GEOMETRE-EXPERT
S.C.P. ROUALET-HERRMANN
4, rue Placet - BP193
51206 EPERNAY CEDEX
Tel: 03.26.51.53.51

COMMUNE DE MAREUIL-EN-BRIE
PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 12 Mars 2007
approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.
A MAREUIL-EN-BRIE, le

Le Maire, Bernard ALLOUX :

REVISION
Projet arrêté le : **06 février 2006**
Approuvé le : **12 mars 2007**

RAPPORT DE PRÉSENTATION

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS 6

MODE D'UTILISATION DES DOCUMENTS 8

PREMIERE PARTIE - DIAGNOSTIC COMMUNAL **9**

A - LES DONNEES QUALITATIVES **10**

I LOCALISATION ADMINISTRATIVE DE LA COMMUNE 10

II ETAT DES DOCUMENTS D'URBANISME ANTERIEURS 10

III ORGANISMES ET ASSOCIATIONS DIVERS 12
3.1. Communauté de Communes de la Brie des Etangs 12
3.2. Syndicat Intercommunal d'Electricité de la Marne 12

B - LES DONNEES QUANTITATIVES **13**

I LA DEMOGRAPHIE 13
1.1. Evolution de la population municipale entre 1872 et 1999 13
1.2. Détail de l'évolution de la population entre 1975 et 1999 14
1.3. Pyramide des âges 15
1.4. Evolution des ménages 15
1.5 Ménages selon les catégories socioprofessionnelles 16

II LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET SOCIALES 17
2.1. Activités économiques 17
2.1.1 Commerces 17
2.1.2 Artisanat 17
2.1.3. Professions libérales. 18
2.1.4. Administrations et services 18
2.1.5. Activités agricoles 18
2.1.6. Tourisme et loisirs 21
2.2. Population active 21
2.3. Niveau d'études 23

III LES CONSTRUCTIONS 24
3.1. Parc de logements 24
3.2. Age des constructions en 1999 25
3.3. Parc locatif social 25
2.3. Les résidences principales en 1999 26

IV LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX 28
4.1. Scolaire 28
4.2. Bâtiments publics 28
4.3. Vie associative 28
4.4. Les réseaux 28
4.4.1. Eau potable 28
4.4.2. - Assainissement des eaux usées et pluviales 29
4.5. Transports collectifs : 29
4.5. Traitement des ordures ménagères : 29

V PREVISIONS ECONOMIQUES 30

VI PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES 31

DEUXIEME PARTIE 33

I SITUATION GEOGRAPHIQUE 34
1.1. Situation générale 34
1.2. Desserte routière 34
1.3. Occupation des sols 37
1.4. Altimétrie 37

II CLIMATOLOGIE 38
2.1. Climat 38
2.2. Pluviométrie 38
2.3. Température 39
2.4. Les vents 40

III GEOLOGIE 40

IV HYDROLOGIE 42

V RISQUES NATURELS 43

VI RISQUES TECHNOLOGIQUES 43

VII LES CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL ET DE L'ENVIRONNEMENT 43
7.1. Massifs forestiers 43
7.2. Les étangs 45
7.3. La faune 45
7.3.1. L'avifaune 45
7.3.2. Les mammifères 45
7.4. Les terres de culture 46
7.5. Cours d'eau : Le Surmelin 46
7.5.1. Descriptif 46
7.5.2. Qualité des eaux 47
7.6. Les Zones Naturelles 49
7.6.1. Les étangs du massif forestier d'Epernay, Enghien et Vassy 49
7.6.2. Massif forestier d'Epernay, Enghien et Vassy, forêt de Brugny 51

7.7. Site NATURA 2000 52
7.8. Les paysages 54

VIII LES CARACTERISTIQUES DU SITE URBAIN 59
8.1. La structure du village 59
8.2. Caractéristiques du bâti 60
8.3. Les constructions isolées 64

IX PROTECTION DU PATRIMOINE 67
9.1. Patrimoine architectural 67
9.2 Patrimoine archéologique 67

TROISIEME PARTIE 69

A - LES OBJECTIFS DU P.L.U. 70

I LES CHOIX DU P.L.U. 70

II COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME 71

III PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES NUISANCES 75
3.1. Environnement 75
3.2. Nuisances 75

IV PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (Art. L 121-1-3° du Code de l'Urbanisme) 75
4.1 Risques technologiques 75
4.2 Risques naturels 76

B - LA ZONE URBAINE 77

I LES SUPERFICIES 77

II PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE U 78
2.1 Zone UB 78
2.2 Zone UC 84
2.3 Zone UD 89

C - LES ZONES A URBANISER 95

I LES SUPERFICIES 95

II PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE 96

D - LA ZONE AGRICOLE 102

I LES SUPERFICIES 102

II PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE 102

E - LA ZONE NATURELLE 105

I LES SUPERFICIES 105

II PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE 105

F - DISPOSITIONS DIVERSES 108

I LES ESPACES BOISES 108

II LES EMPLACEMENTS RESERVES 108

III OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS 109

G - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 110

AVANT-PROPOS

Un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document d'urbanisme à court et moyen terme qui fixe, dans le cadre des orientations des Schémas de Cohérence Territoriale s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Il définit donc les droits à bâtir attachés à chaque parcelle.

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut :

1° préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
2° définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
3° déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
4° délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourraient, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposés ou autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 12° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
5° préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés aux transports publics et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;
6° identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
7° fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
8° localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
9° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
10° Délimiter les zones visées à l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
11° fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
12° fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :
- dans les zones urbaines et à urbaniser

- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L.123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

Le dossier du P.L.U. se compose des documents suivants :

- **le rapport de présentation ;**
- **le plan d'aménagement et de développement durable ;**
- **les orientations d'aménagement ;**
- **le règlement d'urbanisme ;**
- **la liste des servitudes d'utilité publique et des emplacements réservés ;**
- **le plan des zones ;**
- **le plan des servitudes d'utilité publique ;**
- **les annexes sanitaires.**

Le P.L.U. est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

A l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, l'acte publié approuvant le plan local d'urbanisme devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet.

Il peut être révisé ou modifié à l'initiative de la commune ou bien à la demande de l'Etat si le plan local d'urbanisme doit être rendu compatible avec les directives territoriales d'aménagement ou pour permettre la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt général.

MODE D'UTILISATION DES DOCUMENTS

Pour connaître le droit à construire sur une parcelle :

- repérer sur le plan de zonage dans quelle zone se trouve insérée la parcelle ;

- lire sur le règlement au chapitre relatif à cette zone les règles fixant les types d'utilisation et d'occupation des sols autorisés et ceux interdits (articles 1 et 2), les règles d'implantation et de construction imposées (articles 3 à 13), la surface maximale de plancher que l'on a le droit de construire (articles 14).

- vérifier sur le plan des servitudes et le plan de zonage, si le terrain est ou non grevé par une servitude d'utilité publique ou un emplacement réservé. Si oui, se reporter à la liste des servitudes d'utilité publique qui précise le contenu de la servitude.

PREMIERE PARTIE - DIAGNOSTIC COMMUNAL

A partir de l'analyse des données actuelles de la commune, le diagnostic prévu par l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme est établi au regard des prévisions économiques et démographiques.

A - LES DONNEES QUALITATIVES

I LOCALISATION ADMINISTRATIVE DE LA COMMUNE

Les données administratives de la commune de MAREUIL-EN-BRIE sont synthétisées dans le tableau ci-dessous :

N° INSEE	51 345
Surface	889 hectares
Département	Marne (51)
Arrondissement	Epernay
Canton	Montmort-Lucy
E.P.C.I.	Communauté de communes de la Brie des Etangs

Le canton de Montmort, situé à l'ouest du département de la Marne, comprend 22 communes couvrant 25 206 hectares et comptant 3 983 habitants.
Ce canton est à vocation essentiellement agricole. Situé à cheval sur la Cuesta du bassin parisien, entre la Brie Champenoise et les Marais de Saint-Gond, le canton compte 10 communes viticoles.

L'activité économique, outre l'agriculture et la viticulture, repose sur l'existence d'un artisanat bien réparti, sur une hôtellerie de qualité à Montmort-Lucy comme à Etoges, et sur des entreprises à caractère industriel à Orbais l'Abbaye.

L'activité touristique se développe autour des points forts que sont les mégalithes des Marais de Saint-Gond, le château de Montmort-Lucy et l'église abbatiale d'Orbais l'Abbaye.

II ETAT DES DOCUMENTS D'URBANISME ANTERIEURS

Le territoire de la commune de MAREUIL-EN-BRIE fait partie de l'aire du Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa Région (SCOTER).

La commune dispose d'un plan d'occupation des sols ayant été approuvé le 10 septembre 1991. Depuis lors il n'a fait l'objet d'aucune révision ni de modification.

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, dite loi S.R.U, a réformé le Code de l'Urbanisme.
Depuis lors, l'ancienne désignation de Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) a été remplacée par celle de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).

Par délibération en date du 17 décembre 2001, la commune de MAREUIL-EN-BRIE a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme.

Tableau de superficies de zones en fonction de l'évolution du plan d'occupation des sols :

P.O.S. approuvé en 1991			Révision 2007		
ZONE	Superficies (ha)	Superficies (ha)	ZONE	Superficies (ha)	Superficies (ha)
UB	6,58	21,22	UB	11,02	25,38
UD	11,45		UD	9,95	
UDc	3,19		UC	4,41	
INA	1,79	6,48	AU	3,96	11,20
INAi	2,18		AUa	2,47	
INAa	1,1		AUh	4,77	
IINA	1,41				
NC	278,03	383,05	A	271,50	377,81
NCc	103,71		Ac	106,31	
NCb	1,31				
ND	463,00	478,14	N	468,81	474,50
NDc	15,14		Na	5,69	
TOTAL	888,89	888,89		888,89	888,89

III ORGANISMES ET ASSOCIATIONS DIVERS

La commune de MAREUIL-EN-BRIE fait partie des organismes suivants :

3.1. Communauté de Communes de la Brie des Etangs

Cette communauté de communes regroupes 21 communes : LE BAIZIL, BANNAY, BAYE, BEAUNAY, LA CAURE, CHAMPAUBERT, COIZARD-JOCHES, LA CHAPELLE-SOUS-ORBAIS, CONGY, CORRIBERT, COURJEONNET, ETOGES, FEREBRIANGES, MAREUIL-EN-BRIE, MARGNY, MONTMORT-LUCY, ORBAIS L'ABBAYE, SUIZY-LE-FRANC, TALUS-SAINT-PRIX, LA VILLE-SOUS-ORBAIS, VILLEVENARD.
L'ensemble de cette communauté de communes compte 3896 habitants.

Le siège de la communauté de communes est établi en mairie d'Orbais l'Abbaye, et ses compétences sont :

- l'aménagement de l'espace ;
- développement économique ;
- la protection de l'environnement ;
- collecte et traitement des déchets ;
- voirie communale ;
- logement ;
- secours et lutte contre l'incendie ;
- lutte contre la pollution de l'eau, de l'air et du bruit ;
- eau et assainissement ;
- déchets ménagers ;
- activités et équipements scolaires et périscolaires ;
- activités sportives, culturelles et sociales ;
- transport de voyageurs ;
- nouvelles technologies de l'information et de la communication.

3.2. Syndicat Intercommunal d'Electricité de la Marne.

Il regroupe 602 communes du département qui en compte 619 au total.
Il a pour but le contrôle des réseaux de la concession, la coordination des effacements de réseaux et des renforcements.
Son siège est établi à Châlons-en-Champagne.

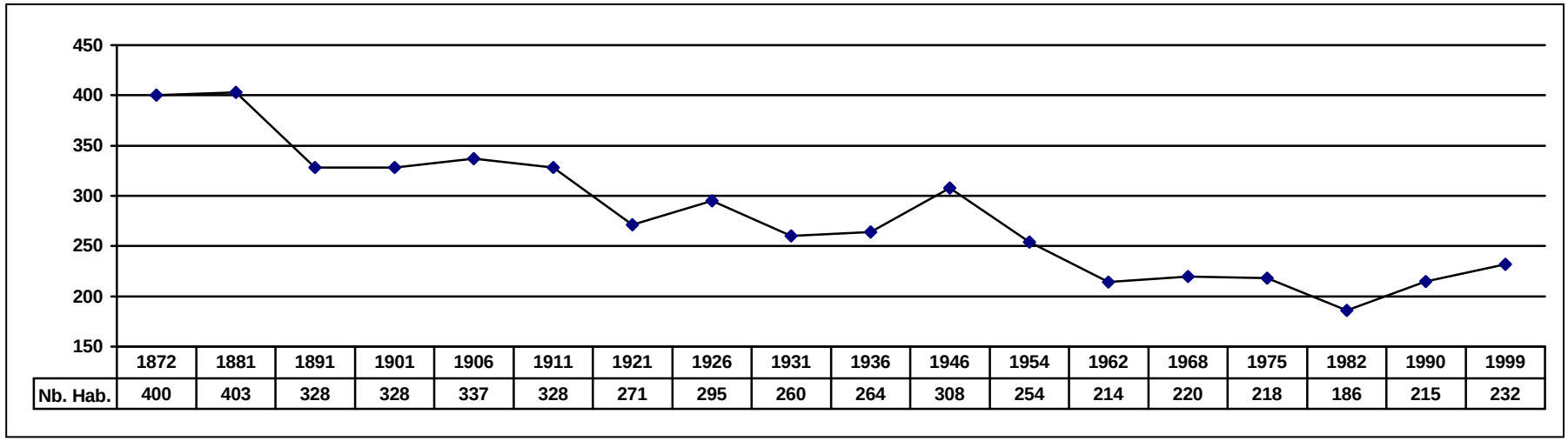
B - LES DONNEES QUANTITATIVES

Avertissement :
Dans la présente partie du rapport de présentation, un certain nombre de chiffres et résultats statistiques vont être présentés. Ces statistiques proviennent des services de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).
Les résultats des recensements sont obtenus soit par dénombrement, soit par exploitation exhaustive, soit par sondages. Selon les tableaux les résultats peuvent donc être légèrement différents.
Notamment, la définition de la population active a changé entre 1982 et 1990 : les militaires du contingent sont compris dans la population active à partir de 1990 alors qu'ils ne l'étaient pas précédemment.

I LA DEMOGRAPHIE

1.1. Evolution de la population municipale entre 1872 et 1999

Source INSEE



	1872	1881	1891	1901	1906	1911	1921	1926	1931	1936	1946	1954	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Nb. Hab.	400	403	328	328	337	328	271	295	260	264	308	254	214	220	218	186	215	232

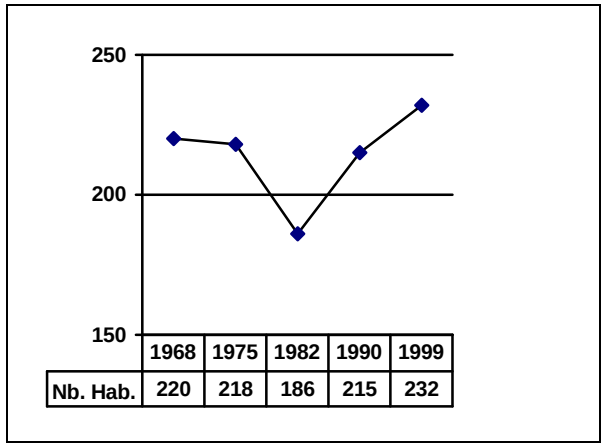
En 1881 la population est à son maximum avec 103 habitants. Dans la décennie qui suit, une forte baisse de la population apparaît avec la perte de près de 19% des habitants.

Jusqu'à la première guerre mondiale la population se stabilise autour de 330 habitants. La guerre entraîne une nouvelle chute de la population qui atteint 17%.
Avec la seconde guerre mondiale, jusqu'en 1946, on assiste à un retour à la campagne d'où une légère progression de la population.
Après, la décroissance du nombre d'habitants reprend jusqu'en 1962 avec un fort taux de 30% de perte de population sur 15 ans, vraisemblablement en liaison avec l'exode rural lié au développement du machinisme agricole et à la diminution des emplois agricoles.
De 1962 à 1975 la situation reste stable, le baby-boom venant certainement équilibrer le départ d'habitants. Une nouvelle baisse apparaît en 1982 où le minimum de population sera atteint avec seulement 186 habitants soit 46% de la population de 1881.
Depuis, la population croît de nouveau pour s'approcher du niveau de l'année 1954, avec une croissance de 25% en une quinzaine d'années.

1.2. Détail de l'évolution de la population entre 1975 et 1999

source : statistiques INSEE, recensement 1999

	1975			1982			1990			1999
		Nb	% annuel		Nb	% annuel		Nb	% annuel	
Population municipale	218			186			215			232
Mouvement naturel		-8	-0,56		2	+0,13		4	+0,20	
naissance		*13*	*+0,91*		*19*	*+1,20*		*23*	*+1,15*	
décès		*21*	*-1,46*		*17*	*-1,07*		*19*	*-0,95*	
Solde migratoire		-24	-1,67		27	+1,70		13	+0,65	
Variation		-32	-2,23		+29	+1,83		+17	+0,85	



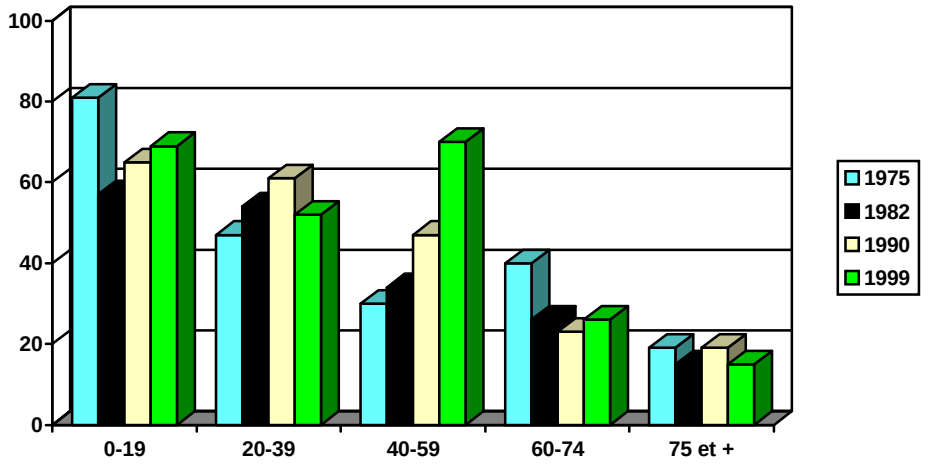
Entre 1975 et 1982 le mouvement naturel (naissances et décès) pénalise la croissance de la commune, le nombre des décès étant supérieur aux naissances. Il en va de même pour le solde migratoire.

A partir de 1982, les naissances compensent les décès et le solde migratoire est même légèrement positif. De plus, de nouveaux habitants s'installent dans la commune.
Grâce à ces deux paramètres, la population a retrouvé une nette progression.

1.3. Pyramide des âges

source : statistiques INSEE, recensement 1999

	1975	1982	1990	1999
Population totale	217	186	215	232
0 à 19 ans	81	57	65	69
20 à 39 ans	47	54	61	52
40 à 59 ans	30	34	47	70
60 à 74 ans	40	26	23	26
75 ans et plus	19	15	19	15



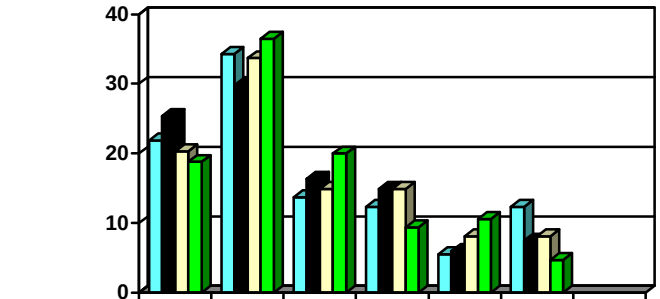
La tranche d'âge 0-19 qui s'était écroulée en 1982 a repris une croissance soutenue.
La seconde a fini sa progression et s'est légèrement érodée dans la dernière décennie comprise entre les recensements.
En revanche, la tranche d'âge 40-59 a connu une très forte augmentation depuis 1975, ce qui correspond à un vieillissement de la population.
Pour les deux dernières tranches d'âge, la situation est quasi stable depuis 1982.
Globalement la population communale est jeune puisque 52% de la population a moins de 30 ans, et 30% moins de 19 ans.

1.4. Evolution des ménages

Taille moyenne des ménages	1975	1982	1990	1999
Population des ménages	217	182	215	232
Nb de ménages	73	67	74	85
Taille des ménages (nb moyen de personnes)	2,9	2,7	2,9	2,7

La taille moyenne des ménages reste assez élevée.
Le nombre de ménages à 1 personne diminue alors que les foyers de deux ou trois personnes progressent fortement.
En revanche, les ménages de 4 personnes sont en baisse.
Contrairement à de nombreuses communes, le nombre de ménages de 5 personnes continue à augmenter et les familles de 6 personnes ou plus sont encore présentes, ce qui explique la valeur élevée pour la taille moyenne des ménages.

Ménages	1975	1982	1990	1999
Population	217	182	215	232
Nb de ménages	73	67	74	85
Taille des ménages	2,9	2,7	2,9	2,7
1 personne	16	17	15	16
2 personnes	25	20	25	31
3 personnes	10	11	11	17
4 personnes	9	10	11	8
5 personnes	4	4	6	9
6 personnes ou +	9	5	6	4



	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.	6 P. ou +	
1975 en %	21,9	34,3	13,7	12,3	5,5	12,3	
1982 en %	25,4	29,8	16,4	14,9	6	7,5	
1990 en %	20,3	33,7	14,9	14,9	8,1	8,1	
1999 en %	18,8	36,5	20	9,4	10,6	4,7	

1.5 Ménages selon les catégories socioprofessionnelles

Ménages selon la CSP de la personne de référence	**1999**	%
Total	**84**	
Agriculteurs grande exploitation	4	*4,8%*
Artisans	4	*4,8%*
Commerçants	8	*9,5%*
Cadres d'entreprise	4	*4,8%*
Instituteurs	4	*4,8%*
Contremaîtres	4	*4,8%*
Employés de la fonction publique	8	*9,5%*
Ouvriers qualifiés de type industriel	4	*4,8%*
Ouvriers qualifiés de type artisanat	4	*4,8%*
Ouvriers qualifiés manutention et magasinage	4	*4,8%*
Ouvriers non qualifiés de type industriel	8	*9,5%*

Ménages selon la CSP de la personne de référence	1999	%
Ouvriers non qualifiés de type artisanat	4	*4,8%*
Anciens agriculteurs	4	*4,8%*
Anciens artisans	4	*4,8%*
Anciens employés	8	*9,5%*
Anciens ouvriers	8	*9,5%*

II LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET SOCIALES

2.1. Activités économiques

Aucune activité industrielle n'est implantée sur le territoire communal.

L'essentiel de l'activité est liée à l'agriculture.

2.1.1 Commerces

Le seul commerce établi à Mareuil-en-Brie est un café.

Un boulanger ambulant dessert le village chaque jour.

2.1.2 Artisanat

L'artisanat est présent sur la commune de MAREUIL-EN-BRIE.
Il s'agit des professionnels suivants :
- un transporteur de bois ;
- un menuisier ;
- un paysagiste ;
- une entreprise de travaux publics ;
- un brocanteur-antiquaire.

2.1.3. Professions libérales.

Il n'y a pas de professionnels libéraux installés au village.

2.1.4. Administrations et services

La seule administration présente est la mairie.
Il n'y a pas de services assurés dans la commune.

2.1.5. Activités agricoles

Pour l'année 2005, une seule exploitation agricole a son siège établi sur le territoire communal. Les autres exploitations agricoles travaillant sur le territoire communal sont toutes extérieures à la commune.
On note la présence d'un éleveur de chevaux assurant également les prestations de centre équestre et de pension de chevaux.

Le recensement agricole de 2000, donne des précisions quant au nombre total d'exploitations travaillant sur le territoire communal ainsi que des renseignements concernant leurs caractéristiques.

Pour l'année 2000, on recensait 6 exploitations sur le territoire communal.

La superficie agricole utilisée communale, c'est-à-dire la superficie localisée sur le territoire communal, est de 343 hectares pour l'année 2000.

La Superficie Agricole Utilisée (S.A.U.) était de 313 hectares. Cette superficie correspond aux superficies des exploitations ayant leur siège sur la commune, quelle que soit la localisation des parcelles.

