



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

# COMMUNE DE MONTMIRAIL PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 23 juin 2008  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.

A MONTMIRAIL, le - 8 OCT. 2008

Le Maire, Bernard DOUCET :



SOUS-PRÉFECTURE  
10 OCT. 2008  
D'ÉPERNAY

## REVISION

Projet arrêté le :  
**11 juillet 2007**

Approuvé le :  
**23 juin 2008**



# RAPPORT DE PRÉSENTATION

1  
2  
3  
4

5  
6  
7  
8

9  
10  
11  
12

13  
14  
15  
16

17  
18  
19  
20

21  
22  
23  
24

25  
26  
27  
28

29  
30  
31  
32

33  
34  
35  
36

37  
38  
39  
40

41  
42  
43  
44

45  
46  
47  
48

49  
50  
51  
52

53  
54  
55  
56

57  
58  
59  
60

# SOMMAIRE

<b>AVANT-PROPOS</b> .....	8
<b>MODE D'UTILISATION DES DOCUMENTS</b> .....	10
<b>PREMIERE PARTIE - DIAGNOSTIC COMMUNAL</b> .....	11
<b>A. <u>DONNEES QUALITATIVES</u></b> .....	12
I- LOCALISATION ADMINISTRATIVE DE LA COMMUNE .....	12
II- ETAT DES DOCUMENTS D'URBANISME ANTERIEURS.....	13
III- ORGANISMES ET ASSOCIATIONS DIVERS .....	15
3.1. Communauté de Communes de la Brie Champenoise.....	15
3.2. Syndicat du Petit Morin .....	15
3.3. Association Foncière .....	15
3.4. Syndicat Intercommunal d'Electricité de la Marne (SIEM) .....	16
<b>B. <u>LES DONNEES QUANTITATIVES</u></b> .....	17
I- LA DEMOGRAPHIE.....	17
1.1. Evolution de la population municipale entre 1872 et 2004.....	17
1.2. Détail de l'évolution de la population entre 1962 et 1999 .....	18
1.3. Pyramide des âges .....	19
1.4. Evolution des ménages.....	20
II- LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET SOCIALES .....	21
2.1. Activités économiques .....	21
2.1.1. Commerces.....	22

2.1.2. Artisanat .....	25
2.1.3. Professions libérales .....	26
2.1.4. Activités agricoles .....	27
2.1.5. Activités industrielles .....	28
2.1.6. Services et administrations .....	29
2.1.7. Tourisme et loisirs .....	30
2.2. Activités agricoles .....	30
2.3. Population active .....	34
2.4. Niveau d'études .....	36
2.5. Déplacements Domicile-Travail .....	36
III- LES CONSTRUCTIONS .....	37
3.1. Parc de logement .....	37
3.2. Le confort dans les logements .....	39
3.3. Le niveau d'occupation .....	41
3.4. Le type d'occupation des résidences principales .....	42
IV- LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	43
4.1. Scolaire et périscolaire .....	43
4.1.1. Ecole maternelle .....	43
4.1.2. Ecole élémentaire .....	44
4.1.3. Enseignement secondaire .....	44
4.1.4. Enseignement Privé .....	44
4.1.5. Bibliothèque intercommunale .....	44
4.2. Bâtiments communaux .....	45
4.3. Défense incendie .....	46
4.4. Vie associative .....	46
4.5. Les réseaux .....	48
4.5.1. Eau potable .....	48
4.5.2. Assainissement des eaux usées .....	51
4.5.3. Assainissement des eaux pluviales .....	52
4.6. Transports collectifs .....	52
PREVISIONS ECONOMIQUES .....	53
PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES .....	54

<b>DEUXIEME PARTIE .....</b>	<b>56</b>
------------------------------	-----------

<b>ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>56</b>
---	-----------

I- SITUATION GEOGRAPHIQUE.....	57
1.1. Situation générale.....	57
1.2. Desserte routière.....	60
1.3. Occupation des sols.....	62
1.4. Altimétrie .....	62
II- CLIMATOLOGIE .....	64
2.1. Climat.....	64
2.2. Pluviométrie .....	64
2.3. Température .....	65
III- RISQUES NATURELS et CONTRAINTES DIVERSES .....	66
3.1. Les risques naturels.....	66
3.2. Les risques et contraintes diverses .....	66
IV- RISQUES TECHNOLOGIQUES .....	69
V- LES CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL ET DE L'ENVIRONNEMENT .....	73
5.1. Les espaces boisés.....	73
5.2. Les milieux naturels .....	75
5.3. Qualité des eaux .....	75
5.3.1. Le Petit Morin .....	75
5.3.2. Cours d'eau : Le Ru des Egremonts.....	79
5.4. Le paysage.....	80
5.4.1. La vallée du Petit Morin.....	80
5.4.2. Le plateau sud .....	82
5.4.3. Le plateau nord.....	83
5.4.4. Points Noirs.....	83
5.4.5. Eléments structurants .....	85

VI- LES CARACTERISTIQUES DU SITE URBAIN.....	86
6.1. L'agglomération.....	86
6.1.1. Le caractère du bâti.....	86
6.1.2. Centre-ville.....	86
6.1.3. Les lotissements.....	88
6.2. Les hameaux.....	89
VII- PROTECTION DU PATRIMOINE.....	90
7.1. Patrimoine architectural.....	90
7.1.1. Les Remparts.....	90
7.1.2. Les Avenues.....	91
7.1.3. Dolmen du Trou du Bœuf.....	93
7.1.4. Château de Montmirail.....	93
7.1.5. Château de l'Echelle-le-Franc.....	93
7.2. Patrimoine archéologique.....	93
 <b>TROISIEME PARTIE.....</b>	 <b>96</b>
 <b>JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.....</b>	 <b>96</b>
<b>A. <u>LES OBJECTIFS DU P.L.U.</u>.....</b>	<b>97</b>
I- COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME.....	97
1.1. Effets de l'article L.111-1-4.....	97
1.2. Application à la commune de MONTMIRAIL.....	98
1.3. Environnement général.....	99
1.3.1. Entrée Est de l'agglomération.....	99
1.3.2. Entrée ouest de l'agglomération.....	99
1.3.2. Lieudit « Les Hacquots ».....	100
1.4. Prise en compte des préoccupations environnementales.....	100
1.4.1. Les nuisances.....	100
1.4.2. La sécurité.....	101

1.5. Qualité architecturale .....	102
1.6. Paysages .....	104
1.7. Conclusion.....	104
<b>II- PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES NUISANCES .....</b>	<b>105</b>
2.1. Environnement .....	105
2.4. Nuisances .....	106
<b>III- PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (Art. L 121-1-3° du Code de l'Urbanisme).....</b>	<b>106</b>
3.1. Risques technologiques.....	106
3.2. Risques naturels .....	106
<b>IV- CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D. ....</b>	<b>107</b>
<b>B. <u>LES ZONES URBAINES</u>.....</b>	<b>108</b>
<b>I- LES SUPERFICIES.....</b>	<b>108</b>
<b>II- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE UC.....</b>	<b>110</b>
2.1. Règlement de la zone UC.....	110
2.2. Plans d'alignement.....	117
2.3. Emplacements réservés .....	118
2.4. Espaces boisés classés à conserver .....	118
<b>III- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE UD .....</b>	<b>119</b>
3.1. Règlement de la zone UD .....	120
3.2. Plans d'alignement.....	130
3.3. Emplacements réservés .....	130
3.4. Espaces boisés classés à conserver .....	131
3.5. Périmètre d'isolement .....	131
<b>IV- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE UH .....</b>	<b>132</b>
4.1. Règlement de la zone UH .....	134
4.2. Plans d'alignement.....	141
4.3. Emplacements réservés .....	141
4.4. Espaces boisés classés à conserver .....	141

V-	PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE UI.....	142
5.1.	Règlement de la zone UI.....	143
5.2.	Plans d'alignement.....	150
5.3.	Emplacements réservés.....	150
5.4.	Espaces boisés classés à conserver.....	150
<b><u>LES ZONES A URBANISER</u></b> .....		<b>151</b>
VI-	LES SUPERFICIES.....	151
VII-	PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE AU1 .....	153
2.1.	Règlement de la zone AU1 .....	154
2.2.	Plans d'alignement.....	160
2.3.	Emplacements réservés.....	160
2.4.	Espaces boisés classés à conserver.....	160
VIII-	PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE AU2 .....	161
3.1.	Règlement de la zone AU2 .....	161
3.2.	Plans d'alignement.....	162
3.3.	Emplacements réservés.....	162
3.4.	Espaces boisés classés à conserver.....	162
<b>C. <u>LA ZONE AGRICOLE</u></b> .....		<b>163</b>
I-	LES SUPERFICIES.....	163
II-	PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE AGRICOLE.....	164
2.1.	Règlement de la zone A .....	164
2.2.	Emplacements réservés.....	170
2.3.	Espaces boisés.....	171
<b>D. <u>LA ZONE NATURELLE</u></b> .....		<b>172</b>
I-	LES SUPERFICIES.....	172
II-	PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE NATURELLE.....	172
2.1.	Règlement de la zone N .....	174

2.2. Emplacements réservés .....	181
2.3. Espaces boisés.....	181
<b>E. <u>DISPOSITIONS DIVERSES</u>.....</b>	<b>182</b>
I- LES ESPACES BOISES .....	182
II- LES EMPLACEMENTS RESERVES .....	183
III- OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS.....	185
<b>F. <u>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</u>.....</b>	<b>186</b>

# AVANT-PROPOS

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

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

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

- 1° préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- 2° définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- 3° déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- 4° délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 12° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- 5° préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés aux transports publics et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;
- 6° identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- 7° fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- 8° localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

- 9° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- 10° Délimiter les zones visées à l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- 11° fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- 12° fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :
- dans les zones urbaines et à urbaniser
  - dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L.123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

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

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

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

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

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

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

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

## MODE D'UTILISATION DES DOCUMENTS

Pour connaître le droit à construire sur une parcelle :

- repérer sur le plan de zones dans quelle zone se trouve insérée la parcelle ;
- lire sur le règlement au chapitre relatif à cette zone les règles fixant les types d'utilisation et d'occupation des sols autorisés et ceux interdits (articles 1 et 2), les règles d'implantation et de construction imposées (articles 3 à 13), la surface maximale de plancher que l'on a le droit de construire (articles 14 et 15).
- vérifier sur le plan des servitudes et le plan de zonage, si le terrain est ou non grevé par une servitude d'utilité publique ou un emplacement réservé. Si oui se reporter à la liste des servitudes d'utilité publique qui précise le contenu de la servitude.

## **PREMIERE PARTIE - DIAGNOSTIC COMMUNAL**

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

## **A. DONNEES QUALITATIVES**

### **I- LOCALISATION ADMINISTRATIVE DE LA COMMUNE**

Les données administratives de la commune de MONTMIRAIL sont synthétisées dans le tableau ci-dessous :

N° INSEE	51380
Surface	4882 hectares
Département	Marne (51)
Arrondissement	Epernay
Canton	Montmirail
E.P.C.I.	Communauté de Communes de la Brie Champenoise

Le canton de Montmirail comprend 19 communes couvrant 27951 hectares.  
La population du canton est en légère augmentation :

Année	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Nb habitants	5479	6214	6162	6281	6472	6707

Le canton de Montmirail est situé au sud-est du département de la Marne. Il est limitrophe des départements de l'Aisne et de la Seine-et-Marne. La commune de Montmirail constitue le « bourg-centre », avec la présence de nombreuses infrastructures, commerces, services et équipements.

Sur le plan économique, Montmirail accueille des activités industrielles, artisanales et de nombreux commerces.

Les communes du canton sont essentiellement agricoles et artisanales : agriculture performante et collecte des céréales par des silos de grandes capacités.

## II- ETAT DES DOCUMENTS D'URBANISME ANTERIEURS

Le Plan d'Occupation des Sols de MONTMIRAIL a été approuvé le 5 juillet 1999 et modifié le 26 janvier 2004.

Tableau des superficies de zones en fonction de l'évolution du document d'urbanisme de la commune :

POS 2004				PLU 2007			
ZONE	Superficies (ha)	Superficies (ha)	Total (ha)	ZONE	Superficies (ha)	Superficies (ha)	Total (ha)
UC	27,78	27,78	276,00	UC	28,01	28,01	291,90
UD	97,61	110,53		UD	103,02	116,32	
UDe	5			UDa	0,14		
UDi	7,92			UDe	4,86		
				UDi	8,3		
UH	66,06	66,06		UH	66,16	71,67	
				UHa	5,51		
UI	15,16	71,63		UI	20,83	75,9	
UIa	9,15			UIa	9,64		
UIb	3,94			UIb	3,94		
UIbi	5,49		UIbi	3,77			
UIi	37,89		UIi	37,72			
NA	42,86	67,82	67,82	AU1	29,81	62,26	62,26
NA-I	24,96		AU1-h	1,56			
			AU2	30,89			
NB	8,72	8,72	8,72				
NC	2992,16	3329,02	3329,02	A	2815,34	3208,02	3208,02
NCa	94,32			Aa	149,28		
NCc	9,29			Ac	9,69		
NCx	233,35			Ax	233,71		
ND	1200,44	1200,44	1200,44	N	1312,69	1320,11	1320,11
				Na	7,42		
TOTAL	4882	4882	4882		4882,29	4882,29	4882,29

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi S.R.U, a réformé le Code de l'Urbanisme. Depuis lors, l'ancienne désignation de Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) a été remplacée par celle de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), et les Schémas Directeurs ont été transformés en Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Désormais les plans locaux d'urbanisme doivent porter sur l'intégralité du territoire communal.

La révision du plan d'occupation des sols de la commune a été prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 20 octobre 2005. Le futur document d'urbanisme qui résultera de cette révision devra dès lors respecter la structure d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le territoire communal n'est pas compris dans l'aire d'un Schéma de Cohérence Territoriale. Il est intégré dans le périmètre du « Pays de Brie et Champagne ».

### **III- ORGANISMES ET ASSOCIATIONS DIVERS**

La commune de MONTMIRAIL fait partie des organismes suivants.

#### ***3.1. Communauté de Communes de la Brie Champenoise***

Cette communauté a été créée le 19 décembre 1997. Son siège est établi à Montmirail.

Elle regroupe 17 communes : BERGERES-SOUS-MONTMIRAIL, BOISSY-LE-REPOS, CHARLEVILLE, CORFELIX, CORROBERT, FROMENTIERES, JANVILLIERS, MECRINGES, MONTMIRAIL, MORSAINS, SOIZY-AUX-BOIS, LE THOULT-TROSNAY, TREFOLS, VAUCHAMPS, VERDON, LA VILLENEUVE-LES-CHARLEVILLE, LE VEZIER.

De 6126 habitants au recensement de 1999, la population augmente à 6349 habitants aux derniers chiffres du recensement de 2006, soit une progression de 3,6%.

Ses domaines de compétence sont :

- l'assainissement ;
- la collecte, le traitement et l'élimination des ordures ménagères et déchets ;
- la création ou l'équipement de zones d'activités industrielles, artisanales ou tertiaires ;
- la création, l'aménagement et l'entretien de la voirie ;
- la maîtrise des opérations d'aménagement (ZAC...) ;
- la politique du logement et programmes locaux de l'habitat ;
- la réalisation d'équipements publics ;
- le traitement, l'adduction ou la distribution de l'eau.

#### ***3.2. Syndicat du Petit Morin***

Ce syndicat gère l'entretien du cours d'eau du Petit Morin. Il regroupe les communes de CORFELIX, LE THOULT-TROSNAY, BOISSY-LE-REPOS, BERGERES-SOUS-MONTMIRAIL, MONTMIRAIL et MECRINGES. Le siège est établi au siège de la communauté de communes de la Brie Champenoise.

#### ***3.3. Association Foncière***

La commune fait partie de quatre associations foncières issues d'aménagements ruraux de MONTMIRAIL, MACLAUNAY, COURBETAUX et L'ECHELLE-LE-FRANC.

#### ***3.4. Syndicat Intercommunal d'Electricité de la Marne (SIEM)***

Il regroupe 602 communes du département qui en compte 619 au total.

Il a pour but le contrôle des réseaux de la concession, la coordination des effacements de réseaux et des renforcements.

Son siège est établi à Châlons-en-Champagne.

## B. LES DONNEES QUANTITATIVES

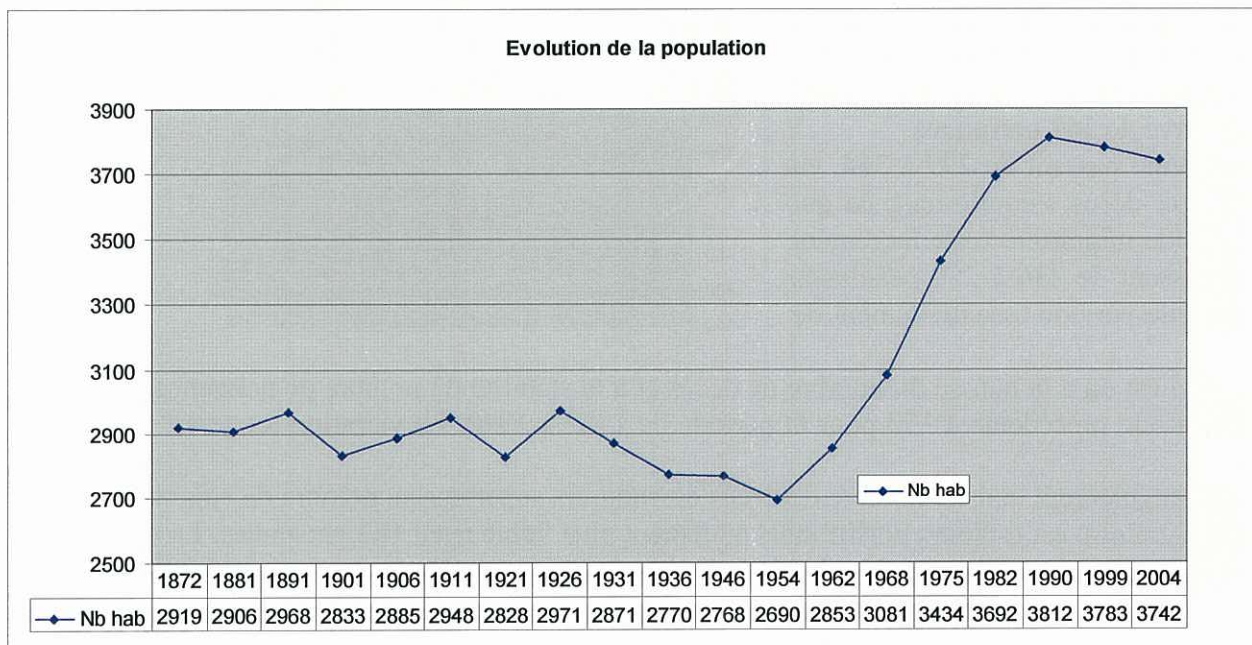
### *Avertissement :*

*Dans la présente partie du rapport de présentation, un certain nombre de chiffres et résultats statistiques vont être présentés. Ces statistiques proviennent des services de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).*

*Les résultats des recensements sont obtenus : soit par dénombrement, soit par exploitation exhaustive, soit par sondages. Selon les tableaux les résultats peuvent donc être légèrement différents.*

### I- LA DEMOGRAPHIE

#### 1.1. Evolution de la population municipale entre 1872 et 2004



De manière générale, la population de la commune a connu une hausse importante (+28%) entre 1872 et 2004.

Entre 1872 et 1931, on constate que la population oscille autour de 2900 habitants. Puis la population connaît une certaine baisse entre 1931 et 1954 passant de 2871 habitants en 1931 à 2690 en 1954, soit une diminution de 6%, probablement en raison de l'exode rural.

De 1954 à 1990, la croissance de la population a repris de manière régulière et forte, dépassant cette fois la barre de 3800 habitants.

En 1990, le maximum de population est atteint avec 3812 habitants.

Depuis, une légère diminution s'amorce. La population passe à 3742 habitants en 2004, soit une baisse de 1,8% entre 1990 et 2004.

## 1.2. Détail de l'évolution de la population entre 1962 et 1999

Variation de la population entre 1962 et 1999										
	1962-1968		1968-1975		1975-1982		1982-1990		1990-1999	
	Nb	% annuel	Nb	% annuel	Nb	% annuel	Nb	% annuel	Nb	% annuel
<b>Mouvement Naturel</b>	61	0,35	126	0,57	14	0,06	-74	-0,24	-82	-0,23
Naissances	320		425		378		377		469	
Décès	259		299		364		451		551	
<b>Solde migratoire</b>	223	1,29	236	1,05	259	1,04	190	0,63	53	0,15
<b>Variation</b>	284	1,64	362	1,62	273	1,1	116	0,39	-29	-0,08

Source : INSEE, recensement 1990 et 1999

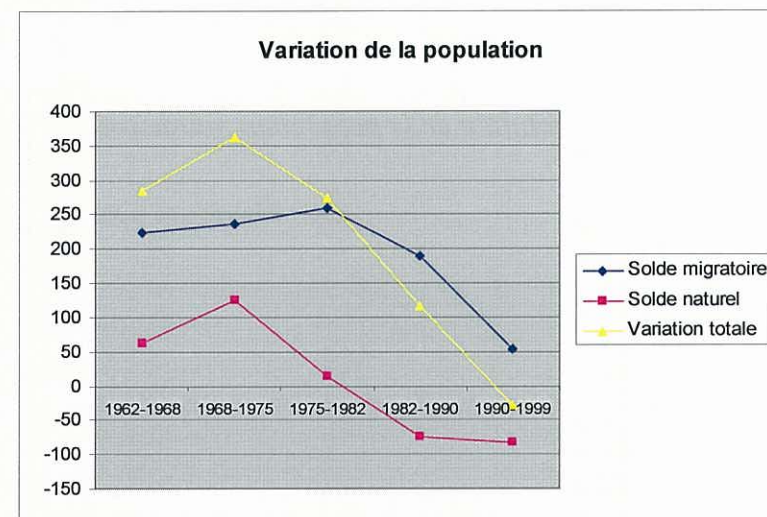
Entre 1962 et 1968, pendant que le mouvement naturel était positif (+61), la commune accueille de nouveaux habitants, le mouvement migratoire a explosé (+223). La variation totale est donc fortement positive avec 284 nouveaux habitants.

Entre 1968 et 1975, le solde naturel continue de croître par rapport à la période précédente, passant de 61 personnes à 126. On note une légère augmentation des décès mais surtout une forte hausse des naissances de l'ordre d'un tiers en plus entre les deux périodes. Le solde migratoire est toujours positif et du même ordre de grandeur avec 236 personnes. Ces chiffres engendrent une variation totale positive de 362 personnes.

Entre 1975 et 1982, le nombre de décès a fortement augmenté passant de 299 à 364, en revanche le nombre de naissances a diminué. Naissances et décès s'équilibrent, ce qui rend le mouvement naturel faible (+14). En revanche, le solde migratoire reste largement positif et en hausse par rapport à la période précédente passant de 236 à 259 personnes supplémentaires. La variation de population résulte, pour cette période essentiellement de l'arrivée d'une nouvelle population sur la commune.

De 1982 à 1990, le mouvement naturel est négatif (-74), ceci est dû à la hausse du nombre de décès et à la stabilité du nombre de naissances. Le solde migratoire tend à diminuer passant de 259 pour la période précédente à 190 pour la période de 1982 à 1990. La variation totale est donc toujours positive (+116), mais elle s'affaiblit.

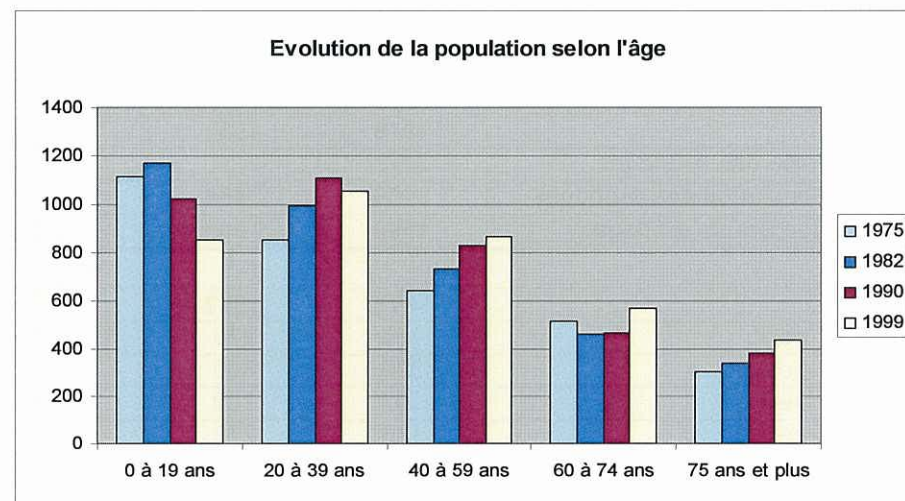
De 1990 à 1999, on constate que les naissances et les décès augmentent mais le nombre de décès est toujours supérieur au nombre de naissances, ce qui rend le solde naturel négatif. En revanche, le solde migratoire est toujours positif mais nettement plus faible avec +53 personnes. La chute du mouvement naturel et la baisse du solde migratoire rend la variation totale négative. La décroissance de la population s'amorce, confirmée par le dernier recensement de 2004.



### 1.3. Pyramide des âges

Evolution de la population selon l'âge				
	1975	1982	1990	1999
0 à 19 ans	1113	1167	1023	854
20 à 39 ans	852	994	1110	1055
40 à 59 ans	642	735	829	867
60 à 74 ans	513	459	468	572
75 ans et plus	306	337	382	435
<b>Total</b>	<b>3426</b>	<b>3692</b>	<b>3812</b>	<b>3783</b>

Source : INSEE, recensement 1990 et 1999



Pour la tranche d'âge 0 à 19 ans, on constate une baisse significative puisque la population passe de 1167 personnes en 1982 à seulement 854 en 1999, soit une baisse de 26%.

Après une hausse de 30% entre 1975 et 1990 de la tranche d'âge de 20 à 39 ans, cette progression s'essouffle entre 1990 et 1999 avec une baisse de 5%.

Pour les personnes âgées de 40 à 59 ans, leur nombre augmente progressivement entre 1975 et 1999 pour atteindre une hausse de 35%.

Pour la tranche d'âge 60-74 ans, on remarque une baisse entre 1975 et 1982, puis une hausse progressive entre 1982 et 1999 passant de 459 personnes en 1982 à 572 en 1999, soit une progression de 25%.

Pour les personnes âgées de 75 ans et plus, on constate une hausse significative entre 1975 et 1999 passant de 306 personnes en 1975 à 435 en 1999, soit une hausse de 42%.

Globalement, la population de MONTMIRAIL est donc plutôt jeune avec 50% de la population ayant moins de 40 ans et 23% ayant entre 40 et 59 ans.

Cependant, l'évolution de chaque tranche d'âge montre une tendance au vieillissement.

## 1.4. Evolution des ménages

Caractéristiques des ménages					
	1975	1982	1990	1999	2004
Taille des ménages	2,92	2,81	2,62	2,38	2,30
Population des ménages	3189	3484	3602	3606	3551
Nombre de ménages	1092	1238	1377	1515	1544

	1975	1982	348	1999
1 pers	226	279	348	428
2 pers	329	350	414	545
3 pers	183	200	241	245
4 pers	173	242	233	188
5 pers	95	102	90	74
6 pers et +	86	65	51	35

Source : INSEE, recensement 1990 et 1999

La taille moyenne des ménages a diminué de façon importante entre 1975 et 2004 passant de quasiment 3 personnes par ménage en 1975 à seulement 2,30 en 2004. Il est à noter qu'elle est quasiment égale à la moyenne départementale qui est de 2,4 personnes par ménage en 1999.

Le nombre de ménages à 1 ou 2 personnes est en très nette augmentation entre 1975 et 1999.

Les foyers de trois personnes augmentent également mais beaucoup moins vite.

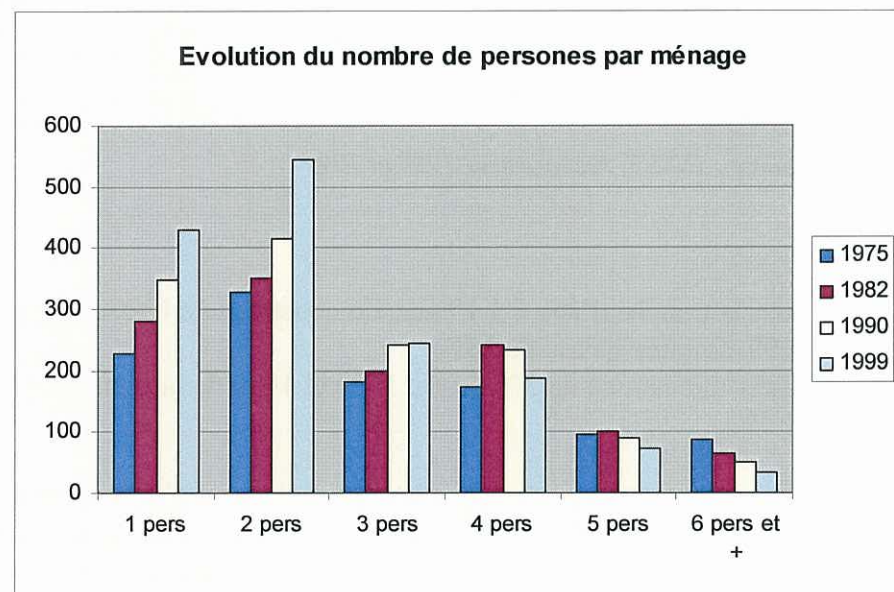
Les ménages à 4 personnes ont connu une hausse importante entre 1975 et 1982 (+40%). Puis on constate une baisse progressive.

Le nombre de ménages à 5 personnes est également en baisse régulière depuis 1982.

Le nombre de ménages de 6 personnes et plus connaît une baisse continue entre 1975 et 1999 passant de 86 ménages en 1975 à seulement 35 en 1999, soit une baisse de 60%.

Ces chiffres traduisent les modes de vie actuels avec des familles comptant peu d'enfants et de plus en plus de personnes vivant seules ou en couples.

Cette évolution a une incidence sur le logement. Pour un même chiffre de population, le nombre de personnes par ménage influence le nombre de logements dont il faut disposer ainsi que sur la taille de ces logements.



## II- LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET SOCIALES

### 2.1. Activités économiques

L'activité économique dans la commune de Montmirail est importante.

Compte tenu de l'éloignement d'agglomérations plus importantes, la commune constitue un pôle d'attraction pour de nombreux villages des alentours, disséminés sur les plateaux de la Brie.

De ce fait, l'activité commerciale et artisanale est variée et importante.

La bonne desserte routière permet également aux industries de s'implanter ou de se maintenir sur les différentes zones prévues à cet effet.

Les services, administratifs, médicaux, scolaires..., sont également présents ce qui augmente d'autant l'attraction jouée sur les communes environnantes.

D'autre part, l'activité agricole reste forte avec la présence sur le territoire de nombreuses exploitations.

La grande majorité des emplois se trouve sur la commune même.

Un aperçu sommaire de l'activité économique est résumé dans le tableau ci-après détaillant le nombre d'établissements par type d'activité et par nombre de salariés employés.

Etablissements ordinaires selon l'activité et la taille						
Nombre de salariés	0	1-9	10-49	50 ou +	Total	%
Agriculture %	17 68,0%	7 28,0%	1 4,0%	0	25	9,6
Ind. Agro alimentaires (IAA) %	2 22,2%	6 66,7%	1 11,1%	0	9	3,4
Industries hors IAA %	5 26,3%	5 26,3%	4 21,1%	4 21,1%	19	7,3
Construction %	9 33,3%	16 59,3%	1 3,7%	1 3,7%	27	10,3
Commerce, réparation %	36 49,3%	31 42,5%	6 8,2%	0	73	28,0
Transports %	1 16,7%	3 50,0%	2 33,3%	0	6	2,3

<b>Etablissements ordinaires selon l'activité et la taille</b>						
<b>Nombre de salariés</b>	<b>0</b>	<b>1-9</b>	<b>10-49</b>	<b>50 ou +</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
Activités financières %	5 45,5%	6 54,5%	0	0	11	4,2
Hôtels, restaurants... %	7 38,9%	11 61,1%	0	0	18	6,9
Services entreprises %	10 37,0%	12 44,4%	2 7,4%	0	27	10,3
Services aux ménages %	24 52,20%	16 34,8%	3 6,5%	1 2,2	46	17,6
<b>TOTAL</b>	<b>116</b>	<b>113</b>	<b>20</b>	<b>6</b>	<b>261</b>	

### 2.1.1. Commerces

L'activité commerciale est particulièrement bien représentée pour une agglomération comme Montmirail, tous les domaines y sont présents.

L'alimentation est assurée par plusieurs commerces dont trois supermarchés, trois boulangers, trois bouchers-charcutiers, une crèmerie. La restauration, et l'hôtellerie sont également bien représentées avec 9 cafés, brasseries ou restauration rapide et 3 hôtels-restaurants.

Les autres activités ont également leurs commerces avec, entre autres, 5 coiffeurs, 6 garages automobiles, une mercerie, une papeterie, trois fleuristes, deux magasins de chaussures...

La grande majorité de ces nombreux commerces est établie dans l'agglomération de Montmirail, les hameaux en étant généralement dépourvus.

En plus des commerces permanents établis sur la commune, un marché regroupe un ensemble de commerces ambulants une fois par semaine le lundi matin. On y trouve des commerces de fruits et légumes, habits, chaussures, petit matériel agricole et de jardinage, fleurs, poissons...

Le tableau ci-dessous indique les principaux commerces avec leur localisation, soixante-neuf commerces y sont répertoriés.

Type de commerce	Nom	Lieu d'activité
<b>Supermarché</b>	CHAMPION LEADER PRICE LIDL	Rue du Faubourg de Condé Place Remy Petit Rue de la Guinotterie
<b>Boulangier</b>	Assailly Emmanuel Marliot LEMAIRE Jean-Christophe	Rue de Châlons Rue du Dr Philippe Amelin Rue Lucien Mathieu
<b>Boucher-Charcutier</b>	Poisson Pascal Flament Dominique Moreau Gil	Place Remy Petit Rue de Châlons Place Frérot
<b>Hôtel-Restaurant</b>	Le Grand Condé Le Vert Galant Le Verdi - Pizzeria	Rue Lucien Mathieu Place du Vert Galant Rue Jeanne d'Arc
<b>Café / Brasserie / Restauration rapide</b>	Le Commerce Le Marché Le Midi Reinitas L'Hirondelle Les Avenues (PMU) L'Etoile L'Etoile Orientale Pizzeria JM	Place Remy Petit Place Remy Petit Place Remy Petit Place Remy Petit Rue du Dr Philippe Amelin Avenue de la Rochefoucauld Rue de Châlons Place Remy Petit Place Remy Petit
<b>Coiffure</b>	Laetitia Coiffure Liné'Hair Coiffure Création Atelier HBC Coiffure Isa Style	Place Remy Petit Place Remy Petit Rue Lucien Mathieu Rue du Faubourg de Paris Rue du Dr Philippe Amelin
<b>Esthétique</b>	Séverine Esthétique Beauté Conseil	Place Frérot Rue du Dr Philippe Amelin
<b>Fleuriste</b>	Garden Plantes Import GPI Diffusion Florale Béatrice Fleurs Fleur d'Emeraude Nature et création	Place Remy Petit Place Remy Petit Place Remy Petit Rue de la Libération Place Remy Petit

Type de commerce	Nom	Lieu d'activité
<b>Chaussure</b>	Chauss'tout Kadéchauss	Place Remy Petit Rue Lucien Mathieu
<b>Presse-Papeterie</b>	Maison de la Presse	Rue du Dr Philippe Amelin
<b>Electro-ménager</b>	Leroy Françoise Jobert Alain	Rue de Châlons Rue de Châlons
<b>Photo, vidéo</b>	Domont Dominique Mikado	Place Remy Petit Place Remy Petit
<b>Divers</b>	Citadine, mercerie Montmirail-Matériaux, matériaux de construction Déco Maison Distri Croq, alimentation animale Gamme Vert, jardinage, bricolage Diot-Bourbonneux, droguerie CMM, matériel jardin Gryspeerdt Romain, Cycles – Pêche Optique Charlot	Rue du Dr Philippe Amelin La Vogue Rue du Dr Philippe Amelin Place Remy Petit Rue de la Guinotterie Rue Jeanne d'Arc Place Remy Petit Rue du Dr Philippe Amelin Place Remy Petit
<b>Agence Immobilière</b>	Agence Immobilière de Montmirail L'Immobilière Champenoise L'Immobilière du Centre Orpi Montmirail Immobilier de la Fontaine Noé Immo	Rue du Faubourg de Condé Rue du Dr Philippe Amelin Rue Lucien Mathieu Rue de Châlons Place Remy Petit Rue Jeanne d'Arc
<b>Garage automobile</b>	Kinziger - Peugeot Boussin - Citroën Joubert - Renault Mincke – Opel Penot – Fiat Colson Station Total	Rue du Faubourg de Paris Rue du Faubourg de Paris Avenue de l'Empereur Rue Jeanne d'Arc Rue de la Molotte Rue de la Molotte Rue du Faubourg de Paris
<b>Marbriers</b>	Pompes Funèbres Générales Pompes Funèbres Marbrerie de Montmirail	Rue de Pommesson Rue du Dr Philippe Amelin

### 2.1.2. Artisanat

L'artisanat est également présent sur la commune de Montmirail.

Tous les domaines de la construction sont assurés avec trois maçons, six menuisiers, trois peintres, sept plombiers/chauffagistes, deux électriciens, deux entreprises de climatisation, trois entreprises de travaux généraux, deux de terrassement.

L'enseignement de la conduite automobile, les transports en commun et transport de marchandises sont également assurés.

La répartition géographique de ces entreprises est mieux répartie que dans le domaine du commerce. Si la majorité des artisans sont établis en centre-ville, certains exercent cependant leur activité au sein des hameaux ou bien sur les sites des zones industrielles de la commune.

Le tableau ci-dessous indique les principaux artisans avec la localisation de leur activité. Trente cinq artisans y sont répertoriés.

Activité	Nom	Lieu d'activité
<b>Menuisier</b>	Pasquet Patrick	ZI de la Guinotterie
	Menuiserie Pasquet	Rue de la Guinotterie
	Cribaillet Joël	Place Remy Petit
	F.P.F Menuiserie	L'Echelle le Franc
	Les 3 M	Montcoupot
	Bernier Jany	Hautefeuille
<b>Peintre</b>	Bourgoin-Guérin Lucien	Rue du Moulin Saint Martin
	Vignot Dany	Rue de la Croix Gaudé
	Côté Maison	Rue de la Juiverie
<b>Plombier / Chauffagiste</b>	Gatellier Francis	Rue du Faubourg de Condé
	Himmesoete Daniel	Rue des 3 Gares
	Patin Patrick	Rue Lamartine
	Encell' Energie	L'Echelle le Franc
	Gorisse Raymond	Montcoupot
	Jobert Christian	Rue du Faubourg de Condé
	Gryspeerd	Rue du Dc Philippe Amelin
<b>Electro-ménager</b>	Jobert Alain	Place Remy Petit
	Leroy Françoise	Rue de Châlons
<b>Electricien</b>	Leroy-Mary Michel	Rue de la Tour
	Arrachequesne	Hautefeuille
<b>Climatisation</b>	Fréon System	Rue du Faubourg de Paris
	Encell' Energie	L'Echelle le Franc

Activité	Nom	Lieu d'activité
<b>Entreprise Générale</b>	Morel Gilbert Hernandez Gérard A.E.T Tissier	Rue du Faubourg de Condé Montcoupot Hautefeuille
<b>Maçon</b>	Seel Francis Colmont Jean-Paul Grandjean Didier	Rue de la Chaussée Rue des Vignes Maclaunay
<b>Terrassement</b>	Bonnière Raymond Girardin Michel et Hugo	Rue de la Juiverie Hautefeuille
<b>Auto-Ecole</b>	Mario	Rue du Faubourg de Paris
<b>Transports</b>	Les Cars Montmirailais Girardin Michel et Hugo Bour Transports Colis Express Europe	Avenue de la Rochefoucauld Hautefeuille Maclaunay Avenue de l'Empereur

### 2.1.3. Professions libérales.

Les professions libérales exercées à Montmirail concernent très majoritairement les professions de santé : 6 médecins, un cabinet de cardiologie et pneumologie, 2 podologues, 2 pharmacies, 4 infirmier(e)s, 3 dentistes, 2 kinésithérapeutes, 2 vétérinaires.

Comme autres professions libérales on trouve un cabinet de Géomètre-Expert, une étude notariale, deux cabinets d'Experts-Comptables.

Toutes ces activités sont basées dans l'agglomération de Montmirail, généralement au centre-ville.

Le tableau ci-dessous indique les principaux professionnels libéraux avec la localisation de leur activité.

Activité	Nom	Lieu d'activité
<b>Médecins</b>	Cabinet médical : Abdalahoui Abbes, Robertet Guy, Vincler Jean	Rue du Faubourg de Paris
	Groupe médical de Montmirail, cardiologie et pneumologie	Rue du Faubourg de Paris
	Cabinet médical : Chevriot Philippe, Laurain Guy, Mazza Sylvio	Rue de Montléan
<b>Podologue, pédicure</b>	Bruneaux Roselyne Courtois Michael	Rue Lucien Mathieu Place Remy Petit

<b>Activité</b>	<b>Nom</b>	<b>Lieu d'activité</b>
<b>Pharmacie</b>	Collas Françoise Cornelise - Moreaux	Place Remy Petit Rue du Dr Philippe Amelin
<b>Infirmier(e)s</b>	Brulefert Francis Rodde Isabelle Mereaux Estelle Pietrement Nathalie	Rue de la Chaussée Rue de la Chaussée Rue du Faubourg de Paris Rue du Faubourg de Paris
<b>Dentiste</b>	Daguet Martine SCM du 14 rue de Montléan : Colin Michèle, About Alain, Hutasse Mathieu	Rue de Châlons Rue de Montléan
<b>Kinésithérapeute</b>	Cabinet : Monet Jean-Paul, Six Jean-Charles	Rue de Paris
<b>Vétérinaires</b>	Jaumin Frédéric Lanoy Dominique	Rue de la Guinotterie Rue de Châlons
<b>Géomètre-Expert</b>	COGERAT	Rue Saint Vincent de Paul
<b>Comptable</b>	Cegas Cerco C.D.E.R. comptabilité agricole	Rue Lucien Mathieu Rue de Châlons Z.I. de Mondant
<b>Notaire</b>	Office Notarial : Lepièce Bataille-Sage	Place Frérot

#### 2.1.4. Activités agricoles

Les activités agricoles sont basées dans les différents hameaux de la commune ainsi que dans les fermes isolées réparties sur l'ensemble du territoire communal.

Le tableau ci-dessous indique les principales exploitations agricoles avec la localisation de leur activité.

<b>Exploitation agricole</b>	<b>Lieu d'activité</b>
GAEC des Landais	Les Landais
EARL OXALYSEE	L'Echelle-le-Franc
EARL Dhuicq	L'Echelle-le-Franc
EARL, Gorgery	Hautefeuille
GIRARDIN Michel	Hautefeuille
GAEC des Forts	La Tuilerie-les-Forts
EARL de la Grisarderie	Mondant

Exploitation agricole	Lieu d'activité
EARL du Petit Morin	La Folie
EARL de la Grâce	La Grâce
RABOT Christian	Maclaunay
MOLIN Fabrice	Maclaunay
GAEC de Tigecourt	Tigecourt
VAN WAESBERGE	Les Marais
VERON Apiculture	Vaux Clairois
LOSDAT André (apiculteur)	Cornantier

### 2.1.5. Activités industrielles

Dans le tableau ci-dessous répertoriant les entreprises industrielles, 27 d'entre elles sont citées. Elles représentent 1730 emplois, la taille des entreprises allant de 2 à 410 employés pour la plus importante.

Ces entreprises recouvrent divers secteurs de l'économie comme : les travaux agricoles, le machinisme agricole, scierie, meunerie, maroquinerie, activités pétrolières, menuiserie, câbles haute technologie....

Leur implantation se répartit entre les différentes zones industrielles : Montmirail, Maclaunay, l'Echelle, Montcoupot, Mondant, ainsi que dans Montmirail même.

Entreprise	Lieu d'activité	Nature de l'activité	Nb d'employés
Ets Rahir	ZI de Montmirail	couverture	3
Pasquet Patrick	ZI de Montmirail	menuiserie	5
Euromaster	ZI de Montmirail	pneumatique	4
Groupe Axon'	ZI de Montmirail	câbles haute technologie	600
Ets Marcy	ZI de Montmirail	volailles, produits laitiers	12
DEKRA	ZI de Montmirail	contrôle technique automobile	2
la Briarde	ZI de Montmirail	Coopérative laitière	10
SAPS Paterna	ZI de Maclaunay		3
Service Industriel Pétrole	ZI de Maclaunay	services pour activités pétrolières	5
Beker Hugues	ZI de Maclaunay		

Entreprise	Lieu d'activité	Nature de l'activité	Nb d'employés
Girardin Michel	Hautefeuille	travaux agricoles	8
L'Emballage Personnalisé Sodifag	ZI de Montcoupot ZI Maclaunay	emballages Produits phytosanitaires	65 3
Lundin	Maclaunay	exploitation pétrolière	40
Duteil et Fils	Mondant	travaux agricoles	4
Ateliers du CFD DIFER	Rue de Pommesson L'Echelle-le-Franc	construction locomotives Rénovation, reconstruction de locomotives	40 9
Ets Marjo	Place de l'Eglise	maroquinerie	110
Martel	Avenue Charles de Gaulle	machines agricoles	8
COESIS	Rue de la Croix Gaudé	collecte et vente de céréales	2
Soufflet	Route de Châlons	collecte et vente de céréales	2

#### 2.1.6. Services et administrations

Les activités de services sont représentées par 2 banques, la Poste, une Caisse d'Epargne, 5 assureurs, 2 entreprises de transports sanitaires (ambulances), deux maisons de retraite.

Activité	Société	Lieu d'activité
Banque	CRCA Nord-Est Société Générale La Poste Caisse d'Epargne	Place Remy Petit Rue du Dr Philippe Amelin Rue Lucien Mathieu Place Remy Petit
Assurance	Bouin Pascal (Swisslife) Gallois Serge (Axa) Sklepek Michel (Axa) Floquet Eric (Aviva) Groupama	Rue de la Source Rue Lucien Mathieu Place Remy Petit Rue Jeanne d'Arc Place Remy Petit
Ambulance Transport	Degroote Mouquet Taxi Germain	Avenue de l'Empereur Rue du Dr Philippe Amelin Place Frérot
Maison de retraite	Hôpital, Maison Nazareth	Rue du Faubourg de Condé 17, rue de Montléan

Les administrations présentes à Montmirail sont :

- Trésorerie, rue St Vincent de Paul ;
- Centre Infrastructure et Patrimoine Sud-ouest, service du département de la Marne pour le patrimoine départemental et les routes, rue du Faubourg de Condé ;
- La Poste, rue Lucien Mathieu ;
- Mairie, rue Jeanne d'Arc ;
- Gendarmerie, rue du Petit St Lazare ;
- Hôpital, rue du Faubourg de Condé ;
- PIMS, Place Remy Petit ;
- Communauté de Communes de la Brie Champenoise, rue des Fosses.

