

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

1. Rapport de présentation

Commune de MAREUIL-LE-PORT (51700)

PLU approuvé par la délibération du 3 février 2026

Révision générale	Révision allégée	Modification	Modification simplifiée

Cachet de la mairie et signature du maire



Le Maire,
Olivier VEAUX



03 26 51 07 08

www.vicusurba.fr

9 / 11 Place Bernard-Stasi
51200 ÉPERNAY

VICUS Urba

PREMIÈRE PARTIE — DIAGNOSTIC TERRITORIAL	7
I. CONTEXTE TERRITORIAL	8
A. CONTEXTE ADMINISTRATIF, TERRITOIRES DE RÉFÉRENCE	8
B. RAPIDE HISTORIQUE DE LA DE COMMUNE	20
C. LES MONUMENTS HISTORIQUES	21
D. LE PETIT-PATRIMOINE DE LA COMMUNE	22
E. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES PROTÉGÉS	23
F. LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE	24
II. ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE	27
A. DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE	27
B. L'HABITAT	32
III. ÉCONOMIE, ACTIFS ET ACTIVITÉS	39
A. ACTIVITÉS, EMPLOIS, CHÔMAGE DIAGNOSTIC	39
B. SECTEURS D'ACTIVITÉS ET ÉCONOMIE DE LA VILLE	40
C. LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES	49
D. LES DÉPLACEMENTS	49
E. LES AUTRES INFRASTRURES DE TRANSPORT	50
III. RÉSEAUX, GESTION DES DÉCHETS, ÉNERGIES ET COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES	52
A. LA GESTION DE L'EAU	52
B. L'ASSAINISSEMENT	55
C. LE RÉSEAU ÉLECTRIQUE	58
D. LE RÉSEAU DE GAZ	59
E. LES ÉNERGIES RENOUVELABLES	59
F. LA GESTION DES DÉCHETS	62
G. LA COUVERTURE NUMÉRIQUE	63
DEUXIÈME PARTIE — ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	64
I. L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PHYSIQUE	65
A. LA GÉOLOGIE	65
B. LA TOPOGRAPHIE	67
C. LE CLIMAT	68
D. L'HYDROLOGIE	68
E. LES ZONES HUMIDES	69
F. L'ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE	76
G. PROTECTION DES ESPACES NATURELS EN RÉSEAUX COHÉRENTS	76
H. LES PAYSAGES	81
I. LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES	82
J. LES PRINCIPALES ENTRÉES DE VILLE	84
II. LES RESSOURCES NATURELLES ET LEUR GESTION	85
A. LA LOI SUR L'EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES	85
B. LA GESTION DE L'EAU	85
C. L'ASSAINISSEMENT	86
D. LA MAITRISE DU RUISSELLEMENT	86
E. BOIS ET FORETS RELEVANT DU RÉGIME FORESTIER	86
III. POLLUTIONS ET NUISANCES	87
A. QUALITÉ DE L'EAU	87
B. POLLUTIONS ET QUALITÉ DES SOLS	87
C. LES RISQUES NATURELS	87
D. LES RISQUES LIÉ A LA POLLUTION SONORE	90
E. LES RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES	92
F. LE RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES	93
G. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE	93

I. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS SUR LES DIX DERNIÈRES ANNÉES	101
A. ANALYSE VIA LES AUTORISATIONS D'URBANISME	103
B. ANALYSE DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS EN TENANT COMPTE DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES	106
C. LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DANS LE TISSU URBAIN	107
D. LES SITES POTENTIELLEMENTS MUTABLES	107
E. DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION OU LE RENOUVELLEMENT DU TISSU URBAIN	109
F. LE POTENTIEL D'ACCEUIL DE LOGEMENTS DANS LES ESPACES DENSIFIABLES (DENTS CREUSES)	110
II. HYPOTHÈSES THÉORIQUES DE DÉFINITION DU PROJET	120
III. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD	128
A. PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS DE LA DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION	128
B. JUSTIFICATION DES CHOIX DANS LE PROJET DE PADD	129
C. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE	129
IV. LA COMPATIBILITÉ DU PADD AVE LES PRINCIPES GÉNÉRAUX DÉFINIS DANS LE CODE DE L'URBANISME	135
V. LA COMPATIBILITÉ AVEC LES PLANS, PROGRAMME ET SCHÉMA DE RANG SUPÉRIEUR	137
A. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE	137
B. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX	141
C. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION	142
D. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES	142
E. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE DE CHAMPAGNE-ARDENNE	143
F. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE TERRITORIAL	143
G. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES D'ORDRE GÉNÉRAL	145
VI. MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES APPLICABLES	146
A. PHILOSOPHIE DU PROJET	146
B. ORGANISATION GÉNÉRALE DES PIÈCES DU RÈGLEMENT	146
C. BILAN GLOBAL DES SURFACES	146
D. LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES	149
E. LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES A URBANISER	168
F. LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES AGRICOLES	185
G. LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES NATURELLES	192
H. JUSTIFICATIONS DES CHOIX POUR LE PLAN DE ZONAGE	201
I. LES DIFFÉRENTS SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITES (STECAL)	205
J. LES EXTENSIONS OU ANNEXES DES BÂTIMENTS D'HABITATION	205
K. LES ESPACES BOISÉS CLASSES	207
L. LES ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX OU PAYSAGERS A PRÉSERVER	209
M. LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGES	210
VII. JUSTIFICATION ÉTABLIE DANS LES CHOIX D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	211
A. LES PRINCIPES RETENUS DANS LES OAP	211
B. RAPPORT D'OPPOSABILITÉ DES OAP DANS LES AUTORISATIONS D'URBANISME	212
C. LIMITES ET AVERTISSEMENT	213
D. LOCATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	216
E. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS COMMUNS A L'ENSEMBLE DES SECTEURS D'OAP	217
F. ILLUSTRATIONS DES OAP	218
IV. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	245
V. BILAN DES AUGMENTATIONS PRÉVISIONNELLES DE CONSOMMATION	252

QUATRIÈME PARTIE — INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	255
I. MÉTHODOLOGIE	256
II. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	257
A. LE PRINCIPE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	257
B. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES DOCUMENTS D'URBANISME	258
C. LES PRINCIPES ANIMANT LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	258
III. ANALYSE DES EFFETS NOTABLES PRÉVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT	259
A. PRÉSENTATION DES ZONES DU PLU	259
B. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN DE ZONAGE	261
C. JUSTIFICATION DU CHOIX DES SITES DE DÉVELOPPEMENT 1AU	261
D. JUSTIFICATION DU CHOIX DES SITES DE DÉVELOPPEMENT 1AU	262
E. ANALYSE DES INCIDENCES DU PADD	263
F. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ESPACE AGRICOLE	265
G. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ESPACE NATUREL	265
H. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU	265
I. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LES DÉPLACEMENTS	266
J. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LA QUALITÉ DE L'AIR	266
K. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET LES NUISANCES	266
IV. SYNTHÈSE DES MESURES EVITER-REDUIRE-COMPENSER	267
V. CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	267
VI. ÉVOLUTION DU PAYSAGE URBAIN	268
VII. ÉVOLUTION DU PAYSAGE NATUREL	268
VIII. INDICATION POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS D'APPLICATION DU PLU	269
ANNEXE 1 — DOCUMENT SOUMIS A CONCERTATION PUBLIQUE ET BILAN DE LA CONCERTATION	272
RÉSUMÉ NON TECHNIQUE — DOCUMENT À PART	

Préambule

La commune de Mareuil-le-Port a prescrit le 23 juin 2020 la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par le Conseil Municipal du 2 décembre 2008. Lors de la délibération de prescription, le Conseil Municipal a décidé les **objectifs poursuivis** dans le cadre de la révision de son PLU, à savoir :

- La mise en valeur d'un point de vue paysager, le tout dans une réflexion touristique globale ;
- De procéder à la mise en compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la région d'Épernay approuvé le 5 décembre 2018 ;
- D'intégrer le projet de Plan de Prévention contre le Risque inondation (PPRi) de la Marne de Tours-sur-Marne à Courthiézy, les cartes d'aléas sont disponibles ainsi que les premières dispositions réglementaires ;
- D'intégrer le Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de Terrain de la Côté d'Île-de-France secteur Vallée de la Marne ;
- De profiter de la révision pour repenser les développements urbanistiques de la commune ;
- D'ajuster certaines dispositions réglementaires du PLU en vigueur.

Un certain nombre de documents, rapports, études et plans seront utilisés :

- Le « Porter A Connaissance de l'État » (PAC reçu en avril 2021) transmis par le préfet a pleinement été utilisé.
- Les données de la Direction Générale des Finances Publiques pour les feuilles cadastrales.
- Il s'appuie également sur les travaux communs de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) et des services de la commune.
- Le diagnostic préalable et les études ont permis d'établir la synthèse des projets et programmes de la commune et ont permis d'élaborer les objectifs urbains et programmatiques du PLU.
- Les données de l'Inventaire national du patrimoine naturel (INPN) pour l'état initial de l'environnement



Sauf indication contraire, toutes les infographies, cartes, schéma sont orientés au Nord.

Un glossaire des sigles utilisés et un lexique des termes techniques sont annexés au règlement. La définition des termes est essentielle pour la compréhension de tous les lecteurs (technicien ou non, habitants, instructeurs des permis de construire, ...)



Les textes figurant dans les documents du PLU sont joints à titre d'information et dans leur version en vigueur à la date d'arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal. Si les textes ont changé entre l'arrêt et l'approbation, ceux-ci seront changés.

Il incombe à chaque pétitionnaire de vérifier si les articles et lois ci-après cités ont fait l'objet depuis de modifications (cf. <http://www.legifrance.gouv.fr/>).

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification et de prospective à l'échelle d'une commune ou d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) dans le cadre d'une démarche intercommunale. Il établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe les règles générales d'utilisation du sol (les zones constructibles, les espaces naturels et agricoles à protéger, les formes urbaines attendues, ...) sur le territoire communal.

Le contenu du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

1. Un rapport de présentation

Il présente le diagnostic du territoire, analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il explique, au regard de ce diagnostic, les choix retenus, notamment en matière de consommation d'espace. C'est l'argumentaire du PADD et du règlement.

2. Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il expose le projet d'aménagement retenu et définit les orientations générales d'aménagement, d'équipement, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. C'est la clé de voûte du PLU qui expose la vision politique du projet d'aménagement.

3. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elles comprennent, sur des secteurs à enjeux, des dispositions concernant l'aménagement, l'environnement, les transports et les déplacements dans le respect du PADD.

4. Le règlement (écrit et graphique)

Il délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones naturelles et forestières (N) et les zones agricoles (A). Il fixe, pour chaque zone, les règles de constructibilité en cohérence avec le PADD.

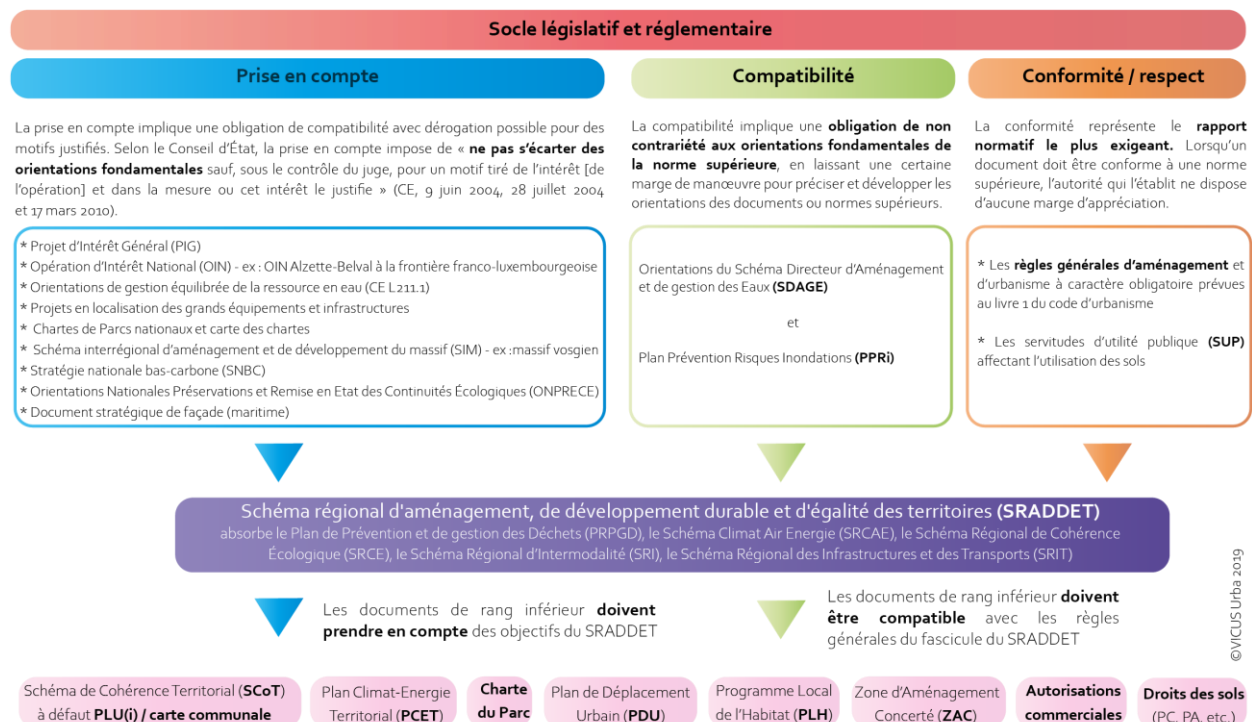
5. Les annexes

Les annexes qui indiquent à titre d'information les servitudes d'utilité publique, le réseau sanitaire (eau potable, assainissement, collecte et traitement des déchets), la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues, le classement sonore des infrastructures de transports terrestres, la liste des sites archéologiques, les zones de publicité, le droit de préemption, les plans de prévention contre les risques (inondation, aléa retrait gonflement, ...). En complément de son articulation avec les démarches volontaristes de développement durable, le PLU doit être en cohérence avec son environnement réglementaire. Dans une perspective de développement durable, sont particulièrement importants les liens entre SCOT et PLU, ainsi que les articulations avec les SDAGE et SAGE, les schémas nouvellement créés par les lois Grenelle (SRCE, PCET) et les PPR.

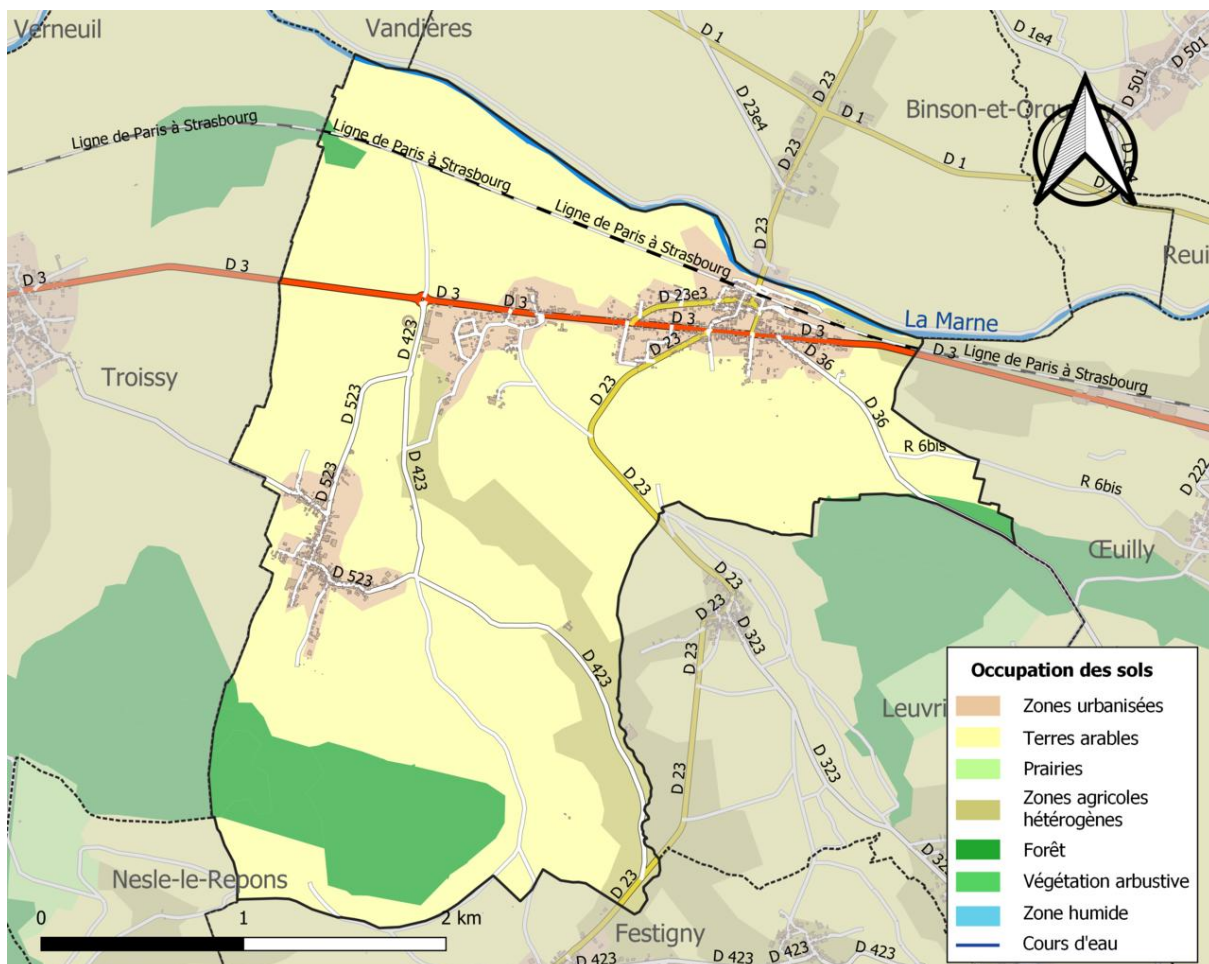
Le schéma ci-après récapitule les principaux liens à prendre en compte, liens qui ont une portée juridique. Il intègre les modifications apportées au code de l'urbanisme par la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010.

Hierarchie des normes des documents de planification (niveaux d'opposabilité)

suite à la loi NOTRe (7/08/2015) et à l'ordonnance n°2015-1174 du 23/09/2019 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme



PARTIE I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

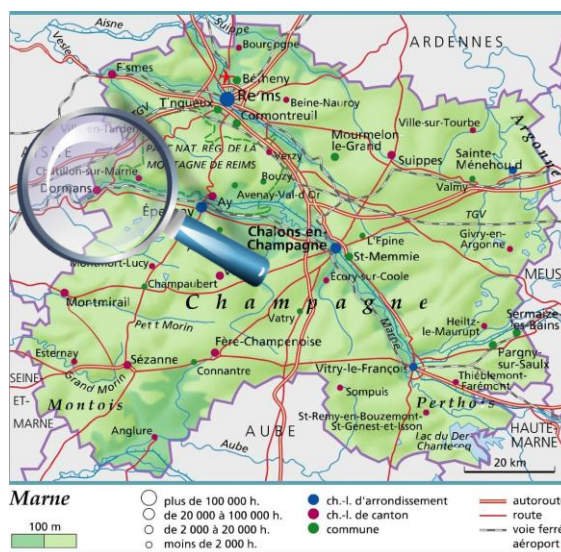


I. Contexte territorial

A. CONTEXTE ADMINISTRATIF, TERRITOIRES DE RÉFÉRENCE

1) La localisation géographique

La commune de **Mareuil-le-Port** est située dans le département de la Marne, dans la région Grand Est. La commune s'étend sur 8,96 km² et compte **1 151 habitants** depuis le dernier recensement de la population datant de 2021 (entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2024). Il y a également 17 habitants comptés à part (étudiants ne résidant pas dans le foyer familial, militaires, etc.). Avec une densité de 129 habitants par km², **Mareuil-le-Port** a connu une baisse de sa population de 3,2% (-47 habitants en 11 ans) par rapport à 2010. Les habitants de Mareuil-le-Port se nomment les Mareuillats et les Mareuillates. Situé à 63 mètres d'altitude, la Rivière La Marne, le Ruisseau le Flagot sont les principaux cours d'eau qui traversent la commune de Mareuil-le-Port.



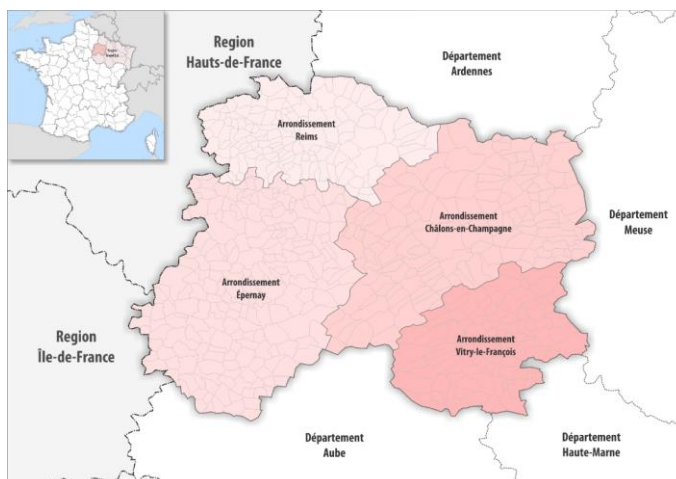
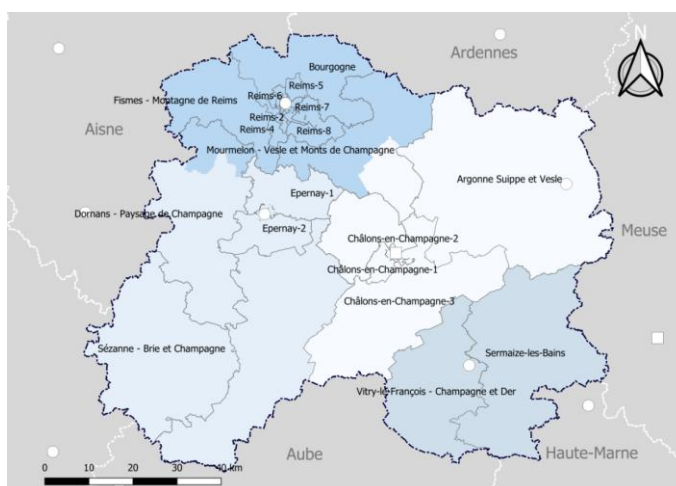
Entouré par les communes de Châtillon-sur-Marne, Vandières, Leuvrigny et d'autres **Mareuil-le-Port** est situé à 9 km à l'est de Dormans la plus grande ville aux alentours et à 17 kilomètres à l'ouest d'Épernay. **Les équipements de la commune** (notamment le pôle scolaire, le collège, etc.) **rayonnent sur un territoire plus large que la commune**, elle occupe une fonction de **pôle relais entre Dormans et Épernay**.

Mareuil-le-Port est membre de la Communauté de communes des Paysages de la Champagne, créé au 1^{er} janvier 2017. La Communauté de communes compte 53 communes, avec une population regroupée de 21 053 habitants, sur une superficie totale de 581,50 km². La commune se situe à 57 km à l'est de la Préfecture Châlons-en-Champagne et à 17 kilomètres de la Sous-Préfecture d'Épernay. Mareuil-le-Port constitue un bourg-centre sur le territoire intermédiaire, jouant un rôle pour l'emploi, les services et les commerces.

2) La situation administrative

La commune appartient à l'arrondissement d'Épernay (210 communes dénombrant 117 262 habitants en 2020 pour une superficie de 2 722,4 km²). La commune est localisée dans le canton de Dormans-Paysages de Champagne Saint-Mihiel (24 755 habitants en 2020 sur 72 communes).

Mareuil-le-Port fait partie de la Communauté de communes des Paysages de la Champagne a été créée le 1^{er} janvier 2017, à la suite de la fusion de la communauté de communes des Coteaux de la Marne, de la communauté de communes des Deux Vallées et de la communauté de communes de la Brie Champenoise ainsi que 8 communes de la communauté de communes Ardre et Châtillonnais (Baslieux-sous-Châtillon, Belval-sous-Châtillon, Champlat-et-Boujacourt, Châtillon-sur-Marne, Cuchery, La Neuville-aux-Larris, Passy-Grigny et Vandières) », regroupant 54 communes pour une population de 18 825 habitants.



Toutefois, les communes de Baye, Champaubert, Margny et la Chapelle-sous-Orbais souhaitent quitter l'intercommunalité, dont le bourg-centre est Montmirail et être rattachés à la communauté de communes de la Brie Champenoise. Margny quitte effectivement la CCPC51 le 1^{er} janvier 2020 la communauté de communes de la Brie Champenoise. Sa grande force tient de la ruralité et c'est pourquoi les élus ont choisi de maintenir un service de proximité afin de garantir à tous un accès aux services. Les anciens sièges sociaux des Communautés de communes ont été transformés en pôles de proximité. Ils sont situés à CHÂTILLON-SUR-MARNE, DORMANS, MONTMORT-LUCY et VAUCIENNES.

La Communauté de communes regroupe 51 communes : Bannay, Baslieux-sous-Châtillon, Baye, Beaunay, Belval-sous-Châtillon, Boursault, Champaubert-la-Bataille, Champlat-et-Boujacourt, Champvoisy, Châtillon-sur-Marne, Coeur-de-la-Vallée, Coizard-Joches, Congy, Cormoyeux, Corribert, Courjeonnet, Courthiézy, Cuchery, Damery, Dormans, Etoges, Fèrebrianges, Festigny, Fleury-la-Rivière, Igny Comblizy, La Caure, La Chapelle-sous-Orbais, La Neuville-aux-Larris, La Ville-sous-Orbais, Le Baizil, Le Breuil, Leuvernay, **Mareuil le Port**, Mareuil-en-Brie, Montmort-Lucy, Nesle le Repons, Oeuilly, Orbais l'Abbaye, Passy-Grigny, Romery, Saint Martin d'Ablois, Sainte Gemme, Suizy-le-Franc, Talus-Saint-Prix, Troissy, Vandières, Vauciennes, Venteuil, Verneuil, Villevernard, Vincelles.



Compétences : nombre total de compétences exercées : 39

(Source : BANATIC mise à jour le 1/07/2023 / Insee, RP population totale municipale) (N° SIREN : 200066850)

► Production, distribution d'énergie

- Concession de la distribution publique d'électricité et de gaz

► Environnement et cadre de vie

- Eau (Traitement, Adduction, Distribution)
- Assainissement collectif
- Assainissement non collectif
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
- GEMAPI : Aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
- GEMAPI : Entretien et aménagement d'un cours d'eau, canal, lac ou plan d'eau
- GEMAPI : Défense contre les inondations et contre la mer
- GEMAPI : Protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques, des zones humides et des formations boisées riveraines
- Gestion des eaux pluviales urbaines
- Autres actions environnementales
- Contribution à la transition énergétique

► Sanitaire et social

- Aide sociale facultative
- Action sociale

► Politique de la ville / Prévention de la délinquance

Élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville ; animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance ; programmes d'actions définis dans le contrat de ville.

► Développement et aménagement économique

Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales.

► **Développement et aménagement social et culturel**

- Construction, aménagement, entretien et fonctionnement d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire
- Activités périscolaires
- Lycées et collèges
- Activités culturelles ou socioculturelles

► **Aménagement de l'espace**

- Schéma de cohérence territoriale (SCOT)
- Schéma de secteur
- Création et réalisation de zone d'aménagement concertée (ZAC)
- Constitution de réserves foncières
- Transport scolaire
- Prise en considération d'un programme d'aménagement d'ensemble et détermination des secteurs d'aménagement au sens du code de l'urbanisme
- Études et programmation

► **Voirie**

- Création, aménagement, entretien de la voirie
- Signalisation

► **Développement touristique**

- Promotion du tourisme dont la création d'offices de tourisme

► **Logement et habitat**

- Programme local de l'habitat
- Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)
- Amélioration du parc immobilier bâti

► **Autres**

- Préfiguration et fonctionnement des Pays
- Gestion de personnel (policiers-municipaux et garde-champêtre...)
- Gestion d'un centre de secours
- NTIC (Internet, câble...)
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- Création et gestion des maisons de services au public

Adhésion à des groupements :

Dépt.	Groupement (N° de SIREN)	Nature juridique	Population
55	Syndicat mixte scolaire de Trois Cantons du Centre Marne (255501991)	SM fermé	2 205
77	SMF d'aménagement et de gestion des eaux des Deux Morin (200078038)	SM fermé	326 454
02	Syndicat du bassin versant du petit Morin amont (200089597)	SM fermé	18 707
51	SM du SCOT d'Épernay et sa région (255102352)	SM fermé	84 611
51	SM d'aménagement du bassin de la Vesle (SIABAVE) (255100067)	SM fermé	546 037
51	SM de valorisation des ordures ménagères (SYVALOM) (255102592)	SM ouvert	574 692
51	PETR du Pays d'Épernay Terres de Champagne (200064392)	SM ouvert	84 611
02	SM Marne et Surmelin (200092534)	SM fermé	370 807
51	SM de la Marne Moyenne (200089548)	SM fermé	177 855

Communes voisines	Superficie en km ²	Population nb d'hab (2020 pop municipale)	Densité en hab. /km ²
Troissy	15.46	786	51
Vandières	13.2	298	23
Châtillon-sur-Marne	11.69	629	54
Oeuilly	9.3	657	71
Leuvrigny	8	307	38
Festiny	25.63	391	15
Nesle-le-Repons	5.07	139	27
Mareuil-le-Port	8.96	1 152	129

Mareuil-le-Port est une commune intermédiaire entre les communes rurales. La densité de population de Mareuil-le-Port se situe dans la moyenne haute en comparaison avec les autres communes limitrophes (centre-bourg). Elle occupe une position de bourg-centre avec de nombreux services, commerces.

3) Les documents supracommunaux

Les articles L. 131-1 et suivants du code de l'urbanisme introduisent une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, selon des rapports de compatibilité ou de prise en compte. Malgré une absence de définition juridique, la notion de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des documents de rang supérieur. En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte d'autres plans et programmes. La notion de prise en compte implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document. Une disposition d'un document qui serait contraire à un document de rang supérieur doit être motivée.

Selon les dispositions du code de l'Urbanisme, le PLU sera également compatible avec :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie ;
- Le Schéma régional des carrières ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région d'Épernay ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) a intégré le SRCE) ;
- Le Plan Climat-Air-Energie Territorial de la Communauté de Communes.

La commune de Mareuil-le-Port est couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 5 décembre 2018, mais par un Programme Local de l'Habitat (PLH), ni par un PDU. Elle n'est pas non plus membre du Parc naturel régional de la Montagne de Reims.

a) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Créé par la loi sur l'eau de 1992, le SDAGE est un instrument de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau et des objectifs environnementaux. Il s'impose notamment aux décisions de l'État en matière de police de l'eau. L'article 7 de la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004, relative à la politique communautaire dans le domaine de l'eau et l'article L131-7 du code de l'urbanisme, imposent aux communes de rendre, s'il y a lieu, compatible le PLU avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE, en application de l'article L212-1 du code de l'environnement (chapitre 2-livre II du code de l'environnement), ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE, en application de l'article L212-3 du même code.

Le département de la Marne est concerné par le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027, approuvé par l'arrêté du 23 mars 2022 par le préfet coordonnateur de bassin. Cet arrêté publié au journal officiel le 6 avril 2022 est entré en vigueur le lendemain de sa parution. En conséquence, le SDAGE approuvé par arrêté du 20 novembre 2009 est abrogé. Mareuil-le-Port n'est pas concernée par un SAGE.

Les objectifs majeurs de ce schéma sont d'obtenir :

- d'atteindre 52% de masses d'eau cours d'eau en bon état écologique à 2027,
- d'atteindre 32% des masses d'eau souterraine en bon état à 2027
- d'Inverser durablement la tendance sur les pollutions diffuses dues aux nitrates et aux pesticides : eau potable, eutrophisation marine
- de restaurer la continuité écologique des cours d'eau du bassin
- de rétablir l'équilibre quantitatif dans les secteurs déficitaires.

Le SDAGE est consultable à l'adresse suivante :

http://www.eau-seine-normandie.fr/sites/public_file/inline-files/AESN-Sdage_2022-HD_.pdf

<http://www.eau-seine-normandie.fr/domaines-d-action/sdage>

Le plan de gestion pour l'eau du bassin Seine-Normandie repose sur 5 orientations fondamentales :

- Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Conformément aux articles L. 131-1 et L. 131-7 du Code de l'urbanisme, **le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.**

b) Plan de gestion des risques inondations (PGRI)

On distingue 3 types d'inondation : par débordement de cours d'eau, par remontées de nappes phréatiques et par ruissellement. Les objectifs de réduction des conséquences négatives des inondations de la directive européenne, dite « Directive Inondation »- ont été repris dans la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement- dite loi Grenelle II-. Cette transposition en droit français a été l'opportunité d'une rénovation de la politique de gestion du risque inondation. Elle s'accompagne désormais d'une stratégie nationale de gestion du risque d'inondation (SNGRI) approuvée en octobre 2014, déclinée à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique par un plan de gestion du risque inondation (PGRI). Les PGRI et leur contenu sont définis à l'article L.566-7 du code de l'environnement. Le PGRI du bassin Seine Normandie, document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine Normandie, a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin par arrêté du 3 mars 2022. Il fixe, pour une période de six ans (2022-2027), cinq grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie. **Ces 5 orientations fondamentales, déclinées pour le bassin en 80 dispositions, sont :**

- aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité
- agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages
- améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise
- mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque
- Orientation 1 : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Orientation 2 : réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Orientation 3 : pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- Orientation 4 : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Orientation 5 : agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Le PGRI est consultable sur le site internet de la DRIEAT: <https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-plan-de-gestion-des-risques-inondations-du-a4573.html>

Cet outil stratégique définit, à l'échelle de chaque grand bassin, les priorités en matière de gestion des risques d'inondation et fixe les dispositions permettant d'atteindre ses objectifs. Conformément à l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme, qui fixe au PLU un objectif de prévention des risques, des nuisances et des pollutions de toute nature, le PLU devra déterminer les conditions permettant de se prémunir contre les risques naturels. Le rapport de présentation du PLU permettra notamment de mentionner l'existence de ces risques qui pourront également être retranscrits dans les documents graphiques.

Le PGRI et le SDAGE sont deux documents de planification à l'échelle du bassin Seine-Normandie dont les champs d'action se recouvrent partiellement. Certaines dispositions sont communes. Certaines orientations du SDAGE contribuent à la gestion des risques d'inondation, en particulier celles qui mettent en jeu la préservation des zones de mobilité des cours d'eau, la préservation des zones humides... Conformément aux articles L. 131-1 et L. 131-7 du Code de l'urbanisme, **le PLU doit être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation, les orientations et les dispositions définis par le PGRI.**

Le PLU de Mareuil-le-Port devra être à être compatible avec les orientations du PGRI.

c) Le Plan de Prévention contre les risques inondations

Les objectifs de réduction des conséquences négatives des inondations de la directive européenne, dite « Directive Inondation » ont été repris dans la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II). Cette transposition en droit français a été l'opportunité d'une rénovation de la politique de gestion du risque inondation. Elle s'accompagne désormais d'une stratégie nationale de gestion du risque d'inondation (SNGRI approuvée en octobre 2014) déclinée à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique par un plan de gestion du risque inondation (PGRI). Les PGRI et leur contenu sont définis à l'article L566-7 du code de l'environnement.

Dans le cadre de l'élaboration des études hydrauliques de la rivière Marne sur le secteur d'Épernay une nouvelle modélisation de l'aléa a été réalisée par le bureau d'études SAFEGE. Ces études ont été présentées aux élus au printemps 2016. Elles sont dorénavant applicables. Le territoire communal appartient au périmètre du **Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) par débordement de la rivière Marne, sur le secteur d'Épernay approuvé le 15 février 2022.**

L'ensemble des documents sont disponibles sur: <https://www.marne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-securite-et-protection-de-la-population/Protection-civile-et-gestion-des-risques/Prevention-des-risques-naturels/Risques-Inondation/Les-Plans-de-Prevention-des-Risques-d-inondation-PPRI-APPROUVES/PPRI-Marne-aval-Secteur-Epernay-sur-les-territoires-de-la-CCPC-approuve-le-15-02-2022>

Ces éléments doivent être pris en compte, sans délai, tant en matière de planification que de délivrance des autorisations d'urbanisme. Les dispositions les plus contraignantes devront être opposées à votre document d'urbanisme. Il conviendra d'interdire dans les zones à risque la constructibilité des secteurs non encore urbanisés et de restreindre les possibilités de constructions nouvelles dans les secteurs déjà urbanisés.

Le PLU de Mareuil-le-Port devra être à être compatible avec les orientations du PPRI. Le zonage a été intégré au projet de révision du PLU.

d) Le Plan de prévention du risque naturel mouvement de terrain de la côte d'Île-de-France

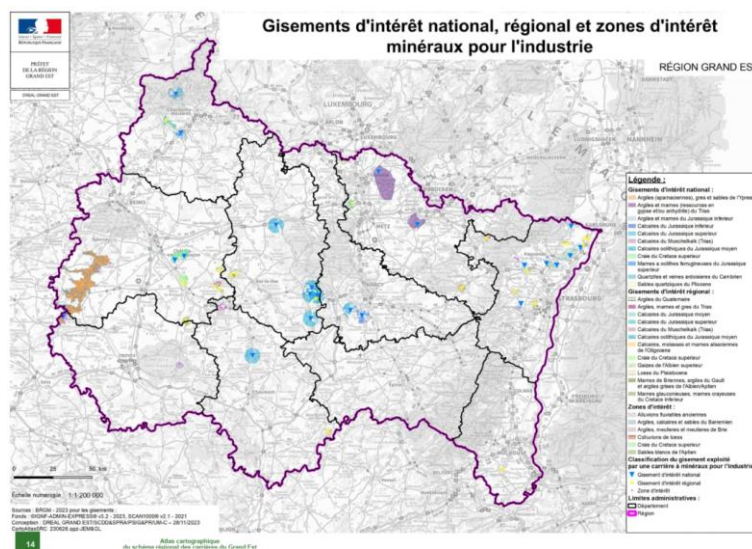
Le plan de prévention du risque naturel (PPRn) mouvement de terrain de la côte d'Île-de-France dans le secteur de la vallée de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2014 pour sa tranche 3. Celui-ci sera annexé au PLU et son règlement s'appliquera indépendamment du PLU car il s'agit d'une servitude d'utilité publique. Les règles sont différentes en fonction de la zone d'aléa.

e) Schéma départemental des carrières

Le Schéma Régional des Carrières (SRC) est administré en application de l'article L.515-3 du code de l'environnement. Il s'agit d'un document de planification établissant les conditions d'implantation de nouveaux projets de carrières. Il est élaboré par le préfet de région et s'appuie sur une analyse comparative des ressources disponibles et d'hypothèses d'évolution des besoins sur douze ans. Il fait état de la logistique et des enjeux relatifs à l'approvisionnement du territoire en matériaux minéraux et définit des orientations pour maintenir un accès durable à ces derniers, tout en préservant le patrimoine environnemental du territoire. Ce document identifie et définit des gisements potentiellement exploitables de deux types : les gisements d'intérêts nationaux (GIN) et régionaux (GIR).

L'arrêté préfectoral du 27 novembre 2024 approuve le Schéma Régional des Carrières de la région Grand Est et abroge l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2014 approuvant le Schéma Départemental des Carrières de la Marne. L'article L.515-3 du Code de l'Environnement dispose que les schémas de cohérence territoriale et, en leur absence, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles avec les schémas régionaux des carrières dans les conditions fixées aux articles L.131-1 et L.131-6 du Code de l'Urbanisme.

Sur le périmètre du SCoT de la Région d'Épernay, les sites existants sont valorisés (4 carrières sont en exploitation et leur extension privilégiée sous réserve (dispositions du DOO)). **En conséquence, l'exploitation de carrières de granulats est interdite dans l'espace de mobilité de la rivière marne.** Une fois retranchée les espaces de mobilité de la rivière marne, il ne reste plus beaucoup d'espaces non boisée et non AOC Champagne pour accueillir des parcelles pouvant faire l'objet d'une exploitation de carrière. **La commune n'est donc pas concernée par de potentiels gisement nationaux ou régionaux.**



f) Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Dans le cadre d'un même bassin de vie, le SCOT coordonne les politiques d'urbanisme, d'habitat, d'implantations commerciales, de loisirs, des déplacements, du stationnement de la préservation des espaces agricoles, naturels, forestiers et des paysages et de la répartition du trafic automobile sur la base d'un projet global de territoire partagé : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Compte tenu de son échelle et de son caractère prospectif, il fixe de grandes orientations et de grands équilibres. **Le SCoT joue un rôle intégrateur**, c'est-à-dire qu'il intègre les dispositions des documents supérieurs. Ainsi, les documents de rang inférieur au SCOT, tels que les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), les Plans de Déplacements Urbains (PDU), les Schémas de Développement Commercial (SDC), les Plans locaux d'urbanisme (PLU), les cartes communales, **doivent être compatibles avec le SCOT** et les éventuels schémas de secteurs.

Le SCoT de la Région d'Épernay est approuvé depuis le 5 décembre 2018, ainsi les enjeux et objectifs du projet de PLU de la commune de Mareuil-le-Port devront être compatibles **dont les objectifs sont les suivants** :

► **Stimuler l'attractivité territoriale en mettant en œuvre une stratégie touristique coordonnée à un développement et un urbanisme durable :**

- Mettre en lien et mobiliser toutes les ressources touristiques autour de l'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO : champagne, nature et patrimoine
- Affirmer les nœuds de rattachement aux grands flux comme « porte d'entrée du Champagne »
- Valoriser des sites attracteurs et les grands projets pour soutenir la dynamique
- Intégrer les politiques patrimoniales, culturelles et de loisirs
- Promouvoir des modes d'aménagements durables et intégrés en s'appuyant sur le Parc Naturel Régional
- Valoriser l'ensemble des centres des villes et villages
- Mettre en valeur les paysages de proximité caractéristiques
- Développer la mixité sociale et générationnelle
- Définir une politique foncière réactive.

► **Affirmer une vocation productive globale qui intègre les activités agricoles, artisanales, industrielles et tertiaires :**

- Valoriser les ressources et renforcer le caractère productif du territoire, y compris dans l'espace rural
- Soutenir le développement de la filière champagne et la diversification de ses industries et des services
- Développer les activités tertiaires en lien avec des objectifs de croissance de la population et développement de l'économie résidentielle
- Développer les activités artisanales qui constituent le maillage actif du territoire et les accompagner dans leur croissance
- Renforcer et structurer l'offre immobilière et foncière pour soutenir le développement à toutes les échelles

► **Renforcer l'armature urbaine pour irriguer et développer les services :**

- Renforcer le pôle sparnacien (Épernay, Aÿ-Champagne, Magenta, Mardeuil, Dizy, Pierry)
- Assurer un maillage de pôles de services relais
- Soutenir la ruralité dynamique et ses villages vivants
- Développer des synergies externes
 - Politique de gestion écologique :
- Préserver la fonctionnalité écologique du territoire

► **Politique énergétique :**

- Accroître l'autonomie énergétique en lien avec les ressources
- Réduire les consommations et les émissions de Gaz à effet de serre

► **Politique de gestion des ressources et des risques**

- Préserver la disponibilité et la qualité des ressources
- Anticiper et s'adapter aux risques

► **Politique d'urbanisme et de lutte contre l'étalement urbain**

- Préserver un espace viticole et agricole fonctionnel par un urbanisme intense
- Organiser le développement urbain pour irriguer et améliorer l'accessibilité aux services

► **Politique de qualité paysagère**

- Assurer la qualité et la diversité paysagère pour un territoire attractif
- Renforcer l'intégration paysagère du bâti
- Valoriser le rapport à la nature

► Politique de développement économique

- Rester un pôle d'emploi
- Assurer la réponse aux besoins fonciers et immobiliers des entreprises industrielles, tertiaires et artisanales
- Assurer la réponse aux besoins de préservation et de fonctionnement de l'espace agricole et viticole afin de préserver leur potentiel économique
- Améliorer la capacité d'accueil touristique et l'offre culturelle et de loisirs associée

► Politique du logement

- Une croissance nécessaire qui implique une politique offensive, mais progressive
- Faciliter les parcours résidentiels
- Veiller à la qualité du bâti, résorber la précarité énergétique

► Politique des transports et des déplacements

- Dépasser la situation d'enclavement
- Développer l'intermodalité

► Politique des communications numériques

- Aménager les zones prioritaires en cohérence avec le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique
- Accompagner la montée en débit

► Politique de développement des équipements structurants

- Des projets à développer et/ou renforcer d'ici à 2035

► Politique d'implantation commerciale

- Pérenniser l'offre de proximité
- Assurer une offre commerciale diversifiée dans les zones commerciales en lien avec les pôles et leur vocation à irriguer le territoire

Le SCoTER est disponible sur <https://www.scoter.fr>

La commune est située dans le périmètre du SCOT, le PLU devra être compatible avec.

g) Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) et la Trame Verte et Bleue

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) a été approuvé le 24 janvier 2020. Trente objectifs et règles générales y sont déclinés. Certaines de ces règles sont utiles pour décliner la Trame verte et bleue (règle n°7) et pour préserver et restaurer la Trame verte et bleue (règle n°8).

Le Grand-Est connaît une érosion de la biodiversité et une dégradation des milieux naturels en raison notamment de l'artificialisation des sols et des milieux (agriculture et sylviculture intensives), de la présence de fragmentations liées aux infrastructures linéaires de transport (ces enjeux liés aux continuités écologiques sont présentés dans l'état de lieux et détaillés dans le diagnostic thématique biodiversité.



Le code de l'urbanisme (art. L141 -10, 2°) **demande aux SCoT, dans leur document d'orientation et d'objectifs, de déterminer les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.**

Lors de l'élaboration ou de la révision de documents d'urbanisme ou de chartes de parcs naturels régionaux, les collectivités doivent affiner la TVB régionale au niveau local en l'ajustant aux éléments paysagers du territoire. Le cas échéant des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité d'intérêt local complémentaires pourront être identifiés, **en s'appuyant notamment sur la bibliographie existante (diagnostic écologique, étude sur les continuités écologiques, atlas cartographies des SRCE des anciennes régions, etc.).**

► Les composantes de la Trame Verte et Bleue

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des Territoires de la région Grand-Est (SRADDET) adopté le 22 novembre 2019 dispose de règles pour décliner la Trame verte et bleue (règle n°7) et pour préserver et restaurer la Trame verte et bleue (règle n°8). Les orientations nationales préconisent de retenir a minima 4 sous-trames (les milieux humides, les milieux forestiers, les milieux ouverts, les milieux aquatiques).

La trame verte et bleue (TVB), ou continuités écologiques correspond à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments qui permettent à une population d'espèces de circuler (corridors écologiques) et d'accéder aux zones vitales.

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée et où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et les habitants naturels, assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante. Ils abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent. Ils sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Ils comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité régionale, nationale voire européenne.

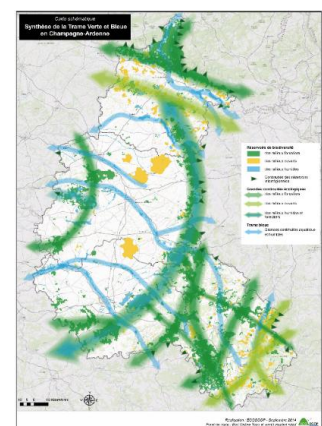
Les corridors écologiques sont des liaisons fonctionnelles permettant des connexions (donc des possibilités d'échanges) entre des réservoirs de biodiversité. Ils offrent aux espèces des conditions favorables à leur déplacement (dispersion et/ou migration) et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ils correspondent aux voies de déplacement préférentielles empruntées par la faune et la flore. Les corridors écologiques ne sont pas nécessairement constitués d'habitats « remarquables » et sont souvent des espaces de nature ordinaire.

Une sous-trame correspond, sur un territoire donné, à l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu (forêt, zone humide ou pelouse calcicole, etc.) et au réseau que constituent ces espaces plus ou moins connectés. Ils sont composés de réservoirs de biodiversité, de corridors écologiques et d'autres espaces qui contribuent à former la sous-trame pour le type de milieu correspondant. Diverses sous-trames peuvent être définies, on trouve ainsi la trame des milieux forestiers, la sous-trame aquatique, la sous-trame des milieux ouverts, etc.

Dans le SRCE dans l'ancienne Région Champagne-Ardenne les réservoirs de biodiversité ont eux aussi été délimités à une échelle du 1/100 000e, avec des limites « lissées », dont les bordures devront faire l'objet d'une adaptation locale. Ces réservoirs concernent des espaces « remarquables », issus de zonages environnementaux de protection ou d'inventaire préexistants (Natura 2000, ZNIEFF...), et des espaces de nature plus « ordinaire », retenus pour leurs caractéristiques paysagères (diversité de structure, grande surface, compacité...).

La prise en compte laisse donc une marge d'adaptation et de dérogation locale aux orientations du SRCE, à condition de pouvoir justifier de l'intérêt d'y déroger ; justification qui peut être apportée par :

- Le projet du territoire (projet de développement économique localisé, besoin d'aménagement en un lieu précis du territoire sans solutions alternatives...);
- Une étude locale de la TVB, permettant de préciser et d'adapter la cartographie des continuités écologiques proposées dans le SRCE : définition plus précise de la localisation et de l'emprise d'un corridor ou d'un réservoir, identification des milieux et parcelles qui composent les continuités écologiques, vérification de la pertinence locale des composantes cartographiées dans le SRCE



Adopté le 8 décembre 2015 par arrêté préfectoral du préfet de la région Champagne-Ardenne, après approbation par le Conseil régional le 26 octobre 2015, **le SRCE Champagne-Ardenne** est un document d'orientation régional qui a vocation à identifier les grandes continuités écologiques d'importance régionale et qui vise à préserver, gérer et remettre en bon état les milieux nécessaires aux continuités écologiques.

Le SRADDET Grand-Est a intégré le SRCE. Les éléments essentiels du SRCE sont présents au chapitre 2 des règles (n°7 à 11), l'axe 1 des objectifs (n°6 à 11) et les atlas sont intégrés aux annexes.

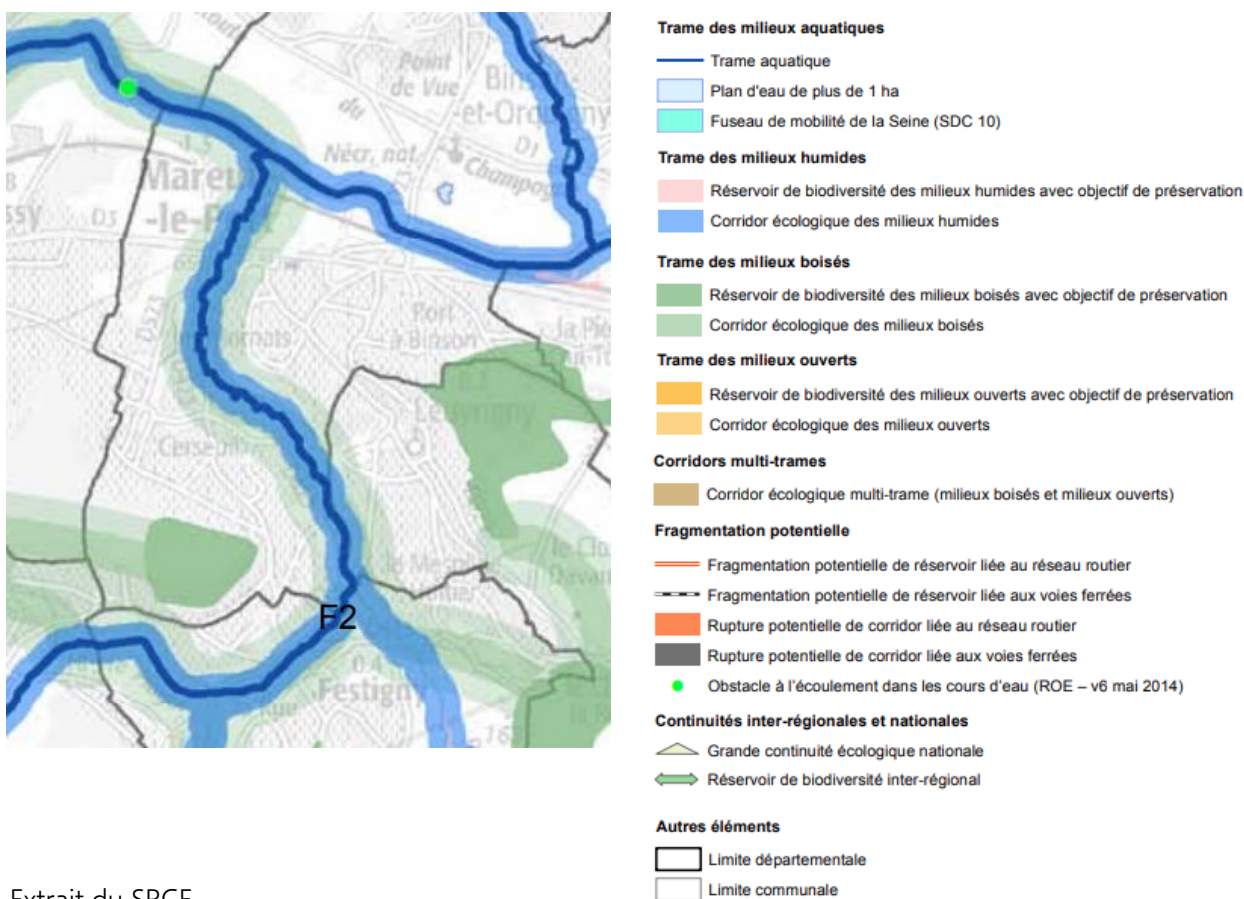
Les règles sont :

- règle n°7 : Décliner localement la Trame verte et bleue,
- règle n°8 : Préserver et restaurer la Trame verte et bleue,
- règle n°9 : Préserver les zones inventoriées,
- règle n°10 : Réduire les pollutions diffuses sur les aires d'alimentation de captage,
- règle n°11 : Réduire les prélèvements d'eau.

Les objectifs sont :

- objectif n°6 : Protéger et valoriser le patrimoine naturel, la fonctionnalité des milieux et les paysages, objectif n°7 : Préserver et reconquérir la Trame verte et bleue,
- objectif n°8 : Développer une agriculture durable de qualité à l'export comme en proximité,
- objectif n°9 : Valoriser la ressource en bois avec une gestion multifonctionnelle des forêts
- objectif n°10 : Améliorer la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau,
- objectif n°11 : Économiser le foncier naturel, agricole et forestier.

Conformément à l'article L371-3 du Code de l'environnement, il doit être pris en compte par les documents de planification et projets de l'État, des collectivités et de leurs groupements.



Extrait du SRCE

La trame verte et bleue (TVB) sera détaillée dans l'analyse de l'état initial de l'environnement.

h) Diverses plans et programme

Les collectivités sont incitées, depuis le plan climat national de 2004, à élaborer des plans climats territoriaux. La loi n°2015-992 relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 (LTECV) modernise les plans climat-énergie territoriaux existants (PCET) par la mise en place du plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

Les PCAET sont des outils d'animation du territoire qui définissent les objectifs stratégiques et opérationnels afin d'atténuer le changement climatique, de le combattre efficacement et de s'y adapter, de développer les énergies renouvelables et de maîtriser la consommation d'énergie, en cohérence avec les engagements internationaux de la France. Il intègre pour la première fois les enjeux de qualité de l'air. Il doit être réalisé à l'échelle du territoire.

La LTECV, dans un esprit de mobilisation de tous les territoires dans la lutte contre le changement climatique, a renforcé le rôle des intercommunalités en rendant obligatoire, pour les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de plus de 20 000 habitants à la date du 1^{er} janvier 2017, l'adoption d'un Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) au plus tard le 31 décembre 2018. À travers l'élaboration des PCAET, les EPCI deviennent véritablement les coordinateurs de la transition énergétique sur leur territoire (L. 2224-34 CGCT) et ont ainsi un effet levier dans la mobilisation des acteurs et de fonds sur les sujets climat-air-énergie.

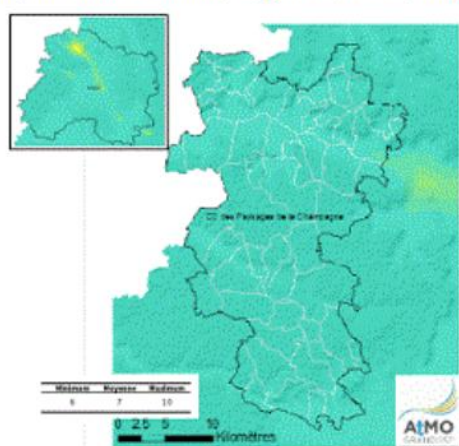
La Communauté de Communes des Paysages de la Champagne (CCPC) a décidé, par délibération du 9 juillet 2018, de s'engager dans l'élaboration du plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET). Le PLU de la commune de Mareuil-le-Port devra prendre en compte le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de la CCPC, conformément à l'article L131-5 du code de l'urbanisme.

Pour les PLU dont l'élaboration ou la révision est envisagée à compter du 1^{er} avril 2021, le PLU devra être compatible avec les PCAET et Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) – non concerné. Le développement de projet d'ampleur pour la production d'énergie renouvelable est assez contraint sur le territoire entre les zones inondables et l'aire d'appellation AOC Champagne avec la charte UNESCO.

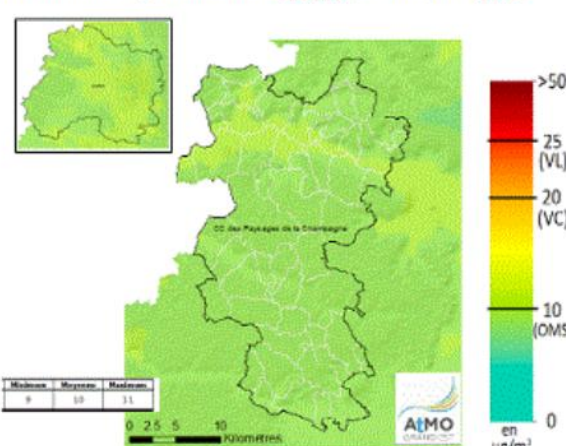
La commune n'est pas située en zone sensible pour les polluants atmosphériques (voir détails sur l'observatoire régional Climat-Air-Energie: <https://observatoire.atmo-grandest.eu/>)

Dans le territoire de la CCPC, en 2015, les voitures particulières participent majoritairement aux émissions directes de gaz à effet de serre avec 49% (51% en 2010), viennent ensuite les poids lourds avec 27% (25% en 2010) et les véhicules utilitaires légers avec 18% (19% en 2010).

Moyenne annuelle en dioxyde d'azote (en 2017) en $\mu\text{g}/\text{m}^3$



Moyenne annuelle en particules fines PM2.5 (en 2017) en $\mu\text{g}/\text{m}^3$



Source : ATMO Grand Est

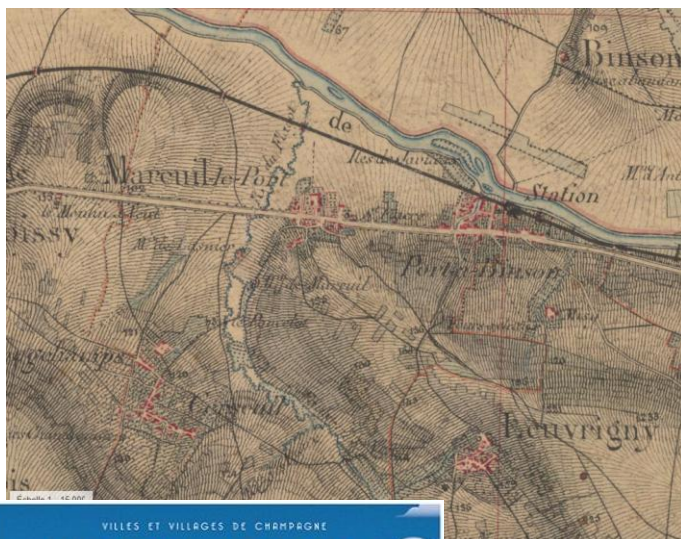
La cartographie de la concentration en dioxyde d'azote en 2017 montre que la moyenne de la CCPC est à $7 \mu\text{g}/\text{m}^3$, avec une valeur maximale de $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$, la valeur réglementaire maximale étant de $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. La concentration en dioxyde d'azote en 2017 est en dessous des seuils maximaux recommandés par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS). Bien que montrant des concentrations en particules fines faibles, la modélisation des moyennes annuelles met en évidence la vallée de la Marne et notamment les axes routiers RD3 et RD980. Les axes secondaires RD42 et RD18 sont également repérables. La valeur maximale atteinte dans la vallée de la Marne est supérieure à la valeur guide OMS.

Le PCAET de la CCPC a été récemment approuvé, nous décrivons plus tard dans le PLU les liens de compatibilité. Pour plus d'information : <https://ccpc51.fr/pcaet-consultation-publique/>

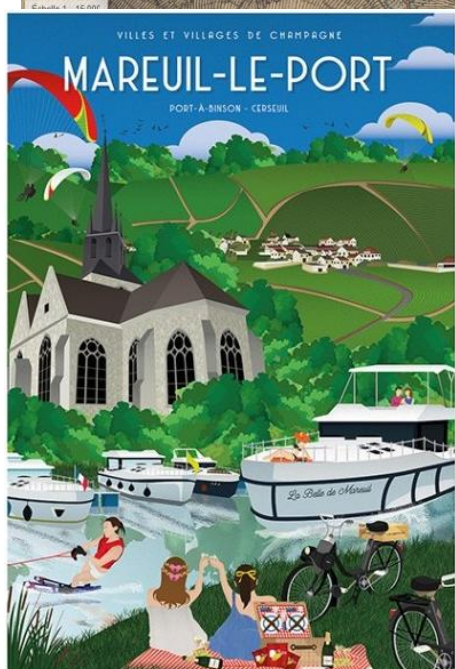
B. RAPIDE HISTORIQUE

Une gare dénommée « Port-à-Binson – Châtillon » se trouvait sur la commune, près des silos qui bordent la Marne. La gare a depuis été désaffectée ; son bâtiment, qui existe toujours, a survécu aux bombardements de 1918. Nous ne disposons pas d'assez d'éléments pour retracer l'histoire ancienne de la commune.

Blason : De sinople à la barre cousue d'azur chargée d'un bâton d'argent surchargé à l'intérieur de potences et de contre-potences de sable, accompagnée, en chef, d'une grappe de raisin tigée du même et, en pointe, d'un épi de blé aussi de sable, au chef d'or.



La carte d'état-major datant de 1820-1866 donne des indications sur la vie historique du village, mais ceux-ci n'apportent que peu de détails sur l'histoire de la commune. On y voit la voie de chemin de fer, les villages de Mareuil-le-Port, Port-à-Binson et Cerseuil.



Composée de trois hameaux principaux : Cerseuil, Mareuil-le-Port et Port-à-Binson, Mareuil-Le-Port est une jolie commune viticole, entre coteaux et rivière, au cœur de la Vallée de la Marne. Dynamique et accueillant, ce village propose une multitude d'activités comme la promenade, des jeux pour enfants de tous âges, un parcours de santé avec agrès, des barbecues, un kiosque et un terrain de pétanque.

Vous pourrez aussi découvrir l'église Saint-Remi de Mareuil, classée monument historique et notamment son fameux clocher tors. Enfin, la commune est équipée d'une Aire de Camping-Car en bord de Marne, d'une base de ski-nautique et même d'un point de décollage pour parapente. Le petit « Plus » : vous pouvez découvrir le vignoble autour du village en SOLEX d'origine. Source : conception de l'affiche « Cochet concept »

C. LES MONUMENTS HISTORIQUES

La commune dispose d'un patrimoine architectural et religieux dont un édifice est inscrit ou classé au titre des monuments historiques.

<p>L'église Saint-Rémi</p> 	<p>Éléments protégés : Eglise classement par arrêté du 3 novembre 1892 Propriété de la commune Périodes de construction : XIIe siècle, XIIIe siècle, XIVe siècle, XVe siècle</p> <p>L'église Saint-Rémi remplaça l'oratoire voisin de l'ancien château-fort du Xème siècle. Sa tour romane date du XIIe siècle. Le reste est gothique, mais de deux époques différentes. Seule la chapelle des fonts baptismaux est moderne (1817).</p> <p>La nef, qui a 3 travées, paraît remonter au XII ou XIIIe siècle, comme le porche. On peut raisonnablement supposer qu'à la fin du XVe siècle, notre église, qui n'avait pas encore de flèche, comportait des nefs latérales moins élevées qu'aujourd'hui, que le chœur se limitait à peu de chose, puisqu'on doit aux religieux de St Jean des Vignes, de qui dépendait la cure, d'importants agrandissements dans les années 1548-1550, à savoir les transepts et le chœur. De cette époque datent aussi les merveilleux restes de vitraux. Quant à la flèche du clocher, l'archéologue Chevalier, de l'académie de Reims, l'attribuait au début du XVIe siècle.</p> <p>Ainsi remaniée à la Renaissance, c'est à dire à l'époque de transition du roman au gothique, l'église eut à supporter les pillards fanatisés qui, après octobre 1575, brûlèrent le chœur, lequel ne fut restauré qu'en 1590, toujours à l'intention de Saint-Rémi, patron de la paroisse.</p> <p>Malgré d'autres pillages et saccages, l'édifice a conservé, outre quelques-uns de ses vitraux du XVIe siècle, un grand Christ en bois du XVe siècle et un tableau de la confrérie du Rosaire de 1620. À noter qu'au Second Empire une horloge sonnante, logée dans le pignon d'un transept, existait encore. (Source : mairie de Mareuil-le-Port)</p>
<p>L'Église de la commune de Festigny (classée MH le 7 septembre 1921), dont une par2e des périmètres de protection empiète sur le territoire de Mareuil-le-Port</p>	

D. LE PETIT-PATRIMOINE

Le petit patrimoine est représenté par l'ensemble des témoignages, d'hier et d'aujourd'hui, d'une civilisation et qui n'est pas classé comme patrimoine national. Les éléments constitutifs du petit patrimoine sont :

- Les points d'eaux : les fontaines, les pompes, les puits, les lavoirs, les abreuvoirs.
- Le petit patrimoine sacré : les croix, les calvaires, les chapelles, les statues, les gargouilles.
- Les ouvertures : les portes, les portails, les portiques, les vitraux
- La signalisation : les enseignes suspendues, les enseignes en pierre
- La délimitation : les bornes de limite
- La mesure du temps, de poids et de l'espace : les horloges, les cadrans solaires, les tables d'orientation, les poids de ville
- Le petit patrimoine agricole et viticole : les cabanes, les moulins, les fours à pains
- Le petit patrimoine de commémoration : les monuments aux morts
- Les bâtiments du petit patrimoine : les tours, les ponts, les pigeonniers, les maisons à pans de bois
La restauration du petit patrimoine ne prend pas en compte les travaux d'aménagement, mais seulement les travaux d'entretien ou de réfection.
- Les éléments végétaux : arbre isolé, alignement d'arbre, vergers, haies.

La chapelle de Cerseuil



Crédits photos : mairie de Mareuil-le-Port

Patrimoine religieux au croisement de la "rue de la Chapelle" et de la "rue de Tirvet.

La Mairie



Le ruisseau le Flagot



La rivière la Marne



Le moulin de la Rabotterie à Cerseuil



Le point de vue sur la vallée de la Marne et sur Leuvrigny



Le village d'origine très ancienne (site néolithique) en bordure de la vallée de la Marne est un site remarquable. Un ancien château est visible sur la commune ainsi que des éléments architecturaux intéressants et un centre ancien remarquable.

E. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES PROTÉGÉS

À la demande des propriétaires, un édifice a fait l'objet d'un classement dans la **liste des éléments remarquables protégés** au titre des articles L. 151-19, L. 151-23, R. 151-41 3° et R. 151-43 5° du code de l'urbanisme. Il s'agit de patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique. Ces édifices pour lesquels **les travaux** non soumis à un permis de construire **sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.**

Localisation	Édifice protégé	Nature de la protection
Cerseuil	<p>Le moulin de la Rabotterie à Cerseuil</p> 	Déclaration préalable en cas de travaux et permis de démolir pour la démolition sur le moulin

Selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme, « le règlement peut **identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.** Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article [L. 421-4](#) pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

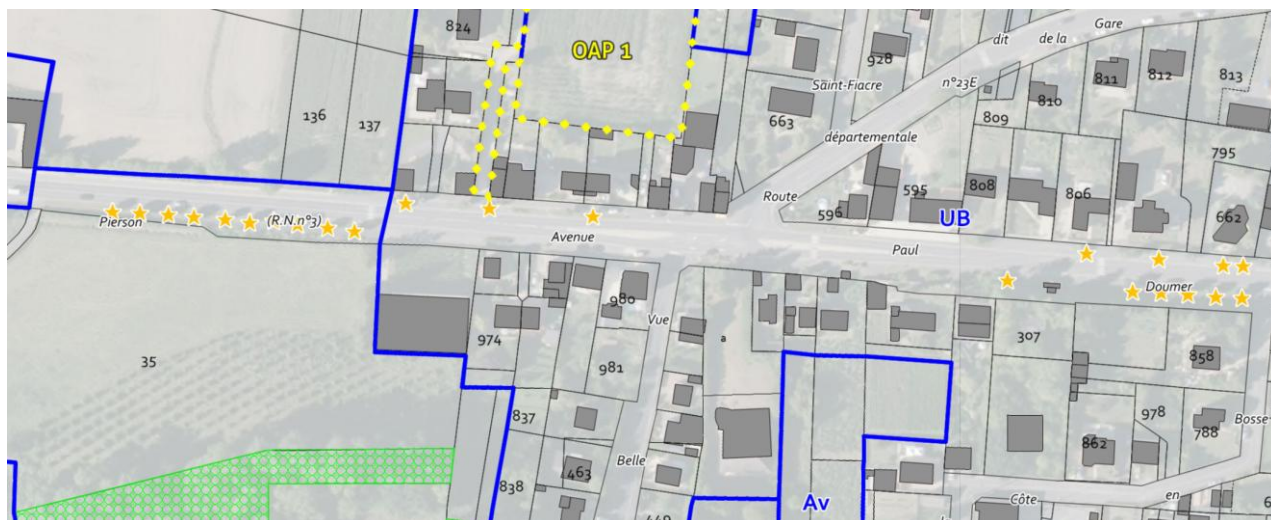
La commune est empreinte de verdure, sa trame boisée est assez conséquente. La nature en ville y est omniprésente. Il a été décidé de préserver certains de ces ilots. **Sur la commune de Mareuil-le-Port, il s'agit la plupart du temps d'éléments ponctuels (alignement d'arbres, arbre isolé) sur le domaine public.** La conception d'un éventuel projet **devra maintenir dans la mesure du possible les éléments naturels préexistants**, notamment en fonction de leur potentialité écologique supposée ou avérée. En cas d'incompatibilité avec le projet, **ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération.**

En cas d'impossibilité, ils pourront être exceptionnellement **transplantés sur l'unité foncière ou être remplacés** par des plantations favorables à la biodiversité ou satisfaisant les principes bioclimatiques (ombrage des bâtiments, îlot de fraîcheur...). Cette préservation et ces aménagements devront tenir compte d'une bonne orientation du bâti. C'est en ce sens que des **éléments remarquables** (principalement des végétaux) sont identifiés au plan de zonage afin de maintenir ces végétaux créant une véritable ambiance champêtre dans le village.

Des arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément paysager à préserver dans la commune au titre de l'article L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme. Par conséquent toute intervention sur ces éléments paysagers nécessite une déclaration préalable. Cette autorisation pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures compensatoires si l'élément paysager concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols ...) ou pour le paysage.

Dans le cas d'une destruction (ex. arbre malade), une replantation devra être réalisée sans obligatoirement reprendre l'essence initiale, mais conserver les mêmes fonctionnalités (ex. l'arrachage d'un chêne ne peut être remplacé par un rosier) et à proximité (dans un rayon de 10 mètres) si ce n'est à l'emplacement initial. Il convient de s'inspirer du guide des essences régionales (liste non exhaustive).

Les arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément paysager à préserver dans le plan de zonage à travers en étoile orange avec une bordure blanche.



F. LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Sont considérés comme éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges, biens et autres traces de l'existence de l'humanité dans le passé, dont à la fois : la sauvegarde et l'étude permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel, les principaux moyens d'information sont constitués par des fouilles ou des découvertes, ainsi que par d'autres méthodes de recherche concernant l'humanité et son environnement

Par ailleurs, le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, prévoit que toutes les opérations d'aménagement, de construction ou de travaux susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique, doivent être soumises à des travaux de détection. Les projets entrant dans le champ d'application de ces dispositions sont les suivants :

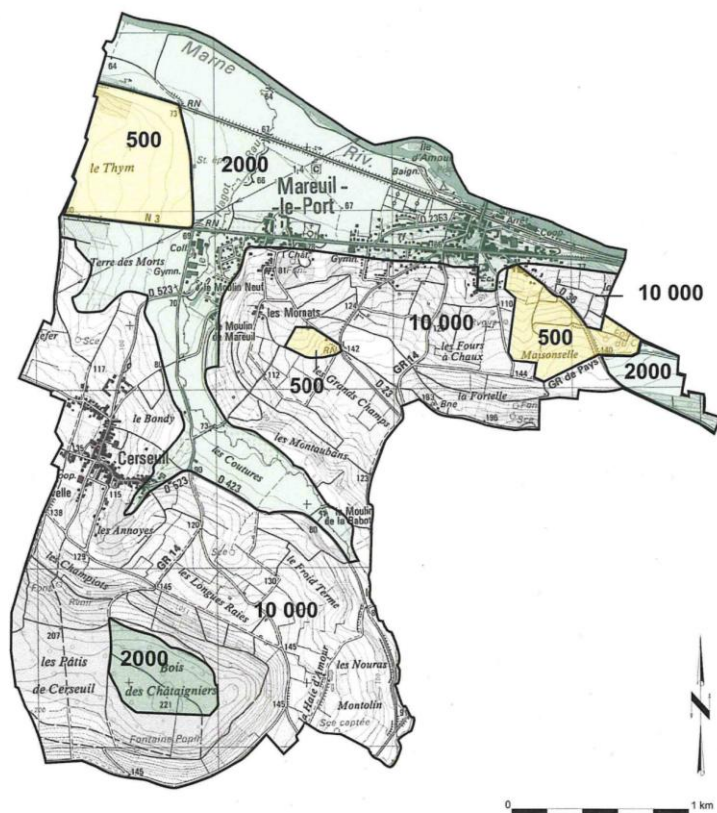
- Ceux situés dans les zones de présomption de fouilles archéologiques ;
- Les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sols liés à des opérations d'aménagement portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 10 000m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre.

En ce qui concerne la commune, 3 types de zones affectées d'un seuil de surface permettent de hiérarchiser le potentiel archéologique.



Mareuil-le-Port (Marne)

Plan local d'urbanisme



500	Tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol à partir de 500 m ²
2000	Tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol à partir de 2000 m ²
10 000	Pour le reste du territoire de la commune : tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol à partir de 10 000 m ²

Source : BDCartho IGN, Scan 25, IGN, carte archéologique - Juin 2003
© DRAC-Service régional de l'archéologie Champagne-Ardenne

Sur le territoire de la commune de Mareuil-le-Port, plusieurs sites ou indices de site archéologique ont été recensés. Ceci ne représente que l'état actuel des connaissances et ne saurait en rien préjuger de découvertes futures sur ce territoire. Ceci ne représente que l'état actuel des connaissances et ne saurait en rien préjuger de découvertes futures sur ce territoire.

La commune recèle 15 sites archéologiques connus et localisés au 29 août 2001 :

- Port à Binson, lieudit « Misy », hypogée néolithique et village du XIIe siècle ;
- Mareuil-le-Port, lieudit « Le Thym », âge du Fer 2, cimetière inhumation ;
- Mareuil-le-Port, lieudit « La Fontaine du Chat », atelier lithique du néolithique ;
- Mareuil-le-Port, lieudit « Misy », tombe collective du néolithique ;
- Mareuil-le-Port, lieudit « Moulin de Mareuil », moulin à eau ;
- Mareuil-le-Port, lieudit « Moulin de la Rabotterie », moulin Victor, moulin à eau ;
- Mareuil-le-Port, lieudit « Moulin Bœuf », moulin de Lasnier, moulin à eau ;
- Mareuil-le-Port, lieudit « Le Thym », protohistoire, enclos carré ;
- Mareuil-le-Port, lieudit « Les Belles Mères », habitat néolithique ;
- Mareuil-le-Port, lieudit « Le Montauban », habitat néolithique ;
- Mareuil-le-Port, lieudit « Les vignes de Misy », habitat médiéval ;
- Mareuil-le-Port, lieudit « La Fortelle », dépôt monétaire gallo-romain ;
- Mareuil-le-Port, lieudit « Ile d'Amour », gué à Port à Binson, mobilier isolé

À retenir sur la situation géographique, administrative et historique de la commune de Mareuil-le-Port

Atouts

- Héritage et dynamique de protection du patrimoine (entretien, restauration)
- Une structure intercommunale ambitieuse aux portes de territoires frontaliers
- Des partenariats avec divers organismes et association d'acteurs locaux
- Une identité communale affirmée (commune viticole de la vallée de la Marne)
- Fonction de bourg relais avec la présence d'équipements majeurs

Faiblesses

- Un territoire relativement éloigné des grands centres de décisions, mais jouant un rôle sur le territoire intermédiaire

Opportunités

- Une plus grande mise en valeur du patrimoine par des actions ou aménagements (signalétiques, panonceaux, circuit touristique, etc.)

Menaces

II. Analyse socio-économique

Mareuil-le-Port ne fait pas partie en sens de l'INSEE de l'aire d'attraction d'Épernay en 2020. Son bassin de vie est celui de Dormais, sa zone d'emploi est celle d'Épernay. **Pour ce chapitre le dossier complet INSEE millésime 2020 a été utilisé.** Nous prendrons comme référence la population municipale (c'est-à-dire la population totale moins les personnes comptées à part). La population comptée à part de la commune comprend les personnes recensées sur d'autres communes et qui ont conservé une résidence sur la commune. Le chiffre de la population municipale sera utilisé comme base de calcul, car la population totale ne reflète pas le nombre d'habitants au quotidien dans la commune.

A. DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE

1) L'évolution de la population

a. Mareuil-le-Port, un déclin de la population en cours de stabilisation

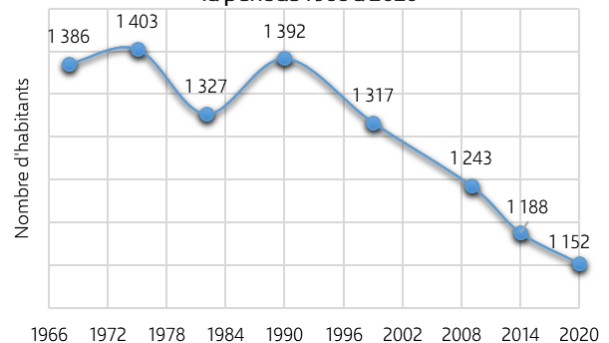
La population communale est en déclin depuis 1999. **En 2020, la population municipale s'élevait alors à 1 152 habitants**, en 2014 la population est de 1 188 habitants. L'hypothèse la plus vérifiable est sans doute celle du déclin économique des années 90, le non-renouvellement de la population vieillissante. En l'espace de 20 ans, Mareuil-le-Port a perdu une centaine d'habitants. La tendance récente (2021 et après) s'inverse avec énormément moins de logements vacants, des ventes, des réhabilitations, la population municipale des 3 dernières années devrait augmenter.

Mareuil-le-Port joue un rôle important sur le territoire intermédiaire avec un rayonnement intercommunal, avec de nombreux commerces, services et équipements structurants (ex. groupe scolaire, crèche, cabinet médical, etc.). Au sein du SCoT de la Région d'Épernay, on parle même du « pôle structurant de Mareuil-le-Port – Châtillon-sur-Marne ». Le sud de Châtillon-sur-Marne accueille une zone d'activité et commerciale, cette commune rayonne également sur le territoire du châillonais. Beaucoup plus qu'auparavant, les ménages n'hésitent pas à changer de territoire en fonction des opportunités d'emploi (longue période de chômage, jeunes actifs et locataires).

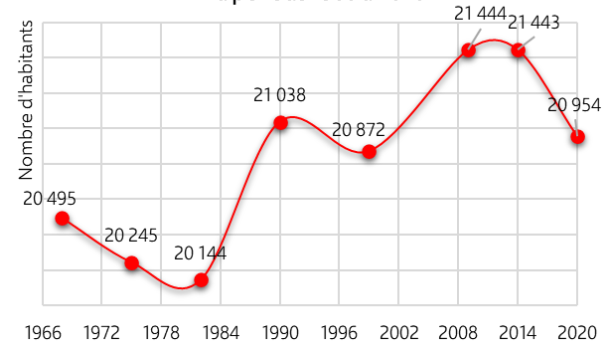
Cette décroissance est certainement due à la conjoncture de plusieurs phénomènes : délocalisation de l'emploi industriel, secteur agricole en déclin, un secteur des services très fluctuant (emploi facilement délocalisable), le non-remplacement des départs à la retraite. Les phases de stabilisation de la population correspondent soit aux époques de création d'emploi soit aux époques de constructions (lotissements ou programmes locatifs).

Avec du recul, l'économie numérique amorcée dès le début des années 2000 a détruit des emplois, mais en a créé d'autres, le modèle économique est de nouveau en train de changer depuis les années 2020 avec l'essor du télétravail permis avec la crise du COVID-19.

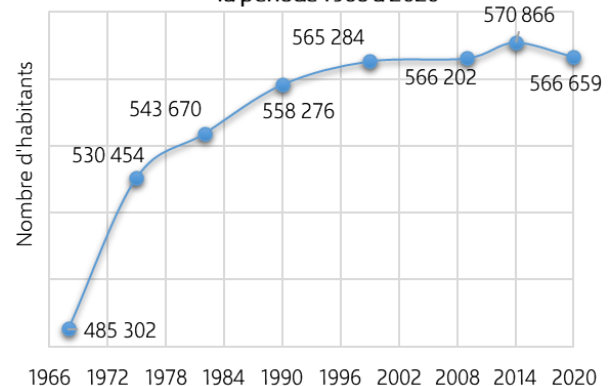
Evolution démographique de Mareuil-le-Port sur la période 1968 à 2020



Evolution démographique de CCPC sur la période 1968 à 2020



Evolution démographique de la Marne sur la période 1968 à 2020



Cette situation est certainement due à une amélioration des conditions de déplacement qui ont permis l'installation de néoruraux dans le cadre diverses opérations de lotissements, permettant de limiter le recul démographique. **Mareuil-le-Port est un pôle d'irrigation**, située au carrefour de plusieurs agglomérations, proche de Dormans et d'Épernay, mais aussi de Reims. Les ménages motorisés profitant de sa situation stratégique, et des équipements, les habitants de ce secteur pourraient avoir envie d'habiter une commune comme Mareuil-le-Port.

Par ailleurs, le tissu économique s'est peu à peu reconverti, et les activités locales restent sources d'emploi pour 31% de la population (162 résidents sur 523 travaillent sur la commune).

Période intercensitaire	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014	2014-2020
Variation de la population	1,2%	-5,4%	4,9%	-5,4%	-5,6%	-4,4%	-3,0%
Variation globale (46 ans)	-17.8 % entre 1968 et 2020 (soit 234 habitants en moins en 52 ans)						
Variation moyenne pendant une période intercensitaire (7 ans environ)	-2,54 % tous les 7 ans (en moyenne)						
Variation moyenne tous les ans	-0,34 % de variation annuelle moyenne sur 52 ans (1968 – 2020)						

LES CAUSES :

- ▶ L'exode d'une partie des ruraux vers les villes-relais de type périurbaines (pôle de vie, attractivité économique, services de proximité) a conduit à une baisse de la population de Mareuil-le-Port.
- ▶ La difficulté d'installation des jeunes ménages (foncier rare et cher), peu de logements en location qui conviennent aux jeunes (F2 et F3), les communes viticoles peinent à rajeunir leur population pour ces raisons. Le foncier est déterminant les maisons nécessitent souvent de gros travaux de remise au goût du jour et d'isolation.
- ▶ Trajectoire résidentielle - exemple 1 enfant grandi à Mareuil-le-Port, puis travaille et réside dans une agglomération plus grande ou plus pourvoyeuse d'emploi (ex. Épernay ou Reims). L'accès au logement « abordable » est aussi une clé du maintien de la population jeune et active ;

La commune est relativement touchée par l'exode rural, la population est assez fluctuante (il y a historiquement beaucoup de mouvements sur la commune (solde migratoire) malgré le fait que la population est attachée au territoire et apprécie le cadre de vie de type « petite ville à la campagne ». 76,6% de la population habite Mareuil-le-Port depuis plus de 5 ans, dont 65,1% depuis plus de 10 ans. Contrairement à de nombreuses communes du département, la croissance démographique de Mareuil-le-Port est soutenue et constante. Le renouveau de la viticulture et de l'arboriculture a permis de jeunes ménages de venir s'installer sur places.

La baisse de la population ces dernières années est également vérifiée avec les évolutions des soldes naturels et migratoires. Le solde migratoire est positif lorsque des espaces se libèrent dans Mareuil-le-Port (ex. période de création de lotissement, vague de réhabilitation ou mise en vente de biens) ou lorsque la commune bénéficie d'équipements / services quotidiens. Ce qui est révélateur de la situation locale de l'emploi. Les créations d'emploi et la proximité des services publics et des commerces attirent la population ayant une perspective de vie à la campagne si les logements sont « accessibles » (accession à la propriété ou location). Le solde naturel est neutre (les naissances ne sont pas nombreuses et les décès souvent plus nombreux que les naissances) et un solde migratoire toujours négatif, l'installation de nouveaux ménages sur la commune pose un problème, la population ne se renouvelle pas suffisamment vite, en traduit la faible natalité sur la commune.

La baisse continue du solde naturel peut être expliquée par la fin du « baby-boom ». En effet, selon l'INSEE, le taux de natalité à Mareuil-le-Port depuis 1975 s'élevait à environ 10.5‰ (c'est-à-dire 1,05%) alors qu'il était de 9.4‰ (c'est-à-dire 0,94% entre la période 2014-2020). Le nombre de naissances est donc plus bas que durant les années 70's et les années 80's. **Globalement les naissances couvrent toujours le nombre de décès sur la commune, ce qui explique le solde naturel neutre, voire positif.**

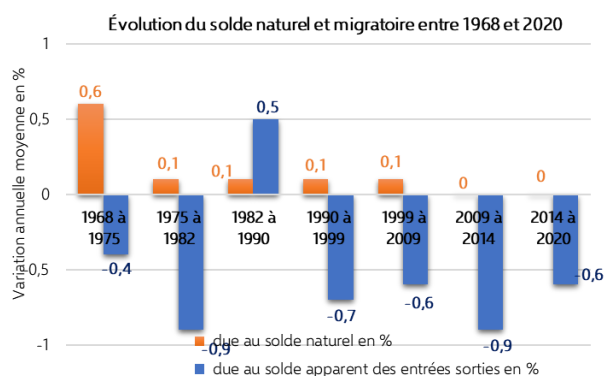
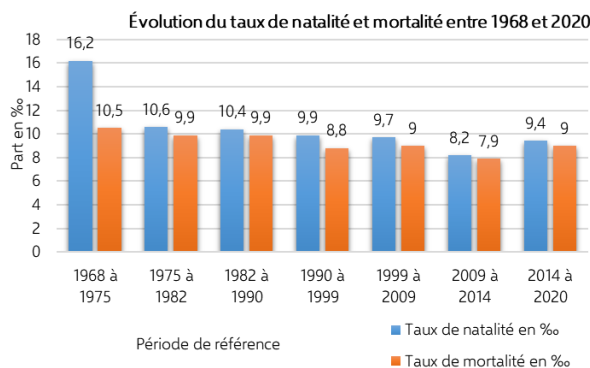
Aussi, les Français en général vivent plus longtemps, l'espérance de vie en moyenne entre 2010 et 2015 selon l'INSEE pour les hommes est de 78,2 ans et de 85,1 ans pour les femmes. Entre 2014 et 2021, le nombre de décès est régulièrement plus important que le nombre de naissances (hormis en 2014 et 2015) comme en atteste le tableau ci-après. À noter que la commune a enregistré 12 naissances en 2021 pour 15 décès (ce qui donne un solde naturel négatif).

	2014	2015	2016	2020	2018	2019	2020	2021
Décès domiciliés	13	8	6	14	12	10	12	15
Naissances domiciliées	19	11	6	6	10	14	9	12

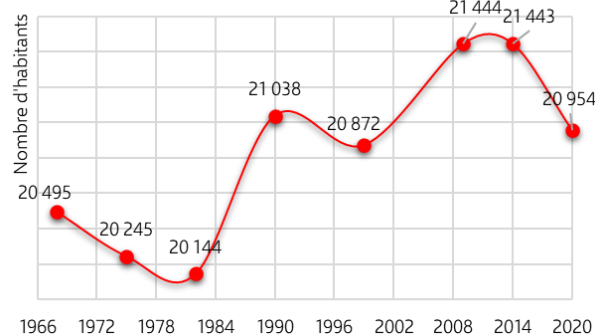
b. Contexte territorial et zone de comparaison

Mareuil-le-Port fait partie des communes de la Communauté de communes des Paysages de la Champagne qui perd régulièrement des habitants (-2,3% entre 2009 et 2020) comme dans de nombreuses communes viticoles où l'accès au logement est parfois difficile (foncier, prix de l'immobilier, peu de location répondant au besoin). Le territoire intercommunal couvre également beaucoup de communes rurales, agricoles qui bénéficient de très peu d'atouts pour les ménages et les familles (hormis le prix du foncier). Seules les communes périurbaines ou les pôles d'irrigation sont attractifs et arrivent à renouveler faiblement sa population.

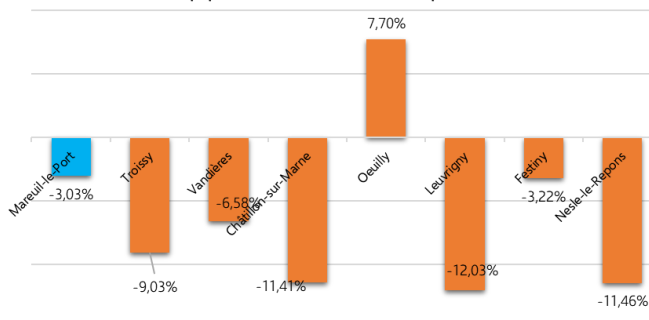
Notons toutefois que Mareuil-le-Port ne perd pas trop d'habitants en comparaison avec les autres communes limitrophes. Seule la commune d'Oeuilly progresse entre 2014 et 2020. De 1968 à 1975, la commune voit apparaître le phénomène de « densification périphérique.



Evolution démographique de CCPC sur la période 1968 à 2020



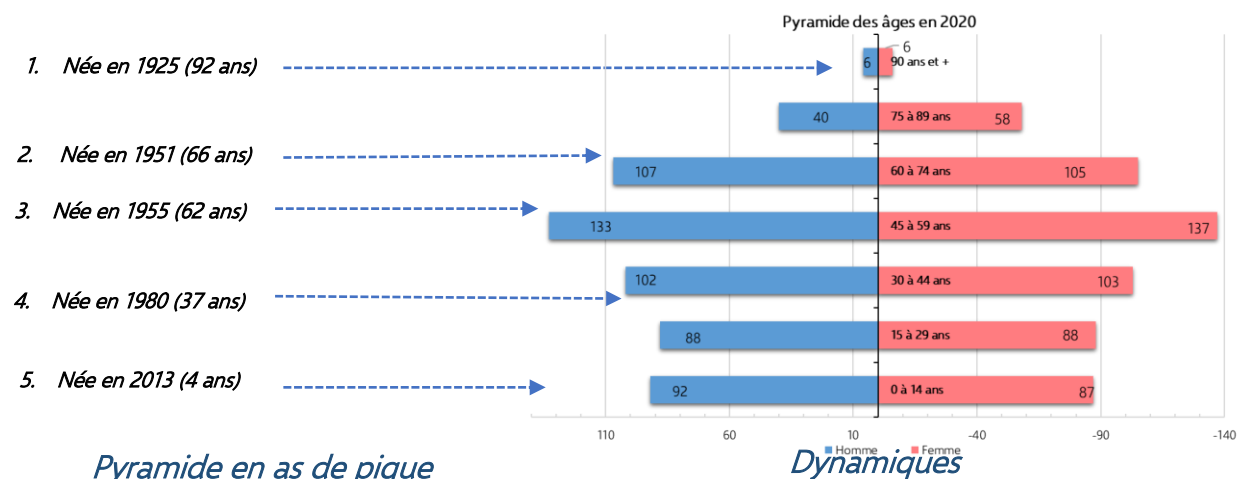
Evolution de la population avec les communes limitrophes entre 2014 et 2020



2) La structure de la population par âge

La population de Mareuil-le-Port en 2020 était majoritairement âgée. En effet, 51% des personnes vivants à Mareuil-le-Port ont plus de 45 ans. La commune n'échappe pas au **phénomène de vieillissement global de la population** dans les années à venir (augmentation de l'espérance de vie due à de meilleures conditions de vie). Ainsi, **28 % de la population ont plus de 60 ans**, cette population engendre déjà et va générer dans un avenir proche des besoins quant aux services à la personne et aux modes d'habiter (ex. résidence pour personnes âgées autonome – projet en cours).

La commune dispose d'un socle jeune puisque 31% de la population ont moins de 29 ans. Sur 100 habitants de Mareuil-le-Port, 24 sont en âge théorique de devenir parent ou d'être parent d'une enfant à charge (20-40 ans) soit environ 250 personnes soit 125 couples. Les établissements scolaires peuvent survivre à long terme à condition que la population se renouvelle. **Le développement de nouveaux secteurs d'urbanisation, la lutte contre la vacance, la promotion du secteur locatif sont des clés pour la réussite du renouvellement de population.** L'enseignement supérieur se fait la plupart du temps dans les grosses agglomérations telles qu'Épernay ou encore Reims.



Pyramide en toit de pagode évoluée

Le ré-élargissement de la base traduit une reprise de la natalité, un rajeunissement de la population. Ce qui est le cas pour la commune. **A contrario un rétrécissement de la base traduit un vieillissement de la population.**

- 1920 – Déficit des naissances dû à la guerre de 1914 à 1918 (classes creuses)
- 1950 – Passage des classes creuses à l'âge de fécondité (déficit des naissances dû à la guerre 1939 à 1945 et aux morts 1914-1918)
- 1946 – « Baby-boom »
- 1980 – Passage de la fécondité en dessous de 2 enfants par femme
- Né en 2010 – Augmentation légère du nombre d'enfants par femme (2,02 enfants par femme).

À noter que le taux de natalité repart à la hausse depuis 2015 (sortie imminente de la crise économique de 2009).

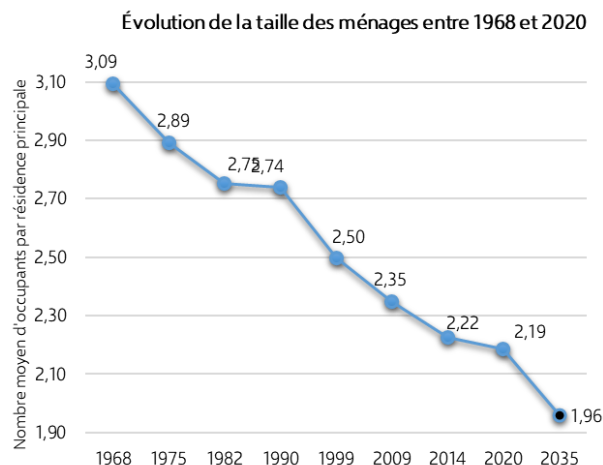
La pyramide des âges informe ensuite sur la composition des différentes classes d'âge de la population. La population se renouvelle doucement avec un socle solide, **le défi de demain est de pouvoir garder les jeunes à Mareuil-le-Port** (enseignement, premier logement, premier travail, ...). Heureusement le socle de jeune est solide à Mareuil-le-Port avec 16% de la population qui ont entre 0 et 14 ans. La population jeune et dynamique induit une part importante de population active ou d'écoliers, ce qui entraîne une **place importante vouée aux déplacements dans la commune**. De plus, **cela induit un besoin d'équipements voués à une population jeune et dynamique** (équipement de loisirs, culture, sportif).

Avec 23% d'habitants âgés entre 45 et 59 ans, les retraités de demain prolongeront la tendance au vieillissement naturel de la population, les personnes âgées ont de plus en plus accès à des services de proximité et peuvent rester longtemps à domicile. **Ainsi, il faut prévoir parallèlement les besoins des futurs seniors (ex. mobilité, services, modes d'habiter).**

3) Composition des ménages

La taille des ménages en 2020 à Mareuil-le-Port était de 2,19 personnes en moyenne par foyer contre 2,35 personnes en moyenne par foyer en 2009. Sur les 15 dernières années, la taille moyenne des ménages baisse à Mareuil-le-Port, confirmant la tendance départementale. En presque 60 ans, on observe la disparition d'une personne dans chaque ménage.

Ce chiffre illustre **plusieurs phénomènes nationaux**, dont la chute du nombre d'enfants, par femme en France. L'augmentation continue depuis 1975 du nombre de ménage composé d'une seule personne, rapporté à d'autres faits explique une **tendance nationale du « desserrement des ménages »**. Selon les prévisions en 2038, la taille moyenne des ménages dans la Marne serait proche de 2,00 personnes par ménage.



À retenir sur l'analyse démographique et socio-économique à Mareuil-le-Port

Atouts

- Un socle jeune : 31% ont moins de 29 ans (génération qui pourrait renouveler la population communale)

Faiblesses

- Une population qui baisse continuellement depuis 1990 (dernier lotissement), mais qui devrait réaugmenter à partir des années 2021-2022
- Desserrement des ménages traduisant la dynamique départementale (2,19 en 2020)

Opportunités

- Maintenir les pôles d'enseignement (ex. groupe scolaire et collège) au vu de la dynamique communale
- Conserver des capacités d'accueil de jeunes couples actifs désirant des enfants (services, logements, travail,)
- Maintenir le réseau d'infrastructures intercommunales spécialisées pour les personnes âgées et isolées (maintien à domicile et EHPAD notamment, hébergement non médicalisé)

Menaces

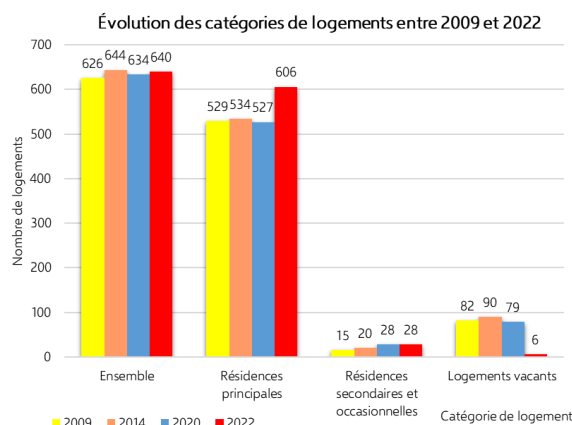
- Disparition des services à la personne à destination des retraités et des personnes âgées alors que 28% de la population à plus de 60 ans
- Départ des jeunes du foyer familial (14 à 29 ans) dû à la recherche d'un emploi, la recherche d'un cursus d'étude ou l'impossibilité technique de se loger (absence de logements adaptés ou abordables)

B. L'HABITAT

1) Caractéristique du parc de logements

a. Des résidences principales nombreuses

Le parc de logements a baissé de 1,55% entre 2014 et 2020, soit environ 10 logements. On peut imaginer que des logements vacants ou autres se sont transformés en bâtiments accueillant une activité viticole avec l'impossibilité de construire en zone AOC. Les viticulteurs ayant des besoins en termes de bâtiments n'hésitent pas à réinvestir des logements vacants (ou ancienne ferme) pour y accueillir leurs activités viticoles, au détriment du nombre de logements et d'habitants de Mareuil-le-Port. Il est plus simple pour les viticulteurs d'avoir des bâtiments sur la commune au lieu d'en avoir dans une zone d'activité à 10 kilomètres.



Les résidences principales représentent 83,1 % du parc dans la commune contre 87,6 % dans la Marne. **La part des résidences secondaires et logements occasionnels qui est de 4,4%**, cette proportion est relativement stable (3,1% dans la Marne sur la même période). Ainsi, en 2020, il y a 28 résidences secondaires ou logements occasionnels à Mareuil-le-Port. Dans les communes viticoles, de nombreux logements sont déclarés vacants une grande partie de l'année et sont occupés sur une courte période (ex. vendanges), ces logements ne peuvent donc pas accueillir des habitants à Mareuil-le-Port. L'emploi de vendangeurs et le besoin d'avoir des bâtiments de stockage, pressoirs, ou autres créés des dynamiques particulières sur le marché de l'habitat dans les communes viticoles.

b. Le taux de vacance

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- **Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés (pour les vendangeurs) ;**
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

Les logements vacants de Mareuil-le-Port au sens de l'INSEE représentent 12,46% du parc en 2020 soit 79 logements. Elle s'élevait à 13,97% en 2014. Le nombre de logements inhabitables (manque de confort essentiellement thermique) et le nombre de logements réservés pour une période donnée (ex. vendanges) sont assez importants). En dehors de ces cas de figure, la part des logements vacants est fluctuante, essentiellement due aux successions (vente) et au marché de la location. Selon l'observatoire réalisé par l'OPAH du Nord-Ouest d'Épernay réalisé en novembre 2010, ce ne sont pas moins de 13 logements « énergivores ou vacants ou détériorés » recensés. Sur la même période, les données INSEE indiquaient 82 logements vacants ou réservés pour des employés (ex. vendangeurs). Il y a clairement un problème dans les comptages effectués ou le manque de sous-catégories « logements vacants ». On ne peut pas imputer à une commune un nombre de logements important alors même que selon un recensement communal à la parcelle et même selon les données de l'OPAH les chiffres sont 10 fois inférieurs. Les conclusions du diagnostic de l'OPAH relèvent d'ailleurs une vacance de moins en moins longue par des réhabilitations accentuées.



Rue du chemin de Fer – Rue de la Fontaine

Selon l'observatoire annuel de la commune, il n'y a plus que 6 logements vacants soit 0,93% du parc immobilier en 2022. Ce chiffre est acceptable compte tenu de la nécessité de ne pas avoir un parc de logements à flux tendu. Il faudra néanmoins veiller à ce que l'augmentation des dernières années ne se généralise pas. Nous ne disposons pas du bilan de l'OPAH, mais généralement les résultats montrent un effet levier sur la résorption de la vacance, mais la commune étant viticole subit aussi un phénomène de rétention pour les saisonniers ou les vendangeurs (ce qui correspond aux chiffres communaux de 2022).

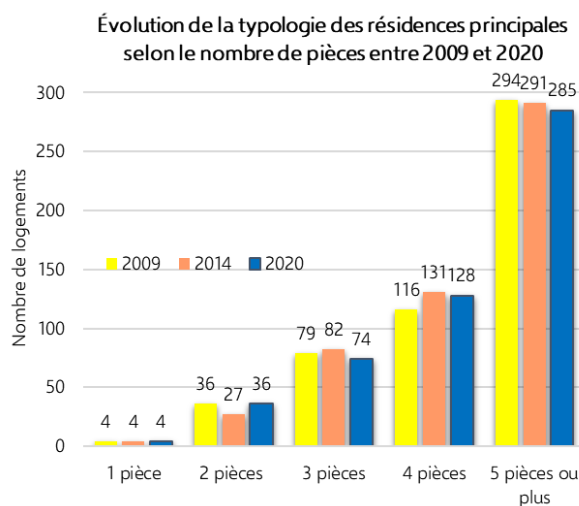
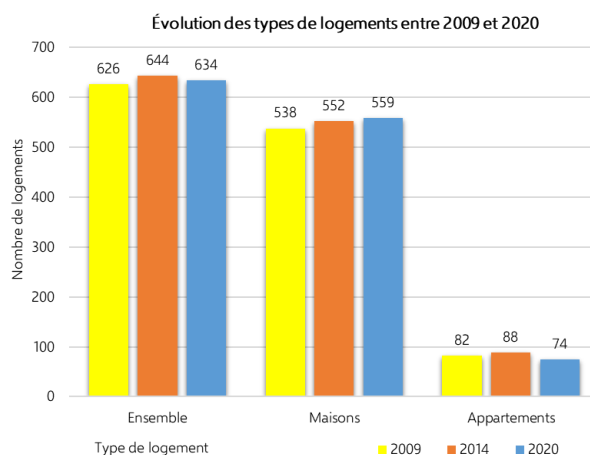
c. La typologie des logements

Sur le territoire de Mareuil-le-Port, **88,2% des logements sont des maisons en 2020 et 11,8% sont des appartements**. Le parc de logements s'est développé majoritairement sous forme d'un maillage organisé autour des axes de transports structurants, la trame villageoise est assez compacte autour des trames viaires de Port-à-Binson, Mareuil et Cerseuil. L'implantation de la vigne et la délimitation AOC Champagne ont naturellement limité les extensions du village. Les développements assez récents sont plutôt à l'est sur les cultures. **La plupart des logements sont en alignement sur le front bâti**, sauf extensions récentes (après les années 1970) de type lotissements de pavillons individuels qui peut générer une consommation d'espace importante. L'espace disponible à Mareuil-le-Port est tellement faible que cette surface est infime. Sur la période 2009 à 2020, 5 nouveaux logements se sont construits ou créés (par division d'un bâti agricole par exemple). **En l'espace de 10 ans, cela représente 1 construction toute les 2 ans, ce qui est relativement peu compte tenu la taille de la commune. La rareté foncière et la rétention foncière sur des terrains constructibles dans le PLU actuel permettent d'expliquer cette situation.**

Une réflexion sur le parcours résidentiel semble essentielle, car il permet d'accompagner les changements dans une vie à travers ses diversités :

petits logements pour les jeunes étudiants, pour faire face à la vieillesse ou à la séparation..., plus grands logements pour une vie de couple, une vie de famille... **À chaque type de logement correspond une étape de la vie.** La commune doit donc veiller à ce que ce parcours résidentiel puisse s'effectuer aisément. La commune peut fixer des objectifs dans le PLU notamment le règlement écrit sur la typologie des logements qui se construit (par le biais aussi d'Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP). Une réflexion est d'ailleurs en cours sur la proposition de logements adaptés aux personnes âgées non médicalisées à travers l'OAP n°3 de même qu'au moins 2 lots réservés à logements collectifs.

À Mareuil-le-Port, ce sont les grands logements de type 4 et 5 qui sont le plus représentés, soit 78,4% du parc de logements en 2020 dont 54,1% de type 5 et plus. **Il paraît donc difficile pour de nouveaux ménages jeunes, âgés ou seuls de vivre à Mareuil-le-Port, car il y a relativement peu de petits logements à leur disposition sur le marché.** Les grands logements ne correspondent plus aux besoins des personnes âgées et ne correspondent pas non plus aux besoins de jeunes ménages sans enfants. Comme le démontre, le graphique ci-après, les T5 sont les plus nombreux, on pourrait qualifier **l'enveloppe urbaine de résidentielle et familiale. Les plus petits logements sont les T1 et T2 en 2020, seuls 114 ménages peuvent y séjourner.** Cette tendance s'observe en parallèle du faible nombre d'appartements sur la commune. On note toutefois 74 appartements souvent allant du T1 au T3 ce qui permet de logés des familles ou des personnes vivants seules sans forcément avoir recourt à un grand logement (ex. maison F5). Le parc locatif bien développé permet de pallier ce problème de sous-occupation des logements et permettre un certain turn over de la population.

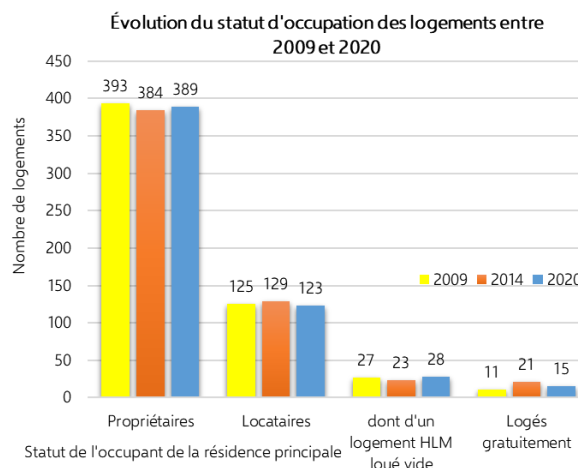


d. Statut d'occupation des logements

Les propriétaires sont assez nombreux à Mareuil-le-Port, ils représentent 70,1% des résidences principales contre 22,2% de locataires. À titre de comparaison, la part des propriétaires des résidences principales dans la Marne s'élève à 51,8% (de grandes agglomérations concentrent un grand parc locatif). Ces chiffres montrent surement que l'offre de logements est basée davantage sur l'accès à la propriété que sur la location, même si la commune bénéficie de quelques 123 logements en location (y compris un parc de logement social au nombre de 28 logements HLM). Partant de ce constat, la commune peut facilement accueillir une population difficile à capter ou fragile (qui n'hésite pas à changer de lieu de vie au fur et à mesure des opportunités dans le locatif ou qui n'a pas les moyens d'être propriétaire) ou temporaire (contrat à durée déterminée, intérimaire, ...).

Il est facile d'observer sur la commune la tendance nationale du « tous propriétaires ». En effet un certain nombre de ménages en France a pu avoir l'opportunité de fuir les centres-villes et espaces urbains pour faire construire son pavillon à la campagne, le rêve de 9 Français sur 10.

Par ailleurs, la commune de Mareuil-le-Port n'est pas concernée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 qui prévoit 25% de logements sociaux dans une ville (seuil de 3 500 hab. hors Île-de-France. Mareuil-le-Port ne remplit pas cette condition, la commune dispose d'un parc social représentant 5,3% de son parc immobilier, ce qui est malgré tout plus que satisfaisant compte tenu de la taille de la commune.

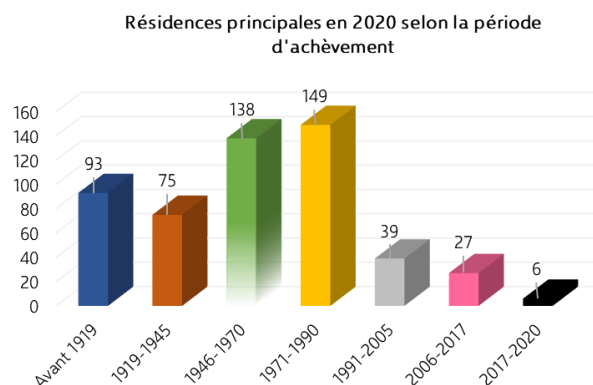


e. Des résidences principales anciennes

Comme la majorité des communes, une grande partie des logements datent d'après 1970 à Mareuil-le-Port soit 58% du parc. On peut supposer que le développement de la commune s'est fait principalement après la Seconde Guerre Mondiale avec l'avènement du modèle pavillonnaire dans les années 60's à 80's. Sauf rénovation thermique, les logements d'avant 1970 sont très énergivores et n'utilisent pas d'énergie d'origine renouvelable (même de pompe à chaleur). Ces logements ont été construits avant la réglementation thermique et se caractérisent souvent par de mauvaises performances énergétiques (chauffage tout électrique, chaudière au fioul, ...).

Devenue un enjeu national, cette problématique sera un enjeu lors de la rénovation du parc de logements.

C'est pourquoi l'État met en œuvre depuis plusieurs années une politique d'aide financière à la rénovation thermique (subventions, prêt à taux zéro pour les travaux de rénovation, crédit d'impôt). Ce parc ancien est également une piste de réflexion concernant les lacunes observées dans le parcours résidentiel ; les logements anciens ne correspondant plus forcément aux besoins fonctionnels des jeunes générations qui souhaitent alléger leur facture énergétique avec des logements RT 2012 par exemple et plus récemment la RE 2020. Sur les 5 dernières années, on a pu observer le boom des isolations par l'extérieur, ce dispositif est très bien, mais doit s'accompagner souvent par des changements dans le système de chauffage.



f. Une sous-occupation du parc de résidences principales

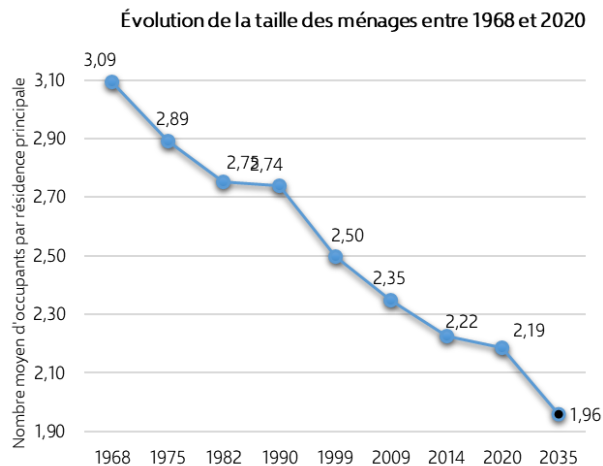
Sur la période de 1968 à 2020, la taille des ménages connaît une forte diminution. Elle passe de 3,09 à 2,19 soit une personne en moins en presque 50 ans. Cette diminution peut s'expliquer par exemple par le départ des enfants de la résidence principale et du fait que la population devient plus vieillissante. Une réflexion sur les besoins en matière de logements accompagne généralement un desserrement des ménages aussi important que celui observé à Mareuil-le-Port. **La commune n'échappe pas à la tendance nationale, les résidents de Mareuil-le-Port sous-occupent leurs logements.** En effet une importante sous-occupation du parc des résidences principales.

En effet, environ 50% des logements sont habités par des ménages qui pourraient occuper un logement plus petit au vu de leur composition. Outre le constat objectif, cette tendance peut difficilement s'expliquer du point de vue de l'humain. Exemple : un ménage avec un enfant fait construire une maison F5 en 2020 (taille moyenne du ménage = 3), le ménage n'a pas besoin de 4 chambres en 2020, mais il pense à l'avenir (naissance d'autre enfant, occupation d'une chambre en bureau, ...).

Les primoascendants souhaitent également de grands espaces, de nombreuses pièces pas forcément en adaptation avec leur besoin actuel ou leurs besoins quand ils seront en retraite. Les propriétaires de logements quand ils font construire ou achètent une maison anticipent leur besoin, dans certains cas un peu trop et par conséquent sous-occupe leur logement. **De plus il apparait tout à fait compréhensible qu'une personne âgée n'ait pas envie de se séparer de son logement familial en le mettant en vente pour la seule raison que le logement n'est plus adapté à ses besoins.** Le facteur affectif et la transmission des biens immobiliers rentrent en compte dans ce choix. D'autant plus que les collectivités, et la société en général s'organisent pour mettre en place des services à la personne pour maintenir les personnes âgées chez eux (CIAS, ADMR, ...).