Taille moyenne des exploitations :

	Nb Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (Ha) *		
	1979	1988	**2000**	1979	1988	**2000**
Exploitations professionnelles (1)	5	3	**c**	68	74	**c**
Autres exploitations	3	3	**c**	3	3	**0**
Toutes exploitations	8	6	**6**	44	39	**52**
Exploitations de 100 ha et plus	c	c	**c**	c	c	**c**

(1) Exploitations dont le nombre d'Unité de Travail Annuel (quantité de travail d'une personne à temps complet) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.
* superficies des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles.
c : résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique.

Bien que déjà faible, le nombre d'exploitation a diminué peu a peu, avec pour corollaire l'augmentation de la superficie agricole utilisée moyenne qui correspond au regroupement des exploitations au cours des ans.

Evolution des superficies agricoles :

	nb exploitations			superficies (ha) *		
Année	1979	1988	**2000**	1979	1988	**2000**
Superficie agricole utilisée	8	6	**6**	351	231	**313**
Terres labourables	4	4	**c**	248	185	**c**
dont céréales	*4*	*3*	***c***	206	111	**c**
Superficie fourragère principale	6	3	**c**	136	50	**c**
dont superficie toujours en herbe	*6*	*3*	***c***	*101*	*44*	***c***
Blé tendre	3	3	**c**	81	76	**c**
Orge et escourgeon	4	3	**c**	70	32	**c**
Maïs-grain et maïs-semence	4	c	**c**	47	c	**c**
Betterave industrielle	0	0	**0**	0	0	**0**
Colza grain et navette	c	c	**c**	c	c	**c**
Vignes	c	c	**3**	c	c	**3**

* superficies des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles.
c : résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique.

L'évolution des superficies agricoles est désormais difficile à suivre compte tenu du petit nombre d'exploitation et du secret statistique qui en découle.
On note cependant une diminution très nette des superficies fourragères, due à l'abandon progressif de l'élevage.
Les superficies en céréales se maintiennent.
Une petite diversification apparaît avec la culture de la vigne.

En ce qui concerne le cheptel, pour l'année 1979, il était recensé trois exploitations pratiquant l'élevage, avec un total de 120 bovins.
En 2000, pour la même activité, les résultats ne sont pas communiqués du fait du secret statistique, donc du faible nombre d'exploitations pratiquant encore l'élevage.

Moyens de production :

	Exploitations			Superficie (ha) ou parc (en propriété et copropriété)		
	1979	1988	**2000**	1979	1988	**2000**
Superficie en fermage	5	3	**c**	293	202	**c**
Tracteurs	5	3	**3**	11	9	**7**
Dont tracteurs de 80 ch DIN et plus	*c*	*c*	***3***	*c*	*c*	***5***
Dont tracteurs de 135 ch DIN et plus	…	*0*	***c***	…	*0*	***c***
Moissonneuse-batteuse	*3*	*c*	***c***	*3*	*c*	***c***

c: Résultat confidentiel non publié par application de la loi sur le secret statistique.

… : Résultat non disponible.

Age des chefs d'exploitation et coexploitants :

	Effectif		
	1979	1988	**2000**
Moins de 40 ans	c	c	**c**
40 à moins de 55 ans	4	4	**c**
55 ans et plus	c	c	**0**
Total	8	7	**6**

Le faible nombre d'exploitants ne permet plus de suivre l'évolution statistique du fait de la confidentialité des résultats.

	Effectif ou UTA		
	1979	1988	**2000**
Chefs et coexploitants à temps complet	3	5	**3**
Population familiale active sur les exploitations	14	10	**7**
UTA familiales	9	8	**5**
UTA salariés *	C	0	**1**
Total UTA (y compris ETA-CUMA)	10	8	**6**
Chefs féminins et coexploitantes	*c*	*c*	***c***

La population familiale active comprend toutes les personnes, membres de la famille du chef d'exploitation ou des co-exploitants (y compris ceux-ci), travaillant sur l'exploitation.

* : il s'agit des salariés permanents et occasionnels n'appartenant pas à la famille du chef d'exploitation ou des co-exploitants.

(UTA :une Unité de Travail Annuel est la quantité de travail agricole d'une personne à temps complet pendant une année)

La population familiale active sur l'exploitation ne cesse de diminuer, entraînant la baisse des unités de travail annuel.

Le nombre de salariés est toujours très faible.

Statut :

	Exploitations		
	1979	1988	2000
Exploitations individuelles	8	5	3

Là encore, on constate la diminution importante du nombre d'exploitations, la réduction atteignant près des deux tiers depuis l'année 1975.

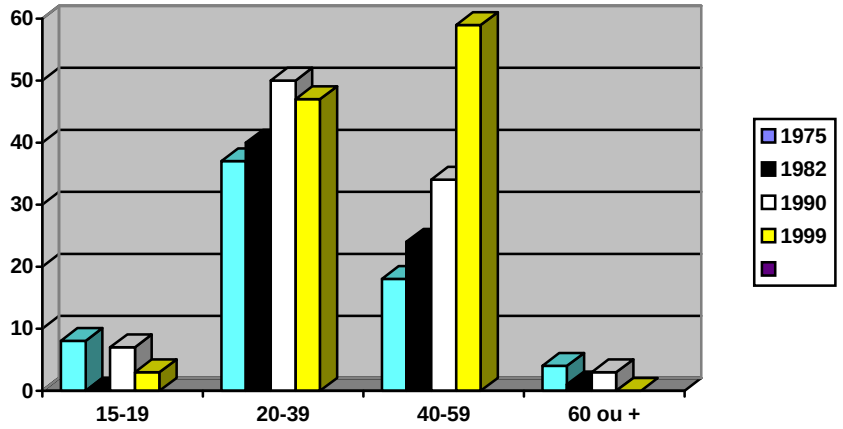
2.1.6. Tourisme et loisirs

Le territoire communal est traversé par le chemin de Grande Randonnée (GR) n°14.
Il n'existe aucun autre aménagement ou structure pour le tourisme et les loisirs.

2.2. Population active

Source : statistiques INSEE, recensement 1999

Population active	1975	1982	1990	1999
Population active	67	65	94	109
15-19 ans	8	0	7	3
20-39 ans	37	40	50	47
40-59 ans	18	24	34	59
60 ans ou +	4	1	3	0

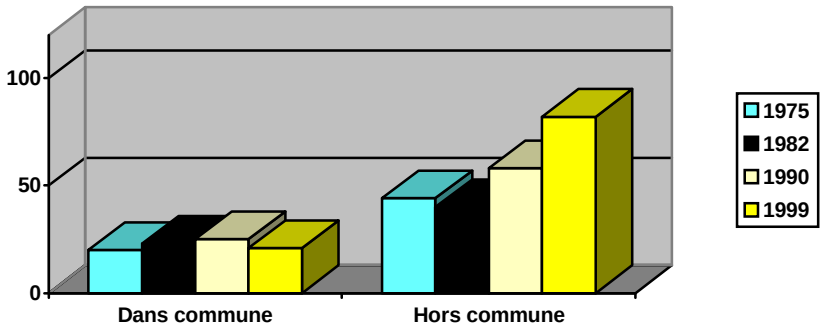


Les courbes de la population active suivent celles de la pyramide des âges.
Ainsi, la tranche 20-39 ans diminue légèrement et la suivante, 40-59 ans progresse fortement.
En proportion, les autres tranches d'âges sont négligeables.

Source : statistiques INSEE, recensement 1999

Population active Ayant un emploi	1975	1982	1990	1999
Population active	64	63	83	103
dont salariés	51	52	63	85
non salariés	13	11	20	18
Travaillant :				
dans la commune	20	23	25	21
hors commune	44	40	58	82
dont dans le Dépt.	*43*	*38*	*58*	
et hors Dépt	*1*	*2*	*0*	

Graphique



La part des emplois sur la commune ne varie pratiquement pas depuis 1975.
En revanche, les emplois hors de la commune progressent de façon importante ce qui traduit que les nouveaux habitants trouvent leur emploi à l'extérieur de la commune, dans les agglomérations plus importantes les plus proches telles que Montmirail ou Epernay.
En 1999, ces emplois extérieurs représentent 80% des emplois des habitants de la commune.

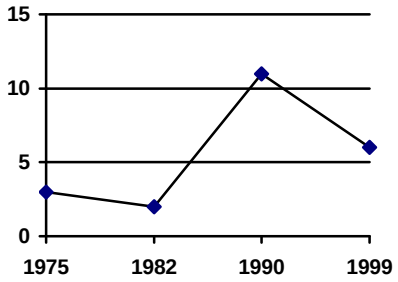
Population active ayant un emploi – Selon le statut et la condition d'emploi – Année 1999				
	Nb	%	Temps complet	Temps partiel
TOTAL	**103**	**100**	**88**	**15**
Salariés	**85**	**82,5**	**71**	**14**
Apprenti	2	1,9	2	0
Intérim	0	0	0	0
Emploi aidé	1	1	0	1
Stagiaire rémunéré	4	3,9	3	1
CDD	6	5,8	6	0
Titulaire fonction publique	14	13,6	11	3
CDI	58	56,3	51	7
Non salariés	**18**	**17,5**	**17**	**1**
Indépendants	6	5,8	6	0
Employeurs	10	9,7	10	0
Aides familiaux	2	1,9	1	1

La majorité des emplois sont du type salarié à temps complet et à durée indéterminée.

Cependant, la proportion d'emploi non salarié reste forte.

source : statistiques INSEE, recensement 1999

Chômage et taux de chômage	1975	1982	1990	1999	Graphique
Nombre de chômeurs	3	2	11	6	
dont hommes	2	1	3	3	
femmes	1	1	8	3	
Taux de chômage :	4,5%	3,1%	11,7%	5,5%	
dont hommes	*4,3%*	*2,3%*	*5,5%*	*5%*	
femmes	*5%*	*4,5%*	*20,5%*	*6,1%*	



Après avoir connu un maximum en 1990, le chômage a amorcé une baisse. Il reste inférieur à la moyenne nationale.
Le chômage atteint plus particulièrement la population féminine de la commune.

source : statistiques INSEE, recensement 1999

2.3. Niveau d'études

Les personnes de 15 ans ou plus qui ne sont pas élèves ou étudiants, sont réparties selon le dernier diplôme obtenu.

source : statistiques INSEE, recensement 1999

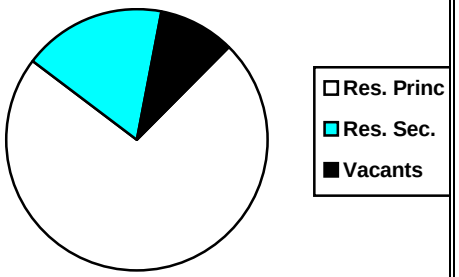
	1999	%
Population de 15 ans ou plus	184	
Aucun diplôme déclaré	46	25%
Etudes en cours	20	10,9%
Diplômés	118	64,1%
dont CEP	25	13,6%
BEPC	23	6,5%
CAP, BEP	39	21,2%
Bac, Brevet prof.	23	12,5%
Bac+2	14	7,6%
Diplômé études supérieures	5	2,7%

III LES CONSTRUCTIONS

3.1. Parc de logements

Le parc de logements est stable depuis 1990 et le nombre de logements vacants a diminué depuis cette même année.
Les résidences secondaires se maintiennent en nombre depuis 1990 en représentant 18% des logements.

source : statistiques INSEE, recensement 1999

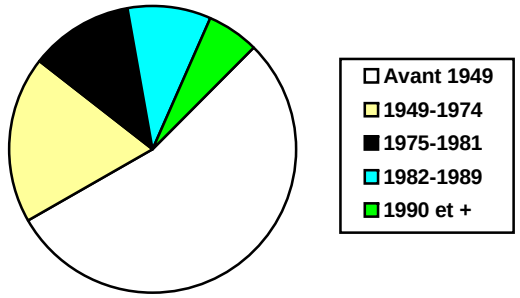
Parc de logement	1975	%	1982	%	1990	%	1999	%	Graphique année 1999
Nombre de logements	103		108		115		117		
Résidences principales	74	71,8%	67	62%	74	64,3%	85	72,7%	
secondaires	18	17,5%	34	31,5%	23	20%	21	17,9%	
logements vacants	11	10,7%	7	6,5%	18	15,7%	11	9,4%	

Evolution de la Vacance	**1975**	Evolution 1975-1982	**1982**	Evolution 1982-1990	**1990**	Evolution 1990-1999	**1999**
Parc de logements	103	+5	108	7	115	2	117
Logements vacants	11	-4	7	+11	18	-7	11
Taux de vacance %	**10,7%**		**6,5%**		**15,7%**		**9,4%**

Le nombre de logements vacants est très fluctuant. Il connaît un maximum en 1990. Depuis lors, la vacance a de nouveau diminué en revenant sensiblement à la proportion de logements connue en 1975, mais reste supérieure au minimum connu en 1982.

3.2. Age des constructions en 1999

Date d'achèvement de l'immeuble	Nombre	%	Graphique
Avant 1915	36	42,4%	
1915-1948	10	11,8%	
1949-1967	4	4,7%	
1968-1974	12	14,1%	
1975-1981	10	11,8%	
1982-1989	8	9,4%	
1990 ou après	5	5,9%	



source : statistiques INSEE, recensement 1999

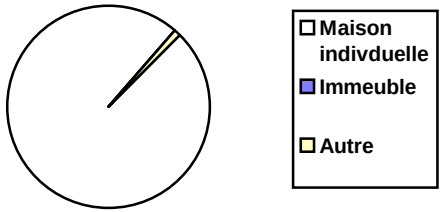
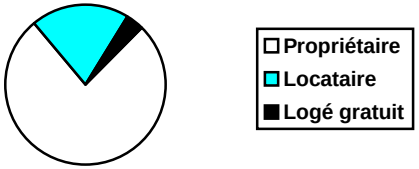
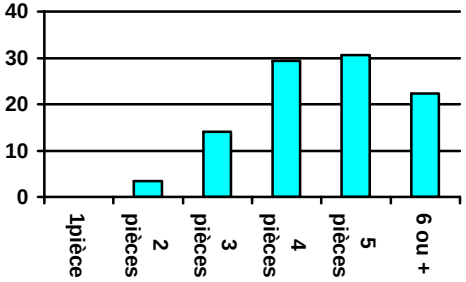
L'âge des constructions est élevé : 73% du bâti a plus de 25 ans et surtout 54,2% a plus de 50 ans.

Les constructions récentes (moins de 20 ans) représentent 15,3% du bâti de la commune.

3.3. Parc locatif social

Il n'existe pas de parc locatif social sur la commune de MAREUIL-EN-BRIE au recensement de l'année 1999.
Pour la même année, 17 résidences principales sont constituées par des logements loués.

2.3. Les résidences principales en 1999

RESIDENCES PRINCIPALES			
Type de logement	Nombre	%	
Maison individuelle ou ferme	84	98,8%	
Dans immeuble collectif	0	0%	
Autre	1	1,2%	
Statut d'occupation			
Propriétaire	65	76,5%	
Locataire	17	20%	
Loué vide privé	*17*	*20%*	
HLM	*0*	*0%*	
Logé gratuit	3	3,5%	
Nombre de pièces			
1	0	0%	
2	3	3,5%	
3	12	14,1%	
4	25	29,4%	
5	26	30,6%	
6 ou +	19	22,4%	
Eléments de confort			
Chauffage. central collectif	2	2,4%	
Chauffage. central individuel	57	67,0%	
Sans chauffage. Central	26	30,6%	
WC extérieur	1	1,2%	
WC intérieur	84	98,8%	
Sans baignoire ni douche ni wc	0	0%	
Sans baignoire ni douche avec wc	3	3,5%	
Baignoire ou douche sans wc	1	1,2%	
Baignoire ou douche avec wc	81	95,3%	

Les résidences principales sont essentiellement des maisons individuelles ou fermes, spacieuses comprenant généralement 4 pièces ou plus et correctement équipées en élément de confort (chauffage, sanitaires…).

Il n'y a pas de logement ne comprenant qu'une seule pièce.

Nombre de voitures du ménage	1990	%	1999	%
0	16	21,6%	8	9,5%
1	30	40,6%	34	40,5%
2 ou plus	28	37,8%	42	50%

SUR-OCCUPATION ET SOUS-OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. ou +	Total.
1 pièce	0	0	0	0	0	0	0
2 pièces	1	1	1	0	0	0	3
3 pièces	3	8	1	0	0	0	12
4 pièces	3	9	6	3	2	2	25
5 pièces	6	7	5	3	5	0	26
6 pièces ou +	3	6	4	2	2	2	19
Total	16	31	17	8	9	4	85

Nb de logements en sur-occupation (Nb de personnes >= Nb de pièces+2) : 2 soit 2,%
Nb de logements en sous-occupation (Nb de personnes <= Nb de pièces-2) : 48 soit 56,5%

Taille du logement / Taille du ménage : valeurs moyennes pour les résidences principales et pour l'année 1999.

Nombre de personnes par pièce : 0,6
Nombre de personnes par résidence principale : 2,7
Nombre de pièces par résidence principale : 4,5

IV LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4.1. Scolaire

La commune de MAREUIL-EN-BRIE fait partie d'un regroupement scolaire avec les communes de : Corribert, La Chapelle-sous-Orbais, La Ville-sous-Orbais, Le Breuil, Margny, Orbais l'Abbaye et Suizy le Franc, soit une population de 1251 habitants au recensement de l'année 1999.

Les écoles sont à Orbais l'Abbaye, distant de 4 kilomètres de Mareuil-en-Brie. Elles comptent deux classes de maternelles et trois classes d'enseignement primaire.

Pour les classes du collège, les enfants vont jusqu'à la commune de Montmort distante de 7 kilomètres.
Les lycées sont à Epernay, commune distante de 20 kilomètres.

4.2. Bâtiments publics

La commune dispose d'une mairie, une église et une salle des fêtes.
Elle ne dispose d'aucune installation sportive ni de terrain de sport.

4.3. Vie associative

La vie associative est assurée par deux associations :

- Mareuil animation : organisation de la fête communale, d'un marché du terroir et de soirées à thèmes.
- Association des personnes âgées : s'occupe principalement de l'aide à domicile.

4.4. Les réseaux

Toutes les constructions de la commune sont alimentées par les réseaux Téléphone et EDF basse tension.
Il n'existe pas de réseau de gaz.

4.4.1. Eau potable

L'alimentation en eau potable est une compétence de la communauté de communes de la Brie des Etangs. Le réseau est donné en fermage à la Compagnie Générale des Eaux.

Le captage d'eau est situé sur la commune voisine de Suizy-le-Franc.

L'eau est stockée dans un premier réservoir de 50 m3 et elle est également refoulée vers deux réservoirs d'une capacité totale de 100 m3
Le premier réservoir permet l'alimentation de la partie basse du village de Mareuil-en-Brie, la partie supérieure étant alimentée par les deux réservoirs supérieurs. Depuis ces réservoirs, la distribution se fait par gravité.
Toutes les constructions de la commune sont desservies par le réseau d'eau potable, à l'exception des constructions isolées des hameaux du Lohan, la Dehaie et le château.

Pour la défense incendie, le village dispose de deux stockages enterrés de 60 m3 chacun. Le réseau d'eau potable n'est pas équipé de poteau incendie, mais quelques bouches à clés peuvent être utilisées.

Les détails du réseau sont fournis dans la partie annexe sanitaire du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

4.4.2. - Assainissement des eaux usées et pluviales

Tout le village dispose d'un réseau public d'assainissement. Il est du type unitaire, récupérant à la fois les eaux pluviales et les eaux usées.
Le réseau étant récent, les raccordements individuels sont en cours de réalisation.

Les eaux collectées sont dirigées vers un lagunage d'une capacité de 1800 m3, et équipé d'un système de déversoir d'orage.
A l'origine, en 1981, la capacité d'épuration du lagunage était de 300 équivalent-habitants. Avec les techniques actuelles d'épuration, la capacité de traitement peut être quasiment doublée.

Les constructions isolées doivent assainir leurs eaux usées à l'aide de systèmes individuels.

4.5. Transports collectifs :

La société des Cars Montmiraillais dessert la commune à raison d'une fois par jour en effectuant le trajet Montmirail-Epernay aller et retour.

4.5. Traitement des ordures ménagères :

La gestion des ordures ménagères est une compétence de la Communauté de Communes de la Brie des Etangs.

Le tri sélectif est appliqué au ramassage pour les ordures ménagères, les papiers cartons et emballages.
Pour les verres, le tri sélectif s'effectue par apport volontaire.
Le ramassage des ordures ménagères a lieu une fois par semaine par catégorie de déchets.

Les habitants ont également à leur disposition une déchetterie implantée sur le territoire de la commune de Montmort, à 7 kilomètres du village de Mareuil-en-Brie.

V PREVISIONS ECONOMIQUES

L'essentiel de l'activité économique de la commune repose sur l'agriculture et l'artisanat.
En dehors de ces activités, le village accueille des personnes trouvant leur emploi à l'extérieur, notamment dans les agglomérations de Montmirail, Dormans, Epernay ou encore Château-Thierry.

Le commerce est quasiment inexistant. Compte tenu de sa position géographique au cœur du plateau de la Brie Champenoise, il est fort peu probable que de nouveaux commerçants s'installent sur la commune. La population des villages environnants ne permet pas d'espérer avoir une clientèle suffisante pour un commerce.
Même un commerce de proximité aurait des difficultés à vivre, ce type d'activité étant déjà présent à Orbais-l'Abbaye, commune distante de 4 kilomètres. De plus, de nombreux habitants allant quotidiennement dans des agglomérations plus importantes pour leur travail, ils y trouvent tous les commerces et services qui leur sont nécessaires.

Si l'activité agricole est importante du fait de la nature du territoire, celle-ci n'est cependant pas particulièrement pourvoyeuse d'emploi. De plus, le nombre d'exploitations agricoles ne cesse de diminuer du fait de regroupements souvent liés à des départs en retraite.
La commune ne peut donc pas non plus compter sur cette activité pour un développement économique.

L'activité industrielle n'est guère envisageable sur la commune. Bien qu'étant à la croisée de deux routes départementales permettant des liaisons faciles avec les agglomérations voisines, la commune reste à l'écart des grands axes de circulation recherchés par ce type d'activités pour bénéficier d'une desserte rapide et en tout temps vers le reste du territoire français.
De plus, la commune ne dispose pas des infrastructures nécessaires à l'accueil de telles activités (eau potable, voirie, disponibilité foncière de grands espaces…). L'investissement pour pouvoir réaliser de bonnes conditions d'accueil d'activités industrielles dépasserait les capacités de la commune.

Une possibilité de développement économique réside dans l'implantation de nouvelles activités artisanales, ou le développement de celles existantes. Cela suppose que des terrains soient disponibles, d'une part pour l'implantation des bâtiments professionnels, d'autre part pour la construction de nouvelles maisons d'habitation. Les terrains correspondant nécessitent souvent des superficies plus importantes pour les premiers que pour les seconds types de construction.
Une seconde possibilité de développement pourrait résider dans la création de quelques gîtes ou chambres d'hôtes. Dans ce cas, les bâtiments nécessaires à cette activité sont généralement faits à proximité immédiate des constructions existantes.
Cela suppose de disposer de possibilités de construire à l'intérieur du village, ou autour des constructions existantes.

Les besoins de constructions liés au développement économique de la commune correspondent donc essentiellement à :
- la satisfaction des besoins d'extension des activités existantes ;
- l'aménagement des constructions actuelles ;
- la possibilité d'accueillir quelques nouvelles activités artisanales ou touristiques.

VI PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

La baisse du nombre d'habitants a pratiquement été constante de 1872 à 1982.
A partir de 1982, une lente croissance a repris avec un taux moyen annuel de 1,82% entre 1982 et 1990, et 0,85% de 1990 à 1999.

Ce résultat est dû pour une bonne part à l'arrivée de nouveaux habitants.
L'augmentation de la population par le flux migratoire entrant ne peut cependant avoir lieu que si :

- des terrains sont disponibles pour de nouvelles constructions ;
- des logements locatifs sont mis sur le marché, ceux-ci ayant l'avantage d'avoir, en général, un taux de rotation des habitants qui permet de maintenir une population jeune ayant des enfants ;
- un effort est fait pour réduire le nombre de logements vacants qui représentent actuellement 10% des logements.