### *2.1.7. Tourisme et loisirs*

Dans le domaine du tourisme et des loisirs, le Centre de Loisirs « Philippe » est implanté au lieudit Vaux-Clairoix, à proximité immédiate du Petit Morin.

Diverses activités y sont proposées telles que parcours de santé, mini-golf, jeux, pêche et enduro sur mini-motos.

Le centre ouvre ses portes chaque week-end dès le début du printemps, chaque jour pendant les mois de juillet et août, et de nouveau en fin de semaine pour les derniers beaux jours d'automne.

Un Syndicat d'initiative est installé au centre-ville, place Remy Petit.

Un camping municipal offre 30 emplacements pour les caravanes et des emplacements pour tentes.

Le cinéma Don Camillo dispose de deux salles de projection.

Une collection privée de motos anciennes constitue un musée que l'on peut visiter.

### **2.2. Activités agricoles**

*Source des tableaux suivants : recensement agricole 2000*

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

Pour l'année 2000, on recensait 33 exploitations sur le territoire communal. La Superficie Agricole Utilisée communale, c'est-à-dire les superficies localisées sur la commune, est de 2713 hectares.

La superficie agricole utilisée des exploitations, c'est-à-dire les surfaces utilisées par les exploitations ayant leur siège sur la commune, quelle que soit la localisation des parcelles, est de 2892 hectares.

Evolution des superficies agricoles						
	Nb exploitations			Superficie (ha) (²)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
<b>Superficie agricole utilisée(1)</b>	58	45	32	2876	2686	2892
<b>Terres labourables</b>	40	32	24	2126	2246	2661
<i>dont céréales</i>	38	29	23	1713	1395	1608
<b>Superficie fourragère principale</b>	49	33	19	1013	548	291
<i>dont superficie toujours en herbe</i>	45	33	16	744	435	226
<b>Blé tendre</b>	34	27	23	833	841	1081
<b>Orge et escourgeon</b>	36	28	21	457	377	410
<b>Maïs</b>	27	18	10	358	177	102
<b>Betterave industrielle</b>	7	6	8	72	49	57
<b>Colza</b>	10	24	18	71	334	552
<b>Vignes</b>	c	4	6	c	1	5

(1) Superficie des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles.

(2) Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de cette commune.

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

La superficie agricole utilisée a diminué entre 1979 et 1988, pour ensuite augmenter et atteindre environ le niveau de 1979 en 2000.

La superficie fourragère principale a considérablement diminué passant de 1013 hectares en 1979 à seulement 291 hectares en 2000, soit une baisse de 71%.

On constate également que la superficie en vigne a légèrement augmenté passant d'un seul hectare en 1988 à 5 hectares en 2000.

Taille moyenne des exploitations						
	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha) (2)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
<b>Exploitations professionnelles (1)</b>	36	31	22	75	83	123
<b>Autres exploitations</b>	26	14	11	6	9	17
<b>Toutes exploitations</b>	62	45	33	46	60	88

(1) Exploitations dont le nombre d'Unité de Travail Annuel (quantité de travail d'une personne à temps complet) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.

(2) superficies des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles.

On remarque que la baisse du nombre d'exploitations agricoles va de pair avec la hausse de la superficie agricole utilisée moyenne. En effet, cette dernière augmente largement entre 1979 et 2000, passant de 46 à 88 hectares.

Le nombre d'exploitations a pratiquement été divisé par deux entre 1975 et 2000. A l'inverse, la superficie agricole utilisée moyenne a presque doublé.

<b>Population - Main d'œuvre</b>			
	<b>Effectif ou UTA (1)</b>		
	1979	1988	2000
<b>Chefs et coexploitants à temps complet</b>	15	31	29
<b>Pop. Familiale active sur les expl. (2)</b>	108	77	52
<b>UTA familiales</b>	64	57	35
<b>UTA salariées (3)</b>	13	11	10
<b>UTA totales</b>	77	68	46
<b>Chefs féminins et coexploitantes</b>	4	8	8

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

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

(3) Il s'agit des salariés permanents et occasionnels n'appartenant pas à la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants.

Le nombre de chefs et coexploitants à temps complet a doublé entre 1979 et 2000 passant de 15 en 1979 à 31 en 1988 et à 29 en 2000.

La population familiale active sur les exploitations a diminué de moitié entre 1979 et 2000.

On constate que, le nombre d'UTA totales a, quant à lui, nettement diminué entre 1979 et 2000 passant de 77 à 46.

Pour les chefs féminins et coexploitants, leur nombre a doublé entre 1979 et 1988 et est resté stable par la suite. Elles représentent 27% des chefs et coexploitants agricoles.

Globalement, les exploitations sont de moins en moins nombreuses et occupent de moins en moins de personnel, qu'il soit employé ou familial.

<b>Statut</b>			
	<b>Exploitations</b>		
	1979	1988	2000
<b>Exploitations individuelles</b>	58	42	23

Ces chiffres nous montrent que le nombre d'exploitations individuelles est en baisse de 60% entre 1979 et 2000.

<b>Age des exploitants agricoles</b>			
	<b>Effectif</b>		
	1979	1988	2000
<b>Moins de 40 ans</b>	13	16	15
<b>40 à 55 ans</b>	31	19	17
<b>55 ans et plus</b>	19	15	11
<b>Total</b>	63	50	43

Entre 1979 et 2000, ce tableau nous montre que le nombre de jeunes agriculteurs est en hausse passant de 13 exploitants à 15 en 2000.

Les exploitants âgés de 40 à 55 ans, sont quant à eux en nette baisse notamment entre 1979 et 1988, où leur nombre passe de 31 à 19.

De même, les personnes de 55 ans et plus sont de moins en moins nombreuses dans la profession.

Globalement, entre 1988 et 2000, la répartition des âges des exploitants agricoles reste la même, avec un peu moins d'exploitants de 55 ans et plus.

### 2.3. Population active

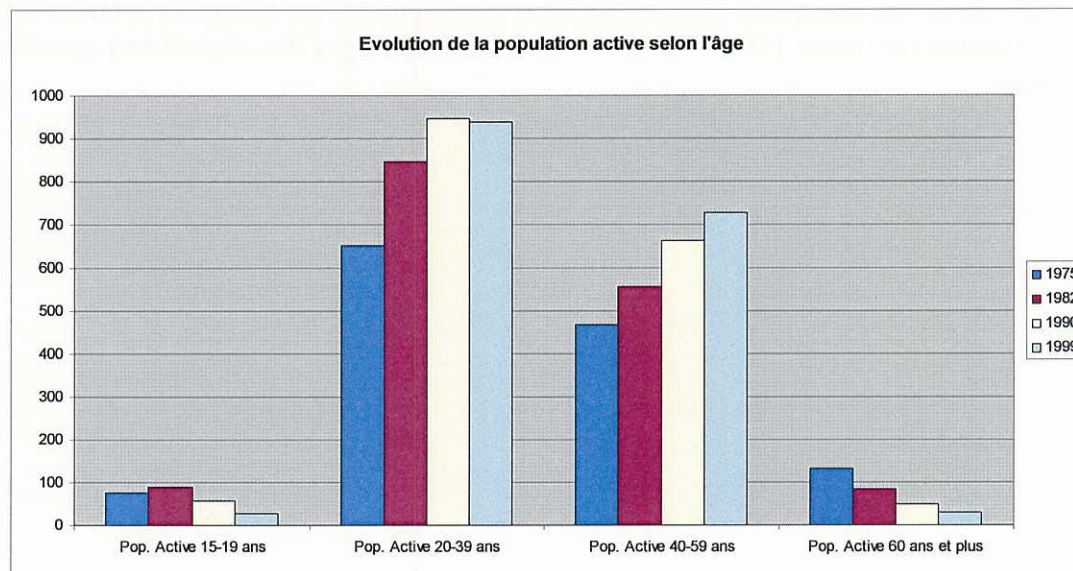
Evolution de la population active								
	1975	(*)	1982	(*)	1990	(*)	1999	(*)
Pop. Active 15-19 ans	76	5,72%	89	5,65%	57	3,32%	26	1,51%
Pop. Active 20-39 ans	652	49,10%	846	53,68%	947	55,22%	937	54,45%
Pop. Active 40-59 ans	467	35,17%	556	35,28%	661	38,54%	727	42,24%
Pop. Active 60 ans et plus	133	10,02%	85	5,39%	50	2,92%	31	1,80%
Total pop active	1328		1576		1715		1721	

Source : statistiques INSEE, recensement 1975, 1982, 1990 et 1999

(\*) Population par rapport au total de la population active

On constate que la population active a évolué de façon importante suivant l'évolution globale de la population. En effet, elle est passée de 1328 personnes en 1975 à 1721 en 1999, soit une augmentation de 29%. On note toutefois qu'entre 1990 et 1999, cette hausse s'essouffle puisque la population passe de 1715 à 1721 personnes.

Pour les jeunes actifs de 15 à 19 ans, on constate un certain recul de leur nombre. Ceci s'explique par une scolarisation plus longue. Ils représentaient près de 6% en 1975 et ne représentent plus que 1,5% de la population active totale en 1999.



Pour les personnes âgées de 20 à 39 ans, après avoir augmenté entre 1975 et 1990, leur nombre s'est stabilisé par la suite.

La population active pour la tranche d'âge 40 à 59 ans ne cesse d'augmenter depuis 1975, passant de 467 personnes en 1975 à 727 en 1999, soit une hausse de 55%.

Ces deux tranches d'âge représentent en 1999, respectivement 54% et 42% de la population active totale.

La population active des personnes de plus de 60 ans ne cesse de diminuer. Elle ne représente désormais qu'un faible pourcentage de la population active totale.

Caractéristiques de la population active								
	1975	(*)	1982	(*)	1990	(*)	1999	(*)
Pop. Active salariée	994	76,40%	1204	81,68%	1332	85,11%	1368	88,20%
Pop. Active non salariée	307	23,60%	270	18,32%	233	14,89%	183	11,80%
Pop. Active travaillant sur la commune	1162	89,32%	1266	85,89%	1268	81,02%	1097	70,73%
Pop. Active travaillant hors de la commune	139	10,68%	208	14,11%	297	18,98%	454	29,27%
Total pop active ayant un emploi	1301		1474		1565		1551	

Source : statistiques INSEE, recensement 1975, 1982, 1990 et 1999

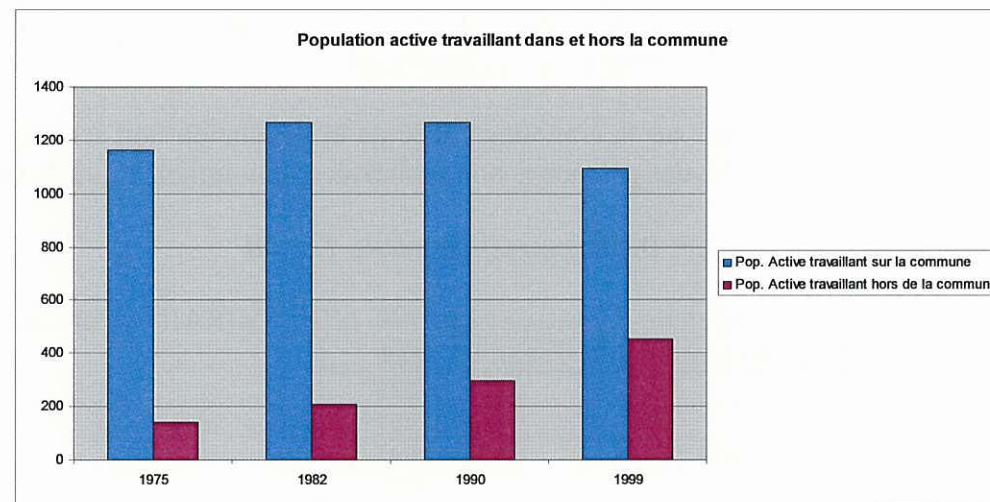
Le nombre de personnes actives salariées ne cesse d'augmenter entre 1975 et 1990, puis se stabilise jusqu'en 1999. En 1999, 88% de la population active est salariée.

La part des emplois sur la commune a connu son maximum en 1990.

La commune étant dotée de nombreuses activités, la population a la possibilité de trouver un emploi au sein de la commune.

Entre 1990 et 1999, la population active travaillant sur la commune commence à diminuer.

En parallèle, les emplois hors de la commune ne cessent de progresser depuis 1975 et représentent maintenant près de 30% de l'ensemble des emplois.



Source : statistiques INSEE, recensement 1975, 1982, 1990 et 1999

Evolution de la population active et du nombre de chômeurs					
	1975	1982	1990	1999	2004
Population active ayant un emploi	1301	1474	1565	1551	1435
Nombre de chômeurs	27	102	150	170	199
Pourcentage de chômeurs	2,03%	6,47%	8,75%	9,88%	12,18%
Population active	1328	1576	1715	1721	1634

En proportion de la population active, le nombre de chômeurs ne cesse d'augmenter depuis 1975.

## 2.4. Niveau d'études

Niveau d'étude de la population non scolarisée		
	1999	En %
Population non scolarisée	2926	
<b>Titulaire: (%)</b>		100,00%
d'aucun diplôme	813	27,80%
du CEP	691	23,60%
du BEPC	214	7,30%
du CAP ou du BEP	685	23,40%
du BAC ou du Brevet Professionnel	243	8,30%
d'un diplôme de niveau BAC+2	173	5,90%
d'un diplôme de niveau supérieur	108	3,70%

Source : statistiques INSEE, recensement 1999

On constate que sur la commune, 28% de la population non scolarisée ne possède aucun diplôme. 54% ont un diplôme inférieur au BAC. On constate que 9% des personnes non scolarisées sont diplômées après le BAC.

## 2.5. Déplacements Domicile-Travail

Migrations Domicile-Travail, année 1999, MONTMIRAIL en tant que commune de résidence.

Migrations domicile travail en 1999	
	1999
Tout lieu	1551
Même commune	1097
Autres communes	454
<i>Dont dans le même département</i>	200
<i>Dont dans un autre département</i>	254
<i>Dont dans la même région</i>	208
<i>Dont dans une autre région</i>	246
Population active	1721
Population active ayant un emploi	1551

Source : statistiques INSEE, recensement 1999

Pour la population active ayant un emploi, 71% des personnes résident et travaillent à MONTMIRAIL. Les autres personnes se rendent dans d'autres communes (29%), d'autres départements (55%) ou encore dans d'autres régions (54%). La forte proportion de personnes travaillant dans une autre région s'explique par la position géographique de la commune, en limite du département de l'Aisne (région Picardie) et non loin de la région parisienne.

### III- LES CONSTRUCTIONS

#### 3.1. Parc de logement

Type de logements			
	1990	1999	2004
<b>Nb logements</b>	1636	1737	1766
<i>Dont</i>			
<b>Résidences principales</b>	1377	1515	1544
<b>Résidences secondaires</b>	140	91	68
<b>Logements vacants</b>	119	131	154

Source : statistiques INSEE, recensement 2004

Le parc de logement a augmenté entre 1990 et 2004 : +8% avec 130 nouveaux logements. L'augmentation a été plus forte entre 1990 et 1999 avec 101 nouveaux logements. Le nombre de résidences secondaires a fortement diminué entre 1990 et 2004 (-51%). Malheureusement, le nombre de logements vacants ne cesse d'augmenter et il représente près de 9% des logements en 2004.

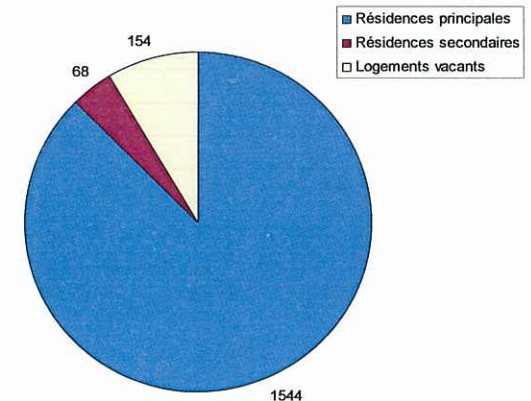
Date de construction des logements	
	1999
<b>avant 1949</b>	752
<b>1949-1974</b>	384
<b>1975-1981</b>	256
<b>1982-1989</b>	215
<b>1990 ou après</b>	130

Source : statistiques INSEE, recensement 1999

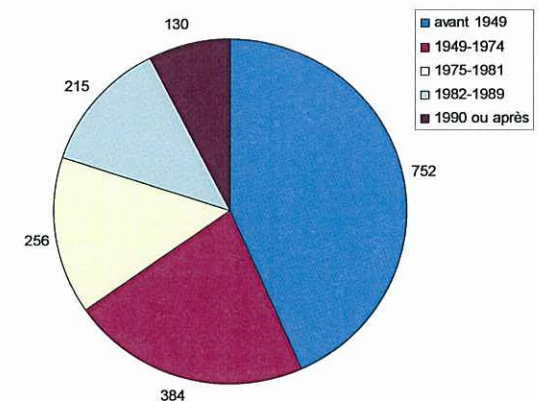
43% des logements ont été construits avant 1949. Toutefois on remarque une certaine dynamique pour les périodes suivantes, ce qui correspond avec la venue d'une nouvelle population et la progression globale du nombre d'habitants.

A partir de 1990, les constructions neuves sont moins nombreuses ce qui correspond également avec la baisse de population observée sur la commune.

Type de logement en 1999



Nombre de logements selon la date d'achèvement en 1999



Type de logements et d'occupation		
	1990	1999
Maison individuelle ou ferme	1137	1261
Immeuble collectif	180	221
Autres	60	33
Propriétaire	760	817
Locataire	550	639
Logé à titre gratuit	67	59

Source : statistiques INSEE, recensement 1999

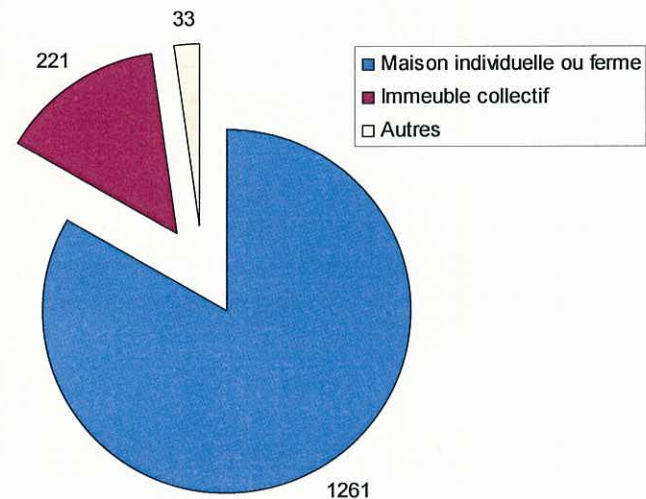
La quasi-totalité des résidences principales sont des maisons individuelles, en général de grande taille.

Il existe des logements collectifs sur la commune qui représentent 17,5% du parc de logements.

En 1999, on constate que seulement 53% des logements sont occupés par leurs propriétaires et que dans 42% des cas, les occupants sont locataires.

Les occupants à titre gratuit représentent, en 1999, 4% de l'ensemble des occupants.

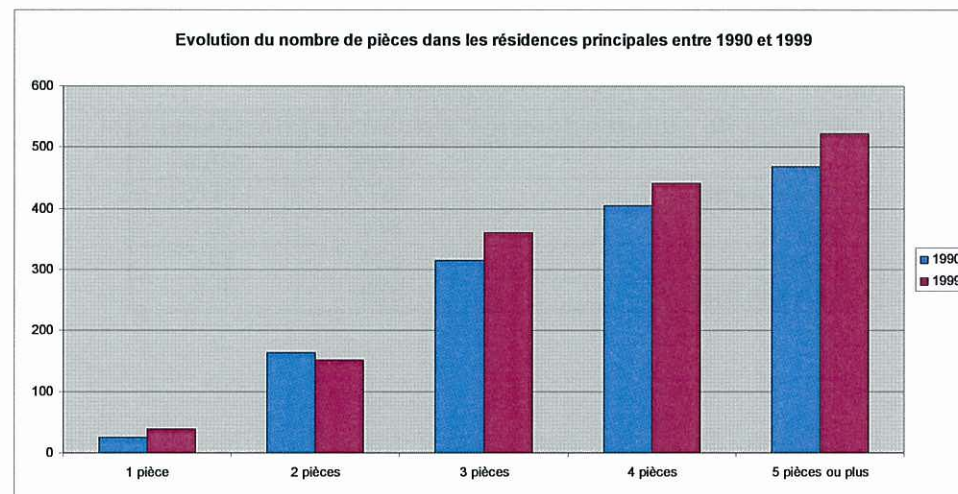
Type de logement des résidences principales en 1999



### 3.2. Le confort dans les logements

Nombre de pièces dans les résidences principales		
	1990	1999
1 pièce	25	38
2 pièces	164	151
3 pièces	315	361
4 pièces	405	442
5 pièces ou plus	468	523
<b>Nb logements</b>	<b>1377</b>	<b>1515</b>

Source : statistiques INSEE, recensement 1999



En 1999, on constate que les résidences principales sont de toutes tailles.

Toutefois, le nombre de logements ne possédant qu'une seule pièce est en hausse, constatation à mettre en relation avec le nombre de ménages ne comptant qu'une personne qui ne cesse d'augmenter.

Les logements possédant 2 pièces sont en baisse alors que les résidences principales de grandes tailles sont en hausse entre 1990 et 1999.

Confort dans les logements		
	1990	1999
<b>Nb de résidences principales</b>	1377	1515
<b>WC à l'intérieur</b>	1284	1485
<b>WC à l'extérieur</b>		30
<b>Ni baignoire ni douche</b>	105	31
<b>Baignoire/douche ss salle eau</b>		24
<b>1 salle d'eau</b>		1360
<b>2 salles d'eau ou +</b>		200

<b>Chauffage collectif</b>	24	24
<b>Chauffage individuel</b>	1004	1123
<b>Sans chauffage central</b>	349	368

Source : statistiques INSEE, recensement 1999

On remarque que la majorité des logements sont équipés de WC à l'intérieur et d'une baignoire ou d'une douche.

Le nombre de logements sans baignoire ni douche était encore de 105 en 1990 (7% des résidences principales) et de 31 (2% des résidences principales) en 1999.

Il existe encore en 1999, 30 logements dans lesquels les WC se trouvent à l'extérieur, soit 2% des résidences principales et 24 logements sont équipés d'une baignoire ou douche mais sans salle d'eau.

On note, que les logements qui ne sont pas équipés du chauffage central sont nombreux (24% des résidences principales en 1999). Mais, la majorité des logements équipés utilisent un chauffage individuel, ce qui ne signifie pas forcément de l'inconfort, les logements pouvant très bien disposer d'un chauffage électrique par convecteur dans chaque pièce.

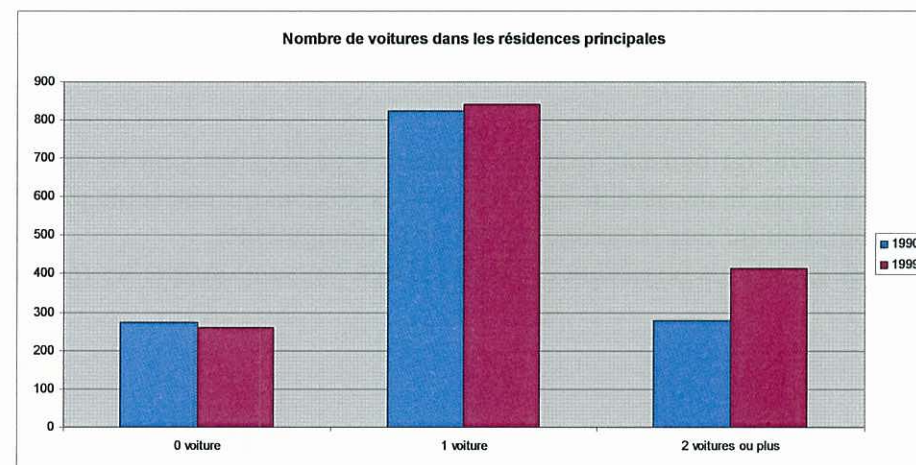
Source : statistiques INSEE, recensement 1999

Nombre de voitures dans les résidences principales		
	1990	1999
<b>Nb logements</b>	1377	1515
<b>0 voiture</b>	274	261
<b>1 voiture</b>	824	842
<b>2 voitures ou plus</b>	279	412

Le nombre de voiture dans chaque logement a légèrement fluctué sur la période 1990-1999. Le nombre de résidences principales qui ne possède pas de voiture est en baisse passant de 274 en 1990 à 261 en 1999.

Les logements possédant une voiture sont nombreux représentant 55% du nombre total de résidences.

Désormais, près d'un tiers des logements dispose de deux voitures voire plus.



### 3.3. Le niveau d'occupation

Sur ou sous occupation des logements							
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou +	Total
1 pers	34	112	129	89	39	25	428
2 pers	4	36	143	188	106	68	545
3 pers	0	2	57	70	76	40	245
4 pers	0	1	24	60	63	40	188
5 pers	0	0	6	24	20	24	74
6 pers ou +	0	0	2	11	10	12	35
<b>Total</b>	38	151	361	442	314	209	1515

Nb de logements en sur-occupation (Nb de personnes  $\geq$  Nb de pièces+2)

Nb de logements en sous-occupation (Nb de personnes  $\leq$  Nb de pièces-2)

Source : statistiques INSEE, recensement 1999

Ce tableau permet de montrer qu'il y a quelques logements qui sont en sur-occupation, notamment 11 logements de 4 pièces qui abrite 6 personnes ou plus.

On constate que nombreux sont les logements sous-occupés (800 sur 1515 logements). Ceci s'explique par le fait que les logements sont de grande taille alors que les ménages ne le sont pas. On compte, par exemple 68 logements de 6 pièces ou plus dans lesquels il n'y a que deux personnes.

### 3.4. Le type d'occupation des résidences principales

Au recensement de 1999, sur 1515 résidences principales, 19% sont louées en logement vide, 20% en logement HLM, 2,5% sont louées meublées et 4% sont considérées comme des logements occupés à titre gratuits.

Type d'occupation selon le nombre de pièces							
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou +	Total
Propriétaire	0	16	131	259	232	179	817
Locataire logement vide	20	63	94	70	30	18	295
Locataire HLM	13	58	114	82	35	3	305
Locataire meublé	4	12	10	9	2	2	39
Logé gratuitement	1	2	12	22	15	7	59
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>151</b>	<b>361</b>	<b>442</b>	<b>314</b>	<b>209</b>	<b>1515</b>

Source : statistiques INSEE, recensement 1999

On remarque qu'il n'existe pas de propriétaire occupant des logements d'une seule pièce.

On constate que les logements qui sont loués sont de toutes tailles, allant d'une seule pièce à 6 pièces et plus. En majorité, les logements en location sont soit loués vides soit des logements HLM.

## IV- LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 4.1. Scolaire et périscolaire

Pour la maternelle et l'enseignement primaire, Montmirail fait partie d'un regroupement scolaire avec les communes voisines de Mécringes, Le Vézier, Rieux, *Montenils (77) et Marchais en Brie(02)*.

La commune de Montmirail dispose de classes pour la maternelle, l'enseignement primaire et secondaire.

Pour l'enseignement secondaire, plusieurs communes des départements voisins de l'Aisne et de la Seine-et-Marne sont regroupées au collège de Montmirail. Il s'agit pour le département de l'Aisne des communes de Rozoy-Bellevalle, Marchais-en-Brie, Fontenelle-en-Brie, l'Epine-aux-Bois, Vendières, la Celle-sous-Montmirail et Vieils-Maisons et de la commune de Montenils pour le département de Seine-et-Marne.

Il existe également un réseau d'aide pour les élèves rencontrant des difficultés scolaires qui comprend une enseignante spécialisée et une psychologue scolaire.

L'enseignement public compte :

- L'école maternelle, rue de la Molotte avec 6 classes ;
- L'école primaire, rue du Faubourg de Paris, avec 11 classes ;
- Le Collège, rue de l'Echelle-le-Franc, avec 14 classes regroupant 316 élèves.

L'enseignement privé est dispensé par l'Ecole Jeanne d'Arc, place Frérot. Elle compte :

- trois classes de maternelle avec 81 élèves ;
- sept classes d'enseignement primaire avec 143 élèves ;
- cinq classes d'enseignement secondaire avec 115 élèves.

#### 4.1.1. Ecole maternelle

L'école maternelle fut construite en 1964 et les élèves s'installent en février 1965. Elle se situe au milieu d'un cadre champêtre, loin des bruits urbains. Des extensions ont eu lieu de 1971 à 1976, et une classe supplémentaire en 1993. Les enfants sont répartis dans 6 classes :

- une classe de petite section ;
- une classe de petite et moyenne section ;
- une classe de moyenne section ;
- une classe de moyenne et grande section ;
- deux classes de grande section.

#### 4.1.2. Ecole élémentaire

11 Germinal AN III (31 mars 1795), nomination d'une institutrice communale par le maire et les officiers municipaux.

Le 23 mai 1872, l'assemblée municipale décide qu'il sera créée, dans le plus bref délai, une école communale de filles.

Le 16 octobre 1877, la place communale des Chauffours est choisie pour la construction de l'école de garçons.

Le 27 Septembre 1905, création d'une troisième classe à l'école des filles. Il sera décidé de surélever la deuxième classe.

Février 1912, transformation de l'école des garçons en groupe scolaire pour garçons et filles.

29 Juillet 1914, construction du préau des garçons.

Actuellement, l'école accueille 219 élèves répartis en 11 classes y compris la CLIS (Classe pour enfants en grande difficulté). Un service de restauration est proposé.

#### 4.1.3. Enseignement secondaire

C'est dans des locaux flambant neufs que les élèves du *Collège de MONTMIRAIL* ont fait leur rentrée le 2 septembre 2003. Après 16 mois de travaux, ils ont été accueillis dans des conditions idéales qui favorisent leur épanouissement scolaire et, bien sûr, leur réussite.

Cet établissement de conception moderne accueille 318 élèves actuellement mais sa capacité est de 450 élèves répartis en 13 classes de la 6ème à la 3ème.

Les langues enseignées sont :

- Langue Vivante 1 : Anglais, Allemand ;

- Langue Vivante 2 : Anglais, Allemand, Espagnol et les langues anciennes Latin, Grec.

Doté de 14 salles d'enseignement général, un espace multimédia, trois salles de sciences, une salle d'arts plastiques, une salle de musique, un atelier poly-technologie comprenant trois espaces polyvalents dont une salle informatique, un centre de documentation et d'information, un foyer des élèves, une salle polyvalente, une salle de restauration en self service, un gymnase pour les sports collectifs avec un mur d'escalade et une salle de gymnastique et boxe et un plateau sportif extérieur.

#### 4.1.4. Enseignement Privé

Une école de filles fut créée "Place d'En Haut" par les demoiselles PILLARD. Elle fut transférée au 9, place Frérot en 1963 suite à un legs, permettant ainsi l'ouverture de l'école aux garçons. Les locaux de l'ancien orphelinat Saint-Michel ont été progressivement investis. Deux nouvelles salles ont été construites dans le parc du bâtiment principal et inaugurées le 5 avril 2003.

Le groupe scolaire Jeanne d'Arc accueille les élèves de la maternelle à la 3<sup>ème</sup>. Elle compte trois classes de maternelle, sept classes d'enseignement primaire et cinq classes d'enseignement secondaire.

#### 4.1.5. Bibliothèque intercommunale

Le Centre La Rochefoucauld, qui fut hôtel de Béguinage, maison des missionnaires de Saint-Vincent-de-Paul, école asile et hôpital, accueille aujourd'hui la bibliothèque intercommunale de la Communauté de Communes de la Brie-Champenoise.

La bibliothèque se situe au premier étage, à l'emplacement de l'ancienne chapelle, dans un cadre rénové et chaleureux. Après avoir emprunté le bel escalier datant du XVII<sup>ème</sup> siècle au Centre La Rochefoucauld, on accède à la Bibliothèque au premier étage. Le cadre y est chaleureux et l'accueil de qualité. La surface des locaux est de 275 m<sup>2</sup> pour deux salles : une pour les adultes et une pour les enfants, disposant de 40 places assises. La bibliothèque a été inaugurée en 1990, s'est enrichie au fil des années.

#### **4.2. Bâtiments communaux**

Du fait de son caractère de centre économique et social local, ainsi que de la taille de l'agglomération, la commune de Montmirail possède un ensemble important de bâtiments publics pour satisfaire les activités administratives, sportives, culturelles et associatives de la population.

##### **Bâtiments administratifs, techniques ou culturels :**

- Hôtel de Ville, 12 rue Jeanne d'Arc
- Centre de Secours, rue des Fosses ;
- Trésorerie, rue Saint Vincent de Paul ;
- Centre La Rochefoucauld, 2 rue St Vincent de Paul ;
- Services Techniques, 21 rue saint Vincent de Paul ;
- Tour, rue de la Tour ;
- Eglises de Montmirail, Courbetaux, l'Echelle-le-Franc, Maclaunay ;
- Maison paroissiale, 17 place Frérot.

##### **Bâtiments scolaires et annexes :**

- Ecole Maternelle, 12, rue de la Molotte
- Ecole Elémentaire, 2 6, rue du Faubourg de Paris
- Cantine Scolaire, 26, rue du Faubourg de Paris

##### **Logements locatifs :**

- rue de Pommesson ;
- rue du Moulin St Martin ;
- rue de Courcelles ;
- rue de la Libération ;
- rue du Petit St Lazare ;
- rue des Egremonts ;
- rue Saint Vincent de Paul.

##### **Equipements sportifs**

- Stade Municipal, 14 rue du Petit Saint Lazare ;
- Tribunes, vestiaires, 14 rue du Petit Saint Lazare ;
- Gymnase, 14 rue du Petit Saint Lazare ;
- Aires couvertes de tennis et vestiaires, 14 rue du Petit Saint Lazare ;
- Jeux de boules, 14 rue du Petit Saint Lazare ;
- Salle de Judo, 18, rue Jeanne d'Arc ;
- Piste des mini-bolides à Montcoupot ;
- Aire de jeux, skate parc, rue de l'Echelle-le-Franc.

##### **Activités, loisirs, œuvres sociales**

- Salle des fêtes Roger Perrin, 15 avenue Charles de Gaulle ;
- Cinéma, 30, rue de la Molotte ;
- Espace Loisirs-Culture, 12 rue de la Molotte ;
- Bâtiment "vestiaire", 6 rue St Vincent de Paul ;
- Bâtiment "banque alimentaire" 28, rue du Faubourg de Paris ;
- Bâtiments Géroutet, 24 avenue Charles de Gaulle ;
- Sanitaires du camping, 14 rue du Petit Saint Lazare ;
- Toilettes publiques ;
- Lavoirs ;

Salle de la Halle aux Veaux, salle de réunion-réception de 100 places, 18 rue Jeanne d'Arc.

### 4.3. Défense incendie

La commune dispose d'un Centre de Secours cantonal regroupant 80 pompiers dont 30 de Montmirail.

### 4.4. Vie associative

La vie associative est assurée par de nombreuses associations notamment dans le domaine des activités culturelles ou sportives.

Activités culturelles :

Associations	Activité
ADMR	ADMR services, l'aide aux familles, l'aide alimentaire, l'aide aux devoirs et l'aide administrative
Amicale de la rue des Vignes	Echanges et connaissance entre voisins
Amicale du Château Renard	Echanges et connaissance entre voisins
AMTLM	Maintien des traditions locales
Anciens combattants	
APEM	Association de parents d'élèves
Bibliothèque	
Bridge	
CCAS	Crèche
CCBC	Périscolaire, centre de loisir sans hébergement
Cinéma	
Comité de jumelage	Manifestations avec Waldmichelbach et Hassocks
Croix rouge	Permanences destinées à l'accueil, l'écoute et l'aide
Croqueurs de pommes	Sauvegarde de variétés anciennes de pommes
DDEN	Veille aux bonnes conditions de vie de l'enfant à l'école et autour de l'école
Familles Rurales	Maintien à domicile, portage de repas, club joie de vivre, club féminin, gymnastique
FNATH	Conseil et défense des accidentés et handicapés
Foyer socio éducatif	Animation
Les Hussards de Lasalle	Souvenir napoléonien
Les 2 Morins	Aménagement, entretien de l'ancienne ligne SNCF Montmirail-Esternay
Les Pistons Champenois	Club moto
Mai en Mons Mirabilis	Concerts de musique, expositions peintures, arts plastiques, exposition d'artistes
Mini-Bolides	Modélisme
MJC Espace Loisir Culture	Anglais adulte, chorale adulte, danse de salon, danse classique-jazz-hip hop, step, informatique, patchwork, atelier musical piano-violon-guitare-solfège, peinture sur soie, philatélie, scrabble, sortie

	à Paris, théâtre, yoga, flamenco et sévillanas, scrapbooking, danse orientale.
PIMS	Point Information Multi Services
Requins du Petit Morin	Pêche
Amicale des Sapeurs-Pompiers	
Syndicat d'Initiative	
UCIA	Union des commerçants organisant la brocante et diverses animations
Union Musicale	Ecole de musique et solfège
Vive la vie	Service animation
<b>Associations sportives</b>	<b>Activité</b>
Avenir	Basket
Badminton	
Brie-Champagne-Cyclo	Pratique du vélo route, VTT - cyclotourisme
Club des Randonneurs	Randonnées
Cochonnet Montmirailais	Pétanque
Familles Rurales	Gymnastique
Foyer Rural de Corrobert-Margny-Verdon	Athlétisme
Judo Club	Judo
Sporting Club	Football
Tennis Club	Tennis
Tir-club	Tir sportif

#### 4.5. Les réseaux

Toutes les constructions de la commune sont alimentées par les réseaux Téléphone et EDF basse tension.

##### 4.5.1. Eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune de Montmirail est assurée par six ressources. Le hameau de Maclaunay est alimenté par le SIAEP de la Vallée de Bonneval.

Les caractéristiques techniques et administratives des ressources sont les suivantes :

Indice national de classement	Commune d'implantation du captage AEP	Nom de l'unité de distribution	Type ouvrage	Année de mise en service
186-4X-0008	MONTMIRAIL	Montmirail l'échelle Château d'eau	Echelle + Ecarts	1933
186-4X-0025	MONTMIRAIL	Sources des Egremonts	Montmirail	inconnue
186-4X-0030	MONTMIRAIL	Les Courbes F2	Montmirail	1979
186-4X-0031	MONTMIRAIL	Les Courbes F1	Montmirail	Inconnue
186-4X-0036	MONTMIRAIL	F3P4 Haut Mongeois	Montmirail	1980
186-4X-0037	MONTMIRAIL	F4P5 Haut Mongeois	Montmirail	1996

Seuls les captages situés au lieu-dit « Les Courbes » bénéficient d'une DUP du 31 mars 1982

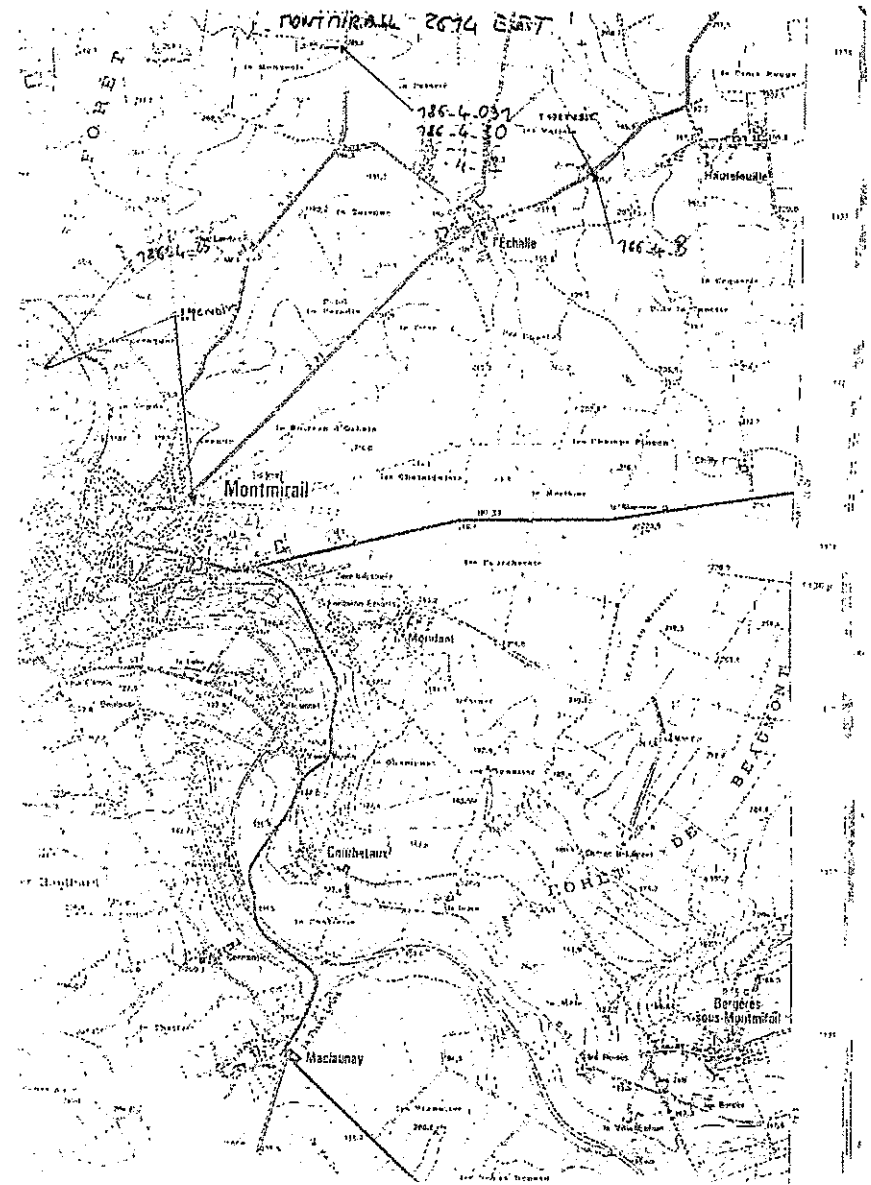
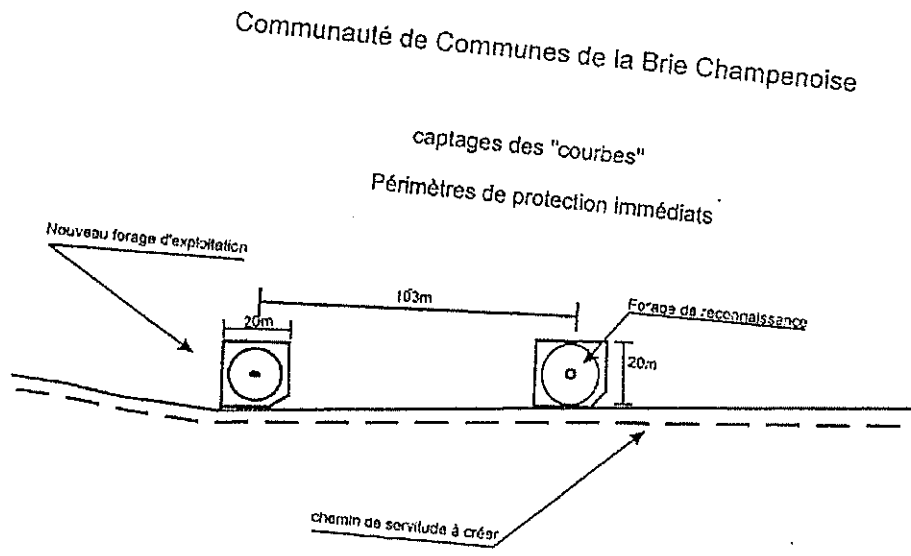
La communauté de communes de la Brie Champenoise possède la compétence en matière de distribution d'eau potable et à ce titre, elle a fait réaliser une étude par l'hydrogéologue P. Morfaux, en 2000, sur la définition de périmètres de protection concernant trois forages situés sur le site « des Courbes ».

Au niveau de la qualité, il est rappelé que la directive cadre européenne sur l'eau fait obligation d'atteindre un bon état écologique mais aussi physico-chimique de l'eau brute pour 2015. L'eau captée provient d'une nappe phréatique à l'exclusion de toute eau de surface (lac, rivière...) L'eau est de qualité altérée par les produits phytosanitaires, et nécessitant une amélioration de la ressource.

- le forage « les Courbes »

Comme suite à la sécheresse de l'année 1976, un forage au lieudit « Les Courbes » a été mis en service en 1980 pour compléter l'alimentation. Ce forage est situé en bordure de la route départementale n°41, au nord de l'agglomération, non loin de l'ancien forage.

Au niveau de la qualité, les valeurs élevées des teneurs en nitrates dont l'évolution est positive mais lente. Les valeurs dispersées, aquifère sensible à son environnement proche. Il faut renforcer la protection de l'environnement, éventuellement établir un diagnostic de l'ouvrage. Suite à l'étude réalisée des périmètres de protection sont instaurés.

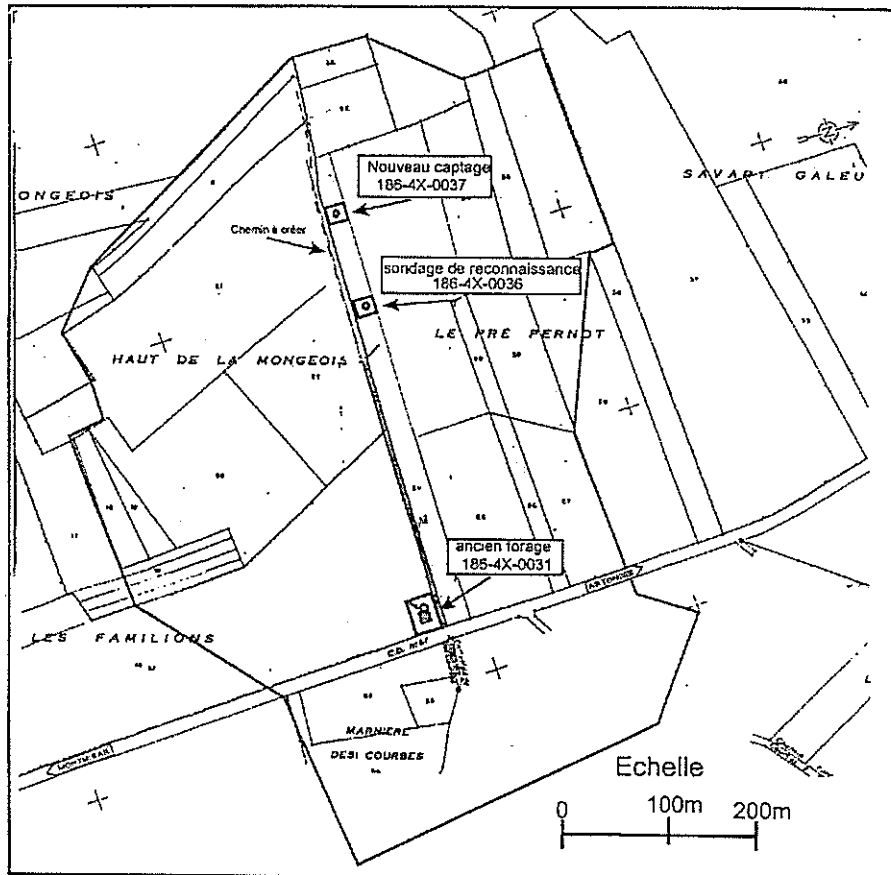


## Les périmètres de protection

Communauté de Communes de la Brie Champenoise

captages des "courbes"

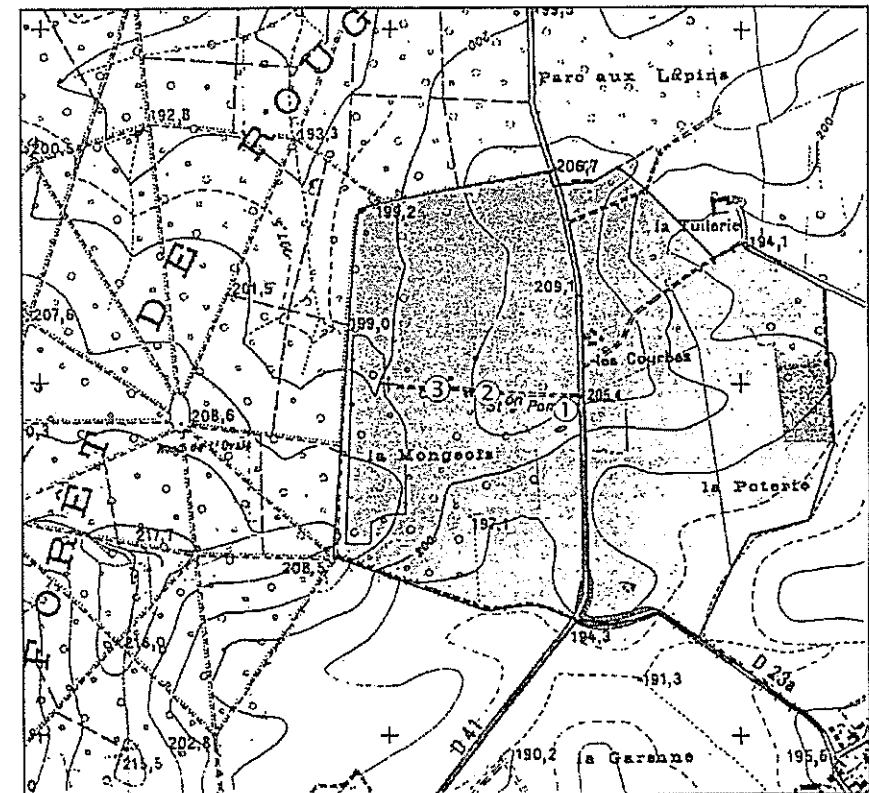
Périmètre de protection rapprochée



Communauté de Communes de la Brie Champenoise

captages des "courbes"

Périmètre de protection éloignée



- le captage de Montmirail-l'Echelle

Pour le captage situé entre les hameaux de l'Echelle et celui de Hautefeuille, il s'agit d'un puits réalisé en 1938 pour l'alimentation du village de l'Echelle-le-Franc alors commune indépendante. Au niveau de la qualité, l'évolution positive de la teneur en nitrates et les valeurs dispersées implique une situation préoccupante. Il faut envisager à court terme, une mesure curative : abandon, traitement, dilution.

