



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

COMMUNE DE MORANGIS

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Vu pour être annexé à la délibération en date du 17 juin 2011
approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.

A MORANGIS, le : 17 JUIN 2011

Le Maire, Claude CHARPENTIER :

28 JUIN 2011

D'EPERNAY

REVISION

Projet arrêté le :
12 février 2010

Approuvé le :
17 juin 2011



RAPPORT DE PRESENTATION

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS.....	7
MODE D'UTILISATION DES DOCUMENTS	9
 PREMIERE PARTIE - DIAGNOSTIC COMMUNAL	 10
A. <u>DONNÉES QUALITATIVES</u>	11
I- LOCALISATION ADMINISTRATIVE DE LA COMMUNE.....	11
II- ÉTAT DES DOCUMENTS D'URBANISME ANTÉRIEURS	11
III- ORGANISMES ET ASSOCIATIONS DIVERS.....	13
3.1. La communauté de communes des Trois Coteaux.....	13
3.2. S.C.O.T.E.R. et Pays d'Epernay	13
3.3. Syndicat Scolaire d'Avize.....	14
3.4. Le Syndicat d'Electrification de Montmort	14
3.5. Association Foncière de Remembrement.....	14
B. <u>LES DONNÉES QUANTITATIVES</u>	15
I- LA DÉMOGRAPHIE	15
1.1. Évolution de la population municipale entre 1872 et 2007.....	15
1.2. Pyramide des âges	16
1.3. Évolution des ménages.....	17

II- LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET SOCIALES	18
2.1. Activités économiques	18
2.2 Vie associative	21
2.3 Tourisme et loisirs.....	21
2.4. Population active.....	21
2.5. Niveau d'études.....	23
2.6. Déplacements Domicile-Travail	23
III- LES CONSTRUCTIONS.....	24
3.1. Parc de logement.....	24
3.2. Le confort dans les logements.....	25
IV- LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	27
4.1. Scolaire.....	27
4.2. Bâtiments et équipements publics.....	27
4.3. Les réseaux.....	28
4.4. Déchets et ordures ménagères.....	29
4.5. Transports.....	29
V- PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES.....	30
VI- PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES.....	30

DEUXIÈME PARTIE 32

ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 32

I SITUATION GEOGRAPHIQUE	33
1.1. Situation générale.....	33
1.2. Desserte routière.....	33
1.3. Occupation des sols.....	35
1.4. Altimétrie	35

II CLIMATOLOGIE.....	37
2.1. Climat.....	37
2.2. Pluviométrie	37
2.3. Température	38
2.4. Les vents.....	39
III GEOLOGIE.....	39
IV RISQUES NATURELS	40
4.1. Affaissement et effondrement de terrain.....	40
4.2. Inondation	40
V RISQUES TECHNOLOGIQUES	42
5.1. Installations classées pour la protection de l'environnement.....	42
5.2. Carrières et permis miniers	42
5.3. Bâtiments d'élevage	42
VI LES CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL ET DE L'ENVIRONNEMENT	44
6.1. Cours d'eau : Le Morangis.....	44
6.2. Étangs.....	44
6.3. Les paysages.....	44
6.3.1. Le coteau.	44
6.3.2. Le plateau	47
6.3.3. Le thalweg.....	48
6.4. Les boisements.	49
6.5. Faune	50
VII LES CARACTERISTIQUES DU SITE URBAIN	51
7.1. Le village.....	51
7.2. Les constructions isolées.....	54
7.3. Aspect des constructions	55
VIII PROTECTION DU PATRIMOINE.....	58
8.1. Le patrimoine architectural	58
8.2. Le patrimoine archéologique.....	58
8.3. Le patrimoine naturel	59

TROISIEME PARTIE	64
JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.....	64
A. <u>LES OBJECTIFS DU P.L.U.</u>.....	65
I- COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME	65
1.1. Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa Région.....	65
1.2. Étude environnementale.....	67
II- PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES NUISANCES	68
2.1. Milieux naturels et paysages	68
2.2. Urbanisation groupée	69
2.3. Préservation du patrimoine bâti	70
2.4. Nuisances	70
III- PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (Art. L 121-10 du Code de l'Urbanisme)	71
3.1 Risques technologiques.....	71
3.2 Risques naturels	71
IV- CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.....	72
B. <u>LA ZONE URBAINE</u>.....	73
I- LES SUPERFICIES	73
II- PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE U	74
2.1. Règlement de la zone U	74
2.2. Plans d'alignement.....	80
2.3. Emplacements réservés	80
2.4. Espaces boisés classés à conserver	80

C. <u>LES ZONES À URBANISER</u>	81
I- LES SUPERFICIES	81
II- PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE	82
2.1. Zone AU1	82
2.1.1. Règlement de la zone AU1	83
2.1.2. Plans d'alignement	88
2.1.3. Emplacements réservés	89
2.1.4. Espaces boisés classés à conserver	89
2.2. Zone AU2	89
2.2.1. Règlement de la zone AU2	89
2.2.2. Plan d'alignement	90
2.2.3. Emplacements réservés	90
2.2.4. Espaces boisés classés à conserver	90
D. <u>LA ZONE AGRICOLE</u>	91
I- LES SUPERFICIES	91
II- PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE AGRICOLE	92
2.1. Règlement de la zone A	92
2.2. Plans d'alignement	97
2.3. Emplacements réservés	97
2.4. Espaces boisés classés à conserver	97
E. <u>LA ZONE NATURELLE</u>	98
I- LES SUPERFICIES	98
II- PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE NATURELLE	98
2.1. Règlement de la zone N	99
2.2. Plans d'alignement	103
2.3. Emplacements réservés	103
2.4. Espaces boisés classés à conserver	103

F. <u>DISPOSITIONS DIVERSES</u>	104
I- LES ESPACES BOISES	104
II- LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	104
III- OUVRAGES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS	105
G. <u>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</u>	106

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.

À l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'État 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'État 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 (article 14).
- vérifier sur le plan des servitudes et le plan de zonage, si le terrain est ou non grevé par une servitude d'utilité publique ou un emplacement réservé. Si oui, se reporter à la liste des servitudes d'utilité publique qui précise le contenu de la servitude.

PREMIERE PARTIE - DIAGNOSTIC COMMUNAL

À 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. DONNÉES QUALITATIVES

I- LOCALISATION ADMINISTRATIVE DE LA COMMUNE

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

N° INSEE	51384
Surface	865 hectares
Département	Marne (51)
Arrondissement	EPERNAY
Canton	AVIZE
E.P.C.I.	Communauté de Communes des Trois Coteaux

Le canton d'AVIZE comprend 18 communes couvrant 15 531 hectares.

La population du canton a été en augmentation constante de 1975 à 2006. Le dernier recensement de 2007 fait apparaître un tassement ramenant la population en dessous du seuil de 10 000 habitants.

Année	1975	1982	1990	1999	2006	2007
Nb habitants	8 616	8 942	9 273	9 265	10 037	9 682

Le canton d'AVIZE est situé au centre-ouest du département de la Marne, accolé à l'agglomération d'Epernay.

Environ la moitié des communes sont principalement viticoles. D'autres combinent la viticulture et l'agriculture, et quelques-unes ne sont qu'agricoles avec pour certaines des activités forestières.

II- ÉTAT DES DOCUMENTS D'URBANISME ANTÉRIEURS

Un premier plan d'occupation des sols de la commune a été approuvé en 1982.

Il a fait l'objet d'une révision approuvée le 29 juin 1999, puis d'une modification approuvée le 27 janvier 2007.

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

P.O.S. approuvé en 1982			P.O.S. révisé en 1999			P.O.S. modifié en 2007			P.L.U. 2010		
Zone ou secteur	Superficies (ha)	Total (ha)	Zone ou Secteur	Superficies (ha)	Total (ha)	Zone ou Secteur	Superficies (ha)	Total (ha)	Zone ou Secteur	Superficies (ha)	Total (ha)
UD	14,80	14,80	UD	17,77	18,52	UD	20,39	21,14	U	22,47	23,99
			UDr	0,75		UDr	0,75				
									Ua	1,52	
			NB	2,69	2,69	NB	2,69	2,69			
INA	2,98	2,98	NA	7	7	NA	4,38	4,38	AU1	1,48	9,81
									AU1a	2	
									AU1ar	2,07	
IINA	4,18	4,18							AU2	4,26	
NC	819,70	843,22	NC	810,13	836,97	NC	810,13	836,97	A	357,17	445,21
NCv	23,52		NCv	24,38		NCv	24,38		Av	22,91	
			NCr	0,17		NCr	0,17		Aa	63,35	
			NCc	2,29		NCc	2,29		Ac	1,78	
									N	117,78	386,17
									Na	0,65	
									Np	258,71	
									Nt	9,03	
	TOTAL	865,18		TOTAL	865,18		TOTAL	865,18		TOTAL	865,18

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 11 octobre 2007. 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 est compris dans l'aire du Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa Région (SCOTER).

III- ORGANISMES ET ASSOCIATIONS DIVERS

La commune de MORANGIS fait partie des organismes suivants.

3.1. La communauté de communes des Trois Coteaux

Il regroupe les communes de CHAVOT-COURCOURT, GRAUVES, MANCY, MONTHELON, MORANGIS et MOSLINS, soit une population de 2195 habitants au recensement de l'année 2007.

Ses compétences sont :

- eau (traitement, adduction, distribution) ;
- production, distribution d'énergie ;
- assainissement collectif ;
- collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés ;
- création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique ;
- action de développement économique (soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, soutien des activités agricoles et forestières...) ;
- construction ou aménagement, entretien, gestion d'équipements ou d'établissements culturels, socioculturels, socioéducatifs, sportifs
- établissements scolaires ;
- activités sportives ;
- transports scolaires ;
- schéma de cohérence territoriale (SCOT) ;
- création, aménagement, entretien de la voirie ;
- gestion d'un centre de secours ;
- NTIC (Internet, câble...) ;
- autres.

Le siège du district est établi à GRAUVES.

3.2. S.C.O.T.E.R. et Pays d'Epernay

La commune de MORANGIS est intégrée dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et de sa Région (S.C.O.T.E.R.) approuvé le 12 juillet 2005.

De même, elle est comprise dans le périmètre du Pays d'Epernay Terre de Champagne dont la charte a été signée le 28 juin 2005.

3.3. Syndicat Scolaire d'Avize

Sous la forme d'un syndicat intercommunal à vocation unique (SIVU), le syndicat scolaire d'Avize participe au financement de la vie scolaire du collège Saint Exupéry d'Avize.

3.4. Le Syndicat d'Electrification de Montmort

Le syndicat d'électrification de Montmort regroupe 20 communes. Sa vocation est l'équipement des communs en réseau de distribution électrique.

Le syndicat est propriétaire des lignes électriques basse tension et une concession est accordée à Electricité de France pour la maintenance et l'exploitation du réseau.

3.5. Association Foncière de Remembrement

Le territoire agricole de la commune ayant bénéficié d'un aménagement foncier, la commune est membre de droit de l'association foncière de remembrement.

B. LES DONNÉES QUANTITATIVES

Avertissement :

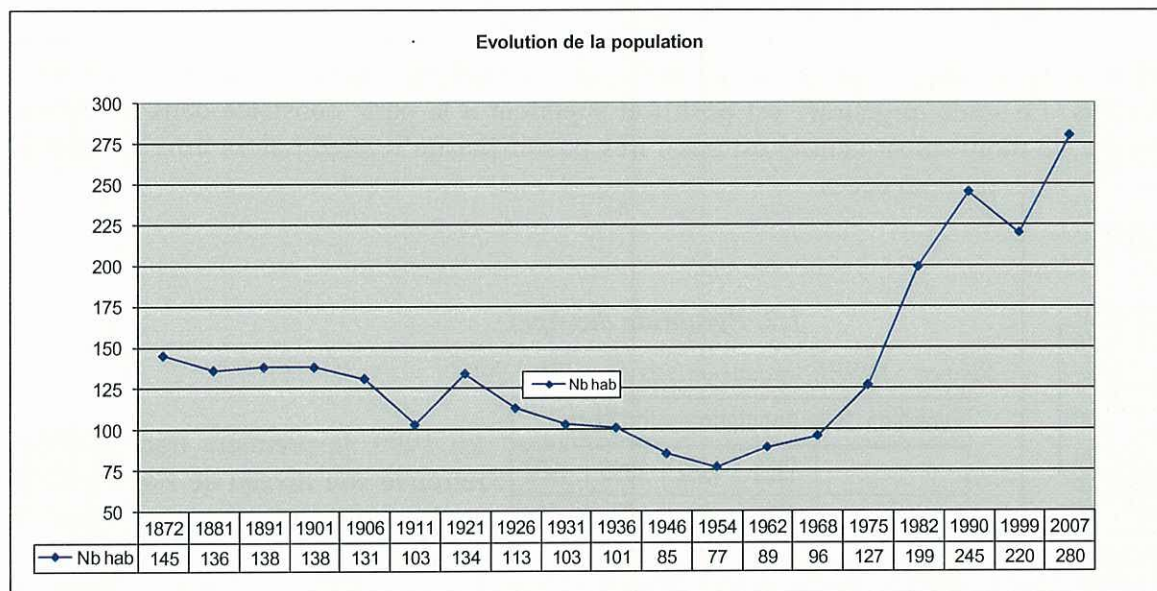
Dans la présente partie du rapport de présentation, un certain nombre de chiffres et résultats statistiques vont être présentés. Ces statistiques proviennent des services de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

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.