La valorisation des constructions existantes par la location est actuellement importante puisque 20% des résidences principales sont des logements locatifs.
En revanche, de nombreux terrains à l'intérieur du village ne sont pas bâtis. Il apparaît plutôt une rétention des terrains, les propriétaires n'ayant pas spécialement besoin de valoriser leurs biens immobiliers.

Le logement, locatif ou pas, pourrait être développé toujours à condition de disposer de terrains pour faire de nouvelles constructions.

Le solde naturel de la population (décès/naissances) est également positif pour la commune depuis 1982.
Il doit également être pris en compte dans le développement démographique, dans la mesure où les enfants des habitants, lorsqu'ils deviennent adultes et trouvent un emploi dans les environs, souhaitent généralement s'établir dans leur village d'origine.

Sans viser un développement important de la population, il serait souhaitable de maintenir la croissance observée depuis 1982 afin de conserver la vie du village.

Les prévisions de croissance démographique peuvent donc être raisonnablement estimées sur la base des dernières années à savoir un taux global de croissance de l'ordre de 0,8 à 1% annuel, si des terrains sont disponibles.

A défaut de terrains à bâtir disponibles, la population risque à nouveau de chuter, notamment en liaison avec un vieillissement de la population, le départ des enfants de la commune arrivés à l'âge adulte et à l'absence d'arrivée de nouveaux habitants.

DEUXIEME PARTIE

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I SITUATION GEOGRAPHIQUE

1.1. Situation générale

La commune de MAREUIL-EN-BRIE est située au centre-ouest du département de la Marne.

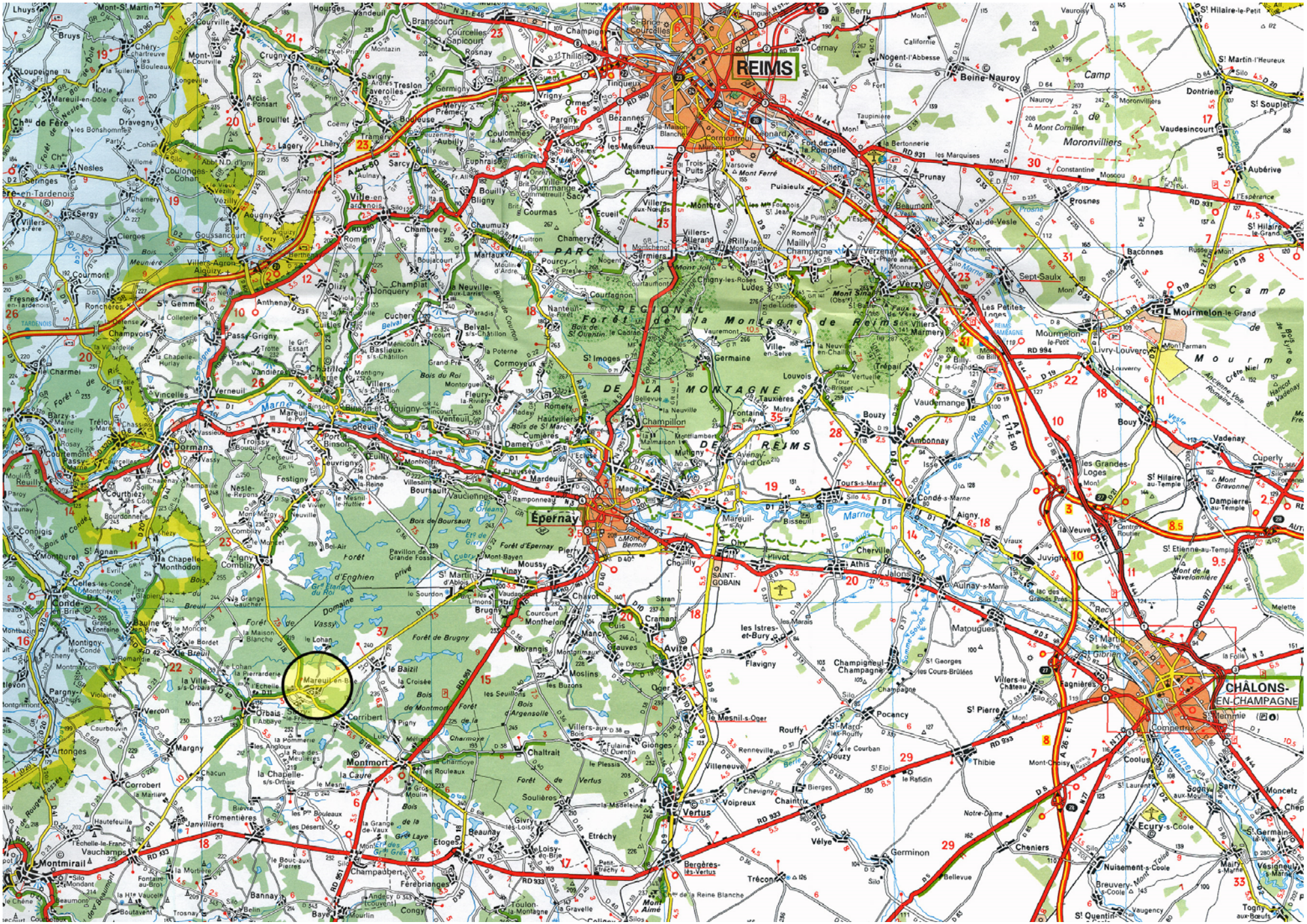
MAREUIL-EN-BRIE est essentiellement une commune agricole qui présente cependant des activités artisanales.
Pour l'essentiel des services et des administrations, la commune est attirée par l'agglomération d'Epernay. C'est également le cas pour les emplois des habitants, en dehors des activités traditionnelles de l'agriculture.
Les constructions sont regroupées au sein d'un seul village.
Des constructions isolées correspondant à des corps de ferme sont implantées aux extrémités nord et sud du territoire communal : ferme du Lohan, ferme de la Dehaye.
Plus proche du village mais cependant isolées, on trouve les bâtiments du château et de sa ferme, de la ferme de la Forgerie et de l'ancien moulin.
Le village est principalement desservi par la route départementale 11, ainsi que par la route départementale n°18.

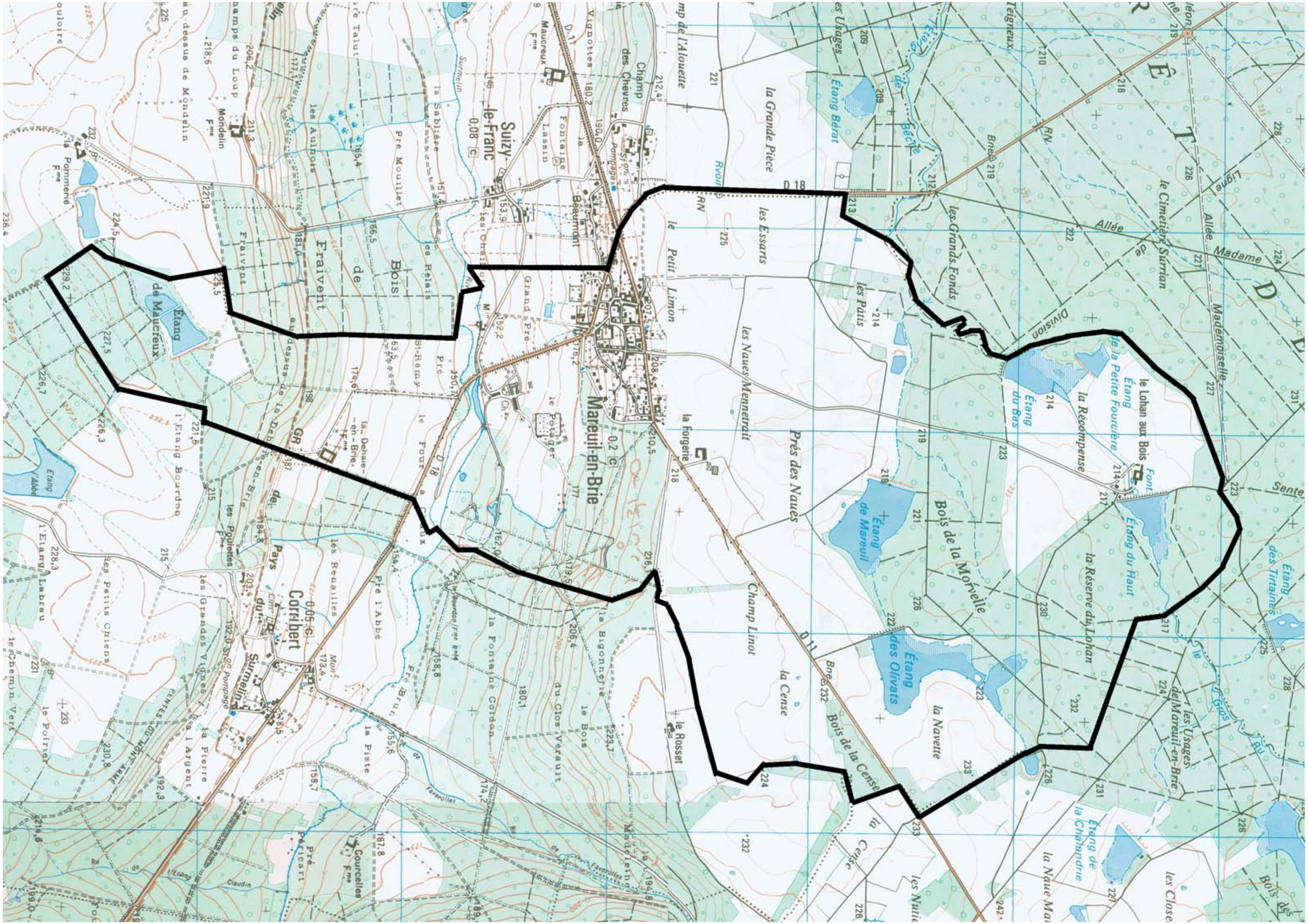
Les agglomérations les plus proches de MAREUIL-EN-BRIE sont respectivement :

- EPERNAY à 20 kilomètres au nord-est, sous-préfecture du département de la Marne, 25.900 habitants (agglomération de 35.300 habitants) ;
- REIMS à 56 kilomètres au nord-est, sous-préfecture du département de la Marne, 187.201 habitants (agglomération de 215.155 habitants) ;
- CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE à 51 kilomètres à l'est, préfecture du département de la Marne, 47.339 habitants (agglomération de 67.951 habitants) ;
- MONTMIRAIL à 20 kilomètres au sud-ouest, chef-lieu de canton de l'arrondissement d'Epernay, 3.783 habitants ;
- DORMANS à 17 kilomètres au nord-ouest, chef-lieu de canton de l'arrondissement d'Epernay, 3.126 habitants, liaison autoroutière vers Paris ou l'Est de la France par l'autoroute A4 ;
- CHATEAU-THIERRY à 32 kilomètres au nord-ouest, sous-préfecture du département de l'Aisne, 15.000 habitants.

1.2. Desserte routière

Le territoire communal est traversé par deux routes départementales.
La RD11 est orientée sud-ouest/nord-est. Elle permet une liaison rapide entre l'agglomération d'Epernay et le sud-ouest marnais. Constituant un itinérant plus direct que les routes départementales 951 et 933, elle capte une partie du trafic de transit depuis et vers Epernay. Elle constitue également un axe principal pour la liaison entre les différents villages du plateau de la Brie champenoise.


REIMS
Épernay
CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE
Mareuil-en-Brie


Mareuil-en-Brie
Suizy-le-Franc
Corribert
Surmelin
Étang de Mareuil
Étang des Olivats
Étang du Haut
Étang du Bas
Étang de Maucreux
Bois de la Morveille
Prés des Naues
Champ Linot
la Cense
Bois de la Cense
le Lohan aux Bois
la Réserve du Lohan
la Navette
le Petit Limon
les Essarts
la Grande Pièce
les Naues Mennetrait
la Fougerie
le Rosset
Bois de Fraivent
Pays du Corribert
D 18
D 11

Cette route forme une des rues principales en partie supérieur du village.

La route départementale 18 venant du sud-est passe en bordure ouest du village de Mareuil-en-Brie. Elle constitue également une des rues du village. Elle se dirige ensuite vers le nord-nord-ouest pour atteindre la vallée de la Marne à Dormans.
Cette route supporte un trafic essentiellement local pour la desserte des villages du plateau de la Brie champenoise. Cependant un petit trafic de transit existe également, qui permet de relier rapidement Montmort à la vallée de la Marne.

Au sud du village, partant de la RD18, une voie communale permet de rejoindre le village voisin de Suizy-le-Franc.
Au nord, une voie communale se dirige vers le nord en direction de la ferme du Lohan distante de 2,7 kilomètres du village.
Un embryon de voie communale dessert la ferme de la Forgerie depuis la route départementale 11.
Le reste du territoire communal est desservi par des chemins ruraux s'appuyant sur le réseau des routes départementales et des voies communales.

1.3. Occupation des sols

La commune s'étend sur une superficie de 889 ha se répartissant selon les natures suivantes :
(source : données cadastrales 2004)

NATURES	SUPERFICIES (ha)
Terres	305,62
Prés	159,78
Vergers	3,91
Bois	314,61
Landes	2,52
Eaux	52,12
Jardins	6,71
Terrains à bâtir	2,87
Terrains d'agrément	12,02
Sols	19,25
Non cadastré	9,48
Total	888,89

1.4. Altimétrie

(Source : cartes IGN)
La topographie du territoire communal se subdivise en trois parties :
- au nord, plateau de la Brie champenoise ;
- au centre, la vallée du Surmelin ;
- à l'extrémité sud, de nouveau le plateau de la Brie champenoise.

Les plateaux présentent de vastes ondulations faisant varier l'altitude de 215 à 230 mètres environs. Le point le plus élevé de la commune est à l'altitude de 233 mètres au lieudit « La Navette », en limite nord-est du territoire, sur la route départementale 11.
Le village de Mareuil-en-Brie est implanté en bordure du plateau nord, et s'étend sur le début du coteau de la vallée du Surmelin, dans la partie la plus pentue du coteau.
Il est compris entre les altitudes 210 et 176 mètres.

Les deux coteaux de la vallée présentent des pentes régulières de l'ordre de 5%.
En fond de vallée s'écoule le Surmelin, à une altitude moyenne de 150 mètres.

II CLIMATOLOGIE

2.1. Climat

Située à l'est de l'Ile-de-France, la région de MAREUIL-EN-BRIE constitue une zone de transition entre les climats océanique et continental, même si son climat présente une dominante océanique.
Il en résulte des hivers relativement doux et des étés tempérés.
L'influence du climat continental se fait sentir par de brèves pointes extrêmes des températures :

- température minimale absolue : - 21°C le 6 janvier 1985.
- température maximale absolue : 38,3°C le 28 juin 1947.

En ce qui concerne les températures et la pluviométrie, les données météorologiques ont été relevées par la Météorologie Nationale au poste de REIMS situé à environ 56 km de MAREUIL-EN-BRIE.

2.2. Pluviométrie

Les hauteurs moyennes mensuelles de précipitations sur une période de 29 ans (1961 à 1990) sont les suivantes (en mm) :

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
43,6	42,3	50,8	43,4	59,8	58,8	52,2	49,4	49,5	51,5	53,1	49,8	604

Tableau 1 : Valeurs moyennes mensuelles de précipitations sur 29 ans

A la vue de ce tableau, il apparaît que les pluies se trouvent bien réparties sur l'ensemble de l'année avec un maximum pour les mois de mai et juin.
Cette répartition homogène de la pluviométrie se trouve confirmée par le tableau suivant, qui présente, pour la même période d'observation, le nombre moyen mensuel de jours de précipitation.

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
17,6	13,9	16,8	14,6	15,7	13,7	11,5	11,9	11,8	13,7	15,7	16,2	173

Tableau 2 : Nombre moyen mensuel de jours de précipitations

En ce qui concerne les précipitations neigeuses, il apparaît dans le tableau ci-dessous qu'elles peuvent se produire de novembre à mai, avec un nombre moyen de 20 jours par an, et des maximums en janvier et février :

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
5	5	3	1	2	0	0	0	0	0	2	3	20

Tableau 3 : Nombre moyen de jours de neige

2.3. Température

Sur la période 1946 à 1989, les températures moyennes mensuelles ont été les suivantes (en degrés C°) :

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
6	6,6	10,6	14,5	18,4	21,6	23,9	23,3	20,5	15,4	9,3	6	14,7

Tableau 4 : Moyennes mensuelles des températures maximales quotidiennes

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
-0,6	-0,4	1,7	3,9	7,4	10,5	12,0	10,4	9,8	6,3	2,7	0,6	5,4

Tableau 5 : Moyennes mensuelles des températures minimales quotidiennes

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
2,2	3,1	6,2	9,2	12,9	16,1	18,1	17,7	15,2	10,9	6,0	3,3	10,1

Tableau 6 : Températures moyennes mensuelles

Si, comme le montrent les moyennes précédentes, les étés restent tempérés et les hivers relativement doux, le nombre de jours de gelée est, quant à lui, important : 69 jours par an répartis de septembre à juin.

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
15	14	11	5	1	1	0	0	5	3	8	13	69

Tableau 7 : Nombre moyen mensuel de jours de gelée

2.4. Les vents

La rose des vents provenant de la station météorologique de Reims fait apparaître une dominance des vents de secteur ouest-sud-ouest. Ils résultent des dépressions qui se produisent sur la Manche ou l'océan Atlantique.

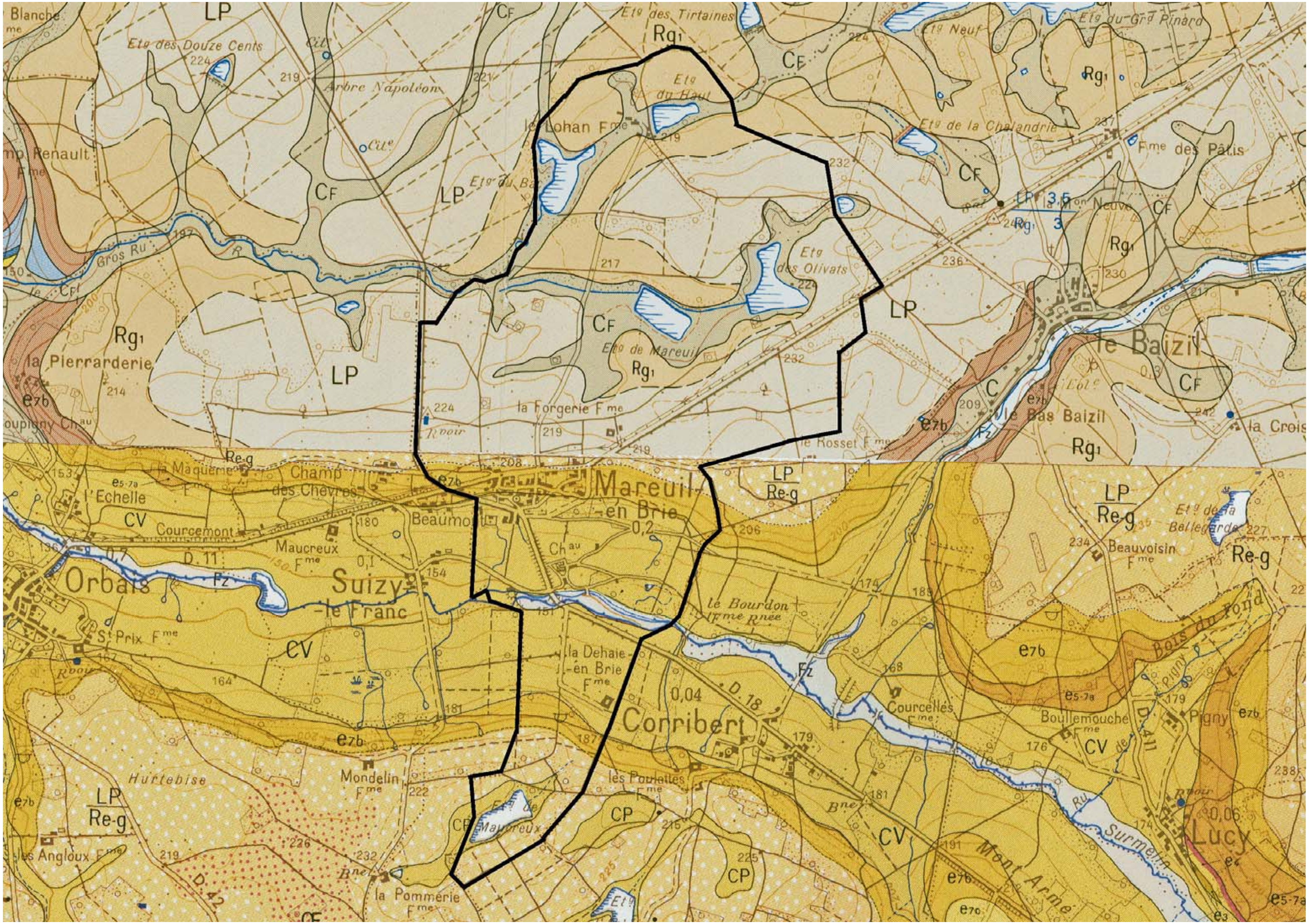
III GEOLOGIE

(Source : Carte Géologique BRGM)
Les indications entre parenthèses renvoient à celles de l'extrait de carte géologique.

En fond de vallée du Surmelin, une fine bande de part et d'autre du cours d'eau est composée d'alluvions récentes (**Fz**). Elles sont constituées par des limons argileux qui recouvrent généralement les sables graveleux des alluvions anciennes. Leur épaisseur dépasse rarement 1 mètre.
Sur chaque flanc de la vallée, les couches géologiques se retrouvent dans le même étagement, avec des largeurs plus ou moins importantes.

Ainsi, en remontant le coteau, on trouve ensuite des colluvions de bas-versant (**CV**). La bordure des plateaux a été soumise à l'érosion et les produits dissociés du substratum se sont accumulés dans la partie basse des versants, entraînés par la solifluxion. La nature des colluvions est en relation évidente avec les formations du haut de versant qui les alimentent.
On trouve ainsi de haut en bas :

- un sol limono-argileux ;
- des colluvions récentes limono-argileuses à nombre de bloc de nature variée, provenant des couches supérieures ;
- des colluvions à matrice marneuse abondante et blocaux calcaires, disposées en minces couches superposées ;
- la marne blanchâtre, assez homogène, sans blocaux ;
- la marne très argileuse, gris brunâtre, très compacte.


LP
Etg des Douze Cents
Arbre Napoléon
Etg des Tirtaines
Rg1
CF
Etg Neuf
Etg du Grd Pinard
Etg du Haut
le Lohan Fme
Etg de la Chalandrie
Fme des Pâtis
Renault
Gros Ru
Etg du Ba
Etg des Olivats
Etg de Mareuil
le Baizil
Rg1
la Pierrarderie
e7b
la Forgerie Fme
le Rosset Fme
le Bas Baizil
la Crois
Champ des Chèvres
la Maquerie
l'Echelle
CV
Courcemont
Maucreux Fme
Mareuil en Brie
Beaumont
Orbais
Suizy le Franc
St Prix Fme
le Bourdon Fme Rnée
LP
Re-g
Beauvoisin Fme
Etg de la Bellegarde
Bois du Fond
la Dehaie en Brie Fme
Corribert
Courcelles Fme
Boullemouche Fme
Pigny
D.18
D.411
Hurtebise
Mondelin Fme
les Poulaittes Fme
Maucreux
CP
les Angloux Fme
la Pommerie Fme
D.42
Mont Armé
Ru de Surmelin
Lucy
Fz
e5-7a

Dans cette zone géologique se trouvent la ferme de La Dehaie-en-Brie, le château et sa ferme ainsi que la partie basse du village sensiblement jusqu'au dessus de l'église.

En remontant encore, se trouve une frange de calcaire de Champigny (**e7b**) du Ludien moyen. Dans ce calcaire, les fossiles sont extrêmement rares et de mauvaise qualité. On observe un faciès calcaire graveleux, bréchique ou compact, silicifié ou non. La silicification est elle-même très irrégulière et semble affecter une partie des terrains sous-jacents au ludien moyen. En revanche, la partie supérieure conserve généralement son faciès calcaire.
Dans cette zone géologique se trouve la partie haute du village.