- le captage des Egremonts

Ce captage de la source des Egremonts est situé au nord-ouest de l'agglomération et a assuré à lui seul l'alimentation de l'agglomération de 1928 à 1980. Toujours pour l'alimentation de l'agglomération, un second forage a été exploité à partir de l'année 1997. Ce forage est situé à environ quatre cents mètres du forage précédent, à l'intérieur de la forêt de Rouges Fossés, au lieu-dit « La Mongeois ».

Grâce à ces ressources en eau, le réseau alimente l'agglomération de Montmirail, les hameaux de Montcoupot, l'Echelle, Hautefeuille et Courbetaux ainsi que les fermes isolées de la Tuilerie, les Forts, la Serre, Tigecourt, La Dorgeaterie et Vaux-Clairois.

Ce réseau permet également l'alimentation des hameaux de la Chaussée et Boulante sur la commune de Mécringes, au sud de l'agglomération de Montmirail.

Les constructions non desservies par ce réseau :

- le hameau de Maclaunay est alimenté par le SIAEP de la Vallée de Bonneval ;
- à l'extrême nord de la commune, la ferme isolée de la Noue Sergente est alimentée à partir du réseau du Syndicat du Thoult-Trosnay ;
- à l'extrémité ouest du territoire communal, la ferme isolée du Château des Marais est alimentée par le Syndicat de Marchais en Brie.

Malgré ces réseaux, certaines fermes isolées ne sont pas desservies par un réseau d'alimentation en eau potable et leur alimentation est assurée par des puits individuels. Il s'agit des fermes de la Grâce, Lévy et du Château de Beaumont.

#### *4.5.2. Assainissement des eaux usées*

Encore récemment, la ville de MONTMIRAIL était équipée de deux stations d'épuration, l'une dans le quartier de "l'Abattoir" à l'ouest, l'autre dans le quartier de "La Folie" au sud-est de la ville.

La station de la Folie a été entièrement refaite, portant sa capacité à 5000 équivalent-habitants. Les eaux usées de la station de l'Abattoir sont désormais entièrement refoulées vers la station de la Folie et l'ancienne station d'épuration n'est plus en service.

Les effluents de la station de la Folie sont rejetés dans le Petit Morin.

Le hameau de Mondant et une partie du hameau de Fontaine Essarts sont desservis par un réseau séparatif relié à la station de la Folie.

Le hameau de Courbetaux dispose d'un réseau d'assainissement aboutissant à un lagunage.

Les autres hameaux ne disposent d'aucun réseau d'assainissement des eaux usées.

Le réseau d'assainissement de la commune de MONTMIRAIL est mixte.

Sa longueur est d'environ 30 000 mètres dont 15 000 mètres en unitaire. La partie la plus ancienne de la commune est équipée d'un réseau unitaire, tandis que les lotissements, plus récents, sont desservis par un réseau séparatif. Quelques tronçons en centre-ville ont néanmoins été passés en séparatif.

Le réseau d'assainissement est séparé en deux parties correspondant chacune à deux bassins :

- réseau de la "Folie" : 2 052 habitants,
- réseau de "l'Abattoir" : 1 846 habitants.

Les eaux usées collectées vers le site de l'ancienne station d'épuration de l'Abattoir sont refoulées vers la nouvelle station d'épuration de la Folie.

#### *4.5.3. Assainissement des eaux pluviales*

Pour l'agglomération de Montmirail, le hameau de Mondant et une partie du hameau de Fontaine Essarts, les eaux pluviales sont récupérées soit par un réseau unitaire soit par un réseau séparatif.

Dans le premier cas, le réseau unitaire entraîne les eaux pluviales vers les stations d'épuration. Elles perturbent alors le fonctionnement de ces stations compte tenu des volumes mis en cause. Des systèmes de by-pass permettent également de déverser directement ces eaux dans le Petit Morin, mais cette solution entraîne également des eaux usées non traitées en même temps que les eaux pluviales.

Le réseau séparatif dirige les eaux pluviales directement dans les fossés qui rejoignent le Petit Morin.

Les hameaux de l'Echelle, Hautefeuille, Courbetaux et Montcoupot disposent d'un réseau d'assainissement des eaux pluviales.

#### *4.6. Transports collectifs*

Mis à part les transports scolaires, la commune de Montmirail est desservie par une ligne d'autocars S.N.C.F.

Cette desserte routière relie Montmirail à la gare de Château-Thierry distante de 24 kilomètres, permettant ainsi une jonction avec la ligne S.N.C.F. Paris-Strasbourg.

Le service d'autocar est régulé de manière à assurer une correspondance en gare de Château Thierry avec les trains en provenance ou à destination de Paris.

A partir de cette gare, la liaison ferroviaire avec Paris est assurée en 50 minutes.

Il n'y a pas de ligne SNCF, la commune dispose d'une voie ferrée qui est uniquement destinée au fret.

## **PREVISIONS ECONOMIQUES**

L'activité économique présente sur la commune concerne tous les domaines d'activité : industrie, commerces, services, artisanat, agriculture... Cette variété d'activités permet à la commune de MONTMIRAIL de rester dynamique et de constituer un pôle d'attrait pour toutes les communes environnantes.

Cependant il est à noter que malgré cela, le chômage, en nombre de chômeurs et en proportion de la population active, ne cesse d'augmenter.

D'autre part, l'activité industrielle reste toujours tributaire de l'activité économique générale, tant au niveau national qu'international. Elle est donc susceptible d'évolutions rapides, soit en croissance, soit en récession.

L'influence de son évolution se fait sentir sur tous les autres domaines d'activité, ne serait-ce que par le nombre d'emplois et par conséquent sur le nombre d'habitants.

Par conséquent la commune doit être en mesure de répondre aux besoins de développement des entreprises, en ayant notamment des terrains disponibles soit pour les extensions des activités industrielles soit pour en accueillir de nouvelles.

Cette disponibilité permet également de concourir au maintien des activités industrielles existantes sur la commune. A défaut, le départ d'entreprises serait une perte lourde pour l'agglomération.

Les commerces sont principalement liés aux emplois disponibles sur la commune et au niveau de population. Pour ceux-ci, il est également nécessaire de pouvoir évoluer facilement, il faut donc faciliter les possibilités d'agrandissements ou aménagements des constructions existantes.

Les services et l'artisanat sont moins sujets aux variations du nombre d'emploi car ils bénéficient également de la population des villages avoisinants. Leur essor ou leur maintien sont plus liés au nombre d'habitants de la commune et des environs. En matière de construction, les besoins sont identiques : possibilités d'extension ou nouvelles constructions.

Si l'activité agricole est toujours présente et ne risque pas de disparaître grâce à la présence d'un territoire favorable à une agriculture moderne et génératrice de revenus décents, il ne faut pas oublier que cette activité est en constante restructuration qui amène une diminution du nombre d'exploitations et d'emploi agricoles, ainsi que de la population globale vivant de l'agriculture.

En conclusion, le développement économique de Montmirail est possible dans tous les domaines d'activité, à condition de lui donner les moyens de son évolution notamment en matière foncière et de possibilité de construction.

## **PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES**

Après avoir connu une croissance forte et régulière de 1954 à 1990, les derniers chiffres des recensements font apparaître un essoufflement. Sans être pour l'instant préoccupant, il faut cependant constater que le niveau de population a commencé à diminuer.

Depuis 1990, le solde naturel de la population est négatif. Le nombre de naissances pourtant élevé ne compense plus le nombre de décès.

Le solde migratoire qui s'était maintenu à environ 1% de croissance annuel jusqu'en 1982, a depuis lors été divisé par 10 pour la période 1990-1999. La commune accueille de moins en moins de nouveaux habitants. Le nombre de nouveaux habitants ne suffit pas à compenser la perte de population due au solde naturel et en conséquence la commune voit son nombre d'habitants diminuer depuis 1990.

La commune présente pourtant de nombreux atouts pour la venue de nouveaux habitants :

- tous les commerces en centre-ville, services, artisans, écoles maternelles, primaires et secondaires ;
- un cadre agréable de bourg calme hormis les abords de la route départementale 933 ;
- une proximité immédiate du milieu agricole ou naturel pour les promenades et loisirs ;
- des emplois...

Sans être encore préoccupantes, ces évolutions doivent être un signal d'alarme afin de prendre des mesures en vue, au moins, de maintenir le niveau de population nécessaire aux activités économiques.

Cette baisse de population est à comparer avec l'évolution du nombre d'habitants de la communauté de communes de la Brie Champenoise dont fait partie Montmirail.

De 6126 habitants au recensement de 1999, la population de la communauté de communes atteint 6349 habitants aux derniers chiffres du recensement de 2006, soit une progression de 3,6%.

Il apparaît que la nouvelle population préfère s'établir dans les villages avoisinants. Sachant que ces villages sont pour la plupart essentiellement ruraux et n'offrent pratiquement pas de commerces et peu de services outre les écoles, la désaffection pour Montmirail est plutôt à rechercher soit dans le prix du foncier soit carrément dans l'absence ou l'insuffisance de terrains constructibles sur la commune.

A cela s'ajoute le nombre de logements vacants qui ne cesse d'augmenter depuis 1990 et qui atteint près de 9% des logements en 2004, ce qui trahit un vieillissement des logements notamment dans le centre-ville.

Le maintien du niveau de population ou son augmentation par le flux migratoire entrant ne peut avoir lieu que si des terrains sont disponibles pour de nouvelles constructions.

Le logement locatif pourrait également être développé toujours à condition de disposer de terrains pour faire de nouveaux logements, ou bien en rénovant des constructions existantes.

Une revitalisation du centre-ville doit être recherchée pour que les constructions anciennes redeviennent des logements occupés.

Un autre moyen d'augmenter le nombre d'habitants est de prendre en compte le mouvement naturel issu des naissances. Le nombre de naissances est important et la population est globalement jeune. Les enfants habitant actuellement la commune, lorsqu'ils deviennent adultes et trouvent un emploi dans les environs, souhaitent généralement rester dans leur commune.

Si des terrains sont disponibles ou bien si des rénovations de logements anciens sont faites, les prévisions de croissance démographique peuvent être raisonnablement estimées sur la base des dernières années de croissance, à savoir un taux global de l'ordre de 1% annuel.

A défaut de terrains à bâtir disponibles, la population risque de poursuivre son évolution à la baisse due au vieillissement de la population (solde naturel), au départ des enfants de la commune arrivés à l'âge adulte et à un faible niveau d'arrivée de nouveaux habitants ceux-ci préférant s'établir dans les villages voisins.

**DEUXIEME PARTIE**  
**ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

## I- SITUATION GEOGRAPHIQUE

### 1.1. Situation générale

Située à l'extrémité ouest du département de la Marne, la commune de MONTMIRAIL est un chef-lieu de canton de l'arrondissement d'Epervain. Son territoire jouxte le département voisin de l'Aisne et se trouve également à quelques kilomètres du département de la Seine-et-Marne.

MONTMIRAIL est une commune à la fois agricole, industrielle, artisanale, de commerces et de services. Elle forme un centre important pour l'ensemble des villages situés sur les plateaux de la Brie ainsi que ceux de la vallée du Petit Morin. Dans l'agglomération de Montmirail, la population des alentours dispose de tous les types de commerces et de services.

Plusieurs industries, dont des activités technologiques de pointe, sont établies à MONTMIRAIL et s'y développent.

La commune actuelle résulte de la fusion de plusieurs communes avec celle de Montmirail.

Le 1<sup>er</sup> janvier 1967, les communes voisines de Courbetaux et l'Echelle le Franc fusionnaient avec Montmirail, ensuite la commune de Maclaunay fusionnait à son tour le 1<sup>er</sup> janvier 1973.

Du fait de ces fusions avec d'anciennes communes au caractère rural, le territoire de Montmirail regroupe actuellement 10 hameaux et anciens villages répartis sur une superficie de 4882 hectares.

Le hameau de l'Echelle, le plus éloigné du centre-ville, est distant d'environ 5 kilomètres.

La population des hameaux se répartit sensiblement comme suit :

Hameau	Nb d'habitants
Maclaunay	36
Cornantier	15
Courbetaux	29
Mondant	126
Fontaine-Essarts	35
L'Echelle-le-Franc	38
Hautefeuille	50
Montcoupot	94
Le Saussat	26
Roussat	41

En plus de ces hameaux, on compte plusieurs fermes ou anciennes fermes réparties sur le territoire communal et isolées même des hameaux. Il s'agit des fermes de : La Grâce, Tigecourt, Château des Marais, la Dorgeaterie, les Landais, la Tuilerie, les Rieux, Les Forts, la Serre, Lévy et la Noue Sergente.

Le château de Beaumont est quant à lui isolé au cœur de la forêt de Beaumont.

Montmirail se situe à l'intersection de trois axes de communication connus depuis l'époque romaine.

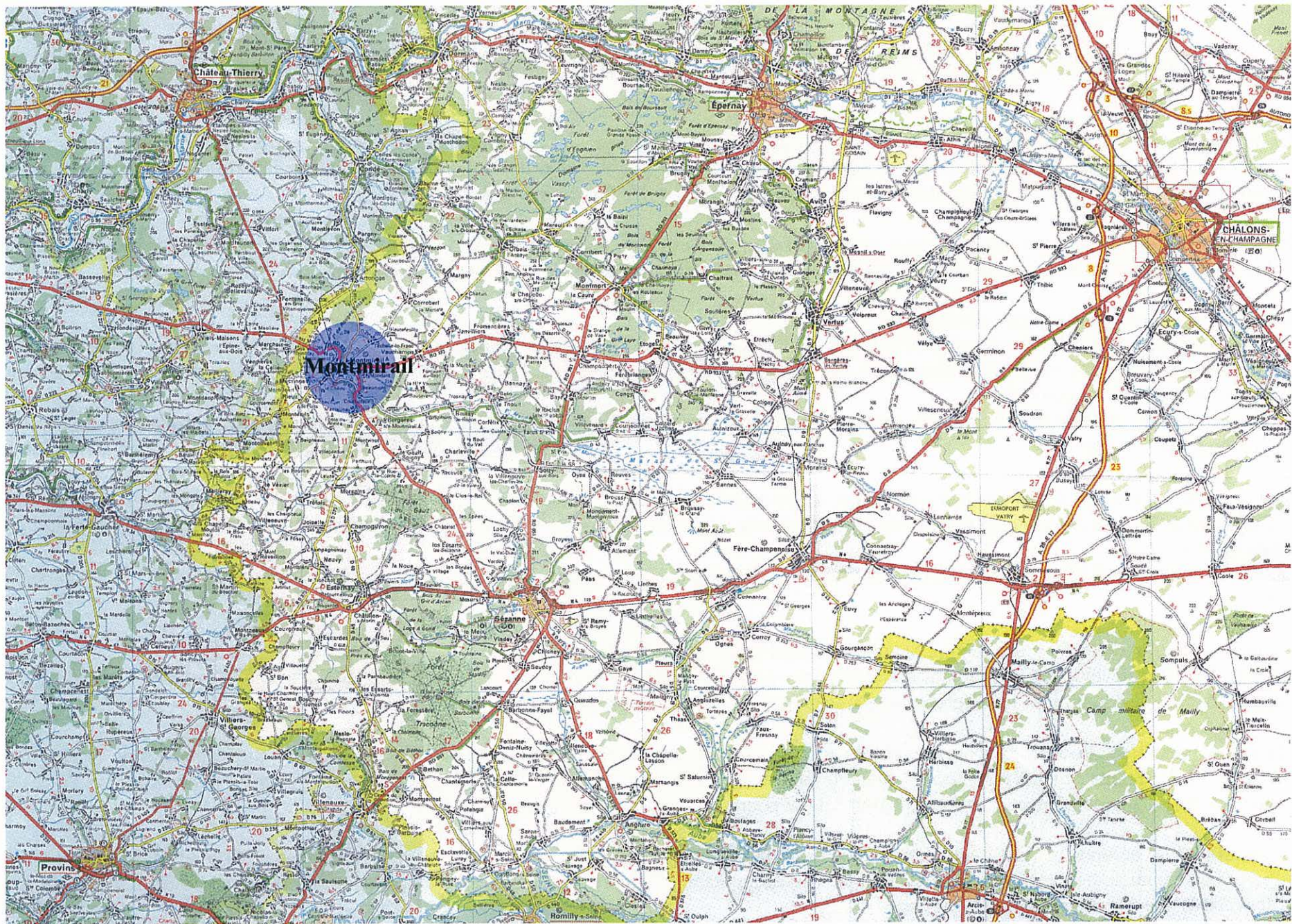
Le premier axe est dirigé nord-sud, reliant Saint-Quentin à Troyes par Soissons et Château-Thierry.

Le second est orienté est-ouest et relie Châlons en Champagne à Meaux puis Paris.

Le troisième, moins important, orienté nord-est / sud-ouest, relie Epernay à la Ferté-Gaucher.

Les agglomérations les plus proches sont respectivement :

- EPERNAY à 42 kilomètres, sous-préfecture du département de la Marne, 24.800 habitants (agglomération de 35.300 habitants) ;
- CHATEAU-THIERRY à 24 kilomètres, sous-préfecture du département de l'Aisne, 15.000 habitants ;
- MEAUX à 53 kilomètres, sous-préfecture du département de la Seine-et-Marne, 49.200 habitants
- PROVINS à 45 kilomètres, sous-préfecture du département de la Seine-et-Marne, 11.667 habitants ;
- SEZANNE à 24 kilomètres, chef-lieu de canton de l'arrondissement d'Epernay, 5.585 habitants ;
- CHALONS EN CHAMPAGNE à 63 kilomètres, préfecture du département de la Marne, 45.400 habitants (agglomération de 67.951 habitants).



## ***1.2. Desserte routière***

Le territoire communal est traversé par six routes principales, à savoir par ordre d'importance, les routes départementales n°933, 373, 375, 41, 43 et 23.

La qualité des deux axes principaux constitués par les routes départementales 933 et 373 a été considérablement améliorée depuis une dizaine d'années. Cette amélioration a débuté avec l'exploitation de puits de pétrole dans la région de Montmirail, cette exploitation nécessitant un réseau de desserte de bonne qualité notamment pour la circulation des poids lourds en tout temps.

Montmirail est donc desservie par deux axes routiers de qualité, permettant un trafic en toute saison quels que soient les véhicules considérés. Cela permet l'implantation et le maintien d'activités artisanales et industrielles sur le territoire de la commune.

### ***R.D. 933 (route classée à grande circulation) :***

La route départementale n°933 orientée ouest-est fait partie de l'itinéraire Meaux-Châlons en Champagne. Cet itinéraire double celui reliant les deux mêmes villes par la vallée de la Marne. Il a l'avantage d'être plus court et surtout bien moins sinueux du fait de son tracé particulièrement rectiligne sur les plateaux de la Brie.

Pour la commune de Montmirail, cet axe présente le trafic le plus important. C'est le principal axe de desserte de la commune depuis les agglomérations voisines.

Deux autres itinéraires se raccrochent sur cette départementale au niveau des communes voisines. Il s'agit tout d'abord de la route départementale n°1 du département de l'Aisne qui se raccorde à 6 kilomètres à l'ouest de Montmirail et permet de rejoindre l'agglomération de Château-Thierry.

De la même façon, à 6 kilomètres à l'est de Montmirail se raccorde la route départementale n°11 qui permet de rejoindre Epernay et la vallée de la Marne.

A l'origine, le tracé de cette route départementale traversait le centre ancien de Montmirail.

Compte tenu du développement du trafic routier, une première déviation a été aménagée. Cependant le tracé de celle-ci est resté dans l'agglomération de Montmirail en empruntant simplement des voies plus larges facilitant la circulation.

Mais l'augmentation du trafic se poursuivant, un projet de déviation extérieure à l'agglomération par le nord, sur le plateau de la Brie est envisagé. Si des emplacements réservés ont bien été prévus depuis plusieurs décennies, ce projet n'a encore pas pris forme et reste à l'état de bonne intention, la circulation et tous ses désagréments se poursuivant dans l'agglomération.

La création d'un aéroport de fret international au sud du département de la Marne pourrait provoquer une augmentation du trafic poids lourds utilisant cet axe ainsi que la route départementale n°373, nécessitant alors la réalisation de cette déviation afin d'éviter un goulet d'étranglement et des retards dus à la traversée de Montmirail.

***RD 373 (route classée à grande circulation) :***

Cette route participe à l'itinéraire Soissons-Troyes passant par Château-Thierry et Montmirail.

Son tracé débute à la sortie est de Montmirail à partir de la RD 933. Descendant en fond de vallée du Petit Morin, elle franchit la rivière et remonte aussitôt sur le plateau de la Brie en se dirigeant vers le sud-est. Avant de quitter le territoire de la commune de Montmirail, la route départementale dessert le hameau de Maclaunay.

Depuis environ dix ans, une déviation du hameau a été réalisée pour améliorer la fluidité du trafic.

***RD 375 :***

Cette route départementale trouve son origine au hameau de Maclaunay, au sud du territoire de la commune. Elle se raccorde à la route départementale 373 précitée. Son orientation est tracée plein sud en direction de Provins. Il s'agit d'un axe secondaire desservant de nombreux petits villages.

***RD 43 :***

Il s'agit d'axe secondaire de desserte des villages de la vallée du Petit Morin.

Son tracé est sensiblement parallèle à celui de la RD 933, mais situé en fond de vallée, sinueux et étroit, il ne permet pas la circulation de transit mais simplement une desserte locale des villages.

Sur le territoire de Montmirail, il dessert le hameau de Courbetaux et Vieux Moulins, puis aboutit sur la route départementale n°41 à l'extrémité sud-ouest de l'agglomération.

***RD 41 :***

Venant du département de la Seine-et-Marne, cette route départementale entre sur le territoire communal par l'extrémité sud-est de l'agglomération. Traversant Montmirail, son itinéraire se poursuit vers le nord dans le département de l'Aisne, sur le plateau de la Brie en direction de la vallée du Surmelin et au-delà la vallée de la Marne à l'est de Château-Thierry.

Une fois sortie de l'agglomération de Montmirail, cette route ne dessert que la ferme des Landais sur le territoire communal.

***RD 23 :***

Partant de MONTMIRAIL, cette route départementale s'oriente au nord-est pour traverser le plateau de la Brie en y desservant nombre de villages. Elle rejoint la vallée de la Marne à Châtillon sur Marne avant de poursuivre en direction de Reims.

Sur le territoire de la commune de Montmirail, cette route dessert les hameaux de l'Echelle-le-Franc et Hautefeuille.

En ce qui concerne les routes départementales, Montmirail est particulièrement bien lotie puisque la plupart des hameaux sont directement desservis par ce réseau.

Des voies communales viennent compléter cette infrastructure de desserte routière. Ces voies desservent les autres hameaux ne bénéficiant pas de routes départementales à savoir Mondant, Roussat, Cornantier et Montcoupot. Elles assurent d'autre part la liaison entre les différents hameaux et desservent également les autres fermes isolées : Tigecourt, Les Rieux, Les Forts, La Serre, La Tuilerie, Lévy et la Noue Sergente.

Des chemins ruraux complètent encore le réseau pour la desserte du territoire agricole principalement sur le plateau de la Brie.

### 1.3. Occupation des sols

La commune s'étend sur une superficie de 4882 hectares se répartissant selon les natures suivantes :

Occupation du sol		
	Nb hectares	En %
Total	4882,29	
Terres	2449,47	50,17%
Prés	674,20	13,81%
Vergers	25,15	0,52%
Bois	1214,83	24,88%
Landes	28,56	0,58%
Eau	9,20	0,19%
Jardins	38,45	0,79%
Terrains à bâtir	51,33	1,05%
Terrains d'agrément	23,06	0,47%
Chemins de fer et canaux de navigation	11,49	0,24%
Sols	170,45	3,49%
Non cadastré	186,10	3,81%

La prédominance des terres apparaît très nettement puisqu'elles représentent 50% de la superficie de la commune. Viennent ensuite les bois qui représentent près de 25% de la superficie totale, puis les prés qui couvrent près de 14% du territoire communal. Les sols et la superficie non cadastrée représentent chacun un peu moins de 4%. Pour les autres utilisations du sol, elle représente moins de 1% de la superficie totale de la commune.

(Source : données cadastrales 2006)

### 1.4. Altimétrie

(Source : cartes IGN)

L'altitude évolue entre 113 mètres NGF relevée en vallée du Petit Morin, en dessous du Château des Marais, et 220 mètres NGF relevée à l'extrémité nord-ouest de la forêt de Beaumont, soit une dénivelée maximale de 117 mètres sur l'ensemble de la commune.

La partie la moins élevée se situe en vallée du Petit Morin. Dans sa traversée de la commune, la rivière passe de l'altitude 126,7 à l'altitude 113 mètres environ.

La vallée du petit Morin est encaissée et assez étroite.

De part et d'autre du cours d'eau, des coteaux s'élèvent en présentant une forte pente, pour atteindre les plateaux de la Brie. L'altitude s'élève alors jusqu'à environ 185 mètres puis les pentes s'adoucissent pour rejoindre les plateaux à une altitude générale de 200 mètres.

Au-delà, les plateaux présentent des ondulations amples pour atteindre par endroits des maxima aux environs de 210 mètres ;

Sur le flanc droit de la vallée du Petit Morin, on observe de nombreux thalwegs où s'écoulent généralement des ruisseaux dont l'origine est toujours le drainage naturel du plateau situé au nord. Le thalweg le plus important correspond au ruisseau dit des Egremonts qui, partant du plateau à proximité du hameau de Montcoupot, passe au pied de l'agglomération de Montmirail.

Dans ce thalweg, un captage ainsi qu'une station de pompage participent à l'alimentation en eau potable de la commune.

L'agglomération de Montmirail est établie à l'extrémité du plateau et domine la vallée du Petit Morin. Les constructions s'étagent depuis le fond de vallée à l'altitude 119,7 m jusqu'au début du plateau à l'altitude 197,2 m.

Dans la vallée, depuis l'amont et en pied de coteau, se trouvent le hameau de Courbetaux (altitude 130m) puis les constructions et activités au lieudit Vieux Moulins (altitude 130 m) et enfin une pointe de l'agglomération de Montmirail le long de la route départementale n°41 se dirigeant vers la commune de Mécringes qui traverse le Petit Morin à l'extrémité du territoire communal.

Toujours à flanc de coteau sur la rive droite du Petit Morin, le hameau de Roussat est établi à l'altitude 135 mètres.

Sur le plateau au sud de la vallée du Petit Morin se trouvent les hameaux de Maclaunay et Cornantier respectivement à l'altitude 185 et 190 mètres.

Sur le plateau Nord se trouvent les hameaux aux altitudes suivantes :

- Mondant, altitude 200 mètres ;
- l'Echelle-le-Franc, altitude 195 mètres ;
- Hautefeuille, altitude 197 à 206 mètres ;
- Montcoupot, altitude 182 à 189 mètres.

Les fermes isolées sur le plateau au nord de l'agglomération se situent à des altitudes allant de 190 à 200 mètres.

## II- CLIMATOLOGIE

### 2.1. Climat

Située à l'est de l'Ile-de-France, la région de Montmirail constitue une zone de transition entre les climats océanique et continental, même si son climat présente une dominante océanique.

Il en résulte des hivers relativement doux et des étés tempérés.

L'influence du climat continental se fait sentir par de brèves pointes extrêmes des températures :

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

En ce qui concerne les températures et la pluviométrie, les données météorologiques ont été relevées par la Météorologie Nationale au poste d'Esternay situé au Sud de Montmirail.

### 2.2. Pluviométrie

Les hauteurs moyennes mensuelles des précipitations sur une période de 9 ans (1996 à 2005) sont les suivantes (en mm) :

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
56.1	53.6	45.3	59.0	56.7	42.4	62.8	58.6	50.9	78.2	71.3	71.5	706.4

Tableau 1 : Valeurs moyennes mensuelles de précipitations sur 9 ans

A la vue de ce tableau, il apparaît que les pluies se trouvent bien réparties sur l'ensemble de l'année avec un maximum pour les mois d'octobre à décembre

Cette répartition homogène de la pluviométrie se trouve confirmée par le tableau suivant, qui présente, pour la même période d'observation, le nombre moyen mensuel de jours de précipitations.

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
Rr >= 1mm	10.1	10.3	9.2	10.2	8.6	7.9	9.5	8.6	8.2	11.3	11.8	13.2	118.9
Rr >= 5 mm	4.3	3.6	3.0	4.4	4.0	2.5	4.3	4.1	3.5	4.9	5.1	4.9	48.6
Rr >= 10 mm	1.6	1.0	0.9	1.4	1.7	1.0	1.8	1.8	1.4	2.7	1.8	1.9	19.0
Total	16.0	14.9	13.1	16.0	14.3	11.4	15.6	14.5	13.1	18.9	18.7	20.0	186.5

Tableau 2 : Nombre moyen mensuel de jours de précipitations (Rr : hauteur quotidienne des précipitations)

### 2.3. Température

Sur la période 1996 à 2005, les températures moyennes mensuelles ont été les suivantes (en degrés C°) :

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
5.6	7.5	11.6	14.4	18.9	22.8	24.2	25.3	20.6	15.5	9.1	6.0	15.1

Tableau 3 : Moyennes mensuelles des températures maximales quotidiennes

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
0.7	1.0	3.0	4.4	8.3	10.9	12.3	13.1	10.0	7.6	3.5	1.5	6.4

Tableau 4 : Moyennes mensuelles des températures minimales quotidiennes

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
3.1	4.3	7.3	9.4	13.6	16.8	18.3	19.2	15.3	11.5	6.3	3.7	10.7

Tableau 5 : Températures moyennes mensuelles

Si, comme le montrent les moyennes précédentes, les étés restent tempérés et les hivers relativement doux, le nombre de jours de gelée est par contre important ;

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
Tx >= 30°C					0.1	1.6	2.5	5.2	0.1				9.5
Tn >= 25°C				0.1	3.1	9.0	13.3	14.6	4.4	0.1			44.6
Tx <= 0°C	3.2	1.0	0.1								0.2	2.3	6.8
Tn <= 0°C	13.6	12.6	8.1	4.4	0.3					1.2	5.9	11.9	58.0

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
Tx ≤ -5°C	3.6	2.0	0.5								0.8	1.6	8.5
Tn ≤ -10°C	0.4	0.2	0.1								0.1	0.2	1.0

Tableau 6 : Nombre moyen mensuel de jours de gelée (Tn : température minimale, Tx : température maximale)

### III- RISQUES NATURELS et CONTRAINTES DIVERSES

#### 3.1. Les risques naturels

Il n'est pas signalé de risque naturel sur le territoire de la commune de Montmirail.

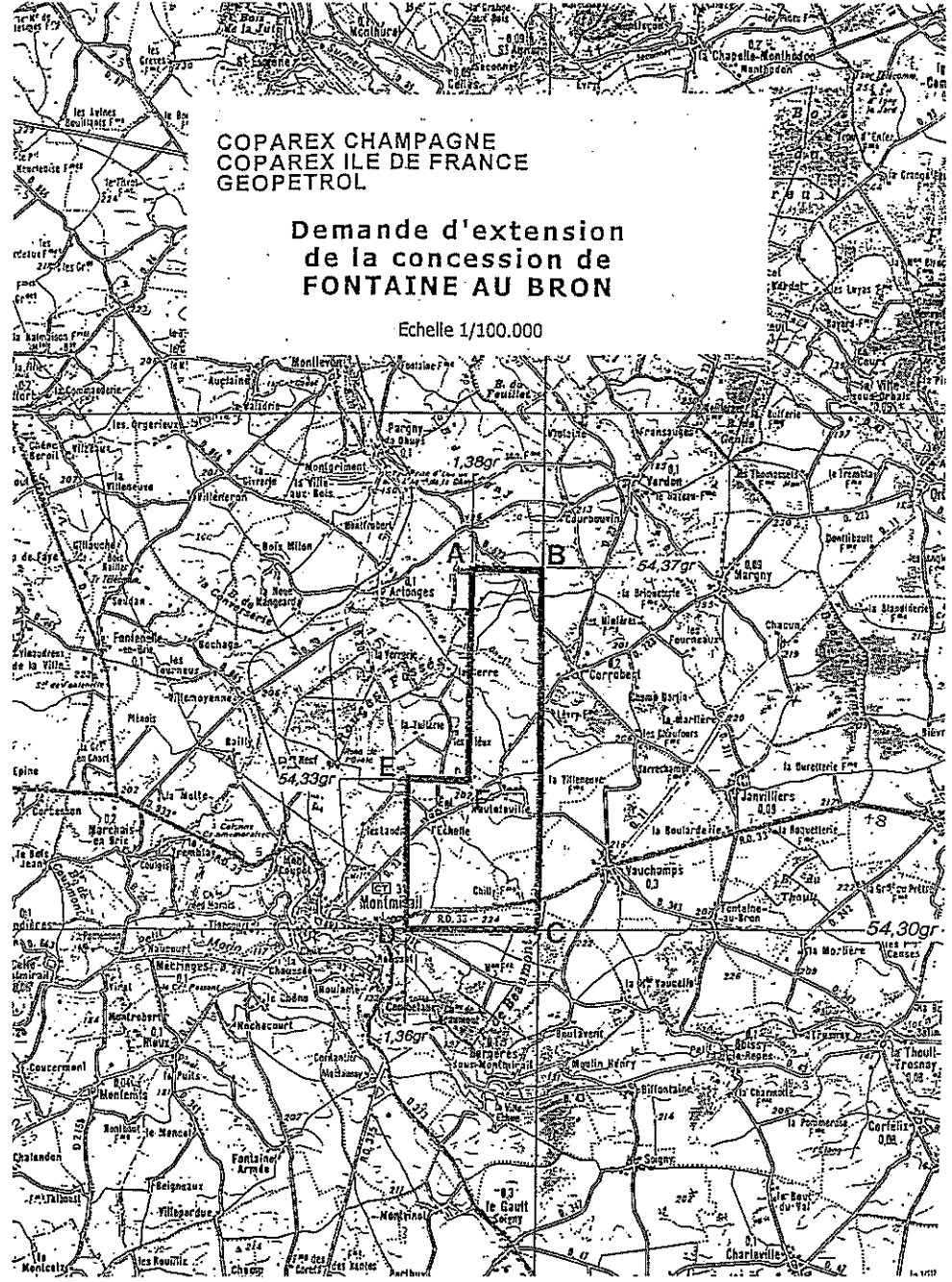
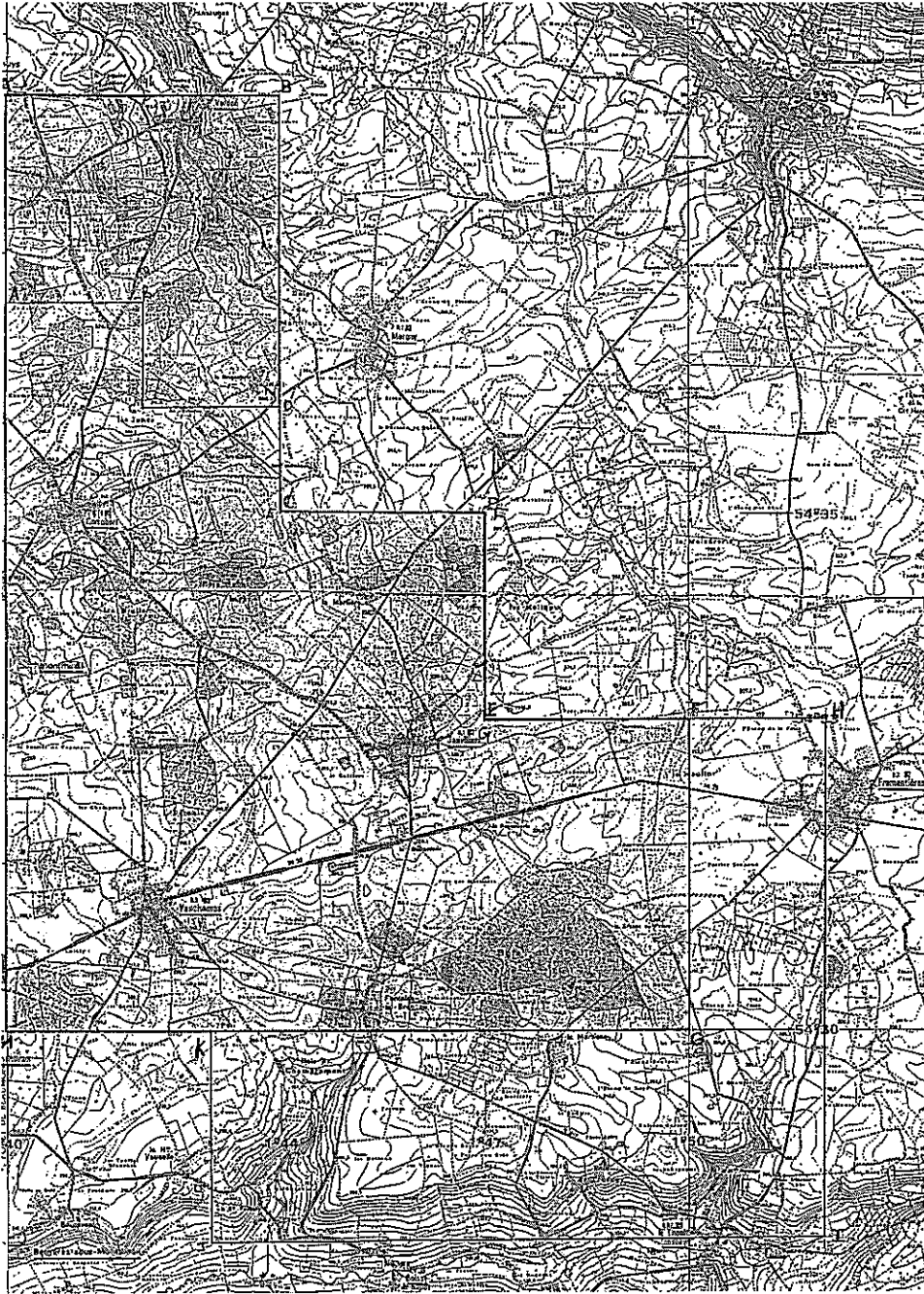
#### 3.2. Les risques et contraintes diverses

Aucune carrière autorisée en activité n'est recensée sur le territoire de la commune.

Montmirail est concernée par le périmètre de la concession dénommée « Concession de Fontaine-au-Bron » concédée à la société nationale Elf-Aquitaine (production), à la société Esso de recherches et d'exploitation pétrolières, à la société Pétrorep, à la société Total Exploration et à la société Triton France par décret du 2 octobre 1992.

Cette concession est accordée pour une durée de 25 ans à compter de la date de la publication du décret. Une demande d'extension a été formulée par les sociétés Géopétrol, Coparex-Champagne et Coparex International, le 23 août 1999.

La concession a fait l'objet d'une mutation par arrêté du 17 décembre 2004, elle est exploitée par Lundin et Géopétrol

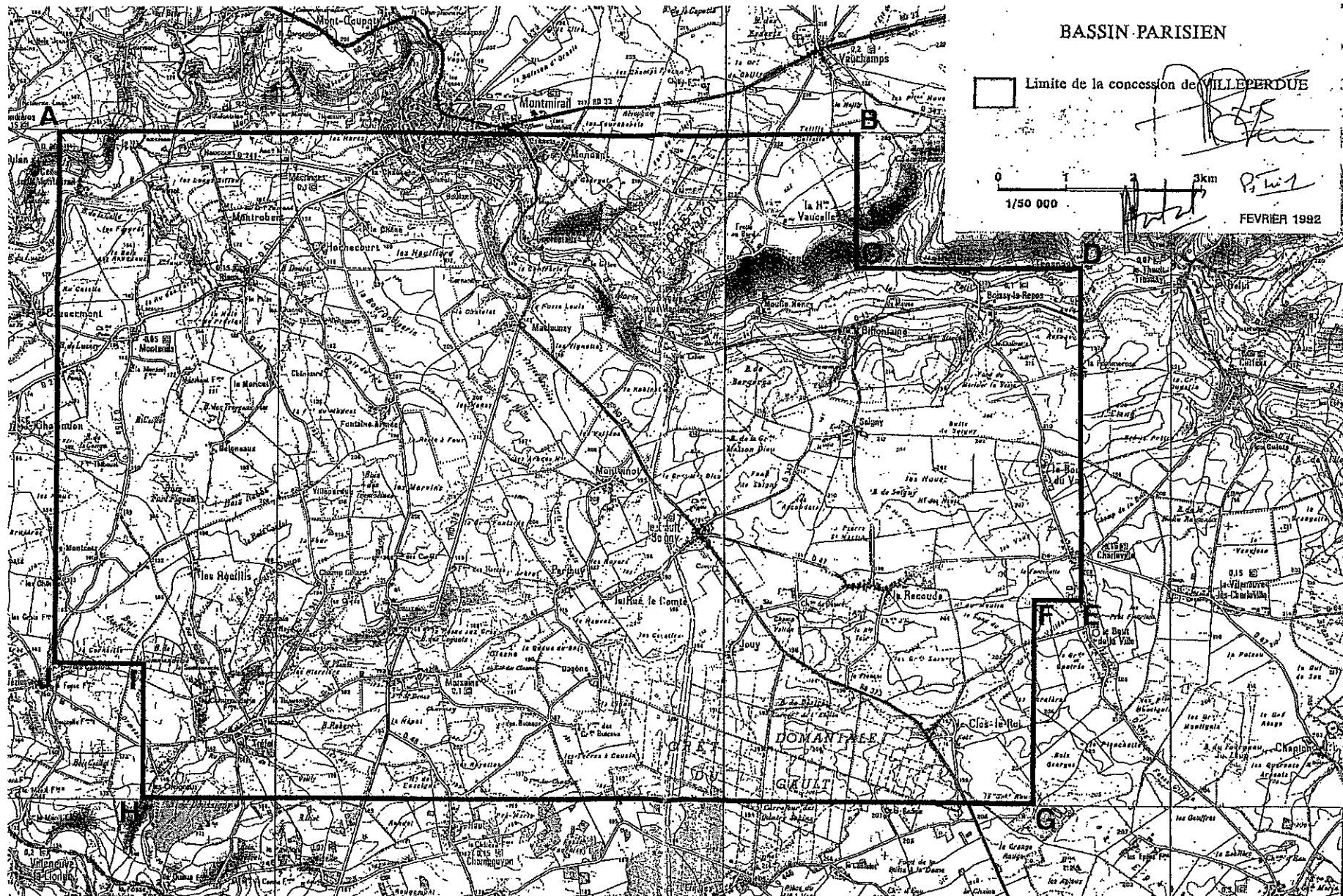


COPAREX CHAMPAGNE  
 COPAREX ILE DE FRANCE  
 GEOPETROL

**Demande d'extension  
 de la concession de  
 FONTAINE AU BRON**

Echelle 1/100.000

Montmirail est également concernée par la concession de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux, dite « concession de Villeperdue » par décret du 2 octobre 1992, portant extension de la dite concession. La présente extension de superficie accordée pour la durée de validité de la concession restant à courir, soit jusqu'au 15 janvier 2037.



## IV- RISQUES TECHNOLOGIQUES

Plusieurs établissements sont signalés comme installations classées pour la protection de l'environnement. Ils se répartissent en deux catégories selon qu'ils sont soumis au régime de déclaration ou au régime d'autorisation.

### **Installations classées soumises à déclaration :**

Il n'y a pas sur la commune d'installations classées soumises à déclaration.

### **Installations classées soumises à autorisation**

- SOUFFLET AGRICULTURE (RN33) est un complexe céréalier comportant un risque d'incendie-explosion.

