



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



PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

I DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

Article R.123-3 du code de l'Urbanisme (décret n°2001-260 du 27 mars 2001) :

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 (décentralisation, équilibre, non discrimination, gestion économe du sol, protection des milieux, sécurité et salubrité publique, rationalisation de la demande de déplacement) et L.121-1-1 (principe d'équilibre, principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, principe de respect de l'environnement), les orientations de l'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et de l'environnement.

Dans ce cadre il peut préciser :

1. les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
2. les actions ou opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité ou à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
3. les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
4. les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
5. les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-1-4 ;
6. les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

II PROJET COMMUNAL - ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

2.1. Préservation de l'existant

L'objectif de conservation de l'urbanisme existant est assuré par l'usage d'un règlement du plan local d'urbanisme établi en prenant en compte la structure actuelle des constructions, ainsi que leurs caractéristiques : hauteurs, densité, implantation, architecture.

Ce règlement doit permettre de conforter le caractère du milieu bâti et de donner ce même caractère aux nouvelles constructions pour qu'elles puissent s'intégrer sans choquer dans l'existant.

Dans ce sens, dans la partie la plus ancienne du village, il est décidé de conserver l'aspect traditionnel des constructions qui se présente sous la forme d'entourages des ouvertures en briques ou parements de briques ainsi que des chaînages d'angles également en briques ou parements de briques.

La zone urbaine doit être ouverte aux habitations ainsi qu'aux activités existantes et traditionnelles exercées dans le village de Mareuil-en-Brie.

Les activités agricoles doivent pouvoir s'intégrer dans le village, ainsi que les commerces et activités artisanales.

Des constructions isolées existent sur le territoire communal.

Le plan local d'urbanisme doit permettre le maintien de ces constructions tout en autorisant leur aménagement, voire leur agrandissement.

Le changement de destination doit également être prévu de manière à ce que les bâtiments ne soient pas laissés en ruine du fait d'une impossibilité de réaménager ces locaux.

Cependant, les facilités données à ces constructions isolées ne doivent pas pour autant permettre un développement de constructions nouvelles qui créeraient de véritables hameaux.

2.2. Prise en compte des infrastructures et équipements réalisés

Pendant la durée du précédent plan d'occupation des sols, des travaux d'infrastructure et d'équipement en réseaux ont été faits par la commune.

Les zones ainsi équipées ont accueilli de nouvelles constructions venues compléter le village.

Ces zones peuvent désormais être classées dans la zone urbaine du village.

Cette intégration concerne notamment le début de la voie communale du Lohan.

2.3. Développement de l'urbanisation

Pour répondre aux futurs besoins de constructions, notamment en raison de l'évolution démographique, et à la possibilité d'accueillir de nouveaux habitants, la commune maintient les anciennes zones de développement des constructions et en crée une au nord du village.

Cependant, de nouvelles orientations sont définies pour ces zones.

Zones à l'intérieur du village

Ces zones de développement sont désormais destinées à accueillir essentiellement des constructions à usage d'habitation, et éventuellement des équipements publics.

Zone à l'ouest du village :

Cette zone est désormais destinée à accueillir des activités artisanales en raison de son éloignement par rapport aux habitations du village et à sa desserte par les routes départementales 11 et 18. Les activités commerciales ou de services pourront également s'y implanter.

Zone au nord du village :

La partie située à l'ouest de la voie communale du Lohan est destinée principalement à l'accueil d'activités artisanales, de services ou commerciales et éventuellement aux habitations nécessaires à ces activités (logement de l'artisan, du gardien...).

La partie située à l'Est de la voie du Lohan n'est pas spécialisée et pourra accueillir l'ensemble des constructions et activités déjà présentes dans le village : habitation, bâtiments agricoles, activités artisanales, commerciales ou de services.

Ces zones nécessitant l'extension des réseaux pour la desserte de nouveaux terrains à bâtir, elles réclameront chacune un ou plusieurs aménagements d'ensemble.

Elles doivent permettre de maintenir le niveau de population actuel pendant la durée d'application du plan local d'urbanisme qui peut être estimée à une dizaine d'années. Elles pourront être aménagées en plusieurs phases de manière à permettre une croissance régulière et étalée dans le temps de la population.

2.4. Transports, voies de circulation

Compte tenu de la largeur des voies existantes notamment au centre du village, l'objectif est d'imposer le stationnement des véhicules sur les propriétés privées.

Dans la partie la plus ancienne du village, les propriétés ne disposent pas forcément d'assez de place pour assurer le stationnement de plusieurs véhicules.

En revanche, en dehors de cette zone plusieurs places de stationnement sur la propriété privée peuvent être demandées compte tenu du nombre croissant de véhicules détenus par chaque ménage.

De cette manière, il est possible de limiter le stationnement sur la voie publique qui peut par endroit gêner la circulation et présenter des dangers (visibilité, manœuvres, largeur de la chaussée...).

Il est choisi de maintenir les anciens plans d'alignement existants sur les routes départementales 11 et 18.

Pour faciliter la circulation dans des secteurs actuellement bâtis ou dans les zones de développement de l'urbanisation, des élargissements de rues sont envisagés rue du Moulin, rue du Tourniquet, rue de la Fontaine, voie communale du Lohan. Ces élargissements sont traités sous la forme d'emplacements réservés.

La création d'une place publique est envisagée au centre du village près de l'église. Son emplacement fera l'objet d'un emplacement réservé.

2.5. Protection du milieu agricole

Afin d'éviter le mitage des terres agricoles par des constructions et également dans le but de préserver la richesse économique qu'elles présentent, les constructions autorisées dans la zone sont celles nécessaires à l'exploitation agricole et les équipements d'infrastructure publique.

A contrario, pour la protection des zones d'habitat, il est décidé d'imposer une distance minimale de recul par rapport à ces zones pour la construction de fosses d'ensilage.

2.6. Protection des richesses naturelles

La principale richesse naturelle de la commune est constituée par les massifs forestiers et les étangs.

La protection de ce milieu naturel se traduit par le classement en espace boisé classé à conserver sur les massifs forestiers et un règlement strict de la zone naturelle empêchant toute construction.

La protection d'éléments spécifiques est également retenue pour les haies et arbres en alignement le long de la route départementale 18, chemin rural dit Avenue du Château, chemin rural de la Dehaye, voie communale n°19 d'Orbais à Montmort et chemin rural dit « rue du Moulin ».