Au-delà on atteint le plateau composé essentiellement de limons hétérogènes. La partie supérieure est relativement homogène, se rapprochant des limons lœssiques. Dans sa partie inférieure, le limon est enrichi en argile d'illuviation de nature kaolinique, la base elle-même est caractérisée par la présence de très nombreux granules d'oxyde de fer et de manganèse atteignant quelques millimètres de diamètre.
Sous les limons, on trouve une formation argileuse généralement rouge, contenant de nombreux éléments de meulière (**Re-g**).

Dans les fonds d'ondulations du plateau et autour des étangs se trouvent des colluvions de dépression et de fond de vallon (**CF ou CP**).
Les petits vallons et les dépressions des plateaux sont comblés par des limons argileux de lessivage, colluvionnés et qui se raccordent aux limons des plateaux.

IV HYDROLOGIE

Le territoire de MAREUIL-EN-BRIE est caractérisé par les plateaux de la Brie champenoise et la vallée du Surmelin.

La géologie des plateaux engendre une stagnation des eaux qui entraine l'existence de nombreux étangs.
Sur le plateau nord, cinq étangs principaux sont présents :
- l'étang des Olivats ;
- l'étang de Mareuil ;
- l'étang du Bas ;
- l'étang de la Petite Fourcière ;
- l'étang du Haut.

Le ruisseau de décharge de l'étang du Haut traverse le hameau du Lohan et rejoint l'étang du Bas.

Ensuite, le ruisseau de décharge de l'étang du Bas forme la limite entre les communes de Mareuil-en-Brie et Igny-Comblizy. Il s'écoule vers l'ouest en direction de la vallée du Surmelin.

Sur la petite partie de plateau au sud du territoire se trouve l'étang de Maucreux.

La vallée du Surmelin constitue un drain des plateaux.
Le Surmelin est l'unique cours d'eau présent sur le territoire communal. Il ne reçoit aucun affluent sur cette partie de son cours.
Un bras de dérivation du Surmelin permettait l'alimentation du moulin de Mareuil-en-Brie.

V RISQUES NATURELS

Il n'est pas signalé de risques naturels pour le territoire de la commune.

VI RISQUES TECHNOLOGIQUES

Aucun risque technologique n'est signalé sur le territoire communal.

Aucune installation classée pour la protection de l'environnement n'est recensée à Mareuil-en-Brie

VII LES CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL ET DE L'ENVIRONNEMENT

Le patrimoine naturel et l'environnement sont marqués par les éléments suivants :
- les massifs forestiers des plateaux de la Brie Champenoise et le boisement à flanc de coteau à l'est du village ;
- les étangs des plateaux ;
- les terres de culture sur les plateaux et sur les flancs de la vallée du Surmelin ;
- Le Surmelin.

7.1. Massifs forestiers

Le territoire communal est concerné par une importante superficie boisée.
Les principaux massifs boisés sont situés aux extrémités nord et sud du territoire communal, sur les plateaux de la Brie champenoise.

Au nord, la partie boisée représente une superficie d'environ 177 hectares entourant des terres de culture et les constructions de la ferme du Lohan. La bordure sud de ce massif est soumise au régime forestier.
L'ensemble est attenant à un massif forestier beaucoup plus vaste occupant une grande partie du plateau, constitué des forêts de Vassy, d'Enghien, de Boursault, d'Epernay, de Brugny, Bois du Breuil et une partie du Bois de Condé.
L'ensemble boisé s'étend ainsi sur près de 18 kilomètres dans le sens sud-ouest/nord-est, sur une largeur de l'ordre de 7 kilomètres.

Au sud du territoire, la partie boisée représente environ 46 hectares. Là encore, il s'agit d'une continuité de boisements s'étendant en bord de plateau, sur une longueur continue de 4 kilomètres entre les villages d'Orbais l'Abbaye et Corribert. Au-delà de Mareuil-en-Brie, le massif boisé s'étend également vers le sud sur la commune de La Chapelle-sous-Orbais.

Les zones boisées, recensées pour l'imposition cadastrale de l'année 2004, couvrent 314,61 hectares, soit 35 % de la surface communale.
On compte ainsi :

- 211,10 hectares de taillis sous futaie ;
- 28,84 hectares de taillis simple ;
- 0,90 hectare de futaies résineuses ;
- 73,77 hectares imposés comme bois ayant souffert de la tempête de décembre 1999.

La composition des boisements varie légèrement selon le substrat. Ils sont stratigraphiquement dominés par le chêne pédonculé, le chêne sessile, le pin sylvestre, l'alisier blanc, le charme, le frêne, l'orme champêtre, le cerisier sauvage, et le bouleau verruqueux. La strate arbustive est composée de l'aubépine monogyne, de l'aubépine à deux styles, de la viorne lantane, de la viorne obier, de l'érable champêtre, du troène, du cornouiller sanguin, de la clématite, du tamier commun, du camerisier, du noisetier, du fusain d'Europe, du nerprun purgatif, de l'églantier, du rosier des champs, du rosier à feuilles de pimprenelle, du cerisier de Sainte-Lucie, et de l'alisier torminal. Au niveau du sol, on rencontre la ronce, le mélampyre des bois, le sceau de Salomon, le brachypode penné, le brachypode des bois, la violette hérissée, le millepertuis commun, l'ellébore fétide, la campanule à feuilles rondes, le dompte-venin, la laîche pendante, la laîche des bois, la laîche glauque, le lierre et localement le jonc glauque.

Dans les trouées qu'offrent les chemins on remarquera également le *fraisier des bois*, la *brunelle commune*, le *lotier corniculé* et *l'épipactis à larges feuilles*.

Dans la strate arbustive, on note le *troène, l'érable champêtre,* le *noisetier,* la *ronce, l'aubépine monogyne* et le *tamier.* La strate herbacée, enfin, est constituée du *lierre,* du *bois joli,* du *muguet,* du *sceau de Salomon,* de la *pervenche,* de *l'anémone sylvie,* de la *laîche pendante,* du *coucou***,** de *l'euphorbe des bois* et de quelques pieds de *coprin chevelu* (champignon).

Au niveau des lisières et en plus d'un certain nombre des espèces citées précédemment, on remarque le *cytise*, le *gaillet mou*, *l'origan commun*, la *grande marguerite*, le *chiendent*, *l'armoise commune*, la *picride éperviaire*, le *laiteron maraîcher*, le *géranium disséqué*, la *pimprenelle*, la *coronille bigarrée*, la *carotte commune*, la *clématite*, le *bouillon blanc*, *l'ivraie*, la *knaude des champs*, la *vipérine* et *l'hélianthème commun*.

7.2. Les étangs

La nature des sols des plateaux est favorable à la présence d'étangs. Sur le territoire communal, les principaux étangs sont situés au nord.

On trouve ainsi :
- l'étang des Olivats, d'une superficie d'environ 14,6 hectares, visible depuis la route départementale 11 ;
- l'étang de Mareuil, d'une superficie d'environ 9,9 hectares, visible également depuis la même route ;
- l'étang du Bas, pour 8,7 hectares ;
- l'étang de la Petite Fourcière, d'une superficie de 1,6 hectares ;
- l'étang du Haut, d'une superficie de 3,5 hectares.

Au sud du territoire se trouve un seul étang, appelé étang de Maucreux, d'une superficie de 6 hectares.

7.3. La faune

7.3.1. L'avifaune

Les espèces les plus caractéristiques sont le *pigeon ramier*, la *chouette hulotte*, le *geai des chênes*, la *sitelle torchepot*, le *grimpereau des jardins*, le *pic épeiche*, la *grive musicienne*, le *pouillot siffleur*.

Plusieurs espèces peuvent habiter plus particulièrement les vieux arbres isolés ou situés en lisière et offrant des cavités dans les troncs et les branches charpentières. Ce sont : *le rouge queue noire,* le *rouge queue à front blanc,* le *moineau friquet, l'étourneau,* la *mésange charbonnière.*

Au niveau des lisières on retrouve pour l'essentiel des espèces à large distribution et peu exigeantes pour leur habitat. Ce sont principalement la *mésange charbonnière,* la *fauvette à tête noire,* le *verdier,* le *pinson des arbres,* le *chardonneret élégant,* la *fauvette des jardins,* le *pouillot véloce,* le *rouge gorge, l'accenteur mouchet,* le *merle,* la *pie.*

7.3.2. Les mammifères

La présence de massifs boisés ainsi que certaines pratiques cynégétiques (nourrissage) favorisent la présence de la grande faune : *chevreuils* et *sangliers.* Les traces et les observations directes permettent également de signaler la présence de la *taupe, du lapin de garenne,* du *lièvre,* du *renard,* du *blaireau,* de la *belette,* du *putois*, et de la *fouine.*

7.4. Les terres de culture

La majorité des terres de culture est située sur la partie nord du territoire.
Entre la route départementale 11 et les bois, les cultures forment une vaste étendue sans bosquets ni arbres, destinée uniquement aux cultures.
Des pâtures sont présentes autour de la ferme de La Forgerie, destinée au pâturage des chevaux de l'élevage de la ferme.

Plus au nord, une trouée du massif forestier est occupée par les terres agricoles situées autour de la ferme du Lohan. Ces terres sont cernées par les massifs forestiers et les étangs.

Au sud du village, se trouvent essentiellement des pâtures sur les coteaux et dans la vallée du Surmelin. En bordure du village, quelques vergers sont présents ainsi que les jardins d'agrément des premières constructions.

Autour du château, pelouse, potager, pâtures et bâtiments sont imbriquées.

Une bande de pâtures s'allonge entre la route départementale 18 et le Surmelin.

Une petite zone de culture est également présente à l'extrémité sud du territoire, près de l'étang de Maucreux.

Les terres agricoles, recensées pour l'imposition cadastrale de l'année 2004, couvrent 305,62 hectares soit 34% de la superficie communale.
Les prés occupent 159,78 hectares soit 18% du territoire communal.

7.5. Cours d'eau : Le Surmelin

7.5.1. Descriptif

Dans le département de la Marne, le parcours du Surmelin s'étend sur une longueur de 23,3 kilomètres, depuis sa naissance au confluent du ruisseau des Mardelles et du ruisseau du Moret sur la commune de Montmort-Lucy jusqu'à l'extrémité du territoire de Le Breuil.

Le Surmelin entaille le plateau tabulaire de la Brie Champenoise en recoupant les diverses formations tertiaires du bassin parisien (meulières de Brie, argiles vertes, marnes calcaires, sables). Le fond de vallée est en outre occupé par une étroite bande d'alluvions modernes.

Les pentes d'écoulement dépendent des différents substratums géologiques traversés.
La zone en amont a une pente faible lors de l'écoulement sur le plateau tabulaire d'argiles et de meulières de Brie : 3,16‰ de l'amont de Corribert à Mareuil-en- Brie.

La zone intermédiaire a une forte pente à la traversée des différents étages géologiques : 5,77‰ de Mareuil-en-Brie à La Ville-sous-Orbais, et 4,17‰ de La Ville-sous-Orbais à la limite du département.
Puis on observe une réduction sur l'extrême aval : 2,46‰ de la limite départementale à Celles-les-Condé (Aisne).

De Montmort à Corribert, sa largeur moyenne est de 3 à 5 mètres, puis de 4 à 6 mètres de Corribert à La Ville-sous-Orbais et enfin de 7 à 8 mètres de La Ville-sous-Orbais jusqu'au département de l'Aisne.

Le substrat dominant est constitué de cailloux, de blocs et de graviers avec des dépôts de limon et de vase.
Le tracé du cours d'eau est sinueux. En relation avec les fortes pentes, les écoulements sont diversifiés avec l'alternance de seuils et de mouilles, des zones à fort courant et des zones calmes plus profondes. De nombreuses sous-berges existent dans le système racinaire de la ripisylve.
Les phanérogames sont faibles à l'exception de la zone amont du Surmelin du fait d'un couvert dense. De plus, à chaque station ensoleillée, ce sont les algues filamenteuses qui se développent.

Les berges sont généralement constituées de matériaux naturels stables. La végétation rivulaire arborée et/ou arbustive est souvent peu large mais souvent très dense, provoquant un ombrage important de la majeure partie du cours d'eau.

Le fond de la vallée du Surmelin est occupé par les cultures et les prairies. L'amont du bassin versant est colonisé par la forêt, puis il est occupé progressivement par les cultures et les prairies. Les vignobles sont présents sur la rive droite de la vallée à partir d'Orbais l'Abbaye d'une façon discontinue, puis continue à partir de Le Breuil.

Sur la commune de Mareuil-en-Brie, des aménagements hydrauliques ont été aménagés pour l'ancien moulin :
- vanne en tête du bras droit et radier ; enclos piscicole doté de grilles en aval ;
- vanne de décharge et déversoir au niveau du moulin ;
- vanne sur le bras de décharge en rive gauche.

Tous ces ouvrages sont infranchissables pour les poissons.

7.5.2. Qualité des eaux

L'objectif de qualité pour les années à venir est la catégorie 1B pour le Surmelin.

Cette qualité a été constatée en 1996 sur la commune de La Ville-sous-Orbais, juste en amont de Le Breuil.

La qualité physico-chimique et hydrobiologique de l'eau du Surmelin conforme à l'objectif de qualité 1B en 1996 à l'exception de la station en aval de Montmort-Lucy. Cette dégradation est due à des taux élevés en ammonium révélant une pollution urbaine.

L'étude de la qualité physico-chimique en 1996 avait pour objectif de définir l'impact de l'activité vini-viticole du bassin versant. Aucune influence n'a pu être mise en évidence aux différentes stations étudiées.

La qualité biologique du Surmelin a été définie en septembre 1989. La station « Montmort-Lucy amont » présente la meilleure diversité faunistique et le groupe indicateur le plus élevé. Toutefois, le peuplement est dominé par des organismes tolérants aux pollutions organiques chroniques. En aval de Montmort-Lucy, la qualité biologique se dégrade. A Suizy-le-Franc, le colmatage du substrat et l'envasement du fond entraînent une diminution de la variété taxonomique. La qualité de l'eau est aussi altérée avec une disparition des organismes polluosensibles recensés sur la station en amont.

Cycle thermique : des mesures de température ont été réalisées lors des études de la qualité physico-chimique de 1989 et 1996.
Sur le Surmelin, la température de l'eau d'amont en aval varie de 10,6°C à 11°C en juin 1989. En octobre 1996 durant la journée, elle varie de 10,7°C à 12°C à Montmort-Lucy et de 10,8°C à 11,4°C à La Ville-sous-Orbais.
Les qualités correspondantes à la catégorie 1B sont les suivantes :

D.BO5 **:** Demande biochimique en oxygène pendant 5 jours.
DCO **:** Demande chimique en oxygène
IQBG : Indice de Qualité Biologique Général.
IBG : Indice Biologique Global.

Qualité physico-chimique :

Paramètres	**Classe 1B**
DBO 5j (mg/l O2)	3 à 5
DCO (mg/l O2)	20 à 25
Oxygène dissous (mg/l O2)	5 à 7
Saturation Oxygène %	70 à 90%
NH4 (mg/l)	0,1 à 0,5

Qualité biologique :

Paramètres	**Classe 1B**
IQBG et IBG	16 à 13
Chlorophylle a mg/l	10 à 60

Concentrations en azote :

Paramètre	**Classe N2**
NH4 mg/l	0,1 à 0,5
NO2 mg/l	0,1 à 0,3
NO3 mg/l	5 à 25
N Kjeldahl mg N/l	1 à 2

Concentrations en phosphore :

Paramètre	**Classe P1**
PO4 mg/l	≥ 0,2
P total mg/l	≤ 0,1

En ce qui concerne l'habitat piscicole, Le Surmelin offre de bonnes capacités d'accueil du fait d'une diversité des écoulements (alternance de seuils et de mouilles) liée aux fortes pentes du cours d'eau. Si la végétation aquatique est pratiquement inexistante, le système racinaire de la végétation rivulaire offre de nombreuses caches en berge. De plus, le substrat est propice à la reproduction de la truite fario, toutefois colmaté par les apports importants de matières en suspension en période pluvieuse.

Sur le Surmelin, le peuplement des macro-invertébrés est dominé par les trichoptères Hydropsychidae, les éphéméroptères Baetidae, les crustacés Gammaridae, les mollusques, les diptères Chironomidae et les oligochètes représentés de façon importante. Tous ces organismes sont tolérants vis-à-vis de la qualité de l'eau et se nourrissent de fins débris organiques et d'algues microscopiques. Il faut aussi souligner la faible densité des peuplements de macro-invertébrés quelles que soient les espèces, ce qui induit des biomasses faibles. La mise à disposition de nourriture utilisable par la faune piscicole est par conséquent restreinte, ainsi que la dégradation des flux polluants.

7.6. Les Zones Naturelles

La qualité des boisements, de la flore et de la faune en général a été remarquée et a fait l'objet de définition de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F. F.).

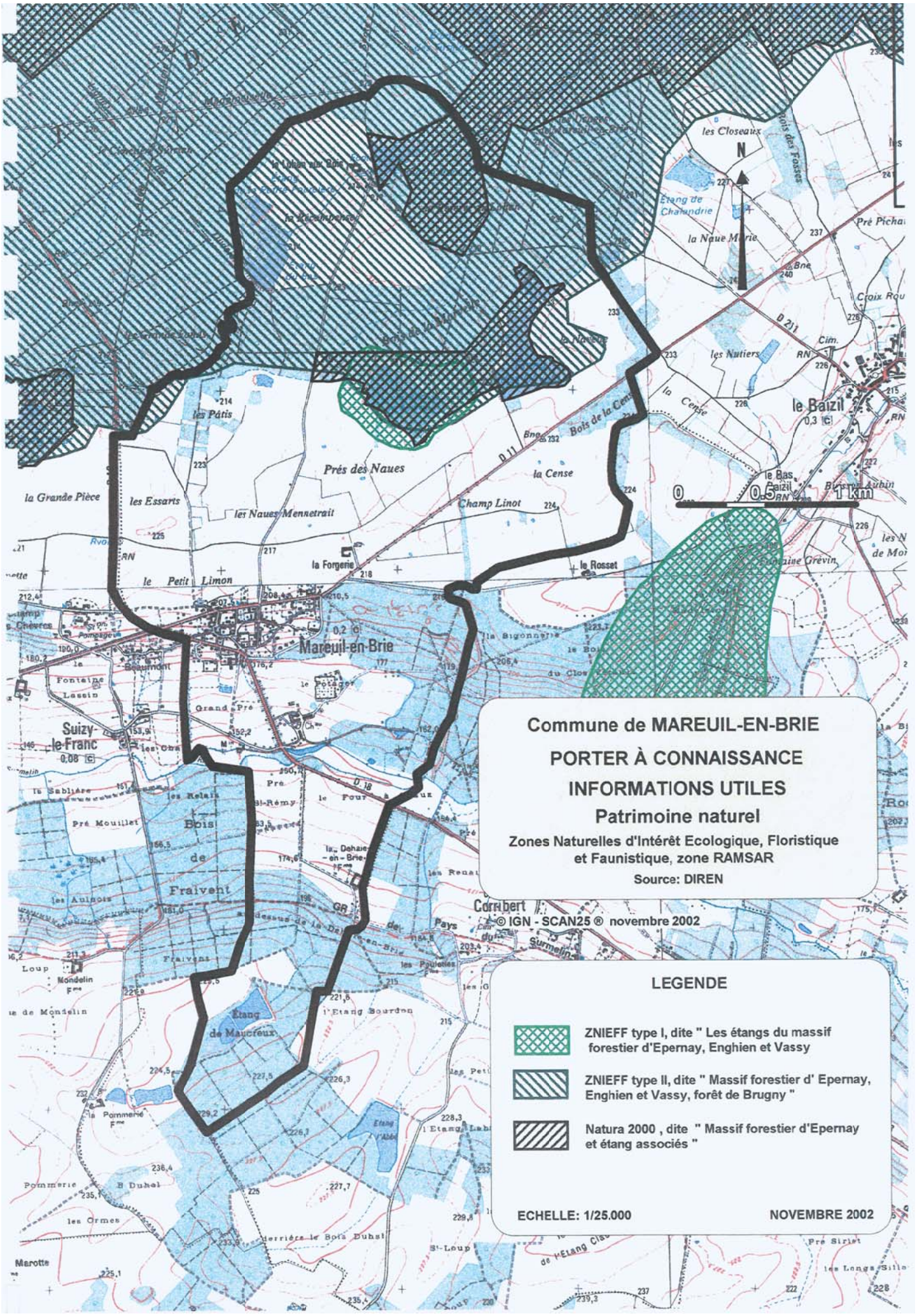
Ces zones naturelles se répartissent en deux groupes :

- Type I n° 1139 « Les étangs du massif forestier d'Epernay, Enghien et Vassy » ;
- Type II n° 9833 « Massif forestier d'Epernay, Enghien et Vassy, forêt de Brugny ».

7.6.1. Les étangs du massif forestier d'Epernay, Enghien et Vassy

Pour le territoire de Mareuil-en-Brie, cette ZNIEFF concerne l'étang de Mareuil.
Cet étang compte parmi les plus anciens, les mieux conservés et les plus riches (par leur faune et leur flore) des étangs de la Brie, et il est de fait très représentatif de ce biotope en voie de disparition.

Peu profonds, ces étangs occupent des dépressions très peu marquées du plateau argilo-siliceux. Leurs eaux oligotrophes ou mésotrophes, pauvres en substances minérales est donc originale : groupements aquatiques très étendus (potamaie, nymphaie), groupements originaux des vases exondées, végétation amphibie rase de grève acide etc…



P.L.U. de MAREUIL-EN-BRIE approuvé le 12/03/2007

De nombreuses espèces végétales rares à très rares pour la région se rencontrent dans ces étangs ou sur leur pourtour, notamment dans l'eau le Nymphéa blanc, le Potamot à feuilles capillaires, le Potamot comprimé, le Potamot à feuilles aiguës, l'Hydrocharis petit-nénuphar, sur les grèves l'Elatine à six étamines, le Scirpe aciculaire, la Pilulaire, le Fluteau nageant (très rare et très menacé), sur les vases exondées, la Salicaire à feuille d'hyssope, le Rumex maritime, le Scirpe ovale, le Chanvre d'eau radié, sur les bordures le Jonc acutiflore, le Pigamon jaune, les Massettes, le Séneçon des marais, le Butome etc…

L'intérêt ornithologique des étangs de la Brie est établi depuis longtemps. Les étangs figurent parmi les zones humides champenoises importantes. La nidification de plusieurs espèces rares pour la Champagne est attestée : Sarcelle d'été, Fuligule milouin, Phragmite des joncs, Rousserolle effarvate, Rousserolle verderolle etc…

Les reptiles (couleuvre à collier) et les batraciens (trois espèces de tritons, plusieurs grenouilles) sont bien représentés. Les insectes spécifiques des milieux aquatiques sont nombreux dans ce secteur, notamment divers coléoptères et odonates (libellules). Les populations de ces différents animaux connaissent une régression rapide dans la Marne du fait de la disparition constante des milieux biologiques qui leur conviennent.