Ces données chiffrées sont issues des recensements de la population jusqu'au dernier datant de 2006 ou 2007 selon les chiffres fournis.

I- LA DÉMOGRAPHIE

1.1. Évolution de la population municipale entre 1872 et 2007



De 1872 à 1906, la population du village est restée relativement stable. Une forte baisse a été enregistrée en 1911, compensée dès les premières années qui ont suivi la Première Guerre mondiale.

A partir de 1921, la population ne cesse de décroître vraisemblablement en raison de l'exode rural.

Le plus bas niveau du nombre d'habitants est atteint en 1954 avec seulement 77 habitants.

A partir de cette année 1954, la croissance de la population reprend, de façon modeste jusqu'en 1968 puis plus fortement en raison de la création d'un lotissement et de la construction de nouvelles habitations pour des personnes extérieures au monde rural venant habiter sur la commune.

Cette progression se poursuit jusqu'en 1990, puis

survient une baisse de 10%.

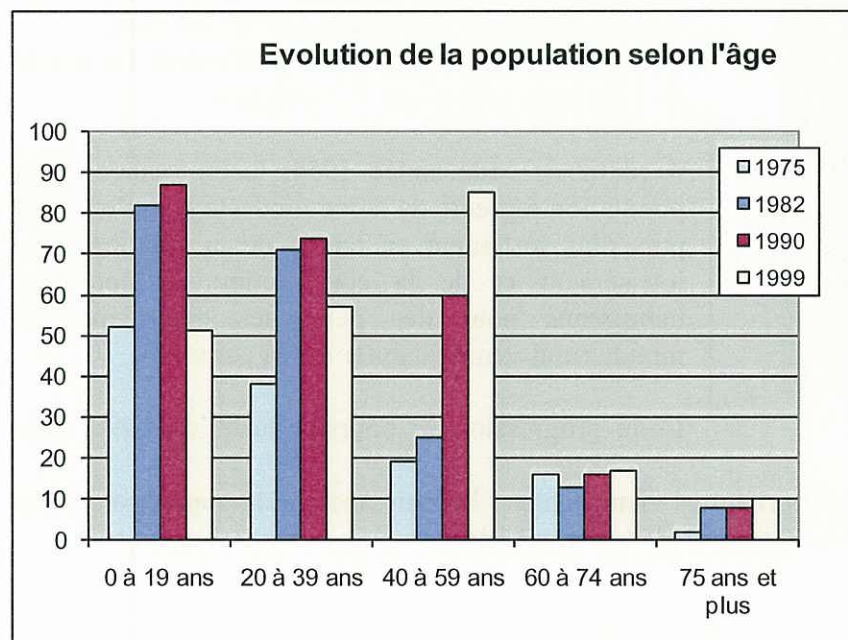
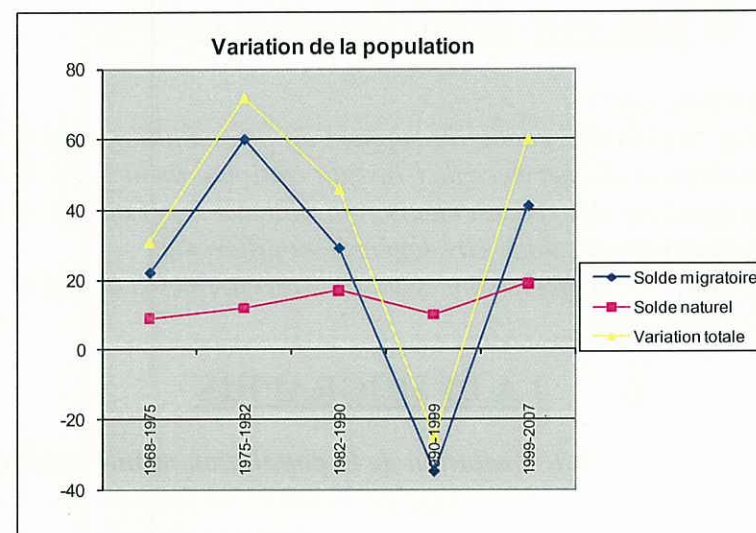
La création de nouveaux terrains à bâtir par une association foncière urbaine de propriétaires vient relancer la croissance de la population. Cette croissance se poursuit grâce à la réalisation récente d'un nouveau lotissement d'une vingtaine de terrains à bâtir.

Variation de la population entre 1968 et 2006										
	1968-1975		1975-1982		1982-1990		1990-1999		1999-2007	
	Nb	% annuel	Nb	% annuel	Nb	% annuel	Nb	% annuel	Nb	% annuel
Mouvement Naturel	9	1,3	12	1,3	17	1	10	0,4	19	1
Naissance	18	2,5	22	2,3	20	1,2	18	0,8	30	1,6
Décès	-9	-1,4	-10	-1,2	-3	-0,2	-8	-0,4	-11	-0,6
Solde migratoire	22	3	60	5,7	29	1,7	-35	-1,7	41	2,2
Variation	31	4,1	72	6,6	46	2,6	-25	-1,2	60	3,1

Depuis 1968, le mouvement naturel est toujours resté nettement positif, dans une proportion minimale de deux naissances pour un décès.

Au début des années 70, un lotissement a apporté une nouvelle population à la commune. Cependant, vingt ans plus tard ce même lotissement a créé une perte importante de population dû au fait que les enfants arrivés à l'âge adulte n'ont pu rester au village faute de possibilités de construire.

Ainsi, en 1990 le solde migratoire est fortement négatif et ne peut être compensé par les naissances. La création de nouveaux terrains à bâtir apporte à partir de 1999 une nouvelle génération d'habitants. Le solde migratoire est positif et supérieur à la perte constatée dans la période précédente. De plus, comme il s'agit d'une population jeune, le mouvement naturel est aussi très positif puisqu'il atteint alors trois naissances pour un décès.



1.2. Pyramide des âges

Source : INSEE, recensements de 1975 à 2007

Evolution de la population selon l'âge				
	1975	1982	1990	1999
0 à 19 ans	52	82	87	51
20 à 39 ans	38	71	74	57
40 à 59 ans	19	25	60	85
60 à 74 ans	16	13	16	17
75 ans et plus	2	8	8	10
Total	127	199	245	220

En 1999, la première tranche d'âge retrouve son niveau de l'année 1975 après avoir connu un maximum de 1982 à 1990.

La seconde tranche d'âge a également connu un maximum dans la même période de 1982 à 1999. Elle est ensuite redescendue, mais moins fortement que la précédente. De 40 à 59 ans, la progression est

continue ce qui traduit un léger vieillissement de la population
Les deux dernières tranches restent stables depuis 1982.

Il est difficile de faire le parallèle avec les statistiques du recensement de 2006, car les tranches d'âges fournies par l'INSEE sont désormais différentes de celles dont on disposait lors des recensements jusqu'en 1999.

On constate cependant que globalement la population est jeune. Près de 36% de la population a moins de trente ans, et 62,3% a moins de 45 ans.

Au-delà de 75 ans, la tranche d'âge ne représente que 2,2% de la population. Cette faible part est vraisemblablement liée à la difficulté pour les personnes âgées de se maintenir en milieu rural du fait de l'absence de commerces et de services ou de leur éloignement contraignant à se déplacer dans les communes ou agglomérations voisines.

Population selon l'âge en 2007					
	Hommes	%	Femmes	%	Ensemble
0 à 14 ans	28	21,2%	35	24,0%	63
15 à 29 ans	19	14,4%	18	12,3%	37
30 à 44 ans	34	25,8%	39	26,7%	73
45 à 59 ans	36	27,3%	38	26,0%	74
60 à 74 ans	13	9,8%	12	8,2%	25
75 à 89 ans	1	0,8%	4	2,7%	5
90 ans ou plus	1	0,8%	0	0,0%	1
TOTAL	132	100,0%	146	100,0%	278

1.3. Évolution des ménages

Caractéristiques des ménages						
	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Taille des ménages	3,10	3,18	3,55	3,27	2,72	2,69
Population des ménages	96	127	199	245	220	280
Nombre de ménages	31	40	56	75	81	104

Source : INSEE, recensements de 1975 à 2007

La taille moyenne des ménages diminue peu à peu malgré un rebond aux recensements de 1982 et 1990.

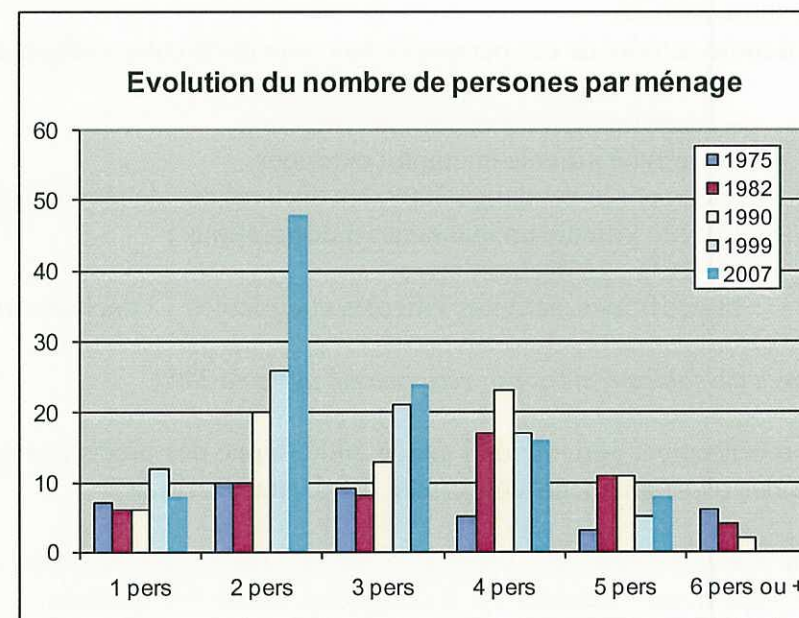
Il est cependant à noter qu'elle est nettement supérieure à la moyenne départementale qui est de 2,4 personnes par ménage en 1999.

Le nombre de ménages d'une personne reste stable malgré un petit pic en 1999.

Le nombre de ménages de deux

personnes explose. Il a été plus que doublé depuis 1990.

Les ménages de 3 personnes sont en augmentation régulière, mais beaucoup moins forte que les précédents.



Les foyers de quatre se stabilisent après un maximum atteint en 1990.

La catégorie des ménages de 5 personnes est fluctuante. Après être restée constante de 1982 à 1990, l'année 1999 a connu une diminution de moitié qui a été partiellement rattrapée en 2007.

En constante diminution depuis 1975, les familles de 6 personnes et plus ont disparu depuis 1999.

Les ménages de 6 personnes ou plus ont diminué de moitié depuis 1975. Le nombre est faible avec 3 ménages, mais ils sont toujours présents alors que dans nombre de communes cette catégorie de famille nombreuse a disparu.

II- LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET SOCIALES

2.1. Activités économiques

La commune de MORANGIS ne dispose d'aucun commerce. L'artisanat est limité à un maçon et un garagiste.

Une entreprise de terrassement est également présente sur la commune.

Un boulanger ambulant dessert la commune 6 jours sur sept.

Les emplois existants sur la commune même sont essentiellement agricoles et vitivinicoles. Cependant, beaucoup de personnes travaillant sur les exploitations agricoles sont des « doubles actifs », c'est-à-dire qu'en plus de leur activité agricole ils possèdent également un second emploi dans une autre activité.

La double activité de ces personnes recouvre différentes catégories :

- activité agricole et emploi extérieur ;
- activité agricole et activité viticole ;
- activité viticole et emploi extérieur.

Ainsi concernant la vendange 2009, les déclarations de récoltes sont au nombre de 33 se répartissant selon :

- activité viticole uniquement : 5 déclarations ;
- bi-actifs : 25 déclarations ;
- bi-actifs avec activités viticoles et agricoles : 3 déclarations.