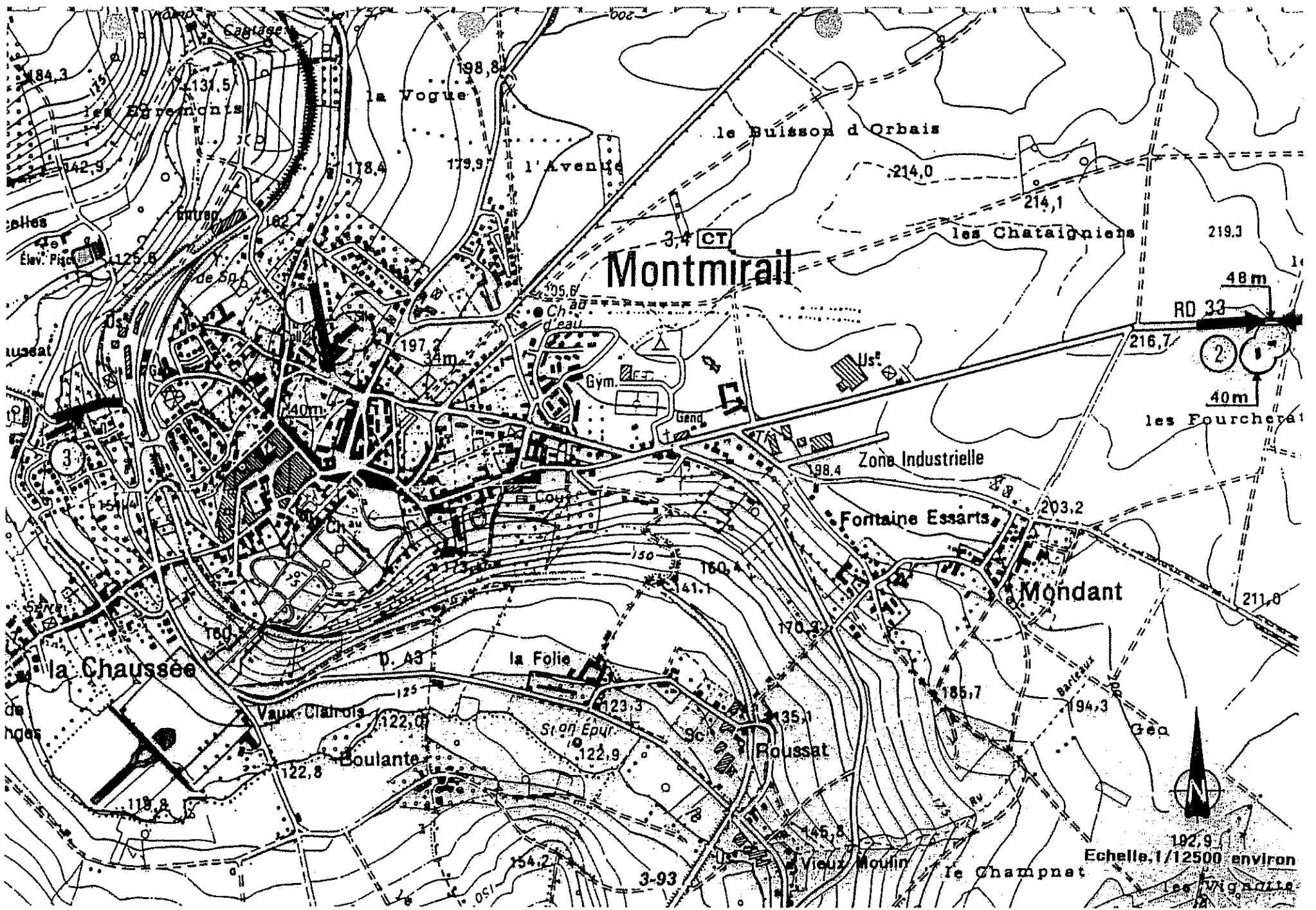
Il génère un périmètre de

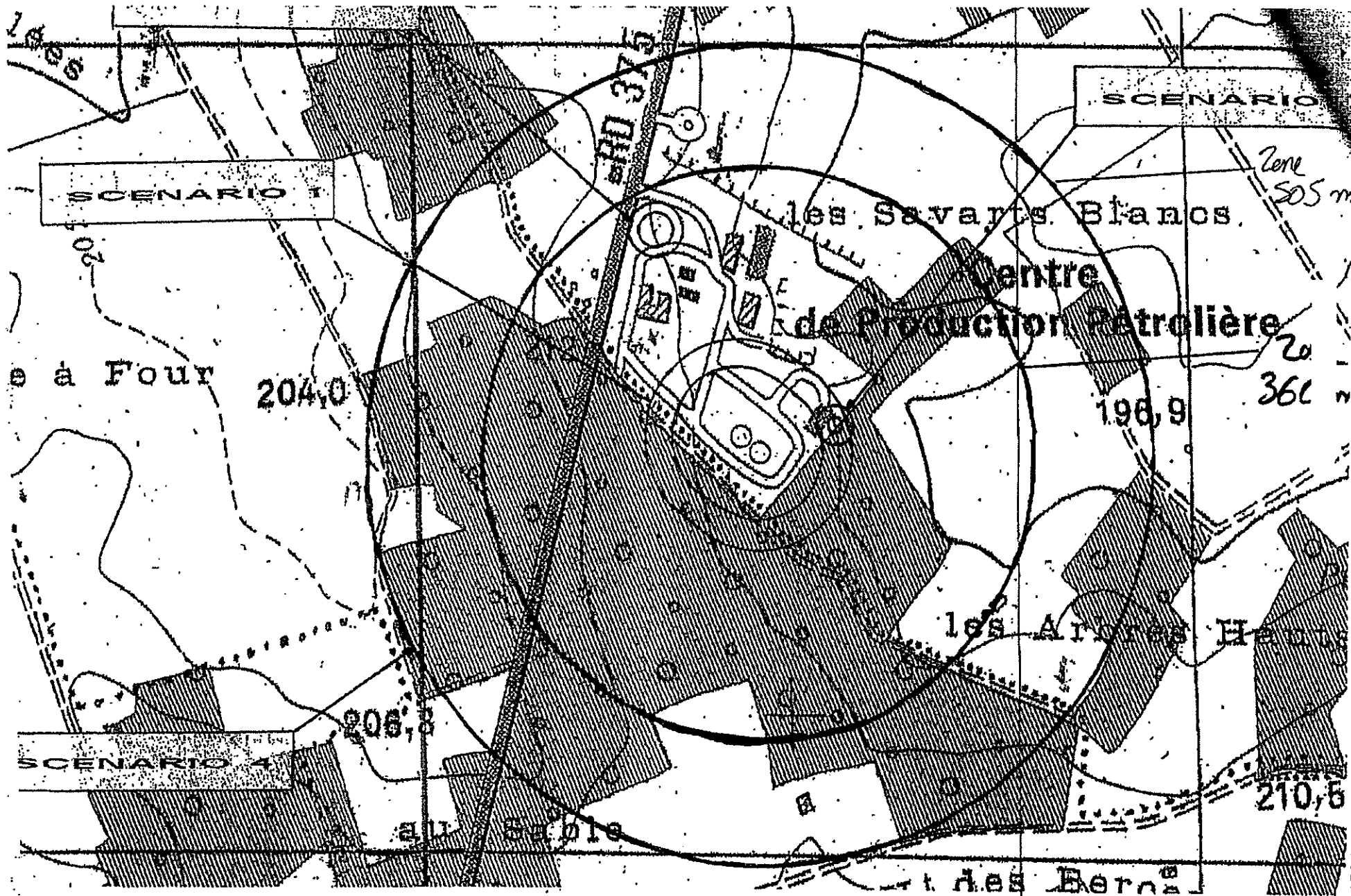
- o 36,2 mètres et 48 mètres autour du silo ;
- o 40 mètres autour du stockage de produits agro-pharmaceutiques.

- LUNDIN (lieu-dit de MacLaunay) est un centre de production pétrolière comportant un risque d'incendie-explosion. Des zones de protection établies autour des dépôts d'hydrocarbures correspondant à une boule de feu (boil over) :

- o une zone de 360 mètres dans laquelle il n'y aura pas d'augmentation de densité de population. Toute nouvelle construction sera notamment interdite. Seules, les extensions limitées des bâtiments existants ou les modifications sans extension et sans changement d'affectation seront autorisées ;
- o une zone de 505 mètres dans laquelle il y aura limitation de la densité de population et où seront interdits notamment les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur. Les autres constructions pourront être autorisées.

Ce site est classé en établissement SEVESO II – seuil bas. La réglementation impose, en plus du périmètre de risque repris au niveau POS/PLU, l'élaboration d'un plan de secours ainsi qu'une information auprès de la population sous forme de plaquettes ou tout autre moyen.





**LUNDIN CHAMPAGNE - Centre de production**

**Autres installations relevant du régime de la déclaration concernant les élevages et industries agro-alimentaires pour les produits carnés.**

- Monsieur AVAUX Bernard : pisciculture de Courcelles ;
- Monsieur LEMAITRE Olivier : élevage de chiens ;
- EARL GORGERY : élevage de vaches laitières.

**Elevages dont les épandages d'effluents sont réalisés sur le territoire communal**

- GAEC RABOT à Saint-Loup : élevage de vaches laitières ;
- GAEC du haut d'ESCARDRE à Escardre ;
- SCEA de VILNAIRON à Le Gault-Soigny ;
- EARL de la PLAINE à Gourgancon.

Gaz de France ne possède pas actuellement de canalisation de transports de gaz naturel sur le territoire concerné et n'a aucun projet de pose de gazoduc ou d'accessoires techniques concernant cette commune.

## V- LES CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL ET DE L'ENVIRONNEMENT

En 2005 MONTMIRAIL a obtenu 2 fleurs par le jury régional et départemental au concours national des villes et villages fleuris.

### *5.1. Les espaces boisés*

Les zones boisées, recensées pour l'imposition cadastrale ou encore classées espaces boisés à conserver par le plan local d'urbanisme, couvrent 25 % de la surface communale. Aucune forêt n'est soumise au régime forestier. Cependant, il convient de classer en espaces boisés classés :

- la forêt de Rouges Fosses constitue un massif de 470 hectares sur la commune de Montmirail. Elle est située au nord-ouest du territoire de la commune. Le même massif forestier se poursuit sur les communes voisines de Fontenelle-en-Brie et Artonges ;
- la forêt de Beaumont forme un massif boisé d'environ 400 hectares sur la commune de Montmirail. Elle se situe à l'est du territoire communal et se prolonge sur les communes de Vauchamps et Bergères-sous-Montmirail.

De tailles moins importantes mais non négligeables, des massifs boisés épars se situent au nord du territoire communal. Les plus significatifs se trouvent aux lieudits suivants :

- Les Brulis, 37 hectares ;
- Les Creux Fossés, 36 hectares ;
- Le Bois Thuilot, 19 hectares,
- Saint Met, 39 hectares.

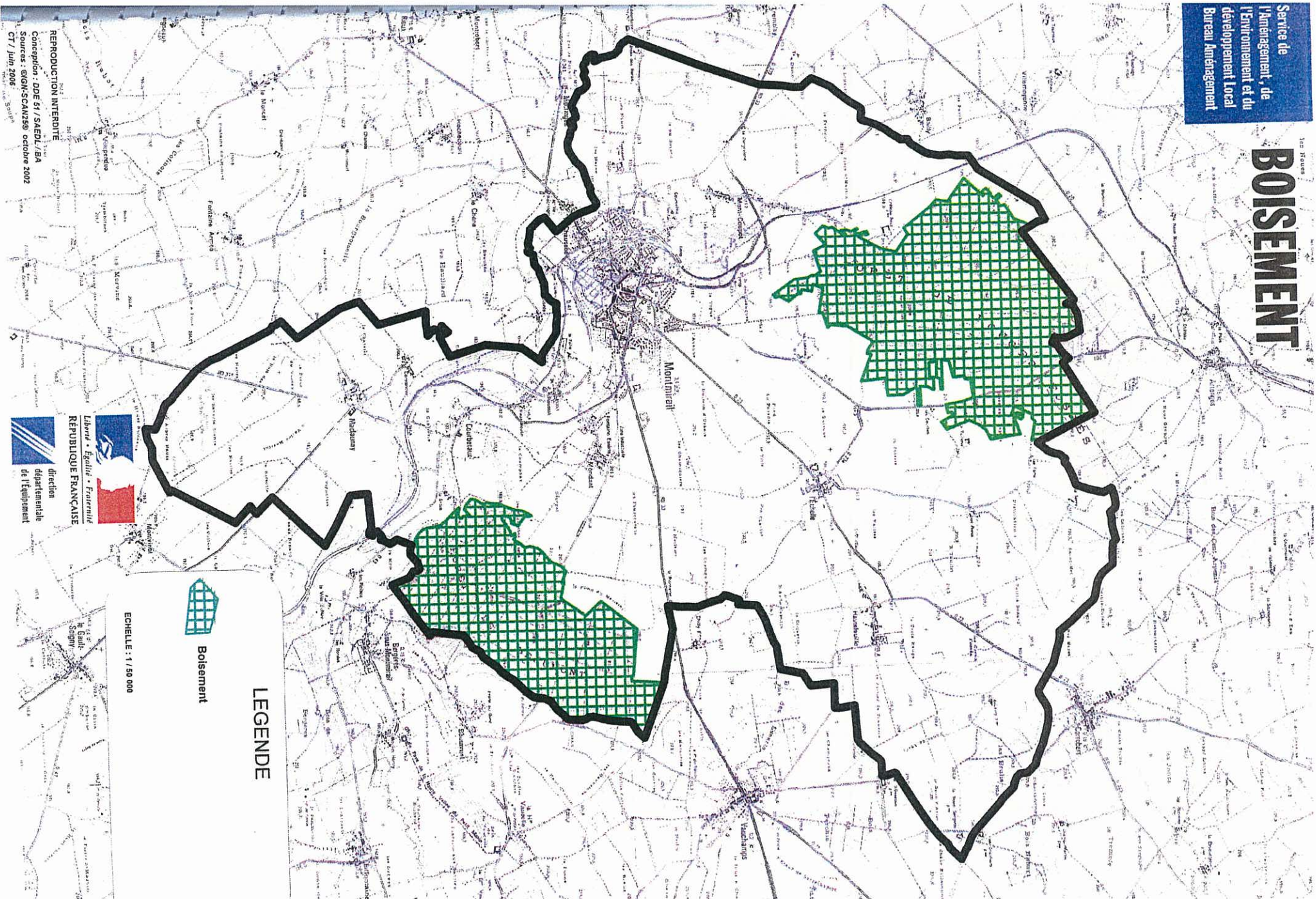
De beaux taillis sous futaie composent ces forêts dont les essences dominantes sont :

- ⇒ le chêne,
- ⇒ le charme,
- ⇒ le frêne,
- ⇒ le merisier,
- ⇒ le tremble,
- ⇒ le châtaignier,
- ⇒ le hêtre,
- ⇒ le bouleau.

Le coteau sud de la rivière Le Petit Morin représente une surface boisée de 54 hectares.

Au cœur de l'agglomération, le parc du château présente une superficie arborée importante. Ce boisement se prolonge au-delà de l'ancien tracé de la voie ferrée, en direction du Petit Morin.

# BOISEMENT



## **5.2. Les milieux naturels**

Il n'est pas recensé de milieux naturels à protéger sur la commune de Montmirail

## **5.3. Qualité des eaux**

### **5.3.1. Le Petit Morin**

#### **5.3.1.1. Descriptif**

Le Petit Morin prend sa source dans les marais de Saint Gond. Après avoir parcouru environ 22 kilomètres, il passe au pied de l'agglomération de Montmirail. Il parcourt encore 45 kilomètres pour finalement se jeter dans la Marne.

Depuis les marais de Saint-Gond, il est alimenté par une succession de petits ruisseaux ou Rus s'écoulant dans des thalwegs qui entaillent les plateaux dominant la vallée de chaque côté. Ces ruisseaux sont issus du drainage naturel des plateaux voisins. Sur Montmirail, le ru Barteaux, le ruisseau de Villemoyenne et le ru de Vinet sont des ruisseaux reliés au Petit Morin, ils peuvent être propices à la reproduction de la truite fario sous réserve d'accessibilité et de débits suffisants.

Aussitôt après avoir quitté la zone des marais de Saint-Gond, la rivière parcourt une vallée étroite surplombée par des plateaux. La vallée présente trois méandres sur le territoire de la commune de Montmirail. C'est sur le plateau dominant le dernier méandre que se trouve l'agglomération de Montmirail.

Le milieu physique du Petit Morin est le suivant : le substratum géologique des Marais de Saint-Gond, en amont de Talus-Saint-Prix, se compose d'alluvions qui recouvrent le Campanien (craie à Bélemnites). En aval de Talus-Saint-Prix, le Petit Morin entaille les terrains tertiaires d'Ile de France. Une étroite bande d'alluvions modernes occupe le fond de vallée.

La végétation aquatique et semi-aquatique est bien développée sur le Petit Morin dans les marais de Saint-Gond. Les berges dans la zone des marais de Saint-Gond sont en matériaux naturels stables pourvues d'une végétation rivulaire arborée discontinue. En aval du Thout-Trosnay, les berges sont stables pourvues d'une bande rivulaire arborée continue mais étroite.

Dans le petit Morin, on note des zones de frayère potentielles à brochet et à cyprinidés dans la zone des marais de Saint-Gond. Mais, la diminution de sa surface par assèchement (abaissement du niveau de la nappe) a diminué fortement la fonctionnalité de ces zones de frayères. Les zones de frayères actuelles à truite fario éparées sur le Petit Morin de Boissy-le-Repos à Mécringes ainsi que sur ses affluents. Il n'y a pas de zone de refuge particulière. L'habitat piscicole du Petit Morin dans les Marais de Saint-Gond est banalisé du fait de ses caractères physiques monotones. De plus, du fait de la baisse du niveau de la nappe au niveau des marais, les surfaces des zones de frayères sont en diminution. En

aval des marais de Saint-Gond, l'habitat piscicole du Petit Morin est diversifié et propice à la reproduction de la truite fario. Il en est de même pour les affluents de ce tronçon.

Le peuplement n'a pas été recensé depuis le sondage datant de 1985. L'étude hydrobiologique sur le Petit Morin en 1992 et la station RNB à Montmirail créée en 1997. En 1992, sur les stations de Coizard-Joches et Talus-Saint-Prix, le peuplement de macro-invertébrés est dominé par les Hirudinés, les mollusques. Les autres ordres sont faiblement représentés. Sur la station de Bergères-sous-Montmirail en 1997, le peuplement est dominé par les coléoptères Elmidae, les diptères Chironomidae, les tichoptères Hydropsychidae et les mollusques. Les crustacés Gammaridae sont présents de façon anecdotique. La source de nourriture est donc moyenne. On note la présence de hérons.

L'occupation de sol : dans les marais de Saint-Gond, les zones humides sont actuellement dominantes (1714ha) mais leurs régressions sont constantes au profit des cultures (drainage des terres), des bois et de l'embroussaillage par l'absence d'entretien (pâturage extensif, fauche). A Villevenard, il y a des extractions de tourbe en fonctionnement. Les anciennes extractions sont utilisées pour la pratique de la pêche. En aval, la vallée encaissée et étroite est essentiellement occupée par des prairies, quelques bois et des cultures extensives vers l'aval.

Sur la commune de Montmirail, on compte un ouvrage hydraulique : le moulin de Courbetaux qui abrite une usine Sanders. Il y a aussi un plan d'eau de 300m<sup>2</sup> pour la pisciculture, il se situe au lieu-dit « Les Courcelles ».

Les caractéristiques physiques du Petit Morin dans les Marais de Saint-Gond sont monotones et n'ont pas évolué depuis 10 ans. Un programme pluriannuel d'entretien a été mis en place depuis 1992. L'objectif est de maintenir un rideau boisé le long des berges pour limiter le développement d'une végétation aquatique envahissante et l'envasement du fond. En aval, le Petit Morin a des caractères physiques diversifiés. Le programme pluriannuel d'entretien a pour objectif de gérer la végétation rivulaire depuis 1992.

#### 5.3.1.2. *Qualité des eaux*

L'Agence de l'Eau Seine Normandie a répertorié les qualités des cours d'eau en Champagne-Ardenne.

L'objectif de qualité est de 1B pour le Petit Morin et ses affluents. Ces cours d'eau ont été classés en zone vulnérable.

En ce qui concerne le lieu de prélèvement situé à Montmirail (station RNB n°113450), l'année de référence est 1997, l'objectif de qualité est 1B et la qualité lors du prélèvement était de 1B.

La qualité de l'eau de la section amont du Petit Morin est dégradée en 1992, due à une pollution organique urbaine (phosphore). La station de Coizard-Joches se situe en aval de la confluence du Ruisseau de Cubersault. Elle est influencée par les rejets d'eaux usées des communes riveraines et les rejets viti-viticoles en période de vendanges. La station de Talus-Saint-Prix se situe en aval de la confluence du Ru de Maurupt. La qualité de l'eau de cette station est altérée par les rejets d'eaux usées de la commune. Les rejets de la laiterie de Baye insuffisamment traités et les rejets viti-viticoles en période de vendanges. La mise en service de la station d'épuration de Baye en 1996 devrait permettre au moins de supprimer les rejets directs domestiques. En aval de Bergères-sous-Montmirail, la qualité physico-chimique est correcte depuis 1992 conforme à l'objectif de qualité 1B. La qualité biologique, évaluée en 1992, augmente d'amont en aval du fait probablement d'une meilleure diversité de l'habitat et d'une amélioration de la qualité de l'eau.

Le groupe indicateur à Bergères-sous-Montmirail en 1992 et Montmirail en 1997 est toutefois médiocre. Le peuplement de macro-invertébrés a tendance à s'orienter vers des associations inféodées aux milieux riches en matière organique. L'IBGN calculée en 1997 est un point inférieur aux potentialités de la station et présente une faible robustesse (équilibre du peuplement en place précaire).

L'influence de l'agglomération sur la rivière n'est donc pas inexistante mais reste dans des limites très raisonnables puisque la qualité des eaux reste bonne. Malgré cela, la Fédération Départementale des Associations de Pêche et Pisciculture de la Marne classe le cours d'eau en seconde catégorie, ce qui signifie l'absence de salmonidés.

Sur la commune de Montmirail, il existe des rejets urbains. Un premier réseau de rejet urbain datant de 1972, rejette les eaux usées et les eaux pluviales, le réseau est mixte, sa capacité nominale est de 2000HE et la population raccordée est de 2052HE, la qualité du rejet est insatisfaisante du fait d'une surcharge de la station. Le second rejet urbain concerne le ruisseau de Villemoyenne, il date de 1968. Il rejette les eaux usées et les eaux pluviales, le réseau est mixte, sa capacité est de 1200HE et la population est de 1846HE. La qualité du rejet est insatisfaisante du fait du lessivage de la station en période pluvieuse.

On note plusieurs pollutions sur la commune de Montmirail. En 1987, une pollution accidentelle a eu lieu sur le Petit Morin. Son origine était un déversement d'hydrocarbures par le réseau d'eaux pluviales. Il n'y a pas eu de mortalité de poisson, mais des dépôts sur le fond et la flore ont été repérés (décès de macro invertébrés). Une autre pollution accidentelle a eu lieu à Montmirail au lieu dit « Moulin Henry ». Dans le petit Morin, on a observé des écoulements de produits phytosanitaires (négligence) par le biais du réseau d'eaux pluviales qui rejoint le ruisseau Bifontaine puis le Petit Morin. Les caractéristiques de ces produits sont des fongicides et des herbicides qui sont toxiques pour les poissons. Il a été observé une pollution sur 13 kilomètres avec une mortalité de tous les poissons sur 7,5 kilomètres (gardon, chevaîne, perche, loche vairon, goujon, chabot et brochet) et des macro-invertébrés.

Pour la période 1987-1991, les principales caractéristiques de l'eau sont exposées dans les tableaux ci-après.

Glossaire :

D.BO5 : Demande biochimique en oxygène pendant 5 jours.

DCO : Demande chimique en oxygène

IQBG : Indice de Qualité Biologique Général.

IBG : Indice Biologique Global 1991.

Qualité physico-chimique :

<b>Paramètres</b>	<b>Classe 1A</b> (amont de Montmirail)	<b>Classe 1B</b> (aval de Montmirail)
DBO 5j (mg/l O2)	< 3	3 à 5
DCO (mg/l O2)	< 20	20 à 25
Oxygène dissous (mg/l O2)	> 7	5 à 7
Saturation Oxygène %	≥ 90%	70 à 90%
NH4 (mg/l)	≤ 0,1	0,1 à 0,5

Qualité biologique :

<b>Paramètres</b>	<b>Classe 1A</b> (amont de Montmirail)	<b>Classe 1B</b> (aval de Montmirail)
IQBG et IBG	≥ 17	16 à 13
Chlorophylle a mg/l	≤ 10	10 à 60 mg/l

Concentrations en azote

<b>Paramètre</b>	<b>Classe N1</b> (amont de Montmirail)	<b>Classe N2</b> (aval de Montmirail)
NH4 mg/l	≤ 0,1	0,1 à 0,5
NO2 mg/l	≤ 0,1	0,1 à 0,3
NO3 mg/l	≤ 5	5 à 25
N Kjeldahl mg N/l	≤ 1	1 à 2

Concentrations en phosphore :

<b>Paramètre</b>	<b>Classe N1</b> (amont de Montmirail)	<b>Classe N2</b> (aval de Montmirail)
PO4 mg/l	≤ 0,2	0,2 à 0,5
P total mg/l	≤ 0,1	0,1 à 0,3

### 5.3.2. Cours d'eau : Le Ru des Egremonts

Affluent du Petit Morin, le Ru des Egremonts prend sa source à proximité du hameau de Montcoupot à l'extrémité d'un profond thalweg entaillant le plateau.

Il est issu du drainage naturel du plateau et complété selon la saison par deux écoulements provenant du plateau, de part et d'autre de la forêt de Rouges Fossés. Ces écoulements ne sont pas permanents et correspondent aux périodes pluvieuses.

La qualité du Ru des Egremonts permet le captage des eaux pour l'alimentation en eau potable de l'agglomération. Pour cela une station de pompage est implantée dans le thalweg, à proximité immédiate de la source.

Au lieudit « Courcelles », le ruisseau prend le nom de Ru de Saint Martin. Toujours grâce à la qualité de ses eaux, une activité piscicole est pratiquée à cet endroit.

Ce ruisseau n'est pas répertorié pour les études et les suivis faits par l'Agence de l'Eau Seine-Normandie en raison de sa faible importance.

Par contre, la Fédération Départementale des Associations de Pêche et Pisciculture de la Marne classe le cours d'eau en première catégorie, la présence et le développement des salmonidés y sont donc possibles.

#### *5.4. Le paysage*

La commune de Montmirail est fièrement juchée sur une sorte de promontoire, formé par le confluent du Petit Morin avec un ru assez profondément encaissé. Le paysage et son économie sont presque exclusivement ruraux. Les cultures sont prospères et variées. Montmirail est aussi une commune industrielle, artisanale, de commerces et de services. Elle forme un centre important pour l'ensemble des villages situés sur les plateaux de la Brie ainsi que ceux de la vallée du Petit Morin.

Sur la commune de Montmirail, les paysages sont structurés par deux éléments :

- la vallée du Petit Morin, orientée sud-est / nord-ouest ;
- les plateaux de la Brie encadrant et dominant la vallée.

##### *5.4.1. La vallée du Petit Morin*

La vallée du Petit Morin est particulièrement encaissée. Entre le fond de vallée et le rebord de plateau la dénivellée atteint cinquante mètres pour une largeur de vallée de l'ordre d'un kilomètre entre extrémités de plateaux. De ce fait, la vallée n'est perçue qu'à partir des bords des plateaux.

La perception de la largeur de la vallée varie en fonction de l'occupation des sols.

En amont du Petit Morin, à l'entrée du territoire de Montmirail la vallée est étroite en raison de la présence de la forêt de Beaumont qui couvre tout le coteau nord de la vallée et s'approche très près de la rivière, et par la présence également de boisements sur le coteau sud.

A cet endroit, la vallée se compose de prés et de cultures, avec un boisement linéaire le long du cours d'eau. Les sinuosités de la rivière masquent l'agglomération de Montmirail. Le milieu naturel domine.

A partir de la ferme de la Grâce, la perception de la vallée s'élargit en raison de la présence de cultures sur le coteau nord.

Les premières constructions visibles forment le hameau de Courbetaux. L'aspect de l'ancien village est constitué par des constructions espacées, dominées par le clocher de l'église. La hauteur du clocher et la couleur sombre de ses ardoises font de l'église un témoin de la présence du village depuis le fond de vallée, bien avant d'avoir aperçu les constructions du village.

Ce n'est qu'après avoir traversé le hameau de Courbetaux que l'agglomération de Montmirail apparaît. Seules les constructions situées à l'extrémité du plateau sont visibles. On remarque ainsi le hameau de Fontaine Essarts et l'extrémité du faubourg de Montléan.

En fond de vallée, les constructions industrielles du Moulin et de la scierie de Roussat annoncent la présence de la ville. Bien que ces établissements ne soient pas particulièrement esthétiques dans leur forme ou dans le choix de leurs matériaux de construction, ils ne constituent

cependant pas une gêne pour la perception de l'environnement naturel. En effet, ces constructions sont notamment entourées de plantations de peupliers ou d'arbres divers qui adoucissent l'aspect austère et peu élégant de ces sites industriels.

Depuis le hameau de Roussat jusqu'à l'entrée de l'agglomération au quartier de la Chaussée, la vallée garde son caractère naturel en présentant l'alternance de cultures, pâtures en haut de coteau, peupleraies et boisement linéaire le long de la rivière. L'agglomération de Montmirail reste discrète. Les maisons présentes sur le coteau sont espacées, et leurs jardins fortement arborés concourent à leur intégration dans l'environnement naturel. La ville n'est perceptible que par les constructions en extrémité de coteau, notamment le faubourg de Montléan. Le centre-ville reste caché par le parc fortement arboré du château. Le château quant à lui n'est pratiquement jamais visible depuis le fond de la vallée.

Avant de pénétrer dans l'agglomération par le quartier de la Chaussée, la route remonte légèrement sur le coteau. De ce fait, la perception de la vallée s'élargit de nouveau ce qui permet d'avoir un point de vue agréable sur le parc de loisirs « Philippe » situé en fond de vallée et présentant un caractère soigné sans installations défigurant la vallée du Petit Morin. L'aspect « nature » de l'endroit incite au tourisme et aux loisirs.

L'entrée dans l'agglomération par le quartier de la Chaussée se fait de manière abrupte, sans avoir vraiment ressenti jusqu'à ce moment la présence d'une agglomération de la taille de Montmirail.

**Plusieurs points de vue** permettent d'admirer la vallée du Petit Morin et l'agglomération de Montmirail. Quatre d'entre eux sont situés sur les extrémités des plateaux et le troisième est en fond de vallée.

Le premier point de vue se situe sur la voie communale allant au hameau de Cornantier. On y admire le coteau est de la ville particulièrement arboré, les constructions du faubourg de Montléan, ainsi que la vallée du Petit Morin entre le quartier de la Chaussée et la ferme de la Folie.

Un point de vue assez similaire sur la vallée du Petit Morin est situé sur la route départementale n°41 en direction de Rieux, ou encore sur la route départementale n°241 en direction de Mécringes

Cependant, de ces endroits, le flan ouest de la ville commence à être visible ce qui différencie légèrement du point de vue précédent.

La ville présente tout d'abord les constructions espacées des lotissements établis sur le coteau. Ces habitations se marient particulièrement bien au paysage en raison de la présence de nombreux arbres et des jardins attenants aux constructions.

Maintenant, le centre ville et la densité de ses constructions est visible. Une bâtisse de grande hauteur et récemment rénovée domine le centre ville et attire inévitablement le regard. Il ne s'agit toujours pas du château qui reste caché, mais du Centre Social « de la Rochefoucauld ». Avec l'église, ils constituent les repères du centre-ville.

Le troisième point de vue intéressant se situe entre la ferme de Tigecourt et le Château des Marais. A cet endroit la perception de l'agglomération de Montmirail est totale. L'ensemble des lotissements du coteau ouest présente ses constructions agrémentées de jardins arborés et le centre-ville domine les nouveaux quartiers.

C'est de ce fond de vallée que l'on perçoit mieux l'importance de la ville et sa position dominante sur une avancée du plateau. De plus, ce point de vue s'agrémente en premier plan du corps de ferme de Tigecourt qui présente une imposante tour ancienne.

A proximité du lieudit « la Dorgeaterie » un quatrième point permet d'avoir la plus grande vue d'ensemble sur l'agglomération. La position exacte est l'ancien tracé de la route départementale n°933 actuellement transformé en aire de repos pour les automobilistes. En plus de la vue d'ensemble sur Montmirail, on perçoit le thalweg des Egremonts, et sur le coté gauche, le hameau de Montcoupot allonge ses constructions.

Enfin, un autre point de vue se situe rue de Montléan, soit à l'extrémité est de la partie ancienne de l'agglomération. De cet endroit la vue surplombe un ample méandre de la vallée du Petit Morin avec les hameaux de Roussat et Vieux Moulin. Ce point dominant permet également de voir le plateau sud en direction du hameau de Maclaunay qui reste cependant caché à la vue.

En résumé, la vallée du Petit Morin constitue l'élément naturel le plus important du territoire communal par ses caractéristiques : cultures, boisements, prés, ancien village et hameaux, sinuosité du cours d'eau. A ce caractère naturel s'associe le calme et la tranquillité propice aux loisirs et à la promenade.

#### *5.4.2. Le plateau sud*

Le plateau sud est essentiellement occupé par la grande culture. La commune ayant fait l'objet d'un remembrement en 1971, les parcelles sont en général de grande taille.

Les perspectives ne sont pas très étendues en raison de la présence de nombreux bosquets. Au milieu des cultures et parsemées sur le territoire, des plates-formes pétrolières présentent leurs installations de pompage. Ces installations sont généralement réduites aux pompes, toujours en mouvement. Elles sont en général partiellement masquées par des plantations d'accompagnement en bordure de la plate-forme.

On aperçoit le plateau nord en raison de l'altitude similaire des deux plateaux. La continuité semble parfaite et ce n'est qu'en arrivant au bord du plateau que la coupure de la vallée du Petit Morin est perçue.

L'agglomération de Montmirail est peu visible en raison du boisement existant sur le coteau sud de la vallée et de l'aspect arboré du flan est de la ville.

On note simplement la présence de l'ancien village de Maclaunay que les routes principales évitent désormais.

### 5.4.3. *Le plateau nord*

Le plateau nord est lui aussi destiné à la grande culture. Il présente cependant les deux grands massifs forestiers de la commune à savoir les forêts de Rouges Fossés et de Beaumont.

Jusqu'au hameau de Hautefeuille, le plus éloigné de l'agglomération, l'absence de bosquet dégage la vue sur l'étendue importante des cultures. Au-delà, l'alternance des cultures, bosquets et massifs boisés reprend, ce qui tend à rendre le même paysage que sur le plateau sud.

Bien que situés dans la partie du plateau destinée aux cultures, les hameaux de l'Echelle et Hautefeuille restent discrets en raison de la forte densité d'arbres et de vergers qui accompagne les constructions.

Sur le plateau, le château d'eau situé entre les deux hameaux sert de repère d'orientation dans ce grand espace de cultures.

En venant du nord du territoire depuis ce plateau, seules les premières constructions de l'agglomération de Montmirail sont visibles. Dès l'entrée de l'agglomération, le plateau s'abaisse peu à peu masquant ainsi l'importance de l'agglomération depuis le nord.

En venant de l'est sur ce même plateau, les premières constructions rencontrées sont celles de la zone industrielle de la Montdant. Des plantations d'accompagnement sur les sites les plus anciens permettent d'amoindrir l'aspect industriel de la zone.

### 5.4.4. *Points Noirs*

Sur le territoire de la commune, il existe peu de points noirs perturbant la qualité des sites et paysages. De plus, pour certains d'entre eux des mesures simples et peu onéreuses pourraient remédier aux inconvénients visuels qu'ils occasionnent.

#### *Hameau de Maclaunay :*

Dans ce hameau, il existe une zone d'activité. Les constructions qui y sont établies sont récentes et les matériaux utilisés ne portent pas à critique. Cependant les dimensions importantes de ces constructions attirent et marquent la vue que l'on peut avoir de l'environnement du village. Pour que le site retrouve un caractère plus naturel correspondant à l'ensemble du plateau et au hameau de Maclaunay, de simples plantations d'accompagnement autour des bâtiments de la zone d'activité suffiraient.

#### *Les silos*

Les silos agricoles collectifs sont une caractéristique de l'activité rurale de la commune et des communes environnantes et leur nécessité s'impose. Il n'en reste pas moins que leur grande hauteur et parfois la nature de leurs matériaux en font des points sensibles dans le paysage.

Le premier d'entre eux est établi sur la route départementale 933 à l'est de l'agglomération. Du fait de sa position particulièrement isolée et de sa grande hauteur, il constitue un point spécifique du paysage. Bien qu'attirant inévitablement le regard, il ne forme pas à proprement parler un point noir grâce à la qualité de sa construction et aux couleurs utilisées pour son revêtement.

Le second silo est également situé en pleine agglomération. Sa position est dominante puisqu'il est implanté presque au sommet du plateau. Sa position conjuguée avec sa hauteur en font un « monument » dominant et écrasant toutes les constructions de la ville. En comparaison, l'église pourtant haute et également placée en haut de plateau ne se remarque même pas. De plus, comme le revêtement du silo a mal vieilli, ou trop vieilli, c'est une masse grise qui domine la ville. C'est aspect imposant et triste est particulièrement visible depuis le nord-ouest et l'ouest du territoire (points de vue 2, 3 et 4) et donc depuis le principal axe de communication que constitue la route départementale n°933 en provenance de Meaux et Château-Thierry. Sa situation empêche de prendre des mesures de plantations d'accompagnement pour en réduire la vue. Comme il ne peut être envisagé d'abandonner cet ouvrage, c'est dans la recherche d'une coloration du revêtement qu'il faudrait rechercher une meilleure intégration dans le site.

#### *Ferme de Tigecourt.*

Un des points de vue significatif (point 3) est situé près de la ferme de Tigecourt. Cette ferme présente un intérêt pour le paysage par sa position en avant de la ville dans la vallée du Petit Morin, par la composition des anciens bâtiments du corps de ferme et également par la présence d'une imposante tour flaquant l'angle sud des bâtiments. Malheureusement, un hangar agricole a été adjoint au corps de ferme à son côté nord. Si le bâtiment en lui-même ne choque pas la vue parce que ses dimensions s'accordent avec le reste de la ferme, il n'en est pas de même en ce qui concerne la couleur de la toiture. Celle-ci est nettement trop vive par rapport aux toits de la ferme et aux constructions visibles de l'agglomération. Là aussi, des plantations d'accompagnement permettraient d'atténuer considérablement la perception visuelle du toit de ce hangar.

#### *Moulin et scierie.*

Il n'y a plus d'activité de meunerie dans les bâtiments de l'ancien moulin. Ceux-ci ont été réhabilités en logements. Les activités de scierie qui s'exercent en fond de vallée aux lieudits Vieux Moulin et Roussat nécessitent des bâtiments importants. Depuis le fond de la vallée la perception visuelle de ces constructions ne pose pas de problème en raison de la présence de peupleraies et divers arbres à proximité. Il n'en est pas de même depuis le point de vue de Montléan (point 5) d'où l'on domine les constructions. Elles apparaissent alors dans toute leur importance et leur hauteur. A nouveau, des plantations d'arbres en périphérie des constructions et installations pourraient facilement améliorer le panorama. Il pourrait être utilisé notamment des peupliers convenant à la nature des sols de fonds de vallée, qui ont l'avantage d'avoir une croissance rapide et d'atteindre une grande hauteur pour pouvoir masquer les constructions notamment celles du moulin.

## *Réseaux*

Dans la vallée du Petit Morin, en amont de Courbetaux, deux lignes électriques à moyenne tension perturbent la qualité naturelle du site par leur tracé anarchique.

Sur le plateau nord, d'autres lignes de réseaux parcourent également le territoire en tout sens mais leur impact n'est pas aussi important que dans la vallée du Petit Morin en raison des étendues plus vaste embrassées par le regard.

### *5.4.5. Eléments structurants*

En conclusion de l'analyse des paysages, il faut en retenir les éléments caractéristiques à savoir :

- la vallée du Petit Morin avec son caractère de milieu naturel ;
- les boisements du coteau sud de la vallée ;
- les bosquets et massifs boisés situés sur les plateaux ;
- le coteau est de Montmirail présentant des maisons espacées et agrémentées de jardins arborés ;
- la présence de plantations d'accompagnement des constructions sur le flan ouest du coteau aggloméré et dans les hameaux.

L'ensemble de ces éléments concourt à la qualité de l'environnement du milieu urbain et naturel.

## VI- LES CARACTERISTIQUES DU SITE URBAIN

### 6.1. L'agglomération

#### 6.1.1. Le caractère du bâti

Les grandes voies de communication ne structurent pas la ville, notamment la route de Châlons-en-Champagne au département de l'Aisne (RD 33), elles viennent mourir sur l'enceinte périphérique. A l'intérieur de celle-ci, un réseau de voiries de faible largeur, très homogène, organise l'espace urbain. L'enceinte historique, avec le site du château, constitua sans doute l'un des seuls éléments cause de la forme urbaine (absence de réseau, dit primaire, de voies), influençant directement le tracé du réseau de voirie intérieur. A partir de cette enceinte, se développa une urbanisation de faubourgs, à tendance linéaire, notamment sur l'une des principales voies de communication (RD41) et le faubourg de « La Chaussée » l'urbanisation extérieure étant effective en différents points de la ville (avec de nombreux lotissements) notamment le long des axes venant mourir sur les portes de la ville.

Montmirail est aujourd'hui, une bourgade qui ne comporte pas de noyau compact mais des files de constructions qui s'étirent, plus ou moins espacées, sur les routes partant du centre, à la rencontre des hameaux détachés. Le centre ancien est traversé par la grande rue du faubourg de Paris, les rues Charles de Gaulle, Amelin, de Châlons et de Montléan qui relient l'ouest et le nord de la commune à l'est, et au nord-est part de la rue Lucien Mathieu et l'avenue de la Rochefoucauld (avec ses avenues protégées) où viennent se greffer des rues relativement étroites mais permettant malgré tout la circulation et qui desservent de grands lotissements.

#### 6.1.2. Centre-ville

La partie la plus ancienne de l'agglomération de Montmirail se trouve autour de l'ensemble constitué par le château et l'église. Les constructions occupent l'extrémité du plateau dominant la vallée du Petit Morin. Elles enserrent le château depuis son côté nord-est jusqu'au sud-ouest en passant par le nord.

Au centre ville, la densité des constructions est extrêmement forte. Les constructions sont établies en limite du domaine public et vont le plus souvent d'une limite latérale à l'autre.

Les rues présentent une continuité pratiquement totale des façades.

Le parcellaire est constitué de très petites parcelles presque entièrement couvertes par les bâtiments à l'exception parfois de petites cours intérieures.

Les propriétés situées en périphérie de la partie ancienne de l'agglomération disposent de jardins en arrière des constructions et dans le prolongement de celles-ci.

Ce dernier type de constructions et de propriétés se retrouve également au faubourg de Montléan qui a constitué une des premières extensions du vieux village. Ce faubourg s'étend sur la crête du plateau à l'est du centre-ville. Il n'y a pas de rupture des constructions entre ce faubourg et le centre de l'agglomération.

Cette structure d'habitat se trouve également dans l'extension de la ville qui s'est faite au nord-est, le long de l'ancien tracé de la route de Paris, actuellement appelé rue du Faubourg de Paris.

De même nature sont les constructions situées au pied du plateau, dans la vallée du Petit Morin au lieudit « La Chaussée ». Elles bordent la rue de la Libération en rang serré et présentent des jardins en partie arrière des propriétés.

Dans cette partie ancienne de la ville, les rues sont relativement étroites mais permettent malgré tout une circulation automobile ainsi qu'un stationnement.

Le rétrécissement localisé de certaines rues impose une circulation lente et précautionneuse correspondant bien au caractère tranquille du centre-ville.

Les constructions du centre-ville sont généralement étroites et hautes. Elles comportent fréquemment un rez-de-chaussée, deux étages et un comble. On y remarque de nombreux étages mansardés.

Les rez-de-chaussée sont propices aux vitrines des commerces en raison de l'implantation des constructions à l'alignement de la voie publique.

Les matériaux de construction utilisés sont locaux. Les maçonneries des murs sont rarement en brique ou en pierre appareillée, mais plutôt confectionnées à l'aide de carreaux de terre, de moellons grossièrement taillés et assemblés à la chaux. La fragilité de ces matériaux employés dans l'architecture a rendu nécessaire une protection et une mise hors d'eau des murs. Celles-ci sont assurées par des enduits divers tel que le revêtement en mortier de chaux, l'animation étant reportée sur leurs couleurs. On retrouve aussi des habitations, des bâtiments et des murs de clôtures en carreaux de terre, des pignons et même des façades en pans et bardages en bois.

De nombreuses constructions sont dotées d'appareillages de brique encadrant les ouvertures (jambages, linteaux, appuis) ou soulignant les chaînages verticaux ou les bandeaux horizontaux formant très souvent des corniches ouvragées. On retrouve très ponctuellement la pierre, une forme en enduit lissé ou en bois pour les linteaux.

Les toitures sont à fortes pentes, ce qui convient particulièrement bien au système de recouvrement en tuile plate (remplacée aujourd'hui par la tuile mécanique) déterminant des espaces grenier importants. Elles peuvent être à deux versants simples ou bien à 4 versants déterminant les pignons coupés. On trouve également des croupes droites. Les fortes pentes de toiture utilisent aussi l'ardoise, et sont parfois agrémentées de belles lucarnes à deux versants formant tympan ou de lucarnes dites rampantes. Les cheminées sont imposantes.

Le gabarit des ouvertures est variable et dépend du statut de la maison : petites ouvertures pour les maisons simples, ouvertures généreuses pour les habitations dites « bourgeoises ».

### *6.1.3. Les lotissements*

La plus grande partie des extensions de l'ancienne agglomération s'est faite sous forme de lotissements, principalement à partir du début des années 1960 où l'on a vu démarrer la croissance de la population. Ces lotissements ont été destinés uniquement à l'habitation.

Les nouveaux quartiers se sont établis sur le coteau ouest du promontoire formé par le plateau et dominant la vallée du Petit Morin. Tout d'abord développés dans la continuité de l'agglomération, entre la ville ancienne et le tracé de l'ancienne voie ferrée, les lotissements ont ensuite débordé cette seconde « enceinte » que formait la voie. Ils ont poursuivi leur extension en se rapprochant de la rivière. Leur développement a ensuite été freiné par la nature des terrains du fond de la vallée peu propice aux constructions, ce qui a permis de conserver le caractère naturel de la vallée et de la rivière.

La composition de ces lotissements est très aérée. Les constructions sont généralement situées sur les parcelles en observant un recul tant par rapport à la limite du domaine public que des autres limites des propriétés. Elles sont destinées à l'habitation et n'ont généralement pas d'étage ou bien deux niveaux permettant d'utiliser la dénivelée du terrain naturel. La superficie des propriétés est de l'ordre de 500 m<sup>2</sup> et plus.

Avec les années, les jardins ont été agrémentés de plantations d'arbres maintenant arrivés à maturité. De ce fait, ces quartiers résidentiels présentent un agréable aspect verdoyant qui permet parfaitement aux constructions de s'intégrer dans le paysage. Le coteau, désormais occupé par les habitations, conserve un aspect alternant entre naturel et bâti formant une transition entre le fond de vallée et le centre-ville purement urbain.

Parallèlement au développement de l'urbanisation du coteau ouest de la commune, l'extension de l'agglomération s'est également faite au nord et au nord-est du centre-ville, au sommet du plateau.

Sur cette partie de la commune, les lotissements présentent des formes, des densités et des compositions diversifiées. Ils regroupent à la fois des secteurs pavillonnaires ainsi que des petits immeubles collectifs ou maisons accolées destinées à la location. Chaque lotissement forme un petit quartier à lui seul. Ils sont isolés les uns des autres par la structure des « Avenues », vastes allées verdoyantes, ainsi que par de grandes propriétés dont les terrains n'ont pas été urbanisés.

## 6.2. Les hameaux

Dans les hameaux se mélangent habitations anciennes et récentes.

Il n'y a pas de caractéristique particulière quant au mode d'implantation des constructions. Elles sont établies tantôt à l'alignement de la voie publique tantôt en retrait. L'implantation des constructions par rapport aux limites des parcelles n'est pas non plus systématique, encore que les constructions les plus anciennes soient fréquemment implantées sur une limite au moins.