7.6.2. Massif forestier d'Epernay, Enghien et Vassy, forêt de Brugny

Le massif forestier d'Epernay est l'un des plus vastes du département de la Marne.
Par son étendue, son caractère typique et par la richesse de sa flore et de sa faune, ce massif se range parmi les sites majeurs de la Marne.
Etabli sur des couches sablo-argileuses de la Brie champenoise, il est riche en secteurs humides : nombreux étangs, mares et ruisseaux.
Les types forestiers dominants sont très représentatifs de la Brie : chênaie-hêtraie acidophile (très localisée sur sol sableux), chênaie-charmaie mésotrophe (plus fréquente, sur sol limoneux) et neutrophile (sur sol plus argileux), aulnaie-frênaie de fond de vallon. Le massif est riche en essences variées : chêne pédonculé, chêne sessile, charme, alisier torminal, orme des montagnes, châtaignier, érable champêtre, merisier etc…

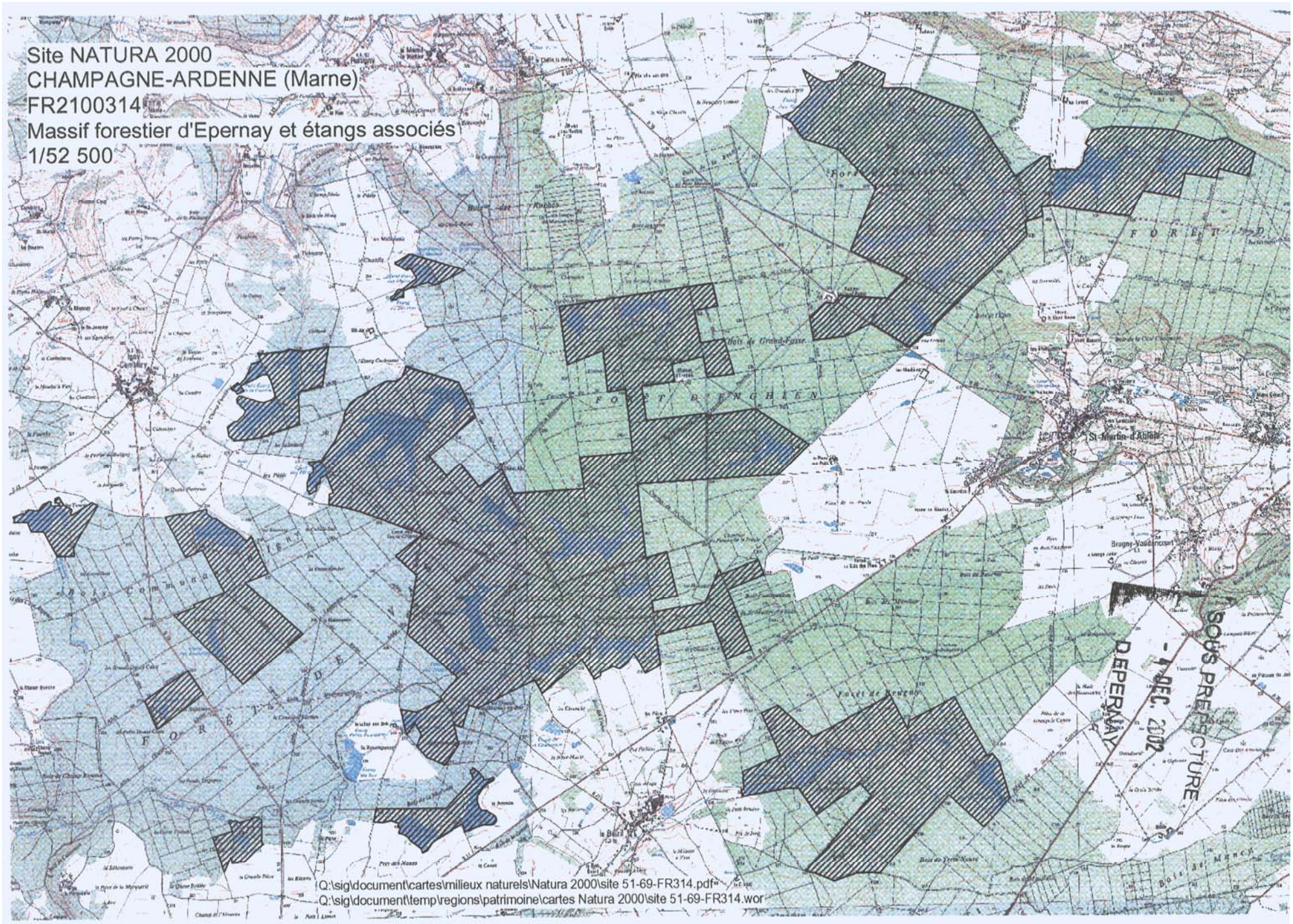
Les principales espèces végétales intéressantes de la forêt sont la cardamine des forêts (dans les vallons humides), le trèfle doré (sur les sols limoneux), l'ornithogale des Pyrénées, le séneçon de Fuchs (espèce montagnarde très rare dans la Marne), la luzule des bois, la laîche à pilules, le tamier commun, le millepertuis élégant, la mélique uniflore etc…

La faune recèle des richesse exceptionnelles.
L'entomofaune, riche et diversifiée, présente la même tonalité biogéographique subatlantique et submontagnarde qu'une partie de la flore. Les insectes sont représentés par de grosses populations (géotrupes, lucanes par exemple). Le massif permet l'alimentation et la nidification de plus de 30 espèces d'oiseaux, en particulier plusieurs rapaces (autour, buse, bondée apivore), de pics, de la bécasse des bois, de nombreux passereaux (pouillot siffleur, gros-bec).
Il est enfin un site fondamental pour les mammifères : cerf, chevreuil, sanglier, chat sauvage, putois, muscardin, musaraigne aquatique etc…
La richesse en milieux humides favorise la présence des batraciens : grenouilles diverses, tritons variés.

7.7. Site NATURA 2000

La grande qualité de ces zones naturelles a mené à proposer au niveau européen la définition d'une zone NATURA 2000 référencée FR2100314 « Massif forestier d'Epernay et étangs associés ».
Cette zone porte sur une partie des ZNIEFF précédemment décrites. Ses caractéristiques principales sont les suivantes :

- superficie : 2850 hectares ;
- Types d'habitats présents :
  - -chênaies pédonculées ou chênaies-charmaies sub-atlantiques et médio-européennes du Carpinion betuli ;
  - -eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation du Litorelletea uniflorae et/ou du Isoëto-Nanojuncetea ;
  - -hêtraies du Luzulo-Fagetum ;
  - -eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (Littorelletalia uniflorae) ;
- Amphibiens et reptiles : Triton crêté ;
- Invertébrés : Leucorrhine à gros thorax (Leucorrhinia pectoralis) ;
- Plantes : flûteau nageant


Site NATURA 2000
CHAMPAGNE-ARDENNE (Marne)
FR2100314
Massif forestier d'Epernay et étangs associés
1/52 500
Q:\sig\document\cartes\milieux naturels\Natura 2000\site 51-69-FR314.pdf
Q:\sig\document\temp\regions\patrimoine\cartes Natura 2000\site 51-69-FR314.wor
SOUS PREFECTURE
- 1 DEC. 2002
D'EPERNAY

7.8. Les paysages

A l'extrémité nord du territoire, une vaste clairière est occupée par des terres de culture ainsi que quelques pâtures.
Elle est totalement cernée par le massif forestier. Cela lui confère un charme de bout du monde très calme.
Quelques maisons et un gros corps de ferme sont bâtis à une extrémité de la clairière.

Ferme du Lohan

La clairière comporte également les étangs du Haut et du Bas. Les constructions sont établies près du premier étang, toujours en eau grâce à une digue de retenue.
Le niveau du second étang dépend des conditions climatiques, et de la pluviométrie annuelle. Actuellement son niveau est bas du fait de plusieurs années consécutives peu pluvieuses.

Etang du Bas

La clairière est reliée au reste du territoire communal par le chemin rural n°2 qui traverse le massif boisé. La forêt présente de nombreux chemins couverts.

Une fois sorti du massif forestier, entre celui-ci et le village, ce ne sont que des cultures qui occupent l'espace. Le paysage est très dégagé, aucun boisement ni bosquet ne vient interrompre les champs.
Au loin les étangs sont plus ou moins visibles en fonction de la saison en raison des peupliers et autres arbres qui bordent leurs rives.

L'étang des Olivats est visible depuis la route départementale 11, car celle-ci présente un point haut qui domine les ondulations topographiques du plateau.

En se rapprochant du village, cultures et pâtures alternent.

Depuis le plateau nord, le village est peu visible. Seules les constructions établies le long de la route départementale 11 apparaissent. Le reste du village, construit à flanc de coteau, n'est pas perceptible.

Au pied du village, les pâtures occupent l'espace jusqu'au fond de vallée.

En bordure de ces pâtures, les haies on été conservées, ce qui accentue le caractère rectiligne des routes et chemins.

En fond de vallée se trouve l'ancien moulin, ainsi que le château.

Cependant, caché derrière les haies qui bordent la route départementale 18, le château ne se laisse pas facilement apercevoir, même en période hivernale.

La rivière « Le Surmelin » n'est pas très perceptible non plus. Son cours est bordé, parfois encombré d'arbres qui masquent son cours sinueux.
Au franchissement par la route départementale 18, l'existence de la rivière n'est ressentie que par la présence d'un pont. Rien au préalable ne laisse entrevoir le cours d'eau.

Franchissement aval

Franchissement amont

De part et d'autre de la route départementale 18, des pâtures occupent le fond de vallée ainsi que le flanc sud de celle-ci.
Les haies en bordures de prairies, bien que présentes, sont ici moins soignées que celles de l'autre versant de la vallée.

Sur le coteau, les pâtures s'étendent jusqu'au massif boisé. Presque à la limite des bois, les constructions de la ferme de La Dehaie-en-Brie domine la vallée.

Ce n'est que depuis cette position reculée que la dimension du village apparaît. Les constructions de celui-ci s'étalent sur le coteau opposé, formant une masse bâtie régulière.

VIII LES CARACTERISTIQUES DU SITE URBAIN

8.1. La structure du village

Les constructions du village sont établies sur le flanc nord de la vallée du Surmelin.
Le village débute à l'extrémité du plateau nord et descend peu à peu vers la vallée.

RD 11, Entrée Est du village

La route départementale 11 constitue sa limite nord, des constructions étant établies de part et d'autre de cette route, sur une longueur d'environ 900 mètres.

Les rues les plus anciennes sont tracées soit perpendiculairement à la pente du coteau depuis la route départementale, soit sensiblement parallèle à cette route et suivant à peu près une même courbe de niveau.

La trame de ces rues forme quatre îlots de forme grossièrement rectangulaire. Dans ces îlots se trouvent les constructions les plus anciennes.
Elles sont pratiquement toutes construites à l'alignement des voies publiques et sur une ou plusieurs limites de propriété.

Des constructions anciennes implantées de la même façon sont également présentes dans la partie basse du village, sous la courbe formée par la route départementale 18. A cet endroit se trouve la mairie.

En dehors de ces îlots, les constructions sont généralement plus récentes. De ce fait, elles ne sont plus systématiquement implantées à l'alignement de la voie publique ou sur les limites de propriété. La densité de ces constructions est également moins forte.

Sous la route départementale 18, le lotissement du Clos Moreau forme un petit quartier isolé regroupant une dizaine de propriétés.

Au cœur du village, des ruelles enherbées viennent compléter le réseau des rues principales. Elles constituent des raccourcis pour les piétons et des itinéraires de promenade pour la visite du village dans le cadre des villages fleuris de la Marne.

Ruelle Herblet

Sentier de la Fontaine Orban

8.2. Caractéristiques du bâti

Dans la partie la plus ancienne du village, les constructions présentent fréquemment les caractéristiques des constructions de la Brie champenoise.

Elles sont érigées en pierre de pays, fréquemment avec des meulières.
Elles comportent des chaînages d'angle et des encadrements d'ouverture en brique ou parement de brique.

Les briques sont parfois utilisées pour créer des motifs décoratifs.

On trouve encore quelques portes cochères anciennes, hautes et arrondies, qui servaient autrefois au passage des voitures utilisées pour rentrer les récoltes.

Les ouvertures sont la plupart du temps accompagnées de volets en bois.

Les toits de ces constructions anciennes sont encore fréquemment recouvertes de petites tuiles plates. Cependant, les rénovations ont tendance à faire disparaître ces toitures, l'utilisation de la tuile mécanique étant moins onéreuse. D'autre part, l'utilisation d'un enduit vient parfois masquer les pierres de la construction.

Malgré cette transformation, dans l'ensemble, les rénovations conservent assez bien l'aspect des constructions anciennes.

Dans le village ont note la présence importante de murs de soutènement ou de murs de clôture en pierre. Ces murs peuvent atteindre des hauteurs assez importantes et sont bien visibles depuis les rues ou depuis les contrebas.

L'église, entourée de son cimetière et d'un mur de clôture en pierre de pays, se détache des constructions par sa hauteur et du fait d'un certain isolement par rapport aux constructions voisines.

Vue de la vallée du Surmelin et surtout depuis la ligne droite formée par la RD18 en contrebas du village, l'église semble dominer alors qu'elle est en fait en contrebas de bon nombre de maisons du village.

Dans le village on note la présence de deux anciens lavoirs. Le plus ancien est situé au pied du village et utilise l'eau de la Fontaine Orban.

Le second, de construction plus récente, est situé en bordure de la route départementale 11 et desservait la partie haute du village.

8.3. Les constructions isolées

Les constructions isolées sont composées par des fermes, l'ancien moulin, le château et sa ferme.
Pour la plupart d'entre elles, elles sont construites en pierre de pays, et présentent des entourages d'ouverture et chaînages d'angle en brique. Les ouvertures sont munies de volets en bois.
Au plus près du village, à 350 mètres de l'entrée Est de celui-ci, se trouve la ferme de La Forgerie. L'ensemble des constructions forme une cour fermée. Des bâtiments agricoles à proximité complètent les anciennes constructions. L'ensemble est actuellement occupé par un élevage de chevaux.

A l'extrémité nord du territoire, distante de 2,5 kilomètres du village, la ferme du Lohan est établie dans une vaste clairière et près de l'étang du Haut.

A proximité de cette ferme, d'autres constructions plus récentes sont présentes. Il s'agit d'habitations principales ou de résidences secondaires.

Le château et sa ferme sont établis en dessous du village, sur le coteau nord de la vallée du Surmelin. Bien qu'implantées au milieu de pâtures et de terres, les constructions sont difficilement visibles en raison de la présence de hautes haies et d'arbres en bordure de la propriété.

En fond de vallée, totalement isolé, l'ancien moulin présente un ensemble de constructions trapues et accolées.

Enfin, sur le versant sud de la vallée du Surmelin, en limite des bois, la ferme de La Dehaie-en-Brie regroupe les seules constructions présentes sur ce coteau et sur toute la partie sud du territoire communal.

IX PROTECTION DU PATRIMOINE

9.1. Patrimoine architectural

Aucun monument n'est classé ou inscrit comme monument historique à protéger.

9.2 Patrimoine archéologique

Aucun site archéologique n'est signalé sur la commune.

TROISIEME PARTIE

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

A - LES OBJECTIFS DU P.L.U.

I LES CHOIX DU P.L.U.

Pour établir son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), la commune a retenu les différents choix expliqués ci-après.

Le plan local d'urbanisme doit prendre en compte les aménagements ou équipements réalisés depuis la dernière révision. C'est notamment le cas en intégrant une partie de l'ancienne zone de développement située au nord du village et desservie par la voie communale du Lohan.
C'est également le choix communal d'englober dans un secteur urbain les premières constructions à l'entrée Est du village, ces constructions étant jusqu'alors en zone agricole.

Il est également nécessaire de prendre en compte les besoins des habitants actuels. Le choix a été fait de faciliter la construction au centre du village en simplifiant certaines règles et en permettant la densification des constructions sur les terrains encore libres.

Le village ayant encore de nombreux terrains libres de constructions, il a été choisi de maintenir les zones d'aménagements d'ensemble ou d'en créer. De cette manière, l'aménagement des réseaux est fait de façon cohérente pour l'ensemble de chaque zone. D'autre part, on évite ainsi la solution de facilité consistant à avoir des constructions faites uniquement le long des voies qui bloquent le développement de la partie arrière de la zone.
A l'intérieur du village ces zones sont destinées aux constructions à usage d'habitation.

Le développement du village, outre la possibilité d'implanter de nouvelles habitations, passe également par l'accueil de nouvelles activités, notamment artisanales. Cet objectif nécessite la création de terrains pouvant accueillir ces activités. Pour éviter d'éventuelles nuisances aux habitations, les zones destinées à accueillir les activités seraient plutôt choisies en limite extérieure du village actuel.

En ce qui concerne les constructions isolées, le choix est fait de permettre leur aménagement, extension et entretien. Il est également choisi de permettre le changement de destination de ces constructions afin d'éviter leur abandon, notamment en cas de cessation de l'activité agricole dans les corps de ferme.

En matière de transports en commun, la commune n'est desservie par aucun réseau.
Les seules mesures à prendre en matière de transport se résument dans l'aménagement des voies existantes, la desserte des zones de développement de l'urbanisation, éviter le stationnement trop important sur la voie publique.

Le caractère naturel de la commune doit également être pris en compte grâce à la protection des différents milieux naturels : forêt, étangs, terres de culture.

La commune a donc choisi de protéger au maximum les zones naturelles remarquables pour leurs qualités écologiques, en interdisant pratiquement tout type de construction.

La protection du captage d'eau potable doit également être prise en compte pour préserver la ressource en eau de la commune.

II COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Les objectifs et les mesures prises dans ce Plan Local d'Urbanisme, dont le recours a été exposé tout au long des chapitres précédents sont conformes aux prescriptions de l'article L 121-1 suivant :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :
1° l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.
2° la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général, ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
3° 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 toute nature. »

D'autre part, les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme ne constituent pas une entrave au respect des servitudes d'utilité publique répertoriées au plan.

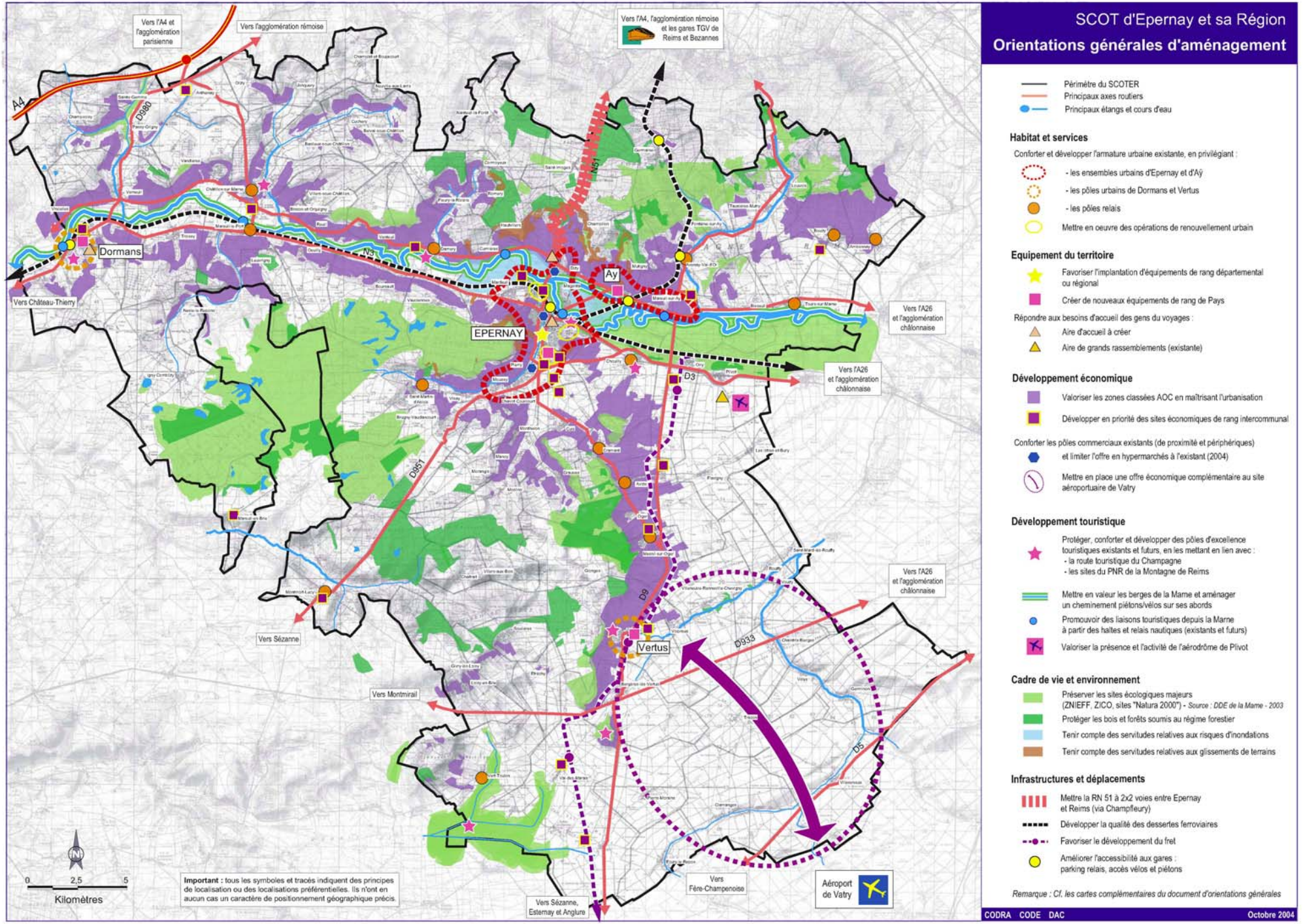
La commune étant dans l'aire du Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa Région (SCOTER), le plan local d'urbanisme se doit d'être conforme aux orientations et objectifs définis par ce document d'urbanisme ;

Pour une commune telle que Mareuil-en-Brie, le SCOTER prévoit les orientations suivantes :

- développement des capacités d'accueil de logements sur l'ensemble du territoire du SCOT ;

- développement de l'hébergement touristique ;
- préserver et valoriser le caractère traditionnel propre à chaque village ;
- maitrise de l'étalement urbain par la reconquête des espaces bâtis existants ;
- implanter les opérations futures à usage d'habitation et d'équipement en continuité des espaces bâtis existants ;
- phasage économe, progressif et adapté aux besoins pour l'extension urbaine de façon à ne pas créer de déséquilibre ;
- favoriser le maintien et l'implantation nouvelle d'artisans dans les villes et villages ;
- localiser les sites d'activités hors des zones urbanisées à vocation d'habitat ou d'équipement, et dans le respect des milieux naturels les plus sensibles ;
- limiter les constructions nouvelles autour des hameaux afin de privilégier le développement des bourgs ;
- conservation de la vocation agricole des espaces non mitoyens d'entités urbanisées ;
- éviter le mitage de l'espace agricole ;
- préservation du patrimoine naturel et des paysages (zones écologiques majeures, espaces boisés, rivières et étangs…) ;
- protection des captages d'eau.

En particulier, pour la commune de Mareuil-en-Brie, le SCOTER prévoit le développement en priorité des sites d'activités économiques de rang intercommunal.


SCOT d'Epernay et sa Région
Orientations générales d'aménagement
Vers l'A4 et l'agglomération parisienne
Vers l'agglomération rémoise
Vers l'A4, l'agglomération rémoise et les gares TGV de Reims et Bezannes
A4
D980
N51
N3
Dormans
Ay
EPERNAY
Vers Château-Thierry
Vers l'A26 et l'agglomération châlonnaise
D3
D951
Vers Sézanne
Vertus
D9
D933
D5
Vers Montmirail
Vers Fère-Champenoise
Aéroport de Vatry
Vers Sézanne, Esternay et Anglure
0 2,5 5
Kilomètres
Important : tous les symboles et tracés indiquent des principes de localisation ou des localisations préférentielles. Ils n'ont en aucun cas un caractère de positionnement géographique précis.
Périmètre du SCOTER
Principaux axes routiers
Principaux étangs et cours d'eau
Habitat et services
Conforter et développer l'armature urbaine existante, en privilégiant :
- les ensembles urbains d'Epernay et d'Aÿ
- les pôles urbains de Dormans et Vertus
- les pôles relais
Mettre en oeuvre des opérations de renouvellement urbain
Equipement du territoire
Favoriser l'implantation d'équipements de rang départemental ou régional
Créer de nouveaux équipements de rang de Pays
Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyages :
Aire d'accueil à créer
Aire de grands rassemblements (existante)
Développement économique
Valoriser les zones classées AOC en maîtrisant l'urbanisation
Développer en priorité des sites économiques de rang intercommunal
Conforter les pôles commerciaux existants (de proximité et périphériques) et limiter l'offre en hypermarchés à l'existant (2004)
Mettre en place une offre économique complémentaire au site aéroportuaire de Vatry
Développement touristique
Protéger, conforter et développer des pôles d'excellence touristiques existants et futurs, en les mettant en lien avec :
- la route touristique du Champagne
- les sites du PNR de la Montagne de Reims
Mettre en valeur les berges de la Marne et aménager un cheminement piétons/vélos sur ses abords
Promouvoir des liaisons touristiques depuis la Marne à partir des haltes et relais nautiques (existants et futurs)
Valoriser la présence et l'activité de l'aérodrôme de Plivot
Cadre de vie et environnement
Préserver les sites écologiques majeurs (ZNIEFF, ZICO, sites "Natura 2000") - Source : DDE de la Marne - 2003
Protéger les bois et forêts soumis au régime forestier
Tenir compte des servitudes relatives aux risques d'inondations
Tenir compte des servitudes relatives aux glissements de terrains
Infrastructures et déplacements
Mettre la RN 51 à 2x2 voies entre Epernay et Reims (via Champfleury)
Développer la qualité des dessertes ferroviaires
Favoriser le développement du fret
Améliorer l'accessibilité aux gares : parking relais, accès vélos et piétons
Remarque : Cf. les cartes complémentaires du document d'orientations générales
CODRA CODE DAC
Octobre 2004

Vis-à-vis du Schéma de cohérence territoriale d'Epernay et de sa région (SCOTER), les dispositions retenues par la commune de son plan local d'urbanisme sont conformes.
Les zones urbaines sont limitées aux parties actuellement construites du village. Elles doivent permettre le développement de l'habitat compte tenu du nombre de terrains disponibles pour la construction à l'intérieur de ces zones.