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 26 exploitations sur le territoire communal. La Superficie Agricole Utilisée communale, c'est-à-dire l'ensemble des superficies localisées sur la commune, est de 391 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 417 hectares, soit une moyenne de 16 hectares par exploitation. Ce faible chiffre montre l'importance de la vigne qui permet d'obtenir un revenu viable pour des petites exploitations.

À la vue des tableaux statistiques qui suivent, plusieurs constatations simples peuvent être faites pour l'intervalle 1979-2000 :

- le nombre d'exploitations a augmenté de 73% depuis 1979 grâce à des petites structures exploitant de la vigne ;
- les superficies agricoles utilisées par les exploitations ayant leur siège sur la commune ont augmenté de 1979 à 1988 puis elles sont retombées en dessous de leur niveau de l'année 1979 ;
- les superficies de terres labourables ont connu également une augmentation entre 1979 et 1988 pour retomber ensuite de 18% en 2000.

Cependant le nombre d'exploitations utilisant ces terres est stable ;

- les surfaces attribuées à la culture des céréales sont en diminution de 21% depuis 1975 ;
- les superficies fourragères sont en chute libre avec une diminution des deux tiers depuis 1975 ;
- la superficie en vigne ne cesse de croître avec une progression de près du double depuis 1975 ;
- l'élevage est quasi inexistant ;
- la superficie en ferme a suivi la même évolution que la superficie agricole utilisée, avec une progression en 1988 puis un déclin en 200 ramenant son niveau en dessous de celui de l'année 1975 ;
- la population vivant des activités agricoles a légèrement diminué depuis 1988.

(1) 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.

On notera principalement dans ces chiffres :

- une croissance du nombre d'exploitations qui s'explique par la présence du vignoble permettant l'existence de petites structures ;
- une superficie fourragère réduite des deux tiers, qui s'accompagne comme il est montré ci-après d'une quasi-disparition de l'élevage ;
- une progression régulière de la superficie de vigne en exploitation.

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.

Evolution des superficies agricoles								
	Nb exploitations				Superficie (ha) (1)			
	1970	1979	1988	2000	1970	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	14	15	21	26	404	446	505	417
Terres labourables	9	6	8	8	229	309	421	343
dont céréales	8	6	8	8	163	270	256	213
Superficie fourragère principale	8	9	6	6	62	150	87	48
dont superficie toujours en herbe	6	9	6	6	165	121	62	44
Blé tendre	8	6	8	8	80	102	157	124
Orge et escourgeon	8	6	7	6	57	85	90	77
Maïs-grain et maïs semence	4	4	0	c	15	59	0	c
Betterave industrielle		c	c	c		c	c	c
Colza grain et navette	0	c	5	6	0	c	61	66
Vignes	11	11	17	22	10	16	21	30

Taille moyenne des exploitations						
	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha) (2)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles (1)	7	10	10	61	50	36
Autres exploitations	8	11	16	2	0	3
Toutes exploitations	15	21	26	30	24	16
Exploitations de 100 ha et plus	c	c	c	c	c	c

Statut			
	Exploitations		
	1979	1988	2000
Exploitations individuelles	14	20	22

Le nombre d'exploitations professionnelles est identique depuis 1988. Les autres exploitations augmentent en nombre toujours en liaison avec l'exploitation du vignoble. Le nombre d'exploitations individuelles augmente depuis 1979 avec une progression de 57% depuis cette date.

Population - Main d'œuvre			
	Effectif ou UTA (1)		
	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	8	8	7
Pop. Familiale active sur les expl. (2)	24	33	40
UTA familiales	14	18	16
UTA salariées (3)	4	10	8
UTA totales (y c. ETA-CUMA)	19	28	24
Chefs féminins et coexploitantes	c	c	7

(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 d'exploitation à temps complet est stable. Par contre la population familiale active sur les exploitations augmente depuis 1975 avec une croissance de 40%.

Les unités de travail salariées ont doublé depuis 1975, et ont même connu un maximum en 1988.

Age des exploitants agricoles			
	Effectif		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	c	8	5
40 à 55 ans	c	9	15
55 ans et plus	7	5	9
Total	16	22	29

La profession agricole a tendance à vieillir avec 83% des personnes âgées de plus de 40 ans en 2000, alors que la proportion n'était que de 64% en 1988.

L'élevage déjà très peu présent depuis 1979 a fini par quasiment disparaître des activités agricoles.

Les exploitations continuent à se mécaniser, notamment en tracteurs.

Moyens de production						
	Exploitations			Superficie en ha ou parc		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie en fermage	7	10	10	346	423	303
Tracteurs	8	9	11	17	20	23
dont Tracteurs de 80ch DIN et plus	3	5	7	4	8	11
dont Tracteurs de 135ch DIN et plus	—	0	0	—	0	0
Moissonneuse-batteuse	4	4	3	4	4	3
Presse à grosse balle	—	c	c	—	c	c

Cheptel						
	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	3	c	c	261	c	c
dont total vaches	c	c	c	c	c	c
Total volailles	4	3	c	95	90	c
Vaches laitières	c	c	0	c	c	0
Vaches nourrices	0	0	c	0	0	c
Total ovins	4	3	c	230	338	c
dont brebis mères	3	3	c	130	186	c
Total porcins	c	c	c	c	c	c
dont truies mères	0	0	0	0	0	0
Poulets de chair et coqs	3	3	0	37	60	0

2.2 Vie associative

La vie associative est assurée par :

- une association de chasse regroupant une dizaine de membres ;
- une association Familles Rurales proposant des activités de gymnastique ;
- une association Loisir Couture ;
- une association foncière de remembrement ;
- l'association des Coteaux Sud proposant des activités de randonnée pédestre et des activités liées au tourisme ;
- ADMR, aide en milieu rural pour les personnes âgées.

2.3 Tourisme et loisirs

La ferme du Pâtis du Jard assure les activités de centre équestre et propose une salle de réunion. Elle dispose également d'un gîte pouvant accueillir six personnes.

Dans le village, une chambre d'hôtes pour trois personnes est disponible.

La forêt présente sur le territoire communal permet des randonnées en tous genres : pédestre, VTT, à cheval...

Près de la salle des fêtes, un préau est accessible au public en permanence.

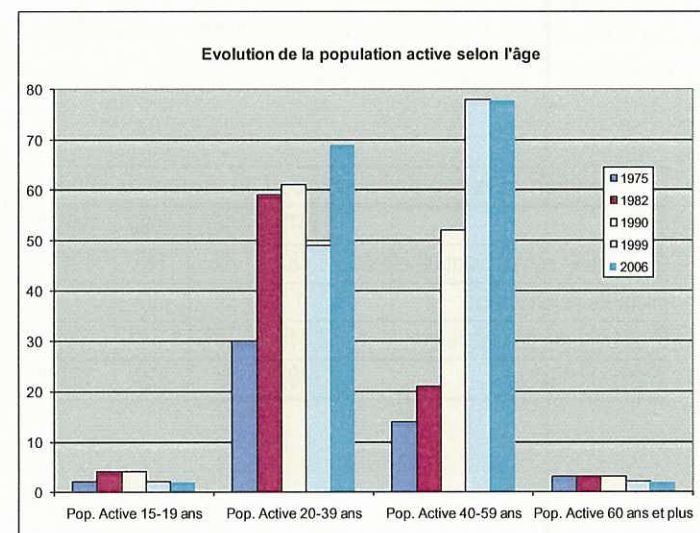
2.4. Population active

Source : statistiques INSEE, recensements de 1975 à 2006

Evolution de la population active										
	1975	(%)	1982	(%)	1990	(%)	1999	(%)	2006	(%)
Pop. Active 15-19 ans	2	4,08%	4	4,60%	4	3,33%	2	1,53%	2	1,32%
Pop. Active 20-39 ans	30	61,22%	59	67,82%	61	50,83%	49	37,40%	69	45,70%
Pop. Active 40-59 ans	14	28,57%	21	24,14%	52	43,33%	78	59,54%	78	51,66%
Pop. Active 60 ans et plus	3	6,12%	3	3,45%	3	2,50%	2	1,53%	2	1,32%
Total pop active	49		87		120		131		151	

La population active suit bien évidemment l'évolution de la population de la commune.

Ainsi on observe une baisse entre 1990 et 1999 des actifs de 20 à 39 ans. Dans la même période, la tranche d'âge 40-59 ans augmente, traduisant alors un certain vieillissement de la population. Les première et dernière tranches d'âges restent stables et très peu nombreuses en effectifs.



Activité et emploi de la population en 2006			
	Population active	Actifs ayant un emploi	Tx d'emploi
Ensemble	151	145	96,0%
15 à 19 ans	2	2	100,0%
20 à 39 ans	69	65	94,2%
40 à 59 ans	78	76	97,4%
60 ans et plus	2	2	100,0%
Hommes	75	75	100,0%
15 à 19 ans	1	1	100,0%
20 à 39 ans	32	32	100,0%
40 à 59 ans	41	41	100,0%
60 ans et plus	1	1	100,0%
Femmes	76	70	92,1%
15 à 19 ans	1	1	100,0%
20 à 39 ans	37	33	89,2%
40 à 59 ans	37	35	94,6%
60 ans et plus	1	1	100,0%

resté quasiment stable depuis 1975.

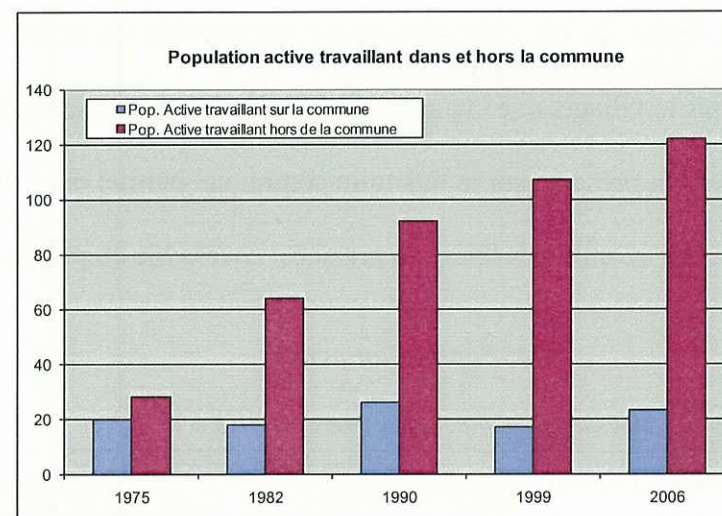
La commune a affirmé son caractère périurbain, la majeure partie des emplois extérieurs se trouvant sur l'agglomération voisine d'Epernay.

Evolution de la population active et du nombre de chômeurs					
	1975	1982	1990	1999	2006
Population active ayant un emploi	48	82	118	124	145
Nombre de chômeurs	1	5	2	7	6
Pourcentage de chômeurs	2,04%	5,75%	1,67%	5,34%	3,97%
Population active	49	87	120	131	151

Caractéristiques de la population active ayant un emploi										
	1975	(%)	1982	(%)	1990	(%)	1999	(%)	2006	(%)
Pop. Active salariée	31	64,6%	66	80,5%	98	83,1%	105	84,7%	116	80,0%
Pop. Active non salariée	17	35,4%	16	19,5%	20	16,9%	19	15,3%	29	20,0%
Pop. Active travaillant sur la commune	20	41,7%	18	22,0%	26	22,0%	17	13,7%	23	15,9%
Pop. Active travaillant hors de la commune	28	58,3%	64	78,0%	92	78,0%	107	86,3%	122	84,1%
Total pop active ayant un emploi	48		82		118		124		145	

En proportion de la population active ayant un emploi, la part de la population salariée a augmenté de 1975 à 1999 pour ensuite marquer une légère baisse. Cependant, la population non salariée reste minoritaire avec seulement 20% des emplois.

Déjà en 1975, la commune de Morangis accueillait des habitants ayant leur travail en dehors de la commune. Mais la proportion entre ces résidents et les habitants travaillant sur la commune était à peu près de moitié. Désormais, les emplois extérieurs sont largement majoritaires avec 84% des emplois, quand le nombre d'emploi sur la commune est



Proportionnellement à la population, le nombre de chômeurs reste faible. Le chômage ne touche que la population féminine, quatre personnes dans la tranche d'âge 20-39 ans et deux autres dans la tranche suivante 40-59 ans.

Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus en 2006						
	Hommes		Femmes		Ensemble	
Ensemble	75		70		145	
Salariés	61	81,3%	55	78,6%	116	80,0%
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	59	78,7%	52	74,3%	111	76,6%
Contrats à durée déterminée	2	2,7%	2	2,9%	4	2,8%
Intérim	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Emplois aidés	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Apprentissage - stage	0	0,0%	1	1,4%	1	0,7%
Non salariés	14	18,7%	15	21,4%	29	20,0%
Indépendants	5	6,7%	7	10,0%	12	8,3%
Employeurs	9	12,0%	6	8,6%	15	10,3%
Aides familiaux	0	0,0%	2	2,9%	2	1,4%

supérieur au Baccalauréat représentent 33,4% de la population non scolarisée de 15 ans ou plus.

Scolarisation selon l'âge en 2006					
	Ensemble	Population scolarisée	Part de la population scolarisée en %		
			Ensemble	Hommes	Femmes
2 à 5 ans	24	18	75	54,5	92,3
6 à 14 ans	28	28	100	100	100
15 à 17 ans	12	11	91,7	100	83,3
18 à 24 ans	7	2	28,6	50	0
25 à 29 ans	16	1	6,3	0	12,5
30 ans ou plus	174	0	0	0	0

2.6. Déplacements Domicile-Travail

Migrations Domicile-Travail, année 2006, MORANGIS en tant que commune de résidence.

Selon le recensement de 2006, les chiffres montrent que près de 84% des personnes actives travaillent à l'extérieur de la commune.

Parmi celles-ci, la plupart trouvent leur emploi dans le département de la Marne, une seule personne travaille dans un autre département. Aucune personne ne quitte la région pour travailler.

La répartition entre emplois salariés et non salariés s'établit à environ 80 / 20.

La quasi-totalité des emplois salariés est constituée de contrats de travail à durée indéterminée ou des postes de la fonction publique.

2.5. Niveau d'études

Source : statistiques INSEE, recensement 2006

On constate que sur la commune, près de 12% de la population non scolarisée ne possèdent aucun diplôme, 66,6% ont un diplôme inférieur au Baccalauréat.

Les personnes ayant un diplôme

Niveau d'étude de la population non scolarisée de 15 ans ou plus		
	2006	En %
Population non scolarisée	195	
Titulaire: (%)		
d'aucun diplôme	23	11,8%
du CEP	21	10,7%
du BEPC, Brevet des collèges	16	8,2%
du CAP ou du BEP	70	35,9%
du BAC ou du Brevet Professionnel	33	16,9%
d'un diplôme de niveau BAC+2	20	10,3%
d'un diplôme de niveau supérieur	12	6,2%

Apparemment, les petits garçons de 2 à 5 ans sont moins scolarisés que les filles du même âge.

De 6 à 14 ans, toute la population est scolarisée.

Dans la tranche d'âge 15 à 17 ans, une fille n'est pas scolarisée, il s'agit sans doute de la même personne que l'on retrouve en apprentissage dans le tableau précédent. Après l'âge du Baccalauréat, on trouve 3 étudiants ayant entre 18 et 29 ans. Aucune personne de 30 ans ou plus n'est scolarisée.

Migrations domicile travail en 2006	
	2006
Tout lieu	145
Même commune	23
Autres communes	122
Dont dans le même département	120
Dont dans un autre département	1
Dont dans la même région	1
Dont dans une autre région	0

Source : statistiques INSEE, recensement 2006

III- LES CONSTRUCTIONS

3.1. Parc de logement

Source : statistiques INSEE, recensements de 1968 à 2006

Type de logements						
	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Nb logements	32	50	67	80	85	109
Dont						
Résidences principales	31	40	56	75	81	100
Résidences secondaires	0	4	5	3	4	1
Logements vacants	1	6	6	2	0	8

Le parc de logements a été multiplié par près de trois et demi entre 1968 et 2006.

La progression moyenne est d'une quinzaine de constructions par tranche de sept ans.

La période 1990-1999 a marqué un creux très net pendant lequel seuls cinq nouveaux logements ont été construits. La période suivante a été plus favorable avec 24 logements créés en sept ans, ce qui a compensé la période précédente.

Des résidences secondaires sont recensées à partir de 1968 et se maintiennent à un nombre de 4 jusqu'en 1999. Au dernier recensement, il ne reste qu'une seule résidence secondaire.

Par contre, les logements vacants qui avaient disparu en 1999 sont de nouveau présents en 2006 au nombre de 8 ce qui correspond à un maximum depuis 1968.

Source : statistiques INSEE, recensement 2006

Date de construction des logements	
avant 1949	21
1949-1974	16
1975-1989	36
1990-2003	21

Seuls 22,36% des logements ont été construits avant 1949.

La période 1949-1974 a été très peu dynamique pour la construction avec seulement 16 nouveaux logements sur 25 ans. En comparaison, à partir de 1975 le nombre de logements neufs explose avec 36 logements sur les 14 ans de la période 1975-

1989 et 21 logements sur les 13 années de la dernière période qui nous amène à l'année 2006.

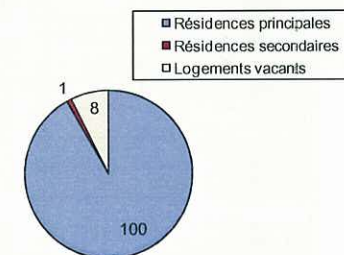
Type de logements et d'occupation des résidences principales			
	1990	1999	2006
Maison individuelle ou ferme	75	81	100
Immeuble collectif - Appartement	0	0	0
Autres	0	0	0
Propriétaire	66	69	91
Locataire	3	5	3
Logé à titre gratuit	6	7	6

Source : statistiques INSEE, recensement 2006

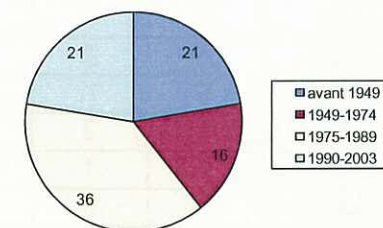
Toutes les résidences principales sont constituées de maisons individuelles et quelques fermes.

Le plus souvent, les occupants sont propriétaires de leur résidence principale. Les locataires ne représentent que 3% des occupants. Les personnes logées à titre gratuit sont deux fois plus nombreuses que les locataires, mais ne représentent cependant que 6% des résidences principales.

Type de logement en 2006



Nombre de logements selon la date d'achèvement en 2006



3.2. Le confort dans les logements

Source : statistiques INSEE, recensement 1999

Nombre de pièces dans les résidences principales			
	1990	1999	2006
1 pièce	1	0	0
2 pièces	2	6	2
3 pièces	12	10	9
4 pièces	29	17	15
5 pièces ou plus	31	48	74
Nb logements	75	81	100

Depuis 1990, l'évolution a mené vers des logements de plus en plus grands.

Ainsi, en 1999, la proportion de logements ayant trois pièces ou moins était de 20%, en 2006 elle n'est plus que de 11%.

En 2006 il n'y a plus de résidence principale d'une seule pièce et il ne reste plus que deux logements ayant deux pièces.

Depuis 1990 les logements de trois pièces ne cessent de diminuer de façon régulière.

Pour les logements de quatre pièces, la chute a été très forte entre 1990 et 1999. Elle se poursuit depuis, mais à un rythme plus lent.

Les résidences principales de 5 pièces et plus connaissent une très forte croissance depuis 1990 qui va en augmentant.

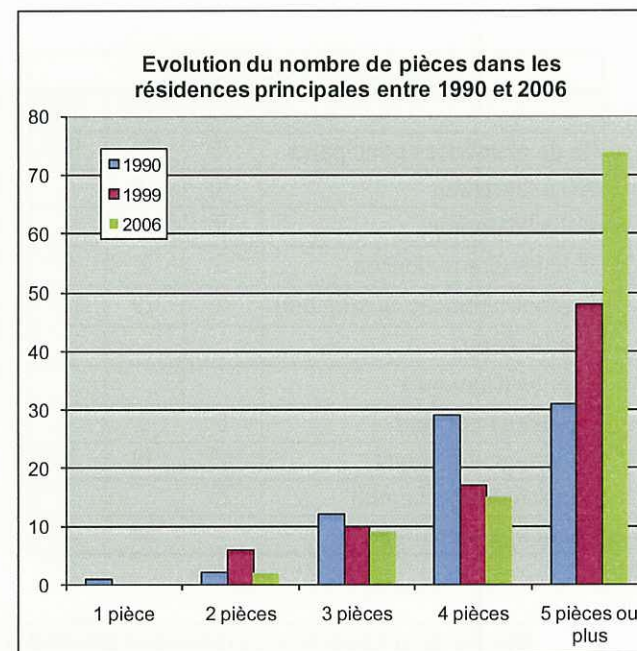
Désormais, 74% des logements disposent de 5 pièces ou plus. Ce chiffre est à rapprocher de la taille des ménages qui, comme on l'a vu précédemment, est en diminution constante. Cela signifie que les ménages occupent des logements de plus en plus spacieux au regard du nombre d'occupants.

Type d'occupation selon le nombre de pièces en 2006							
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou +	Total
Propriétaire	0	1	5	14	39	32	91
Locataire logement vide	0	0	1	0	1	1	3
Locataire HLM	0	0	0	0	0	0	0
Locataire meublé	0	0	0	0	0	0	0
Logé gratuitement	0	1	3	1	0	1	6
Total	0	2	9	15	40	34	100

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)

Il n'y a aucun logement en sur-occupation au sens statistique du terme.



D'une manière générale, les locataires et personnes logées gratuitement ne sont pas plus mal logés que les propriétaires de leur résidence principale. Là aussi les logements sont spacieux.

Sur ou sous occupation des logements en 2006							
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou +	Total
1 pers	0	2	4	2	1	0	9
2 pers	0	0	3	5	19	16	43
3 pers	0	0	1	7	8	8	24
4 pers	0	0	1	0	7	9	17
5 pers	0	0	0	1	5	1	7
6 pers ou +	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	2	9	15	40	34	100

Confort dans les logements			
	1990	1999	2006
Nb de résidences principales	75	81	100
WC à l'intérieur	70	79	
WC à l'extérieur	5	2	
Ni baignoire ni douche	5	2	0
Baignoire/douche ss salle eau	70	79	100
1 salle d'eau			
2 salles d'eau ou +			
Chauffage collectif	0	0	0
Chauffage individuel	50	19	38
Sans chauffage central	25		
Chauffage électrique		34	38

On remarque qu'en 1999 encore 2 logements avaient des WC à l'extérieur et ne disposaient ni de baignoire ni de douche. Ces chiffres représentent environ 2,5% des logements sans confort en 1999.

Les statistiques disponibles pour l'année 2006 ne permettent pas de voir l'évolution des logements avec WC extérieurs.

On peut cependant penser qu'il n'en existe plus compte tenu du fait que désormais tous les logements disposent d'une salle d'eau. A priori, les logements sans confort ont été réaménagés.

Globalement, on note une nette amélioration du confort des logements.

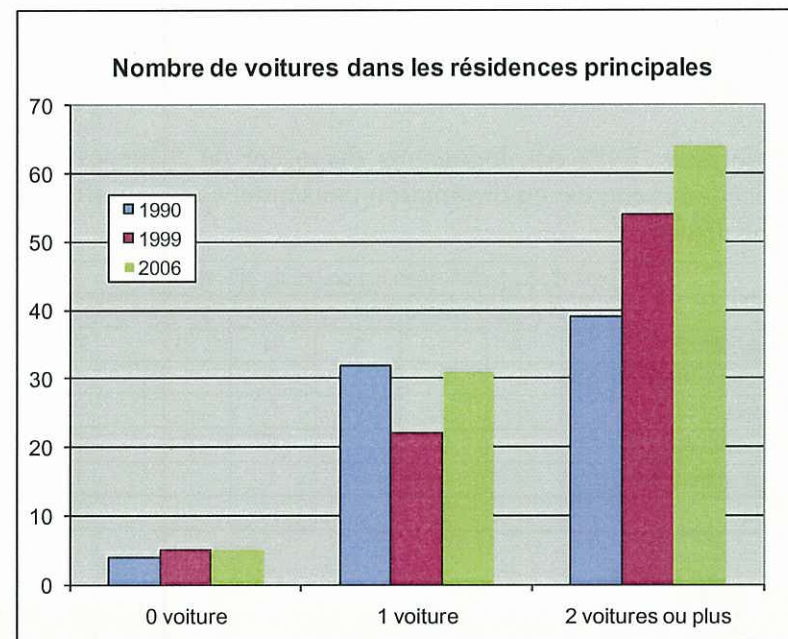
Les logements se répartissent à parts égales entre le chauffage central et le chauffage électrique. Les autres logements utilisent d'autres sources d'énergie comme le bois ou encore le gaz.

Nombre de voitures dans les résidences principales			
	1990	1999	2006
Nb logements	75	81	100
0 voiture	4	5	5
1 voiture	32	22	31
2 voitures ou plus	39	54	64

Le nombre de résidences principales qui ne possèdent pas de voiture est identique depuis 1999.