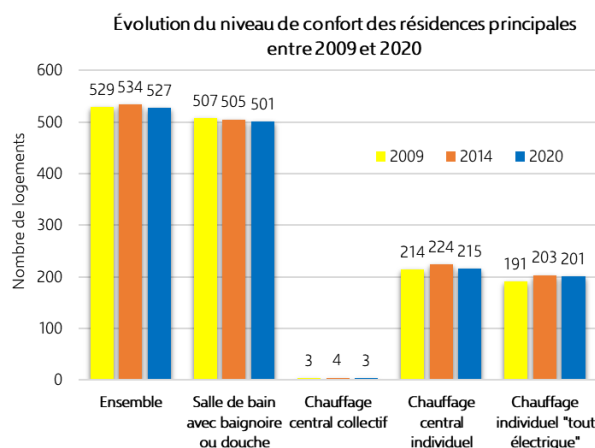
Les comportements humains évoluent, les ménages se séparent plus facilement des grands logements familiaux quand les besoins changent même si le modèle du grand pavillon avec jardin, balançoire/trampoline reste la norme pour bon nombre de familles et de grands-parents. La réalité est que le marché immobilier se tend de plus en plus à cause de la rareté des produits. L'exemple typique est le logement d'une personne placée en maison de retraite ou chez un aïeul qui ne retrouve en vente qu'au moment du décès de ladite personne. Ce logement aurait pu servir pendant ce temps à loger une famille avec enfants (la maison familiale est souvent adaptée pour l'accueil d'enfants).

Cependant, il faut veiller à intégrer dans les nouvelles opérations immobilières une pluralité de type de logements afin de penser au parcours résidentiel et aux besoins de tous les âges.



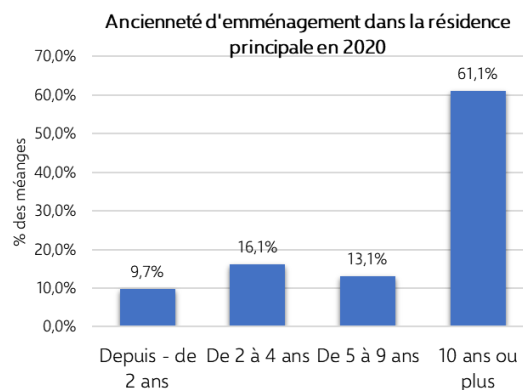
g. Le confort des logements

Le confort des logements est globalement bon, mais on relève tout de même près de 38% des habitations en chauffage tout électrique, souvent énergivore. À noter qu'il y a 26 logements sans salle de bain ou douche. Ce sont soit des logements insalubres soit insuffisamment équipés et anciens.



h. L'ancienneté d'emménagement des ménages

Comme de nombreuses communes à la campagne, mais assez proches des agglomérations, Mareuil-le-Port attire les familles et les habitants restent assez longtemps dans la commune (plus de 60% sont installés depuis 10 ans). Malgré ce taux assez élevé qui peut qualifier aussi une tendance au vieillissement de la population, Mareuil-le-Port renouvelle assez bien sa population (plus de 25% des habitants sont installés depuis moins de 4 ans). Il est à noter que la commune accueille une grande part d'habitat en location, ce qui favorise le turn-over.



2) Le marché foncier et immobilier

a. Une construction neuve en demi-teinte par la rareté du foncier

Sur le territoire de Mareuil-le-Port, **8 logements en moyenne ont été construits ou créés** (par division de logements, réhabilitation de bâtiment par exemple) **entre 2009 et 2020 soit moins d'un logement par an**. Il y a eu très peu de construction neuve entre 2009 et 2000, 18 permis de construire ont été accordés, souvent sur de faibles surfaces par manque de foncier. On note donc la destruction d'un certain nombre de logements au profit de bâtiment professionnel. Ce sont 121 logements au total qui au vu le jour entre 1968 et 2020. On pourrait considérer que ce sont entre 8 et 10 hectares d'espace consommé sur 52 ans (équipements publics et V.R.D compris) uniquement pour la création de logements. **En 1968, ces terres utilisées étaient sans doute des terres cultivées ou en pâture.**

Vue aérienne en 1958 – Mareuil-le-Port et Port-à-Binson (source : Géoportail)



Vue aérienne en 2019 – Mareuil-le-Port et Port-à-Binson (source : Géoportail)



Les zones avec un tireté pointillé jaune représentent les zones d'extension depuis 1958.

Vue aérienne en 1958 – Cerseuil (source : Géoportail)



Vue aérienne en 2019 – Cerseuil (source : Géoportail)



Les zones avec un tireté pointillé jaune représentent les zones d'extension depuis 1958.

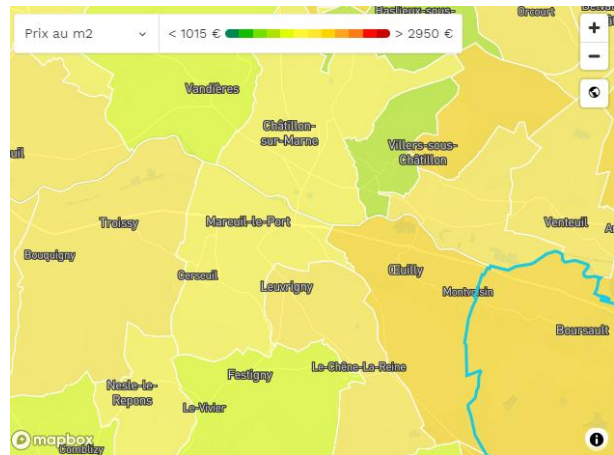
Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs. SITADEL est le « Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux ». Cette base de données recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Cette base de données qui permet un suivi historique de la construction neuve depuis 1986 est exhaustive, contrôlée et enrichie mensuellement.

Sit@del2 Logements commencés par type et par commune (2011-2021)				
Années	Nb de logements commencés individuels purs	Nb de logements commencés individuels groupés	Nombre de logements commencés collectifs	Total nb de logements
2011	2	-	-	2
2012	0	-	-	0
2013	4	-	-	4
2014	-	-	-	-
2015	-	-	-	-
2016	2	-	-	2
2017	-	-	-	-
2018	2	-	-	2
2019	1	-	-	1
2020	1	-	-	1
2021	-	-	2	2
2022	-	-	-	-
2023	-	-	-	-
Total	12	-	2	14

Le nombre de logements commencés est relativement faible (1 par an), **mais compréhensible avec le contexte des communes viticoles que nous connaissons** : peu de fonciers disponible, rétention foncière en partie pour construire des bâtiments professionnels qui ne peuvent trouver place en zone AOC, la zone inondable qui réduit les possibilités de développement. **Selon l'INSEE entre 2010 et 2021, il y a eu 14 créations de logements (constructions, rénovation, division, ...).** Selon les données SITADEL, 14 logements ont été commencés entre 2011 et 2021.

b. L'évolution du prix de l'immobilier

A l'échelle de la commune, le prix du m² est en moyenne de 1 594 € / m² bâti (estimé au 1^{er} juillet 2023 selon Meilleurs Agents). Le prix du m² bâti peut néanmoins valoir entre 832 € et 2 187 € en fonction des secteurs et du niveau de prestation du logement. Elle fait donc partie des communes les plus « abordables » et donc « recherchées » de cette rive de la vallée de la Marne entre Épernay et Dormans. Plus on se rapproche d'Épernay ou de Reims plus les prix vont augmenter. Une maison d'une surface moyenne de 120 m², vaut en moyenne 191 280 €. Selon une enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB / SDES), dans l'aire d'attraction de Reims, la taille moyenne des terrains est de 745 m² pour environ 120 € le m² en 2021. Le prix du mètre carré bâti dans les communes de cette aire d'attraction est d'environ 1 571 € pour environ 121 m² habitables soit environ 190 000 m². Or sur la construction neuve depuis le passage à la RE 2021 et les pénuries de matériaux, les prix ont augmenté, l'augmentation représente un surcôt de 30% (20% pour la RE 2021 et 10% pour la pénurie de matériaux). En avril 2022, à Mareuil-le-Port une maison de 5 pièces pour 81 m² s'est vendue 194 750 € avec 339 m² de terrain ce qui fait un prix moyenné de 240 € le mètre carré bâti (<https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>)



À retenir sur l'analyse de l'habitat à Mareuil-le-Port

Atouts

- Cadre de vie attractif
- Nombreux équipements, services, commerces caractéristiques d'un bourg-centre

Faiblesses

- Performance énergétique en retrait dû à un parc de logements anciens
- Quelques logements au confort insuffisant
- Offre de logement inadéquate pour les jeunes couples, les personnes âgées et seules

Opportunités

- Une offre de logements plus diversifiée
- Densifier le village en remplissant les dents creuses (à l'initiative des propriétaires)

Menaces

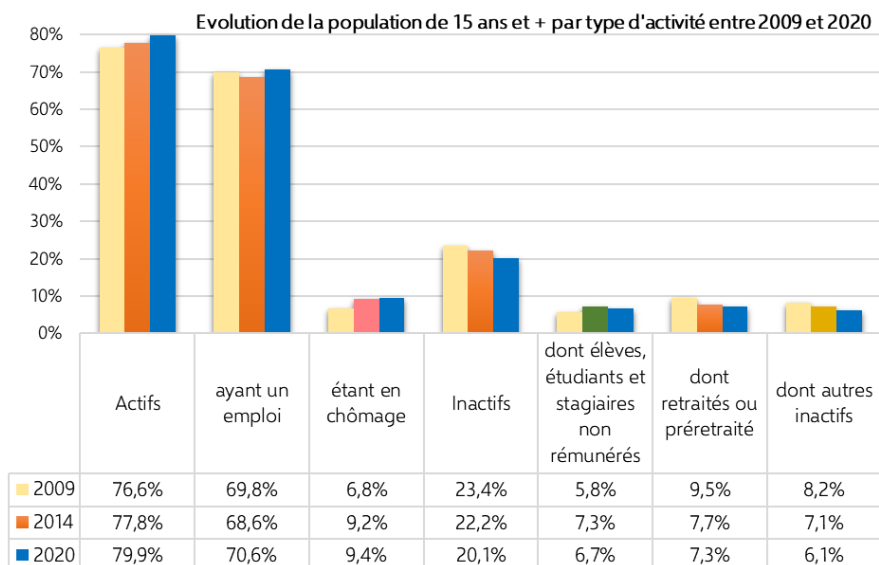
- Absence de renouvellement de la population par manque de logements / terrains sur le marché (vente ou location)
- Habitat vétuste qui va engendrer des coûts de rénovation et donner une image vieillissante à la commune
- Taille des ménages en diminution engendrant des conséquences sur les besoins en logements

III. Économie, actifs et activités

A. ACTIVITÉS, EMPLOIS, CHÔMAGE

1) Population active

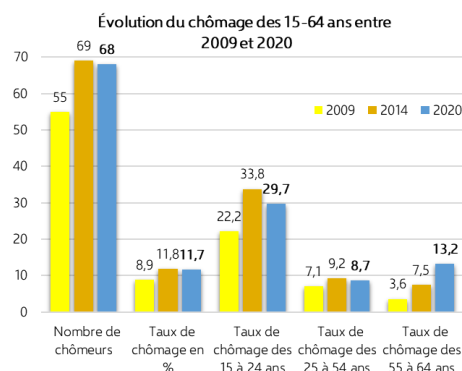
Le nombre d'actifs occupés à tendance à augmenter malgré le fait que le nombre de personnes au chômage augmente aussi. À l'inverse le nombre de retraités et préretraités diminue.



2) Chômage

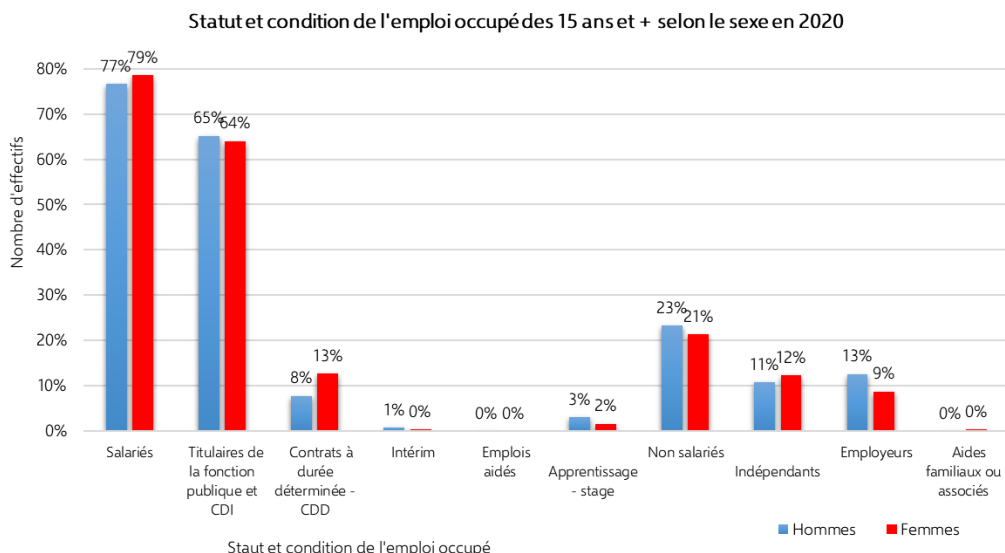
Selon l'INSEE, 68 personnes sont sans activité professionnelle à Mareuil-le-Port en 2020. Nous ne disposons pas de chiffre plus récent à une échelle locale (Pôle Emploi / Mission locale).

Le taux de chômage des 15 à 64 ans dans la commune de Mareuil-le-Port est de 11,7% en 2020 contre 8,4% sur la Communauté de communes des Paysages de la Champagne et 12,6% sur le département de la Marne sur la même période.



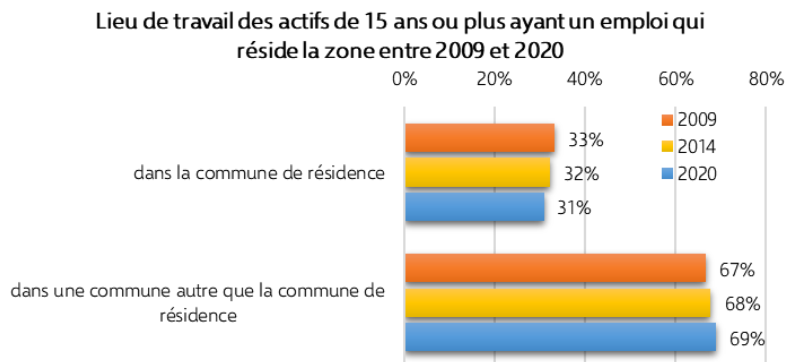
3) Emplois

Le graphique ci-après montre que 64% de la population active occupée en 2020 de Mareuil-le-Port est en CDI ou titulaire de la fonction publique, ce qui est relativement peu, 22% de la population active occupée est « non-salariés ». Seul 21 hommes et 32 femmes sont en CDD (environ 10% de la population active occupée). À noter qu'il n'y a pas trop de disparité entre les hommes et les femmes selon le statut et la condition d'emploi hormis pour les personnes en CDD et les « non-salariés ».



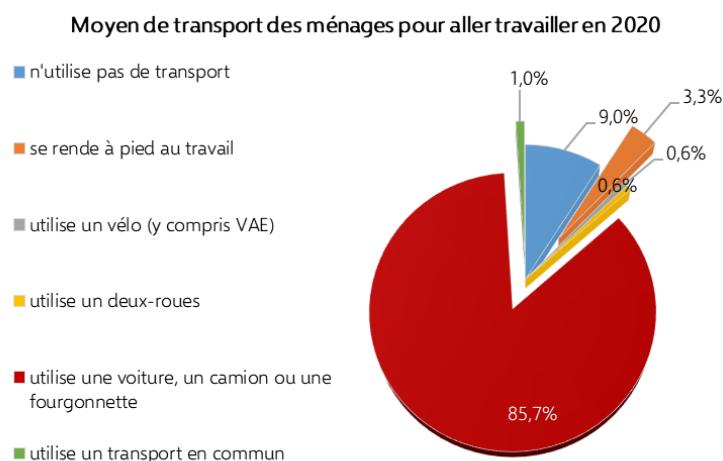
4) Lieu de travail des actifs

Sur 100 actifs occupés à Mareuil-le-Port, seulement 31% sont résidents dans la commune et 69% des actifs travaillent dans une autre commune du département selon l'INSEE en 2020. L'activité dominante étant la viticulture et activités connexes, l'emploi est assez concentré autour de Mareuil-le-Port. À défaut les actifs vont majoritairement travailler dans le secteur d'Épernay ou vers Château-Thierry (y compris à Dormans).



5) Moyen de transport des actifs

Sur 100 actifs à Mareuil-le-Port, 85.7% utilisent une voiture, un camion ou une fourgonnette pour aller travailler. 9% n'utilisent pas de moyen de transport (ex : viticulteurs, commerçants, ...). À noter que seulement 1% de la population utilise un moyen de transport en commun et que 3,9% utilisent un mode de déplacement doux (à pied ou à vélo).

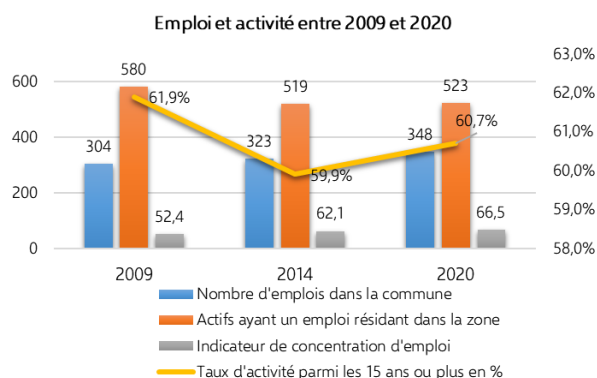


B. SECTEURS D'ACTIVITÉS ET ÉCONOMIE LOCALE

1) Les secteurs d'activités

Spécificités locales : une économie viticole et de service dynamisant le déclin agricole et ouvrier

C'est le secteur de l'agriculture / viticulture qui est le plus représenté à Mareuil-le-Port. Le secteur des commerces, transports et services divers concentre la majeure partie des migrations domicile / travail. Les bassins économiques de Dormans et d'Épernay concentrent la majeure partie des travailleurs. Ceux-ci attirent de plus en plus d'actifs, expliquant la fuite des actifs vers d'autres communes plus attractives. Le bassin de vie et la zone d'emploi attirent de plus en plus d'actifs, expliquant la fuite des actifs vers d'autres communes plus attractives et avec une offre de services / logements plus adaptés. À noter que le niveau de création d'entreprise est correct avec au moins 4 entreprises qui se créent. Il y a eu 9 créations d'établissements en 2020.



d'exploitations agricoles (la dureté des conditions de travail, l'exode des jeunes sont aussi des facteurs à prendre en compte). Les secteurs d'activités sont assez équilibrés et prouvent que l'économie n'est pas spécialisée sur la commune même si elle est dominée par la viticulture. Le nombre d'emplois sur la commune est plutôt correct et augmente tout comme le nombre d'actif ayant un emploi résidant dans la zone.

2) Diagnostic agricole

Le diagnostic agricole vise à dresser un état des lieux de l'ensemble des bâtiments agricoles. Les bâtiments sont recensés selon l'exploitant qui les gère, leurs usages, leur localisation (dans le village, en périphérie ou à l'extérieur du village), et leurs statuts juridiques (règlement sanitaire départemental (RSD) ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Sur ce dernier critère, les cercles d'éloignement sont indiqués et permettent à la commune de bien visualiser « l'impact des bâtiments agricoles » notamment sur les zones constructibles. Ils permettent ainsi de mieux réfléchir sur le périmètre des zones ouvertes à la construction ou constructibles. Ils montrent également les précautions à prendre par les agriculteurs pour ne pas impacter, lors d'une construction ou une extension, l'espace constructible. Selon le statut de l'exploitation (RSD ou ICPE), le cercle autour du bâtiment est de 50 ou 100 m.

CONTEXTE RÉGIONAL

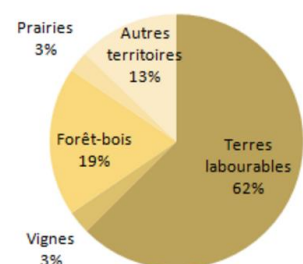
Peu diversifiée, l'agriculture lorraine produit surtout du lait, de la viande bovine, des céréales et du colza. L'industrie agroalimentaire est en grande part le prolongement des exploitations agricoles, mais élabore aussi des eaux minérales. Ses 882 000 hectares de forêt placent la région Lorraine au 8ème rang des 22 régions françaises de métropole par la superficie boisée. La région Grand-Est est la première région française pour les superficies et la production des céréales et des oléoprotéagineux. Deuxième région française pour la production de blé tendre, de maïs, de betteraves et de pommes de terre. Les chiffres clés de l'agriculture dans la région Grand-Est :

- ▶ 3 060 800 ha de SAU – 54 % du territoire – 10.7 % de la SAU France entière
- ▶ 45 800 exploitations agricoles dont 16 160 exploitations viticoles
- ▶ 30 241 chefs d'exploitation sur des exploitations de culture et d'élevage
- ▶ 9 136 chefs d'exploitation sur des exploitations viticoles
- ▶ 722 chefs d'exploitation sur des entreprises de travaux agricoles
- ▶ 34 465 salariés sur des exploitations de culture et d'élevage
- ▶ 123 027 salariés sur des exploitations viticoles
- ▶ 22 902 salariés sur des entreprises de travaux agricoles
- ▶ 22 980 ETP salariés sur les exploitations agricoles

[Source : <https://grandest.chambre-agriculture.fr/>]

LES CHIFFRES CLÉS DE L'AGRICULTURE MARNAISE

- ▶ Avec **69 % du département dédié à l'agriculture**, la Marne est le département offrant la plus grande surface agricole de France.
- ▶ Ces **560 000 hectares de terres** sont valorisés par 14 110 exploitations agricoles.
- ▶ Pays du Champagne et des grandes cultures, la Marne est un des premiers départements agricoles de France.
- ▶ Le climat et les sols déterminent des régions naturelles aux potentialités agricoles très différentes.
 - Au centre, la champagne crayeuse bénéficie de sols perméables et faciles à travailler. C'est le domaine des grandes cultures.
 - À l'Est et à l'Ouest, les terres sont plus argileuses et délicates à cultiver, ce qui explique la présence d'herbages.
 - En limite de ces zones, le vignoble occupe les reliefs de la falaise tertiaire de l'Île-de-France.



LES EXPLOITATIONS AGRICOLES : SOURCE D'EMPLOI

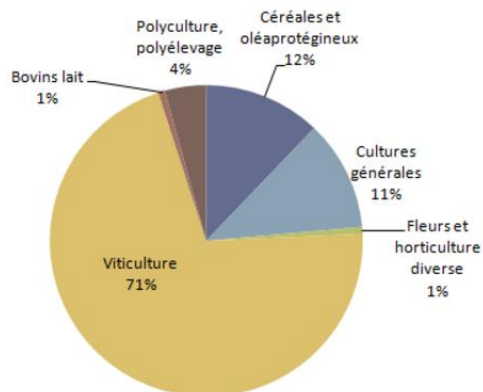
Les 14 110 exploitations agricoles marnaises représentent 57 % du nombre d'exploitations de Champagne-Ardenne en 2010. Le nombre d'exploitations agricoles diminue moins vite dans notre département que dans le reste de la France. Depuis 2000, le nombre d'exploitations professionnelles a diminué de 4,5 %. 70 % des exploitations marnaises sont viticoles. Les moyennes et grandes exploitations représentent trois quarts des exploitations de la Marne. 43 % des exploitations marnaises sont des sociétés.

L'EMPLOI DANS LES EXPLOITATIONS MARNAISES

6,6 % de la population active marnaise travaille dans l'agriculture, soit deux fois plus que dans l'ensemble de la France. On dénombre 22 980 emplois équivalents temps plein dans les exploitations marnaises. Près de 47 % des chefs d'exploitation sont à temps complet.

36 % des chefs d'exploitations marnaises sont des femmes et 20 % des chefs d'exploitation ont moins de 40 ans. Le nombre de salariés permanents non familiaux a progressé de 6 % en 10 ans.

Orientations technico-économiques des exploitations en 2010



LA MARNE, PAYS DU CHAMPAGNE ET DES GRANDES CULTURES

1er département producteur de :

- **Céréales**

La Marne produit 6,6 % des céréales françaises, soit 2,3 millions de tonnes pour une surface de 285 330 hectares. 56 % des terres arables sont consacrées aux céréales.

- **Luzerne déshydratée**

En 2010, 425 000 tonnes de luzerne ont été récoltées pour une surface de 36 660 hectares.

2e département producteur de :

- **Colza**

262 410 tonnes sont produites dans la Marne. Les surfaces consacrées à cette culture sont en augmentation de 40 % depuis 2005 et atteignent 69 790 ha en 2010.

- **Betteraves industrielles**

Le département de la Marne produit 13,5% de la production nationale de betteraves industrielles. La surface consacrée à cette culture est de 52 650 ha.

- **Orge - escourgeon**

La Marne produit 714 815 tonnes d'orge et escourgeon pour une surface de 95 720 ha.

- **Pois protéagineux**

81 270 tonnes sont produites sur 18 000 hectares.

- **Pomme de terre de féculé**

17 % de la production nationale provient du territoire marnais, pour une surface de 3 670 ha.

- **Pavot médicinal**

2 560 ha sont cultivés pour cette production.

LE VIGNOBLE DE CHAMPAGNE

La Marne, 1^{er} producteur de Champagne : 23 899 hectares de vignes AOP. La Marne représente 71 % de l'aire d'appellation Champagne - 12128 récoltants - 119 négociants

Trois cépages : Pinot meunier (36,9% de la surface), Chardonnay (37,1%), Pinot noir (25,9%).

Un vignoble concentré, mais morcelé

59 % des récoltants cultivent moins de 1 ha.

27 % des récoltants exploitent 68 % du vignoble.

Les ventes

Près de 320 millions de bouteilles ont été expédiées depuis l'ensemble de la zone productrice de Champagne en 2010. 58 % des bouteilles vendues étaient destinées au marché français, 25 % à l'Union Européenne et 17 % aux pays tiers. 31 % des ventes de champagne sont réalisés par les récoltants et coopératives.

15 % des viticulteurs transforment directement tout ou partie de leur production en vin de Champagne. Les autres viticulteurs vendent leurs raisins aux coopératives ou aux maisons de Champagne.

Destination de la vendange

Vente de raisin : 37 %

Transformation en cave particulière : 33 %

Vinification en coopératives : 30 %

L'ÉLEVAGE DANS LA MARNE

Élevage bovin

En bovins allaitants, la Marne compte 470 éleveurs, 45 000 animaux de races allaitantes dont 20 000 reproductrices. Les trois principales races sont : Charolaise (85 %), Limousine et Salers. Le poids moyen d'un veau à la naissance est de 45 kg celui d'un veau à sept mois est de 291 kg (selon les données Contrôles de Performance Marne). La viande bovine marnaise représente 19 % de la production régionale. En bovins laitiers, la Marne compte 180 éleveurs, 22 000 animaux de race laitière dont 10 000 reproductrices. La race Prim'Holstein représente 98 % des vaches laitières du département. 8 300 kg de lait sont produits par vache et par an. La production de lait représente 12,3 % de la production régionale.

Élevage ovin

La Marne compte 51 éleveurs détenant au moins 50 brebis. Avec 9 400 brebis, la production marnaise avoisine 10 % de l'élevage ovin régional. Malgré une baisse régulière du cheptel depuis 10 ans, l'effectif se stabilise en 2008. La race Île-de-France représente 90 % des ovins du département. L'élevage ovin bénéficie du plan de reconquête ovine et reste une production de diversification intéressante.

Élevage porcin

La Marne compte 87 éleveurs porcins. Il existe trois types d'élevage : naisseur, naisseur engraisseur, engraisseur. Les porcins sont issus de schémas de sélection : France Hybride, SCAPAAG, PEN AR LAN.

Élevage de volailles

La Marne compte plus d'une soixantaine d'élevages, dont une douzaine d'élevages de poules pondeuses.

CHIFFRE D'AFFAIRES DE LA FERME MARNE

4,5 % du chiffre d'affaires de la Ferme France est produit dans la Marne. Le chiffre d'affaires de la production marnaise est de 2,6 milliards d'euros et constitue à lui seul 59 % du chiffre d'affaires de la Ferme Champagne-Ardenne.

Dans la Marne, le résultat courant avant impôt par actif non salarié est de 43100 € contre 24 300 € sur l'ensemble de la France. La Marne, 1^{er} département exportateur de produits agroalimentaires. 60 % des exportations marnaises sont issues des produits agricoles et agroalimentaires (Source : Douanes 2010).

Les principaux produits agroalimentaires exportés sont :

Champagne : 41 %

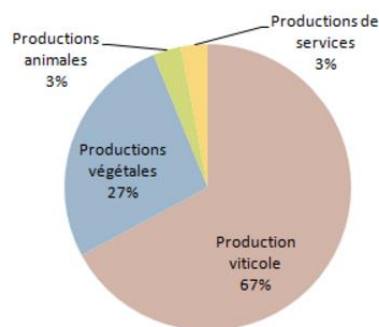
Malt : 2 %

Sucre : 2 %

Le poids du système coopératif

Plus de 80 % de la collecte des produits agricoles (céréales, luzerne, betteraves, oléoprotéagineux) sont effectués par de grandes coopératives qui ont développé la transformation.

Valeur de la production agricole en 2010



Une industrie agroalimentaire marnaise forte

Plus de 20 % de la valeur ajoutée de la Marne provient de la production agricole et des produits agroalimentaires. Selon l'INSEE, les industries agroalimentaires représentent 38 % du nombre d'industries dans la Marne en 2008. Les entreprises de fabrication de Champagne représentent 44 % du secteur agroalimentaire. **Parmi ces établissements :**

- Les Maisons de Champagne (Moët et Chandon, Veuve Cliquot, Vranken Pommery...)
- Les coopératives viticoles
- Les coopératives céréalières (Groupe Champagne Céréales, Cohésis...)
- Les Malteries (Malteurop : 3ème malteur mondial)
- Les sucreries, glucoseries (Cristal Union, Terreos)
- Les industries des viandes (Arcadie, Bigard)
- Les usines de déshydratation, notamment la luzerne (APM Deshy, Alfaluz)
- Les fabricants d'aliments pour animaux (Champlor, Copam...)
- Les usines de transformation (Mac Cain) et de conditionnement de pommes de terre (Parmentine, Pom'Alliance)

Près de 10.865 salariés sont employés dans les industries agroalimentaires marnaises, soit 4,5 % de l'emploi salarié départemental (contre 2 % au niveau national).

ENJEUX

L'agriculture reste une activité économique très présente dans la majorité des communes marnaises et la plus grande utilisatrice de l'espace. La **mise en place d'un document d'urbanisme**, qui va générer de nouvelles orientations en matière d'utilisation des sols, **peut avoir un impact préjudiciable sur cette activité et sur l'équilibre des territoires et des paysages qu'elle entretient**. Pour s'assurer d'un développement harmonieux et équitable, les caractéristiques de l'activité agricole communale doivent être connues et analysées. Ce diagnostic agricole est pour la commune un outil d'aide à la décision, pour orienter ses choix de développement et de protection en fonction des enjeux agricoles qui auront été identifiés.

ACTIONS

La réalisation d'un document de planification est l'occasion de porter un regard sur la pluralité des fonctions que rassemble un territoire. L'agriculture doit être considérée comme une thématique à part entière, à l'égale de toutes celles étudiées dans un diagnostic de territoire. Le diagnostic de l'activité agricole de la commune a pour objectifs de dresser un état des lieux des caractéristiques de l'agriculture et d'identifier et prendre en compte les enjeux pour l'agriculture. L'agriculture fait partie intégrante de l'économie locale : plusieurs bâtiments agricoles sont présents sur le territoire communal (surtout lié à des exploitation viticoles).

L'AGRICULTURE À MAREUIL-LE-PORT

Caractéristiques / Années	2020	2010	2000	1988
Nombre d'exploitations agricoles*	119	153	134	117
Travail dans les exploitations agricoles (En unité de travail annuel)	inconnu	262	242	188
Surface agricole Utile (SAU) en ha	939 dont 396,40 ha en AOC planté	865	658	648
Cheptel (en unité de gros bétail, tous aliments)	inconnu	4	0	31
Orientation technico-économique de la commune	Viticulture (appellation et autre)			
Surface en terres labourables (en ha)	inconnu	506	333	336
Surface en cultures permanentes (en ha)	inconnu	338	309	263
Surface toujours en herbe (en ha)	inconnu	21	16	49

Source : Ministère de l'Agriculture - <https://stats.agriculture.gouv.fr/>

Définition, critère de classement :

Superficie agricole utilisée : superficies des terres labourables, superficies des cultures permanentes, superficies toujours en herbe, superficies de légumes, fleurs et autres superficies cultivées de l'exploitation agricole.

Superficie en terres labourables : superficie en céréales, cultures industrielles, légumes secs et protéagineux, fourrages (hors superficie toujours en herbe), tubercules, légumes de plein champ, jachères.

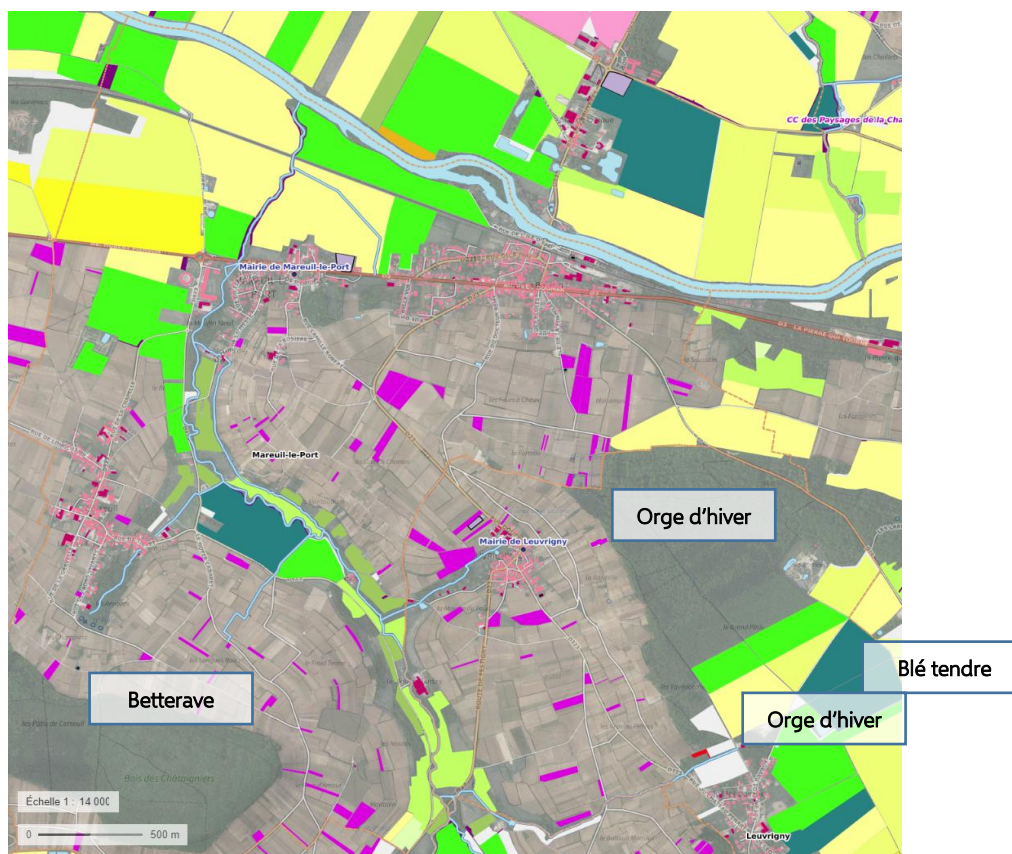
Superficie en cultures permanentes : superficie en vignes, vergers, pépinières ornementales, fruitières et forestières, cultures de miscanthus, jonc, mûrier, osier, arbre truffier, à laquelle s'ajoute la superficie en arbres de Noël en 2010.

Superficie toujours en herbe : prairies naturelles ou semées depuis six ans ou plus.

En observant le registre parcellaire graphique de 2020, on constate que le territoire est dominé par les vignes, mais aussi par les grandes cultures. Ces diversités de productions agricoles font la renommée de la commune et de ses paysages. Selon le diagnostic communal, il y aurait une centaine de bâtiments agricoles souvent imbriqués dans les tissus urbains. **Il y a aucun bâtiment d'élevage à Mareuil-le-Port, les exploitations agricoles bénéficiaires de la PAC sont :**

- ▶ HARLIN YANNICK
- ▶ SCEA DE MAREUIL
- ▶ SCEA HINCELIN-LECART

14 exploitations viticoles dépendent du régime de déclaration au titre des Installations Classées pour la Protection de l'environnement au titre de la rubrique 2251 – préparation et conditionnement de vins. Au total ce ne sont pas moins de **149 exploitants viticoles pour 396,40 ha de surface exploitée.**



■ Blé tendre	■ Semences	■ Vergers
■ Maïs grain et ensilage	■ Gel (surface gelée sans production)	■ Vignes
■ Orge	■ Gel industriel	■ Fruit à coque
■ Autres céréales	■ Autres gels	■ Oliviers
■ Colza	■ Riz	■ Autres cultures industrielles
■ Tournesol	■ Légumineuses à grains	■ Légumes ou fleurs
■ Autre oléagineux	■ Fourrage	■ Canne à sucre
■ Protéagineux	■ Estives et landes	■ Arboriculture
■ Plantes à fibres	■ Prairies permanentes	■ Divers
	■ Prairies temporaires	■ Non disponible

L'omniprésence de l'activité agricole et viticole sur le territoire communal induit la présence d'un grand nombre de bâtiments agricoles. La qualité de l'architecture de ces constructions et de leurs abords, ainsi que leur accompagnement paysager constitue un enjeu important. D'un volume imposant, ils sont souvent visibles à partir des voies de circulation. Ils contribuent à la mise en valeur des paysages ruraux lorsqu'ils bénéficient d'un traitement de qualité tant au niveau du bâti qu'en termes d'insertion paysagère.

La viticulture à Mareuil-le-Port :

Le vignoble de Mareuil-le-Port appartient à la région de production de la Vallée de la Marne Rive Gauche et s'étend **sur environ 396,40 hectares. Les cartes ont été fournies par l'INAO.** Une étude pour réviser le périmètre AOC est en cours, en fonction des résultats de l'étude, le périmètre AOC est amené à évoluer. La zone viticole d'appellation Champagne (AOC) se traduit par un zonage spécifique dans le PLU, une zone Av (zone agricole dédiée à l'activité viticole).



© VICUS Urba- 2021

L'urbanisation autour des bâtiments agricoles

La gestion de l'urbanisation autour des bâtiments d'élevage est assurée selon un principe de réciprocité de distance d'éloignement entre les bâtiments d'élevage et les constructions habituellement occupés par les tiers. Ce principe résulte des dispositions de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime. Aujourd'hui les exploitations agricoles ne sont soit soumises à aucune réglementation locale (absence d'élevage, par exemple) ; soit soumis au régime du règlement sanitaire départemental (RSD), soit soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). À noter qu'au sein d'une même exploitation agricole, il est possible qu'une partie des bâtiments relève des ICPE, et l'autre partie du RSD.

Quels sont les bâtiments concernés ?

Les bâtiments les plus importants relèvent des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et sont systématiquement déclarés en préfecture. Tout bâtiment agricole ne relevant pas des ICPE est soumis au Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

- ▶ Les locaux ayant vocation à héberger des animaux, même temporairement (boxes destinés aux chevaux à l'occasion de courses), doivent être regardés comme destinées à l'entretien de ces animaux et donc comme élevage. En conséquence, ils doivent se conformer au RSD (*CE, 14 juin 2004, Commune d'Ecouflant*).
- ▶ Un parc de stabulation en plein air, accueillant de façon régulière 50 vaches laitières, est assimilé à un bâtiment d'élevage, compte tenu des nuisances que ces animaux et leurs effluents peuvent causer aux tiers. Son implantation doit alors respecter les distances d'éloignement (*JO Sénat, 2 février 2006, n° 20027*).

Zoom sur un « élevage de type familial » : selon la circulaire du 10 août 1984 relative au titre VIII du RSD type, les élevages de type familial sont ceux « dont la production est exclusivement destinée à la consommation (lapin, volaille, porc, chèvre, mouton) ou à l'agrément de la famille (chiens, chats) et qui n'entrent pas à proprement parler dans le champ de l'activité agricole.

Qu'est-ce que la règle de réciprocité ?

Selon l'article L.111-3 du code rural, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Règle d'implantation des bâtiments soumis au régime de l'ICPE

Selon l'article L. 511-1 du Code de l'environnement, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ».



Cas particulier : l'arrêté ministériel du 27 décembre 2013 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous les rubriques nos 2101-1, 2101-2, 2101-3, 2102 et 2111.

Les bâtiments d'élevage et leurs annexes sont implantés à une distance minimale de :

100 mètres des habitations ou locaux habituellement occupés par des tiers (à l'exception des logements occupés par des personnels de l'installation, des hébergements et locations dont l'exploitant a la jouissance et des logements occupés par les anciens exploitants), des stades ou des terrains de camping agréés (à l'exception des terrains de camping à la ferme) ainsi que des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers ; cette distance est réduite à 50 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments mobiles d'élevage de volailles faisant l'objet d'un déplacement d'au moins 100 mètres à chaque bande ; cette distance peut être réduite à :

a) 50 mètres* lorsqu'il s'agit de bâtiments d'élevage de bovins sur litière accumulée ; [...].

À noter aussi qu'il existe de nombreux bâtiments à l'intérieur des tissus urbains (bénéficiant d'une antériorité ou d'une évolution de la structure). L'existence de ces bâtiments induits des périmètres de réciprocité entre les tiers et les exploitants agricoles (cf. illustration ci-dessous).

Élevages particuliers non agricoles

Les élevages détenus par des particuliers non-inscrits à la MSA ne sont pas considérés comme des exploitations agricoles. La DDASS doit appliquer le règlement sanitaire départemental et imposer le recul de 50 mètres, encore faut-il qu'elle ait connaissance de l'existence de ces élevages. **Les centres équestres sont, depuis peu, considérés comme des exploitations agricoles.**

Zoom sur l'agriculture à Mareuil-le-Port

Selon les données du Porter à Connaissance de l'État, il n'existe pas d'établissement (d'élevages, abattoirs, équarrissages ou centres d'incinération d'animaux domestiques) soumis à la réglementation des ICPE. D'après les données communales, aucune déclaration concernant des établissements soumis au Règlement Sanitaire Départemental de l'Aube (RSD) n'existent.

Pour résumé, **Mareuil-le-Port** a un patrimoine viticole très fort, une attention particulière sera portée à l'élaboration du plan de zonage et du règlement écrit dans les respects des réglementations en vigueur. La commune souhaite classer les exploitations agricoles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine en zone constructible, si les exploitations agricoles n'ont pas de repreneur, les bâtiments pourront changer facilement de destination (exemple : transformation d'une exploitation en logement d'habitation).

À retenir sur l'économie, les emplois et les activités à Mareuil-le-Port

Atouts

- Taux de chômage contenu
- 2/3 de la population active occupée est en CDI
- Secteur agri-viticole et artisanal se maintien malgré la conjoncture
- Population jeune et dynamique
- Un taux de concentration de l'emploi dans le bassin de vie de 66.5% en 2020 (l'économie locale fait vivre les ménages)

Faiblesses

- Taux de chômage conséquent des 15 à 24 ans
- Déclin de l'emploi ouvrier qui suit le contexte national

Opportunités

- Reconversion d'activité artisanale et accueil d'autres activités
- Diversification de l'offre de service
- Accueil d'une nouvelle population agricole (ex : maraichers, bio, ventes directes, agritourisme, ...)

Menaces

- Manque de repreneur pour la succession des exploitations agricoles
- L'économie de service mange peu à peu la diversité des emplois (2/3 de l'économie provient du secteur tertiaire)

C. LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES

1) Les équipements liés à la santé

Les professionnels de santé sont assez bien représentés sur la commune. Globalement la situation de bourg-relais de la commune lui assure une certaine centralité. Les professionnels de la santé sont les suivants :

- Centre de secours ;
- Un cabinet d’infirmière libérale ;
- Podologue ;
- Kinésithérapeute ;
- Pharmacie ;
- Un médecin généraliste.

2) L’enseignement

La commune se compose d’un groupe scolaire récent qui accueille environ 158 élèves venant des communes de Festigny, Leuvrigny, Mareuil le Port et Oeuilly. Ils sont répartis en 7 classes. La commune dispose d’un collège avec environ 291 élèves. La commune ne dispose pas de lycée sur son territoire, les élèves se dirigent vers Épernay.

D. LES DÉPLACEMENTS

1) Les routes classées à grande circulation

La commune de Mareuil-le-Port n’est traversée par aucune voie classée à grande circulation au vu du décret n°2010-578 du 31 mai 2010.

2) Les autres axes de circulation structurants

Les autres axes de circulation structurants non identifiés comme routes à grande circulation sont souvent les points de convergence Est – Ouest et Nord – Sud. Il s’agit notamment de la RD3 et de la RD23.

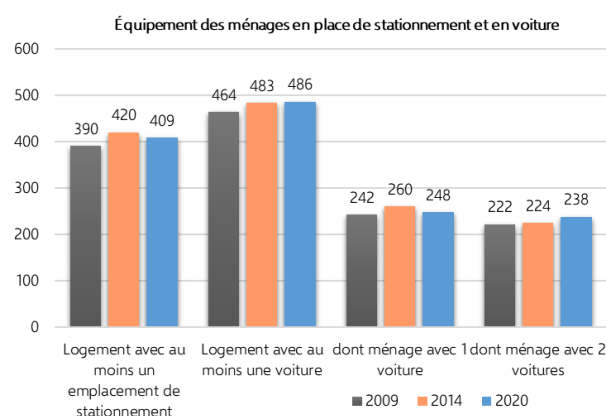
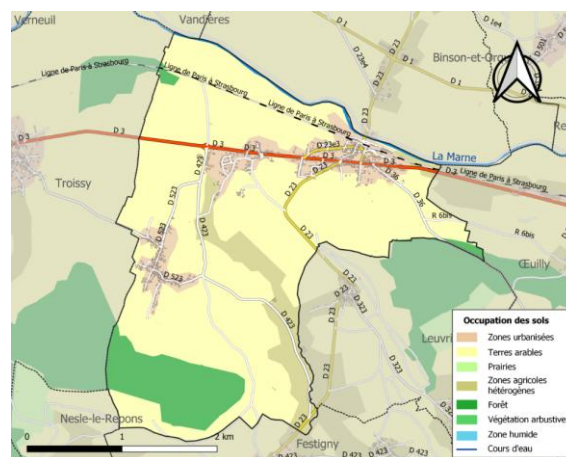
3) L’accidentologie

La commune n’est pas particulièrement exposée à l’accidentologie. On recense 3 accidents corporels sur le territoire de Mareuil-le-Port durant la période 2015-2019, induisant un bilan de 4 blessés. 67 % de ces accidents concernent des VL (véhicules légers). Il en est de même pour les piétons. Les piétons représentent 75 % des victimes (3 blessés). Les routes départementales regroupent la majorité des accidents corporels (67%). Les accidents de la route ont eu lieu intramuros.

4) Le stationnement

78% des résidences principales en 2020 permettent à l’habitant de stationner son véhicule sur sa parcelle, soit de 4 logements sur 5. Certaines habitations, surtout les plus récentes, permettent également une deuxième place de stationnement pour la possibilité d’un deuxième véhicule ou d’un visiteur. À noter que la situation globale s’améliore légèrement puisqu’en 2009, la part disposant d’un parking s’élevait à 74%.

Certains logements très anciens n’ayant pas de cours intérieures, ou de garage et ne peuvent accueillir de place de stationnement, c’est également le cas des quelques logements situés en impasse. **Malgré un taux de motorisation de 92%, ce sont près de 78% des résidences principales qui disposent d’un emplacement de stationnement (cf. photos ci-dessous).**



Aujourd'hui les ménages ont le plus souvent 2 voitures (49% des ménages motorisés à Mareuil-le-Port), les trottoirs sont parfois occupés par des véhicules en stationnement, de même que les bordures séparatrices de la voie de stockage Avenue Paul Doumer. La situation n'est pas problématique, cependant les personnes à mobilités réduites (PMR – fauteuil roulant, malvoyant, personne en béquille, personne avec une poussette, ...) sont parfois obligées de **marcher sur la voirie, ou des véhicules sont souvent en excès de vitesse. Actuellement, il n'existe pas de borne à la disposition du public** pour les voitures électrifiées sur le territoire de la commune.

La majeure partie du stationnement dans l'espace public se fait sur les voies et places publiques. Que les trottoirs y soient étroits ou larges, selon la législation en vigueur, la voiture n'y a plus sa place selon l'article R.417-11 du code de la route. Le stationnement à cheval sur un trottoir peut être autorisé par arrêté municipal selon l'article L 2213-2 du CGCT à condition de laisser un espace de cheminement piétonnier suffisant (1,4 m sans obstacle avec des réductions ponctuelles).

Inventaire des capacités de stationnement

Lieu	Véhicule léger (VL) motorisé sur voie publique (hors trottoir)	Électrique	Vélos	Bus
Avenue de la Gare	7 places	0	0	0
Rue de l'Île d'Amour	37 + 6 places de camping-cars	0	0	0
Rue du 8 mai 1948	11 devant la pharmacie	0	0	0
Place Aristide Briand	Environ 30 places	0	0	0
Rue des Écoles	38 places		0	0
Avenue Paul Doumer	Environ 250 places en stationnement longitudinal	0	0	0
Placette Rue d'Orchy	8 places		0	0
Rue du Flagot	13 places		0	0
Rue du Professeur Nicaise	Environ 50 places	0	0	10
TOTAL	Environ 441 places	0 borne de recharge	0	10

E. LES AUTRES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

La Communauté de Commune des Paysages de la Champagne est longée au nord par l'autoroute A4. La commune de Mareuil-le-Port est traversée par la RD 3 (avec 11 % de PL) sur un axe est – ouest et la RD23 sur un axe nord – sud.

1) Le réseau ferré

La commune est traversée par la voie de chemin de fer, mais ne dispose pas d'une gare et d'un arrêt ferroviaire (Dormans).

2) Le réseau de bus

Seule la commune de Dormans, à proximité, dispose d'un arrêt de ligne de bus interurbain. En dehors du réseau de bus scolaire, la commune ne dispose pas de moyens de transport collectif.

3) Le co-voiturage

Si le covoiturage est une pratique qui a toujours existé entre parents pour acheminer les enfants à des activités, entre voisins pour emmener les personnes âgées faire leurs courses... elle semble se développer pour les trajets domiciles-travail. Cependant, à l'échelle de la commune, il n'existe pas de covoiturage organisé (plateforme, aire de co-voiturage, ...). Peu, voir aucune offre d'utilisateurs du co-voiturage n'existe sur le périmètre de la commune, quelques offres existent au départ de Châtillon-sur-Marne vers Épernay avec un départ à 5h40. Il n'existe aucun départ en direction de Dormans. On peut en déduire que celui-ci s'organise, en partie pour le bouche-à-oreille (entre, parents d'élèves, entre collègues, entre amis ...). Le PLU est l'occasion de réfléchir à la nécessité de développer des aires de covoiturage sur le territoire et ainsi participer à la réduction des émissions de GES.

4) Les déplacements doux

La desserte des piétons est globalement bonne dans la commune avec de larges trottoirs. Là où la circulation est la plus importante (notamment proche des équipements structurants et des écoles), des trottoirs de taille suffisante permettent aisément de partager l'espace réservé aux véhicules motorisés de celui réservé aux piétons. Les sentiers de randonnée pédestre et les chemins ruraux permettent quant à eux les cheminements piétons à l'extérieur des villages. Le territoire est également parcouru par des chemins de randonnée notamment recensés comme le GRP - GR15 « Entre marne et Champagne ». La commune étant traversée sur l'autre rive de la Marne vers Châtillon-sur-Marne par la voie verte.

Le confort de déplacement doux entre le village et Cerseuil pourrait cependant être amélioré, cependant la circulation autour de ces axes et la faible emprise (voirie au milieu du vignoble) ne permet pas de créer une piste cyclable. La solution la plus sécurisée serait d'utiliser les chemins ruraux ou d'exploitations parallèles aux axes de circulations, s'ils existent.

5) L'accessibilité

La Loi sur l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, promulguée le 11 février 2005 et récemment complétée par l'ordonnance gouvernementale du 26 septembre 2014 précise les obligations en matière d'accessibilité et de prise en compte de tous les types de handicaps sur la continuité des déplacements. Pour ce qui concerne la voirie et les espaces publics, deux décrets et un arrêté viennent en préciser l'application. Ces règles contraignantes sont assorties de délais relatifs à la programmation et à la réalisation d'une véritable accessibilité.

Seules les communes de plus de 1 000 habitants sont dans l'obligation de réaliser un plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE). Globalement l'accessibilité est traitée soit lors de la réfection de voirie et de trottoir soit via les opérations neuves, les communes respectent les bonnes pratiques (1,40 m libre de circulation piétonne avec des rétrécissements ponctuelles). Dans le cas où cela s'avère impossible, de nombreuses communes ont recours à une zone de rencontre avec un traitement de la circulation « apaisée ».

Concernant les établissements recevant du public (ERP), ceux-ci sont traités par l'ensemble des communes petit à petit via les dossiers d'Agenda d'accessibilité programmée (Ad'ap). Initialement, l'Ad'AP devait être déposé avant le 27 septembre 2015, mais il est toujours possible de le faire auprès de l'autorité compétente (mairie ou préfecture) en justifiant le retard.



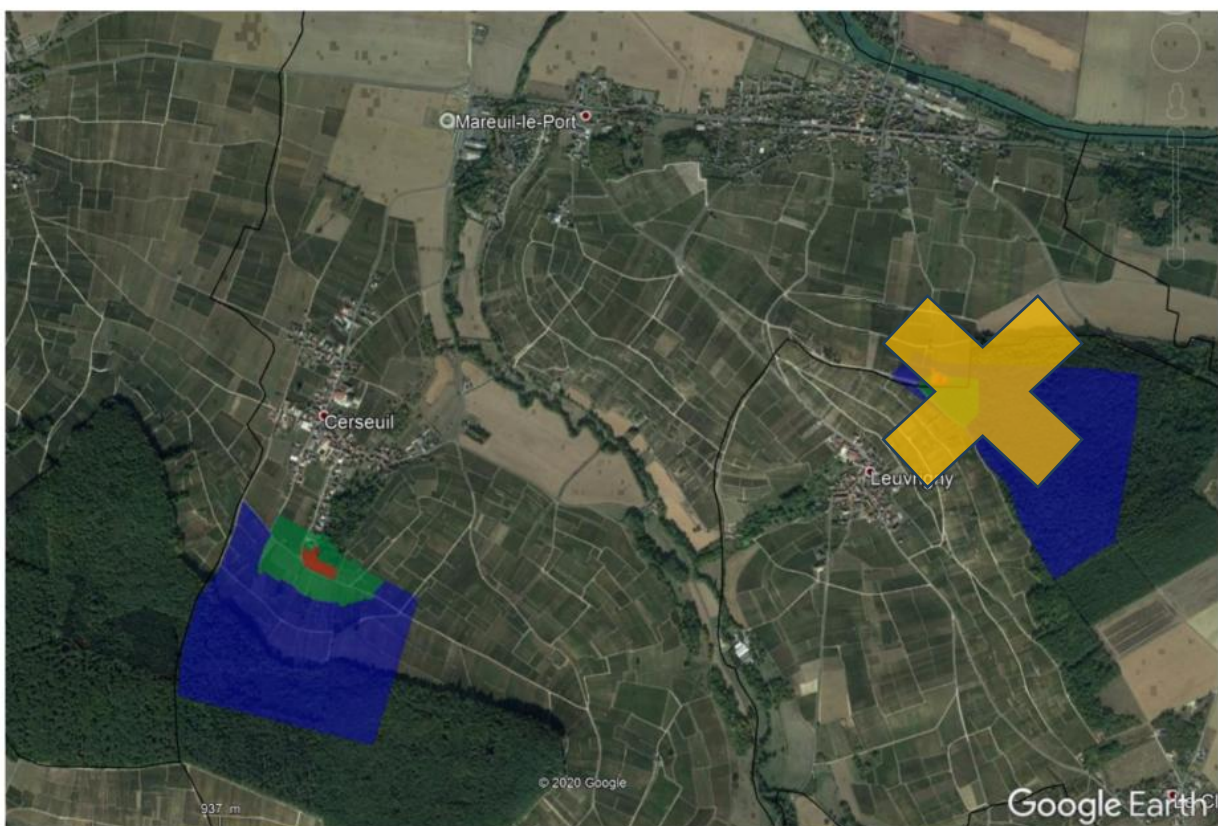
A. LA GESTION DE L'EAU

La commune est alimentée en eau potable par son propre captage situés aux lieux-dits « Les Annoyes » du hameau de Cerseuil. Le captage de la Fortelle a été abandonné (arrêté préfectoral date du 1er décembre 2025). L'Agence Régionale de Santé (ARS) note la présence de captages d'eau destinée à la consommation humaine bénéficiant de périmètres de protection sur le territoire de la commune :

- « Source de la Fortelle » au lieu-dit « La Fortelle », forage N°157-2X-0079, géré par la communauté de communes des paysages de la Champagne. [*Ce captage a fait l'objet d'une procédure d'abrogation \(abandon\), l'arrêté préfectoral date du 1^{er} décembre 2025.*](#)
- « Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes », forages N°0157-2X-0104, N°0157-2X-0106 et N°0157-2X-0107, gérés par la communauté de communes des paysages de la Champagne

Les arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique en date respectivement des 9 mai 2011 et 24 novembre 2011 arrêtent les périmètres de protection autour de ces captages. La capacité de ces forages est de 300m³/jour. Une installation de déferri-sation est installée à côté de ces forages.

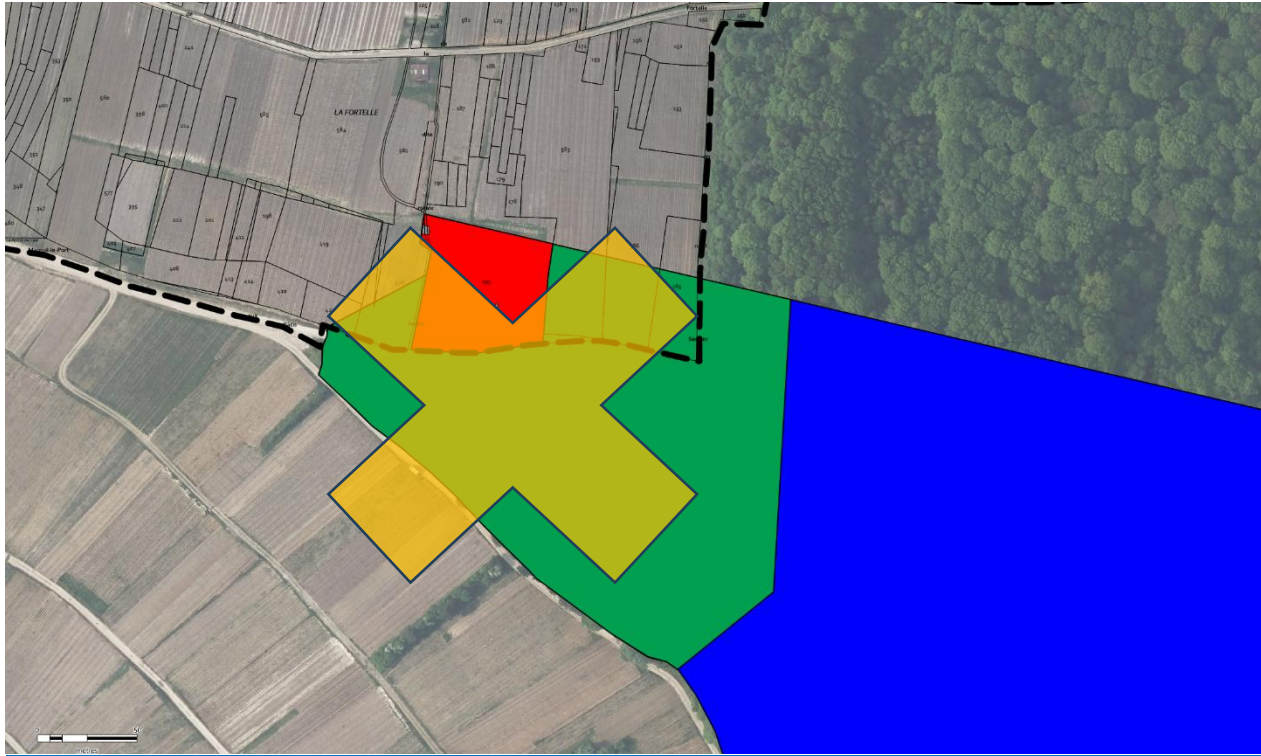
Périmètres de protection des captages publics d'alimentation d'eau potable de la commune de Mareuil-le-Port






■ Périmètre de protection immédiate ■ Périmètre de protection rapprochée ■ Périmètre de protection éloignée

Source : Agence Régionale de Santé

Source de la Fortelle au lieu-dit « La Fortelle », forage N°157-2X-0079 - *Ce captage a fait l'objet d'une procédure d'abrogation (abandon). L'arrêté préfectoral date du 1er décembre 2025.*

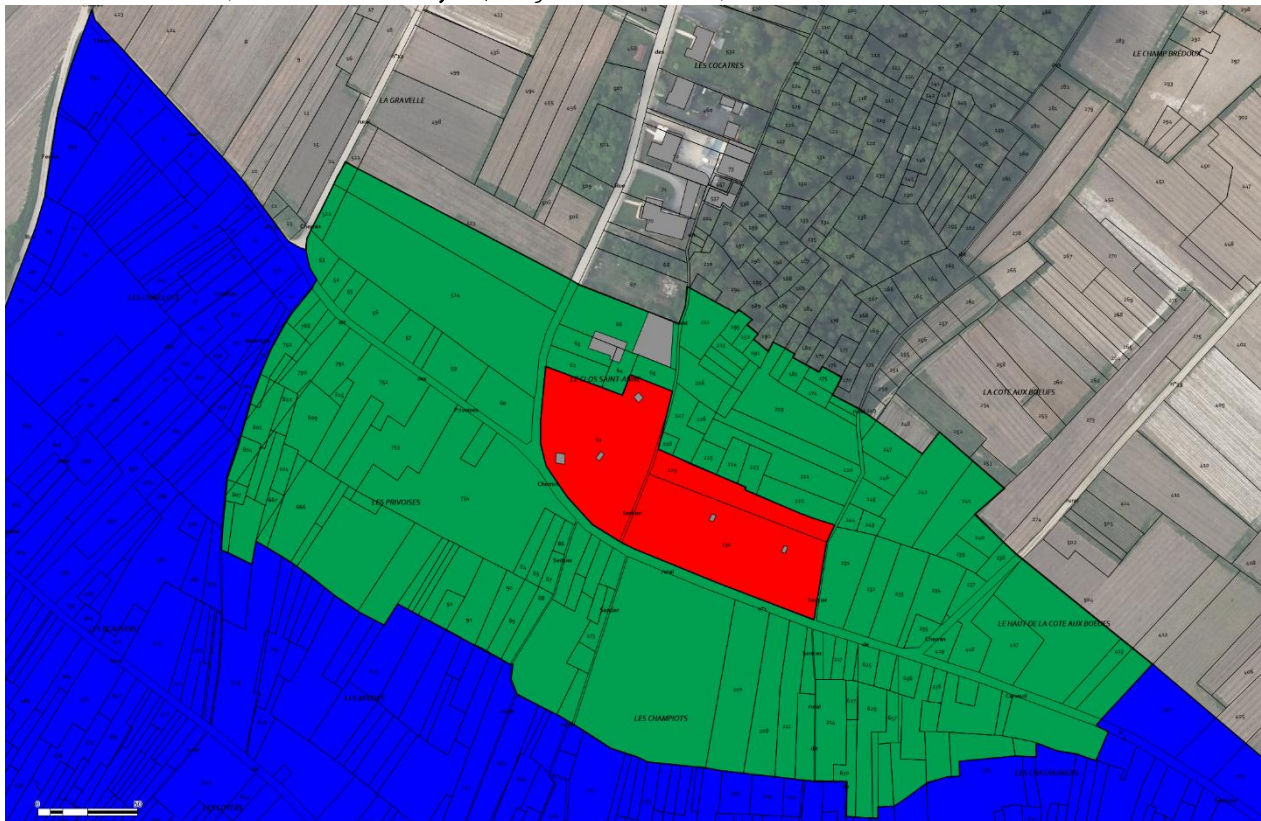


Légende




-  Périmètre de protection immédiate
-  Périmètre de protection rapprochée
-  Périmètre de protection éloignée

Source : Agence Régionale de Santé – report de données SIG via <https://www.atlasante.fr/accueil>

« Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes », forages N°0157-2X-0104, N°0157-2X-0106 et N°0157-2X-0107



Légende

-  Périmètre de protection immédiate
-  Périmètre de protection rapprochée
-  Périmètre de protection éloignée

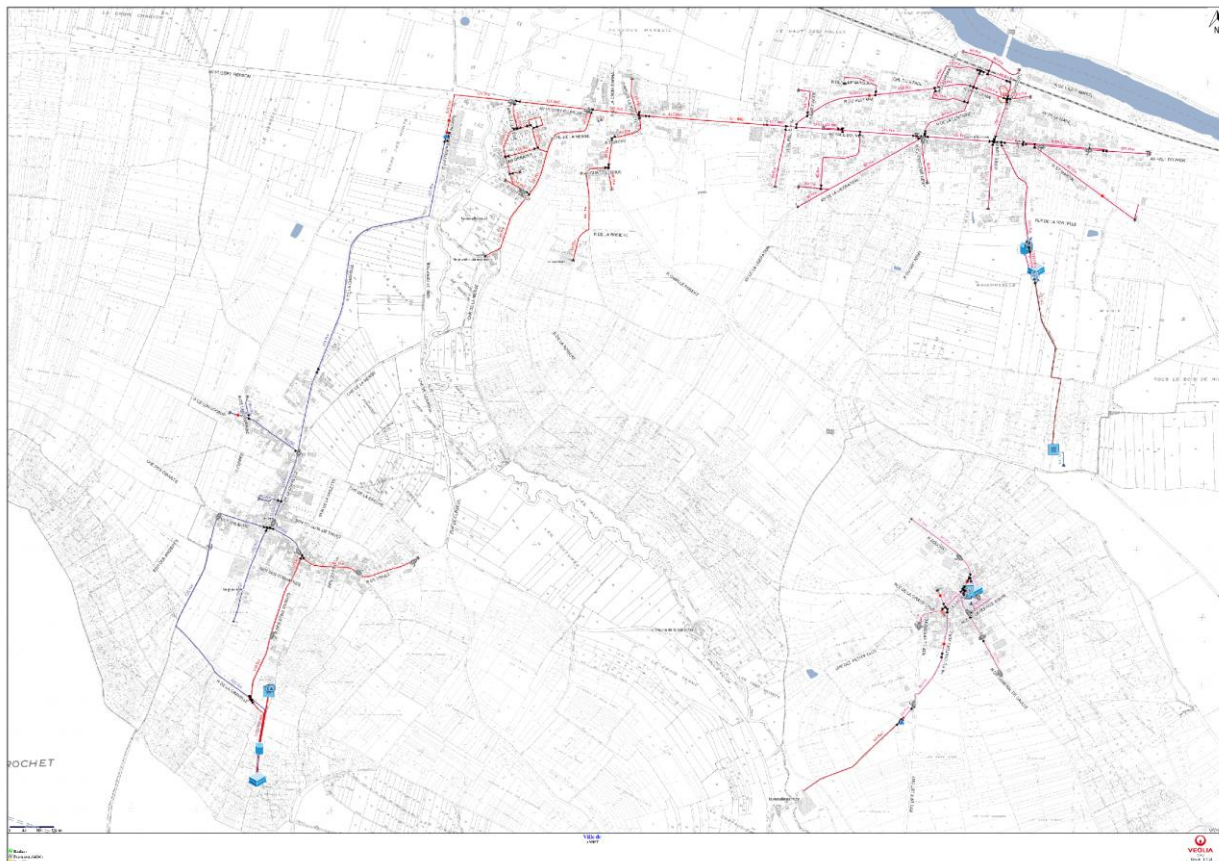
Source : Agence Régionale de Santé – report de données SIG via <https://www.atlasante.fr/accueil>

La situation actuelle

Après avoir échangé avec le gestionnaire de la compétence, les services de la Communauté de Communes des Paysages de la Champagne nous confirment que le niveau de consommation et de capacité de production est compatible avec le nombre d'habitants sur la commune.

La situation future

Les faibles changements opérés dans la révision du PLU et la baisse de la consommation d'espace laissent penser que les orientations du PLU ne bouleverseront pas les besoins d'alimentation en eau potable. Selon le gestionnaire de réseaux, la capacité de production sera toujours suffisante pour absorber le flux d'habitants supplémentaire.



La défense incendie

La défense contre l'incendie est placée sous l'autorité du maire au titre de ses pouvoirs de police administrative, en application de l'article L. 2212-2 (5°) du code général des collectivités territoriales. Les solutions techniques doivent être définies sur le plan local. Elles doivent être adaptées au risque à défendre et être de nature à résoudre les difficultés opérationnelles rencontrées par les sapeurs-pompiers dans la mise en œuvre des moyens d'extinction. La défense extérieure doit ainsi être réglée au niveau local en partenariat avec les sapeurs-pompiers et le distributeur d'eau.

Principes de base pour lutter contre un incendie :

- L'estimation du débit horaire d'eau, dont il est nécessaire de disposer à proximité de chaque risque considéré isolément, est en fonction du nombre de lances que comporte le plan d'intervention des sapeurs-pompiers a priori ;
- Le débit nominal d'un engin de base de lutte contre l'incendie est de 60 m³/h ;
- La durée approximative d'extinction d'un sinistre moyen peut être évaluée à deux heures :
 - > L'attaque et l'extinction simultanées des foyers principaux : 1 heure,
 - > La neutralisation des foyers partiels et le déblai : 1 heure ;
- Comme corollaire immédiat, il en résulte que les sapeurs-pompiers devraient trouver sur place, en tout temps, 120 m³ d'eau utilisables en deux heures. La nécessité de poursuivre l'extinction du feu sans interruption exige que cette quantité puisse être utilisée sans déplacement des engins ;
- Ce volume est une valeur moyenne, qui peut se trouver modifiée suivant la nature et l'importance du risque à défendre.

Classification des risques :

Le risque particulièrement faible : construction d'une surface développée inférieure à 250 m² ayant 2 niveaux maximum et distante de 8 m de tout autre risque.

Le risque moyen (risque courant) : les habitations individuelles (R+1 max) et collectives (R+3 max), les bureaux et autres constructions ($H \leq 8$ m et $S \leq 500$ m²).

Le risque important (risque particulier ou spécifique) :

- > Les immeubles de 3^e famille A : $H \leq 28$ m, R+7 maximum, distance escalier-logement ≤ 7 m et accès escalier par voie échelle.
- > Les immeubles de 3^e famille N : $H \leq 28$ m et l'une des trois conditions de la 3^e famille A non respectée.
- > Les immeubles de 4^e famille : $28 < H \leq 50$ m.
- > Mais aussi les IGH (immeuble de grande hauteur) à usage d'habitation : $H > 50$ m.
- > Les ERP (établissement recevant du public)
- > Les industries
- > Les autres constructions : $H \geq 8$ m ou $S \geq 500$ m².

Certains projets d'urbanisme ou de construction peuvent présenter des risques particuliers. Le Service Départemental d'Incendie et de Secours est alors en mesure de demander la mise en œuvre de mesures constructives (murs coupe-feu, désenfumage, ...) et de demander des aggravations à la règle dans les cas suivants : [Zones d'activités industrielles ou commerciales](#) ; [Lotissements](#) ; [Industries à risques d'incendie ou d'explosion](#) ; [Installations classées pour la protection de l'environnement](#) ; [Établissements recevant du public](#).

Etant donné la grande distance nécessaire entre deux constructions à usage d'habitation, **le risque le plus courant pour des habitations est le risque moyen**. Ainsi, les services d'incendie et de secours souhaitent disposer sauf réglementation local différente (au niveau communal), de **120 m³ minimum utilisables en 2 heures (soit 60 m³/h sous une pression de 1 bar)**.

Le calcul des distances :

Le calcul des distances est fixé entre le risque et le point d'eau par les cheminements praticables par les moyens des sapeurs-pompier.

Pour un risque moyen

Points d'eau incendie	Distance entre un point d'eau et un risque
Prise d'eau	200 m maximum
Point d'eau naturel	400 m maximum
Réserve artificielle	400 m maximum

Si le réseau est suffisamment dimensionné pour fournir le débit demandé par le SDIS, il convient de s'appuyer sur les Poteaux d'Incendie (PI) ou les Bouches d'Incendie (BI) existants. Ils restent le moyen de mise en œuvre le plus rapide. Si la faiblesse du réseau d'eau ne permet pas de fournir le débit demandé, **des mesures équivalentes devront être mises en place après avis du SDIS**.

Pour un risque moyen, le SDIS envisage des solutions équivalentes :

Débit demandé pour un risque moyen	Solutions équivalentes
soit 60 m ³ /h pendant 2 heures	- une réserve de 120 m ³ - un P.I. ou B.I. de 30 m ³ /h et une réserve de 60 m ³ - une réserve réalimentée

La localisation des prises d'eau :

Concernant la localisation sur plan des points et des prises d'eau, le SDIS tient et met à jour une base de données départementale recensant l'ensemble des PEI publics et privés. Cette base est mise à jour après réception des éléments provenant des services concourant à la DECI. Ces services peuvent avoir accès aux données qui les concernent. Elle a pour objectif premier de suivre la mise en service et la disponibilité des PEI à des fins opérationnelles. Les différents poteaux d'incendie sont localisés :

Numéro de l'adresse	Adresse	Précision	Pression dynamique	Débit maximum
0	AVENUE HUBERT PIERSON	PONT DU FLAGOT RD3	5.7	140
18	AVENUE HUBERT PIERSON		5.2	5.2
1	RUE DU FLAGOT	ANGLE CHEMIN DE LA MESSE	5.7	52
24	RUE DU FLAGOT	ANGLE IMPASSE DU COLLÈGE		51
8	AVENUE PAUL DOUMER		5.1	91
0	AVENUE PAUL DOUMER	FACE AU 31	4.2	116
0	RUE DU DOCTEUR REMY	ANGLE AVENUE PAUL DOUMER	3.9	110
17	RUE DES ÉCOLES		3.1	70
0	AVENUE PAUL DOUMER	ANGLE RUE SAINT MARTIN	4.3	136
114	AVENUE PAUL DOUMER		4.7	118
10	RUE DU HUIT MAI		5.4	123
0	RUE DU GÉNÉRAL LECLERC	ANGLE RUE DU 8 MAI	5.3	124
0	RUE DU PROFESSEUR NICAISE	FACE AU COLLÈGE	6.1	110
0	RUE DE LA CHAPELLE	ANGLE RUE LONGCHAMPS	5	77
2	RUE DE LA CHAPELLE		4.7	80
0	RUE DE LONGCHAMP	FACE RUE DE CHANTEREINE	4.3	63

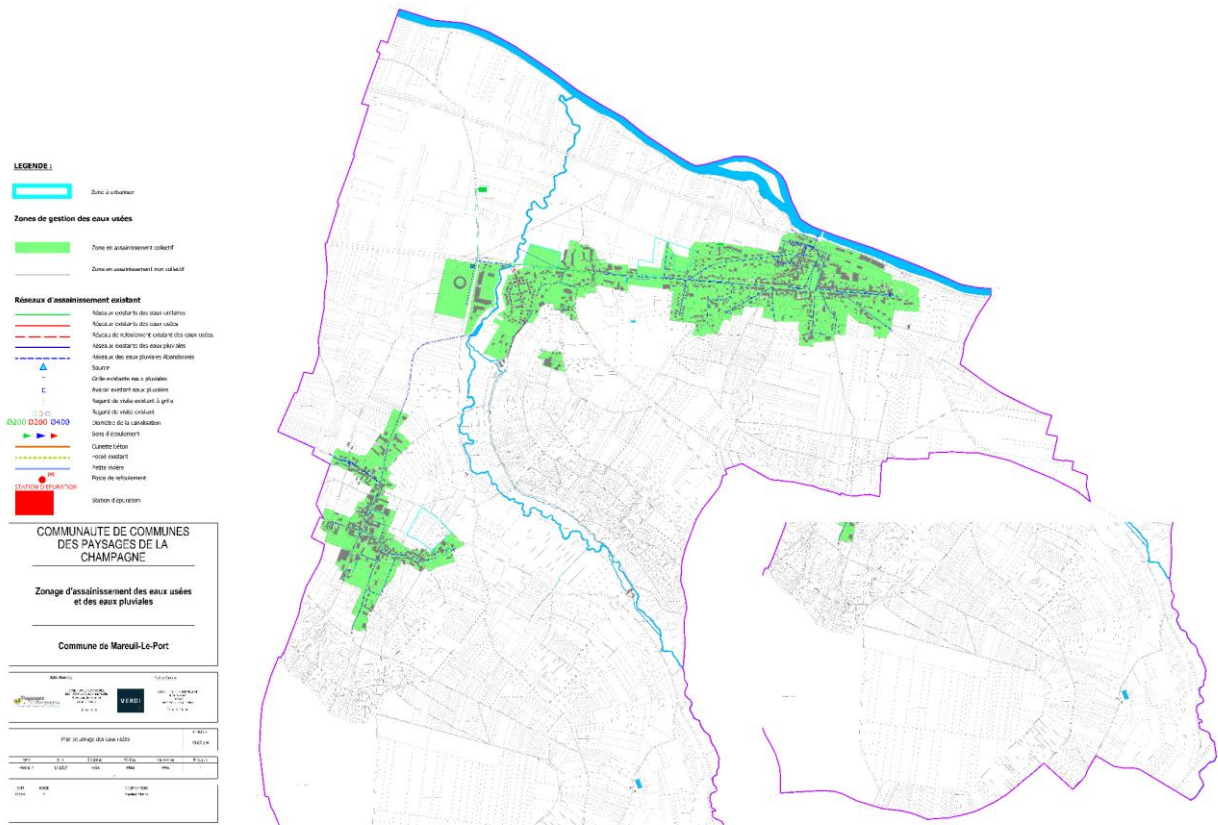
B. L'ASSAINISSEMENT

La commune dispose d'une portion de réseau séparatif. À Mareuil-le-Port, ce réseau dessert les constructions établies le long de la route départementale 423, notamment le collège. Les eaux usées collectées par ce réseau sont dirigées vers **la station d'épuration qui se trouve dans les terres de la vallée de la Marne, au lieu-dit « L'Arpent Pierrot »**. La station d'épuration a une capacité de 400 équivalent-habitants. Elle traite également les eaux usées et pluviales recueillies par le réseau unitaire desservant Mareuil-le-Port, notamment le lotissement du « Petit Voisin », les constructions établies le long de la RD3, et les constructions aux abords et en arrière de la Mairie. À l'issue du traitement des eaux par la station d'épuration, le rejet se fait dans la rivière Le Flagot.

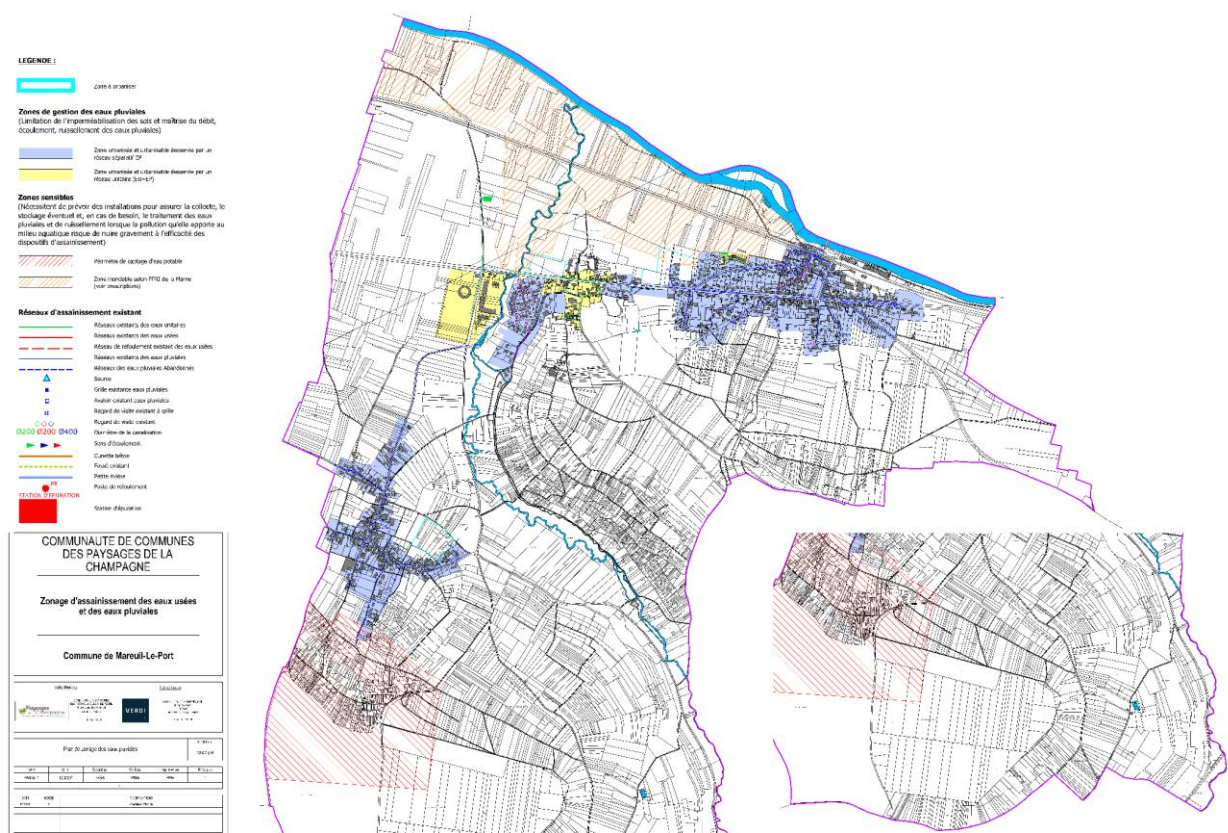
En fonction des travaux de rénovation réalisés sur les chaussées et des voies nouvelles créées, le réseau d'assainissement est passé un réseau séparatif. À Cerseuil, la rénovation de la rue de Longchamp a créé un réseau séparatif, de même pour les bâtiments scolaires et les salles polyvalentes à Port-à-Binson à l'extrémité de la rue des Écoles. Malheureusement, ces petits tronçons de réseau séparatif se rejettent dans le réseau des eaux pluviales, à défaut d'un équipement plus complet de la commune en réseau séparatif. Il n'y a pas de réseau d'assainissement mais uniquement un réseau des eaux pluviales pour Cerseuil et Port à Binson, qui dessert toutes les constructions du village à l'exception de quelques constructions isolées. Les eaux ainsi collectées sont rejetées directement dans le milieu naturel, soit dans le ruisseau Le Flagot, soit dans la Marne.

Bien que sous-dimensionné et n'ayant pas l'ensemble des constructions raccordées au réseau public, la station d'épuration en conforme en performance et en équipement. **Les projections du PLU ont été vu avec le gestionnaire de réseaux, la Communauté de Communes des Paysages de la Champagne**, les constructions supplémentaires du PLU s'intègre dans ces travaux de collecte et de reconstruction de la station d'épuration.

Il est prévu une reconstruction de la station d'épuration intercommunale avec un raccordement de plusieurs communes (Châtillon-sur-Marne, Villers-sous-Chatillon et Mareuil-le-Port) selon le schéma directeur intercommunale et selon les conclusions de l'étude de faisabilité pour l'assainissement en interconnexion (référence: délibération du conseil communautaire en date du 1er février 2023). La reconstruction de la station d'épuration est programmée en 2028. Le zonage d'assainissement a été validé le 4 avril 2023.



Zonage d'assainissement (eaux usées – en vert les secteurs relevant d'un assainissement collectif)



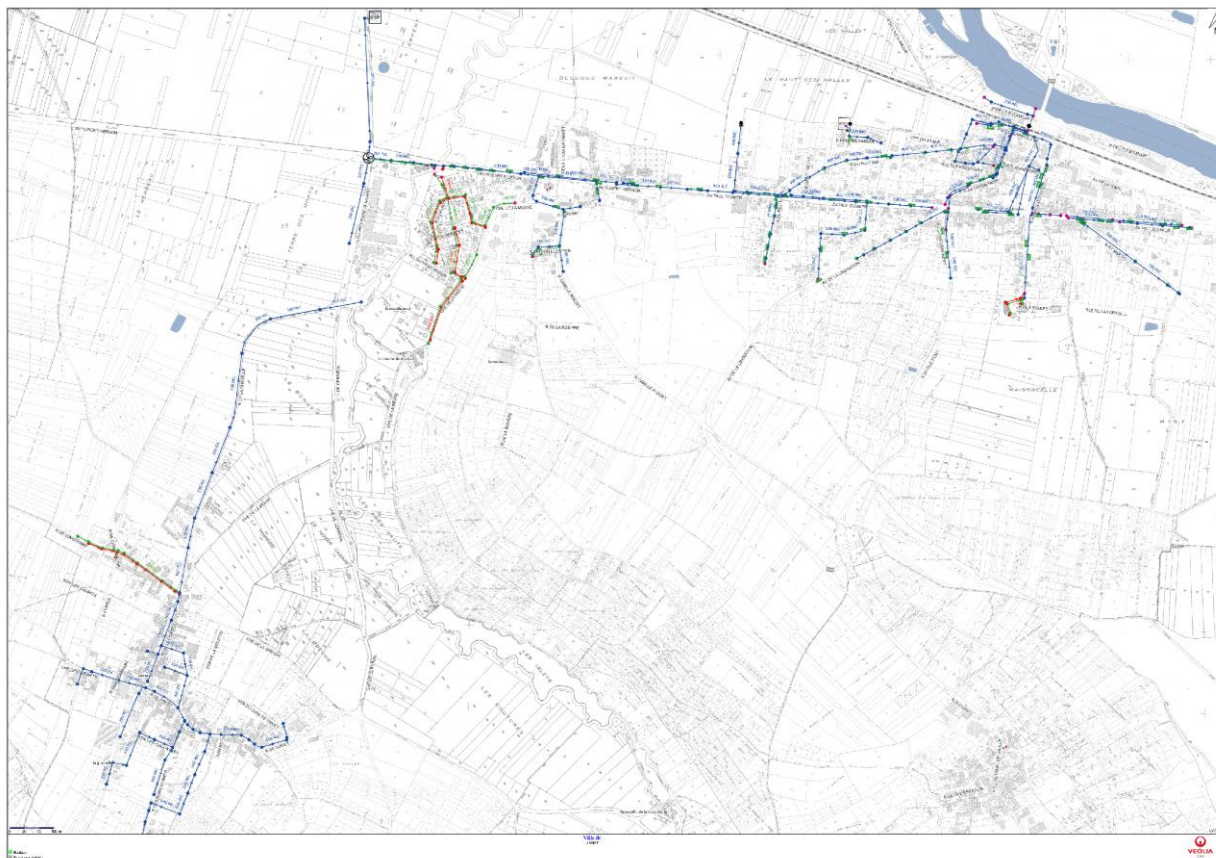
Zonage d'assainissement (eaux pluviales – en bleu avec un réseau séparatif et en jaune un réseau unitaire)

Les eaux usées

L'ensemble de la commune est ou sera raccordée au réseau public d'assainissement (étude en cours).

Commune	Caractéristiques
Mareuil-le-Port	Filière de traitement : File Eau : Boue activée aération prolongée (très faible charge) File Boue : Lits de séchage Capacité nominale : 400 EH Débit de référence : 72 m ³ /j Charge maximale en entrée : 124 EH Débit entrant moyen : 13 m ³ /j Production de boues : 0.00 tMS/an

Plus d'informations sur : <http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/>



Tracé rouge = eaux usées en séparatif. Tracé vert = eaux pluviales en séparatif. Tracé bleu = eaux pluviales.

Les eaux pluviales

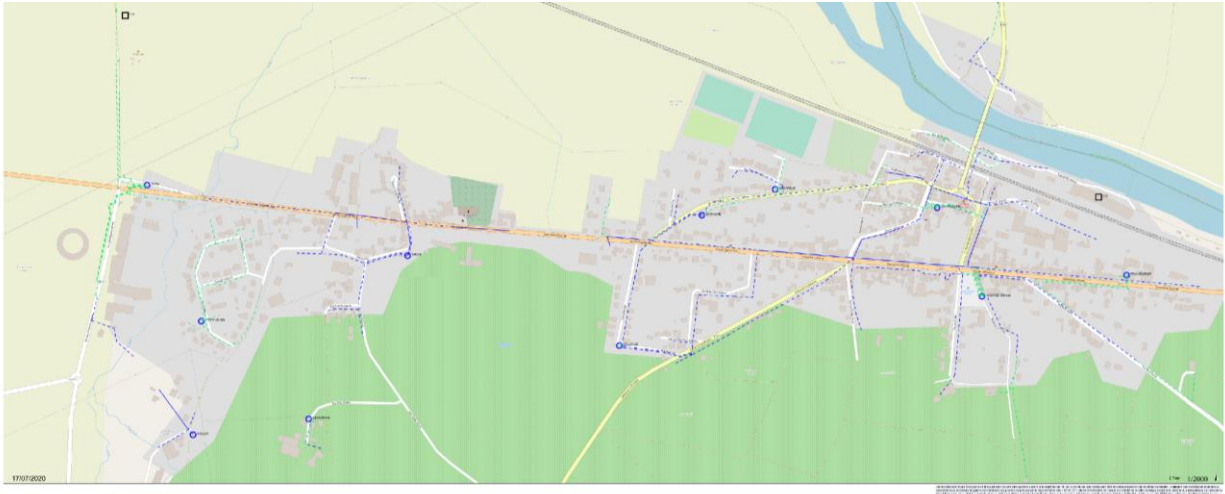
La majeure partie des communes gère les eaux pluviales en les collectant via les caniveaux et les bordures puis en les rejetant directement dans le milieu récepteur sans traitement ni régulation de débit. Quelques communes disposent d'un réseau de collecte des usées pluviales. La situation sera grandement améliorée une fois la réalisation d'un réseau complet en séparatif et avec la collecte de l'ensemble des foyers.

L'hydraulique du vignoble

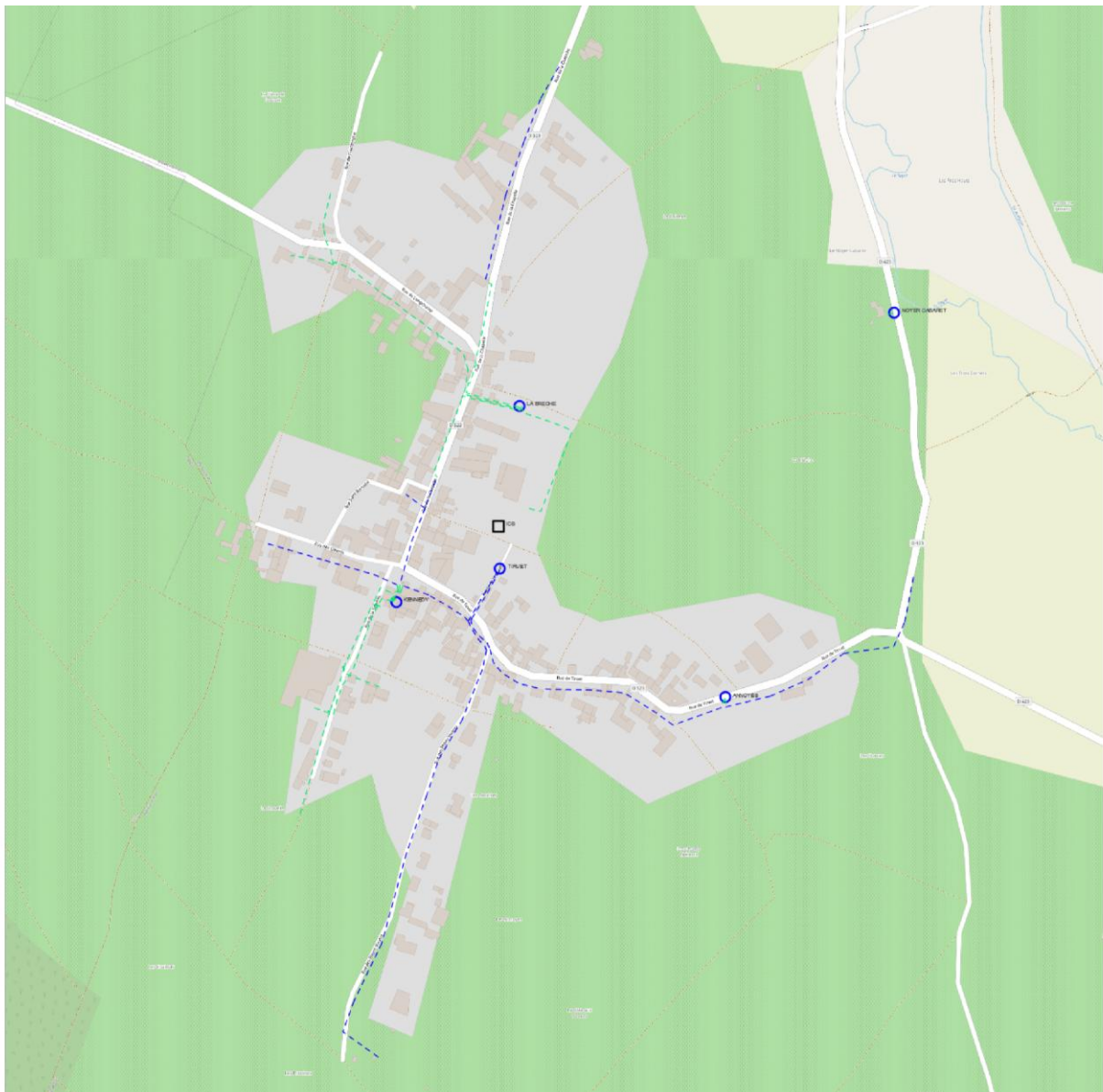
Les viticulteurs et les communes viticoles se saisissent petit à petit de la thématique des eaux pluviales dans les bassins versants des régions viticoles. La situation s'améliore, les bonnes pratiques sont connus par les viticulteurs, des solutions existent et sont mis en œuvre au niveau parcellaire (l'enherbement des parcelles et des tournières, longueur des rangs, pentes, ...), mais aussi de manière globale la plantation de haies, de fossés à redents, les chemins en dalles engazonnées, et si cela ne suffisait pas la mise en place de canalisations, fossés et bassins. La situation est gérée localement par une Association Syndicale Autorisée.

C. LE RÉSEAU ÉLECTRIQUE

La commune est concernée par une ligne à moyenne tension. Elles font l'objet de servitudes d'utilité publique (I4 relatives aux lignes aériennes et souterraines de transport d'électricité et de tension) et doivent être prises en compte. À noter que la servitude I4 n'est pas compatible avec l'établissement d'espace boisé classé. Ainsi, aucun espace boisé classé ne peut être inscrit à moins 30 mètres de large de part et d'autre de l'axe des lignes 63 kV et de 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe des lignes 150 kV et 225 kV.



Les réseaux aériens se trouvent en bleu sur le plan et les réseaux souterrains en vert.



Les réseaux aériens se trouvent en bleu sur le plan et les réseaux souterrains en vert.

La commune est suffisamment maillée en réseau électrique pour assurer la desserte des constructions et zones d'extensions.

D. LE RÉSEAU DE GAZ

La commune ne dispose pas d'un réseau de gaz.

E. LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

La directive 2009/28/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 avril 2009 relative à la promotion de l'utilisation de l'énergie produite à partir de sources renouvelables fixe, à l'horizon 2020, des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 20 % (par rapport à 1990), de 20 % d'énergies renouvelables dans la consommation totale de l'Union européenne et de 20 % d'amélioration de l'efficacité énergétique. L'objectif européen attribué à la France est de 23 % d'énergies renouvelables en 2020. Cela signifie que la France doit plus que doubler sa production d'énergies renouvelables. La commune, indirectement avec ses usagers et ses habitants abrite quelques sites de production d'énergie renouvelables.

Le soleil :

C'est l'énergie provenant du rayonnement solaire (issu de la fusion nucléaire qui se produit au centre du soleil). En une heure, l'énergie solaire captée par la terre pourrait suffire à couvrir les besoins énergétiques mondiaux pendant un an. Les principales utilisations sont :

- Le solaire thermique : production d'eau chaude sanitaire principalement et chauffage plus rarement. Il s'agit de récupérer de la chaleur par capteur solaire et circuit d'eau.
- Four solaire d'Odeillo dans les Pyrénées Orientales : un des plus grands au monde (Hauteur 54 m, Largeur 48 m, puissance 1 MW)
- Solaire thermodynamique, les rayons permettent par l'intermédiaire d'un fluide caloporteur la production de vapeur transformée en électricité via une turbine.
- Solaire photovoltaïque, transformation en électricité d'une partie du rayonnement solaire via une cellule photoélectrique

Potentiel : assez élevé par sa mise en application relative facile.

Limites : Les ménages sont intéressés pour l'autoconsommation (à condition que l'équipement soit abordable et rentabilisable), mais moins pour la revente (les prix de rachat ont diminué). Le recyclage des modules photovoltaïques est assez complexe, mais la situation va s'améliorer, la première usine européenne de recyclage s'est installée en France dans les Bouches-du-Rhône. L'intégration des modules photovoltaïques est difficile depuis l'espace public, dans les secteurs avec des monuments historiques, il est même parfois impossible d'en installer.

Il n'existe pas de bâtiment d'envergure utilisant le photovoltaïque sur la commune. À noter que de nombreuses fermes photovoltaïques sont en projet en France, le plus souvent dans d'anciennes bases militaires ou dans des friches industrielles. Depuis peu, l'autoconsommation par simple injection sur une prise domestique permet au particulier de s'équiper facilement, mais sans pouvoir stocker l'énergie ou la revendre. Le but est d'effacer le « talon électrique » de votre logement.



Le vent :

1 éolienne a une puissance d'environ de 2 MW, son fonctionnement est possible entre 10 km/h et 90 km/h généralement. On atteint la puissance nominale atteinte pour des vents de 50 km/h par au-dessus pas en dessous. Le vent est proportionnel au carré de la hauteur (plus on monte haut plus il y a du vent). Le développement envisagé dans le futur : fermes éoliennes en mer, le rendement est d'environ 25% supérieur aux installations terrestres. La disponibilité = productivité annuelle / puissance d'utilisation (2000 heures / an par éolienne). En comparaison, on estime le fonctionnement du photovoltaïque à environ 1 000 heures / an, 5 000 heures / an pour l'hydroélectricité, 6 000 heures / an pour le nucléaire) Sur une année, on pourrait produire avec un rendement de 100% (24h/24) 8 760 heures dans 1 année.

Potentiel : élevé dans les zones où il n'y a pas de couloir de circulation d'oiseaux.

Limites : l'esthétisme (« qualité des paysages »), les quelques nuisances sonore, l'imperméabilisation de terres agricoles pour celer les pylônes.

Il n'existe pas de parcs éoliens actuellement, leur implantation est contrainte par les composantes paysagères de la commune à préserver, naturellement présente avec la préservation des coteaux viticoles.



L'eau :

Il existe différentes techniques pour produire une énergie d'origine renouvelable avec l'eau :

- L'hydroélectricité : barrages ou centrales au fil de l'eau (ex. : Barberey-Saint-Sulpice – Equipée de deux turbines dont la puissance totale est de 350 kW, elle produit en moyenne 1.500.000 kWh/an) ;
- Energie marémotrice (ex. : à côté de Saint-Malo) le mouvement de la marée est transformé en électricité ;
- L'hydrolienne (turbines sous-marines) = exploitation des courants des marées (marée basse et haute avec 2 sens de fonctionnement) ;
- L'énergie thermique des mers (ETM) produite par l'exploitation d'une différence de température entre l'eau de surface et l'eau profonde d'un océan. La différence permet de chauffer un fluide caloporteur et de le porter à ébullition coupler un alternateur qui produit de l'électricité ;
- L'énergie houlomotrice : produite par les vagues exploitées par des pelamis ;
- L'énergie osmotique issue d'un mélange d'eau douce et d'eau de mer. Une membrane perméable entre les 2, le déplacement ionique entre les 2 types de mers crée un courant électrique.

Potentiel : assez faible, le territoire ne dispose pas de ressource majeure (le Flagot n'a pas de débit suffisant), et la Marne doit rester navigable.

Limites : l'esthétisme (« qualité des paysages »), les quelques nuisances sonore, l'imperméabilisation de terres agricoles pour celer les pylônes

La chaleur de la terre dite « énergie géothermique » :

La géothermie a de tout temps été utilisée par l'homme (ex. : découverte des sources thermales). En creusant, la température augmente en moyenne de 3°C tous les 100 mètres. La géothermie est la source d'énergie principale de l'Islande et représente 33% du mix énergétique des Philippines. Il existe plusieurs types de géothermie :

- peu profonde à basse température - utilisée pour le chauffage (et aussi la climatisation) ; à 4,5m de profondeur, température constante de 12°C toute l'année. Cette technique nécessite un fluide caloporteur.
- profonde à haute température : également pour le chauffage, mais transfert thermique sans fluide caloporteur.

Depuis l'avènement de la RT2012, de nombreuses constructions ont recours à la pompe à chaleur, une des solutions les plus simples et les plus économiques pour avoir recours à l'énergie renouvelable. Il existe plusieurs types, parmi elles les plus connues sont les pompes à chaleur air-air (qui puise des calories dans l'air extérieur pour les restituer à l'intérieur de votre habitation en diffusant de l'air chaud) et air-eau (récupère les calories contenues dans l'air, les transforme en chaleur qui va chauffer de l'eau, ensuite diffusée dans votre installation de chauffage).

Potentiel : pour la géothermie, le potentiel assez élevé sur certains territoires, pour la récupération de la chaleur dans l'air, le potentiel est très élevé dans la mesure où la technique est facile à mettre en place et devenu peu coûteux.

Limites : utilisation de fluides frigorigènes à base d'HFC pour les climatisations (air-air), substances à pouvoir de réchauffement 1.300 fois plus élevé que celui du CO2

L'ancienne Région Champagne-Ardenne et le BRGM ont fait une étude sur le potentiel géothermique <http://infoterre.brgm.fr/rapports/RP-60024-FR.pdf> **A Mareuil-le-Port, le potentiel géothermique est « fort ».**

La biomasse :

La biomasse est selon l'article 19 de la loi de programme relative à la mise en œuvre du Grenelle Environnement la fraction biodégradable des produits, déchets et résidus provenant de l'agriculture, y compris les substances végétales et animales issues de la terre et de la mer, de la sylviculture et des industries connexes ainsi que la fraction biodégradable des déchets industriels et ménagers.

La biomasse est utilisée pour la production de chaleur, d'électricité et de biocarburant (production d'huile ou d'alcool à partir de matériaux organiques non fossiles). La biomasse est la première énergie renouvelable utilisée dans le monde, pour chauffage (ex. : chauffage par combustion de bûches, plaquettes, granulés, pellets, ...) et cuisson principalement. Pour produire de l'électricité à partir de biomasse ligneuse (bois, bagasse - fibre de canne -, paille, ...) ou de biomasse fermentescible (lisiers, déchets transformés par fermentation en absence d'oxygène en biogaz).

Les principaux gisements qui pourraient être utilisés sont :

- Les gisements agricoles : effluents d'élevages (fumiers et lisiers), résidus de cultures, résidus d'ensilage, cultures intermédiaires, marcs de raisons, ...
- Déchets issus d'activités industrielles ou agro-industrielles : déchets d'industries agroalimentaires, d'abattoirs, graisses, marcs, industries pharmaceutiques et papetières ...
- Collectivités : fraction organique des déchets ménagers, déchets végétaux des espaces verts, déchets de la restauration ...
- Traitement des eaux : boues issues du traitement dans les stations d'épuration ...

Potentiel : assez élevé au vu de la caractéristique agricole et viticole du territoire

Limites : capacité des gisements au niveau local (manque d'entrant provenant de l'activité d'élevage) et manque de recul sur la méthanisation (technique assez récente)

F. LA GESTION DES DÉCHETS

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 18 juin 1996 et révisé par arrêté préfectoral du 18 décembre 2003. La collecte sélective des déchets nécessite l'utilisation de plusieurs conteneurs individuels qui doivent être stockés dans chaque propriété.

1) La collecte des ordures ménagères et du tri

La Communauté de Communes des Paysages de la Champagne est compétente en la matière. La collecte des ordures ménagères et du tri se fait :

- Bac de tri et/ou sac de tri collecté le : Vendredi semaine paire
- Bac et/ou sac à ordures ménagères collecté le : Vendredi

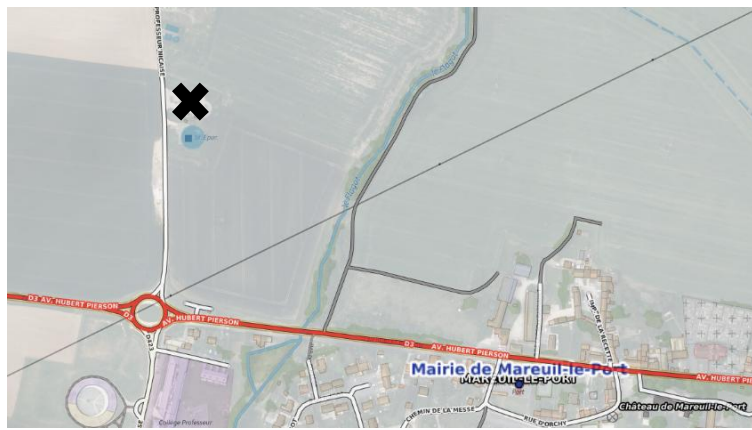
2) La collecte en déchetterie

Une déchetterie est à disposition des habitants sur le territoire de Mareuil-le-Port (Chemin de Maison rouge). Un projet d'extension existe pour agrandir la déchetterie et répondre aux nouvelles normes relatifs au tri des déchets et au défi du recyclage



DÉCHETS REFUSÉS

- Ordures ménagères,
- Déchets contenant de l'amiante (à faire retirer par des prestataires agréés),
- Médicaments (à apporter en pharmacie sans les boîtes),
- Seringues (à apporter dans les pharmacies les acceptant),
- Boutelles de gaz et extincteurs (à évacuer auprès des distributeurs les acceptant),
- Carcasses automobiles,
- Fumier et de manière générale toute substance malodorante ou dangereuse au plan sanitaire,
- Déchets industriels et hospitaliers,
- Pneumatiques agricoles et de poids lourds,
- Produits chimiques d'usage agricole (phytosanitaires et désherbants),
- Produits pétroliers et dérivés,
- Cadavres d'animaux.



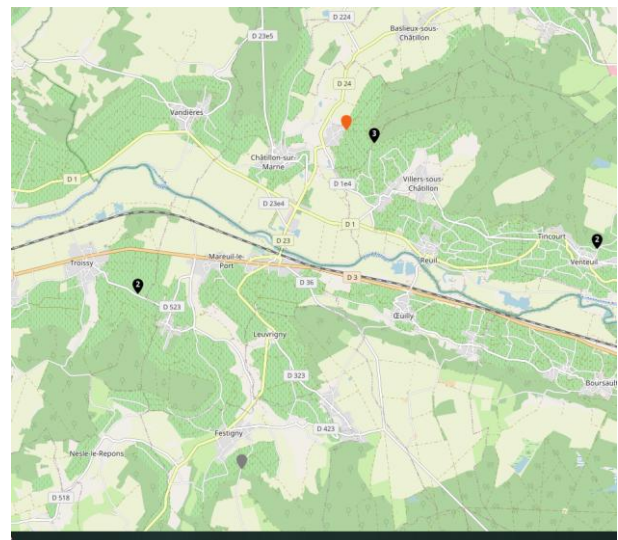
Elle se situe à côté de la station d'épuration.

G. LA COUVERTURE NUMÉRIQUE

1) La couverture téléphonique

L'autorité de régulation des communications électroniques et des postes (ARCEP) publie la carte de couverture du territoire français par les opérateurs téléphoniques. Si la commune est globalement bien couverte. Une bonne couverture signifie la possibilité de téléphoner et échanger des SMS à l'extérieur des bâtiments dans la plupart des cas, et, dans certains cas, à l'intérieur des bâtiments (ARCEP).

À noter qu'il existe de nombreuses zones avec une « couverture limitée » (possibilité de téléphoner et échanger des SMS à l'extérieur des bâtiments dans la plupart des cas, mais probablement pas à l'intérieur des bâtiments (ARCEP), voire des zones non couvertes existent.



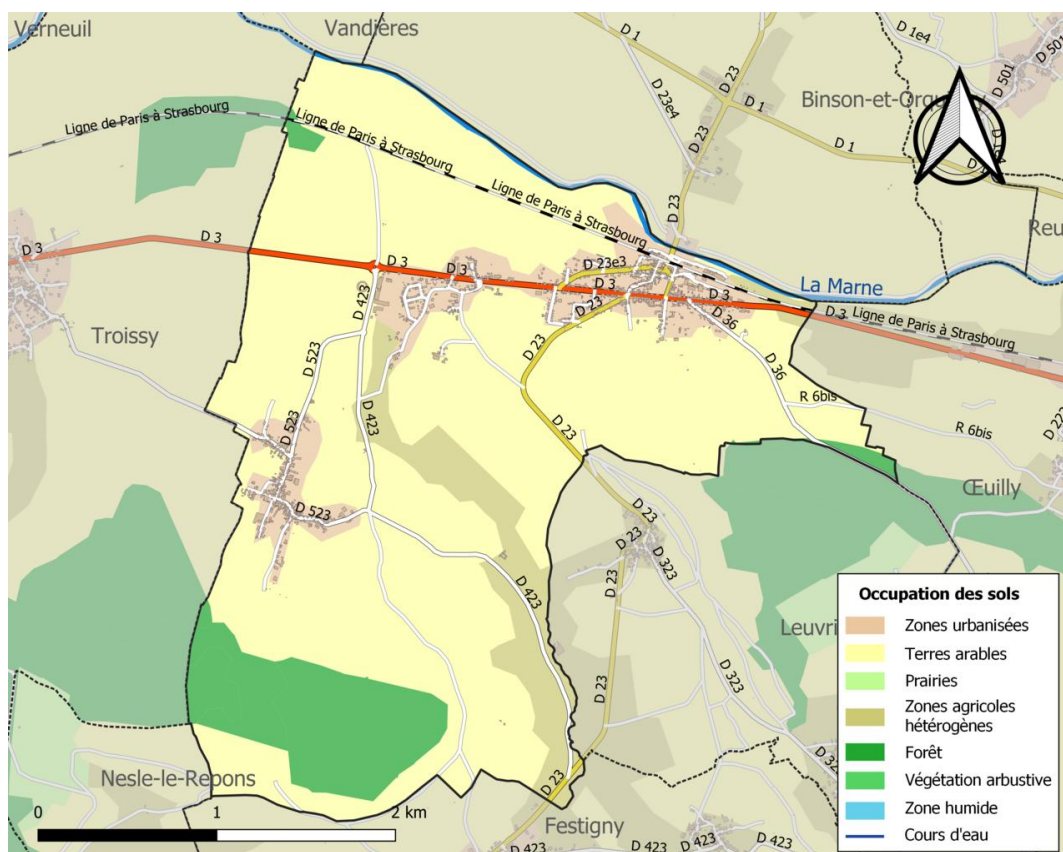
La commune est desservie par l'antenne de Troissy avec comme opérateur Free Mobile (3G, 4G, 5G FH) et Orange (2G, 3G et 4G). Plus d'informations sur : <https://www.couverture-mobile.fr/>

2) La couverture numérique

Aujourd'hui très limité sur la majorité du territoire, l'accès Internet devrait s'améliorer d'ici 2023. Cette phase sera menée par la région Grand Est dans le cadre de son projet LOSANGE, en partenariat avec les Départements. La Communauté de communes, au titre de sa compétence aménagement numérique du territoire, participera au financement du déploiement de la fibre au domicile.

Avec la DSP Losange, Mareuil-le-Port a fait partie des communes pour le déploiement du très haut débit. L'ensemble des constructions sont éligibles au très haut débit.