Le caractère du village est pris en compte par l'adoption de règles concernant l'aspect des constructions qui visent à maintenir ou retrouver les caractéristiques du bâti ancien : forme des ouvertures, parement en brique des ouvertures et chaînage d'angle, emploi de matériaux…

L'étalement urbain est maitrisé du fait que les zones de développement de l'habitat sont situées à l'intérieur même du village, venant ainsi compléter les espaces libres existants entre les constructions.

Les zones de développement soit d'activités, soit mixtes (activité et habitat) sont contiguës au village, au nord et à l'ouest de celui-ci. Leurs dimensions restent raisonnables par rapport à la dimension du village tout en permettant une implantation significative d'activités et d'habitation pour une commune comme Mareuil-en-Brie.
Ces zones sont notamment destinées à favoriser l'implantation d'activités en dehors des zones urbaines destinées principalement à l'habitat.
Elles permettront de remplir le rôle d'accueil d'activités économiques au niveau intercommunal comme le prévoit le SCOTER pour la commune.

Autour des constructions isolées, des zones constructibles sont définies. Cependant leurs dimensions sont réduites de manière à ce qu'elles ne servent qu'à la satisfaction des besoins d'aménagement et d'extension de l'existant. Ainsi, elles ne permettent pas le développement de nouvelles constructions indépendantes qui, à terme, pourraient constituer des hameaux ou étendre les hameaux existants.

L'espace agricole est réservé aux besoins des exploitations, et à l'intérieur de celui-ci, il n'existe pas d'enclave particulière permettant la construction d'autres types de bâtiments.

Les zones naturelles sont protégées, notamment les boisements par la classification en espace boisé classé à conserver.

Le périmètre éloigné du captage, bien que n'étant pas officiellement reconnu, a été pris en compte par une réglementation particulière d'un secteur dans chaque zone concernée.

III PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES NUISANCES

3.1. Environnement

La principale mesure prise en compte pour la protection de l'environnement a consisté dans la préservation du milieu naturel présent sur le plateau et constitué par la forêt et les étangs.
Les espaces boisés classés à conserver représentent une superficie de 306,60 hectares, soit 97% des 314,61 hectares classés en bois pour l'imposition cadastrale de la commune.
Le classement en espace boisé à conserver empêche tout défrichement.

Pour cet ensemble, une zone de protection N a été créée. Dans cette zone, toute nouvelle construction est interdite à l'exception :
- des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques ;
- des abris de pêche et huttes de chasse ;
- les constructions nécessaires aux exploitations agricoles qui complètent des constructions existantes à proximité ;
- les équipements communaux ou intercommunaux.

De cette manière les constructions sont extrêmement limitées afin de protéger le milieu naturel.

La zone naturelle N englobe deux Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.), ainsi que la zone NATURA 2000, recensées pour leur qualité écologique :

- Type I n° 1139 « Les étangs du massif forestier d'Epernay, Enghien et Vassy » ;
- Type II n° 9833 « Massif forestier d'Epernay, Enghien et Vassy, forêt de Brugny » ;
- Zone NATURA 2000 référencée FR2100314 « Massif forestier d'Epernay et étangs associés ».

3.2. Nuisances

Il n'est pas recensé de nuisances particulières sur le territoire de la commune de MAREUIL-EN-BRIE.

Le zonage et le type de constructions admises dans les différentes zones n'apportent pas de nouvelles nuisances par rapport aux activités et occupations des sols actuellement pratiquées sur le territoire communal.

IV PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (Art. L 121-1-3° du Code de l'Urbanisme)

4.1 Risques technologiques

Aucune mesure particulière n'est prise compte tenu qu'aucun risque technologique n'est signalé sur le territoire communal.

Dans les zones urbaines, UB, UC et UD, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ne sont pas admises par le règlement d'urbanisme afin de ne pas créer de gêne pour les habitations.

Dans le périmètre éloigné du captage d'eau potable, bien que celui-ci ne soit pas officiellement reconnu, les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites en zone UC et cela quel que soit le régime auquel elles sont soumises.
Cette même interdiction est faite dans la partie agricole comprise dans ce périmètre de protection (secteur Ac).
Ces mesures sont prises dans le but de protéger la ressource en eau potable.

Le secteur de développement des activités AUa, étant lui aussi dans le périmètre éloigné du captage, il ne peut recevoir aucune installation classée pour les mêmes raisons de protection du captage.

Les secteurs de développement AUh (habitat) et AU (habitat et activités) ne peuvent recevoir d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, comme il a été fait pour les parties actuellement urbanisées de la commune.

Dans la zone agricole, seules les installations classées nécessaires aux exploitations agricoles sont admises.
Toute installation classée est interdite dans la zone naturelle, en vue de sa protection.

4.2 Risques naturels

Aucune mesure particulière n'est prise compte tenu qu'aucun risque naturel n'est signalé sur le territoire communal.

B - LA ZONE URBAINE

La zone urbaine dite zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux parties du territoire communal dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation (voirie, eau, assainissement, électricité et télécommunication) permettent d'admettre immédiatement des constructions.
Dans cette zone, la collectivité ne peut refuser d'autorisation de construire en se fondant sur l'absence ou l'insuffisance de l'un ou l'autre des équipements relatifs à la voirie, l'alimentation en eau potable, l'électricité.
Dans le cas d'équipements insuffisants, la collectivité doit indiquer, à l'occasion du permis de construire, le délai dans lequel les équipements seront réalisés et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public.

I LES SUPERFICIES

P.O.S. approuvé en 1991			Révision 2007		
ZONE	Superficies (ha)	Superficies (ha)	ZONE	Superficies (ha)	Superficies (ha)
UB	6,58	21,22	UB	11,02	25,38
UD	11,45		UD	9,95	
UDc	3,19		UC	4,41	

Le précédent plan d'occupation des sols présentait deux types de zone urbaine.
La zone UB correspondait au centre ancien du village, elle associait l'habitat et les activités compatibles avec les fonctions urbaines ou rurales.
Dans cette zone, les constructions sont en majorité implantées à l'alignement et en limites séparatives.
La zone UD correspondait au tissu aéré du village, desservie par les réseaux. Comme précédemment, elle associait l'habitat et toutes les activités compatibles avec les fonctions urbaines ou rurales. Cette zone comprenait un secteur UDc de protection éloignée du captage d'eau potable.

Le plan local d'urbanisme conserve le même découpage des zones urbaines. Cependant, l'ancien secteur UDc devient une zone à part entière, nommée UC.

Des extensions de la zone U ont été faites aux endroits suivants :

- Intégration des fonds de parcelles déjà bâties et desservies par la rue du Moulin. Ainsi la totalité des parcelles peut être bâtie, avec des constructions venant compléter celles existantes. Cette modification profite à la zone UB au détriment de l'ancienne zone de développement voisine ;

- Extension de la zone UB à l'extrémité bâtie de la rue du Moulin, les réseaux présents à proximité permettant de raccorder de nouvelles constructions. Cette modification est faite au détriment de la zone naturelle N ;
- Extension de la zone UD pour intégrer la totalité de la parcelle 82 desservie par la rue du Moulin et déjà construite en partie haute. Cette parcelle peut accueillir une construction en partie basse de la propriété, comme les parcelles voisines. Cette modification se fait au détriment de la zone de développement AUh voisine ;
- Intégration dans les zones UB et UD des terrains situés dans la pointe formée par la rue de la Fontaine et le chemin rural de la Fontaine Orban. Ces parcelles sont déjà bâties, et les parties en jardin sont désormais incorporées dans les zones urbaines. Cette modification se fait au détriment de la zone naturelle N.
- Intégration dans les zones UB et UD des premières constructions du village, desservies par l'allée des Ecossières (RD 11). Cette modification est faite au détriment de la zone agricole A.
- Approfondissement de la zone UD le long de l'Allée des Ecossières pour prendre en compte les nouvelles limites parcellaires issues du remembrement agricole de la commune. La limite de la zone est fixée en fond de parcelles desservies par l'Allée des Ecossières. Cette modification est faite au détriment de la zone agricole A ;
- Intégration d'une partie désormais construite de l'ancienne zone INAi desservie par la rue du Lohan ;
- Tracé de la limite de la zone UC sur les nouvelles limites du remembrement agricole, au nord de l'Allée des Ecossières.

II PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE U

2.1 Zone UB

La zone UB correspond toujours à la partie la plus ancienne du village où les constructions sont généralement implantées à l'alignement et sur une ou plusieurs limites séparatives.
Le tracé de ses limites a été modifié par endroits pour intégrer des constructions dont le type et l'aspect correspondaient aux constructions anciennes du village. Ces constructions étaient situées dans la zone urbaine UD, plus banale dans le type de ses constructions (rue du Château, ruelle des Petits Gains, Rue de Beaumont).
La zone a été également agrandie en profondeur par rapport à la rue du Moulin pour intégrer la totalité des parcelles bâties desservies par cette rue. D'autre part, la présence de réseaux dans la rue du Moulin a justifié l'allongement de cette zone.
Elle a également été agrandie vers l'Est du village pour intégrer des constructions anciennes ou du même type, ainsi que les jardins d'agrément qui les accompagnent (terrain dans la pointe formée par la rue de la Fontaine et le chemin rural dit de la Fontaine Orban).

Le règlement de la zone :

Article UB1 : Il interdit les utilisations du sol qui ne seraient pas compatibles avec une zone d'habitation comme le stockage des véhicules ou des caravanes, les habitations légères de loisir, les terrains de camping ou de caravanage, les silos agricoles collectifs, les carrières…
Les affouillements et exhaussements de sol ont été interdits, sauf ceux nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement des eaux usées ou pluviales.
Cette mesure a été prise de manière à empêcher la création de trous ou buttes de terre ou de matériaux à l'intérieur du village.
L'exception pour les travaux d'intérêt collectif se justifie si des besoins apparaissaient pour des problèmes d'assainissement collectif par exemple.
Pour éviter les nuisances, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites. Pour la même raison, les pylônes éoliennes, aérogénérateurs antennes d'émission ou de réception de signaux radio électriques sont également interdits.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, on notera principalement que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont désormais interdites au cœur du village, celles-ci pouvant amener des gênes très conséquentes pour le milieu de l'habitat.

Article UB2 : sous réserve des interdictions prévues à l'article 1, il autorise tous types de constructions permettant ainsi de maintenir ou de développer les différentes activités et modes d'occupation du sol existants.
Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises si elles n'entraînent aucune nuisance en cas de défaillance de fonctionnement.
Il en est de même pour les dépôts d'hydrocarbures destinés à la distribution de détail de carburant automobile, une station service pouvant éventuellement s'établir en bordure de la route départementale 11.

Article UB3 : le nombre d'accès à une propriété peut être limité dans l'intérêt de la sécurité notamment en matière de circulation.
Pour la même raison, pour des terrains desservis par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur l'une ou l'autre de ces voies de manière à ce que les risques pour la circulation soient les plus faibles.
Dans le cas de la création d'une voie en impasse, il est impératif que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour, notamment en ce qui concerne le ramassage des déchets ménagers.
Le permis de construire peut être refusé si la desserte n'est pas suffisante pour l'ensemble des constructions projetées, notamment en matière de défense incendie.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, il n'y a pas de modification concernant cet article.

Article UB4 : toutes les constructions qui le nécessitent doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable. Ce réseau est suffisamment dimensionné et étendu pour pouvoir desservir l'intégralité de la zone UB.
Les activités qui nécessitent des quantités d'eau supérieures à la capacité du réseau, doivent réaliser des dispositifs techniques permettant leur fonctionnement.
Cette règle était déjà existante dans le précédent plan d'occupation des sols.

En ce qui concerne l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, les mêmes règles que l'ancien plan d'occupation des sols sont maintenues. Il s'agit de se raccorder aux réseaux publics d'assainissement.

Considérant que le village ne présente pas de particularité créant une impossibilité d'enterrer les autres réseaux, cette exception figurant à l'ancien plan d'occupation des sols a été supprimée. Ainsi tous les réseaux nouveaux des lotissements et ensembles de constructions doivent être enterrés. Cette obligation doit permettre d'améliorer l'aspect visuel des lotissements et ensembles de constructions nouvelles.

Article UB5 : Compte tenu de la diversité des terrains en ce qui concerne leur taille et leurs formes, l'ancienne règle consistant à exiger une superficie minimale de 300m² en cas de division de parcelle, a été supprimée. Cette modification est également faite dans le but de densifier les constructions à l'intérieur du village, dégageant grâce à cela des terrains à bâtir dans la partie actuellement urbanisée de la commune, sans nécessiter une extension sur les terres agricoles.

Article UB6 : Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, la règle ancienne a été maintenue. Les constructions peuvent être établies soit à l'alignement de la voie publique soit en retrait.
De cette façon, il est recherché une facilité de positionnement des constructions ainsi que des accès plus aisés du fait de la possibilité de reculer les constructions.
Compte-tenu du caractère des rues du village dans sa partie ancienne, notamment de la présence de murs de pierre en clôture sur rue, l'obligation de créer une clôture à l'alignement est maintenue lorsque les constructions sont établies en retrait de cet alignement.

Des exceptions sont désormais prévues pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics car ce sont en général de petits ouvrages nécessitant peu de terrain qu'il serait inutile d'éloigner de la voie publique, mais peut-être pas souhaitable de les voir à l'alignement pour des raisons de sécurité de l'installation par rapport à la circulation automobile.
Une exception également pour les extensions de constructions existantes de manière à ne pas pénaliser l'agrandissement des constructions ou de rendre ces extensions peu pratiques à l'usage.
Toujours en exception à la règle, la reconstruction après sinistre à l'implantation initiale a été ajoutée. Dans ce cas particulier, il est concevable de reconstruire à l'implantation initiale, une nouvelle implantation pouvant rendre impossible le rétablissement de la construction, notamment sur des petites parcelles comme il en existe dans l'ancien village.

Article UB7 : Par rapport aux limites séparatives des terrains, les constructions peuvent s'implanter sur la limite ou en retrait.
Le retrait est désormais fixé à une valeur minimale de deux mètres si la construction présente des ouvertures en vue droite sur la propriété voisine.
A défaut, il n'est pas fixé de retrait minimal.
L'obligation de clôture minérale sur la limite séparative est supprimée de manière à laisser libres les propriétaires de choisir le type de clôture.

Des exceptions sont désormais prévues pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics car ce sont en général de petits ouvrages nécessitant peu de terrain qu'il serait inutile d'éloigner de 2 mètres de la propriété voisine, mais il n'est peut-être pas souhaitable de les voir sur la limite pour des raisons de sécurité de l'installation.
Une exception également pour les extensions de constructions existantes de manière à ne pas pénaliser l'agrandissement des constructions ou de rendre ces extensions peu pratiques à l'usage.
Toujours en exception à la règle, la reconstruction après sinistre à l'implantation initiale a été ajoutée. Dans ce cas particulier, il est concevable de reconstruire à l'implantation initiale, une nouvelle implantation pouvant rendre impossible le rétablissement de la construction, notamment sur des petites parcelles comme il en existe dans l'ancien village.

Article UB8 : la règle a été précisée en ce qui concerne deux constructions non contiguës et à usage d'habitation.
Comme au précédent plan d'occupation des sols, une distance minimale de 6 mètres doit être respectée entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation présentant des ouvertures en vis-à-vis. S'il n'y a pas d'ouverture en vis-à-vis, le nouvel article prévoit désormais que la distance minimale séparant les constructions doit être de trois mètres.

Deux exceptions à ces règles sont introduites.
La première concerne les extensions de constructions existantes de manière à ne pas pénaliser l'agrandissement des constructions ou de rendre ces extensions peu pratiques à l'usage.
La seconde est faite pour la reconstruction après sinistre à l'implantation initiale. Dans ce cas particulier, il est concevable de reconstruire à l'implantation initiale, une nouvelle implantation pouvant rendre impossible le rétablissement de la construction.

Article UB9 : Pour les raisons de densité existante dans la partie ancienne du village, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée, reprenant en cela la règle du précédent plan d'occupation des sols.

Article UB10 : Le précédent règlement de la zone UB prévoyait des hauteurs maximales au faîtage en fonction de la nature de la construction.
Il a été choisi de simplifier cette règle.
Désormais, la hauteur maximale est fixée à l'égout du toit. Cette hauteur tient compte du bâti environnant avec un maximum de 7 mètres.
Avec cette règle, les nouvelles constructions seront cohérentes avec le bâti existant et les hauteurs ne seront pas exagérées.

Par rapport à l'ancien règlement, deux exceptions à la règle de cet article ont été introduites.
Pour des raisons de commodités, une exception est prévue pour l'extension des constructions existantes qui dépasseraient ces hauteurs maximales, une application trop stricte de la règle pouvant mener à une impossibilité d'agrandir la construction ou amenant à des niveaux intermédiaires qui sont peu pratiques à l'usage.
De même, en cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est possible.
Par contre, l'exception de limite de hauteur a été supprimée pour les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes ainsi que pour les antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques.

Article UB11 : Pour les volumes des constructions, ceux-ci doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant. Par rapport à l'ancien règlement, il a été fixé que la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas à être à plus de 0,80 mètre du terrain naturel de manière à éviter les faux sous-sol donnant des constructions hautes d'aspect.
Il est toujours interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, et le traitement des murs doit s'harmoniser avec les constructions existantes.
Les constructions préfabriquées constituées de plaques de ciment scellées entre poteaux d'ossature doivent être recouvertes d'un enduit extérieur pour améliorer leur aspect.

Afin de conserver les caractéristiques du bâti ancien, de nouvelles règles ont été introduites :
- préservation des chaînages d'angle et encadrement d'ouverture en brique en cas de ravalement des constructions anciennes ;
- en cas de travaux sur les constructions anciennes, les caractéristiques de la construction doivent être maintenues ou reprises en cas d'extension ;
- recommandation d'utiliser les briques ou parement brique autour des ouvertures, des chaînage d'angles, pour les constructions neuves ;
- fenêtres plus hautes que larges ;

L'utilisation des bardages métalliques n'est possible que pour les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel. Dans ces cas, le bardage doit présenter une teinte unique pour les parois.
Les pastiches d'une architecture étrangère à la région restent interdits.

Les matériaux de couverture admis restent l'ardoise, la tuile plate ou la tuile mécanique vieillie, ainsi que les autres matériaux qui respectent les couleurs des précédents.

Les pentes de toitures doivent encore être comprises entre 35 et 45°.
Les toitures des bâtiments agricoles doivent désormais présenter une pente minimale de 15°. Les annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation doivent désormais avoir une toiture présentant des pentes du même type que l'habitation, soit entre 35 et 45°. Pour les vérandas, il n'est pas fixé de pente minimale, ces toitures étant généralement de peu d'ampleur et très peu pentues.

Des exceptions sont désormais admises pour la reconstruction après sinistre ou pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas ces nouvelles règles.

Les chiens assis ou lucarnes rampantes sont interdits au profit des lucarnes à deux ou trois pentes, pour conserver l'aspect des constructions anciennes.

La nature des clôtures sur rue n'est pas modifiée par rapport au précédent plan d'occupation des sols : mur plein en pierre de pays, mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre surmontée d'une grille ou d'un grillage.
Le grillage doublé d'une haie végétale est désormais admis.
La hauteur de la clôture sur rue doit être au maximum de 2 mètres, quelle que soit la composition de la clôture.

Les plaques de ciment scellées entre poteaux d'ossature sont désormais interdites pour toutes les clôtures, qu'elles soient sur rue ou en limite séparative.

Article UB12 : Comme au précédent plan d'occupation des sols, le stationnement doit être assuré en dehors de la voie publique et correspondre aux besoins des constructions.

Article UB13 : Compte tenu de la structure parcellaire de la partie ancienne du village, où les constructions sont denses et les terrains d'agrément souvent très petits, il n'est pas fixé de règle pour les espaces verts et les plantations.
Cet article n'a pas été modifié par rapport à l'ancien règlement du plan d'occupation des sols de la zone UB.

Article UB14 : La densité des constructions étant particulièrement forte dans la partie ancienne du village et les parcelles étant souvent de petite taille, il n'a pas été fixé de coefficient d'occupation des sols limitant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvres nette en fonction de la dimension de la propriété.
Cet article n'a pas été modifié par rapport à l'ancien règlement du plan d'occupation des sols de la zone UB.

Plans d'alignement :
La zone UB est concernée par les plans d'alignement s'appliquant aux routes départementales 11 et 18.
Ces plans d'alignement, reportés au plan de zonage, concernent les rues suivantes :
- Rue du Château (RD18) ;
- Allée des Ecossières (RD11) ;

Emplacements réservés :
Un seul emplacement réservé est situé dans la zone UB. Il concerne l'élargissement de la Rue du Moulin ;

2.2 Zone UC

L'ancien secteur UDc correspondant au périmètre de protection du captage d'eau potable est devenu une zone à part entière. Ce choix a été retenu afin de mieux différencier cette zone des autres zones urbaines.

Le règlement de la zone :
Article UC1 : Il interdit les utilisations du sol qui ne seraient pas compatibles avec une zone d'habitation comme le stockage des véhicules ou des caravanes, les habitations légères de loisir, les terrains de camping ou de caravanage, les silos agricoles collectifs, les carrières…
Pour éviter les nuisances, les pylônes éoliennes, aérogénérateurs antennes d'émission ou de réception de signaux radio électriques sont également interdits.
Pour la protection du captage, les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites, quel que soit le régime auquel elles sont soumises.
Pour la même raison, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts d'hydrocarbures et de produits phytosanitaires sont également interdits.

Article UC2 : les constructions, pour être admises, ne doivent présenter aucun risque de pollution du sol susceptible de perturber la qualité des eaux dans le périmètre éloigné du captage.

Article UC3 : le nombre d'accès à une propriété peut être limité dans l'intérêt de la sécurité notamment en matière de circulation.
Pour la même raison, pour des terrains desservis par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur l'une ou l'autre de ces voies de manière à ce que les risques pour la circulation soient les plus faibles.
Dans le cas de la création d'une voie en impasse, il est impératif que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour, notamment en ce qui concerne le ramassage des déchets ménagers.
Le permis de construire peut être refusé si la desserte n'est pas suffisante pour l'ensemble des constructions projetées, notamment en matière de défense incendie.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, il n'y a pas de modification concernant cet article.

Article UC4 : toutes les constructions qui le nécessitent doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable. Ce réseau est suffisamment dimensionné et étendu pour pouvoir desservir l'intégralité de la zone UC.
Les activités qui nécessitent des quantités d'eau supérieures à la capacité du réseau, doivent réaliser des dispositifs techniques permettant leur fonctionnement.
Cette règle était déjà existante dans le précédent plan d'occupation des sols.

En ce qui concerne l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, le raccordement aux réseaux publics est obligatoire.

Considérant que le village ne présente pas de particularité créant une impossibilité d'enterrer les autres réseaux, cette exception figurant à l'ancien plan d'occupation des sols a été supprimée. Ainsi tous les réseaux nouveaux des lotissements et ensembles de constructions doivent être enterrés. Cette obligation doit permettre d'améliorer l'aspect visuel des lotissements et ensembles de constructions nouvelles.

Article UC5 : Dans le but de permettre une densification des constructions à l'intérieur des zones actuellement urbanisées de la commune, l'ancienne règle consistant à exiger une superficie minimale de 500m² en cas de division de parcelle, a été supprimée.
Cette modification est également faite dans le but de dégager de nouveaux terrains à bâtir.

Article UC6 : Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, la règle ancienne a été maintenue. Les constructions doivent être établies en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Ce recul doit notamment permettre le stationnement de véhicules, dégageant en cela la voie publique.