En 2006, les logements possédant une voiture représentent 31% du nombre de résidences principales.

Mais désormais, plus de la moitié des résidences principales (64%) disposent de deux voitures voire plus. La proportion était nettement plus faible en 1990 avec seulement 52%, mais elle était sensiblement équivalente en 1999 avec 66%.



IV- LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

4.1. Scolaire

L'enseignement primaire fait l'objet d'un regroupement comprenant les communes de la communauté de commune des Trois Coteaux, à savoir :

CHAVOT-COURCOURT, GRAUVES, MANCY, MONTHELON, MORANGIS et MOSLINS, soit une population de 2195 habitants au recensement de l'année 2007.

Les locaux des écoles se trouvent sur la commune voisine de GRAUVES.

La maternelle compte une petite et une grande section. Pour l'année scolaire 2010-2011, quarante-cinq enfants y sont inscrits.

L'école primaire dispose de 5 classes : cours préparatoire, cours élémentaire première et deuxième année, cours moyen première et deuxième année.

Un ramassage scolaire est assuré.



Arrêt des cars scolaires

Pour l'enseignement secondaire, les enfants vont soit au collège d'AVIZE, soit à celui d'EPERNAY en fonction des options et orientations choisies ainsi que des desiderata des parents.

Pour les classes de la seconde à la terminale, les adolescents sont scolarisés dans les lycées d'EPERNAY.

Pour le collège, le transport scolaire est assuré par car par le Syndicat scolaire d'AVIZE, avec le concours du Conseil Général de la Marne. Il n'y a pas de transport scolaire pour les collèges et lycées d'Epernay.

4.2. Bâtiments et équipements publics



Les bâtiments publics comptent la mairie et un foyer rural.

La mairie fait actuellement l'objet d'une étude d'extension afin de répondre aux exigences de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Mairie



Foyer rural



Près du foyer rural, ou salle polyvalente, la commune a récemment bâti un vaste préau qui permet à la population de se rassembler en extérieur lors de la fête communale ou en d'autres occasions. Son accès est libre.

Dans les petits bâtiments annexes, on note la présence de deux lavoirs maintenus en bon état, ainsi que deux abris pour l'attente des cars scolaires.



Il n'y a pas d'autre bâtiment communal ni d'équipements sportifs.

MORANGIS est l'unique commune du département de la Marne à ne pas avoir d'église sur son territoire. Cependant, fait assez rare également, elle est copropriétaire de l'église de la commune voisine de MOSLINS.

4.3. Les réseaux

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

La commune de MORANGIS est desservie par un réseau de télédiffusion par câble.

Le réseau ADSL dessert toutes les constructions sauf les fermes isolées de Betin et du Pâtis du Jard.

La couverture en téléphonie mobile est très mauvaise, voire inexistante selon les opérateurs.

Eau potable

(voir annexe sanitaire pour plus de détails)

La production et la distribution de l'eau potable sont des compétences de la Communauté de communes des Trois Coteaux qui regroupe les communes de CHAVOT-COURCOURT, GRAUVES, MANCY, MONTHELON, MORANGIS et MOSLINS soit une population de 2195 habitants au recensement de l'année 2007.

A l'exception des fermes isolées de Betin, toutes les constructions sont desservies par le réseau d'eau potable.

Au lieudit Betin, une ferme dispose de sa propre alimentation en eau grâce à un puits particulier.

La seconde ferme est alimentée par un forage spécifique géré par la communauté de communes des Trois Coteaux.

Assainissement

La commune ne dispose pas de réseau d'assainissement des eaux usées. Celles-ci doivent être traitées par des systèmes individuels d'épuration.

Les eaux pluviales des voies publiques sont collectées par un réseau les dirigeant directement vers le ruisseau Le Morangis.

4.4. Déchets et ordures ménagères

La gestion des déchets est une compétence de la Communauté de communes des Trois Coteaux.

Le ramassage est actuellement assuré par la société SITA-DECTRA-SUEZ.

Il a lieu deux fois par semaine en porte-à-porte en tri sélectif.

Le lundi sont ramassés : les ordures ménagères, les plastiques et corps creux, les papiers et cartons.

Le jeudi, le ramassage concerne : les déchets ménagers et les déchets verts.

En ce qui concerne les objets encombrants, le ramassage est assuré deux fois par an.

Le tri sélectif du verre se fait par apport volontaire. Un conteneur est disponible près du foyer rural.

Il n'y a pas d'installations de déchèterie à la disposition des habitants.

4.5. Transports

Les seuls transports en commun concernent les activités scolaires. Ils sont gérés par le Conseil Général de la Marne et le Syndicat scolaire d'Avize.

V- PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES

L'essentiel de l'activité économique de la commune repose sur l'agriculture et la vitiviniculture. En matière de construction, ces activités peuvent nécessiter soit de compléter les constructions existantes actuellement dans le village, soit d'avoir besoin de s'affranchir des contraintes liées à une implantation dans le village et dans ce cas de construire un ensemble de nouveaux bâtiments à l'extérieur du village.

Les autres activités économiques sont rares, seuls deux artisans sont présents ainsi qu'une entreprise de terrassement. Cependant, l'implantation d'autres artisans au sein du village est possible (peintre, électricien, maçon...).

Leur développement ou installation peut également induire un besoin d'extension des constructions où s'exerce déjà l'activité, ou encore une extension des bâtiments et de l'habitat de l'artisan.

Le développement de l'artisanat est possible dans la structure existante du village dans la mesure où l'activité ne crée pas de nuisance particulière à l'habitat, à condition de disposer de terrains permettant la construction à la fois d'habitation et de bâtiments pour l'activité et en ayant un règlement du document d'urbanisme qui facilite les règles d'implantation.

La venue de commerces dans le village est improbable. La zone de chalandise ne permet pas de garantir une clientèle suffisante à la simple survie d'un commerce, d'autant que la plupart des habitants travaillent dans l'agglomération d'Epernay où ils disposent de tous les commerces.

Les perspectives de développement économique sont donc très limitées, ce qui maintient la commune dans une situation de commune péri-urbaine principalement destinée à de l'habitat pour des personnes travaillant à l'extérieur de la commune.

VI- PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES

L'attractivité de la commune a déjà été mise en évidence par la croissance de la population sur les vingt dernières années.

Ses atouts sont principalement :

- un cadre de vie rural et calme, à l'écart de voies de circulation importantes ;
- la proximité de l'agglomération d'Epernay permettant de trouver des emplois, commerces et services en tous genres
- un environnement naturel de qualité grâce au vignoble, aux terres de culture et des massifs forestiers.

La venue de nouveaux habitants n'est donc pas improbable.

L'examen des statistiques de la population communale montre que la croissance de la population n'a pas cessé depuis 1968 malgré une chute en 1990.

Cette croissance est le résultat de la création de plusieurs lotissements successifs, ainsi que de la création de terrain à bâtir par des propriétaires réunis en association foncière urbaine.

Cependant, la courbe de la population entre 1990 et 2006 montre clairement que la création d'un lotissement n'apporte un renouvellement de la population qu'à trente ou quarante ans. Les nouveaux arrivants viennent dans un premier temps augmenter la population, car il s'agit généralement de ménages jeunes ayant des enfants ou susceptibles d'en avoir dans les années proches. La population du lotissement est alors stable sur une période d'environ 20 années, le temps que les enfants grandissent et partent pour des raisons d'étude ou professionnelles. Dès lors, la population du lotissement diminue pendant une période de l'ordre de 10 à 20 ans. Alors seulement des parents partent une fois l'âge de la retraite venue et ce n'est qu'à partir de ce moment que la population du lotissement peut recommencer à croître. Mais tous les retraités ne partent pas, si bien que la nouvelle croissance sera de toute manière moins importante qu'à l'origine du lotissement et elle sera beaucoup plus étalée dans le temps.

La baisse de population constatée en 1999 en est la preuve. Elle correspond au lotissement créé dans le milieu des années 1970. Vingt cinq ans plus tard, la population chute en raison du départ des enfants. Ce phénomène est aggravé lorsque la commune ne dispose pas de terrains à bâtir permettant aux enfants de rester sur la commune en y construisant leur habitation.

Pour l'instant, les récents lotissements qui se construisent peu à peu mettent la commune à l'abri d'une baisse de population.

Le solde naturel de la population (décès/naissances) doit également être pris en compte dans le développement démographique de la commune. Du fait des nouveaux lotissements qui accueillent une population de jeunes couples, il est probable que le solde naturel de la population reste nettement positif à court et moyen terme. Ce qui, dans un premier temps maintiendra le niveau de population sans qu'il soit nécessaire de créer de nouveaux terrains à bâtir.

Mais le phénomène du lotissement réapparaîtra dans 20 à trente ans.

Pour toutes ces raisons, il convient pour la commune de prévoir des réserves foncières qui permettront à long terme de maintenir sa population.

Les prévisions de croissance démographique peuvent donc être raisonnablement estimées sur la base des dernières années à savoir un taux global de croissance de l'ordre de 1,5% annuel, le temps que les lotissements et terrains constructibles soient complètement bâtis.

À l'intérieur du village, quelques terrains épars sont libres de constructions. Leur disponibilité pour constituer de nouveaux terrains à bâtir reste suspendue à la volonté de rétention des propriétaires.

Il n'existe que très peu de logements vacants (8 en 2006) ce qui ne permet pas d'envisager d'accueillir beaucoup de nouveaux habitants par l'utilisation de ces logements.

Sauf à vouloir augmenter sa population pour devenir une commune plus importante, la commune doit plutôt préparer son avenir pour permettre d'accueillir de nouveaux habitants lorsque la population actuelle entamera sa décroissance et un vieillissement plus marqué. Dans ce sens, il est intéressant pour elle de constituer des réserves foncières pouvant être ouvertes à l'urbanisation le moment venu.

DEUXIÈME PARTIE

ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I SITUATION GEOGRAPHIQUE

1.1. Situation générale

La commune de MORANGIS est située au centre-ouest du département de la Marne.

Elle est une commune principalement agricole et viticole, avec quelques artisans et compte 280 habitants.

Les agglomérations les plus proches sont respectivement :

- EPERNAY à 8 kilomètres, sous-préfecture du département de la Marne, (agglomération de 30570 habitants au recensement 2006) ;
- CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE à 45 kilomètres, préfecture du département de la Marne, 47 720 habitants (agglomération de 60 100 habitants au recensement 2006) ;
- REIMS à 37 kilomètres, sous-préfecture du département de la Marne, 188 100 habitants (agglomération de 216 700 habitants au recensement 2006) ;

L'attraction est principalement faite par l'agglomération d'Epernay où les habitants de MORANGIS trouvent tous les commerces et services.

L'agglomération de Reims présente d'autres pôles d'activités comme les animations culturelles et de loisirs, ainsi que les centres d'enseignement notamment les facultés et universités.

L'agglomération de Châlons-en-Champagne regroupe l'essentiel des directions administratives des services de l'Etat.

Le village se trouve à 2,6 kilomètres de la route départementale 951 qui constitue un axe nord / sud traversant tout le département de la Marne.