Les hameaux de Hautefeuille, Courbetaux et Montcoupot ont une forme allongée car ils sont établis le long d'une voie principale.

Les hameaux de l'Echelle, Courbetaux et Maclaunay correspondent à des anciennes communes. Ils se caractérisent par la présence d'une église. A Maclaunay, les constructions se groupent autour de l'église.

Les constructions ne présentent pas de hauteur importante. Elles comportent au maximum un rez-de-chaussée et un étage plus comble. Les bâtiments agricoles anciens ou plus récents peuvent présenter une hauteur plus importante pour des raisons fonctionnelles dues aux besoins de stockage des récoltes.

## VII- PROTECTION DU PATRIMOINE

### *7.1. Patrimoine architectural*

Plusieurs sites sur la commune sont soit inscrits à l'inventaire des monuments historiques soit classés monuments historiques.

Sont classés monuments historiques :

- les anciens remparts et leurs abords au centre de Montmirail ;
- les Avenues, sol et plantations, dans le prolongement de la perspective du château.
- le reste du dolmen du Trou du Bœuf à Montcoupot ;

Les châteaux de Montmirail et de l'Echelle-le-Franc sont seulement inscrits à l'inventaire des monuments historiques.

#### *7.1.1. Les Remparts*

Montmirail est une ancienne ville fortifiée dont il reste à l'heure actuelle quelques vestiges des remparts qui l'entouraient. Les plus intéressants sont situés au nord de la ville. Cette partie de vestiges, d'une longueur d'environ 200 mètres, est formée d'une muraille de 6 à 7 mètres de haut. Au cours du temps, les remparts ont connu des transformations importantes et aujourd'hui, les fossés sont occupés par des jardins potagers.

Pour la protection du site des remparts, le plan local d'urbanisme maintient une classification en une zone particulière.

Elle s'applique sur les remparts, le chemin longeant les remparts ainsi que sur une partie des terrains en vis-à-vis des remparts de l'autre côté du chemin. L'étendue de cette zone permet de dégager le site des remparts de toute nouvelle construction, hormis l'extension des constructions existantes.

De plus, cette zone se poursuit en suivant le tracé de la ruelle des Chauffours constituant ainsi une zone à dominante naturelle au milieu de la zone UC à dominante urbaine et à forte densité de construction.

Par sa forme en fer à cheval débutant rue de la Croix Gaudé et aboutissant à proximité dans la rue des Chauffours la zone est propice à la promenade pédestre au pied des remparts.

De la même façon et dans le même esprit de protection du patrimoine architectural de la commune, une seconde zone a été maintenue au cœur de l'agglomération à l'emplacement d'une autre partie des remparts.

Bien que ce second site des remparts soit moins caractéristique que le précédent, le classement en zone particulière participe à sa protection.

Sous réserve d'une meilleure mise en valeur du site des remparts, ces deux zones à dominante naturelle peuvent permettre de créer un itinéraire piéton de découverte de la ville en parcourant d'abord le pied des remparts, en empruntant les deux zones, puis en remontant en direction du château en passant par la partie la plus ancienne de l'agglomération.

### 7.1.2. Les Avenues

Les avenues constituent la perspective du château en direction du nord-est. Il s'agit d'un espace naturel bordé par des alignements d'arbres majestueux.

Pour la protection de ce site classé, le plan local d'urbanisme y applique comme précédemment une zone N interdisant les nouvelles constructions. De plus, les alignements d'arbres font l'objet d'un classement en espace boisé classé à conserver qui interdit toute modification de l'usage du sol et notamment le défrichement. Les plantations sont donc protégées de la manière la plus forte qu'il puisse être et cela pour toute la durée d'application du plan local d'urbanisme.

Dans le même esprit de protection des perspectives monumentales existantes sur le territoire communal, le nouveau plan local d'urbanisme applique une zone N à deux autres allées partant de l'extrémité des Avenues.

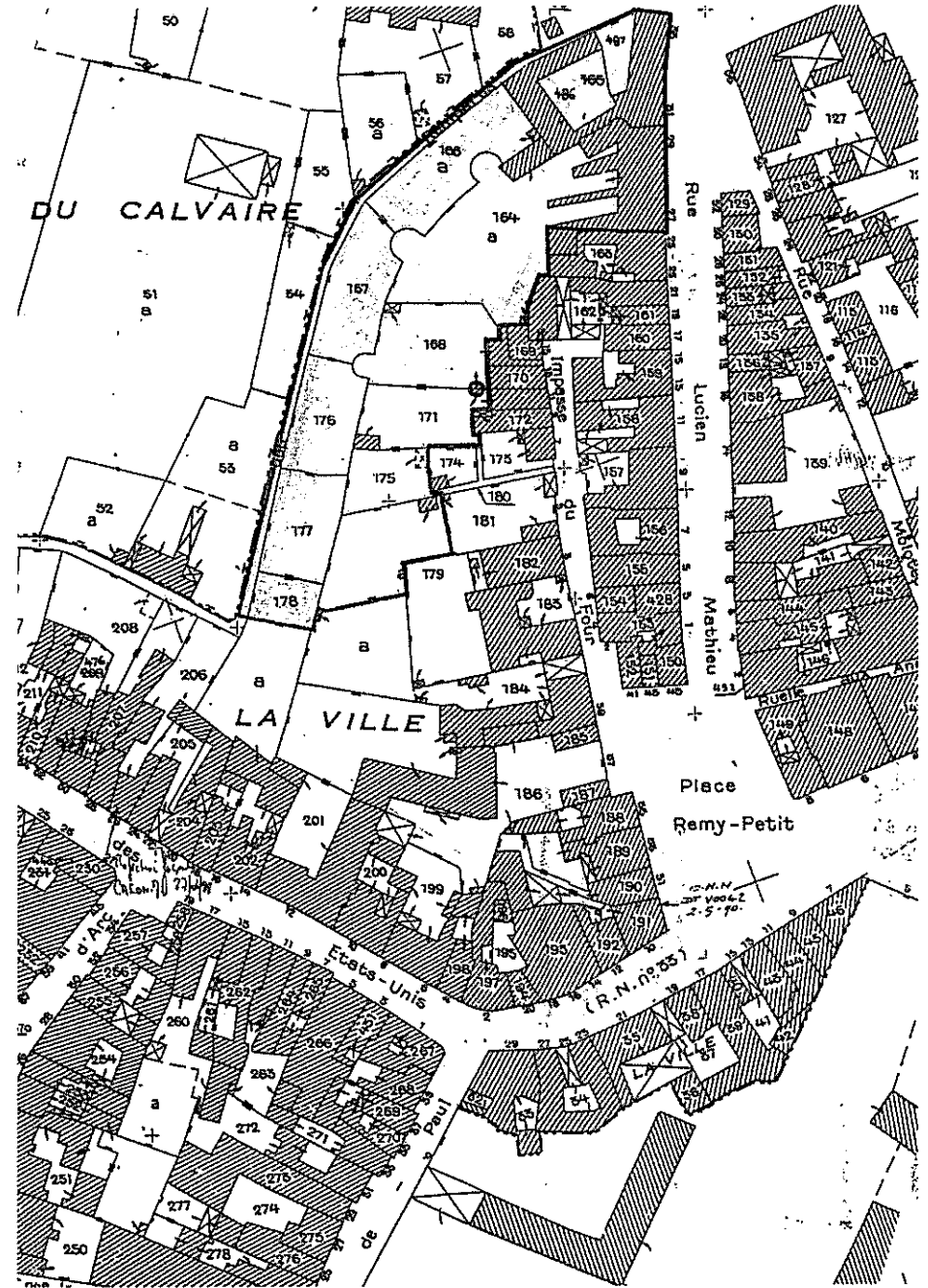
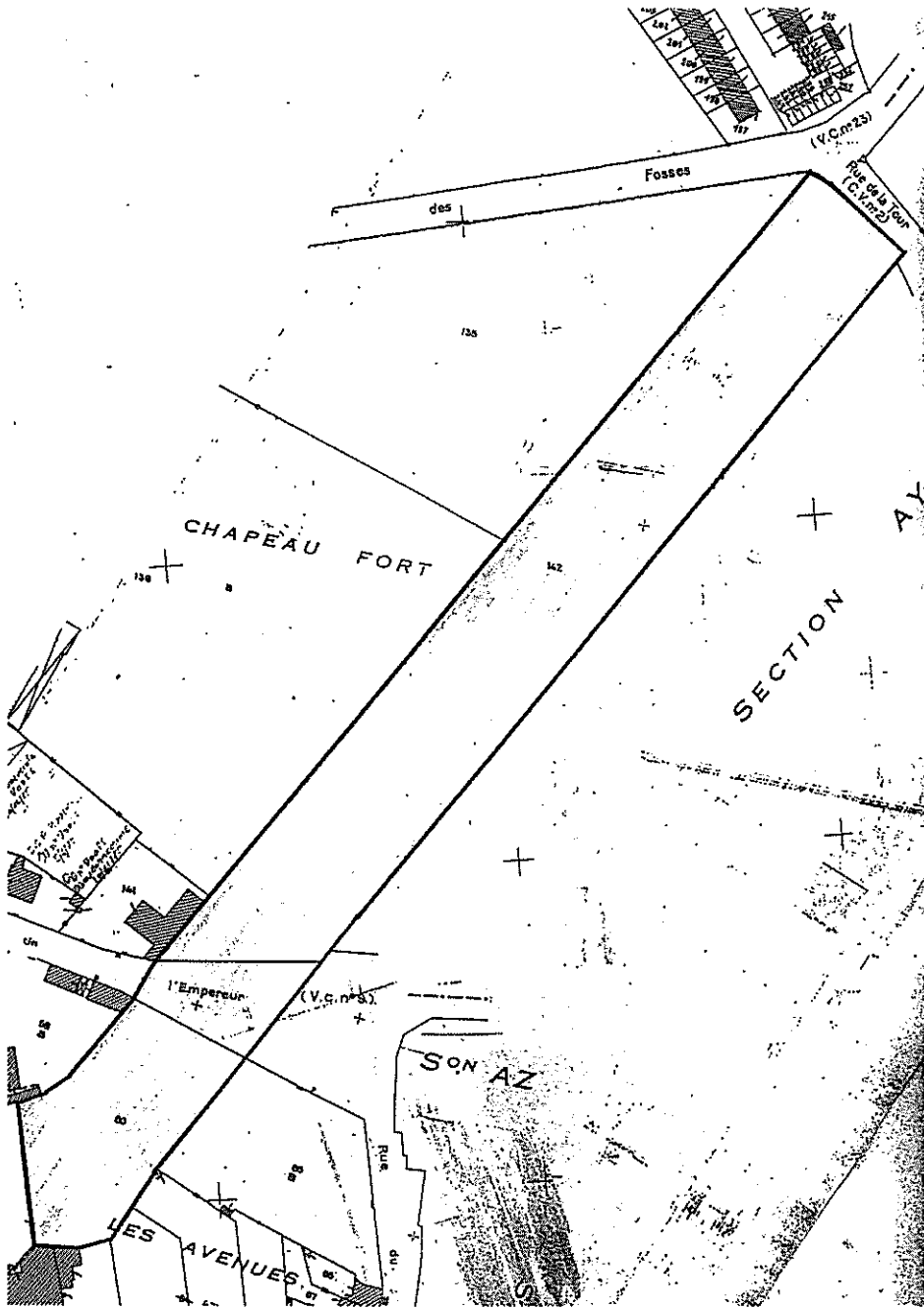
La première s'oriente vers l'est, et a une longueur d'environ 500 mètres. Elle est bordée également d'arbres fruitiers qui ont fait l'objet d'un classement en espace boisé classé à conserver pour assurer leur protection.

La seconde allée s'oriente vers le nord. Depuis son origine à la croisée des avenues jusqu'à la route départementale n°41 qui la coupe, soit sur une longueur d'environ 500 mètres, cette allée est bordée par des alignements d'arbres dont la qualité tend à égaler les alignements des avenues. C'est pourquoi ces alignements ont également fait l'objet d'un classement en espace boisé classé à conserver pour assurer leur pérennité.

Cette même allée se poursuit en droite ligne au-delà de la route départementale n°41. Après un parcours rectiligne de 1200 mètres, l'allée atteint la forêt de Rouges Fossés. Sur ce parcours, elle est encore bordée d'arbres mais la qualité de ces bordures n'est pas régulière. Malgré cela, ces bordures ont fait l'objet d'un classement en espace boisé classé à conserver.

Les Avenues et les deux allées mentionnées précédemment forment un Y de verdure partageant l'urbanisation de l'agglomération en quartiers spécifiques. Elles créent un espace vert naturel pour ces quartiers et sont de ce fait très fréquemment utilisées pour la promenade.





### 7.1.3. Dolmen du Trou du Bœuf

Reste du Dolmen du Trou-du-Bœuf, à Montcoupot est classé monument historique le 13 mai 1925. La protection du site se fait par l'application d'une zone particulière et d'un classement en espace boisé classé à conserver de la parcelle où se situent les restes du dolmen.

### 7.1.4. Château de Montmirail

C'est une demeure bâtie en briques et pierres dans le style Louis XIII, s'ouvrant par un perron et une ample cour d'honneur encadrée de deux pavillons monumentaux reliés au château par des communs. Il est inscrit sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, le 2 mars 1928.

### 7.1.5. Château de l'Echelle-le-Franc

Ce château est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 5 novembre 2003, pour la façade et la toiture.

## 7.2. Patrimoine archéologique

Sur le territoire de la commune de MONTMIRAIL, de nombreux sites archéologiques ont été recensés selon la liste ci-jointe. Cette liste ne représente que l'état actuel des connaissances et ne sauraient en rien présager de découvertes futures sur d'autres secteurs de la commune.

Liste des sites archéologiques connus au 3 décembre 1998 (archives de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'archéologie)

727 51 380 1 MONTMIRAIL TROU DU BOEUF NEOLITHIQUE	3960 51 380 8 MONTMIRAIL LE CHATEAU XVIe SIECLE	6158 51 380 15 MONTMIRAIL - MODERNE
2105 51 380 2 MONTMIRAIL LES TERRES NOIRES à COURBETAUX GALLO ROMAIN MODERNE	3961 51 380 9 MONTMIRAIL CHEMIN DES ROULIERS GALLO ROMAIN	10516 51 380 16 MONTMIRAIL MACLAUNAY GALLO ROMAIN
1406 51 380 3 MONTMIRAIL CHAMPTIN à COURBETAUX MOYEN AGE - MODERNE	3962 51 380 10 MONTMIRAIL CHATEAU DES MARAIS MODERNE	11570 51 380 17 MONTMIRAIL LE VIEUX MOULIN XVe SIECLE

3956 51 380 4 MONTMIRAIL PIECE DE LA CROIX GALLO ROMAIN	3963 51 380 11 MONTMIRAIL TIGECOURT MOYEN AGE	11571 51 380 18 MONTMIRAIL ENTRE TIGECOURT ET LE SAUSSAT MODERNE
3957 51 380 5 MONTMIRAIL N33 GALLO ROMAIN	3964 51 380 12 MONTMIRAIL LA NOUE XVIIIe SIECLE	11572 51 380 19 MONTMIRAIL - MODERNE
3958 51 380 6 MONTMIRAIL D41 GALLO ROMAIN	3965 51 380 13 MONTMIRAIL LA GRACE à COURBETAUX MOYEN AGE MOYEN AGE MODERNE	14727 51 380 20 MONTMIRAIL CHATEAU GAILLARD. MACLAUNAY GALLO ROMAIN
3959 51 380 7 MONTMIRAIL LA VILLE XIVe SIECLE	6157 51 380 14 MONTMIRAIL MONTLEAN XIIe SIECLE	14728 51 380 21 MONTMIRAIL L'ECHELLE INDETERMINE MEDIEVAL

Conformément au décret n°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine dans certaines procédures d'urbanisme, la

Direction Régionale des Affaires Culturelles  
Service Régional de l'archéologie  
3 Faubourg Saint Antoine, 51000 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE  
Tél: 03.26.70.63.31

demande que lui soient communiqués pour avis, au titre du décret RIII 21 du Code de l'urbanisme :

- 1 - pour les zones particulièrement sensibles définies sur le plan de zonage, tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol de la commune ;
- 2 - pour les autres secteurs les dossiers de demande de travaux affectant le sous-sol sur une surface de 2000 m<sup>2</sup> et plus.

Par ailleurs, ce service souhaite être saisi pour instruction préalable des dossiers concernant les projets soumis à étude d'impact et/ou enquête publique (remembrement, routes, installations classées, extension de réseau etc.), afin que les interventions nécessaires puissent être effectuées en amont de ces travaux, conformément aux dispositions des décrets suivants :

- 77-1141 du 12 octobre 1977 et 93-245 du 25 janvier 1993 pris pour l'application de la loi 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature ;

- 77-1133 du 21 septembre 1977 et 94-784 du 9 juin 1994 pris pour l'application de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ».

Textes constituant le cadre législatif et réglementaire de la protection du patrimoine archéologique :

- loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945) particulièrement les articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites) ;
- loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à la détection des métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991.
- loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive
- décret du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Le « Carré Militaire de Montmirail » situé à l'intérieur du cimetière communal induit une servitude en matière de construction, soit de 100 mètres des limites du cimetière selon l'article L 2223-5 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**TROISIEME PARTIE**  
**JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.**

## **A. LES OBJECTIFS DU P.L.U.**

### **I- COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

Les objectifs et les mesures prises dans ce Plan Local d'Urbanisme sont conformes aux prescriptions de l'article L 121-1 suivant :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

2° la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme ne constituent pas une entrave au respect des servitudes d'utilité publique répertoriées au plan.

#### ***1.1. Effets de l'article L.111-1-4***

La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un article L111-1-4 dans le code de l'urbanisme, visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

L'objectif de cet article est d'inciter les communes à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers. Cette réflexion doit permettre de finaliser un véritable projet urbain qui trouvera sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux tels que les plans d'occupation des sols.

La loi invite donc les communes à édicter pour les espaces bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

A défaut d'avoir mené et formalisé dans leur document de planification urbaine une telle réflexion, les constructions devront respecter une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Ces dispositions ne sont applicables qu'en dehors des espaces urbanisés des communes.

Le troisième alinéa de l'article L111-1-4 prévoit un certain nombre d'exceptions applicables de plein droit. Elles concernent :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

### ***1.2. Application à la commune de MONTMIRAIL***

La commune de MONTMIRAIL est concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, du fait de la traversée de son territoire par les routes départementales n°933 et n°373.

En ce qui concerne la route départementale n°373, la zone d'activité initialement placée le long de cette route au hameau de Maclaunay a été réduite de manière à ne pas laisser de possibilité de construction dans la bande de 75 mètres comptés à partir de l'axe de la voie.

Cette réduction de la zone UI permet de s'affranchir des contraintes liées à l'article 111-1-4 du code de l'urbanisme, tout en laissant encore des possibilités d'extension aux activités existantes dans la zone.

En ce qui concerne la route départementale 933 à l'extrémité Est de l'agglomération, en direction de Châlons-en-Champagne, cette route départementale longe une zone industrielle et artisanale que le plan local d'urbanisme prévoit d'étendre en dehors de la zone actuellement urbanisée.

A l'autre extrémité de l'agglomération, en direction de Meaux, la route départementale n°933 borde une zone destinée à l'extension de l'urbanisation de la commune en ce qui concerne principalement des constructions à usage d'habitation, et plus à l'écart de l'agglomération au lieu-dit « Les Hacquots » pour des activités hôtelières et de restauration (secteur AU1-h).

Considérant l'article L.111-1-4 précédemment cité, le plan local d'urbanisme édicte un certain nombre de règles visant à assurer un urbanisme de qualité devant se développer aux entrées de l'agglomération.

### *1.3. Environnement général*

#### *1.3.1. Entrée Est de l'agglomération*

En venant depuis Châlons-en-Champagne, la route parcourt le plateau de la Brie situé au nord de la rivière « Le Petit Morin ». Ce plateau est voué aux cultures intensives.

L'agglomération de MONTMIRAIL n'est visible qu'après une dernière courbe de la route départementale n°33. Depuis cette courbe, la route descend régulièrement en direction de l'agglomération. Cet endroit constitue sensiblement l'extrémité d'une zone d'extension des activités industrielles et artisanales située sur la gauche de la route (zone AU2 du plan local d'urbanisme).

Cependant, compte tenu de son équipement actuel, cette zone est mise en réserve foncière en attendant son aménagement en réseau et voirie.

Le début de la zone urbanisée est constitué sur la partie gauche par la zone industrielle et artisanale actuellement réalisée.

La variété d'aspect des constructions, les plantations d'accompagnement et la bonne tenue générale des terrains de la zone industrielle confèrent à celle-ci un aspect agréable qui diffère des traditionnelles zones industrielles en bordure d'agglomération avec leurs sempiternelles constructions parallélépipédiques bordées de parkings.

L'intégration des constructions dans le site ne pose pas de problème particulier.

A droite de la route départementale, le plan d'occupation des sols prévoit de conserver le caractère agricole de la zone.

De ce côté, les premières constructions visibles sont celles d'une usine de connectique. Bien que leur hauteur soit assez importante, la présence d'une imposante haie de thuyas en réduit considérablement l'impact et permet l'intégration des bâtiments dans le site.

#### *1.3.2. Entrée ouest de l'agglomération*

Depuis trois kilomètres, la route départementale n°33 a entrepris la descente depuis le plateau de la Brie vers l'agglomération de Montmirail au prix de plusieurs courbes et contre-courbes.

Sur le côté droit de la route, le versant du coteau présente une forte pente. Il accueille des boisements ainsi que des pâtures. En dehors du périmètre actuellement urbanisé, le plan local d'urbanisme prévoit de conserver ce flanc de coteau en zone naturelle ou agricole.

Sur le côté gauche de la route, le coteau poursuit son élévation en présentant une pente moins forte que précédemment. Le coteau accueille actuellement des cultures.

De ce côté de la route, le plan local d'urbanisme prévoit une zone d'extension de l'urbanisation (zone AU1) sur une longueur d'environ deux cents mètres au-delà de la zone actuellement urbanisée. Cette zone d'extension est principalement destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation.

### *1.3.2. Lieudit « Les Hacquots »*

A environ 2,2 km à l'ouest de l'agglomération, le plan local d'urbanisme prévoit une zone AU1-h destinée à accueillir des activités touristiques, hôtelières ou de restauration.

Il s'agit de tirer bénéfice du site constitué d'une avancée du plateau de la Brie et bénéficiant d'un beau point de vue sur l'agglomération de Montmirail et la vallée du Petit Morin.

Actuellement le site est en nature de culture.

## *1.4. Prise en compte des préoccupations environnementales*

### *1.4.1. Les nuisances*

#### *1.4.1.1. Le bruit*

La route départementale n°933 ne figure pas dans la catégorie des infrastructures bruyantes car le trafic y est inférieur à 5000 véhicules/jour.

Il conviendra cependant de tenir compte des problèmes liés au bruit lors de l'aménagement des zones notamment la zone AU1 et le secteur AU1-h plus particulièrement destinés à l'habitat ou aux activités hôtelières.

Ces secteurs doivent prioritairement être protégés contre le bruit ne serait-ce que par une implantation quelque peu éloignée de la route et par des plantations de rideaux d'arbres ou d'arbustes.

Les espaces verts collectifs prévus à l'article AU1-13 du règlement d'urbanisme pour les lotissements et ensembles de constructions de plus de 5000m<sup>2</sup> pourront utilement être utilisés pour créer ce recul des constructions le long de la route départementale n°933.

#### *1.4.1.2. Pollution de l'eau*

Pour les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation (zones AU1), le règlement d'urbanisme dans son article AU1-4 prévoit que les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation du réseau d'assainissement des eaux usées compatible avec l'importance de la zone.

Ces réseaux d'assainissements des eaux usées des zones d'extension de l'urbanisation seront raccordés au réseau public existant qui permet aux effluents d'être dirigés vers les deux stations d'épuration dont dispose la commune de Montmirail.

Par l'obligation de créer des réseaux d'assainissement des eaux usées dans les zones de développement de l'urbanisation, le plan d'occupation des sols concourt à la protection contre la pollution des eaux et des sols.

### 1.4.2. La sécurité

Afin de veiller à la sécurité de la circulation automobile, le règlement d'urbanisme prévoit dans son article AU1-3 :

*« Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.*

*En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »*

#### 1.4.2.1. Entrée est de l'agglomération

(Plan de zonage n°2)

La route départementale n°933 à l'entrée Est de l'agglomération a une emprise d'une largeur d'environ 18 mètres. De plus, elle est bordée de part et d'autre de chemins latéraux issus des opérations de remembrement foncier agricole dont a bénéficié la commune.

Ces chemins latéraux ont eu également pour effet de reculer les constructions par rapport à la route départementale. Ce recul permet aux véhicules desservant les constructions implantées le long de la route, de dégager rapidement les voies de circulation de la route départementale.

Actuellement sur le côté droit de la route départementale, seule une usine dispose d'un accès direct. Comme il a été vu précédemment, la largeur de l'accotement et la présence du chemin latéral permettent aux véhicules entrant ou sortant de l'usine de dégager les voies de circulation de la route départementale.

La route départementale étant rectiligne et en pente régulière jusqu'à l'agglomération, il n'y a pas de problème de visibilité pour les véhicules sortant ou s'insérant dans le trafic routier.

Si les constructions de l'usine venaient à se développer, pour ne pas multiplier les accès directs sur la route départementale, une voie de desserte parallèle peut être créée sur l'emplacement de l'actuel chemin latéral en conservant le seul accès direct existant sur la route départementale. Dans ces conditions, l'extension de l'usine peut être réalisée sans pénaliser la sécurité du trafic routier ni la desserte des activités.

Sur le côté gauche de la route départementale se situe la zone industrielle de Mondant. Son extension est prévue le long de la route départementale n°933 (Zone AU2).

Actuellement la zone industrielle est desservie par une voie interne sur laquelle se font les entrées des différentes activités implantées sur le site. Cette voie est accessible depuis rue de Beaumont (voie communale n°1). La dernière extension de la zone industrielle a amené un allongement de la voirie de desserte. Pour améliorer sa desserte, une voie d'accès a été créée depuis la route départementale n°933. La largeur de la route départementale a permis de créer une voie centrale de stockage des véhicules devant tourner à gauche pour entrer dans la zone industrielle par la nouvelle voie de desserte. Par ce stockage central, la circulation routière est ainsi dégagée de la desserte de la zone industrielle.

Pour le futur développement de la zone industrielle dans la zone AU2, le même principe de desserte doit être conservé à savoir :

- desserte des activités par la voie interne de la zone industrielle ;
- pas d'accès direct depuis la route départementale n°933 ;

- création éventuelle d'une nouvelle voie d'accès depuis la route départementale n°933 avec réalisation d'une voie de stockage en milieu de chaussée pour les véhicules devant couper la route départementale avant d'accéder à la zone industrielle.  
En maintenant ces principes de desserte pour l'extension de la zone industrielle, la circulation conservera le même niveau de sécurité qu'actuellement.

#### *1.4.2.2. Entrée ouest de l'agglomération*

(Plan de zonage n°2)

Dans la partie concernée par la zone d'extension de l'agglomération, la route départementale n°933 est bordée par un chemin latéral résultant des opérations de remembrement rural dont a bénéficié la commune.

Ce chemin latéral pourra être utilisé pour créer une voie de dégagement destinée aux véhicules entrant ou sortant de la zone urbanisée. De cette manière, la circulation sur la route départementale s'affranchira en toute sécurité du trafic de desserte de la zone urbaine.

Par application de l'article AU1-3 précédemment cité, les accès directs sur la route départementale devront être interdits de manière à ne pas perturber la circulation sur cet axe.

Seul un accès général pourra être créé sur la route départementale 933. La principale desserte de cette zone devra être réalisée depuis la route départementale n°41 de manière à ne pas augmenter de façon trop importante la circulation sur la route départementale n°933, veillant en cela à la sécurité du trafic automobile sur cet axe.

#### *1.4.2.3. Lieudit « Les Hacquots »*

(Plan de zonage n°3)

Pour la sécurité des circulations sur la RD 933, la desserte de la zone AU1-h devra être étudiée par l'aménagement de l'ancien tracé de la route départementale actuellement aménagée en aire de parking et de repos.

Cet espace permettra le dégagement des véhicules entrant dans la zone, ou leur stockage en attendant leur insertion dans le trafic de la route départementale.

Aucun accès direct ne devra être créé sur la route départementale.

### ***1.5. Qualité architecturale***

La zone AU1 à l'entrée ouest de l'agglomération de Montmirail est principalement destinée aux constructions à usage d'habitation.

Elle peut cependant accueillir des activités compatibles avec les habitations comme les activités hôtelières ou de restauration, les commerces, les bureaux ou encore les services.

Le plan local d'urbanisme a pour souci d'obtenir à terme une urbanisation semblable aux quartiers pavillonnaires qui ont constitué les précédentes extensions de l'urbanisation de la commune.

Pour atteindre cet objectif, le règlement d'urbanisme prévoit un ensemble de prescriptions explicitées dans les articles AU1-6 à AU1-A14.

Dans l'esprit de conserver un espacement des constructions, d'autres règles ont été posées à savoir :

- une distance minimale de 3 mètres entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété (article AU1-8) ;
- une implantation des constructions en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (article AU1-6) ;
- lorsque la construction n'est pas établie sur la limite de propriété, une implantation en retrait minimum de trois mètres (article AU1-7) ;
- une emprise au sol maximale de 60% de la superficie de l'îlot de propriété (article AU1-9) ;
- une hauteur limitée à un rez-de-chaussée, un étage et un comble (article AU1-10) ;
- des aspects spécifiques de toitures, une hauteur maximale des clôtures (article AU1-11) ;
- des espaces verts collectifs pour des opérations d'aménagement portant sur plus de 5000 m<sup>2</sup> (article AU1-13) ;
- un coefficient d'occupation des sols de 0,5 porté à 0,7 pour les immeubles collectifs (article NA14).

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout des toits ce qui limite les constructions à un rez-de-chaussée, un étage et un comble (article AU1-10).

Compte tenu de l'emplacement de la zone, à flanc de coteau, la hauteur maximale autorisée pour les immeubles collectifs est limitée à 9 Mètres à l'égout des toits. Cette mesure doit permettre une meilleure intégration des constructions dans le site.

Des règles fixent l'aspect extérieur des constructions (article AU1-11). Il est notamment interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts de manière à préserver l'esthétisme des constructions.

La zone devant accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, la forme des toits des habitations devra correspondre à ceux existants dans la commune. La pente de ces toits devra donc être comprise entre 30° et 45° ou bien encore les toits devront être traités « à la Mansart » comme il en existe de nombreux dans l'agglomération.

Les clôtures sur rue sont limitées à une hauteur de 1,60 mètres.

De manière à éviter la présence trop importante de véhicules sur la voie publique, le règlement impose l'existence de deux places de stationnement par logement, le stationnement devant être assuré en dehors de la voie publique (article AU1-12).

Les réseaux électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain de manière à dégager l'aspect des rues de tout réseau aérien peu esthétique.

Les mêmes règles s'appliquent à la zone AU1-h au lieudit « Les Hacquots ».

### ***1.6. Paysages***

Pour l'intégration des constructions nouvelles dans le paysage, tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.

Ce principe a donné de bons résultats dans les précédents lotissements. Sur les coteaux similaires à celui où se situe la zone AU1, les aménagements des jardins entourant les constructions à usage d'habitation ont permis une bonne insertion des constructions dans le site. La vue de l'agglomération depuis plusieurs sites signalés dans le rapport de présentation reste agréable en présentant des constructions espacées dans un environnement végétal.

A terme, la perception de cette zone d'extension des constructions présentera le même aspect que les autres coteaux urbanisés. De plus, cette zone fera corps avec le reste de l'agglomération puisqu'elle se présente dans la continuité des zones actuellement urbanisées de la commune accueillant également des constructions à usage d'habitation. Le site général de la commune ne sera donc pas modifié, seule la perception de l'agglomération apparaîtra alors plus importante.

Les espaces verts collectifs imposés dans le cadre des lotissements et ensembles de constructions sur une surface de plus de 5000 m<sup>2</sup> participeront également à la qualité paysagère de la zone. Ils pourront avantageusement être pour partie établis en bordure de la route départementale n°933 de manière à éloigner les constructions de cet axe de circulation et à former une entrée de ville verdoyante.

Pour la zone du lieudit « Les Hacquots », l'accent devra être mis sur le programme d'environnement végétal et sur l'aspect des constructions de manière à garantir une bonne insertion dans le site. L'aspect paysager devra être particulièrement étudié du fait d'une position des futures constructions en bordure de plateau, dominant la vallée d'où les constructions seront particulièrement visibles, notamment en raison de l'isolement de la zone par rapport à l'agglomération.

### ***1.7. Conclusion***

Les différentes mesures prises par le règlement d'urbanisme, telles qu'elles viennent d'être présentées, permettront d'assurer un urbanisme de qualité et une bonne insertion des futures zones de développement urbain dans le site de l'agglomération de Montmirail.

Sous réserve d'assurer un bon suivi de ces prescriptions notamment en ce qui concerne le respect des obligations de réalisation des espaces verts et plantations d'accompagnement, les abords immédiats de la route départementale n°933 peuvent être urbanisés sans créer de nuisances tant en ce qui concerne la sécurité qu'en matière de qualité d'urbanisme ou encore d'insertion dans le site des nouvelles constructions.

## **II- PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES NUISANCES**

### ***2.1. Environnement***

La prise en compte de l'environnement sur le territoire de la commune de Montmirail se traduit dans un premier temps par l'application d'une zone naturelle sur l'ensemble de la vallée du Petit Morin et de son coteau nord qui vient en contact avec l'agglomération établie en sommet de coteau.

Pour cette zone naturelle, le règlement d'urbanisme limite de façon très stricte les constructions autorisées. Pratiquement aucune construction nouvelle ne peut y être faite, à l'exception des constructions agricoles venant en complément de constructions agricoles existantes, ceci afin de ne pas empêcher le développement des activités agricoles.

Par contre, en l'absence de bâtiments agricoles existants, il n'est pas possible de créer une nouvelle construction.

Dans cette zone, un recul des constructions de quinze mètres doit être observé par rapport aux berges des cours d'eau de manière à participer à la protection des berges et faciliter leur entretien.

La protection de l'environnement passe également par le classement en espace boisé à conservé de la quasi-totalité des boisements présents sur le territoire communal.

Une attention particulière a été portée sur les boisements de la vallée du Petit Morin entraînant le classement de superficie complémentaires par rapport au précédent plan d'occupation des sols. Des peupleraies en bordure de rivière ont notamment fait l'objet d'un classement en espace boisé classé.

Les sites remarquables constitués par les Avenues, les allées et les anciens remparts ont également fait l'objet d'un classement dans la zone naturelle afin de les protéger de nouvelles constructions.

Suite à la révision du plan local d'urbanisme, l'emprise des zones urbaines ou de développement sur le milieu agricole ou naturel ne représente que 6,67 hectares dont plus de la moitié se situe sur les terres agricoles en bordure nord de l'agglomération de Montmirail.

L'urbanisation de la commune ainsi que ses zones d'extension restent dans la continuité des zones actuellement bâties. Ainsi, il n'y a pas de fractionnement ou de mitage de l'espace naturel ou agricole.

Le développement des zones à urbaniser viendra compléter l'agglomération en créant un nouveau front bâti en continuité avec l'existant. Même en se développant, l'agglomération village restera globalement dans sa position actuelle.

#### ***2.4. Nuisances***

La Route Départementale 933 génère des zones d'exposition au bruit définies par arrêté préfectoral en date du 16 juillet 2004.

Dans ces zones reportées au plan de zonage, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustiques définies par l'arrêté préfectoral.

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

#### ***3.1. Risques technologiques***

Les risques technologiques sont les suivants :

- silos agricoles ;
- puits de pétrole et dépôt de liquide inflammable à l'extrémité sud du territoire communal.

Un silo agricole est implanté au cœur de l'agglomération de Montmirail. Le périmètre d'isolement est reporté au plan de zonage et le règlement de la zone où est implanté le silo prend des dispositions de manière à interdire la création de nouveaux logements ou d'établissement accueillant du public.

Le second silo est implanté dans la zone agricole. Compte tenu du caractère de la zone agricole qui n'admet que des constructions nécessaires à l'activité agricole, seul le périmètre d'isolement du silo a été reporté sur le plan de zonage.

En ce qui concerne le stockage de produits inflammables (pétrole brut), la société gérant le site a fait état d'une zone de protection de 360 mètres autour du site dans laquelle toute nouvelle construction doit être interdite et une seconde zone de protection de 505 mètres à l'intérieure de laquelle la densité de population doit être limitée.

En fonction de ces éléments, il a été décidé d'appliquer une zone N qui interdit les nouvelles constructions. Cette zone constituera la protection du dépôt captage. Elle est appliquée sur un périmètre de l'ordre de 500 mètres autour du site, allant au-delà du minimum requis de 360 Mètres. La protection maximale est ainsi appliquée à la totalité des deux périmètres de protection.

#### ***3.2. Risques naturels***

Il n'est pas signalé de risque naturel particulier sur la commune.

#### **IV- CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.**

Pour établir le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de MONTMIRAIL, les choix suivants ont été retenus :

- préservation de l'urbanisme existant : le but est retrouver dans les nouvelles constructions les caractéristiques du bâti existant notamment en matière d'implantation des constructions, leur hauteur et aspect, ou encore leur densité.
- permettre la continuité des activités existantes dans les différentes zones du territoire : il s'agit de maintenir l'activité économique sur le territoire communal et de donner des possibilités de développement ;
- prendre en compte l'urbanisation intervenue depuis la dernière révision, ainsi que les aménagements ou équipements réalisés depuis lors. Ces réalisations permettent notamment d'intégrer désormais en zone urbaine des secteurs qui ont été équipés en réseaux permettant la desserte de constructions nouvelles.
- permettre une densification des constructions à l'intérieur du village afin d'éviter de s'étendre sur l'extérieur pour accueillir de nouvelles constructions.
- permettre une réutilisation différente des bâtiments isolés par rapport au village afin de pouvoir accueillir d'éventuelles autres activités économiques telles notamment de l'artisanat dans d'anciens bâtiments agricoles ;
- étudier le maintien, la suppression ou la création des emplacements réservés prévus pour la création d'équipements publics ou la déviation de la RD933 : il s'agit à la fois d'une mise à jour de ces emplacements en fonction de ce qui a été réalisé ou abandonné, ainsi que de définir des emplacements pour de nouveaux besoins.
- prévoir des zones d'extension future des constructions pour le développement de l'agglomération et le maintien du niveau de population. Ces possibilités d'extension sont en effet nécessaires à la vie même de la commune ainsi qu'à son développement même modeste.
- limiter les constructions en zone agricole pour éviter un mitage de celui-ci. Le mitage de la zone agricole pose souvent des problèmes de desserte tant en voirie qu'en matière de réseaux, c'est pourquoi il est préférable que les constructions ne soit pas éparpillées sur l'ensemble du territoire.
- protection des espaces naturels destinés à l'exploitation agricole.
- protection des richesses naturelles constituées essentiellement par les boisements de la vallée du Petit Morin

## B. LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines, dites zones U, correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux parties du territoire communal dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation (voirie, eau, assainissement, électricité et télécommunication) permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Dans ces zones, la collectivité ne peut refuser d'autorisation de construire en se fondant sur l'absence ou l'insuffisance de l'un ou l'autre des équipements relatifs à la voirie, l'alimentation en eau potable, l'électricité.

Dans le cas d'équipements insuffisants, la collectivité doit indiquer, à l'occasion du permis de construire, le délai dans lequel les équipements seront réalisés et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public.

### I- LES SUPERFICIES

POS 2004				PLU 2007			
ZONE	Superficies (ha)	Superficies (ha)	Total (ha)	ZONE	Superficies (ha)	Superficies (ha)	Total (ha)
UC	27,78	27,78	276,00	UC	28,01	28,01	291,90
UD	97,61	110,53		UD	103,02	116,32	
				UDa	0,14		
UDe	5			UDe	4,86		
UDi	7,92	UDi		8,3			
UH	66,06	66,06		UH	66,16	71,67	
				UHa	5,51		
UI	15,16	71,63		UI	20,83	75,9	
UIa	9,15			UIa	9,64		
UIb	3,94			UIb	3,94		
UIbi	5,49		UIbi	3,77			
UIi	37,89		UIi	37,72			
TOTAL	276,00	276,00	276,00		291,90	291,90	291,90

L'augmentation des zones urbaines représente 15,90 hectares.  
Les principales modifications sont les suivantes :

- intégration de 5,72 hectares de l'ancienne zone NA-I dans la zone UI, situés à l'extrémité Est de l'agglomération, le long de la route départementale 933 en continuité de l'usine AXON ;
- intégration dans la zone UD de 3,98 hectares de l'ancienne zone NA située à l'extrémité nord de l'agglomération au lieudit « Le Rond de l'Avenue », en bordure de la route départementale 23, site sur lequel a été construit le nouveau collège.
- intégration dans la zone UD de 0,65 hectare de l'ancienne zone NA située le long de la rue du Moulin en bordure sud-ouest de l'agglomération ;
- extension de la zone UD pour 0,22 hectare en bordure du chemin n°52 dit « embranchement de la Cellotte », près du quartier de la Chaussée ;
- extension de la zone UDi pour 0,37 hectare en bordure de la route départementale 43 au sud de l'agglomération, au lieudit « Vaux-Clairoix » ;
- passage de 0,66 hectare d'une ancienne zone NB en zone UH, pour les constructions en bordure de la route départementale 43 au lieudit « Les Saules Biscards » ;
- légère extension de la zone UH pour 0,23 hectare le long du chemin d'exploitation de Roussat à Fontaine-Essart ;
- légère extension de 0,17 hectare de la zone UD, au Faubourg de Montléan pour d'éventuels besoin d'extension de la maison de retraite ;
- extension de la zone UD de Mondant pour 0,33 hectare au carrefour des voies communales 1 et 2 ;
- extension de 0,44 hectare de la zone UHa à l'entrée nord du hameau de Courbetaux ;
- au hameau de Maclaunay, intégration d'une partie de l'ancienne zone NA-Ii pour 1,7 hectares dans la zone UIi, le restant de l'ancienne zone NA-Ii passant en zone agricole A ;
- au hameau de Maclaunay, intégration d'une partie de l'ancienne zone NA-Ii pour 0,60 hectare dans la zone UH ;
- au hameau de Saussat, extension de 0,71 hectare de la zone UH.

A cela s'ajoute des rectifications mineures de tracé de la zone UH dans les différents hameaux, et un tracé plus précis de la zone UI correspondant au puits de pétrole à l'extrémité sud du territoire communal, en bordure de la route départementale n°375.

A la suite de l'enquête publique quelques modifications mineures ont été faites.

Le secteur UDe a été réduit de 0,14 hectare pour créer un nouveau secteur UDa de la même superficie, en bordure de la rue de la Folie.

La zone UH au hameau de Montcoupot a été agrandie de 0,13 hectare pour élargir la zone à proximité d'une construction, cela au détriment de la zone naturelle N.

Au hameau de Courbetaux, la zone UHa a été légèrement augmentée à proximité de constructions pour revenir au tracé de la zone urbaine du Plan d'occupation des sols approuvé en 1992. L'augmentation de surface a été de 152 m<sup>2</sup> au détriment de la zone naturelle.

## II- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE UC

La zone UC correspond à la partie la plus ancienne de l'agglomération de Montmirail.

Elle se caractérise par un aspect de continuité des constructions le long des rues.

La densité des constructions est très forte, les parcelles étant souvent de petite dimension presque entièrement couvertes par des bâtiments.

L'implantation des constructions est généralement fait sur les limites de propriété, d'une limite à l'autre en façade sur rue ce qui forme la continuité du bâti.

Elle est principalement destinée aux constructions à usage d'habitation, commerces, services et activités artisanales. Des activités industrielles sont également présentes en petit nombre.

Le tracé de cette zone n'a pratiquement pas été modifié par rapport à l'ancien plan d'occupation des sols.

Les seules modifications de tracé concernent :

- l'intégration de l'avenue de l'empereur dans la zone UC au carrefour de cette avenue avec la rue de Montléan ;
- au quartier de la Chaussée, une petite extension de la zone UC au détriment de la zone UDi voisine pour intégrer des constructions à usage de garage dont les caractéristiques correspondent à la zone : petites parcelles, constructions sur limites et forte densité des constructions par rapport aux parcelles.

### *2.1. Règlement de la zone UC*

**Article UCI :** Il précise les types d'occupations et d'utilisations du sol qu'il n'est pas souhaitable de voir dans un centre-ville comme : les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs, l'installation de caravanes hors terrain aménagé ainsi que les carrières et l'aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.

Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, sauf ceux nécessaires à des travaux d'intérêt collectif. Cette mesure a été prise de manière à empêcher la création de trous ou buttes de terre ou de matériaux à l'intérieur du village.

Cependant, les affouillements et exhaussements nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement sont désormais possibles, au cas où des besoins apparaîtraient pour l'assainissement collectif.

Pour préserver la zone d'habitat, la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation est interdite dans la zone UC, à l'exception de celles destinées à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers en raison de la présence de titres miniers sur le territoire de la commune.

**Article UC2 :** Il précise que les affouillements et exhaussements sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement des eaux usées ou pluviales.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, ainsi que l'agrandissement ou l'aménagement des installations soumises à autorisation, ou encore celles destinées à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers, sont admises sous conditions. Ceci afin de ne pas créer de nuisances pour le voisinage, de ne pas nuire à l'aspect du milieu urbain environnant, ni générer de dégâts à l'environnement en cas de fonctionnement défectueux.

L'article rappelle que l'édification des clôtures est soumise à déclaration, et que les démolitions sont soumises au permis de démolir.

De plus, les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées :

- à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique ou usage professionnel,. Ceci était déjà le cas dans le précédent règlement ;
- à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers ;

et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et de pollution et d'en éviter la propagation

Dans les zones d'exposition au bruit de la Route Départementale 933 reportées au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique, sont admis à condition qu'ils soient conformes aux normes d'isolation acoustique correspondantes aux niveaux sonores des infrastructures définis par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 annexé au plan local d'urbanisme.

L'article indique que pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Ainsi les règles de ces articles sont appliquées individuellement à chaque lot et non pas à l'unité foncière de départ avant lotissement. Les règles sont ainsi les mêmes pour tous les terrains à bâtir dans la zone, qu'il s'agisse d'un terrain simple ou d'un lot d'un aménagement d'ensemble. Seule l'application du coefficient d'occupation des sols est maintenue sur l'îlot de propriété de manière à ne pas perdre la constructibilité de la surface de sol affecté aux espaces communs dont la voirie.

**Article UC3 :** les terrains enclavés restent inconstructibles sauf s'il existe une servitude de passage officielle permettant d'accéder à la voie publique.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à limiter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès. Ceci a été repris du précédent règlement et permet d'assurer une sécurité des usagers.

Les îlots de propriété seront desservis par un seul accès automobile dans l'intérêt de la sécurité notamment en matière de circulation. Toutefois, si la façade sur rue de l'îlot de propriété est supérieure à 30 mètres, un deuxième accès automobile pourra être autorisé.

Cette limitation du nombre d'accès favorise la sécurité de la circulation, comme celle des utilisateurs des accès.

Pour la même raison, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre de manière à ce que les risques pour la circulation soient les plus faibles.