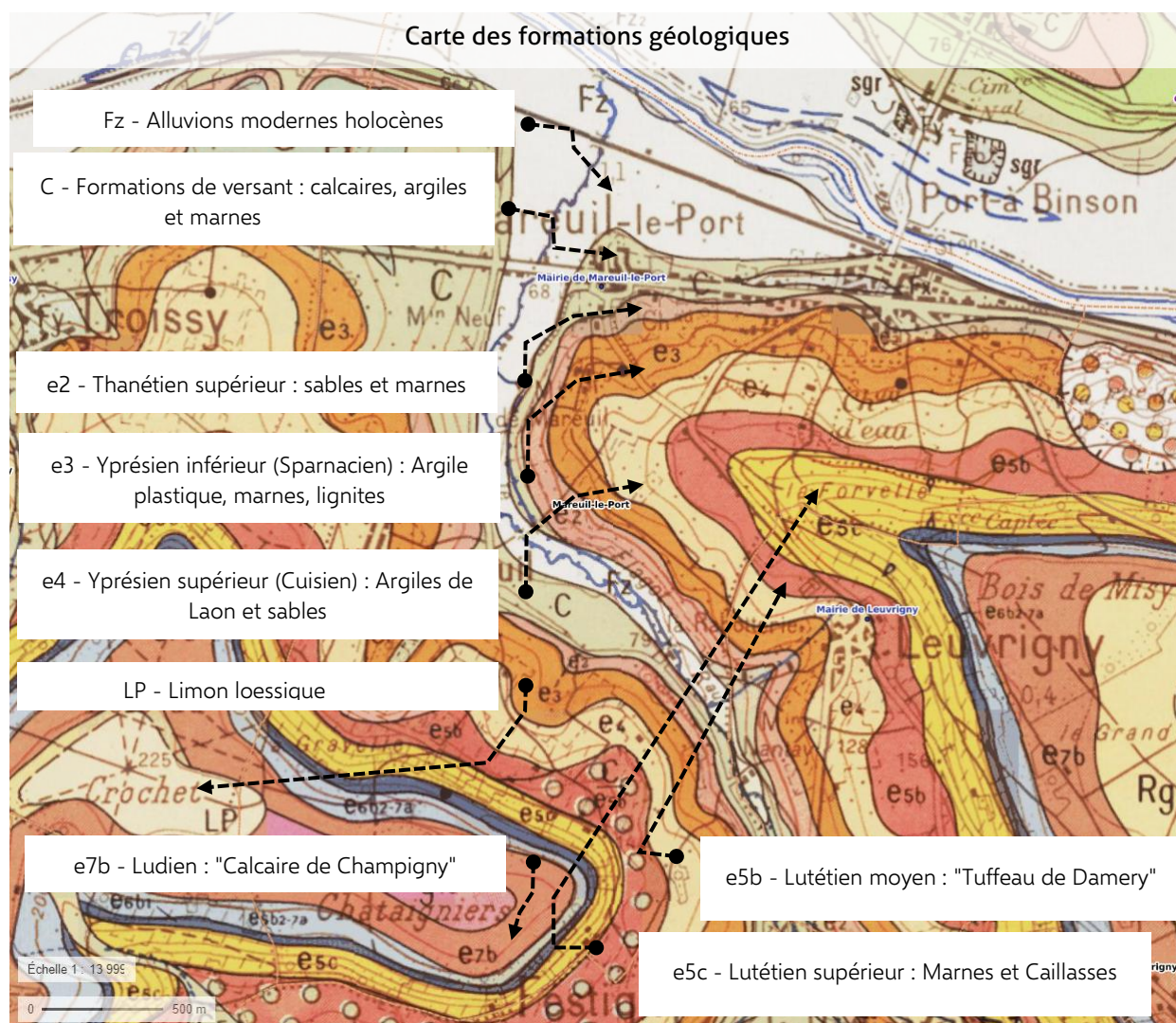
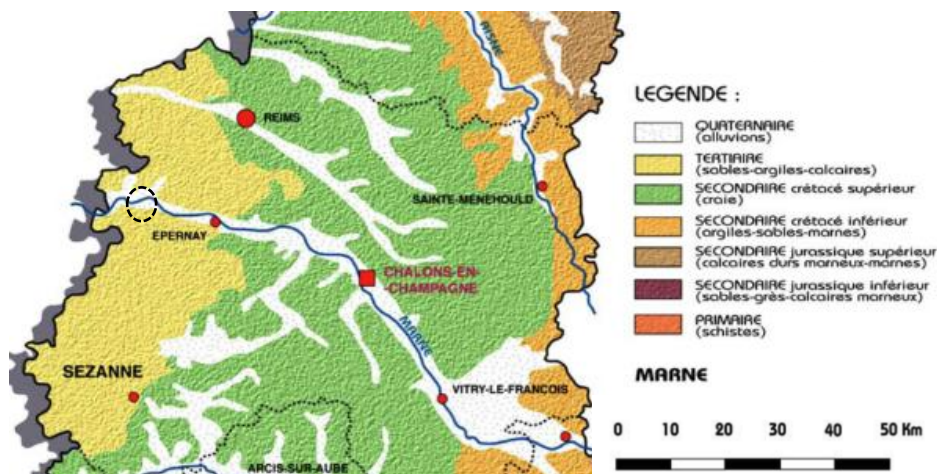
PARTIE II. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



I. L'environnement naturel et physique

A. LA GÉOLOGIE

Le territoire de Mareuil-le-Port est localisé sur la carte géologique d'Épernay située à la limite orientale des terrains tertiaires du bassin de Paris, bassin marqué par la craie du Crétacé (fin du Secondaire).



Les 3 principales formations géologiques sur la commune sont :

- ▶ Fz – Alluvions modernes (**Holocène**). Largement représentées dans la vallée de la Marne, ces alluvions sont constituées par un limon argileux beige ou brun. Des couches lenticulaires de limon à éléments calcaires plus grossiers ou, au contraire, des lits plus argileux s'intercalent dans la masse. L'épaisseur irrégulière de ces alluvions varie de 1 m à 3 m au maximum.
- ▶ C – Formations de versant. Colluvions de dépression et de fond de vallon. Sur la craie les formations superficielles sont généralement de faible épaisseur de l'ordre de 0,10 à 0,30 mètres. Elles sont constituées d'argiles résiduelles de décalcification contenant des granules de craie. Ces roches meubles descendent facilement sur les pentes et constituent des colluvions de bas-versant d'épaisseur très irrégulière quelquefois importante (2 à 3 mètres). Les terrains des niveaux thanétiens, sparnaciens et la partie inférieure du Lutétien ne donnent pas de formations résiduelles importantes. Cependant, il est fréquent de retrouver ces couches glissées en masse sur le versant des vallées, particulièrement à la faveur de conditions climatiques périglaciaires ; aussi retrouve-t-on des sables cuisiers descendus en conservant leur stratification, en masses suffisamment importantes pour être exploitées. De même les argiles, marnes et calcaires lagunaires du Lutétien supérieur et du Bartonien, sensibles à l'érosion, ont alimenté d'épaisses formations colluvionnaires (2 à 4 m) qui couvrent une grande partie des bas-versants des vallées. Ces colluvions sont constituées par un mélange de blocs calcaires variés, de quelques centimètres à décimètres, emballés dans une matrice argilo-calcaire blanchâtre. Ces processus d'accumulation par gravité — solifluxion affectant des formations en place ou glissées, et colluvionnement proprement dit — se poursuivent en partie dans les conditions climatiques actuelles, en particulier lors des dégels et des précipitations abondantes. Plusieurs observations et témoignages montrent l'importance de tels phénomènes sur le modelé actuel des vallées. Sur les bas-versants surtout, le colluvionnement est lié dans une large mesure à une mise en culture parfois intempestive qui a provoqué, au cours des siècles, une intense érosion anthropique, responsable d'accumulations notables. Dans les vallées de la Marne et de ses affluents, les colluvions se raccordent aux alluvions en formant des surfaces aplanies, emboîtées, qui témoignent de reprises d'érosion notables.
- ▶ e2 – Thanétien supérieur. Sables et marnes. Dans la partie sud-est du territoire de la feuille, la craie est surmontée par une couche, épaisse d'un mètre environ, constituée par une argile crayeuse à rognons de craie durcie et éclats de silex. Localement cette couche passe à une craie altérée, litée, pulvérulente, blanche, décalcifiée, comportant des *Microcodium*. Ce niveau (et peut-être aussi la craie bréchiq ue décrite précédemment) pourrait correspondre à un résidu d'altération de type continental, partiellement remanié, de la craie sous-jacente. Cette altération se serait produite pendant la longue période d'émersion de la craie après la fin du Crétacé. Ces dépôts résiduels seraient l'équivalent des faciès continentaux (Montien ?, Thanétien) mieux individualisés au Nord-Ouest et dans la région de Vertus.
- ▶ e3 – Yprésien inférieur (= « Sparnacien »). Argile plastique, marnes, lignites. Reposant sur les formations crayeuses plus ou moins altérées au Sud-Est et sur les sables thanétiens dans le centre et à l'Ouest de la feuille, le Sparnacien présente plusieurs faciès en partie imbriqués présentant des variations latérales brusques. C'est dans la région d'Épernay, au mont Bernon (feuille Avize) que fut définie la série type de l'étage. Elle débute par une marne calcaire, blanchâtre ou grise, disposée en lentilles, accessible aux environs de Binson-Orquigny et aux abords de Dormans.
- ▶ e4 – Yprésien supérieur (Cuisien). Argiles de Laon et sables. Dans la partie sud-est du territoire de la feuille, la série cuisienne essentiellement sableuse débute par des sables quartzeux, grossiers, hétérogènes, roux. Ils présentent une stratification entrecroisée fruste. Leur épaisseur varie de 5 à 8 mètres. Au-dessus viennent des sables quartzeux gris, fins, micacés (muscovite), et de plus en plus argileux dans leur partie supérieure.

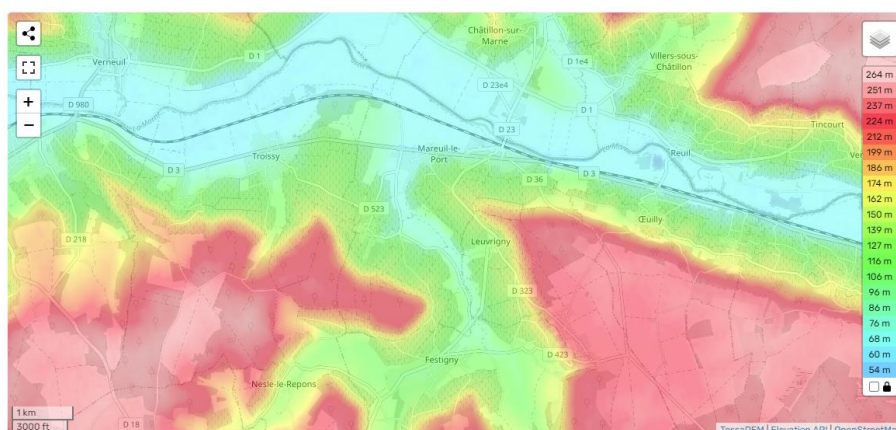
- ▶ e5b – Lutétien moyen. « Tuffeau de Damery ». Dans le cadre de la feuille Épernay, le Lutétien présente des faciès laguno-marins à l'Ouest qui passent à des faciès laguno-continentaux vers l'Est. Dans la partie centrale et occidentale, le Lutétien débute par le Tuffeau de Damery. La base même de cette formation est bien individualisée en une couche calcarosableuse à gros grains et dragées de quartz usés, contenant de la glauconie. L'épaisseur de ce niveau ravinant les sables argileux du Cuisien supérieur varie de 0,20 m à 1 mètre.
- ▶ e5c – Lutétien supérieur. Marnes et caillasses. Reposant sur les niveaux de Damery au centre et au Nord-Ouest de la feuille et directement sur le Cuisien au Sud-Est, les formations laguno-continentales des Marnes et caillasses sont très hétérogènes, présentant de brusques variations latérales de faciès. Elles comportent des argiles blanches, grises ou vertes constituées de montmorillonite, d'illite et riches en attapulgite (parfois 10/10) en lits de 0,10 m à 0,50 m ; des marnes blanches localement indurées, parfois grumeleuses voire rognoneuses alternent avec des bancs de calcaires blancs, grumeleux, graveleux ou à grain très fin.
- ▶ e7b – Bartonien supérieur (Ludien). « Calcaire de Champigny ». Cet ensemble de marnes et calcaires est surmonté par le calcaire silicifié de Champigny s.s. Ce calcaire se présente sous des faciès très variés silicifiés. Le faciès le plus fréquent est un calcaire graveleux vacuolaire entièrement silicifié. Les vacuoles sont propres, parfois enduites de calcédoine bleutée qui semble caractériser ce niveau. Localement ce calcaire est plus compact, parfois bréchique et souvent entièrement silicifié en un silex brun dans lequel on retrouve quelques fantômes de gravelles. Dans la région située au sud-ouest de la feuille, ce calcaire bréchique n'est pas entièrement silicifié : il s'agit d'un calcaire à grain fin de couleur crème ; il contient des fragments anguleux de calcaire blanc.
- ▶ LP - Limons lœssiques. Les plateaux sont couronnés par une couche de limons argileux beiges, carbonatés (CO₃Ca : de 2 à 4%). Les minéraux argileux sont : kaolinite (3/10 à 4/10), montmorillonite (3/10 à 4/10), illite (3/10 à 4/10). Des coupes fraîches le long de l'autoroute (feuille Fismes) permettent de voir plusieurs limons superposés. Leur épaisseur peut atteindre 4 à 5 mètres.

La craie affleurant sur le bas-versant des coteaux est généralement couverte par le célèbre vignoble champenois ; quelques zones non classées « terre à Champagne » sont cultivées et produisent, comme en Champagne : betteraves et céréales. Le Sparnacien argileux et ligniteux affleure très rarement ; il est en général couvert de prairies humides avec Colchiques, Orchidées et Joncs. Localement il engendre des zones humides dans lesquelles se développent les Aulnes, les Carex ou les Roseaux et quelques plantations de Peupliers.

Cette notice géologique (Épernay) a été rédigée par Jean-Noël HATRIVAL, ingénieur géologue au Bureau de recherches géologiques et minières.

B. LA TOPOGRAPHIE

Le territoire de la commune de Mareuil-le-Port est étendu. La topographie du territoire communal est simple. La Marne constitue les points bas du territoire avec des altitudes variant peu de l'amont vers l'aval et proches de 61 mètres. Depuis la vallée, le relief s'élève légèrement vers le Sud pour former le coteau champenois. L'altitude moyenne est de 125 m (81m au niveau de l'Avenue Paul Doumer). L'altitude maximum est de 237 m.



C. LE CLIMAT

La région est à la fois sous l'influence de l'océan Atlantique et celle du climat continental, avec une amplitude annuelle très forte. Le climat y est considéré comme chaud et tempéré. Les précipitations en Mareuil-le-Port sont significatives, avec des précipitations même pendant le mois le plus sec. La classification climatique de Köppen-Geiger identifie ce phénomène météorologique particulier comme appartenant à la catégorie Cfb. Mareuil-le-Port affiche 10.9 °C de température en moyenne sur toute l'année. Il tombe en moyenne 805 mm de pluie par an.

Cet endroit se trouve dans l'hémisphère nord. L'été commence à la fin du juin et se termine au septembre. Les mois d'été sont : Juin, Juillet, Aout, Septembre.

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sep- tembre	Octobre	No- vembre	Dé- cembre
Température moyenne (°C)	3.4	3.8	6.6	9.9	13.6	17	19.1	18.8	15.7	11.9	7.2	4.1
Température minimale moyenne (°C)	1.1	0.8	2.6	5.4	9.2	12.5	14.7	14.3	11.6	8.8	4.7	1.8
Température maximale (°C)	5.8	7	10.5	14.2	17.7	21.1	23.2	23	19.8	15.4	9.8	6.4
Précipitations (mm)	67	60	60	63	74	68	65	69	59	68	70	82
Humidité(%)	85%	81%	77%	72%	73%	70%	67%	68%	72%	79%	86%	86%
Jours de pluie (jrée)	9	8	9	9	9	9	8	8	7	8	9	10
Heures de soleil (h)	2.9	4.0	5.8	8.1	8.8	9.7	10.2	9.1	7.1	5.1	3.3	2.9

Data: 1991 - 2021 Température minimale moyenne (°C), Température maximale (°C), Précipitations (mm), Humidité, Jours de pluie. Data: 1999 - 2019: Heures de soleil

La variance des précipitations entre les mois où les précipitations sont les plus faibles et les mois où elles sont les plus élevées est 23 mm. Entre la température la plus basse et la plus élevée de l'année, la différence est de 15.7 °C. Le mois où l'humidité relative est la plus élevée est décembre (86.48%). Le mois où l'humidité relative est la plus faible est juillet (67.03%). Le mois le plus humide est décembre (13.27 jours), tandis que le mois le plus sec est septembre (9.20).

D. L'HYDROLOGIE

La commune est parcourue par le ruisseau le Flagot et les bras de la Marne et du Flagot. D'après le Schéma Départemental des Vocations Piscicoles), ces cours d'eau sont en 1ère et 2e catégorie. Les masses d'eau superficielles présentes sur le territoire communal présentent une qualité médiocre. Afin de maintenir à minima leur état chimique et écologique, il est important de conserver les boisements qui la bordent.

Cours d'eau	État chimique en 2015	Échéance pour l'atteinte du bon état chimique	Paramètre déclassant	État écologique en 2015	Échéance pour l'atteinte du bon état écologique	Paramètre déclassant
Ruisseau le Flagot	Bon état	2027	HAP	Bon	2027	Hydrobiologie, pesticide
Bras de la Marne	Informations non connues					
Bras du Flagot	Informations non connues					

Source SDAGE 2016-2021

*HAP = hydrocarbures aromatiques polycycliques. Composés présents dans tous les milieux environnementaux et qui montrent une forte toxicité. La présence d'HAP témoigne de la part des eaux de ruissellement de chaussées qui arrivent dans le cours d'eau.

Définition

Les zones humides sont définies et protégées dans le droit français. Le code de l'environnement instaure et définit l'objectif d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. A cette fin, il vise en particulier la préservation des zones humides, dont il donne la définition réglementaire. L'article L. 211-1 du code de l'environnement définit une zone humide comme un « *terrain, exploité ou non, habituellement inondé ou gorgé d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ».

L'article R. 211-108 du code l'environnement précise que « *Les critères à retenir pour la définition des zones humides sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide* ».

L'arrêté interministériel du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 explicite les critères techniques pour caractériser et délimiter les zones humides réglementaires sur le terrain et établit notamment les listes des types de sols et de plantes. Cet arrêté précise qu'une zone peut être considérée comme humide si elle présente **au moins l'un des critères suivants** :

- **La végétation**, si elle existe, est caractérisée soit par des espèces identifiées appartenant à la liste d'espèces indicatrices (détaillées à l'annexe 2.1. de l'arrêté), soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées habitats, appartenant à la liste figurant à l'annexe 2.2. de l'arrêté ;
- **Les sols correspondant à un ou plusieurs types pédologiques** (histosols, réductisols, rédoxisols, fluvisols), figurant à l'annexe 1.1. de l'arrêté ;
- **L'hydrogéomorphologie**, dans certains cas où les deux principaux critères ne peuvent être complètement retenus (ex : fluvisols avec matériaux pauvres en fer, toit des alluvions peu profond), permet de trancher selon la durabilité du degré d'engorgement des sols dans les cinquante premiers centimètres (plus de la moitié du temps, notamment entre mars et juin selon les préconisations de la DREAL Champagne-Ardenne).

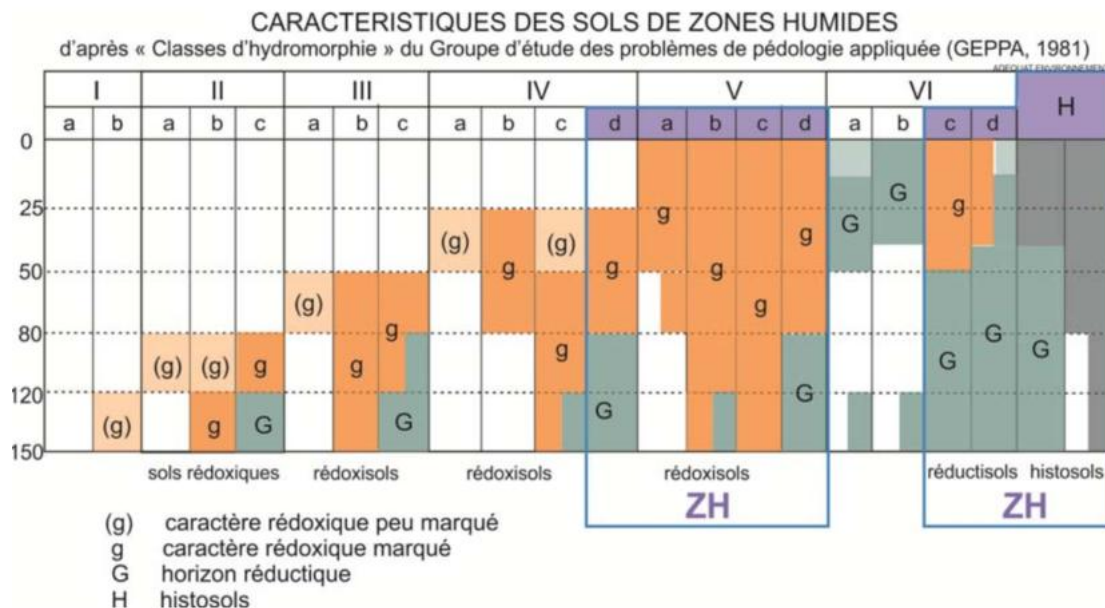
La loi portant création de l'Office Français de la Biodiversité, parue au Journal officiel du 26 juillet 2019, a repris dans son article 23, la rédaction de l'article L. 211-1 du code de l'environnement portant sur la caractérisation des zones humides afin d'y introduire un "ou" qui permet de restaurer le caractère alternatif des critères pédologique et floristique. **L'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017 est donc désormais caduc. L'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017 interprétait le point-virgule comme un "et", amenant ainsi à la conclusion que les deux critères (pédologie et végétation) étaient cumulatifs pour la définition des zones humides. Cette décision a pris fin avec la loi du 24 juillet 2019 portant la création de l'OFB. D'où une nouvelle définition à l'article 23 de la loi du 24 juillet 2019 : "on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année."**

Objectifs du pré-diagnostic

Le **pré-diagnostic** vise ainsi à identifier des éléments permettant d'infirmer ou de confirmer la probabilité de présence de zone humide. La méthode de pré-diagnostic est celle citée dans la note « Intégration de l'enjeu zone humide dans les documents d'urbanisme en Champagne-Ardenne » de la DREAL Champagne-Ardenne. Il s'agit d'une analyse documentée ou d'un simple passage sur le terrain permettant d'infirmer ou de confirmer la probabilité de zone humide.

- Une analyse documentée peut s'appuyer par exemple sur les données remontées de nappe (BRGM), topographiques, piézométriques, géographiques (lit majeur, tête de bassin versant...)
- Un passage sur le terrain consiste à identifier succinctement la végétation (ex : prairie humide ou Prairies mésophiles à méso-xérophiles) ou d'effectuer un seul sondage pédologique par secteur homogène du point de vue topographique, ou à démontrer que le sol est fortement anthropisé voire anthropique. Ces propositions de pré-diagnostic ne sont pas exhaustives.

La réalisation de sondages pédologiques peut en effet s'avérer nécessaire lorsque l'examen de la végétation n'est pas possible, ou ne permet pas de conclure. La classe d'hydromorphie des sols observés est définie sur la base de la classification du Groupe d'étude des problèmes de pédologie appliquée (GEPPA, 1981), qui s'appuie notamment sur la profondeur d'apparition des phénomènes d'oxydo-réduction (de la classe I : apparition des traits rédoxiques au-delà de 120 cm à la classe VI : traits réductiques à moins de 25 cm). Les différentes classes sont présentées dans le tableau suivant :



En ce qui concerne la désignation des sols à caractère hydromorphe, le principal critère utilisé (d'après Favrot-Vizier-Baize, 1988) est la profondeur d'apparition des horizons de référence rédoxique (et réductique).

Si les manifestations d'hydromorphie apparaissent à moins de 50 cm (± 10 cm) de profondeur, le caractère hydromorphe est considéré comme majeur vis-à-vis du fonctionnement du sol et on y applique les dénominations de *rédoxisol* ou de *réductisol*.

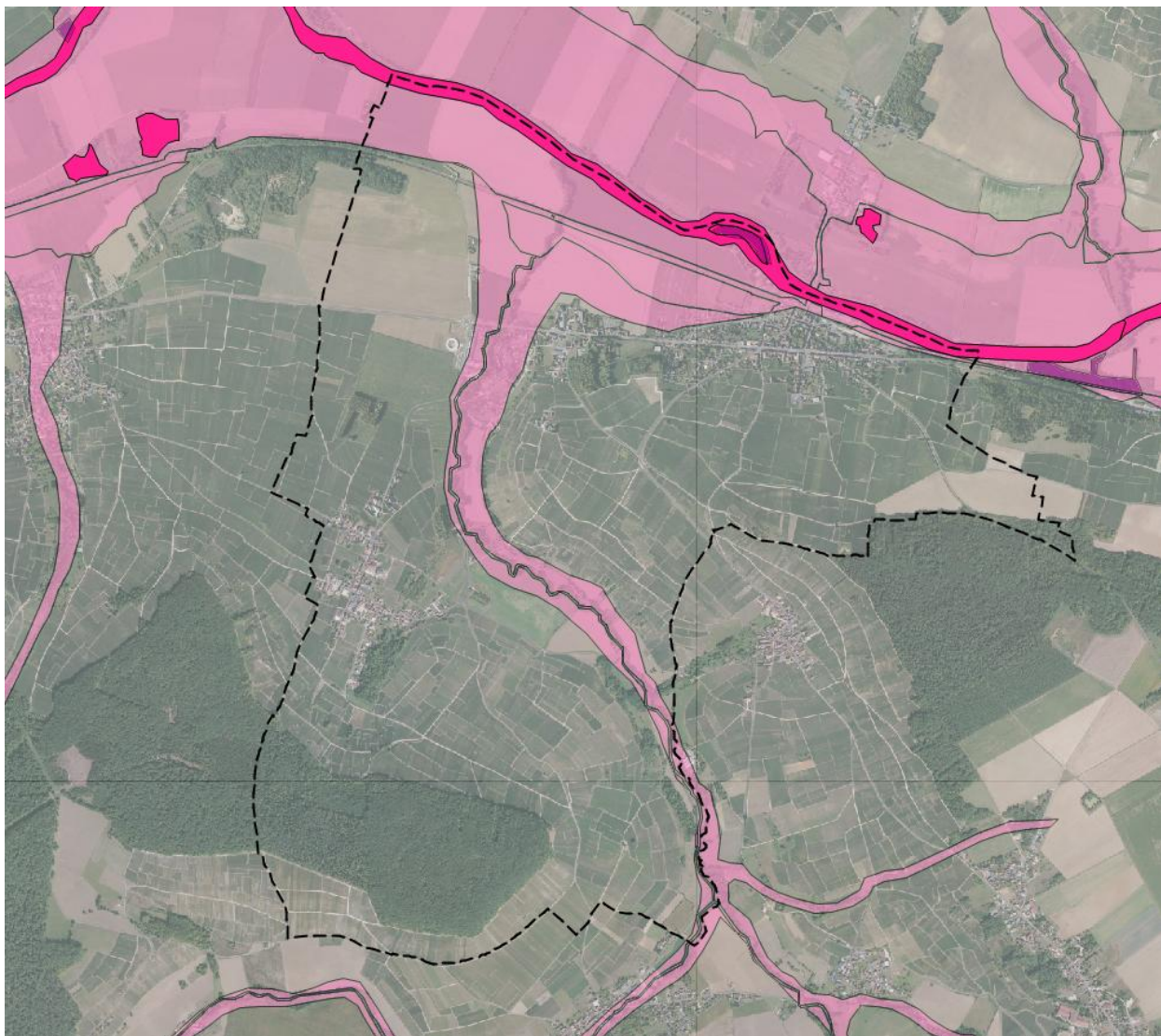
Si les manifestations d'hydromorphie apparaissent entre 50 et 80 cm (± 10 cm) de profondeur, l'hydromorphie est considérée comme un phénomène secondaire vis-à-vis du fonctionnement du sol et elle est désignée par l'utilisation des qualificatifs *rédoxique* et *réductique*.

Au-delà de 80 cm (± 10 cm) de profondeur, l'hydromorphie est considérée comme un phénomène accessoire, qui est mentionné par l'utilisation des qualificatifs à *horizon rédoxique* (ou *réductique*) de *profondeur*.

Les caractéristiques observées sur les différents sondages, permettent de classer ceux-ci, en fonction de la dénomination qu'il est possible de leur attribuer. **L'oxydation** (traits rédoxiques) se caractérise par des tâches de couleur rouille ou des concrétions ferromanganiques noires correspondant à des processus d'immobilisation du fer. Les horizons rédoxiques témoignent donc d'engorgements temporaires. Les traits réductiques se caractérisent par des tâches de décoloration gris-bleu et correspondent à un processus de réduction du fer en période de saturation en eau.

Analyse et résultats

Il existe maintenant une cartographie et une base de données homogènes localisant et caractérisant l'ensemble des **zones à dominante humide du bassin Seine-Normandie**.



Légende :

	Source : Zones humides « loi sur l'eau » DREAL Grand-Est
	Source : Zones humides de l'agence de l'eau Seine-Normandie
	Source : Zones à dominantes humides (ZDH) de la DREAL Grand-Est

Une zone humide « loi sur l'eau » à Mareuil-le-Port est présente le long de la Marne. Il s'agit des forêts alluviales de la vallée de la Marne et de ses affluents. Sa vallée est propice aux forêts alluviales, peupleraies, gravières et plans d'eau. Les zones à dominantes humides (ZDH) se trouvent légitimement sur l'emprise du PPRi le long de la vallée de la Marne (l'emprise est souvent calquée sur « l'atlas des zones inondables de Champagne-Ardenne » de 2008 et sur « les corridors fluviaux du bassin Seine Normandie » de 2005)

La campagne de prédiagnostics du SCoT de la Région d'Épernay

Au-delà des 50 premiers mètres sur la commune nous sommes en présence d'un sous-sol composé principalement de formations de versant, alternances de calcaires argileux et de marnes. L'analyse de la géologie permet de dire que la probabilité de présence de sols humides **reste également très faible sur les secteurs constructibles**. Les différences campagnes de sondages viendront vérifier cela. La zone est exclusivement composée d'habitats anthropiques : cultures, jardins, voirie, surface artificialisée, **aucune végétation ou habitat humide n'a été observé**.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région d'Épernay dans ses travaux sur la Trame Verte et Bleue à mener une **étude globale de prédiagnostics de zones humides** notamment sur les tissus urbains des communes non-membres du Parc naturel régional de la Montagne de Reims et en particulier sur les zones d'évolutions supposées constructibles. Cette étude (suite à la décision du Conseil d'Etat de février 2017, les critères étaient cumulatifs, ils sont devenus alternatifs depuis juillet 2009) a été finalisée en décembre 2018 (sondages le 14 novembre 2018 par le groupement Ecovia – Adequat Environnement) dont voici un extrait :

« La commune de Mareuil-le-Port appartient aux entités paysagères de la Brie forestière, des coteaux viticoles de la Cuesta d’Ile-de-France ainsi que de la Vallée de la Marne. La Brie forestière est représentée par un massif forestier situé au sud de la commune et entouré de vignes. Le paysage dominant de la commune de Mareuil-le-Port est un paysage viticole. Les parcelles viticoles offrent une biodiversité et une fonctionnalité écologique moyenne, mais peuvent néanmoins abriter quelques milieux naturels fonctionnels, mais pour la plupart relictuels comme des landes sèches, des landes mésophiles à Callune, etc. dont l’intérêt écologique est important. L’utilisation de pesticides réduit fortement la biodiversité de ce territoire.

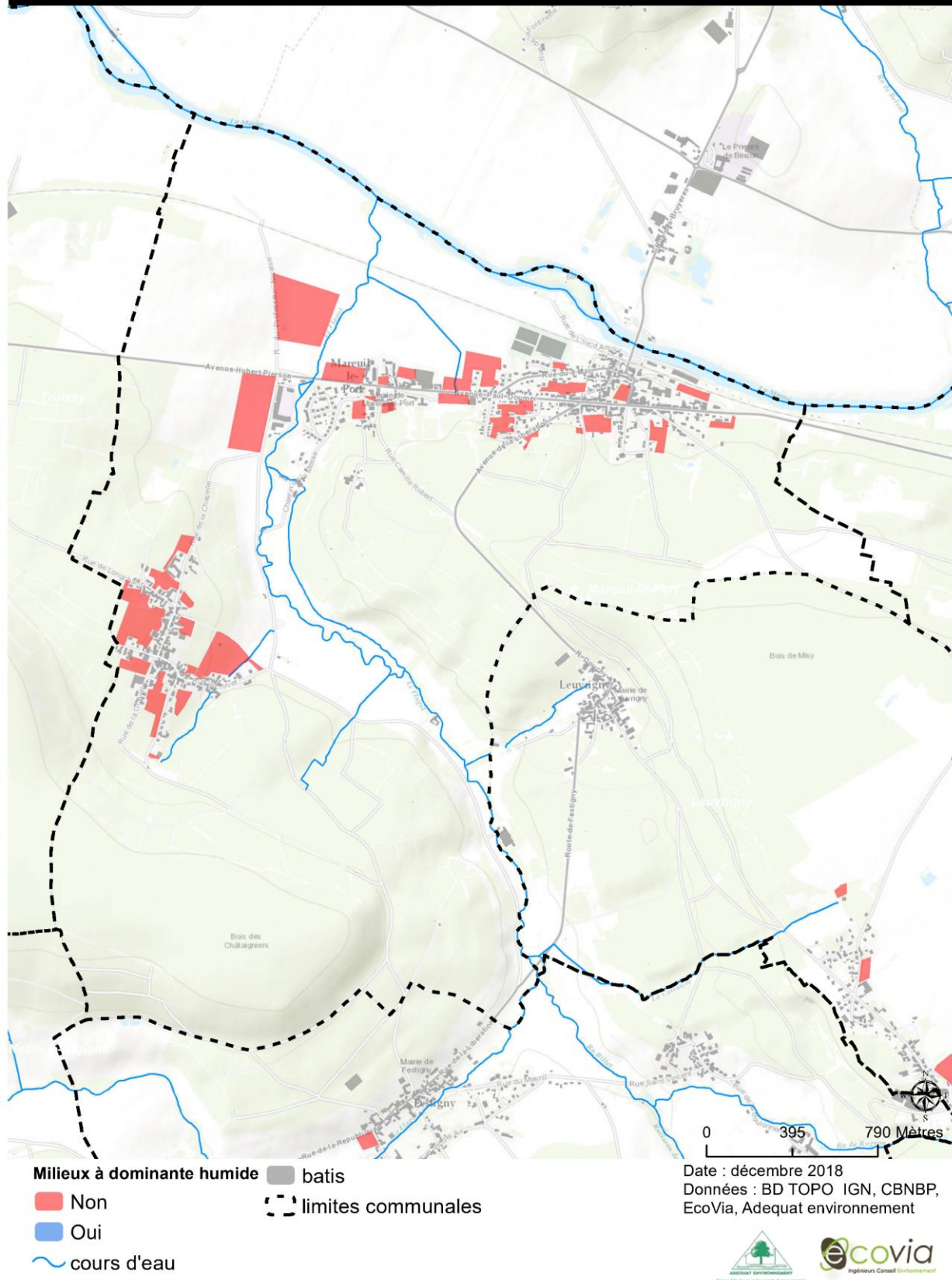
Malgré le caractère intensif et fragmentant de ces parcelles agricoles, ces paysages ouverts sont néanmoins favorables aux insectes, aux reptiles et à certaines espèces d’oiseaux et de chauve-souris qui peuvent utiliser ces sites comme zone de chasse. On retrouve également des espaces de grande culture qui en termes de fonctionnalité écologique, sont des espaces peu perméables. Ces milieux agricoles réduisent considérablement la fonctionnalité écologique des milieux naturels à proximité et fragmentent ces espaces et les continuités écologiques du territoire. De plus, la RD3, la RD23, la RD423, la RD523, la RD36 et la RD23E3 fragmentent également le territoire de la commune.

Concernant la sous-trame aquatique et humide de la commune, on note la présence de plusieurs cours d’eau, notamment le Flagot qui se jette dans la Marne. D’une manière générale, la ripisylve de ces cours d’eau est préservée et relativement dense et fonctionnelle. Les petits rus et les fossés en eau ont des ripisylves plus dégradées et sont à restaurer. Le nord de la commune est bordé par la Marne. La vallée de la Marne abrite une mosaïque agricole qui, malgré son caractère discontinu, revête une fonctionnalité écologique relativement bonne du fait de l’alternance d’assolement qui s’y tient. Il s’agit en effet beaucoup de prairies à rotation culturale qui accueillent ainsi aussi bien du blé, de l’orge, du maïs, du tournesol que des prairies de fauche. Cette fonctionnalité est renforcée par la présence par endroits de petits bosquets de feuillus. Sur la commune de Mareuil-le-Port, la ripisylve de la Marne est relativement préservée. Cependant, elle est peu épaisse et est bordée de parcelles agricoles et du bourg-centre de la commune. La fonctionnalité écologique de ce secteur est donc réduite du fait de l’urbanisation et des parcelles agricoles de grande culture qui engendre une pollution de la ripisylve et du cours d’eau.

La commune de Mareuil-le-Port présente donc, d’une manière générale, **une fonctionnalité écologique réduite du fait du caractère très agricole et essentiellement viticole de la commune**. Les massifs boisés et les cours d’eau sont néanmoins très fonctionnels et doivent être préservés. De plus, la connexion entre ces milieux doit être restaurée en limitant notamment les pollutions agricoles et en restaurant les haies dégradées le long des parcelles agricoles et le long des axes. »

Méthodologie :

- Observation sur site de flore « naturelle » de zones humides ;
- Exclusions des parcelles viticoles plantées du fait de l’impossibilité de construire via la protection des coteaux champenois ;
- Sondages réalisés sur les parcelles cultivées.



Conclusions sur l'étude de zones humides du SCoT de la Région d'Épernay

Selon les conclusions des inventaires flores et des sondages réalisées, **aucune zones humides n'a été détectée dans les secteurs inventoriés**. En revanche, le périmètre d'étude était basé sur les zones constructibles du PLU en vigueur en novembre 2018 à savoir celui approuvé le 2 décembre 2008.

La campagne de prédiagnostics de juin 2024 (compléments lors de la révision du PLU)

Par conséquent, certains secteurs supposés constructibles à travers la présente révision du PLU n'ont pas été investigués. La commune a mandaté un bureau d'études (Adequat Environnement) afin de faire un levé de doute sur les parcelles n'ayant pas été investiguées précédemment et avec des enjeux urbanistiques (lors de la révision du PLU). Cette campagne de sondage complémentaire a été effectuée en informant les propriétaires au préalable. Ils se sont déroulés le 11 juin 2024. Voici un extrait de l'étude : « Il convient de noter que l'analyse de la carte géologique du BRGM au 1/50 000^e (n° 157, Épernay) montre que les zones d'étude se situent sur les affleurements des alluvions modernes ou des formations de versant (formations superficielles), recouvrant localement (en fond de vallée du Flagot) les niveaux sableux et marneux du Thanétien supérieur.

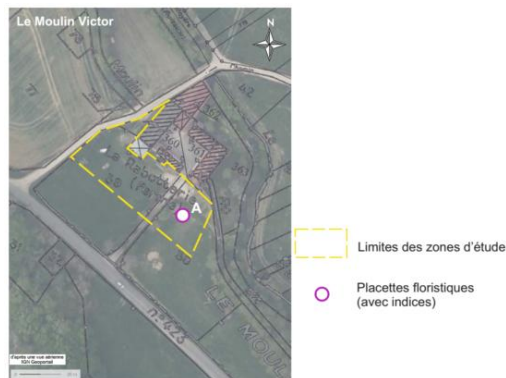
Méthodologie :

- Observation sur site de flore « naturelle » de zones humides : L'examen de la végétation consiste à déterminer si celle-ci est hygrophile, soit directement à partir des espèces végétales, soit à partir des communautés d'espèces végétales dénommées habitats. L'examen des espèces végétales (critère "espèces") doit être fait à une période où celles-ci sont à un stade de développement permettant leur détermination. La période incluant la floraison des principales espèces est à privilégier. Cet examen porte prioritairement sur des points dépendant de la taille et de l'hétérogénéité du site, avec un point (= 1 placette) par secteur homogène selon les conditions du milieu. Sur chacune des placettes, l'examen de la végétation vise à vérifier si celle-ci est caractérisée par des espèces dominantes, identifiées selon le protocole ci-dessous, indicatrices des zones humides, c'est-à-dire figurant dans la liste mentionnée à l'annexe II, table A de l'arrêté du 24 juin 2008.
- L'étude pédologique a nécessité la réalisation de sondages à la tarière à main (de marque Eijkelkamp, L = 125 cm, Ø 6 cm), la description des horizons rencontrés et la géolocalisation des sondages. Au total, quatorze sondages ont été réalisés, répartis uniformément sur les parcelles du fait de l'homogénéité de l'occupation du sol et de la topographie sur chaque secteur d'étude.

Conclusion sur l'étude de zones humides de juin 2024 (compléments lors de la révision du PLU)

a) Résultat des inventaires floristiques

En ce qui concerne les sites étudiés, le critère floristique ne peut s'appliquer sur les zones cultivées en raison de l'artificialisation de la végétation (traitements) ou sur les zones d'espaces verts ou de jardins faisant l'objet d'un entretien régulier (ex : tonte). Certains inventaires (cinq en tout) ont toutefois pu être réalisés sur des zones prairiales ou de friches. Il apparaît donc que la végétation présente dans les emprises où le protocole « placette floristique » était applicable **n'est pas caractéristique des zones humides** (aucune végétation hygrophile dominante). En ce qui concerne les habitats, les prairies de fauche (*Prairies à fourrage des plaines*, code Corine 38.2) et les friches (*Terrains en friche*, code Corine 87.1) sont notées *pro parte* dans la table B de l'annexe II de l'arrêté du 24 juin 2008, **c'est-à-dire qu'il n'est pas possible de conclure sur la nature humide de la zone à partir des seules données relatives aux habitats.**



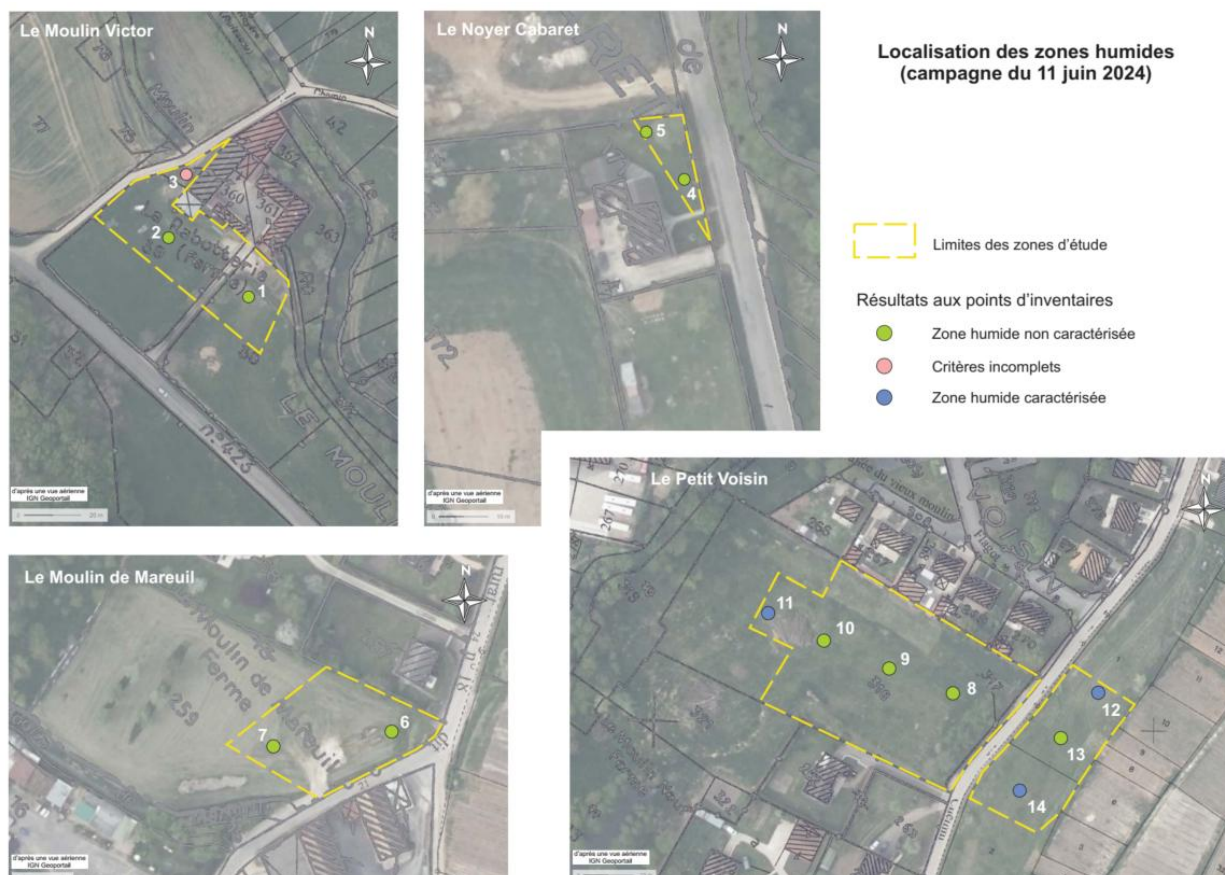
	Nombres d'espèces recensées par strate	Nombres d'espèces dominantes par strate	Nombres d'espèces dominantes indicatrices de zones humides	Végétation hygrophile
Placette A	Strate arborée : 0 Strate arbustive : 0 Strate herbacée : 7	Strate arborée : 0 Strate arbustive : 0 Strate herbacée : 2	Strate arborée : 0 Strate arbustive : 0 Strate herbacée : 0	NON (0/2)
Placette B	Strate arborée : 0 Strate arbustive : 0 Strate herbacée : 7	Strate arborée : 0 Strate arbustive : 0 Strate herbacée : 2	Strate arborée : 0 Strate arbustive : 0 Strate herbacée : 0	NON (0/2)
Placette C	Strate arborée : 0 Strate arbustive : 0 Strate herbacée : 9	Strate arborée : 0 Strate arbustive : 0 Strate herbacée : 3	Strate arborée : 0 Strate arbustive : 0 Strate herbacée : 0	NON (0/3)
Placette D	Strate arborée : 0 Strate arbustive : 0 Strate herbacée : 9	Strate arborée : 0 Strate arbustive : 0 Strate herbacée : 2	Strate arborée : 0 Strate arbustive : 0 Strate herbacée : 0	NON (0/2)
Placette E	Strate arborée : 0 Strate arbustive : 0 Strate herbacée : 10	Strate arborée : 0 Strate arbustive : 0 Strate herbacée : 5	Strate arborée : 0 Strate arbustive : 0 Strate herbacée : 1	NON (1/5)

b) Conclusion globale

Pour rappel, il suffit que le critère pédologique ou le critère flore/habitat soit caractérisé pour que l'existence d'une zone humide soit confirmée. Le tableau suivant permet de synthétiser l'ensemble des résultats obtenus :

Points d'inventaires	Zone humide suivant le critère pédologique	Zone humide suivant le critère floristique	Zone humide caractérisée
Sondage n° 1 + Placette A	non -	- non	NON
Sondage n° 2	non	-	NON
Sondage n° 3	critères incomplets	-	Non défini
Sondage n° 4	non	-	NON
Sondage n° 5	non	-	NON
Sondage n° 6	non	-	NON
Sondage n° 7 + Placette B	non -	- non	NON
Sondage n° 8 + Placette B	non -	- non	NON
Sondage n° 9 + Placette C	non -	- non	NON
Sondage n° 10 + Placette D	non -	- non	NON
Sondage n° 11 + Placette E	oui -	- non	OUI
Sondage n° 12	oui	-	OUI
Sondage n° 13	non	-	NON
Sondage n° 14	oui	-	OUI

D'après ces résultats (critères pédologiques et floristiques), **il est possible de conclure que trois points d'inventaires (n° 11, 12 et 14 au lieu-dit "Le Petit Voisin") ont caractérisé une zone humide**. Les autres points ne sont pas soumis à cette problématique (en ce qui concerne le point n° 3, où ni la pédologie ni la flore n'ont permis de trancher, il est raisonnable de se reporter aux points n° 1 et 2, proches et de même niveau topographique, pour y proposer l'absence de zone humide).



Si des secteurs relèvent des zones à dominante humide ou ont été investigués en tant que zones humides (campagne de novembre 2018 et de juin 2024), alors il auront un zonage indicé « zh ». En tout état de cause, de manière générale dans le PLU, l'emprise au sol sera limitée afin d'intégrer les nouvelles constructions dans son environnement, d'avoir plus d'effets positifs sur la biodiversité, mais aussi sur les îlots de chaleurs. La non-imperméabilisation excessive du site participera à la recharge des nappes et à la bonne santé des écosystèmes et donc à la préservation du réseau de zones humides.

F. L'ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

La loi n°76-629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature stipule que : « Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte, dans le cadre des procédures qui leur sont propres, les préoccupations d'environnement telles que la protection et la préservation des espaces naturels et des paysages, la préservation des espèces animales et végétales, le maintien des équilibres biologiques auxquels ils participent et la protection des ressources naturelles contre les causes de dégradation qui les menacent ». L'élaboration du PLU prend en compte des politiques de protection de la nature dont les objectifs premiers sont d'assurer la conservation des espèces sauvages animales et végétales, le maintien de la biodiversité, du patrimoine et des équilibres biologiques sur le territoire.

Pour rappel la commune est concernée par **une évaluation environnementale obligatoire**. La loi ASAP avec son décret d'application du 13 octobre 2021. Le décret « Asap » du 13 octobre 2021 assure la conformité du droit français avec la directive « plans et programmes ». Celle-ci sera donc proportionnée aux enjeux du projet et ses atteintes sur l'environnement.

G. PROTECTION DES ESPACES NATURELS EN RÉSEAUX COHÉRENTS

L'ensemble des milieux recensés à Mareuil-le-Port constitue un réservoir de biodiversité qui abrite une faune et une flore **ordinaire**.

Le réseau Natura 2000

Histoire

Depuis les années 1970, la préservation de la biodiversité est devenue une préoccupation majeure de la politique environnementale de l'Union européenne (UE). Natura 2000 est une réponse de l'UE à la Convention internationale sur la diversité biologique souscrite lors du Sommet de la Terre à Rio en 1992.



Natura 2000 est un dispositif de l'Union européenne qui vise à conserver et rétablir la biodiversité tout en prenant en compte les activités économiques et socioculturelles des territoires. Constitué de 27 308 sites, soit 18,6 % du territoire terrestre des 28 pays européens, Natura 2000 est un réseau écologique unique au monde identifié pour la rareté et la fragilité des habitats et des espèces qu'ils abritent. Ces habitats et espèces menacés sont dits « d'intérêts communautaires » (IC), car représentatifs de la biodiversité européenne. Vous pourrez trouver une cartographie interactive de tous les sites Natura 2000 en Europe en [cliquant ici](#).

Connaître le patrimoine naturel : les inventaires initiaux en France

Depuis 1979, à la demande du ministère chargé de l'Environnement, le Muséum national d'histoire naturelle (MNHN) collecte et concentre des données sur la faune et la flore. Les observations sont transmises par l'ensemble du réseau naturaliste : Office national des forêts (ONF), Office national de la chasse et de la faune sauvage (ONCFS), Agence Française pour la biodiversité (AFB), Réserves naturelles de France (RNF), Conservatoires des espaces naturels, associations d'études et de protection de la nature et conservatoires botaniques nationaux. Ces observations ont permis de recenser les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) sur lesquelles s'appuie la désignation des sites.

La France s'est aussi appuyée sur un inventaire scientifique initié dès les années 1980 afin de mettre en œuvre la directive Oiseaux du 2 avril 1979. La ligue pour la protection des oiseaux (LPO) a listé, pour le compte du ministère chargé de l'environnement, les zones d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO, hébergeant des espèces d'intérêt communautaire) sur le territoire français. Ce travail d'inventaire scientifique a préfiguré la désignation des zones de protection spéciale (ZPS).

Définir le périmètre des sites Natura 2000 : critères de sélection des territoires à préserver

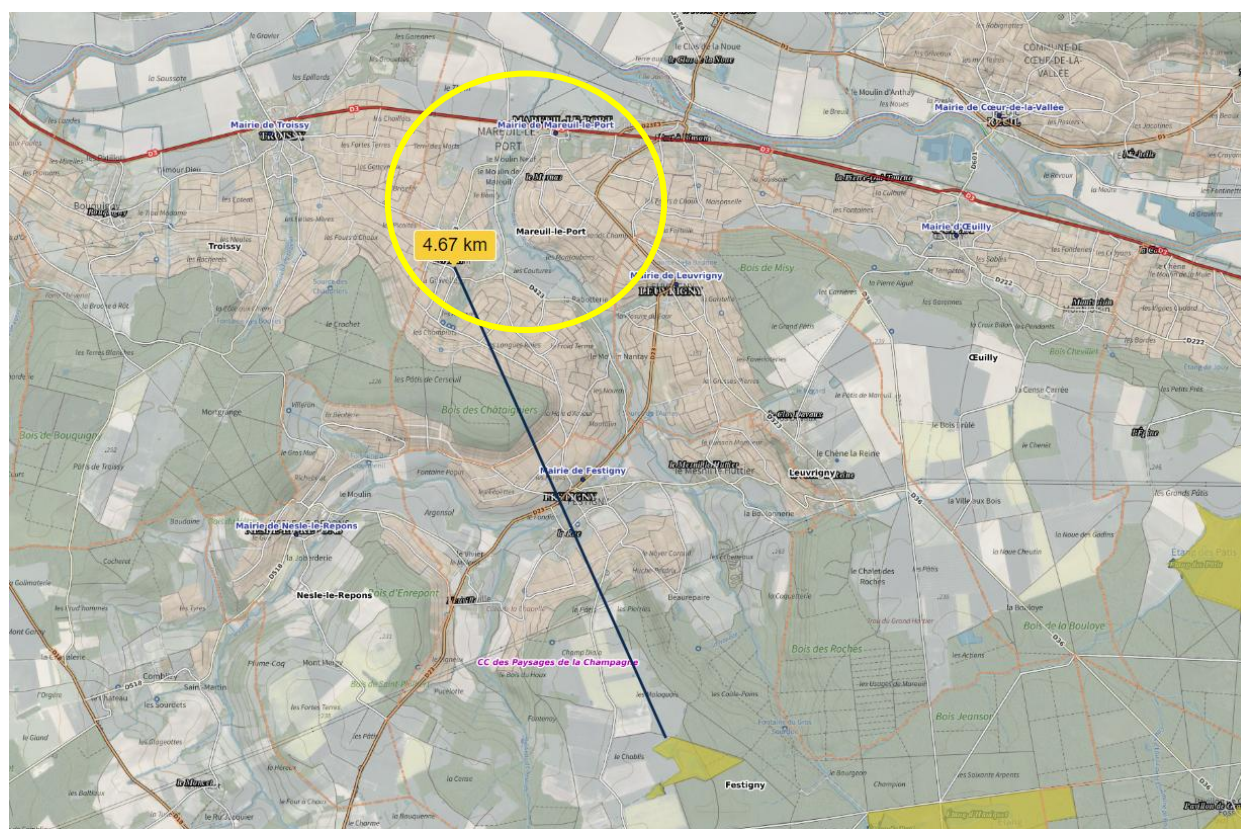
Deux procédures distinctes de désignation des sites ont été mises en place, l'une pour la sélection des sites Oiseaux correspondant aux zones de protection spéciale (ZPS), l'autre pour la sélection des sites Habitats naturels et autres espèces correspondant aux zones spéciales de conservation (ZSC). Un élément commun les unit pour le choix des zones et la définition de leurs périmètres : l'analyse du territoire sur la base de critères scientifiques.

L'annexe III de la directive Habitats fixe les principaux critères de sélection :

- Pour les habitats naturels ou semi-naturels, il s'agit essentiellement de la représentativité de l'habitat dans le site, de sa surface et de son état de conservation ;
- Pour les espèces animales et végétales, il s'agit essentiellement de l'importance des populations présentes dans le site par rapport aux populations évaluées sur le territoire national. Le degré de conservation de l'habitat et sa fonctionnalité (aire de repos, de reproduction, d'alimentation, d'hivernage, d'estivage) entre aussi en jeu.

Lorsqu'il s'agit d'espèces mobiles comme les oiseaux migrateurs, les mammifères marins ou les poissons, l'identification et le choix des sites sont plus complexes. Les représentants des États membres s'efforcent alors de prendre en compte les lieux présentant des facteurs essentiels à la survie et à la reproduction de ces espèces.

La commune de Mareuil-le-Port ne fait pas partie d'un site Natura 2000. Le site le plus proche se situe vers Festigny (ZSC – FR 21000314 « Massif forestier d'Épernay et étangs associés ») à 5.5 km de Mareuil-le-Port et 4.6 km de Cerseuil. Au regard de l'éloignement vis-à-vis du site, de l'absence d'espèces et d'habitats communautaires présents sur la commune de Mareuil-le-Port, le projet de PLU n'aura aucune atteinte au site Natura 2000 le plus proche. Par ailleurs, durant les 4,6 km se succèdent plusieurs variétés de cortèges d'espèces et d'habitats faisant une transition douce vers les tissus urbains de Mareuil-le-Port.



ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux)

La commune n'est pas concernée par une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux. Généralement les ZICO sont présents sur les sites Natura 2000, cependant 22% de ces ZICO sont classés en ZPS (site Natura 2000).

ZNIEFF (Zone Naturelle d'intérêt Écologique, faunistique et Floristique)

L'inventaire du Patrimoine naturel dénommé inventaire des Zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) a notamment pour but de vous aider à connaître et à mieux gérer les richesses naturelles de votre commune. Cet inventaire national, initié en 1982 par le Ministère chargé de l'Environnement, a été financé en Champagne-Ardenne par l'État et le Conseil Régional. Il a été actualisé et complété entre 1997 et 2003.

Les zones naturelles inventoriées dans les ZNIEFF sont comparables aux monuments et aux œuvres d'art. Comme tout patrimoine, elles doivent être protégées et entretenues pour être transmises intactes ou restaurées aux générations futures.

Une ZNIEFF est une zone de superficie variable dont la valeur biologique élevée est due à la présence d'espèces animales et végétales rares et (ou) à l'existence de groupements végétaux remarquables. Elle peut présenter également un intérêt particulier d'un point de vue paysager, géologique ou hydrologique par exemple. Il n'a pas de valeur juridique directe, mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel.

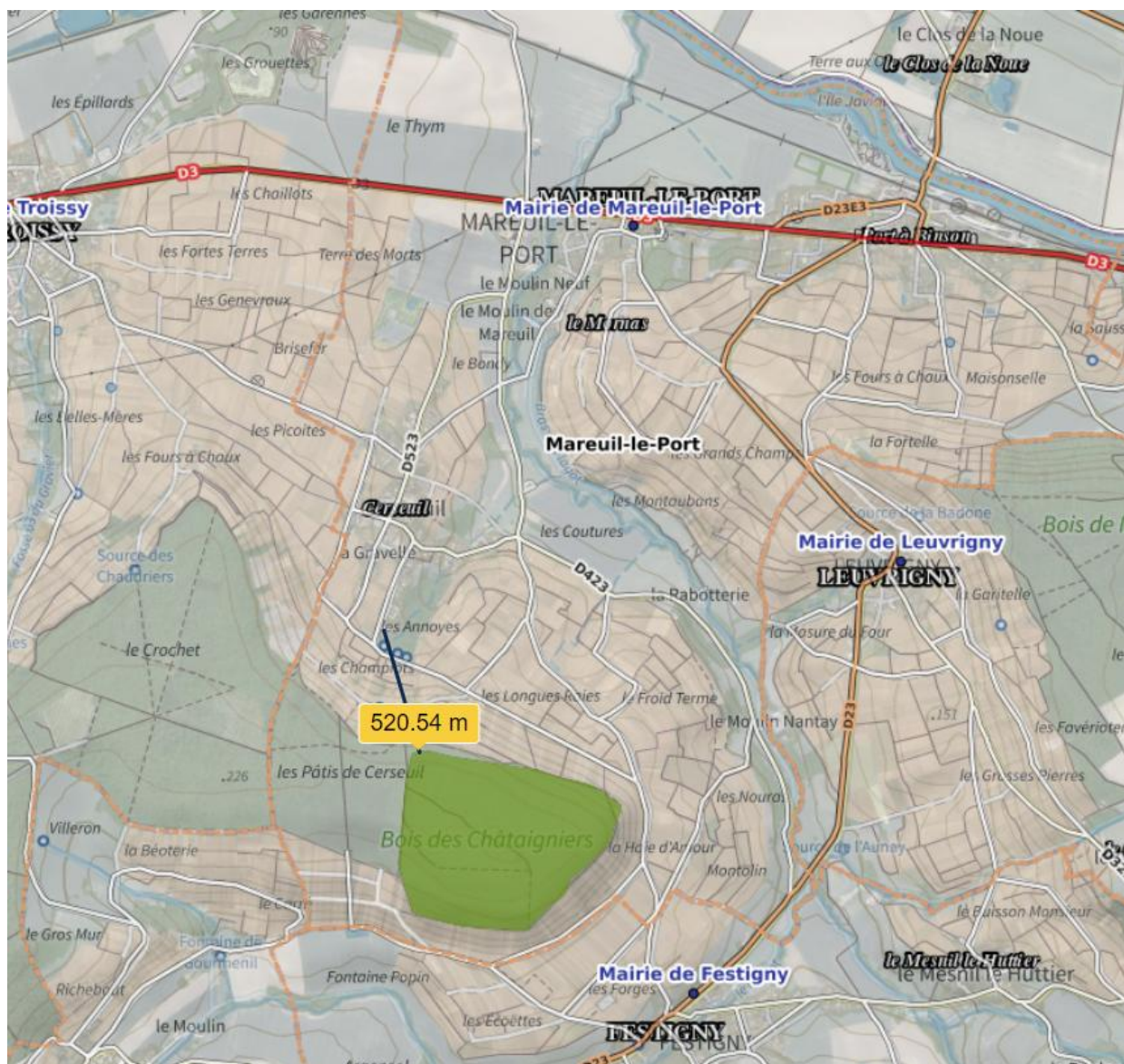
On distingue deux types de ZNIEFF :

- ▶ La ZNIEFF de type I est un territoire correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes. Par unité écologique homogène, on entend un espace possédant une combinaison constante de caractères physiques et une structure cohérente, abritant des groupes d'espèces végétales ou animales caractéristiques. **Elle abrite au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare**, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant. Les ZNIEFF de type I sont donc des sites particuliers généralement de taille réduite, inférieure aux ZNIEFF de type II. **Ils correspondent a priori à un très fort enjeu de préservation voire de valorisation de milieux naturels.**
- ▶ La ZNIEFF de type II réunit des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. **Elle se distingue de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible.** Chaque ensemble constitutif de la zone est un assemblage d'unités écologiques, homogènes dans leur structure ou leur fonctionnement.

Les ZNIEFF de type II sont donc des ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux.

On recense sur Mareuil-le-Port une ZNIEFF de type 1 « Bois des Chataigniers à Cerseuil »

N° SPN : ZNIEFF n° 210020125	Liste de communes : MAREUIL-LE-PORT
Superficie : 50 ha	Altitude : 170 -221 m

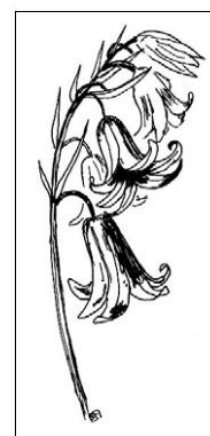


[Source : fiche vulgarisation de la ZNIEFF]

Un site représentatif de la région

La Znieff du Bois des Châtaigniers, située au sud du village de Cerseuil (commune de Mareuil-le-Port) est essentiellement forestière, avec des groupements très représentatifs de cette région naturelle : chênaie acidiphile, chênaie-charmaie, forêt plus thermophile à chêne pubescent et à iris fétide (localement en orientation sud).

La **jacinthe des bois** ou **jacinthe sauvage** est une plante vivace aux fleurs odorantes bleues à mauves, parfois blanches, en forme de petites clochettes. D'origine atlantique, ses stations de Champagne sont très excentrées par rapport à l'aire de répartition générale de l'espèce. L'intérêt floristique est très important avec la présence d'espèces remarquables dont certaines sont à la limite de leur aire de répartition géographique : la jacinthe des bois, d'origine atlantique, le chêne pubescent et le cormier (arbres d'origine méditerranéenne), l'iris fétide (espèce thermophile subatlantique), le saule à cinq étamines (espèce hygrophile montagnarde) ...

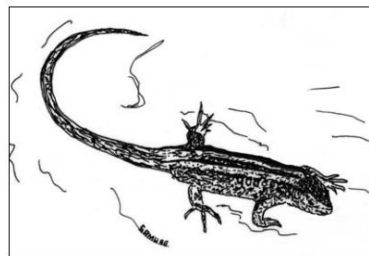


Un ensemble faunistique intéressant

Une trentaine d'espèces d'oiseaux fréquentant la zone pour leur reproduction ou leur alimentation. Plusieurs rapaces (buse variable, bondrée apivore), certains pics dont le pic noir, des petits passereaux (pouillots, gobe mouches, sittelles), la grive musicienne, la tourterelle des bois, le pigeon ramier nichent ou se nourrissent dans ce massif forestier. Les grands mammifères (chevreuil, sanglier, cerf élaphe) et certains carnivores (martre, belette, renard et blaireau) fréquentent régulièrement la zone.

Les lisières et les endroits secs et ensoleillés abritent le lézard des souches, en régression dans la région, protégé en France depuis 1993, il est inscrit sur la liste rouge des reptiles menacés de Champagne-Ardenne.

Le **lézard des souches** ou **lézard agile** fréquente les orées des forêts, les talus de routes, les chemins herbeux. Cette espèce peu fréquente s'observe dans le bois des Châtaigniers.



L'**iris fétide** est l'un des seuls iris sauvages de Champagne, avec deux à trois fleurs de couleur bleue, blanche ou jaune mêlé de violet. De répartition atlantique et méditerranéenne, il ne supporte pas les climats de l'Europe centrale et se situe en Champagne-Ardenne à sa limite de répartition vers le Nord-Est.



Un grand intérêt pour la commune

Le maintien en état d'une telle zone présente pour votre commune un grand intérêt biologique. **De plus, cette petite butte forestière située au sommet du vignoble est très paysagère.**

Ces bois sont peu fréquentés de relativement à l'écart de Mareuil-le-Port (sur un promontoire à Cerseuil). Là encore, son éloignement vis-à-vis des tissus urbains (plus de 500 mètres) permet de penser que les espèces et habitats ne seront pas dérangés.

Autres

La commune n'est incluse dans aucun périmètre d'espace protégé de type :

- Réserves naturelles ;
- Arrêtés de protection du biotope.

H. LES PAYSAGES

La nature géologique des terrains détermine les types de sols et le relief permet de mettre en évidence les régions naturelles. La commune de Mareuil-le-Port est dominée par les **paysages de la Marne viticole** (coteaux viticoles, des céréales dans la vallée, une rivière peu visible, des villages sur coteaux et les marges de la vallée) **et de la Brie Forestière** (avec son ambiance de clairière, grande culture, horizon forestier et de paysages ouverts et fermés).

La palette de couleur :



La Marne Viticole, qui s'étend de la limite Est du département de la Marne jusqu'à Épernay, correspond à une vallée assez large creusée par la rivière. Les versants aux pentes plus fortes sur la façade Sud présentent une succession de sols sur argiles, marnes et calcaire. Le fond de la vallée est constitué d'alluvions calcaires qui couvrent l'ensemble du secteur plat de la vallée. La nappe phréatique de faible profondeur rend le secteur sensible aux inondations. Le paysage de la Marne viticole est caractérisé par des surfaces couvertes de vignoble sur les coteaux et, des surfaces céréalières sur le fond de la vallée. Parmi les paysages de la Champagne Crayeuse, **on distingue plusieurs sous-entités paysagères à Mareuil-le-Port :**

► **Le vignoble de la vallée de la Marne** couvre de manière homogène l'ensemble des coteaux Nord et Sud. Les parcelles, organisées dans le sens de la pente, présentent un ensemble peigné par des rangées régulières de vignes. Le coteau Nord, que la vigne couvre sans interruption, a une pente plus faible que le coteau Sud. Cette dernière offre des pentes plus courtes et plus marquées, qui sont à l'origine de la présence de boqueteaux et petites surfaces boisées s'intercalant entre les parcelles viticoles.



► **Les parcelles agricoles** s'étalent sur l'ensemble du fond plat de la vallée. À l'échelle des grandes cultures céréalières, elles couvrent sans interruption les sols d'alluvions.



► **La végétation arborée** se matérialise par les petits boisements du coteau Sud. Sur le fond de vallée, une faible et intermittente ripisylve marque le passage de la Marne. Une végétation plus régulière accompagne ses affluents qui proviennent des coteaux.

► **Les villages** sont généralement situés sur les coteaux ou sur les marges extérieures de la vallée. Les premiers présentent les mêmes caractères d'organisation que ceux de la Cuesta d'Île-de-France. Ils semblent toutefois davantage s'étaler le long des coteaux et perdent ainsi de leur caractère. Les centres des villages de fond de vallée sont calés contre la base des coteaux. Leur extension tantôt sur les coteaux, tantôt dans la vallée, apparaît lorsque les coteaux possèdent une végétation arborée. Celle-ci joue le rôle d'élément de liaison entre versants et vallées



Les enjeux du paysage sont :

- ▶ Renforcer, sans continuité absolue, la végétation des ripisylves pour signaler l'existence de cours d'eau.
- ▶ Accompagner les extensions urbaines de fond de vallée par des plantations de haut jet afin de créer l'effet d'agrafe et de continuité entre les coteaux et la vallée.
- ▶ Limiter l'extension urbaine des villages de coteaux afin de conserver la relation spécifique qu'ils entretiennent avec le site.

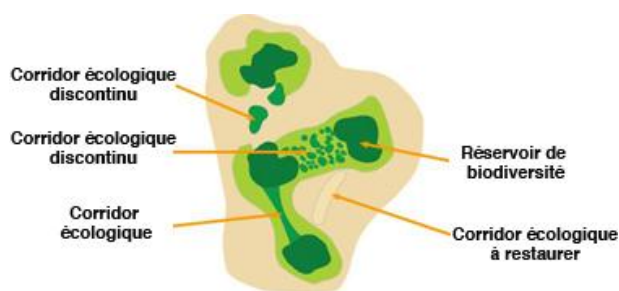
La commune dispose d'un point de vue à presque 360 degrés sur la Vallée de la Marne et la vallée du Flagot au niveau du lieu-dit « la Fortelle » vers Leuvrigny. Ce point de vue qui donne sur le Prieuré de Binson et sur les coteaux de Châtillon-sur-Marne est intéressant à mettre en valeur. C'est d'ailleurs un des objectifs de la commune à travers son PLU.



I. LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES (TRAME VERTE ET BLEUE)

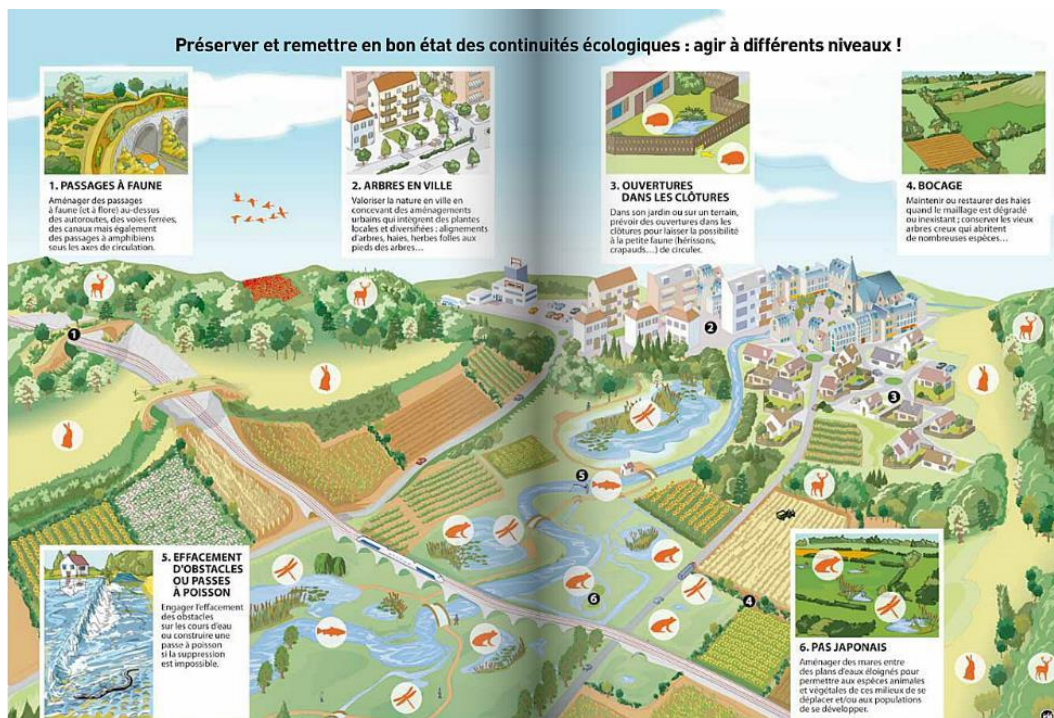
Un corridor écologique, à distinguer du corridor biologique et du continuum écologique, **est une zone de passage fonctionnelle, pour un groupe d'espèces inféodées à un même milieu, entre plusieurs espaces naturels**. Ce corridor relie donc différentes populations et favorise la dissémination et la migration des espèces, ainsi que la recolonisation des milieux perturbés. Par exemple, une passerelle qui surplombe une autoroute et relie deux massifs forestiers constitue un corridor écologique. Elle permet à la faune et à la flore de circuler entre les deux massifs malgré l'obstacle quasi imperméable que représente l'autoroute. C'est pour cette raison que cette passerelle est appelée un passage à faune.

Les corridors écologiques sont un élément essentiel de la conservation de la biodiversité et du fonctionnement des écosystèmes. Sans leur connectivité, un très grand nombre d'espèces ne disposeraient pas de l'ensemble des habitats nécessaires à leurs cycles vitaux (reproduction, croissance, refuge, etc.) et seraient condamnées à la disparition à plus ou moins brève échéance.



Par ailleurs, les échanges entre milieux sont un facteur de résilience majeur. Ils permettent ainsi qu'un milieu perturbé (incendie, crue...) soit recolonisé rapidement par les espèces des milieux environnants.

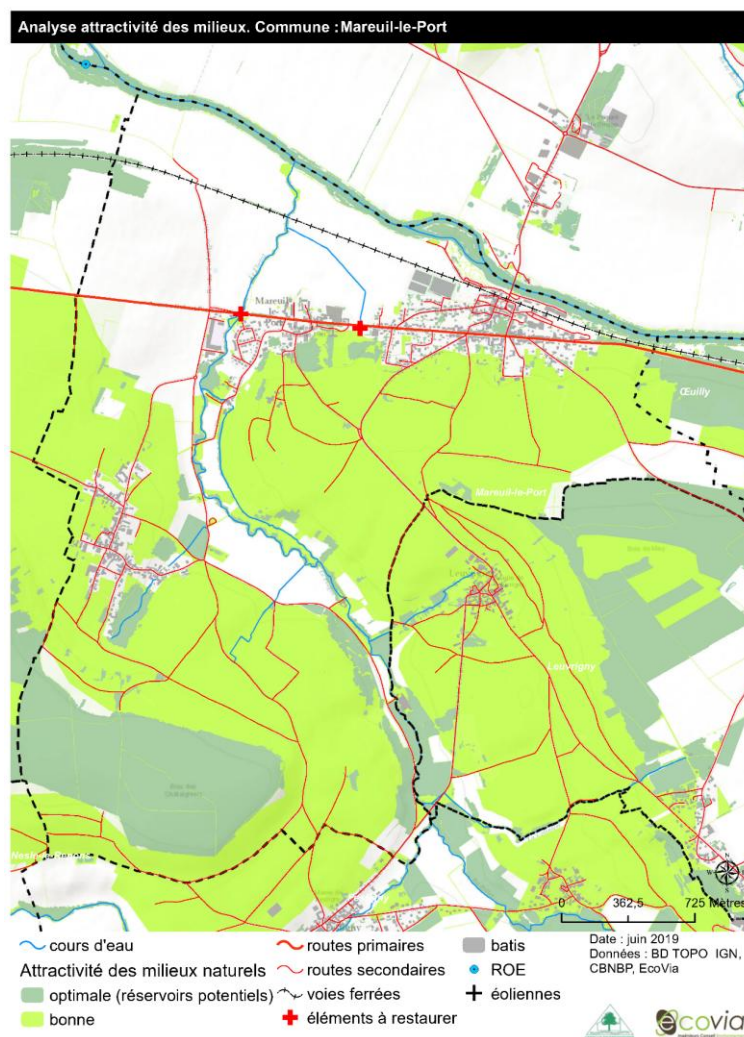
L'ensemble des corridors écologiques et des milieux qu'ils connectent forme un continuum écologique pour ce type de milieu et les espèces inféodées. C'est pour ces raisons que les stratégies actuelles de conservation de la biodiversité mettent l'accent sur les échanges entre milieux et non plus uniquement sur la création de sanctuaires préservés, mais clos et isolés. (Définitions issue de www.futura-sciences.com).



À travers les travaux du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région d'Épernay en juin 2019, la **Trame Verte et Bleue** ont été identifiés et les milieux naturels caractérisés. La trame verte se situe essentiellement dans les massifs forestiers, la ripisylve de la Vallée de la Marne et la Vallée du Flagot. La zone en ZNIEFF de type II fait aussi partie du réseau de trame verte. Elle fait partie des réservoirs de biodiversité.

Quant à la Trame Bleue elle se situe exclusivement sur la Vallée de la Marne et la Vallée du Flagot et au niveau de la trame des zones humides (également préservé en tant que réservoir de biodiversité). Ces éléments sont d'ailleurs mis en évidence dans l'ancien Schéma Régional de Cohérence Ecologique intégré depuis aux travaux du SRADDET.

La trame Verte à l'intérieur des tissus urbains est pauvre ou ordinaire. La trame verte et bleue à l'intérieur du bourg est peu significative (certainement dû au manque de place pour développer l'urbanisation).



La trame verte se limite à quelques linéaires d'arbres, jardins d'agrément plantés, lisières de massifs forestiers, la ripisylve de la Marne, ceux-ci sont préserver à travers le **classement en élément remarquable** au titre de leur participation à la biodiversité « ordinaire ». Bien qu'il existe des fonds de jardins, ils ne sont pas tous végétalisés (ex. jardins donnant sur les cultures dans la Vallée de la Marne ou sur les coteaux champenois).

En revanche la vallée du Flagot constitue une interface intéressante entre le collège et l'un des derniers lotissements de la commune (Chemin de la Messe), cette zone est restée très naturelle. Le réseau de Trame Verte est régulièrement classé en Espace Boisé Classé (hors périmètre de servitude d'utilité publique). La trame bleue est soit classée en zone inondable soit en zone humide. **Par conséquent les réservoirs de biodiversité sont bien préservés à travers le PLU.**

J. LES PRINCIPALES ENTRÉES DE VILLE

Une entrée de ville constitue un espace de référence représentant la première perception de l'usager dans l'entrée de la ville. Ainsi une attention particulière doit être portée en termes de qualité urbaine et paysagère de ces secteurs dans le but d'affirmer l'identité communale. Le traitement de ces secteurs permet aussi de renforcer la limite communale favorisant une diminution de la vitesse des automobilistes.

Entrée n°1

Cette entrée correspond à l'entrée de ville depuis le Prieuré de Binson (Châtillon-sur-Marne).



ATOUS	CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none"> - Lente découverte du village par la franchement du pont à faible vitesse - Découverte de quelques commerces de Port-à-Binson 	<ul style="list-style-type: none"> - Entrée de ville peu valorisante avec l'image d'un silo agricole en entrée de ville

Entrée n°2

Il s'agit ici de l'entrée par le biais de la route départementale 3 (Dormans / Épernay). Cette entrée de ville se caractérise par la présence d'un profil en très longiligne.

ATOUS	CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none"> - Grande perceptible sur le village - Entrée de ville commerçante en venant d'Épernay 	<ul style="list-style-type: none"> - Entrée de ville très roulante (à la suite d'une longue ligne droite).



II. LES RESSOURCES NATURELLES ET LEUR GESTION

A. LA LOI SUR L'EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES

La loi sur l'eau du 16 décembre 1964 qui a organisé la gestion décentralisée de l'eau par bassin versant. C'est cette loi qui a créé les agences de l'eau et les comités de bassin. La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 consacre l'eau en tant que « patrimoine commun de la Nation ». Elle a renforcé l'impératif de protection de la qualité et de la quantité des ressources en eau. Elle a mis en place de nouveaux outils de la gestion des eaux par bassin : les SDAGE et les SAGE.

Par ailleurs, une grande partie de la réglementation française découle des directives européennes et notamment de la directive cadre sur l'eau qui a été transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004. La directive organise notamment la gestion de l'eau en s'inspirant largement de ce qui a été fait depuis plusieurs décennies en France.

Consultable sur : http://www.eaufrance.fr/IMG/pdf/DGALN-Loi_sur_l_eau_cle01b31b.pdf

Les différentes lois sur l'eau s'inscrivent dans le cadre d'un renforcement de la politique de l'environnement, tant au niveau communautaire que national. Elle a notamment pour objectif d'assurer et de réhabiliter la qualité des eaux du territoire.

Les principes fondamentaux en sont la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau, le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique, l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau. Cette loi a de ce fait des incidences sur les documents d'urbanisme, tant au niveau de l'assainissement que de la maîtrise du ruissellement.

B. LA GESTION DE L'EAU

La loi n°2006-1772 modifiée du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques s'inscrit dans le cadre d'un renforcement de la politique de l'environnement, tant au niveau communautaire que national. Elle a notamment pour objectif d'assurer et de réhabiliter la qualité des eaux du territoire.

Les principes fondamentaux en sont la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau, le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique, l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau.

Les obligations des communes en matière de zonage des eaux sont quant à elles fixées par le code général des collectivités territoriales à l'article L.2224-10.

Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° **Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées** domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

2° **Les zones relevant de l'assainissement non collectif** où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;

3° **Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols** et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° **Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte**, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

C. L'ASSAINISSEMENT

Le **décret 94-469 du 3 juin 1994** impose aux communes la **réalisation d'un zonage** de leur territoire, distinguant notamment les secteurs relevant de l'assainissement collectif de ceux relevant de l'assainissement non collectif (autonome ou semi-groupé).

L'assainissement des eaux usées domestiques est indispensable (et obligatoire) afin de participer à l'effort général pour préserver nos ressources en eau et pour éviter les risques sanitaires.

Deux solutions sont possibles, toutes aussi efficaces, mais adaptées à des contextes différents :

- ▶ L'assainissement collectif, qui consiste à raccorder l'ensemble des habitations à un réseau d'assainissement et une station d'épuration, adaptés aux secteurs d'urbanisation dense ;
- ▶ L'assainissement non collectif (ANC), qui consiste à équiper chaque habitation de sa propre installation d'assainissement, adapté aux secteurs où l'habitat est dispersé, et où il serait trop coûteux d'étendre des réseaux de collecte d'eaux usées.

Concernant la gestion des eaux usées à Mareuil-le-Port : il y a un réseau d'eaux usées collectif.
Concernant la gestion des eaux pluviales : les eaux pluviales sont collectées par des caniveaux et fossés le long des routes et rejoignent le Flagot ou la Marne.

D. LA MAÎTRISE DU RUISSELLEMENT

La loi sur l'eau fait obligation aux communes :

- ▶ **Définir** les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- ▶ **Définir** les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, si nécessaire, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

La qualité biologique est satisfaisante sur l'ensemble de l'unité hydrographique. Afin de maîtriser au mieux les ruissellements et les écoulements des eaux, la commune doit porter une attention particulière sur l'entretien des bandes enherbées le long du ruisseau du Bordet.

E. BOIS ET FORÊTS RELEVANT DU RÉGIME FORESTIER

Le territoire de la commune est en partie couvert par la **forêt communale de Mareuil-le-Port d'une superficie totale de 155,2993 ha, répartie sur les communes de Mareuil-le-Port et Leuvrigny (dont 31,447 ha sur la commune de Mareuil-le-Port)**, soumise au régime forestier et dotée d'un plan de gestion approuvé par arrêté préfectoral du 23 février 2012 pour la période 2012 – 2031. Ces zones sont classées en zone naturelle du PLU.

Réglementation forestière : l'article L.341-1 du code forestier stipule que les opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé et de mettre fin à sa destination forestière sont assimilées à un défrichement et soumises à autorisation. Sur le territoire des communes ou parties de communes appartenant à la zone viticole d'appellation d'origine contrôlée « Champagne », **tout défrichement de bois, quelle qu'en soit la surface, à l'intérieur d'un massif forestier qui atteint ou dépasse la surface de 0,5 hectare, nécessite d'obtenir une autorisation préalable selon les modalités prévues au livre III du Code forestier.**

Le territoire de la commune est situé en « Brie Champenoise », région naturelle dont le taux de boisement est de 31,6 %. Celui de la commune est de 12,7 %, à comparer au taux de boisement moyen national qui est de 30 %. Il conviendrait de prévoir des outils de maintien de l'état boisé dans le PLU, nous avons eu recours au classement en EBC sur certains secteurs. En revanche en regard de la couverture importante par le vignoble et les parcelles agricoles de grandes cultures, la commune ne pourra pas atteindre un taux de boisement de 30%. Des efforts sont faits au quotidien (plantation de fruitiers le long du groupe scolaire, etc.).

III. Pollutions et nuisances

A. QUALITÉ DE L'EAU

Les dispositions prises par le SDAGE Seine-Normandie permettent de garantir une bonne qualité de l'eau notamment en diminuant les pollutions et en préservant les ressources. L'État, par l'intermédiaire du Ministère chargé de la Santé, organise le contrôle sanitaire des eaux d'alimentation. Dans ce cadre, il inspecte les installations de production, de traitement et de distribution d'eau et vérifie la qualité de l'eau utilisée puis distribuée. Les résultats des contrôles sanitaires sont affichés en mairie, avec l'indication du lieu où toutes les données (dont l'historique des résultats) peuvent être consultées. Tous les abonnés au service de distribution d'eau doivent recevoir des informations sur la qualité de l'eau qui sont jointes à la facture. Le maire présente également au conseil municipal un rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'eau potable. **La qualité de l'eau distribuée est satisfaisante selon le Ministère chargé de la Santé <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/eaux/eau>.**

B. POLLUTIONS ET QUALITÉ DES SOLS

1) Pollutions agricoles

Concernant les pollutions agricoles, le risque est moyen à Mareuil-le-Port. En effet l'activité agricole occasionne quelques pollutions. Il n'y a pas d'exploitation agricole faisant de l'élevage à Mareuil-le-Port. Les boisements de la Vallée de la Marne et du Flagot jouent un rôle important facilitant l'autoépuration naturelle du cours d'eau, en piègeant notamment les pollutions azotées (nitrates).

2) Pollution des sols

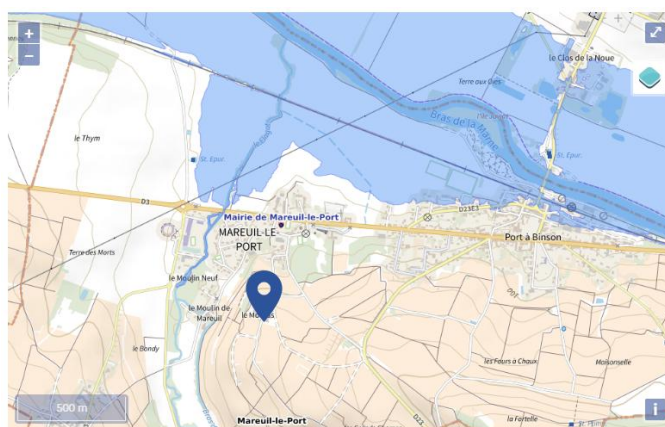
Le terme de « site pollué » fait référence à toute pollution du sol, du sous-sol et/ou des eaux souterraines, du fait d'activités anthropiques. Le type de contamination, sa gravité et sa cause sont donc très variables. Peuvent être concernés, par exemple, les sites d'anciennes usines à gaz, des carrières reconverties en décharges, des zones anciennes d'enfouissement des déchets ou encore des entrepôts de produits toxiques. **A la connaissance de la mairie, aucune pollution des sols n'est répertoriée à Mareuil-le-Port.** Selon la base de données BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) aucune pollution des sols n'est recensée sur la commune.

C. LES RISQUES NATURELS

Plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles concernent la commune de Mareuil-le-Port. Source : <http://www.georisques.gouv.fr/>

1) Le risque inondation

Le risque inondation est caractérisé à Mareuil-le-Port par une crue à débordement lent de cours d'eau. On parle de « crue lente de plaine » lorsqu'un fleuve ou une rivière sort lentement de son lit et envahit les terrains alentour. Il s'agit d'inondations relativement longues, qui peuvent persister plusieurs jours, voire semaines. Le territoire communal appartient au périmètre du **Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi)** par débordement de la rivière Marne, sur le secteur d'Épernay approuvé le 15 février 2022.



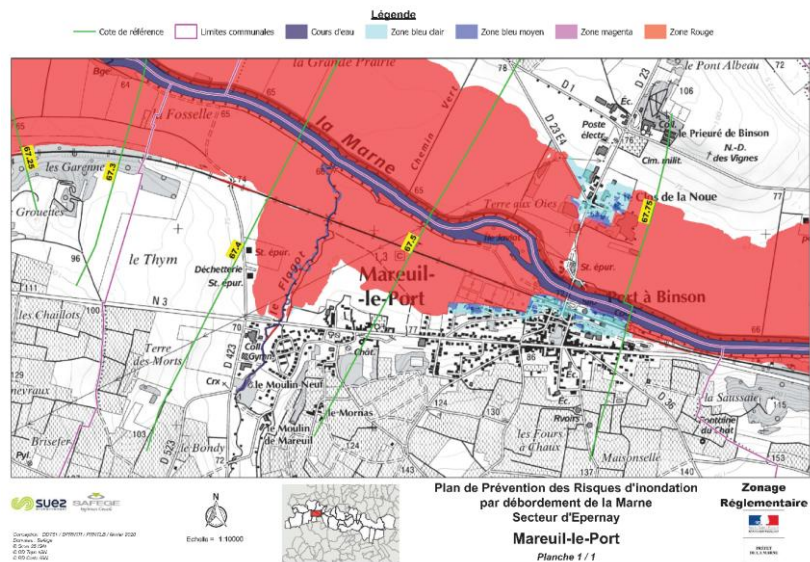
Légende : ■ Zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique

L'ensemble des documents sont disponibles sur : <https://www.marne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-securite-et-protection-de-la-population/Protection-civile-et-gestion-des-risques/Prevention-des-risques-naturels/Risques-Inondation/Les-Plans-de-Prevention-des-Risques-d-inondation-PPRi-APPROUVES/PPRi-Marne-aval-Secteur-Epernay-sur-les-territoires-de-la-CCPC-approuve-le-15-02-2022>

Le plan de zonage a été construit en prenant en compte l'atlas des zones inondables et la modélisation hydraulique.

Les aménagements futurs sur la commune (viabilisation des parcelles des lotissements, ...), doivent conduire à une meilleure récupération des eaux pluviales et ainsi une meilleure gestion des écoulements, tout en permettant l'infiltration via les espaces verts prévus et les cheminements doux non imperméabilisés.

L'aménagement des voiries doit permettre également une meilleure tenue des voies, pouvant ainsi permettre d'éviter les phénomènes de coulées de boues. **Le PPRi est pris en compte dans la réflexion sur le PLU et la définition des zones constructibles.**



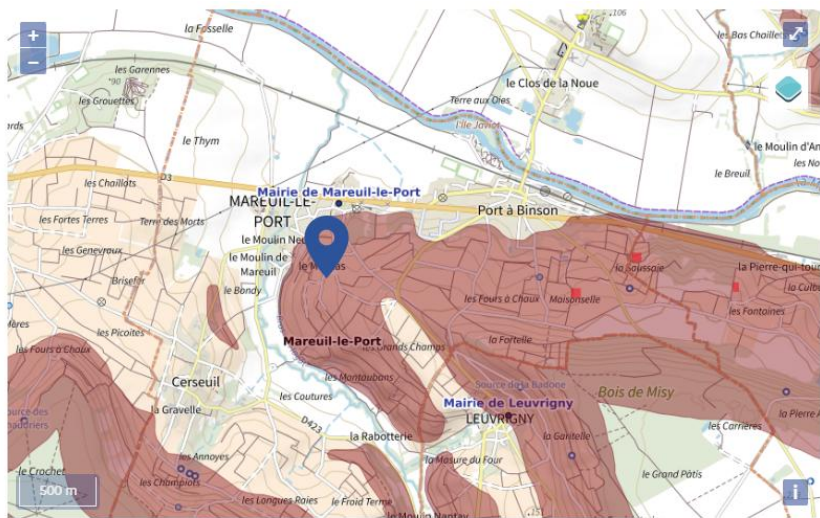
Le risque mouvement de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. Il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il est dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés par l'action de l'eau et/ou de l'homme. La commune est concernée après consultation des bases de données.

Le plan de prévention du risque naturel (PPRn) mouvement de terrain de la côte d'Île-de-France dans le secteur de la vallée de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2014 pour sa tranche 3. Celui-ci sera annexé au PLU et son règlement s'appliquera indépendamment du PLU, car il s'agit d'une servitude d'utilité publique. Les règles sont différentes en fonction de la zone d'aléa. A ce titre, en fonction de la localisation du projet dans la zone d'aléa du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain (PPRNGT) en vigueur, les équipements devront respecter les dispositions de ce dernier (ex. puisards interdits dans certains secteurs, conditions à respecter pour l'assainissement autonome, infiltration des eaux usées, etc.).

Pour plus d'information : <https://www.marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-Securite-et-Protection-de-la-population/Prevention-des-risques-naturels/Risque-glissement-de-terrain/PPRnGT-Cote-Ile-de-France-Vallee-de-la-Marne/PPRn-GT-vallee-de-la-Marne-Tranches-1-2-et-3>

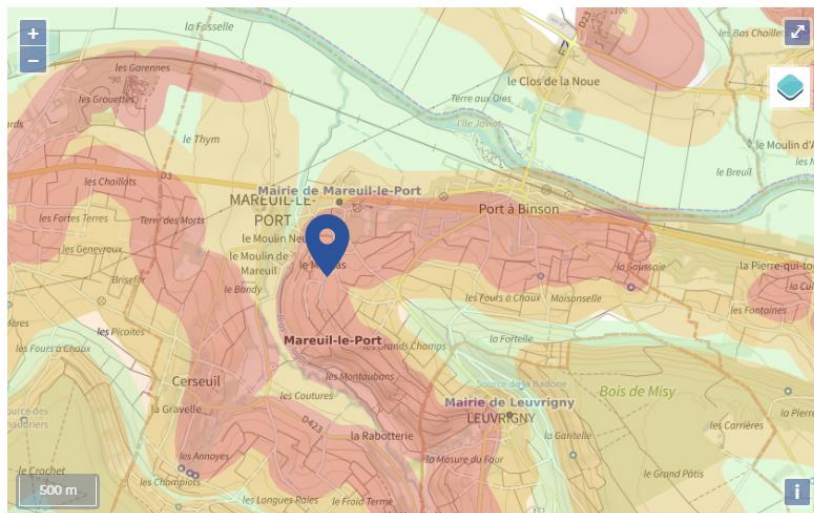
Pour plus d'information : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/mouvements-de-terrain/>



Le risque retrait-gonflement des sols argileux

Les mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation désignés sous le vocable de « retrait-gonflement des argiles » sont liés à des propriétés qu'ont certaines argiles de changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption.

Ce « retrait-gonflement » successif des terrains argileux, qui peut être accentué par la présence d'arbres à proximité, engendre des dommages importants sur les constructions : fissures des murs et cloisons, affaissement des dallages, rupture de canalisations,



Des mesures préventives existent ; elles exigent le respect de règles relativement simples n'entraînant pas de surcout majeur sur la construction. L'ensemble des données descriptions et mesures de prévention relatives à ces phénomènes est consultable sur le site internet <https://www.georisques.gouv.fr/consulter-les-dossiers-thematiques/retrait-gonflement-des-argiles>

En France métropolitaine, ces phénomènes, mis en évidence à l'occasion de la sécheresse exceptionnelle de l'été 1976, ont pris une réelle ampleur lors des périodes sèches des années 1989-1991 et 1996-1997, puis dernièrement au cours de l'été 2003.

Seuls quelques secteurs sont en aléa faible, le reste du village est en aléa moyen ou important. L'impact du risque retrait - gonflement des argiles sur la commune est important puisque la zone urbaine est en exposition moyenne à forte. L'OAP Avenue Hubert-Pierson est en zone d'exposition forte et l'OAP Chemin de la Messe est en partie en zone d'exposition moyenne à forte.

Pour plus d'information : <https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- ✓ **à la vente d'un terrain constructible** : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- ✓ **au moment de la construction de la maison** : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

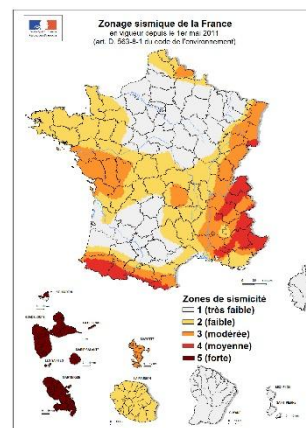
En complément du respect du PPRNGT de la côte d'Ile-de-France dans le secteur de la vallée de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2014 pour sa tranche 3, il conviendra dans les zones d'aléa moyen ou fort de mener une étude de sol.

Le risque sismique

Un séisme ou tremblement de terre est une fracturation brutale des roches en profondeur créant des failles dans le sol et parfois en surface, et se traduisant par des vibrations du sol transmises aux fondations des bâtiments. Les dégâts observés sont fonction de l'amplitude, de la fréquence et de la durée des vibrations. Les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 ainsi que l'arrêté du 22 octobre 2010 fixent le nouveau zonage et les nouvelles règles de construction parasismique avec une mise en application au 1^{er} mai 2011.

Contrairement au précédent zonage qui était fondé sur des limites cantonales, ces limites sont désormais communales. Le territoire national est ainsi divisé en 5 zones de sismicité croissante :

- zone 1 : sismicité très faible
- zone 2 : sismicité faible
- zone 3 : sismicité modérée
- zone 4 : sismicité moyenne
- zone 5 : sismicité forte



La commune est en zone de sismicité de type 1 (très faible), ne requérant aucune mesure particulière à adopter dans le cadre du PLU. Pour plus d'information : <https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/seismes/alea-et-risque-sismique>

2) Le risque de tempête

Le risque de tempête est considéré comme faible. Les communes du département sont exposées à des vents plus ou moins violents selon les périodes. Il y a eu tout de même des rafales de vent de l'ordre de 150 km/h lors de la tempête de décembre 1999 : accompagnées de fortes pluies, elles ont entraîné des inondations et des coulées de boue (cf. Arrêté de reconnaissance de catastrophes naturelles du 29 décembre 1999). Or phénomène exceptionnel, Mareuil-le-Port n'est pas exposé particulièrement au risque tempête.

D. LES RISQUES LIÉ À LA POLLUTION SONORE

1) classement sonore des infrastructures de transports terrestres

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral n°SRER_PRB_2024_003_001 du 17 janvier 2024 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Département de la Marne - Réseau routier et lignes de tramways. Cet arrêté préfectoral avec ses prescriptions est joint en annexe du PLU. A Mareuil-le-Port, les routes concernées sont les suivantes :

NOM TRONCON	Débutant	Finissant	Catégorie	Largeur du secteur affecté	Tissu	Communes traversées
D3_102	SORTIE TROISSY PR 10+0832	ENTREE MAREUIL PR 12+0918	3	100	Ouvert	Mareuil-le-Port, Troissy
D3_103	FIN RUE EN U	SORTIE PORT-A-BINSON PR14+0699	4	30	Ouvert	Mareuil-le-Port
D3_104	FIN RUE EN U	SORTIE PORT-A-BINSON PR14+0699	4	30	Ouvert	Mareuil-le-Port
D3_105	DEBUT RUE EN U	FIN RUE EN U	3	100	Rue en U	Mareuil-le-Port
D3_106	DEBUT RUE EN U	FIN RUE EN U	3	100	Rue en U	Mareuil-le-Port
D3_107	ENTREE MAREUIL PR 12+0918	DEBUT RUE EN U PORT-A-BINSON	4	30	Ouvert	Mareuil-le-Port
D3_108	ENTREE MAREUIL PR 12+0918	DEBUT RUE EN U PORT-A-BINSON	4	30	Ouvert	Mareuil-le-Port
D3_109	ENTREE MAREUIL PR 12+0918	DEBUT RUE EN U PORT-A-BINSON	4	30	Ouvert	Mareuil-le-Port
D3_11	AVENUE DE PARIS	SORTIE AGGLO FAGNIÈRES	4	30	Ouvert	Saint-Gibrien
D3_110	ENTREE MAREUIL PR 12+0918	DEBUT RUE EN U PORT-A-BINSON	4	30	Ouvert	Mareuil-le-Port
D3_111	SORTIE PORT-A-BINSON PR14+0699	ENT. LA CH.-DE-DAM. PR22+0623	3	100	Ouvert	Boursault
D3_112	SORTIE PORT-A-BINSON PR14+0699	ENT. LA CH.-DE-DAM. PR22+0623	3	100	Ouvert	Mareuil-le-Port, Ceuilly, Châtillon-sur-Marne

A Mareuil-le-Port, la RD3 est concernée une partie en catégorie 3 et une partie en catégorie 4, ce qui conduit à un secteur affecté par le bruit de 100 mètres de largeur de part et d'autre de la RD3 en catégorie 3 et de 30 mètres de largeur de part et d'autre de la RD3 en catégorie 4. Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments à construire inclus dans les secteurs affectés par le bruit défini à l'article 5 ci-dessus sont arrêtés ainsi qu'il suit :

Infrastructures routières :

Niveau sonore de référence LAeq (6 heures-22 heures) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22 heures-6 heures) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L > 81	L > 76	1	d = 300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	d = 250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	d = 100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	d = 30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	d = 10 m

Afin de satisfaire ces règles, il convient de prévoir des mesures lors de la rénovation ou de la construction neuve (ex. traitement acoustique, isolation des ouvertures, fenêtre avec un double-vitrage).

2) classement sonore des infrastructures de transports ferroviaire

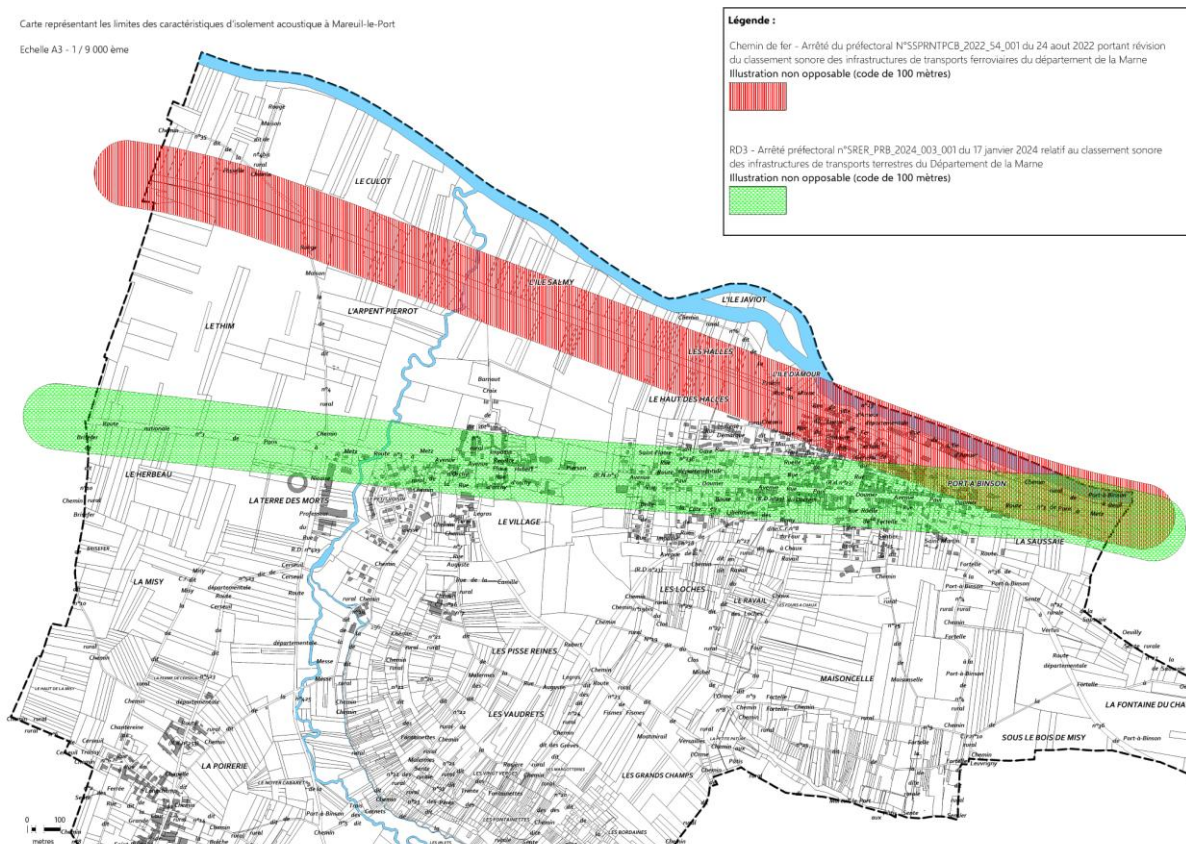
Plusieurs zones/secteurs du PLU (Ai, A, N, Ni, UAI, UA, UZ, UZi) sont affectés par les nuisances sonores au titre des infrastructures de transport ferroviaire. L'arrêté du préfectoral du 24 aout 2022 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires du département de la Marne est annexé au PLU.

Nom de l'infrastructure	Segment / Tranche	Débutant	Finissant	Communes concernées	Catégorie proposée	Largeur des secteurs affectés par le bruit
Ligne de Noisy-le-Sec à Strasbourg N° 70000	N° 1025 / T1	Limite du département Marne/Aisne	Mardeuil	Boursault Chatillon-sur-Marne Courthiézy Damery Dormans Mardeuil Mareuil-le-Port Oeuilly Reuil Troissy Vauciennes Verneuil	3	100 m

Pour les lignes ferroviaires conventionnelles :

Niveau sonore de référence LAeq (6 heures-22 heures) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22 heures-6 heures) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L > 84	L > 79	1	d = 300 m
79 < L ≤ 84	74 < L ≤ 79	2	d = 250 m
73 < L ≤ 79	68 < L ≤ 74	3	d = 100 m
68 < L ≤ 73	63 < L ≤ 68	4	d = 30 m
63 < L ≤ 68	58 < L ≤ 63	5	d = 10 m

A Mareuil-le-Port, la voix de chemin de fer est en catégorie 3. Afin de satisfaire ces règles, il convient de prévoir des mesures lors de la rénovation ou de la construction neuve (ex. traitement acoustique, isolation des ouvertures, fenêtre avec un double-vitrage).



E. LES RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES

Le risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens et/ou l'environnement. Les générateurs de risques sont regroupés en deux familles :

- Les **industries chimiques** fabriquent des produits chimiques de base, des produits destinés à l'agroalimentaire (notamment les engrais), les produits pharmaceutiques et de consommation courante (ex : eau de javel)
- Les **industries pétrochimiques** produisent l'ensemble des produits dérivés du pétrole (essences, goudrons, gaz de pétrole liquéfié). Tous ces établissements sont des établissements fixes qui produisent, utilisent ou stockent des produits répertoriés dans une nomenclature spécifique.

La réglementation « installations classées »

La loi sur les installations classées pour la protection de l'environnement du 19 juillet 1976, dite loi ICPE, concerne toute activité ou stockage pouvant générer des nuisances ou des risques pour l'environnement. Cette réglementation donne lieu à un classement des entreprises concernées selon quatre « régimes » :

- ▶ Soumis à déclaration ;
- ▶ Soumis à enregistrement ;
- ▶ Soumis à autorisation préfectorale d'exploiter ;
- ▶ Soumis à autorisation préfectorale d'exploiter avec servitude d'utilité publique.

La réglementation prévoit un régime spécifique pour toutes les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisance à leur environnement physique et humain. Ce sont des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). En fonction du degré de risque ou d'inconvénient couru, elles sont soumises à déclaration, autorisation ou autorisation avec servitudes.

À Mareuil-le-Port, selon le porter à connaissance de l'État, des établissements soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la législation des installations classées sont présents sur le territoire communal :

Exploitant	Adresse du site	Rubrique nomenclature ICPE
1 BOLLORE Energie SA	22 rue de l'Île d'Amour / Port à BINSON	Déclaration 1414-3 Installations de remplissage ou de distribution de gaz inflammables liquéfiés
2 CHAMPAGNE Céréales SA	Port à Binson	Déclaration 2160 silos et installations de stockage de céréales, grains, produits alimentaires ; 2175 Dépôt d'engrais liquides ; 1155 agropharmaceutique
3 Collège du Professeur NICAISE (GCL)	09 rue du Professeur NICAISE	Déclaration 1414-3 Installations de remplissage ou de distribution de gaz inflammables liquéfiés
4 Coopérative vinicole « La Gravelle »	06 rue de la Gravelle – Cerseuil	Déclaration 2251 Préparation et conditionnement de vins
5 CORDOIN DIDIERLAURENT SARL (vinicole)	37 avenue Paul DOUMER – Port à Binson	Déclaration 2251 Préparation et conditionnement de vins
6 DEHOURS et Fils SARL (Champagne)	02 rue de la Chapelle – Cerseuil	Déclaration 2251 Préparation et conditionnement de vins
7 GALLEY Lucien (particulier)	16 rue René DEMARQUE – Cerseuil	Déclaration 4331 Dépôt de liquides inflammables
8 HARLIN Père et Fils – SCEV Champagne	08 rue de la Fontaine – Port à Binson	Déclaration 2251 Préparation et conditionnement de vins
9 JOBERT François – EARL Champagne	05 rue des Gibarts- Cerseuil	Déclaration 2251 Préparation et conditionnement de vins
10 JOBERT – Pressoir	07 rue des Gibarts – Cerseuil	Déclaration 2251 Préparation et conditionnement de vins même exploitant que JOBERT François
11 LECART-BOUSSELET EARL Champagne	« Le Mornas » - 2 rue de la Rosière	Déclaration 2251 Préparation et conditionnement de vins
12 LES COTEAUX DE LA MARNE (déchetterie)	Chemin rural n°41 - « La Maison Rouge »	Déclaration 2710 Collecte de déchets apportés par le producteur initial
13 MANSARD et Filles EARL (vinicole)	53 rue de Tirvet – Cerseuil	Déclaration 2251 Préparation et conditionnement de vins
14 MANSARD Gilles – Pressoirs	02 rue de Tirvet – Cerseuil	Déclaration 2251 Préparation et conditionnement de vins
15 MARX Denis- Champagne	rue de la Chapelle – Cerseuil	Déclaration 2251 Préparation et conditionnement de vins
16 MATHÉLIN SCEV	04 rue des Gibarts – Cerseuil	Déclaration 2251 Préparation et conditionnement de vins
17 MEUNIER Céline (vinicole)	01 rue du Chemin de Fer – Port à Binson	Déclaration 2251 Préparation et conditionnement de vins
18 REMY – SARL Champagne	15 rue de Longchamps – Cerseuil	Déclaration 2251 Préparation et conditionnement de vins
19 SOMBERT-LECART Hugues – Champagne	122 avenue Paul DOUMER – Port à Binson	Déclaration 2251 Préparation et conditionnement de vins
20 Vignobles de CHATEAU	14 rue de la Chapelle – Cerseuil	Déclaration 2251 Préparation et conditionnement de vins
21 VIVESCIA SCA	20 rue de l'Île d'Amour – Port à Binson	Déclaration 4140 substances Seveso 3 toxicité aiguë catégorie 3/orale

Source : Porter à connaissance de l'État

Depuis la création de ce tableau, des changements sont intervenus : les sociétés CHAMPAGNE CEREALES et VIVESCIA ne forment qu'un seul et même site sous le nom de VIVESCIA. De plus, suite aux modifications réalisées sur les installations, la capacité de stockage de chacun des silos du site est passée sous le seuil de classement de la rubrique 2160 de la nomenclature des installations classées. Le site reste soumis à déclaration uniquement sous la rubrique 2175

La réglementation « SEVESO »

La directive européenne Seveso 2 de 1996 remplace, depuis le 3 février 1999, la directive européenne Seveso 1 de 1982. Cette directive, reprise en France au travers notamment de l'arrêté du 10 mai 2000, concerne certaines installations classées pour la protection de l'environnement utilisant des substances ou des préparations dangereuses en quantités telles qu'elles présentent un potentiel de danger important.

Contrairement à la réglementation ICPE, la réglementation européenne ne concerne que les risques industriels majeurs. Elle ne traite pas la question des nuisances. Il n'y a pas d'établissements SEVESO recensés sur la commune.

F. LE RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisation. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement. Les produits dangereux sont nombreux. Ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs. On peut observer trois types d'effets, qui peuvent être associées : une explosion, un incendie ou un dégagement de nuage toxique. La commune n'est pas traversée par une canalisation de gaz ou d'hydrocarbure. Il n'existe pas non plus de titre minier sur votre territoire. La commune est concernée par le risque transport de matières dangereuses via la voie ferrée (ligne Paris / Strasbourg) et la voie navigable (rivière La Marne).

G. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriété, instituées dans un but d'utilité publique au bénéfice de personnes publiques (État, collectivités locales, ...), de concessionnaires de services publics (EDF, GDF...) et de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires de canalisations...). Leur liste, dressée par décret du Conseil d'État et annexée au code de l'urbanisme, les classe en quatre catégories :

- ▶ Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine ;
- ▶ Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- ▶ Les servitudes à la défense nationale ;
- ▶ Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

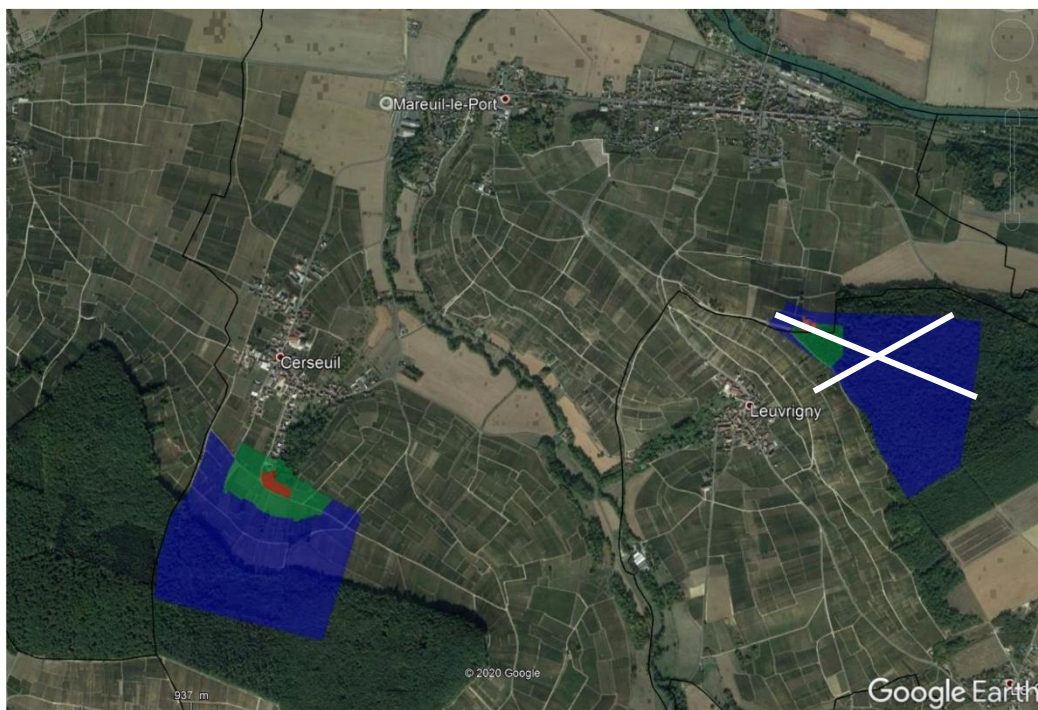
Le territoire de la commune de Mareuil-le-Port est concerné par les servitudes suivantes :

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION (ACTE D'INSTITUTION)	SERVICE RESPONSABLE
AC 1	Monuments historiques - Servitudes de protection des monuments historiques - classé (Cl. MH) - inscrit (IMH)	Servitude de protection de Lois et Décrets en vigueur 1) Église de MAREUIL-LE-PORT (Cl. MH : 3 novembre 1892) 2) Église de FESTIGNY (Cl. MH : 7 septembre 1921) , dont une partie de périmètres de protection empiète sur le territoire de la commune de Mareuil-le-Port. Effets principaux : - Travaux sur les immeubles situés dans un périmètre de 500 m , autour de l'édifice (à partir de l'extrémité de chaque point de l'édifice protégé) soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. - Travaux sur l'édifice où les immeubles adossés sont soumis à autorisation.	Direction Régionale des Affaires Culturelles Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Marne 38 rue Cérés BP 2530 51081 REIMS Cedex

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
AS 1	Conservation des eaux - Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales	Périmètres de protection du champ captant de la commune de MAREUIL-LE-PORT, « Source de la Fortelle », « Hameau de Port », Binson, au lieu-dit « La Fortelle » MAREUIL-LE-PORT, « Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes »	Pris en application de l'article L 20 du Code de la Santé Publique. Décret 61-859 du 01.08.1961 modifié par le décret 67-1093 du 15.12.1967. Arrêté préfectoral du 9 mai 2011 Arrêté préfectoral du 24 novembre 2011	Agence Régionale de la Santé Délégation territoriale Marne Service santé environnement Complexe tertiaire Mont Bernard 6 rue Dom Pérignon CS 40513 51007 CHALONS-en-CHAMPAGNE Cedex

Les arrêtés préfectoraux des servitudes AS1 sont joints en annexes du PLU. Vous trouverez ci-après les périmètres de protection rapprochée (en rouge), rapprochée (en vert) et éloignée en bleu).