Pour se rendre dans les agglomérations voisines les temps de parcours sont sensiblement les suivants :

- 11 minutes pour rejoindre le centre d'Epernay ;
- 46 minutes pour aller à Châlons-en-Champagne.
- 44 minutes pour se rendre à Reims ;

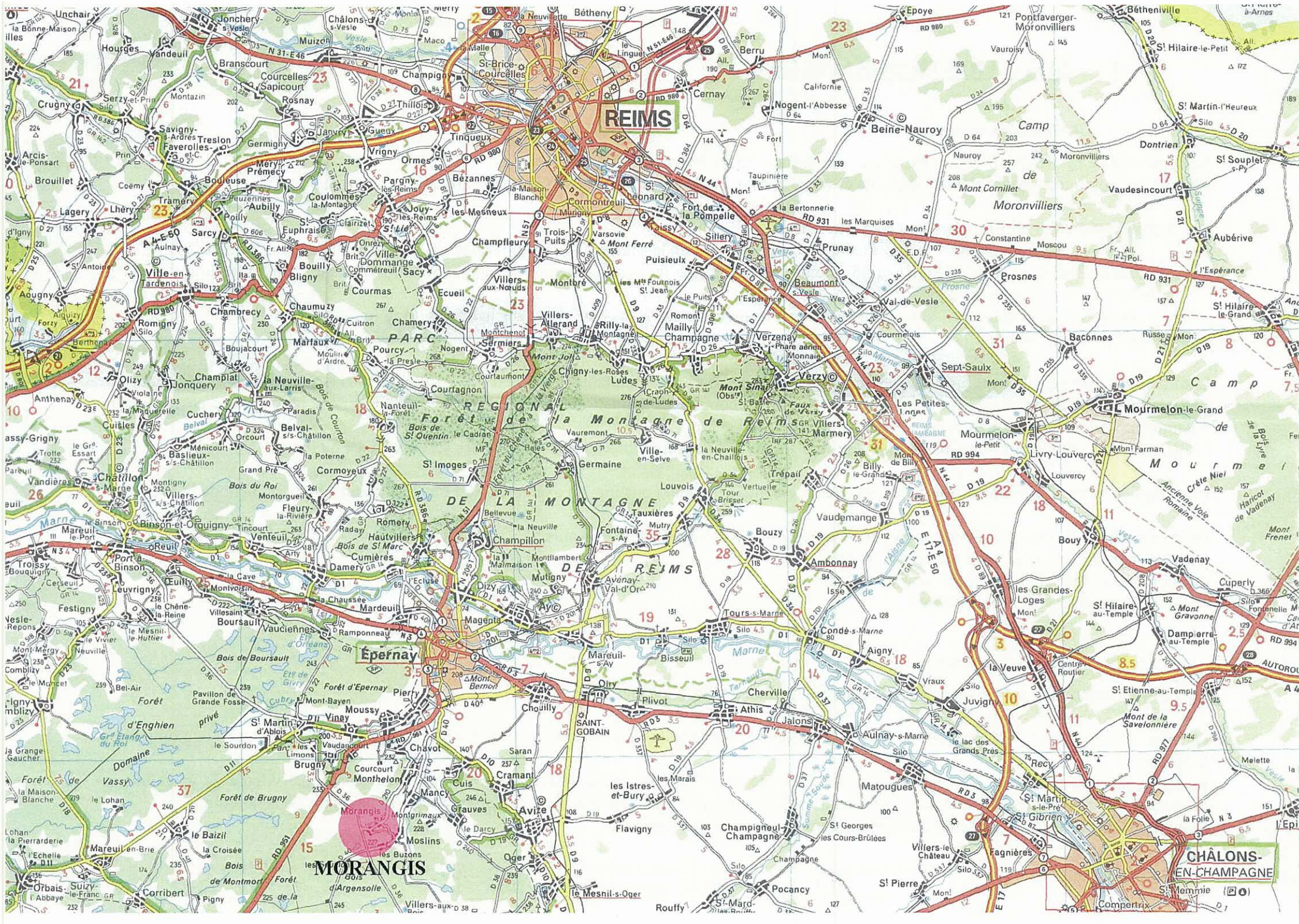
1.2. Desserte routière

Le territoire communal est traversé par deux routes départementales : la RD n°210 et 36.

La route départementale n°210 assure la liaison entre les différents villages situés sur un coteau viticole et permet de rejoindre l'agglomération d'Epernay.

Le trafic supporté par cette voie est uniquement composé de la desserte locale des villages et reste donc faible. Le village de Morangis se trouvant à l'extrémité de cette voie, la circulation n'est pratiquement constituée que par les déplacements des habitants de la commune.

Cette route constitue la rue principale du village dans sa partie la plus ancienne.



La route départementale n°36 est également un axe secondaire se dirigeant vers le sud du département en desservant quelques villages. Le trafic n'est pas très important et correspond là aussi principalement aux déplacements des habitants des différents villages desservis.

A environ 3 kilomètres du village de Morangis, la route départementale n°36 rejoint un axe de circulation plus important : la route départementale 951. Cette route permet un trafic important en direction du sud-ouest du département en assurant la liaison Epernay-Sézanne. Bien qu'un peu plus long, cet itinéraire pour rejoindre Epernay depuis Morangis peut être utilisé notamment en hiver, car il est moins sinueux. Accessoirement, elle traverse l'extrémité ouest du territoire communal sur une longueur d'environ 500 mètres, en traversant le massif forestier.

La desserte du territoire est ensuite assurée par des voies communales.

Deux voies communales ayant leur origine à chaque extrémité du village se dirigent vers la commune voisine de MOSLINS. Elles permettent d'atteindre le fond de vallée au village de MOSLINS et de là de gagner également l'agglomération d'EPERNAY par la route départementale n°40 qui suit le fond de vallée.

Le restant du territoire, agricole et viticole, est desservi par un ensemble de chemins ruraux, sentes et chemins d'association foncière issus d'un remembrement.

1.3. Occupation des sols

La commune s'étend sur une superficie de 865,18 ha se répartissant selon les natures suivantes :

(source : données cadastrales)

Occupation du sol en 2009		
	Nb hectares	En %
Total	865,18	
Terres	336,55	38,90%
Prés	101,07	11,68%
Vergers	0,66	0,08%
Vigne	23,43	2,71%
Bois	358,05	41,38%
Landes	1,95	0,23%
Eaux	1,28	0,15%
Jardins	5,96	0,69%
Terrains à bâtir	5,46	0,63%
Sols	13	1,50%
Non cadastré	17,77	2,05%

1.4. Altimétrie

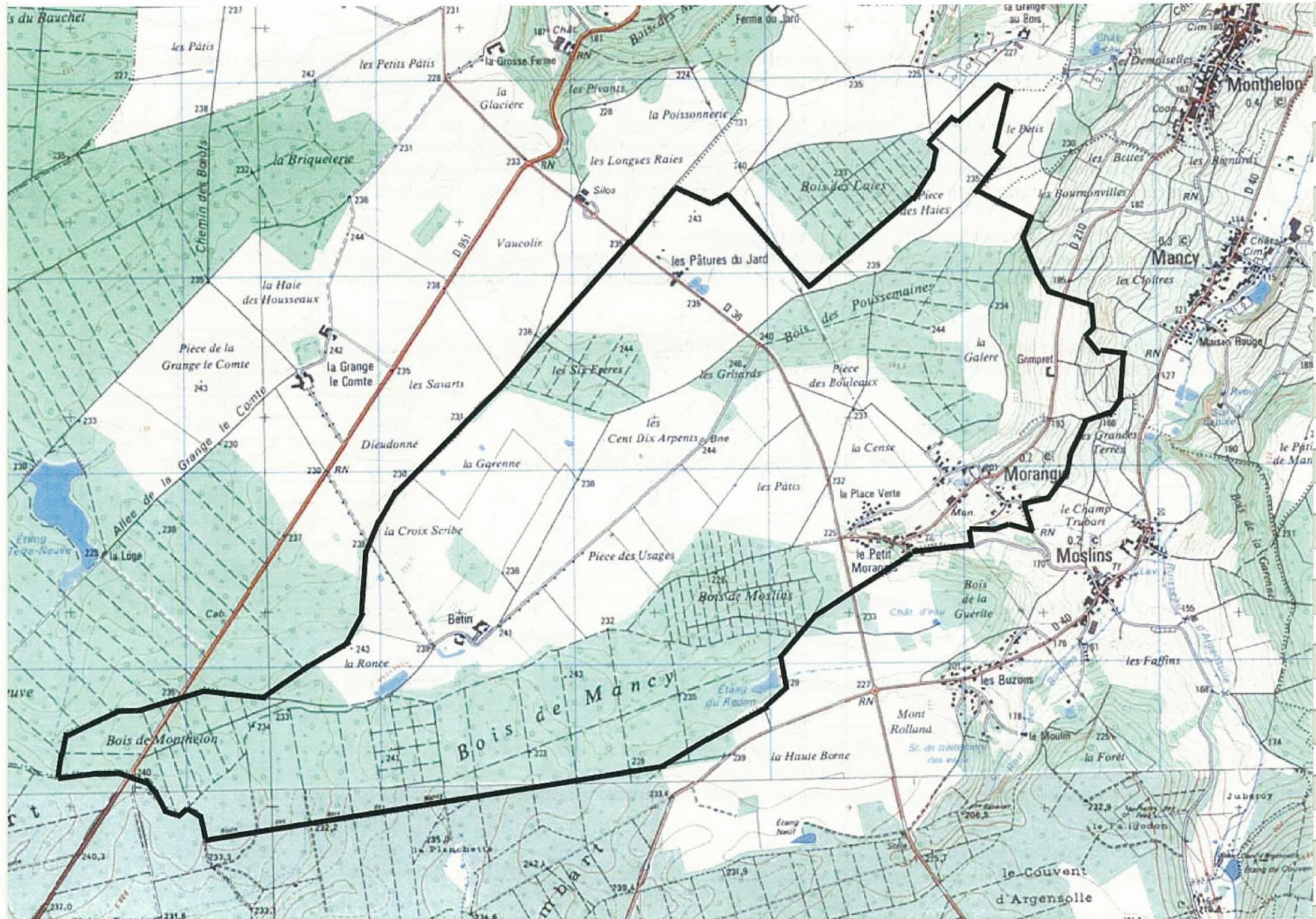
L'altitude évolue entre 160 mètres NGF et 242 mètres NGF, soit une dénivelée maximale de 82 mètres sur l'ensemble de la commune.

La partie la moins élevée se situe en limite de la commune de MOSLINS, à l'extrémité d'un thalweg formé par le ruisseau « Le Morangis ».

Les constructions du village sont établies :

- à mi-pente du coteau à l'altitude d'environ 200 mètres NGF ;
- à l'extrémité supérieure du thalweg formé par le ruisseau, soit à une altitude variant de 200 à 225 mètres NGF ;
- au sommet du coteau faisant transition entre celui-ci et le plateau cultivé, à une altitude de 255 mètres NGF

Le plateau qui domine le village présente peu de variation d'altitude, ses pentes étant faibles voir inexistantes. Son altitude est comprise entre 225 et 242 mètres NGF.



II CLIMATOLOGIE

2.1. Climat

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

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

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

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

En ce qui concerne les températures et la pluviométrie, les données météorologiques ont été relevées par la Météorologie Nationale au poste de REIMS situé à environ 30 km de MORANGIS.

2.2. Pluviométrie

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

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

Tableau 1 : Valeurs moyennes mensuelles de précipitations sur 29 ans

A la vue de ce tableau, il apparaît que les pluies se trouvent bien réparties sur l'ensemble de l'année avec un maximum pour les mois de mai et juin.

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

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

Tableau 2 : Nombre moyen mensuel de jours de précipitations

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

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

Tableau 3 : Nombre moyen de jours de neige

2.3. Température

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

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

Tableau 4 : Moyennes mensuelles des températures maximales quotidiennes

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

Tableau 5 : Moyennes mensuelles des températures minimales quotidiennes

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

Tableau 6 : Températures moyennes mensuelles

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

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

Tableau 7 : Nombre moyen mensuel de jours de gelée

2.4. Les vents

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

III GEOLOGIE

Le coteau où s’établissent la plupart des constructions présente l’étagement typique des couches géologiques des coteaux champenois à savoir depuis le fond de vallée jusqu’au plateau dominant la commune :

- *Sénonien supérieur, campanien ; Craie d’Epernay à craie de Reims ;*

La craie blanche forme le talus et les premiers contreforts des coteaux. A la base, la craie de Reims est argileuse, compacte, lourde, souvent grise et fréquemment marquée de roux, sans silex. En partie supérieure, la craie d’Epernay est constituée par une craie blanche, pure, tendre, légère et friable

- *Sparnacien, sables grès et lignites, argile plastique ;*

Couche géologique constituée de sables, argiles diversement colorées, lignites avec gypse et pyrite de fer. Les argiles et les sables sont riches en fossiles de mollusques laguno-saumâtres.

- *Yprésien, sables nummulitiques du soissonais, sables à unios, Térédines ;*

Ces sables sont quartzeux, grossiers, lilas clair, avec des veines minces et irrégulières d’argile grise. Ils correspondent à d’anciens estuaires.

- *Lutétien supérieur, calcaire grossier ;*

Le calcaire grossier est formé de bancs calcaires exploités pour la construction. Au-dessous, les couches de bases sont représentées par un calcaire sableux à grains de quartz.

- *Bartonien, marbre de Givry, marnes vertes, calcaires de Saint-Ouen et meulières ;*

Les trois couches principales de marne argileuse d’un vert intense passent à une argile verte. Les calcaires, qui alternent avec ces marnes, sont tantôt tufacés, tantôt compacts et renferment des fossiles d’eau douce.

Le plateau se compose des couches géologiques suivantes :

- *Sanoisien supérieur, travertin et meulières de Brie.*

Les meulières de Brie occupent une grande partie de la surface du plateau tertiaire. Il est constitué par une argile rouge, souvent rouge ferrugineuse à la base, brune et verte au sommet, empâtant des fragments de meulière. Cette dernière roche compacte, vermiculée, très dure et gris beige devient en surface jaune ou rosée et partiellement caverneuse.