Des exceptions sont désormais prévues pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics car ce sont en général de petits ouvrages nécessitant peu de terrain qu'il serait inutile d'éloigner de 5 mètres de la voie publique, mais peut-être pas souhaitable de les voir à l'alignement pour des raisons de sécurité de l'installation par rapport à la circulation automobile.
L'exception pour les extensions de constructions existantes est maintenue, de manière à ne pas pénaliser l'agrandissement des constructions ou de rendre ces extensions peu pratiques à l'usage.
Toujours en exception à la règle, la reconstruction après sinistre à l'implantation initiale a été ajoutée. Dans ce cas particulier, il est concevable de reconstruire à l'implantation initiale, une nouvelle implantation pouvant rendre impossible le rétablissement de la construction, notamment sur des petites parcelles comme il en existe dans l'ancien village.

Article UC7 : Par rapport aux limites séparatives des terrains, les constructions peuvent s'implanter sur la limite, ou en respectant un recul égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite qui en est le plus rapproché, avec un minimum de trois mètres. Ainsi, c'est la règle du Règlement National d'urbanisme qui s'applique.

Des exceptions sont désormais prévues pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics car ce sont en général de petits ouvrages nécessitant peu de terrain qu'il serait inutile d'éloigner de 3 mètres de la propriété voisine, mais peut-être pas souhaitable de les voir sur la limite pour des raisons de sécurité de l'installation.
L'exception pour les extensions de constructions existantes est maintenue, de manière à ne pas pénaliser l'agrandissement des constructions ou de rendre ces extensions peu pratiques à l'usage.
Toujours en exception à la règle, la reconstruction après sinistre à l'implantation initiale a été ajoutée. Dans ce cas particulier, il est concevable de reconstruire à l'implantation initiale, une nouvelle implantation pouvant rendre impossible le rétablissement de la construction, notamment sur des petites parcelles comme il en existe dans l'ancien village.

Article UC8 : la règle a été précisée en ce qui concerne deux constructions non contiguës et à usage d'habitation.
Comme au précédent plan d'occupation des sols, une distance minimale de 6 mètres doit être respectée entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation présentant des ouvertures en vis-à-vis. S'il n'y a pas d'ouvertures en vis-à-vis, l'article prévoit que la distance minimale séparant les constructions doit être de trois mètres.
Deux exceptions sont introduites par rapport à l'ancien plan d'occupation des sols.
La première concerne les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas cette règle d'implantation. Cela évite de pénaliser l'agrandissement des constructions ou de rendre ces extensions peu pratiques à l'usage.
La seconde est faite pour la reconstruction après sinistre à l'implantation initiale. Dans ce cas particulier, il est concevable de reconstruire à l'implantation initiale, une nouvelle implantation pouvant rendre impossible le rétablissement de la construction.

Article UC9 : Pour permettre la densification des constructions dans les parties actuellement urbanisées de la commune, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée, reprenant en cela la règle du précédent plan d'occupation des sols.

Article UC10 : Le précédent règlement de la zone UD prévoyait des hauteurs maximales au faîtage en fonction de la nature de la construction.
Il a été choisi de simplifier cette règle.
Désormais, la hauteur maximale est fixée à l'égout du toit. Cette hauteur tient compte du bâti environnant avec un maximum de 7 mètres.
Avec cette règle, les nouvelles constructions seront cohérentes avec le bâti existant et les hauteurs ne seront pas exagérées.

Par rapport à l'ancien règlement, deux exceptions à la règle de cet article ont été introduites.
Pour des raisons de commodités, une exception est prévue pour l'extension des constructions existantes qui dépasseraient ces hauteurs maximales, une application trop stricte de la règle pouvant mener à une impossibilité d'agrandir la construction ou amenant de niveau intermédiaire peu pratique à l'usage.

De même, en cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est possible.
Par contre, l'exception de limite de hauteur a été supprimée pour les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes ainsi que pour les antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques.

Article UC11 : Pour les volumes des constructions, ceux-ci doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant. Par rapport à l'ancien règlement, il a été fixé que la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas à être à plus de 0,80 mètre du terrain naturel de manière à éviter les faux sous-sol donnant des constructions hautes d'aspect.
Il est toujours interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, et le traitement des murs doit s'harmoniser avec les constructions existantes.
Les constructions préfabriquées constituées de plaques de ciment scellées entre poteaux d'ossature doivent être recouvertes d'un enduit extérieur pour améliorer leur aspect.

Afin de retrouver au moins une caractéristique du bâti ancien, les fenêtres doivent être plus hautes que larges.
L'utilisation des bardages métalliques n'est possible que pour les construction à usage agricole, artisanal ou industriel. Dans ces cas le bardage doit présenter une teinte unique pour les parois.
Les pastiches d'une architecture étrangère à la région restent interdits.

Les matériaux de couverture admis restent l'ardoise, la tuile plate ou la tuile mécanique vieillie, ainsi que les autres matériaux qui respectent les couleurs des précédents.

Les pentes de toitures doivent encore être comprises entre 35 et 45°.
Les toitures des bâtiments agricoles doivent désormais présenter une pente minimale de 15°. Les annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation doivent désormais avoir toiture présentant des pentes du même type que l'habitation, soit entre 35 et 45°. Pour les vérandas, il n'est pas fixé de pente minimale, ces toitures étant généralement de peu d'ampleur et très peu pentues.

Des exceptions sont désormais admises pour la reconstruction après sinistre ou pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas ces nouvelles règles.

Les chiens assis ou lucarnes rampantes sont interdites au profit des lucarnes à deux ou trois pentes, pour retrouver l'aspect des constructions anciennes.

La nature des clôtures sur rue n'est pas modifiée par rapport au précédent plan d'occupation des sols : mur plein en pierre de pays, mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre surmontée d'une grille ou d'un grillage.
Le grillage doublé d'une haie végétale est désormais admis.

La hauteur de la clôture sur rue doit être au maximum de 2 mètres, quelle que soit la composition de la clôture.

Les plaques de ciment scellées entre poteaux d'ossature sont désormais interdites pour toutes les clôtures, qu'elles soient sur rue ou en limite séparative.

Article UC12 : Comme au précédent plan d'occupation des sols, le stationnement doit être assuré en dehors de la voie publique et correspondre aux besoins des constructions.
Considérant que le nombre de véhicules par foyer ne cesse de croître, il a été souhaité que chaque logement dispose de deux places de stationnement.
Les logements financés avec des prêts de l'Etat ne sont soumis, quant à eux, qu'à l'obligation d'une place de stationnement, conformément au Code de l'Urbanisme.

Article UC13 : Dans cette zone, les terrains sont plus vastes que dans le centre ancien. C'est pourquoi, dans le but d'aménager un minimum de verdure dans cette partie urbaine, il est demandé qu'un arbre de haute tige soit planté par tranche de 150 m² libre de construction.
Cette exigence ne figurait pas au précédent plan d'occupation des sols.

Article UC14 : La densité des constructions est plus faible que dans la partie ancienne du village. Pour conserver ce caractère, il est fixé un coefficient d'occupation des sols égal à 0,7.
Cette valeur préservera des espaces autour des constructions, tout en laissant suffisamment de possibilité de construire pour les besoins des propriétaires.
C'est une disposition nouvelle par rapport au précédent plan d'occupation des sols.

Plans d'alignement :
La zone UC est concernée par le plan d'alignement s'appliquant à la route départementale 11. Ce plan d'alignement, reporté au plan de zonage, concernent l'Allée des Ecossières (RD11).

Emplacements réservés :
Deux emplacements réservés sont situés dans la zone UC. Le premier concerne l'élargissement de la Rue du Lohan (référence 1 de la liste des emplacements réservés). Le second a été créé à la suite de l'enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé (référence 7 de la liste des emplacements réservés). Il est destiné à agrandir l'espace public autour du monument au morts.

2.3 Zone UD

La zone urbaine UD correspond toujours à la partie moins dense et plus récente du village, où les constructions ne présentent plus de caractéristiques architecturales communes (chaînage d'angle et entourage des ouvertures en brique, couverture en petite tuile, construction en pierre de pays).
Les modifications de tracé des limites de la zone UD sont limitées. Outre celles qui résultent de la modification de la zone UB, on notera l'incorporation des premières constructions à l'extrémité Est du village, et l'intégralité des parcelles 78 et 82 desservies par la rue de la Fontaine.

Au nord du village, le tracé de la zone prend en compte les limites issues du remembrement agricole des parcelles desservies par l'Allée des Ecossières (RD11).

Le règlement de la zone :

Article UD1 : Il interdit les utilisations du sol qui ne seraient pas compatibles avec une zone d'habitation comme le stockage des véhicules ou des caravanes, les habitations légères de loisir, les terrains de camping ou de caravanage, les silos agricoles collectifs, les carrières…
Les affouillements et exhaussements de sol ont été interdits, sauf ceux nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement des eaux usées ou pluviales.
Cette mesure a été prise de manière à empêcher la création de trous ou buttes de terre ou de matériaux à l'intérieur du village.
L'exception pour les travaux d'intérêt collectif se justifie si des besoins apparaissaient pour des problèmes d'assainissement collectif par exemple.
Pour éviter les nuisances, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites. Pour la même raison, les pylônes éoliennes, aérogénérateurs antennes d'émission ou de réception de signaux radio électriques sont également interdits.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, on notera principalement que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont désormais interdites au cœur du village, celles-ci pouvant amener des gênes très conséquentes pour le milieu de l'habitat.

Article UD2 : sous réserve des interdictions prévues à l'article 1, il autorise tous types de constructions permettant ainsi de maintenir ou de développer les différentes activités et modes d'occupation du sol existants.
Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises si elles n'entraînent aucune nuisance en cas de défaillance de fonctionnement.
Il en est de même pour les dépôts d'hydrocarbures destinés à la distribution de détail de carburant automobile, une station service pouvant éventuellement s'établir en bordure de la route départementale 11.

Article UD3 : le nombre d'accès à une propriété peut être limité dans l'intérêt de la sécurité notamment en matière de circulation.
Pour la même raison, pour des terrains desservis par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur l'une ou l'autre de ces voies de manière à ce que les risques pour la circulation soient les plus faibles.
Dans le cas de la création d'une voie en impasse, il est impératif que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour, notamment en ce qui concerne le ramassage des déchets ménagers.
Le permis de construire peut être refusé si la desserte n'est pas suffisante pour l'ensemble des constructions projetées, notamment en matière de défense incendie.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, il n'y a pas de modification concernant cet article.

Article UD4 : toutes les constructions qui le nécessitent doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable. Ce réseau est suffisamment dimensionné et étendu pour pouvoir desservir l'intégralité de la zone UD.
Les activités qui nécessitent des quantités d'eau supérieures à la capacité du réseau, doivent réaliser des dispositifs techniques permettant leur fonctionnement.
Cette règle était déjà existante dans le précédent plan d'occupation des sols.

En ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, le raccordement au réseau public est obligatoire.
Les eaux pluviales sont soit dirigées vers le réseau public lorsque celui-ci est suffisant, soit elles sont traitées de manière individuelle.

Considérant que le village ne présente pas de particularité créant une impossibilité d'enterrer les autres réseaux, cette exception figurant à l'ancien plan d'occupation des sols a été supprimée. Ainsi tous les réseaux nouveaux des lotissements et ensembles de constructions doivent être enterrés. Cette obligation doit permettre d'améliorer l'aspect visuel des lotissements et ensembles de constructions nouvelles.

Article UD5 : Dans le but de permettre une densification des constructions à l'intérieur des zones actuellement urbanisées de la commune, l'ancienne règle consistant à exiger une superficie minimale de 500m² en cas de division de parcelle, a été supprimée.
Cette modification est également faite dans le but de dégager de nouveaux terrains à bâtir.

Article UD6 : Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, la règle ancienne a été maintenue. Les constructions doivent être établies en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Ce recul doit notamment permettre le stationnement de véhicules, dégageant en cela la voie publique.

Des exceptions sont désormais prévues pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics car ce sont en général de petits ouvrages nécessitant peu de terrain qu'il serait inutile d'éloigner de 5 mètres de la voie publique, mais peut-être pas souhaitable de les voir à l'alignement pour des raisons de sécurité de l'installation par rapport à la circulation automobile.
L'exception pour les extensions de constructions existantes est maintenue, de manière à ne pas pénaliser l'agrandissement des constructions ou de rendre ces extensions peu pratiques à l'usage.
Toujours en exception à la règle, la reconstruction après sinistre à l'implantation initiale a été ajoutée. Dans ce cas particulier, il est concevable de reconstruire à l'implantation initiale, une nouvelle implantation pouvant rendre impossible le rétablissement de la construction, notamment sur des petites parcelles comme il en existe dans l'ancien village.

Article UD7 : Par rapport aux limites séparatives des terrains, les constructions peuvent s'implanter sur la limite, ou en respectant un recul égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite qui en est le plus rapproché, avec un minimum de trois mètres. Ainsi, c'est la règle du Règlement National d'urbanisme qui s'applique.
Des exceptions sont désormais prévues pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics car ce sont en général de petits ouvrages nécessitant peu de terrain qu'il serait inutile d'éloigner de 3 mètres de la propriété voisine, mais il n'est peut-être pas souhaitable de les voir sur la limite pour des raisons de sécurité de l'installation.
L'exception pour les extensions de constructions existantes est maintenue, de manière à ne pas pénaliser l'agrandissement des constructions ou de rendre ces extensions peu pratiques à l'usage.
Toujours en exception à la règle, la reconstruction après sinistre à l'implantation initiale a été ajoutée. Dans ce cas particulier, il est concevable de reconstruire à l'implantation initiale, une nouvelle implantation pouvant rendre impossible le rétablissement de la construction, notamment sur des petites parcelles comme il en existe dans l'ancien village.

Article UD8 : la règle a été précisée en ce qui concerne deux constructions non contiguës et à usage d'habitation.
Comme au précédent plan d'occupation des sols, une distance minimale de 6 mètres doit être respectée entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation présentant des ouvertures en vis-à-vis. S'il n'y a pas d'ouvertures en vis-à-vis, l'article prévoit que la distance minimale séparant les constructions doit être de trois mètres.
Deux exceptions sont introduites par rapport à l'ancien plan d'occupation des sols.
La première concerne les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas cette règle d'implantation. Cela évite de pénaliser l'agrandissement des constructions ou de rendre ces extensions peu pratiques à l'usage.
La seconde est faite pour la reconstruction après sinistre à l'implantation initiale. Dans ce cas particulier, il est concevable de reconstruire à l'implantation initiale, une nouvelle implantation pouvant rendre impossible le rétablissement de la construction.

Article UD9 : Pour permettre la densification des constructions dans les parties actuellement urbanisées de la commune, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée, reprenant en cela la règle du précédent plan d'occupation des sols.

Article UD10 : Le précédent règlement de la zone UD prévoyait des hauteurs maximales au faîtage en fonction de la nature de la construction.
Il a été choisi de simplifier cette règle.
Désormais, la hauteur maximale est fixée à l'égout du toit. Cette hauteur tient compte du bâti environnant avec un maximum de 7 mètres.
Avec cette règle, les nouvelles constructions seront cohérentes avec le bâti existant et les hauteurs ne seront pas exagérées.

Par rapport à l'ancien règlement, deux exceptions à la règle de cet article ont été introduites.
Pour des raisons de commodités, une exception est prévue pour l'extension des constructions existantes qui dépasseraient ces hauteurs maximales, une application trop stricte de la règle pouvant mener à une impossibilité d'agrandir la construction ou amenant de niveau intermédiaire peu pratique à l'usage.
De même, en cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est possible.
En revanche, l'exception de limite de hauteur a été supprimée pour les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes ainsi que pour les antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques.

Article UD11 : Pour les volumes des constructions, ceux-ci doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant. Par rapport à l'ancien règlement, il a été fixé que la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas à être à plus de 0,80 mètre du terrain naturel de manière à éviter les faux sous-sol donnant des constructions hautes d'aspect.
Il est toujours interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, et le traitement des murs doit s'harmoniser avec les constructions existantes.
Les constructions préfabriquées constituées de plaques de ciment scellées entre poteaux d'ossature doivent être recouvertes d'un enduit extérieur pour améliorer leur aspect.

Afin de retrouver au moins une caractéristique du bâti ancien, les fenêtres doivent être plus hautes que larges.
L'utilisation des bardages métalliques n'est possible que pour les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel. Dans ces cas, le bardage doit présenter une teinte unique pour les parois.
Les pastiches d'une architecture étrangère à la région restent interdits.

Les matériaux de couverture admis restent l'ardoise, la tuile plate ou la tuile mécanique vieillie, ainsi que les autres matériaux qui respectent les couleurs des précédents.

Les pentes de toitures doivent encore être comprises entre 35 et 45°.
Les toitures des bâtiments agricoles doivent désormais présenter une pente minimale de 15°. Les annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation doivent désormais avoir une toiture présentant des pentes du même type que l'habitation, soit entre 35 et 45°. Pour les vérandas, il n'est pas fixé de pente minimale, ces toitures étant généralement de peu d'ampleur et très peu pentues.

Des exceptions sont désormais admises pour la reconstruction après sinistre ou pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas ces nouvelles règles.

Les chiens assis ou lucarnes rampantes sont interdits au profit des lucarnes à deux ou trois pentes, pour retrouver l'aspect des constructions anciennes.

La nature des clôtures sur rue n'est pas modifiée par rapport au précédent plan d'occupation des sols : mur plein en pierre de pays, mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre surmontée d'une grille ou d'un grillage.
Le grillage doublé d'une haie végétale est désormais admis.
La hauteur de la clôture sur rue doit être au maximum de 2 mètres, quelle que soit la composition de la clôture.

Les plaques de ciment scellées entre poteaux d'ossature sont désormais interdites pour toutes les clôtures, qu'elles soient sur rue ou en limite séparative.

Article UD12 : Comme au précédent plan d'occupation des sols, le stationnement doit être assuré en dehors de la voie publique et correspondre aux besoins des constructions.
Considérant que le nombre de véhicules par foyer ne cesse de croître, il a été souhaité que chaque logement dispose de deux places de stationnement.
Les logements financés avec des prêts de l'Etat ne sont soumis, quant à eux, qu'à l'obligation d'une place de stationnement, conformément au Code de l'Urbanisme.

Article UD13 : Dans cette zone, les terrains sont plus vastes que dans le centre ancien. C'est pourquoi, dans le but d'aménager un minimum de verdure dans cette partie urbaine, il est demandé qu'un arbre de haute tige soit planté par tranche de 150 m² libre de construction.
Cette exigence ne figurait pas au précédent plan d'occupation des sols.

Article UD14 : La densité des constructions est plus faible que dans la partie ancienne du village. Pour conserver ce caractère, il est fixé un coefficient d'occupation des sols égal à 0,7.

Cette valeur préservera des espaces autour des constructions, tout en laissant suffisamment de possibilité de construire pour les besoins des propriétaires.
C'est une disposition nouvelle par rapport au précédent plan d'occupation des sols.

Plans d'alignement :

La zone UB est concernée par les plans d'alignement s'appliquant aux routes départementales 11 et 18.
Ces plans d'alignement, reportés au plan de zonage, concernent les rues suivantes :

- Rue du Château (RD18) ;
- Allée des Ecossières (RD11) ;

Emplacements réservés :

Un seul emplacement réservé est situé dans la zone UC. Il concerne l'élargissement de la Rue du Lohan.

C - LES ZONES A URBANISER

I LES SUPERFICIES

P.O.S. approuvé en 1991			Révision 2007		
ZONE	Superficies (ha)	Superficies (ha)	ZONE	Superficies (ha)	Superficies (ha)
INA	1,79	6,48	AU	3,96	11,20
INAi	2,18		AUa	2,47	
INAa	1,10		AUh	4,77	
IINA	1,41				

Au centre du village, l'ancienne zone de développement des constructions située derrière l'église a été diminuée de la valeur d'un ancien emplacement réservé destiné à l'agrandissement du cimetière.
En bordure du village, la seconde zone de développement, bordée par la rue de la Fontaine au sud, a été diminuée sur son flanc droit de la partie de parcelle 82 qui a été rattachée à la zone urbaine voisine UD.

La troisième zone de développement, en bordure sud-ouest du village, qui a son accès depuis la rue du Château (RD18), a été diminuée des fonds de parcelles déjà bâties et desservies par la rue du Moulin.

Ces trois zones, toutes proches du village, sont destinées à accueillir des constructions à usage d'habitation, renforçant ainsi le rôle du village.

Au nord du village, l'ancienne zone INAi, destinée à l'implantation d'activités économiques, a été en partie construite. La partie aménagée est désormais intégrée dans la zone urbaine voisine UC.
Le reste de l'ancienne zone est désormais difficilement accessible compte tenu du premier aménagement réalisé. C'est pourquoi ce surplus a été abandonné pour l'implantation de nouvelles constructions et se retrouve classé dans la zone agricole Ac.

Au lieudit « Les Ecossières », au nord du village et le long de la voie communale du Lohan, une nouvelle zone de développement des constructions a été définie. Elle est essentiellement établie sur une parcelle appartenant à la commune, et résultant des opérations de remembrement rural dont a bénéficié la commune.
Cette zone correspond, dans ses grandes lignes à l'emplacement réservé de l'ancien plan d'occupation des sols qui prévoyait déjà une extension du village à cet endroit.
Cette zone n'est pas spécialisée. Elle pourra accueillir aussi bien des habitations que des constructions à usage d'activité.

Du fait de la création d'une zone de développement en bordure Est de la voie communale du Lohan, il a été défini également une nouvelle zone de développement à l'ouest de cette même voie. De cette manière, la commune tirera un meilleur profit des prolongements de réseaux nécessaires à l'aménagement de la zone des Ecossières.
Cependant, cette zone est destinée aux activités, les habitations admises devant être liées à ces activités.

Une autre zone destinée aux activités est maintenue à l'extrémité ouest du village, près du carrefour des RD11 et RD18. Le tracé de la zone est similaire à l'ancien tracé du plan d'occupation des sols.

II PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment ou non équipée, destinée à l'urbanisation à court terme, c'est-à-dire pendant la durée du Plan Local d'Urbanisme.
Chacune des ces zones peut être desservie par les réseaux existants dans les rues qui les bordent : rue du Château, rue de la Fontaine, rue du Tourniquet, rue de l'Eglise et rue de Beauregard, rue des Ecossières.
Pour la desserte des zones situées de part et d'autre de la voie communale du Lohan, les réseaux devront être raccordés à ceux existants dans l'Allée des Ecossières (RD11), nécessitant une prolongation de ces réseaux d'une centaine de mètres.

L'urbanisation doit faire l'objet d'une urbanisation organisée. Cependant, plusieurs phases de réalisation sont possibles à condition que chacune d'elle ne constitue pas une entrave au développement du reste de la zone.
Une fois aménagée, cette zone est destinée à être du même type que la zone urbaine U. C'est pourquoi le règlement de zonage reprend les grandes lignes de la zone urbaine.

Un secteur AUa est plus particulièrement destiné à l'implantation d'activités économiques nouvelles. Dans ce cadre, les constructions à usage d'habitation admises sont celles nécessaires au gardiennage, au logement de fonction ou au logement du professionnel.
Le secteur AUh est quant à lui réservé aux constructions à usage d'habitation, pour compléter le cœur du village.

Le reste de la zone AU n'est pas spécialisé et permet d'accueillir aussi bien des constructions que de nouvelles activités.

Le règlement de la zone :

Article AU1 : Pour l'ensemble de la zone, il interdit le stockage des véhicules ou des caravanes, les habitations légères de loisir, les terrains de camping ou de caravanage, les silos agricoles collectifs, les carrières…
Cependant, le stockage des véhicules est admis lorsqu'il s'agit d'une activité de réparation ou d'entretien de véhicules.

Les affouillements et exhaussements de sol ont été interdits, sauf ceux nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement des eaux usées ou pluviales.
Cette mesure a été prise de manière à empêcher la création de trous ou buttes de terre ou de matériaux à l'intérieur du village.
L'exception pour les travaux d'intérêt collectif se justifie si des besoins apparaissaient pour des problèmes d'assainissement collectif par exemple.
Pour éviter les nuisances, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont interdites.

Dans le secteur AUa destiné principalement à l'accueil des activités, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont liées à une activité professionnelle.
D'autre part, ce secteur étant situé dans la zone de protection éloignée du captage d'eau potable, toute installation classée pour la protection de l'environnement est interdite quel que soit le régime auquel elle est soumise.

Le secteur AUh étant destiné à l'implantation de constructions à usage d'habitation ainsi qu'à leurs annexes et dépendances, ou aux équipements publics, les autres constructions n'y sont pas admises.