Les terrains, pour être constructibles doivent être desservis par une voie qu'elle soit publique ou privée. Cette voie doit répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui sont identifiés sur la parcelle. Les voiries ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans le cas de création de voies nouvelles, elles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles devront avoir au minimum les caractéristiques suivantes :

- emprise minimale de 7 mètres ;
- largeur de chaussée minimale de 5 mètres.

Par rapport à l'ancien règlement, la règle a été harmonisée et ne tient plus compte du nombre de logements desservis par la voie nouvelle. Ceci permet de faciliter la construction tout en imposant des règles qui impliqueront une accessibilité aisée à tous les terrains desservis par la voie nouvelle.

La règle demandant que les voies existantes tendent vers ces nouvelles emprises minimales au fur et à mesure de la réalisation de nouveaux projets, n'a pas été reprise. En effet, cette ancienne condition est difficile à appliquer car pour être efficace la réalisation d'un élargissement met bien souvent en cause des propriétés qui ne sont pas concernées par l'aménagement et pour lesquelles il ne peut être demandé de participer à l'élargissement ce qui réduit à néant l'application de la règle.

**Article UCA :** Comme au précédent plan d'occupation des sols, les constructions ou installations qui le requièrent doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les activités grosses consommatrices d'eau pour lesquelles le réseau public n'est pas suffisant, doivent aménager des systèmes permettant leur propre alimentation. Ceci préserve la commune d'un renforcement du réseau pouvant être particulièrement coûteux en cas de grosse consommation d'eau d'une activité particulière.

Comme dans l'ancien règlement, toute construction, qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. Dans le centre-ville un assainissement individuel est inconcevable du fait de la structure parcellaire de dimensions très réduites et fortement bâtie.

Le Plan Local d'Urbanisme reprend la règle concernant les autres réseaux en précisant qu'ils doivent être enterrés pour les lotissements et ensembles de constructions, cela dans un but d'une meilleure intégration des constructions dans le milieu urbain. De plus, La création ou la modification d'un réseau, sur une voie publique où il n'existe pas de réseau aérien, doit être réalisée en souterrain.

**Article UC5 :** Compte tenu de la diversité des terrains en ce qui concerne leur taille et leur forme, il n'est pas fixé de règles particulières pour qu'un terrain soit constructible. Ceci était déjà le cas dans le Plan d'Occupation des Sols.

**Article UC6 :** Comme dans le Plan d'Occupation des Sols, l'implantation des constructions peut se faire soit à l'alignement des voies publiques, soit en retrait de l'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de l'alignement qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Si la construction est édifiée en retrait de l'alignement, celui-ci doit être matérialisé par une clôture minérale pouvant être percée de porte, porche, etc... d'une hauteur minimale de 1,80 mètres. De cette manière, les divers modes d'implantation observés sur les constructions existantes peuvent être reproduits pour des constructions neuves, en fonction soit des possibilités du terrain à bâtir, soit des choix des propriétaires.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Les exceptions ont été reprises de l'ancien règlement à savoir :

- une exception est prévue pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics car ce sont en général de petits ouvrages nécessitant peu de terrain qu'il serait inutile d'éloigner de 3 mètres de la voie publique lorsqu'ils ne sont pas à l'alignement ;
- une autre exception concerne l'extension des constructions existantes réalisée dans le prolongement de la façade.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise, dans la mesure où l'application de l'alignement ne s'en trouve pas gênée. Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à l'implantation initiale, devra respecter les normes fixées précédemment.

Suite à un sinistre, une reconstruction avec une implantation différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

Ces règles sont identiques à celles de l'ancien plan d'occupation des sols.

Ainsi, la possibilité est laissée aux habitants de reconstruire comme ils le souhaitent. Toutefois, si la reconstruction n'est pas à l'implantation initiale, la règle de l'article devra s'appliquer.

**Article UC7 :** les règles de cet article sont entièrement reprises de l'ancien plan d'occupation des sols.

Les constructions établies à l'alignement doivent être implantées au moins sur une limite séparative.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle permet de garder un espace libre entre la construction et la limite, espace pouvant grâce à ses dimensions être facilement entretenu et donc a priori tenu propre, et qui permet de circuler autour de la construction.

Les exceptions suivantes ont été reprises de l'ancien règlement et les normes peuvent ne pas être respectées :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise.

Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à l'implantation initiale, devra respecter les normes fixées précédemment.

Suite à un sinistre, une reconstruction avec une implantation différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

**Article UC8 :** les règles de cet article sont entièrement reprises de l'ancien plan d'occupation des sols.

Si deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation sont établies sur une même propriété, une distance minimale de 4 mètres entre les constructions doit être respectée.

Cette règle permet d'éviter un faible espace entre les constructions qui viendrait obscurcir de manière trop importante l'intérieur des habitations. De plus, si les constructions sont en vis-à-vis mais ne comportent pas d'ouvertures, la distance est réduite à 2 mètres.

Une exception a été prise et ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Article UC9 :** Comme au précédent plan d'occupation des sols l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans la partie la plus ancienne du village, la densité actuelle des constructions est telle qu'il n'est pas envisageable de mettre une superficie d'emprise maximale. Une telle mesure pourrait bloquer des extensions ou une nouvelle construction nécessaire, soit au logement, soit à l'activité économique. C'est pourquoi cet article n'est pas réglementé.

**Article UC10 :** les règles de l'ancien plan d'occupation des sols ont été entièrement reprises.

La règle fixe une hauteur maximale de 10 mètres comme à l'ancien règlement. Cette hauteur est mesurée du sol existant jusqu'à l'égout des toits. Cette hauteur maximale permet de ne pas se trouver confronté à des bâtiments trop hauts qui viendraient nuire à l'aspect général du centre-ville.

La hauteur des édifices publics revêtant un caractère monumental n'est pas soumise aux dispositions de l'article 10 sous réserve de la bonne insertion du bâtiment dans le tissu urbain.

Plusieurs exceptions à cette règle ont été reprises de l'ancien règlement. Tout d'abord pour l'extension des constructions existantes qui dépasseraient cette hauteur maximale, une application trop stricte de la règle pouvant mener à une impossibilité d'agrandir la construction ou amenant de niveau intermédiaire peu pratique à l'usage.

L'extension d'une construction existante ne respectant pas cette règle est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant.

Pour la reconstruction en cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est admise. Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à la hauteur initiale, devra respecter les normes fixées précédemment. Suite à un sinistre, une reconstruction à une hauteur différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

D'autre part, la hauteur maximale ne s'applique pas aux poteaux, pylônes, candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Article UC11 :** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter 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.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures, devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

De cette manière, il est recherché le maintien des caractéristiques du bâti existant.

Ainsi, pour les revêtements :

Comme dans l'ancien document d'urbanisme, il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts afin de conserver le caractère du bâti et d'être en harmonie avec les constructions environnantes.

Dans le Plan d'Occupation des Sols, il était précisé que le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances présentera une certaine unité. Cette règle a été introduite dans la partie de l'article concernant les façades.

Pour les façades :

Comme dans l'ancien document, les fenêtres seront plus hautes que larges. De plus, le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances présentera une certaine unité. Ceci permettra de conserver le caractère des constructions et de ne pas nuire à l'harmonie actuelle du centre-ville.

Pour les toitures :

Concernant la pente des toits, ils présenteront une pente comprise entre 30° et 45° ou seront traitées en toits « à la Mansart ». Une exception est introduite dans le nouveau règlement puisque les vérandas ne sont pas soumises à cette règle.

Comme dans l'ancien règlement, les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle peuvent faire l'objet d'une extension avec une pente de toit identique à celle du bâtiment existant. De même, pour les annexes et dépendances, les toits à une pente pourront être autorisés à condition qu'ils conservent un aspect extérieur traditionnel s'harmonisant avec les constructions voisines et que la pente minimale du toit soit de 10°. Ceci permet de ne pas être trop strict concernant les constructions existantes qui pourront réaliser d'éventuelles extensions. De même l'autorisation faite pour les annexes et dépendances ne doit pas nuire à la qualité architecturale du village.

Il n'est pas fixé de règle pour les hangars. En général, les hangars sont de grande taille et ont une hauteur importante, par conséquent, il serait trop stricte de réglementer les hangars.

Auparavant, le Plan d'Occupation des Sols ne réglementait pas la couverture des habitations.

Dans le nouveau règlement, l'article précise que pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture seront choisis parmi les éléments suivants : ardoise, tuile plate, tuile mécanique à petit moule ou tuile mécanique à grand moule présentant l'aspect de la tuile à petit moule. De plus, pour toutes les constructions, les matériaux de couverture devront présenter des teintes ardoise, rouge flammé ou rouge vieilli. Cette règle permet de préserver l'harmonie et le caractère de la zone.

Les matériaux translucides sont admis pour la couverture des vérandas.

L'intégration de panneaux solaires dans la toiture est admise pour prendre en compte les nouvelles technologies d'économie d'énergie.

La couverture des extensions des constructions existantes devra être traitée dans les mêmes types de matériaux et de couleur que l'existant. Ceci permettra de ne pas nuire à l'harmonie existante et de ne pas engendrer des différences importantes entre deux parties d'une même construction.

Comme au précédent plan d'occupation des sols, les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits. En terrain plat, le talutage ne peut être supérieur à 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.

Pour les clôtures, la règle du Plan d'Occupation des Sols a été affinée. Auparavant, l'alignement devait être matérialisé par une clôture minérale pouvant être percée de porte, porche, etc... d'une hauteur minimale de 1,80 mètres.

Désormais, l'alignement doit être matérialisé par une clôture composée :

- soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 1,80 mètres ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,80 mètre, surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ayant une hauteur minimale de 1,80 mètres.

L'ensemble de ces règles doit conduire à conserver l'aspect de l'alignement des rues et des clôtures traditionnelles, en laissant un peu de diversité dans le choix des clôtures.

La clôture ne s'impose pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Article UC12 :** le stationnement sur la voie publique pose problème du fait de la faible largeur des rues, et du fait que le nombre de véhicule par foyer ne cesse de croître. Le stationnement des véhicules doit donc correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques. Ceci a été repris de l'ancien règlement.

Dans le Plan Local d'Urbanisme, il a été ajouté que pour la création de logements, il est demandé une place de stationnement par logement créé. La création d'un nouveau logement entraîne forcément la présence d'au moins une voiture, c'est pourquoi la règle impose en même temps la création d'une place de stationnement.

**Article UC13 :** Dans l'ancien document, cet article précise que tout projet de construction laissant une espace non construit sur l'îlot de propriété doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer, au bout de quelques années, un écrin de verdure de qualité.

Le nouveau règlement n'impose plus de créer des plantations d'accompagnement, la superficie des terrains et la densité des constructions dans le centre village ne le permettant pas toujours, voire rarement.

**Article UC14 :** La densité des constructions étant particulièrement forte dans la partie ancienne du village et les parcelles étant souvent de petite taille, comme dans le Plan d'Occupation des Sols précédent il n'a pas été fixé de coefficient d'occupation des sols limitant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvres nette en fonction de la dimension de la propriété.

## **2.2. Plans d'alignement**

D'anciens plans d'alignement ont été maintenus suite à un examen individuel de ceux-ci.

Ces plans d'alignement, reportés au plan de zonage, concernent les rues suivantes situées en tout ou partie dans la zone UC :

Rue de la Libération, rue du Moulin Saint-Martin, Rue d'En Bas, Place Frérot, Rue de l'Ecole, Rue Saint-Vincent de Paul, Rue Jeanne d'Arc, Place de l'Hôtel de Ville, Rue du Docteur Philippe Amelin, Place Remy-Petit, Rue Lucien Mathieu, Rue de Châlons, Rue et Place de Montléan,

Avenue de l'Empereur, rue du Noyer Lapavotte, remparts de l'Est, Rue Molotée, Impasse du Four, rue du faubourg de Condé, Rue de la Croix Gaudé, Rue des Chauffours, Rue du faubourg de Paris, rue de la Molotte.

### ***2.3. Emplacements réservés***

Deux emplacements réservés sont définis dans la zone UC.

Le premier, répertorié n°3 dans la liste des emplacements réservés, est destiné à la création de logements et l'aménagement d'un espace public de type parc et/ou place publique. Il est situé au lieudit « Les Vignes du Calvaire », son accès se faisant depuis le carrefour de la rue de la Molotte et de la rue de la Croix Gaudé.

Le second emplacement réservé est répertorié n°4 dans la liste des emplacements réservés.

Dans le pâté de maisons délimité par la rue Saint Vincent de Paul et la rue de l'Ecole, la commune est propriétaire de la moitié des constructions. Elle souhaite acquérir les autres propriétés afin de créer un espace public, des places de stationnement ainsi que de procéder à l'élargissement de la voirie.

### ***2.4. Espaces boisés classés à conserver***

Il n'y a pas d'espaces boisés classés à conserver dans la zone UC.

### III- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE UD

Il s'agit des quartiers plus récents de l'agglomération de Montmirail.

Comme pour le centre, elle accueille les habitations et les activités de services, artisanats, commerces et quelques activités à caractère industriel comme un silo agricole collectif.

Elle comprend les anciens lotissements qui peu à peu ont créé des quartiers entiers.

Dans cette zone, la densité des constructions est bien moins élevée que dans le centre de l'agglomération. Les constructions sont généralement édifiées en retrait de l'alignement et souvent également en retrait des limites parcellaires.

Le parcellaire, plus récent que celui du centre-ville, est de forme plus régulière et présente des superficies plus importantes pour les constructions à usage d'habitation.

Dans cette zone trois secteurs ont été définis :

- Secteur UDa : secteur admettant des constructions à usage d'habitation de faible hauteur de manière à préserver un cône de vue sur la vallée du Petit Morin.
- Secteur UDe : il s'agit d'une zone d'habitat diffus qui doit particulièrement s'intégrer dans le site du fait de sa position dominant la vallée du Petit Morin. Cette zone est soumise à des prescriptions particulières notamment de recul des constructions, de densité et de plantations.
- Secteur UDi : dans ce secteur, le réseau d'assainissement des eaux usées n'est pas réalisé. L'assainissement de ces eaux doit donc être traité de manière individuelle ou éventuellement semi-collective dans le cadre d'ensemble de constructions ;

La principale modification du tracé de la zone UD est constituée par l'intégration de 3,98 hectares de l'ancienne zone NA située à l'extrémité nord de l'agglomération au lieudit « Le Rond de l'Avenue », en bordure de la route départementale 23.

Dans cette partie a été construit le nouveau collège.

En limite sud-ouest de l'agglomération, la zone UD a été agrandie de 0,65 hectare provenant de l'ancienne zone NA située le long de la rue du Moulin en bordure sud-ouest de l'agglomération.

Le long de ce même chemin, un peu plus bas que la modification précédente, le secteur UDi a été amputé de d'environ 0,06 hectare, correspondant à des parcelles dont les caractéristiques étaient celles de la zone UC (densité, implantation des constructions).

Près du quartier de la Chaussée, au lieudit « Le Potager », la zone UD a été agrandie de 0,22 hectare le long du chemin rural n°52 dit « Embranchement de la Cellotte. Cette extension est rendue possible par la proximité des réseaux de desserte existants à proximité dans la rue de la Libération. La desserte se fait soit par le chemin rural n°52, soit par le chemin rural n°51 dit « de la Cellotte ».

Au lieudit Vaux-Clairoix, le long de la route départementale 43, le secteur UDi a également été allongé sur une superficie de 0,37 hectare. La desserte de cette extension se fait depuis la route départementale et par le raccordement aux réseaux déjà existants sur cette voie dans l'ancien secteur UDi.

Au n°17 de la rue de Montléan, la zone UD a été agrandie en profondeur pour laisser un peu de souplesse à d'éventuelles extensions de la maison de retraite. Cette extension représente 0,17 hectare.

Au hameau de Montdant, la zone UD a été agrandie de 0,33 hectare en bordure de la voie communale n° 2 « de Fontaine-Essart à la RN 33 ». Ces terrains sont desservis par cette voie communale et peuvent être alimentés par les réseaux depuis le carrefour des voies communales 1 (Rue de Beaumont) et 2 situé à 40 mètres.

Par contre, la zone UD a été réduite de 0,40 hectare en arrière de la rue des Châtaigniers. Derrière le lotissement desservi par la rue des Châtaigniers, il restait un triangle de zone UD enclavé entre le terrain de camping et une des Allées. Ce triangle ne pouvait être desservi ni par une voirie ni par les réseaux du fait de l'aménagement du lotissement. Ce triangle a été exclu de la zone UD et reclassé dans la zone voisine Ac.

Suite aux observations recueillies lors de l'enquête publique, un secteur UDa est créé en bordure de la rue de la Folie, au pied de la parcelle section AZ n°169. Ce secteur doit permettre d'établir des constructions à usage d'habitation en respectant certaines règles afin de préserver le point de vue sur la vallée du Petit Morin depuis la partie haute de la parcelle en bordure de la rue de Montléan. Ces règles particulières concernent le recul des constructions par rapport à l'alignement et leur hauteur.

### ***3.1. Règlement de la zone UD***

**Article UDI :** Il précise les types d'occupations et d'utilisations du sol qu'il n'est pas souhaitable de voir dans un centre-ville comme : les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs, l'installation de caravanes hors terrain aménagé ainsi que les carrières et l'aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.

Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, sauf ceux nécessaires à des travaux d'intérêt collectif. Cette mesure a été prise de manière à empêcher la création de trous ou buttes de terre ou de matériaux à l'intérieur du village.

Cependant, les affouillements et exhaussements nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement sont désormais possibles, au cas où des besoins apparaîtraient pour l'assainissement collectif.

Pour préserver la zone d'habitat, la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation est interdite dans la zone UD, à l'exception de celles destinées à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers en raison de la présence de titres miniers sur le territoire communal.

Pour les secteurs UDa et UDe : en plus des interdictions précédemment citées, sont également interdites les constructions sans rapport avec les constructions énumérées ci-après :

- les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances ainsi que l'extension ou l'aménagement des constructions existantes ;
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces interdictions limitent les constructions à un usage d'habitation de manière à préserver le site particulier constitué de terrains dominant la vallée du Petit Morin.

De plus, dans le cône de vue placé sur la parcelle n° cadastrée section AZ n°169 bordée par la rue de Montléan, toute construction est interdite afin de préserver le point de vue sur la vallée du Petit Morin.

Pour respecter le périmètre d'isolement des installations classées pour la protection de l'environnement, les constructions sont interdites lorsqu'elles ne concernent pas les objets suivants :

- les silos agricoles ;
- les installations classées annexes aux activités des silos agricoles ;
- l'entretien, l'aménagement et l'extension des constructions existantes sans création de nouveaux logements ;
- les annexes et dépendances des constructions existantes ;
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- la reconstruction des constructions en cas de sinistre ; le changement de destination des constructions existantes sans création de logement ou de locaux accueillant du public.

**Article UD2 :** Il précise que les affouillements et exhaussements sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement des eaux usées ou pluviales.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, ainsi que l'agrandissement ou l'aménagement des installations soumises à autorisation, ou encore celles destinées à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers, sont admises sous certaines conditions. Ceci afin de ne pas créer de nuisances pour le voisinage, de nuire à l'aspect du milieu urbain environnant, ni de dégâts à l'environnement en cas de fonctionnement défectueux.

L'article rappelle que l'édification des clôtures est soumise à déclaration et que les démolitions sont soumises au permis de démolir.

De plus, les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées :

- à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique ou usage professionnel. Ceci était déjà le cas dans le précédent règlement ;
- à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers.

et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et de pollution et d'en éviter la propagation.

Dans les zones d'exposition au bruit de la Route Départementale 933 reportées au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique, sont admis à condition qu'ils soient conformes aux normes d'isolation acoustique correspondantes aux niveaux sonores des infrastructures définis par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 annexé au plan local d'urbanisme.

L'article indique que pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Ainsi les règles de ces articles sont appliquées individuellement à chaque lot et non pas à l'unité foncière de départ avant lotissement. Les règles sont ainsi les mêmes pour tous les terrains à bâtir dans la zone, qu'il s'agisse d'un terrain simple ou d'un lot d'un aménagement d'ensemble. Seule l'application du coefficient d'occupation des sols est maintenue sur l'îlot de propriété de manière à ne pas perdre la constructibilité de la surface de sol affecté aux espaces communs dont la voirie.

Pour les secteurs UDa et UDe, en plus des conditions précédemment citées, les constructions sont autorisées si elles font partie de la liste suivante : les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances ainsi que l'extension ou l'aménagement des constructions existantes et les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour respecter le périmètre d'isolement des installations classées pour la protection de l'environnement, il est rappelé que les constructions sont admises si elles font partie de la liste suivante :

- les silos agricoles sous réserve que leur implantation ou leur extension n'étende pas le périmètre d'isolement existant ;
- les installations classées annexes aux activités des silos agricoles ;
- l'entretien, l'aménagement et l'extension des constructions existantes sans création de nouveaux logements ;
- les annexes et dépendances des constructions existantes ;
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- la reconstruction des constructions en cas de sinistre ; le changement de destination des constructions existantes sans création de logement ou de locaux accueillant du public.

**Article UD3 :** les terrains enclavés restent inconstructibles sauf s'il existe une servitude de passage officielle permettant d'accéder à la voie publique.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à limiter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès. Ceci a été repris du précédent règlement et permet d'assurer une sécurité des usagers.

Les îlots de propriété seront desservis par un seul accès automobile dans l'intérêt de la sécurité notamment en matière de circulation. Toutefois, si la façade sur rue de l'îlot de propriété est supérieure à 30 mètres, un deuxième accès automobile pourra être autorisé.

Cette limitation du nombre d'accès favorise la sécurité de la circulation, comme celle des utilisateurs des accès.

Pour la même raison, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre de manière à ce que les risques pour la circulation soient les plus faibles. Les terrains, pour être constructibles doivent être desservis par une voie qu'elle soit publique ou privée. Cette voie doit répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui sont identifiés sur la parcelle. Les voiries ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

En ce qui concerne la voirie, les règles ont été modifiées.

Dans l'ancien règlement tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur de chaussée était réputé inconstructible.

Cette règle a été abandonnée car elle subordonnait la possibilité de construire à la nature de la chaussée, et certaines voies actuelles n'ont pas cette largeur de chaussée alors que des constructions existent.

De même, la largeur de la plate-forme des voies nouvelles devait auparavant être au minimum de 8 mètres. Le terme de plate-forme porte à confusion car il s'agit d'un terme technique désignant la largeur comprenant l'ensemble des éléments de la voirie. Pris au pied de la lettre cette largeur est trop importante pour des voiries urbaines.

En conséquence, la définition des voies nouvelles a été redéfinie avec les termes d'emprise (distance comprise entre les limites de propriété de part et d'autre de la voie) et la largeur de chaussée qui désigne la partie roulante de la voie.

Désormais, les voies nouvelles doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- la largeur d'emprise doit être au minimum de 9 mètres ;
- la largeur de chaussée doit être au minimum de 5 mètres.

Dans la zone UD, la densité des constructions est plus faible et les terrains sont de plus grande taille. Il apparaît donc plus facile d'imposer une emprise de voirie plus importante que dans la zone UC, ceci dans le but de sécuriser davantage les utilisateurs des voies, qu'ils soient piétons ou motorisés.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

La règle demandant que les voies existantes tendent vers ces nouvelles emprises minimales au fur et à mesure de la réalisation de nouveaux projets, n'a pas été reprise. En effet, cette ancienne condition est difficile à appliquer car pour être efficace la réalisation d'un élargissement met bien souvent en cause des propriétés qui ne sont pas concernées par l'aménagement et pour lesquelles il ne peut être demandé de participer à l'élargissement ce qui réduit à néant l'application de la règle.

**Article UD4 :** il reprend en totalité les règles de l'ancien plan d'occupation des sols.

Ainsi, les constructions ou installations qui le requièrent doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les activités grosses consommatrices d'eau pour lesquelles le réseau public n'est pas suffisant, doivent aménager des systèmes permettant leur propre alimentation. Ceci préserve la commune d'un renforcement du réseau pouvant être particulièrement coûteux en cas de grosse consommation d'eau d'une activité particulière.

Comme dans l'ancien règlement, toute construction, qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Dans le secteur UDi, le réseau d'assainissement des eaux usées n'est pas réalisé et dans les secteurs UDa et UDe, s'agissant d'une zone d'habitat diffus, le réseau d'assainissement n'est pas présent sur l'ensemble de la zone. C'est pourquoi l'article précise que dans ces secteurs l'assainissement doit être traité selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions réalisées au coup par coup, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règlements en vigueur est obligatoire ;
- pour les lotissements et ensembles de constructions, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est obligatoire ;

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions, lotissements ou ensemble de constructions devront être directement raccordés au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

Le Plan Local d'Urbanisme reprend la règle concernant les autres réseaux en précisant que les réseaux électrique basse tension, de télécommunication et de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception doivent être enterrés pour les lotissements et ensembles de constructions, cela dans un but d'une meilleure intégration des constructions dans le milieu urbain. De plus, la création ou la modification d'un réseau, sur une voie publique où il n'existe pas de réseau aérien, doit être réalisée en souterrain.

**Article UD5 :** il reprend en totalité les règles de l'ancien plan d'occupation des sols.

Compte tenu de la diversité des terrains en ce qui concerne leur taille et leur forme, il n'est pas fixé de règles particulières pour qu'un terrain soit constructible.

Toutefois, en raison de l'absence partielle de réseau d'assainissement dans le secteur UDe et surtout pour maintenir la structure très diffuse des constructions dans ce quartier, l'article régit le secteur UDe en précisant que pour être constructible, l'îlot de propriété doit avoir une superficie minimale de 1500 m<sup>2</sup>. Les extensions des constructions existantes sont possibles sur les îlots de propriété dont la superficie est inférieure à 1500m<sup>2</sup>.

Une exception est prévue pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

Le maintien du caractère diffus du quartier est également justifié par son emplacement qui domine la vallée du Petit Morin sur laquelle on bénéficie d'un beau panorama depuis la partie haute du secteur.

**Article UD6 :** Comme dans le Plan d'Occupation des Sols, le règlement impose que les constructions soient implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Dans le nouveau règlement, il est précisé que ce recul s'applique à tout point de la construction ceci afin d'éviter les incertitudes d'interprétation de la règle qui peuvent se présenter en cas de construction de balcons, terrasse ou autre petit débordement de la construction.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Il est précisé que pour le secteur UDe, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. Ce recul s'applique également à tout point de la construction.

Cette règle correspond au choix de maintenir des constructions diffuses dans ce secteur.

Le secteur UDa est volontairement réduit en profondeur de manière à ce que les éventuelles constructions ne soient pas établies trop haut dans la parcelle cadastrée section AZ n°169. Une implantation trop en profondeur conjuguée à la hauteur des constructions pourrait en effet masquer le point de vue sur la vallée du Petit Morin depuis la rue de Montléan. La profondeur du secteur étant réduite, le recul minimum imposé aux constructions est lui aussi moins important de manière à pouvoir implanter facilement des constructions sans perdre trop de terrain en façade des constructions.

Les exceptions, pour l'ensemble de la zone, ont été reprises de l'ancien règlement :

Une exception est prévue pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics car ce sont en général de petits ouvrages nécessitant peu de terrain qu'il serait inutile d'éloigner de la voie publique.

Une autre exception concerne l'extension des constructions existantes.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise, dans la mesure où l'application de l'alignement ne s'en trouve pas gênée. Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à l'implantation initiale, devra respecter les normes fixées précédemment. Suite à un sinistre, une reconstruction avec une implantation différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes. Cette règle laisse donc la possibilité aux habitants de reconstruire comme ils le souhaitent. Toutefois, si la reconstruction n'est pas à l'implantation initiale, la règle de l'article devra s'appliquer.

**Article UD7 :** Dans le nouveau règlement, une seule règle s'applique pour toutes les constructions, à savoir qu'à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle permet, lorsque la construction n'est pas sur limite, de garder un espace libre entre la construction et la limite, espace pouvant grâce à ses dimensions être facilement entretenu et donc a priori tenu propre, et qui permet de circuler autour de la construction.

Cette règle générale a été préférée à l'ancienne qui prévoyait des implantations différentes selon que la limite aboutissait à la voie ou pas et qui ne permettait pas l'implantation sur limite n'aboutissant pas à la voie.

Ainsi, la règle est plus simple d'application et permet l'implantation sur limite quelle qu'elle soit. Les terrains de petites dimensions ne sont pas pénalisés pour la construction.

Toutefois, pour le secteur UDe, les constructions doivent observer un recul minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette règle vise au maintien de l'aspect diffus des constructions dans le secteur.

Les exceptions suivantes ont été reprises de l'ancien règlement et concernent l'ensemble de la zone. Les normes peuvent ne pas être respectées :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise.

Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à l'implantation initiale, devra respecter les normes fixées précédemment.

Suite à un sinistre, une reconstruction avec une implantation différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

**Article UD8 :** Comme dans le Plan d'Occupation des Sols, deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Cette règle permet d'éviter un faible espace entre les constructions qui viendrait obscurcir de manière trop importante l'intérieur des habitations.

Pour le secteur UDe, il est précisé que deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 10 mètres.

D'autre part, lorsqu'il ne s'agit pas de constructions à usage d'habitation, il a été ajouté que deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres. Ainsi la même règle est appliquée que dans le reste de la zone UD.

Une exception a été prise pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs : ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Article UD 9 :** il reprend en totalité les règles de l'ancien plan d'occupation des sols.

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

Cette règle est destinée à maintenir la densité des constructions existante dans la zone.

Deux exceptions à la règle ont été reprises de l'ancien document :

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à la règle de l'emprise au sol maximale.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction avec une emprise au sol identique à l'initiale est admise.

**Article UD10 :** Comme dans le précédent plan d'occupation des sols, la hauteur des constructions est réglementée. La hauteur maximale autorisée pour les constructions individuelles est de : un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable sans toutefois dépasser 7 mètres à l'égout des toits.

En revanche, pour les immeubles collectifs, la hauteur maximale autorisée a été modifiée. Dans l'ancien document, la hauteur de ces bâtiments ne devait pas excéder 12 mètres à l'égout des toits. Afin d'harmoniser et d'intégrer au mieux ces constructions, le nouveau règlement a réduit cette hauteur maximale à 9 mètres. De plus, cette hauteur maximale permet de ne pas se trouver confronté à des bâtiments trop hauts qui viendraient nuire à l'aspect général de la zone.

Pour les bâtiments à usage artisanal, industriel, de commerce, de services ou encore pour les bâtiments d'exploitation agricole ou les équipements collectifs ou publics, la hauteur maximale autorisée est de 10 mètres à l'égout des toits, comme au précédent plan d'occupation des sols.

Les constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, peuvent faire l'objet d'une extension dont la hauteur ne pourra dépasser celle du bâtiment existant. Cette règle peut permettre d'éviter des extensions n'ayant pas les mêmes niveaux de plancher entre l'ancien bâtiment et l'extension.

Dans le secteur UDe, la règle est la même pour toutes les constructions qui ne doivent pas dépasser une hauteur maximale comportant un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable sans dépasser 7 mètres à l'égout des toits.

Dans le secteur UDa, la hauteur est strictement limitée à 6 mètres au faitage de manière à ne permettre que des constructions basses qui ne gênent pas le point de vue sur la vallée du Petit Morin depuis la rue de Montléan.

Des exceptions à la règle ont été reprises de l'ancien document : pour la reconstruction en cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est admise. Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à la hauteur initiale, devra respecter les normes fixées précédemment. Suite à un sinistre, une reconstruction à une hauteur différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

D'autre part, la hauteur maximale ne s'applique pas aux poteaux, pylônes, candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Article UD11 :** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter 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. Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures, devront s'harmoniser avec les constructions existantes. De cette manière, il est recherché le maintien des caractéristiques du bâti existant.

Ainsi, pour les revêtements :

Comme dans l'ancien document d'urbanisme, il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts afin de conserver le caractère du bâti et d'être en harmonie avec les constructions environnantes.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances présentera une certaine unité.

Pour les toitures :

Concernant la pente des toits, ils présenteront une pente comprise entre 30° et 45° ou seront traitées en toits « à la Mansart ». Une exception est introduite dans le nouveau règlement puisque les vérandas ne sont pas soumises à cette règle.

Comme dans l'ancien règlement, les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle peuvent faire l'objet d'une extension avec une pente de toit identique à celle du bâtiment existant. De même, pour les annexes et dépendances, les toits à une pente pourront être autorisés à condition qu'ils conservent un aspect extérieur traditionnel s'harmonisant avec les constructions voisines et que la pente minimale du toit soit de 10°. Ceci permet de ne pas être trop strict concernant les constructions existantes qui pourront réaliser d'éventuelles extensions. De même l'autorisation faite pour les annexes et dépendances ne doit pas nuire à la qualité architecturale du village.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres type de constructions, laissant libre le mode de toitures.

Auparavant, le Plan d'Occupation des Sols ne réglementait pas la couverture des habitations.

Dans le nouveau règlement, l'article précise que pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture seront choisis parmi les éléments suivants : ardoise, tuile plate, tuile mécanique à petit moule ou tuile mécanique à grand moule présentant l'aspect de la tuile à petit moule. De plus, pour toutes les constructions, les matériaux de couverture devront présenter des teintes ardoise, rouge flammé ou rouge vieilli. Cette règle permet de préserver l'harmonie et le caractère de la zone.

Les matériaux translucides sont admis pour la couverture des vérandas.

L'intégration de panneaux solaires dans la toiture est admise pour prendre en compte les nouvelles technologies d'économie d'énergie.

La couverture des extensions des constructions existantes devra être traitée dans les mêmes types de matériaux et de couleur que l'existant. Ceci permettra de ne pas nuire à l'harmonie existante et de ne pas engendrer des différences importantes entre deux parties d'une même construction.

Comme au précédent plan d'occupation des sols, les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits. En terrain plat, le talutage ne peut être supérieur à 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.

Pour les clôtures, la règle du Plan d'Occupation des Sols a été maintenue : seule la hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 1,60 mètres.

Toutefois, pour le secteur UDe, il est précisé que lorsqu'une clôture sera établie, tant à l'alignement qu'en limite séparative, elle devra être constituée de haies vives doublées ou non de grillage. Elle peut comporter un mur d'une hauteur maximale de 1,60 mètres.

Le but recherché est une bonne intégration des clôtures dans l'environnement largement naturel compte tenu du caractère diffus des constructions dans le secteur.

Pour la protection du cône de vue sur la vallée du Petit Morin, une règle particulière a été définie.

Tout le long de la parcelle cadastrée section AZ n°169 bordée par la rue de Montléan, notamment en bordure du cône de vue défini au plan de zonage, la clôture ne devra pas masquer le point de vue sur la vallée du Petit Morin. La clôture sera à claire voie, munie de barreaux ou composée de panneaux grillagés, et sa hauteur maximale sera de 1,60 mètres.

**Article UD12 :** le stationnement sur la voie publique pose problème du fait de la faible largeur des rues, et du fait que le nombre de véhicule par foyer ne cesse de croître. Le stationnement des véhicules doit donc correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques. Ceci a été repris de l'ancien règlement.

Dans le Plan Local d'Urbanisme, il a été ajouté que pour la création de logements, il est demandé deux places de stationnement par logement créé.

La création d'un nouveau logement entraîne forcément la présence d'au moins une voiture. D'autre part, en raison de la hausse progressive du nombre de véhicules par ménage, la règle impose la création de deux places de stationnement.

Pour les logements financés par des prêts de l'Etat, une place de stationnement par logement est exigée, conformément à la législation en vigueur.

**Article UD13 :** les règles de l'ancien plan d'occupation des sols ont été reprises.

Tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une superficie de terrain supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 10% au moins de cette surface doit être aménagée en espace vert collectif planté d'arbres. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

Pour les secteurs UDa et UDe dont la conservation du site et l'intégration des constructions dans l'environnement sont recherchées les règles ont été maintenues : tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité. En particulier, la zone de recul de 10 mètres par rapport à l'alignement devra être plantée ou mise en gazon et devra comporter au moins un arbre par 50m<sup>2</sup>.

Une règle est ajoutée dans le nouveau règlement de ce secteur pour préserver le panorama sur la vallée du Petit Morin : dans le cône de vue placé sur la parcelle cadastrée section AZ n°169 bordée par la rue de Montléan, la plantation d'arbre de haute tige est interdite.

**Article UD14 :** Pour maintenir les caractéristiques des terrains et de la densité de la zone, il a été fixé un coefficient d'occupation des sols limitant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvres nette en fonction de la dimension de la propriété.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5 et il est porté à 0,7 pour les immeubles collectifs.

Pour les secteurs UDa et UDe, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4.

Pour l'ensemble de la zone, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et équipements publics.

Ces règles sont identiques à celles du précédent plan d'occupation des sols.

### ***3.2. Plans d'alignement***

D'anciens plans d'alignement ont été maintenus suite à un examen individuel de ceux-ci.

Ces plans d'alignement, reportés au plan de zonage, concernent les rues suivantes situées en tout ou partie dans la zone UD :

Rue de la Libération, voie communale n°6 de la Chaussée à Châteauneuf, rue du Moulin Saint-Martin, Rue de la Chaussée, Rue de la Juiverie, Rue des Trois Gares, Rue des Vignes, Rue d'En Bas, Avenue de l'Empereur, rue du Noyer Lapavotte, rue du Faubourg de Condé, Rue des Fosses, Rue de la Croix Gaudé, Rue du Faubourg de Paris, rue de la Molotte, rue du Petit Saint Lazare, Rue de Beaumont, Rue du Puits Petit, Rue de Louvois, Rue du Gué, Rue de Roussat.

### ***3.3. Emplacements réservés***

Au précédent plan d'occupation des sols, un emplacement réservé était défini entre la route départementale 373 et la route départementale 933 afin de créer une nouvelle liaison entre ces deux voies. Cette liaison ayant été faite et le carrefour de ces deux voies ayant été aménagé en giratoire, l'emplacement réservé n'était plus nécessaire et a donc été supprimé au plan local d'urbanisme.

L'emplacement réservé n°1 déjà présent au précédent plan d'occupation des sols a été maintenu en vue de l'aménagement d'une place publique, au lieu-dit « Les Avenues ».

L'emplacement réservé n°2 a également été conservé en raison de la vue panoramique dont on bénéficie sur la vallée du Petit Morin depuis la rue de Montléan.

Cependant son emprise a été nettement diminuée. Il a été examiné sur place l'étendue exacte qu'il devait avoir afin de pouvoir bénéficier du panorama, en fonction des constructions et plantations environnantes, et de manière à ne grever la propriété concernée que par la superficie strictement nécessaire. Cet emplacement doit permettre à la commune d'aménager une aire de repos, en complément de l'aménagement du trottoir actuel qui, en limite de la propriété, a été équipé de bancs publics incitant à prendre le temps de contempler le panorama sur la vallée.

D'autre part, cette réduction de l'emprise de l'emplacement réservé est accompagnée de la définition complémentaire d'un cône de vue dans lequel il n'est pas possible d'édifier des constructions ou d'y faire des plantations d'arbres de haute tige.

La combinaison de ces éléments permet de préserver le panorama pour le public tout en limitant l'emprise d'une espace public trop important sur la propriété riveraine actuelle.

Au hameau de Mondant, le principe d'un emplacement réservé destiné à la création d'une voirie pour la desserte de la zone de développement des constructions située en arrière de la rue de Louvois, a été maintenu. Cependant, par rapport au plan d'occupation des sols précédent, sa position a été revue avec les propriétaires de manière à ne pas gêner l'aménagement de trois terrains à bâtir le long de la rue de Louvois.

### ***3.4. Espaces boisés classés à conserver***

Il n'y a pas d'espaces boisés classés à conserver dans la zone UD.

### ***3.5. Périmètre d'isolement***

A l'intérieur de la zone UD, en bordure de la rue de la Croix Gaudé, un silo agricole génère un périmètre d'isolement. Ce périmètre est reporté au plan de zonage, et le règlement de la zone spécifie les seules constructions admises dans ce périmètre. Il exclut notamment la création de tout nouveau logement et la création de constructions accueillant du public.

#### IV- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE UH

La zone UH correspond principalement aux différents hameaux présents sur le territoire communal. Dans ces hameaux, tous les types d'activité et de nature de constructions sont présents : activités agricoles, artisanales, commerciales, industrielles, habitations...

De ce fait le règlement de la zone permet de maintenir ou d'accueillir ces différents types de construction.

Les principaux hameaux sont : Cornantier, Courbeteaux, Courcelles, l'Echelle, Hautefeuille, Maclaunay, Montcoupot, Saussat, Roussat et Vieux Moulins.

A cela se sont ajoutées les constructions isolées desservies cependant par les réseaux comme : Vaux-Clairoix, Les Saules Biscards.

De tous ces hameaux, seul celui de Courbeteaux dispose d'un système d'assainissement collectif, c'est pourquoi un secteur spécifique y a été défini de façon à obliger le raccordement des constructions à ce réseau. Dans les autres hameaux, l'assainissement des eaux usées doit être traité de manière individuelle.

Au hameau de Cornantier la délimitation de la zone n'a pratiquement pas été modifiée. Une seule petite parcelle (n°607) a été intégrée dans la zone UH pour prendre en compte le contour d'une propriété dans son ensemble.

La zone UH du hameau de Courbeteaux a été agrandie à l'entrée nord du hameau, le long de la rue Georges Guyot (RD 43). Jusqu'aux environs de la rue de l'Eglise, la profondeur de la zone a également été agrandie pour permettre d'éventuelles extensions des constructions existantes. L'ensemble représente une extension de 0,44 hectare.

Une modification mineure de tracé a été faite sur les propriétés desservies par la ruelle des Arbuses de manière à revenir à la délimitation du plan d'occupation des sols approuvé en 1992, suite à une demande formulée lors de l'enquête publique.

Au hameau de Maclaunay, la modification du tracé de la zone a concerné les arrières des fermes qui étaient en partie dans une zone à caractère industriel au précédent plan d'occupation des sols.

Pour plus de cohérence, les parcelles supportant ou attenantes aux fermes sont entièrement dans la zone UH du hameau, ce qui entraîne une augmentation de 0,59 hectare.

Dans ce hameau il n'y a pas eu d'autres modifications apportées à la délimitation de la zone UH.

Au Hameau de Vieux Moulin (au sud de Roussat), la zone UH a gagné 1,44 hectares sur la zone UIbi de l'ancien plan d'occupation des sols.

Dans ce secteur, les activités industrielles qui occupaient les anciens moulins ont cessé. Comme il est peu probable qu'une nouvelle activité industrielle s'implante dans ces vieilles constructions, il a été préféré reclasser le secteur en zone UH permettant ainsi une plus grande variété de

réutilisation des constructions. Les terrains voisins non bâtis, qui se trouvaient à proximité des activités industrielles peuvent désormais être utilisés pour des constructions neuves, notamment d'habitation, sans craindre de nuisances comme il pouvait y en avoir du fait des activités.

Au hameau de Roussat, la zone UH est prolongée le long du chemin d'exploitation de Roussat à Fontaine-Essart pour une superficie de 0,23 hectare. Cela permet la création d'un terrain à bâtir de part et d'autre du chemin, en continuité avec les propriétés bâties voisines, les raccordements aux réseaux pouvant se faire sur les réseaux existants desservant les constructions voisines.

Au sud de l'agglomération de Montmirail, les constructions situées en bordure de la route départementale 43 au lieudit Vaux-Clairoix étaient classées en zone NB au plan d'occupation des sols. Ce type de zone n'existant plus du fait de la réforme du Code de l'Urbanisme intervenue avec la loi SRU de décembre 2000, il a été choisi de classer ces constructions dans une petite zone UH. Bien qu'elles ne constituent pas vraiment un hameau car il s'agit plutôt de constructions isolées, elles sont cependant desservies par les réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et par la voirie, comme dans les autres hameaux. La délimitation de la zone reprend le tracé de l'ancienne zone NB. Il n'a pas été souhaité l'étendre afin de ne pas favoriser l'implantation de nouvelles constructions qui augmenterait la taille du petit hameau. La zone est simplement faite pour permettre l'aménagement de l'existant et éventuellement de nouvelles constructions sur les propriétés bâties existantes.

Toujours en bordure de la route départementale 43, au lieudit Les Saules Briscards, quelques maisons sont présentes. Le plan d'occupation des sols les laissaient en zone naturelle ND. Cette zone étant particulièrement contraignante, un simple garage non accolé à la construction existante était impossible. Aussi, pour permettre l'aménagement des propriétés déjà bâties, il a été choisi de classer ces parcelles dans la zone UH, soit une augmentation de 0,18 hectare.

Une augmentation plus conséquente de la zone UH a été faite au hameau de Saussat, pour une superficie de 0,71 hectare.

A l'extrémité Ouest du hameau, les propriétés étaient en zone UH sur la partie avant et le fond se trouvait classé en zone naturelle ND. De manière à rendre des possibilités de construire sur les propriétés déjà bâties, la nouvelle zone UH est délimitée sur les limites parcellaires des propriétés, sans que cela n'entraîne de possibilité de création de nouveaux terrains à bâtir.

Compte tenu de la profondeur ainsi définie pour la zone, un terrain actuellement non bâti ayant accès sur la voie communale N°29, se trouve désormais entièrement dans la zone UH alors qu'il n'y était que pour environ un tiers précédemment. Cette parcelle pourrait permettre la création de deux, voire trois, nouveaux terrains à bâtir.

Au hameau voisin de Courcelles, la profondeur de la zone UH par rapport à la voie communale a été très légèrement augmentée afin de faciliter une implantation plus en retrait de la voie. Cependant, la demande de placer la limite de zone sur la limite parcellaire n'a pas été retenue car la

profondeur ainsi obtenue aurait pu permettre l'établissement de deux propriétés distinctes supportant des constructions l'une derrière l'autre, ce qui n'est pas souhaité.

La zone UH du hameau de Montcoupot a subi très peu de modifications. Des rectifications mineures ont été apportées pour prendre en compte soit des constructions existantes pour les intégrer dans la zone alors qu'elles étaient juste en bordure, soit pour suivre des limites parcellaires, ou encore pour donner un peu plus d'espace en fond de propriétés déjà bâties.

La principale modification concerne une diminution de la zone (0,3 hectare y compris la RD933) à proximité du carrefour de la rue du Châteauneuf avec la route départementale 933.

Pour des raisons de sécurité la zone a été restreinte alors qu'elle englobait précédemment toute la parcelle n°89. Cette réduction a pour but de ne pas permettre la division de la parcelle avec l'implantation de nouvelles constructions qui aurait nécessité un accès direct depuis la route départementale à une distance très faible du carrefour déjà dangereux.

Au hameau de l'Echelle, aucune modification de tracé de la zone UH n'a été faite.

La zone UH du hameau de Hautefeuille a été agrandie en bordure de la rue de la Souris. Ainsi, le tracé de la zone est cohérent puisque désormais, les deux côtés de la rue se trouvent dans la zone UH alors qu'au précédent plan d'occupation des sols seule la bordure Est l'était.

Sur l'extrémité Est du hameau, la zone a été légèrement augmentée en profondeur pour avoir une profondeur sensiblement équivalente à celle existant sur les parcelles précédentes, soit une augmentation de 0,46 hectare au détriment de la zone agricole voisine.

#### ***4.1. Règlement de la zone UH***

***Article UH1 :*** Il précise les types d'occupations et d'utilisations du sol qu'il n'est pas souhaitable de voir dans un centre-ville comme : les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs, l'installation de caravanes hors terrain aménagé ainsi que les carrières et l'aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.

Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, sauf ceux nécessaires à des travaux d'intérêt collectif. Cette mesure a été prise de manière à empêcher la création de trous ou buttes de terre ou de matériaux à l'intérieur des hameaux.

Cependant, les affouillements et exhaussements nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement sont désormais possibles, au cas où des besoins apparaîtraient pour l'assainissement collectif.

Pour préserver la zone d'habitat, la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation est interdite dans la zone UH, à l'exception de celles destinées à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers en raison de la présence de titres miniers sur le territoire communal.

**Article UH2 :** Il précise que les affouillements et exhaussements sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement des eaux usées ou pluviales.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, ainsi que l'agrandissement ou l'aménagement des installations soumises à autorisation, ou encore celles destinées à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers, sont admises sous certaines conditions. Ceci afin de ne pas créer de nuisances pour le voisinage, de nuire à l'aspect du milieu urbain environnant, ni de dégâts à l'environnement en cas de fonctionnement défectueux.

L'article rappelle que l'édification des clôtures est soumise à déclaration et que les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments historiques.

De plus, les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées :

- à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique ou usage professionnel. Ceci était déjà le cas dans le précédent règlement ;
- à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers ;

et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et de pollution et d'en éviter la propagation

L'article indique que pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Ainsi les règles de ces articles sont appliquées individuellement à chaque lot et non pas à l'unité foncière de départ avant lotissement. Les règles sont ainsi les mêmes pour tous les terrains à bâtir dans la zone, qu'il s'agisse d'un terrain simple ou d'un lot d'un aménagement d'ensemble. Seule l'application du coefficient d'occupation des sols est maintenue sur l'îlot de propriété de manière à ne pas perdre la constructibilité de la surface de sol affecté aux espaces communs dont la voirie.

**Article UH3 :** La majorité des règles de l'ancien plan d'occupation des sols ont été reprises.

Les terrains enclavés restent inconstructibles sauf s'il existe une servitude de passage officielle permettant d'accéder à la voie publique.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à limiter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Les îlots de propriété seront desservis par un seul accès automobile dans l'intérêt de la sécurité notamment en matière de circulation. Toutefois, si la façade sur rue de l'îlot de propriété est supérieure à 30 mètres, un deuxième accès automobile pourra être autorisé. Cette règle permet de ne pas nuire aux habitants et leur permet d'accéder à leur propriété par plusieurs accès, ce qui permettra d'éviter le stationnement sur les voies publiques.

Pour la même raison, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre de manière à ce que les risques pour la circulation soient les plus faibles.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible. La largeur de la plate-forme des voies nouvelles doit être au minimum de 8 mètres.

Dans le cas de création de voies nouvelles en impasse, celles-ci devront comporter dans la partie terminale un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

La règle demandant que les voies existantes tendent vers ces nouvelles emprises minimales au fur et à mesure de la réalisation de nouveaux projets, n'a pas été reprise. En effet, cette ancienne condition est difficile à appliquer car pour être efficace la réalisation d'un élargissement met bien souvent en cause des propriétés qui ne sont pas concernées par l'aménagement et pour lesquelles il ne peut être demandé de participer à l'élargissement ce qui réduit à néant l'application de la règle.

**Article UH4 :** Comme au précédent plan d'occupation des sols, les constructions ou installations qui le requièrent doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les activités grosses consommatrices d'eau pour lesquelles le réseau public n'est pas suffisant, doivent aménager des systèmes permettant leur propre alimentation. Ceci préserve la commune d'un renforcement du réseau pouvant être particulièrement coûteux en cas de grosse consommation d'eau d'une activité particulière.

L'article précise pour l'assainissement, qu'à défaut de réseau d'assainissement, celui-ci doit être traité selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions réalisées au coup par coup, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règlements en vigueur est obligatoire ;
- pour les lotissements et ensembles de constructions, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est obligatoire ;

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions, lotissements ou ensemble de constructions devront être directement raccordés au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

Dans cette zone UH, l'assainissement n'étant pas réalisé, le règlement impose donc un assainissement individuel.

Pour le secteur UHa, qui dispose d'un réseau d'assainissement depuis peu, toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Le nouveau règlement précise que pour les eaux pluviales, lorsque le réseau public d'assainissement des eaux pluviales existe à proximité, les constructions doivent être raccordées au réseau. A défaut, l'assainissement des eaux pluviales doit être traité de manière individuelle, conformément aux règles sanitaires en vigueur. Cette règle est donc nouvelle dans le Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme reprend la règle concernant les autres réseaux en précisant que les réseaux électrique basse tension, de télécommunication et de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception doivent être enterrés pour les lotissements et ensembles de constructions, cela dans un but d'une meilleure intégration des constructions dans le milieu urbain. De plus, la création ou la modification d'un réseau, sur une voie publique où il n'existe pas de réseau aérien, doit être réalisée en souterrain.

**Article UH5 :** Auparavant non réglementé, cet article précise dans le nouveau règlement qu'en l'absence d'un réseau d'assainissement des eaux usées sur lequel les constructions peuvent être raccordées, la superficie minimale d'un terrain doit être de 400 m<sup>2</sup> pour qu'il soit constructible. Cette règle permet de pouvoir installer et gérer les systèmes d'assainissement individuel sur les terrains.

Pour le secteur UHa, cet article n'est pas réglementé puisque le réseau d'assainissement existe.

**Article UH6 :** les règles de l'ancien Plan d'Occupation des Sols ont été reprises.

Le règlement impose que les constructions soient implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Dans le nouveau règlement, il est précisé que ce recul s'applique à tout point de la construction ceci afin d'éviter les incertitudes d'interprétation de la règle qui peuvent se présenter en cas de construction de balcons, terrasse ou autre petit débordement de la construction.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Les exceptions, pour l'ensemble de la zone, ont été reprises de l'ancien règlement :

Une exception est prévue pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics car ce sont en général de petits ouvrages nécessitant peu de terrain qu'il serait inutile d'éloigner de la voie publique.

Une autre exception concerne l'extension des constructions existantes.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise, dans la mesure où l'application de l'alignement ne s'en trouve pas gênée. Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à l'implantation initiale, devra respecter les normes fixées précédemment. Suite à un sinistre, une reconstruction avec une implantation différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes. Cette règle laisse donc la possibilité aux habitants de reconstruire comme ils le souhaitent. Toutefois, si la reconstruction n'est pas à l'implantation initiale, la règle de l'article devra s'appliquer.

**Article UH7 :** Dans le nouveau règlement, la règle d'implantation des constructions a été simplifiée dans sa rédaction mais son effet reste le même.

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur la limite séparative ;
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

Cette règle permet de garder un espace libre entre la construction et la limite, espace pouvant grâce à ses dimensions être facilement entretenu et donc a priori tenu propre, et qui permet de circuler autour de la construction.

Les exceptions suivantes ont été reprises de l'ancien règlement et concernent l'ensemble de la zone. Les normes peuvent ne pas être respectées :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise.

Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à l'implantation initiale, devra respecter les normes fixées précédemment.

Suite à un sinistre, une reconstruction avec une implantation différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

**Article UH8 :** Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres. Cette règle permet d'éviter un faible espace entre les constructions qui viendrait obscurcir de manière trop importante l'intérieur des habitations. La règle a été reprise de l'ancien règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics en raison de taille généralement réduite et de manière à ne pas imposer de grandes surfaces généralement prises sur les propriétés voisines pour permettre leur implantation.

**Article UH9 :** Comme au précédent plan d'occupation des sols, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété. Ainsi la densité de construction existante peut être maintenue dans les hameaux.

Deux exceptions ont été reprises :

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à la règle de l'emprise au sol maximale. Le but étant toujours de limiter les dimensions des terrains nécessaires à leur implantation.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction avec une emprise au sol identique à l'initiale est admise.

**Article UH10 :** les règles de hauteur ont été entièrement reprises de l'ancien plan d'occupation des sols.

La hauteur maximale autorisée pour les constructions individuelles est de : un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable sans toutefois dépasser 7 mètres à l'égout des toits.

Pour les bâtiments à usage artisanal, industriel, de commerce, de services ou encore pour les bâtiments d'exploitation agricole ou les équipements collectifs ou publics, la hauteur maximale autorisée est de 10 mètres à l'égout des toits.

Les constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, peuvent faire l'objet d'une extension dont la hauteur ne pourra dépasser celle du bâtiment existant. Cette règle peut permettre d'éviter des extensions n'ayant pas les mêmes niveaux de plancher entre l'ancien et bâtiment et l'extension.

Des exceptions à la règle ont été reprises de l'ancien document, pour la reconstruction en cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est admise. Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à la hauteur initiale, devra respecter les normes fixées précédemment. Suite à un sinistre, une reconstruction à une hauteur différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

D'autre part, la hauteur maximale ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Article UH11 :** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter 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.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures, devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

De cette manière, il est recherché le maintien des caractéristiques du bâti existant. Toujours dans ce but, une règle a été ajoutée interdisant les formes et architectures étrangères à la région. Ainsi, les constructions principales doivent reprendre les caractéristiques de l'architecture locale.

Pour les revêtements :

Comme dans l'ancien document, il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts afin de conserver le caractère du bâti et d'être en harmonie avec les constructions environnantes et les façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances présenteront une certaine unité.

Pour les toitures :

Concernant la pente des toits, pour les constructions à usage d'habitation, ils présenteront une pente comprise entre 30° et 45° ou seront traitées en toits « à la Mansart ». Une exception est introduite dans le nouveau règlement puisque les vérandas ne sont pas soumises à cette règle.

Comme dans l'ancien règlement, les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle peuvent faire l'objet d'une extension avec une pente de toit identique à celle du bâtiment existant.

Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règles.

Auparavant, le Plan d'Occupation des Sols ne réglementait pas la couverture des habitations. Dans le nouveau règlement, l'article précise que pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture seront choisis parmi les éléments suivants : ardoise, tuile plate, tuile mécanique à petit moule ou tuile mécanique à grand moule présentant l'aspect de la tuile à petit moule. De plus, pour toutes les constructions, les matériaux de couverture devront présenter des teintes ardoise, rouge flammé ou rouge vieilli. Cette règle permet de préserver l'harmonie et le caractère de la zone.

Les matériaux translucides sont admis pour la couverture des vérandas.

L'intégration de panneaux solaires dans la toiture est admise pour prendre en compte les nouvelles technologies d'économie d'énergie.

La couverture des extensions des constructions existantes devra être traitée dans les mêmes types de matériaux et de couleur que l'existant. Ceci permettra de ne pas nuire à l'harmonie existante et de ne pas engendrer des différences importantes entre deux parties d'une même construction.

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits. Ceci afin de ne pas se retrouver confronté à des différences de niveaux importantes qui nuire au caractère du village. En terrain plat, le talutage ne peut être supérieur à 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.

Pour les clôtures, la règle du Plan d'Occupation des Sols a été reprise et la hauteur maximale autorisée pour les clôtures sur rue est de 1,60 mètres.

**Article UH12 :** le stationnement sur la voie publique pose problème du fait de la faible largeur des rues, et du fait que le nombre de véhicule par foyer ne cesse de croître. Le stationnement des véhicules doit donc correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques. Ceci a été repris de l'ancien règlement.

Dans le Plan Local d'Urbanisme, il a été ajouté que pour la création de logements, il est demandé deux places de stationnement par logement créé.

La création d'un nouveau logement entraîne forcément la présence d'au moins une voiture. D'autre part, en raison de la hausse progressive du nombre de véhicules par ménage, la règle impose la création de deux places de stationnement. Pour les logements financés par des prêts de l'Etat, une place de stationnement par logement est exigée, conformément à la législation en vigueur.

**Article UH13 :** les règles de l'ancien règlement ont été entièrement reprises.

Tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une superficie de terrain supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 10% au moins de cette surface doit être aménagée en espace vert collectif planté d'arbres. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

**Article UH14 :** Pour maintenir les caractéristiques des terrains et de la densité de la zone, il a été fixé un coefficient d'occupation des sols limitant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvres nette en fonction de la dimension de la propriété.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et équipements publics.

#### **4.2. Plans d'alignement**

D'anciens plans d'alignement ont été maintenus suite à un examen individuel de ceux-ci.

Ces plans d'alignement, reportés au plan de zonage, concernent les rues suivantes situées en tout ou partie dans la zone UH :

Hameau de Cornantier : Voie communale n°2 de Montmirail à Maclaunay .

Hameau de Maclaunay : Rue de Rieux, rue de la Grâce.

Hameau de Courbetaux : (RD43) rue Georges Guyot.

Hameau de Saussat et de Courcelles : voie communale n°29 « du cimetière à Courcelles » ;

Hameau de Montcoupot : Rue des Beaulieux, rue du Châteauneuf, voie communale n°6 de la Chaussée à Châteauneuf.

Hameau de l'Echelle : (RD23) rue Abel Lantenois, amorce de la rue du Verger, rue de la Juiverie.

Hameau de Hautefeuille : (voie communale n°4) rue de Vauchamps.

#### **4.3. Emplacements réservés**

Il n'y a pas d'emplacements réservés dans la zone UH.

#### **4.4. Espaces boisés classés à conserver**

Il n'y a pas d'espaces boisés classés à conserver dans la zone UH.

## V- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE UI

Il s'agit d'une zone d'activités, équipée et destinée à recevoir des établissements industriels, commerciaux, artisanaux, de service ou encore de bureaux.

Elle comprend :

- un secteur UIa dans lequel une protection des paysages est nécessaire ;
- un secteur UIb dans lequel ne seront autorisées que les extensions des établissements industriels existants, ou le changement d'activité ;
- un secteur UIi où l'assainissement doit être traité individuellement en raison de l'absence de réseau public d'assainissement ;
- un secteur UIbi conjuguant les caractéristiques des secteurs UIb et UIi, à savoir : extensions des établissements existants ou changement d'activité et assainissement individuel.

Plusieurs zones de ce type sont définies sur le territoire de Montmirail.

Le secteur UIb se trouve dans la vallée du Petit Morin. En vue de la protection de cette vallée, le secteur n'admet pas l'implantation de nouvelles activités admises dans la zone UI.

Le règlement du secteur permet seulement la continuité des activités existantes et leur éventuelle extension, ou encore le changement d'activité de manière à pouvoir réutiliser les constructions existantes.

A l'extrémité sud de la commune, une zone UI est définie pour le site d'exploitation d'un puits de pétrole au lieudit « Les Nailles ».

Au hameau de Maclaunay, une première zone est définie dans le triangle formé par les tracés des anciennes et nouvelles RD375 et RD 373. Sa délimitation n'a pas été modifiée par rapport à l'ancien plan d'occupation des sols.

Au nord du hameau, le plan d'occupation des sols définissait une zone NA-Ii de développement des activités économiques.

Celle-ci a été nettement diminuée de manière à prendre en compte le fait que la route départementale 373 est classée à grande circulation. Pour cette raison, un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de cette voie a été respecté pour définir la zone UI.

Ainsi, la zone est désormais limitée à une partie d'une propriété déjà bâtie et actuellement utilisée pour des activités économiques. De ce fait l'ancien classement en zone de développement NA-Ii n'est plus nécessaire et la zone peut être classée en UI puisque le terrain est déjà desservi par la voirie et les réseaux.

Malgré cette réduction, les activités actuelles disposent de possibilités d'extension des constructions sur la partie de propriété classée en UI.

Cette même zone UI est également réduite du fait de l'extension de la zone UH du hameau, en arrière des fermes comme il a été décrit précédemment. Globalement cette zone UI perd une superficie de 2,32 hectares.

Au hameau de Vieux Moulins, la zone UI a également été restreinte du fait de l'abandon des activités économiques dans les bâtiments des anciens moulins. La zone UI perd ainsi 1,44 hectares au profit de la zone UH comme il a été expliqué précédemment. Pour le reste, la délimitation de la zone n'a pas été modifiée.

En sortie Est de l'agglomération de Montmirail, la zone UI a été nettement agrandie sur le côté nord de la route départementale 933. Le plan d'occupation des sols classait les terrains en zone NA-I de développement des activités économiques, de part et d'autre de l'usine Axon. Cette usine ayant acheté la majeure partie de ces espaces, un aménagement d'ensemble ne s'impose plus. D'autre part, les réseaux desservent déjà ces terrains car ils sont présents dans l'emprise de la RD933. En conséquence, il a été décidé de reclasser les abords de l'usine en zone UI. La zone gagne ainsi 5,72 hectares.

En face, la zone industrielle de Mondant n'a pas été modifiée quant à son tracé. En bordure de la rue de Beaumont, l'espace à boiser a été supprimé du fait de l'aménagement des différents terrains de la zone industrielle maintenant réalisé.

A l'ouest de l'agglomération, la zone industrielle définie autour de l'ancienne gare et des voies ferrées n'a pas subi de modification. Il en va de même pour la zone UI du hameau de Montcoupot.

Au lieudit « La Championnerie », une activité de vente de matériaux de construction était classée en zone NB au plan d'occupation des sols. Ce type de zone n'existant plus depuis la réforme du code de l'Urbanisme suite à la loi SRU de décembre 2000, il a été décidé de classer ces terrains en zone UI car ils sont desservis par la route départementale 933 et les réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone. L'assainissement reste de type individuel du fait de l'absence de réseau public. Ainsi la zone UI gagne une superficie de 2,16 hectares.

### ***5.1. Règlement de la zone UI***

**Article UII :** Il indique que les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement de personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance des établissements artisanaux, industriels ou commerciaux, ces habitations ne sont pas admises.

Cette règle répond aux caractéristiques de la zone qui est une zone d'activités, équipée et destinée à recevoir des établissements industriels, commerciaux, artisanaux, de service ou encore de bureaux. Les autres habitations ne sont pas souhaitables dans cette zone afin de ne pas créer de gêne réciproque du fait de la différence de destination et d'usage des constructions.

Il précise que sont interdites les installations classées pour la protection de l'environnement destinées à un usage agricole, les constructions à usage agricole et les silos agricoles. Ceci s'explique par le caractère de la zone citée ci-dessus réservée aux activités économiques autres qu'agricoles.

De même, sont interdites les exploitations de carrières, les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs, l'installation de caravanes hors terrain aménagé ainsi que les carrières et l'aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.

Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, sauf ceux nécessaires à des travaux d'intérêt collectif. Cette mesure a été prise de manière à empêcher la création de trous ou buttes de terre ou de matériaux à l'intérieur de la zone. Cependant, les affouillements et exhaussements nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement sont désormais possibles, au cas où des besoins apparaîtraient pour l'assainissement collectif.

Cet article permet donc de réglementer les constructions interdites en fonction des caractéristiques de la zone et de sa vocation.

Des précisions sont faites pour les secteurs UIb et UIbi : en plus des interdictions mentionnées pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs, sont interdites toutes constructions qui ne sont pas faites dans l'un des buts suivants :

- l'entretien, l'aménagement, l'extension des constructions existantes ;
- les constructions nouvelles qui complètent l'activité existante ;
- le changement d'affectation sous réserve que le nouvel usage soit de type artisanal, commercial, industriel, de bureau ou de service comme le prévoit le caractère de la zone ;
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ceci permet de conserver les activités existantes et permettre leur développement, sans accueillir de nouvelles activités qui seraient mieux implantées dans les autres zones d'activités.

**Article UI2 :** L'article rappelle que l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Il précise que les affouillements et exhaussements sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement des eaux usées ou pluviales.

Il précise également que les dépôts de véhicules prévus à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient masqués par des plantations de haute tige. Ceci dans le but de créer une zone de qualité.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition :

- qu'elles soient implantées à plus de 25 mètres de la limite des zones réservées à l'urbanisation ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant et ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées :

- à la distribution de détail de carburant automobile ;

- à la consommation domestique, ou encore aux besoins de l'activité exercée dans les constructions, ainsi qu'à la chaufferie collective d'immeubles ou d'ensemble de constructions. Ceci était déjà le cas dans le précédent règlement ;
- à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers ;

et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie, de pollution et d'éviter la propagation des liquides.

Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement de personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance des établissements artisanaux, industriels ou commerciaux, sont admises à condition d'être intégrées aux bâtiments d'activités.

Ceci permet de limiter au maximum les créations de constructions à usage d'habitation dans une zone destinée à accueillir de l'activité.

Cette règle permet également d'éviter le fractionnement des propriétés lorsque l'habitation peut être dissociée des bâtiments d'activité et revendue à des personnes n'ayant aucun rapport avec une activité économique existante dans la zone.

L'article indique que pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Ainsi les règles de ces articles sont appliquées individuellement à chaque lot et non pas à l'unité foncière de départ avant lotissement. Les règles sont ainsi les mêmes pour tous les terrains à bâtir dans la zone, qu'il s'agisse d'un terrain simple ou d'un lot d'un aménagement d'ensemble. Seule l'application du coefficient d'occupation des sols est maintenue sur l'ilot de propriété de manière à ne pas perdre la constructibilité de la surface de sol affecté aux espaces communs dont la voirie.

### ***Article UI3 :***

Les terrains enclavés restent inconstructibles sauf s'il existe une servitude de passage officielle permettant d'accéder à la voie publique.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à limiter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre de manière à ce que les risques pour la circulation soient les plus faibles.

De plus, toute construction doit donner directement sur un accès permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie : voie d'au moins 3,50 mètres de largeur de chaussée et ne comportant ni virage d'un rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur.

Ces règles ont été reprises de l'ancien plan d'occupation des sols.

Une précision a été ajoutée par rapport à l'ancien document concernant la zone industrielle de Mondant : les accès individuels directs sur la RD933 et sur la rue de Beaumont sont interdits.

En ce qui concerne la RD933, cette interdiction est faite en vue de garantir la sécurité des circulations sur cet axe routier majeur. L'interdiction d'accès sur la rue de Beaumont est justifiée par les caractéristiques de cette voie. Elle n'est pas suffisante pour accueillir un trafic nécessaire à une zone industrielle, notamment en ce qui concerne le trafic de poids-lourds.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 12 mètres ;
- largeur minimale de chaussée : 6 mètres.

Cette règle permet d'imposer des largeurs suffisantes pour le trafic dans les zones d'activités. Avec ces largeurs minimales, les poids lourds pourront circuler sans problèmes.

Il est à noter que la largeur d'emprise des voies nouvelles a été augmentée passant d'un minimum de 10 à 12 mètres. De cette façon il sera plus facile d'aménager des voies de circulation assez larges pour les poids-lourds et un éventuel stationnement latéral sur un côté de la voie ou sur les deux.

Dans le cas de création de voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres, celles-ci devront comporter dans la partie terminale un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

**Article UI4 :** Comme au précédent plan d'occupation des sols, les constructions ou installations qui le requièrent doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les activités grosses consommatrices d'eau pour lesquelles le réseau public n'est pas suffisant, doivent aménager des systèmes permettant leur propre alimentation. Ceci préserve la commune d'un renforcement du réseau pouvant être particulièrement coûteux en cas de grosse consommation d'eau d'une activité particulière.

Comme dans l'ancien règlement, l'article précise que lorsque le réseau public d'assainissement des eaux pluviales existe, toutes les constructions ou aménagements de surface doivent être raccordés à ce réseau.

Concernant l'assainissement des eaux usées, une distinction est faite entre la zone UI et les secteurs UIi et UIbi.

Hormis dans les secteurs UIi et UIbi où il n'existe pas de réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction doit être obligatoirement raccordée à ce réseau. De plus, les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Ceci afin de préserver le bon fonctionnement des stations d'épuration de la commune.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

En revanche, pour les secteurs UIb et UIbi, ces secteurs n'étant pas équipés en réseau public d'assainissement, l'article précise que les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la

réglementation sanitaire en vigueur. Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

Ces règles ont été reprises de l'ancien règlement.

Le Plan Local d'Urbanisme reprend également la règle concernant les autres réseaux en précisant que les lotissements et les ensembles de constructions doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés.

**Article UI5 :** Compte tenu des caractéristiques des terrains et de la zone, cet article ne régit pas les caractéristiques des terrains. Cette règle a été reprise de l'ancien document.

**Article UI6 :** Les règles de l'ancien plan d'occupation des sols ont été reprises.

Le règlement impose que les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial, soient implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. Cette distance de retrait est de 5 mètres pour les constructions à usage de bureaux ou de service. Cette règle permet de laisser place à l'avant des constructions à des espaces libres notamment pour l'accès des poids-lourds permettant ainsi le dégagement de la voirie.

En bordure de la nouvelle déviation de la Route Départementale 933, le recul imposé est de 50 mètres pour toutes les constructions.

Dans le nouveau règlement, il est précisé que ce recul s'applique à tout point de la construction ceci afin d'éviter les incertitudes d'interprétation de la règle qui peuvent se présenter en cas de construction de balcons, terrasse ou autre petit débordement de la construction.

Une exception est prévue pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics car ce sont en général de petits ouvrages nécessitant peu de terrain qu'il serait inutile d'éloigner de la voie publique.

**Article UI7 :** Les règles de l'ancien plan d'occupation des sols ont été entièrement reprises.

L'article indique que lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu), les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative. A défaut, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette espace laissé libre entre les constructions permet de limiter les risques notamment en cas d'incendie.

L'article précise que pour le secteur UIa, en plus des règles précédentes, lorsque les limites de propriété coïncident avec les limites des zones voisines UD ou AU, une marge de recul minimum de cinq mètres sera observée par rapport à ces limites. Ceci correspond à un souhait d'écarter les bâtiments d'activité des propriétés voisines très souvent destinées à des constructions à usage d'habitation.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux précédentes règles de recul.

**Article UI8 :** Les règles de l'ancien plan d'occupation des sols ont été entièrement reprises.

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres. Cette règle permet de pouvoir circuler facilement entre les bâtiments, notamment pour les engins de lutte contre l'incendie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics en raison de taille généralement réduite et de manière à ne pas imposer de grandes surfaces généralement prises sur les propriétés voisines pour permettre leur implantation.

**Article UI9 :** Les règles de l'ancien plan d'occupation des sols ont été entièrement reprises.

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% de la superficie de l'îlot de propriété.

De cette manière, des espaces sont laissées libres pour un éventuel stockage en dehors des bâtiments, la circulation et le stationnement des véhicules de livraison, notamment les poids-lourds, le stationnement des véhicules des employés, ainsi qu'un aménagement paysager de l'ensemble de la propriété.

Dans le cas de construction vétuste ou détruite par sinistre, la reconstruction à l'identique est admise.

Deux exceptions ont été reprises :

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à la règle de l'emprise au sol maximale.

Dans le cas de construction vétuste ou détruite par sinistre, la reconstruction avec une emprise au sol à l'identique est admise. De cette manière la même activité peut être reprise après un sinistre.

**Article UI10 :** Les règles de l'ancien plan d'occupation des sols ont été entièrement reprises.

La hauteur des constructions est réglementée. Des distinctions sont faites en fonction de la destination des constructions. Les hauteurs maximales retenues doivent permettre toutes sortes d'activité pouvant être accueillies dans la zone. C'est pourquoi la hauteur maximale autorisée est nettement plus importante que dans les autres zones urbaines.

Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de service ne pourront dépasser 15 mètres à l'égout des toits. Cette hauteur pourra être majorée en fonction d'impératifs techniques ou fonctionnels liés à certaines activités, dans la mesure où cette majoration de hauteur sera compatible avec une bonne insertion dans l'environnement

La hauteur maximale ne peut dépasser 7 mètres à l'égout des toits, uniquement pour les bureaux. Dans le précédent règlement, cette règle s'appliquait aux bureaux et aux habitations. Il n'est plus fait référence aux habitations car elles doivent désormais être intégrées aux bâtiments d'activité.

La hauteur maximale ne s'applique pas aux poteaux, pylônes, candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Article UII1 :** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter 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. Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures, devront s'harmoniser avec les constructions existantes. De cette manière, il est recherché le maintien des caractéristiques du bâti existant.

Ainsi, pour les revêtements :

comme dans l'ancien document, il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts afin de conserver le caractère du bâti et d'être en harmonie avec les constructions environnantes.

Pour les façades :

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes présentera une certaine unité, toujours dans un souci de préserver la qualité des constructions dans la zone.

Pour les clôtures, comme dans l'ancien document, sont admises, les clôtures constituées de haies vives doublées ou non de grillage.

Désormais, sont également admises les clôtures constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 2 mètres. Cette disposition remplace l'ancienne règle trop imprécise quand elle stipulait que « des dispositifs opaques seront admis pour répondre à des impératifs de sécurité ».

**Article UII2 :** Les règles de l'ancien plan d'occupation des sols ont été reprises.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions, installations et activités autorisées dans la zone.

Les règles concernant les plantations d'arbres sur les aires de stationnement n'ont pas été reprises dans cet article car elles faisaient double emploi avec celles spécifiées dans l'article 13.

**Article UII3 :** Les espaces libres intérieurs doivent être engazonnés et plantés d'arbres de haute tige. Désormais, 5% au moins de la surface de la parcelle seront aménagés en espaces verts. La règle a donc été assouplie étant donné qu'auparavant elle imposait que 10% au moins de la surface de la parcelle soient aménagés en espaces verts. Cette réduction a été faite pour prendre en compte les besoins d'aires de circulation et de stationnement nécessaires à la desserte des activités.

Concernant les aires de stationnement, elles seront plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un minimum de :

- d'un arbre pour trois places de stationnement, pour un stationnement linéaire d'une file ;
- d'un arbre pour six places de stationnement, pour des places situées en vis-à-vis.

Ces règles permettent de trouver un peu de verdure dans les zones d'activités.

Dans le secteur UIa, en plus des prescriptions énoncées précédemment, lorsque les limites de propriété coïncident avec les limites d'une des zones voisines UD ou AU, les constructions devront respecter une marge de recul minimum de cinq mètres. Cette marge devra être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre par tranche de 30 m<sup>2</sup>. Ceci afin de créer une coupure verte entre les bâtiments d'activité et les propriétés voisines souvent destinées à des constructions à usage d'habitation.

**Article UII4 :** Compte tenu des caractéristiques des terrains et de la zone, il n'a pas été fixé de coefficient d'occupation des sols limitant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvres nette en fonction de la dimension de la propriété. Cette règle a été reprise de l'ancien plan d'occupation des sols.

### ***5.2. Plans d'alignement***

Il n'existe pas de plan d'alignement dans la zone UI ou ses secteurs.

### ***5.3. Emplacements réservés***

Un emplacement réservé est défini dans la zone industrielle de Mondant. Il est répertorié n°5 dans la liste des emplacements réservés.

Il est destiné à la création d'une voirie nécessaire à la desserte des extensions de la zone industrielle, depuis la rue de la Guinotterie qui dessert la zone industrielle actuelle.

### ***5.4. Espaces boisés classés à conserver***

Il n'y a pas d'espaces boisés classés à conserver dans la zone UI ou ses secteurs.

## LES ZONES A URBANISER

### VI- LES SUPERFICIES

POS 2004				PLU 2007			
ZONE	Superficies (ha)	Superficies (ha)	Total (ha)	ZONE	Superficies (ha)	Superficies (ha)	Total (ha)
NA	42,86	67,82	67,82	AU1	29,81	62,26	62,26
NA-I	24,96			AU1-h	1,56		
				AU2	30,89		
TOTAL	67,82	67,82	67,82		62,26	62,26	62,26

Le précédent plan d'occupation des sols prévoyait deux types de développement de l'urbanisation : NA et NA-I.

La seconde était destinée aux extensions des zones d'activités économiques et accueillait donc plus particulièrement les industries, commerces, artisanats, bureaux et services.

Le plan local d'urbanisme, conformément à la nouvelle réglementation issue de la réforme du droit de l'urbanisme par la loi SRU de décembre 2000, distingue désormais deux types de zones d'extension.

Les zones AU1 sont destinées au développement de l'urbanisation dans le cadre de l'application du plan local d'urbanisme. A proximité de ces zones se trouvent des réseaux (voirie, eau potable, électricité, téléphone et éventuellement l'assainissement) dont les capacités sont suffisantes pour permettre la desserte de la zone par une simple extension de chacun d'entre eux.

Lorsque de tels réseaux n'existent pas à proximité, les zones de développement sont dénommées AU2. Elles constituent des réserves foncières où toute construction reste interdite tant que les réseaux nécessaires à l'équipement de la zone n'ont pas été réalisés.

Dans ces zones, la commune affiche sa volonté de voir un jour des constructions se réaliser, quand la zone sera équipée.

La réalisation des constructions ne pourra se faire qu'après la réalisation des réseaux et la modification ou la révision du plan local d'urbanisme basculant ces zones en AU1 ou en zone urbaine éventuellement.

Compte tenu de cette nouvelle classification des zones à urbaniser, l'ancienne zone NA-I destinée au développement des activités économiques disparaît totalement de la manière suivante.

La zone NA-I située de part et d'autre de l'usine Axon à l'entrée Est de l'agglomération de Montmirail est entièrement reclassée dans la zone UI de l'usine comme il a été expliqué dans la présentation de la zone UI.

De l'autre côté de la route départementale 933, en continuité de la zone industrielle de Montdant, la zone NA-I est entièrement reclassée dans la zone AU2 (réserve foncière) du fait de l'absence de réseau et de voirie susceptible de desservir immédiatement la zone.

Au hameau de Maclaunay, la zone NA-I a été réduite compte tenu de la classification de la route départementale 373 en voie à grande circulation. La partie restante a été transformée en zone UI comme il a été expliqué dans la présentation de cette zone.

La zone NA-I du hameau de Montcoupot est désormais classée en AU2 (réserve foncière) du fait de l'absence de voirie et réseaux suffisants à proximité pour desservir l'intégralité de la zone.

## VII- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE AU1

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment ou non équipée, destinée à l'urbanisation à court terme, c'est-à-dire pendant la durée du Plan Local d'Urbanisme.

A proximité de la zone se trouvent des réseaux de capacités suffisantes pour permettre la desserte et l'alimentation des terrains compris dans la zone. Par leur présence et leurs dimensions, ces réseaux permettent une desserte de la zone grâce à des prolongations réalisées dans le cadre de l'aménagement de la zone.

Cette zone doit faire l'objet d'une urbanisation organisée, plusieurs phases de réalisation étant possibles. Dans ce cas, les constructions autorisées à la suite de la réalisation d'une phase ne doivent pas compromettre le développement du restant de la zone. Cette obligation résulte généralement de la disposition des propriétés afin que l'aménagement d'une seule d'entre elle ne vienne pas bloquer le développement du reste de la zone.

D'autre part, un ou plusieurs aménagements d'ensemble de la zone impose de réfléchir au dimensionnement des réseaux pour la desserte de l'ensemble de la zone. Ainsi, il n'est pas nécessaire, au fur et à mesure des phases de réalisation, de reprendre des travaux déjà effectués lors des premières phases de développement.

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte compatibles avec l'importance de la zone.

Une fois aménagée, cette zone est destinée à être du même type que la zone urbaine UD, mais plutôt destinée à l'habitat, le commerce, les services ou bureaux. C'est pourquoi le règlement de zonage est semblable à celui de cette zone urbaine UD tout en interdisant les constructions industrielles et agricoles afin de ne pas gêner les habitations futures.

Au hameau de Montdant, la zone de développement a subi une très légère modification de tracé. La limite sud a été tracée sur une limite parcellaire qui n'existait pas au précédent plan d'occupation des sols, entraînant une réduction de surface de 0,18 hectare.

A la sortie Nord-est de l'agglomération de Montmirail, la zone de développement bordée par une des Allées est maintenue. Cette zone est actuellement en cours d'aménagement.

Au nord de l'agglomération de Montmirail, au lieudit « En Face des Fosses », la zone AU1 n'a pas changé de limite par rapport à l'ancien plan d'occupation des sols.

Au lieudit « Le Bas de la Juiverie » la zone de développement a été réduite du fait du classement de 0,65 hectare en zone UD le long de la rue du Moulin Saint Martin, comme il a été expliqué dans la présentation de la zone UD. Le reste de la zone AU1 n'a pas subi de modification de tracé.

Au lieudit « Les Hacquots » à l'ouest de l'agglomération, l'ancienne zone NA-Ii a été transférée en zone AU1-h plus particulièrement destinée à accueillir des activités liées au tourisme, à l'hôtellerie ou à la restauration, pour bénéficier du site ayant un panorama sur la vallée du Petit Morin. Compte tenu de sa position et du parcellaire présent dans la zone, il n'est pas demandé d'aménagement d'ensemble pour pouvoir y construire. Une activité peut s'y implanter sur l'une des parcelles incluses dans la zone sans pour autant gêner le développement des constructions sur les autres parcelles. Seuls l'amenée des réseaux et la réalisation de la desserte est nécessaire.

Globalement, il n'y a pas eu de création de nouvelles zones de développement de type AU1 à l'occasion de la révision du plan local d'urbanisme.

### ***2.1. Règlement de la zone AU1***

**Article AU1-1 :** Il précise les types d'occupations et d'utilisations du sol qu'il n'est pas souhaitable de voir dans un centre-ville comme : les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs, l'installation de caravanes hors terrain aménagé ainsi que les carrières et l'aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.

Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, sauf ceux nécessaires à des travaux d'intérêt collectif. Cette mesure a été prise de manière à empêcher la création de trous ou buttes de terre ou de matériaux à l'intérieur des hameaux.

Cependant, les affouillements et exhaussements nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement sont désormais possibles, au cas où des besoins apparaîtraient pour l'assainissement collectif.

Pour préserver la zone d'habitat, la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation est interdite dans la zone UD, à l'exception de celles destinées à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers en raison de la présence de titres miniers sur le territoire communal.

De même les constructions à usage industriel ou agricole ne sont pas admises.

Pour le secteur AU1-h, les interdictions sont complétées de manière à ne permettre que les constructions destinées aux activités de tourisme, hôtellerie ou de restauration, ou encore pour l'équipement de la zone en voirie et réseaux.

**Article AU1-2 :** Il précise que les affouillements et exhaussements sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement des eaux usées ou pluviales.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, ainsi que l'agrandissement ou l'aménagement des installations soumises à autorisation, ou encore celles destinées à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers, sont admises sous certaines

conditions. Ceci afin de ne pas créer de nuisances pour le voisinage, de nuire à l'aspect du milieu urbain environnant, ni de dégâts à l'environnement en cas de fonctionnement défectueux.

L'article rappelle que l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

De plus, les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées :

- à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique ou usage professionnel. Ceci était déjà le cas dans le précédent règlement ;
- à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers ;

et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et de pollution et d'en éviter la propagation.

Dans les zones d'exposition au bruit de la Route Départementale 933 reportées au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique, sont admis à condition qu'ils soient conformes aux normes d'isolation acoustique correspondantes aux niveaux sonores des infrastructures définis par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 annexé au plan local d'urbanisme.

L'article indique que pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Ainsi les règles de ces articles sont appliquées individuellement à chaque lot et non pas à l'unité foncière de départ avant lotissement. Les règles sont ainsi les mêmes pour tous les terrains à bâtir dans la zone, qu'il s'agisse d'un terrain simple ou d'un lot d'un aménagement d'ensemble. Seule l'application du coefficient d'occupation des sols est maintenue sur l'îlot de propriété de manière à ne pas perdre la constructibilité de la surface de sol affecté aux espaces communs dont la voirie.

Pour le secteur AUI-h, en plus des conditions précédemment citées, les constructions sont autorisées si elles sont destinées aux activités de tourisme, hôtellerie, restauration ou pour l'équipement de la zone en voirie et réseaux.

**Article AUI-3 :** les terrains enclavés restent inconstructibles sauf s'il existe une servitude de passage officielle permettant d'accéder à la voie publique.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à limiter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès. Ceci a été repris du précédent règlement et permet d'assurer une sécurité des usagers.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des circulations et des personnes utilisant les accès.

Pour la même raison, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre de manière à ce que les risques pour la circulation soient les plus faibles.

En ce qui concerne la voirie, les règles ont été modifiées.

Dans l'ancien règlement tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur de chaussée était réputé inconstructible.

Cette règle a été abandonnée pour définir différemment les caractéristiques des voies nouvelles. Désormais celles-ci doivent avoir une emprise minimale de 9 mètres au lieu de 8 mètres au précédent plan d'occupation des sols. D'autre part, la largeur de chaussée doit être au minimum de 5 mètres.

Ces nouvelles règles doivent permettre de créer des voies de desserte suffisantes pour une desserte correcte des zones de développement tout en permettant éventuellement de créer un stationnement en bordure de la voie.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

La règle demandant que les voies existantes tendent vers ces nouvelles emprises minimales au fur et à mesure de la réalisation de nouveaux projets, n'a pas été reprise. En effet, cette ancienne condition est difficile à appliquer car pour être efficace la réalisation d'un élargissement met bien souvent en cause des propriétés qui ne sont pas concernées par l'aménagement et pour lesquelles il ne peut être demandé de participer à l'élargissement ce qui réduit à néant l'application de la règle.

**Article AUI-4 :** il reprend en totalité les règles de l'ancien plan d'occupation des sols.

Ainsi, les constructions ou installations qui le requièrent doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les activités grosses consommatrices d'eau pour lesquelles le réseau public n'est pas suffisant, doivent aménager des systèmes permettant leur propre alimentation. Ceci préserve la commune d'un renforcement du réseau pouvant être particulièrement coûteux en cas de grosse consommation d'eau d'une activité particulière.

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation du réseau d'alimentation en eau potable compatible avec l'importance de la zone, ce qui évite les branchements individuels successifs sans cohérence avec l'aménagement de la zone.

Comme dans l'ancien règlement, toute construction, qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

De plus, les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation du réseau d'assainissement des eaux usées compatible avec l'importance de la zone.

Le Plan Local d'Urbanisme reprend la règle concernant les autres réseaux en précisant que les réseaux électrique basse tension, de télécommunication et de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception doivent être enterrés pour les lotissements et ensembles de constructions, cela dans un but d'une meilleure intégration des constructions dans le milieu urbain. De plus, la création ou la modification d'un réseau, sur une voie publique où il n'existe pas de réseau aérien, doit être réalisée en souterrain.

**Article AUI-5 :** Aucune caractéristique n'est imposée aux terrains pour qu'ils soient considérés comme constructibles du fait de l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées et à l'absence de caractéristiques particulières du quartier qu'il y aurait lieu de conserver.

**Article AUI-6 :** Comme dans le Plan d'Occupation des Sols, le règlement impose que les constructions soient implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Dans le nouveau règlement, il est précisé que ce recul s'applique à tout point de la construction ceci afin d'éviter les incertitudes d'interprétation de la règle qui peuvent se présenter en cas de construction de balcons, terrasse ou autre petit débordement de la construction.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Ces règles d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics car ce sont en général de petits ouvrages nécessitant peu de terrain qu'il serait inutile d'éloigner de la voie publique.

Au précédent plan d'occupation des sols, l'article imposait un recul de 50 mètres pour toutes les constructions en bordure de la déviation de la Route Départementale 933. L'emplacement de la future déviation ayant été repoussé bien au-delà de l'agglomération, celui-ci n'a plus d'impact sur les zones de développement de l'urbanisation (zones AUI). En conséquence la règle de recul par rapport à la déviation a été supprimé de l'article AUI-6.

**Article AUI-7 :** Dans le nouveau règlement, une règle plus simple s'applique, à savoir qu'à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle permet, lorsque la construction n'est pas sur limite, de garder un espace libre entre la construction et la limite, espace pouvant grâce à ses dimensions être facilement entretenu et donc a priori tenu propre, et qui permet de circuler autour de la construction.

Cette règle générale a été préférée à l'ancienne qui prévoyait des implantations différentes selon que la limite aboutissait à la voie ou pas et qui ne permettait pas l'implantation sur limite n'aboutissant pas à la voie.

Ainsi, la règle est plus simple d'application et permet l'implantation sur limite quelle qu'elle soit. Les terrains de petites dimensions ne sont pas pénalisés pour la construction.

Cependant, les annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation ne peuvent être établies sur la limite parcellaire que si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 au faîtage. De cette manière, il est recherché une protection des propriétés voisines de manière à ce que ces constructions ne soient pas trop volumineuses et ne viennent pas gêner l'ensoleillement de la propriété voisine.

Ces règles d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics car ce sont en général de petits ouvrages pour lesquels il vaut mieux limiter la superficie nécessaire à leur implantation qui est souvent prise sur les propriétés voisines.

**Article AUI-8 :** Comme dans le Plan d'Occupation des Sols, deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Cette règle permet d'éviter un faible espace entre les constructions qui viendrait obscurcir de manière trop importante l'intérieur des habitations.

Cette règle d'implantation n'est pas applicable aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics car ce sont en général de petits ouvrages pour lesquels il vaut mieux limiter la superficie nécessaire à leur implantation qui est souvent prise sur les propriétés voisines. De plus, il est peu fréquent de voir plusieurs constructions de ce type sur une même parcelle.

**Article AUI-9 :** il reprend en totalité les règles de l'ancien plan d'occupation des sols.

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

Cette règle est destinée à maintenir une densité des constructions comparable à celle de la zone UD.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à la règle de l'emprise au sol maximale, toujours en raison de leurs faibles dimensions et de manière à limiter l'espace nécessaire à leur implantation.

**Article AUI-10 :** Comme dans le précédent plan d'occupation des sols, la hauteur des constructions est réglementée. La hauteur maximale autorisée pour les constructions individuelles est de : un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable sans toutefois dépasser 7 mètres à l'égout des toits.

Pour les immeubles collectifs, la règle a été simplifiée. La hauteur maximale autorisée est maintenue à 9 mètres à l'égout des toits mais la règle ne fait plus référence aux nombres de niveaux de la construction.

Pour les autres types de constructions admises dans la zone, le précédent plan d'occupation des sols les limitait également à 7 mètres à l'égout des toits. Cette hauteur pouvant s'avérer insuffisante pour certaines activités, le plan local d'urbanisme prévoit désormais pour les constructions à usage artisanal, commercial ou de service, une hauteur maximale fixée à 10 mètres à l'égout des toits.

Deux exceptions à la règle ont été reprises de l'ancien document, d'une part, les constructions et équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.

D'autre part, ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Article AUI-11 :** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter 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. Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures, devront s'harmoniser avec les constructions existantes. De cette manière, il est recherché le maintien des caractéristiques du bâti existant.

Ainsi, pour les revêtements :

Comme dans l'ancien document d'urbanisme, il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts afin de conserver le caractère du bâti et d'être en harmonie avec les constructions environnantes.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances présentera une certaine unité.

Pour les toitures :

Concernant la pente des toits, ils présenteront une pente comprise entre 30° et 45° ou seront traitées en toits « à la Mansart ». Une exception est introduite dans le nouveau règlement puisque les vérandas ne sont pas soumises à cette règle.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres types de constructions, laissant libre le type de toitures.

Auparavant, le Plan d'Occupation des Sols ne réglementait pas la couverture des habitations.

Dans le nouveau règlement, l'article précise que pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture seront choisis parmi les éléments suivants : ardoise, tuile plate, tuile mécanique à petit moule ou tuile mécanique à grand moule présentant l'aspect de la tuile à petit moule. De plus, pour toutes les constructions, les matériaux de couverture devront présenter des teintes ardoise, rouge flammé ou rouge vieilli. Cette règle permet de préserver l'harmonie et le caractère de la zone.

Les matériaux translucides sont admis pour la couverture des vérandas.

L'intégration de panneaux solaires dans la toiture est admise pour prendre en compte les nouvelles technologies d'économie d'énergie.

Comme au précédent plan d'occupation des sols, les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits. En terrain plat, le talutage ne peut être supérieur à 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.

Pour les clôtures, la règle du Plan d'Occupation des Sols est maintenue : seule la hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 1,60 mètres.