Périmètres de protection des captages publics d'alimentation d'eau potable de la commune de Mareuil-le-Port



■ Périmètre de protection immédiate
 ■ Périmètre de protection rapprochée
 ■ Périmètre de protection éloignée

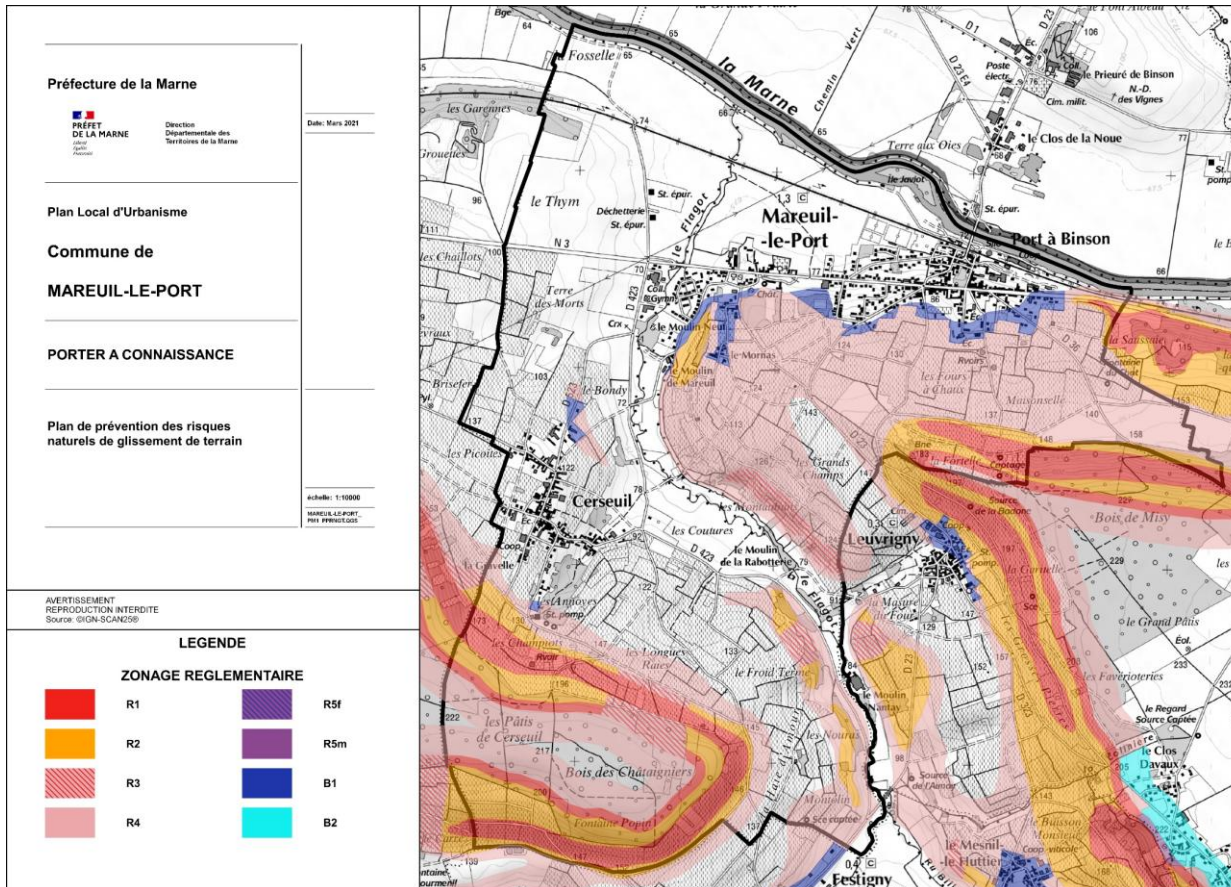
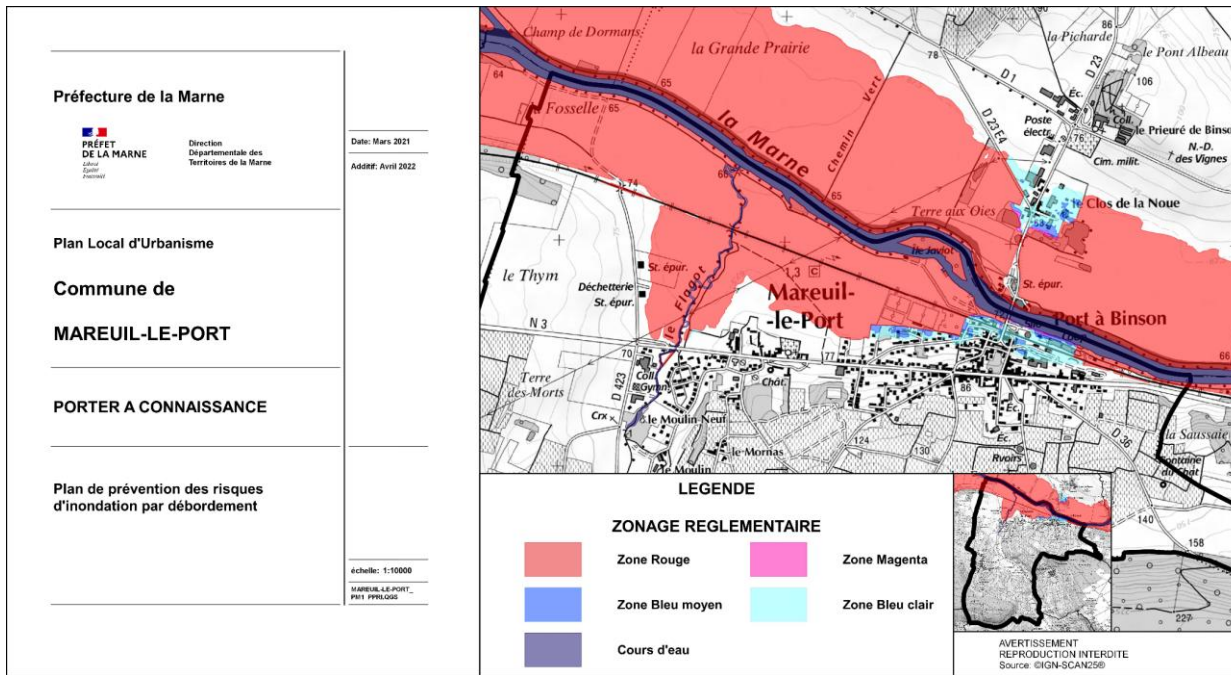
Source : Agence Régionale de Santé

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
EL 3	Navigation intérieure - Servitudes de halage et de marchepied	<p>Servitude imposée sur chaque rive de - la rivière Marne</p> <p>En outre là où le chemin de halage a disparu par suite de travaux d'amélioration des conditions de navigation, la servitude de marchepied subsiste.</p> <p>Effets principaux : Servitude de halage : largeur de 9,75 m depuis le point de débordement du cours d'eau (crête de berge)</p> <p>Servitude marchepied de 3,25 m sur les deux rives et interdiction de planter ou de se clore.</p> <p>La servitude de halage et de marchepied s'applique sur les deux rives de la rivière Marne (particularité de la Marne).</p>	Loi n°2006-460 du 21 avril 2006 « code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) »	<p>Direction Région et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'île de France Service Police de l'eau Cellule Police de l'Eau Territoriale Pôle Champagne 76 rue de Talleyrand 51100 REIMS</p> <p>VNF/DTBS/UM Direction territoriale Bassin de la Seine Unité territoriale d'itinéraire Marne Barrage de la Marne 77109 MEAUX CEDEX</p>

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
EL 7	Circulation routière - Servitudes d'alignement (non reportées sur le plan faute de pouvoir disposer de plans cadastraux)	<p>Servitude attachée à l'alignement des routes nationales, départementales ou communales.</p> <p>Effets principaux : Servitude non confortandi sur les immeubles bâtis frappés d'alignement. Servitudes non aedificandi sur les immeubles non bâtis.</p> <p>Route départementale : RD 23 (côté nord RD 3°) RD 36 RD3 (Mareuil-le-Port) RD 3 (Port-à-Binson)</p> <p>En ce qui concerne les voies communales soumises aux plans d'alignement, la commune est l'autorité responsable, en application du décret n° 64.262 du 14.03.1964 modifié.</p>	<p>Edit du 16.12.1607, confirmé par arrêté du Conseil du Roi du 27.02.1765. Loi du 16.09.1805. Décret 62.1245 du 20.10.1962 (RN). Décret du 25.10.1938 modifié par décret 61.231 du 06.03.1961 (CD). Décret 62.262 du 14.03.1964 modifié (voies communales).</p> <p>Plan approuvé le : 17 juin 1865 12 septembre 1868 25 avril 1868 12 septembre 1868</p>	<p>Conseil Départemental de la Marne Direction des routes départementales 2 bis rue de Jessaint 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE</p> <p>Commune</p>

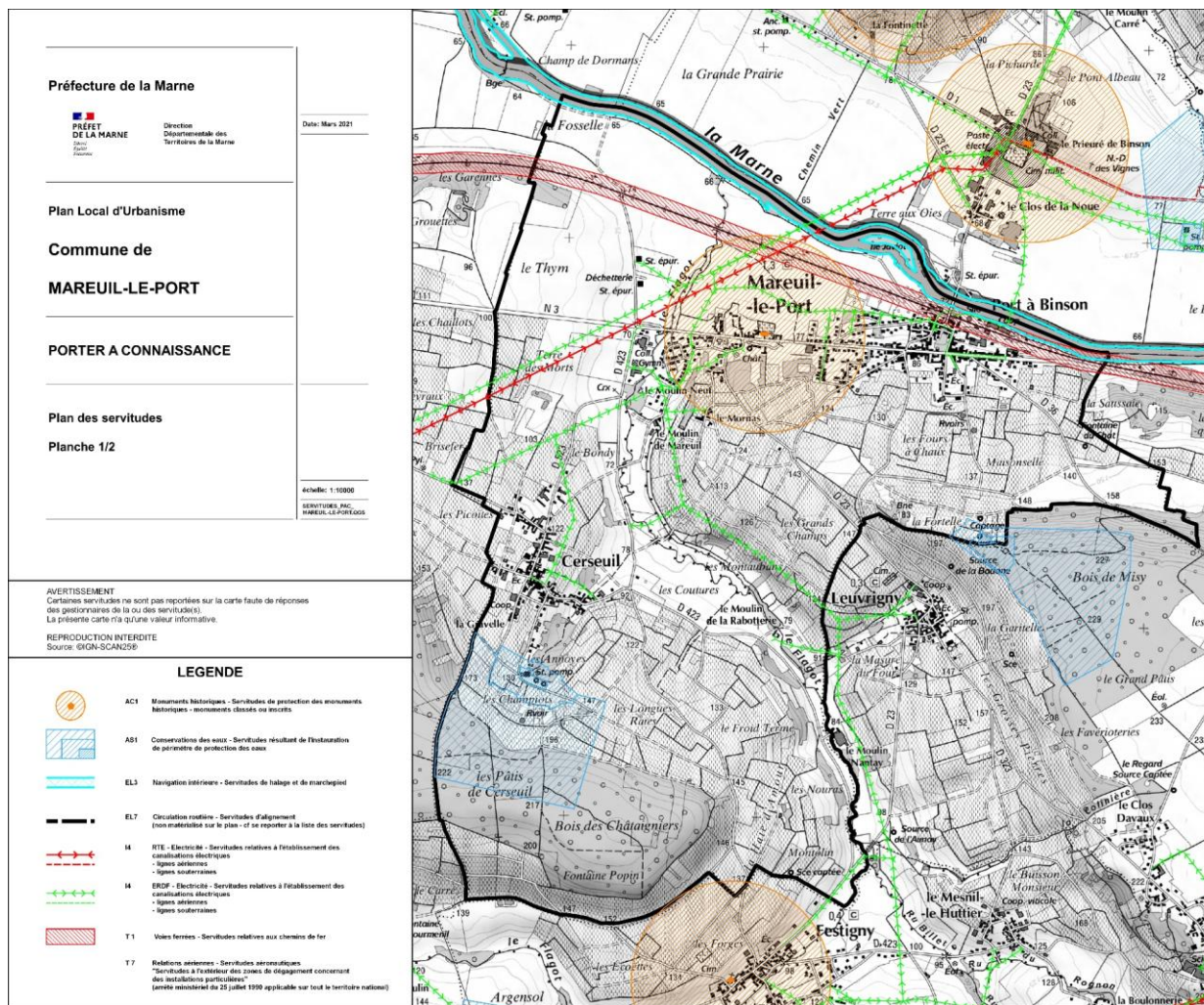
CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
I 4	Électricité - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	<p>Servitude d'ancrage, d'appui, de passage et d'élagage d'arbres relatives aux ouvrages électriques.</p> <p>Profitant :</p> <p>1) au réseau d'alimentation publique HTA et BT</p> <p>2) aux lignes HTB</p> <p>Pour les lignes HTB, les servitudes comprennent en outre l'obligation de déclarer à l'exploitant l'intention d'effectuer des travaux à proximité des ouvrages.</p> <p>Ligne 63kV n°1, DORMANS-PRIEURE (LE)</p>	<p>Lois, décrets et arrêtés en vigueur dont Décret n°91-1147 du 14/10/1991 Arrêté du 16 novembre 1994</p>	<p>ENEDIS Service Reims Champagne 2 Rue St-Charles 51095 REIMS CEDEX</p> <p>R.T.E. GMR Champagne-Ardenne Impasse de la chaufferie – BP 246 51059 Reims cedex</p>

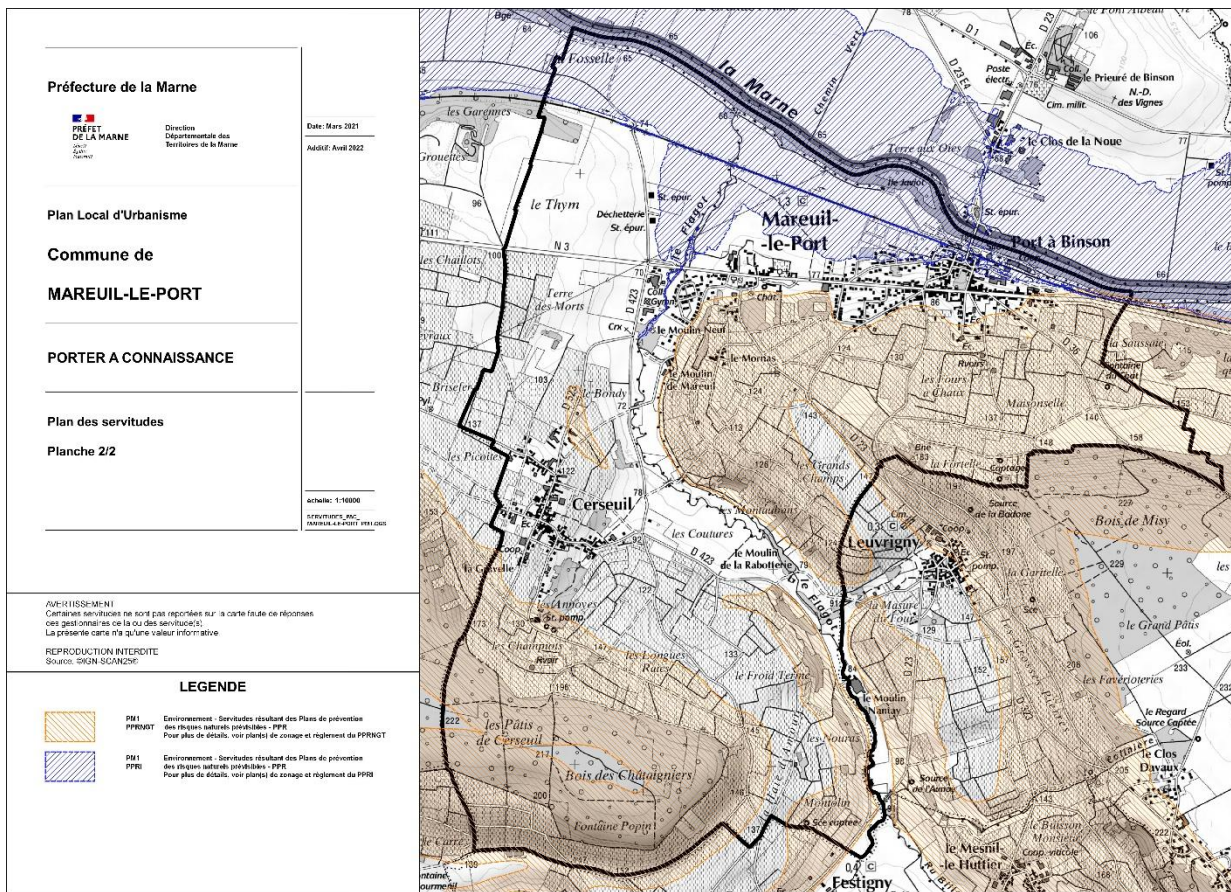
CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
PM 1	Sécurité publique-Servitude résultant des plans d'expositions aux risques naturels prévisibles.	Zones exposées aux risques d'inondation et de glissement de terrain PPRnGT Côte d'Ile de France – Vallée de la Marne (Tranche 3) PPRi Marne Aval secteur Epernay (CCPC) Effets principaux : Interdiction ou prescription pour toute construction ou pour tout changement d'affectation de construction existante dans le périmètre du plan de prévention des risques (se référer au règlement du PPRnGT, PPRi)	Art. 5.1 de la loi n° 82-600 du 13.07.1982. Arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2014 Arrêté préfectoral du 15 février 2022	Direction Départementale des Territoires de la Marne Service Prévention des Risques Naturels, Technologiques et Routiers 40 Bd Anatole France, 51022 CHALONS-EN-CHAMPAGNE Cedex



CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
T 1	Voies ferrées - Servitudes relatives aux chemins de fer	Servitude attachée à la voie _ Ligne n°070000 : Noizy-le-sec ↔ Strasbourg Effets principaux : Interdiction ou réglementation de certains modes d'occupation du sol à proximité de la voie.	Loi du 15.07.1845 sur la police des chemins de fer. Décret du 22 mars 1942.	S.N.C.F. Direction Immobilière Territoriale Est 20 rue André Pingat CS 70004 51096 REIMS cedex

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
T 7	Relations aériennes - Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (couvre l'ensemble du territoire communal)	Servitude attachée à la protection de la circulation aérienne. Territoire national Effets principaux : Autorisation des ministres chargés de l'aviation civile et des armées pour les installations de grande hauteur - 50 m hors agglomération - 100 m en agglomération	Code des Transports : Art. L 6352-1 à L 6351-5 Code de l'Aviation Civile : Art. R 244-1, D 244-1 à D 244-4. Arrêté interministériel du 25/07/1990.	Armée de terre Etat Major de Zone de Défense Metz D.AFM/B.SEU 1, boulevard Clemenceau CS 30001 57044 METZ cedex 1 DGAC-SNIA 210 route d'Allemagne BP 606 69125 LYON SAINT EXUPERY Région Aérienne Nord-Est (R.A.N.E.) Section Environnement Aéronautique - VELIZY 78129 VILLACOUBLAY-AIR





A retenir sur l'état initial de l'environnement à Mareuil-le-Port

Atouts

- Absence relative de risques majeurs
- Absence de sites pollués

Faiblesses

- Environnement biologique ordinaire hormis la Vallée de la Marne et du Flagot
- Urbanisation contrainte par la rivière la Marne et sa zone inondable
- Existence de zones soumises au risque glissement de terrain (PPRNGT)

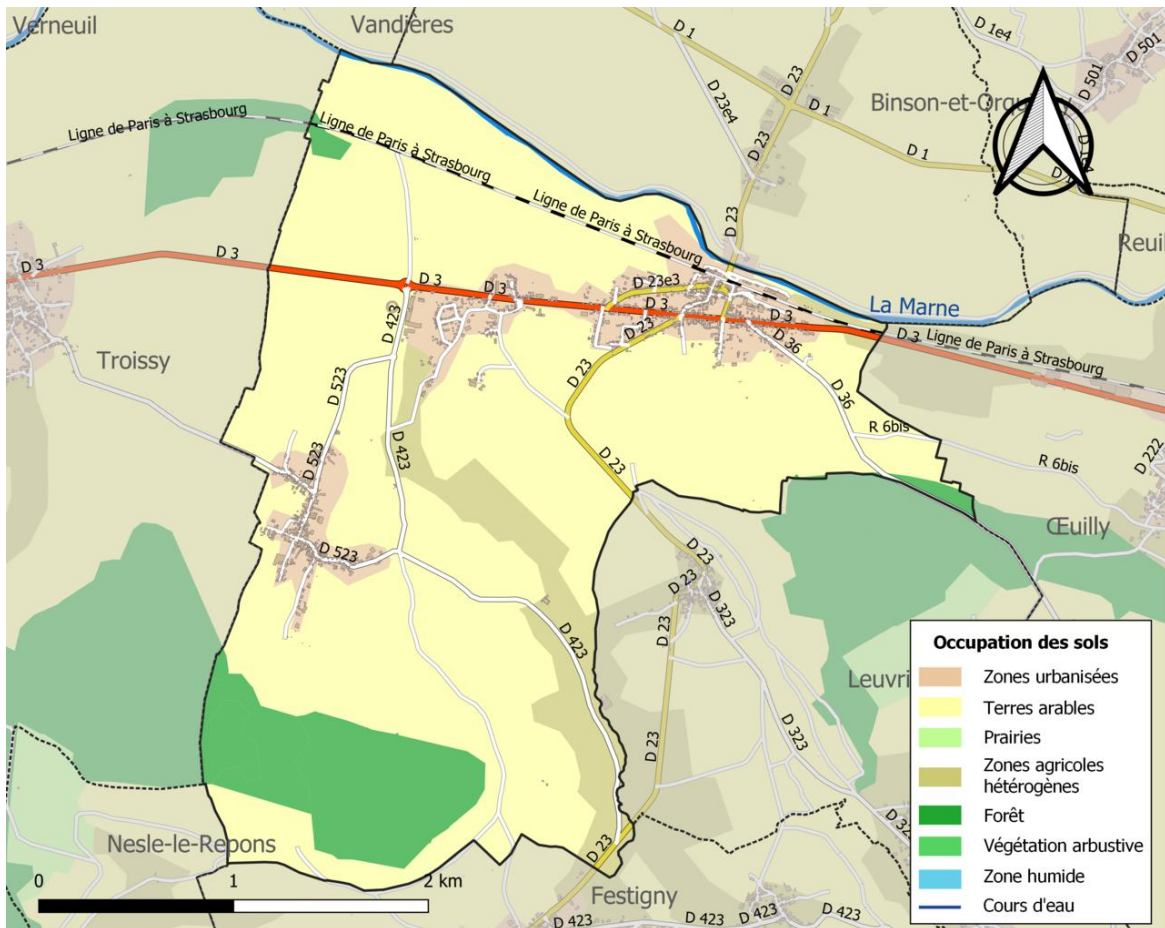
Opportunités

- Des corridors écologiques à préserver et à mettre en valeur

Menaces

- Image du bourg à préserver
- Risque important de retrait gonflement des argiles (étude de sol dans les aléas moyen ou fort).

TROISIÈME PARTIE – CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT



I. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix dernières années

Sur la décennie 2011-2021, 24 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés chaque année en moyenne en France, soit près de 5 terrains de football par heure. Les conséquences sont écologiques, mais aussi socio-économiques. La France s'est donc fixée, dans le cadre de la [loi n° 2021-1104 du 22 août 2021](#) dite « Climat et résilience » complétée par la [loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023](#), l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, **avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers) sur 2021-2031 par rapport à la décennie précédente**. Cette trajectoire progressive est à décliner territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme. Cette trajectoire est mesurée, pour la période 2021-2031, en consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers), définie comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » ([article 194, III, 5° de la loi Climat et résilience](#)). Le bilan de consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers) s'effectue à l'échelle d'un document de planification ou d'urbanisme.

À partir de 2031, cette trajectoire est également mesurée en artificialisation nette des sols, définie comme « le solde de l'artificialisation et de la désartificialisation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés » ([article L.101-2-1 du code de l'urbanisme](#)). L'artificialisation nette des sols se calcule à l'échelle d'un document de planification ou d'urbanisme. La loi ENE du 13 juillet 2010 impose aux documents d'urbanisme de réaliser une estimation relativement exhaustive de la consommation foncière sur une période d'environ 10 ans. Le travail a été réalisé selon plusieurs leviers :

- En comparant les différentes photographies aériennes ;
- En listant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du 1er janvier 2009 au 1er janvier 2023 COENAF 2009-2023 (portail de l'artificialisation) ;
- En analysant les autorisations d'urbanisme sur les dernières années disponibles auprès des registres des autorisations d'urbanisme délivrées et sur la base de données SITADEL ;
- En écoutant les élus et acteurs locaux sur les développements récents.

La méthodologie complète, ainsi que les définitions considérées et les limites du traitement sont disponibles sur le portail national : <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr> . En prenant en compte les données du portail de l'artificialisation sur la période 2009 à 2023, l'occupation des espaces s'établit de la manière suivante :

Années	Flux entre surfaces naturelles, agricoles et forestières (NAF) et artificialisée (en m ²)	Destiné à l'activité	Destiné à l'habitat	Destiné au mixte	Destiné aux infrastructures routières	Destiné à inconnue
2009-2010	1 846	0	1 769	0	77	0
2010-2011	1 846	0	1 769	0	77	0
2011-2012	15	0	15	0	0	0
2012-2013	5 135	0	4 273	0	862	0
2013-2014	3 996	0	3 996	0	0	0
2014-2015	2 105	0	1 509	0	0	596
2015-2016	0	0	0	0	0	0
2016-2017	1 395	1 395	0	0	0	0
2017-2018	7 24	0	724	0	0	0
2018-2019	943	0	922	0	22	0
2019-2020	1 189	0	879	0	310	0
2020-2021	0	0	0	0	0	0
2021-2022	0	0	0	0	0	0
2022-2023	0	0	0	0	0	0
TOTAL entre 2010 et 2020 inclus	19 194	1 395	15 856	0	1 347	596
Objectif de -50% du flux NAF entre 2021-2031 par rapport à la décennie précédente						8 674
Reste à réaliser entre 2024-2031 (pour cela on retranche 2021-2022-2023)						8 674

Selon les données du portail de l'artificialisation des sols la consommation à l'échelle de la commune s'élève à 1,91 hectare de surface naturelle agricole ou forestière entre 2010 et 2020 (inclus). En reprenant la traduction à la lettre de l'objectif de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et résilience » complétée par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023, **l'objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers) sur 2021-2031 par rapport à la décennie précédente serait de 8 674 m²**. Il est important de préciser que durant les années écoulées 2022, 2023 aucune consommation d'espace n'a eu lieu. **Cette trajectoire progressive est à décliner territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme (SCoT et PLU en l'absence de SCoT)**. Il est important de préciser que le SCoT de la Région d'Épernay approuvé le 5 décembre 2018 a territorialisé certains objectifs (Mareuil-le-Port étant un pôle d'irrigation). Malgré tout, le SCoT intégrera la trajectoire ZAN lors d'une prochaine révision.

Selon les définitions issues des décrets n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols, dans le cadre de la fixation et du suivi des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols, le solde entre les surfaces artificialisées et les surfaces désartificialisées est évalué au regard des catégories listées par la nomenclature annexée au présent article R 101-1 du code de l'urbanisme.

Catégories de surfaces		Seuil de référence (*)
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).	Supérieur ou égal à 50 m ² d'emprise au sol
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).	
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux, ou dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).	
	4° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée (**).	
	5° Surfaces entrant dans les catégories 1° à 4°, qui sont en chantier ou en état d'abandon.	
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles dont les sols sont soit nus (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couverts en permanence d'eau, de neige ou de glace.	Supérieur ou égal à 2 500 m ² d'emprise au sol ou de terrain
	7° Surfaces à usage de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture), y compris si ces surfaces sont en friche, soit recouverts d'eau (pêche, aquaculture, saliculture).	
	8° Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole.	
	9° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel.	
	10° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui n'entrent pas dans les catégories précédentes.	

Les jardins avec 25% du couvert végétal et dont le terrain est > à 2 500 m²

(*) Les infrastructures linéaires sont qualifiées à partir d'une largeur minimale de cinq mètres.

(**) Une surface végétalisée est qualifiée d'herbacée dès lors que moins de vingt-cinq pour cent du couvert végétal est arboré.

La consommation d'espaces à Mareuil-le-Port s'explique par le fait que la situation foncière est en partie bloquée. Les espaces à l'intérieur du village sont rarement mobilisables et aucune zone d'extension n'est disponible. Les zones fléchées dans le PLU en vigueur en zone 1AU ne se sont pas libérées / aménagées. C'est pourquoi les élus ont souhaité réfléchir à l'aménagement du territoire à travers la présente révision du PLU.

A. ANALYSE VIA LES AUTORISATIONS D'URBANISME

Pour l'année 2009			
Nature du pétitionnaire	Objet de la construction	Surface de plancher créée (m ²)	Surface du terrain (m ²)
Privé	Création d'une maison d'habitation	125	524
Privé	Création d'une maison d'habitation	93	432
Privé	Création d'une maison d'habitation	961	1 890
Collectivité	Création d'un espace d'accueil touristique	230	763
Pour l'année 2010			
Privé	Création de deux maisons d'habitations	416	1 001
Privé	Création d'une maison d'habitation	84	634
Privé	Création d'une maison d'habitation	94	433
Privé	Création d'une maison d'habitation	195	405
Pour l'année 2011			
Privé	Création d'une maison d'habitation	220	5 823
Privé	Création d'une maison d'habitation	80	304
Pour l'année 2012			
Privé	Création d'une maison d'habitation	95	304
Pour l'année 2013			
Privé	Création d'une maison d'habitation	99	964
Privé	Création d'une maison d'habitation	99	1 198
Privé	Création d'une maison d'habitation	66	200
Pour l'année 2014			
Collectivité	Construction du pôle scolaire	1 390	51 627
Pour l'année 2015			
Privé	Création d'une maison d'habitation	94	1 763
Pour l'année 2016			
Privé	Création d'une maison d'habitation	282	1 117
Privé	Création d'une maison d'habitation	225	337
Pour l'année 2017			
Aucun	Aucune	0	0
Pour l'année 2018			
Privé	Création d'une maison d'habitation	103	310
Privé	Création d'une maison d'habitation	156	1 523
Pour l'année 2019			
Privé	Création d'une maison d'habitation	94	275
Privé	Création d'une maison d'habitation	114	271
Pour l'année 2020			
Privé	Création d'une maison d'habitation	0	0
Pour l'année 2021			
Privé	Création d'une maison d'habitation	120	500
Pour l'année 2022			
Privé	Création d'une maison d'habitation	120	500
Pour l'année 2023			
Privé	Création d'une maison d'habitation	120	500
Pour l'année 2024			
Aucun	Aucun	-	-

Selon les données de la commune, la consommation d'espaces s'élève 2,20 ha d'espaces naturels agricoles ou forestiers entre 2009 et 2024 uniquement pour la création de nouveaux logements. Concernant les années 2020 à 2024, il y a eu très peu d'autorisation d'urbanisme qui ont engendré de la consommation d'espaces (3 maisons individuelles en dents creuses - ruelle de la Fortelle).

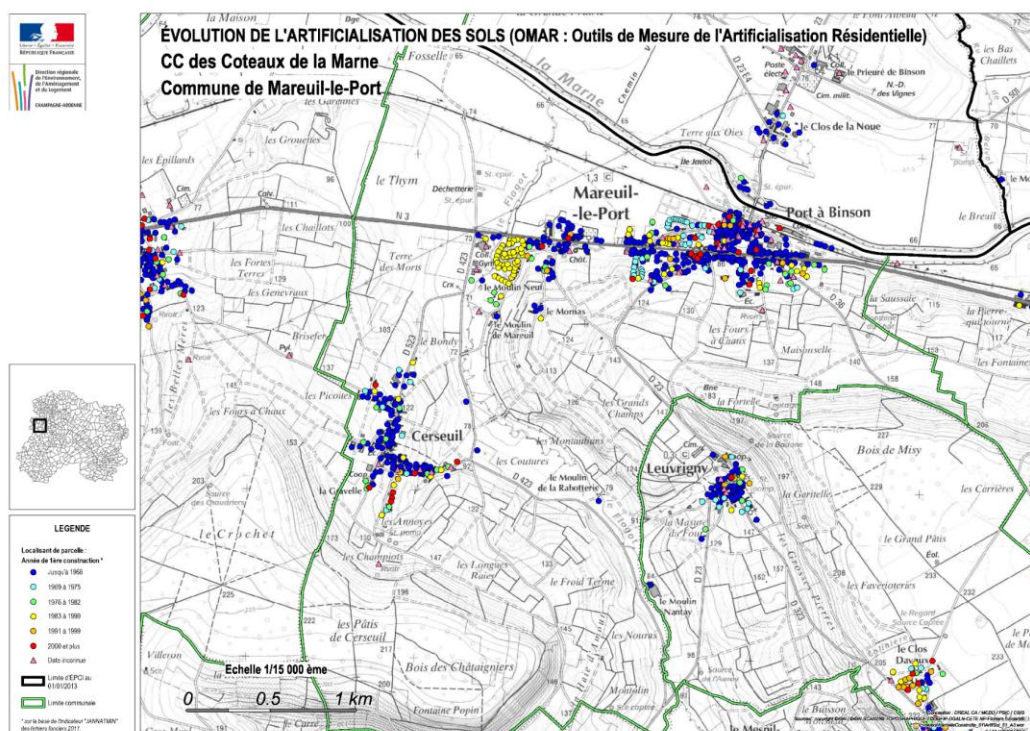
Sur la période 2009 à 2024, il y a donc eu :

- 25 constructions de logements pour 2,20 ha de consommation ;
- 2 équipements publics pour 5,24 ha de consommation (en 2014 unité foncière en pôle scolaire).

Les zones 1AU dans le PLU en vigueur ne se sont développées. Les constructions se font à l'intérieur de la commune. La faible consommation d'espaces à Mareuil-le-Port s'explique par le fait que la situation foncière est bloquée. La consommation d'espace naturel, agricole ou forestière concerne également d'autres projets comme la construction de bâtiment agricole, activités économiques, cette consommation d'espace représente 1,16 ha. La consommation d'espace totale sur la période 2009 à 2019 s'élève donc à 8,37 ha. Une partie des espaces ne sont pas intégralement artificialisés / consommé, il est donc difficile de comparer la consommation d'espace issue des autorisations d'urbanisme avec celle du CEREMA (portail de l'artificialisation).

Avant la révision du PLU, en tenant compte de la consommation d'espace issue des autorisations d'urbanisme, **la consommation moyenne est de 930 m² par ménage / foyer (2009-2019)**. Demain après la révision du PLU, pour chaque secteur d'OAP et de zone 1AU, la densité brute (VRD inclus) sera de 18 logements par hectare soit environ 555 m² par ménage / foyer. Par densité brute, on comprend les voiries, réseaux, espaces de convivialité ou de gestion environnementale liés à l'espace aménagé. Ces densités constituent des moyennes, à l'échelle de la commune, afin d'adapter les différents secteurs de projet aux contraintes topographiques, morphologiques ou techniques.

Soit une baisse de 40% de consommation d'espace en moins, par ménage / foyer créé, après adoption du PLU. Cette forte baisse s'explique par la révision du PLU, document pivot pour le développement de la commune. Le PLU permet à la collectivité d'organiser son territoire en prenant en compte l'historique de la commune (zone UA par exemple), la situation actuelle de la commune (zone UB) et les projets de développement de la commune, à la nécessaire comptabilité du PLU avec le SCoT. Également la commune a diminué ses réserves foncières importantes édictées à travers le PLU ancien plus en adéquation avec le besoin en logement.





Mareuil-le-Port - Source : base de données OCS-GE 2022 - <https://geoservices.ign.fr/ocsge>



Cerseuil - Source : base de données OCS-GE 2022 - <https://geoservices.ign.fr/ocsge>

En rouge « la zone construite » issue de cette base de données. C'est une bonne manière de se représenter l'enveloppe urbaine actuelle.

Définition : « La zone construite est une couche à part entière qui englobe les zones bâties et leur environnement proche. Cette couche est un élément permettant de focaliser sur des zones évolutives, donc à enjeu d'un point de vue de l'aménagement du territoire. Elle permet de distinguer les espaces construits, définis sur une base bâtie, des terrains naturels, agricoles, forestiers et espaces aménagés isolés non bâtis. L'IGN a mis au point un algorithme permettant son calcul à partir de la couche d'occupation du sol et en cohérence (géométrique et sémantique) avec cette dernière. »

B. ANALYSE DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS EN TENANT COMPTE DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

Depuis la loi ALUR, le rapport de présentation du PLU doit comporter une « analyse de la capacité de **densification** et de **mutation** de l'ensemble des espaces bâtis » (article L.151-4 du code de l'urbanisme). Par ailleurs, « [le rapport] expose les dispositions qui favorisent la **densification** de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. » Il s'agit de distinguer la consommation foncière entre les tissus urbains (ou mixtes) et les tissus urbains liés uniquement aux bâtiments d'activité, et de décrire la nature du bâti qui les compose. Concernant le bâti, outre les logements générés par **les extensions** et ceux générés par **la densification**, la distinction porte également sur des logements créés sans donner lieu à une consommation foncière issue de **la mutation** du tissu.

► La densification

Le terme de densification renvoie à une évolution des espaces bâtis aboutissant à une densité supérieure à une densité initiale de référence. Il s'agit de l'urbanisation des unités foncières composées exclusivement de terrains nus et situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

► La mutation

La capacité de mutation des espaces bâtis, ou mutabilité, renvoie à leur capacité à changer d'**usage**. On parle également de dureté foncière, un foncier « dur » étant un foncier peu mutable (phénomène de rétention foncière). Il s'agit de l'urbanisation des unités foncières déjà urbanisées soit par modification de la structure des bâtiments déjà existants, soit par démolition reconstruction soit encore par rajout de bâtiments (division parcellaire).

► L'extension

Il s'agit des unités foncières situées en bordure de l'enveloppe urbaine qui indique l'accroissement périphérique de l'emprise spatiale de cette enveloppe urbaine.

Enjeux: en termes de consommation foncière, les **principaux enjeux concernent la préservation des ressources, notamment agricoles et naturelles**, la modération de la consommation de l'espace et la poursuite de la dynamique observée de lutte contre l'étalement et l'extension en dehors de l'enveloppe urbaine. Cela implique la limitation et l'optimisation de la consommation foncière et conduit à devoir trouver un équilibre entre le renforcement de l'agriculture à travers la pérennisation des espaces agricoles et le développement économique et démographique de l'agglomération nécessitant des extensions urbaines. D'autre part, un **autre enjeu passe par la disponibilité d'une offre foncière et immobilière adaptée selon les caractéristiques des territoires**.

L'analyse permet de répondre aux questions suivantes :

- Quantifier la consommation foncière ;
- La localiser ;
- La qualifier par destination (habitat, activités) ;
- La qualifier par type de consommation (densification, extensions) ;
- Faire le lien entre les surfaces consommées et les logements créés ;
- Mesurer les densités générées par l'urbanisation ;
- Repérer les endroits où la création de logements ne donne pas lieu à une consommation foncière.

La consommation foncière pour le développement urbain est en progression depuis les années 1999, traduisant un rythme de construction soutenu (ouverture à l'urbanisation d'une zone = dernier lotissement). Sur la période 1999-2011, le territoire a artificialisé 669 m² par nouveau ménage alors que sur la période 1982-1999 cette valeur était de 627 m² par ménage (Fichiers Fonciers 2013 (DGFIP) / INSEE / Traitements DREAL-SAHB et MCDD).

C. LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DANS LE TISSU URBAIN

La capacité de densification d'une unité foncière dépend notamment de ses caractéristiques morphologiques. Elle est liée à la capacité d'urbanisation. **Plusieurs critères sont à prendre en compte :**

- **La taille** : en deçà d'une certaine surface, l'unité foncière ne permettra pas la réalisation d'une opération ou ne trouvera pas preneur et l'unité foncière restera en jardin ;
- **La forme** : elle ne doit pas être trop complexe (par exemple, les délaissés « en lanières » sont difficilement urbanisables) ;
- **Le coefficient d'emprise au sol (CES)** qui exprime le rapport entre l'emprise au sol du bâti et la surface de l'unité foncière : un faible CES peut par exemple permettre une division parcellaire de type Bimby (traduit par construire dans mon propre jardin : l'idée est de diviser sa propriété en vue d'en céder une partie constructible),
- **Le coefficient d'occupation du sol (COS)** qui exprime la surface de plancher et la surface de l'unité foncière : un faible COS peut permettre l'extension ou la surélévation d'un bâtiment. Le COS est supprimé depuis la loi ALUR.
- **Les contraintes techniques ou réglementaires** (surface nécessaire pour réaliser un dispositif d'assainissement individuel, nature du sol, existence d'un périmètre de réciprocity inconstructible autour d'un bâtiment agricole ou industriel)

La ville est en transformation permanente : sous forme d'expansion (phénomène d'étalement urbain très marqué ces dernières décennies) et sous forme de renouvellement sur elle-même (par le biais de rénovation ou de reconquête des espaces délaissés – les dents creuses). C'est par ce dernier type de développement, au sein de l'enveloppe urbaine, que la collectivité a vu un bon nombre de permis de construire déposés et entend bien privilégier ce type de développement dans les années qui viennent afin de ménager les ressources naturelles que forment le sol, la végétation, l'eau, l'énergie...

Le potentiel de densification dans le tissu urbain se situe au niveau des dents creuses, certains critères peuvent facilement être retenus pour définir une dent creuse constructible et pour accueillir convenablement un logement :

- avoir une largeur de parcelle supérieure à 15 mètres ;
- avoir une surface (en zone constructible) supérieure à 400 m² afin de disposer d'un dispositif d'assainissement individuel ;
- avoir un accès privatif.

Par conséquent toutes les fractions de parcelles, terrains **ne respectant pas ces conditions ne peuvent pas être comptées dans le calcul des dents creuses et du potentiel de densification** car techniquement il est impossible d'accueillir une construction neuve (uniquement des extensions). On ne parle pas ici de potentiel densifiable. Pour autant ces parcelles demeureront constructibles, mais leurs caractéristiques permettront sans doute uniquement que des annexes ou extensions du bâti existant.

Pour le cas des dents creuses en arrière-partie des constructions existante on ne parle pas de densification du bâti, mais d'extension (ex. garage, véranda, etc.). **Le potentiel de densification se situe parfois dans les espaces en front bâti c'est-à-dire** en extension urbaine avec la présence de VRD.

D. LES SITES POTENTIELLEMENT MUTABLES

L'analyse de la capacité de mutation peut ainsi répondre en particulier à l'objectif de densification. Par exemple, un terrain nu de type dent creuse, non soumis à contrainte particulière, est à la fois susceptible de muter vers un nouvel usage via sa construction et de participer à la densification du tissu urbain existant. De manière générale, l'analyse de la dureté foncière permet d'identifier les secteurs stratégiques qui pourraient faire l'objet d'une acquisition publique ou d'une négociation avec des propriétaires privés, afin d'y mener une opération d'aménagement.


Plusieurs critères permettent d'appréhender le fait qu'un foncier est plus ou moins susceptible de changer d'usage :

- **Le type de propriétaire** : un bien en copropriété est moins mutable qu'un bien détenu par la collectivité ;
- **Le morcellement de la propriété** : sur un même site, plus les propriétaires sont nombreux pour de faibles surfaces foncières, plus la capacité à muter est faible ;
- **L'absence de bâti** : les terrains vacants, les parcs ou jardins, les parcs de stationnement, les surfaces en herbe non agricoles constituent un foncier plus mutable qu'un espace bâti ;
- **L'occupation** : pour les activités, plus le nombre d'emplois est faible, plus le site est mutable ; pour l'habitat, plus le nombre de logements est faible, plus le site est mutable ;
- **L'usage** : certains usages sont plus mutables que d'autres ; par exemple, les cimetières ou les emprises hospitalières sont généralement considérés comme non mutables.

D'autres facteurs, tenant à l'environnement du site, influencent sa mutabilité :

- La présence de pollution, de risque ou d'enjeux environnementaux et patrimoniaux limite la mutabilité ;
- La desserte en transports en commun ou par la route peut augmenter l'attractivité et ainsi faciliter la reconversion ;
- L'existence de servitudes d'utilité publique (canalisation de gaz, secteurs inondables) ;
- L'existence de projets à l'étude ou programmés favorise la mutabilité.

En s'inspirant du gradient de mutabilité théorique selon la nomenclature de SIGALE (Source : EPF Nord-Pas-de-Calais, Quélleville ?, novembre 2010), on peut qualifier le degré de mutabilité ainsi :

	Indice	Usage	Surface estimée	Indice	Usage	Surface estimée
+ mutable	1	Friches industrielles	0 ha	4	Habitat individuel rural	66,16 ha
	2	Décharges et dépôts	0 ha	4	Habitat collectif	0 ha
	2	Emprises industrielles	0 ha	4	Emprises commerciales ou mixtes : commerçant / habitat	0 ha
	2	Axes ferroviaires principaux et espaces associées	0 ha	5	Carrières	0 ha
	3	Cultures annuelles	233 ha	5	Chantiers	Inconnue
	3	Prairies : naturelles et permanentes (inondables)	26 ha	5	Collines / merlons / Talus	0 ha
	3	Parcelles complexes	Inconnue	5	Emprises publiques (écoles, églises, mairies, ...)	6,47 ha
	3	Vignes / Vergers	415 ha	5	Axes routiers	Inconnue
	3	Golfs	0 ha	5	Plan d'eau / Marais / zones humides	10 ha
	3	Jardins	Environ 2,66 ha	5	Bois	118 ha
	mutable	3	Camping, caravanning	0 ha	5	Cimetière

Les sites potentiellement mutables sont des sites actuellement occupés par des fonctions non pérennes ou avec une occupation des sols facilement mutable. La collectivité défend le principe de la ville de proximité, basée sur un tissu urbain diversifié, mixte, où travail et habitat savent cohabiter.

Existence de friches :

- Industrielle : non pas à ce jour ;
- Ferroviaire : non pas à ce jour ;
- Militaire : non pas à ce jour ;
- agricole : non pas à ce jour ;

Il n'existe pas de friche sur la commune faisant l'objet d'un site potentielle mutable (source : données communales et <https://cartofriches.cerema.fr/cartofriches/>)

Un des principaux gisements fonciers affichés dans le PLU est localisé dans l'enveloppe urbaine existante.

Certains tissus constitués seront appelés à muter et à se densifier. Les tissus les moins denses, par nature peu intenses, présentent un potentiel de mutabilité non négligeable. **C'est le cas du tissu diffus et du tissu de maisons individuelles de type lotissement.**

Le tissu diffus et le tissu de maisons individuelles représentent un véritable gisement foncier. C'est ce que démontre la **démarche Bimby** (« Build in my back yard » est une démarche qui vise à densifier les tissus pavillonnaires existants), initiée à l'échelle nationale, **dont l'objectif est de promouvoir la densification des zones pavillonnaires.**



Le BIMBY, (« Build In My Back Yard » dans sa version 1, puis « Beauty In My Back Yard » dans sa version 2) est un [projet de recherche & développement open source](#) proposé en 2007 par [Benoit Le Foll et David Miet](#) et dont Villes Vivantes est devenue aujourd'hui l'un des acteurs majeurs. Il consiste à **organiser une densification douce et diffuse des espaces bâtis**, à l'initiative des habitants, dans le cadre d'opérations orchestrées et animées par la collectivité de façon, notamment, **à faire revenir les familles en ville et permettre le maintien à domicile des personnes âgées.** L'importance des superficies occupées par les maisons individuelles montre tout l'enjeu du renouvellement urbain.

A l'heure du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), nombreux territoires en France se préparent à inclure, à l'instar de Périgueux et de la Communauté Urbaine Creusot-Montceau, le BIMBY et le BUNTI dans leur palette d'outils pour produire l'offre de logements dont leurs habitants ont besoin, dans des territoires métropolitains aux marchés fonciers et immobiliers tendus comme dans les territoires détendus dans lesquels la reconfiguration du parc ancien et la sortie de vacance sont les enjeux prioritaires.

Plus d'information sur : https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/inline-files/GuideSF_4_densifier_web.pdf

Infographie : <https://www.vv.energy/bimby>

D'une manière générale, la commune ne dispose pas de nombreux sites mutables de **type « friches urbaines »**. **Ainsi il y a 0 bâtiment mutable qui pourrait faire l'objet d'un changement d'occupation. À ce stade aucun autre bâtiment en friche ne pourra faire l'objet d'un changement d'usage.**

En revanche, 79 logements étaient recensés comme vacants selon l'INSEE en 2021 (80 en 2019). Selon un recensement de la commune, le nombre de logements vacants s'élève à 6 unités en 2024. Dans le calcul du besoin en logement et dans les objectifs du PADD, nous sommes restés sur les indicateurs nationaux et officiels, ceux de l'INSEE. Un certain nombre d'entre eux (moins de logements vacants réellement sur la commune que les statistiques INSEE) pourra être mobilisé dans le calcul du besoin en logements et viendra en déduction du besoin en logements.

E. DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION OU LE RENOUVELLEMENT DU TISSU URBAIN

Pour atteindre l'objectif de densification et grâce à une réglementation adaptée, la collectivité utilisera les leviers à sa disposition, à savoir la **mutation des tissus constitués (dont la démolition / reconstruction), la transformation du bâti existant, les changements d'affectation, la mixité des fonctions, la reconquête des friches urbaines, éventuellement la construction en cœur d'îlots...** Nous entrons donc dans l'aire de la modification de la ville existante. La ville dont nous héritons a été construite très rapidement (par exemple, la superficie de la tâche urbaine a doublé entre 1960 et 2000), souvent au détriment de la qualité urbaine.

Les préoccupations environnementales actuelles et les principes du développement durable nous donnent l'opportunité d'enrichir le territoire, d'améliorer, voire de réparer la ville produite dans la seconde moitié du XXème siècle, de lui apporter l'urbanité qui lui fait souvent défaut. **Il s'agit de favoriser le renouvellement urbain à l'extension urbaine.**

Le renouvellement urbain, contrairement à l'extension urbaine, consiste à reconstruire la ville sur elle-même. Il consiste à saisir les nombreuses opportunités qui se présentent en milieu urbain pour adapter la ville (le contenant) aux nouvelles demandes sociétales (le contenu). En revanche il convient de s'accorder sur un site favorable au renouvellement urbain, nous avons décidé de retenir la définition en page 103.

Une dent creuse constructible pour accueillir convenablement un logement :

- avoir une largeur de parcelle supérieure à 15 mètres ;
- avoir une surface (en zone constructible) supérieure à 400 m² afin de disposer d'un dispositif d'assainissement individuel (c'est le cas dans certains secteurs en attendant les travaux sur l'extension de la station d'épuration prévue pour 2027) ;
- avoir un accès privatif.

Par conséquent toutes les fractions de parcelles, terrains ne respectant pas ces conditions ne peuvent pas être comptées dans le calcul des dents creuses et du potentiel densifiable. Pour autant ces parcelles demeurent constructibles, mais leurs caractéristiques permettront sans doute uniquement que des annexes ou extensions du bâti existant. Un travail d'identification de ce secteur a été réalisé en distinguant à chaque fois les parcelles qui pourraient être mobilisées et celles qui ne nous pourraient pas l'être. Par exemple, quelques zones de jardin, les parcelles connaissant un phénomène de rétention foncière ...

On désigne une dent creuse comme, une parcelle ou un groupe de parcelles non bâties (unité foncière), insérées dans un tissu construit. Parmi les espaces repérés dans le potentiel densifiable cohabitent des dents creuses qui peuvent facilement accueillir un ou des logements au regard des critères spécifiés au-dessus.

> **La mobilisation des espaces densifiables et mutables**

Il s'agit de classer en zone urbaine les terrains situés dans l'enveloppement urbaine, sauf impossibilité technique. Les orientations générales fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la collectivité sont tournées vers :

- Optimiser les espaces déjà urbanisés : ceux qui se prêtent le mieux à une densification ou au renouvellement urbain, sans altérer le bourg et le cadre de vie, par une mobilisation des dents creuses.
- Préserver l'image du centre ancien notamment par le biais de réhabilitations cohérentes en mobilisant les anciennes fermes et les logements vacants.
- Favoriser la mixité fonctionnelle en permettant à minima, voire en encourageant la cohabitation entre les activités résidentielles et les activités tertiaires et artisanales / équipements.




> **La maîtrise de l'étalement urbain**

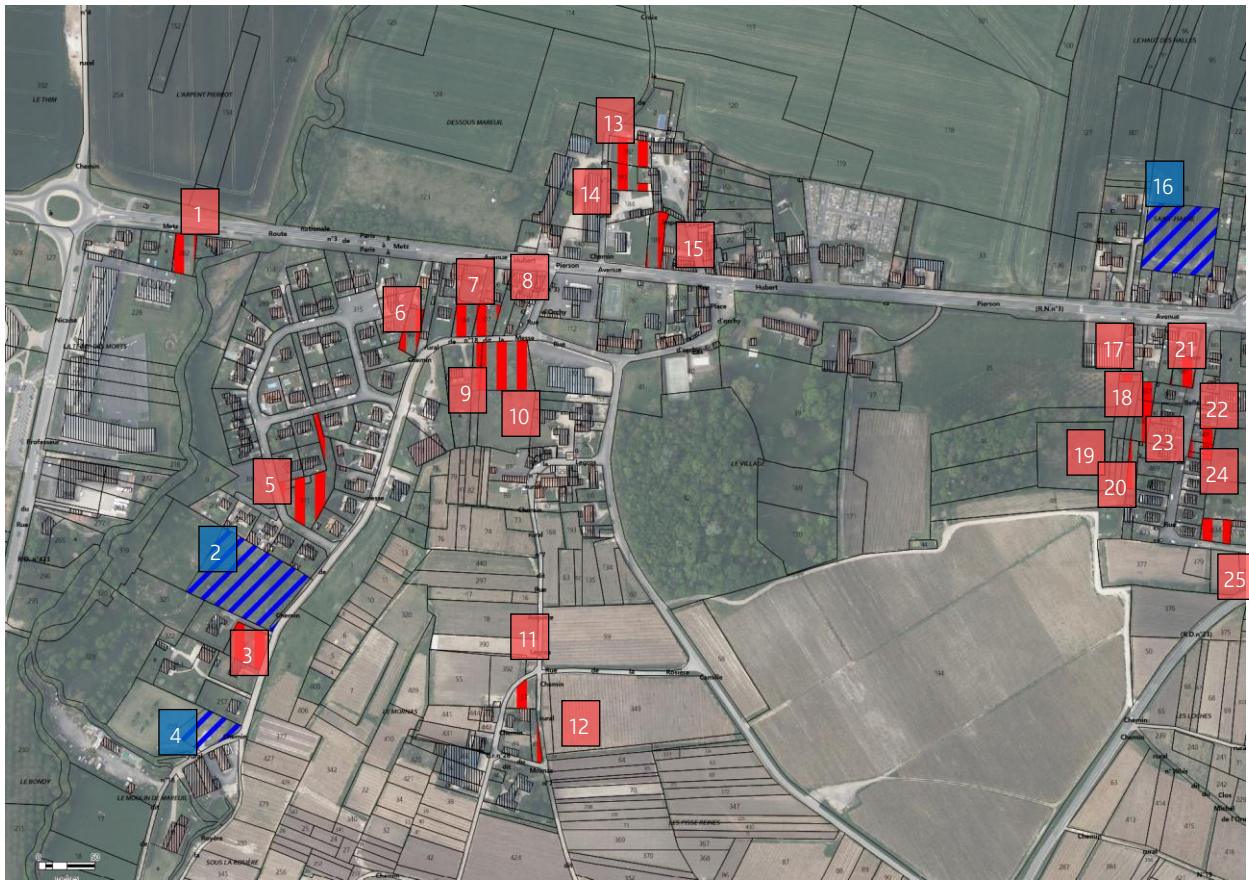
La collectivité affiche clairement sa volonté de maîtriser l'étalement urbain et de fait protéger les espaces agricoles et naturels. Une partie de développement résidentiel se fait par extension urbaine par nécessité (manque de foncier disponible dans l'enveloppe urbaine). Certaines OAP pour le développement de l'habitat se trouvent dans des **secteurs en renouvellement urbain (près de 1 ha)**. Le projet est construit autour du renouvellement. Le PLU est estimé économe en termes de consommation d'espace à l'horizon 2035.

F. **LE POTENTIEL D'ACCUEIL DE LOGEMENTS DANS LES ESPACES DENSIFIABLES (DENTS CREUSES)**

La capacité de densification va essentiellement se localiser au niveau de l'enveloppe urbaine en dents creuses. **La mutabilité des espaces bâtis** est assez restreinte puisqu'il s'agit d'une collectivité extrêmement résidentielle avec très peu de friches urbaines ou industrielles.

Mareuil - Légende :

	Potentiel densifiable non mobilisable (soumis à rétention foncière)	9 331 m ² soit 0,93 ha
	Potentiel densifiable mobilisable – environ 18 logements	10 356 m ² soit 1,03 ha
	Site potentiellement mutable	0 m ² soit à 0 ha






Mareuil					
N°	Ne réponds pas aux critères de la page 103	Non mobilisable	Mobilisable	Nb de logements potentiel	Explications
Surface (en m² et zone du PLU)					
1		662 m ² en UB			4 bis Avenue Hubert Pierson - Il s'agit d'une zone de potager. Il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension. Cette parcelle n'est pas mobilisable depuis plusieurs années, mais bénéficie de la présence de tous les réseaux.
2			5 349 m ² en UB	10	16 Chemin de la Messe – La parcelle est propice à la construction par le biais d'une opération de densification des tissus urbains. Cette dent creuse directement connectée au bourg fait l'objet d'une OAP pour maîtriser son intégration paysagère et le nombre de logements sur la zone.
3		1 043 m ² en UB			18 Chemin de la Messe - Il s'agit du jardin et de l'accès de la parcelle n°256. À ce stade il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension. Naturellement cette parcelle sert à l'accès de la n°256 et ne peut être mobilisée.
4			1 219 m ² en UB	2	28 Chemin de la Messe - La parcelle est propice à la construction par le biais d'une opération de densification des tissus urbains. Cette dent creuse directement connectée au bourg fait l'objet d'une OAP pour maîtriser son intégration paysagère et le nombre de logements sur la zone.

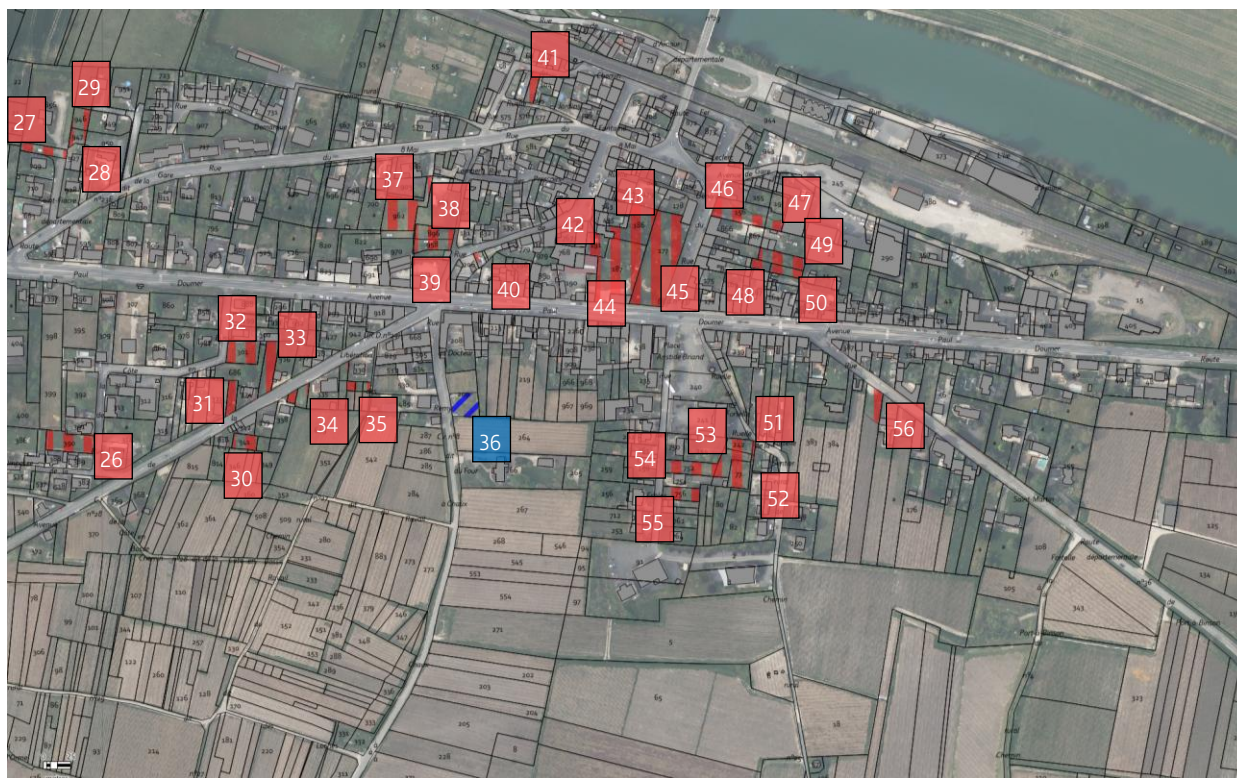
Mareuil					
N°	Ne réponds pas aux critères de la page 103	Non mobilisable	Mobilisable	Nb de logements potentiel	Explications
Surface (en m ² et zone du PLU)					
5		1 982 m ² en UB			3 Rue du Flagot – Il s'agit d'une zone d'espace vert dans le lotissement « le petit voisin » faisant partie d'une part d'espaces publics à aménager dans le cadre des règles du PLU.
6	X				8 Avenue Hubert Pierson - la parcelle étant trop étroite (14 mètres) et enclavée (fond de jardin inaccessible) pour imaginer une construction d'un nouveau logement sur site. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).
7		584 m ² en UB			16 Avenue Hubert Pierson - Il s'agit du fond de jardin de la parcelle 105. Il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension. Cette parcelle n'est pas mobilisable depuis plusieurs années, mais bénéficie de la présence de tous les réseaux.
8		558 m ² en UB			18 Avenue Hubert Pierson - Il s'agit du fond de jardin de la parcelle 106. Il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension. Cette parcelle n'est pas mobilisable depuis plusieurs années, mais bénéficie de la présence de tous les réseaux.
9	X				1 Chemin de la Messe - la parcelle étant trop étroite (7,5 mètres) pour imaginer une construction d'un nouveau logement sur site. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).
10		1 900 m ² en UB			1 Chemin de la Messe - Il s'agit d'une zone naturelle attenante à l'exploitation viticole riveraine (177). Elle servira de zone de stationnement, zone d'extension possible. À ce stade il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une extension.
11		553 m ² en UB			1 Rue de la Rosière - Il s'agit d'une zone de potager (parcelle riveraine 48). Il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension. Cette parcelle n'est pas mobilisable depuis plusieurs années, mais bénéficie de la présence de tous les réseaux.
12	X				1 Rue de la Rosière - la parcelle étant trop étroite (7,5 mètres) pour imaginer une construction d'un nouveau logement sur site. Il s'agit d'un fond de jardin permettant d'accueillir des annexes ou des extensions. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).
13		871 m ² en UA			Chemin rural dit de Barnaut - Il s'agit du jardin de la parcelle n°184. À ce stade il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension. Cette parcelle n'est pas mobilisable depuis plusieurs années, mais bénéficie de la présence de tous les réseaux (Avenue Hubert Pierson).
14		699 m ² en UA			Chemin rural dit de Barnaut - Il s'agit du jardin de la parcelle n°184. À ce stade il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension. Cette parcelle n'est pas mobilisable depuis plusieurs années, mais bénéficie de la présence de tous les réseaux (Avenue Hubert Pierson).
15	X				3 Avenue Hubert Pierson - la parcelle étant trop étroite (13 mètres) pour imaginer une construction d'un nouveau logement sur site. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).

Mareuil					
N°	Ne réponds pas aux critères de la page 103	Non mobilisable	Mobilisable	Nb de logements potentiel	Explications
Surface (en m ² et zone du PLU)					
16			3 788 m ² en UB	5	7 Avenue Paul Doumer - La parcelle communale est propice à la construction par le biais d'une opération de densification des tissus urbains. Cette dent creuse directement connectée au bourg fait l'objet d'une OAP pour maîtriser son intégration paysagère et le nombre de logements sur la zone.
17	X				6 Avenant Paul Doumer - la parcelle étant trop étroite (7 mètres) pour imaginer une construction d'un nouveau logement sur site. De plus il s'agit d'un fond de jardin. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).
18	X				2 Rue de Belle Vue - la parcelle étant trop étroite (12 mètres) pour imaginer une construction d'un nouveau logement sur site. De plus il s'agit d'un fond de jardin. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).
19	X				4 Rue de Belle Vue - la parcelle étant pas assez grande pour imaginer un nouveau logement (fond de jardin de 15 m x 36 mètres) donnant sur 2 parcelles différentes. Aucun accès privé n'existe. De plus il s'agit d'un fond de jardin. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).
20	X				6 Rue de Belle Vue - la parcelle étant pas assez grande pour imaginer un nouveau logement (345 m ²). De plus il s'agit d'un fond de jardin. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).
21		512 m ² en UB			14 Avenue Hubert Pierson - Il s'agit du jardin de la parcelle n°980. On note la présence de petites annexes en fond de jardin. À ce stade il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension. Cette parcelle n'est pas mobilisable depuis plusieurs années, mais bénéficie de la présence de tous les réseaux (Avenue Hubert Pierson).
22	X				9 Rue de Belle Vue - la parcelle étant pas assez grande pour imaginer un nouveau logement (295 m ²). Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).
23	X				9 Rue de Belle Vue - la parcelle étant trop étroite (1à mètres) pour imaginer une construction d'un nouveau logement sur site. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).
24	X				9 Rue de Belle Vue - la parcelle étant trop étroite (5 mètres) pour imaginer une construction d'un nouveau logement sur site. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).
25		525 m ² en UB			23 Rue de Belle Vue - Il s'agit du jardin de la parcelle n°456. On note la présence de petites annexes en fond de jardin. À ce stade il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension.
Mareuil		9 331 m ²	10 356 m ²	17 logements	

En tenant compte de la faisabilité technique et des comportements individuels à Mareuil, environ **10 356 m² de potentiel densifiable peuvent être mobilisés dans le projet de PLU à Mareuil**. Toutes les parcelles parmi les 13 135 m² sont localisées dans ce que l'on appelle communément dans le Règlement National d'Urbanisme (RNU) les Parties Actuellement Urbanisées (PAU). Ces parcelles pourraient accueillir **17 logements** soit une densité proche de 13,7 logements par hectare. Certaines parcelles bénéficient d'un accompagnement à travers la création d'une OAP. Les autres parcelles sont naturellement restées dans le tracé de la zone constructible du fait de la présence des VRD ou des possibilités de créer des annexes ou des extensions. On note malgré tout une rétention foncière très forte dans les communes viticoles, le moindre mètre carré en dehors des zones viticoles ou inondables est précieux pour agrémenter le bâti, on retrouve des accès, des jardins, des potagers.

Port à Binson - Légende :

	Potentiel densifiable non mobilisable (soumis à rétention foncière)	8 930 m ² soit 0,89 ha
	Potentiel densifiable mobilisable – environ 19 logements	524 m ² soit 0,05 ha
	Site potentiellement mutable	0 m ² soit à 0 ha



Port à Binson					
N°	Ne réponds pas aux critères de la page 103	Non mobilisable	Mobilisable	Nb de logements potentiel	Explications
Surface (en m ² et zone du PLU)					
26		715 m ² en UB			16 Rue de la Côte en Bosse - Il s'agit du jardin de la parcelle n°391. On note la présence de petites annexes en fond de jardin. À ce stade il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension.
27	X				4 Rue Saint Fiacre - la parcelle étant trop étroite (8 mètres) pour imaginer une construction d'un nouveau logement sur site. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).




Port à Binson					
N°	Ne réponds pas aux critères de la page 103	Non mobilisable	Mobilisable	Nb de logements potentiel	Explications
	Surface (en m ² et zone du PLU)				
28	X				4 Rue Saint Fiacre - la parcelle étant pas assez grande pour imaginer un nouveau logement (205 m ²). Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).
29	X				4 Rue Saint Fiacre - la parcelle étant pas assez grande pour imaginer un nouveau logement (283 m ²). Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).
30	X				17 Avenue de la Libération - la parcelle étant trop étroite (9 mètres) pour imaginer une construction d'un nouveau logement sur site. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelle).
31	X				17 Avenue de la Libération - la parcelle étant pas assez grande pour imaginer un nouveau logement (290 m ²). Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelle).
32		596 m ² en UB			7 Rue de la Côte en Bosse - Il s'agit d'une zone de potager. Il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension. Cette parcelle n'est pas mobilisable depuis plusieurs années, mais bénéficie de la présence de tous les réseaux.
33	X				17 Avenue de la Libération - la parcelle étant trop étroite (11 mètres) pour imaginer une construction d'un nouveau logement sur site. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).
34	X				5 Avenue de la Libération - la parcelle étant trop étroite (8,5 mètres) pour imaginer une construction d'un nouveau logement sur site. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).
35	X				5 Avenue de la Libération - la parcelle étant trop étroite (8,5 mètres) pour imaginer une construction d'un nouveau logement sur site. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).
36			524 m ² en UB	1	5 Rue du Docteur Rémy - La parcelle est propice à la construction par le biais d'une opération de densification des tissus urbains. Il s'agit d'implanter sur la parcelle les bâtiments professionnels de l'exploitation viticole adossés à une maison d'habitation. Compte tenu de la nature du projet, on peut vraisemblablement accueillir qu'un seul logement.
37		1 025 m ² en UB			20 Rue du 8 mai - Il s'agit du jardin de la parcelle n°963. À ce stade il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension.
38	X				Ruelle Lambert - la parcelle étant trop étroite (11 mètres) pour imaginer une construction d'un nouveau logement sur site. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).
39	X				Ruelle Lambert - la parcelle étant trop étroite (11 mètres) pour imaginer une construction d'un nouveau logement sur site. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).

Port à Binson					
N°	Ne réponds pas aux critères de la page 103	Non mobilisable	Mobilisable	Nb de logements potentiel	Explications
Surface (en m ² et zone du PLU)					
40	X				Rue de la Fontaine - la parcelle étant trop étroite (11 mètres) pour imaginer une construction d'un nouveau logement sur site. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).
41	X				Rue du chemin de Fer - la parcelle étant trop étroite (8 mètres) pour imaginer une construction d'un nouveau logement sur site. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).
42	X				Rue de la Fontaine - la parcelle étant pas assez grande pour imaginer un nouveau logement (378 m ²). Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).
43		887 m ² en UB			10 Rue de la Fontaine - Il s'agit du jardin de la parcelle n°434. À ce stade il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension.
44		1 813 m ² en UB			71 bis avenue Paul Doumer - Il s'agit du jardin de la parcelle n°188. À ce stade il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension.
45		2 593 m ² en UB			10 Rue de la Fontaine - Il s'agit du jardin de la parcelle n°434. À ce stade il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension.
46		895 m ² en UB			1 Rue du Général Leclerc - Il s'agit du jardin de la parcelle n°178. À ce stade il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension.
47	X				1 Rue du Général Leclerc - la parcelle étant pas assez grande pour imaginer un nouveau logement (246 m ²). Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).
48	X				8 Rue du Général Leclerc – il s'agit de fond de jardin. La parcelle n'étant pas assez grande pour imaginer un nouveau logement (477 m ²) et pas assez large (10 mètres). Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).
49	X				8 Rue du Général Leclerc – il s'agit de fond de jardin. La parcelle n'étant pas assez grande pour imaginer un nouveau logement (151 m ²) et pas assez large (10 mètres). Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).
50	X				8 Rue du Général Leclerc – il s'agit de fond de jardin. La parcelle étant pas assez grande pour imaginer un nouveau logement (228 m ²) et pas assez large (10 mètres). Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelle).
51	X				17 Rue des Écoles – il s'agit de fond de jardin. La parcelle n'étant pas assez grande pour imaginer un nouveau logement (267 m ²) et pas assez large (10 mètres). Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).

Port à Binson					
N°	Ne réponds pas aux critères de la page 103	Non mobilisable	Mobilisable	Nb de logements potentiel	Explications
Surface (en m ² et zone du PLU)					
52	X				17 Rue des Écoles – il s'agit de fond de jardin. La parcelle n'étant pas assez grande pour imaginer un nouveau logement (427 m ²) et pas assez large (12,4 mètres). Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).
53		450 m ² en UB			17 Rue des Écoles – il s'agit de fond de jardin. La parcelle n'étant pas assez grande pour imaginer un nouveau logement (450 m ²) et pas assez large (12,4 mètres). Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).
54	X				17 Rue des Écoles – il s'agit du jardin de la parcelle riveraine (244). La parcelle étant pas assez large (12,2 mètres) pour imaginer une nouveau logement. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelle).
55	X				17 Rue des Écoles – il s'agit du jardin (piscine sur place) de la parcelle riveraine (754). La parcelle n'étant pas assez grande pour imaginer un nouveau logement (400 m ²) et pas assez large (10 mètres). Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).
56		406 m ² en UB			4 Rue Saint Martin - Il s'agit du jardin de la parcelle n°188. À ce stade il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension.
Port à Binson		9 380 m ²	524 m ²	1 logement	

En tenant compte de la faisabilité technique et des comportements individuels à Port à Binson, environ **524 m² de potentiel densifiable peuvent être mobilisés dans le projet de PLU à Port à Binson**. Toutes les parcelles parmi les 524 m² sont localisées dans ce que l'on appelle communément dans le Règlement National d'Urbanisme (RNU) les Parties Actuellement Urbanisées (PAU). Ces parcelles pourraient accueillir **1 logement** soit une densité proche de 19 logements par hectare. Les autres parcelles sont naturellement restées dans le tracé de la zone constructible du fait de la présence des VRD ou des possibilités de créer des annexes ou des extensions. On note malgré tout une rétention foncière très forte dans les communes viticoles, le moindre mètre carré en dehors des zones viticoles ou inondables est précieux pour agrémenter le bâti, on retrouve des accès, des jardins, des potagers.

Cerseuil - Légende :

	Potentiel densifiable non mobilisable (soumis à rétention foncière)	1 628 m ² soit 0,16 ha
	Potentiel densifiable mobilisable – environ 19 logements	0 m ² soit 0 ha
	Site potentiellement mutable	0 m ² soit à 0 ha



Cerseuil					
N°	Ne réponds pas aux critères de la page 103	Non mobilisable	Mobilisable	Nb de logements potentiel	Explications
Surface (en m ² et zone du PLU)					
57	X				12 Rue de Longchamp – il s’agit d’une zone de jardin. La parcelle n’étant pas assez large (10,5 mètres) pour imaginer un nouveau logement. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d’un nouveau logement sur site (en dehors d’une annexe ou d’une extension à partir d’une construction riveraine - regroupement de parcelles).
58		547 m ² en UB			4 Rue de la Gravelle - Il s’agit du jardin de la parcelle n°442 On note la présence de petites annexes en fond de jardin. À ce stade il est inimaginable d’espérer une construction sur site en dehors d’une annexe ou d’une extension. Cette parcelle n’est pas mobilisable depuis plusieurs années, mais bénéficie de la présence de tous les réseaux.

Cerseuil											
N°	Ne réponds pas aux critères de la page 103	Non mobilisable	Mobilisable	Nb de logements potentiel	Explications						
Surface (en m ² et zone du PLU)											
59	X				4 Rue des Coquates – il s'agit d'une zone de jardin et d'une cour intérieure La parcelle n'étant pas assez large (13,5 mètres) pour imaginer un nouveau logement. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).						
60	X				17 Rue des Bon Vivants – il s'agit d'une zone de jardin. La parcelle n'étant pas assez large (5 mètres) pour imaginer un nouveau logement. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).						
61	X				17 Rue des Bon Vivants – il s'agit d'une zone de jardin. La parcelle n'étant pas assez large (9 mètres) pour imaginer un nouveau logement. Dans ces conditions on ne peut pas imaginer la construction d'un nouveau logement sur site (en dehors d'une annexe ou d'une extension à partir d'une construction riveraine - regroupement de parcelles).						
62		1 081 m ² en UB			19 Rue des Bon Vivants - Il s'agit du jardin. À ce stade il est inimaginable d'espérer une construction sur site en dehors d'une annexe ou d'une extension.						
<table border="1"> <tr> <td>Port à Binson</td> <td>1 628 m²</td> <td>0 m²</td> <td>0 logement</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						Port à Binson	1 628 m ²	0 m ²	0 logement		
Port à Binson	1 628 m ²	0 m ²	0 logement								

En tenant compte de la faisabilité technique et des comportements individuels à Cerseuil, **0 m² de potentiel densifiable peuvent être mobilisés dans le projet de PLU à Cerseuil**. Toutes les parcelles parmi les 524 m² sont localisées dans ce que l'on appelle communément dans le Règlement National d'Urbanisme (RNU) les Parties Actuellement Urbanisées (PAU). Ces parcelles pourraient accueillir **0 logement**. Les autres parcelles sont naturellement restées dans le tracé de la zone constructible du fait de la présence des VRD ou des possibilités de créer des annexes ou des extensions.

On note malgré tout une **rétenction foncière très forte** dans les communes viticoles, le moindre mètre carré en dehors des zones viticoles ou inondables est précieux pour agrémenter le bâti, on retrouve des accès, des jardins, des potagers. Dans le cadre du PLU, un examen de la **rétenction foncière** a été établi, cet examen appelle les conclusions suivantes :

	Surface totale en ha	Rétenction foncière moyenne pour l'habitat	Surface potentiellement non mobilisable	Surface potentiellement mobilisable	% potentiellement mobilisable
Surface « potentiel densifiable » pour l'habitat	33 548 m ² 3,35 ha	59,29% (6 parcelles sur 10)	19 889 m ² 1,99 ha	13 659 m ² 1,36 ha ≈17 à 19 logements	40,71%

II. Hypothèses théoriques de définition du projet

La révision du Plan Local d'Urbanisme est l'opportunité pour la commune de mener une réflexion d'ensemble sur son territoire prenant en compte plusieurs problématiques : démographie, attractivité, densité, cadre de vie, morphologie urbaine, paysages, etc. L'élaboration des orientations générales qui constituent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) découle :

- Des objectifs initiaux des procédures définis par la délibération du 23 juin 2020 décidant de prescrire la révision du PLU., qui en ont constitué un premier cadrage ;
- De la mise en œuvre des grands principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme ;
- Du respect des objectifs du développement durable et de protection de l'environnement en général ;
- Du respect des objectifs du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la région d'Épernay approuvé le 5 décembre 2018.

Le projet et les choix opérés se sont nécessairement renforcés au regard des enjeux et besoins identifiés au cours du diagnostic territorial. Ils ont été affinés sur la base des différentes politiques sectorielles et politiques publiques en termes d'aménagement du territoire notamment, ainsi que les projets développés sur le territoire communal pendant la procédure. Les orientations générales du PADD regroupées dans un document séparé ont fait l'objet d'un **débat au Conseil Municipal du 2 juillet 2024**.

Bases théoriques de travail pour la définition du projet :

Les terrains résiduels dans le tissu urbain actuel (« dents creuses » / potentiel densifiable) ne permettent pas la croissance démographique souhaitée. De plus la rétention foncière ne permet pas d'envisager d'accueillir cette population uniquement dans les espaces à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Les zones urbanisables ont donc été choisies en fonction de :

- Leur localisation par rapport au tissu urbain existant (cohérence et présence des réseaux) ;
- La qualité des sols (absence de risque reconnu comme tel) ;
- Des ambitions communales (croissance démographique, préservation des espaces naturels) ;
- Des disponibilités foncières ;
- La capacité des réseaux.

Afin d'évaluer les véritables besoins de la commune, notamment en termes de logement, des projections peuvent être établies :

- à partir des évolutions observées ces dernières années (INSEE) ;
- à travers les objectifs définis dans les documents de rangs supérieurs (SCoT de la Région d'Épernay notamment) ;
- À partir de la politique d'aménagement de la Communauté de Communes à travers ses compétences.

Entre 2010 et 2021, la tendance de l'évolution de la population est actuellement à la diminution de la population, on compte 1 151 (et 17 personnes comptées à part) habitants en 2021 contre 1 198 habitants en 2010 selon l'INSEE. Depuis 2021 la commune n'a pas réalisé de lotissement. En revanche on observa la construction de 3 maisons individuelles en 2021, 2022 et 2023 Ruelle de la Fortelle.

La reconquête des logements vacants (ventes récentes, rénovation) a permis d'accueillir des habitants dans le parc immobilier existant. On a pu observer une vague de réhabilitation de logements vacants ou de changement de destination sur les dernières années (après 2021). **Selon l'INSEE il y a 79 logements vacants en 2021**, nous en avons dénombré beaucoup moins selon un inventaire communal (logements habitables en 2024) qui pourraient accueillir des habitants. Il est certain que depuis 2021, la population communale croît : plus d'arrivées que de décès, 3 nouvelles familles installées à travers le comblement de dents creuses, réhabilitation de logements vacants.

1) Point méthodologique

Le projet de PLU est construit sur une projection entre 2019 et 2035 en prenant en compte les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région d'Épernay qui a construit son projet de développement sur la période 2012 à 2035. Le T0 du Schéma de Cohérence Territoriale est donc son approbation c'est-à-dire 2019. Il convient donc de faire un calcul du besoin en logements entre 2012 et 2035 tout en prenant en compte les logements réalisés à Mareuil-le-Port entre 2012 et 2019.

Afin d'être au plus près de la réalité entre la date de démarrage du SCoT et la révision du PLU, **il convient de retrancher les logements produits entre 2012 et 2019 sur le « pôle d'irrigation » de la Communauté de Communes des Paysages de la Champagne afin d'avoir un aperçu de l'objectif 2019-2035 pour ce pôle.** A travers le calcul du besoin en logement, il convient de prendre en compte de trois types de besoins à savoir :

- Assurer le desserrement des ménages à horizon 2035 ;
- Renouveler le parc immobilier ;
- Les variations de résidences secondaires et des logements vacants ;
- Accueillir une population supplémentaire extérieure sur la période 2012 – 2035 ;

2) Objectifs à travers le SCoT

En termes de consommation d'espace, le SCoT de la Région d'Épernay vise à répondre à la règle n°16 du projet de SRADDET sur la période de référence 2003-2012. Pour ce faire le PETR a analysé la consommation des territoires sur la période considérée et le besoin en logements. « L'objectif du SCoTER, affirmé au sein du PADD, est de limiter la consommation à moins de **470 hectares** à l'horizon 2035 (soit une consommation moyenne de 23,5 hectares par an). Le respect de ce seuil permettrait de préserver des espaces viticoles et agricoles fonctionnels (AOC), mais aussi de respecter les périmètres de protection des risques (en particulier inondations, le long de la Marne – voir Orientation 1.3), en privilégiant un urbanisme intense, développé prioritairement au sein des enveloppes urbaines existantes, et en limitant les extensions détachées des centralités. »

A Mareuil-le-Port (pôle structurant avec Châtillon-sur-Marne), au moins 15% des logements à construire doivent se faire dans l'enveloppe urbaine. Source : Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT de la Région d'Épernay - https://pays-epernay.fr/sites/pays-epernay/files/2024-06/3-SCoTER_Document-dOrientation-et-dObjectifs-compressed.pdf

Le SCoT de la Région d'Épernay regroupe la Communauté de Communes des Paysages de la Champagne (CCPC), la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne (CCGVM) et la Communauté d'Agglomération Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne (CAECPC). **Le projet du SCoT porte sur la période 2012-2035 et s'inscrit dans une dynamique démographique positive, pour atteindre 92 000 habitants à l'horizon 2035** et affirmer le « T sparnacien », qui avait tendance à s'affaiblir, pour lui permettre un rayonnement plus marqué. Cela passe notamment par un renforcement des pôles (Mareuil-le-Port est un pôle d'irrigation avec Châtillon-sur-Marne).

Le besoin en logements résultant du scénario suivant :

Objectifs	EPCI	Pop. 2012 (INSEE)	Pop. 2035 (projection)	Nombre de logements à produire	Dans l'enveloppement urbaine	En extension	TOTAL
Pôle sparnacien							
Ay Champagne	CCGVM	35 502	38 272	457	229 (50%)	229	2 133
Dizy							
Épernay	CAECPC			1 676	1 006 (60%)	670	
Magenta							
Mardeuil							
Pierry							
Pôles structurants							
Dormans	CCPC	5 311	5 888	219	66 (30%)	153	374
Vertus	CAECPC			155	46 (30%)	108	

Objectifs	EPCI	Pop. 2012 (INSEE)	Pop. 2035 (projection)	Nombre de logements à produire	Dans l'enveloppe urbaine	En extension	TOTAL
Pôle d'irrigation							
Avize	CAECPC	1 791	1 995	116	17 (15%)	99	899
Châtillon-sur-Marne	CCPC	702	782	613	92 (15%)	521	
Mareuil-le-Port		1 185	1 320				
Damery		1 518	1 691				
Saint-Martin d'Ablais		1 465	1 632				
Montmort-Lucy		582	648				
Orbais-l'Abbaye		579	645				
Etoges		415	462				
Ambonnay	CCGVM	941	1 048	170	26 (15%)	145	
Bouzy		937	1 044				
Tours-sur-Marne		1 367	1 522				
TOTAL		11 482	12 788	899	135	765	899
Communes actives							
45 autres communes de la CCPC	CCPC	33 601	35 052	890	89 (10%)	801	2 433
9 autres communes de la CCGVM	CCGVM			264	27 (10%)	237	
44 autres communes de la CAECPC	CAECPC			1 279	128 (10%)	1 151	
TOTAL		85 896	92 000	5 839	1725 (31%)	4 115	5 839

Les objectifs en termes de dynamique démographique sont les suivants :

	Pop 2012	Pop. 2035	Croissance 2012-2025	Croissance annuelle
Pôle sparnacien				
CCGVM	35 502	38 272	2 770 habitants Soit 7,80% en plus	120 habitants / an Soit 0,34% en plus / an
CAECPC				
Pôles structurants				
CCPC	5 311	5 888	577 habitants Soit 10,86% en plus	25 habitants / an Soit 0,47% en plus / an
CAECPC				
Pôle d'irrigation				
CCPC	11 482	12 788	1 306 habitants Soit 11,37% en plus	57 habitants / an Soit 0,49% en plus / an
CCGVM				
CAECPC				
Communes actives				
45 autres communes de la CCPC	33 601	35 052	1 451 habitants Soit 4,32% en plus	63 habitants / an Soit 0,19% en plus / an
9 autres communes de la CCGVM				
44 autres communes de la CAECPC				
TOTAL				

Afin de s'inscrire dans les objectifs du SCoT, la commune peut planifier au maximum la construction de **87 logements dont 13 dans l'enveloppe urbaine et 74 en extension** (613 logements / 7 communes – la répartition des enveloppes se fait en collaboration entre les communes membres et avec l'arbitrage de l'EPCI). Dans les faits il y a eu des réunions de travail entre les communes du pôle d'irrigation Mareuil-le-Pole et Châtillon-sur-Marne en présence d'élus de la Communauté de Communes des Paysages de la Champagne pour une parfaite intégration des compétences communautaires (ex. assainissement, voirie, zone d'activité, etc.). La croissance démographique estimée entre 2012 et 2035 pour les pôles d'irrigation (dont Mareuil-le-Port fait partie) s'établit à 11,37% soit 0,49% par an selon les prévisions du SCoT de la Région d'Épernay.

Enfin, en appliquant aux constructions à construire en extension des objectifs de densité (de 14 à 30 logements à l'hectare selon les pôles – cf. DOO du SCoT), on estime alors la consommation d'espace que nécessitent les communes pour répondre à leurs objectifs résidentiels : **ici 242 hectares en extension**.

Avec une densité brute de 18 logements par hectare dans les zones d'extension, la consommation maximale serait de 29 hectares entre 2012 et 2035 pour les communes de la CCPC « pôle d'irrigation » soit environ **4,14 ha par commune en moyenne**, étant entendu qu'un partage moins « mathématique et théorique » peut se faire à l'intérieur de l'EPCI avoir avis du SCoT. Ce travail est fait lors de réunion de travail avec la CCPC et les communes, mais aussi lors de la commission du bureau du SCoT qui émet un avis sur le dossier en présence notamment d'élus de la Communauté de Communes.

Ce besoin a été calculé, pour chaque armature territoriale (pôle sparnacien, pôle structurant, pôle d'irrigation et communes actives), pour répondre d'une part aux besoins liés au parc existant (réhabilitation, déconstruction, changement d'affectation...), au phénomène de desserrement des ménages et au scénario de développement démographique. Au regard des chiffres de la construction neuve ces dernières années, **l'effort de production de logements apparaît adapté et répond bien à un objectif « mesuré » vis-à-vis des fonctionnalités urbaines de la commune et son rôle dans la Vallée de la Marne et du Flagot**. Sur la base de ce scénario, **les besoins fonciers sont estimés à l'horizon 2035**.

3) Objectifs intercommunaux à travers les pôles d'irrigation de la Communauté de Communes des Paysages de la Champagne

A travers nos échanges avec la Communauté de Communes des Paysages de la Champagne et les élus de Châtillon-sur-Marne (pôle d'irrigation avec Mareuil-le-Port), **les élus ont pu construire un projet** :

- respectueux des objectifs du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la région d'Épernay approuvé le 5 décembre 2018 (qui intègre les règles et les objectifs de rangs supérieurs) ;
- Et qui tient compte des spécificités communales et du pôle d'irrigation Châtillon-sur-Marne / Mareuil-le-Port

Il s'agit de renforcer le rôle des bourgs-centres qu'est Châtillon-sur-Marne / Mareuil-le-Port à travers leurs fonctions urbaines et les services que ses équipements rendent au habitants. Ces deux communes vivent et ne sont pas des villes dortoirs. Il convient de préserver leur vitalité à travers des objectifs mesurés, mais ambitieux du PLU.

Pôle d'irrigation Châtillon-sur-Marne / Mareuil-le-Port		
	Châtillon-sur-Marne (618 hab. en 2021)	Mareuil-le-Port (1 151 hab. en 2021)
Activité économique		
Artère commerçante	Rue de l'Hôtel de Ville (3 commerces) Rue de la Madeleine (5 commerces) RD1 au Clos de la Noue (2 commerces) Rue des Bruyères au Clos de la Noue (5 commerces)	Avenue Paul Doumer (9 commerces) Avenue Hubert Pierson (1 commerce) Rue du 8 mai 1945 / Avenue de la Gare / Rue de la Fontaine (5 commerces)
Équipement de santé	Pharmacie, maison de santé pluridisciplinaire, 6 infirmières libérales	Pharmacie, un cabinet d'infirmière libérale, podologue, Kinésithérapeute, Orthothérapeute, un médecin généraliste, un centre de secours.
Artisans	5	11
Exploitations viticoles	115 pour 238,80 ha	149 pour 396,40 ha
Exploitations agricoles	9	3
Création d'entreprises en 2023	10 (source : INSEE 2021)	8 (source : INSEE 2021)
Zone d'activité	Zone d'activité Clos de la Noue	/ Silos à grains Vivesca
Unités légales	71 (source : INSEE 2021)	67 (source : INSEE 2021)
Emploi sur les communes	265 emplois à Mareuil-le-Port (source : INSEE 2021)	341 emplois à Mareuil-le-Port (source : INSEE 2021)
Actifs résidents	297 (source : INSEE 2021)	522 (source : INSEE 2021)

Pôle d'irrigation Châtillon-sur-Marne / Mareuil-le-Port		
	Châtillon-sur-Marne (618 hab. en 2021)	Mareuil-le-Port (1 151 hab. en 2021)
Le scolaire et le périscolaire		
Nombre de naissances	3 en 2022, 7 en 2023	14 en 2022, 11 en 2023
Effectifs de 0 à 14 ans	91 (source : INSEE 2021)	178 (source : INSEE 2021)
École	École élémentaire de 45 élèves (extension-rénovation en cours) École privée Saint-Martin de 105 élèves	Groupe scolaire récent qui accueille environ 158 élèves venant des communes de Festigny, Leuwrigny, Mareuil le Port et Oeuilly. Ils sont répartis en 7 classes
Périscolaire		Garderie périscolaire (+ALSH le mercredi), micro-crèche à Cerseuil
Collège	/	La commune dispose d'un collège avec environ 291 élèves.
Lycée	/	/
Autres équipements intercommunaux		
	Déchetterie	Déchetterie
	Supermarché avec station essence (Intermarché au Clos de la Noue)	Station d'épuration
	Prieuré de Binson (tourisme)	Aire de camping-car
	Statut du Pape Urbain II (tourisme)	Halte pique-nique fluviale
		Bientôt une résidence pour personnes âgées autonome

4) Objectifs communaux en lien avec les objectifs du pôle d'irrigation du SCoT de la Région d'Épernay

Par son positionnement stratégique sur le territoire ouest marnais, et ses équipements publics en nombre et de qualité, **Mareuil-le-Port a pour objectif de conforter son rôle de bourg-centre (pôle d'irrigation de Châtillon-sur-Marne / Mareuil-le-Port) et ses fonctions urbaines.** Elle souhaite naturellement maintenir et accroître population à horizon 2035. **La date de démarrage est le 1^{er} janvier 2019** (post-approbation du SCoT et après le dernier millésime INSEE connu, celui de 2019. L'augmentation enregistrée ces dernières années (en très grande partie dû à la vente ou la remise sur le marché de logements vacants) semble également provenir de l'attrait de la commune et sa position géographique.

Afin de conforter la centralité de la commune sur le bassin de vie, il est important de proposer des terrains pour accueillir des ménages. La commune bénéficie d'une **certaine attractivité provenant** notamment de personnes travaillant dans l'agglomération d'Épernay et de la Vallée de la Marne. La commune souhaite pouvoir **faire face à la demande existante** en ayant une réserve de terrains potentiellement constructibles pour désamorcer durablement la reprise démographique et ainsi accompagner la reprise démographique par rapport au recensement de la population légale INSEE 2012 de 1 185 habitants – population municipale (**Hypothèse n°2**), soit environ 1 320 habitants à horizon 2035.

5) Assurer le desserrement des ménages entre 2012 et 2035

= 48 ménages au minimum

	Taille des ménages	Population des ménages (rés. Principales)
2012	2.35	1 185
2035	2.15	
Évolution sur 23 ans	- 8,7 %	+48 ménages (=logements)

Desserrement des ménages = $(1\ 185 / 2.15) - (1\ 185 / 2.45) = 48$ logements au minimum

Pour garder le même nombre d'habitants qu'en 2012 soit 1 185 habitants, compte tenu de la tendance actuelle de diminution globale de la taille des ménages, des décohabitations plus faciles, en prenant en considération la courbe de tendance départementale et les dynamiques récentes de la commune, il n'y aurait pas moins de 48 ménages supplémentaires soit **48 logements nécessaires** sont à prévoir pour le seul desserrement des ménages.

6) Renouveler le parc immobilier

Le renouvellement du parc de logement tient au changement de destination des logements (démolition, abandon ou affectation à un autre usage (commerces, bureaux...)). À l'inverse, des locaux autres que logement sont transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements ou des logements agrandis par la fusion de plusieurs logements. Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

Le renouvellement du parc est estimé 0.1% / an sur une base 616 logements en 2012 (parc total), de pour prendre en compte la destruction, la vétusté des logements et le changement d'usage soit en théorie **14 logements pour renouveler le parc**. Le parc immobilier existant se renouvelle au rythme de 0,1 % par an. En effet les constructions annuelles représentent 1 % du parc, mais seulement 10 % d'entre elles remplacent une démolition (**chiffres nationaux INSEE**).

7) Variation des logements vacants et des logements occasionnels entre 2012 et 2035

Il convient de tenir compte des variations entre les résidences secondaires et des logements vacants. En 2012, l'INSEE compatibilise 95 logements vacants (80 en 2019). Il y a eu des rénovations et des logements vacants insalubres. Le nombre de résidences secondaires augmente un peu (17 en 2012 contre 28 en 2019).

$$\begin{aligned} \text{Variation du parc de RS et de Vacants} &= (\text{RS} + \text{LV en 2035}) - (\text{RS} + \text{LV en 2012}) \\ &= (28 + 48) - (17 + 95) \\ &= -36 \end{aligned}$$

Le besoin est déficitaire de 36 logements (12 résidences secondaires en plus et 48 logements vacants en moins). **La commune ambitionne de réduire de 50% le nombre de logements vacants en 2035 par rapport au chiffre recensé selon l'INSEE en 2012. Ces 36 logements viennent donc en déduction du besoin en logement. Les résidences secondaires devraient rester stables après une vague d'augmentation.**

8) Calcul du point mort entre 2012 et 2035

En prenant les 3 premiers facteurs pour le calcul du besoin en logements, **nous obtenons le point mort** (nombre de logements techniquement nécessaires pour maintenir le nombre d'habitants). En théorie, pour maintenir le même niveau de population à l'horizon 2035 que celui de 2012 (1 185 habitants), **il faudrait au moins 26 nouveaux logements**.

Celui-ci s'établit à : $48 + 14 - 36 = 26$ logements à créer.

9) Accueillir une population supplémentaire extérieure entre 2012 et 2035

Hypothèse n°1 : Tendance de stagnation avec à 0,25% de croissance démographique annuelle sur 23 ans

$$= 1\,185 \times 0,25\% \times 23 \text{ ans}$$

= 68 habitants supplémentaires d'ici 2035 par rapport à 2012 / Taux de 2.15 personnes par ménages **soit environ 32 logements supplémentaires**

Hypothèse n°2 : Tendance avec 0,31% de croissance démographique annuelle sur 23 ans

$$= 1\,185 \times 0,31\% \times 23 \text{ ans}$$

= 86 habitants supplémentaires d'ici 2035 par rapport à 2012 / Taux de 2.15 personnes par ménages **soit environ 40 logements supplémentaires**

Cette hypothèse est compatible avec les prévisions du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région d'Épernay approuvé le 5 décembre 2018. Tout confondu (point mort et ambition communale) la croissance démographique s'établit à 0,49% par an entre 2012 et 2025 pour 87 logements à produire.

Hypothèse n°3 : Tendance avec à 0,8% de croissance démographique annuelle sur 23 ans

$$= 1\,185 \times 0,9\% \times 23 \text{ ans}$$

= 245 habitants supplémentaires d'ici 2035 par rapport à 2012 / Taux de 2.15 personnes par ménages **soit environ 114 logements supplémentaires**


10) Tenir compte des besoins déjà satisfaits sur la période 2012-2019 puisque le T0 du PLU fait référence au T0 du SCoT de la Région d'Épernay

Ainsi il convient de retrancher du besoin les logements réalisés entre 2012 et 2035 puisque ceux-ci étaient compris dans le calcul du besoin en logement du SCoT. **Selon l'INSEE 21 logements ont été créés entre 2012 et 2035 à Mareuil-le-Port.** Sur le pôle d'irrigation de la Communauté de Communes des Paysages de la Champagne (CCPC) ce sont 128 logements au total qui ont été créés sur les 7 communes soit 18 en moyenne par commune.

11) Bilan du besoin en logements nouveaux pour la période 2019-2035:

	Hypothèse n°1 (0.25% de croissance démographique annuelle)	Hypothèse n°2 (0.31% de croissance démographique annuelle)	Hypothèse n°3 (0,8% de croissance démographique annuelle)
1) desserrement des ménages (2.35 en 2012 à 2.15 en 2035)	48 au minimum	48 au minimum	48 au minimum
2) renouvellement du parc immobilier (à 0,2% par an)	14	14	14
3) Variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires	-36 <i>(-50% de logements vacants par rapport à 2012)</i>	-36 <i>(-50% de logements vacants par rapport à 2012)</i>	-36 <i>(-50% de logements vacants par rapport à 2012)</i>
4) arrivée d'habitants supplémentaires	32	40	114
5) logements réalisés sur la période 2012-2019	-21	-21	-21
TOTAL	37 LOGEMENTS NÉCESSAIRES	45 LOGEMENTS NÉCESSAIRES	119 LOGEMENTS NÉCESSAIRES

Calcul du point mort entre 2012 et 2035 (=maintenir le même niveau de population INSEE 2019)			+	Effet démographique (ambition communale selon l'hypothèse n°2 – compatible SCoT)	-	Besoins satisfaits (=Logements réalisés entre 2012 et 2019)
Desserrement des ménages à horizon 2035	+ Renouvellement du parc	+ Variation des résidences secondaires et des logements vacants				
48	14	-36 <i>(-50% par rapport au niveau de 2012 - déduction de 37 logements vacants)</i>		40		- 21
26						
= Calcul du besoin en logement = 45						



12) Logements absorbés dans les tissus existants

Entre 17 à 19 logements pourraient être absorbés dans les tissus urbains (potentiel densifiable en comblement des dents creuses).

13) Logements absorbés dans les espaces mutables

Aucun logement ne peut être accueilli dans un site mutable.

14) Par conséquent, les extensions urbaines à prévoir

Par conséquent, les extensions urbaines à prévoir sont :

Les autres logements se retrouveraient dans une logique d'extension urbaine :

	Nombre de logements à produire	Absorbé dans le potentiel densifiable (dents creuses)	Absorbé dans les espaces mutables	Reste à réaliser en extension urbaine
Hypothèse n°1	37	18	0	19
Hypothèse n°2	45	18 (40%)	0	27 (67%)
Hypothèse n°3	119	18	0	101

15) Surface totale des besoins fonciers théoriques

Les enveloppes constructibles sont estimées au regard de densités observées et des seuils de densité vivable en milieu rural, dans le respect de la qualité de vie des habitants. Ces densités peuvent être adaptées selon la typologie du tissu urbain, le contexte paysager, la concentration en équipement, la préservation de la biodiversité, la faisabilité technique, le foncier, ...

Concernant les espaces en extensions urbaines (zone 1AU), les objectifs de densité brute (VRD inclus) sont les suivants : 18 logements par hectare. Par densité brute, on comprend les voiries, réseaux, espaces de convivialité ou de gestion environnementale liés à l'espace aménagé. Ces densités constituent des moyennes, à l'échelle de la commune, afin d'adapter les différents secteurs de projet aux contraintes topographiques, morphologiques ou techniques. Ces densités sont compatibles avec le SCoT de la Région d'Épernay.

Habitat groupé rural avec une densité moyenne de 18 logements par hectare (Voirie et espace public compris) soit des parcelles de taille moyenne de 555 m² étant entendu des parcelles accueillantes des F3 sont plus petites que les parcelles destinées à accueillir de grands logements.

	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3
Nb de logements en extension urbaine	19	27	101
Surface en hectares	15 540 m ² 1,55 ha	20 535 m ² 2,05 ha	61 050 m ² 6,10 ha

Après une étude sur la rétention foncière, les zones d'extension ne devraient être gelées par ce phénomène. Aucun bonus de constructibilité pour pallier la rétention foncière se justifie. En revanche la rétention foncière dans les dents creuses est présente pour les raisons évoqués dans l'étude à la parcelle de densification.

Pour conclure, avec ces bases de calcul et selon l'Hypothèse n°2, 45 logements seraient nécessaires pour le développement de la commune réparti de la manière suivante :

	Nombre de logements à produire	Absorbé dans le potentiel densifiable (dents creuses mobilisables)	Absorbé dans les espaces mutables	Reste à réaliser en extension urbaine
Hypothèse n°2	45	18	0	27
Surface		10 880 m ² 1,08 ha	0 m ² 0 ha	Environ 14 985 m ² Environ 1,49 ha

La rétention foncière dans les dents creuses est évaluée à 59,29% du volume total des espaces de densification soit 19 889 m².

Source PADD : « En croisant les orientations de la politique d'habitat et ceux pour modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'étalement urbain, **concernant les zones de développement à vocation résidentielle**, l'objectif est de ne pas dépasser une surface en extension urbaine de 2 hectares sur la période 2019-2035 (parcelle ZK 0001 et OAP 3). Des secteurs à l'intérieur du tissu urbain seront inscrits dans le PLU mais ne représente pas d'extension urbaine (OAP 1 et OAP 2) pour 1,1 hectare environ. »

Bilan : les extensions urbaines représentent 60% du nombre de logements à produire à hauteur de 1,96 hectares. Le SCoT ambitionne d'accueillir au plus 85% du nombre totale de logements dans les zones d'extension urbaine. La densité brute en extension urbaine s'élève à 18 logements par hectare.

En réalité, compte tenu de la configuration du village, **nous retrouvons la traduction de cet objectif dans le projet de PLU** (intégration des dents creuses et ouverture à l'urbanisation - cf. OAP pour plus de détail). **Les zones d'extension à vocation d'habitat sur Mareuil-le-Port dans le PLU sont matérialisées de la sorte :**

- hors OAP – Chemin de la messe (parcelle AK 0001) – Il s'agit d'implanter sur la parcelle les bâtiments professionnels de l'exploitation viticole (d'où le nombre de mètre carré important) adossés à une maison d'habitation. Surface : **0,28 ha** (immédiatement ouverte à l'urbanisation)

- OAP N°3 – Secteur 1AU et UB – Rue du Professeur Nicaise d'une surface de **1,69 ha** (immédiatement ouverte à l'urbanisation)

Bilan : 1.97 hectares pour l'enveloppe habitat.

Le projet de PLU a fait l'objet d'une audition au sein du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région d'Épernay le 18 septembre 2024 en présence des élus de la commune et de la Communauté de Communes (notamment pour la répartition dans les pôles d'irrigation du SCoT).

Le projet de PLU a recueilli un **avis favorable** concernant les surfaces ouvertes à l'urbanisation (habitat, équipements publics et activités économiques). Il a été apprécié de prévoir des échanciers d'ouverture à l'urbanisation et d'intégrer un programme innovant en matière d'habitat avec une résidence pour personnes âgées autonomes dans un quartier résidentiel et à proximité du pôle scolaire.

III. Explication des choix retenus pour établir le projet de PADD

A. PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS DE LA DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION DU 17 NOVEMBRE 2015

Par délibération de son conseil municipal en date du 17 novembre 2015, la commune a décidé de prescrire la révision de son PLU en précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation. Les objectifs poursuivis sont :

- La mise en valeur d'un point de vue paysager, le tout dans une réflexion touristique globale ;
- De procéder à la mise en compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la région d'Épernay approuvé le 5 décembre 2018 ;
- D'intégrer le projet de Plan de Prévention contre le Risque inondation (PPRI) de la Marne de Tours-sur-Marne à Courthiézy, les cartes d'aléas sont disponibles ainsi que les premières dispositions réglementaires ;
- D'intégrer le Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de Terrain de la Côté d'Île-de-France secteur Vallée de la Marne ;
- De profiter de la révision pour repenser les développements urbanistiques de la commune ;
- D'ajuster certaines dispositions règlementaires du PLU en vigueur.

Les élus ont encouragé la révision générale du PLU pour favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement, il importe que la commune réfléchisse sur ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable. Il apparaît nécessaire de redéfinir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune.

En effet, la commune pourra faire usage d'un droit de préemption pour des achats immobiliers et prévoir les futures constructions dans la commune en considérant que l'établissement d'un PLU aurait un intérêt évident pour une gestion du développement durable de la commune.

Les mutations rapides liées à l'évolution démographique, aux enjeux environnementaux (gestion des espaces et des ressources), mais également à l'évolution des pratiques urbaines ont amené le législateur à faire évoluer le contenu des documents de planification urbaine de manière radicale depuis la loi SRU du 13 décembre 2000 (instituant le PLU en remplacement du POS) et la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. Ainsi, contrairement au PLU qui n'intègre pas ou peu la stratégie politique d'aménagement de la commune, le projet de PLU se définit comme un document devant prendre en compte cette dimension primordiale.

B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PROJET DE PADD

Le PADD, défini en respect des principes de l'article L101-2 et suivant du Code de l'Urbanisme, est une pierre angulaire dans l'affirmation du devenir du territoire. **Synthèse des ambitions politiques, des besoins sociaux et des aspects techniques et durables, le projet communal s'articule autour du développement durable.** Les enjeux déterminés en croisant le regard des élus sur leur territoire et les observations du diagnostic aboutissent à la détermination de choix ci-dessous explicités. Sont ici présentées les orientations générales du PADD au regard des principes généraux de l'urbanisme posés par l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

C. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

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

Objectif du PADD	Traduction dans le PLU
1. Les politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme	
Orientation n°1.1. Renforcer l'attractivité de la trame villageoise en améliorant la qualité du cadre de vie	Il s'agit de prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine (densification) et permettre le renouvellement du tissu urbain (reconquête des friches et des dents creuses).
Orientation n°1.2. Maintenir l'identité du territoire	Il convient de promouvoir un urbanisme de qualité (architecturale et paysagère), respectueux des sites et des identités du territoire pour les zones d'habitation comme pour les zones destinées à l'activité économique. Il s'agit de maîtriser l'urbanisation afin de préserver l'ambiance villageoise qui est un atout pour le territoire et pour le cadre de vie.
Orientation n°1.3. S'appuyer sur les équipements existants	Pour cela le PLU s'attache à ancrer le projet sur les équipements et les trames (sociale, viaire, vertes et bleue) qui structurent le territoire. Le PLU favoriser les projets (logements, services, activités) au sein des secteurs urbanisés et avec des réseaux en capacité afin de limiter les extensions périphériques.
Orientation n°1.4. Par la diminution de la demande en énergie primaire et le développement des énergies renouvelables	Le PLU encourager le développement des énergies renouvelables. Ces dispositifs de production d'énergies renouvelables devront s'inscrire dans leur environnement et notamment s'insérer dans le paysage. Inciter le déploiement d'une architecture contemporaine et faible consommatrice d'énergie. Favoriser le déploiement de bornes de recharges pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Objectif du PADD	Traduction dans le PLU
2. La politique d'habitat	
Orientation n°2.1. Répondre aux besoins en logements par une production ambitieuse, mais réaliste et équitablement répartie	Le PLU traduit un scénario de développement en fonction des besoins et de l'armature territoriale. Cette offre de logements sera répartie en fonction des disponibilités foncières à l'intérieur de la trame villageoise, l'accessibilité aux voiries et réseaux divers et des contraintes techniques et/ou naturelles. Accueillir entre 2012 et 2035 environ 135 habitants supplémentaires (hors renouvellement de la population et maintien de la population).
Orientation n°2.2. Diversifier la production de logements pour couvrir les besoins de tous, aux différentes étapes de la vie	Il s'ajuster la production de logements pour couvrir l'ensemble des besoins de la population et proposer une gamme diversifiée tant en termes de tailles de logement qu'en termes de types de logement, individuel ou collectif. Un projet de résidence pour personnes âgées autonome existe (cf. OAP n°3)
Orientation n°2.3 - Par la densification des villages via la réappropriation des espaces urbains non bâtis (dents creuses)	Il convient à travers le plan de zonage d'optimiser les espaces déjà urbanisés : ceux qui se prêtent le mieux à une densification ou au renouvellement urbain, sans altérer le bourg et le cadre de vie, par une mobilisation des dents creuses. Par ailleurs, le PLU préserver l'image du centre ancien notamment par le biais de réhabilitations cohérentes en mobilisant les anciennes fermes et les logements vacants. Le PLU favoriser la mixité fonctionnelle et sociale en permettant à minima, voire en encourageant la cohabitation entre les activités résidentielles et les activités tertiaires et artisanales / équipements (cf. OAP n°3).
Orientation n°2.4 - Par le développement raisonné de l'habitat	Le projet de PLU est construit sur une projection entre 2019 et 2035 en prenant en compte les objectifs du Schéma de Cohérence Territorial de la Région d'Épernay qui a construit son projet de développement sur la période 2012 à 2035. Le T0 du Schéma de Cohérence Territorial est donc son approbation c'est-à-dire 2019. Il convient donc de faire un calcul du besoin en logements entre 2012 et 2035 tout en prenant en compte les logements réalisés à Mareuil-le-Port entre 2012 et 2019 (21 logements selon l'INSEE). Le rythme de construction sera phasé dans le temps et respecte les objectifs du SCoT et l'armature territoriale du pôle d'irrigation Châtillon-sur-Marne / Mareuil-le-Port. La production de logement est estimée à 45 logements, 18 (40%) d'entre eux peuvent être obtenus à l'intérieur du tissu urbain, et 27 logements (60%) seront obtenus via un processus d'extension urbaine.
3. La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	
Orientation n°3.1. Par l'affirmation des potentialités agricoles et naturelles	À travers le PLU et notamment le plan de zonage, il s'agit de maintenir une place importante à l'agriculture en limitant au strict nécessaire (besoin en logement) l'extension urbaine et le mitage de l'urbain au sein des zones de cultures et d'élevage. Mais aussi de protéger la viticulture, composantes de l'identité communale, sur l'ensemble des communes concernées et de limiter l'artificialisation progressive des sols détruisant des espaces à fortes valeurs agronomiques ou des espaces de respiration.
Orientation n°3.2. Assurer des continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité	Il convient dans le PLU de freiner la fragmentation des corridors par l'urbanisation ou les infrastructures de transport (cf. plan de zonage, OAP et règlement écrit). Il s'agit de conforter la nature en ville et au sein des espaces agricoles, sous toutes ses formes, pour faciliter le déplacement des espèces au sein de la commune. Dans chaque OAP, la thématique « nature en ville » est intégrée.