Article AU2 : il précise que les occupations ou utilisations du sol doivent faire partie d'une opération d'ensemble. Ces opérations ne peuvent être admises que si les équipements existants ou prévus sont suffisants. De plus, la disposition des constructions doit permettre un aménagement harmonieux de l'ensemble de la zone.
La réalisation de constructions dans une partie de la zone peut se faire si l'aménagement du reste de la zone n'en est pas compromis.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, selon les secteurs considérés, sont admises si elles ne risquent pas de créer de nuisances en cas de dysfonctionnement.

L'article rappelle qu'en secteur AUa, les habitations ne sont admises que lorsqu'elles sont liées à une activité professionnelle, aux besoins de gardiennage des installations, ou encore au logement de fonction.

A l'inverse, les constructions admises dans le secteur AUh doivent être destinées à l'habitation ou être des annexes ou dépendances des habitations, ou encore correspondre à des équipements publics.

Article AU3 : le nombre d'accès à une propriété peut être limité dans l'intérêt de la sécurité notamment en matière de circulation.
Pour la même raison, pour des terrains desservis par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur l'une ou l'autre de ces voies de manière à ce que les risques pour la circulation soient les plus faibles.
Dans le cas de la création d'une voie en impasse, il est impératif que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour, notamment en ce qui concerne le ramassage des déchets ménagers.
Le permis de construire peut être refusé si la desserte n'est pas suffisante pour l'ensemble des constructions projetées, notamment en matière de défense incendie.
Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de manière à permettre le demi-tour des véhicules.

Article AU4 : toutes les constructions qui le nécessitent doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable.
Les activités qui nécessitent des quantités d'eau supérieures à la capacité du réseau, doivent réaliser des dispositifs techniques permettant leur fonctionnement.
En ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, le raccordement au réseau public est obligatoire. Le rejet des eaux usées industrielles peut être subordonné à un pré-traitement.
Les eaux pluviales sont soit dirigées vers le réseau public s'il est suffisant, soit elles sont traitées de manière individuelle.

Les réseaux nouveaux des lotissements et ensembles de constructions doivent être enterrés. Cette obligation doit permettre d'améliorer l'aspect visuel des lotissements et ensembles de constructions nouvelles.

Article AU5 : Il n'est pas fixé de règle particulière pour considérer qu'un terrain est constructible ou non.

Article AU6 :. Les constructions doivent être établies en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Ce recul doit notamment permettre le stationnement de véhicules, dégageant en cela la voie publique.
Une exception est prévue pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics car ce sont en général de petits ouvrages nécessitant peu de terrain qu'il serait inutile d'éloigner de 5 mètres de la voie publique, mais peut-être pas souhaitable de les voir à l'alignement pour des raisons de sécurité de l'installation par rapport à la circulation automobile.

Article AU7 : Par rapport aux limites séparatives des terrains, les constructions peuvent s'implanter sur la limite, ou en respectant un recul égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite qui en est le plus rapproché, avec un minimum de trois mètres.
Une exception est prévue pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics car ce sont en général de petits ouvrages nécessitant peu de terrain qu'il serait inutile d'éloigner de 3 mètres de la limite, mais peut-être pas souhaitable de les voir sur limite pour des raisons de sécurité de l'installation.
Des constructions à usage d'activités étant autorisées dans une partie de la zone, celles-ci étant parfois simplement constituées d'un bardage métallique, il est demandé pour des raisons de sécurité qu'elles disposent de murs coupe-feu lorsqu'elles sont établies sur une limite de propriété.

Article AU8 : la règle a été précisée en ce qui concerne deux constructions non contiguës et à usage d'habitation.
Comme au précédent plan d'occupation des sols, une distance minimale de 6 mètres doit être respectée entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation présentant des ouvertures en vis-à-vis. S'il n'y a pas d'ouvertures en vis-à-vis, l'article prévoit que la distance minimale séparant les constructions doit être de trois mètres.
Pour le secteur AUa destiné principalement aux constructions à usage d'activité, la distance minimale séparant deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être de trois mètres. Cela doit permettre une circulation aisée entre les bâtiments, notamment pour faciliter la défense incendie.

Article AU9 : Pour permettre la densification des constructions, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée, reprenant en cela la règle du précédent plan d'occupation des sols.

Article AU10 : Le précédent règlement de la zone INA prévoyait des hauteurs maximales au faîtage en fonction de la nature de la construction.
Il a été choisi de simplifier cette règle.
Désormais, la hauteur maximale est fixée à l'égout du toit. Cette hauteur tient compte du bâti existant dans le village. Un maximum est fixé à 7 mètres à l'égout des toits.
Avec cette règle, les nouvelles constructions seront cohérentes avec le bâti existant et les hauteurs ne seront pas exagérées.

L'exception de limite de hauteur a été supprimée pour les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes ainsi que pour les antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques, de manière à ne pas présenter de hauteur dépassant le bâti existant dans le village.

Article AU11 : Pour les volumes des constructions, ceux-ci doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant. Par rapport à l'ancien règlement, il a été fixé que la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas à être à plus de 0,80 mètre du terrain naturel de manière à éviter les faux sous-sol donnant des constructions hautes d'aspect.
Il est toujours interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, et le traitement des murs doit d'harmoniser avec les constructions existantes.
Les constructions préfabriquées constituées de plaques de ciment scellées entre poteaux d'ossature doivent être recouvertes d'un enduit extérieur pour améliorer leur aspect.
Afin de ne pas créer d'incohérence dans le milieu bâti, les pastiches d'une architecture étrangère à la région ne sont pas admis.

Afin de retrouver au moins une caractéristique du bâti ancien, les fenêtres doivent être plus hautes que larges.
L'utilisation des bardages métalliques n'est possible que pour les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel. Dans ces cas le bardage doit présenter une teinte unique pour les parois.
Les pastiches d'une architecture étrangère à la région restent interdits.

Les matériaux de couverture admis restent l'ardoise, la tuile plate ou la tuile mécanique vieillie, ainsi que les autres matériaux qui respectent les couleurs des précédents.

Les pentes de toitures doivent encore être comprises entre 35 et 45°.
Les toitures des bâtiments agricoles ou d'activité doivent désormais présenter une pente minimale de 15°.
Pour les vérandas, il n'est pas fixé de pente minimale, ces toitures étant généralement de peu d'ampleur et très peu pentues.

Les chiens assis ou lucarnes rampantes sont interdits au profit des lucarnes à deux ou trois pentes, pour retrouver l'aspect des constructions anciennes.

La nature des clôtures sur rue n'est pas modifiée par rapport au précédent plan d'occupation des sols : mur plein en pierre de pays, mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre surmontée d'une grille ou d'un grillage.
La hauteur de la clôture sur rue doit être au maximum de 2 mètres, quelle que soit la composition de la clôture.
Les plaques de ciment scellées entre poteaux d'ossature sont désormais interdites.

Article AU12 : Comme au précédent plan d'occupation des sols, le stationnement doit être assuré en dehors de la voie publique et correspondre aux besoins des constructions.
Considérant que le nombre de véhicules par foyer ne cesse de croître, il a été souhaité que chaque logement dispose de deux places de stationnement.

Les logements financés avec des prêts de l'Etat ne sont soumis, quant à eux, qu'à l'obligation d'une place de stationnement, conformément au Code de l'Urbanisme.

Article AU13 : Dans cette zone, les terrains seront vraisemblablement plus vastes que dans le centre ancien. C'est pourquoi, dans le but d'aménager un minimum de verdure dans cette partie urbaine, il est demandé qu'un arbre de haute tige soit planté par tranche de 150 m² libre de construction.

Article AU14 : dans le secteur AUh destiné aux habitation, il est souhaité de retrouver la même densité de construction que dans le secteur UD. Par conséquent, le même coefficient d'occupation des sols égal à 0,7 est imposé dans ce secteur, comme dans la zone UD.
Cette valeur préservera des espaces autour des constructions, tout en laissant suffisamment de possibilité de construire pour les besoins des propriétaires.
C'est une disposition nouvelle par rapport au précédent plan d'occupation des sols.

Plans d'alignement :
Le secteur AUh situé contre le lotissement du Clos Moreau est concerné par le plan d'alignement de la rue du Château (RD18).

Emplacements réservés :
La zone AUh située contre l'église est concernée par un emplacement réservé destiné à la création d'une place publique.

La zone AUh bordée par la rue de la Fontaine est concernée par un emplacement réservé défini le long de la rue du Tourniquet. Il doit permettre l'entretien du mur de soutènement de cette rue.
Elle est également concernée par un emplacement réservé permettant de casser l'angle formé par la rue de la Fontaine.

La zone AU au lieudit « Les Ecossières » au nord du village, est concernée par un emplacement réservé destiné à l'élargissement de la voie communale n°2 du Lohan qui doit faciliter la desserte de la zone.

D - LA ZONE AGRICOLE

I LES SUPERFICIES

P.O.S. révisé en 1988			Révision 2007		
ZONE	Superficies (ha)	Superficies (ha)	ZONE	Superficies (ha)	Superficies (ha)
NC	278,03	383,05	A	271,50	377,81
NCc	103,71		Ac	106,31	
NCb	1,31				

La diminution de la zone agricole provient essentiellement de la création des zones de développement des constructions de part et d'autre de la voie communale du Lohan au nord du village.

La zone agricole a également été restreinte dans la partie nord du territoire communal de manière à intégrer la totalité de l'étang du Bas dans la zone naturelle dont la protection est plus forte.

En revanche, la zone agricole a repris une partie de l'ancienne zone de développement INAi située au nord du village qui ne pouvait plus être desservie de manière correcte en raison de l'aménagement d'une partie de cette zone ancienne.

Le secteur Ac destiné à la protection du captage d'eau potable est maintenu au nord-ouest du village.

II PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de protection des richesses naturelles constituées par les terres agricoles. De ce fait, seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les habitations, ou encore les équipements publics sont admis dans la zone.

Elle comprend un secteur Ac où les possibilités de construire sont réduites du fait de la présence du périmètre éloigné de protection du captage d'eau potable. Dans ce secteur, les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont pas admises, quel que soit le régime auquel elles sont soumises.

Le règlement de la zone :

Articles A1 et A2 : En tant qu'outil de travail agricole et viticole, cette zone fait l'objet d'une protection contre les modes d'occupation des sols qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, aux besoins des services publics ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif.
A ce titre les travaux nécessaires à l'assainissement des eaux pluviales ou usées sont admis.
De plus, dans le secteur Ac destiné à la protection du captage d'eau potable, toute installation classée pour la protection de l'environnement est interdite. Les habitations y sont également interdites, ainsi que les dépôts de matériaux susceptibles de nuire à la qualité des eaux.
Les constructions à usage d'habitation sont admises si elles sont nécessaires à l'activité agricole. Elles doivent accompagner des bâtiments agricoles. De cette façon il est souhaité d'éviter la construction d'habitation dans le milieu agricole sans réelle nécessité avec les exploitations agricoles.
Pour éviter les nuisances qui pourraient être apportées aux habitation du village, il est imposé un retrait de 200 mètres aux fosses d'ensilage par rapport aux zones urbaines ou de développement des constructions.

Article A3 : le nombre d'accès à une propriété peut être limité dans l'intérêt de la sécurité notamment en matière de circulation.
Pour la même raison, pour des terrains desservis par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur l'une ou l'autre de ces voies de manière à ce que les risques pour la circulation soient les plus faibles.
Le permis de construire peut être refusé si la desserte n'est pas suffisante pour l'ensemble des constructions projetées, notamment en matière de défense incendie.
Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de manière à permettre le demi-tour des véhicules.
Il n'est pas apporté de modification par rapport à l'ancien plan d'occupation des sols.

Article A4 : Comme précédemment, l'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public lorsque celui-ci se trouve à proximité. Dans le cas contraire, l'alimentation autonome est admise.
L'assainissement individuel est admis. Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans les fossés ou les égouts d'eau pluviales.

Par rapport à l'ancien plan d'occupation des sols, il est rajouté que les eaux pluviales sont, soit rejetées dans le réseau public lorsque celui-ci existe à proximité, soit elles doivent faire l'objet d'un assainissement individuel.

Articles A5 : Comme par le passé, il n'est pas fixé de règle particulière pour qu'un terrain soit considéré comme constructible.

Articles A6 : Comme au précédent plan d'occupation des sols, et de manière à dégager les voies de circulation, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies, que ce soient des voies publiques ou privées. Ce recul important doit permettre de dégager les chemins et voies de tout véhicule agricole stationnant devant les constructions.
L'exception à cette règle est maintenue pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Articles A7 : Comme au précédent plan d'occupation des sols, les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul des limites.
En cas de construction en retrait des limites, il est fait application du règlement national d'urbanisme prévoyant un retrait correspondant à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite qui en est le plus rapproché. Le retrait minimum est cependant fixé à 3 mètres.
L'exception à cette règle est maintenue pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas cette règle.

Articles A8, A9: Comme par le passé, il n'est pas fixé de règle particulière pour l'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété ni pour l'emprise au sol des constructions.

Article A10 : La hauteur maximale des constructions est désormais fixée à 7 mètres à l'égout des toits. Cette hauteur doit permettre d'éviter les constructions plus hautes qui seraient particulièrement visibles dans l'espace agricole.
Pour des raisons de commodités, une exception est prévue pour l'extension des constructions existantes qui dépasseraient ces hauteurs maximales, une application trop stricte de la règle pouvant mener à une impossibilité d'agrandir la construction ou amenant de niveau intermédiaire peu pratique à l'usage.
De même, en cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est possible.

Article A11 : Comme par le passé, le permis de construire peut être refusé ou faire l'objet de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article A12 : le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques car la dimension des engins agricoles nécessite d'avoir des emprises de chemin dégagées de tout stationnement. Il n'y a pas de changement de cette règle par rapport à l'ancien plan d'occupation des sols.

Article A13 et A14 : Il n'est demandé aucune règle particulière concernant les espaces libres et plantations.
Dans la zone agricole, des espaces boisés sont classés à conserver.
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans cette zone.
Ces deux articles n'ont pas été modifiés par rapport au précédent plan d'occupation des sols.

E - LA ZONE NATURELLE

I LES SUPERFICIES

P.O.S. approuvé en 1991			Révision 2007		
ZONE	Superficies (ha)	Superficies (ha)	ZONE	Superficies (ha)	Superficies (ha)
ND	463,00	478,14	N	468,81	474,50
NDc	15,14		Na	5,69	

La zone naturelle est constituée par :
- les massifs forestiers des plateaux ;
- les étangs des plateaux ;
- la vallée du Surmelin ;

Par rapport à l'ancien plan d'occupation des sols, la zone naturelle intègre la partie du périmètre rapproché de protection du captage d'eau potable autrefois classée dans la zone agricole.

Mais elle perd l'extrémité Est du village bordée par la rue de la Fontaine, qui a été intégrée à la zone urbaine UD.
Elle perd également l'équivalent de deux terrains à bâtir à l'extrémité de la rue du Moulin.

II PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle dont il convient de préserver le caractère et les attraits.
Elle préserve les zones naturelles présentant des qualités floristiques et biologiques remarquables, constituée par les massifs forestiers et les étangs.

Dans cette zone naturelle, des constructions isolées existent. C'est pourquoi un secteur particulier Na a été créé pour prendre en compte ces constructions.
Les différents secteurs Na enserrent les constructions isolées, en permettant leur aménagement, leur extension et éventuellement un changement de destination quand il s'agit d'anciens corps de ferme et que l'activité agricole n'y est plus exercée.
Cependant, ils sont limités en dimension de manière à ne pas permettre le développement de nouvelles constructions indépendantes des anciennes, qui viendrait ainsi créer un nouveau hameau ou augmenter un hameau existant.

Article N1 et N 2 : dans la zone N toute nouvelle construction est interdite à l'exception des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, des abris de pêche et huttes de chasse, les équipements communaux ou intercommunaux et les constructions nécessaires aux exploitations agricoles complétant des bâtiments existants.
Le secteur Na, où des constructions existent, acceptent tout type de constructions sauf les installations classées pour la protection de l'environnement et les lotissements de toute nature.

Article N3 : il n'est pas fixé de règle particulière pour la zone N.
Pour le secteur Na, le nombre d'accès à une propriété peut être limité dans l'intérêt de la sécurité notamment en matière de circulation.
Pour la même raison, pour des terrains desservis par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur l'une ou l'autre de ces voies de manière à ce que les risques pour la circulation soient les plus faibles.
Le permis de construire peut être refusé si la desserte n'est pas suffisante pour l'ensemble des constructions projetées, notamment en matière de défense incendie. Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic pour ne pas créer de risques pour les usagers.

Article N4 : Il n'est pas fixé de règle particulière concernant les réseaux compte tenu de l'absence fréquente dans cette zone de réseau d'eau et d'assainissement.

Article N5 : Il n'est pas fixé de règle particulière aux terrains pour être constructibles dans le secteur Na.

Article N6 : il n'a pas été fixé de règle particulière pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Par conséquent, le Règlement National d'Urbanisme est appliqué en ce domaine.
Une exception est prévue pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics car ce sont en général de petits ouvrages nécessitant peu de terrain qu'il serait inutile d'éloigner de la voie publique, mais peut-être pas souhaitable de les voir à l'alignement pour des raisons de sécurité de l'installation par rapport à la circulation automobile.

Article N7 : il n'a pas été fixé de règle particulière pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Par conséquent, le Règlement National d'Urbanisme est appliqué en ce domaine.
Une exception est prévue pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics car ce sont en général de petits ouvrages nécessitant peu de terrain qu'il serait inutile d'éloigner de 3 mètres de la propriété voisine, mais peut-être pas souhaitable de les voir sur la limite pour des raisons de sécurité de l'installation.

Article N8 : il n'a pas été fixé de règle particulière pour l'implantation de plusieurs constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Par conséquent, le Règlement National d'Urbanisme est appliqué en ce domaine.

Article N9: l'emprise au sol n'est pas réglementée dans cette zone compte tenu du peu de possibilités de créer des constructions neuves.

Article N10: Toujours pour éviter des constructions trop importantes, la hauteur maximale des constructions a été fixée à 7 mètres à l'égout des toits comme dans les autres zones.
Pour des raisons de commodités, une exception est prévue pour l'extension des constructions existantes qui dépasseraient ces hauteurs maximales, une application trop stricte de la règle pouvant mener à une impossibilité d'agrandir la construction ou amenant de niveau intermédiaire peu pratique à l'usage.
De même, en cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est possible.

Article N11 : Comme par le passé, le permis de construire peut être refusé ou faire l'objet de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
Les constructions doivent s'harmoniser avec l'environnement et il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
Les clôtures constituées de plaques de ciment scellées entre poteaux d'ossature sont interdites.

Article N12 : le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions.

Article N13 : Des espaces boisés classés à conserver sont définis dans la zone N. Le défrichement de ces espaces est donc interdit et l'exploitation est soumise à autorisation.

Article N14 : il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Espaces boisés
Les boisements sont classés en espaces boisés à conserver. Leur délimitation a été effectuée sur la base d'une photographie aérienne de l'Institut Géographique National (IGN) et par reconnaissance sur le terrain selon les secteurs.

F - DISPOSITIONS DIVERSES

I LES ESPACES BOISES

Les boisements reportés au Plan Local d'Urbanisme en « espaces boisés classés à conserver » sont soumis aux dispositions suivantes :

- leur défrichement est irrecevable ;
- toute coupe ou abattage est soumis à l'autorisation du Maire, sauf application de l'arrêté préfectoral du 2 avril 1979 ;
- le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ils ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au Code de l'Urbanisme (articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-24).

L'ensemble des espaces boisés classés à conserver représente une superficie de 306,6 hectares, soit environ 34,5% de la superficie de la commune.
Ils concernent à la fois des massifs forestiers, des bosquets mais aussi des haies ou alignement d'arbres en bordure de voies, notamment le long de la route départementale 18.
La délimitation de ces espaces sur le plan de zonage a été effectuée sur la base d'une photographie aérienne de l'Institut Géographique National (IGN) et par reconnaissance sur le terrain selon les secteurs.

II LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les collectivités (Etat, département, commune) qui ont besoin de terrains pour réaliser des équipements publics peuvent utiliser la procédure de l'emplacement réservé (Code de l'Urbanisme - L 123-1-8°, L 423-1, R 123-11).
Il ne s'agit pas d'un zonage spécial, car le terrain reste situé dans une zone, mais il n'est constructible que par la collectivité concernée et pour réaliser l'équipement prévu.
Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol (certificat d'urbanisme, permis de construire, etc.) sera refusée.

Dans ce cas, le propriétaire du terrain pourra envoyer une mise en demeure d'acquérir au maire. La collectivité ou le service public bénéficiaire de l'emplacement réservé doit alors se prononcer dans un délai d'un an après la réception en mairie.
Si la collectivité ne souhaite pas réaliser l'équipement prévu, la réserve tombe et le propriétaire retrouve les droits de construire qui sont ceux de la zone où est situé le terrain après une mise à jour du P.L.U.
Sur le territoire de la commune de MAREUIL-EN-BRIE, on dénombre 6 emplacements réservés destinés à :

- l'élargissement de voies pour trois d'entre eux;
- la création d'une place publique ;
- une création de voie pour la desserte d'une zone de développement des constructions ;
- un passage permettant l'entretien d'un mur de soutènement d'une voie.

Tous sont établis au profit de la commune de MAREUIL-EN-BRIE.

III OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, tels que transformateurs EDF, armoires électriques EDF ou France-Télécom et autres..., font l'objet d'applications particulières dans le règlement d'urbanisme qui se distinguent des règles générales appliquées aux autres constructions, et cela quelle que soit la zone concernée.
C'est notamment le cas pour les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives.
Leur faible emprise, leur conception et leurs impératifs techniques rendent nécessaires ces règles spécifiques.

G - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les nouvelles emprises faites au détriment de la zone agricole se répartissent de la façon suivante :
- extension de la zone urbaine de part et d'autre de la rue du Moulin : 0,46 ha ;
- création d'une zone de développement AUh à l'Est du village desservie par le chemin de la Fontaine Orban : 0,74 ha ;
- création de zones de développement Au et AUa de part et d'autre de la voie communale du Lohan, au nord du village : 5,12 ha ;
- création de secteurs Na autour des constructions existantes dans la zone naturelle :
  - La Forgerie : 0,43 hectare ;
  - La Dehaie en Brie : 1,10 hectares ;
  - Le Lohan : 0,15 hectare ;
  - Le Moulin et le Château : les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les emprises sur le milieu agricole ou naturelle car elles constituent les abords immédiats des constructions qui ne sont pas utiles pour l'exploitation agricole. Il en est de même pour les constructions précédemment citées.

Soit un total de 8 hectares.

Les modifications de zonage retenues par la révision du plan local d'urbanisme représentent une emprise de 8 hectares sur la zone agricole ou naturelle.

En ce qui concerne les zones de développement de l'urbanisme, le règlement d'urbanisme prévoit qu'elles doivent être raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.
Pour la zone de développement située au nord du village, une prolongation de réseau devra être créée afin de se raccorder sur les réseaux existant allée des Ecossières (RD11).
De cette manière, le milieu naturel est protégé d'une urbanisation qui ne serait pas suffisamment assainie.

Bien que ne bénéficiant pas d'une protection légale, le captage d'eau potable a été pris en compte. Ainsi, la partie du périmètre rapproché, située sur le territoire de Mareuil-en-Brie, a été classée en zone naturelle où les constructions sont strictement limitées.
Le périmètre de protection éloignée a également été pris en compte dans le règlement des différentes zones, UC, AUa, Ac. Dans ces secteurs, les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites quel que soit le régime auquel elles sont soumises.
De plus les constructions ne sont admises que si elles ne présentent aucun risque de pollution du sol susceptible de perturber la qualité des eaux.

Les zones urbaines définies par le nouveau plan local d'urbanisme maintiennent le village dans son périmètre actuel, limité par les rues existantes : rue de la Fontaine, Allée de Ecossières, rue du Château, rue du Moulin.
La zone de développement prévue de part et d'autre de la voie communale du Lohan étend les possibilités de construction au nord du village, mais dans la continuité de l'urbanisation existante, limitant ainsi le mitage de l'espace agricole.

Les zones d'intérêt majeur pour leur qualité biologique ou écologique ont été prises en compte par un classement en zone naturelle qui limite strictement les constructions. Il en est de même pour les massifs forestiers et les boisements ou bosquets particuliers présents sur le territoire communal.