**Article AUI-12 :** le stationnement sur la voie publique pose problème du fait de la faible largeur des rues, et du fait que le nombre de véhicule par foyer ne cesse de croître. Le stationnement des véhicules doit donc correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques. Ceci a été repris de l'ancien règlement.

Comme précédemment, il est demandé deux places de stationnement par logement créé.

La création d'un nouveau logement entraîne forcément la présence d'au moins une voiture. D'autre part, en raison de la hausse progressive du nombre de véhicules par ménage, la règle impose la création de deux places de stationnement.

Pour les logements financés par des prêts de l'Etat, une place de stationnement par logement est exigée, conformément à la législation en vigueur.

**Article AUI-13 :** les règles de l'ancien plan d'occupation des sols ont été reprises.

Tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une superficie de terrain supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 10% au moins de cette surface doit être aménagée en espace vert collectif planté d'arbres. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

La référence aux zones AU1 en bordure de la RD933 a été supprimée quant à la possibilité d'établir une partie de l'espace vert en bordure de la route pour créer une entrée de ville verdoyante. Cette éventualité a été reportée dans le document « orientations d'aménagement » du plan local d'urbanisme.

**Article AUI-14 :** Pour maintenir les caractéristiques des terrains et de la densité de la zone telles que celles présentes dans les zones UD voisines, il a été fixé un coefficient d'occupation des sols limitant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvres nette en fonction de la dimension de la propriété.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5 et il est porté à 0,7 pour les immeubles collectifs.

Pour l'ensemble de la zone, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et équipements publics.

Ces règles sont identiques à celles du précédent plan d'occupation des sols.

### ***2.2. Plans d'alignement***

Aucun plan d'alignement ne concerne cette zone.

### ***2.3. Emplacements réservés***

Aucun emplacement réservé ne concerne cette zone.

### ***2.4. Espaces boisés classés à conserver***

Il n'y a pas d'espaces boisés classés à conserver dans la zone 1AU.

## VIII- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE AU2

La zone AU2 est destinée au développement de l'urbanisation de la commune.

Cependant, l'absence à proximité de la zone de réseaux ou de voirie ayant des capacités suffisantes pour desservir l'intégralité de la zone empêche le développement immédiat de cette zone.

La zone AU2 constitue alors des réserves foncières où toute construction reste interdite tant que les réseaux nécessaires à l'équipement de la zone n'ont pas été réalisés.

Dans ces zones, la commune affiche sa volonté de voir un jour des constructions se réaliser, quand la zone sera équipée.

La réalisation des constructions ne pourra se faire qu'après la réalisation des réseaux et la modification ou la révision du plan local d'urbanisme basculant ces zones en AU1 ou en zone urbaine éventuellement.

Les différentes zones AU2 du plan local d'urbanisme sont :

- à l'Est de l'agglomération, ancienne zone NA-I du plan d'occupation des sols destinée à l'extension de la zone industrielle de Montdant ;
- extrémité nord-est de l'agglomération de Montmirail, lieudit « Le rond de l'Avenue », en arrière du nouveau collège ;
- extrémité nord-est de l'agglomération de Montmirail, lieudit « Les Longues Raies », en bordure de la RD23, création d'une zone de 3,73 hectares ;
- au sud-ouest de l'agglomération, lieudit « Le Bas de la Juiverie » ;
- au sud-ouest de l'agglomération, lieudit « Les Brocards » ;
- au nord-est du hameau de Montcoupot, lieudit « Ru Moriaux ».

La révision du plan local d'urbanisme a créé une seule nouvelle zone AU2, au lieudit « Les Longues Raies », dans la continuité de la zone AU1 voisine. Toutes les autres zones AU2 correspondent à tout ou partie des anciennes zones de développement NA-I du précédent plan d'occupation des sols.

### *3.1. Règlement de la zone AU2*

**Article AU2-1 :** Il indique que toute construction nouvelle est interdite à l'exception des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

La zone est considérée comme une réserve foncière, par conséquent, aucune construction n'est admise.

Il précise que sont interdits les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs, l'installation de caravanes hors terrain aménagé ainsi que les carrières et l'aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés, ainsi que les carrières.

Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, sauf ceux nécessaires à des travaux d'intérêt collectif. Cette mesure a été prise de manière à empêcher la création de trous ou buttes de terre ou de matériaux à l'intérieur de la zone AU2.

Cependant, les affouillements et exhaussements nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement sont désormais possibles, au cas où des besoins apparaîtraient pour l'assainissement collectif.

Pour préserver la future zone d'habitat, la création d'installations classées pour la protection de l'environnement est interdite dans la zone AU2.

**Article AU2-2 :** Les constructions nouvelles sont admises à condition qu'elles constituent des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les aménagements et constructions devront respecter les orientations d'aménagement fixées par le plan local d'urbanisme.

**Article AU2-3 à article AU2-5 : non réglementé**

Etant donné que les constructions sont interdites et que seuls des réseaux peuvent être créés pour la desserte de la zone, aucune caractéristique n'est nécessaire pour réglementer les constructions.

**Article AU2-6 et AU2-7 :** Considérant que cette zone ne permet que les constructions nouvelles qui constituent un ouvrage ou une installation nécessaire au fonctionnement des services publics, et considérant que ces constructions sont généralement de faible dimension (poste de transformation, armoire technique pour réseaux...), ces deux articles laissent libre le mode d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives.

**Article AU2-8 à article AU2-14 : non réglementé**

Etant donné que les constructions sont interdites et que seuls des réseaux peuvent être créés pour la desserte de la zone, aucune caractéristique n'est nécessaire pour réglementer les constructions.

### **3.2. Plans d'alignement**

Aucun plan d'alignement ne concerne cette zone.

### **3.3. Emplacements réservés**

La zone AU2 du lieudit « La Guinoterie », prévue pour l'extension de la zone industrielle de Montdant, est concernée par l'emplacement réservé répertorié n°7 dans la liste des emplacements réservés.

A l'extrémité nord-est de la zone la partie de l'emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un carrefour giratoire touche la zone AU2.

### **3.4. Espaces boisés classés à conserver**

Il n'y a pas d'espaces boisés classés à conserver dans la zone AU2.

## C. LA ZONE AGRICOLE

### I- LES SUPERFICIES

Avec la réforme du code de l'urbanisme intervenue en décembre 2000 par la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain), la zone agricole est maintenant très spécifique et ne permet la construction que des bâtiments nécessaires aux activités agricoles ou des équipements d'infrastructure ou publics.

POS 2004				PLU 2007			
ZONE	Superficies (ha)	Superficies (ha)	Total (ha)	ZONE	Superficies (ha)	Superficies (ha)	Total (ha)
NC	2992,16	3329,02	3329,02	A	2815,34	3208,02	3208,02
NCa	94,32			Aa	149,28		
NCc	9,29			Ac	9,69		
NCx	233,35			Ax	233,71		
TOTAL	4882	3329,02	3329,02		3208,02	3208,02	3208,02

La superficie de l'ensemble de la zone agricole diminue en raison des principales modifications suivantes :

- création d'une zone AU2 de développement de l'urbanisation de 3,73 hectares au nord-est de l'agglomération de Montmirail au lieu-dit « Les Longues Raies » ;
- création d'une zone naturelle N autour du puits de pétrole situé à l'extrémité sud de la commune, en vue d'éviter toute construction autour de ce centre d'exploitation des richesses naturelles. La superficie de cette nouvelle zone naturelle est de 121 hectares.

Le solde résulte des petites modifications locales apportées aux zones urbaines ainsi qu'à une meilleure définition des zones basées désormais sur l'ensemble des plans cadastraux assemblés de la commune, le précédent plan d'occupation des sols utilisant un agrandissement de la carte IGN au 1/25000 pour les zones agricoles du territoire communal.

A la suite de l'enquête publique, une zone agricole a été créée en limite sud-ouest de l'agglomération de Montmirail pour intégrer des activités horticoles et maraichères. La superficie ainsi placée dans la zone agricole est de 2,22 hectares au détriment de la zone naturelle.

## II- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE AGRICOLE

Il s'agit d'une zone de protection des richesses naturelles nécessaires à l'activité agricole.

Plusieurs secteurs ont été créés :

- un secteur Ax est destiné à la protection des captages d'eau potable ;
- un secteur Aa n'admet pas l'implantation de silos agricoles en raison de la proximité de l'agglomération de Montmirail ;
- un secteur Ac est plus particulièrement destiné aux équipements publics de loisirs, d'activités sportives ou de loisirs.

Le secteur Aa a été agrandi pour correspondre comme par le passé avec l'emplacement réservé destiné à la déviation de Montmirail, cet emplacement ayant été repoussé vers le nord pour dégager plus d'espace entre la future voie et l'agglomération.

Le secteur Ax est destiné à protéger tous les captages d'eau potable présents sur le territoire communal, que ceux-ci aient fait ou non l'objet d'une déclaration d'utilité publique avec publication des servitudes sur les différents périmètres de protection et quel que soit l'usage intensif ou de réserve qui en est fait.

Ce secteur est ainsi présent pour :

- le captage des Egremonts ;
- le captage des Courbes ;
- le captage de la Croix Renard

### *2.1. Règlement de la zone A*

**Articles A1 :** En tant qu'outil de travail agricole, cette zone fait désormais l'objet d'une protection très rigoureuse contre tous les modes d'occupation des sols qui ne sont pas en rapport avec les besoins des activités agricoles ou des équipements publics.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver.

Dans la zone A, sont interdites les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées à des bâtiments d'exploitation agricole.

Sont également interdites les constructions de toute nature qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, l'agrotourisme en vue de la diversification des activités agricoles, aux besoins des services publics ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif.

Cependant les aérogénérateurs sont admis afin de permettre l'exploitation des énergies renouvelables.

Sont également interdites les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles :

- nécessaires à l'activité agricole ;
- destinées à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers ;
- les carrières.

Sont également interdits les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs, l'installation de caravanes hors terrain aménagé ainsi que les carrières et l'aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.

Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, sauf ceux nécessaires à des travaux d'intérêt collectif. Cette mesure a été prise de manière à empêcher la création de trous ou buttes de terre ou de matériaux à l'intérieur de la zone agricole.

Cependant, les affouillements et exhaussements nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement sont désormais possibles, au cas où des besoins apparaîtraient pour l'assainissement collectif.

Dans le secteur Aa, en plus des interdictions précédentes, les silos agricoles sont également interdits.

Dans le secteur Ac, destinés aux équipements publics de loisirs, d'activités sportives ou de loisirs, les mêmes interdictions sont faites à l'exception des terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs, l'aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.

Dans le secteur Ax, qui est un secteur de protection des captages d'eau potable, les règles sont encore plus strictes. Sont interdites toutes constructions sans rapport avec l'un des sujets suivants :

- l'entretien, l'aménagement et l'extension des constructions existantes ;
- les annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre ;
- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable ;
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ceci permet d'assurer une protection maximale de cette zone afin de préserver la qualité des eaux.

**Article A2 :** L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles accompagnent des bâtiments d'exploitation.

Lorsque l'habitation et les bâtiments d'exploitation forment des constructions distinctes, l'habitation ne peut être édifiée que concomitamment ou après la construction des bâtiments d'exploitation. Ceci afin de limiter la présence de constructions à usage d'habitation seules et isolées.

Les activités agro-touristiques sont limitées aux constructions existantes de manière à éviter la création de constructions indépendantes des corps de ferme dans le milieu agricole, constructions qui pourraient à terme devenir des habitations sans lien direct avec une exploitation agricole.

Pour que les installations classées pour la protection de l'environnement soient admises, elles doivent être nécessaires à :

- l'activité agricole, à l'exception des silos agricoles dans le secteur Aa ;
- l'exploitation des produits miniers ou pétroliers ;
- les carrières.

De plus, ces installations sont soumises à des conditions. Ceci permet de limiter les constructions de ce type et de préserver la zone agricole.

Les affouillements et exhaussements prévus aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectifs des eaux usées ou pluviales.

Dans les zones d'exposition au bruit de la Route Départementale 933 reportées au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique, sont admis à condition qu'ils soient conformes aux normes d'isolation acoustique correspondantes aux niveaux sonores des infrastructures définis par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 annexé au plan local d'urbanisme.

L'article indique que pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Ainsi les règles de ces articles sont appliquées individuellement à chaque lot et non pas à l'unité foncière de départ avant lotissement. Les règles sont ainsi les mêmes pour tous les terrains à bâtir dans la zone, qu'il s'agisse d'un terrain simple ou d'un lot d'un aménagement d'ensemble. Seule l'application du coefficient d'occupation des sols est maintenue sur l'îlot de propriété de manière à ne pas perdre la constructibilité de la surface de sol affecté aux espaces communs dont la voirie.

Pour le secteur Ax, il est précisé que l'édification des clôtures est soumise à déclaration et que les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Quelle que soit la construction, celle-ci ne doit pas être susceptible de créer, par sa nature ou par son utilisation, un risque de pollution des ressources en eau potable ou des sols compris à l'intérieur des périmètres de protection des captages d'eau potable.

Les projets devront respecter les prescriptions édictées par l'arrêté du 30/03/1982 de déclaration d'utilité publique relatif aux captages d'eau.

Pour le secteur Ac, les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ne sont admis que s'ils constituent des équipements collectifs communaux ou intercommunaux. Il en est de même pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires à la pratique d'activités sportives.

**Article A3 :** Les règles de l'ancien plan d'occupation des sols ont été entièrement reprises.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie carrossable publique ou privée d'une emprise minimale de 3,50 mètres.

**Article A4 :** les règles concernant les raccordements aux réseaux ont été complétées par rapport au plan d'occupation des sols.

Ainsi, lorsque le réseau d'eau potable existe à proximité, toute construction qui le requiert doit être raccordée à ce réseau.

A défaut de réseau public, l'alimentation individuelle en eau potable par puits ou forage est admise.

De même, si le réseau public d'assainissement des eaux usées existe à proximité, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute construction qui le requiert. A défaut la construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement individuel.

De plus, tous les réseaux nécessaires à la desserte de la construction doivent être réalisés en souterrain.

**Article A5 :** Comme au précédent plan d'occupation des sols, compte tenu du peu de constructions admises dans la zone, il n'est pas fixé de règle concernant les caractéristiques des terrains.

**Article A6 :** L'implantation des constructions doit désormais respecter des règles par rapport à l'alignement de la voie et non plus par rapport à l'axe de celle-ci. Ainsi, les règles de recul sont identiques pour toutes les constructions quelle que soit la largeur des voies.

Le retrait doit être au moins de 9 mètres de l'alignement des voies communales, chemins ruraux, chemins d'exploitation et voies privées et de 15 mètres de l'alignement des routes départementales.

Cette disposition est prise de manière à ce que les engins agricoles ne soient pas gênés par des constructions trop proches de la voie et que les véhicules desservant les constructions puissent être garés en dehors des voies.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, celles-ci étant alors assimilées à une voie communale.

En bordure de la nouvelle déviation de la Route Départementale 933, le recul imposé est de 50 mètres pour toutes les constructions. Ce recul important est justifié par le fait que l'emplacement réservé destiné à la déviation de Montmirail ne correspond peut-être pas à la position définitive de la future voie, les études techniques de la déviation pouvant amener des modifications d'emprises en fonction de critères techniques ou de contraintes liées au terrain

Des exceptions ont été introduites par rapport à l'ancien règlement pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes, sans réduction du recul existant.

De même, dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise, dans la mesure où l'application de l'alignement ne s'en trouve pas gênée. Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à l'implantation initiale, devra respecter les normes fixées précédemment. Suite à un sinistre, une reconstruction avec une implantation différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

**Article A7 :** Comme dans le précédent plan d'occupation des sols, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres. Cette règle permet dans la zone agricole d'avoir des constructions éloignées les unes des autres.

Toutefois, les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole, pourront être implantées en limite séparative à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'ensoleillement des constructions à usage d'habitation sur les parcelles voisines.

Une exception a été reprise de l'ancien document pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics compte tenu de leur faible importance et de manière à ne pas créer de trop forte enclave dans les terres de culture.

Deux exceptions ont été ajoutées au nouveau règlement, pour l'extension des constructions existantes, sans réduction du recul existant ainsi que dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise, dans la mesure où l'application de l'alignement ne s'en trouve pas gênée. Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la

reconstruction à l'implantation initiale, devra respecter les normes fixées précédemment. Suite à un sinistre, une reconstruction avec une implantation différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

**Article A8 :** Comme dans l'ancien plan d'occupation des sols, l'article indique que deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété devront être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres. Ceci permet une circulation aisée des engins agricoles entre les bâtiments d'exploitation.

Une exception est prise pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Article A9 :** Comme au précédent règlement, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale du fait du peu de constructions admises dans la zone, et de parcelles généralement très grandes qui résultent du remembrement des terres agricoles.

**Article A10 :** Comme dans le précédent règlement, il est précisé que la hauteur maximale autorisée pour les constructions à usage d'habitation est d'un rez-de-chaussée, un étage et un comble, sans toutefois dépasser 7 mètres à l'égout des toits. Il s'agit de la même règle que pour la zone UD. Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 10 mètres à l'égout des toits. Cette hauteur maximale pourra être majorée en fonction d'impératifs techniques pour les bâtiments de stockage des récoltes à condition que cette majoration de hauteur soit compatible avec une bonne insertion du bâtiment dans son environnement.

Ceci permet de limiter les constructions en hauteur, tout en permettant la construction à des hauteurs suffisamment importantes pour recevoir des engins agricoles notamment avec des bennes verseuses.

Une exception a été reprise dans le précédent règlement et cette règle ne s'applique pas aux poteaux, pylônes candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

De plus, deux autres exceptions ont été introduites dans le nouveau règlement : les constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, peuvent faire l'objet d'une extension dont la hauteur ne pourra dépasser celle du bâtiment existant. Et, dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est admise. Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à la hauteur initiale, devra respecter les normes fixées précédemment. Suite à un sinistre, une reconstruction à une hauteur différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

**Article A11 :** L'article précise que le permis peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter 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. Par conséquent, les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et peintures, doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Dans le nouveau règlement, il est précisé qu'il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Cette règle a été ajoutée dans le Plan Local d'Urbanisme.

Comme dans le Plan d'Occupation des Sols, il est précisé que toutes les façades secondaires d'un bâtiment devront être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonisera avec celles-ci. Ceci permet de créer une harmonie entre tous les bâtiments.

De même, les terrassements et talutages excessifs sont interdits. En terrain plat, le talutage ne pourra être à plus de 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel. Ceci permet d'éviter de trouver des différences de niveaux excessives qui viendront ternir la qualité de la zone.

Egalement reprise de l'ancien document, la règle sur les toitures précise que pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront avoir une pente comprise entre 30° et 45°.

Sans fixer trop de contraintes, notamment pour les bâtiments agricoles, cet article vise à retrouver des constructions à usage d'habitation semblables à celles des zones urbaines.

**Article A12 :** Comme dans le Plan d'Occupation des Sols, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques car dans la zone agricole les chemins ne sont pas forcément très larges et la dimension des engins agricoles nécessite d'avoir des emprises dégagées de tout stationnement.

**Article A13 :** les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

**Article A14 :** Comme au précédent plan d'occupation des sols, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol compte tenu du peu de constructions pouvant être implantées dans la zone agricole.

## ***2.2. Emplacements réservés***

La zone agricole est concernée par l'emplacement répertorié n°7 dans la liste des emplacements réservés. Il s'agit d'un tracé destiné à la déviation de Montmirail par la route départementale 933.

Par rapport à l'ancien plan d'occupation des sols, en concertation avec les services du Conseil Général, le tracé de cet emplacement réservé a été nettement modifié. L'ancien tracé était beaucoup plus proche de l'agglomération et prévoyait un carrefour de type échangeur au lieudit « Les Ormeaux », près du nouveau collège.

D'un point de vue technique routière, les carrefours giratoires sont maintenant préférés aux échangeurs : emprises et coûts moins importants, sécurité assurée.

D'autre part, le principe de liaison a été changé. La circulation venant du Sud par la RD 373 aurait rattrapé la déviation à l'échangeur par une bretelle située entre le camping et la ferme de Saint Lazare.

La nouvelle option retenue est de supprimer cette bretelle pour éviter une circulation près du camping, de la ferme et du collège, les véhicules emprunteront la RD 933 vers l'Est pour rejoindre un giratoire à l'extérieur de l'agglomération, giratoire qui constituera le début de la nouvelle déviation.

Le tracé est également repoussé vers le nord et il envisage des carrefours giratoires aux intersections avec les routes départementales 23 et 41. Cet éloignement est bénéfique pour l'agglomération de Montmirail. Dans un premier temps pour éloigner les nuisances dues au bruit des circulations, dans un second temps en libérant des espaces qui pourront dans l'avenir être nécessaires au développement de l'agglomération.

En effet, compte tenu de la vallée du Petit Morin et de son caractère naturel, le développement est plus aisé à réaliser au nord de l'agglomération sur les terres du plateau de la Brie, en prolongement des derniers développements : lotissements, collège....

### ***2.3. Espaces boisés***

De nombreux espaces boisés classés à conserver sont présents dans la zone agricole.

On notera principalement le classement des alignements d'arbres d'une Allée orientée sud-nord. La protection de ces alignements est cependant supprimée au passage de l'emplacement réservé destiné à la création de la déviation de la RD933 de manière à ne pas gêner la création de cet ouvrage.

Parmi les principaux espaces classés on notera les boisements suivants :

- les Egremonts, boisements autour du captage ;
- la forêt de Rouge Fosse ;
- les différents massifs boisés en partie nord du territoire agricole.

## **D. LA ZONE NATURELLE**

### **I- LES SUPERFICIES**

POS 2004				PLU 2007			
ND	1200,44	1200,44	1200,44	N	1312,69	1320,11	1320,11
				Na	7,42		
TOTAL	1200,44	1200,44	1200,44		1320,11	1320,11	1320,11

L'augmentation de surface de la zone naturelle résulte principalement de la création d'une zone autour du puits de pétrole situé à l'extrémité sud du territoire communal.

Cette zone a été créée de manière à éviter les constructions dans un rayon d'environ 500 mètres autour de l'exploitation du puits de pétrole. Ce périmètre correspond sensiblement au périmètre de protection qui a été signalé pour les risques technologiques.

Cette nouvelle zone représente une superficie de 121 hectares.

### **II- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE NATURELLE**

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend toute la vallée du Petit Morin, en dehors des parties urbanisées, ainsi que le coteau nord de cette vallée au sommet duquel se trouve l'agglomération de Montmirail.

Cette zone comprend de vastes espaces boisés couvrant une grande partie du territoire de la commune, notamment :

- la forêt de Beaumont ;
- les boisements de fond de vallée et les peupleraies ;
- les nombreux massifs boisés dans la partie sud du territoire communal.

La zone naturelle prend également en compte les constructions isolées soit dans le milieu naturel, soit dans la zone agricole.

Compte tenu du caractère strict de la zone agricole qui ne peut plus désormais admettre que des constructions nécessaires agricoles, il a été choisi de créer un secteur Na accueillant les constructions isolées.

C'est notamment le cas des habitations qui ne sont pas occupées par des agriculteurs

Les bâtiments agricoles, principalement les fermes isolées, sont également pris en compte dans ce secteur de manière à permettre une autre utilisation si l'activité agricole vient à disparaître. Ces bâtiments pourraient alors accueillir des activités artisanales par exemple.

Cependant, la zone naturelle doit conserver son caractère. Pour cela, on évite le développement des constructions existantes en limitant l'étendue des secteurs spécifiques ainsi que les possibilités de constructions par l'application d'un règlement prévoyant notamment un maximum à l'emprise au sol des constructions, ainsi qu'un coefficient d'occupation des sols limitant les surfaces hors œuvres nettes.

Le règlement admet cependant les installations classées destinées à l'élevage de gibier, car la forêt de Beaumont se prête à ce type d'activité. Si l'activité est admise, les constructions restent cependant interdites. Pour les besoins de cette activité, seuls deux petits emplacements ont été exclus de l'espace boisé classé à conserver détaillés au plan de zonage n°1. Le premier se situe à l'entrée du parc de manière à pouvoir aménager cette entrée. Le second, au milieu du parc doit permettre de dégager une petite clairière (30m x 30m) afin d'aménager une aire permettant la pose de quelques installations légères comme des agrainoirs.

Les secteurs Na concernent les constructions établies aux lieudits suivants (du nord au sud) :

- La Serre ;
- Les Forts ;
- Lévy ;
- Les Rieux ;
- La Tuilerie ;
- Châteauneuf ;
- Les Landais ;
- La Canionne et Les hautes Vignes ;
- La Dorgeaterie ;
- Le Haut de Tigecourt ;
- Les Marais ;
- Tigecourt ;
- Le Fond de Chilly et La Grande Vente ;
- Rue des Demoiselles ;
- Château de Beaumont ;
- La Grâce et les Terriers ;

La zone N concourt à la protection du milieu naturel en interdisant pratiquement toute construction et en protégeant les boisements par un classement spécifique en espace boisé à conserver.

D'autre part, la zone N étant une zone de protection maximale contre les constructions, elle est également utilisée par le plan local d'urbanisme pour la protection d'éléments caractéristiques faisant partie du patrimoine de la commune.

Il s'agit de la protection du site :

- des anciens remparts constituant deux zones au cœur de l'agglomération ;
- des Avenues qui, partant du centre-ville pour l'allée principale qui se fractionne en deux branches parfaitement rectilignes.

### ***2.1. Règlement de la zone N***

**Article N1** : L'article précise que dans la zone N, les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver.

Dans la zone N, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs ;
- l'installation de caravanes hors terrain aménagé ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, exceptées celles destinées à l'élevage de gibier, celles destinées à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers, et les carrières ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme à l'exception des ceux nécessaires à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées, ou qui constituent des équipements d'infrastructure d'intérêt général.
- les constructions nouvelles de toute sorte si elles ne sont pas destinées :
  - au fonctionnement des services publics ;
  - aux équipements communaux ou intercommunaux tels notamment les châteaux d'eau, station de pompage, station d'épuration, terrain de sport et leurs vestiaires... ;
  - à l'activité agricole en complément à des bâtiments agricoles existants à proximité ;
  - aux installations légères à usage horticole, piscicole ou maraîcher et les travaux de drainage hydraulique nécessaires à ces activités ;
  - aux installations et équipement de tourisme « vert » ;
  - aux installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques ;
  - aux aérogénérateurs d'électricité.

Ceci a pour but de permettre à la protection du milieu naturel d'être maximale.

Dans le secteur Na, les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attraction ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs ;
- l'installation de caravanes hors terrain aménagé ;
- les carrières ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme à l'exception des ceux nécessaires à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées, ou qui constituent des équipements d'infrastructure d'intérêt général ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- les constructions à usage industriel.

Ces interdictions permettent une réutilisation des constructions existantes pour un autre usage que l'activité agricole, excepté pour une activité industrielle qui n'a rien à faire dans le milieu naturel ou agricole environnant les secteurs Na.

**Articles N2 :** Il précise que l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les exhaussements et affouillements prévus à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme sont admis à condition d'être destinés à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées de la commune ou de constituer des équipements d'infrastructure d'intérêt général.

Pour la zone N, l'article précise que les nouveaux bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole sont admis à condition de compléter des bâtiments agricoles existants à proximité, quelle que soit la zone ou le secteur où ils sont situés. Cette règle permet aux exploitations existantes de compléter leurs bâtiments d'exploitations existant, mais elle ne permet pas la création in-nihilo de nouveaux bâtiments cela pour limiter les constructions neuves dans le milieu naturel.

Dans les zones d'exposition au bruit de la Route Départementale 933 reportées au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique, sont admis à condition qu'ils soient conformes aux normes d'isolation acoustique correspondantes aux niveaux sonores des infrastructures définis par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 annexé au plan local d'urbanisme.

Les installations classées pour la protection de l'environnement destinées à l'élevage de gibier, celles destinées à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers et les carrières, sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées à l'exploitation des produits miniers ou pétroliers, et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et de pollution et d'en éviter la propagation.

L'article indique que pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Ainsi les règles de ces articles sont appliquées individuellement à chaque lot et non pas à l'unité foncière de départ avant lotissement. Les règles sont ainsi les mêmes pour tous les terrains à bâtir dans la zone, qu'il s'agisse d'un terrain simple ou d'un lot d'un aménagement d'ensemble. Seule l'application du coefficient d'occupation des sols est maintenue sur l'îlot de propriété de manière à ne pas perdre la constructibilité de la surface de sol affecté aux espaces communs dont la voirie.

Pour le secteur Na, la règle indique que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique ou usage professionnel, et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et de pollution et d'en éviter la propagation.

**Article N3 :** l'article précise désormais que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

De plus, le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Ceci permet de favoriser une sécurité maximale.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Comme au précédent plan d'occupation des sols, pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie carrossable publique ou privée d'une emprise minimale de 3,50 mètres.

**Article N4 :** Dans le plan d'occupation des sols, il était précisé que toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être alimentée en eau et être pourvue d'un dispositif d'assainissement réglementaire.

Désormais, l'article donne plus de précision, en ce qui concerne le réseau d'eau potable, il est précisé que toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. A défaut de réseau public d'eau potable, une alimentation individuelle est admise.

De plus, 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.

Pour l'assainissement, toute construction qui le nécessite doit être pourvue d'un système d'assainissement individuel des eaux usées conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. De même, l'assainissement des eaux pluviales doit faire l'objet d'un assainissement autonome en raison de l'absence de réseau public.

é

L'article précise que tout nouveau réseau doit être réalisé en souterrain afin de conserver l'aspect du milieu naturel sans y voir implanter des poteaux support de réseau.

**Article N5 :** Dans le précédent plan d'occupation des sols, il n'était pas fixé de règle particulière aux terrains pour être constructibles.

Dans le nouveau règlement, compte tenu des règles concernant l'assainissement, il est précisé que lorsque le réseau public d'assainissement des eaux usées est inexistant et que la construction nécessite un système d'assainissement des eaux usées, l'îlot de propriété sur lequel est établie la construction doit avoir une superficie minimale de 800m<sup>2</sup>, cette superficie pouvant être comprise dans différentes zones ou secteurs du plan local d'urbanisme. Cette mesure soit permettre l'installation des systèmes d'assainissement individuel.

Il n'est pas demandé que les 800 m<sup>2</sup> soient impérativement dans le secteur NA par exemple, le système d'assainissement des constructions pouvant très bien être établi dans la zone voisine N ou A.

L'article précise également qu'il n'est pas fixé de superficie minimale lorsque la construction ne nécessite pas de système d'assainissement des eaux usées.

**Article N6 :** L'implantation des constructions doit désormais respecter des règles par rapport à l'alignement de la voie et non plus par rapport à l'axe de celle-ci. Ainsi, les règles de recul sont identiques pour toutes les constructions quelle que soit la largeur des voies.

Le retrait doit être au moins de 9 mètres de l'alignement des voies communales, chemins ruraux, chemins d'exploitation et voies privées et de 15 mètres de l'alignement des routes départementales.

Cette disposition est prise de manière à ce que les engins agricoles ne soient pas gênés par des constructions trop proches de la voie et que les véhicules desservant les constructions puissent être garés en dehors des voies.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, celles-ci étant alors assimilées à une voie communale.

En bordure de la nouvelle déviation de la Route Départementale 933, le recul imposé est de 50 mètres pour toutes les constructions. Ce recul important est justifié par le fait que l'emplacement réservé destiné à la déviation de Montmirail ne correspond peut être pas à la position définitive de la future voie, les études techniques de la déviation pouvant amener des modifications d'emprises en fonction de critères techniques ou de contraintes liées au terrain

Une exception a été introduite par rapport à l'ancien règlement pour l'extension des constructions existantes, sans réduction du recul existant. De même, dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise.

Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à l'implantation initiale, devra respecter les normes fixées précédemment. Suite à un sinistre, une reconstruction avec une implantation différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

Une autre exception à cette règle a été reprise de l'ancien document pour les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics toujours en raison de leurs faibles dimensions et de manière à pouvoir les implanter sans nécessiter une superficie importante souvent prise aux propriétés riveraines.

**Article N7 :** les règles de l'ancien plan d'occupation des sols ont été entièrement reprises.

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les constructions destinées à l'hébergement du matériel agricole, des récoltes et des animaux, pourront être implantées en limite séparative à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'ensoleillement des constructions à usage d'habitation sur les parcelles voisines.

De plus, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport aux berges de cours d'eau afin de protéger les berges.

Une exception indique que ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Une autre exception concerne les constructions détruites par sinistre : la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée.

Pour le secteur Na, il est ajouté des prescriptions particulières, l'article précise qu'à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Trois exceptions sont introduites : pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative.

De même, dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise. Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à l'implantation initiale, devra respecter les normes fixées précédemment. Suite à un sinistre, une reconstruction avec une implantation différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

**Article N8 :** les règles de l'ancien plan d'occupation des sols ont été entièrement reprises.

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

Cette règle peut ne pas être respectée pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Une exception indique qu'en cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée.

**Article N9 :** Comme au précédent plan d'occupation des sols, l'emprise au sol n'est pas réglementée sauf dans le secteur Na

En effet, le Plan Local d'Urbanisme ajoute une règle pour le secteur Na. L'article précise donc que l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

Cette règle permet d'associer les petits secteurs Na à une zone UD dans le domaine de l'emprise au sol des constructions.

Pour ce secteur, deux exceptions sont introduites, dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction avec une emprise au sol identique à l'initiale est admise et les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

**Article N10 :** Comme dans l'ancien règlement, la hauteur maximale autorisée est de 10 mètres à l'égout des toits. Cette hauteur pourra être majorée en fonction d'impératifs techniques ou fonctionnels pour les bâtiments de stockage des récoltes à condition que cette majoration soit compatible avec une bonne insertion du bâtiment dans son environnement.

Des exceptions ont été reprises de l'ancien document et précisent que les dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes.

Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques et les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'à la réalisation et à l'exploitation des équipements d'infrastructure publique, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur maximale.

Deux autres exceptions ont été ajoutées et les constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, peuvent faire l'objet d'une extension dont la hauteur ne pourra dépasser celle du bâtiment existant. En cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est autorisée.

Pour le secteur Na, des règles particulières sont imposées pour que les hauteurs maximales soient semblables à celles fixées pour la zone UD.

La hauteur maximale autorisée pour les constructions à usage d'habitation est de : un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable sans toutefois dépasser 7 mètres à l'égout des toits. Pour les bâtiments à usage artisanal, de commerce, de services ou encore pour les bâtiments d'exploitation agricole ou les équipements collectifs ou publics, la hauteur maximale autorisée est de 10 mètres à l'égout des toits.

Des exceptions ont été introduites, les constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, peuvent faire l'objet d'une extension dont la hauteur ne pourra dépasser celle du bâtiment existant.

De même, dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est admise. Par contre, un agrandissement d'une construction détruite par sinistre, réalisé en complément de la reconstruction à la hauteur initiale, devra respecter les normes fixées précédemment. Suite à un sinistre, une reconstruction à une hauteur différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

*Article N11 :* L'article précise donc que le permis peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter 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. Par conséquent, les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et peintures, doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Dans le nouveau secteur Na, les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

Pour les revêtements, il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances présentera une certaine unité.

Pour les toitures, pour les constructions à usage d'habitation, les toits présenteront une pente comprise entre 30° et 45°, ou seront traités en toits « à la Mansart ». Les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle peuvent faire l'objet d'une extension avec une pente de toit identique à celle du bâtiment existant.

Pour les autres types de constructions, il n'est pas fixé de règles.

Les terrassements et les talutages excessifs sont interdits. En terrain plat, le talutage ne peut être supérieur à 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel. Ceci afin de ne pas se retrouver confronté à des différences de niveaux importantes qui nuiraient au caractère du village.

Pour les clôtures, la hauteur maximale autorisée pour les clôtures sur rue est de 1,60 mètres.

**Article N12 :** Comme dans l'ancien règlement, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques car dans la zone naturelle, comme dans la zone agricole, les chemins ne sont pas forcément très larges et la dimension des engins agricoles nécessite d'avoir des emprises dégagées de tout stationnement.

Des règles ont été ajoutées concernant le secteur Na, de même que dans la totalité de la zone, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques.

De plus, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement et pour les logements financés par des prêts de l'Etat, une place de stationnement par logement est exigée.

**Article N13 :** L'article précise que les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan. Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Na, tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité. Ceci permettra de concourir à la qualité de ce secteur.

**Article N14 :** Dans l'ancien document, le coefficient d'occupation des sols n'était pas réglementé.

Désormais, compte tenu des caractéristiques de la zone et de ses secteurs, le COS est fixé à 0,5 ce qui s'avère nécessaire dans le secteur Na de manière à limiter la densité des constructions dans le milieu naturel.

## ***2.2. Emplacements réservés***

La zone N n'est pas concernée par un emplacement réservé.

## ***2.3. Espaces boisés***

De nombreux espaces boisés classés à conserver sont présents dans la zone naturelle.

Parmi les principaux espaces classés on notera les boisements suivants :

- la forêt de Beaumont ;
- les boisements de fond de la vallée du Petit Morin ;
- les différents massifs boisés en partie sud du territoire agricole ;
- les Avenues et les Allées.

## **E. DISPOSITIONS DIVERSES**

### **I- LES ESPACES BOISES**

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

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

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

Le classement des espaces boisés a été fait à l'aide d'une photographie aérienne datant de l'année 1999 et par une visite sur le terrain pour vérifier l'emplacement des boisements existants.

L'ensemble des espaces boisés classés à conserver représente une superficie de 1162 hectares, soit environ 24% de la superficie de la commune. Pour mémoire, la superficie cadastrale imposée en nature de bois est de 1214,82 hectares pour l'année 2006, soit 24,88% de la superficie de la commune.

Le plan local d'urbanisme a donc classé pratiquement tous les boisements en espaces boisés à conserver.

Les principaux boisements sont constitués par la forêt de Rouge Fosse et la Forêt de Beaumont, pour des superficies respectives de l'ordre de 470 et 400 hectares.

Quelques boisements situés à proximité du tracé de la déviation n'ont pas été classés en espaces boisés à conserver. Ce choix a été fait dans l'optique de ne pas gêner un éventuel aménagement foncier sous la forme d'un remembrement qui pourrait être engagé dans le cadre de la réduction des impacts de la déviation sur l'espace agricole.

En effet, un classement en espace boisé à conserver pourrait entraîner l'impossibilité de déplacer les boisements en vue de reconstituer des parcelles agricoles de formes régulières pour une exploitation rationnelle.

Dans la forêt de Beaumont, il existe un élevage de sangliers en partie sud du massif forestier. Pour les besoins d'exploitation de cette activité, deux petits espaces ont été dégagés de la protection du classement en espace boisé classé. Le premier à l'entrée de l'exploitation afin d'aménager celle-ci, le second au milieu de la forêt afin de pouvoir aménager une plate-forme destinée à accueillir des agrenoirs. Ces superficies sont très réduites : 0,05 hectare pour l'entrée de l'exploitation et 0,09 hectare pour la plate-forme.

Les Avenues, site caractéristique partant du centre de l'agglomération de Montmirail et rayonnant en deux branches, ont également fait l'objet d'un classement en espace boisé classé à conserver pour les alignées d'arbres qui les bordent. Ces alignements sont simplement percés dans la protection pour permettre :

- un accès routier à la zone AU1 au nord de l'agglomération ;
- le passage de la déviation de la RD933.

## II- LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les collectivités (Etat, département, commune) qui ont besoin de terrains pour réaliser des équipements publics peuvent utiliser la procédure de l'emplacement réservé (Code de l'Urbanisme – L.123-1-8°, R.123-11).

Il ne s'agit pas d'un zonage spécial, car le terrain reste situé dans une zone mais il n'est constructible que par la collectivité concernée et pour réaliser l'équipement prévu.

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol (certificat d'urbanisme, permis de construire, etc.) sera refusée.

Dans ce cas, le propriétaire du terrain pourra envoyer une mise en demeure d'acquiescer au maire. La collectivité ou le service public bénéficiaire de l'emplacement réservé doit alors se prononcer dans un délai d'un an après la réception en mairie.

Si la collectivité ne souhaite pas réaliser l'équipement prévu, la réserve tombe et le propriétaire retrouve les droits de construire qui sont ceux de la zone où est situé le terrain après une mise à jour du P.L.U.

### Evolution des emplacements réservés du Plan d'Occupation des Sols :

N°	NATURE	EMPRISE	Evolution POS/PLU
1	Création d'équipements publics	4574 m <sup>2</sup>	Emplacement maintenu.
2	Conservation de vue panoramique	2000 m <sup>2</sup>	Emplacement maintenu avec réduction d'emprise.
3	Extension de cimetière	4783 m <sup>2</sup>	Emplacement supprimé.
4	Raccordement RD373-RD933	7434 m <sup>2</sup>	Emplacement supprimé.
5	Aménagement du carrefour raccordement RD373-RD933	221 m <sup>2</sup>	Emplacement supprimé.
6	Déviations RD933	20ha 43a 00ca	Objet d'un nouvel emplacement réservé numéroté 7 au PLU.
7	Création de voirie	320 m <sup>2</sup>	Emplacement maintenu avec modification d'emprise, numéroté 6 au PLU

L'ancien emplacement réservé n°1 déjà présent au précédent plan d'occupation des sols a été maintenu en vue de l'aménagement d'une place publique, au lieudit « Les Avenues ».

L'ancien emplacement réservé n°2 a également été conservé en raison de la vue panoramique dont on bénéficie sur la vallée du Petit Morin depuis la rue de Montléan. Cependant son emprise a été nettement diminuée. Il a été examiné sur place l'étendue exacte qu'il devait avoir afin de pouvoir bénéficier du panorama, en fonction des constructions et plantations environnantes, et de manière à ne grever la propriété concernée que par la superficie strictement nécessaire. Cet emplacement doit permettre à la commune d'aménager une aire de repos, en complément de l'aménagement du trottoir actuel qui, en limite de la propriété, a été équipé de bancs publics incitant à prendre le temps de contempler le panorama sur la vallée. D'autre part, cette réduction de l'emprise de l'emplacement réservé est accompagnée de la définition complémentaire d'un cône de vue dans lequel il n'est pas possible d'édifier des constructions ou d'y faire des plantations d'arbres de haute tige. La combinaison de ces éléments permet de préserver le panorama pour le public tout en limitant l'emprise d'une espace public trop important sur la propriété riveraine actuelle.

L'ancien emplacement réservé n°3 prévu au plan d'occupation des sols pour l'agrandissement du cimetière a été supprimé, l'extension ayant été réalisée.

De même les anciens emplacements réservés 4 et 5 pour la création de la liaison RD933-RD373 ont été supprimés au plan local d'urbanisme, la liaison ayant été réalisée.

L'ancien emplacement réservé n°6 était destiné à la déviation de la route départementale 933.

Le tracé de la déviation a été éloigné de l'agglomération et ne correspond plus à l'ancien emplacement réservé n°6. Le nouvel emplacement réservé est repéré sous le numéro 7.

Au hameau de Mondant, le principe d'un emplacement réservé destiné à la création d'une voirie pour la desserte de la zone de développement des constructions située en arrière de la rue de Louvois, a été maintenu (ancien emplacement réservé n°7). Cependant, par rapport au plan d'occupation des sols précédent, sa position a été revue avec les propriétaires de manière à ne pas gêner l'aménagement de trois terrains à bâtir le long de la rue de Louvois. Le nouvel emplacement réservé est numéroté 6.

#### **Les emplacements réservés du Plan Local d'Urbanisme :**

Les emplacements réservés sont au nombre de 7 et sont répertoriés dans la liste des emplacements réservés du plan local d'urbanisme.

Six d'entre eux ont pour bénéficiaire la commune de Montmirail, le septième est destiné au conseil Général de la Marne pour la création d'une déviation de la route départementale 933.

Les autres emplacements réservés sont tous situés dans la partie agglomérée de la commune.

Ils sont destinés aux opérations suivantes :

- création d'équipements publics ;
- conservation d'un point de vue sur la vallée du Petit Morin avec création d'un espace public ;
- création de logements et espace public ;
- restructuration de quartier près de la mairie ;
- création de voirie pour la desserte de l'extension de la zone industrielle de Montdant ;
- création de voirie pour la desserte de la zone de développement de l'urbanisme au hameau de Montdant.

### **III- OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS**

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, tels que transformateurs EDF, armoires électriques EDF ou France-Télécom et autres..., font l'objet d'applications particulières dans le règlement d'urbanisme qui se distinguent des règles générales appliquées aux autres constructions, et cela quelle que soit la zone concernée.

C'est notamment le cas pour les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives.

Leur faible emprise, leur conception et leurs impératifs techniques rendent nécessaires ces règles spécifiques.

## F. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les modifications de la délimitation des zones urbaines et à urbaniser ont eu pour effet sur les zones agricoles et naturelles les emprises suivantes :

- 0,46 hectare par extension de la zone UH en fond de parcelles bâties au hameau de Hautefeuille ;
- 3,73 hectares par création d'une zone AU2 à l'extrémité nord de l'agglomération de Montmirail, le long de la RD23 en face du nouveau collège ;
- 0,33 hectare par extension de la zone UD au hameau de Montdant le long de la voie communale n°2 ;
- 0,23 hectare par extension de la zone UH au hameau de Roussat, de part et d'autre du chemin d'exploitation de Roussat à FontaineEssart ;
- 0,18 hectare par création d'une zone UH autour de constructions existantes au lieu-dit « Les Saules Briscard, en bordure de la RD43 » ;
- 0,37 hectare par extension de la zone UDi au lieu-dit Vaux-Clairoix au sud de l'agglomération et en bordure de la RD43 ;
- 0,22 hectare par extension de la zone UD au lieu-dit « Le Potager » près du quartier de la Chaussée ;
- 0,71 hectare par extension de la zone UH aux fonds de parcelles bâties au hameau de Courcelles ;
- 0,44 hectare par extension de la zone UHa au hameau de Montcoupot, principalement le long de la RD43 ;

Les modifications faites à la suite de l'enquête publique ont amené une diminution supplémentaire des zones agricoles et naturelles de 0,14 hectare.

La révision du document d'urbanisme a donc amené une très faible emprise complémentaire d'environ 6,81 hectares sur les zones agricoles et naturelles de la commune, soit 0,1% de la superficie du territoire communal. La moitié de cette emprise est constituée par la création d'une réserve foncière AU2 à l'extrémité nord de l'agglomération de Montmirail, le long de la RD23 en face du nouveau collège ;

Les extensions se situent toujours en bordure de l'agglomération ou des hameaux, près de constructions existantes. Par conséquent elles n'ont pas d'effet destructurant sur le milieu agricole.

Il est à noter qu'au hameau de Maclauway, la zone de développement des activités économiques NA-I du précédent plan d'occupation des sols a été nettement réduite rendant 1,73 hectares à la zone agricole voisine.

La zone naturelle constituée par la vallée du Petit Morin continue à bénéficier d'une protection par le classement en zone naturelle. La protection de cette vallée a été renforcée par un classement complémentaire d'espaces boisés à conserver, notamment des peupleraies présentes en bordure de cours d'eau.

Globalement, la révision du plan local d'urbanisme n'a pas d'influence notable sur le milieu agricole et naturel de la commune, notamment du fait que les zones urbaines et de développement n'ont pratiquement pas évolué dans leurs emprises.

A contrario, la densification de l'agglomération et des hameaux a été recherchée de manière à éviter des extensions sur les zones agricoles. C'est donc sur le milieu bâti que la révision aura le plus d'effets.