Objectif du PADD	Traduction dans le PLU
3. La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	
Orientation n°3.3. Mettre l'eau au cœur des préoccupations d'aménagement	À travers le plan de zonage, la ressource en eau et les éléments identitaires de la Trame Bleue ont été mis en valeur. À travers le plan de zonage il convient de préserver les zones humides avérées notamment celles recensées lors des campagnes de 2018 et de 2024. Elles participent à l'équilibre écologique et hydrologique des bassins versants aussi bien par leur capacité de filtration des eaux, leur rôle épurateur et leur accueil de la biodiversité. Il convient aussi d'encourager la réutilisation des eaux de pluie pour des usages autres que domestiques.
4. Les éléments de paysage	
Orientation n°4. Par la valorisation des paysages locaux	À travers le plan de zonage, les OAP et le règlement écrit il s'agit de : <ul style="list-style-type: none"> • Valoriser le patrimoine végétal des villages comme les arbres remarquables, les espaces verts et boisés, les milieux humides, les espaces de respiration, ... • Préserver des ceintures vertes cohérentes autour de la trame villageoise. Les ceintures vertes sont des zones tampons composées de terres agricoles ou de milieux naturels (par exemple : les fonds de parcelles plantées, les vergers, ...). • Créer une ambiance végétale, en préconisant dans les opérations d'aménagement de traiter le volet paysager. • Mettre en valeur le point de vue paysager « la Fortelle » avec un point de vue remarquable sur les coteaux champenois de Mareuil-le-Port. Ce point de vue pourrait être aménagé pour accueillir des événements récurrents ou pour créer une véritable halte pour les promeneurs. • Mettre en valeur les entrées de ville et les points de vue paysagers sur la trame villageoise.
5. La maîtrise des risques, pollutions et nuisances	
Orientation n° 5. Par une préservation de la santé publique	À travers les différents outils du PLU, il s'agit de : <ul style="list-style-type: none"> • Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et nuisances : prendre en compte le relief et les risques naturels et technologiques dans les choix d'urbanisation. Le PPRi a été intégré y compris avec le zonage. Le PPRNGT s'appliquera indépendamment des règles du PLU à travers l'établissement d'une servitude d'utilité publique (tout comme le PPRi d'ailleurs). • Prendre en compte les espaces tampons entre les zones résidentielles et secteurs d'activités ou agricoles. • Réduire les émissions de gaz à effet de serre : implantation des activités industrielles, favoriser la végétalisation des abords des voies, le développement de cortèges végétaux (haies, boisement, mares, ...). • Préserver les ressources en eau et œuvrer pour la gestion des eaux pluviales.

Objectif du PADD	Traduction dans le PLU
6. Le développement économique et l'équipement commercial	
<p>Orientation n°6.1. Accompagner et favoriser l'évolution de l'agriculture et de la viticulture</p>	<p>À travers les différents outils du PLU, il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garder une importante partie du territoire en zone agricole favorisera l'entretien des paysages locaux et donc à la sauvegarde du cadre de vie champêtre (principal atout du territoire). • Soutenir l'activité agricole et viticole, en répondant aux besoins d'implantation des exploitations agricoles et leurs équipements. • Maintenir des îlots de productions cohérents et préserver des accès aux exploitations et aux parcelles agricoles afin de garantir la viabilité des exploitations. • Laisser la possibilité à l'activité agricole (au sens large) de se diversifier (agritourisme, commerce à la ferme, réseau de circuits-courts, ...).
<p>Orientation n°6.2. Accompagner les activités existantes</p>	<p>À travers les différents outils du PLU, il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le maintien et soutenir le développement des entreprises. • Assurer une mixité fonctionnelle entre les activités et l'habitat. • Favoriser le développement économique. • Affirmer la présence d'équipement d'envergure sur le territoire.
<p>Orientation n°6.3. Faire connaître le tissu économique local</p>	<p>À travers les différents outils du PLU, il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte la filière bois, gérant durablement la ressource et diversifiant les usages (économiques, récréatif, écologique, ...) • Considérer le besoin en foncier pour permettre des extensions ou des implantations économiques, connues ou futures (ce qui est le cas pour les 2 zone 1AUy)
<p>Orientation n°6.4. Conforter la dynamique communale en termes de commerces et de services de proximité</p>	<p>À travers les différents outils du PLU, il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver et renforcer l'offre de commerces, de services et d'équipements de proximité pour répondre aux besoins quotidiens. • Promouvoir un cadre de vie agréable en préservant et en développant les équipements de qualité sur le territoire. • Encourager les initiatives mettant en œuvre les principes d'économies circulaires aussi bien issues d'initiatives privées que et/ou publiques.
<p>Orientation n°6.5. Promouvoir le territoire par le tourisme</p>	<p>À travers les différents outils du PLU, il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Faire connaître le potentiel existant auprès des habitants et des visiteurs. En valorisant les ressources locales telles que le patrimoine bâti remarquable et la grande diversité des paysages (urbain, naturel et agricole). • Affirmer les potentialités et les structures touristiques du territoire par la communication sur l'offre de tourisme, de loisirs et d'hébergement existant, sur l'évènementiel. • Développer le tourisme vert, par exemple les activités de plein air, les aménagements autour des sites naturels et d'un réseau de mobilité douce en complément de la voie verte existante. • Développer les circuits touristiques, par exemple en mettant en lumière les principaux points d'intérêts du territoire et en créant des circuits de découverte thématiques (gastronomie, patrimonial, environnemental, ...). • Adapter les conditions d'accueil de la clientèle touristique, s'accompagnant d'un développement de l'offre d'équipements, d'hébergement et de services à vocation touristique. • Créer les conditions pour développer les liens entre l'agriculture et le tourisme, par exemple le tourisme à la ferme, la découverte du terroir, des produits locaux, ...

Objectif du PADD	Traduction dans le PLU
7. Les orientations en matière de transport et de déplacement	
Orientation n°7.1. Maintenir les efforts de déplacements plus sécurisés (piétonniers et motorisés)	<p>À travers les différents outils du PLU, il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre les aménagements routiers sécuritaires, notamment sur les rues très circulantes et longilignes, ou près des équipements recevant du public. • Prévoir des aménagements de modération de la vitesse compatibles avec la circulation des engins agricoles et viticoles. • Tout projet d'urbanisation d'ensemble doit prévoir un ou plusieurs accès sécurisés, notamment le long des grands axes, favorisant ainsi le ramassage des déchets et les manœuvres des véhicules d'incendie et de secours. • Lorsqu'une opération d'aménagement nécessitera la réalisation d'un accès sur axe routier important, il conviendra de respecter des distances de visibilité suffisantes afin de sécuriser les manœuvres ou les traversées de la voie.
Orientation n°7.2. Favoriser les circulations douces	<p>À travers les différents outils du PLU, il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer les déplacements non motorisés par des liaisons piétonnes et/ou cyclistes entre les secteurs résidentiels, les équipements / commerces et les cœurs de village. Les OAP mettent l'accès sur le développement et le raccordement au réseau de mobilité douce • Protéger et développer les cheminements doux (circuits de randonnées piétonniers ou cyclables balisés ou non) sur les communes et assurer leur continuité vers les communes limitrophes.
Orientation n°7.3. Poursuivre la requalification des entrées de ville	<p>Les entrées de village méritent une attention dans leur traitement paysager et sécuritaire, dans leur rôle de « ralentisseur naturel » des véhicules (effet de porte ou d'entonnoir). Le traitement des entrées de ville participe à l'attractivité globale de la commune.</p>
Orientation n°7.4. Offrir une bonne irrigation des commerces	<p>Il s'agit d'offrir la possibilité aux ménages et à la clientèle touristique de « consommer local », en valorisant les espaces publics, en créant un véritable parcours piétonnier. Il est donc nécessaire de réfléchir à l'offre de stationnement pour se rendre dans les commerces et services de proximité plus facilement.</p>
Orientation n°7.5. Développer les transports collectifs ou les rendre efficaces	<p>À travers les différents outils du PLU, il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Privilégier l'utilisation de modes de transport collectifs / partagés et d'accompagner les nouvelles pratiques de déplacement telles que le covoiturage, afin de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre induites par les déplacements motorisés individuels. • Favoriser le développement du covoiturage et du transport à la demande pour les déplacements quotidiens afin de prendre en compte les déplacements domicile-travail sur des sites existants tels que les aires de stationnement, les places publiques ou aménagées sur de nouveaux emplacements visibles et sécurisés.
Orientation n°7.6 Prévoir systématiquement, pour les nouvelles constructions, un stationnement en domaine privé	<p>Le stationnement des constructions neuves doit correspondre aux besoins des nouvelles constructions (habitat, activité, équipement public, ...).</p>

Objectif du PADD	Traduction dans le PLU
8. Le développement des communications numériques	
Orientation n°8. Encourager la réalisation d'une bonne desserte numérique pour la population et les activités	<p>À travers les différents outils du PLU, il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regrouper l'urbanisation et en favorisant la compacité à l'étalement urbain des villages, la politique de l'habitat menée par la commune va faciliter le déploiement de la fibre optique en réduisant le linéaire de réseau à installer. • Anticiper les besoins en nouvelles technologies de l'information et en prévoyant l'accès au réseau numérique. • Réduire la fracture numérique en ayant un raccordement très haut débit à moyen terme afin d'accroître l'attractivité du territoire (ménages et entreprises).
9. La politique en matière de loisirs	
Orientation n°9.1. Capitaliser sur le patrimoine local pour développer les itinéraires de promenades et de randonnées	Il s'agit de faire la promotion des promenades à la découverte des paysages emblématiques des coteaux champenois et de la Vallée du Flagot et de la Marne à Mareuil-le-Port. La mise en valeur du point de vue paysager de la Fortelle sera l'occasion de faire découvrir les circuits de promenades.
Orientation n°9.2. Promouvoir le sport nature	Il s'agit de créer des interactions et développer des flux entre la trame villageoise et son hameau. Leurs activités se complètent, des circuits peuvent être organisés pour promouvoir le territoire.
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole et de lutte contre l'étalement urbain	
Orientation n°1 : développer en priorité les espaces dans l'enveloppe urbaine	<p>À travers les différents outils du PLU, il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Donner la priorité à la densification du tissu urbain existant plutôt qu'aux extensions urbaines. Le développement de nouveaux modes d'habitat contribue à l'attractivité des villages et donc lutte contre l'étalement urbain. • Limiter la consommation d'espaces agricoles en n'ouvrant à l'urbanisation que des terrains en limite urbaine dans le respect du scénario de développement établi.
Orientation n°2 : optimiser les capacités constructibles du territoire	<p>Les enveloppes constructibles sont estimées au regard de densités observées et des seuils de densité vivable en milieu rural, dans le respect de la qualité de vie des habitants. Ces densités peuvent être adaptées selon la typologie du tissu urbain, le contexte paysager, la concentration en équipement, la préservation de la biodiversité, la faisabilité technique, le foncier, ...</p> <p>Concernant les espaces en extensions urbaines (zone 1AU), les objectifs de densité brute (VRD inclus) sont les suivants : 18 logements par hectare. Par densité brute, on comprend les voiries, réseaux, espaces de convivialité ou de gestion environnementale liés à l'espace aménagé. Ces densités constituent des moyennes, à l'échelle de la commune, afin d'adapter les différents secteurs de projet aux contraintes topographiques, morphologiques ou techniques</p>

Objectif du PADD	Traduction dans le PLU
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole et de lutte contre l'étalement urbain	
Orientation n°3 : la définition d'une enveloppe urbaine à ne pas dépasser	Pour conclure à l'horizon 2035, en croisant les orientations de la politique d'habitat et ceux pour modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'étalement urbain, concernant les zones de développement à vocation résidentielle, l'objectif est de ne pas dépasser une surface en extension urbaine de 1,97 hectares sur la période 2019-2035. Des secteurs à l'intérieur du tissu urbain seront inscrits dans le PLU, mais ne représente pas d'extension urbaine (OAP 1 et OAP 2) pour 1,1 hectare environ. Ces objectifs sont compatibles avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région d'Épernay.
Orientation n°4 : satisfaire les besoins en foncier économique en limitant la consommation foncière	Afin de maîtriser le développement des zones à vocation économique (y compris viti-vinicole), l'objectif chiffré est de limiter l'extension urbaine à 2,66 hectares.

IV. La compatibilité du PADD avec les principes généraux définis dans le code de l'urbanisme

Pièce essentielle du dossier de PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) informe des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques retenues pour l'ensemble du territoire communal pour les années à venir. **De nouvelles prescriptions législatives et règlementaires s'imposent au document d'urbanisme ; le PLU s'attache à les prendre en compte.** Les communes disposent d'un libre choix concernant l'élaboration et l'énonciation de leur projet ; cependant, le PADD et la délimitation des zones du PLU doivent respecter des principes légaux établis aux articles L101-2 et L.131-1 du code de l'urbanisme :

Premier objectif : Équilibre entre développement et préservation

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Le projet communal de Mareuil-le-Port se résume en des choix raisonnés répondant aux seuls besoins identifiés sans surplus (Cf. hypothèse théorique de définition du projet). La consommation d'espaces ne concerne que des projets calculés. Les mesures de protection des espaces forestiers et naturels doivent permettre de compenser les atteintes à ces espaces non-urbanisés aujourd'hui. Les déplacements et la cohérence urbaine ont été prépondérants dans le choix de la localisation du projet. Les espaces agricoles ne sont que faiblement atteints par le projet communal et les distances de réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles ont été respectées. Un accès aux parcelles agricoles est prévu pour la frange de cette même parcelle proche de la voirie lorsqu'elle est constructible.

Les différents sites naturels présents sur le territoire communal ont été classés en zone N, permettant d'assurer une bonne protection de ces espaces. Les zones identifiées comme humides sont classées inconstructibles. Enfin, le développement durable est traduit dans ses trois dimensions, environnementales (préservation des ressources et encouragement à l'utilisation d'énergies et de ressources renouvelables), sociales (mixité sociale par des dispositions réglementaires permettant la construction autre que pavillonnaire) et économiques (possibilité d'installer son activité sur son parcellaire).

Deuxième objectif : Mixité sociale et fonctionnelle

« 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; »

La commune a fait le choix de permettre une diversité de logements en autorisant la construction en limite séparative. Cela peut permettre une densification de logements et ainsi encouragée à la création de logements locatifs. En ce qui concerne la mixité proposée, il est nécessaire d'adapter la taille des terrains selon les besoins (densité moyenne envisagée à 18 logements par hectare), prise en compte des logements vacants insérés dans le tissu urbain existant. L'absence de COS (Article 14 du règlement) permet de produire des constructions en densité variable adaptées aux besoins de chacun. La communication numérique ADSL est satisfaisante pour les besoins actuels et futurs. Le développement numérique se fera dans le respect des textes en vigueur et dans le cadre des grandes orientations du STDAN du département de la Marne.

Troisième objectif : Utilisation raisonnée et préservation des ressources et des espaces

« 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ; »

La gestion durable de la collectivité se traduit dans le PADD par la volonté de préserver les milieux forestiers et les boisements diffus. Mais également, la préservation du calme rural et de la qualité de vie par l'interdiction de nouvelles activités nuisantes à proximité immédiate de l'habitat (exemples : activités industrielles). La qualité énergétique des constructions est donc recherchée par l'application de la réglementation thermique en vigueur. Le PLU s'attache à préserver les corridors écologiques par un classement en zone naturelle ou agricole des secteurs concernés. Le PLU s'appuie sur une gestion adaptée des eaux pluviales (perméabilisation des sols, maintien de la ripisylve, préservation des milieux humides) et du maintien de la qualité de l'eau.

Le PLU s'est aussi attaché à répondre aux objectifs du SDAGE. Les risques inondation, mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles sont pris en compte dans le présent document. Le classement des espaces boisés en zone naturelle contribue également à la régulation des eaux. Pour assurer la qualité des eaux et la gestion des effluents, les dispositifs d'assainissement non collectif devront être adaptés à la nature des sols et seront contrôlés par le SPANC. La Communauté de Communes des Paysages de la Champagne travaille sur la construction d'une nouvelle station d'épuration permettant de raccorder l'ensemble du village notamment avec l'instauration d'un réseau séparatif uniforme.

La commune de Mareuil-le-Port n'est pas concernée par de nuisances particulières. Les projets envisagés sur le territoire ne compromettent pas le cadre de vie des habitants. Néanmoins, le maire dispose de pouvoirs de police lui permettant de lutter contre le bruit en cas de dommage constaté.

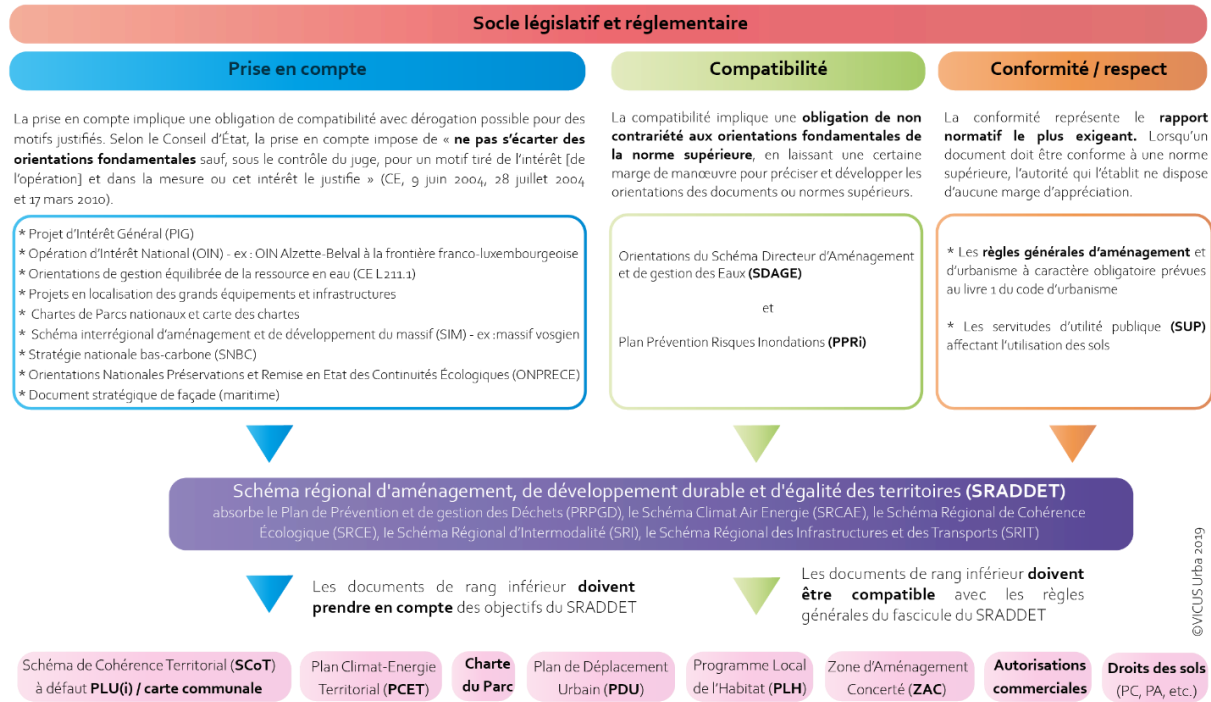
Le PLU tente de prendre en compte tous les types de nuisances potentielles de manière à mieux appréhender les risques de pollution éventuels. Ainsi, une attention particulière est portée sur la gestion de l'eau, des déchets, du bruit, la qualité de l'air, la gestion des déplacements (renforcement des itinéraires piétons), utilisation d'énergies renouvelables et intégration de concepts bioclimatiques pour les constructions futures.

V. La compatibilité avec les plans, programme et schéma de rang supérieur

En vertu de l'article L131-4 du code de l'urbanisme, le PLU sera compatible avec différents plans et programmes.

Hiérarchie des normes des documents de planification (niveaux d'opposabilité)

suite à la loi NOTRe (7/08/2015) et à l'ordonnance n°2015-1174 du 23/09/2019 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme

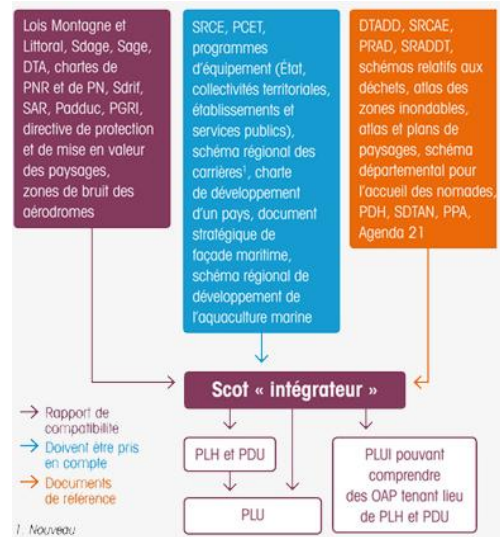


A. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)

La compatibilité s'apprécie essentiellement sur le fascicule dit « Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) ». Le SCoT est un outil stratégique et prospectif qui permet la mise en œuvre d'une stratégie territoriale à l'échelle d'un « bassin de vie ».

La loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) de 2010 a introduit le principe selon lequel les Plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le SCoT, intégrateur des documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, charte PNR, ...). La multiplication des normes supérieures étant source de risques juridiques, la loi Alur va plus loin que la loi Grenelle II dans la simplification. Ainsi, le SCoT devient le document pivot qui sécurise les relations juridiques.

C'est au regard du SCoT que les documents d'urbanisme locaux doivent être rendus compatibles. Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de la Région d'Épernay, approuvé le 5 décembre 2018.



Partie 1 : Faire converger les objectifs d'adaptation au changement climatique et les politiques environnementales avec une valorisation patrimoniale durable

Objectif / prescription du SCoT	Transposition des principales orientations du DOO dans le PLU
Orientation 1.1 : Une armature agro environnementale qui valorise les ressources patrimoniales et permet de s'adapter au changement climatique	
1.1.1 Protéger les réservoirs de biodiversité	La protection des réservoirs de biodiversité locaux sont assurés dans le PLU.
1.1.2 : Renforcer la perméabilité écologique associant espaces naturels, viticoles, forestiers et agricoles	Le réseau de continuités écologiques a été identifié dans le plan de zonage au travers des zone naturelle et agricoles. Dans certains secteurs l'outil Espace Boisé Classé a été mobilisé. Dans d'autres secteurs c'est l'outil « élément remarquable » qui a été mobilisé.

Objectif / prescription du SCoT	Transposition des principales orientations du DOO dans le PLU
Orientation 1.1 : Une armature agro environnementale qui valorise les ressources patrimoniales et permet de s'adapter au changement climatique	
1.1.3 : Protéger les milieux humides et les cours d'eau	Les zones à dominantes humides en l'absence de prédiagnostic, espaces inondables et ripisylves ont été préservées.
1.1.4 : Protéger la ressource en eau	Les deux captages ont été intégrés en utilisant comme référence les arrêtés de protection de DUP.
Orientation 1.2 : Un territoire à énergie positive	
1.2.1 : La gestion énergétique	La commune encourage un urbanisme économe, valorisant le potentiel foncier et bâti.
1.2.2 : La production d'énergies renouvelables	Dans les communes AOC et avec un périmètre de monument historique, l'utilisation de dispositifs de production d'énergies renouvelables est assez limitée. L'UNESCO encadre par le biais d'une charte les grosses unités de productions (ex. éolien, méthaniseurs, centrale photovoltaïque, etc.)
1.2.3 : L'utilisation des ressources du sous-sol	La commune de Mareuil-le-Port n'est pas concernée par cet objectif.
Orientation 1.3 : Une culture du risque associée aux enjeux patrimoniaux	
1.3.1 : Mettre en œuvre le PPR et en organiser les conséquences sur les espaces à renforcer	Le risque inondation et le risque glissement de terrain ont été intégrés dans le PLU via le respect de cette servitude d'utilité publique.
1.3.2 : Anticiper les risques et nuisances et développer une culture du risque	
Orientation 1.4 : La limitation de la consommation de l'espace au service de la préservation de l'espace agricole et viticole et de la politique patrimoniale	
1.4.1 : Privilégier l'enveloppe urbaine	Le PLU de Mareuil-le-Port traduit l'objectif d'articulation de la production de logements avec l'armature territoriale pour favoriser un développement équilibré, solidaire et durable du territoire. Dans la mesure du possible, les développements se feront dans l'enveloppe urbaine (Cf. OAP). Cet objectif vise la réduction de l'extension urbaine.
1.4.2 : Limiter la consommation d'espace en extension	L'hypothèse de croissance démographique développée plutôt est compatible avec les prévisions du Schéma de Cohérence Territorial de la Région d'Épernay approuvé le 5 décembre 2018. Mareuil-le-Port est identifiée en tant que pôle d'irrigation avec 7 communes de la Communauté de Communes des Paysages de la Champagne. Ces 7 communes partagent les mêmes objectifs, la répartition territoriale peut être ajustée après l'accord des communes et du SCoT. Sur la commune ce sont 1.97 hectares en extension urbaine pour l'habitat. Le projet de PLU a fait l'objet d'une audition au sein du Schéma de Cohérence Territorial de la Région d'Épernay le 18 septembre 2024 en présence des élus de la commune. Le projet de PLU a recueilli un avis favorable concernant les surfaces ouvertes à l'urbanisation (habitat, équipements publics et activités économiques). Il a été apprécié de prévoir des échéanciers d'ouverture à l'urbanisation et d'intégrer un programme innovant en matière d'habitat avec une résidence pour personnes âgées autonomes dans un quartier résidentiel et à proximité du pôle scolaire.
1.4.3 : Utiliser les STECAL et les changements de destination au service de la stratégie	Les STECAL identifiés sur la commune ne participent pas au soutien de la politique touristique du SCoTER.
Orientation 1.5 : Une qualité paysagère reconnue source d'attractivité pour le territoire	
1.5.1 : Inscrire le patrimoine mondial dans l'aménagement du territoire	Le PLU s'attache à préserver les vues éloignées des coteaux historiques, éléments constitutifs de la Valeur Universelle et Exceptionnelle (UNESCO).
1.5.2 : Reconnaître et maintenir la qualité paysagère de l'ensemble du territoire	À travers la règle du PLU, les OAP, le PLU permet de répondre à cet objectif. Le PLU s'attache à préserver la qualité paysagère et à mettre en valeur le point de vue paysager de la Fortelle. La diversification des cultures et la protection de lisières agricoles sont de mise dans le PLU avec de nombreux espaces de transitions entre les zones agricoles et les zones urbaines.

Objectif / prescription du SCoT	Transposition des principales orientations du DOO dans le PLU
Orientation 1.5 : Une qualité paysagère reconnue source d'attractivité pour le territoire	
1.5.3 : Renforcer l'accessibilité aux paysages et valoriser le rapport à la nature	La nature en ville est renforcée à travers les règles du PLU et les OAP misent en place sur les secteurs à enjeux et sur l'OAP thématique « continuités écologiques ». Des plantations et quelques fois des Espaces Boisés Classés à créer sont de rigueur dans le PLU.
1.5.4 : Concilier qualité et densité pour le développement résidentiel	La trame viaire et parcellaire sera respectée à travers les secteurs de développement. Une forte intégration urbaine et paysagère sera demandée pour les secteurs en extensions urbaines (cf. OAP). Le respect des densités de logements à l'hectare sera un moyen pour intégrer l'habitat récent dans la trame urbaine assez dense, mais aussi pour accueillir des habitants dans un minimum d'espace (logique de consommation d'espaces raisonné)

Partie 2 : Des objectifs de développement économique et démographique pour valoriser les atouts de chaque espace et renforcer l'unité du Pays

Objectif / prescription du SCoT	Transposition des principales orientations du DOO dans le PLU
Orientation 2.1 : L'armature urbaine pour renforcer la visibilité du Pays d'Épernay dans le pôle métropolitain	
2.1.1 : Renforcer le pôle sparnacien	La commune de Mareuil-le-Port n'est pas concernée par cet objectif.
2.1.2 : Valoriser des vocations	Il s'agit d'amorcer des outils permettant de mettre en valeur le pôle d'irrigation Châtillon-sur-Marne / Mareuil-le-Port dotés d'une offre de services de proximité et intermédiaires, polarisant les communes voisines.
2.1.3 : Renforcer les pôles dans la programmation	Le PLU entend satisfaire l'objectif en respectant la doctrine « Chaque espace du territoire en sort donc renforcé, mais à des rythmes différents ». Ce scénario d'accueil de population se traduit dans le calcul du besoin en logements.
2.1.4 : Réaffirmer le rôle clé des infrastructures ferrées et routières dans le projet de développement	La commune étant traversée par le chemin de fer (sans arrêt) mais bien desservi par la RD3. Les projets débouchant sur la RD3 seront travaillés en étroite relation avec le Conseil Départemental (ex. giratoire proche du pôle scolaire)
Orientation 2.2 : Des espaces de qualité au service de la stratégie économique	
2.2.1 : Développer les fonctions métropolitaines dans le pôle sparnacien	La commune de Mareuil-le-Port n'est pas concernée par cet objectif.
2.2.2 : Favoriser les activités dans le tissu urbain (tertiaire en lien avec les nouveaux modes de travail, artisanat)	La mixité fonctionnelle est permise à travers le règlement écrit du PLU. Des activités économiques et des équipements publics s'insèrent dans la trame urbaine à dominante résidentielle.
2.2.3 : Développer une offre ciblée d'espaces d'activités	Mareuil-le-Port a planifié deux zones dédiées aux activités économiques, la première de 1,72 ha Rue du Professeur Nicaise va accueillir sur une partie des activités agri-viticoles. L'autre zone de 0.94 ha sur le chemin rural n°4 dit de maison rouge vise à accueillir une activité agroalimentaire (probablement du stockage de grain). Ces deux zones rentrent dans l'enveloppe de la zone flottante sur la Communauté de Communes
2.2.4 : Promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité	Le règlement du PLU et les OAP viendront intégrer les futures constructions, des plantations sont prévues sur les pourtours de la zone 1AUY.
2.2.5 : Faciliter le bon fonctionnement des exploitations viticoles, agricoles...	Les espaces à forte qualité agronomique et les espaces d'AOC sont préservés
2.2.6 : Soutenir le développement et la diversification des activités primaires (sylviculture, agriculture, viticulture...)	Ces différents espaces sont préservés avec des développement possible sous condition.
Orientation 2.3 : Une armature touristique structurée et lisible	
2.3.1 : Valoriser l'armature touristique et organiser les parcours	Le PLU s'attache à mettre en valeur des points d'intérêt touristiques comme le point de vue sur la Vallée du Flagot et de la Marne.
2.3.2 : Développer l'e-tourisme	Cet objectif sera satisfait par les actions menées par la Communauté de Communes (autorité compétente en matière d'offices de tourisme)

Objectif / prescription du SCoT	Transposition des principales orientations du DOO dans le PLU
Orientation 2.3 : Une armature touristique structurée et lisible	
2.3.3 : Favoriser le développement de l'offre d'hébergement et le développement d'évènementiel et d'activités en lien avec les politiques culturelles, sportives et de loisirs	Le développement d'offre d'évènementiel est en lien avec le futur aménagement du point de vue la Fortelle.
Orientation 2.4 : Organiser un développement résidentiel favorisant sociabilité et mixité générationnelle et sociale	
Objectif 2.4.1 : Développer une offre de logement pour renforcer les pôles et soutenir des bourgs et villages vivants et actifs	Le PLU de Mareuil-le-Port prend en compte les enjeux liés au vieillissement à travers le calcul du besoin en logements
2.4.2 : Organiser la mixité sociale et générationnelle	Le PLU à travers l'OAP n°3 a travaillé sur un quartier accueillant de l'habitat dense pour personnes âgées autonomes (un porteur de projet prépare un projet d'implantation) et un certain nombre de lots restant pour de l'habitat collectif voir sociale.

Partie 3 : Irriguer et développer les services en lien avec les mobilités durables

Objectif / prescription du SCoT	Transposition des principales orientations du DOO dans le PLU
Orientation 3.1 : Une politique des transports et des déplacements articulés avec le maillage des pôles pour une meilleure accessibilité aux services et équipements	
3.1.1 : Organiser les transports au sein du pôle sparnacien	La commune de Mareuil-le-Port n'est pas concernée par cet objectif.
3.1.2 : Organiser l'intermodalité et le rabattement sur les gares	La commune de Mareuil-le-Port n'est pas concernée par cet objectif. Les bords de Marne côté Châtillon-sur-Marne sont aménagés en Voie Verte permettant de relier les gares à vélo.
3.1.3 : Développer les mobilités à l'échelle des espaces de vie en lien avec les équipements et services de proximité et encourager les modes doux	À son échelle, la commune ne peut uniquement développer un réseau de mobilité douce. Les trottoirs ne peuvent pas toujours accueillir les piétons (ex. Absence de largeur suffisante à Cerseuil). Concernant les pistes et bandes cyclables, la RD3 est passante, l'emprise une fois retranchée les zones de stationnement (saturées) n'est pas toujours suffisante pour aménager une infrastructure en site propre.
Orientation 3.2 : Un territoire qui s'adapte à la révolution numérique	
3.2.1 : Favoriser le développement des services numériques au profit de la stratégie touristique, économique et des déplacements	La commune de Mareuil-le-Port n'est pas concernée par cet objectif.
3.2.2 : Anticiper sur les besoins en infrastructures	La commune de Mareuil-le-Port n'est pas concernée par cet objectif.
Orientation 3.3 : Des « centres » villes, bourgs et villages vivants facteurs d'attractivité touristique et résidentielle	
3.3.1 : Renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville d'Épernay	La commune de Mareuil-le-Port n'est pas concernée par cet objectif.
3.3.2 : Créer les conditions de renforcement des usages des centres pour favoriser le commerce	La commune de Mareuil-le-Port n'est pas concernée par cet objectif. L'artère commerçante sera renforcée par l'augmentation de la population et donc de consommateurs dans le bourg.
3.3.3 : Aménager les centres-villes comme pôles d'animation Associés à un commerce de qualité	Les linéaires commerciaux ne restent pas vacants, la situation est correctement gérée naturellement. Les élus n'ont pas souhaité mettre en place un système de protection des linéaires commerciaux.
3.4.1 : Définir des localisations préférentielles	Mareuil-le-Port et Châtillon-sur-Marne sont des pôles relais, qui ont un rayonnement et une accessibilité plus limités et qui répondent aux besoins quotidiens, hebdomadaires voire à certains besoins occasionnels des ménages. Dans la commune l'offre doit rester diversifiée en alimentaire et non alimentaire d'appoint. Par ailleurs aucun bâtiment, friche, dent creuse ne permettra d'accueillir une surface alimentaire d'appoint.
3.4.2 : Concentrer et diversifier l'offre commerciale dans les pôles existants	L'offre commerciale sera concentrée sur l'artère existante et non dans les zones d'activités économiques « 1AUY ».

Au regard des orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de la Région d'Épernay, approuvé le 5 décembre 2018 et des traductions dans le PLU de Mareuil-le-Port, **la compatibilité avec le SCoT est assurée.**

B. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)

Créé par la loi de 1992, et modifié par la Directive Cadre sur l'Eau de 2000, le Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux (SDAGE) fixe pour chaque grand bassin hydrographique des orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau. Il définit de manière générale, les grands objectifs de qualité et de quantité des eaux pour atteindre un bon état général des eaux. Toute décision administrative dans le domaine de l'eau doit ainsi être compatible avec le document, les décisions touchant aux autres domaines doivent le prendre en compte.

La commune appartient au bassin hydrographique Seine-Normandie, dont le SDAGE a été adopté le 23 mars 2022 pour la période 2022-2027. Le SDAGE Seine-Normandie s'applique aux SCoT approuvés et notamment vis-à-vis des orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux. **Ainsi la commune de Mareuil-le-Port est concernée par le SCoT, la compatibilité se fait par rapport au SCoT dans son rôle intégrateur.**

Les grands messages du SDAGE aux collectivités :

Disposition	Traduction
<p>VÉGÉTALISER LA VILLE FACE AU CHANGEMENT</p> <p><i>Afin de réduire l'imperméabilisation des sols pour permettre aux eaux de pluie de s'infiltrer où elles tombent plutôt que de ruisseler, le SDAGE prévoit que les documents d'urbanisme privilégient, en cas de nouvelle urbanisation, de densifier au préalable des zones déjà urbanisées, d'utiliser, si la densification ne suffit pas, des terrains situés en zone déjà desservie par les réseaux publics, et de compenser les nouvelles imperméabilisations en désimperméabilisant d'autres surfaces du territoire. Cela peut se traduire par la création de jardins de pluie ou d'espaces végétalisés en creux (noues, fossés végétalisés, ...). L'infiltration en pleine terre et la végétalisation sont des moyens de lutter contre les « îlots de chaleur urbains » et de recharger les nappes phréatiques, réservoirs souterrains du bassin</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • SCOT intégrateur • Le PLU respecte la trajectoire fournie par le SCoT
<p>MIEUX PROTÉGER LES CAPTAGES DESTINÉS À L'EAU POTABLE</p> <p><i>Les collectivités sont invitées à poursuivre l'identification des aires de captage, à inscrire dans les documents d'urbanisme les règles favorisant des usages du sol compatibles avec la qualité de l'eau, comme la préservation des espaces naturels ou des haies, à développer des stratégies foncières adaptées, ou encore à porter un projet alimentaire territorial pour créer des débouchés à de nouvelles filières à bas niveau d'intrants. Les collectivités sont encouragées à définir des programmes d'actions ambitieux avec l'ensemble des acteurs concernés. Les SAGE peuvent encourager une réduction de l'utilisation des produits phytosanitaires sur ces aires. Au-delà des aires de captage, les SAGE sont invités à implanter des bosquets, des arbres ou de l'herbe le long des cours d'eau.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • L1321-2 du code de la santé publique : périmètres de protection immédiate, rapprochée, éloignée des captages AEP. Les collectivités ayant acquis des terrains dans les périmètres rapprochés de protection de captages AEP peuvent prescrire des modes d'utilisation du sol dans le cadre des baux ruraux • Article L.211-1 du code de l'urbanisme : droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future [...] dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'AEP • Les documents graphiques du PLU peuvent délimiter les secteurs où la construction est limitée (cf. arrêté préfectoral de protection des aires de captages)
<p>GÉRER LE TRAIT DE COTE DE MANIÈRE INTÉGRÉE</p> <p><i>Les collectivités sont invitées à s'appuyer sur les fonctionnalités des espaces naturels (zones humides littorales, prairies arrière-littorales) pour absorber la montée du niveau marin et ainsi limiter les risques d'inondations, de submersion, d'érosion côtière.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Risque inondation pris en compte

PROTÉGER / RESTAURER LES MILIEUX HUMIDES ET LE LIT MAJEUR DES COURS D'EAU POUR UNE MEILLEURE RÉSILIENCE LOCALE

Les collectivités ont intérêt à préserver les zones humides, notamment en bordure de cours d'eau pour mieux absorber leurs débordements, et préserver la biodiversité et un bon fonctionnement des milieux, via leur identification et des règles permettant leur protection dans les documents d'urbanisme, dans les documents de planification régionale ou dans les SAGE. Il peut s'agir par exemple de proscrire tout aménagement dans les zones humides. L'acquisition foncière de zones fragiles, ou des conventions de gestion adaptées, peuvent contribuer à protéger ces zones.

- L211-1-1 du code de l'environnement : intérêt général de la protection et de la gestion durable des ZH, cohérence des différentes politiques publiques
- Possibilité d'identification des éléments de paysages
- Classement en zones naturelles avec un règlement adapté
- L. 411-1 du code forestier : les bois et forêts situées dans les zones où leur maintien s'impose pour des raisons écologiques peuvent être classés comme forêts de protection, pour cause d'utilité publique (modalités aux R411-1 à 10)
- Possibilité d'identification des éléments de paysages
- Possibilité de recourir aux espaces boisés classés
- Classement en zones naturelles

Le PLU est compatible avec les dispositions du SDAGE Seine-Normandie.

C. LA COMPTABILITÉ AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI) SEINE NORMANDIE

Le Plan de Gestion du Risque Inondation du bassin Seine-Normandie (PGRI), document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie, Il fixe pour une période de six ans (2022-2027), quatre grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie. Le PGRI et le SDAGE sont deux documents de planification à l'échelle du bassin Seine-Normandie dont les champs d'action se recouvrent partiellement. Certaines dispositions sont communes. Certaines orientations du SDAGE contribuent à la gestion des risques d'inondation, en particulier celles qui mettent en jeu la préservation des zones de mobilité des cours d'eau, la préservation des zones humides...

Le PLU est compatible avec les objectifs de gestion des inondations. Un des objectifs est la prise en compte du risque inondation dans l'urbanisme en accompagnant les collectivités dans l'élaboration des documents d'urbanisme (mise à disposition des données sur les zones inondables).

D. LA PRISE EN COMPTE DU SCHEMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES

Conformément aux articles L.131-7 et L.131-2 du code de l'urbanisme, **le SCoT prend en compte le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).** Ainsi, au vu des lectures des documents de travail du SRADDET, le SCoT de la Région d'Épernay s'attache à être compatible et par transposition le PLU. À l'occasion de son dernier conseil de l'année 2025 (le 18 et le 19 décembre), la Région Grand Est a adopté une **nouvelle version de son Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires** en vigueur depuis 2019. Engagée fin 2021, cette modification avait pour objectifs d'actualiser le document, d'améliorer sa qualité, sa clarté, sa capacité à être transposé dans les documents cibles et de l'enrichir de nouveaux thèmes tels que la préservation du patrimoine et des paysages. Il s'agissait, en particulier, d'intégrer des dispositions réglementaires récentes, et notamment :

- la loi d'orientation des mobilités (LOM) de 2019 qui a profondément modifié la gouvernance des politiques locales de mobilité et vise à promouvoir les réseaux cyclables intégrés et les mobilités alternatives ;
- la loi Climat & résilience de 2021, qui demande aux SradDET de définir :
 - leurs trajectoires pour atteindre l'objectif national de Zéro artificialisation nette en 2050,
 - les conditions de la localisation des activités de logistiques et de transports des marchandises au niveau des territoires ;
- la loi Agec, relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire.

Pour rappel, le SCoT jouant un rôle intégrateur, **le PLU doit seulement s'attacher à être compatible avec le SCoT.** Ce dernier devrait rentrer en modification / révision dans les prochains mois pour transposer la dernière mouture du SRADDET. Nota : au moment de la rédaction du PLU (arrêt de projet), ce dernier ne peut pas prendre en compte les éléments du dernier SRADDET adopté le 18 et le 19 décembre 2025.

E. LA PRISE EN COMPTE DU SCHEMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE DE CHAMPAGNE ARDENNE

Pour les communes qui ne sont pas couvertes par un SCoT approuvé « intégrateur », le projet de PLU se doit d'être compatible avec le SRCE en attendant l'approbation du SRADDET qui va fusionner les différents SRCE des anciennes régions. **Ce n'est pas le cas de Mareuil-le-Port puisque le SCoT a été approuvé.** La loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2) du 12 juillet 2010 prévoit la création, au niveau régional, d'un schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Celui-ci déclinera la « Trame Verte et Bleue » des continuités écologiques importantes et à préserver.

Adopté le 8 décembre 2015 par arrêté préfectoral du préfet de la région Champagne-Ardenne, après approbation par le Conseil régional le 26 octobre 2015, le **SRCE Champagne-Ardenne** est un document d'orientation régional qui a vocation à identifier les grandes continuités écologiques d'importance régionale et qui vise à préserver, gérer et remettre en bon état les milieux nécessaires aux continuités écologiques. **Conformément à l'article L 371-3 du Code de l'environnement, il doit être pris en compte par les documents de planification et projets de l'État, des collectivités et de leurs groupements.**



Le PLU ne semble toutefois pas faire obstacle à la bonne mise en œuvre de celui-ci. Pour ce faire, il a été réalisé un recensement de la Trame Verte et Bleue à l'échelle de la collectivité afin de démontrer la prise en compte des continuités écologiques dans le projet. L'étude et les données du SCoT de la Région d'Épernay concernant les milieux naturels ont été intégrées. Le projet de PLU est compatible avec les orientations du SRCE, puisque les éventuelles réserves de biodiversités auraient été classées en zone N ou A (zone inconstructible par défaut). Certains espaces naturels sont même identifiés en Espaces Boisés Classés. **Les enjeux se situent surtout au niveau des massifs boisés, le long de la Marne et du Flagot, la protection des zones humides permet de maintenir la trame bleue. Le PLU est compatible avec les orientations du SRCE.**

F. LA PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT-AIR-ÉNERGIE TERRITORIAL

Avec le Grenelle de l'environnement, la France a confirmé son engagement à concourir aux objectifs européens consistant à réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre et de 20 % les consommations d'énergie d'ici à 2020, tout en s'assurant qu'à cette même échéance, 20 % des consommations seront couvertes par la production d'énergies renouvelables. La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 a prévu la mise en place de schémas régionaux portant sur les trois thèmes du climat, de l'air et de l'énergie. La Communauté de Communes des Paysages de la Champagne (CCPC) a décidé, par délibération du 9 juillet 2018, de s'engager dans l'élaboration du plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET). **Le PCAET de la CCPC a été récemment approuvé, le tableau ci-dessous les liens entre le PLU et le plans d'actions du Plan Climat-Energie Territorial.**

Pour plus d'information : <https://ccpc51.fr/pcaet-consultation-publique/>

AXE I – Habiter des logements plus sobres	
Action 1.1 Piloter et organiser le service public de la rénovation	Action non transposable dans le PLU
Action 1.2 Sensibiliser les habitants aux enjeux énergétiques du logement et communiquer sur les outils à disposition pour mener leur rénovation	Le PLU est un relais d'information du PCAET et de la politique nationale des enjeux énergétiques
Action 1.3 Poursuivre la dynamique OPAH, à destination des publics modestes et très modestes	
Action 1.4 Créer un écosystème de la construction durable et bas carbone	Le PLU est un relais d'information du PCAET. La Réglementation Environnementale (RE2020) s'applique à l'ensemble de la construction neuve. Elle concerne la performance énergétique et environnementale des constructions neuves. Elle entrera en vigueur à partir du 1er janvier 2022 en commençant par les bâtiments résidentiels, de bureaux et d'enseignement.
Action 1.5 Rénover le tertiaire et les bâtiments d'activité économique	Action non transposable dans le PLU
Action 1.6 Rénover l'éclairage public et réduire la pollution lumineuse	Action non transposable dans le PLU

AXE II – Se déplacer et transporter mieux	
Action 2.1 Connaître et organiser les flux de déplacements du territoire	Action non transposable dans le PLU
Action 2.2 Développer l'intermodalité et les trajets partagés	Action non transposable dans le PLU
Action 2.3 Valoriser le télétravail, téléservice et les espaces de co-working	Action non transposable dans le PLU
Action 2.4 Apaiser les circulations sur le territoire	Les circulations douces sont facilitées avec la centralisation du développement dans les tissus urbains de la commune
Action 2.5 Favoriser la pratique du vélo dans les déplacements domicile-travail	Action non transposable dans le PLU. La commune dispose d'un voie verte le long de la Marne reliant Dormans / Château-Thierry à Epernay / Châlons-en-Champagne
Action 2.6 Participer à la décarbonation du transport routier	Action non transposable dans le PLU
AXE III – Promouvoir une agriculture et une viticulture plus soutenables	
Action 3.1 Organiser la création de groupes d'échanges (club) des agriculteurs et viticulteurs	Action non transposable dans le PLU
Action 3.2 Favoriser les circuits courts alimentaires	Action non transposable dans le PLU
AXE IV – Adapter le territoire au changement climatique	
Action 4.1 Valoriser la forêt comme un puits de carbone	Action peu transposable dans le PLU. Le PLU à travers ses différents outils préserve la ressource forestière de la commune.
Action 4.2 Préserver la ressource en eau	Le PLU à travers ses différents outils préserve la ressource en eau de la commune (ex. zones humides, inondables, captages, gestion des eaux pluviales, réflexion autour d'une nouvelle station d'épuration, etc.).
Action 4.3 Communiquer sur les impacts du changement climatique	Action non transposable dans le PLU
AXE V – Développer les énergies renouvelables et de récupération	
Action 5.1 Participer à la structuration et au renforcement de la filière bois (construction et énergie)	Action non transposable dans le PLU
Action 5.2 Développer le photovoltaïque et les autres sources d'énergie renouvelable	Action peu transposable dans le PLU. La commune a voté des zones d'accélération des énergies renouvelables assez contraintes par les zones inondables et l'AOC Champagne.
Action 5.3 Communiquer sur les énergies renouvelables pour les particuliers et les entreprises	La Réglementation Environnementale (RE2020) s'applique à l'ensemble de la construction neuve. Le PLU est le relais d'information du PCAET.
AXE VI – Moins consommer et produire durablement	
Action 6.1 Intégrer une politique de consommation responsable pour la collectivité et ses communes	Action non transposable dans le PLU
Action 6.2 Accompagner les entreprises et acteurs économiques dans leur transition énergétique	Action non transposable dans le PLU
Action 6.3 Réduire la production de déchets sur le territoire	Action non transposable dans le PLU
AXE VII – Inscrire le changement climatique dans les documents d'urbanisme	
Action 7.1 Intégrer la démarche climat-air-énergie dans les documents stratégiques de la collectivité et des communes	Les ilots de fraîcheurs sont préservés (parcs, bois, espaces verts, cours d'eau, zones humides) et les espaces à végétaliser pour renforcer les trames écologiques aussi. Les zones inondables sont identifiées dans le PLU

AXE VIII – Agir pour une meilleure qualité de l'air

Action 8.1 Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air extérieur	Action non transposable dans le PLU
Action 8.2 Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air intérieur	La Réglementation Environnementale (RE2020) s'applique à l'ensemble de la construction neuve.

Le PLU est compatible avec les orientations du PCAET notamment en termes d'aménagement économe en ressources, en termes d'économie d'énergie avec l'obligation d'être conforme à la réglementation thermique en vigueur. Mareuil-le-Port est située dans une zone favorable au développement éolien et n'est pas située en zone sensible pour les polluants suivants : dioxyde d'azote (NO2) et poussières (PM10).

G. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES D'ORDRE GÉNÉRAL

1) La comptabilité avec les autres règles supra-communales

En complément de ces documents avec lesquels le PLU doit être compatible, des prescriptions nationales ou communautaires intéressent le territoire de Mareuil-le-Port. **Il s'agit des servitudes d'utilité publique dont la liste est précisée en annexe du PLU.**

2) Les autres législations d'urbanisme applicables

Plusieurs législations restent applicables et restreignent en cela l'utilisation du sol résultant de la seule lecture du règlement. Il s'agit des articles d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme, ainsi que d'autres législations telles que les servitudes d'utilité publique ou le code rural.

3) Le droit de préemption urbain

Désormais, le PLU autorise la commune à instituer un droit de préemption urbain, c'est-à-dire une priorité d'achat lors d'une vente d'un bien meuble ou immeuble. Ce droit est restreint à toute ou partie des zones urbaines et à urbaniser ainsi que dans les périmètres rapprochés de captage d'eau. Cela permet à la commune de maîtriser certaines parties du territoire qu'elle juge particulièrement à enjeux au vu de leur localisation ou de leur intérêt naturel, paysager...

4) Le stationnement

Il a été choisi de regrouper les règles applicables en matière de stationnement (nombre, dimension, modalité de calcul, revêtement...) au sein du règlement écrit.

VI. Motifs de la délimitation des zones du PLU et des règles applicables

La partie de ce rapport expose les choix retenus pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables conformément au code de l'urbanisme. Elle justifie également, en ce sens, les prescriptions et limitations apportées à l'utilisation des sols : constructibilité, desserte des terrains, règles morphologiques, aspect des constructions, obligations en matière de stationnement ou d'espaces libres, etc... En vertu de l'article L.151-8 du code de l'urbanisme, « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L. 101-3. ». Le plan de zonage est la déclinaison spatiale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

A. PHILOSOPHIE GÉNÉRALE DU DOCUMENT

En vertu des objectifs et des orientations prises dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la politique d'aménagement prône un urbanisme raisonné et de qualité. Il s'agit d'intégrer le plus en amont possible les contraintes physiques et environnementales et de laisser la possibilité à chaque commune de se développer en fonction de son rôle dans l'armature territoriale. L'analyse de la rétention foncière a permis à la collectivité de travailler sur des enveloppes foncières mobilisables ou mutables dans le temps. L'idée est de travailler sur les espaces urbains sans exagérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

B. ORGANISATION GÉNÉRALE DES PIÈCES DU RÈGLEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme, est composé de zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Cette délimitation est le résultat des besoins et enjeux définis dans le diagnostic, et des objectifs dans le PADD. Chaque type de zone fait l'objet d'un découpage établi en fonction des usages actuels ou souhaités (notamment pour les zones agricoles et naturelles) et de la morphologie urbaine et villageoise. Même si le règlement proposé est simple, plusieurs secteurs ont été créés pour tenir compte des spécificités rencontrées. Les secteurs sont constitués du même nom de la zone dont ils sont issus, auquel s'ajoute un indice (Exemple : La zone N, et le secteur Nj – destinés aux jardins). **Le règlement écrit se décompose comme suit pour chaque zone :**

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

[PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS \(ARTICLES R151-27 À R151-29\)](#)

[PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS \(ARTICLES R151-30 À R151-36\)](#)

[PARAGRAPHE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE \(ARTICLES R151-37 À R151-38\)](#)

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

[PARAGRAPHE 1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS \(ARTICLES R151-39 À R151-40\)](#)

[PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE \(ARTICLES R151-41 À R151-42\)](#)

[PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS \(ARTICLE R151-43\)](#)

[PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT \(ARTICLES R151-44 À R151-46\)](#)

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

[PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES \(ARTICLES R151-47 À R151-48\)](#)

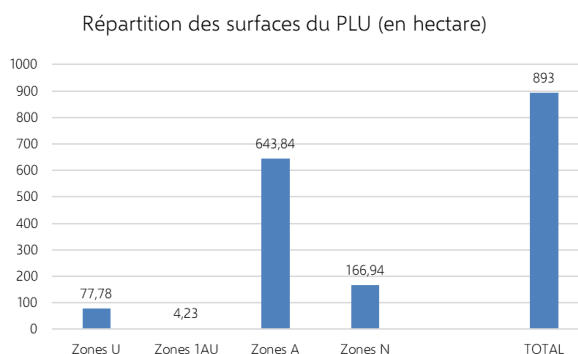
[PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX \(ARTICLES R151-49 À R151-50\)](#)

La commune de Mareuil-le-Port a retenu l'échelle de la division foncière et non de l'unité foncière. En cas de permis d'aménager ou d'un permis valant division, les règles dictées par le PLU sont donc appréciées à l'échelle de la division foncière.

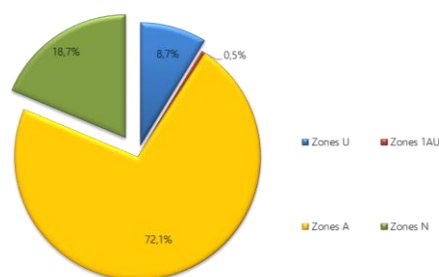
C. BILAN GLOBAL DES SURFACES

Les plans locaux d'urbanisme, conformément aux articles L101-1 à L101-3, doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, l'équilibre notamment entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables. Le Plan Local d'Urbanisme vise à permettre l'évolution et la densification du tissu urbain existant et des secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation et à privilégier le développement d'espaces situés dans les tissus urbains et en continuité des villages. La grande majorité des espaces agricoles et naturels sont préservés de tout développement à des fins urbaines.

Les espaces urbains et à urbaniser ne représentant que 9,2% des surfaces du territoire contre 72,1% d'espaces agricoles et 18.7% d'espaces naturels. L'équilibre entre développement urbain et maintien des espaces naturels, des espaces agricoles et des paysages est assuré compte tenu des caractéristiques rurales du territoire. La phase de diagnostic a permis d'identifier les enjeux environnementaux et agricoles. Ainsi les enjeux environnementaux ciblent, sur la base de l'état initial de l'environnement, les terrains qu'il convient de préserver pour assurer les équilibres des milieux naturels et les continuités écologiques. Les espaces urbanisés et les choix de développement urbain ont été réalisés en associant à la fois un remodelage de l'aménagement urbain (arrêter de donner la priorité à l'extension urbaine) et une analyse des paysages urbains et naturels. Il s'agit de **privilégier une démarche qui identifie les enjeux naturels, les enjeux agricoles et donc les espaces agricoles et naturels à préserver, ainsi que les secteurs soumis à des risques**, et plus spécifiquement les risques naturels (inondation notamment). Le travail de terrain et l'analyse des paysages et de la morphologie urbaine permettent d'identifier les éléments à préserver (paysagers, patrimoniaux, etc.) ainsi que les secteurs préférentiels d'extension en cohérence avec le bâti existant.



Représentation de la surface de la zone dans le territoire communal



La combinaison de l'ensemble de ces critères ainsi que **l'analyse des capacités de densification à l'intérieur des espaces bâtis** permettent en lien avec les objectifs du PADD de déterminer cet équilibre entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables. Ainsi, la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs inscrits comme constructibles (à plus ou moins long terme) dans le document d'urbanisme communal précédemment en vigueur a dû être réinterrogée pour prendre en compte ces éléments, mais également les évolutions législatives en matière d'urbanisme (modération de la consommation d'espace, préservation des trames vertes et bleues, etc.).

Répartition des surfaces des zones dans le PLU (en hectare)



La consommation d'espace à travers la révision du PLU se résume de la manière suivante :

Habitat	Activité économiques	Projets d'intérêt général « équipement public »	Cumul
Parcelle ZK1 en zone U : 0,27 ha	➔ Il s'agit d'implanter sur la parcelle les bâtiments professionnels de l'exploitation viticole (d'où le nombre de mètre carré important) adossés à une maison d'habitation. Compte tenu de la nature du projet, on peut vraisemblablement accueillir qu'un seul logement.		
OAP n°3 : 1,69 ha	OAP n°5 : 1,72 ha	Emplacement réservé n°15 : 0,82 ha	
	OAP n°6 : 0,94 ha	Emplacement réservé n°16 : 0,93 ha	
		Emplacement réservé n°17 : 0,23 ha	
TOTAL 1,96 ha	TOTAL 2,66 ha	TOTAL 1,97 ha	6,77 ha

Secteurs	Description de la zone	PLU en vigueur du 2/12/2008		Révision du PLU 3/02/2026		% ban communal	Évol. en ha
		m ²	ha	m ²	ha		
UA	Ce secteur correspond aux parties les plus denses et les plus anciennes des agglomérations de Mareuil-le-Port, Port-à-Binson et du hameau de Cerseuil	427 700	42,77	231 095	23,11	2,59%	-19,66
UAI	Ce secteur correspond aux parties les plus denses et les plus anciennes des agglomérations et soumises au risque inondation	0	0,00	21 391	2,14	0,24%	2,14
UB	Ce secteur correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal.	421 000	42,10	390 206	39,02	4,37%	-3,08
UBc	Le secteur UBc correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal à l'intérieur du périmètre de captage « Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes », et plus précisément dans le périmètre de protection rapproché.	0	0,00	1 996	0,20	0,02%	0,20
UBi	Ce secteur correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal et soumis au risque inondation.	0	0,00	15 422	1,54	0,17%	1,54
UE	Ce secteur est réservé aux constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics ou privés destinés à l'assainissement des eaux usées, ou des effluents agricoles, viticoles ou vinicoles.	49 900	4,99	72 384	7,24	0,81%	2,25
UY	Ce secteur est destiné à accueillir des activités économiques telles que de l'artisanat, commerces, services, bureaux	56 600	5,66	0	0,00	0,00%	-5,66
UZ	Il s'agit d'une zone d'activités équipée et destinée à recevoir des établissements industriels, commerciaux, artisanaux ou de service	30 600	3,06	19 625	1,96	0,22%	-1,10
UZi	Il s'agit d'une zone d'activités équipée et destinée à recevoir des établissements industriels, commerciaux, artisanaux ou de service et soumise au risque inondation	0	0,00	25 633	2,56	0,29%	2,56
UZx	Ce secteur correspondant au périmètre d'isolement des silos.	13 000	1,30	0	0,00	0,00%	-1,30
UZxi	Ce secteur correspondant au périmètre d'isolement des silos et soumis au risque inondation	0	0,00	0	0,00	0,00%	0,00
		998 800	99,88	777 752	77,78	8,71%	-22,10
1AU	La zone 1AU couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation. Court terme	41 400	4,14	15 677	1,57	0,18%	-2,57
1AUy	La zone 1AUy couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation à vocation économique.	0	0,00	26 586	2,66	0,30%	2,66
2AU	La zone 2AU correspondant aux extensions urbaines de l'enveloppe urbaine. Ce secteur est fermé à l'urbanisation puisque la capacité des réseaux existants à la périphérie n'est pas suffisante.	22 900	2,29	0	0,00	0,00%	-2,29
		64 300	6,43	42 263	4,23	0,47%	-2,20
A	La zone A couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains.	832 200	83,22	1 173 760	117,38	13,15%	34,16
Ac	Ce secteur correspond à la protection des captages des eaux.	33 500	3,35	0	0,00	0,00%	-3,35
Ai	La zone Ai couvre une zone de production agricole ou d'élevage qui convient de préserver des tissus urbains. Cette zone étant située dans l'emprise du PPRI.	0	0,00	850 204	85,02	9,52%	85,02
Av	La zone Av couvre une zone de production viticole qu'il convient de préserver des tissus urbains.	4 026 200	402,62	3 927 442	392,74	43,99%	-9,88
Avc	Le secteur Avc couvre une zone de production viticole qu'il convient de préserver des tissus urbains à l'intérieur du périmètre de protection rapproché du captage « Source de la Fortelle » au lieu-dit « La Fortelle » et à l'intérieur du périmètre de protection rapproché et éloigné du captage du « Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes »	0	0,00	258 306	25,83	2,89%	25,83
Azh	La zone Azh couvre une zone agricole à dominante humide.	0	0,00	228 737	22,87	2,56%	22,87
		4 891 900	489,19	6 438 449	643,84	72,12%	154,65
N	La zone N couvre une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur.	1 998 800	199,88	953 033	95,30	10,67%	-104,58
Nc	Le secteur Nc couvre une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur à l'intérieur du périmètre de protection immédiat du captage « Source de la Fortelle » au lieu-dit « La Fortelle » et à l'intérieur du périmètre de protection immédiat et rapproché du captage du « Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes »	0	0,00	255 880	25,59	2,87%	25,59
Ni	La zone Ni couvre une zone naturelle sensible au risque inondation. Cette zone étant située dans l'emprise du PPRI.	892 300	89,23	267 711	26,77	3,00%	-62,46
NL	STECAL - Le secteur NL correspond à une zone naturelle dédiée à la mise en valeur du point de vue paysager de la Fortelle.	19 800	1,98	1 275	0,13	0,01%	-1,85
NJ	STECAL - La zone NJ couvre une zone naturelle dite de jardin, généralement en fond de parcelle, en arrière-plan de l'enveloppe urbaine, des hameaux et habitations isolées.	0	0,00	26 408	2,64	0,30%	2,64
Nzh	La zone Nzh couvre une zone naturelle à dominante humide.	0	0,00	165 137	16,51	1,85%	16,51
		2 910 900	291,09	1 669 444	166,94	18,70%	-124,15
	Espaces boisés classés (EBC) - article L 130-1 du code de l'urbanisme	1 020 000	102,00	200 724	20,07		-81,93
	Emplacements réservés (ER) - article L 151-41 et L 230-3 du code de l'urbanisme	47 954	4,80	41 853	4,19		-0,61
	Élément remarquable - bâti			730	0,07		0,07
	Élément remarquable - arbres, massifs, haies			314	0,03		0,03
		8 865 900	886,59	8 927 908	892,79		6,20

D. LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES URBAINES (U)

Article R151-18 du code de l'urbanisme

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Plusieurs types de zones urbaines ont été mises en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux de la commune. Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les règles d'implantation et les fonctions sont différentes. Les zones urbaines sont des zones suffisamment **équipées en réseaux publics, ou destinées à l'être**, dans lesquelles sont admises, selon les prescriptions écrites au règlement d'urbanisme, les constructions à vocation d'habitat, d'équipement et les bâtiments professionnels compatibles avec le caractère résidentiel, ou les constructions d'activités économiques. **Les principaux éléments qui justifient le classement en zones urbaines et donc constructibles** sont l'analyse de la morphologie urbaine, la présence de voiries et réseaux divers, l'absence de contraintes réglementaires rédhitoires, l'absence de réservoir de biodiversité d'intérêt communautaire. Les règles d'urbanisme des zones urbaines ont été définies à partir du diagnostic, des relevés de terrain, des structures villageoises, de leur morphologie, de leurs spécificités qui ont notamment été détaillées dans le diagnostic. Il existe plusieurs secteurs dans la zone urbaine :

Zones	Vocation / usage	Explication de la délimitation
UA	Le secteur UA couvre les parties les plus denses et les plus anciennes des agglomérations de Mareuil-le-Port, Port-à-Binson et du hameau de Cerseuil.	Le secteur UA correspond au centre originel où les densités sont les plus élevées. La zone UA a vocation à accueillir de l'habitat, des équipements, des activités économiques (sous condition), des services, etc.
UAI	Le secteur UAI correspond aux parties les plus denses et les plus anciennes des agglomérations et soumises au risque inondation.	La zone UAI s'apparente à la zone UA en termes de morphologie urbaine à la différence près que la zone est située en zone inondable. Le règlement du PPRi s'applique indépendamment des règles du PLU selon le secteur d'aléa.
UB	Le secteur UB correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal	Le secteur UB correspond aux secteurs d'extensions urbaines où les densités sont moins élevées.
UBc	Le secteur UBc correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal à l'intérieur du périmètre de captage « Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes », et plus précisément dans le périmètre de protection rapproché.	Le secteur UB correspond aux secteurs d'extensions urbaines où les densités sont moins élevées à Cerseuil. Cette zone est bâtie mais incluse dans le périmètre de captage rapproché du captage du « Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes ». Il convient de se référer à l'arrêté préfectoral de DUP du 24 novembre 2011.
UBi	Le secteur UBi correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal et soumis au risque inondation	Il s'agit d'un secteur urbain situé dans l'emprise du PPRi en vigueur. Le règlement du PPRi s'applique indépendamment des règles du PLU selon le secteur d'aléa.
UE	Le secteur UE est réservé aux constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics ou privés destinés à l'assainissement des eaux usées, ou des effluents agricoles, viticoles ou vinicoles.	Ce secteur est exclusivement réservé à des constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif. On retrouve le pôle scolaire, le collège, la déchetterie, la station d'épuration notamment. Des emplacements réservés sont prévus pour la réalisation d'autres équipements publics intercommunaux.
UZ	Le secteur UZ correspond à une zone d'activités équipée et destinée à recevoir des établissements industriels, commerciaux, artisanaux ou de service.	Il s'agit d'un secteur dédié exclusivement à des activités artisanales, industrielles au niveau des silos à grains et de l'ancienne gare.
UZi	Le secteur UZi correspond à une zone d'activités équipée et destinée à recevoir des établissements industriels, commerciaux, artisanaux ou de service et soumise au risque inondation.	La zone UZi s'apparente à la zone UZ en termes de morphologie urbaine à la différence près que la zone est située en zone inondable. Le règlement du PPRi s'applique indépendamment des règles du PLU selon le secteur d'aléa.

Principales dispositions réglementaires pour les zones urbaines UA, UAi, UB, UBc et UBf (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
1. Destination et sous-destinations	Paragraphe non réglementé.	La commune n'a pas jugé utile d'interdire une destination ou une sous-destination en particulier, étant donné qu'elle souhaite réglementer certains usages et affectations des sols, constructions et activités.
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Sont interdits dans toute la zone U :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les commerces et activités de services supérieurs à 300 m² de surface de plancher ; • Les bâtiments qui par leur destination ou leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité ou l'environnement de la zone (nuisances olfactives, bruits, trépidations). • L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation. • Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés. • Les terrains de camping et les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) au sens du code de l'urbanisme ; • Le garage collectif des caravanes hormis sur les aires aménagées et sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur. • Toutes constructions, déblais, remblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient interdits dans le règlement du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain en vigueur. <p>Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :</p> <p>Pour mémoire, tout ce qui n'est pas interdit où soumis à conditions particulières est autorisé.</p> <p><u>Généralités applicables à l'ensemble de la zone :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans la zone d'aléa du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain en vigueur, les constructions autorisées dans le règlement du PLU, déblais, remblais, travaux et installations autorisées sous réserve de respecter les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain • Les exhaussements et affouillements des sols à condition : • Qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux. • Dans les zones d'aléas du risque glissement de terrain, de respecter les dispositions réglementaires du règlement du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain en vigueur • En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone. • Les modifications et extensions des bâtiments et installations existants interdits au paragraphe précédent à condition que les modifications entreprises soient légères, qu'elles ne soient pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...), ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances. 	<p>Le calme et l'usage principal d'habitation sont un élément caractéristique de la zone U (à vocation résidentielle), il est justifié d'interdire les constructions perturbant ces deux éléments.</p> <p>Il ne s'agit pas de définir la zone U comme uniquement résidentielle, des bâtiments professionnels peuvent cohabiter avec les bâtiments à usage d'habitation sous réserve d'être compatibles avec le règlement de la zone.</p> <p>Les commerces de surface importantes sont interdits pour préserver la vitalité des pôles commerçants du SCoT de la Région d'Épernay.</p> <p>Il est d'usage d'interdire tout ce qui peut occasionner des risques supplémentaires dans les zones à risque pour le glissement de terrain.</p> <p>Il est important de donner des possibilités de développement économique alternatives et encadrées. Cela participe à la mixité fonctionnelle observée, dans le respect de l'usage principal d'habitation.</p> <p>Les annexes et abris de jardins sont autorisés pour que les personnes puissent jouir pleinement de leur propriété.</p>

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
<p>2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p>	<p>Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :</p> <p><u>Généralités applicables à l'ensemble de la zone :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le stockage et le dépôt de matériaux à condition d'être : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Lié à une activité existante ; ✓ Ou lié au système de chauffage (stockage du bois) ; ✓ Ou compatible avec les constructions à usage d'habitation ; ✓ Ou lié à un chantier. • Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés. • Les constructions précaires et temporaires liées à un événement. • Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ; ✓ Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté. <p><u>Sont autorisés, dans le secteur UBc :</u></p> <p>Les installations, constructions et occupations du sol autorisées à condition d'être autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Dans le règlement de la zone UB ; ✓ Dans le règlement de l'arrêté préfectoral du 24 novembre 2011 pour le captage du hameau de Cerseuil. <p><u>Sont autorisés, dans le secteur UAi et UBi :</u></p> <p>Toutes constructions, extensions, remblais, travaux et installations à condition d'être autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Dans le règlement de la zone U ; ✓ Dans le règlement du Plan de Prévention contre le risque Inondation en vigueur en fonction de la zone d'aléa. <p><u>Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général :</u></p> <p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.</p>	<p>Par la présence de bâtiment professionnel dans la zone U, les extensions, la construction de nouveaux bâtiments sont possibles, il s'agit d'un enjeu important sur la commune</p> <p>Il est important de règlement le secteur bâti à l'intérieur du périmètre de protection rapproché du captage du hameau de Cerseuil à travers l'arrêté préfectoral du 24 novembre 2011</p> <p>Il est d'usage d'interdire tout ce qui peut occasionner des risques supplémentaires dans les zones inondables conformément au PPRi en vigueur.</p> <p>Tous les types d'équipements publics et installations nécessaires à des services publics sont naturellement autorisés à l'intérieur de la trame urbaine</p>
<p>3. Mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p><u>Mixité sociale</u></p> <p>Lors d'une opération portant sur au moins 50 logements, ou sur un programme de logements excédant 3 300 m² (ex : 30 x 110 m² ou 41 x 80 m²) de surface de plancher réservé à l'habitation, sur une ou plusieurs tranches de travaux, l'aménageur devra recourir à une solution visant à intégrer la mixité sociale dans le programme. Il est exigé au moins 10% des lots réservés aux logements sociaux (en location ou en accession à la propriété), toutes tranches de travaux confondues.</p> <p><u>Mixité fonctionnelle</u></p> <p>Lors d'une opération portant sur au moins 70 logements, sur une ou plusieurs tranches de travaux, l'aménageur doit prévoir une mixité fonctionnelle en prévoyant notamment, l'implantation en rez-de-chaussée des programmes de logements, bureaux, équipements, ...</p>	<p>Les élus ont souhaité règlementer la mixité fonctionnelle et sociale uniquement sur les grandes opérations portant sur au moins 50 logements.</p>

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
1. Volumétrie et implantation des constructions	<p>Hauteur : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faitage ou sommet de l'acrotère). De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel, sauf dans la zone UAi et UBi où le PPRi peut imposer des règles différentes.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les bâtiments professionnels sont limités à 9 mètres maximum au faitage ou au sommet de l'acrotère ✓ Les constructions à usage d'habitation sont limitées 9 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère ✓ Les abris de jardins sont limités 3,5 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère ✓ Les autres annexes et garages (s'il n'est pas accolé à la construction principale) sont limités à 4 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère 	<p>La hauteur doit être cohérente avec le bâti existant dans le respect du cadre urbain (R+1+combles aménageables).</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <p>En zone UA et UAi :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées. ✓ Soit dans le prolongement des façades des constructions riveraines (au moins un angle de la façade devra être dans cet alignement – ex. l'angle de la façade la plus proche de la voie publique) ✓ En observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement <p>En zone UB, UBc et UBi : un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique ou privée est demandé ou dans le cas contraire un recul similaire au construction riveraine.</p>	<p>Cette disposition est justifiée pour maintenir un cadre urbain cohérent avec le bâti existant qu'il soit ancien ou plus récent.</p> <p>L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Il en est de même pour les constructions déjà bâti qui ne respectent pas la règle au moment de l'approbation du PLU.</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Pour la zone U, les constructions peuvent-être implantées en limite séparation ou dans le cas contraire à une distance au moins égale à 3 mètres.</p>	<p>L'implantation en limite séparative est justifiée pour maintenir le cadre urbain existant et pour favoriser l'ensoleillement des espaces de vie. Les parcelles en zone U sont de taille et de formes différentes, la règle doit pouvoir s'adapter afin de ne pas être une entrave à la densification de l'espace bâti.</p>
	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique : Pour la zone U, les constructions peuvent être accolées à un bâtiment ou dans le cas contraire à une distance au moins égale à 3 mètres.</p>	<p>Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées. Le recul des constructions est rendu nécessaire pour la bonne harmonie des volumes sur le terrain, notamment pour le respect de la salubrité (ensoleillement, vue).</p>

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
1. Volumétrie et implantation des constructions	<p>Emprise au sol : Il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, au minimum 15% de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé (cf. % surface éco-aménageable).</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Si la parcelle est inférieure à 250 m² alors l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 85%. ✓ Si la parcelle a une taille entre 251 et 600 m² alors l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 80%. ✓ Au-delà de 601 m² l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 60%. ✓ L'emprise au sol cumulée des constructions à usage professionnel est limitée à 60% <p>En zone UAi et UBi, l'emprise au sol des constructions, extensions et annexes est limitée conformément à la réglementation du PPRI. Les dispositions de ce dernier s'appliquent.</p>	<p>L'emprise au sol limitée est proportionnelle par rapport à la taille du terrain et donc sa position géographique. Dans les tissus anciens denses, les terrains sont plus petits et l'emprise au sol souvent plus importante. Cette règle vise à favoriser la non-imperméabilisation excessive des sols et à préserver des espaces verts autour des constructions. La règle est à regarder aussi vis-à-vis de la surface écoaménageable ou non imperméabilisée (cf. paragraphe 4).</p>
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Aspect des constructions :</p> <p><u>1.1. Adaptation au terrain naturel</u> L'implantation des constructions devra s'adapter au terrain naturel. Le plancher du premier niveau habitable de la construction ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente). Cette règle ne s'applique pas aux secteurs UAi et UBi où le règlement du PPRI peut prévoir d'autres dispositions.</p> <p><u>1.2. Réhabilitations / rénovations.</u> Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence. Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée. Des prescriptions particulières pourront être imposées : Maintien des pentes de toitures ; Maintien des modénatures, chaînages d'angle, entourage des ouvertures, etc.</p> <p><u>1.3. Extension des constructions - Garages et annexes</u> Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.</p> <p><u>1.4. Toitures</u> La pente des toitures et la direction des faitages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins, ou des courbes de niveau. D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine. Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation doivent être dans les teintes de terres cuites ou ardoisées. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment). Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d'interdire les toitures végétalisées, car celles-ci évitent l'émission de gaz à effet de serre et favorisent la retenue des eaux pluviales.</p> <p><u>1.5. Murs / Revêtements extérieurs</u> L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Les bardages d'aspect en tôles, bac acier sont interdits sauf pour les bâtiments agricoles et les abris de jardin. Les bâtiments en bois formés de rondins sont interdits. Ce style architectural ne représente pas la région. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité.</p>	<p>Le bâti régional est caractéristique de la zone urbaine. Les nouvelles constructions doivent donc être cohérentes avec les anciennes.</p> <p>Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer facilement dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant.</p>

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>1.5. Murs / Revêtements extérieurs Pour les bâtiments à usage d'habitation, les enduits teintés le seront en harmonie avec l'environnement bâti. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié. La couleur des enduits ou bardages doit correspondre à des teintes de bois, de pierre, de sable, de terre cuite ou d'ocre naturel.</p> <p>1.6. Devantures des magasins, bureaux, équipements publics Lorsque le bâtiment à construire a pour objet l'installation d'un équipement commercial ou artisanal, un travail de composition architecturale devra être mené. Les prescriptions suivantes devront être respectées : l'usage de la couleur unique rappelant l'enseigne est interdit. La couleur générale du bâtiment devra rester en cohérence avec l'environnement bâti et le contexte urbain. À défaut, la palette des gris devra être utilisée</p> <p>1.7. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, sauf impossibilité technique justifiée. Si ces coffrets de pompe à chaleur ou de climatisation sont visibles depuis l'espace public, ils devront être dissimulés derrière un cache ou tout autre élément ayant le même résultat. Les caches ne pourront pas être de couleur blanc pur.</p> <p>1.8. Clôtures sur les voies publiques Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours. Si la clôture riveraine sur voie publique à une hauteur différente du maximum autorisé dans le règlement du PLU, le projet peut s'adapter aux clôtures voisines. La rénovation d'un mur de clôtures ne répondant pas aux exigences précisées ci-après est possible si cette rénovation est faite à l'identique (hauteur et composition de la clôture). Dans tous les cas les clôtures en limite séparative de fond de jardin (donnant sur les espaces naturels ou agricoles) devront être perméables au passage de la petite faune (Hérisson...).</p> <p>En zone UA, UB et UBc :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les clôtures pourront être constituées par des haies. Elles pourront, éventuellement, être doublées par des grillages. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurée à partir du niveau du terrain naturel. ✓ La clôture pourra être constituée par un mur bahut (0,8 mètre de haut maximum) surmonté de grilles. Le tout ne devra pas dépasser 2 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel. ✓ L'entretien des murs pleins est autorisé, en revanche la construction de nouveaux murs pleins est interdite sauf dans le cadre de mur bahut surmontés de grilles. ✓ Les clôtures pourront être constituées par des haies. Elles pourront, éventuellement, être doublées par des grillages. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurée à partir du niveau du terrain naturel. <p>En zone UAi et UBi : Les clôtures devront garantir le libre écoulement des eaux (ex. clôtures ajourées ou grillages).</p>	<p>Le bâti régional est caractéristique de la zone urbaine. Les nouvelles constructions doivent donc être cohérentes avec les anciennes.</p> <p>Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer facilement dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant.</p>

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
<p>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>1.9. Déchets Tout projet d'habitat collectif (au moins 3 logements partiellement ou totalement superposés) devra prévoir des locaux ou un emplacement destiné au stockage des déchets ménagers et recyclables dont les dimensions répondent aux besoins des logements collectifs accueillis. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.</p> <p>Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales L'utilisation d'au moins une énergie renouvelable est obligatoire pour les logements (ex. solaire photovoltaïque, solaire thermique, éolien, chauffe-eau thermodynamique, pompe à chaleur, réseau de chaleur, chaudière à micro-cogénération). Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc.</p> <p>La récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments est défini dans l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine (EICH) pour des usages domestiques, qui précise les modalités de conception, de mise en service, de surveillance, d'entretien et de contrôle applicables aux systèmes d'utilisation d'EICH et par le décret n°2024-796 du 12 juillet 2024 relatif à des utilisations d'eaux impropres à la consommation humaine. Ce décret définit les usages domestiques pour lesquels le recours à des eaux impropres à la consommation humaine (seules ou en mélange) est possible, ainsi que les exigences techniques et sanitaires à satisfaire.</p>	<p>Les déchets doivent être mis en discrétion sur la parcelle.</p> <p>Depuis la réglementation thermique 2012, l'utilisation d'au moins une énergie renouvelable est obligatoire (ex. solaire photovoltaïque, solaire thermique, éolien, chauffe-eau thermodynamique, pompe à chaleur, réseau de chaleur, chaudière à micro-cogénération).</p> <p>Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.</p> <p>Les constructions devront respecter la réglementation thermique / environnementale en vigueur. Dans une optique de préservation des ressources en eau, la réutilisation des eaux pluviales est autorisée sous condition.</p>
<p>3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Cette règle sera respectée en tenant compte de l'emprise au sol limitée.</p> <p>Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées seront privilégiés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou mieux insérer les bâtiments dans leur environnement. Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit. Celle-ci n'a aucune valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire des essences régionales qu'il peut mobiliser dans le cadre d'une plantation de haie et d'arbres à hautes tiges. Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes ou non fermées de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement. Cette règle s'applique aussi au projet de réhabilitation d'aires de stationnement à raison d'un arbre par tranche de 10 places.</p> <p>Surface éco-aménageable ou non imperméabilisée :</p> <p>Indépendamment des règles d'emprise au sol limitée, il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, au minimum 15 % de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé. Ne sont pas comptabilisées les surfaces perméables ou drainantes comme des espaces de stationnement végétalisés sur dalles à engazonner ou les bétons drainants ou poreux.</p>	<p>La commune compte sur la bonne volonté des pétitionnaires pour aménager leur jardin d'agrément en utilisant de préférence des essences locales pour préserver l'identité du village.</p>

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
4. Stationnement	<p>Stationnement</p> <p>Le stationnement doit être assuré obligatoirement en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol. Les divisions de terrain et les transformations de bâti existant ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle ne soit remplacée. Si la configuration de la parcelle ou si l'espace est insuffisant pour aménager le nombre exigé de places de stationnement, la possibilité existe de les établir sur des parcelles distantes de moins de 300 m de la limite de l'unité foncière. Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, concernant les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé au moins une place.</p> <p>Obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Pour les immeubles d'habitations collectives (à partir de 2 logements / appartements), il est demandé une place de stationnement pour les vélos par logement. Une place équivaut à 1,5 mètre carré. Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur. ✓ Les constructions à usage de bureaux (y compris les constructions publiques) devront prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des vélos. Cet espace devra être équipé (points d'attache...) et abrité, sauf en cas d'impossibilité architecturale ou technique. Le nombre d'emplacements devra être adapté aux besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs, avec un minimum de 5 emplacements. <p>Concernant les opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension</p> <p>Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé est défini comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Pour les constructions à destination d'habitat, toute place doit être maintenue ou restituée ; ✓ Pour les extensions de bâtiment d'habitation inférieure ou égale à 99 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) ; ✓ Pour les extensions de bâtiment d'habitation supérieure ou égale à 100 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) par tranche de 30 m² supplémentaires ; <p>Dans les zones UA, UAi, UB, UBc et UBi :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 1 place de stationnement pour les logements de moins de 49 m² de surface de plancher ✓ 2 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 50 m². ✓ 1.5 pour les logements collectifs (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État) ✓ 1 pour les logements collectifs, locatifs financés avec un prêt aidé par l'État) <p>4.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics. Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol des secteurs concernés.</p> <p>4.5. Normes de stationnement automobile pour les constructions destinées aux commerces : Sauf impossibilité technique justifiée, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité.</p> <p>4.5. Normes de stationnement automobile pour les constructions destinées aux bureaux, et activités artisanales : pour chaque tranche de 40 m² de surface de plancher, une place de stationnement minimum doit être créée sauf impossibilité technique justifiée.</p>	Les stationnements seront anticipés et suffisants pour les nouvelles constructions.

III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
1. Déserte par les voies publiques ou privées	<p>Généralités : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques à double sens devront avoir une largeur minimale de 5 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus. Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.</p> <p>Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres : Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).</p>	La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés.
	<p>Accès : Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les voies d'accès à la parcelle ou portail doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès.</p>	Les accès doivent être réalisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
2. Déserte par les réseaux	<p>Généralités : L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.</p> <p>Alimentation en eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire suivant les règles sanitaires en vigueur pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur et il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.</p> <p>Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé) et compte tenu du risque de pollution par retour d'eau dans le réseau public d'eau potable, toute connexion entre les deux réseaux est interdite.</p>	<p>La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.</p> <p>La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.</p>

III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
2. Déserte par les réseaux	Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.	La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.
	<p>Assainissement : A l'intérieur du secteur UA et UAi sont recensées des zones d'aléas vis-à-vis du risque de glissement de terrain. A ce titre, en fonction de la localisation du projet dans la zone d'aléa du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain (PPRNGT) en vigueur, les équipements devront respecter les dispositions de ce dernier (ex. puisards interdits dans certains secteurs, conditions à respecter pour l'assainissement autonome, infiltration des eaux usées, etc.).</p> <p>Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) : L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux est interdite. Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur. Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans. Pour les projets à l'intérieur des zones d'aléa du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain (PPRNGT), les dispositifs d'assainissements autonomes devront avoir des techniques alternatives permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur.</p>	Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant.
	Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...) : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.	Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant.
	Eaux pluviales : Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privés, ne peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur. En cas d'impossibilité technique justifiée (ex. : nature du sous-sols) pour l'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire devra respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire du réseau. Les équipements devront être compatibles avec le Plan de Prévention des Risques Naturelles contre le Glissement de Terrain (PPRNGT) en vigueur. Les puisards sont notamment interdits dans certains secteurs. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds intérieurs. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.	Une réflexion sur la gestion des eaux pluviales est nécessaire favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.
	Électricité, téléphone et réseau de chauffage : Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.	Cette règle rentre dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur l'enfouissement des réseaux.

Principales dispositions réglementaires pour les zones UE, UZ et UZi (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
1. Destination et sous-destinations	Paragraphe non réglementé.	La commune n'a pas jugé utile d'interdire une destination ou une sous-destination en particulier, étant donné qu'elle souhaite réglementer certains usages et affectations des sols, constructions et activités.
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Sont interdits dans toute la zone U :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les commerces et activités de services supérieurs à 300 m² de surface de plancher ; • Les constructions à usage d'habitation sans rapport avec des besoins de gardiennage ou de surveillance des silos agricoles ; • L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation. • Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés. • Les terrains de camping et les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) au sens du code de l'urbanisme ; • Le garage collectif des caravanes hormis sur les aires aménagées et sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur, • Toutes constructions, déblais, remblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient interdits dans le règlement du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain en vigueur. <p>Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après : Pour mémoire, tout ce qui n'est pas interdit où soumis à conditions particulières est autorisé.</p> <p>Généralités applicables à l'ensemble de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans la zone d'aléa du règlement du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain en vigueur, les seules constructions, déblais, remblais, travaux et installations autorisées sous réserve de respecter le règlement du PLU ; • Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ; • En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone ; • Les modifications et extensions des bâtiments et installations existants interdits au paragraphe précédent à condition que les modifications entreprises soient légères, qu'elles ne soient pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...), ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances ; • Les constructions à usage commerciale, artisanale ou industrielle à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté ; • Le stockage et le dépôt de matériaux à condition d'être : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Lié à une activité existante ; ✓ Ou lié au système de chauffage (stockage du bois) ; ✓ Ou compatible avec les constructions à usage d'habitation ; ✓ Ou lié à un chantier. 	<p>Les activités économiques sont un élément caractéristique de la zone U (à vocation économique), il est justifié d'interdire les constructions perturbant ces deux éléments.</p> <p>Naturellement la zone UE a vocation à accueillir uniquement des équipements publics ou ouvrages d'infrastructures qui présentent un intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics. La destination « habitation » est donc interdite.</p> <p>Il ne s'agit pas de définir la zone U comme uniquement résidentielle, des bâtiments professionnels peuvent cohabiter avec les bâtiments à usage d'habitation sous réserve d'être compatibles avec le règlement de la zone.</p>

Principales dispositions réglementaires pour les zones UE, UZ et UZi (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
<p>2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p>	<p>Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :</p> <p><u>Généralités applicables à l'ensemble de la zone :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ; • Les constructions précaires et temporaires liées à un évènement ; • Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ; ✓ Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté. <p><u>Sont autorisés, dans le secteur UZi :</u></p> <p>Toutes constructions, extensions, remblais, travaux et installations à condition d'être autorisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Dans le règlement de la zone U ; ✓ Dans le règlement du Plan de Prévention contre le risque Inondation en vigueur en fonction de la zone d'aléa. <p><u>Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général :</u></p> <p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.</p>	<p>Il est important de donner des possibilités de développement économique alternatives et encadrées. Cela participe à la mixité fonctionnelle observée, dans le respect de l'usage principal d'habitation.</p> <p>Par la présence de bâtiment professionnel dans la zone U, les extensions, la construction de nouveaux bâtiments sont possibles, il s'agit d'un enjeu important sur la commune</p> <p>Il est d'usage d'interdire tout ce qui peut occasionner des risques supplémentaires dans les zones inondables conformément au PPRi en vigueur.</p> <p>Tous les types d'équipements publics et installations nécessaires à des services publics sont naturellement autorisés à l'intérieur de la trame urbaine</p>
<p>3. Mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Paragraphe non réglementé.</p>	<p>Il est d'usage de ne pas réglementer la mixité fonctionnelle et sociale dans les zones d'activités dans les communes « rurales ».</p>
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
<p>1. Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Hauteur : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faitage ou sommet de l'acrotère). De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel, sauf dans la zone UZi où le PPRi peut imposer des règles différentes.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les bâtiments professionnels sont limités à 9 mètres maximum au faitage ou au sommet de l'acrotère ✓ Les constructions à usage d'habitation sont limitées 9 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Avec un recul similaire à celles des façades des constructions riveraines (au moins un angle de la façade devra être dans cet alignement – ex. l'angle de la façade la plus proche de la voie publique) ✓ En observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement 	<p>La hauteur doit être cohérente avec le bâti existant dans le respect du cadre urbain (équivalent à R+1+combles aménageables).</p> <p>Cette disposition est justifiée pour maintenir un cadre urbain cohérent avec le bâti existant qu'il soit ancien ou plus récent.</p>

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
1. Volumétrie et implantation des constructions	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Pour la zone U, les constructions peuvent-être implantées en limite séparation ou dans le cas contraire à une distance au moins égale à 5 mètres.</p>	<p>L'implantation en limite séparative est justifiée pour maintenir le cadre urbain existant et pour favoriser l'ensoleillement des espaces de vie. Les parcelles en zone U sont de taille et de formes différentes, la règle doit pouvoir s'adapter afin de ne pas être une entrave à la densification de l'espace bâti.</p>
	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Paragraphe non réglementé.</p>	<p>Il n'est pas utile de réglementer cet article au regard de la configuration des tissus urbains (UE, UZ et UZi)</p>
	<p>Emprise au sol : En zone UZ ✓ Si la parcelle est inférieure à 600 m² alors l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 85%. ✓ Au-delà de 601 m² l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 75%. En zone UZi : L'emprise au sol des constructions, extensions et annexes est limitée conformément à la réglementation du PPRi. Les dispositions de ce dernier s'appliquent.</p>	<p>L'emprise au sol limitée est proportionnelle par rapport à la taille du terrain et donc sa position géographique. Dans les tissus anciens denses, les terrains sont plus petits et l'emprise au sol souvent plus importante. Cette règle vise à favoriser la non-imperméabilisation excessive des sols.</p>
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Aspect des constructions : 1.1. Adaptation au terrain naturel L'implantation des constructions devra s'adapter au terrain naturel. Le plancher du premier niveau habitable de la construction ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente). Cette règle ne s'applique pas aux secteurs UZi où le règlement du PPRi peut prévoir d'autres dispositions. 1.2. Réhabilitations / rénovations. Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence. Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée. Des prescriptions particulières pourront être imposées : Maintien des pentes de toitures ; Maintien des modénatures, chaînages d'angle, entourages des ouvertures, etc. 1.3. Extension des constructions - Garages et annexes Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures. 1.4. Toitures La pente des toitures et la direction des faitages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins, ou des courbes de niveau. D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine. Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation doivent être dans les teintes de terres cuites ou ardoisées. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment). Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d'interdire les toitures végétalisées, car celles-ci évitent l'émission de gaz à effet de serre et favorisent la retenue des eaux pluviales.</p>	<p>Le bâti régional est caractéristique de la zone urbaine. Les nouvelles constructions doivent donc être cohérentes avec les anciennes.</p> <p>Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer facilement dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant.</p>

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
<p>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>1.5. Murs / Revêtements extérieurs L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Les bardages d'aspect en tôles, bac acier sont interdits sauf pour les bâtiments agricoles et les abris de jardin. Les bâtiments en bois formés de rondins sont interdits. Ce style architectural ne représente pas la région. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité. Pour les bâtiments à usage d'habitation, les enduits teintés le seront en harmonie avec l'environnement bâti. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié. La couleur des enduits ou bardages doit correspondre à des teintes de bois, de pierre, de sable, de terre cuite ou d'ocre naturel. Cette règle ne s'applique pas aux silos à grains.</p> <p>1.6. Devantures des magasins, bureaux, équipements publics Lorsque le bâtiment à construire a pour objet l'installation d'un équipement commercial ou artisanal, un travail de composition architecturale devra être mené. Les prescriptions suivantes devront être respectées : l'usage de la couleur unique rappelant l'enseigne est interdit. La couleur générale du bâtiment devra rester en cohérence avec l'environnement bâti et le contexte urbain. À défaut, la palette des gris devra être utilisée.</p> <p>1.7. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, sauf impossibilité technique justifiée. Si ces coffrets de pompe à chaleur ou de climatisation sont visibles depuis l'espace public, ils devront être dissimulés derrière un cache ou tout autre élément ayant le même résultat. Les caches ne pourront pas être de couleur blanc pur.</p> <p>1.8. Clôtures sur les voies publiques Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours. Si la clôture riveraine sur voie publique à une hauteur différente du maximum autorisé dans le règlement du PLU, le projet peut s'adapter aux clôtures voisines. La rénovation d'un mur de clôtures ne répondant pas aux exigences précisées ci-après est possible si cette rénovation est faite à l'identique (hauteur et composition de la clôture). Dans tous les cas les clôtures en limite séparative de fond de jardin (donnant sur les espaces naturels ou agricoles) devront être perméables au passage de la petite faune (Hérisson...).</p> <p>En zone UE et UZ :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les clôtures pourront être constituées par des haies. Elles pourront, éventuellement, être doublées par des grillages. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, mesurée à partir du niveau du terrain naturel. ✓ La clôture pourra être constituée par un mur bahut (0,8 mètre de haut maximum), surmonté de grilles. Le tout ne devra pas dépasser 2 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel. ✓ L'entretien des murs pleins est autorisé, en revanche la construction de nouveaux murs pleins est interdite sauf dans le cadre de mur bahut surmontés de grilles. <p>En zone UZI : Les clôtures devront garantir le libre écoulement des eaux (ex. clôtures ajourées ou grillages).</p>	<p>Le bâti régional est caractéristique de la zone urbaine. Les nouvelles constructions doivent donc être cohérentes avec les anciennes.</p> <p>Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer facilement dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant.</p>

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
<p>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>1.9. Déchets Tout projet d'habitat collectif (au moins 3 logements partiellement ou totalement superposés) devra prévoir des locaux ou un emplacement destiné au stockage des déchets ménagers et recyclables dont les dimensions répondent aux besoins des logements collectifs accueillis. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.</p> <p>Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales L'utilisation d'au moins une énergie renouvelable est obligatoire pour les logements (ex. solaire photovoltaïque, solaire thermique, éolien, chauffe-eau thermodynamique, pompe à chaleur, réseau de chaleur, chaudière à micro-cogénération). Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc.</p> <p>La récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments est défini dans l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine (EICH) pour des usages domestiques, qui précise les modalités de conception, de mise en service, de surveillance, d'entretien et de contrôle applicables aux systèmes d'utilisation d'EICH et par le décret n°2024-796 du 12 juillet 2024 relatif à des utilisations d'eaux impropres à la consommation humaine. Ce décret définit les usages domestiques pour lesquels le recours à des eaux impropres à la consommation humaine (seules ou en mélange) est possible, ainsi que les exigences techniques et sanitaires à satisfaire.</p>	<p>Les déchets doivent être mis en discrétion sur la parcelle.</p> <p>Depuis la réglementation thermique 2012, l'utilisation d'au moins une énergie renouvelable est obligatoire (ex. solaire photovoltaïque, solaire thermique, éolien, chauffe-eau thermodynamique, pompe à chaleur, réseau de chaleur, chaudière à micro-cogénération).</p> <p>Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.</p> <p>Les constructions devront respecter la réglementation thermique / environnementale en vigueur. Dans une optique de préservation des ressources en eau, la réutilisation des eaux pluviales est autorisée sous condition.</p>
<p>3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Cette règle sera respectée en tenant compte de l'emprise au sol limitée.</p> <p>Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées seront privilégiés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou mieux insérer les bâtiments dans leur environnement. Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit. Celle-ci n'a aucune valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire des essences régionales qu'il peut mobiliser dans le cadre d'une plantation de haie et d'arbres à hautes tiges. Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes ou non fermées de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement. Cette règle s'applique aussi au projet de réhabilitation d'aires de stationnement à raison d'un arbre par tranche de 10 places.</p> <p>Surface éco-aménageable ou non imperméabilisée</p> <p>Indépendamment des règles d'emprise au sol limitée, il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, au minimum 15 % de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé. Ne sont pas comptabilisées les surfaces perméables ou drainantes comme des espaces de stationnement végétalisés sur dalles à engazonner ou les bétons drainants ou poreux.</p>	<p>La commune compte sur la bonne volonté des pétitionnaires pour aménager leur jardin d'agrément en utilisant de préférence des essences locales pour préserver l'identité du village.</p>

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
4. Stationnement	<p>Le stationnement doit être assuré obligatoirement en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol. Les divisions de terrain et les transformations de bâti existant ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle ne soit remplacée. Si la configuration de la parcelle ou si l'espace est insuffisant pour aménager le nombre exigé de places de stationnement, la possibilité existe de les établir sur des parcelles distantes de moins de 300 m de la limite de l'unité foncière. Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, concernant les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé au moins une place.</p> <p>Obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Pour les immeubles d'habitations collectives (à partir de 2 logements / appartements), il est demandé une place de stationnement pour les vélos par logement. Une place équivaut à 1,5 mètre carré. Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur. ✓ Les constructions à usage de bureaux (y compris les constructions publiques) devront prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des vélos. Cet espace devra être équipé (points d'attache...) et abrité, sauf en cas d'impossibilité architecturale ou technique. Le nombre d'emplacements devra être adapté aux besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs, avec un minimum de 5 emplacements. <p>Concernant les opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à destination d'habitat, toute place doit être maintenue ou restituée ; • Pour les extensions de bâtiment d'habitation inférieure ou égale à 99 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) ; • Pour les extensions de bâtiment d'habitation supérieure ou égale à 100 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) par tranche de 30 m² supplémentaires ; <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics. Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol des secteurs concernés.</p> <p>Normes de stationnement automobile pour les constructions destinées aux commerces : Sauf impossibilité technique justifiée, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité.</p> <p>Normes de stationnement automobile pour les constructions destinées aux bureaux, et activités artisanales : pour chaque tranche de 40 m² de surface de plancher, une place de stationnement minimum doit être créée sauf impossibilité technique justifiée.</p>	<p>Les stationnements seront anticipés et suffisants pour les nouvelles constructions.</p>

III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

1. Déserte par les voies publiques ou privées	<p>Généralités : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques à double sens devront avoir une largeur minimale de 5 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus. Les voies nouvelles</p>	<p>La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés.</p>
---	--	---

	<p>s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.</p> <p>Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres : Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).</p>	
--	--	--

Principales dispositions réglementaires pour les zones UE, UZ et UZI (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
1. Déserte par les voies publiques ou privées	<p>Accès : Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les voies d'accès à la parcelle ou portail doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès.</p>	<p>Les accès doivent être réalisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.</p>
2. Déserte par les réseaux	<p>Généralités : L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.</p>	<p>La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.</p>
	<p>Alimentation en eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire suivant les règles sanitaires en vigueur pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur et il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant. Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé) et compte tenu du risque de pollution par retour d'eau dans le réseau public d'eau potable, toute connexion entre les deux réseaux est interdite</p>	<p>La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.</p>
	<p>Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.</p>	<p>La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.</p>
	<p>Assainissement : A l'intérieur du secteur UZ sont recensées des zones d'aléas vis-à-vis du risque de glissement de terrain. A ce titre, en fonction de la localisation du projet dans la zone d'aléa du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain (PPRNGT) en vigueur, les équipements devront respecter les dispositions de ce dernier (ex. puisards interdits dans certains secteurs, conditions à respecter pour l'assainissement autonome, infiltration des eaux usées, etc.). Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) : L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux est interdite. Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur. Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans. Pour les projets à l'intérieur des zones d'aléa du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain (PPRNGT), les dispositifs d'assainissements autonomes devront avoir des techniques alternatives permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur.</p>	<p>Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant.</p>

Principales dispositions réglementaires pour les zones UE, UZ et UZi (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
2. Déserte par les réseaux	<p>Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...) : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.</p>	<p>Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant.</p>
	<p>Eaux pluviales : Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privés, ne peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur.</p> <p>En cas d'impossibilité technique justifiée (ex. : nature du sous-sols) pour l'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire devra respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire du réseau. Les équipements devront être compatibles avec le Plan de Prévention des Risques Naturelles contre le Glissement de Terrain (PPRNGT) en vigueur. Les puisards sont notamment interdits dans certains secteurs.</p> <p>Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds intérieurs. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.</p>	<p>Une réflexion sur la gestion des eaux pluviales est nécessaire favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mise en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.</p>
	<p>Électricité, téléphone et réseau de chauffage : Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.</p>	<p>Cette règle rentre dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur l'enfouissement des réseaux.</p>

Article R151-20 du code de l'urbanisme

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement (zones 1AU)

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone (zones 2AU).

Cette zone correspond aux futures zones d'urbanisation. Elle sera caractérisée principalement par des habitations pavillonnaires ou individuelles groupées. Toutefois, des petits commerces peuvent naturellement s'y installer. **La localisation de ces zones à urbaniser a été choisie** en fonction de l'armature territoriale, l'analyse de la morphologie urbaine, la présence de voiries et réseaux divers, le contexte foncier, l'absence de contraintes réglementaires rédhibitoires, l'absence de réservoir de biodiversité d'intérêt communautaire. Les zones 1AU et 2AU se différencient au regard de la capacité des réseaux à la périphérie de la zone. Il n'y a pas de zones 2AU dans le PLU afin de limiter la consommation d'espaces et les réserves foncières superflues.

Ces zones ont fait l'objet de réflexions particulières (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui orientent les choix et permettent à la collectivité d'assurer une continuité du tissu urbain et villageois. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont prévues pour chaque zone 1AU avec un objectif de qualité paysagère et environnementale.

Zones	Vocation / usage	Explication de la délimitation
1AU	La zone 1AU couvre la zone destinée à être ouverte à l'urbanisation essentiellement à vocation d'habitat	Le secteur 1AU se situe en continuité des tissus villageois. L'enjeu principal est de relier ces futurs tissus urbains récents au reste du bourg en respectant la morphologie urbaine, l'insertion paysagère, etc.
1AUY	La zone 1AUY couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation à vocation économique.	Ce secteur est destiné à recevoir des activités économiques identifiées avec des secteurs de projets à court terme.

Principales dispositions réglementaires pour la zone 1AU (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
1. Destination et sous-destinations	Paragraphe non réglementé.	La commune n'a pas jugé utile d'interdire une destination.
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Sont interdits dans toute la zone 1AU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les commerces et activités de services supérieurs à 300 m² de surface de plancher ; • L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation. • Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés. • Les activités industrielles qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone. • Les terrains de camping et les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) au sens du code de l'urbanisme ; • Le garage collectif des caravanes hormis sur les aires aménagées et sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur ; • Les dépôts de toute nature à ciel ouvert (épaves, vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères, véhicules désaffectés, ...). Cette règle ne s'applique pas pour la déchetterie et le bois de chauffage et les dépôts provisoires (inférieur à 1 mois) ; <p>Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :</p> <p><u>Généralités applicables à l'ensemble de la zone :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux. • En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone. • Le stockage et le dépôt de matériaux à condition d'être : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Lié à une activité existante ; ✓ Ou lié au système de chauffage (stockage du bois) ; ✓ Ou compatible avec les constructions à usage d'habitation ; ✓ Ou lié à un chantier. • Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés. • Les constructions précaires et temporaires liées à un évènement. <p><u>Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général :</u></p> <p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.</p>	<p>Le calme et l'usage principal d'habitation est un élément caractéristique de la zone AU, il est justifié d'interdire les constructions perturbant ces deux éléments.</p> <p>Il ne s'agit pas de définir la zone AU comme uniquement résidentielle, des bâtiments professionnels peuvent cohabiter avec les bâtiments à usage d'habitation sous réserve d'être compatibles avec le règlement de la zone.</p> <p>Les commerces de surface importantes sont interdits pour préserver la vitalité des pôles commerçants du SCoT de la Région d'Épernay.</p> <p>Il est important de donner des possibilités de développement économique alternatives et encadrées. Cela participe à la mixité fonctionnelle observée, dans le respect de l'usage principal d'habitation.</p> <p>Les annexes et abris de jardins sont autorisés pour que les personnes puissent jouir pleinement de leur propriété.</p>
3. Mixité fonctionnelle et sociale	<p><u>Mixité sociale :</u> Lors d'une opération portant sur au moins 50 logements, ou sur un programme de logements excédant 3 300 m² de surface de plancher réservé à l'habitation, sur une ou plusieurs tranches de travaux, l'aménageur devra recourir à une solution visant à intégrer la mixité sociale dans le programme. Il est exigé au moins 10% des lots réservés aux logements sociaux (en location ou en accession à la propriété), toutes tranches de travaux confondues.</p> <p><u>Mixité fonctionnelle :</u> Lors d'une opération portant sur au moins 70 logements, sur une ou plusieurs tranches de travaux, l'aménageur doit prévoir une mixité fonctionnelle en prévoyant notamment, l'implantation en rez-de-chaussée des programmes de logements, bureaux, équipements, ...</p>	<p>Les élus ont souhaité réglementer la mixité fonctionnelle et sociale uniquement sur les grandes opérations portant sur au moins 50 logements.</p>

Principales dispositions réglementaires pour la zone 1AU (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
1. Volumétrie et implantation des constructions	<p>Hauteur : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faitage ou sommet de l'acrotère). De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les bâtiments professionnels sont limités à 9 mètres maximum au faitage ou au sommet de l'acrotère • Les constructions à usage d'habitation sont limitées 9 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère • Les abris de jardins sont limités 3,5 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère • Les autres annexes et garages (s'il n'est pas accolé à la construction principale) sont limités à 4 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère. 	<p>La hauteur doit être cohérente avec le bâti existant dans le respect du cadre urbain (R+1+combles aménageables).</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avec un recul similaire à celles des façades des constructions riveraines (au moins un angle de la façade devra être dans cet alignement – ex. l'angle de la façade la plus proche de la voie publique) • En observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement • Sur la RD3, en observant un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement 	<p>Cette disposition est justifiée pour maintenir un cadre urbain cohérent avec le bâti existant qu'il soit ancien ou plus récent.</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Pour la zone AU, les constructions peuvent-être implantées en limite séparation ou dans le cas contraire à une distance au moins égale à 3 mètres.</p>	<p>L'implantation en limite séparative est justifiée pour maintenir le cadre urbain existant et pour favoriser l'ensoleillement des espaces de vie. Les parcelles en zone AU sont de taille et de formes différentes, la règle doit pouvoir s'adapter afin de ne pas être une entrave à la densification de l'espace bâti.</p>
	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique : Pour la zone U, les constructions peuvent être accolées à un bâtiment ou dans le cas contraire à une distance au moins égale à 3 mètres.</p>	<p>Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées. Le recul des constructions est rendu nécessaire pour la bonne harmonie des volumes sur le terrain, notamment pour le respect de la salubrité (ensoleillement, vue).</p>
	<p>Emprise au sol : Il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, au minimum 15% de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé (cf. % surface éco-aménageable).</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Si la parcelle est inférieure à 250 m² alors l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 85%. ✓ Si la parcelle a une taille entre 251 et 600 m² alors l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 80%. ✓ Au-delà de 601 m² l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 60%. ✓ L'emprise au sol cumulée des constructions à usage professionnel est limitée à 60% 	<p>L'emprise au sol limitée est proportionnelle par rapport à la taille du terrain et donc sa position géographique. Dans les tissus anciens denses, les terrains sont plus petits et l'emprise au sol souvent plus importante. Cette règle vise à favoriser la non-imperméabilisation excessive des sols et à préserver des espaces verts autour des constructions. La règle est à regarder aussi vis-à-vis de la surface écoaménageable ou non imperméabilisée (cf. paragraphe 4).</p>

Principales dispositions réglementaires pour la zone 1AU (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
<p>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Aspect des constructions :</p> <p>1.1. Adaptation au terrain naturel L'implantation des constructions devra s'adapter au terrain naturel. Le plancher du premier niveau habitable de la construction ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente).</p> <p>1.2. Extension des constructions - Garages et annexes Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.</p> <p>1.3. Toitures La pente des toitures et la direction des faitages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins, ou des courbes de niveau. D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine. Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation doivent être dans les teintes de terres cuites ou ardoisées. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment). Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d'interdire les toitures végétalisées, car celles-ci évitent l'émission de gaz à effet de serre et favorisent la retenue des eaux pluviales.</p> <p>1.4. Murs / Revêtements extérieurs L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Les bardages d'aspect en tôles, bac acier sont interdits sauf pour les bâtiments agricoles et les abris de jardin. Les bâtiments en bois formés de rondins sont interdits. Ce style architectural ne représente pas la région. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité. Pour les bâtiments à usage d'habitation, les enduits teintés le seront en harmonie avec l'environnement bâti. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié. La couleur des enduits ou bardages doit correspondre à des teintes de bois, de pierre, de sable, de terre cuite ou d'ocre naturel.</p> <p>1.5. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, sauf impossibilité technique justifiée. Si ces coffrets de pompe à chaleur ou de climatisation sont visibles depuis l'espace public, ils devront être dissimulés derrière un cache ou tout autre élément ayant le même résultat. Les caches ne pourront pas être de couleur blanc pur.</p>	<p>Le bâti régional est caractéristique de la zone urbaine. Les nouvelles constructions doivent donc être cohérentes avec les anciennes.</p> <p>Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer facilement dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant.</p>

Principales dispositions réglementaires pour la zone 1AU (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
<p>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p><u>1.6. Clôtures sur les voies publiques</u></p> <p>Si la clôture riveraine sur voie publique à une hauteur différente du maximum autorisé dans le règlement du PLU, le projet peut s'adapter aux clôtures voisines. La rénovation d'un mur de clôtures ne répondant pas aux exigences précisées ci-après est possible si cette rénovation est faite à l'identique (hauteur et composition de la clôture). Dans tous les cas les clôtures en limite séparative de fond de jardin (donnant sur les espaces naturels ou agricoles) devront être perméables au passage de la petite faune (Hérisson...).</p> <p>Les règles de hauteur maximale pour les clôtures sur les voies publiques dans le secteur 1AU :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les clôtures pourront être constituées par des haies. Elles pourront, éventuellement, être doublées par des grillages. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, mesurée à partir du niveau du terrain naturel. ✓ La clôture pourra être constituée par un mur bahut (0,8 mètre de haut maximum), surmonté de grilles. Le tout ne devra pas dépasser 2 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel. ✓ La construction de nouveaux murs pleins est interdite sauf dans le cadre de mur bahut surmontés de grilles. <p><u>1.7. Déchets</u></p> <p>Tout projet d'habitat collectif (au moins 3 logements partiellement ou totalement superposés) devra prévoir des locaux ou un emplacement destiné au stockage des déchets ménagers et recyclables dont les dimensions répondent aux besoins des logements collectifs accueillis. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.</p>	<p>Le bâti régional est caractéristique de la zone urbaine. Les nouvelles constructions doivent donc être cohérentes avec les anciennes.</p> <p>Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer facilement dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant.</p> <p>Les déchets doivent être mis en discrétion sur la parcelle.</p>
	<p>Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales</p> <p>L'utilisation d'au moins une énergie renouvelable est obligatoire pour les logements (ex. solaire photovoltaïque, solaire thermique, éolien, chauffe-eau thermodynamique, pompe à chaleur, réseau de chaleur, chaudière à micro-cogénération). Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc.</p> <p>La récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments est défini dans l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine (EICH) pour des usages domestiques, qui précise les modalités de conception, de mise en service, de surveillance, d'entretien et de contrôle applicables aux systèmes d'utilisation d'EICH et par le décret n°2024-796 du 12 juillet 2024 relatif à des utilisations d'eaux impropres à la consommation humaine. Ce décret définit les usages domestiques pour lesquels le recours à des eaux impropres à la consommation humaine (seules ou en mélange) est possible, ainsi que les exigences techniques et sanitaires à satisfaire.</p>	<p>Depuis la réglementation thermique 2012, l'utilisation d'au moins une énergie renouvelable est obligatoire (ex. solaire photovoltaïque, solaire thermique, éolien, chauffe-eau thermodynamique, pompe à chaleur, réseau de chaleur, chaudière à micro-cogénération).</p> <p>Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.</p>

Principales dispositions réglementaires pour la zone 1AU (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
<p>3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Cette règle sera respectée en tenant compte de l'emprise au sol limitée.</p> <p>Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées seront privilégiés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou mieux insérer les bâtiments dans leur environnement. Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit. Celle-ci n'a aucune valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire des essences régionales qu'il peut mobiliser dans le cadre d'une plantation de haie et d'arbres à hautes tiges. Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes ou non fermées de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement. Cette règle s'applique aussi au projet de réhabilitation d'aires de stationnement à raison d'un arbre par tranche de 10 places.</p> <p>Surface éco-aménageable ou non imperméabilisée :</p> <p>Indépendamment des règles d'emprise au sol limitée, il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, au minimum 15 % de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé. Ne sont pas comptabilisées les surfaces perméables ou drainantes comme des espaces de stationnement végétalisés sur dalles à engazonner ou les bétons drainants ou poreux.</p>	<p>La commune compte sur la bonne volonté des pétitionnaires pour aménager leur jardin d'agrément en utilisant de préférence des essences locales pour préserver l'identité du village.</p>
<p>4. Stationnement</p>	<p>Le stationnement doit être assuré obligatoirement en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol. Les divisions de terrain et les transformations de bâti existant ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle ne soit remplacée. Si la configuration de la parcelle ou si l'espace est insuffisant pour aménager le nombre exigé de places de stationnement, la possibilité existe de les établir sur des parcelles distantes de moins de 300 m de la limite de l'unité foncière. Conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, concernant les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé au moins une place.</p> <p>Obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Pour les immeubles d'habitations collectives (à partir de 2 logements / appartements), il est demandé une place de stationnement pour les vélos par logement. Une place équivaut à 1,5 mètre carré. Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur. ✓ Les constructions à usage de bureaux (y compris les constructions publiques) devront prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des vélos. Cet espace devra être équipé (points d'attache...) et abrité, sauf en cas d'impossibilité architecturale ou technique. Le nombre d'emplacements devra être adapté aux besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs, avec un minimum de 5 emplacements. <p>Concernant les opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension</p> <p>Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé est défini comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Pour les constructions à destination d'habitat, toute place doit être maintenue ou restituée ; 	<p>Les stationnements seront anticipés et suffisants pour les nouvelles constructions.</p>

	<ul style="list-style-type: none">✓ Pour les extensions de bâtiment d'habitation inférieure ou égale à 99 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) ;✓ Pour les extensions de bâtiment d'habitation supérieure ou égale à 100 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) par tranche de 30 m² supplémentaires ;	
--	---	--

Principales dispositions réglementaires pour la zone 1AU (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
4. Stationnement	<p><u>Concernant les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 1 place de stationnement pour les logements de moins de 49 m² de surface de plancher ✓ 2 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 50 m². ✓ 1.5 pour les logements collectifs (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État) ✓ 1 pour les logements collectifs, locatifs financés avec un prêt aidé par l'État) <p><u>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.</u> Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol des secteurs concernés.</p> <p><u>Normes de stationnement automobile pour les constructions destinées aux commerces :</u> Sauf impossibilité technique justifiée, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité.</p> <p><u>Normes de stationnement automobile pour les constructions destinées aux bureaux, et activités artisanales :</u> pour chaque tranche de 40 m² de surface de plancher, une place de stationnement minimum doit être créée sauf impossibilité technique justifiée.</p>	<p>Les stationnements seront anticipés et suffisants pour les nouvelles constructions.</p>
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
1. Déserte par les voies publiques ou privées	<p>Généralités : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques à double sens devront avoir une largeur minimale de 5 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus. Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.</p> <p>Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres : Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).</p> <p>Accès : Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les voies d'accès à la parcelle ou portail doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès.</p>	<p>La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés.</p>

Principales dispositions réglementaires pour la zone 1AU (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
2. Déserte par les réseaux	<p>Généralités : L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.</p>	<p>La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.</p>
	<p>Alimentation en eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire suivant les règles sanitaires en vigueur pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur et il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.</p> <p>Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé) et compte tenu du risque de pollution par retour d'eau dans le réseau public d'eau potable, toute connexion entre les deux réseaux est interdite.</p>	<p>La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.</p>
	<p>Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.</p>	<p>La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.</p>
	<p>Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) : L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux est interdite. Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur. Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.</p>	<p>Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant.</p>

Principales dispositions réglementaires pour la zone 1AU (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
2. Déserte par les réseaux	<p>Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...) : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.</p>	<p>Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant.</p>
	<p>Eaux pluviales : Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privatifs, ne peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur.</p> <p>En cas d'impossibilité technique justifiée (ex. : nature du sous-sols) pour l'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire devra respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire du réseau. Les équipements devront être compatibles avec le Plan de Prévention des Risques Naturelles contre le Glissement de Terrain (PPRNGT) en vigueur. Les puisards sont notamment interdits dans certains secteurs.</p> <p>Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds intérieurs. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.</p>	<p>Une réflexion sur la gestion des eaux pluviales est nécessaire favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mise en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.</p>
	<p>Électricité, téléphone et réseau de chauffage : Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.</p>	<p>Cette règle rentre dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur l'enfouissement des réseaux.</p>

Principales dispositions réglementaires pour la zone 1AUU (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
1. Destination et sous-destinations	Paragraphe non réglementé.	La commune n'a pas jugé utile d'interdire une destination.
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Sont interdits dans toute la zone 1AUU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les commerces et activités de services supérieurs à 300 m² de surface de plancher ; • Les constructions à usage d'habitation ; • L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation. • Toutes constructions à moins de 5 mètres des rives des cours d'eau, ruisseaux ou fossés. • Les terrains de camping et les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) au sens du code de l'urbanisme ; • Le garage collectif des caravanes hormis sur les aires aménagées et sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur ; • Les dépôts de toute nature à ciel ouvert (épaves, vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères, véhicules désaffectés, ...). Cette règle ne s'applique pas pour la déchetterie et le bois de chauffage et les dépôts provisoires (inférieur à 1 mois) ; <p>Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :</p> <p><u>Généralités applicables à l'ensemble de la zone :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux. • En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone. • Le stockage et le dépôt de matériaux à condition d'être : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Lié à une activité existante ; ✓ Ou lié au système de chauffage (stockage du bois) ; ✓ Ou compatible avec les constructions à usage d'habitation ; ✓ Ou lié à un chantier. • Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés. • Les constructions précaires et temporaires liées à un évènement. <p><u>Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général :</u></p> <p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.</p>	<p>Les activités économiques sont un élément caractéristique de la zone 1AUU (à vocation économique), il est justifié d'interdire les constructions perturbant n'ayant pas vocation à être accueilli dans la zone. Les constructions à usage d'habitation en zone d'activité n'ont pas vocation à être accueillir également.</p> <p>Les commerces de surface importantes sont interdits pour préserver la vitalité des pôles commerçants du SCoT de la Région d'Épernay.</p> <p>Il est important de donner des possibilités de développement économique alternatives et encadrées. Cela participe à la mixité fonctionnelle observée, dans le respect de l'usage principal d'habitation.</p> <p>Les annexes et abris de jardins sont autorisés pour que les personnes puissent jouir pleinement de leur propriété.</p> <p>Par la présence de bâtiment professionnel dans la zone U, les extensions, la construction de nouveaux bâtiments sont possibles, il s'agit d'un enjeu important sur la commune</p>
3. Mixité fonctionnelle et sociale	Paragraphe non réglementé.	Il est d'usage de ne pas réglementer la mixité fonctionnelle et sociale dans les zones d'activités dans les communes « rurales ».