– *Limon des plateaux.*

Le limon des plateaux recouvre d'un manteau fertile la surface supérieure du terrain tertiaire. Il est généralement constitué par un limon argilo-sableux d'une grande finesse. Lorsque le limon repose sur l'argile à meulières, sa base devient plus argileuse et se colore de teintes roses et grises.

IV RISQUES NATURELS

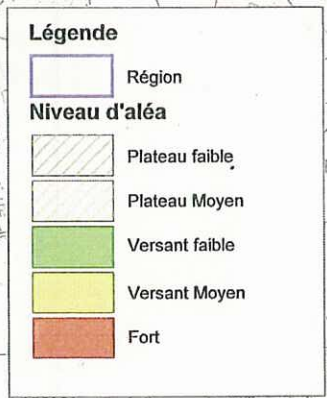
4.1. Affaissement et effondrement de terrain

Un plan de prévention des risques (PPR) mouvements de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral du 3 avril 2003, modifié le 03 janvier 2008, sur les communes de la Côte d'Ile de France dans le secteur de la vallée de la Marne dont la commune de MORANGIS fait partie.

4.2. Inondation

Il n'y a pas de risque d'inondation recensé sur le territoire communal.

(format papier A3 pour une impression optimale)



V RISQUES TECHNOLOGIQUES

5.1. Installations classées pour la protection de l'environnement

Installations relevant du régime de l'autorisation : aucun établissement soumis à autorisation au titre des installations classées n'est recensé sur le territoire de la commune.

Installation relevant du régime de déclaration : SARL BOUTILLAT Alain, 9 rue de la Cense.

Autres installations relevant du régime de la déclaration concernant les élevages et industries agroalimentaires pour les produits carnés : aucune installation n'est recensée sur le territoire communal.

Toutefois, des élevages peuvent exister ou épandre les déjections de leurs animaux sans avoir à être déclarés au titre des installations classées. Certains établissements peuvent également bénéficier de possibilités d'épandre sans que les parcelles concernées soient localisées du fait de l'antériorité de leur situation par rapport à la législation sur les installations classées.

Le plan suivant représente la situation des épandages sur la commune (source : DDAF).

5.2. Carrières et permis miniers

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

Le territoire communal n'est couvert par aucun permis de recherche.

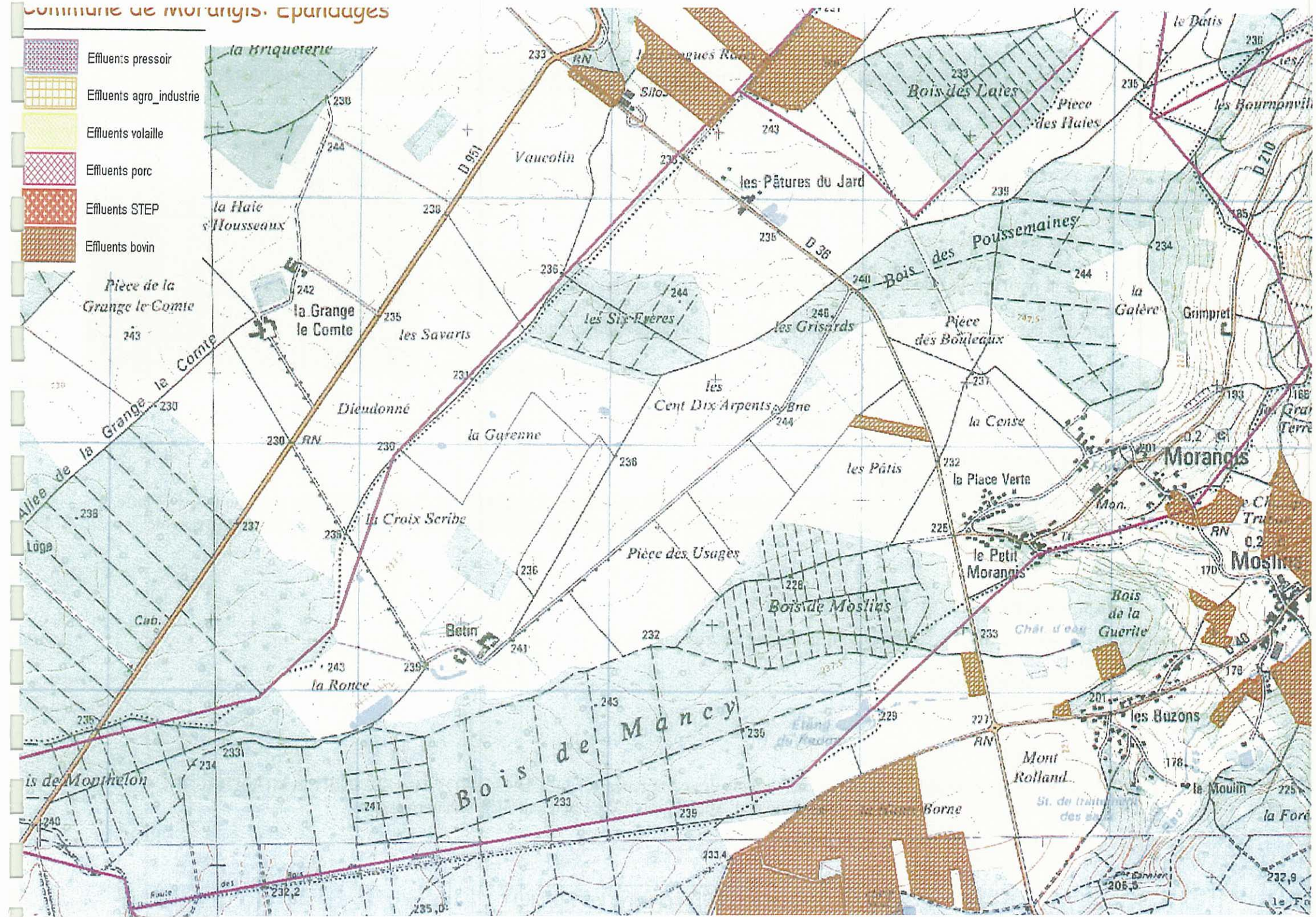
5.3. Bâtiments d'élevage

Le Règlement Sanitaire Départemental prévoit le respect d'une distance minimale vis-à-vis des habitations :

- 25 mètres pour les élevages de volailles et de lapins de moins de 50 animaux de plus de 30 jours.
- 50 mètres pour les élevages de volailles et de lapins de plus de 50 animaux de plus de 30 jours ;
- 50 mètres pour les autres élevages.

Commune de Morangis: Eparillages

-  Effluents pressoir
-  Effluents agro_industrie
-  Effluents volaille
-  Effluents porc
-  Effluents STEP
-  Effluents bovin



VI LES CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL ET DE L'ENVIRONNEMENT

6.1. Cours d'eau : Le Morangis

Le Morangis est alimenté par les eaux drainées par le plateau.

Il prend sa source à l'extrémité d'un thalweg dans la partie agglomérée de MORANGIS et se dirige vers la commune voisine de MOSLINS. Sur cette commune, il rejoint le ruisseau des Buzons et ensemble ils forment le Darcy.

Son cours a une longueur d'environ 1,5 kilomètre.

Bien que son écoulement soit constant, sa faible importance fait qu'il n'est pas répertorié ni par la Fédération de pêche ni par l'Agence de bassin Seine-Normandie pour les études qualitatives des cours d'eau.

Son tracé se repère par des arbres en rive, qui au début de son cours le masque totalement.



Frondaison en amont du cours d'eau

6.2. Étangs

Sur le plateau on dénombre deux étangs.

Le premier est situé près des fermes de Betin.

Le second se trouve en limite du territoire communal, à l'extrémité du Bois de Mancy. Il résulte d'une légère dépression et d'une levée de terre formant barrage à sa partie est. Cet étang privé fort ancien, dénommé Etang du Redon, pourrait retrouver prochainement sa vocation piscicole.

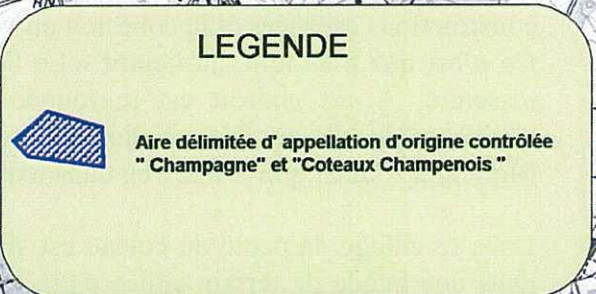
6.3. Les paysages.

Sur la commune de MORANGIS, les paysages sont structurés par trois éléments :

- le coteau ;
- le plateau dominant le coteau ;
- le thalweg du ruisseau Le Morangis.

6.3.1. Le coteau.

Le coteau de MORANGIS est le prolongement du coteau viticole des communes voisines de CHAVOT-COURCOURT et MONTHELON. Cependant, seule une petite partie de sa superficie bénéficie de l'Appellation d'Origine Contrôlée "Champagne".



En venant à MORANGIS depuis Epernay, on parcourt le vignoble sur la commune de Monthelon. Arrivé à la limite des deux communes, le vignoble s'arrête et la route traverse des parcelles cultivées ou en pâture, agrémentées d'un important corps de ferme établi au bord de la route et présentant des bâtiments anciens : il s'agit de la ferme de Grimpret.



Ferme de Grimpret

Ancien lavoir



En poursuivant la route, entre la ferme et le village se trouvent les quelques vignes de la commune.

Entrée est du village



Pâtures et cultures près de Grimpret



L'entrée du village est agrémentée d'un ancien lavoir récemment rénové.

Bien qu'étant situé comme les villages précédents sur un coteau, la structure du village en est très différente.

Autant les villages voisins ont des constructions denses, serrées, comme cela est très souvent le cas des villages viticoles, autant le village de MORANGIS est étendu, avec des

constructions espacées et la cohésion du village n'apparaît pas d'emblée.

Ce n'est que plus loin, au lieudit « Le Petit Morangis », que l'impression de village est ressentie. A cet endroit est regroupée une bonne partie des constructions les plus anciennes du village. C'est également à cet endroit que prend naissance le ruisseau « Le Morangis », ainsi que le thalweg dans lequel il s'écoule.

Dans le village, la pente du coteau est si importante qu'aucune construction n'a été faite dans une bande de terrain située entre les deux rues principales du village. Ceci a pour



effet d'augmenter encore l'aspect disséminé des constructions faites le long des voies. Dans cet espace laissé libre de toute construction, on retrouve un peu de vigne, des pâtures ainsi qu'un petit massif boisé.

Ce massif boisé complété par les plantations des jardins d'agrément permet aux constructions de s'intégrer dans l'environnement naturel et de masquer les groupes de constructions plus importants.

Le coteau est surplombé par une ligne électrique haute tension qui traverse le thalweg du ruisseau Le Morangis et scinde la partie agglomérée du village en deux groupes de constructions.

6.3.2. Le plateau

Le plateau est essentiellement occupé par des bois, cultures et pâtures. La répartition sur ce plateau de bosquets permet de bénéficier d'un paysage varié, tant du point de vue des natures d'occupation du sol que de l'aspect du paysage en fonction des différentes saisons.



Constructions récentes en bordure du plateau

Sous la forme d'un groupement de propriétaires en association foncière urbaine, la bordure du plateau a fait l'objet d'un aménagement créant de nouveaux terrains à bâtir le long de la rue de la Cense. Ainsi en bordure du plateau, une liaison des constructions a été réalisée entre les parties est et ouest du village.

Sur le plateau, mais fortement à l'écart du village, se trouvent des fermes isolées. Les fermes de Betin regroupent plusieurs bâtiments et forment l'équivalent d'un petit hameau. Cependant, elles sont invisibles depuis les axes de communication formés par les routes départementales. Elles se situent dans un renforcement des terres agricoles, presque en limite des bois et il est nécessaire de s'y rendre volontairement pour



découvrir leur existence. Même à proximité immédiate il est difficile de se rendre compte des proportions des corps de ferme compte tenu de la végétation environnante.

Une autre ferme est établie sur le plateau, mais cette fois le long de la route départementale n°36, la ferme des Pâtis du Jard. Les activités agricoles ont été complétées par la création d'un centre équestre, d'une pension pour chevaux et d'un gîte rural. A proximité de la ferme, les terres agricoles autrefois cultivées se sont transformées en belles pâtures pour la pension des animaux donnant un petit air de Normandie à cette partie du territoire.

Différents bâtiments de la Ferme du Pâtis du Jard, de part et d'autre de la RD 36.



6.3.3. *Le thalweg*

Le thalweg du ruisseau de Morangis s'enfonce profondément dans le coteau. Ses pentes sont fortes et de ce fait les constructions existantes sont placées au sommet de ces pentes, le long des voies.