Principales dispositions réglementaires pour la zone 1AUU (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
1. Volumétrie et implantation des constructions	<p>Hauteur : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère). De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les bâtiments professionnels sont limités à 9 mètres maximum au faîtage ou au sommet de l'acrotère ✓ Les annexes et garages (s'il n'est pas accolé à la construction principale) sont limités à 6 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère 	<p>La hauteur doit être cohérente avec le bâti existant dans le respect du cadre urbain (R+1+combles aménageables).</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avec un recul similaire à celles des façades des constructions riveraines (au moins un angle de la façade devra être dans cet alignement – ex. l'angle de la façade la plus proche de la voie publique) • En observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement 	<p>Cette disposition est justifiée pour maintenir un cadre urbain cohérent avec le bâti existant qu'il soit ancien ou plus récent.</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Pour la zone AU, les constructions peuvent-être implantées en limite séparation ou dans le cas contraire à une distance au moins égale à 3 mètres.</p>	<p>L'implantation en limite séparative est justifiée pour maintenir le cadre urbain existant et pour favoriser l'ensoleillement des espaces de vie. Les parcelles en zone AU sont de taille et de formes différentes, la règle doit pouvoir s'adapter afin de ne pas être une entrave à la densification de l'espace bâti.</p>
	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique : Pour la zone U, les constructions peuvent être accolées à un bâtiment ou dans le cas contraire à une distance au moins égale à 3 mètres.</p>	<p>Il convient de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées. Le recul des constructions est rendu nécessaire pour la bonne harmonie des volumes sur le terrain, notamment pour le respect de la salubrité (ensoleillement, vue).</p>
	<p>Emprise au sol : Il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, au minimum 15% de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé (cf. % surface éco-aménageable). L'emprise au sol cumulée des constructions à usage professionnel est limitée à 60%</p>	<p>L'emprise au sol limitée est proportionnelle par rapport à la taille du terrain. Cette règle vise à favoriser la non-imperméabilisation excessive des sols et à préserver des espaces verts autour des constructions. La règle est à regarder aussi vis-à-vis de la surface écoaménageable ou non imperméabilisée (cf. paragraphe 4).</p>

Principales dispositions réglementaires pour la zone 1AU (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
<p>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Aspect des constructions</p> <p><u>1.1. Adaptation au terrain naturel</u> L'implantation des constructions devra s'adapter au terrain naturel. Le plancher du premier niveau habitable de la construction ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente).</p> <p><u>1.2. Extension des constructions - Garages et annexes</u> Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.</p> <p><u>1.3. Toitures</u> La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins, ou des courbes de niveau. D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine. Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation, doivent être dans les teintes terres cuites. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment). Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d'interdire les toitures végétalisées, car celles-ci évitent l'émission de gaz à effet de serre et favorisent la retenue des eaux pluviales.</p> <p><u>1.4 Murs / Revêtements extérieurs</u> L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Les bardages d'aspect en tôles, bac acier sont interdits sauf pour les bâtiments agricoles et les abris de jardin. Les bâtiments en bois formés de rondins sont interdits. Ce style architectural ne représente pas la région. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité. La couleur des enduits ou bardages doit correspondre à des teintes de bois, de pierre, de sable, de terre cuite ou d'ocre naturel.</p> <p><u>1.5. Devantures des magasins, bureaux, équipements publics</u> Lorsque le bâtiment à construire a pour objet l'installation d'un équipement commercial ou artisanal, un travail de composition architecturale devra être mené. Les prescriptions suivantes devront être respectées : l'usage de la couleur unique rappelant l'enseigne est interdit. La couleur générale du bâtiment devra rester en cohérence avec l'environnement bâti et le contexte urbain. À défaut, la palette des gris devra être utilisée.</p> <p><u>1.6. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation</u> Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, sauf impossibilité technique justifiée. Si ces coffrets de pompe à chaleur ou de climatisation sont visibles depuis l'espace public, ils devront être dissimulés derrière un cache ou tout autre élément ayant le même résultat. Les caches ne pourront pas être de couleur blanc pur.</p>	<p>Le bâti régional est caractéristique de la zone urbaine. Les nouvelles constructions doivent donc être cohérentes avec les anciennes.</p> <p>Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer facilement dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant.</p>

Principales dispositions règlementaires pour la zone 1AUY (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
<p>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p><u>1.7. Clôtures sur les voies publiques</u></p> <p>Si la clôture riveraine sur voie publique à une hauteur différente du maximum autorisé dans le règlement du PLU, le projet peut s'adapter aux clôtures voisines. La rénovation d'un mur de clôtures ne répondant pas aux exigences précisées ci-après est possible si cette rénovation est faite à l'identique (hauteur et composition de la clôture). Dans tous les cas les clôtures en limite séparative de fond de jardin (donnant sur les espaces naturels ou agricoles) devront être perméables au passage de la petite faune (Hérisson...).</p> <p>Les règles de hauteur maximale pour les clôtures sur les voies publiques dans le secteur 1AUY :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures pourront être constituées par des haies. Elles pourront, éventuellement, être doublées par des grillages. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, mesurée à partir du niveau du terrain naturel. • La clôture pourra être constituée par un mur bahut (0,8 mètre de haut maximum), surmonté de grilles. Le tout ne devra pas dépasser 2 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel. • La construction de nouveaux murs pleins est interdite sauf dans le cadre de mur bahut surmontés de grilles. <p><u>1.8. Déchets</u></p> <p>Tout projet d'habitat collectif (au moins 3 logements partiellement ou totalement superposés) devra prévoir des locaux ou un emplacement destiné au stockage des déchets ménagers et recyclables dont les dimensions répondent aux besoins des logements collectifs accueillis. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.</p>	<p>Le bâti régional est caractéristique de la zone urbaine. Les nouvelles constructions doivent donc être cohérentes avec les anciennes.</p> <p>Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer facilement dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant.</p>
	<p>Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales</p> <p>L'utilisation d'au moins une énergie renouvelable est obligatoire pour les logements (ex. solaire photovoltaïque, solaire thermique, éolien, chauffe-eau thermodynamique, pompe à chaleur, réseau de chaleur, chaudière à micro-cogénération). Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc.</p> <p>La récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments est défini dans l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine (EICH) pour des usages domestiques, qui précise les modalités de conception, de mise en service, de surveillance, d'entretien et de contrôle applicables aux systèmes d'utilisation d'EICH et par le décret n°2024-796 du 12 juillet 2024 relatif à des utilisations d'eaux impropres à la consommation humaine. Ce décret définit les usages domestiques pour lesquels le recours à des eaux impropres à la consommation humaine (seules ou en mélange) est possible, ainsi que les exigences techniques et sanitaires à satisfaire.</p>	<p>Depuis la réglementation thermique 2012, l'utilisation d'au moins une énergie renouvelable est obligatoire (ex. solaire photovoltaïque, solaire thermique, éolien, chauffe-eau thermodynamique, pompe à chaleur, réseau de chaleur, chaudière à micro-cogénération).</p> <p>Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.</p>

Principales dispositions réglementaires pour la zone 1AU (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
<p>3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Cette règle sera respectée en tenant compte de l'emprise au sol limitée.</p> <p>Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées seront privilégiés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou mieux insérer les bâtiments dans leur environnement. Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit. Celle-ci n'a aucune valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire des essences régionales qu'il peut mobiliser dans le cadre d'une plantation de haie et d'arbres à hautes tiges. Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes ou non fermées de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement. Cette règle s'applique aussi au projet de réhabilitation d'aires de stationnement à raison d'un arbre par tranche de 10 places.</p> <p><u>Surface éco-aménageable ou non imperméabilisée :</u></p> <p>Indépendamment des règles d'emprise au sol limitée, il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, au minimum 15 % de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé. Ne sont pas comptabilisées les surfaces perméables ou drainantes comme des espaces de stationnement végétalisés sur dalles à engazonner ou les bétons drainants ou poreux.</p>	<p>La commune compte sur la bonne volonté des pétitionnaires pour aménager leur jardin d'agrément en utilisant de préférence des essences locales pour préserver l'identité du village.</p>
<p>4. Stationnement</p>	<p>Le stationnement doit être assuré obligatoirement en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol. Les divisions de terrain et les transformations de bâti existant ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle ne soit remplacée. Si la configuration de la parcelle ou si l'espace est insuffisant pour aménager le nombre exigé de places de stationnement, la possibilité existe de les établir sur des parcelles distantes de moins de 300 m de la limite de l'unité foncière.</p> <p><u>Obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Pour les immeubles d'habitations collectives (à partir de 2 logements / appartements), il est demandé une place de stationnement pour les vélos par logement. Une place équivaut à 1,5 mètre carré. Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur. ✓ Les constructions à usage de bureaux (y compris les constructions publiques) devront prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des vélos. Cet espace devra être équipé (points d'attache...) et abrité, sauf en cas d'impossibilité architecturale ou technique. Le nombre d'emplacements devra être adapté aux besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs, avec un minimum de 5 emplacements. <p><u>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.</u> Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol des secteurs concernés.</p> <p><u>Normes de stationnement automobile pour les constructions destinées aux commerces :</u> Sauf impossibilité technique justifiée, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité.</p> <p><u>Normes de stationnement automobile pour les constructions destinées aux bureaux, et activités artisanales :</u> pour chaque tranche de 40 m² de surface de plancher, une place de stationnement minimum doit être créée sauf impossibilité technique justifiée.</p>	<p>Les stationnements seront anticipés et suffisants pour les nouvelles constructions.</p>

Principales dispositions réglementaires pour la zone 1AUU (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
1. Déserte par les voies publiques ou privées	<p>Généralités : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques à double sens devront avoir une largeur minimale de 5 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus. Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.</p> <p>Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres : Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).</p>	<p>La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés.</p>
	<p>Accès : Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les voies d'accès à la parcelle ou portail doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès.</p>	<p>Les accès doivent être réalisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.</p>
2. Déserte par les réseaux	<p>Généralités : L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.</p>	<p>La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.</p>
	<p>Alimentation en eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire suivant les règles sanitaires en vigueur pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur et il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.</p> <p>Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé) et compte tenu du risque de pollution par retour d'eau dans le réseau public d'eau potable, toute connexion entre les deux réseaux est interdite.</p>	<p>La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.</p>

Principales dispositions réglementaires pour la zone 1AU (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
2. Déserte par les réseaux	Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.	La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.
	Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) : L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux est interdite. Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur. Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.	Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant.
	Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...) : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.	Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant.
	Eaux pluviales : Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privatifs, ne peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur. En cas d'impossibilité technique justifiée (ex. : nature du sous-sols) pour l'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire devra respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire du réseau. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds intérieurs. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.	
	Électricité, téléphone et réseau de chauffage : Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.	Cette règle rentre dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur l'enfouissement des réseaux.

F. LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES AGRICOLES (A)

Article R151-22 du code de l'urbanisme

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R151-23 du code de l'urbanisme

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Au vu du caractère rural du territoire, les espaces agricoles tiennent une place majeure dans le zonage du PLU. En effet, le choix des zones classées en zone « agricole » s'est attaché à inclure les îlots agricoles soit recensés par le Registre Parcellaire Graphique soit par photo-interprétation.

Zones A	Vocation / usage	Explication de la délimitation
A	La zone A couvre la zone non équipée à vocation agricole	Le secteur A est un secteur agricole généraliste qui correspond à l'usage agricole (culture) du territoire.
Ai	La zone Ai couvre la zone non équipée à vocation agricole et située dans la zone inondable du PPRi	Il s'agit d'un secteur semblable à la zone A, mais inclus dans le zonage réglementaire du PPRi en vigueur. Les zones d'expansion de crues, soumises au risque d'inondations, jouent un rôle important dans l'absorption des crues et la régulation du fonctionnement hydraulique des cours d'eau. Il nous est apparu judicieux d'attribuer un classement spécifique sur ces secteurs de débordement connus. Le règlement du PPRi s'applique indépendamment des règles du PLU selon le secteur d'aléa.
Av	Le secteur Av couvre une zone de production viticole qu'il convient de préserver des tissus urbains	Il convient de protéger ces secteurs dans la zone AOC Champagne
Avc	Le secteur Avc couvre une zone de production viticole qu'il convient de préserver des tissus urbains à l'intérieur du périmètre de protection rapproché et éloigné du captage du « Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes »	Ce secteur est inclus dans le périmètre de protection du captage de Mareuil-le-Port. Il convient de protéger ces espaces en faisant respecter l'arrêté préfectoral.
Azh	Le secteur Azh couvre une zone agricole à dominante humide.	Il convient de protéger ces zones à dominante humide en l'absence de prédiagnostic de zones humides.

Principales dispositions réglementaires pour la zone A, Ai, Av, Avc et Azh (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
1. Destination et sous-destinations	Paragraphe non réglementé.	La commune n'a pas jugé utile d'interdire une destination.
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.3. • Toutes constructions, déblais, remblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient interdits dans le règlement du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain en vigueur. <p>Sont interdits dans toute la zone Azh :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tout usage, affectation des sols, activité ou construction, de nature à compromettre la sauvegarde des zones humides telles que définies à l'article L. 211-1 1° du Code de l'environnement. • Les exhaussements et affouillements non liés à une construction autorisée dans la zone sont interdits ainsi que les sous-sols. • Les drainages sont interdits. <p>Sont autorisés, dans toute la zone A :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans la zone d'aléa du règlement du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain en vigueur, les seules constructions, déblais, remblais, travaux et installations autorisées sous réserve de respecter le règlement du PLU ; • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole. • En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone. • Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux. • La construction d'une maison d'habitation, l'extension, les annexes des exploitations agricoles sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> ✓ D'être nécessaire à l'exploitation agricole ; ✓ Que le demandeur justifie d'une activité agricole à titre principal ; <p>Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général, sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • S'agissant des ouvrages de productions d'énergies renouvelables, ils sont autorisés, d'une part si l'énergie produite est majoritairement destinée à la revente sur le réseau national de distribution, et d'autre part si ces ouvrages ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>Sont autorisés, dans le secteur Ai :</p> <p>Toutes constructions, extensions, remblais, travaux et installations à condition d'être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le règlement du la zone A ; • Dans le règlement du Plan de Prévention contre le risque Inondation en vigueur en fonction de la zone d'aléa. 	<p>Le zonage A est spécifique aux activités agricoles.</p> <p>Dans de rares cas (ex. élevage sous condition), une maison d'habitation pour une exploitation agricole peut être autorisée.</p> <p>Quelques équipements collectifs peuvent être autorisés</p> <p>La zone Ai est préservée au regard du risque inondation. La réglementation du Plan de Prévention contre le risque Inondation en vigueur s'applique.</p>

Principales dispositions réglementaires pour la zone A, Ai, Av, Avc et Azh (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p><u>Sont autorisés, dans le secteur Av :</u> Les travaux et installations liées à l'hydraulique du vignoble réalisés par une collectivité ou une association syndicale autorisée.</p> <p><u>Sont autorisés, dans le secteur Avc :</u> Les installations, constructions et occupations du sol autorisées à condition d'être autorisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le règlement de la zone Av ; • Dans le règlement de l'arrêté préfectoral du 24 novembre 2011 pour le captage du hameau de Cerseuil. 	<p>Des constructions ou ouvrages nécessaires à des équipements collectifs ou répondant à l'intérêt général peuvent être autorisés.</p> <p>Quelques rares constructions peuvent avoir lieu proche du captage et dans la zone agricole.</p>
3. Mixité fonctionnelle et sociale	Il n'est pas fixé de règles.	Le règlement écrit est suffisamment souple pour permettre à l'activité agricole de se diversifier.
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
1. Volumétrie et implantation des constructions	<p>Hauteur : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faitage ou sommet de l'acrotère). De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel, sauf dans la zone Ai où le PPRi peut imposer des règles différentes.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les bâtiments professionnels sont limités à 12 mètres maximum au faitage ou au sommet de l'acrotère ✓ Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 9 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère 	La hauteur des bâtiments d'activité est adaptée aux besoins des exploitations agricoles. La hauteur des autres constructions (habitation et annexe) est cohérente avec ce qui est autorisé dans l'espace bâti.
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 5 mètres de l'alignement des voies publiques communales, des voies privées, chemins d'association foncière ou encore des chemins d'exploitation, ces derniers étant alors assimilés aux voies publiques communales ; ✓ 15 mètres de l'alignement des routes départementales ; 	Ces dispositions répondent à un souci de sécurité lors de l'insertion des véhicules agricoles dans la circulation (visibilité).
	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Pour les constructions agricoles relevant du régime des ICPE ou du RSD à 35 mètres berges des cours d'eau aériens (non busés), des puits, forages, sources, aqueducs transitant des eaux potables en écoulant libre ; ✓ Concernant les parcelles étroites de moins de 25 mètres de façade sur voie publiques ou privées, il est possible d'implanter une construction sur au moins une limite. Si la construction n'est pas implantée en limite séparative alors, elle devra respecter une distance de 3 mètres ; ✓ Dans tous les autres cas, les constructions observeront une marge de recul d'au moins 5 mètres ; 	La marge doit favoriser l'accès du matériel incendie, de respect du voisinage et de morphologie urbaine aérée (si bâtiment à usage d'habitation en milieu agricole).
	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique : Paragraphe non réglementé.</p>	Il n'est pas utile de réglementer ce paragraphe avec la taille des parcelles agricoles sur la commune.

Principales dispositions réglementaires pour la zone A, Ai, Av, Avc et Azh (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
1. Volumétrie et implantation des constructions	<p>L'emprise au sol n'est pas réglementée sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> En secteur Ai, l'emprise au sol des constructions, extensions et annexes est limitée conformément à la réglementation du PPRI. Les dispositions de ce dernier s'appliquent. 	Il convient de satisfaire les règles du PPRI. Dans le autres zones, l'emprise au sol ne constitue pas un enjeu.
	<p>Aspect des constructions :</p> <p>1.1. Adaptation au terrain naturel L'implantation des constructions devra s'adapter au terrain naturel. Le plancher du premier niveau habitable de la construction ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente). Cette règle ne s'applique pas aux secteurs Ai où le règlement du PPRI peut prévoir d'autres dispositions.</p> <p>1.2. Toitures La pente des toitures et la direction des faitages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins, ou des courbes de niveau. D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine. Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation, doivent être dans les teintes terres cuites. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment). Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d'interdire les toitures végétalisées, car celles-ci évitent l'émission de gaz à effet de serre et favorisent la retenue des eaux pluviales.</p> <p>1.3. Murs / Revêtements extérieurs L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Les bardages d'aspect en tôles, bac acier sont interdits sauf pour les bâtiments agricoles et les abris de jardin. Les bâtiments en bois formés de rondins sont interdits. Ce style architectural ne représente pas la région. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité. Pour les bâtiments à usage d'habitation, les enduits teintés le seront en harmonie avec l'environnement bâti. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié. La couleur des enduits ou bardages doit correspondre à des teintes de bois, de pierre, de sable, de terre cuite ou d'ocre naturel. Cette règle ne s'applique pas aux silos à grains.</p> <p>1.4. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, sauf impossibilité technique justifiée. Si ces coffrets de pompe à chaleur ou de climatisation sont visibles depuis l'espace public, ils devront être dissimulés derrière un cache ou tout autre élément ayant le même résultat. Les caches ne pourront pas être de couleur blanc pur.</p>	Les aspects extérieurs ont été rédigés de façon à encadrer un minimum l'aspect des constructions.

Principales dispositions réglementaires pour la zone A, Ai, Av, Avc et Azh (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
<p>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p><u>1.5. Clôtures sur les voies publiques</u></p> <p>Si la clôture riveraine sur voie publique à une hauteur différente du maximum autorisé dans le règlement du PLU, le projet peut s'adapter aux clôtures voisines. La rénovation d'un mur de clôtures ne répondant pas aux exigences précisées ci-après est possible si cette rénovation est faite à l'identique (hauteur et composition de la clôture). Dans tous les cas les clôtures en limite séparative de fond de jardin (donnant sur les espaces naturels ou agricoles) devront être perméables au passage de la petite faune (Hérisson...).</p> <p>Dans le secteur A, Av, Avc et Azh :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les clôtures pourront être constituées par des haies. Elles pourront, éventuellement, être doublées par des grillages. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, mesurée à partir du niveau du terrain naturel. ✓ La clôture pourra être constituée par un mur bahut (0,8 mètre de haut maximum), surmonté de grilles. Le tout ne devra pas dépasser 2 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel. ✓ L'entretien des murs pleins est autorisé, en revanche la construction de nouveaux murs pleins est interdite sauf dans le cadre de mur bahut surmontés de grilles. <p>Dans le secteur Ai, les clôtures devront garantir le libre écoulement des eaux (ex. clôtures ajourées ou grillages).</p> <p>Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales</p> <p>L'utilisation d'au moins une énergie renouvelable est obligatoire pour les logements (ex. solaire photovoltaïque, solaire thermique, éolien, chauffe-eau thermodynamique, pompe à chaleur, réseau de chaleur, chaudière à micro-cogénération). Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc.</p> <p>La récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments est défini dans l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine (EICH) pour des usages domestiques, qui précise les modalités de conception, de mise en service, de surveillance, d'entretien et de contrôle applicables aux systèmes d'utilisation d'EICH et par le décret n°2024-796 du 12 juillet 2024 relatif à des utilisations d'eaux impropres à la consommation humaine. Ce décret définit les usages domestiques pour lesquels le recours à des eaux impropres à la consommation humaine (seules ou en mélange) est possible, ainsi que les exigences techniques et sanitaires à satisfaire.</p>	<p>Les aspects extérieurs ont été rédigés de façon à encadrer un minimum l'aspect des constructions.</p> <p>Depuis la réglementation thermique 2012, l'utilisation d'au moins une énergie renouvelable est obligatoire (ex. solaire photovoltaïque, solaire thermique, éolien, chauffe-eau thermodynamique, pompe à chaleur, réseau de chaleur, chaudière à micro-cogénération).</p> <p>Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.</p>
<p>3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation et à usage agricole doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations. Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit. Celle-ci n'a aucune valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire des essences régionales qu'il peut mobiliser dans le cadre d'une plantation de haie et d'arbres à hautes tiges. Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.</p>	<p>Les haies et les arbres jouent un rôle écologique fort qu'il convient de ne pas briser pour préserver l'équilibre environnemental.</p>
<p>4. Stationnement</p>	<p>Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.</p>	<p>Les stationnements seront anticipés et suffisants.</p>

Principales dispositions réglementaires pour la zone A, Ai, Av, Avc et Azh (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
1. Déserte par les voies publiques ou privées	<p>Généralités : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p>	<p>La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés.</p>
	<p>Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques à double sens devront avoir une largeur minimale de 5 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus. Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.</p>	<p>La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés.</p>
	<p>Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres : Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).</p>	
	<p>Accès : Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les voies d'accès à la parcelle ou portail doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès.</p>	<p>Les accès doivent être réalisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.</p>
2. Déserte par les réseaux	<p>Généralités : L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.</p>	<p>La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.</p>
	<p>Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée par une solution autre que le réseau de distribution et sera financée par le demandeur.</p>	<p>La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.</p>

Principales dispositions réglementaires pour la zone A, Ai, Av, Avc et Azh (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
2. Déserte par les réseaux	<p>Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.</p>	<p>La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.</p>
	<p>Assainissement : A l'intérieur du secteur Av, Avc sont recensées des zones d'aléas vis-à-vis du risque de glissement de terrain. A ce titre, en fonction de la localisation du projet dans la zone d'aléa du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain (PPRNGT) en vigueur, les équipements devront respecter les dispositions de ce dernier (ex. puisards interdits dans certains secteurs, conditions à respecter pour l'assainissement autonome, infiltration des eaux usées, etc.).</p>	
	<p>Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) : L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux est interdite. Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur. Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans. Pour les projets à l'intérieur des zones d'aléa du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain (PPRNGT), les dispositifs d'assainissements autonomes devront avoir des techniques alternatives permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur.</p>	<p>Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant.</p>
	<p>Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...) : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.</p>	<p>Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant.</p>
	<p>Eaux pluviales : Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privés, ne peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur. En cas d'impossibilité technique justifiée (ex. : nature du sous-sols) pour l'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire devra respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire du réseau. Les équipements devront être compatibles avec le Plan de Prévention des Risques Naturelles contre le Glissement de Terrain (PPRNGT) en vigueur. Les puisards sont notamment interdits dans certains secteurs. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds intérieurs. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.</p>	<p>Une réflexion sur la gestion des eaux pluviales est nécessaire favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mise en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.</p>
<p>Électricité, téléphone et réseau de chauffage : Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.</p>	<p>Cette règle rentre dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur l'enfouissement des réseaux.</p>	

G. LES CHOIX RELATIFS AUX ZONES NATURELLES (N)

Article R151-24 du code de l'urbanisme - Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R151-25 du code de l'urbanisme - Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Sont recensés un certain nombre d'espaces naturels, fortement dominés par les boisements. Le PLU s'est donc attaché à identifier et classer en zones naturelles ces espaces de la façon la plus judicieuse qui soit. Le classement en zones naturelles de ces espaces permet d'assurer la préservation des éléments naturels majeurs du territoire et porteurs de son patrimoine naturel. Il permet également la pérennisation du caractère naturel de ces milieux, et de cadrer les espaces agricoles et leur occupation.

Zones	Vocation / usage	Explication de la délimitation
N	La zone N couvre la zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger	Le secteur N est un secteur naturel généraliste qui correspond à l'usage naturel (boisement, rivières, ripisylve, ...) des territoires.
Nc	Le secteur Nc couvre une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur à l'intérieur du périmètre de protection immédiat et rapproché du captage du « Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes »	Ce secteur est inclus dans le périmètre de protection du captage de Mareuil-le-Port. Il convient de protéger ces espaces en faisant respecter l'arrêté préfectoral.
Ni	La zone Ni couvre la zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger et situé dans la zone inondable du PPRi	Il s'agit d'un secteur semblable à la zone N mais inclus dans le zonage réglementaire du PPRi en vigueur. Les zones d'expansion de crues, soumises au risque d'inondations, jouant un rôle important dans l'absorption des crues et la régulation du fonctionnement hydraulique des cours d'eau. Il nous est apparu judicieux d'attribuer un classement spécifique sur ces secteurs de débordement connus. Le règlement du PPRi s'applique indépendamment des règles du PLU selon le secteur d'aléa.
NJ	Le secteur NJ couvre une zone naturelle dite de jardin, généralement en fond de parcelle, en arrière-plan de l'enveloppe urbaine, des hameaux. Ce secteur relève des STECAL	Ce secteur abrite des secteurs de jardins avec des constructions isolées des tissus villageois (abris de jardin, annexes). Par mesure d'équité et pour valoriser ces fonds de jardins, il est décidé d'autoriser certaines constructions sous condition.
NL	Le secteur NL correspond à une zone naturelle dédiée à la mise en valeur du point de vue paysager de la Fortelle. Ce secteur relève des STECAL .	Il s'agit de permettre d'aménager le point de vue de la Fortelle avec du mobilier urbain, une zone de stationnement, etc.
Nzh	La zone Nzh couvre des zones humides	Il convient de protéger ces zones à dominante humide en l'absence de prédiagnostic de zones humides. Il convient de préserver ces espaces en continuité de la zone inondable.

Principales dispositions réglementaires pour la zone N, Nc, Ni, NL, NJ et Nzh (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
1. Destination et sous-destinations	Paragraphe non réglementé.	La commune n'a pas jugé utile d'interdire une destination.
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.3. • Toutes constructions, déblais, remblais, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient interdits dans le règlement du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain en vigueur. <p>Sont interdits dans toute la zone Nzh :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tout usage, affectation des sols, activité ou construction, de nature à compromettre la sauvegarde des zones humides telles que définies à l'article L. 211-1 1° du Code de l'environnement. • Les exhaussements et affouillements non liés à une construction autorisée dans la zone sont interdits ainsi que les sous-sols. • Les drainages sont interdits. <p>Sont autorisés, dans tout le secteur N :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans la zone d'aléa du règlement du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain en vigueur, les seules constructions, déblais, remblais, travaux et installations autorisées sous réserve de respecter le règlement du PLU ; • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole. • L'aménagement et la transformation des bâtiments et installations existantes sans changement de destination à la date d'approbation du PLU ; • En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone. • Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux. • Les extensions des bâtiments d'habitation existants à condition : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Qu'elles prévoient un branchement ou un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation ; ✓ Dans la limite de la capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité, ...); ✓ Que les extensions soient limitées à 30% de la surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLU. Elle ne s'applique pas aux extensions des bâtiments d'exploitation agricole et des constructions à destination d'habitation nécessaires au fonctionnement d'une exploitation existante. 	<p>Les zones humides sont préservées grâce au règlement de la zone.</p> <p>La réglementation est spécifique aux occupations du sol de la zone.</p>

Principales dispositions réglementaires pour la zone N, Nc, Ni, NL, NJ et Nz (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
<p>2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p>	<p>Sont autorisés, dans tout le secteur N :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les annexes des bâtiments d'habitation existants à condition : <ul style="list-style-type: none"> ✓ D'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation existante ; ✓ Qu'elles soient limitées à 30 m² cumulée d'emprise au sol et à condition de ne pas créer de nouveau logement ; <p>Sont autorisés, dans tout le secteur NJ :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les annexes (ex. garage, abris de jardin, etc.) à condition : <ul style="list-style-type: none"> ✓ D'être liée à une construction d'habitation existante (sur la zone U à proximité) sur la même unité foncière ou sur l'unité foncière riveraine ; ✓ Qu'elles soient limitées à 30 m² ; ✓ Qu'une seule annexe soit autorisée par bâtiment d'habitation principale. Une habitation ne peut accueillir deux annexes en zone NJ ; ✓ Qu'elle ne peut s'écarter du bâtiment d'habitation principal de plus de 25 mètres ; • Les piscines, à condition : <ul style="list-style-type: none"> ✓ D'être liée à une construction d'habitation existante (sur la zone U à proximité) sur la même unité foncière ou sur l'unité foncière riveraine ; ✓ D'être implantées à une distance maximale de 25 mètres de la construction d'habitation existante ; ✓ Qu'une seule piscine soit autorisée par bâtiment d'habitation principale. Une habitation ne peut accueillir deux piscines en zone NJ. <p>Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général, sont admises</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés. • S'agissant des ouvrages de productions d'énergies renouvelables, ils sont autorisés, d'une part si l'énergie produite est majoritairement destinée à la revente sur le réseau national de distribution, et d'autre part si ces ouvrages ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>Sont autorisés, dans le secteur Nc :</p> <p>Les installations, constructions et occupations du sol autorisées à condition d'être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Dans le règlement de la zone N ; ✓ Dans le règlement de l'arrêté préfectoral du 24 novembre 2011 pour le captage du hameau de Cerseuil. 	<p>Les occupations du sol autorisées ne comportent pas de nuisances particulières pour les espaces et sont compatibles avec les milieux.</p> <p>Les annexes et abris de jardins sont autorisés pour que les personnes puissent jouir pleinement de leur propriété.</p> <p>Par la présence potentielle d'habitation isolée dans la zone N, les extensions sont possibles, il s'agit d'un enjeu important sur certaines zones.</p> <p>Il est d'usage d'autoriser uniquement les constructions et usages du sol autorisés dans l'arrêté préfectoral de protection du captage.</p>

Principales dispositions réglementaires pour la zone N, Nc, Ni, NL, NJ et Nzh (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ		
<p>2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p>	<p>Sont autorisés, dans le secteur NL : Toutes constructions, installations, mobilier urbain, structure, plateforme, œuvre d'art en lien avec la mise en valeur du point de vue paysager et le circuit de promenades.</p> <p>Sont autorisés, dans le secteur Ni :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toutes constructions, extensions, remblais, travaux et installations à condition d'être autorisé : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Dans le règlement de la zone N ; ✓ Dans le règlement du Plan de Prévention contre le risque Inondation en vigueur en fonction de la zone d'aléa. 	<p>Il s'agit d'autoriser l'aménagement et l'embellissement du point de vue de la Fortelle.</p> <p>Quelques équipements collectifs peuvent être autorisés</p>
<p>3. Mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Il n'est pas fixé de règles.</p>	<p>Le règlement écrit est suffisant souple pour permettre à l'activité agricole de se diversifier.</p>
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
<p>1. Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Hauteur : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faitage ou sommet de l'acrotère). De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel, sauf dans la zone Ni où le PPRi peut imposer des règles différentes.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ En zone N, Ni, les bâtiments professionnels sont limités à 12 mètres maximum au faitage ou au sommet de l'acrotère ✓ En zone N, les constructions à usage d'habitation sont limitées 9 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère ✓ En zone N et NJ, les abris de jardin sont limités 3,5 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère ✓ En zone N et NJ, les autres annexes et garages (s'il n'est pas accolé à la construction principale) sont limités à 4 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère ✓ En zone NL, l'édification de constructions, plateforme, structure en lien avec la mise en valeur du point de vue paysager et le circuit de promenades est limité à 8 mètres au faitage ✓ En zone NL, l'édification d'installations ou de structures artistiques, mobilier urbain en lien avec la mise en valeur du point de vue paysager et le circuit de promenades est limité à 12 mètres en tout point 	<p>La hauteur des bâtiments d'activité est adaptée aux besoins des exploitations agricoles et forestières. La hauteur des autres constructions (habitation et annexe) est cohérente avec ce qui est autorisé dans l'espace bâti.</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 5 mètres de l'alignement des voies publiques communales, des voies privées, chemins d'association foncière ou encore des chemins d'exploitation, ces derniers étant alors assimilés aux voies publiques communales ; ✓ 15 mètres de l'alignement des routes départementales ; 	<p>Ces dispositions répondent à un souci de sécurité lors de l'insertion des véhicules agricoles dans la circulation (visibilité).</p>

Principales dispositions réglementaires pour la zone N, Nc, Ni, NL, NJ et NzH (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
1. Volumétrie et implantation des constructions	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Pour les constructions agricoles relevant du régime des ICPE ou du RSD a 35 mètres berges des cours d'eau aériens (non busés), des puits, forages, sources, aqueducs transitant des eaux potables en écoulant libre ; ✓ Concernant les parcelles étroites de moins de 25 mètres de façade sur voie publiques ou privées, il est possible d'implanter une construction sur au moins une limite. Si la construction n'est pas implantée en limite séparative alors, elle devra respecter une distance de 3 mètres ; ✓ Dans tous les autres cas, les constructions observeront une marge de recul d'au moins 5 mètres ; ✓ Uniquement dans le secteur NJ, les constructions d'abris de jardin ou d'annexes devront respecter une marge d'isolement d'au moins 1 mètre. 	<p>La marge doit favoriser l'accès du matériel incendie, de respect du voisinage et de morphologie urbaine aérée (si bâtiment à usage d'habitation en milieu agricole).</p> <p>Les abris de jardins et annexes devront respecter une marge d'isolement d'au moins 1 mètre pour permettre leur entretien et de ne pas imposer un recul de 5 mètres alors même que ces secteurs constituent des fonds de jardin.</p>
	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Nulle (accolé à un bâtiment) ✓ Ou respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions. ✓ Uniquement dans le secteur NJ, les constructions d'abris de jardin ou d'annexes devront respecter une marge d'isolement d'au moins 1 mètre. 	<p>Il n'est pas utile de réglementer ce paragraphe avec la taille des parcelles agricoles sur la commune.</p>
	<p>L'emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ En secteur Ni, l'emprise au sol des constructions, extensions et annexes est limitée conformément à la réglementation du PPRi. Les dispositions de ce dernier s'appliquent. ✓ En zone N, l'emprise au sol des extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLU. Elle ne s'applique pas aux extensions des bâtiments d'exploitation agricole et des constructions à destination d'habitation nécessaires au fonctionnement d'une exploitation existante. ✓ En zone N et NJ, les annexes sont limitées à 30 m² d'emprise au sol par parcelle. ✓ En secteur NL, l'emprise au sol est limitée à 30% de la superficie sur le terrain d'assiette du projet. 	<p>Il convient de satisfaire les règles du PPRi. Dans les autres zones, l'emprise au sol ne constitue pas un enjeu.</p>
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Aspect des constructions :</p> <p>1.1. Adaptation au terrain naturel</p> <p>L'implantation des constructions devra s'adapter au terrain naturel. Le plancher du premier niveau habitable de la construction ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente). Cette règle ne s'applique pas aux secteurs Ni où le règlement du PPRi peut prévoir d'autres dispositions.</p>	<p>Les aspects extérieurs ont été rédigés de façon à encadrer un minimum l'aspect des constructions.</p>

Principales dispositions réglementaires pour la zone N, Nc, Ni, NL, NJ et Nzh (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
<p>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p><u>1.2. Toitures</u></p> <p>La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins, ou des courbes de niveau. D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine.</p> <p>Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation, doivent être dans les teintes terres cuites. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment).</p> <p>Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d'interdire les toitures végétalisées, car celles-ci évitent l'émission de gaz à effet de serre et favorisent la retenue des eaux pluviales.</p> <p><u>1.3. Murs / Revêtements extérieurs</u></p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Les bardages d'aspect en tôles, bac acier sont interdits sauf pour les bâtiments agricoles et les abris de jardin. Les bâtiments en bois formés de rondins sont interdits. Ce style architectural ne représente pas la région. L'isolation extérieure par bardage sur une maçonnerie traditionnelle pourra être admise dans le cadre d'un projet de qualité. Pour les bâtiments à usage d'habitation, les enduits teintés le seront en harmonie avec l'environnement bâti. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié. La couleur des enduits ou bardages doit correspondre à des teintes de bois, de pierre, de sable, de terre cuite ou d'ocre naturel.</p> <p><u>1.4. Élément du patrimoine protégé</u></p> <p>Le Moulin Victor est protégé au titre de l'article de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour cette construction, sont applicables les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ En cas de réhabilitation, ces éléments devront être reconstruits à l'identique. Le déplacement ou la modification de parties d'un « élément à conserver », en cas de nécessité technique, pourra être étudié au cas par cas. ✓ La démolition des éléments de patrimoine bâti à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée sous réserve de la réalisation d'un projet à haute valeur environnementale qui respecte la morphologie bâtie du bourg et s'intègre dans le bâti environnant (respect de la volumétrie, de l'implantation...). ✓ Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés, à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. ✓ Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions et en respectant les matériaux traditionnels utilisés (pierre de taille, moellon, brique, bois...). 	<p>Les aspects extérieurs ont été rédigés de façon à encadrer un minimum l'aspect des constructions.</p>

Principales dispositions règlementaires pour la zone N, Nc, Ni, NL, NJ et Nzh (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
<p>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>1.5. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, sauf impossibilité technique justifiée. Si ces coffrets de pompe à chaleur ou de climatisation sont visibles depuis l'espace public, ils devront être dissimulés derrière un cache ou tout autre élément ayant le même résultat. Les caches ne pourront pas être de couleur blanc pur.</p> <p>1.6. Clôtures sur les voies publiques Si la clôture riveraine sur voie publique à une hauteur différente du maximum autorisé dans le règlement du PLU, le projet peut s'adapter aux clôtures voisines. La rénovation d'un mur de clôtures ne répondant pas aux exigences précisées ci-après est possible si cette rénovation est faite à l'identique (hauteur et composition de la clôture). Dans tous les cas les clôtures en limite séparative de fond de jardin (donnant sur les espaces naturels ou agricoles) devront être perméables au passage de la petite faune (Hérisson...).</p> <p>Dans la zone N, NL, NJ et Nzh :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les clôtures pourront être constituées par des haies. Elles pourront, éventuellement, être doublées par des grillages. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, mesurée à partir du niveau du terrain naturel. ✓ La clôture pourra être constituée par un mur bahut (0,8 mètre de haut maximum), surmonté de grilles. Le tout ne devra pas dépasser 2 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel. ✓ L'entretien des murs pleins est autorisé, en revanche la construction de nouveaux murs pleins est interdite sauf dans le cadre de mur bahut surmontés de grilles. <p>Dans la zone Ni : Les clôtures devront garantir le libre écoulement des eaux (ex. clôtures ajourées ou grillages).</p> <p>Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales L'utilisation d'au moins une énergie renouvelable est obligatoire pour les logements (ex. solaire photovoltaïque, solaire thermique, éolien, chauffe-eau thermodynamique, pompe à chaleur, réseau de chaleur, chaudière à micro-cogénération). Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc.</p> <p>La récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments est défini dans l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine (EICH) pour des usages domestiques, qui précise les modalités de conception, de mise en service, de surveillance, d'entretien et de contrôle applicables aux systèmes d'utilisation d'EICH et par le décret n°2024-796 du 12 juillet 2024 relatif à des utilisations d'eaux impropres à la consommation humaine. Ce décret définit les usages domestiques pour lesquels le recours à des eaux impropres à la consommation humaine (seules ou en mélange) est possible, ainsi que les exigences techniques et sanitaires à satisfaire.</p>	<p>Les aspects extérieurs ont été rédigés de façon à encadrer un minimum l'aspect des constructions.</p> <p>Depuis la réglementation thermique 2012, l'utilisation d'au moins une énergie renouvelable est obligatoire (ex. solaire photovoltaïque, solaire thermique, éolien, chauffe-eau thermodynamique, pompe à chaleur, réseau de chaleur, chaudière à micro-cogénération).</p> <p>Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.</p>
<p>3. Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation et à usage agricole doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations.</p>	<p>Les haies et les arbres jouent un rôle écologique fort qu'il convient de ne pas briser pour préserver l'équilibre environnemental.</p>

Principales dispositions réglementaires pour la zone N, Nc, Ni, NL, NJ et Nzh (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
3. Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit. Celle-ci n'a aucune valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire des essences régionales qu'il peut mobiliser dans le cadre d'une plantation de haie et d'arbres à hautes tiges. Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.	Les haies et les arbres jouent un rôle écologique fort qu'il convient de ne pas briser pour préserver l'équilibre environnemental.
4. Stationnement	Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.	Les stationnements seront anticipés et suffisants.
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
1. Déserte par les voies publiques ou privées	Généralités : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.	La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés.
	Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques à double sens devront avoir une largeur minimale de 5 mètres, libre de circulation, bandes réservées ou stationnement exclus. Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.	
	Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres : Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).	
	Accès : Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les voies d'accès à la parcelle ou portail doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès.	Les accès doivent être réalisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
2. Déserte par les réseaux	Généralités : L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.	La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.
	Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.	

Principales dispositions réglementaires pour la zone N, Nc, Ni, NL, NJ et Nzh (pour plus de précision, se référer au document 4a règlement écrit)

Numéro de l'article du règlement	Règle du PLU	Justification
III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX		
2. Déserte par les réseaux	Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée par une solution autre que le réseau de distribution et sera financée par le demandeur.	La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.
	Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.	La commune souhaite garantir à chacun que les règles sanitaires en vigueur soient appliquées.
	Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères) : L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux est interdite. Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur. Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans. Pour les projets à l'intérieur des zones d'aléa du Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain (PPRNGT), les dispositifs d'assainissements autonomes devront avoir des techniques alternatives permettant de maîtriser le débit d'infiltration en terrain naturel et de maximiser les surfaces d'épandage, dans le respect des réglementations en vigueur.	Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant.
	Eaux usées non domestiques : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.	Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant.
	Eaux pluviales : Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privatifs, ne peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur. En cas d'impossibilité technique justifiée (ex. : nature du sous-sols) pour l'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire devra respecter les prescriptions techniques définies par le gestionnaire du réseau. Les équipements devront être compatibles avec le Plan de Prévention des Risques Naturelles contre le Glissement de Terrain (PPRNGT) en vigueur. Les puisards sont notamment interdits dans certains secteurs. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds intérieurs. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol.	Une réflexion sur la gestion des eaux pluviales est nécessaire favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mise en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.
Électricité, téléphone et réseau de chauffage : Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.	Cette règle rentre dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur l'enfouissement des réseaux.	

Respect de l'armature urbaine

Les espaces urbanisés et les choix de développement urbain ont été réalisés en associant à la fois un remodelage de l'aménagement urbain (arrêter de donner la priorité à l'extension urbaine) et une analyse des paysages urbains et naturels. Il s'agit de privilégier une démarche qui identifie les enjeux naturels, les enjeux agricoles et donc les espaces agricoles et naturels à préserver, ainsi que les secteurs soumis à des risques, et plus spécifiquement les risques naturels (inondation notamment). Le travail de terrain et l'analyse des paysages et de la morphologie urbaine permettent d'identifier les éléments à préserver (paysagers, patrimoniaux, etc.) ainsi que les secteurs préférentiels d'extension en cohérence avec le bâti existant. La combinaison de l'ensemble de ces critères ainsi que l'analyse des capacités de densification à l'intérieur des espaces bâtis permettent en lien avec les objectifs du PADD de déterminer cet équilibre entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Ainsi, la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs inscrits comme constructibles (à plus ou moins long terme) dans le document d'urbanisme précédemment en vigueur a dû être réinterrogée pour prendre en compte ces éléments, mais également les évolutions législatives en matière d'urbanisme (modération de la consommation d'espace, préservation des trames vertes et bleues, etc.). La délimitation des zones urbaines et à urbaniser ont été définies à partir du diagnostic, des relevés de terrain, des structures villageoises, de leur morphologie, de leurs spécificités qui ont notamment été détaillées dans le diagnostic.

Modération et réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers

Le PLU s'inscrit également dans un contexte de **compatibilité avec le SCoT de la Région d'Épernay**, par conséquent le PLU se doit d'être compatible avec le SCoT approuvé. De la même manière, l'association des élus et des services du SCoT nous permet de garantir cette compatibilité.

La délimitation des zones d'aléa fort concernant le PPRi en vigueur nous a conduits à faire figurer de manière précise l'emprise des différents aléas du PPRi directement sur le plan de zonage. Le PPRi constituant une servitude d'utilité publique, s'applique indépendamment du PLU et dans une relation de rang supérieur. Avec ce type de zonage, même si l'emprise du PPRi peut évoluer au grès des révisions de celui-ci, le PLU sera toujours compatible. Par ailleurs, la réglementation du PPRi n'autorise que très peu de cas d'extension possible. Il n'a pas été jugé nécessaire de faire des « copier-coller » du règlement du PPRi en vigueur à la date d'écriture du PLU, mais plutôt des références (démarche « d'aller-vers ») à une pièce annexe : le règlement du PPRi. Ainsi, si celui-ci évolue dans les années à venir, le PLU sera toujours compatible avec.

Il était nécessaire de revoir les enveloppes constructibles accordées par le plan local d'urbanisme approuvé le 2 décembre 2008. La possibilité de bâtir, accordée dans le PLU « ancien » ne vaut pas décision définitive. Le droit à construire d'une parcelle n'est pas figé dans le temps (ex. une réserve foncière importante sur des unités foncières agricoles ou naturelles). **Après six ans (date de création de la zone 2AU)**, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU nécessite une révision générale, sauf si la collectivité a déjà acquis une partie du terrain (art. 199-I-2° LCR, art. L. 153- 3 1 CU, non applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un plan local d'urbanisme adopté avant le 1^{er} janvier 2018. Les zones 2AU de plus de 6 ans sont donc fermées à l'urbanisation. La révision générale implique la compatibilité avec le SCoT qui souhaite que les communes reviennent à la baisse les enveloppes à urbaniser et en réserve foncière dans les PLU anciens.

Par ailleurs, le PLU approuvé le 2 décembre 2008 ne répond plus aux différentes législations en vigueur notamment la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) en matière de la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels. De plus le SRADDET du Grand-Est (approuvé le 22 novembre 2019), transposé dans le SCoT impose aux documents d'urbanisme une gestion plus vertueuse de l'espace avec l'encadrement des enveloppes constructibles dans le temps.

Présence et capacité des réseaux

Reste la question de la présence et de la capacité des réseaux, c'est un des principaux leviers pour la décision des élus vis-à-vis des zones ouvertes à l'urbanisation immédiatement et les autres zones ouvertes dans un second temps. Il est évident que la présence des réseaux ne garantit pas la constructibilité de la parcelle. En effet, certaines communes sont très étendues, rendre constructible les parcelles d'un bout à l'autre du village, sous prétexte de la présence des réseaux reviendrait à ne pas tenir compte de la réglementation en vigueur notamment la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) en matière de la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels et les enveloppes foncières contenues dans les documents du SCoT.

Le choix par déduction des contraintes réglementaires réhibitoires

Il s'agit aussi de superposer les contraintes réglementaires réhibitoires telles que les zones d'aléa fort du PPRi, l'absence de zones humides potentielles ou encore l'absence de réservoir de biodiversité d'intérêt communautaire (ex. sites Natura 2000).

Le recours au classement en zone naturelle (N)

L'analyse de la rétention foncière a permis à la collectivité de travailler sur des enveloppes foncières mobilisables ou mutables dans le temps. Si des unités foncières sont identifiées comme non mutables par la présence d'un jardin, de vergers, accès impossible à la rue ..., la collectivité a pris le parti de classer certains de ces espaces en zone Nj ou de les identifier comme potentiel densifiable non mobilisable. Dans d'autres secteurs, la profondeur constructible du PLU approuvé le 2 décembre 2008 a été revue à la baisse pour limiter là encore le nombre d'hectares en potentiel densifiable (souvent non mobilisable). Cette justification va de pair avec la volonté du SCoT de limiter les enveloppes constructibles. Mobiliser des surfaces potentiellement ouvertes à l'urbanisation (ex. profondeur constructible importante, possibilité de construction en second rideau) n'est pas sans conséquence sur les enveloppes constructibles encadrées par les dispositions réglementaires du SCoT. Vis-à-vis de la consommation d'espace, le projet de PLU ne peut pas rendre des terrains constructibles sur une trop grande profondeur au risque de diminuer le volume global des unités foncières constructibles. Les élus n'ont pas souhaité généraliser le développement du modèle de construction en second rideau voir en troisième rideau. Le recours à la zone N (quelques fois indicé Nj) est par conséquent un des outils pour lutter contre la consommation de l'espace agricole ou naturelle (potentielle artificialisation du territoire).

Vocation / usage	Explication de la délimitation
UA – mixte, mais à dominante résidentielle	La zone UA correspond aux tissus urbains dans un secteur équipé en voirie et réseaux. Cette zone regroupe des tissus anciens, mais aussi une architecture qui a évolué sur les décennies précédentes. La délimitation de la zone est construite de telle manière que les extensions urbaines sont limitées à la présence ou la capacité des réseaux actuels dans une logique de réduction de l'étalement urbain et de rationalisation des finances publiques. Pour délimiter la zone UA, nous avons analysé l'armature urbaine du territoire.
UAi – mixte, mais à dominante résidentielle	La zone UAi s'apparente à la zone UA en termes de morphologie urbaine à la différence près que la zone est située en zone inondable. Les zones d'expansion de crues, soumises au risque d'inondations, jouant un rôle important dans l'absorption des crues et la régulation du fonctionnement hydraulique des cours d'eau. Il nous est apparu judicieux d'attribuer un classement spécifique sur ces secteurs de débordement connus. Le zonage du PPRi a été repris pour dessiner la zone UAi. Le règlement du PPRi s'applique indépendamment des règles du PLU selon le secteur d'aléa.
UB – mixte, mais à dominante résidentielle	Les tissus urbains se distinguent de la zone UA par leur gabarit légèrement différent, moins denses. La délimitation de la zone est construite de telle manière que les extensions urbaines sont limitées à la présence ou la capacité des réseaux actuels dans une logique de réduction de l'étalement urbain et de rationalisation des finances publiques. Pour délimiter la zone UB, nous avons analysé l'armature urbaine du territoire plus lâche et plus récente.

Vocation / usage	Explication de la délimitation
UBc - mixte, mais à dominante résidentielle (captage)	Le secteur UB correspond aux secteurs d'extensions urbaines où les densités sont moins élevées à Cerseuil. Cette zone est bâtie mais incluse dans le périmètre de captage rapproché du captage du « Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes ». Il convient de se référer à l'arrêté préfectoral de DUP du 24 novembre 2011. Le zonage a été fait à l'appui des cartes transmises par l'ARS.
UBi – mixte, mais à dominante résidentielle inondable	La zone UBi s'apparente à la zone UB en termes de morphologie urbaine à la différence près que la zone est située en zone inondable. Les zones d'expansion de crues, soumises au risque d'inondations, jouant un rôle important dans l'absorption des crues et la régulation du fonctionnement hydraulique des cours d'eau. Il nous est apparu judicieux d'attribuer un classement spécifique sur ces secteurs de débordement connus. Le zonage du PPRi a été repris pour dessiner la zone UAi. Le règlement du PPRi s'applique indépendamment des règles du PLU selon le secteur d'aléa.
UE – réservé aux équipements publics	Ce secteur est exclusivement réservé à des constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif. On retrouve le pôle scolaire, le collège, la déchetterie, la station d'épuration notamment.
UZ et UZi – activité	Cette zone correspond à une zone équipée, accueillant des activités artisanales, industrielles au niveau des silos à grains et de l'ancienne gare. Dans le périmètre des zones UZi il convient de regarder les prescriptions du PPRi et du périmètre de protection.
1AU – mixte, mais à dominante résidentielle	Cette zone correspond à la future zone d'urbanisation. La localisation de ces zones à urbaniser a été choisie en fonction de l'armature territoriale, l'analyse de la morphologie urbaine, la présence de voiries et réseaux divers, le contexte foncier, l'absence de contraintes réglementaires réhabilitaires, l'absence de réservoir de biodiversité d'intérêt communautaire. Il s'agit d'es rares secteurs cohérents pour accueillir des extensions urbaines. Ces secteurs sont sans contraintes majeures. Ces zones ont fait l'objet de réflexions particulières (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui orientent les choix et permettent à la collectivité d'assurer une continuité du tissu urbain et villageois.
1AUY – activité	Cette zone correspond à la future zone d'urbanisation à vocation économique, destinée à recevoir des activités économiques identifiées avec des secteurs de projets à court terme. La localisation de ces zones à urbaniser a été choisie en fonction de l'armature territoriale, l'analyse de la morphologie urbaine, la présence de voiries et réseaux divers, le contexte foncier, l'absence de contraintes réglementaires réhabilitaires, l'absence de réservoir de biodiversité d'intérêt communautaire. Il s'agit de secteurs cohérents pour accueillir des extensions urbaines. Ces secteurs sont sans contraintes majeures. Ces zones ont fait l'objet de réflexions particulières (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui orientent les choix et permettent à la collectivité d'assurer une continuité du tissu urbain et villageois. Il n'y a pas d'autres surfaces disponibles à l'intérieur des tissus urbains de Mareuil-le-Port (site mutable, friches, etc.). La zone 1AUY Rue du Professeur Nicaise (en allant vers Cerseuil) fera l'objet d'un aménagement autour d'une exploitation viticole et des bâtiments nécessaires à son activité (ex. pressoirs, cuverie, quai de livraison, etc.) La zone 1AUY Rue du Professeur Nicaise (en allant vers la déchetterie et la station d'épuration) est consacré à l'accueil d'activités économiques diverses. Il s'agit de répondre à la demande locale tout en tenant compte des disponibilités foncières sur les communes environnantes de la Communauté de Communes. Ces 2 zones ont fait l'objet d'une validation auprès de la Communauté de Communes (autorité compétente en matière de développement économique). Ces zones 1AUY trouvent aussi une justification pour répondre aux objectifs du SCoT et pour le développement économique de Mareuil-le-Port, son bassin de vie et la Communauté de Communes des Paysages de la Champagne. Il s'agit de flécher le développement économique dans les communes avec des fonctions de bourg comme le pôle structurant Chatillon-sur-Marne / Mareuil-le-Port. Ces zones font parties des surfaces « flottantes » de la CCPC au sein du SCoT.

Vocation / usage	Explication de la délimitation
A – agricole	Cette zone correspond aux terres agricoles de la commune. La zone doit permettre le maintien et le développement de l'activité agricole. La délimitation s'est faite par analyse de l'occupation du sol et de photo-interprétation.
Ai – agricole inondable	Il s'agit d'un secteur semblable à la zone A, mais inclus dans le zonage réglementaire du PPRi. Les zones d'expansion de crues, soumises au risque d'inondations, jouant un rôle important dans l'absorption des crues et la régulation du fonctionnement hydraulique des cours d'eau. Il nous est apparu judicieux d'attribuer un classement spécifique sur ces secteurs de débordement connus. La délimitation a été reprise sur les aléas du PPRi.
Av – viticole (AOC Champagne)	Il s'agit d'une zone agricole avec un potentiel agronomique très élevé dédié à la culture de la vigne dans le cadre de l'AOC Champagne. Il est naturel de préserver ces secteurs.
Avc – viticole (AOC Champagne) - captage	Il s'agit de secteurs viticoles concernés par des prescriptions spécifiques vis-à-vis du périmètre de protection. Il convient de protéger ces espaces en faisant respecter l'arrêté préfectoral. Le zonage a été fait à l'appui des cartes transmises par l'ARS.
Azh – agricole à dominante humide	Il convient de protéger ces zones à dominante humide en l'absence de prédiagnostic de zones humides. Il convient de préserver ces espaces quelques fois en continuité de la zone inondable.
N – naturelle	Cette zone correspond aux espaces naturels de la commune. La zone doit permettre le maintien et le développement de l'activité naturelle et/ou forestière. La délimitation s'est faite par analyse de l'occupation du sol et de photo-interprétation. Ce secteur abrite des constructions isolées des tissus villageois souvent composés d'anciens habitats agricoles à l'extérieur des villages. Aujourd'hui des tiers (non exploitant agricole) y habitent, c'est pourquoi il est nécessaire de prévoir des secteurs de taille réduite pour permettre leur développement mesuré.
Nc – naturelle (captage)	Il s'agit de secteurs naturels concernés par des prescriptions spécifiques vis-à-vis du périmètre de protection. Il convient de protéger ces espaces en faisant respecter l'arrêté préfectoral. Le zonage a été fait à l'appui des cartes transmises par l'ARS.
Ni – naturelle inondable	Il s'agit d'un secteur semblable à la zone N mais inclus dans le zonage réglementaire du PPRi. Les zones d'expansion de crues, soumises au risque d'inondations, jouant un rôle important dans l'absorption des crues et la régulation du fonctionnement hydraulique des cours d'eau. Il nous est apparu judicieux d'attribuer un classement spécifique sur ces secteurs de débordement connus. La délimitation a été reprise sur les aléas du PPRi.
NL – équipements publics (mise en valeur du point de vue paysager de la Fortelle)	Il s'agit de permettre l'aménagement d'un point de vue de la Fortelle avec du mobilier urbain, une zone de stationnement, etc. Ce secteur s'inscrit dans le cadre d'un projet communal avec un rayonnement intercommunal (tourisme).
NJ – résidentielle (trame de jardin)	Ce secteur abrite des secteurs de jardins avec des constructions isolées des tissus villageois (abris de jardin, annexes). Par mesure d'équité et pour valoriser ces fonds de jardins, il est décidé d'autoriser certaines constructions sous condition.
Nzh – naturelle à dominante humide	Ce secteur abrite des zones humides répondant aux critères de la loi sur l'eau et d'autres identifiées par l'Agence de l'Eau Seine Normandie. Il convient de préserver ces espaces en continuité de la zone inondable.

I. [LES DIFFÉRENTS SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS \(STECAL\)](#)

Rappel de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Conformément à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, la délimitation de secteurs de taille et de capacité limitées dans les zones A et N, peut permettre certaines constructions. Le STECAL prend la forme d'un sous-secteur constructible dans la zone agricole ou naturelle et forestière qui encadre des possibilités de constructions dans les limites définies par le présent article. **Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions**, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Les secteurs relevant du régime des STECAL sont : NL et NJ. Les dispositions réglementaires sont soumises pour avis à la CDPENAF. Le secteur NL doit permettre l'aménagement du point de vue paysager de la Fortelle, elle pourrait accueillir des constructions légères en lien avec le projet (ex. promontoire, auvent, etc. La zone NJ étant principalement située en fonds de jardin, elle peut accueillir des annexes de type garage ou abris de jardin. **Il convient d'autoriser ce type de construction dans ces secteurs.**

J. [LES EXTENSIONS OU ANNEXES DES BÂTIMENTS D'HABITATION](#)

En dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existants en zone naturelle ou agricole peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité** de ces extensions et annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. En d'autres termes, le règlement ne peut autoriser les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation dans l'ensemble de la zone A ou N, mais définir précisément l'espace où ces possibilités ne remettent pas en question le caractère naturel ou forestier ou agricole de la zone. Ce type de construction peut être interdit dans certaines zones réglementées du PPRi. Les dispositions du règlement sont soumises, pour avis à la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui rendra son avis autant sur la délimitation des zones concernées, que sur les règles de hauteur, d'emprise et de densité qui y sont imposées.



Le noyer Cabaret

Secteur N avec la présence d'une maison d'habitation et pouvant faire l'objet d'extensions et annexes



Le Moulin Victor

Secteur N avec la présence d'une maison d'habitation et pouvant faire l'objet d'extensions et annexes

Les zones N sont des secteurs où des extensions et annexes des bâtiments d'habitation peuvent être autorisées (Article L.151-12 du code de l'urbanisme). Les dispositions réglementaires sont soumises pour avis à la CDPENAF. Il s'agit ici de quelques bâtiments d'habitations isolées. Le secteur N « Moulin Victor » est d'ailleurs classé en élément remarquable. Le secteur « Noyer Cabaret » est en zone N.

K. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Conformément à l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme permet de « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ». Le classement d'un espace boisé a pour effet :

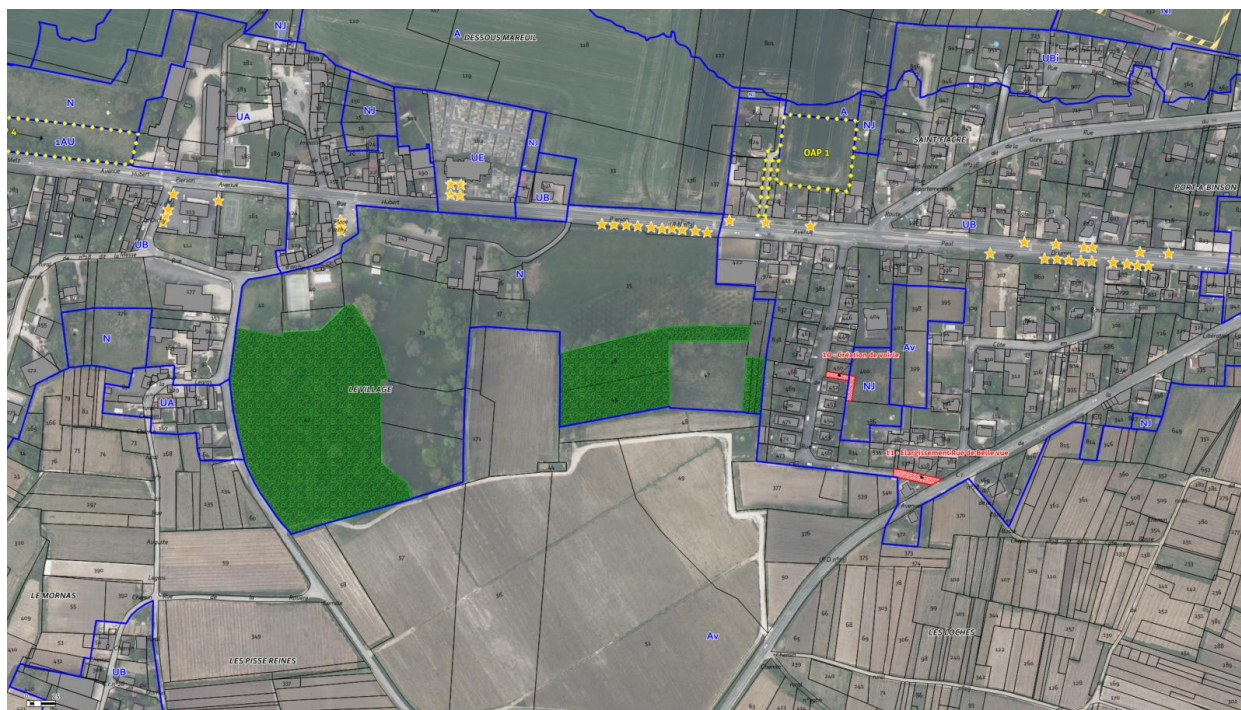
- De soumettre à autorisation préalable certaines coupes ou abattage d'arbres ;
- D'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- D'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

À noter que le classement en EBC est incompatible avec la servitude liée aux lignes à haute tension (servitude I4 : transport d'électricité), en application de la circulaire ministérielle du 2 mars 1993.

Il existe plusieurs secteurs d'espaces boisés classés (EBC) qui figure sur le plan de zonage de Mareuil-le-Port. Ces secteurs sont principalement autour des périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, autour du Flagot, sur le bois des Châtaigniers (Cerseuil), sur le bois du Champ Brédoux (Cerseuil), sur les bois existant au niveau du coteau Avenu Hubert Pierson.

A noter que les bois communaux à Cerseuil sont gérés par l'ONF avec un document de gestion durable. Par conséquent le code forestier s'applique. Il est donc inutile de manier l'outil Espace Boisé Classé.

La commune a d'ailleurs profiter de la révision du PLU pour déclasser la parcelle 47 du secteur d'EBC. Elle avait été classée autrefois dans le PLU en vigueur alors que l'état boisé n'y est pas constaté. La plantation n'a jamais eu lieu et ne se justifie pas en zone AOC, l'INAO a d'ailleurs été interrogé à ce sujet. Cette remarque a fait l'objet d'une demande de déclassement en EBC lors de la réunion publique.



Localisation des Espaces Boisés Classés (EBC)

L. LES ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX OU PAYSAGERS À PRÉSERVER

En application de l'article L.151-19, L. 151-23, R. 151-41 3° et R. 151-43 5° du code de l'urbanisme, « Le règlement peut 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 architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ». Conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le code de l'urbanisme permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres » Ce repérage a pour effet de soumettre toute modification des éléments de paysage identifiés qui ne serait soumis à aucun régime d'autorisation **à une demande d'autorisation préalable** (déclaration préalable ou permis de démolir). Les éléments paysagers à protéger sont localisés sur le plan de règlement sous la forme d'éléments ponctuels par ailleurs identifiés dans le rapport de présentation et sous la forme de secteur soumis à des règles architecturales ou environnementales particulières.

Deux moulins sont repérés comme élément architectural ou paysager à préserver dans la commune en sus de la réglementation déjà en vigueur sur les monuments historiques. Par conséquent toute intervention sur les moulins nécessite une autorisation préalable.

Type d'ouvrage	Localisation	Parcelle	Zone du PLU	Type de protection
Moulin Victor	« Le Moulin Victor »	AN 0039 AN 0360 AN 0361 AN 0362	N	Les travaux nécessiteront soit une déclaration préalable et/ou un permis de démolir le cas échéant



Le propriétaire du Moulin Victor demande son classement en élément remarquable afin de préserver l'ouvrage et de bénéficier d'aides pour les travaux. Cette demande a été prise en compte. La commune n'a pas souhaité étendre le dispositif à d'autres secteurs sans l'aval des propriétaires.



M. LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGES

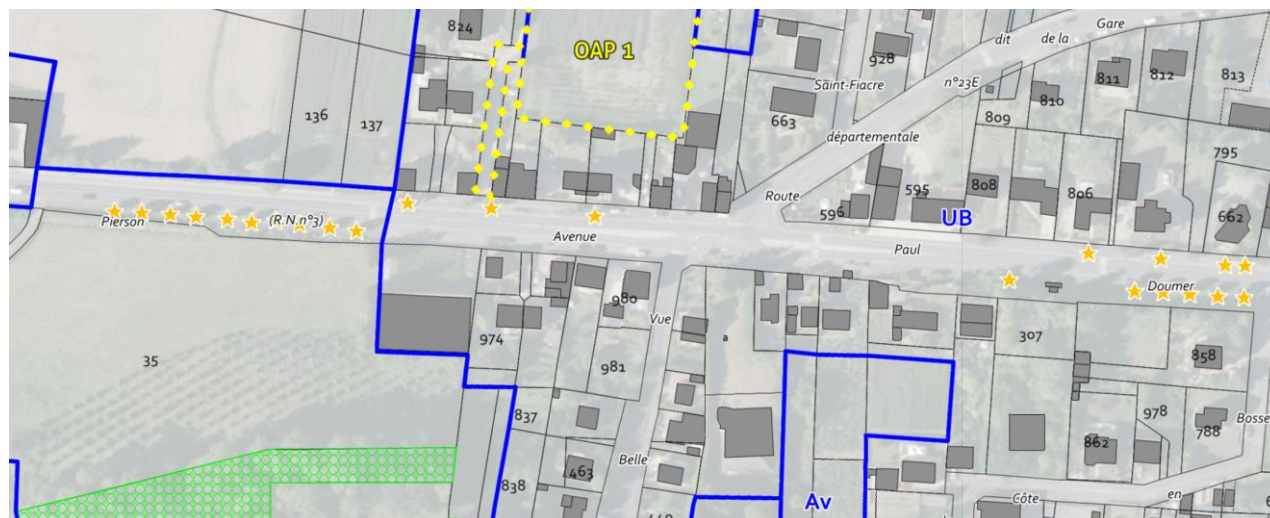
Toujours en vertu de l'article L 151-19, L. 151-23, R. 151-41 3° et R. 151-43 5° du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier des éléments de paysages à préserver. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme, « le règlement peut **identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.** Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article [L. 421-4](#) pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

La commune est empreinte de verdure, sa trame boisée est assez conséquente. La nature en ville y est omniprésente. Il a été décidé de préserver certains de ces ilots. **Sur la commune de Mareuil-le-Port, il s'agit la plupart du temps d'éléments ponctuels (alignement d'arbres, arbre isolé) sur le domaine public.** La conception d'un éventuel projet **devra maintenir dans la mesure du possible les éléments naturels préexistants**, notamment en fonction de leur potentialité écologique supposée ou avérée. En cas d'incompatibilité avec le projet, **ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération. En cas d'impossibilité**, ils pourront être exceptionnellement **transplantés sur l'unité foncière ou être remplacés** par des plantations favorables à la biodiversité ou satisfaisant les principes bioclimatiques (ombrage des bâtiments, îlot de fraîcheur...). Cette préservation et ces aménagements devront tenir compte d'une bonne orientation du bâti. C'est en ce sens que des **éléments remarquables** (principalement des végétaux) sont identifiés au plan de zonage afin de maintenir ces végétaux créant une véritable ambiance champêtre dans le village.

Des arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément paysager à préserver dans la commune au titre de l'article L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme. Par conséquent toute intervention sur ces éléments paysagers nécessite une déclaration préalable. Cette autorisation pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures compensatoires si l'élément paysager concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols ...) ou pour le paysage.

Dans le cas d'une destruction (ex. arbre malade), une replantation devra être réalisée sans obligatoirement reprendre l'essence initiale, mais conserver les mêmes fonctionnalités (ex. l'arrachage d'un chêne ne peut être remplacé par un rosier) et à proximité (dans un rayon de 10 mètres) si ce n'est à l'emplacement initial. Il convient de s'inspirer du guide des essences régionales (liste non exhaustive).

Les arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément paysager à préserver dans le plan de zonage à travers une **étoile orange** avec une bordure blanche.



VII. Justification établie dans les choix d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

A. LES PRINCIPES RETENUS DANS LES OAP

Créées par la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) et complétées par la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné, quelle qu'en soit l'échelle (îlot, quartier, commune, groupe de communes, territoire intercommunal...).

Ces choix, laissés à l'initiative de l'autorité compétente, concernent aussi bien le développement et le renouvellement du tissu urbain, que l'environnement et les paysages. Ces orientations prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent, si nécessaire, les principales caractéristiques des espaces publics.

Les OAP constituent une pièce désormais obligatoire du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément aux dispositions du Grenelle II et précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques dans la commune.

*(Article L. 151-6 du code de l'urbanisme) « Les orientations d'aménagement et de programmation **comprennent**, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif. »

*(Article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme) « Les orientations d'aménagement et de programmation **définissent**, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »*

Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions ne sont pas applicables aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi.»

*(Article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme) « Les orientations d'aménagement et de programmation **définissent**, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »*

(Article L151-7 du code de l'urbanisme) « Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

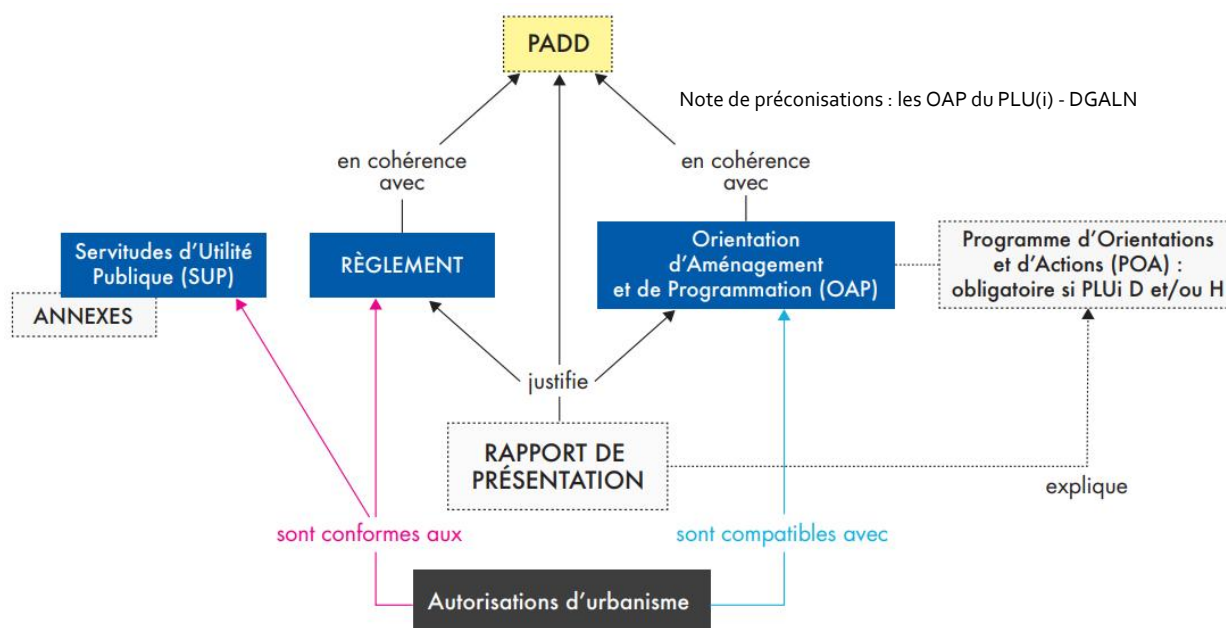
7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.- Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, l'abrogation du 3° du présent article n'est pas applicable aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi.

B. RAPPORT D'OPPOSABILITÉ DES OAP DANS LES AUTORISATIONS D'URBANISME



Pour toute autorisation demandée, le projet proposé doit respecter de manière souple les principes du parti d'aménagement contenus dans l'OAP. La compatibilité implique « **de ne pas aller à l'encontre de la règle** », alors que la conformité nécessite le respect strict de la règle. Les autorisations d'urbanisme **devront être en accord avec les principes d'aménagement** inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation.

À travers le présent document « OAP », les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit d'indiquer les orientations, **les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations devront être compatibles**. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

C. LIMITES ET AVERTISSEMENT

Pour une meilleure interprétation des règles, la lecture des OAP se fait conjointement avec le règlement écrit et graphique. Le nombre de logements estimé par opération pourra être ajusté selon le contexte foncier et notamment pour pallier la rétention foncière.

D. LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Il s'agit de zones mixtes à dominante résidentielle sauf l'OAP n°4 visant la reconversion d'une probable friche et l'OAP n°5 et 6 à vocation économique (artisanale, tertiaire et commerciale). L'ensemble des secteurs de développement « à urbaniser » (zone 1AU et 1AUY) doivent obligatoirement comporter des OAP. Les communes avec des zones urbaines localisées dans les tissus urbains, mais avec de forts enjeux (accès, espace de transition entre le milieu urbain et agricole ou naturel à préserver, mixité fonctionnelle, ...) peuvent comporter des OAP pour garantir un aménagement cohérent de la zone.

Une OAP thématique portant sur les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques est également présente et concerne l'ensemble de la commune. Une autre porte sur les éléments paysagers et patrimoniaux majeurs.

N°	Localisation / nombre de logements à prévoir	Surface en ha	Zone du PLU	Justifications
1	Secteur UB – Avenue Paul Doumer à Mareuil 5 logements minimum	0,41 0,41	UB TOTAL	Bien que ce secteur n'ait pas d'obligation de comporter une OAP sectorielle, celle-ci permet d'encadrer le développement de la zone (accès, plantation, etc.). Le principal enjeu de cette zone est de prévoir un accompagnement paysager pour préserver le cadre de vie des habitants et assurer la bonne insertion paysagère du lotissement. Il s'agit de créer un secteur cohérent et connecté au reste du bourg. L'objectif est d'offrir de nouveaux terrains à bâtir en continuité du bâti existant, avec aucune contrainte majeure.
2	Secteur UB – Chemin de la Messe à Mareuil 12 logements minimum	0,53 0,12 0,65	UB UB TOTAL	Bien que ce secteur n'ait pas d'obligation de comporter une OAP sectorielle, celle-ci permet d'encadrer le développement de la zone (accès, plantation, etc.). Le principal enjeu de cette zone est de prévoir une voirie avec une aire de retournement (bouclage quasi-impossible), un accompagnement paysager pour préserver le cadre de vie des habitants et assurer la bonne insertion paysagère du lotissement. Il s'agit de créer un secteur cohérent et connecté au reste du bourg. L'objectif est d'offrir de nouveaux terrains à bâtir en continuité du bâti existant, avec aucune contrainte majeure.
3	Secteur 1AU et UB – Rue du Professeur Nicaise 28 logements minimum dont 8 réservés à l'accueil de personnes âgées autonomes et 2 lots pour de l'habitat en location	1,57 0,11 0,075 1,68	1AU UB Dont EBC TOTAL	L'obligation de recourir aux OAP sectorielles en zone 1AU est réaffirmée dans l'article R.151-20 du code de l'urbanisme qui la mentionne explicitement. Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra donc comporter des OAP sectorielles. Le principal enjeu de cette zone est de prévoir un bouclage de la voirie à terme, un accompagnement paysager pour préserver le cadre de vie des habitants et assurer la bonne insertion paysagère du lotissement. Il s'agit de créer un secteur cohérent et connecté au reste du bourg. L'objectif est d'offrir de nouveaux terrains à bâtir en continuité du bâti existant, avec aucune contrainte majeure.

N°	Localisation / nombre de logements à prévoir	Surface en ha	Zone du PLU	Justifications
5	Secteur UZ et UZi – Rue de l'Île d'Amour et Avenue de la Gare Aucun	1,60 2,32 3,92	UZ UZi TOTAL	<p>Bien que ce secteur n'ait pas d'obligation de comporter une OAP sectorielle, celle-ci permet d'encadrer le potentiel projet de reconversion de friche (accès, plantation, etc.).</p> <p>Ce secteur abrite d'anciens bâtiments SNCF et une société coopérative agricole existante. Cette dernière est enclavée, à l'étroit, et ne peut réaliser facilement des travaux de mise aux normes avec l'existence d'une zone inondable sur une partie du site. Ainsi la société coopérative agricole cherche à déménager ses activités.</p> <p>Son départ entrainera la création d'un dossier de reconversion de friche industrielle. Précisons que l'exploitant à la charge de la remise en état après l'arrêt définitif de l'activité. Le site devra faire l'objet d'une remise en état afin que celui-ci ne puisse porter atteinte à l'environnement et au voisinage. L'OAP permet de fixer un cadre en cas de reconversion de friche.</p>
6	Secteur 1AUY – Rue du Professeur Nicaise et Rue de la Chapelle Le nombre de lots sera déterminé en fonction de l'armature territoriale et des activités qui seront accueillies. Une activité vitivinicole est pressentie sur ce secteur.	1,72 1,72	1AUY TOTAL	<p>L'obligation de recourir aux OAP sectorielles en zone 1AU est réaffirmée dans l'article R.151-20 du code de l'urbanisme qui la mentionne explicitement. Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra donc comporter des OAP sectorielles. Le principal enjeu de cette zone est de prévoir un accompagnement paysager pour préserver le cadre de vie des habitants et assurer la bonne insertion paysagère des activités économiques. Il s'agit de créer un secteur cohérent et connecté au reste du bourg. L'objectif est d'offrir de nouveaux terrains à bâtir en continuité du bâti existant, avec aucune contrainte majeure.</p>
7	Rue du Professeur Nicaise puis chemin rural n°4 dit de la maison rouge Le nombre de lots sera déterminé en fonction de l'armature territoriale et des activités qui seront accueillies.	0,94 0,94	1AUY TOTAL	<p>L'obligation de recourir aux OAP sectorielles en zone 1AU est réaffirmée dans l'article R.151-20 du code de l'urbanisme qui la mentionne explicitement. Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra donc comporter des OAP sectorielles. Le principal enjeu de cette zone est de prévoir un accompagnement paysager pour préserver le cadre de vie des habitants et assurer la bonne insertion paysagère des activités économiques. Il s'agit de créer un secteur cohérent et connecté au reste du bourg. L'objectif est d'offrir de nouveaux terrains à bâtir en continuité du bâti existant, avec aucune contrainte majeure.</p>
-	OPA Thématique	-	Secteurs concernés	<p>La commune est empreinte de verdure, sa trame boisée est assez conséquente. La nature en ville y est omniprésente. Il a été décidé de préserver certains de ces ilots. Sur la commune de Mareuil-le-Port, il s'agit la plupart du temps d'éléments ponctuels (alignement d'arbres, arbre isolé) sur le domaine public. Ces éléments sont classés en élément remarquable.</p>
-	OPA Thématique	-	Toutes les zones du PLU	<p>Désormais, il est obligatoire de rédiger une OAP thématique concernant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Elle s'applique de manière générale à l'ensemble de la commune. Quelques prescriptions sont inscrites.</p>

E. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT COMMUN À L'ENSEMBLE DES SECTEURS SOUMIS À OAP

Les enjeux propres à ces espaces sont non seulement de participer au dynamisme communal, mais aussi d'assurer un cadre de vie qualitatif en respectant les paysages urbains et naturels environnants. Il est apparu important pour la collectivité d'introduire un socle commun d'orientations à toutes les OAP qu'elles concernent des zones d'habitats ou d'activités. Ainsi des orientations spécifiques sont insérées indépendamment du socle commun (ex : accès spécifique à traiter).

Formes urbaines

Le respect de la typologie urbaine voisine, il s'agit d'intégrer au mieux les nouvelles constructions ou équipements sportifs, qu'elles soient d'un style contemporain ou traditionnel. L'intégration urbaine se fait par les choix de matériaux utilisés, à la gestion des mouvements de terrain, à la volumétrie globale, aux ornementsations, aux choix des couleurs. Précisons également que la typologie urbaine d'aujourd'hui n'est pas forcément celle de demain, des constructions contemporaines se mariant avec l'environnement bâti existant est tout à fait possible.

Précisons que le règlement du PLU ne peut interdire l'usage de certains matériaux, le code de l'urbanisme et la jurisprudence ne le permet pas. De telles exigences ne sont justifiées que dans des secteurs nécessitant une protection particulière, tels que les abords des monuments historiques, les sites ou les zones de protection du patrimoine architectural urbain ou paysager. **Cependant une autorisation d'urbanisme peut être refusée** conformément à l'article R 111-27 du code de l'urbanisme au motif que le projet de construction porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Desserte et réseaux

Les circulations :

Voirie : si le projet nécessite la création de voirie nouvelle, la collectivité souhaite, dans la mesure du possible, réaliser un bouclage de la voirie pour la relier au reste de la trame villageoise. La création d'une impasse même avec une aire de retournement est à envisager en ultime recours (ex. si le foncier ne le permet pas, si un double accès au site était dangereux pour la sécurité routière). **Ces aires de retournement peuvent être aménagées à l'intérieur des espaces de stationnement** à condition de respecter les rayons de girations des véhicules de lutte contre l'incendie).

Dans tous les cas, les caractéristiques de la voirie nouvelle doivent répondre à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de service hivernal ou d'enlèvement des ordures ménagères.

Les liaisons douces : conformément à la loi d'orientation des mobilités n°2019-1428 du 24 décembre 2019 des cheminements piétons et cyclables **doivent être créés** pour favoriser les relations entre les divers lieux de vie. Ce réseau est souvent parallèle à la voirie par le réseau interurbain de trottoirs ou de voies vertes. Hors agglomération, le gestionnaire de la voirie est tenu d'évaluer le besoin de réalisation de l'aménagement ainsi que sa faisabilité technique et financière, en lien avec l'autorité organisatrice de la mobilité.

Réseaux :

- Assainissement : garantir le bon traitement dans le cas d'un système d'assainissement individuel ou le bon fonctionnement dans le cas d'un réseau collectif des rejets des eaux usées ;
- Eau potable : raccordement au réseau public pour toute construction ou établissement recevant du personnel ou du public ;
- Communications numériques : garantir leur raccordement.

Desserte incendie :

Assurer une desserte incendie suffisante des nouvelles constructions en fonction du risque à défendre.

Principes paysagers notamment pour protéger les franges urbaines et rurales

Les espaces libres aux abords des constructions et des équipements doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales et à la réduction des îlots de chaleur. Cette règle sera respectée notamment en tenant compte de l'emprise au sol limitée, mais aussi en menant un programme de plantation.

Ce **traitement paysager** vise à constituer un écrin de verdure de qualité. Par exemple : la plantation d'arbres de fruitiers, de haies champêtres favorables à la biodiversité, l'engazonnement, le recours à des techniques et matériaux réduisant les surfaces artificialisées. Ce traitement végétal participe à la réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, à la richesse floristique et faunistique, à l'enrichissement du réseau de trame verte locale, à l'esthétisme du village. Les plantations seront à réaliser, dans la mesure du possible, en automne ou au printemps pour éviter d'avoir recours à un système d'arrosage automatique.

Ce **tampon végétal** assure la transition entre les différents sites avec des OAP, leur environnement proche et leur environnement lointain. Ce traitement végétal conduit aussi à un effet masquant pour les constructions et équipements favorisant naturellement son raccordement au reste du village. Les arbres et le réseau de haies existants seront dans la mesure du possible à conserver sur le site. Il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant et de le compléter. Cependant, dans certains cas, de la souplesse est de rigueur par exemple pour garantir l'accès à la parcelle ou pour pallier les maladies des arbres ou à leur faible résistance mécanique due au vieillissement de l'arbre.

Appliquer une démarche qualitative et durable : les préconisations

Gestion de l'eau

- Réduire le rejet des eaux pluviales dans le réseau public en limitant l'imperméabilisation et en privilégiant l'infiltration des eaux (sauf impossibilité technique justifiée par une étude de sol) en utilisant par exemple : noues, revêtement poreux, espaces verts à utiliser comme aire de stockage ; citernes ou cuves de récupération des eaux de pluie, tranchée drainante, ... ;
- Gérer la pluie là où elle tombe (gestion à la source) pour réduire les coûts de transports et d'évacuation des eaux pluviales. Ex. : stockage de l'eau de pluie via des citernes ou cuves ;
- Possibilité de réutiliser les eaux de pluie à usage individuel : lavage des voitures, arrosage du jardin, etc. ;
- Intégrer l'eau dans la ville, en adaptant des techniques aux espaces à aménager et en favorisant les synergies avec d'autres usages (espaces d'aménités). Les espaces d'aménités sont des espaces qui évoquent des aspects agréables. Les aménités environnementales sont l'ensemble des bienfaits que procure la nature pour l'homme. La biodiversité en ville concourt à ce sentiment de bien-être ;

Certaines OAP sont susceptibles de nécessiter des dossiers de déclaration au titre de la loi sur l'eau (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature eau : rejet des eaux pluviales notamment). Le porteur de projet (aménageur privé ou public) devra réaliser une déclaration au titre de la loi sur l'eau si les surfaces des eaux pluviales (uniquement les eaux pluviales de voirie et non celles en domaine privé) interceptent un bassin versant supérieur à un hectare (ou si l'opération fait plus d'un hectare). À savoir qu'un aménageur ne peut pas « scinder » son projet avec des tranches pour s'exonérer du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau. Le projet global fera l'objet d'une déclaration (même si la tranche de travaux est inférieure à 1 ha car la surface globale fera plus d'un hectare) en vertu de l'article R 214-42 du code de l'environnement.

Énergie

Favoriser les économies d'énergie : l'implantation des constructions et équipements devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des lieux de vie. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et respecter les normes thermiques et environnementales en vigueur. Il s'agit pour les constructions neuves de répondre à minima à la réglementation thermique et environnementale en vigueur.

Gestion des déchets

Gestion des déchets semblable à celle appliquée au sein de la commune : collecte des ordures ménagères et tri sélectif.

F. ILLUSTRATIONS DES OAP

Il ne s'agit pas de lister tous les points de détail de l'ensemble des OAP, mais de présenter la philosophie du document. **Pour plus d'informations, il convient de se reporter au document n°3 OAP.**

OAP N°1 – Secteur UB – Avenue Paul Doumer à Mareuil

Pour rappel, l'article « PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES OAP » s'applique. Pour plus de détails, se référer à la page 6 et 7 du document.

Contexte				Nombre de logements attendu
Accès groupé depuis la Rue Paul Doumer	Surface (en m ²)	Surface (en ha)	Zone du PLU	En respectant les densités moyennes du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région d'Épernay (18 logements par hectare), il est attendu la production de 5 logements au minimum
	4 141	0,41	UB	
Situation	Ce périmètre d'étude est situé au nord de Mareuil-le-Port sur le lieu-dit « Saint-Fiacre » en continuité des tissus urbains située Rue Pau Doumer. Dans une optique de densification de la trame villageoise et de recherche de foncier (assez rare dans les communes viticoles) ce secteur facilement aménageable et avec une intégration paysagère facile permettrait d'accueillir des logements. Il s'agit d'un secteur en renouvellement urbain à l'inverse d'un secteur en extension urbaine.			
Implantation des constructions	L'implantation des constructions en zone UB se fera en retrait depuis la limite des voies et emprises publiques afin de permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle. L'implantation sera libre, même si la configuration du site fait que l'implantation en parallèle de la future voirie sera privilégiée.			
Accès à la zone	L'accès au périmètre d'étude de l'OAP se fait depuis l'Avenue Pau Doumer par le biais de la parcelle AD 0798 (propriété communale). Le site sera optimisé pour accueillir des cheminements piétons et cyclables afin de mailler les différents sites de la commune, mais aussi d'intégrer le réseau de cheminement nécessaire (ex. choix des matériaux et programme de plantation).			
Intégration qualitative de la zone dans son environnement	L'intégration du périmètre d'étude dans son environnement fera appel à la création de plantations (ex. haies champêtres, arbres de hautes tiges, fruitiers). Un guide de plantations figure dans le chapitre 10 du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ». La perméabilité du site sera favorisée grâce aux plantations et aux matériaux retenus pour les cheminements doux, mais aussi à travers l'aménagement des espaces libres autour des constructions.			
Phasage	Non.			

Caractéristiques du site			
Proximité du réseau d'assainissement	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir	Desserte incendie	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir - capacité à vérifier et à compléter en fonction du risque à défendre
Proximité du réseau de communication numérique	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir	Proximité du réseau d'eau potable	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir
Topographie	Douce Axe nord-sud : pente moyenne de 6% (3.5m) sur 60m Axe est-ouest : pente moyenne de -2% (-0.6m) sur 62m	Desserte routière / Désenclavement	Raccordement et accès groupé depuis l'Avenue Paul Doumer

ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Néant (ouverture immédiate).

OUVERTURE À L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone devra être réalisée **dans le cadre d'un aménagement d'ensemble**.



LÉGENDE:



Périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP)



Voirie à créer avec un raccordement à l’Avenue Paul Doumer (les accès privés seront groupés pour limiter le nombre de débouchés)



Principe de liaisons douces à créer



Tampon végétal à créer faisant office de transition entre les tissus urbains et les espaces naturels et agricoles. La composition et la largeur de ce tampon végétal ne sont pas définies. Il peut s’agir d’une frange boisée, d’une haie, de plantation d’arbres, de création de vergers, etc.

Ce tampon végétal sera favorable à la biodiversité, à la bonne gestion des eaux de ruissellement, mais aussi à l’intégration paysagère du site. Pour la plantation d’arbres, de fruitiers ou de haies, vous pouvez vous inspirer du chapitre 10 du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ».

Pour rappel, l'article « PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES OAP » s'applique. Pour plus de détails, se référer à la page 6 et 7 du document.

Contexte				Nombre de logements attendu
Accès depuis le Chemin de la Messe	Surface (en m ²)	Surface (en ha)	Zone du PLU	En respectant les densités moyennes du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région d'Épernay (18 logements par hectare), il est attendu la production de 12 logements au minimum
Nord	5 362	0,53	UB	
Sud	1 223	0,12	UB	
	6 585	0,65	TOTAL	
Situation	Ce périmètre d'étude est situé au centre de Mareuil-le-Port sur le lieu-dit « Le petit voisin » en continuité des tissus urbains situés Chemin de la Messe. Dans une optique de densification de la trame villageoise et de recherche de foncier (assez rare dans les communes viticoles) ce secteur facilement aménageable et avec une intégration paysagère facile permettrait d'accueillir des logements. Il s'agit d'un secteur en renouvellement urbain à l'inverse d'un secteur en extension urbaine.			
Implantation des constructions	L'implantation des constructions en zone UB se fera en retrait depuis la limite des voies et emprises publiques afin de permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle. L'implantation sera libre, même si la configuration du site fait que l'implantation en parallèle de la future voirie et le long du Chemin de la Messe (secteur UB) sera privilégiée.			
Accès à la zone	L'accès au périmètre d'étude de l'OAP se fait depuis le Chemin de la Messe. Le site sera optimisé pour accueillir des cheminements piétons et cyclables afin de mailler les différents sites de la commune, mais aussi d'intégrer le réseau de cheminement nécessaire (ex. choix des matériaux et programme de plantation).			
Intégration qualitative de la zone dans son environnement	L'intégration du périmètre d'étude dans son environnement fera appel à la création de plantations (ex. haies champêtres, arbres de hautes tiges, fruitiers). Un guide de plantations figure dans le chapitre 10 du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ». La perméabilité du site sera favorisée grâce aux plantations et aux matériaux retenus pour les cheminements doux, mais aussi à travers l'aménagement des espaces libres autour des constructions.			
Phasage	Non.			

Caractéristiques du site			
Proximité du réseau d'assainissement	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir	Desserte incendie	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir - capacité à vérifier et à compléter en fonction du risque à défendre
Proximité du réseau de communication numérique	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir	Proximité du réseau d'eau potable	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir
Topographie	Douce Axe nord-sud : pente moyenne de 2% (-0.4m) sur 70m Axe est-ouest : pente moyenne de 4% (-4.0m) sur 150m	Desserte routière / Désenclavement	RD23 – voie de desserte à créer accompagné d'une aire de retournement (prévoir une amorce pour un aménagement futur) Voie de desserte à créer accompagné d'une aire de retournement Raccordement et accès groupé (secteur UB) depuis le Chemin de la Messe. Un accès par lot pour le secteur UB donnant sur le Chemin de la Messe.

ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Néant (ouverture immédiate).

OUVERTURE À L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone devra être réalisée **dans le cadre d'un aménagement d'ensemble**.



LÉGENDE :



Périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP)



Voirie à créer avec un raccordement à la route existante (les accès privés seront groupés pour l’aménagement de la zone UB en parcelle AT 0318 avec un seul débouché sur le Chemin de la Messe)



Principe de liaisons douces à préserver ou à créer



Tampon végétal à créer faisant office de transition entre les tissus urbains et les espaces naturels et agricoles. La composition et la largeur de ce tampon végétal ne sont pas définies. Il peut s’agir d’une frange boisée, d’une haie, de plantation d’arbres, de création de vergers, etc. Ce tampon végétal sera favorable à la biodiversité, à la bonne gestion des eaux de ruissellement, mais aussi à l’intégration paysagère du site.

La bande tampon devrait être d’une largeur de 10 mètres vis-à-vis du limite du vignoble et de 5 mètres vis-à-vis des espaces agricoles. Pour la plantation d’arbres, de fruitiers ou de haies, vous pouvez vous inspirer du chapitre 10 du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ».

Pour rappel, l'article « PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES OAP » s'applique. Pour plus de détails, se référer à la page 6 et 7 du document.

Contexte				Nombre de logements attendu
Accès depuis la Rue du Professeur Nicaise	Surface (en m ²)	Surface (en ha)	Zone du PLU	En respectant les densités moyennes du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région d'Épernay (18 logements par hectare), il est attendu la production de : <ul style="list-style-type: none"> En zone 1AU, 26 logements au minimum dont 8 réservés à l'accueil de personnes âgées autonome et 2 lots réservés à des logements collectifs En zone UB, 2 logements au minimum
	15 729 1 173 Dont 752 16 902	1,57 0,11 Dont 0,075 1,69	1AU UB Dont EBC TOTAL	
Situation	Ce périmètre d'étude est situé à l'ouest de Mareuil-le-Port tout proche du Pôle scolaire en continuité des tissus urbains de la Rue du Professeur Nicaise. Il s'agit d'un secteur en extension urbaine.			
Implantation des constructions	L'implantation des constructions en zone 1AU se fera en retrait depuis la limite des voies et emprises publiques afin de permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle. L'implantation sera réalisée à partir d'une voie de desserte à créer. La configuration du site fait que la voirie sera aménagée à la fois en double sens et en sens unique sur la partie formant un « U ».			
Accès à la zone	L'accès au périmètre d'étude se fait depuis la Rue du Professeur Nicaise depuis l'entrée/sortie du Pôle scolaire afin de prévoir une entrée et une sortie unique du futur lotissement. Le site sera optimisé pour accueillir des cheminements piétons et cyclables afin de mailler les différents sites de la commune, mais aussi d'intégrer le réseau de cheminement nécessaire (ex. choix des matériaux et programme de plantation).			
Intégration qualitative de la zone dans son environnement	L'intégration du périmètre d'étude dans son environnement fera appel à la création de plantations (ex. haies champêtres, arbres de hautes tiges, fruitiers). Un guide de plantations figure dans le chapitre 10 du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ». La perméabilité du site sera favorisée grâce aux plantations et aux matériaux retenus pour les cheminements doux, mais aussi à travers l'aménagement des espaces libres autour des constructions.			
Stationnement	Compte tenu du nombre de logements envisagés, au moins une zone de stationnement devra être aménagée comprenant minimum 15 places (soit 1 visiteur pour 2 logements). Cette espace de stationnement peut se faire de manière groupée ou en parallèle des futures voiries (stationnement longitudinal).			
Phasage	Non.			

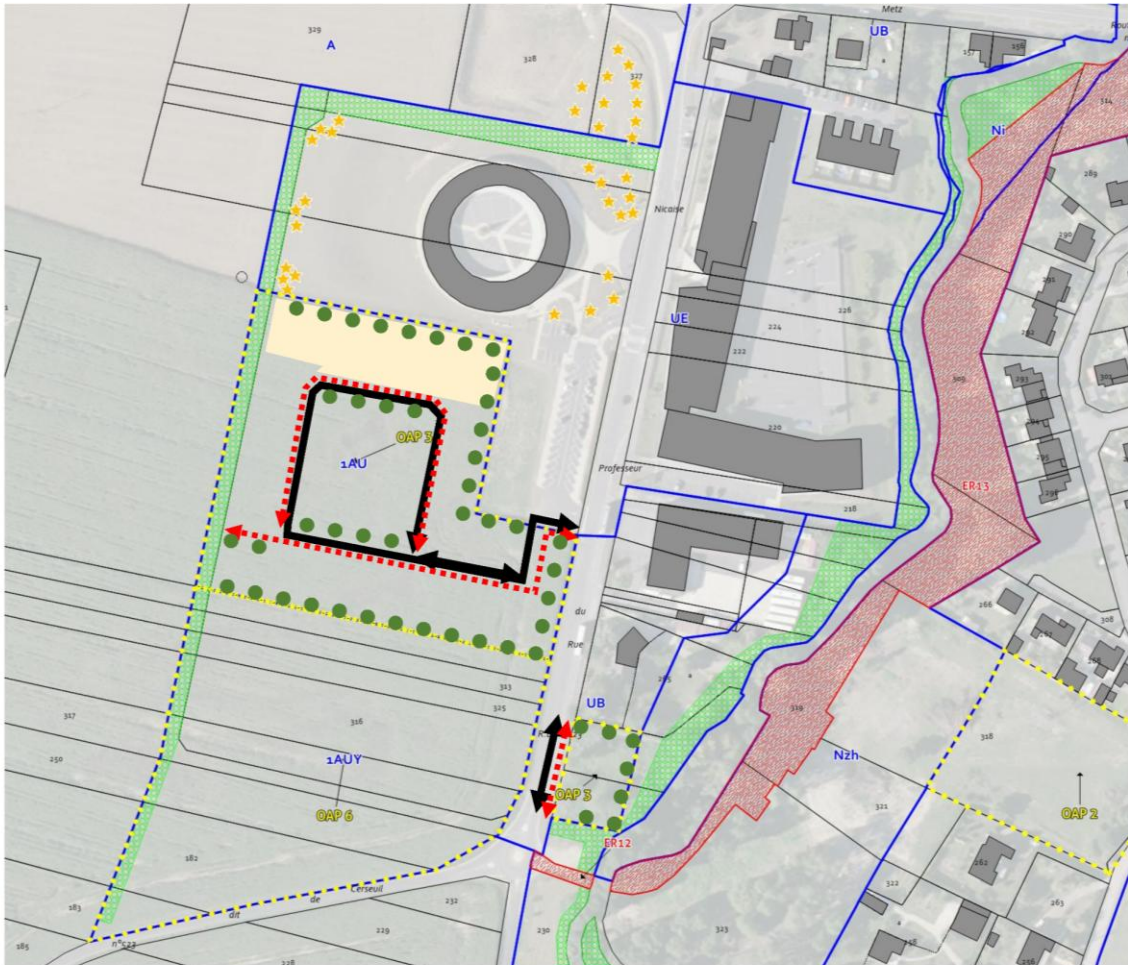
Caractéristiques du site			
Proximité du réseau d'assainissement	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir	Desserte incendie	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir - capacité à vérifier et à compléter en fonction du risque à défendre
Proximité du réseau de communication numérique	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir	Proximité du réseau d'eau potable	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir
Topographie	Douce Axe nord-sud : pente moyenne de 4% (+4.3m) sur 108m Axe est-ouest : pente moyenne de 2% (+1,1m) sur 127m	Desserte routière / Désenclavement	Zone 1AU : Raccordement et accès groupé depuis la rue du Professeur Nicaise – voie de desserte à créer Zone UB : sortie individuelle depuis la rue du Professeur Nicaise – aucune voie de desserte à créer

ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Néant (ouverture immédiate).

OUVERTURE À L'URBANISATION

Sous-secteur 1AU : L'urbanisation de la zone devra être réalisée dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble**. Sous-secteur UB : **immédiatement** dans la mesure où la voirie et les réseaux divers desservent déjà la zone.



LÉGENDE:



Périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP)



Voirie à créer. Les constructions devront se raccorder à la future voirie interne et non directement à la Rue du Professeur Nicaise.



Principe de liaisons douces à préserver ou à créer



Tampon végétal à créer faisant office de transition entre les tissus urbains et les espaces naturels et agricoles. La composition et la largeur de ce tampon végétal ne sont pas définies. Il peut s’agir d’une frange boisée, d’une haie, de plantation d’arbres, de création de vergers, etc. Ce tampon végétal sera favorable à la biodiversité, à la bonne gestion des eaux de ruissellement, mais aussi à l’intégration paysagère du site.

La bande tampon devrait être d’une largeur 5 mètres vis-à-vis des espaces agricoles. Pour la plantation d’arbres, de fruitiers ou de haies, vous pouvez vous inspirer du chapitre 10 du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ».



Localisation préférentielle pour l’implantation de la résidence pour personnes âgées autonome accueillant 8 logements minimum



Pour rappel, l'article « PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES OAP » s'applique. Pour plus de détails, se référer à la page 6 et 7 du document.

Contexte				Nombre de lots attendu
Accès depuis la Rue de l'Île d'Amour et Avenue de la Gare	Surface (en m ²)	Surface (en ha)	Zone du PLU	Aucun, cet espace devra faire l'objet d'un dossier de reconversion de friche dans un site majoritairement inondable.
	16 062	1,60	UZ	
	23 232	2,32	UZi	
	39 294	3,92	TOTAL	
Situation	Ce périmètre d'étude est situé à l'est de Port-à-Binson en continuité des tissus urbains Rue du 8 mai et le long de la Marne. Il s'agit d'un secteur en renouvellement urbain en grande partie en aléa inondation à l'inverse d'un secteur en extension urbaine.			
Enjeux	Ce secteur abrite d'anciens bâtiments SNCF et une société coopérative agricole existante. Cette dernière est enclavée, à l'étroit, et ne peut réaliser facilement des travaux de mise aux normes avec l'existence d'une zone inondable sur une partie du site. Ainsi la société coopérative agricole cherche à déménager ses activités. Son départ entrainera la création d'un dossier de reconversion de friche industrielle. Précisons que l'exploitant à la charge de la remise en état après l'arrêt définitif de l'activité. Le site devra faire l'objet d'une remise en état afin que celui-ci ne puisse porter atteinte à l'environnement et au voisinage.			
Implantation des constructions	Aucune nouvelle implantation de constructions n'est possible en zone UZi.			
Accès à la zone	L'accès au périmètre d'étude de l'OAP se fait depuis la Rue de l'Île d'Amour et Avenue de la Gare. Une fois la reconversion du site, aucune activité génératrice de flux n'est attendue dans cette zone inondable.			
Devenir du site	Il est attendu une remise à l'état initial du site. Des aménagements légers, permis par le Plan de Prévention contre le Risque Inondation Marne aval – secteur Épernay peuvent intervenir. L'objectif étant de ménager une zone tampon naturelle et non imperméabilisée pour une meilleure gestion des crues et des débordements de la Marne pour garantir le libre écoulement des eaux.			
Intégration qualitative de la zone dans son environnement	L'intégration du périmètre d'étude dans son environnement fera appel à la création de plantations afin de valoriser un espace qui restera naturel comme un jardin humide (ex. haies champêtres, arbres de hautes tiges, fruitiers). Un guide de plantations figure dans le chapitre 10 du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ». Ces dernières devront être particulièrement adaptées aux milieux humides et phénomènes de crue.			
Phasage	Aucun échancier d'ouverture à l'urbanisation n'est prévu compte tenu du caractère non certain du projet de reconversion (cela suppose la recherche d'un autre site, la création d'un silo horizontale ou verticale puis un arrêt définitif de l'activité de la société coopérative agricole.			

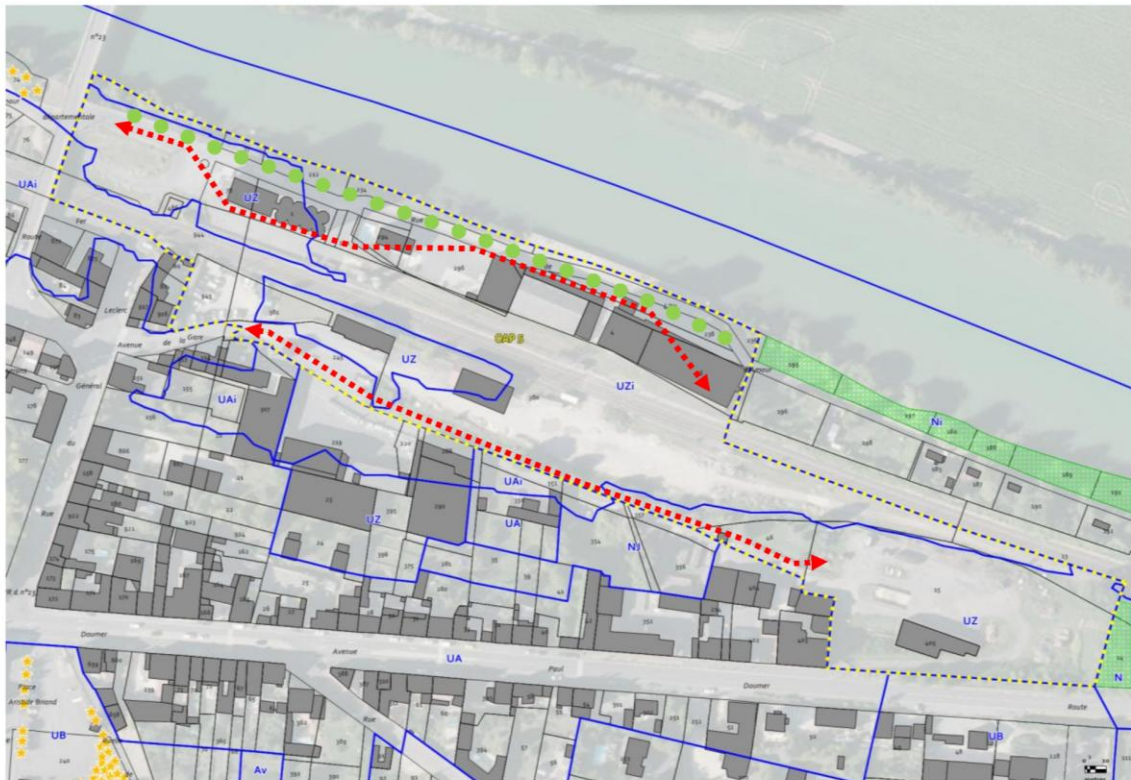
Caractéristiques du site			
Proximité du réseau d'assainissement	Existant en périphérie – inutile pour le type de reconversion	Desserte incendie	Existant en périphérie – inutile pour le type de reconversion
Proximité du réseau de communication numérique	Existant en périphérie – inutile pour le type de reconversion	Proximité du réseau d'eau potable	Existant en périphérie – inutile pour le type de reconversion
Topographie	Douce Axe nord-sud : pente moyenne de 2% (-0,9m) sur 92m Axe est-ouest : pente moyenne de 2% (-2,6m) sur 450m	Desserte routière / Désenclavement	Pas de desserte routière prévue, uniquement des cheminements piétons en accord avec la réglementation du PPRi en vigueur.

ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Néant, il n'y a pas d'ouverture à l'urbanisation, mais un projet de reconversion de friche.

OUVERTURE À L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone devra être réalisée dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble par le biais d'une remise en état après l'arrêt définitif de l'activité de la société coopérative agricole**. Cette remise en état tiendra compte des occupations du sol et travaux permis dans le Plan de Prévention contre le Risque Inondation Marne aval – secteur Épernay en vigueur.



LÉGENDE :



Périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP)



Principe de liaisons douces à préserver ou à créer



Tampon végétal à créer faisant office de transition entre les tissus urbains et les espaces naturels et agricoles. La composition et la largeur de ce tampon végétal ne sont pas définies. Il peut s’agir d’une frange boisée, d’une haie, de plantation d’arbres, de création de vergers, etc.

Ce tampon végétal sera favorable à la biodiversité, à la bonne gestion des eaux de ruissellement, mais aussi à l’intégration paysagère du site. Pour la plantation d’arbres, de fruitiers ou de haies, vous pouvez vous inspirer du chapitre 10 du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ».

Pour rappel, l'article « PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES OAP » s'applique. Pour plus de détails, se référer à la page 6 et 7 du document.

Contexte				Nombre de lots attendu
Accès depuis la Rue du Professeur Nicaise et la Rue de la Chapelle	Surface (en m ²)	Surface (en ha)	Zone du PLU	Le nombre de lots sera déterminé en fonction de l'armature territoriale et des activités qui seront accueillies. Une activité vitivinicole est pressentie sur ce secteur.
	17 272 768	1,72 0,07	1AUY Dont EBC	
	17 272	1,72	TOTAL	
Situation	Ce périmètre d'étude est situé à l'ouest de Mareuil-le-Port proche des tissus urbains de la Rue du Professeur Nicaise. Il s'agit d'un secteur en extension urbaine.			
Implantation des constructions	L'implantation des constructions en zone 1AUY se fera en retrait depuis la limite des voies et emprises publiques afin de permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle. Des marges de reculs seront nécessaires pour avoir une bonne visibilité depuis les deux rues séparées par un giratoire.			
Accès à la zone	Plusieurs accès sont possibles depuis la Rue en fonction du nombre de lots. Dans la mesure du possible, les accès seront groupés pour limiter le nombre de débouchés sur la route. En fonction des activités accueillies, une voie de déserte interne pourra être créée. Si c'est le cas, le site sera optimisé pour accueillir des cheminements piétons et cyclables afin de mailler les différents sites de la commune, mais aussi d'intégrer le réseau de cheminement nécessaire (ex. choix des matériaux et programme de plantation).			
Intégration qualitative de la zone dans son environnement	L'intégration du périmètre d'étude dans son environnement fera appel à la création de plantations (ex. haies champêtres, arbres de hautes tiges, fruitiers). Un guide de plantations figure dans le chapitre 10 du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ». La perméabilité du site sera favorisée grâce aux plantations et aux matériaux retenus pour les cheminements doux, mais aussi à travers l'aménagement des espaces libres autour des constructions.			
Phasage	Non.			

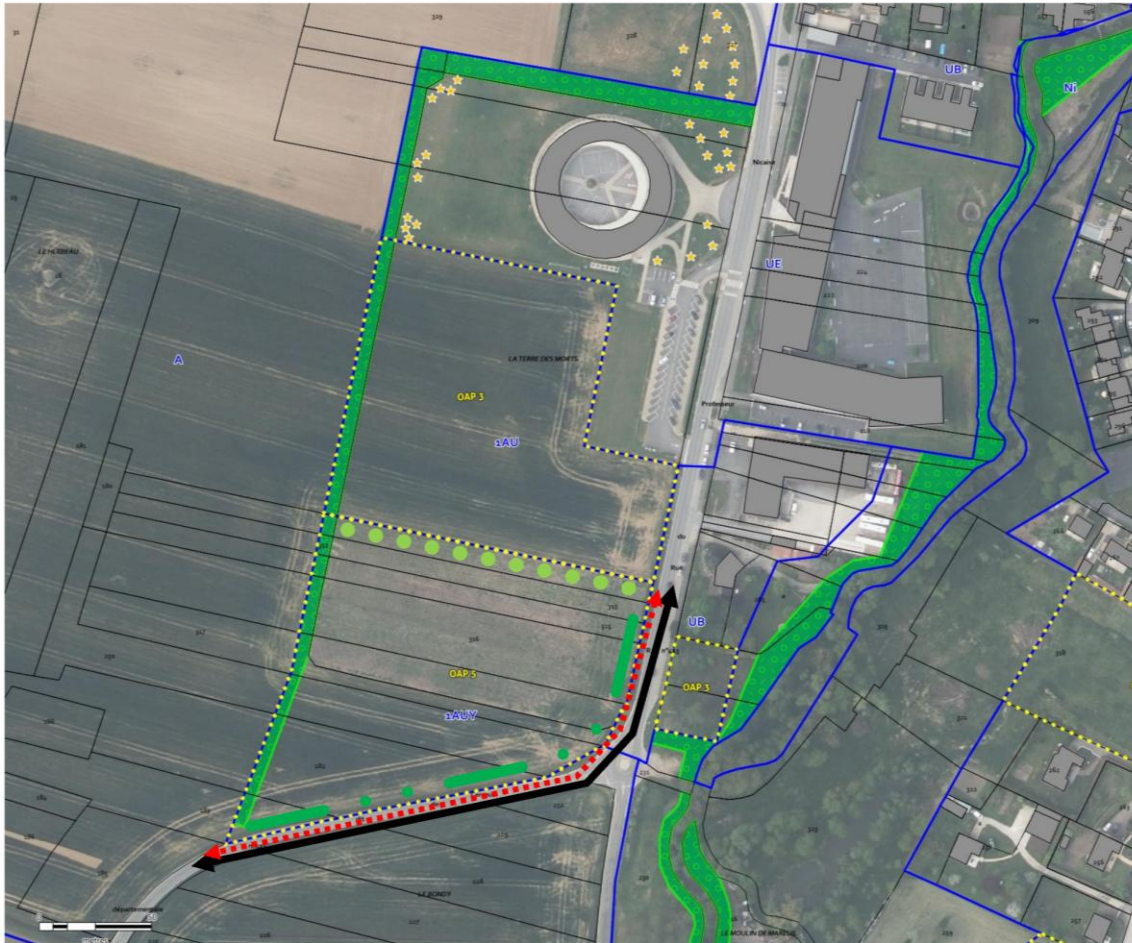
Caractéristiques du site			
Proximité du réseau d'assainissement	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir	Desserte incendie	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir - capacité à vérifier et à compléter en fonction du risque à défendre
Proximité du réseau de communication numérique	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir	Proximité du réseau d'eau potable	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir
Topographie	Douce Axe nord-sud : pente moyenne de 1% (-1.5m) sur 129m Axe est-ouest : pente moyenne de 2% (+3.0m) sur 136m	Desserte routière / Désenclavement	Rue du Professeur Nicaise et la Rue de la Chapelle Voie de desserte en interne si besoin est

ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION


Néant (ouverture immédiate).


OUVERTURE À L'URBANISATION


L'urbanisation de la zone devra être réalisée **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.**





LÉGENDE :

- 

Périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP)
- 

Voirie à créer avec un raccordement à la route existante
- 

Principe de liaisons douces à préserver ou à créer
- 

Tampon végétal à créer faisant office de transition entre les tissus urbains et les espaces naturels et agricoles. La composition et la largeur de ce tampon végétal ne sont pas définies. Il peut s’agir d’une frange boisée, d’une haie, de plantation d’arbres, de création de vergers, etc.
Ce tampon végétal sera favorable à la biodiversité, à la bonne gestion des eaux de ruissellement, mais aussi à l’intégration paysagère du site. Pour la plantation d’arbres, de fruitiers ou de haies, vous pouvez vous inspirer du chapitre 10 du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ».
- 

Tampon végétal à créer facilitant l’intégration paysagère des futurs bâtiments d’activités. La composition et la largeur de ce tampon végétal ne sont pas définies. Il peut s’agir d’une frange boisée, d’une haie, de plantation d’arbres, de création de vergers, etc. Des percées sont autorisées pour créer des accès aux parcelles.

Pour rappel, l'article « PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES OAP » s'applique. Pour plus de détails, se référer à la page 6 et 7 du document.

Contexte			Nombre de lots attendu	
Accès depuis Rue du Professeur Nicaise puis chemin rural n°4 dit de la maison rouge	Surface (en m ²)	Surface (en ha)	Zone du PLU	Le nombre de lots sera déterminé en fonction de l'armature territoriale et des activités qui seront accueillies.
	9 402	0,94	1AUY	
Situation	Ce périmètre d'étude est situé à l'ouest de Mareuil-le-Port proche de la déchetterie et de la station d'épuration. Ce projet est lié à l'OAP n°4 et le déménagement éventuel du silo agricole existant à Port-à-Binson (OAP n°4 – reconversion d'une future friche). En effet le silo agricole existant peut difficilement faire des travaux de mise aux normes puisque le site est en grande partie en zone inondable du PPRI. Par ailleurs, dans un logique de développement du pôle structurant de Châtillon-sur-Marne / Mareuil-le-Port, en accord avec la Communauté de Communes des Paysages de la Champagne et le SCoT, il a été décidé d'ouvrir un secteur qui peut accueillir des activités économiques diverses (ex. artisanat, agroalimentaire, etc.)			
Implantation des constructions	L'implantation des constructions en zone 1AUY se fera en retrait depuis la limite des voies et emprises publiques afin de permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle. Des marges de reculs seront nécessaires pour avoir une bonne visibilité depuis la Rue du Professeur qui sera élargie pour l'occasion (emplacement réservé figurant dans le PLU).			
Accès à la zone	Plusieurs accès sont possibles depuis la Rue en fonction du nombre de lots. Dans la mesure du possible, les accès seront groupés pour limiter le nombre de débouchés sur la route. En fonction des activités accueillies, une voie de déserte interne pourra être créée. Si c'est le cas, le site sera optimisé pour accueillir des cheminements piétons et cyclables afin de mailler les différents sites de la commune, mais aussi d'intégrer le réseau de cheminement nécessaire (ex. choix des matériaux et programme de plantation).			
Intégration qualitative de la zone dans son environnement	L'intégration du périmètre d'étude dans son environnement fera appel à la création de plantations (ex. haies champêtres, arbres de hautes tiges, fruitiers). Un guide de plantations figure dans le chapitre 10 du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ». La perméabilité du site sera favorisée grâce aux plantations et aux matériaux retenus pour les cheminements doux, mais aussi à travers l'aménagement des espaces libres autour des constructions.			
Phasage	Non.			

Caractéristiques du site			
Proximité du réseau d'assainissement	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir	Desserte incendie	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir - capacité à vérifier et à compléter en fonction du risque à défendre
Proximité du réseau de communication numérique	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir	Proximité du réseau d'eau potable	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir
Topographie	Douce Axe nord-sud : pente moyenne de 3% (+2.2m) sur 155m Axe est-ouest : pente moyenne de 2% (+1.4m) sur 66m	Desserte routière / Désenclavement	Rue du Professeur Nicaise Voie de desserte en interne si besoin est

ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Néant (ouverture immédiate).

OUVERTURE À L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone devra être réalisée **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.**



LÉGENDE :



Périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP)



Voirie à créer avec un raccordement à la route existante (les accès privés seront groupés pour limiter le nombre de débouchés)



Principe de liaisons douces à préserver ou à créer



Tampon végétal à créer faisant office de transition entre les tissus urbains et les espaces naturels et agricoles. La composition et la largeur de ce tampon végétal ne sont pas définies. Il peut s’agir d’une frange boisée, d’une haie, de plantation d’arbres, de création de vergers, etc. Ce tampon végétal sera favorable à la biodiversité, à la bonne gestion des eaux de ruissellement, mais aussi à l’intégration paysagère du site. Pour la plantation d’arbres, de fruitiers ou de haies, vous pouvez vous inspirer du chapitre 10 du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ».



Espace boisé classé à créer sur les pourtours ouest du site (cf. plan de zonage)

OAP thématique pour affirmer les éléments paysagers et patrimoniaux majeurs, constitutifs de l'identité communale

Selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

La commune est empreinte de verdure, sa trame boisée est assez conséquente. La nature en ville y est omniprésente. Il a été décidé de préserver certains de ces ilots. Sur la commune de Mareuil-le-Port, il s'agit la plupart du temps d'éléments ponctuels (alignement d'arbres, arbre isolé) sur le domaine public. La conception d'un éventuel projet devra maintenir dans la mesure du possible les éléments naturels préexistants, notamment en fonction de leur potentialité écologique supposée ou avérée. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération.

En cas d'impossibilité, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière ou être remplacés par des plantations favorables à la biodiversité ou satisfaisant les principes bioclimatiques (ombrage des bâtiments, îlot de fraîcheur...). Cette préservation et ces aménagements devront tenir compte d'une bonne orientation du bâti. C'est en ce sens que des éléments remarquables (principalement des végétaux) sont identifiés au plan de zonage afin de maintenir ces végétaux créant une véritable ambiance champêtre dans le village.

Exemple : Au travers des différentes règles fixées dans le PLU, chaque nouvelle construction permettra d'augmenter la nature en ville grâce aux aménagements urbains. Profiter d'un projet en extension ou en renouvellement urbain pour traiter la qualité des espaces naturels : augmentation de la part du végétal dans le projet, renaturation d'un cours d'eau, choix qualitatif des essences végétales, etc.

Des arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément paysager à préserver dans la commune au titre de l'article L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme. Par conséquent toute intervention sur ces éléments paysagers nécessite une déclaration préalable. Cette autorisation pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures compensatoires si l'élément paysager concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols ...) ou pour le paysage.

Dans le cas d'une destruction (ex. arbre malade), une replantation devra être réalisée sans obligatoirement reprendre l'essence initiale, mais conserver les mêmes fonctionnalités (ex. l'arrachage d'un chêne ne peut être remplacé par un rosier) et à proximité (dans un rayon de 10 mètres) si ce n'est à l'emplacement initial. Il convient de s'inspirer du guide des essences régionales (liste non exhaustive).

Les arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément paysager à préserver dans le plan de zonage à travers une étoile orange avec une bordure blanche.



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Mareuil-le-Port (51)

1. Principes généraux

La diminution recherchée des pollutions et atteintes à l'environnement, mais aussi des risques doit conduire pour toutes opérations d'ensemble à :

- Rechercher au travers des matériaux, mais surtout des implantations, une **amélioration des bilans thermiques des constructions** ;
- Favoriser l'**intégration de la trame arborée existante** dans les opérations, et créer des écrans végétaux entre les nouvelles opérations et les espaces agro-naturels et bâtis environnant. Les tracés figurant dans les schémas des OAP sectorielles sont des principes dont la localisation et le dimensionnement précis peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes sont respectés ;
- **Préserver les zones humides si elles existent** ;
- Privilégier la réalisation de **fossés ou de noues paysagées** pour les futurs aménagements hydrauliques, éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté ;
- Préserver et renforcer les continuités écologiques pour le maintien de la biodiversité dans les espaces urbains (zones U). Sur chaque parcelle et pour chaque projet, **une attention particulière doit être portée sur l'environnement alentour existant pour qu'un réseau de continuité biologique et écologique soit constitué, reconstitué et ininterrompu** pour l'ensemble des organismes vivants, aussi bien en termes de circulation que d'habitats.
- **Préserver et renforcer les espaces naturels du territoire rural** : Les modes de gestion mis en œuvre devront permettre d'assurer la pérennité de ces milieux naturels et de leurs fonctionnalités. L'amélioration de la lisibilité, de la mise en valeur et de l'accessibilité à ces espaces sera favorisée. La politique actuelle de gestion des espaces visant à maintenir une mosaïque d'habitats naturels favorable à la diversité floristique et faunistique sera renforcée, et une agriculture durable y sera favorisée. L'appropriation de la démarche par la population et par les différents acteurs du territoire est indispensable pour mener à bien ce projet. La commune poursuivra et renforcera sa politique en matière de communication, de sensibilisation et de participation de la population.

2. Qu'est-ce que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) traitant de la mise en valeur des continuités écologiques ?

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique ci-après a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD, de renforcer la place de la nature et de l'eau au sein de la commune. Elle est ainsi porteuse d'un projet de territoire qui favorise le développement d'un milieu environnant de qualité pour les espèces végétales et animales, tout en dessinant un cadre de vie et de bien-être pour l'homme.

Instaurée par la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) (Grenelle 2) du 12 juillet 2010 dans le Code de l'environnement, et complétée par la loi biodiversité de 2016, la Trame Verte et Bleue est l'un des outils des PLU qui, selon la loi, « a pour objet d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, la gestion et la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ainsi que la gestion de la lumière artificielle la nuit » (article L.371-1 du Code de l'environnement).

3. La gestion de l'eau

La gestion locale de l'eau répond à plusieurs objectifs :

- Limiter les rejets devant être pris en charge dans le réseau public d'assainissement, par une gestion à la source des pluies courantes, comme cela est prévu par dans le règlement du PLU ;
- Limiter les pollutions des sols et des milieux dues aux eaux de ruissellement ;
- Mieux intégrer les risques d'inondation associés aux pluies et aux remontées de nappe ;
- Concourir au rafraîchissement d'été et améliorer le confort urbain ;
- Contribuer à la renaturation des espaces et au renforcement de leur caractère écologique.

3.1. Privilégier des sols poreux et perméables

La perméabilité des sols est primordiale pour permettre la gestion locale de l'eau et concourir à la résilience du territoire vis-à-vis des événements climatiques (chaleur d'été ou inondation). Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols et à favoriser leur désimperméabilisation, à chaque fois que cela est compatible avec l'usage du terrain. Les espaces de pleine terre où l'eau peut s'infiltrer doivent être privilégiés. Lorsque l'artificialisation des espaces extérieurs est rendue nécessaire par la nature du projet, le type de revêtement sera adapté aux usages qui s'y rapportent, en prenant en compte le type d'usage (piéton, vélo, automobile), la régularité et l'intensité de cet usage. Les matériaux de sols seront systématiquement choisis en prenant en compte leur porosité et perméabilité. Cette orientation est également applicable aux projets de requalification de voirie qui doivent systématiquement faire l'objet d'une réflexion sur la gestion des eaux pluviales.

Exemples de mise en œuvre :

- Les sentes et les allées piétonnes ne nécessitent qu'une faible artificialisation du sol. Les matériaux retenus seront par exemple : les pavés à joint enherbés, les dalles en pas japonais, le sable stabilisé, le platelage bois, les traverses, etc.
- Le revêtement des voies de desserte et des espaces de garage extérieurs sera adapté à la régularité et l'intensité de l'usage. Des matériaux semi-perméables comme le béton poreux, les dalles alvéolaires ou les voies en passe-pieds sont adaptés à un trafic périodique.

Déclinaison opérationnelle dans le PLU : limitation générale de l'emprise au sol dans le règlement du PLU pour laisser la place à des surfaces en pleine terre jouant un rôle pour la rafraîchissement des sols et de l'air ambiant mais aussi pour la gestion de l'eau.

3.2. Gérer l'eau de pluie sur place et à ciel ouvert

Afin de permettre l'infiltration des eaux, il est nécessaire d'intégrer à la conception du projet les modalités d'écoulement, d'infiltration et les zones de stockage des eaux pluviales.

La gestion des eaux de pluies sera liée à des objectifs autant paysagers qu'écologiques, adaptés à la topographie du terrain (sens de l'écoulement des eaux), la composition des sols, leur perméabilité et à la végétation. Elle s'appuie sur trois principes d'aménagements : le cheminement des eaux pluviales en surfaces, l'apport ponctuel dans des micro-zones d'infiltration (noues, espaces verts en creux, jardins de pluie, parking, toiture ou parvis végétalisés), et la récupération et valorisation des eaux de pluie.

Exemples de mise en œuvre :

- Les dispositifs d'infiltration comme les noues et les jardins de pluie permettent d'infiltrer et de stocker l'eau excédentaire du terrain. Ils présentent un intérêt autant paysager qu'écologique car ils concourent à réduire les risques d'inondation des espaces et à protéger, développer la biodiversité végétale et renforcer les continuités écologiques.
- Des citernes de récupération des eaux de pluie permettent de réutiliser l'eau pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

Déclinaison opérationnelle dans le PLU : Les eaux pluviales des toitures, les eaux pluviales des voiries et des parkings privés, ne peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales sauf impossibilité technique justifiée (référence : règlement écrit du PLU).

4. Augmenter la part du végétal dans chaque opération et favoriser la biodiversité

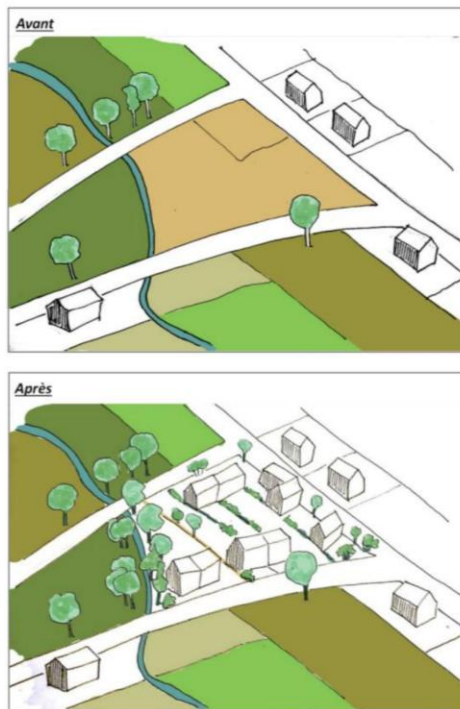
La végétation est une composante essentielle du confort urbain, qu'il soit paysager ou climatique : elle permet d'atténuer les bruits de la voie, d'ombrager et de rafraîchir les espaces. Elle est aussi essentielle au maintien de la biodiversité sur le territoire et constitue un refuge pour les espèces sauvages.

4.1. Contribuer à la création ou à l'amélioration de la place de la nature en ville

La conception de chaque projet **devra maintenir dans la mesure du possible les éléments naturels préexistants**, notamment en fonction de leur potentialité écologique supposée ou avérée. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils **pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération**. A minima, le projet devra intégrer la préservation d'arbres de haute tige existants s'ils sont en bonne santé (développement de l'arbre).

En cas d'impossibilité, ils pourront être exceptionnellement **transplantés sur l'unité foncière ou être remplacés** par des plantations favorables à la biodiversité ou satisfaisant les principes bioclimatiques (ombrage des bâtiments, îlot de fraîcheur...). Cette préservation et ces aménagements devront tenir compte d'une bonne orientation du bâti. C'est en ce sens que des **éléments remarquables** (principalement des végétaux) sont identifiés au plan de zonage afin de maintenir ces végétaux créant une véritable ambiance champêtre dans le village.

Exemple : À travers les différentes règles fixées dans le PLU, chaque nouvelle construction permettra d'augmenter la nature en ville grâce aux aménagements urbains. Profiter d'un projet en extension ou en renouvellement urbain pour traiter la qualité des espaces naturels : augmentation de la part du végétal dans le projet, aménagement végétalisé sur les toits ou les murs, renaturation d'un cours d'eau, choix qualitatif des essences végétales, etc.

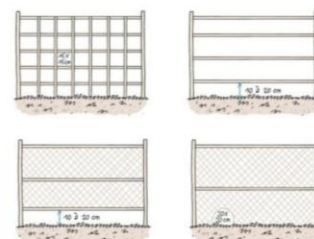


Déclinaison opérationnelle dans le PLU : Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales (référence : règlement écrit du PLU). De même, il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, au minimum 15 % de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé.

Certains petits aménagements peuvent **favoriser la biodiversité au sein des secteurs urbains**. Aussi, **des aménagements d'accueil de la faune** (nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes, tas de branchage pour les hérissons, murets de pierre pour les lézards ...) **seront à favoriser** au sein des espaces libres publics, mais aussi privés. **De même que les clôtures en fond de jardin, les grosses mailles permettant le passage de la petite faune sont obligatoires**. Dans le cadre d'opérations d'ensembles (type lotissement, ZAC), ce type d'aménagements est obligatoire. Leur mis en place doit être réfléchi en fonction des besoins vitaux des espèces considérées.

Exemple :

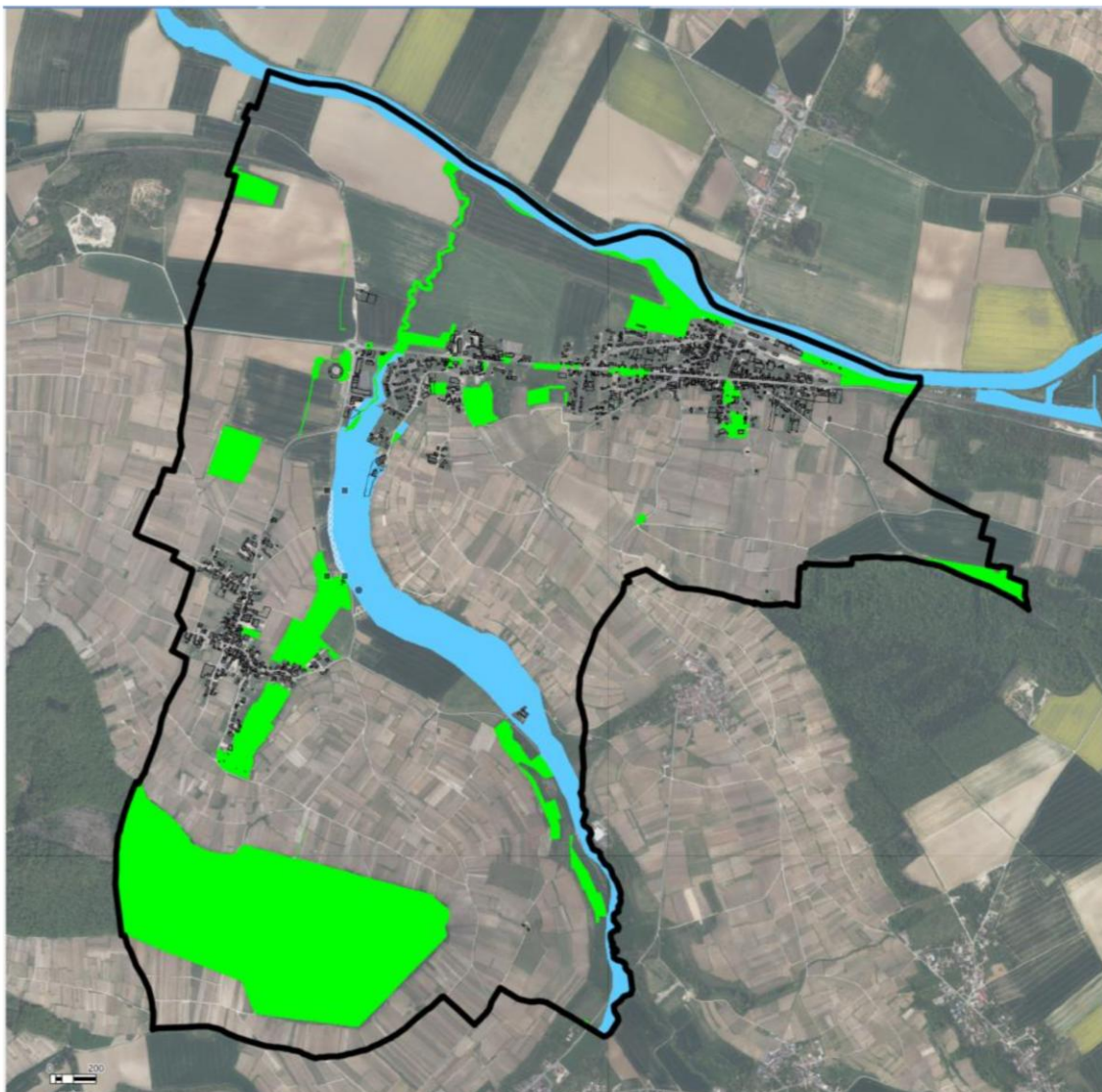
- implantation de nichoir à oiseaux et d'hôtels à insectes sur les espaces privés comme sur les espaces privés ;
- Prévoir des dispositifs dans les clôtures favorables au passage de la petite-faune.





Déclinaison opérationnelle dans le PLU : les clôtures en limite séparative de fond de jardin (donnant sur les espaces naturels ou agricoles) devront être perméables au passage de la petite faune (Hérisson...) (référence : règlement écrit du PLU).

4.2. Préserver les réservoirs de biodiversité locale

Il convient de trouver les outils adéquats pour préserver le réseau et les réservoirs de biodiversité locale même si celle-ci paraît « ordinaire » (absence de réseau Natura 2000 par exemple).



Légende :

-  Réservoir de biodiversité issue de la Trame Verte
-  Réservoir de biodiversité issue de la Trame Bleue

Déclinaison opérationnelle dans le PLU :

- Préservation du réseau de zones à dominantes (hors inventaires locaux) et des zones humides effectives à partir d'un campagne de sondages ;
- Préservation de la ripisylve de la vallée de la Marne et du Flagot (recours à l'outil Espace Boisé Classé en dehors des servitudes d'utilité publique ;
- Préservation des massifs forestiers (dont la Zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique de type 1 « Bois des Chataigniers à Cerseuil »
- Préservation de certains éléments végétaux relictuels (arbustes, arbres, fruitiers, etc.) avec un classement en élément remarquable
- Préservations de certains massifs (hors servitude d'utilité publique et document de gestion durable - régime forestier) avec un classement en Espace Boisé Classé.

4.3. Compléter et diversifier le réseau végétal

Les projets urbanistiques seront implantés en tenant compte de la végétation existante. Ils concourent à améliorer et développer la part du végétal. L'objectif est de renforcer les structures végétales et de favoriser les complémentarités. De manière générale, les projets privilégieront autant que possible le maintien des structures végétales existantes et notamment les zones humides dont les qualités écologiques doivent être particulièrement préservées.

Exemples de mise en œuvre :

- L'alignement des arbres peut être simple, double ou en succession de bosquets tout en favorisant la continuité des couronnes arborées. Il peut ainsi constituer des espaces stratégiques de déplacement pour la petite faune.
- La stratification de la végétation ou la constitution de lisières diversifiées entre milieu urbain et naturel permettent de créer des refuges pour les espèces végétales et animales.

Déclinaison opérationnelle dans le PLU : Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales (référence : règlement écrit du PLU). De même, il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, au minimum 15 % de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé.

4.4. Développer les continuités écologiques entre les espaces privés

Le projet de paysage prendra en compte l'existant afin de favoriser la création de nouvelles continuités écologiques et la mise en réseau des espaces végétalisés entre eux. Les espaces végétalisés créés dans le cadre du projet seront implantés de préférence à proximité des espaces végétalisés préexistants, qu'ils se situent sur le terrain, ou sur un terrain voisin.

Exemples de mise en œuvre :

- Des éléments remarquables (principalement des végétaux) sont identifiés au plan de zonage afin de maintenir ces végétaux créant une véritable ambiance champêtre dans le village ;
- Les couronnes arborées ou le houppier (branches et feuillage de l'arbre) situés sur des terrains voisins, lorsqu'elles sont en contact les unes avec les autres, favorisent les continuités écologiques. La création d'un couvert végétal a un intérêt tant écologique qu'esthétique. Elle permet une densité de feuillage qui favorise le déplacement des petites espèces sauvages et contribue ainsi au maintien et au développement de la biodiversité en ville.
- Le traitement des clôtures est déterminant pour permettre déplacement et le franchissement des espèces d'un terrain à l'autre. La jonction avec le sol peut être travaillée pour permettre des franchissements ponctuels.
- Les murets pleins et les grillages à petite maille sont déconseillés. Les clôtures seront végétalisées autant que possible et travaillées en épaisseur. Les haies mono-spécifiques sont à éviter.

Déclinaison opérationnelle dans le PLU : les clôtures en limite séparative de fond de jardin (donnant sur les espaces naturels ou agricoles) devront être perméables au passage de la petite faune (Hérisson...) (référence : règlement écrit du PLU).

4.5. Privilégier les végétaux locaux

Lorsque l'espace disponible le permet, les projets privilégieront les arbres de grand développement. Des indications relatives aux surfaces de pleine terre et aux distances vis-à-vis des constructions figurent dans le règlement du PLU. Les arbres à privilégier sont des espèces locales adaptées au climat, comme le hêtre, le chêne pédonculé, l'érable et le charme. Par ailleurs, il est nécessaire d'éviter la concentration d'essences allergènes, (thuyas, cyprès, bouleau, platane, érable, etc.) pour une population urbaine et sensibilisée à la pollution atmosphérique. L'entretien futur (ex. gestion différenciée) doit être anticipé par le choix d'espèces adaptées (taille, élagage, espèce caduque ou persistante).

Déclinaison opérationnelle dans le PLU : la liste des essences régionales est annexée à la fin du règlement écrit du PLU.

5. Améliorer la qualité écologique des espaces publics

Les orientations ci-dessous sont complémentaires des orientations relatives à la gestion de l'eau et la végétalisation.

5.1. Concilier l'intensification de l'espace public avec le renforcement de ses qualités écologiques

La qualité écologique des espaces publics est un enjeu majeur de la conception des projets d'aménagement. L'ensemble de l'espace, même dédié à d'autres fonctions, devra être pensé au regard des critères environnementaux. Les parcours dédiés aux modes de déplacements actifs recourront à des matériaux poreux permettant de lutter contre l'imperméabilisation des sols. La gestion de l'eau fera l'objet d'une réflexion spécifique et sera intégrée au projet de paysage global. Une attention particulière sera portée aux propriétés des espaces végétaux retenus et à leur complémentarité.

Exemple de mise en œuvre :

- Adapter le revêtement de sol à la fréquence et l'intensité des usages qu'il reçoit.
- Valoriser la présence de l'eau par des noues végétalisées, et permettant aux petites espèces sauvages de se déplacer.
- Renforcer les continuités écologiques (espaces végétalisés en réseau, continuités des couronnes arborées ou le houppier),
- Prévoir des franchissements des axes routiers (écoduc, tunnels)
- Adapter l'entretien des espaces végétalisés aux usages (ex. gestion différenciée)
- Privilégier des espèces locales et robustes, et notamment des arbres de grand développement.

5.2. Les espaces de stationnement

L'aménagement des espaces publics de stationnement visera à :

- Recherche une **perméabilité maximale** sur les espaces de stationnement (dalles engazonnées, matériaux poreux, etc.) ;
- Assurer une **gestion des eaux pluviales**, notamment d'un point de vue qualitatif (noues d'infiltration, collecte des eaux pluviales sur la parcelle, etc.) ;
- Créer un **espace partagé** : piétons, cycles, véhicules en circulation et en stationnement ;
- **Intégrer les stationnements** avec des interruptions plantées des alignements de voitures, espace central planté/végétalisé, traitement qualitatif et végétal des places de stationnement (massifs arbustifs d'essences locales (espèces invasives proscrites).

5.3. Réduire les sources de pollution lumineuses et établir une véritable « Trame Noire »

L'établissement d'une « Trame Noire » à l'échelle de la commune est un enjeu pour la préservation de la biodiversité, mais également pour la réduction de la consommation énergétique. Il convient de réduire, d'optimiser, ou tout du moins de réguler, l'éclairage artificiel nocturne public et privé et notamment celui des espaces extérieurs. Pour cela, il est important de considérer :

- **Le type d'éclairage et son efficacité énergétique** : par exemple, l'utilisation de technologies, comme les lampes fluorescentes ou les LED, permet désormais de fournir la même puissance d'énergie tout en réduisant la consommation d'énergie ;
- **Son lieu d'implantation** : éclairage raisonné et mutualisation de l'éclairage de certains espaces ;
- **Les périodes d'éclairage correspondant aux usages** : par exemple, les dispositifs de détection de présence permettent à la fois de répondre aux besoins d'éclairage tout en réduisant la consommation d'énergie qui s'effectue sur un laps de temps plus court.

Concernant les espaces publics, l'éclairage sera limité aux trottoirs et pistes cyclables. L'éclairage des voies de circulation automobile est facultatif. L'éclairage de ces cheminements doux peut être de type LED orangée et respecter un maximum de 2700 kelvins. Dans le cadre de projet d'aménagement d'ampleur (type lotissements notamment), une réflexion et des mesures spécifiques pour la préservation d'une Trame Noire pourront être exigées, reprenant notamment les orientations ci-dessus concernant les espaces publics.

Exemples de mise en œuvre :

- L'orientation de la lumière et un angle de projection limité permettent de réduire les diffusions inutiles.
- Privilégier une teinte jaune d'éclairage.
- Adapter l'intensité lumineuse à la fréquence et la nature des usages reçus.
- Limiter la durée d'éclairage (minuteur, détecteur de mouvement, période non-éclairée).

5.4. Gestion différenciée

La gestion future des espaces végétalisés et son coût sont une part importante de l'économie de projet (ex. frais de copropriété) et ainsi rend possible ou limite la création et le maintien d'espaces végétalisés qualitatifs. La gestion différenciée des espaces végétalisés permet à la fois de réduire les coûts et de préserver le caractère écologique des milieux végétaux, en évitant à certaines zones, espaces ou parcelles un entretien inutile. Elle s'appuie sur un certain pragmatisme écologique, n'entretenant les espaces qu'à hauteur du besoin associé aux usages qu'ils reçoivent.

De plus, les périodes de reproduction des petites espèces font l'objet de grandes précautions. La taille des arbres, des arbustes et des haies est effectuée de préférence en automne ou en hiver. De même, la fauche des pelouses et des prairies intervient après la période de floraison. Une fauche en mosaïque ou partielle peut être aussi une solution pour respecter le rythme des espèces végétales et animales.

SYNTHÈSE

N°	Localisation	Nombre de logements / lots attendu	Surface (en m ²)	Surface (en ha)	Zone du PLU
1	Secteur UB – Avenue Paul Doumer à Mareuil	En respectant les densités moyennes du SCOT, il est attendu la production de 5 logements au minimum	4 141	0,41	UB
2	Secteur UB – Chemin de la Messe à Mareuil	En respectant les densités moyennes du SCOT, il est attendu la production de 12 logements au minimum	6 585	0,65	UB
3	Secteur 1AU et UB – Rue du Professeur Nicaise	<ul style="list-style-type: none"> • En zone 1AU, 26 logements au minimum dont 8 réservés à l'accueil de personnes âgées autonome et 2 lots réservés à des logements collectifs • En zone UB, 2 logements au minimum 	15 729 1 173 16 902 Dont 752	1,57 0,11 1,69 Dont 0,075	1AU UB TOTAL Dont EBC
4	Secteur UZ et UZi – Rue de l'Île d'Amour et Avenue de la Gare	Aucun. Reconversion de friche	16 062 23 232 39 294	1,60 2,32 3,92	UZ UZi TOTAL
5	Secteur 1AUU – Rue du Professeur Nicaise et Rue de la Chapelle	Nombre d'îlots pour une activité économique à déterminer en phase opérationnelle	17 272 768	1,72 0,07	1AUU Dont EBC
6	Secteur 1AUU – Rue du Professeur Nicaise puis chemin rural n°4 dit de la maison rouge	Nombre d'îlots pour une activité économique à déterminer en phase opérationnelle	9 402	0,94	1AUU

EBC = Espace Boisé Classé figurant au plan de zonage. Les surfaces sont estimées et ne représentent pas les surfaces cadastrales ou réelles (après bornage).

VIII. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont établis pour les projets d'équipements, les espaces verts ou les programmes de logement social. Ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques de mettre en place des équipements publics sur leur territoire.

A. QU'EST-CE QU'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ ?

Conformément à l'article L 151-41 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Son application permet de geler tout projet de construction privée. La collectivité met une option sur des terrains qu'elle envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général. Le bénéficiaire d'un emplacement réservé est la collectivité publique : État, Département, commune, groupements de communes ou bien encore organismes concessionnaires ou gestionnaires d'un service public. Ces emplacements sont situés selon les besoins et les moyens appréciés par la collectivité. Il s'agira indifféremment de secteurs bâtis ou non. La superficie des emplacements réservés n'est pas limitée, elle est déterminée par l'emprise nécessaire à la réalisation du ou des projets. **Aucune durée ne peut être fixée pour emplacement réservé.**

B. QUELLES CONSÉQUENCES POUR LES PROPRIÉTAIRES PRIVÉS CONCERNÉS ?

Le terrain qui fait l'objet d'un emplacement réservé est « gelé », vous ne pourrez pas utiliser votre terrain comme bon vous semble. Vous ne pourrez pas construire autre chose que ce que la collectivité a prévu, sauf s'il s'agit d'une construction temporaire qui devra alors faire l'objet d'une autorisation préalable.

Comment savoir si vous êtes concernés ?

Pour savoir si votre bien est concerné par un emplacement réservé, consultez le zonage du PLU de votre commune ainsi que la liste des emplacements réservés disponible en annexe du même PLU.

Quelles procédures sont offertes aux propriétaires concernés ?

Les propriétaires d'un terrain avec un emplacement réservé bénéficient en contrepartie d'un droit de délaissement, qui peut mettre en demeure la collectivité d'acquérir le terrain. Si le propriétaire décide d'exercer ce droit, la collectivité disposera alors d'un an pour vous faire part de sa décision d'acheter ou non :

- En cas d'accord sur le prix d'acquisition, il devra vous être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en mairie de cette demande ;
- Si au bout d'un an aucun accord n'a pu être trouvé, le juge de l'expropriation fixera le prix.
- Si la collectivité ne souhaite pas acheter le terrain, l'emplacement réservé est retiré.

C. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La liste suivante des emplacements réservés instaurés sur le territoire communal figure également sur les documents graphiques du règlement du dossier de PLU. Les emplacements réservés sont reportés au plan de zonage et voici la liste :

N°	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHÉE
1	Élargissement d'une voie publique : chemin rural n°14 dit de la Brèche	Commune de Mareuil-le-Port	2 789 m ²
4	Élargissement d'une voie publique : sentier rural dit du Clos de la Coque	Commune de Mareuil-le-Port	327 m ²

Justification : L'emplacement réservé n°1 et n°4 sont nécessaires pour permettre l'élargissement du chemin nécessaire pour la sécurité routière. **Il s'agit d'un projet d'intérêt général dans le but de créer des voies et/ou des ouvrages publics.**

2	Entretien d'un ouvrage public : aménagement et entretien du fossé Tirvet	Commune de Mareuil-le-Port	510 m ²
---	--	----------------------------	--------------------

Justification : Cet emplacement réservé est nécessaire pour garantir l'entretien et l'aménagement du fossé Tirvet. **Il s'agit d'un projet d'intérêt général dans le but de créer des voies et/ou des ouvrages publics.**

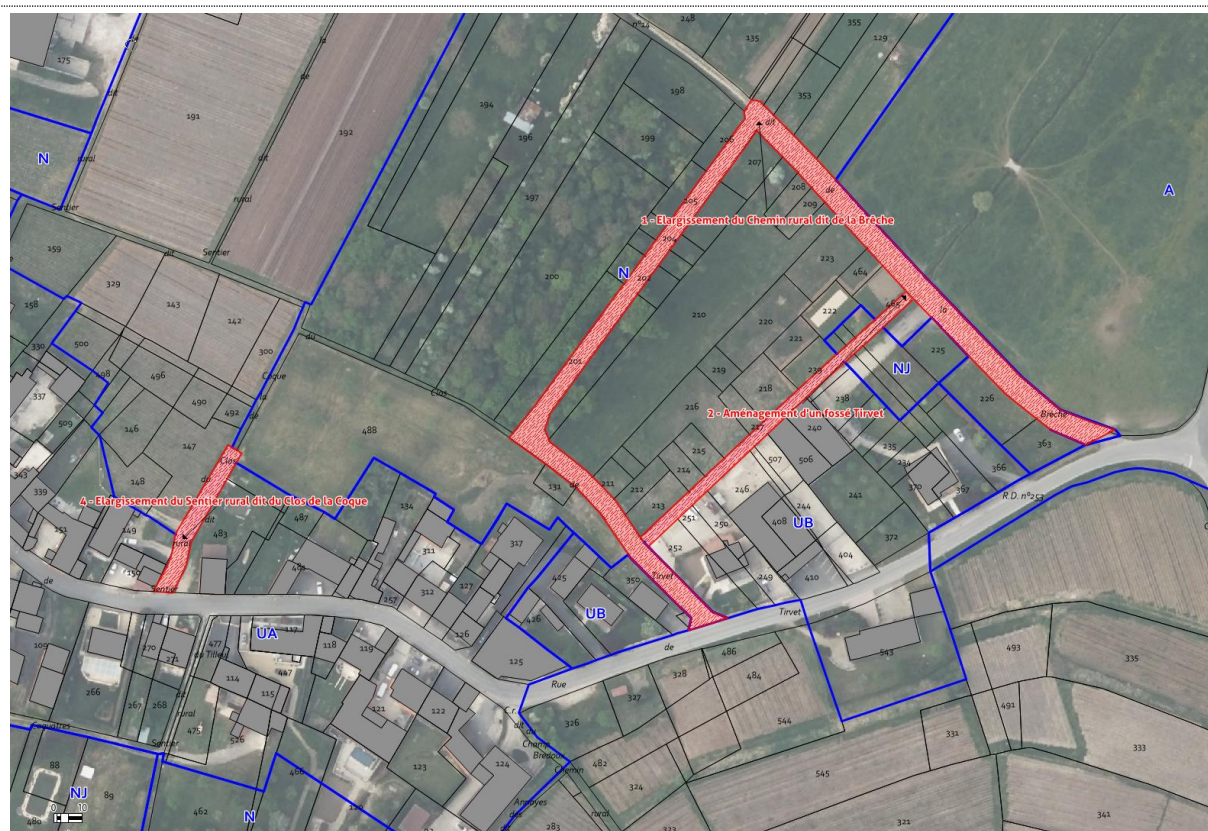
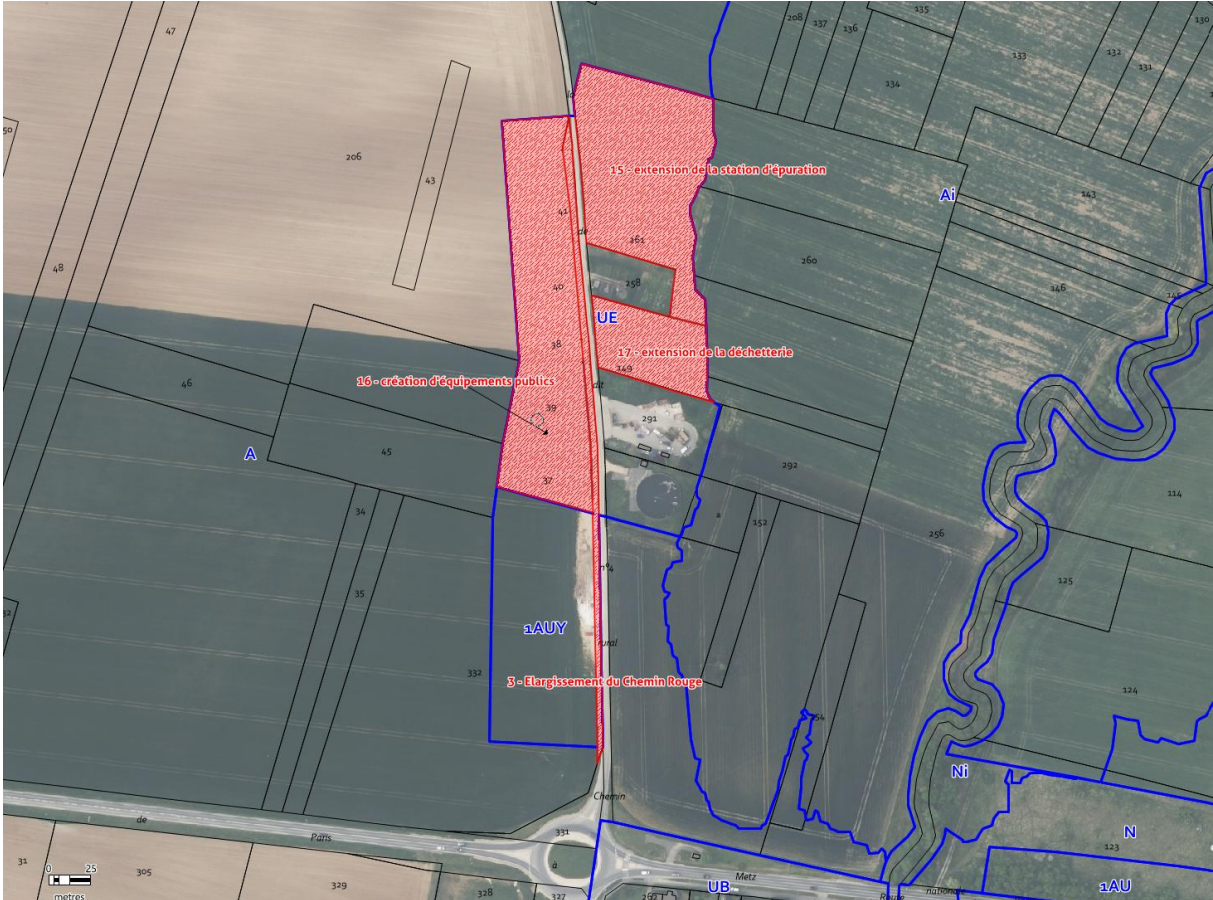


Illustration pour l'emplacement réservé n°1, n°2 et n°4

N°	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHÉE
3	Élargissement d'une voie publique : Chemin Rouge	Commune de Mareuil-le-Port	1 449 m ²
Justification : Cet emplacement réservé est nécessaire pour permettre l'élargissement du chemin nécessaire pour la sécurité routière. Il s'agit d'un projet d'intérêt général dans le but de créer des voies et/ou des ouvrages publics.			
15	Création d'une installation d'intérêt général : reconstruction de la station d'épuration	Commune de Mareuil-le-Port	8 253 m ²
Justification : Reconstruction de la station d'épuration intercommunale avec un raccordement de plusieurs communes (Châtillon-sur-Marne, Villers-sous-Chatillon et Mareuil-le-Port) selon le schéma directeur intercommunale et selon les volontés de la police de l'eau (délibération du conseil communautaire en date du 1 ^{er} février 2023). La reconstruction de la station d'épuration est programmée en 2028. Il s'agit d'un projet d'intérêt général.			
16	Création d'une installation d'intérêt général : ateliers municipaux, centre de secours intercommunale, etc.	Commune de Mareuil-le-Port	9 339 m ²
Justification : Il s'agit de créer de nouveaux ateliers municipaux (locaux existants insuffisants) et de prévoir la construction d'un centre d'incendie et de secours intercommunale. Il n'existe pas de centre d'incendie et de secours entre Dormans (9 km), Epernay (17 km) et Montmort-Lucy (25 km). Il s'agit d'un projet d'intérêt général.			
17	Création d'une installation d'intérêt général : Extension de la déchetterie	Commune de Mareuil-le-Port	2 837 m ²
Justification : Cet emplacement réservé est nécessaire pour permettre l'extension de la déchetterie pour répondre aux nouvelles normes relatifs au tri des déchets et au défi du recyclage. Il s'agit d'un projet d'intérêt général.			
			
Illustration pour l'emplacement réservé n°3, n°15, n°16 et n°7			

N°	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHÉE
5	Élargissement d'une voie publique : chemin rural n°12 dit de la Gravelle	Commune de Mareuil-le-Port	602 m ²
9	Élargissement d'une voie publique : Ruelle de la Violette	Commune de Mareuil-le-Port	110 m ²

Justification : L'emplacement réservé n°5 et n°9 sont nécessaires pour permettre l'élargissement du chemin nécessaire pour la sécurité routière. Il s'agit d'un projet d'intérêt général dans le but de créer des voies et/ou des ouvrages publics.

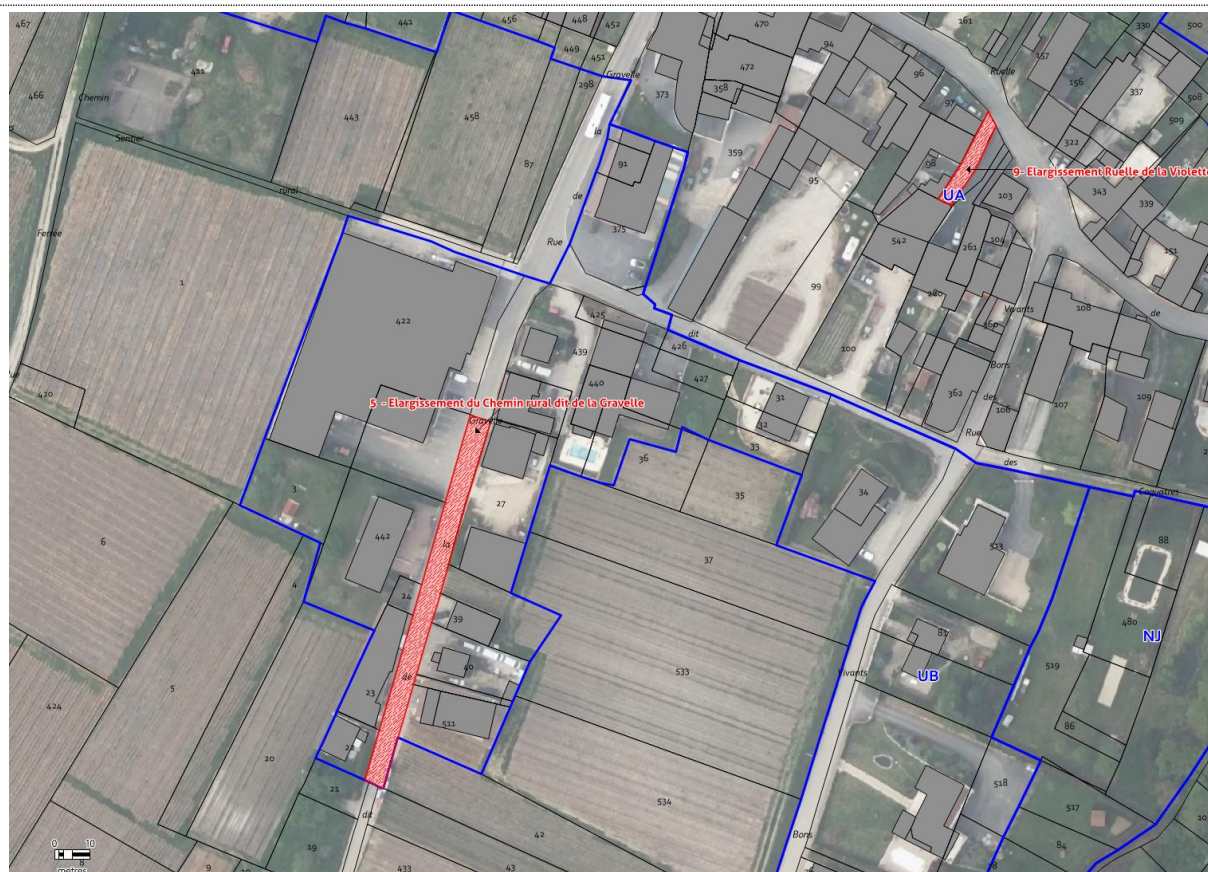


Illustration pour l'emplacement réservé n°5 et n°9

N°	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHÉE
6	Élargissement d'une voie publique : Rue Saint Barnabé	Commune de Mareuil-le-Port	489 m ²
7	Élargissement d'une voie publique : chemin rural n°11 dit Rue Ferrée	Commune de Mareuil-le-Port	2 108 m ²
8	Élargissement d'une voie publique : sentier rural dit de la Grande Cour	Commune de Mareuil-le-Port	1 318 m ²

Justification : L'emplacement réservé n°6, n°7 et n°8 sont nécessaires pour permettre l'élargissement du chemin nécessaire pour la sécurité routière. Il s'agit d'un projet d'intérêt général dans le but de créer des voies et/ou des ouvrages publics.

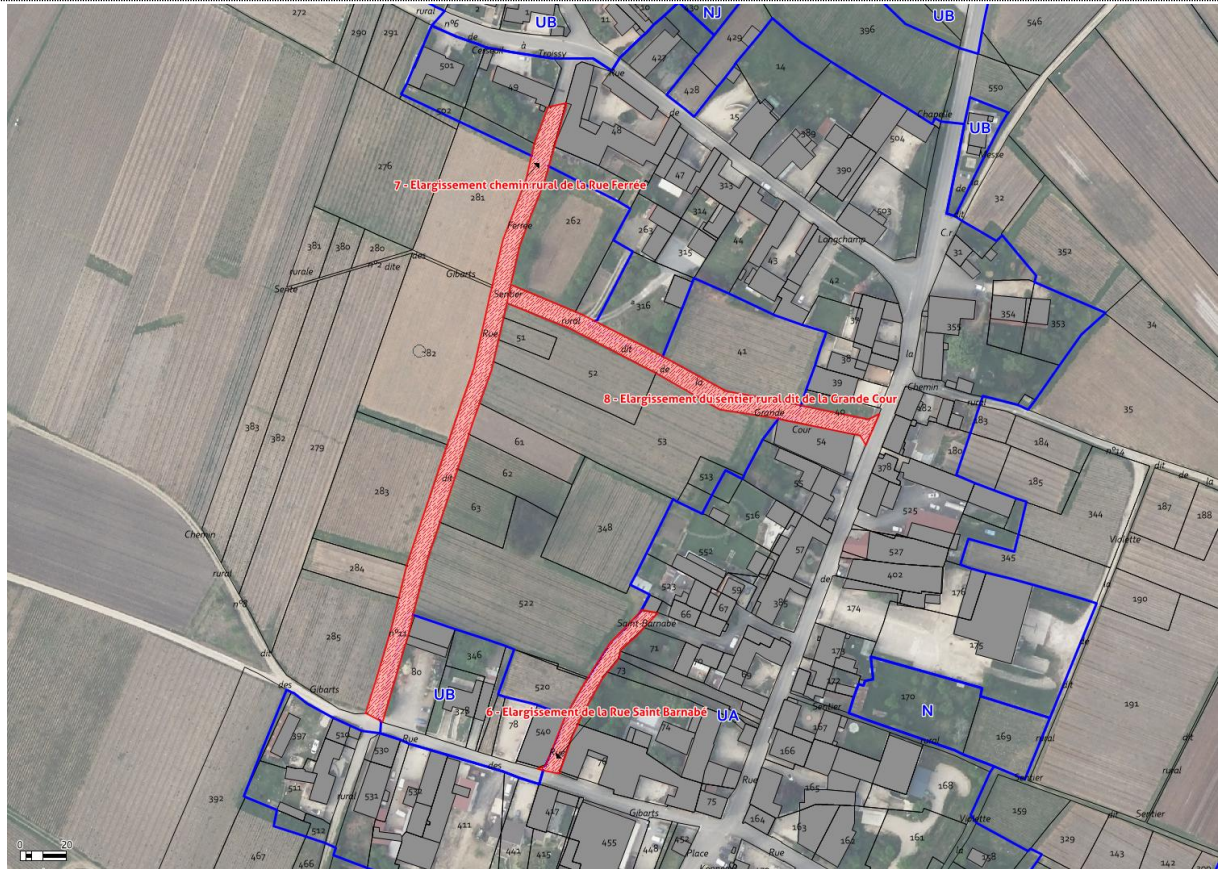


Illustration pour l'emplacement réservé n°6, n°7 et n°8

N°	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHÉE
10	Création d'un ouvrage publique : création d'une voie publique	Commune de Mareuil-le-Port	211 m ²
11	Élargissement d'une voie publique : en amorce de la Rue de Bellevue sur le secteur du Clos Barret	Commune de Mareuil-le-Port	269 m ²

Justification : L'emplacement réservé n°10 est nécessaire pour permettre désenclaver à terme les parcelles situées derrière afin de permettre son aménagement futur. L'emplacement réservé n°11 est nécessaire pour permettre d'élargir la Rue de Bellevue pour des questions de sécurité routière. **Il s'agit d'un projet d'intérêt général dans le but de créer des voies et/ou des ouvrages publics.**

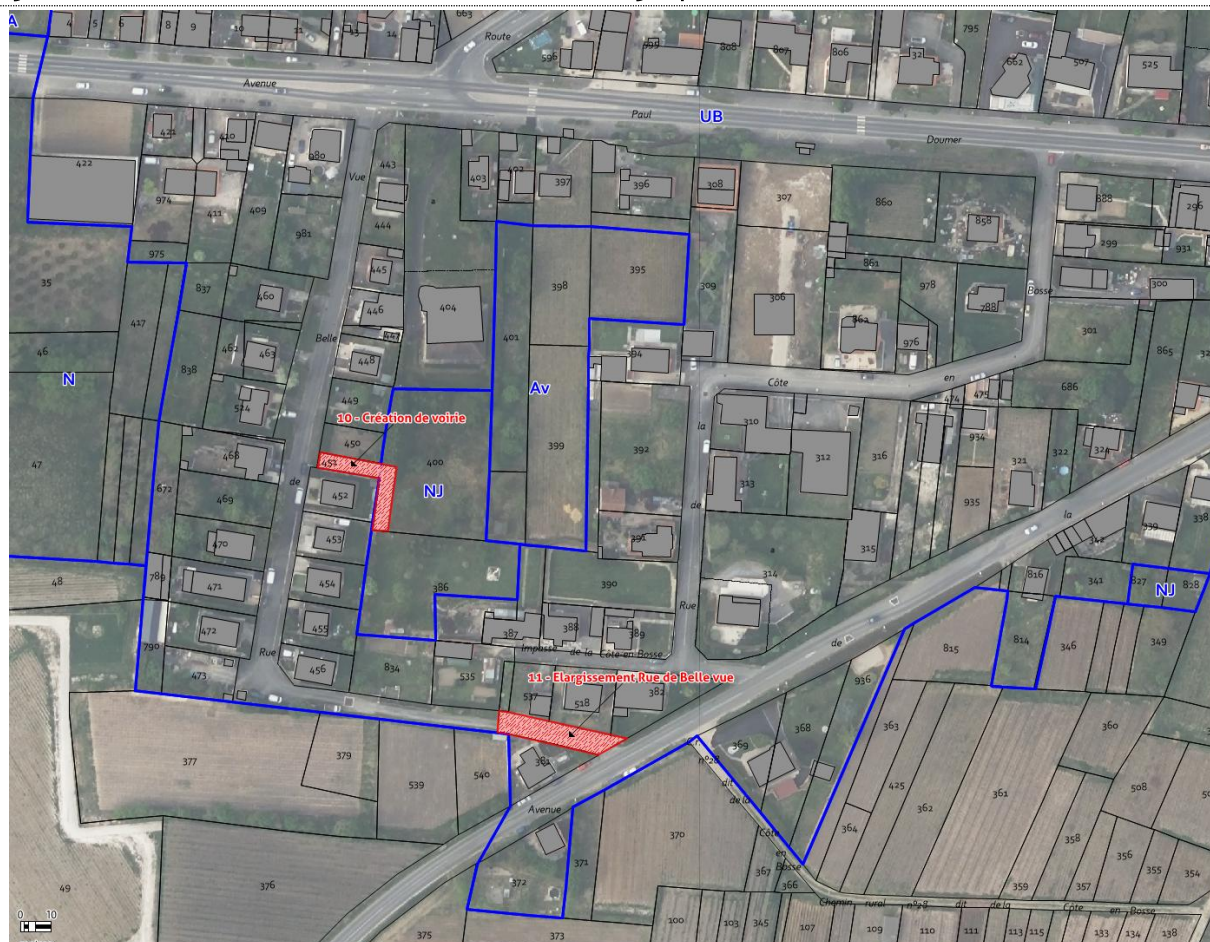


Illustration pour l'emplacement réservé n°10 et 11

N°	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHÉE
12	Création d'un ouvrage public : création d'un cheminement doux le long du Flagot	Commune de Mareuil-le-Port	151 m ²
13	Création d'un ouvrage public : Réalisation d'un cheminement doux le long du Flagot	Commune de Mareuil-le-Port	9 893 m ²

Justification : Afin d'accéder au futur sentier de promenade le long du Flagot, il est nécessaire d'avoir accès de part et d'autre de celui-ci (emplacement réservé n°12). **Il s'agit d'un projet d'intérêt général dans le but de créer des voies et/ou des ouvrages publics.** L'emplacement réservé n°13 est nécessaire pour permettre la réalisation d'un cheminement doux le long du Flagot pour relier les quartiers de la commune. **Il s'agit d'un projet d'intérêt général dans le but de créer des voies et/ou des ouvrages publics.**

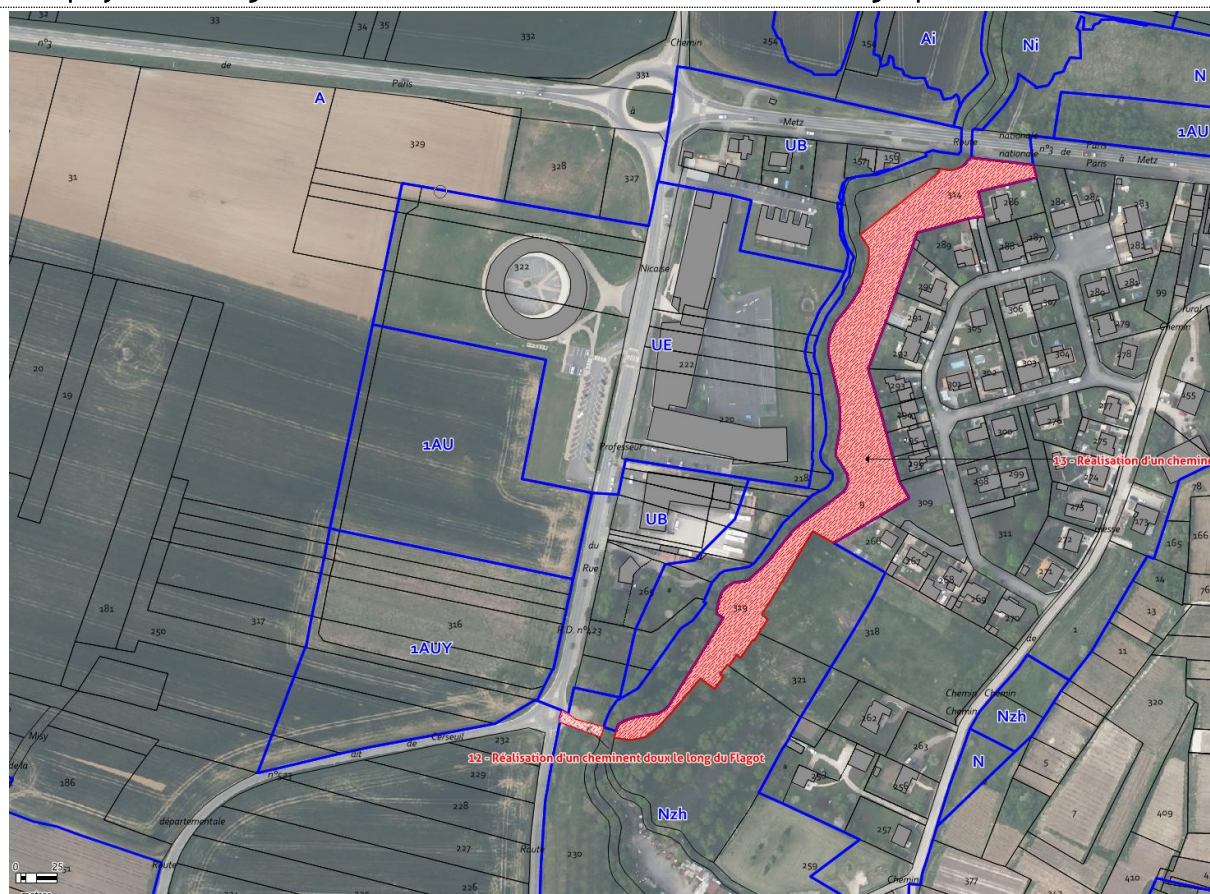
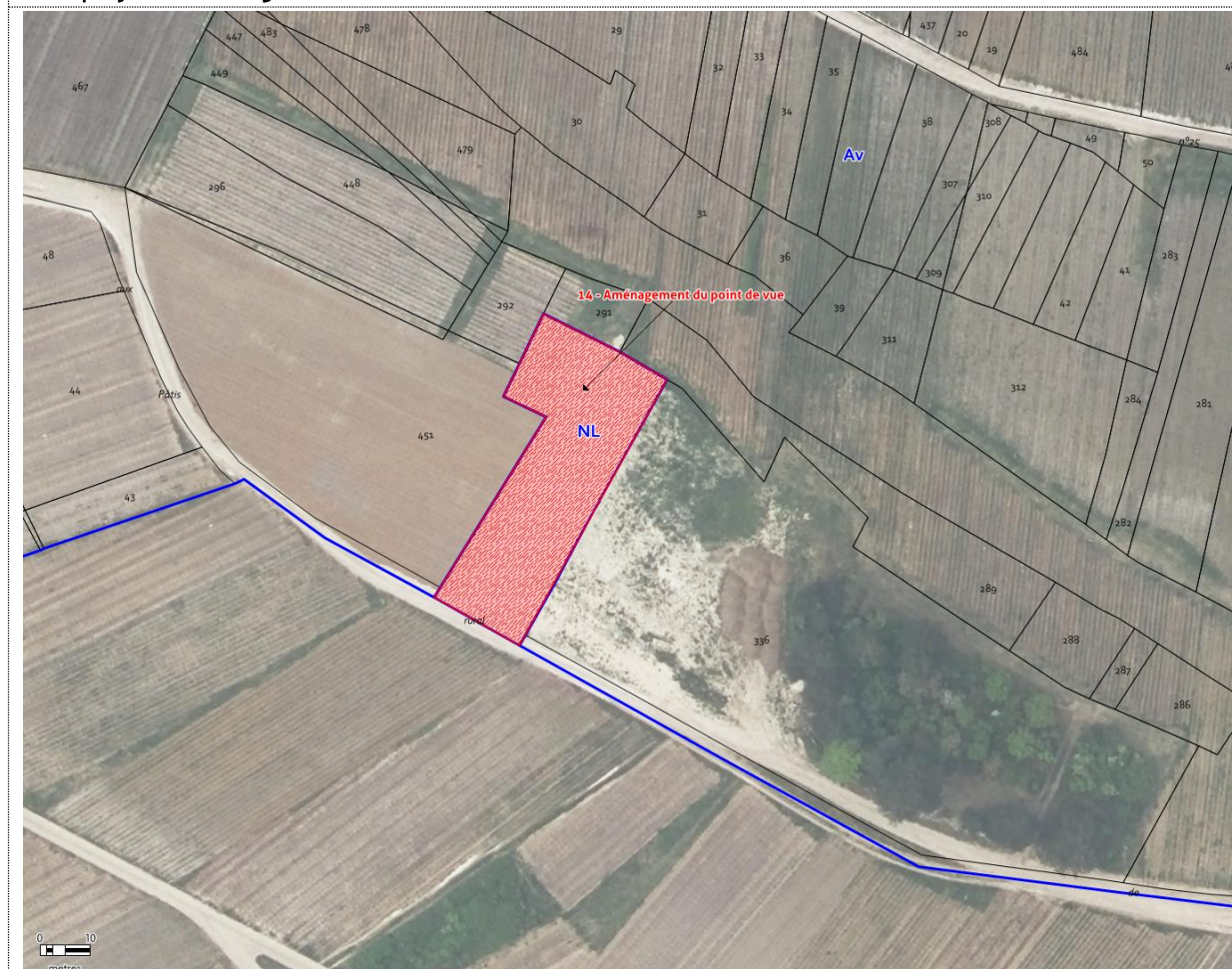


Illustration pour l'emplacement réservé n°12 et 13

N°	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHÉE
14	Création d'installations d'intérêt général : aménagement et équipement d'un point de vue sur le secteur La Petite Pature	Commune de Mareuil-le-Port	1 278 m ²

Justification : L'emplacement réservé n°14 est nécessaire pour permettre la réalisation des aménagements nécessaires à la mise en valeur d'un point de vue paysager (stationnement, mobilier urbain, etc.) Il s'agit d'un projet d'intérêt général.



IX. Bilan des augmentations prévisionnelles de consommation

Par son positionnement stratégique sur le territoire ouest marnais, et ses équipements publics en nombre et de qualité, Mareuil-le-Port a pour objectif de conforter son rôle de **bourg-centre (pôle d'irrigation de Châtillon-sur-Marne / Mareuil-le-Port)** et ses fonctions urbaines. Elle souhaite naturellement maintenir et accroître population à horizon 2035. **La date de démarrage est le 1^{er} janvier 2019** (post-approbation du SCoT et après le dernier millésime INSEE connu, celui de 2019). L'augmentation enregistrée ces dernières années (en très grande partie dû à la vente ou la remise sur le marché de logements vacants) semble également provenir de l'attrait de la commune et sa position géographique.

Afin de conforter la centralité de la commune sur le bassin de vie, il est important de proposer des terrains pour accueillir des ménages. La commune bénéficie d'une **certaine attractivité** provenant notamment de personnes travaillant dans l'agglomération d'Épernay et de la Vallée de la Marne. La commune souhaite pouvoir **faire face à la demande existante** en ayant une réserve de terrains potentiellement constructibles pour désamorcer durablement la reprise démographique et ainsi accompagner la reprise démographique par rapport au recensement de la population légale INSEE 2012 de 1 185 habitants – population municipale (**Hypothèse n°2**), soit environ 1 320 habitants à horizon 2035. Au regard des objectifs de la commune, il convient de vérifier si l'augmentation de la consommation est en adéquation avec la capacité des réseaux à Mareuil-le-Port.

Calcul du point mort entre 2012 et 2035 (=maintenir le même niveau de population INSEE 2019)			+ Effet démographique (ambition communale selon l'hypothèse n°2 – compatible SCoT)	- Besoins satisfaits (=Logements réalisés entre 2012 et 2019)
Desserrement des ménages à horizon 2035	+ Renouvellement du parc	+ Variation des résidences secondaires et des logements vacants		
48	14	-36 (-50% par rapport au niveau de 2012 - déduction de 37 logements vacants)	40	- 21
26				
= Calcul du besoin en logement = 45				

A. AUGMENTATION DE LA CONSOMMATION EN EAU

Si l'on prend comme base théorique les données du rapport du gestionnaire d'eau potable, cette hausse de population augmenterait la consommation d'eau domestique d'environ **3 386 m³ au total dans l'hypothèse où chaque nouvel habitant consommerait 35 m³ d'eau / an**. Le réseau de distribution en eau potable est maillé pour garantir le raccordement des futures habitations. La capacité de production d'eau journalière apparaît donc suffisante pour accueillir les besoins en logements recensés dans le cadre du projet de PLU.

B. AUGMENTATION DE LA CONSOMMATION ÉLECTRIQUE DU FOYER HORS CHAUFFAGE

La consommation électrique du foyer comprend l'éclairage, l'électroménager... mais pas le chauffage. Si l'on prend comme base théorique qu'une maison de 110 m² consomme à l'année 1 800 kWh, alors une augmentation de **45 nouveaux logements** augmenterait la consommation électrique d'environ **81 000 kWh par an**. La capacité de fourniture du réseau électrique de Mareuil-le-Port est suffisante pour assurer l'augmentation de la consommation.

C. AUGMENTATION DE LA CONSOMMATION EN ÉNERGIE DU BÂTIMENT

Les bâtiments sont consommateurs d'énergie. Ainsi, une maison bien isolée consomme environ 120 kWh par an et par m². La norme RE 2020 (en vigueur) impose une consommation de 65 kWh par an et par m². L'augmentation de la consommation en énergie du bâtiment sera d'environ **321 750 kWh à l'horizon 2035** (maison RE 2020 de 110 m²). **Les ménages sont dans l'obligation de respecter la réglementation thermique en vigueur**. La RE 2020 impose de recourir à une énergie renouvelable obligatoire au minimum. **Exemple de solutions** : le chauffe-eau thermodynamique (sur lequel est installée une pompe à chaleur air/eau) ; la mise en place de capteurs solaires pour la production d'eau chaude sanitaire ; le raccordement à un réseau de chaleur ; contribution des énergies renouvelables égale à 5 kWhEP/(m².an) – pomper à chaleur ; solaire photovoltaïque ; mini-éolienne ; chauffage bois ; la mise en place d'une chaudière à micro-cogénération. **Pour plus d'information vous trouverez un guide du Ministère de la transition écologique** : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/guide_re2020_version_janvier_2024.pdf

D. AUGMENTATION DE LA PRODUCTION DE DÉCHETS

Chaque année en France, un habitant produit en moyenne 374 kg d'ordures ménagères. Les calculs sont réalisés par l'ADEME à partir des tonnages des poubelles des ménages (hors déchets verts) collectées par les collectivités locales. En France, on recycle et composte un peu plus d'un tiers de sa production d'ordures, mais presque autant atterrissent encore à la décharge. Qu'ils finissent enterrés, incinérés ou recyclés, la collecte et le traitement de tous ces déchets ont un prix (environ 95€ / habitants / an).

Ce montant devrait aller grandissant en même temps que les normes environnementales vont se renforcer. En tant que maillon de la chaîne, pollueur, mais aussi payeur, la responsabilité du consommateur est engagée à tous les niveaux. Pour rappel, un citoyen français jette chaque année 40kg de déchets de cuisine, et reçoit 35kg de tracts publicitaires dont il ne fait rien. En comptant une moyenne de 380 kg de déchets par habitant en une année, l'augmentation de 45 logements impliquera une hausse des déchets d'environ **36 860 kg par an** à horizon 2035 dans les hypothèses les plus hautes. Chaque logement devra être équipé d'un composteur à partir du 1er janvier 2024, la production de déchet devrait chuter de 30%.

E. AUGMENTATION DES REJETS DE CO₂ PAR LES VÉHICULES

« Le gaz carbonique ou dioxyde de carbone (CO₂) est un gaz incolore, inodore et non toxique, formé lors de la combustion du carbone et de la respiration d'êtres vivants, et considéré comme gaz à effet de serre. On entend par émissions la libération de gaz à effet de serre ou de précurseurs de tels gaz dans l'atmosphère au-dessus d'une zone et au cours d'une période donnée. » Sur les 45 ménages en plus prévus dans le PLU, on peut considérer que 50% posséderont en moyenne 2 voitures (exemple d'une commune rurale). Cette hausse de la place de la voiture implique une forte consommation en carburant, source de rejets de gaz à effet de serre, dont le CO₂ (dioxyde de carbone).

La hausse estimée du rejet en CO₂ à Mareuil-le-Port est d'environ **1,8 tonne par an et par véhicule** (base : 15 000 kms par an et 120g de CO₂ par km), **soit un total d'environ 122 tonnes de CO₂ / an pour 68 véhicules supplémentaires à horizon 2035**. Là encore la généralisation des voitures hybrides non rechargeable, rechargeable ou voitures électriques va faire baisser davantage les rejets de CO₂ dans les années à venir. **Que représente 1 tonne de CO₂ ?** 1 tonne de CO₂ =

- ▶ 8,3 années de chauffage à pompe à chaleur électrique d'un logement de 60 m² ;
- ▶ 1 année et demie de chauffage au gaz d'un logement de 60 m² ;
- ▶ 7 200 km parcourus en voiture.

F. BILAN CARBONE SYNTHÉTIQUE

Ce bilan carbone n'est pas complet puisqu'il ne comptabilise pas la production de CO₂ pour les achats, le coût du chauffage, les coûts de traitement des déchets, la production d'électricité..., elle-même consommatrice de CO₂. Toutefois, il permet d'avoir une idée de l'augmentation de la production de gaz à effet de serre pour la commune de Mareuil-le-Port. **Chaque habitant supplémentaire produira une quantité de CO₂ de 3,5 tonnes par an en moyenne** dont la moitié est dû aux déplacements (sources : La Banque Mondiale). Malgré l'importance des émissions de carbone dans l'atmosphère, son accumulation est limitée par l'existence de deux « puits de carbone » : l'océan et la végétation. Aujourd'hui, ces deux puits absorbent la moitié du carbone émis par les activités humaines, réduisant significativement la vitesse du réchauffement. **Or, l'absorption annuelle naturelle (le milieu naturel consomme du CO₂ donc réduit les émissions) est en moyenne de 1,8 tonne de CO₂ par personne et par an**. Les habitants de Mareuil-le-Port produiront donc **1,7 tonne de CO₂ en trop par an et par nouvel habitant**.

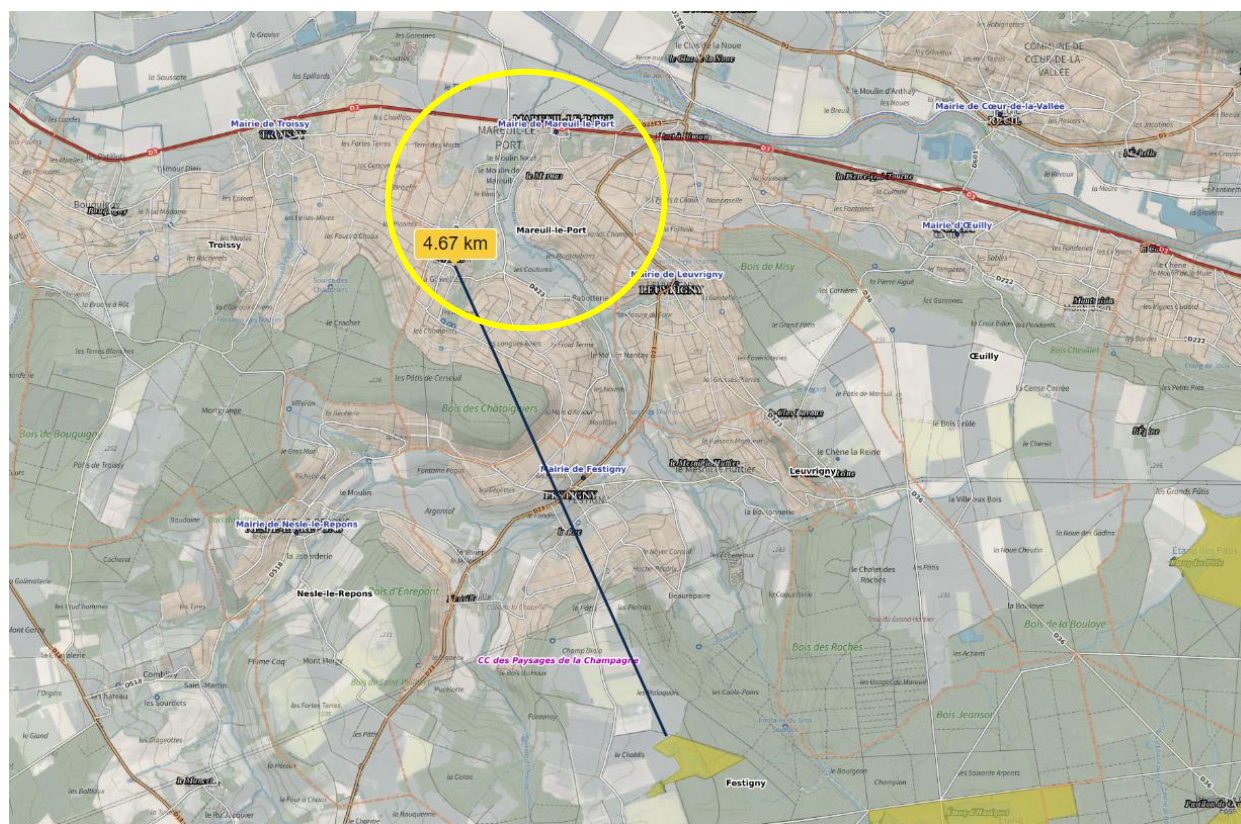
	CO ₂ voiture	Énergie du bâtiment	Électricité du foyer	Total par personne supplémentaire
Équivalent CO ₂ par personne supplémentaire (en tonne / an)	1,8	1.2	0.5	3.5

En France, 1 kWh électrique produit environ 14 grammes d'équivalent CO₂ soit. 0,014 kg. Il faut donc, en moyenne, un peu plus de 71 428 kWh d'électricité pour produire 1 tonne d'équivalent CO₂.

Heureusement chacun à son échelle peut participer à réduire ses émissions de CO₂ à travers nos modes de consommation (ex. alimentation, gestion des déchets-compostage, tourisme, déplacements, plantation d'arbres dans son jardin, etc.).

Les mesures d'isolation des logements, le covoiturage, le recours à des véhicules moins émetteurs de CO₂ sont des pistes à approfondir pour éviter une surproduction de gaz à effet de serre dans les années à venir. Toutefois, cette problématique énergétique possède davantage une dimension **intercommunale, voire départementale que communale**. Aucun espace boisé forestier ne sera atteint par le projet de PLU (classement en zone naturelle + aucune consommation d'espace naturel), permettant une bonne absorption naturelle. **Au contraire ils seront développés dans le cadre des plantations exigées dans les OAP.**

QUATRIÈME PARTIE – INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT



Il n'y a pas de site Natura 2000 sur la commune

I. Méthodologie

A. DÉMARCHE DE L'ÉTUDE

Le but de ce dossier est d'évaluer les incidences du projet de PLU sur l'environnement, mais également sur les parties du territoire ouvertes à l'urbanisation par le PLU. En d'autres termes, il s'agit de procéder à l'évaluation des effets de la mise en œuvre du plan local de l'urbanisme sur l'ensemble des composantes environnementales. Pour mémoire, le diagnostic environnemental a déjà été décrit dans la partie n°2 sur l'état initial de l'environnement (au sens large).

B. INTRODUCTION

Conformément à la réglementation en vigueur, les documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale sont listés dans l'article R.104-2 du code de l'urbanisme. **Le projet de PLU n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000. En revanche, l'évaluation environnementale est rendue obligatoire par la loi ASAP avec son décret du 13 octobre 2021.** Pour la révision de PLU, l'évaluation environnementale systématique s'impose, lorsque la révision :

- Permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- Introduit un changement des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Porte sur les changements figurant à l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme (dont la suppression d'un espace boisé classé [EBC], la réduction d'une protection ou d'une zone naturelle ou agricole, l'évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, etc.).

C. POINT MÉTHODOLOGIQUE

Nota : Afin d'éviter la redondance, il se peut que l'un des points évoqués ci-dessous a déjà été traité ultérieurement. En effet l'évaluation environnementale d'un projet de PLU doit se faire de manière continue. Par exemple la description du site se trouve dans l'état initial de l'environnement. L'analyse de la consommation d'espaces dans la partie portant sur les justifications du projet.

- Pour analyser les incidences prévisibles sur l'environnement de la mise en œuvre du document et l'évaluation des incidences Natura 2000 :
 - ▶ Analyser les effets positifs et négatifs ;
 - ▶ Évaluer les impacts sur l'environnement ;
 - ▶ Analyser les effets cumulés (addition des effets de différentes orientations, dispositions ou projets) ;
 - ▶ Évaluer les incidences sur le site Natura 2000 suivant les dispositions de l'article R.414-23 du code de l'environnement. Cette évaluation des incidences Natura 2000 portera sur les espèces et les habitats ayant justifié à la désignation du site.

L'évaluation environnementale sera conclusive. La commune a choisi d'utiliser des outils pédagogiques pour rédiger cette partie afin que le dossier soit accessible au plus grand nombre.

- Les mesures pour éviter, réduire et/ou compenser (séquence ERC), les incidences négatives (par type d'effet sur l'environnement, efficacité des mesures, conditions de mise en œuvre) le cas échéant ;
- La présentation de critères, d'indicateurs et les modalités pour le suivi de l'évaluation environnementale
- Le résumé non technique de l'évaluation (complet et compréhensible par le grand public) ;
- L'évaluation environnementale comprendra, en outre l'évaluation de la consommation d'espaces (quantitative, qualitative, territorialisée), une analyse en particulier des espaces agricoles, des sols artificialisés.
- La justification de l'ouverture de zones à l'urbanisation ;
- Une analyse des risques naturels et technologiques ;
- Une description des espaces d'inventaires et des espèces protégées.

L'évaluation des incidences Natura 2000 distingue donc deux phases :

- Indiquer les habitats naturels et les espèces d'intérêt européen présents et évaluer les incidences du PLU : **les conclusions** de cette phase **seront soit positives** (absence d'atteinte notable à l'intégrité du site), **soit négatives** ;
- **Si les conclusions sont négatives**, l'évaluation devra alors prévoir des mesures pour supprimer ou **réduire** les effets défavorables du PLU au regard d'autres solutions envisageables, et proposer, en l'absence de solutions alternatives, des **mesures compensatoires**.

La précision de l'évaluation des incidences doit être proportionnée aux enjeux effectivement présents sur le territoire communal. Conformément à l'article R.423-69-1 du code de l'urbanisme, le projet de PLU est soumis pour avis au Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale trois mois avant l'ouverture de l'enquête publique. **À cet effet le dossier sera envoyé au Président de la MRAe - DREAL ACAL - Service évaluation environnementale – 14 rue du Bataillon de Marche n°24 - 67070 STRASBOURG Cedex BP 81005/F.** L'avis de l'autorité environnementale sera joint au dossier d'enquête publique.

D. CONTEXTE DU PROJET DE PLU

La commune de Mareuil-le-Port est dotée d'un document d'urbanisme (PLU). La commune a souhaité réviser son document d'urbanisme. Il débouche sur une élaboration du plan à l'échelle communale avec des principes d'harmonisation et de cohérence globale. Le bâti existant de Mareuil-le-Port s'organise principalement le long des grands axes de communication, les limites urbaines sont clairement identifiables. Le rythme de construction est régulier sur les 20 dernières années (+41 logements de 1999 à 2020 soit environ 2 constructions tous les ans dans un contexte de foncier rare). Mareuil-le-Port observe un rythme de construction régulier, la commune se développe par vague de réaliser d'équipement, plus qu'un logement les habitants recherchent de plus en plus un cadre de vie avec des services, des services publics, des commerces et l'emploi sur la zone.

L'enveloppe urbaine comprend des espaces interstitiels (dents creuses) et des logements vacants (ceux-ci sont régulièrement rachetés pour être rénovés et parfois remis sur le marché de la location). La commune de Mareuil-le-Port porte une attention particulière sur la gestion de ses espaces **afin de limiter la consommation des terres agricoles et des zones naturelles** qui participent au développement économique et touristique local. L'évolution de l'enveloppe urbaine a déjà fait l'objet d'une analyse (analyse de la consommation des dix dernières années et capacité de mutation des espaces). Il s'agira d'étudier les bienfaits généraux du PLU sur le paysage, les éléments structurants, la biodiversité. Concrètement, au-delà des aspects liés à la biodiversité, l'évaluation des incidences environnementales consiste à assurer :

- La cohérence et la cohésion entre secteurs constructibles et tissu urbanisé ;
- L'intégration des zones ouvertes à la construction ;
- La préservation de l'identité patrimoniale ;
- Le façonnage d'un paysage urbain de qualité.

II. L'évaluation environnementale

A. LE PRINCIPE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale traduit, dans le cadre de procédures formalisées, **l'exigence d'intégrer la protection et la valorisation de l'environnement dans les stratégies publiques**. À l'échelle européenne, c'est la Directive n° 2001/42/CE du 27/06/01 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement qui consacre la nécessité d'une telle étude, en liant intimement deux démarches techniques que sont l'évaluation environnementale proprement dite et l'évaluation dite « des incidences Natura 2000 ». L'évaluation environnementale est l'analyse des impacts environnementaux d'un projet, plan ou programme sur l'environnement. L'analyse des incidences Natura 2000 est l'analyse des impacts d'un projet, plan ou programme sur le territoire et sur les espèces protégées au titre du réseau européen Natura 2000. Les principales dispositions transposant les exigences européennes dans le droit français sont l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 et le décret n°2005-60008 du 27 mai 2005.

B. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES DOCUMENTS D'URBANISME

En matière de planification urbaine, la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 intègre la notion de développement durable comme fil conducteur des documents d'urbanisme, en particulier du schéma de cohérence territoriale (SCoT) et du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements et le décret n° 2012-1208 du 23 août 2012, modifié par le décret 2015-1783 du 28 décembre 2015, poursuivent cette logique en définissant de nouvelles prescriptions en matière d'évaluation environnementale des documents d'urbanisme :

- La liste des documents d'urbanisme concernés est accrue ;
- Une procédure d'examen au cas par cas est créée pour soumettre ou non certains documents d'urbanisme à évaluation ;
- Le contenu de l'évaluation environnementale est renforcé.

Ces nouveaux cadres réglementaires instaurent le régime particulier de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, constituant un cadre d'analyse plus approfondie au regard du régime précédent. Cette étude est dorénavant soumise à l'avis d'une "autorité environnementale", que les collectivités en charge du PLU sont tenues de prendre en compte. Dès lors, l'évaluation environnementale constitue une véritable démarche à l'intérieur du PLU visant à garantir une qualité environnementale du projet d'urbanisme au regard des sensibilités du territoire de référence.

Les dispositions légales relatives à l'évaluation environnementale sont aujourd'hui codifiées à l'article L.104-1 (et suivants) du Code de l'urbanisme. Ce dernier précise notamment les modalités d'application de la procédure d'évaluation environnementale pour les PLU susceptibles de créer des incidences sur l'environnement. Hors de ces critères, dont la lecture relève de l'appréciation des services de l'État au regard des sensibilités du territoire, la procédure d'évaluation environnementale est remplacée par une étude des incidences. Celle-ci est moins exhaustive et n'est pas soumise à l'avis de l'autorité environnementale.

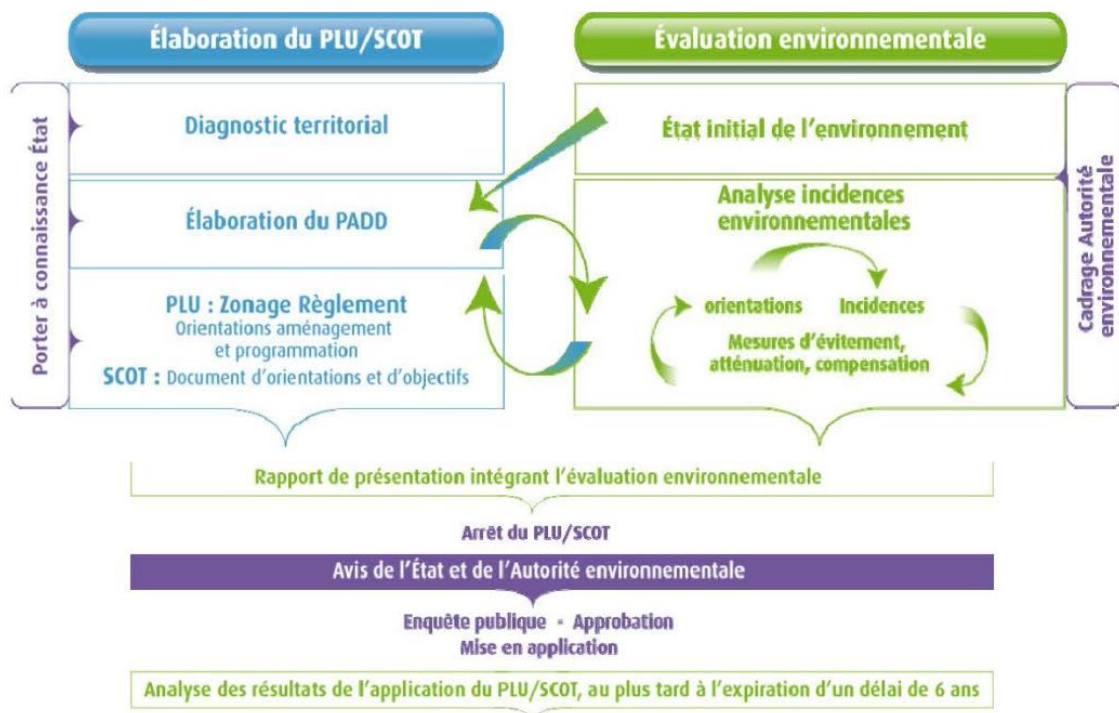
Les documents d'urbanisme soumis à la procédure d'évaluation environnementale :

Le décret du 23 août 2012 fait une distinction entre les documents d'urbanisme soumis à une évaluation environnementale systématique et ceux pouvant faire l'objet d'une évaluation après un examen "au cas par cas". Les recommandations du Conseil d'État de procéder à une évaluation environnementale systématique à l'occasion de l'élaboration d'un PLU ont amené à la modification du code de l'urbanisme pour donner suite à la promulgation de la loi d'Accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) du 7 décembre 2020 qui ajoute, au travers de son article 40, **l'élaboration des PLU à la liste des procédures faisant l'objet d'une évaluation environnementale systématique**. Ainsi, font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001 (...) les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, (...). Sinon, elles devront saisir pour avis l'autorité environnementale qui déterminera si oui ou non une évaluation environnementale est nécessaire.

Au-delà des obligations associées à la loi, l'évaluation environnementale a pour vocation de constituer une véritable méthode de travail pour l'élaboration du PLU. **Cette procédure doit constituer un outil d'aide à la décision** ayant pour objectif de garantir la qualité environnementale du projet d'urbanisme, en cohérence avec les sensibilités environnementales du territoire en vertu de l'article L.104-2 du Code de l'urbanisme.

C. LES PRINCIPES ANIMANT LA DÉMARCHE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La procédure d'évaluation environnementale implique un niveau d'exigence supérieur en matière de prise en compte de l'environnement, se traduisant notamment par l'élaboration d'un État Initial de l'Environnement (EIE) approfondi. Par ailleurs, le rapport de présentation intègre un document d'analyse des incidences notables du PLU sur l'environnement, et des mesures d'évitement, réduction et compensation en cas d'incidences négatives avérées.



L'élaboration de l'évaluation environnementale repose sur des principes établis :

- ▶ **La proportionnalité** de l'analyse des caractéristiques environnementales du territoire, en fonction des enjeux environnementaux et socio-économiques propres au territoire étudié et à la nature du projet d'urbanisme ;
- ▶ **L'itérativité**, consistant en une élaboration conjointe du document d'urbanisme et de l'évaluation environnementale. Celle-ci ne doit pas intervenir a posteriori du projet, mais doit être intégrée à celui-ci ;
- ▶ **L'objectivité, la sincérité et la transparence**, consistant à produire une analyse de l'environnement et une évaluation conforme à la réalité des incidences probables du document d'urbanisme sur l'environnement. Par ailleurs, l'analyse doit faire apparaître des incidences clairement définies, dans un langage compréhensible.

III. Analyse des effets notables prévisibles sur l'environnement lors de la mise en œuvre du plan

A. PRÉSENTATION DES ZONES DU PLU

Le plan local d'urbanisme divise le territoire de la commune de Mareuil-le-Port en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines "U"

- Le secteur **UA** couvre les parties les plus denses et les plus anciennes des agglomérations de Mareuil-le-Port, Port-à-Binson et du hameau de Cerseuil ;
- Le secteur **UAI** correspond aux parties les plus denses et les plus anciennes des agglomérations et soumises au risque inondation ;
- Le secteur **UB** correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal ;
- Le secteur **UBc** correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal à l'intérieur du périmètre de captage « Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes », et plus précisément dans le périmètre de protection rapproché ;
- Le secteur **UBi** correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal et soumis au risque inondation ;
- Le secteur **UE** est réservé aux constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics ou privés destinés à l'assainissement des eaux usées, ou des effluents agricoles, viticoles ou vinicoles ;
- Le secteur **UZ** correspond à une zone d'activités équipée et destinée à recevoir des établissements industriels, commerciaux, artisanaux ou de service ;
- Le secteur **UZi** correspond à une zone d'activités équipée et destinée à recevoir des établissements industriels, commerciaux, artisanaux ou de service et soumise au risque inondation ;

Les zones d'urbanisation future "AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Des zones AU ont été délimitées. Elles ont pour vocation à recevoir des extensions à moyen et long terme.

- Du secteur **1AU** qui couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation à vocation résidentielle.
- Du secteur **1AUY** qui couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation destinée à l'activité économique.

La zone agricole "A"

La zone A est destinée aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement nécessaires. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres de la Champagne crayeuse et dans la Vallée de la Marne.

- Le secteur **A** couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains ;
- Le secteur **Ai** couvre une zone de production agricole ou d'élevage qui convient de préserver des tissus urbains. Cette zone étant située dans l'emprise du PPRi ;
- Le secteur **Av** couvre une zone de production viticole qu'il convient de préserver des tissus urbains ;
- Le secteur **Avc** couvre une zone de production viticole qu'il convient de préserver des tissus urbains à l'intérieur du périmètre de protection rapproché du captage « Source de la Fortelle » au lieu-dit « La Fortelle » et à l'intérieur du périmètre de protection rapproché et éloigné du captage du « Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes » ;
- Le secteur **Azh** couvre une zone agricole à dominante humide.

La zone naturelle "N"

La zone N est une zone de protection des espaces naturels sensibles, des sites paysagers et des zones d'aléas naturels, il s'agit de :

- Le secteur **N** couvre une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur ;
- Le secteur **Nc** couvre une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur à l'intérieur du périmètre de protection immédiat du captage « Source de la Fortelle » au lieu-dit « La Fortelle » et à l'intérieur du périmètre de protection immédiat et rapproché du captage du « Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes » ;
- Le secteur **Ni** couvre une zone naturelle sensible au risque inondation. Cette zone étant située dans l'emprise du PPRi ;
- Le secteur **NJ** couvre une zone naturelle dite de jardin, généralement en fond de parcelle, en arrière-plan de l'enveloppe urbaine, des hameaux. Ce secteur relève des STECAL ;
- Le secteur **NL** correspond à une zone naturelle dédiée à la mise en valeur du point de vue paysager de la Fortelle. Ce secteur relève des STECAL ;
- Le secteur **Nzh** couvre une zone naturelle à dominante humide.

De plus, au titre des articles R.151-31 à R.151-34 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement font en outre apparaître les prescriptions surfaciques suivantes : des **Espaces Boisés Classés (EBC)** : l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme permet de classer comme EBC, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

B. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN DE ZONAGE

La révision concerne principalement la redéfinition des zones d'extension à vocation résidentielle avec la réduction de ces zones en compatibilité avec les dispositions du SCoT de la Région d'Épernay qui priorise le renouvellement urbain et la densification du tissu pour développer l'habitat et le maintien d'une zone destinée à l'extension de la zone artisanale. La traduction règlementaire de ces orientations et objectifs dans l'élaboration du PLU de Mareuil-le-Port a abouti à la modification du document graphique qui concerne :

- OAP N°3 – Secteur 1AU et UB – Rue du Professeur Nicaise d'une surface de **1,69 ha** (immédiatement ouverte à l'urbanisation)

Le projet de PLU a fait l'objet d'une audition au sein du Schéma de Cohérence Territorial de la Région d'Épernay le 18 septembre 2024 en présence des élus de la commune. Le projet de PLU a recueilli un **avis favorable** concernant les surfaces ouvertes à l'urbanisation (habitat, équipements publics et activités économiques). Il a été apprécié de prévoir des échéanciers d'ouverture à l'urbanisation et d'intégrer un programme innovant en matière d'habitat avec une résidence pour personnes âgées autonomes dans un quartier résidentiel et à proximité du pôle scolaire.

Mais aussi :

- La restitution des surfaces initialement destinées à l'extension de l'urbanisation aux zonages agricole "A" et naturel "N" : -22.10 ha dans les anciennes zones urbaines (ex. parcelle constructible en AOC, profondeur constructible non règlementée) et 3.63 ha de zones AU en moins ;
- La mise à jour du périmètre de la zone N en prenant en compte les évolutions récentes de connaissance sur les milieux naturels et le risque inondation, particulièrement le long de la vallée de la Marne et en prenant en compte la présence d'habitats isolés afin de maintenir les zones naturelles patrimoniales ;
- La réduction des zones à urbaniser à vocation résidentielle 1AU compte tenu de la priorité donnée à l'utilisation des espaces libres à l'intérieur des zones déjà urbanisées ;
- La suppression des zones d'urbanisation à long terme (2AU) ;
- Le projet d'aménagement du PLU s'inscrit en effet dans une démarche globale d'un développement équilibré et économe en consommation de l'espace. L'inventaire des disponibilités au sein du tissu a permis d'estimer un potentiel de constructions en zone urbanisée.

C. JUSTIFICATION DU CHOIX DES SITES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE 1AUY

Le PADD définit comme orientation économique de conforter l'activité économique. La zone réservée pour le développement économique est classée en 1AUY. La commune a été identifiée, comme pôle d'irrigation dans l'armature territoriale définie au SCoT de la Région d'Épernay. Le SCoT précise que, en matière d'activités et d'emplois, sur ces communes les politiques publiques assurent le maintien et l'extension éventuelle des implantations économiques existantes.



La localisation de cette zone à urbaniser est cohérente avec l'armature territoriale, la morphologie urbaine, la présence de voiries et réseaux divers, le contexte foncier, l'absence de contraintes règlementaires rédhibitoires et l'absence de réservoir de biodiversité.

Zonage et classement	Surfaces	Distance à la zone Natura 2000 le plus proche	Fonctionnalité écologique	Intérêt	Remarques
Zone 1AUY Future zone économique	2,66 ha	5 km	Végétation de grande culture, des bords de champs et des bords de routes,	Moindre → Milieu anthropisé par l'action de l'homme, préservation de l'ilot de culture malgré l'urbanisation de ce secteur	À proximité : déchetterie, station d'épuration, pôle scolaire, zone d'habitat.
Perspectives d'évolution en l'absence de révision du PLU		Effets notables probables		Mesures Éviter-Réduire-Compenser	
En l'état actuel du PLU, surface inconstructible sur 0.94 ha		<ul style="list-style-type: none"> • Imperméabilisation • Pollution de l'air modérée (activités humaines, chauffage, déplacements), • Augmentation modérée des consommations d'eau potable • Biodiversité (Faune/Flore) → Pas d'impact 		<ul style="list-style-type: none"> • Mesures règlementaires au PLU : 15% de la surface non imperméabilisée, traitement paysager et végétalisé des espaces libres, traitement des eaux pluviales, ... • Recommandations d'essences régionales à planter • Tampon végétal à créer • Protection des arbres et haies existantes sur le site en EBC • Plantation à prévoir pour l'accompagnement paysager (cf. OAP) 	

Il s'agit d'un secteur cohérent pour accueillir des extensions urbaines dans la continuité de la zone d'activités existantes. Ce secteur est sans contrainte majeure. Cette zone fait l'objet de réflexions particulières (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui orientent les choix et permettent à la collectivité d'assurer une continuité du tissu urbain et villageois.

D. JUSTIFICATION DU CHOIX DES SITES 1AU

La commune a été identifiée, comme "pôle d'irrigation" dans l'armature territoriale définie au SCoT de la Région d'Épernay. Le SCoT précise que, en matière de développement résidentiel, les politiques publiques privilégient la valorisation des potentiels au sein de l'enveloppe bâtie.

Les documents locaux d'urbanisme veillent à ce que l'urbanisation nouvelle s'insère harmonieusement avec le tissu existant et écartent le développement d'une "urbanisation linéaire" le long des axes de circulation en protégeant des coupures agricoles et paysagères entre les communes. Le PLU de Mareuil-le-Port assure l'optimisation de l'utilisation de l'espace disponible par la définition d'un secteur, qui complète la silhouette du tissu urbain, faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, au sein desquels une densité résidentielle minimale est appliquée et qui prend en compte les transitions avec l'espace agricole.



Zonage et classement	Surfaces	Distance à la zone Natura 2000	Fonctionnalité écologique	Intérêt	Remarques
Zone 1AU Future zone résidentielle	1,69 ha	5 km	Végétation de grande culture, des bords de champs et des bords de routes,	Moindre → Milieu anthropisé par l'action de l'homme, préservation de l'îlot de culture malgré l'urbanisation de ce secteur	À proximité : pôle scolaire, commerces, zone d'habitat, projet d'habitat pour les seniors
Perspectives d'évolution en l'absence de révision du PLU		Effets notables probables		Mesures Éviter-Réduire-Compenser	
En l'état actuel, risque d'urbanisation de la zone : zone en partie classée en Ua sans OAP.		<ul style="list-style-type: none"> Milieu physique (sol, eau, air, climat) → Imperméabilisation, → Pollution de l'air modérée (activités humaines, chauffage, déplacements), → Augmentation modérée des consommations d'eau potable (capacité de production adéquate) Biodiversité (Faune/Flore) → Pas d'impact 		<ul style="list-style-type: none"> Mesures règlementaires au PLU : 15% de la surface non imperméabilisée, traitement paysager et végétalisé des espaces libres, traitement des eaux pluviales, ... Recommandations d'essences régionales à planter Tampon végétal à créer Protection des arbres et haies existantes sur le site en EBC Plantation à prévoir pour l'accompagnement paysager (cf. OAP) 	

E. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime la volonté d'un développement équilibré et intégré dans une logique de cohésion sociale, de création de lieux de vie et d'emploi tout en ayant l'ambition d'aménager un cadre de vie de qualité. La préservation de l'environnement et la maîtrise de l'urbanisation sont des axes importants du PADD qui se traduisent règlementairement par la préservation des ressources agricoles et une réduction des surfaces urbanisables.

OBJECTIF	Orientations	Incidence -/0/+	Analyse des incidences
Les politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir l'identité communal Réappropriation des espaces 	+	<ul style="list-style-type: none"> Reconquête urbaine (notamment des logements vacants), Amélioration du cadre de vie, Favorise la nature en ville et la biodiversité ordinaire, préserve les corridors écologiques au sein du tissu urbain.
La politique d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> Consommation modérée de l'espace agricole, naturel et forestier, Réappropriation des espaces Diversification des logements 	+	<ul style="list-style-type: none"> Préserve l'espace agricole, lutte contre l'imperméabilisation, Habitat plus dense (application des densités de logements par hectare du SCoT de la Région d'Épernay Des logements plus adaptés en modes de vie (projet d'habitat seniors)
La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	<ul style="list-style-type: none"> Valorisation patrimoniale de la Vallée de la Marne et du Flagot, Affirmation des potentialités « naturelles » : mise en valeur des berges, maintien des espaces naturels... Affirmation des potentialités touristiques. Préservation de la santé publique : espaces tampons, réduction des émissions de GES... Promotion d'une mobilité active 	+	<ul style="list-style-type: none"> Favorise la biodiversité, préserve les corridors écologiques. Amélioration du cadre de vie. Favorise la nature en ville. Lutte contre le changement climatique.

OBJECTIF	Orientations	Incidence -/0/+	Analyse des incidences
Les éléments de paysage	<ul style="list-style-type: none"> Par la valorisation des paysages locaux 	+	<ul style="list-style-type: none"> Mise en valeur des ceintures vertes Intégration paysagère du bâti existant mais aussi des zones de développement (cf. règlement et OAP)
La maîtrise des risques, pollutions et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et nuisances 	+	<ul style="list-style-type: none"> Intégration au plus près du PPRi en vigueur avec le travail de zonage du PLU
Le développement économique et l'équipement commercial	<ul style="list-style-type: none"> Garder une importante partie du territoire en zone agricole favorisera l'entretien des paysages locaux et donc à la sauvegarde du cadre de vie champêtre Accompagner les activités existantes et affirmer la présence d'équipements d'envergure, Aménagement d'un cadre de vie attractif offrant services et commerces de proximité 	+	<ul style="list-style-type: none"> Favorise le développement des emplois et commerces de proximité et la diminution des déplacements motorisés : préservation de la qualité de l'air, baisse des émissions de GES. Peu de zone de développement économique sur la commune et uniquement pour répondre à des besoins locaux et à des porteurs de projets mobilisés (absence de rétention foncière)
Les orientations en matière de transport et de déplacement	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir des efforts de déplacements plus sécurisés sur l'ensemble de la commune, Développer des circulations douces, Poursuivre la requalification des entrées de ville en lien la sécurité routière. Mutualiser les usages. 	+	<ul style="list-style-type: none"> Diminution des déplacements motorisés. Amélioration de la qualité de l'air, baisse des émissions de GES, lutte contre le changement climatique. Lutte contre la précarité énergétique.
Le développement des communications numériques	<ul style="list-style-type: none"> Encourager la réalisation d'une bonne desserte numérique pour la population et les activités 	+	<ul style="list-style-type: none"> Raccordement aisé au réseau local via l'implantation des futures zones de développement au plus près du réseau existant
La politique en matière de loisirs	<ul style="list-style-type: none"> Capitaliser sur le patrimoine local pour développer les itinéraires de promenades et de randonnées Promouvoir le sport nature 	+	<ul style="list-style-type: none"> Faire la promotion des activités sportives existantes Fédérer les randonneurs autour de la mise en valeur du point de vue paysager
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole et de lutte contre l'étalement urbain	<ul style="list-style-type: none"> Développer en priorité les espaces dans l'enveloppe urbaine Optimiser les capacités constructibles du territoire La définition d'une enveloppe urbaine à ne pas dépasser Satisfaire les besoins en foncier économique en limitant la consommation foncière 	++	<ul style="list-style-type: none"> Intégration de zones urbaines en secteur d'OAP avec les mêmes densités de logements par hectare que les zones d'extensions urbaines Construction du PLU autour d'un scénario de croissance démographique réaliste compte tenu des évolutions sur les dernières années (SCoT, baisse du nombre de logements vacants, etc.)

En conclusion, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne génère pas d'incidences négatives particulières sur l'environnement, au contraire, il est bénéfique vis-à-vis de la situation actuelle (PLU en vigueur ancien sans trop d'ambition sur le plan paysager). À contrario, ce dernier intègre plusieurs mesures visant à concilier vitalité urbaine et économique avec la préservation des spécificités environnementales et paysagères du territoire et à améliorer le cadre de vie, en particulier par l'amélioration des déplacements, la préservation et la mise en valeur de la Vallée de la Marne et du Flagot, la modération de la consommation de l'espace agricole.

F. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ESPACE AGRICOLE

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 1AUY engendrera l'artificialisation de 4,35 ha d'espace agricole (1,69 ha + 2,66 ha).

Mesures d'évitement

La mise à jour du zonage par rapport au PLU de 2008 a permis le classement et la protection de 159 ha en plus en de terre agricole dont 25.73 ha repris sur les zones U et AU. L'intégration de la zone 1AU au sein du tissu urbain permettra de réduire le linéaire d'interface urbain/agricole, imitant d'autant les potentielles sources de nuisances et de conflits. Ces mesures sont renforcées par les orientations en faveur de la création d'un tampon végétal en interface avec l'espace agricole.

G. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL

Les orientations du PLU en faveur du patrimoine naturel telles que niveau de protection élevé et inconstructibilité stricte des espaces naturels, préservation des vallées de la Marne et du Flagot, actions en faveur d'une végétalisation qualitative, ... ont pour objectif de renforcer les atouts du territoire en termes de biodiversité. Le PLU prévoit les dispositions nécessaires à la protection des milieux naturels inventoriés les plus intéressants en termes de biodiversité : classement de l'ensemble des milieux naturels, des zones humides et à dominantes humides, des boisements de plaine en zone N ou Ni : Vallée de la Marne, vallée du Flagot.

La zone 1AU est actuellement vouée à la grande culture intensive. Ponctuellement, on retrouve une végétation des bords de champs et des chemins (Pissenlits, Trèfles). Cette zone de grande culture profite à un petit nombre d'espèces animales peu exigeantes et spécialisées (Perdrix, Corbeau freux, Alouette des champs, Caille des blés, etc.) adaptées aux grands espaces artificialisés de culture intensive. Les bords de chemins et de routes peuvent être néanmoins utilisés comme corridors.

La zone 1AUY est actuellement vouée à la grande culture intensive. Ponctuellement, on retrouve une végétation des bords de champs et des chemins (Pissenlits, Trèfles). Cette zone de grande culture profite à un petit nombre d'espèces animales peu exigeantes et spécialisées (Perdrix, Corbeau freux, Alouette des champs, Caille des blés, etc.) adaptées aux grands espaces artificialisés de culture intensive. Les bords de chemins et de routes peuvent être néanmoins utilisés comme corridors.

Mesures d'évitement

Les sites retenus comme zones 1AU/1AUY n'abritent que des espèces animales et végétales communes et largement répandues et qui ne présentent pas d'intérêt patrimonial ni ne bénéficient de protection réglementaire. Les OAP des zones 1AU/1AUY comprennent des mesures de conservations des espaces végétalisés existants et de végétalisation. Ces orientations devraient permettre le développement d'une nature en ville au sein d'un espace agricole intensif particulièrement artificialisé.

H. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU

L'aménagement des zones 1AU/1AUY en zone urbaine va engendrer de nouvelles consommations en eau potable et une pression légèrement accrue sur la ressource. Cette pression modérée est en accord avec le projet d'aménagement de la commune qui vise à garantir le bon traitement des systèmes d'assainissement individuel. Les sites ont été sélectionnés en raison de leur proximité par rapport au réseau d'eau potable : raccordement au réseau public.

Mesures d'évitement

En tout état de cause, cette augmentation mesurée de la consommation restera compatible avec la ressource et ne fera pas courir de risque de pénurie. La zone urbaine a été délimitée en tenant compte des raccordements au réseaux publics. Les aménagements réalisés doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales. La Communauté de Communes envisage la création d'une nouvelle station d'épuration permettant de raccorder l'ensemble du village à terme en séparatif.

I. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LES DÉPLACEMENTS

Les dispositions du PLU en faveur de l'amélioration des conditions de déplacement ont pour objectifs l'amélioration de la sécurité des habitants mais aussi l'amélioration de la qualité de l'air, la lutte contre le changement climatique et la préservation des ressources énergétiques : développer des circulations douces et les zones de rencontre, les itinéraires de promenade et mutualiser les usages (aire de covoiturage). L'accueil d'une nouvelle population induira un accroissement modéré de la circulation qui doit être absorbée et canalisée de façon optimale afin de garantir l'accessibilité pour l'ensemble des usagers tout en limitant les nuisances engendrées du trafic.

Mesures de compensation

Les sites 1AU et 1AUY sont localisés en continuité du tissu urbanisé et bénéficient d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'accès aux sites se fera :

1AU : L'optimisation du gabarit de la voirie permettra des cheminements doux en parallèle de la voie (flux séparé ou non). Vraisemblablement, une voirie en sens unique sera créée.

1AUY : Le chemin de desserte (élargie dans le cadre d'un emplacement réservé) sera doublé par un cheminement doux.

J. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LA QUALITÉ DE L'AIR

L'urbanisation des sites ainsi que l'augmentation du trafic routier lié à l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités vont accroître raisonnablement les émissions de gaz à effet de serre et engendrer des émissions de polluants en quantité limitée. La compétence réglementaire des collectivités locales est limitée en ce domaine. Toutefois, les communes et leurs groupements peuvent avoir une action importante dans le domaine de la qualité de l'air :

- Au titre des pouvoirs de police du maire,
- Au titre de l'organisation des déplacements dans le cadre de la maîtrise des flux de véhicules et d'un meilleur partage entre modes de transport,
- Au titre de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Mesures de réduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe ainsi comme objectifs de favoriser les dispositifs de production d'énergies renouvelables, d'améliorer le parc existant, de développer les circulations douces entre quartier, ... Par ailleurs, les dispositions du PLU relatives à la préservation des espaces naturels, au déplacement, à la végétalisation du village, au développement de l'offre de commerces et services au sein du village, ... sont également porteuses d'incidences positives sur la qualité de l'air.

K. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET LES NUISANCES

La prévention de ces risques passe avant tout par le contrôle de l'utilisation des sols et un dispositif juridique (loi du 2 février 1995, article L 567-1 du code de l'environnement) permet la prise en compte des risques naturels, dans les règles d'urbanisme, à travers les Plans de Prévention des Risques naturels (PPR). La commune de Mareuil-le-Port est concernée par un risque naturel majeur : le risque inondation et glissement de terrain.

Mesures d'évitement

Le zonage réglementaire du PLU prend en compte les prescriptions du PPR inondation. Ce dernier est annexé au PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique. Les annexes incluent l'arrêté préfectoral n° **SRER_PRB_2024_003_001 du 17 janvier 2024** relatif au classement sonore des routes nationales de la Marne. Cet arrêté préfectoral avec ses prescriptions est joint en annexe du PLU.

Plus largement, le PADD a pour objectif de maîtriser les risques et limiter l'exposition aux nuisances :

- Veiller à la protection des personnes et des biens face à l'écoulement des eaux pluviales : limitation de l'emprise au sol ; imposer un pourcentage d'espaces verts ; favoriser l'infiltration à la parcelle, ...
- Créer des espaces tampons entre quartiers résidentiels et secteurs d'activités pour la prise en compte des périmètres d'isolement liés aux risques technologiques et des nuisances générées par les activités.

IV. Synthèse des mesures Éviter-Réduire-Compenser (ERC)

Mesure d'évitement	Entité	Effet résiduel
Protection des arbres et haies existantes en EBC	Biodiversité / paysages	Nul
Augmentation du zonage A par rapport au PLU (+159,55 ha)	Biodiversité / Agriculture	Nul
Préservation des espaces naturels (zone N)	Biodiversité	Nul
Prise en compte des prescriptions du PPR inondation et mouvement de terrain au règlement	Risque	Nul
Choix des sites d'extension avec une faible valeur patrimoniale en termes de biodiversité	Biodiversité / paysages	Nul
Objectif d'augmentation mesuré de la population	Toute entité confondu	Faible
Conservations des espaces végétalisés existants dans les OAP	Biodiversité / paysages	Nul
Création d'espaces tampons entre quartiers résidentiels et secteurs d'activités dans les OAP	Santé / biodiversité / nuisances / paysages	Faible
Réduction du linéaire d'interface urbain/agricole	Santé / agriculture / nuisances / paysages	Nul
Mesures de réduction	Entité	Effet résiduel
Mesures règlementaires au PLU : 15 % de la surface non imperméabilisée, traitement paysager et végétalisé des espaces libres, traitement des eaux pluviales à la parcelle, ...		Faible
Recommandations d'essences régionales à planter	Biodiversité / paysages	Nul
Tampon végétal à créer le long des voies et en interface avec la zone agricole	Biodiversité / paysages	Faible
Favoriser les dispositifs de production d'énergies renouvelables	Énergie / qualité de l'air	Faible
Amélioration du parc de logement existant	Énergie / qualité de l'air	Nul
Mesures de compensation	Entité	Effet résiduel
Choix des sites d'extension en continuité du tissu urbanisé et bénéficiant d'Orientations d'Aménagement : optimisation du gabarit des voiries, création de cheminements doux, ...	Déplacements / Qualité de l'air	Faible

V. Conclusion sur l'évaluation environnementale

Le Plan Local d'Urbanisme s'est attaché à structurer, de manière raisonnée et réaliste, l'espace constructible en :

- Protégeant les vallées de la Marne et du Flagot et leur mosaïque de milieux associés et les milieux naturels patrimoniaux, particulièrement les pinèdes du plateau crayeux par un zonage adéquat,
- Préservant et valorisant le caractère végétalisé et l'ambiance villageoise,
- Œuvrant à un développement maîtrisé de l'espace et une croissance urbaine conçue de manière durable tout en prenant en compte les exigences économiques du territoire.

Ce document s'inscrit ainsi dans les exigences de la préservation de l'environnement et de l'activité agricole, de la préservation des espaces naturels, des continuités écologiques et plus largement du cadre de vie. **La préservation de l'environnement par le PLU a permis de garantir l'absence d'incidences du projet d'urbanisme sur l'environnement en général. En définitive, le PLU préserve ainsi un espace naturel et un cadre de vie de qualité** tout en permettant de conforter un développement démographique, économique et urbain réaliste, conformément aux objectifs légaux des articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.

VI. Évolution du paysage urbain : vers une densification du tissu urbain et la maîtrise de son développement

A. ZONE URBAINE (U)

La commune a pris en compte la problématique de gestion des espaces ; c'est pourquoi elle a identifié quelques espaces interstitiels potentiellement constructibles (exemples : dents creuses et friches urbaines) dans le tissu urbain. Les nouvelles constructions visant à s'implanter sur ces terrains peuvent facilement s'intégrer au bâti existant, sans exiger de frais d'équipements lourds (réseaux à apporter à la parcelle) mais en respectant toutefois des prescriptions spécifiques à la zone urbaine (hauteur, implantation de la construction, etc.).

Ainsi, l'objectif communal est d'assurer un renouvellement du parc immobilier et une densification du centre du village (comblement des dents creuses a minima), **tout en limitant concomitamment l'étalement urbain** sur les espaces agricoles ou naturels en dehors de l'enveloppe urbaine existante. Il ne s'agit pas d'étendre le village éternellement le long des axes de communications, ou sur les parcelles agricoles mais de réfléchir en termes de cohérence urbaine.

La zone U regroupe un tissu de bâtiments d'habitation et de bâtiments professionnels. **Le paysage urbain de la commune ne connaît pas de bouleversements majeurs**. Le PLU propose désormais de recréer une homogénéité du tissu urbain tout en assurant la protection des espaces naturels et agricoles en dehors de l'enveloppe urbaine existante (perçue, ressentie, ou délimités par les principaux réseaux).

B. ZONES À URBANISER (1AU)

Avec le projet de PLU, le paysage ne se retrouve pas bouleversé avec la zone 1AU, ces zones est en front bâti ou dans un secteur préférentiel pour l'accueil de ce type d'occupation des sols et fera l'objet d'un traitement paysager.

VII. Évolution du paysage naturel

Les espaces naturels représentent plus de 90.76% du territoire communal (zone N et A). Le paysage naturel ne subit pas de grands bouleversements. Le PLU propose de protéger les éléments composés d'une richesse écologique et biologique particulière.

Ainsi, plusieurs secteurs sont rattachés à la zone N afin de protéger la spécificité de la zone. L'identification du patrimoine naturel (réserve de biodiversité) participe à leur mise en valeur et à leur protection. La prise en compte d'un secteur inondable « i » et d'un secteur sensible à la pollution de la nappe « c » participe à la préservation du cadre de vie.

Les trames bleues / trames vertes identifiées sont préservées afin d'assurer les continuités écologiques. **L'impact du projet de PLU sur les espaces naturels est donc infime puisque ce dernier s'attache à préserver au mieux ces espaces de qualité et de richesses particulières pour certains secteurs**. Il doit au contraire contribuer à une meilleure protection et à une reconnaissance de celle-ci. Par ailleurs, le règlement vise à préserver des ceintures vertes existantes qui contribuent à créer une ambiance végétale et paysagère.

VIII. Indicateur pour l'évaluation des résultats d'application du PLU

A. INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS D'APPLICATION DU PLU

En vertu de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, « **six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme**, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, **l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres**, ou le conseil municipal **procède à une analyse des résultats de l'application du plan**, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles [L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article [L. 122-16](#) du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article [L. 121-22-1](#), cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'[article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales](#). Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

Les indicateurs présentés ci-après permettront à la commune de réaliser une analyse des impacts générés par la mise en œuvre du PLU. L'analyse pourra être effectuée à partir des éléments définis dans ce présent rapport et des permis de construire, déclaration préalable déposée en mairie, recensement INSEE, etc.

Les indicateurs ont été sélectionnés de manière à retenir :

- Les plus pertinents pour la commune ;
- Les plus simples à renseigner et à utiliser ;
- Les plus représentatifs des enjeux et problématiques du territoire communal.

INDICATEURS DE SUIVI DE LA CONSOMMATION DES ESPACES				
QUELLE ÉVOLUTION VEUT-ON SUIVRE ?	QUEL EST L'INDICATEUR DE SUIVI ? T0 SCOT = 01/01/2019	OU PUIS-JE ALLER CHERCHER LES DONNES ?	QUELS SONT LES CONTACTS A UTILISER ?	À QUELLE FRÉQUENCE MENER CE SUIVI ?
Suivi de la consommation d'espaces par l'urbanisation	1. Évolution annuelle des surfaces urbanisées 2. Part des surfaces urbanisées dans la superficie totale du territoire et son évolution 3. Part des surfaces agricoles et son évolution 4. Part des surfaces forestières et son évolution 5. Part d'autres surfaces naturelles et son évolution 6. Part des nouveaux arrivants dans la commune	. Fichier des propriétés non bâties . Géoportail . DREAL (OMARE) . Registre électoral communal . Registres communaux des demandes d'autorisation d'urbanisme . Rapport de présentation du PLU . Portail de l'artificialisation des sols	Commune / EPCI (si compétent) État / DGFIP	Annuelle OU 2 fois par an si la commune connaît un épisode de forte croissance démographique
Dynamiques de construction dans les espaces urbanisés	7. Part des maisons individuelles dans la construction (neuve) de logements 8. Densité nette de construction neuve (nombre de logements construits par hectare de terrain utilisé)	. Registres communaux liés aux demandes d'autorisation d'urbanisme . Bilan des OPAH le cas échéant	Commune / EPCI (si compétent)	Annuelle
Caractéristiques socio-économiques des espaces urbanisés	9. Évolution de la population totale 10. Niveau d'équipement des communes et distance aux équipements	. Recensement de la population . Géoportail . Photographies aériennes	INSEE Commune	Annuelle

INDICATEURS DE SUIVI ENVIRONNEMENTAUX

<p>Biodiversité et patrimoine naturel</p>	<p>1. Nombre d'arbres annuellement plantés par la commune et dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble 2. État de maintien des boisements classés en zone naturelle et forestière 3. État de maintien de la qualité des espaces sensibles communaux</p>	<p>. Inventaire communal . Plans d'aménagement des projets d'ensemble . DREAL . DOCOB . Photographies aériennes du Géoportail</p>	<p>Commune DREAL INPN Opérateur Natura 2000 Aménageurs privés ou publics ONF</p>	<p>Annuelle</p>
<p>Ressource en eau</p>	<p>4. Analyse de la consommation totale de l'eau par source d'alimentation 5. Analyse de la qualité de l'eau distribuée</p>	<p>. Rapport de suivi du service gestionnaire du réseau . Contrôles sanitaires</p>	<p>Organe compétent (syndicat, EPCI, ...) ARS</p>	<p>Annuelle</p>
<p>Risques et sécurité</p>	<p>6. Nombres d'accidents</p>	<p>. Site internet CartoRisques</p>	<p>Commune Préfecture DDT</p>	<p>Annuelle</p>
<p>Gestion des énergies et lutte contre le réchauffement climatique Préservation du paysage et du patrimoine bâti</p>	<p>7. Analyse de la consommation énergétique au sein des bâtiments publics et de l'éclairage sur le domaine public de la collectivité (ex : en KWh par agent et par an ou en KWh /m²/an) / indice énergétique du patrimoine bâti de la collectivité 8. Part des logements neufs et autres constructions à haute performance énergétique 9. Nombre d'installation de systèmes d'énergie renouvelable chez les particuliers</p>	<p>. Registres communaux liés aux demandes d'autorisation d'urbanisme . Bilan des OPAH le cas échéant</p>	<p>Commune EPCI</p>	<p>Annuelle</p>

Annexe 1 – Document soumis à concertation publique et bilan de la concertation

Les modalités de concertations sont prévues dans la délibération de prescription du PLU en date du 23 juin 2020.

Les éléments de réflexion tout au long de l'étude

Dans le cadre de la concertation préalable issue de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme, il a été décidé de créer des supports d'information propres au PLU. Ces affiches se retrouvent exposées à la mairie aux horaires d'ouvertures habituelles. Ce sont des documents de travail soumis à la concertation publique.

Affiche de présentation du zonage et du règlement, avec le plan de zonage communal et les dispositions phares du règlement. L'avantage de cette affiche est de montrer le lien entre le projet communal et la réalité sur le plan de zonage et les règles à venir. Cette affiche est restée jusqu'à l'arrêt du projet de PLU. À noter que les derniers panneaux d'information ont été affichés en mairie durant tout le mois de février 2023 et à partir du 26 novembre 2024 pour plan de zonage actualisé.

La réunion publique du 28 février 2023

Une réunion publique a été organisée (15 personnes présentes dont les élus et le bureau d'études) afin de présenter le projet dans ses grandes lignes et recueillir l'avis de la population. Lors de la réunion, une présentation a été effectuée, permettant aux habitants de mieux se rendre compte de l'exposé. La réunion a eu pour objectif de rappeler les conclusions du diagnostic et leurs liens avec les principaux enjeux dégagés lors des diverses réunions de travail. Le projet a ensuite été expliqué au public du PADD, au plan de zonage et des grands principes du règlement écrit.

À l'issue de la concertation, il a été constaté quelques observations, une lettre a été adressée au maire :

1. Le propriétaire du Moulin Victor demande son classement en élément remarquable afin de préserver l'ouvrage et de bénéficier d'aides pour les travaux.



La délibération du 7 janvier 2025 tire le bilan de la concertation et arrête le projet de PLU.

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

1. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

COMMUNE DE MAREUIL-LE-PORT (51700)

PLU approuvé par la délibération du 3 février 2026

Révision générale	Révision allégée	Modification	Modification simplifiée

Cachet de la mairie et signature du maire



Le Maire,
Olivier VEAUX



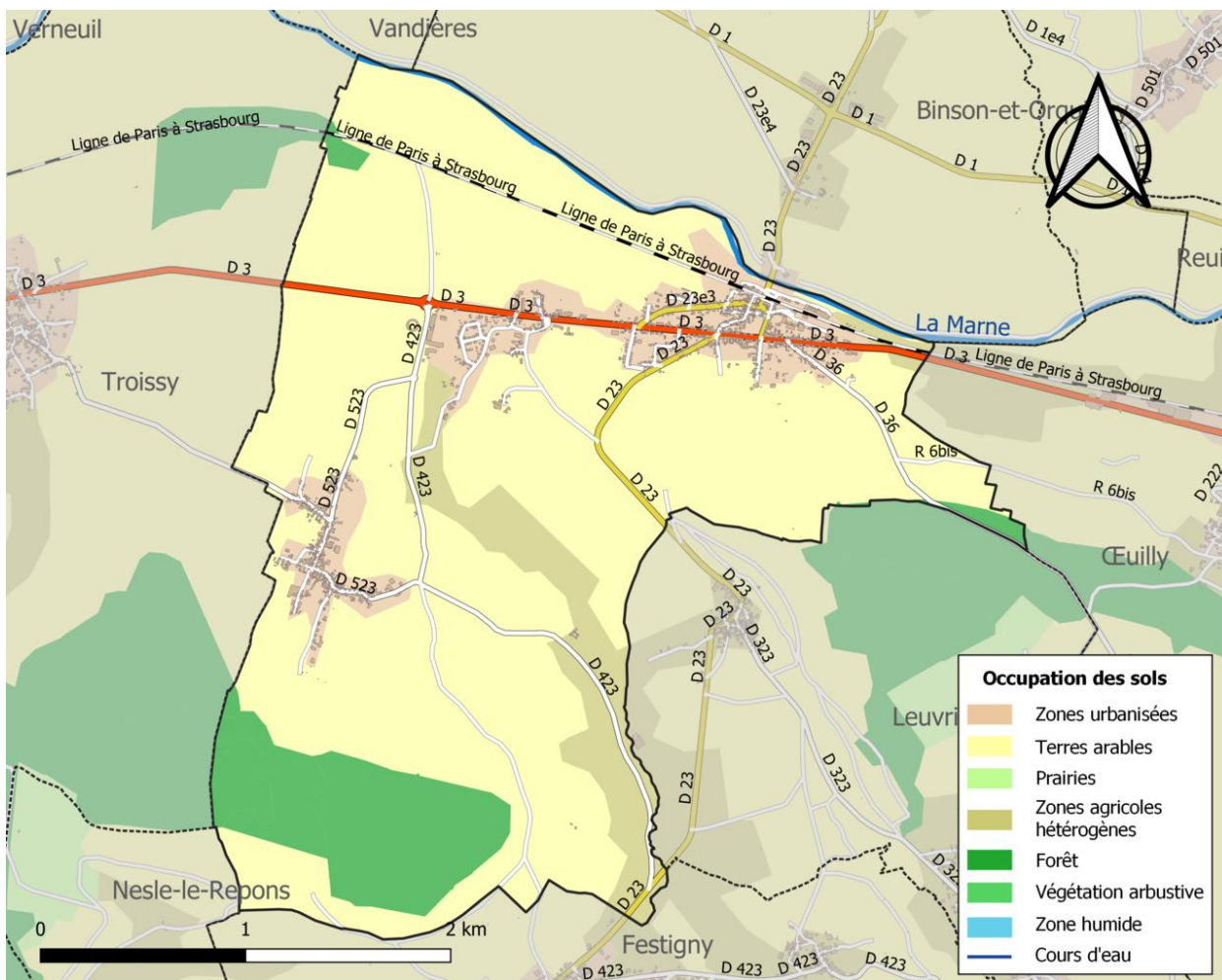
03 26 51 07 08

www.vicusurba.fr

9 / 11 Place Bernard-Stasi
51200 ÉPERNAY

VICUS Urba

Le résumé non technique permet de **comprendre de manière synthétique les éléments constitutifs des différentes parties du rapport de présentation**. Il s'agit de présenter les principales caractéristiques de la commune de Mareuil-le-Port ainsi que les enjeux identifiés, puis d'expliquer succinctement le projet et l'évaluation environnementale.



Le résumé non technique doit être rédigé de manière à être accessible à tous, sans connaissance technique préalable dans le domaine de l'environnement. Il est fortement recommandé d'y ajouter un glossaire des termes techniques.



Il s'agit d'une synthèse du PLU à destination du grand public. Pour tout renseignement complémentaire ou approfondi, les autres pièces constitutives du dossier de PLU doivent être consultées.

SOMMAIRE

1. Coordonnées du maître d'ouvrage.....	4
2. Glossaire	4
3. Introduction.....	6
4. Présentation des objectifs de l'élaboration du PLU.....	6
5. Bilan global des surfaces.....	13
6. Liste des emplacements réservés	16
7. l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.....	23
8. Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution	24
9. les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.....	25
10. Analyse des incidences du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	29
11. présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement	31
12. Indicateurs pour l'Évaluation des résultats d'application du PLU.....	31
13. Évaluation environnementale.....	32

1. COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Commune de Mareuil-le-Port (autorité compétente)	
24 avenue Hubert-Pierson 51700 Mareuil-le-Port	Tél : 03 26 58 30 94 Courriel : mairie.mareuilleport@wanadoo.fr

2. GLOSSAIRE

Le glossaire explique la signification des sigles techniques les plus fréquemment utilisés en urbanisme.

A

A : Zone agricole dans les PLU

ABF : Architectes des Bâtiments de France

ADS : Application du Droit des Sols

AEU : Approche Environnementale de l'Urbanisme

AFU : Association Foncière Urbaine

AU : Zone A Urbaniser dans les PLUi

B

BET : Bureau d'Études Techniques

BTP : Bâtiment Travaux Publics

C

CC : Carte Communale

CDCEA : Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles

CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (remplace la CDCEA, l'ordonnance instituant la CDPENAF devrait intervenir avant la fin de l'année 2015)

CES : Coefficient d'Emprise au Sol

COS : Coefficient d'Occupation des Sols

CU : Certificat Urbanisme

D

DCS : Dossier Communal de Sauvegarde

DD : Développement Durable

DDRM : Dossier Départemental des Risques Majeurs

DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner

DICRM : Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs

DPU : Droit de Prémption Urbain

DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles

DRM : Délégation aux Risques majeurs

DT : Déclaration de Travaux

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

E

EBC : Espace Boisé Classé

ENS : Espaces Naturels Sensibles

EP : Eaux pluviales

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

ER : Emplacement Réservé

EU : Eaux Usées

H

HLM : Habitation à Loyer Modéré

HQE : Haute Qualité Environnementale

I

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

IGN : Institut Géographique National

INSEE : Institut National Statistiques Études Économiques

M

MH : Monument Historique

MARNU : Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme

N

N : Zone naturelle dans les PLUi

O

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
ONF : Office National des Forêts
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

P

PAC : Porter A Connaissance
PAC : Politique Agricole Commune
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PC : Permis de Construire
PCET : Plan Climat-Énergie Territorial
PDU : Plan des Déplacements Urbains
PEB : Plan d'Exposition au Bruit
PLH : Plan Local Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal
POS : Plan d'Occupation des Sols
PPR : Plan de Prévention des Risques
PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondation
PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques
PPRIF : Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt
PPRN : Plan de Prévention des Risques Naturels
PVR : Participation pour Voie et Réseau

R

RNU : Règlement National de l'Urbanisme
RSD : Règlement Sanitaire Départemental
RTE : Réseau de Transports en Électricité

S

SAFER : Société d'Aménagement Foncier et Établissement Rural
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SAU : Surface Agricole Utile
SCOT : Schéma de COhérence Territoriale
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAP : Service Départemental Architecture et Patrimoine
STAP : Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine (remplace le SDAP depuis 2010)
SDIS : Service Départemental d'Incendie et de Secours
SEVESO : SEVESO 1 et SEVESO 2 sont des directives relatives au classement des entreprises présentant des risques technologiques - (Seveso : ville d'Italie ayant enregistré le premier accident grave répertorié de réacteur chimique)
STEP : STation d'ÉPuration des eaux usées

T

TC : Transports en Commun
TLE : Taxe Locale d'Équipement

U

U : Zones urbaines dans les PLUi

V

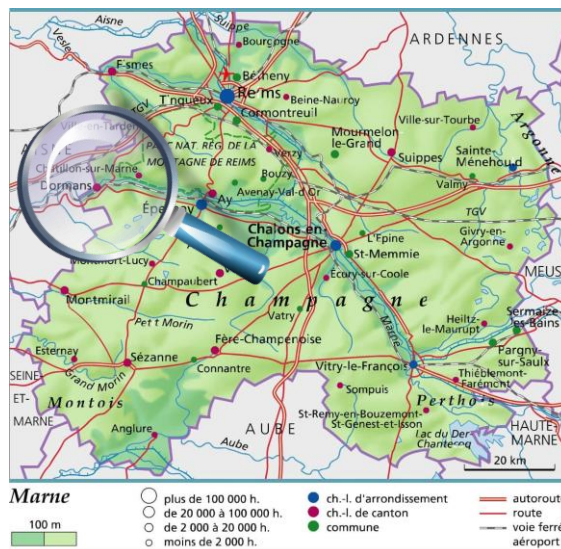
VRD : Voirie et Réseau Divers

Z

ZA : Zone d'Activités
ZAC : Zone d'Aménagement Concertée
ZAD : Zone d'Aménagement Différée
ZICO : Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique
ZP : Zone à Protéger
ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

3. INTRODUCTION

La commune de **Mareuil-le-Port** est située dans le département de la Marne, dans la région Grand Est. La commune s'étend sur 8,96 km² et compte **1 151 habitants** depuis le dernier recensement de la population datant de 2021 (entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2024). Il y a également 17 habitants comptés à part (étudiants ne résidant pas dans le foyer familial, militaires, etc.). Avec une densité de 129 habitants par km², **Mareuil-le-Port** a connu une baisse de sa population de 3,2% (-47 habitants en 11 ans) par rapport à 2010. Les habitants de Mareuil-le-Port se nomment les Mareuillats et les Mareuillates. Situé à 63 mètres d'altitude, la Rivière La Marne, le Ruisseau le Flagot sont les principaux cours d'eau qui traversent la commune de Mareuil-le-Port.



Entouré par les communes de Châtillon-sur-Marne, Vandières, Leuvrigny et d'autres **Mareuil-le-Port** est situé à 9 km à l'est de Dormans la plus grande ville aux alentours et à 17 kilomètres à l'ouest d'Épernay. **Les équipements de la commune** (notamment le pôle scolaire, le collège, etc.) **rayonnent sur un territoire plus large que la commune**, elle occupe une fonction de **pôle relais entre Dormans et Épernay**.

Mareuil-le-Port est membre de la Communauté de communes des Paysages de la Champagne, créé au 1^{er} janvier 2017. La Communauté de communes compte 53 communes, avec une population regroupée de 21 053 habitants, sur une superficie totale de 581,50 km². La commune se situe à 57 km à l'est de la Préfecture Châlons-en-Champagne et à 17 kilomètres de la Sous-Préfecture d'Épernay. Mareuil-le-Port constitue un bourg-centre sur le territoire intermédiaire, jouant un rôle pour l'emploi, les services et les commerces.

4. PRÉSENTATION DES OBJECTIFS DE L'ÉLABORATION DU PLU

Échelle pertinente pour une politique d'aménagement

L'objectif est de réfléchir au devenir de Mareuil-le-Port à l'horizon 2035 sur différents thèmes : logement, économie, services, voirie et réseaux divers, environnement, ... Un PLU oui, mais pas n'importe comment : celui-ci traduira le projet de la commune :

- En respectant les politiques nationales (différentes législations visant à mieux prendre en compte l'environnement) et territoriales d'aménagement (notamment la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région d'Épernay) ;
- En associant les personnes publiques associées (DDT, SCoT, Communauté de Communes, Chambres consulaires, Département, etc.) ;
- En concertant avec les acteurs locaux et les habitants.

Le PLU offre une échelle territoriale pertinente pour traiter des thématiques concernées, comme le développement économique ou l'habitat (zones d'activités, le tourisme, l'environnement). L'élaboration du PLU est l'occasion de réfléchir à l'équilibre entre "utilisation du potentiel densifiable (dents creuses) et extension". Conformément à la législation et aux orientations du SCoT, il convient de "densifier le village avant de l'étendre" et de "ne pas empiéter systématiquement sur les espaces agricoles ou naturels".

Doter la commune d'un règlement et d'une vision prospective

Le projet de PLU est construit sur une projection entre 2019 et 2035 en prenant en compte les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région d'Épernay qui a construit son projet de développement sur la période 2012 à 2035. Le T0 du Schéma de Cohérence Territoriale est donc son approbation c'est-à-dire 2019. Il convient donc de faire un calcul du besoin en logements entre 2012 et 2035 tout en prenant en compte les logements réalisés à Mareuil-le-Port entre 2012 et 2019.

Afin d'être au plus près de la réalité entre la date de démarrage du SCoT et la révision du PLU, il **convient de retrancher les logements produits entre 2012 et 2019 sur le « pôle d'irrigation » de la Communauté de Communes des Paysages de la Champagne afin d'avoir un aperçu de l'objectif 2019-2035 pour ce pôle**. A travers le calcul du besoin en logement, il convient de prendre en compte de trois types de besoins à savoir :

- Assurer le desserrement des ménages à horizon 2035 ;
- Renouveler le parc immobilier ;
- Les variations de résidences secondaires et des logements vacants ;
- Accueillir une population supplémentaire extérieure sur la période 2012 – 2035 ;

Respect de l'armature urbaine

Les espaces urbanisés et les choix de développement urbain ont été réalisés **en associant à la fois un remodelage de l'aménagement urbain** (arrêter de donner la priorité à l'extension urbaine) **et une analyse des paysages urbains et naturels**. Il s'agit de privilégier une démarche qui identifie les enjeux naturels, les enjeux agricoles et donc les espaces agricoles et naturels à préserver, ainsi que les secteurs soumis à des risques. Le travail de terrain et l'analyse des paysages et de la morphologie urbaine permettent d'identifier les éléments à préserver (paysagers, patrimoniaux, etc.) ainsi que les secteurs préférentiels d'extension en cohérence avec le bâti existant.

La combinaison de l'ensemble de ces critères ainsi que **l'analyse des capacités de densification à l'intérieur des espaces bâtis** permettent en lien avec les objectifs du PADD **de déterminer cet équilibre entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé**, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Ainsi, la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs inscrits comme constructibles (à plus ou moins long terme) dans le document d'urbanisme a dû être réinterrogée pour prendre en compte ces éléments, mais également les évolutions législatives en matière d'urbanisme (modération de la consommation d'espace, préservation des trames vertes et bleues, etc.). La délimitation des zones urbaines et à urbaniser ont été définies à partir du diagnostic, des relevés de terrain, des structures villageoises, de leur morphologie, de leurs spécificités qui ont notamment été détaillées dans le diagnostic.

A Mareuil-le-Port (pôle structurant avec Châtillon-sur-Marne), au moins 15% des logements à construire doivent se faire dans l'enveloppe urbaine. Source : Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT de la Région d'Épernay - https://pays-epernay.fr/sites/pays-epernay/files/2024-06/3-SCoTER_Document-dOrientation-et-dObjectifs-compressed.pdf

Modération et réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers

Le PLU s'inscrit également dans un contexte de **compatibilité avec le SCoT de la Région d'Épernay**, par conséquent le PLU se doit d'être compatible avec le SCoT approuvé. De la même manière, l'association des élus et des services du SCoT nous permet de garantir cette compatibilité.

La délimitation des zones d'aléa fort concernant le PPRi en vigueur nous a conduits à faire figurer de manière précise l'emprise des différents aléas du PPRi directement sur le plan de zonage. Le PPRi constituant une servitude d'utilité publique, s'applique indépendamment du PLU et dans une relation de rang supérieur. Avec ce type de zonage, même si l'emprise du PPRi peut évoluer au grès des révisions de celui-ci, le PLU sera toujours compatible. Par ailleurs, la réglementation du PPRi n'autorise que très peu de cas d'extension possible. Il n'a pas été jugé nécessaire de faire des « copier-coller » du règlement du PPRi en vigueur à la date d'écriture du PLU, mais plutôt des références (démarche « d'aller-vers ») à une pièce annexe : le règlement du PPRi. Ainsi, si celui-ci évolue dans les années à venir, le PLU sera toujours compatible avec.

Il était nécessaire de revoir les enveloppes constructibles accordées par le plan local d'urbanisme approuvé le 2 décembre 2008. La possibilité de bâtir, accordée dans le PLU « ancien » ne vaut pas décision définitive. Le droit à construire d'une parcelle n'est pas figé dans le temps (ex. une réserve foncière importante sur des unités foncières agricoles ou naturelles). **Après six ans (date de création de la zone 2AU)**, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU nécessite une révision générale, sauf si la collectivité a déjà acquis une partie du terrain (art. 199-I-2° LCR, art. L. 153- 3 1 CU, non applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un plan local d'urbanisme adopté avant le 1^{er} janvier 2018. Les zones 2AU de plus de 6 ans sont donc fermées à l'urbanisation. La révision générale implique la compatibilité avec le SCoT qui souhaite que les communes reviennent à la baisse les enveloppes à urbaniser et en réserve foncière dans les PLU anciens.

Par ailleurs, le PLU approuvé le 2 décembre 2008 ne répond plus aux différentes législations en vigueur notamment la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) en matière de la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels. De plus le SRADDET du Grand-Est (approuvé le 22 novembre 2019), transposé dans le SCoT impose aux documents d'urbanisme une gestion plus vertueuse de l'espace avec l'encadrement des enveloppes constructibles dans le temps.

Bilan du besoin en logements

Le projet de PLU est construit sur une projection entre 2019 et 2035 en prenant en compte les objectifs du Schéma de Cohérence Territorial de la Région d'Épernay qui a construit son projet de développement sur la période 2012 à 2035. Le T0 du Schéma de Cohérence Territorial est donc son approbation c'est-à-dire 2019. Il convient donc de faire un calcul du besoin en logements entre 2012 et 2035 tout en prenant en compte les logements réalisés à Mareuil-le-Port entre 2012 et 2019 (21 logements selon l'INSEE)

Point mort + ambition communale – besoin satisfaits entre 2012 et 2035

Calcul du point mort entre 2012 et 2035 (=maintenir le même niveau de population INSEE 2019)			+ Effet démographique (ambition communale selon l'hypothèse n°2 – compatible SCoT)	- Besoins satisfaits (=Logements réalisés entre 2012 et 2019)
Desserrement des ménages à horizon 2035	+ Renouvellement du parc	+ Variation des résidences secondaires et des logements vacants		
48	14	-36 (-50% par rapport au niveau de 2012 - déduction de 37 logements vacants)	40	- 21
26				
= Calcul du besoin en logement = 45				

Point mort : $48 + 14 - 36 = 26$

Calcul du besoin en logement : $26 + 40 - 21 = 45$

La production de logement est estimée à 45 logements, 18 (40%) d'entre eux peuvent être obtenus à l'intérieur du tissu urbain, et 27 logements (60%) seront obtenus via un processus d'extension urbaine.

Surface totale des besoins fonciers théoriques

Les enveloppes constructibles sont estimées au regard de densités observées et des seuils de densité vivable en milieu rural, dans le respect de la qualité de vie des habitants. Ces **densités peuvent être adaptées** selon la typologie du tissu urbain, le contexte paysager, la concentration en équipement, la préservation de la biodiversité, la faisabilité technique, le foncier, ...

Concernant les espaces en extensions urbaines (zone 1AU), les objectifs de densité brute (VRD inclus) sont les suivants : 18 logements par hectare. Par densité brute, on comprend les voiries, réseaux, espaces de convivialité ou de gestion environnementale liés à l'espace aménagé. Ces densités constituent des moyennes, à l'échelle de la commune, afin d'adapter les différents secteurs de projet aux contraintes topographiques, morphologiques ou techniques. Ces densités sont compatibles avec le SCoT de la Région d'Épernay.

Habitat groupé rural avec une densité moyenne de 18 logements par hectare (Voirie et espace public compris) soit des parcelles de taille moyenne de 555 m² étant entendu des parcelles accueillantes des F3 sont plus petites que les parcelles destinées à accueillir de grands logements.

	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3
<i>Nb de logements en extension urbaine</i>	19	27	101
<i>Surface en hectares</i>	15 540 m ² 1,55 ha	20 535 m ² 2,05 ha	61 050 m ² 6,10 ha

Après une étude sur la rétention foncière, les zones d'extension ne devraient être gelées par ce phénomène. Aucun bonus de constructibilité pour pallier la rétention foncière se justifie. En revanche la rétention foncière dans les dents creuses est présente pour les raisons évoqués dans l'étude à la parcelle de densification.

Pour conclure, avec ces bases de calcul et selon l'**Hypothèse n°2**, **45 logements seraient nécessaires** pour le développement de la commune réparti de la manière suivante :

	Nombre de logements à produire	Absorbé dans le potentiel densifiable (dents creuses mobilisables)	Absorbé dans les espaces mutables	Reste à réaliser en extension urbaine
<i>Hypothèse n°2</i>	45	18	0	27
<i>Surface</i>		10 880 m ² 1,08 ha	0 m ² 0 ha	Environ 14 985 m ² Environ 1,49 ha

La rétention foncière dans les dents creuses est évaluée à 59,29% du volume total des espaces de densification soit 19 889 m².

Source PADD : « En croisant les orientations de la politique d'habitat et ceux pour modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'étalement urbain, **concernant les zones de développement à vocation résidentielle**, l'objectif est de ne pas dépasser une surface en extension urbaine de 2 hectares sur la période 2019-2035 (parcelle ZK 0001 et OAP 3). Des secteurs à l'intérieur du tissu urbain seront inscrits dans le PLU mais ne représente pas d'extension urbaine (OAP 1 et OAP 2) pour 1,1 hectare environ. »

Bilan : les extensions urbaines représentent 60% du nombre de logements à produire à hauteur de 1,96 hectares. Le SCoT ambitionne d'accueillir au plus 85% du nombre totale de logements dans les zones d'extension urbaine. La densité brute en extension urbaine s'élève à 18 logements par hectare.

En réalité, compte tenu de la configuration du village, **nous retrouvons la traduction de cet objectif dans le projet de PLU** (intégration des dents creuses et ouverture à l'urbanisation - cf. OAP pour plus de détail). **Les zones d'extension à vocation d'habitat sur Mareuil-le-Port dans le PLU sont matérialisées de la sorte :**

- hors OAP – Chemin de la messe (parcelle AK 0001) – Il s'agit d'implanter sur la parcelle les bâtiments professionnels de l'exploitation viticole (d'où le nombre de mètre carré important) adossés à une maison d'habitation. Surface : **0,28 ha** (immédiatement ouverte à l'urbanisation)

- OAP N°3 – Secteur 1AU et UB – Rue du Professeur Nicaise d'une surface de **1,69 ha** (immédiatement ouverte à l'urbanisation)

Bilan : 1.97 hectares pour l'enveloppe habitat.

Le projet de PLU a fait l'objet d'une audition au sein du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région d'Épernay le 18 septembre 2024 en présence des élus de la commune et de la Communauté de Communes (notamment pour la répartition dans les pôles d'irrigation du SCoT).

Le projet de PLU a recueilli un **avis favorable** concernant les surfaces ouvertes à l'urbanisation (habitat, équipements publics et activités économiques). Il a été apprécié de prévoir des échéanciers d'ouverture à l'urbanisation et d'intégrer un programme innovant en matière d'habitat avec une résidence pour personnes âgées autonomes dans un quartier résidentiel et à proximité du pôle scolaire.

Présence et capacité des réseaux

Reste la question de la présence et de la capacité des réseaux, c'est un des principaux leviers pour la décision des élus vis-à-vis des zones ouvertes à l'urbanisation immédiatement et les autres zones ouvertes dans un second temps. Il est évident que la présence des réseaux ne garantit pas la constructibilité de la parcelle. En effet, certaines communes sont très entendues, rendre constructible les parcelles d'un bout à l'autre du village, sous prétexte de la présence des réseaux reviendrait à ne pas tenir compte de la réglementation en vigueur notamment la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) en matière de la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels et les enveloppes foncières contenues dans les documents du SCoT.

Le choix par déduction des contraintes réglementaires rédhibitoires

Il s'agit aussi de superposer les contraintes réglementaires rédhibitoires telles que les zones d'aléa fort du PPRi, l'absence de zones humides potentielles ou encore l'absence de réservoir de biodiversité d'intérêt communautaire (ex. sites Natura 2000).

Le recours au classement en zone naturelle (N)

L'analyse de la rétention foncière a permis à la collectivité de travailler sur des enveloppes foncières mobilisables ou mutables dans le temps. Si des unités foncières sont identifiées comme non mutables par la présence d'un jardin, de vergers, accès impossible à la rue ..., la collectivité a pris le parti de classer certains de ces espaces en zone NJ ou de les identifier comme potentiel densifiable non mobilisable. Dans d'autres secteurs, la profondeur constructible du PLU approuvé le 2 décembre 2008 a été revue à la baisse pour limiter là encore le nombre d'hectares en potentiel densifiable (souvent non mobilisable). Cette justification va de pair avec la volonté du SCoT de limiter les enveloppes constructibles. Mobiliser des surfaces potentiellement ouvertes à l'urbanisation (ex. profondeur constructible importante, possibilité de construction en second rideau) n'est pas sans conséquence sur les enveloppes constructibles encadrées par les dispositions réglementaires du SCoT. Vis-à-vis de la consommation d'espace, le projet de PLU ne peut pas rendre des terrains constructibles sur une trop grande profondeur au risque de diminuer le volume global des unités foncières constructibles. Les élus n'ont pas souhaité généraliser le développement du modèle de construction en second rideau voir en troisième rideau. Le recours à la zone N (quelques fois indicé NJ) est par conséquent un des outils pour lutter contre la consommation de l'espace agricole ou naturelle (potentielle artificialisation du territoire).

Vocation / usage	Explication de la délimitation
UA – mixte, mais à dominante résidentielle	La zone UA correspond aux tissus urbains dans un secteur équipé en voirie et réseaux. Cette zone regroupe des tissus anciens, mais aussi une architecture qui a évolué sur les décennies précédentes. La délimitation de la zone est construite de telle manière que les extensions urbaines sont limitées à la présence ou la capacité des réseaux actuels dans une logique de réduction de l'étalement urbain et de rationalisation des finances publiques. Pour délimiter la zone UA, nous avons analysé l'armature urbaine du territoire.
UAI – mixte, mais à dominante résidentielle	La zone UAI s'apparente à la zone UA en termes de morphologie urbaine à la différence près que la zone est située en zone inondable. Les zones d'expansion de crues, soumises au risque d'inondations, jouant un rôle important dans l'absorption des crues et la régulation du fonctionnement hydraulique des cours d'eau. Il nous est apparu judicieux d'attribuer un classement spécifique sur ces secteurs de débordement connus. Le zonage du PPRi a été repris pour dessiner la zone UAI. Le règlement du PPRi s'applique indépendamment des règles du PLU selon le secteur d'aléa.
UB – mixte, mais à dominante résidentielle	Les tissus urbains se distinguent de la zone UA par leur gabarit légèrement différent, moins denses. La délimitation de la zone est construite de telle manière que les extensions urbaines sont limitées à la présence ou la capacité des réseaux actuels dans une logique de réduction de l'étalement urbain et de rationalisation des finances publiques. Pour délimiter la zone UB, nous avons analysé l'armature urbaine du territoire plus lâche et plus récente.
UBc - mixte, mais à dominante résidentielle (captage)	Le secteur UB correspond aux secteurs d'extensions urbaines où les densités sont moins élevées à Cerseuil. Cette zone est bâtie mais incluse dans le périmètre de captage rapproché du captage du « Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes ». Il convient de se référer à l'arrêté préfectoral de DUP du 24 novembre 2011. Le zonage a été fait à l'appui des cartes transmises par l'ARS.
UBi – mixte, mais à dominante résidentielle inondable	La zone UBi s'apparente à la zone UB en termes de morphologie urbaine à la différence près que la zone est située en zone inondable. Les zones d'expansion de crues, soumises au risque d'inondations, jouant un rôle important dans l'absorption des crues et la régulation du fonctionnement hydraulique des cours d'eau. Il nous est apparu judicieux d'attribuer un classement spécifique sur ces secteurs de débordement connus. Le zonage du PPRi a été repris pour dessiner la zone UAI. Le règlement du PPRi s'applique indépendamment des règles du PLU selon le secteur d'aléa.
UE – réservé aux équipements publics	Ce secteur est exclusivement réservé à des constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif. On retrouve le pôle scolaire, le collège, la déchetterie, la station d'épuration notamment.
UZ et UZI – activité	Cette zone correspond à une zone équipée, accueillant des activités artisanales, industrielles au niveau des silos à grains et de l'ancienne gare. Dans le périmètre des zones UZI il convient de regarder les prescriptions du PPRi et du périmètre de protection.
1AU – mixte, mais à dominante résidentielle	Cette zone correspond à la future zone d'urbanisation. La localisation de ces zones à urbaniser a été choisie en fonction de l'armature territoriale, l'analyse de la morphologie urbaine, la présence de voiries et réseaux divers, le contexte foncier, l'absence de contraintes réglementaires rédhibitoires, l'absence de réservoir de biodiversité d'intérêt communautaire. Il s'agit d'es rares secteurs cohérents pour accueillir des extensions urbaines. Ces secteurs sont sans contraintes majeures. Ces zones ont fait l'objet de réflexions particulières (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui orientent les choix et permettent à la collectivité d'assurer une continuité du tissu urbain et villageois.

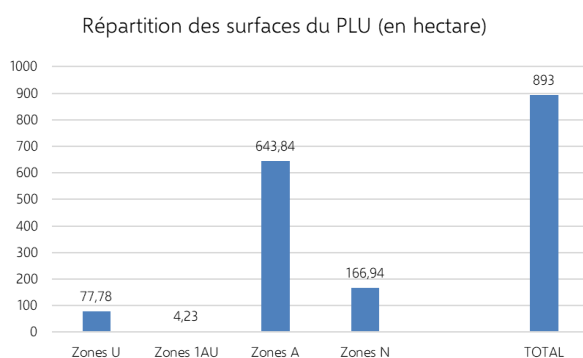
Vocation / usage	Explication de la délimitation
1AUY – activité	<p>Cette zone correspond à la future zone d'urbanisation à vocation économique, destinée à recevoir des activités économiques identifiées avec des secteurs de projets à court terme. La localisation de ces zones à urbaniser a été choisie en fonction de l'armature territoriale, l'analyse de la morphologie urbaine, la présence de voiries et réseaux divers, le contexte foncier, l'absence de contraintes réglementaires rédhitoires, l'absence de réservoir de biodiversité d'intérêt communautaire.</p> <p>Il s'agit de secteurs cohérents pour accueillir des extensions urbaines. Ces secteurs sont sans contraintes majeures. Ces zones ont fait l'objet de réflexions particulières (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui orientent les choix et permettent à la collectivité d'assurer une continuité du tissu urbain et villageois. Il n'y a pas d'autres surfaces disponibles à l'intérieur des tissus urbains de Mareuil-le-Port (site mutable, friches, etc.).</p> <p>La zone 1AUY Rue du Professeur Nicaise (en allant vers Cerseuil) fera l'objet d'un aménagement autour d'une exploitation viticole et des bâtiments nécessaires à son activité (ex. pressoirs, cuverie, quai de livraison, etc.) La zone 1AUY Rue du Professeur Nicaise (en allant vers la déchetterie et la station d'épuration) est consacré à l'accueil d'activités économiques diverses.</p> <p>Il s'agit de répondre à la demande locale tout en tenant compte des disponibilités foncières sur les communes environnantes de la Communauté de Communes. Ces 2 zones ont fait l'objet d'une validation auprès de la Communauté de Communes (autorité compétente en matière de développement économique). Ces zones 1AUY trouvent aussi une justification pour répondre aux objectifs du SCoT et pour le développement économique de Mareuil-le-Port, son bassin de vie et la Communauté de Communes des Paysages de la Champagne. Il s'agit de flécher le développement économique dans les communes avec des fonctions de bourg comme le pôle structurant Chatillon-sur-Marne / Mareuil-le-Port. Ces zones font parties des surfaces « flottantes » de la CCPC au sein du SCoT.</p>
A – agricole	<p>Cette zone correspond aux terres agricoles de la commune. La zone doit permettre le maintien et le développement de l'activité agricole. La délimitation s'est faite par analyse de l'occupation du sol et de photo-interprétation.</p>
Ai – agricole inondable	<p>Il s'agit d'un secteur semblable à la zone A, mais inclus dans le zonage réglementaire du PPRI. Les zones d'expansion de crues, soumises au risque d'inondations, jouant un rôle important dans l'absorption des crues et la régulation du fonctionnement hydraulique des cours d'eau. Il nous est apparu judicieux d'attribuer un classement spécifique sur ces secteurs de débordement connus. La délimitation a été reprise sur les aléas du PPRI.</p>
Av – viticole (AOC Champagne)	<p>Il s'agit d'une zone agricole avec un potentiel agronomique très élevé dédié à la culture de la vigne dans le cadre de l'AOC Champagne. Il est naturel de préserver ces secteurs.</p>
Avc – viticole (AOC Champagne) - captage	<p>Il s'agit de secteurs viticoles concernés par des prescriptions spécifiques vis-à-vis du périmètre de protection. Il convient de protéger ces espaces en faisant respecter l'arrêté préfectoral. Le zonage a été fait à l'appui des cartes transmises par l'ARS.</p>
Azh – agricole à dominante humide	<p>Il convient de protéger ces zones à dominante humide en l'absence de prédiagnostic de zones humides. Il convient de préserver ces espaces quelques fois en continuité de la zone inondable.</p>
N – naturelle	<p>Cette zone correspond aux espaces naturels de la commune. La zone doit permettre le maintien et le développement de l'activité naturelle et/ou forestière. La délimitation s'est faite par analyse de l'occupation du sol et de photo-interprétation. Ce secteur abrite des constructions isolées des tissus villageois souvent composés d'anciens habitats agricoles à l'extérieur des villages. Aujourd'hui des tiers (non exploitant agricole) y habitent, c'est pourquoi il est nécessaire de prévoir des secteurs de taille réduite pour permettre leur développement mesuré.</p>
Nc – naturelle (captage)	<p>Il s'agit de secteurs naturels concernés par des prescriptions spécifiques vis-à-vis du périmètre de protection. Il convient de protéger ces espaces en faisant respecter l'arrêté préfectoral. Le zonage a été fait à l'appui des cartes transmises par l'ARS.</p>

Vocation / usage	Explication de la délimitation
Ni – naturelle inondable	Il s'agit d'un secteur semblable à la zone N mais inclus dans le zonage réglementaire du PPRi. Les zones d'expansion de crues, soumises au risque d'inondations, jouant un rôle important dans l'absorption des crues et la régulation du fonctionnement hydraulique des cours d'eau. Il nous est apparu judicieux d'attribuer un classement spécifique sur ces secteurs de débordement connus. La délimitation a été reprise sur les aléas du PPRi.
NL – équipements publics (mise en valeur du point de vue paysager de la Fortelle)	Il s'agit de permettre l'aménagement d'un point de vue de la Fortelle avec du mobilier urbain, une zone de stationnement, etc. Ce secteur s'inscrit dans le cadre d'un projet communal avec un rayonnement intercommunal (tourisme).
NJ – résidentielle (trame de jardin)	Ce secteur abrite des secteurs de jardins avec des constructions isolées des tissus villageois (abris de jardin, annexes). Par mesure d'équité et pour valoriser ces fonds de jardins, il est décidé d'autoriser certaines constructions sous condition.
Nzh – naturelle à dominante humide	Ce secteur abrite des zones humides répondant aux critères de la loi sur l'eau et d'autres identifiées par l'Agence de l'Eau Seine Normandie. Il convient de préserver ces espaces en continuité de la zone inondable.

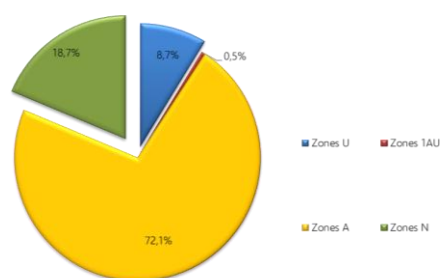
5. BILAN GLOBAL DES SURFACES

Les plans locaux d'urbanisme, conformément aux articles L101-1 à L101-3, doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, l'équilibre notamment entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables. Le Plan Local d'Urbanisme vise à permettre l'évolution et la densification du tissu urbain existant et des secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation et à privilégier le développement d'espaces situés dans les tissus urbains et en continuité des villages. La grande majorité des espaces agricoles et naturels sont préservés de tout développement à des fins urbaines.

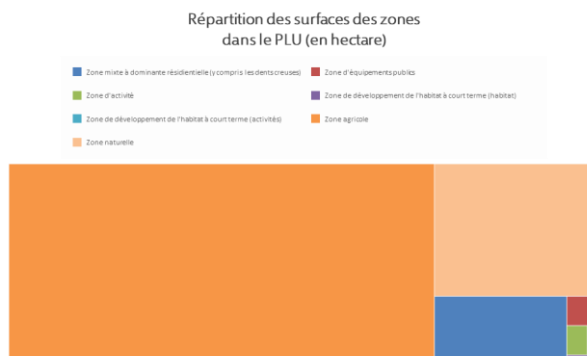
Les espaces urbains et à urbaniser ne représentant que 9,2% des surfaces du territoire contre 72,1% d'espaces agricoles et 18.7% d'espaces naturels. L'équilibre entre développement urbain et maintien des espaces naturels, des espaces agricoles et des paysages est assuré compte tenu des caractéristiques rurales du territoire. La phase de diagnostic a permis d'identifier les enjeux environnementaux et agricoles. Ainsi les enjeux environnementaux ciblent, sur la base de l'état initial de l'environnement, les terrains qu'il convient de préserver pour assurer les équilibres des milieux naturels et les continuités écologiques. Les espaces urbanisés et les choix de développement urbain ont été réalisés en associant à la fois un remodelage de l'aménagement urbain (arrêter de donner la priorité à l'extension urbaine) et une analyse des paysages urbains et naturels. Il s'agit de **privilégier une démarche qui identifie les enjeux naturels, les enjeux agricoles et donc les espaces agricoles et naturels à préserver, ainsi que les secteurs soumis à des risques**, et plus spécifiquement les risques naturels (inondation notamment). Le travail de terrain et l'analyse des paysages et de la morphologie urbaine permettent d'identifier les éléments à préserver (paysagers, patrimoniaux, etc.) ainsi que les secteurs préférentiels d'extension en cohérence avec le bâti existant.



Représentation de la surface de la zone dans le territoire communal



La combinaison de l'ensemble de ces critères ainsi que **l'analyse des capacités de densification à l'intérieur des espaces bâtis** permettent en lien avec les objectifs du PADD de déterminer cet équilibre entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables. Ainsi, la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs inscrits comme constructibles (à plus ou moins long terme) dans le document d'urbanisme communal précédemment en vigueur a dû être réinterrogée pour prendre en compte ces éléments, mais également les évolutions législatives en matière d'urbanisme (modération de la consommation d'espace, préservation des trames vertes et bleues, etc.).



La consommation d'espace à travers la révision du PLU se résume de la manière suivante :

Habitat	Activité économiques	Projets d'intérêt général « équipement public »	Cumul
Parcelle ZK1 en zone U : 0,27 ha	→ Il s'agit d'implanter sur la parcelle les bâtiments professionnels de l'exploitation viticole (d'où le nombre de mètre carré important) adossés à une maison d'habitation. Compte tenu de la nature du projet, on peut vraisemblablement accueillir qu'un seul logement.		
OAP n°3 : 1,69 ha	OAP n°5 : 1,72 ha	Emplacement réservé n°15 : 0,82 ha	
	OAP n°6 : 0,94 ha	Emplacement réservé n°16 : 0,93 ha	
		Emplacement réservé n°17 : 0,23 ha	
TOTAL 1,96 ha	TOTAL 2,66 ha	TOTAL 1,97 ha	6,77 ha

Secteurs	Description de la zone	PLU en vigueur du 2/12/2008		Révision du PLU 3/02/2026		% ban communal	Évol. en ha
		m ²	ha	m ²	ha		
UA	Ce secteur correspond aux parties les plus denses et les plus anciennes des agglomérations de Mareuil-le-Port, Port-à-Binson et du hameau de Cerseuil	427 700	42,77	231 095	23,11	2,59%	-19,66
UAi	Ce secteur correspond aux parties les plus denses et les plus anciennes des agglomérations et soumises au risque inondation	0	0,00	21 391	2,14	0,24%	2,14
UB	Ce secteur correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal.	421 000	42,10	390 206	39,02	4,37%	-3,08
UBc	Le secteur UBc correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal à l'intérieur du périmètre de captage « Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes », et plus précisément dans le périmètre de protection rapproché.	0	0,00	1 996	0,20	0,02%	0,20
UBi	Ce secteur correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal et soumis au risque inondation.	0	0,00	15 422	1,54	0,17%	1,54
UE	Ce secteur est réservé aux constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics ou privés destinés à l'assainissement des eaux usées, ou des effluents agricoles, viticoles ou vinicoles.	49 900	4,99	72 384	7,24	0,81%	2,25
UY	Ce secteur est destiné à accueillir des activités économiques telles que de l'artisanat, commerces, services, bureaux	56 600	5,66	0	0,00	0,00%	-5,66
UZ	Il s'agit d'une zone d'activités équipée et destinée à recevoir des établissements industriels, commerciaux, artisanaux ou de service	30 600	3,06	19 625	1,96	0,22%	-1,10
UZi	Il s'agit d'une zone d'activités équipée et destinée à recevoir des établissements industriels, commerciaux, artisanaux ou de service et soumise au risque inondation	0	0,00	25 633	2,56	0,29%	2,56
UZx	Ce secteur correspondant au périmètre d'isolement des silos.	13 000	1,30	0	0,00	0,00%	-1,30
UZxi	Ce secteur correspondant au périmètre d'isolement des silos et soumis au risque inondation	0	0,00	0	0,00	0,00%	0,00
		998 800	99,88	777 752	77,78	8,71%	-22,10
1AU	La zone 1AU couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation. Court terme	41 400	4,14	15 677	1,57	0,18%	-2,57
1AUY	La zone 1AUY couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation à vocation économique.	0	0,00	26 586	2,66	0,30%	2,66
2AU	La zone 2AU correspondant aux extensions urbaines de l'enveloppe urbaine. Ce secteur est fermé à l'urbanisation puisque la capacité des réseaux existants à la périphérie n'est pas suffisante.	22 900	2,29	0	0,00	0,00%	-2,29
		64 300	6,43	42 263	4,23	0,47%	-2,20
A	La zone A couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains.	832 200	83,22	1 173 760	117,38	13,15%	34,16
Ac	Ce secteur correspond à la protection des captages des eaux.	33 500	3,35	0	0,00	0,00%	-3,35
Ai	La zone Ai couvre une zone de production agricole ou d'élevage qui convient de préserver des tissus urbains. Cette zone étant située dans l'emprise du PPRI.	0	0,00	850 204	85,02	9,52%	85,02
Av	La zone Av couvre une zone de production viticole qu'il convient de préserver des tissus urbains.	4 026 200	402,62	3 927 442	392,74	43,99%	-9,88
Avc	Le secteur Avc couvre une zone de production viticole qu'il convient de préserver des tissus urbains à l'intérieur du périmètre de protection rapproché du captage « Source de la Fortelle » au lieu-dit « La Fortelle » et à l'intérieur du périmètre de protection rapproché et éloigné du captage du « Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes »	0	0,00	258 306	25,83	2,89%	25,83
Azh	La zone Azh couvre une zone agricole à dominante humide.	0	0,00	228 737	22,87	2,56%	22,87
		4 891 900	489,19	6 438 449	643,84	72,12%	154,65
N	La zone N couvre une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur.	1 998 800	199,88	953 033	95,30	10,67%	-104,58
Nc	Le secteur Nc couvre une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur à l'intérieur du périmètre de protection immédiat du captage « Source de la Fortelle » au lieu-dit « La Fortelle » et à l'intérieur du périmètre de protection immédiat et rapproché du captage du « Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes »	0	0,00	255 880	25,59	2,87%	25,59
Ni	La zone Ni couvre une zone naturelle sensible au risque inondation. Cette zone étant située dans l'emprise du PPRI.	892 300	89,23	267 711	26,77	3,00%	-62,46
NL	STECAL - Le secteur NL correspond à une zone naturelle dédiée à la mise en valeur du point de vue paysager de la Fortelle.	19 800	1,98	1 275	0,13	0,01%	-1,85
NJ	STECAL - La zone NJ couvre une zone naturelle dite de jardin, généralement en fond de parcelle, en arrière-plan de l'enveloppe urbaine, des hameaux et habitations isolées.	0	0,00	26 408	2,64	0,30%	2,64
Nzh	La zone Nzh couvre une zone naturelle à dominante humide.	0	0,00	165 137	16,51	1,85%	16,51
		2 910 900	291,09	1 669 444	166,94	18,70%	-124,15
	Espaces boisés classés (EBC) - article L 130-1 du code de l'urbanisme	1 020 000	102,00	200 724	20,07		-81,93
	Emplacements réservés (ER) - article L 151-41 et L 230-3 du code de l'urbanisme	47 954	4,80	41 853	4,19		-0,61
	Élément remarquable - bâti			730	0,07		0,07
	Élément remarquable - arbres, massifs, haies			314	0,03		0,03
		8 865 900	886,59	8 927 908	892,79		6,20

6. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La liste suivante des emplacements réservés instaurés sur le territoire intercommunal figure également sur les documents graphiques du règlement du dossier de PLU. Les emplacements réservés sont reportés au plan de zonage et voici la liste :

N°	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHÉE
1	Élargissement d'une voie publique : chemin rural n°14 dit de la Brèche	Commune de Mareuil-le-Port	2 789 m ²
4	Élargissement d'une voie publique : sentier rural dit du Clos de la Coque	Commune de Mareuil-le-Port	327 m ²

Justification : L'emplacement réservé n°1 et n°4 sont nécessaires pour permettre l'élargissement du chemin nécessaire pour la sécurité routière. **Il s'agit d'un projet d'intérêt général dans le but de créer des voies et/ou des ouvrages publics.**

2	Entretien d'un ouvrage public : aménagement et entretien du fossé Tirvet	Commune de Mareuil-le-Port	510 m ²
---	--	----------------------------	--------------------

Justification : Cet emplacement réservé est nécessaire pour garantir l'entretien et l'aménagement du fossé Tirvet. **Il s'agit d'un projet d'intérêt général dans le but de créer des voies et/ou des ouvrages publics.**

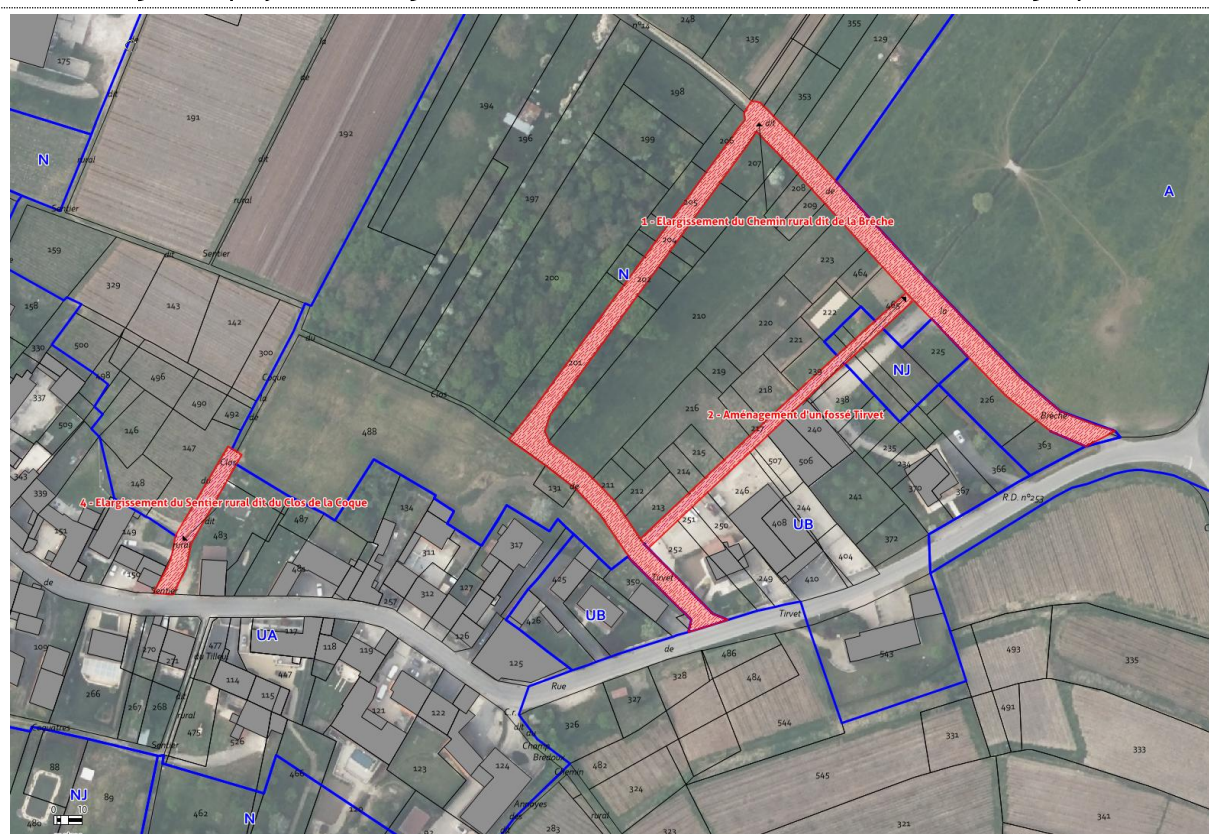


Illustration pour l'emplacement réservé n°1, n°2 et n°4

N°	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHÉE
3	Élargissement d'une voie publique : Chemin Rouge	Commune de Mareuil-le-Port	1 449 m ²
Justification : Cet emplacement réservé est nécessaire pour permettre l'élargissement du chemin nécessaire pour la sécurité routière. Il s'agit d'un projet d'intérêt général dans le but de créer des voies et/ou des ouvrages publics.			
15	Création d'une installation d'intérêt général : reconstruction de la station d'épuration	Commune de Mareuil-le-Port	8 253 m ²
Justification : Reconstruction de la station d'épuration intercommunale avec un raccordement de plusieurs communes (Châtillon-sur-Marne, Villers-sous-Chatillon et Mareuil-le-Port) selon le schéma directeur intercommunale et selon les volontés de la police de l'eau (délibération du conseil communautaire en date du 1 ^{er} février 2023). La reconstruction de la station d'épuration est programmée en 2028. Il s'agit d'un projet d'intérêt général.			
16	Création d'une installation d'intérêt général : ateliers municipaux, centre de secours intercommunale, etc.	Commune de Mareuil-le-Port	9 339 m ²
Justification : Il s'agit de créer de nouveaux ateliers municipaux (locaux existants insuffisants) et de prévoir la construction d'un centre d'incendie et de secours intercommunale. Il n'existe pas de centre d'incendie et de secours entre Dormans (9 km), Epernay (17 km) et Montmort-Lucy (25 km). Il s'agit d'un projet d'intérêt général.			
17	Création d'une installation d'intérêt général : Extension de la déchetterie	Commune de Mareuil-le-Port	2 837 m ²
Justification : Cet emplacement réservé est nécessaire pour permettre l'extension de la déchetterie pour répondre aux nouvelles normes relatifs au tri des déchets et au défi du recyclage. Il s'agit d'un projet d'intérêt général.			
Illustration pour l'emplacement réservé n°3, n°15, n°16 et n°7			

N°	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHÉE
5	Élargissement d'une voie publique : chemin rural n°12 dit de la Gravelle	Commune de Mareuil-le-Port	602 m ²
9	Élargissement d'une voie publique : Ruelle de la Violette	Commune de Mareuil-le-Port	110 m ²

Justification : L'emplacement réservé n°5 et n°9 sont nécessaires pour permettre l'élargissement du chemin nécessaire pour la sécurité routière. Il s'agit d'un projet d'intérêt général dans le but de créer des voies et/ou des ouvrages publics.

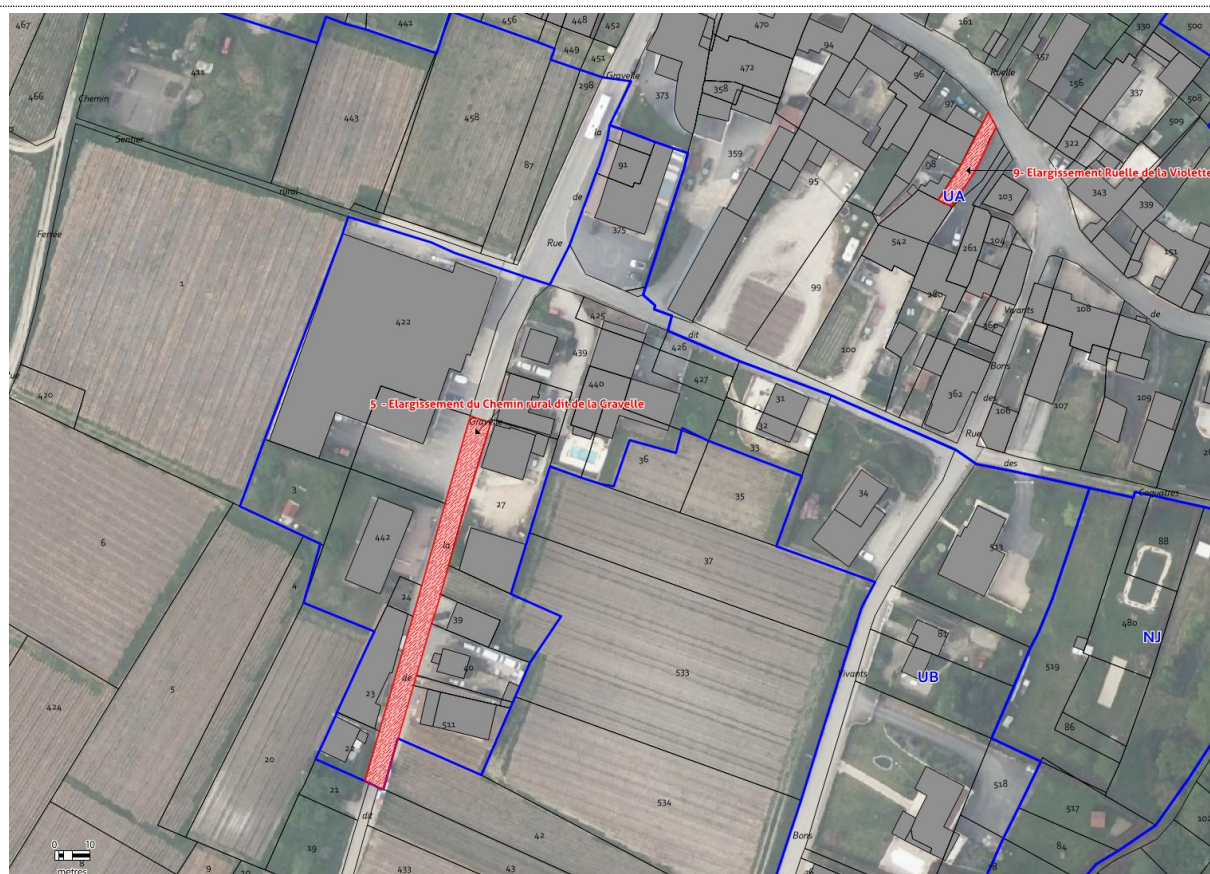


Illustration pour l'emplacement réservé n°5 et n°9

N°	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHÉE
6	Élargissement d'une voie publique : Rue Saint Barnabé	Commune de Mareuil-le-Port	489 m ²
7	Élargissement d'une voie publique : chemin rural n°11 dit Rue Ferrée	Commune de Mareuil-le-Port	2 108 m ²
8	Élargissement d'une voie publique : sentier rural dit de la Grande Cour	Commune de Mareuil-le-Port	1 318 m ²

Justification : L'emplacement réservé n°6, n°7 et n°8 sont nécessaires pour permettre l'élargissement du chemin nécessaire pour la sécurité routière. **Il s'agit d'un projet d'intérêt général dans le but de créer des voies et/ou des ouvrages publics.**



Illustration pour l'emplacement réservé n°6, n°7 et n°8

N°	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHÉE
10	Création d'un ouvrage publique : création d'une voie publique	Commune de Mareuil-le-Port	211 m ²
11	Élargissement d'une voie publique : en amorce de la Rue de Bellevue sur le secteur du Clos Barret	Commune de Mareuil-le-Port	269 m ²

Justification : L'emplacement réservé n°10 est nécessaire pour permettre désenclaver à terme les parcelles situées derrière afin de permettre son aménagement futur. L'emplacement réservé n°11 est nécessaire pour permettre d'élargir la Rue de Bellevue pour des questions de sécurité routière. Il s'agit d'un projet d'intérêt général dans le but de créer des voies et/ou des ouvrages publics.

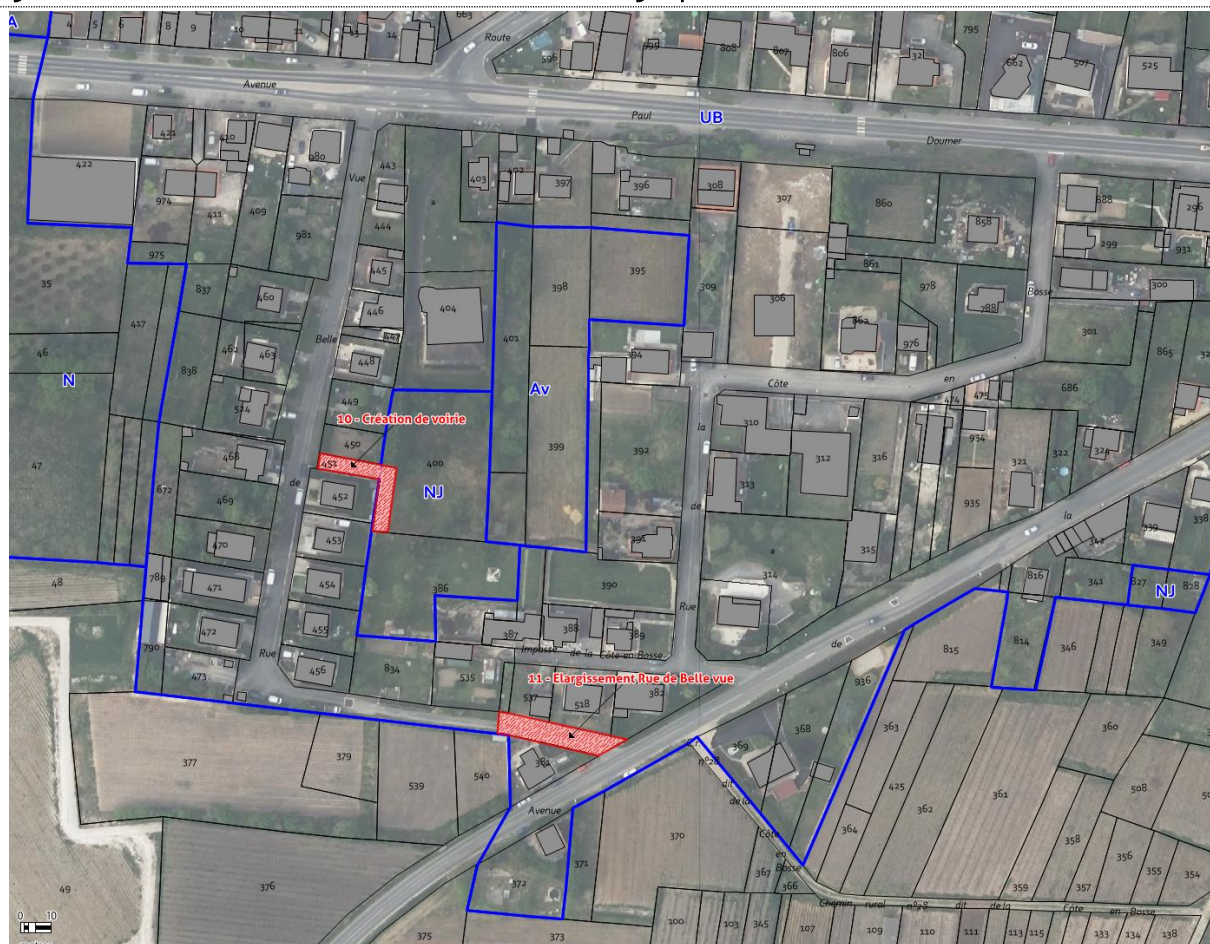


Illustration pour l'emplacement réservé n°10 et 11

N°	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHÉE
12	Création d'un ouvrage public : création d'un cheminement doux le long du Flagot	Commune de Mareuil-le-Port	151 m ²
13	Création d'un ouvrage public : Réalisation d'un cheminement doux le long du Flagot	Commune de Mareuil-le-Port	9 893 m ²

Justification : Afin d'accéder au futur sentier de promenade le long du Flagot, il est nécessaire d'avoir accès de part et d'autre de celui-ci (emplacement réservé n°12). **Il s'agit d'un projet d'intérêt général dans le but de créer des voies et/ou des ouvrages publics.** L'emplacement réservé n°13 est nécessaire pour permettre la réalisation d'un cheminement doux le long du Flagot pour relier les quartiers de la commune. **Il s'agit d'un projet d'intérêt général dans le but de créer des voies et/ou des ouvrages publics.**

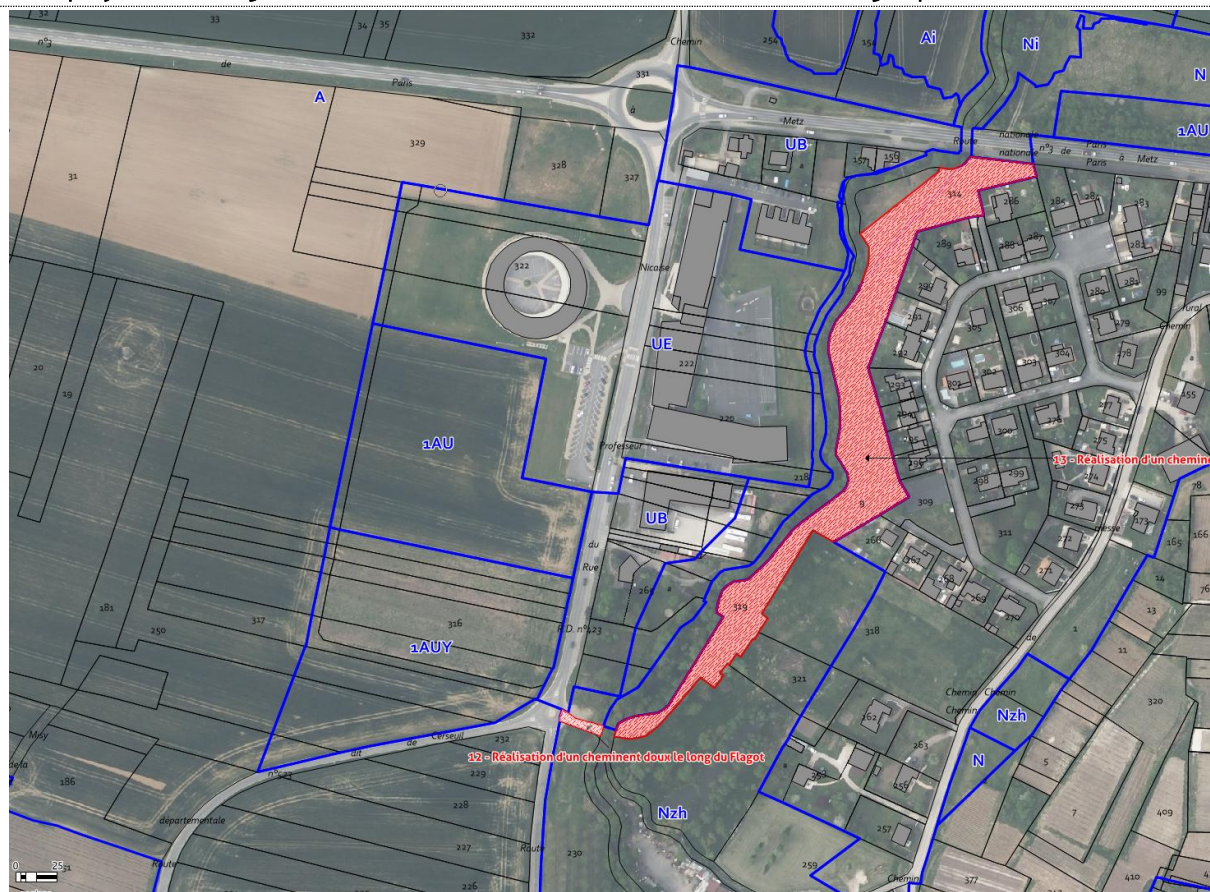


Illustration pour l'emplacement réservé n°12 et 13

N°	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHÉE
14	Création d'installations d'intérêt général : aménagement et équipement d'un point de vue sur le secteur La Petite Pature	Commune de Mareuil-le-Port	1 278 m ²

Justification : L'emplacement réservé n°14 est nécessaire pour permettre la réalisation des aménagements nécessaires à la mise en valeur d'un point de vue paysager (stationnement, mobilier urbain, etc.) Il s'agit d'un projet d'intérêt général.

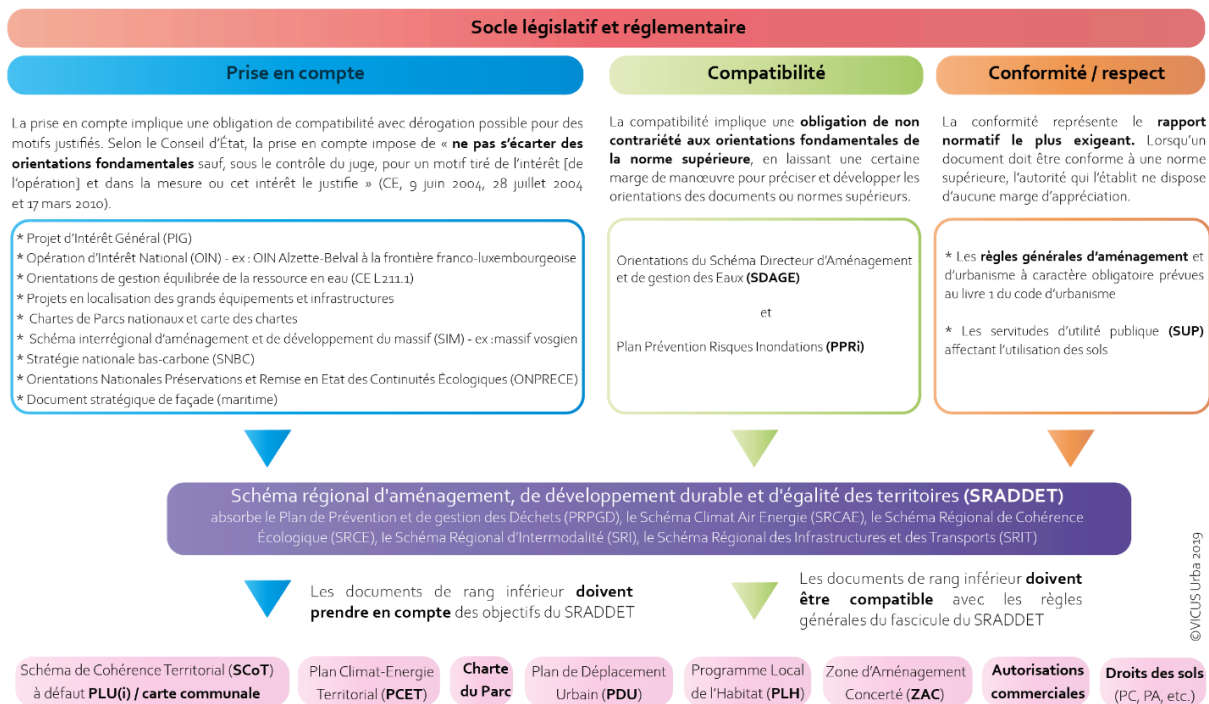


7. L'ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES MENTIONNES À L'ARTICLE L. 122-4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT AVEC LESQUELS IL DOIT ÊTRE COMPATIBLE OU QU'IL DOIT PRENDRE EN COMPTE

En vertu de l'article L131-4 du code de l'urbanisme, le PLU sera compatible avec différents plans et programmes.

Hiérarchie des normes des documents de planification (niveaux d'opposabilité)

suite à la loi NOTRe (7/08/2015) et à l'ordonnance n°2015-1174 du 23/09/2019 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme

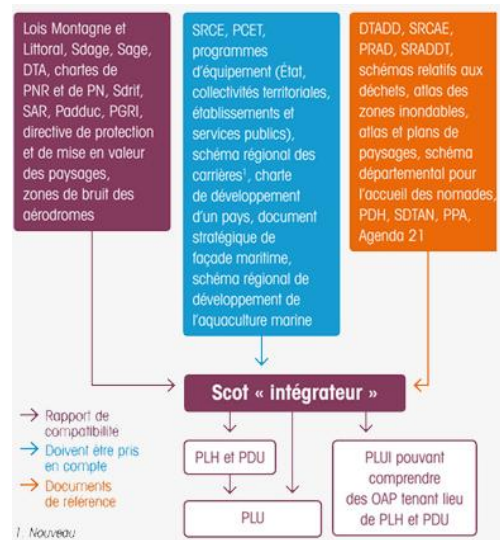


La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La compatibilité s'apprécie essentiellement sur le fascicule dit « Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) ». Le SCoT est un outil stratégique et prospectif qui permet la mise en œuvre d'une stratégie territoriale à l'échelle d'un « bassin de vie ».

La loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) de 2010 a introduit le principe selon lequel les Plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le SCoT, intégrateur des documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, charte PNR, ...). La multiplication des normes supérieures étant source de risques juridiques, la loi Alur va plus loin que la loi Grenelle II dans la simplification. Ainsi, le SCoT devient le document pivot qui sécurise les relations juridiques.

C'est au regard du SCoT que les documents d'urbanisme locaux doivent être rendus compatibles. Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de la Région d'Épernay, approuvé le 5 décembre 2018.



Au regard des orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de la Région d'Épernay, approuvé le 5 décembre 2018 et des traductions dans le PLU de Mareuil-le-Port, la compatibilité avec le SCoT est assurée.

8. ANALYSE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET LES PERSPECTIVES DE SON ÉVOLUTION

Le diagnostic environnemental a permis de mettre en évidence les enjeux communaux :

- Préserver et prendre en compte les milieux naturels les plus sensibles (vallée de la Marne et zones humides associées, vallée de la Marne et du Flagot, pinèdes, ...);
- Préserver, voire restaurer, les continuités écologiques locales (corridors et réservoirs de biodiversité);
- Sécuriser et améliorer les conditions de déplacements;
- Préserver l'image et les paysages du bourg.

Atouts

- Absence relative de risques majeurs
- Absence de sites pollués

Faiblesses

- Environnement biologique ordinaire hormis la Vallée de la Marne et du Flagot
- Urbanisation contrainte par la rivière la Marne et sa zone inondable

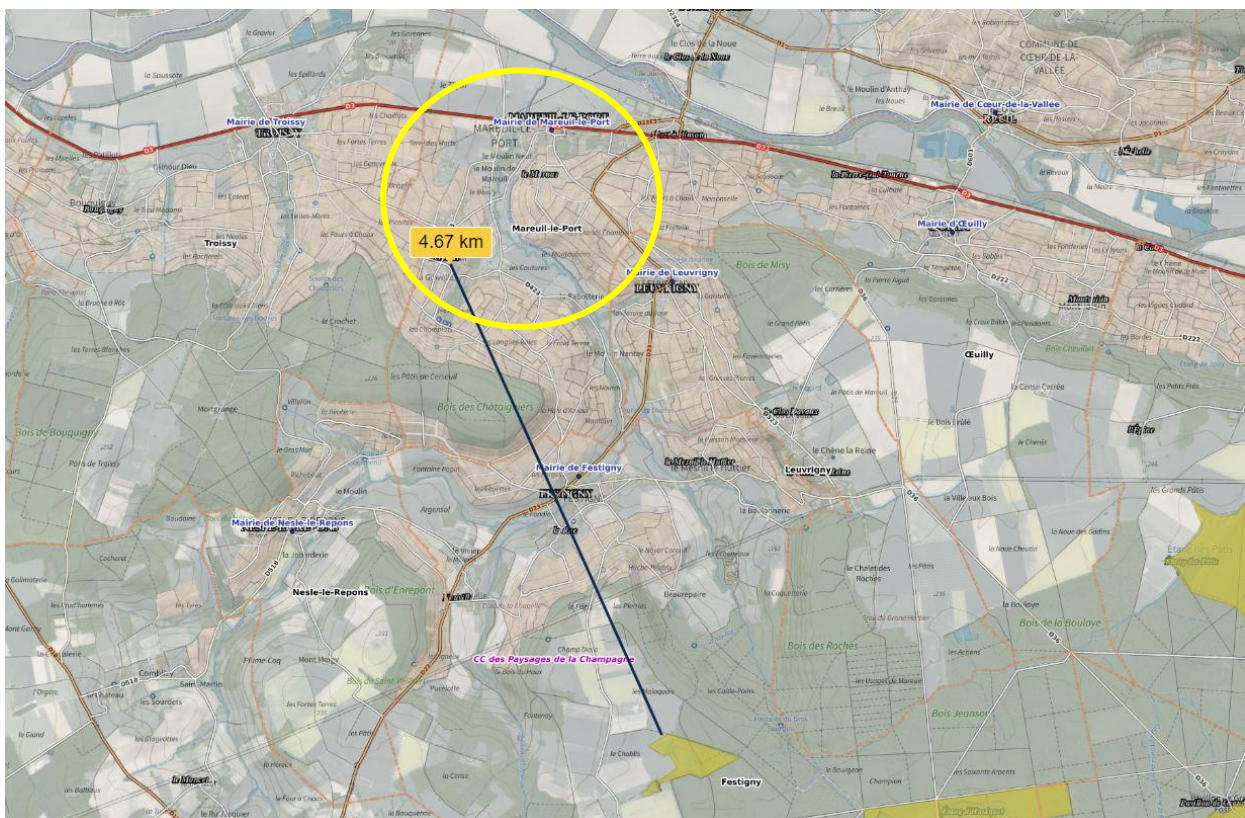
Opportunités

- Des corridors écologiques à préserver et à mettre en valeur

Menaces

- Image du bourg à préserver
- Risque important de retrait gonflement des argiles (étude de sol dans les aléas moyen ou fort).

La commune de Mareuil-le-Port ne fait pas partie d'un site Natura 2000. Le site le plus proche se situe vers Festigny (ZSC – FR 21000314 « Massif forestier d'Épernay et étangs associés ») à 5.5 km de Mareuil-le-Port et 4.6 km de Cerseuil. Au regard de l'éloignement vis-à-vis du site, de l'absence d'espèces et d'habitats communautaires présents sur la commune de Mareuil-le-Port, le projet de PLU n'aura aucune atteinte au site Natura 2000 le plus proche. Par ailleurs, durant les 4,6 km se succèdent plusieurs variétés de cortèges d'espèces et d'habitats faisant une transition douce vers les tissus urbains de Mareuil-le-Port.



9. LES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Évaluation des incidences sur l'espace agricole

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 1AUY engendrera l'artificialisation de 5.29 ha d'espace agricole.

Mesures d'évitement

La mise à jour du zonage par rapport au PLU de 2008 a permis le classement et la protection de 159 ha en plus en de terre agricole dont 25.73 ha repris sur les zones U et AU. L'intégration de la zone 1AU au sein du tissu urbain permettra de réduire le linéaire d'interface urbain/agricole, imitant d'autant les potentielles sources de nuisances et de conflits. Ces mesures sont renforcées par les orientations en faveur de la création d'un tampon végétal en interface avec l'espace agricole.

Évaluation des incidences sur le milieu naturel

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU à Cerseuil en 2032 engendrera l'artificialisation de 0.45 ha d'espace naturel. Les orientations du PLU en faveur du patrimoine naturel telles que niveau de protection élevé et inconstructibilité stricte des espaces naturels, préservation des vallées de la Marne et du Flagot, actions en faveur d'une végétalisation qualitative, ... ont pour objectif de renforcer les atouts du territoire en termes de biodiversité. Le PLU prévoit les dispositions nécessaires à la protection des milieux naturels inventoriés les plus intéressants en termes de biodiversité : classement de l'ensemble des milieux naturels, des zones humides et à dominantes humides, des boisements de plaine en zone N ou Ni : Vallée de la Marne, vallée du Flagot.

Les zones 1AU sont actuellement essentiellement vouées à la grande culture intensive sauf celle de Cerseuil. Ponctuellement, on retrouve une végétation des bords de champs et des chemins (Pissenlits, Trèfles). Cette zone de grande culture profite à un petit nombre d'espèces animales peu exigeantes et spécialisées (Perdrix, Corbeau freux, Alouette des champs, Caille des blés, etc.) adaptées aux grands espaces artificialisés de culture intensive. Les bords de chemins et de routes peuvent être néanmoins utilisés comme corridors.

La zone 1AUY est actuellement vouée à la grande culture intensive. Ponctuellement, on retrouve une végétation des bords de champs et des chemins (Pissenlits, Trèfles). Cette zone de grande culture profite à un petit nombre d'espèces animales peu exigeantes et spécialisées (Perdrix, Corbeau freux, Alouette des champs, Caille des blés, etc.) adaptées aux grands espaces artificialisés de culture intensive. Les bords de chemins et de routes peuvent être néanmoins utilisés comme corridors.

Mesures d'évitement

Les sites retenus comme zones 1AU/1AUY n'abritent que des espèces animales et végétales communes et largement répandues et qui ne présentent pas d'intérêt patrimonial ni ne bénéficient de protection réglementaire. Les OAP des zones 1AU/1AUY comprennent des mesures de conservations des espaces végétalisés existants et de végétalisation. Ces orientations devraient permettre le développement d'une nature en ville au sein d'un espace agricole intensif particulièrement artificialisé.

Évaluation des incidences sur la ressource en eau

L'aménagement des zones 1AU/1AUY en zone urbaine va engendrer de nouvelles consommations en eau potable et une pression légèrement accrue sur la ressource. Cette pression modérée est en accord avec le projet d'aménagement de la commune qui vise à garantir le bon traitement des systèmes d'assainissement individuel. Les sites ont été sélectionnés en raison de leur proximité par rapport au réseau d'eau potable : raccordement au réseau public.

Mesures d'évitement

En tout état de cause, cette augmentation mesurée de la consommation restera compatible avec la ressource et ne fera pas courir de risque de pénurie. La zone urbaine a été délimitée en tenant compte des raccordements aux réseaux publics. Les aménagements réalisés doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales. La Communauté de Communes envisage la création d'une nouvelle station d'épuration permettant de raccorder l'ensemble du village à terme en séparatif.

[Évaluation des incidences sur les déplacements](#)

Les dispositions du PLU en faveur de l'amélioration des conditions de déplacement ont pour objectifs l'amélioration de la sécurité des habitants mais aussi l'amélioration de la qualité de l'air, la lutte contre le changement climatique et la préservation des ressources énergétiques : développer des circulations douces et les zones de rencontre, les itinéraires de promenade et mutualiser les usages (aire de covoiturage). L'accueil d'une nouvelle population induira un accroissement modéré de la circulation qui doit être absorbée et canalisée de façon optimale afin de garantir l'accessibilité pour l'ensemble des usagers tout en limitant les nuisances engendrées du trafic.

Mesures de compensation

Les sites 1AU et 1AUY sont localisés en continuité du tissu urbanisé et bénéficient d'orientations d'Aménagement et de Programmation. L'accès aux sites se fera :

1AU : L'optimisation du gabarit de la voirie permettra des cheminements doux en parallèle de la voie (flux séparé ou non). Vraisemblablement, une voirie en sens unique sera créée.

1AUY : Le chemin de desserte (élargie dans le cadre d'un emplacement réservé) sera doublé par un cheminement doux.

[Évaluation des incidences sur la qualité de l'air](#)

L'urbanisation des sites ainsi que l'augmentation du trafic routier lié à l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités vont accroître raisonnablement les émissions de gaz à effet de serre et engendrer des émissions de polluants en quantité limitée. La compétence réglementaire des collectivités locales est limitée en ce domaine. Toutefois, les communes et leurs groupements peuvent avoir une action importante dans le domaine de la qualité de l'air :

- Au titre des pouvoirs de police du maire,
- Au titre de l'organisation des déplacements dans le cadre de la maîtrise des flux de véhicules et d'un meilleur partage entre modes de transport,
- Au titre de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Mesures de réduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe ainsi comme objectifs de favoriser les dispositifs de production d'énergies renouvelables, d'améliorer le parc existant, de développer les circulations douces entre quartier, ... Par ailleurs, les dispositions du PLU relatives à la préservation des espaces naturels, au déplacement, à la végétalisation du village, au développement de l'offre de commerces et services au sein du village, ... sont également porteuses d'incidences positives sur la qualité de l'air.

[Évaluation des incidences sur les risques naturels, technologiques et les nuisances](#)

La prévention de ces risques passe avant tout par le contrôle de l'utilisation des sols et un dispositif juridique (loi du 2 février 1995, article L 567-1 du code de l'environnement) permet la prise en compte des risques naturels, dans les règles d'urbanisme, à travers les Plans de Prévention des Risques naturels (PPR). La commune de Mareuil-le-Port est concernée par un risque naturel majeur : le risque inondation et glissement de terrain.

Mesures d'évitement

Le zonage réglementaire du PLU prend en compte les prescriptions du PPR inondation. Ce dernier est annexé au PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique. Les annexes incluent l'arrêté préfectoral n° SRER_PRB_2024_003_001 du 17 janvier 2024 relatif au classement sonore des routes nationales de la Marne. Cet arrêté préfectoral avec ses prescriptions est joint en annexe du PLU.

Plus largement, le PADD a pour objectif de maîtriser les risques et limiter l'exposition aux nuisances :

- Veiller à la protection des personnes et des biens face à l'écoulement des eaux pluviales : limitation de l'emprise au sol ; imposer un pourcentage d'espaces verts ; favoriser l'infiltration à la parcelle, ...
- Créer des espaces tampons entre quartiers résidentiels et secteurs d'activités pour la prise en compte des périmètres d'isolement liés aux risques technologiques et des nuisances générées par les activités.

Présentation des zones du PLU

Le plan local d'urbanisme divise le territoire de la commune de Mareuil-le-Port en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines "U"

- Le secteur **UA** couvre les parties les plus denses et les plus anciennes des agglomérations de Mareuil-le-Port, Port-à-Binson et du hameau de Cerseuil ;
- Le secteur **UAI** correspond aux parties les plus denses et les plus anciennes des agglomérations et soumises au risque inondation ;
- Le secteur **UB** correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal ;
- Le secteur **UBc** correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal à l'intérieur du périmètre de captage « Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes », et plus précisément dans le périmètre de protection rapproché ;
- Le secteur **UBi** correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal et soumis au risque inondation ;
- Le secteur **UE** est réservé aux constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics ou privés destinés à l'assainissement des eaux usées, ou des effluents agricoles, viticoles ou vinicoles ;
- Le secteur **UZ** correspond à une zone d'activités équipée et destinée à recevoir des établissements industriels, commerciaux, artisanaux ou de service ;
- Le secteur **UZi** correspond à une zone d'activités équipée et destinée à recevoir des établissements industriels, commerciaux, artisanaux ou de service et soumise au risque inondation ;

Les zones d'urbanisation future "AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Des zones AU ont été délimitées. Elles ont pour vocation à recevoir des extensions à moyen et long terme.

- Du secteur **1AU** qui couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation à vocation résidentielle.
- Du secteur **1AUy** qui couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation destinée à l'activité économique.

La zone agricole "A"

La zone A est destinée aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement nécessaires. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres de la Champagne crayeuse et dans la Vallée de la Marne.

- Le secteur **A** couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains ;
- Le secteur **Ai** couvre une zone de production agricole ou d'élevage qui convient de préserver des tissus urbains. Cette zone étant située dans l'emprise du PPRi ;
- Le secteur **Av** couvre une zone de production viticole qu'il convient de préserver des tissus urbains ;
- Le secteur **Avc** couvre une zone de production viticole qu'il convient de préserver des tissus urbains à l'intérieur du périmètre de protection rapproché du captage « Source de la Fortelle » au lieu-dit « La Fortelle » et à l'intérieur du périmètre de protection rapproché et éloigné du captage du « Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes » ;
- Le secteur **Azh** couvre une zone agricole à dominante humide.

La zone naturelle "N"

La zone N est une zone de protection des espaces naturels sensibles, des sites paysagers et des zones d'aléas naturels, il s'agit de :

- Le secteur **N** couvre une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur ;
- Le secteur **Nc** couvre une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur à l'intérieur du périmètre de protection immédiat du captage « Source de la Fortelle » au lieu-dit « La Fortelle » et à l'intérieur du périmètre de protection immédiat et rapproché du captage du « Hameau de Cerseuil », au lieu-dit « Les Annoyes » ;
- Le secteur **Ni** couvre une zone naturelle sensible au risque inondation. Cette zone étant située dans l'emprise du PPRi ;
- Le secteur **NJ** couvre une zone naturelle dite de jardin, généralement en fond de parcelle, en arrière-plan de l'enveloppe urbaine, des hameaux. Ce secteur relève des STECAL ;
- Le secteur **NL** correspond à une zone naturelle dédiée à la mise en valeur du point de vue paysager de la Fortelle. Ce secteur relève des STECAL ;
- Le secteur **Nzh** couvre une zone naturelle à dominante humide.

De plus, au titre des articles R.151-31 à R.151-34 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement font en outre apparaître les prescriptions surfaciques suivantes : des [Espaces Boisés Classés \(EBC\)](#) : l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme permet de classer comme EBC, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

La révision concerne principalement la redéfinition des zones d'extension à vocation résidentielle avec la réduction de ces zones en compatibilité avec les dispositions du SCoT de la Région d'Épernay qui priorise le renouvellement urbain et la densification du tissu pour développer l'habitat et le maintien d'une zone destinée à l'extension de la zone artisanale. La traduction réglementaire de ces orientations et objectifs dans l'élaboration du PLU de Mareuil-le-Port a abouti à la modification du document graphique qui concerne :

- OAP N°3 – Secteur 1AU et UB – Rue du Professeur Nicaise d'une surface de **1,69 ha** (immédiatement ouverte à l'urbanisation)

Le projet de PLU a fait l'objet d'une audition au sein du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région d'Épernay le 18 septembre 2024 en présence des élus de la commune. Le projet de PLU a recueilli un **avis favorable** concernant les surfaces ouvertes à l'urbanisation (habitat, équipements publics et activités économiques). Il a été apprécié de prévoir des échéanciers d'ouverture à l'urbanisation et d'intégrer un programme innovant en matière d'habitat avec une résidence pour personnes âgées autonomes dans un quartier résidentiel et à proximité du pôle scolaire.

Mais aussi :

- La restitution des surfaces initialement destinées à l'extension de l'urbanisation aux zonages agricole "A" et naturel "N" : -22.10 ha dans les anciennes zones urbaines (ex. parcelle constructible en AOC, profondeur constructible non règlementée) et 3.63 ha de zones AU en moins ;
- La mise à jour du périmètre de la zone N en prenant en compte les évolutions récentes de connaissance sur les milieux naturels et le risque inondation, particulièrement le long de la vallée de la Marne et en prenant en compte la présence d'habitats isolés afin de maintenir les zones naturelles patrimoniales ;
- La réduction des zones à urbaniser à vocation résidentielle 1AU compte tenu de la priorité donnée à l'utilisation des espaces libres à l'intérieur des zones déjà urbanisées ;
- La suppression des zones d'urbanisation à long terme (2AU) ;
- Le projet d'aménagement du PLU s'inscrit en effet dans une démarche globale d'un développement équilibré et économe en consommation de l'espace. L'inventaire des disponibilités au sein du tissu a permis d'estimer un potentiel de constructions en zone urbanisée.

10. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime la volonté d'un développement équilibré et intégré dans une logique de cohésion sociale, de création de lieux de vie et d'emploi tout en ayant l'ambition d'aménager un cadre de vie de qualité. La préservation de l'environnement et la maîtrise de l'urbanisation sont des axes importants du PADD qui se traduisent règlementairement par la préservation des ressources agricoles et une réduction des surfaces urbanisables.

OBJECTIF	Orientations	Incidence -/0/+	Analyse des incidences
Les politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir l'identité communal • Réappropriation des espaces 	+	<ul style="list-style-type: none"> • Reconquête urbaine (notamment des logements vacants), • Amélioration du cadre de vie, • Favorise la nature en ville et la biodiversité ordinaire, préserve les corridors écologiques au sein du tissu urbain.
La politique d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Consommation modérée de l'espace agricole, naturel et forestier, • Réappropriation des espaces • Diversification des logements 	+	<ul style="list-style-type: none"> • Préserve l'espace agricole, lutte contre l'imperméabilisation, • Habitat plus dense (application des densités de logements par hectare du SCoT de la Région d'Épernay • Des logements plus adaptés en modes de vie (projet d'habitat seniors)
La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	<ul style="list-style-type: none"> • Valorisation patrimoniale de la Vallée de la Marne et du Flagot, • Affirmation des potentialités « naturelles » : mise en valeur des berges, maintien des espaces naturels... • Affirmation des potentialités touristiques. • Préservation de la santé publique : espaces tampons, réduction des émissions de GES... • Promotion d'une mobilité active 	+	<ul style="list-style-type: none"> • Favorise la biodiversité, préserve les corridors écologiques. • Amélioration du cadre de vie. • Favorise la nature en ville. • Lutte contre le changement climatique.

OBJECTIF	Orientations	Incidence -/0/+	Analyse des incidences
Les éléments de paysage	<ul style="list-style-type: none"> Par la valorisation des paysages locaux 	+	<ul style="list-style-type: none"> Mise en valeur des ceintures vertes Intégration paysagère du bâti existant mais aussi des zones de développement (cf. règlement et OAP)
La maîtrise des risques, pollutions et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et nuisances 	+	<ul style="list-style-type: none"> Intégration au plus près du PPRi en vigueur avec le travail de zonage du PLU
Le développement économique et l'équipement commercial	<ul style="list-style-type: none"> Garder une importante partie du territoire en zone agricole favorisera l'entretien des paysages locaux et donc à la sauvegarde du cadre de vie champêtre Accompagner les activités existantes et affirmer la présence d'équipements d'envergure, Aménagement d'un cadre de vie attractif offrant services et commerces de proximité 	+	<ul style="list-style-type: none"> Favorise le développement des emplois et commerces de proximité et la diminution des déplacements motorisés : préservation de la qualité de l'air, baisse des émissions de GES. Peu de zone de développement économique sur la commune et uniquement pour répondre à des besoins locaux et à des porteurs de projets mobilisés (absence de rétention foncière)
Les orientations en matière de transport et de déplacement	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir des efforts de déplacements plus sécurisés sur l'ensemble de la commune, Développer des circulations douces, Poursuivre la requalification des entrées de ville en lien la sécurité routière. Mutualiser les usages. 	+	<ul style="list-style-type: none"> Diminution des déplacements motorisés. Amélioration de la qualité de l'air, baisse des émissions de GES, lutte contre le changement climatique. Lutte contre la précarité énergétique.
Le développement des communications numériques	<ul style="list-style-type: none"> Encourager la réalisation d'une bonne desserte numérique pour la population et les activités 	+	<ul style="list-style-type: none"> Raccordement aisé au réseau local via l'implantation des futures zones de développement au plus près du réseau existant
La politique en matière de loisirs	<ul style="list-style-type: none"> Capitaliser sur le patrimoine local pour développer les itinéraires de promenades et de randonnées Promouvoir le sport nature 	+	<ul style="list-style-type: none"> Faire la promotion des activités sportives existantes Fédérer les randonneurs autour de la mise en valeur du point de vue paysager
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole et de lutte contre l'étalement urbain	<ul style="list-style-type: none"> Développer en priorité les espaces dans l'enveloppe urbaine Optimiser les capacités constructibles du territoire La définition d'une enveloppe urbaine à ne pas dépasser Satisfaire les besoins en foncier économique en limitant la consommation foncière 	++	<ul style="list-style-type: none"> Intégration de zones urbaines en secteur d'OAP avec les mêmes densités de logements par hectare que les zones d'extensions urbaines Construction du PLU autour d'un scénario de croissance démographique réaliste compte tenu des évolutions sur les dernières années (SCoT, baisse du nombre de logements vacants, etc.)

En conclusion, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne génère pas d'incidences négatives particulières sur l'environnement, au contraire, il est bénéfique vis-à-vis de la situation actuelle (PLU en vigueur ancien sans trop d'ambition sur le plan paysager). À contrario, ce dernier intègre plusieurs mesures visant à concilier vitalité urbaine et économique avec la préservation des spécificités environnementales et paysagères du territoire et à améliorer le cadre de vie, en particulier par l'amélioration des déplacements, la préservation et la mise en valeur de la Vallée de la Marne et du Flagot, la modération de la consommation de l'espace agricole.

11. PRÉSENTATION DES MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET, SI POSSIBLE, COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Mesure d'évitement	Entité	Effet résiduel
Protection des arbres et haies existantes en EBC	Biodiversité / paysages	Nul
Augmentation du zonage A par rapport au PLU (+159,55 ha)	Biodiversité / Agriculture	Nul
Préservation des espaces naturels (zone N)	Biodiversité	Nul
Prise en compte des prescriptions du PPR inondation et mouvement de terrain au règlement	Risque	Nul
Choix des sites d'extension avec une faible valeur patrimoniale en termes de biodiversité	Biodiversité / paysages	Nul
Objectif d'augmentation mesuré de la population	Toute entité confondu	Faible
Conservations des espaces végétalisés existants dans les OAP	Biodiversité / paysages	Nul
Création d'espaces tampons entre quartiers résidentiels et secteurs d'activités dans les OAP	Santé / biodiversité / nuisances / paysages	Faible
Réduction du linéaire d'interface urbain/agricole	Santé / agriculture / nuisances / paysages	Nul
Mesures de réduction	Entité	Effet résiduel
Mesures règlementaires au PLU : 15 % de la surface non imperméabilisée, traitement paysager et végétalisé des espaces libres, traitement des eaux pluviales à la parcelle, ...		Faible
Recommandations d'essences régionales à planter	Biodiversité / paysages	Nul
Tampon végétal à créer le long des voies et en interface avec la zone agricole	Biodiversité / paysages	Faible
Favoriser les dispositifs de production d'énergies renouvelables	Énergie / qualité de l'air	Faible
Amélioration du parc de logement existant	Énergie / qualité de l'air	Nul
Mesures de compensation	Entité	Effet résiduel
Choix des sites d'extension en continuité du tissu urbanisé et bénéficiant d'Orientations d'Aménagement : optimisation du gabarit des voiries, création de cheminements doux, ...	Déplacements / Qualité de l'air	Faible

12. INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS D'APPLICATION DU PLU

En vertu de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, « **six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme**, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, **l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres**, ou le conseil municipal **procède à une analyse des résultats de l'application du plan**, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles [L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports. L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article [L. 122-16](#) du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article [L. 121-22-1](#), cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'[article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales](#). Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

Les indicateurs présentés ci-après permettront à la commune de réaliser une analyse des impacts générés par la mise en œuvre du PLU. L'analyse pourra être effectuée à partir des éléments définis dans ce présent rapport et des permis de construire, déclaration préalable déposée en mairie, recensement INSEE, etc.

Les indicateurs ont été sélectionnés de manière à retenir :

- Les plus pertinents pour la commune ;
- Les plus simples à renseigner et à utiliser ;
- Les plus représentatifs des enjeux et problématiques du territoire communal.

13. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La mise en œuvre du PLU a été analysée sous l'angle des thématiques environnementales. Aucune incidence négative significative sur l'environnement n'en ressort et, le cas échéant, des mesures d'évitement, de réduction ou compensatoires ont été requises. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'est attaché à structurer, de manière raisonnée et réaliste, l'espace constructible en :

- Préservant et valorisant le caractère végétalisé et l'ambiance villageoise,
- Œuvrant à un développement maîtrisé de l'espace et une croissance urbaine conçue de manière durable tout en prenant en compte les exigences économiques du territoire.

Ce document s'inscrit ainsi dans les exigences de la préservation de l'environnement et de l'activité agricole, de la préservation des espaces naturels, des continuités écologiques et plus largement du cadre de vie. [La préservation de l'environnement par le PLU a permis de garantir l'absence d'incidences du projet d'urbanisme sur l'environnement en général.](#) **En définitive, le PLU préserve ainsi un espace naturel et un cadre de vie de qualité** tout en permettant de conforter un développement démographique, économique et urbain réaliste, conformément aux objectifs légaux des articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.