Le thalweg constitue une zone verte en contrebas du village. On y trouve des pâtures, vergers, friches et bosquets ainsi qu'une petite activité de pisciculture.

Le fond du thalweg est constitué de terrains restants bien souvent humides quelle que soit la période de l'année du fait de la nature drainante de ce thalweg pour les coteaux voisins et donc de la présence de sources.



Thalweg vu depuis la Rue de la Cense (bord du plateau)

6.4. Les boisements.

Le territoire communal est fortement boisé. Selon les impositions cadastrales de l'année 2009, la superficie boisée, toutes catégories de boisements confondues, représente 358,05 hectares soit 41,4% du territoire communal.

Les bois existants sur la partie sud du territoire communal forment l'extrémité d'un très important massif forestier couvrant une grande partie de ce plateau. Ils forment en permanence une barrière aux cultures en fractionnant celles-ci.

Les bosquets boisés et autres bois présents sur le plateau sont les restes du massif boisé qui n'ont pas été mis en culture.

Les principales essences peuplant le massif forestier et les bosquets sont :

- le chêne ;
- le charme ;
- le frêne ;
- le merisier ;
- le tremble ;
- le châtaignier ;
- le hêtre.

Les boisements sont constitués par des propriétés privées.

Bois des Poussemaines



Route traversant le massif des Grisards en direction des fermes de Betin



A l'intérieur même du village, un bosquet d'environ 7900m² couvre une partie du coteau. Sa présence s'explique par la très forte pente du coteau à cet endroit et donc la difficulté d'établir toute construction ainsi que d'y pratiquer une exploitation agricole valable.

Sans pouvoir parler réellement de boisement, on notera que le thalweg du ruisseau Le Morangis présente une couverture végétale importante formée soit de vergers et jardins soit de friches.

Sans former à proprement parler de réseau, il existe un certain nombre de haies sur le territoire communal. Elles sont soit buissonnantes, arbustives soit elles mélangent ces deux formes, mais leur continuité n'est pas toujours assurée. Elles bordent généralement des pâtures.

Les plus remarquables sont situées :

- le long de la route départementale n°36 entre la ferme du Jard et le bois des Poussemaines ;
- près des fermes de Betin ;
- le long du chemin allant des fermes de Betin au bois dit des Six Frères ;
- le long du chemin allant des fermes de Betin au bois dit de Mancy ;
- en bordure de différentes prairies ;
- d'un côté de la route desservant les fermes de Betin, un alignement d'arbres leur faisant pendant de l'autre côté de la route ;
- ponctuellement le long du ruisseau Le Morangis.

Haies en alignement de la RD36 près de la ferme du Pâtis du Jard



6.5. Faune

La présence de massifs boisés ceinturant le territoire, les bois et bosquets disséminés dans les terres agricoles, procurent un milieu naturel diversifié à une faune riche et variée.

Les petits mammifères les plus remarquables sont :

- le campagnol des champs ;
- le mulot sylvestre ;
- le loir ;
- le hérisson ;
- le lapin ;
- quelques écureuils ;
- les fouines, martres, herminettes, belettes en grand nombre ;
- les taupes, trop nombreuses d'après les agriculteurs et les jardiniers ;
- quelques renards et blaireaux ont été remarqués ;
- quelques lièvres sont répartis sur le plateau.

Les massifs boisés importants retiennent beaucoup de chevreuils et de sangliers.

VII LES CARACTERISTIQUES DU SITE URBAIN

7.1. Le village



L'évolution du village et son implantation suivent très logiquement la topographie des lieux.

Initialement implanté le long de la route départementale 210, dans les parties est et ouest les plus hautes de la voie.

A chaque fois que le village s'est agrandi de façon importante, l'extension s'est toujours faite en remontant sur le plateau, car les pentes du thalweg formé par le ruisseau sont trop fortes pour pouvoir aménager des voiries de desserte.

Sur ces pentes, seules des constructions au départ isolées ont pu être faites en se servant des voies existantes pour être desservies.

Peu à peu elles ont fini par constituer une continuité venant compléter le village.

L'extension du village n'a pu se faire vers l'est en raison de la présence du vignoble de champagne.

Au contraire des villages voisins présentant une forte densité de constructions, le village de MORANGIS s'étend à flanc de coteau avec des constructions espacées.

La commune de MORANGIS est la seule du département à ne pas avoir d'église. De plus sa mairie est établie comme la plupart des constructions à flanc de coteau et ne présente donc pas de place communale comme c'est souvent le cas dans les villages.

Du fait de la topographie, le village s'allonge le long de deux rues parallèles.

La première dénommée Rue des Prés Marais, constituée de la route Départementale 210, cours à flanc de coteau. On y trouve la mairie et juste en face le monument aux morts.

Rue des Prés Marais : Côté ouest



Partie centrale



Côté est



Il y a encore quelques années, la mairie était isolée des deux parties du village. Peu à peu des constructions viennent s'implanter sur le côté nord de la voie où la pente est la moins forte. Désormais, la liaison entre les parties est et ouest du village est pratiquement réalisée sur cette voie.

La seconde voie, formée des rues de la Liberté et de la Cense, est située à l'extrémité supérieure du coteau. Comme pour la rue précédente, cette voie reliait les deux parties du village par le haut, mais ne comprenait pas de constructions. Un groupement de propriétaires en association foncière urbaine a réalisé la viabilisation et l'équipement de la voie en coordination avec la commune. De ce fait de nouveaux terrains à bâtir ont vu le jour. Ceux-ci ont très rapidement été construits, et de nouveau la liaison entre les deux parties anciennes du village a été faite.

Rue de la Liberté



Rue de la Cense côté ouest



Rue de la Cense côté Est



Ces deux rues se rejoignent pour former une boucle allongée d'une longueur d'environ 800 mètres.

Il n'y a pas de véritable centre du village tout au plus constate-t-on au lieudit « Le Petit Morangis » un regroupement plus important de constructions anciennes.

Dans cette partie ouest du village, on retrouve les constructions anciennes. Au-dessus se trouvent les maisons d'un lotissement des années 1970 composé d'une vingtaine de propriétés. A l'extrémité de cet ancien lotissement se trouve le foyer rural.

Au-dessus du « Petit Morangis », en partie sud-ouest du village, un nouveau lotissement d'une vingtaine de lots est en cours d'aménagement, des constructions neuves y sont déjà construites. L'accès au lotissement se fait depuis la rue de la Boulangerie en remontant sur le plateau. Pour l'instant, les voies du lotissement sont en impasse, mais leur prolongation est prévue pour permettre de desservir ultérieurement la zone de développement des constructions déjà prévue par l'ancien plan d'occupation des sols.



A l'extrémité est du village, une voie communale descend vers le fond du thalweg formé par le cours d'eau « le Morangis ». Des constructions sont établies le long de cette voie tant que les terrains ne présentent pas une trop forte humidité.

A mi-pente, une petite rue dessert quelques habitations et se termine en cul-de-sac.

L'évolution du village et son implantation suit très logiquement la topographie des lieux.

Initialement implanté le long de la route départementale 210, dans les parties est et ouest les plus hautes de la voie.

A chaque fois que le village s'est agrandi de façon importante, l'extension s'est toujours faite en remontant sur le plateau, car les pentes du thalweg formé par le ruisseau sont trop fortes pour pouvoir aménager des voiries de desserte. Sur ces pentes, seules des constructions au départ isolées ont pu être faites en se servant des voies existantes pour être desservies. Peu à peu elles ont fini par constituer une continuité venant compléter le village.

7.2. Les constructions isolées

En dehors du village, d'importants corps de fermes sont répartis isolément sur le reste du territoire communal.

Les fermes de Betin se situent à l'extrémité sud-ouest des terres cultivées et sont particulièrement isolées. Elles sont situées à 3,2 kilomètres de l'entrée ouest du village et à 2,1 kilomètres de la route départementale 36. Depuis les chemins elles ne sont pratiquement pas visibles du fait de la végétation environnante.

Le long de la route départementale n°36, à 1,7 kilomètres du village se trouve la ferme du Pâtis du Jard. Si la desserte automobile de la ferme est bien assurée par la route, il n'en reste pas moins que son isolement vis-à-vis de tout village reste entier. L'activité agricole a cédé le pas sur des activités de loisirs et de tourisme. On y trouve désormais un gîte rural ainsi qu'une salle de réunion et un centre équestre y est établi complété par une pension pour chevaux.



Gîte rural



Salle de réunion

Un quatrième corps de ferme se situe entre le village de Morangis et celui de Monthelon, le long de la route départementale n°210. Bien qu'étant à 600 mètres à l'est du village, la ferme de Grimpret voit passer devant sa porte la plus grande part du trafic routier existant sur la commune. Sa position est surprenante, car elle se situe au milieu d'une zone de culture et de pâture n'ayant pas bénéficié de l'aire d'appellation champagne alors que tout le reste du coteau est planté de vignes.

Ferme de Grimpret



7.3. Aspect des constructions

Il est très difficile de voir un caractère particulier aux constructions du village.

Si le village ne présente pas de caractère particulier, il n'en reste pas moins qu'il présente un certain charme par la diversité des constructions et la très bonne tenue générale des propriétés. Il n'y a pas de construction en mauvais état même si quelques-unes accusent leur âge.

Les constructions anciennes sont faites de matériaux locaux comme les pierres calcaires et la meulière. Mais ces éléments sont rarement visibles du fait de l'emploi d'enduit ou de crépi sur ces constructions.

Lorsque les matériaux sont visibles, il apparaît également des chaînages d'angles et d'ouvertures en brique. Cette disposition est parfois reprise pour les constructions neuves ou récentes, non pas comme mode de construction, mais comme décoration et agrément des façades.



Les constructions plus récentes ne présentent pas d'unité de caractère et de ce fait, le village est plutôt intéressant par la diversité de ses constructions : forme, couleurs, mode d'aménagement, ornementation des façades.



En ce qui concerne les toitures, là encore il n'existe aucune unité tant dans les matériaux utilisés que dans les couleurs. Les matériaux varient de la tuile mécanique à petit ou grand moule, la tuile-ciment, la tôle galvanisée pour les bâtiments agricoles, la petite tuile plate sur des constructions récentes. Cependant, ni l'ardoise ni la tuile ronde ne sont utilisées. Les couleurs de toitures sont aussi variées que les matériaux : teinte ardoise, rouge vif, marron clair ou foncé...



Des panneaux solaires commencent à apparaître les toitures. Leur intégration est facilitée lorsque la toiture est sombre. Elle est plus discutable sur des toits ocre ou marron claire.



Quelques bâtiments agricoles sont présents. Cependant, ils s'intègrent facilement à l'habitat soit en raison des matériaux utilisés, soit en ayant un certain recul par rapport aux autres constructions.



VIII PROTECTION DU PATRIMOINE

8.1. Le patrimoine architectural

Aucun édifice ou site protégé au titre de la législation sur la protection des monuments historiques et des sites ne se trouve sur le territoire de la commune.

8.2. Le patrimoine archéologique

Sur le territoire de la commune de MORANGIS, de nombreux sites archéologiques ont été recensés selon la liste ci-après :

1. « Les Pâtis », site n° 51 384 001 ;
2. « Les Galères », site n° 51 384 002 ;
3. « La Cense », site n° 51 384 003

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 m² 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 :

- code du patrimoine, notamment son livre Ier, titre Ier et livre V, titres II, III et IV ;
- code de l'urbanisme, articles L.425-11, R.425-31, R.111-4 et R.160-14 (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique) ;
- code pénal, articles R.645-13, 311-4-2, 322-3-1, 714-1 et 724-1 ;
- décret 2004-49 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

8.3. *Le patrimoine naturel*

Le territoire de MORANGIS abrite une Zone naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II n°210009833, intitulée « Massif forestier et étangs associés entre Epernay et Montmort-Lucy ».

Les ZNIEFF sont la traduction spatiale d'un inventaire national du patrimoine naturel entrepris en 1982 sur l'initiative du Ministère de l'Environnement et réalisé avec le concours du Secrétariat Faune-Flore du Muséum d'Histoire Naturelle.

Toutes les ZNIEFF ont été classées selon deux niveaux d'intérêt :

- zones de type I, pour les milieux les plus intéressants (espèces rares et menacées) ;
- zones de type II, plus vastes et repérant des milieux riches de potentialités naturelles.

Elles ne sont pas opposables aux tiers et n'ont aucun caractère réglementaire. Néanmoins, il convient de les prendre en compte lors de tout projet de planification.

Le massif forestier situé à l'ouest et au sud d'Epernay est l'un des plus vastes du département de la Marne et constitue une ZNIEFF de type II de 14310 hectares regroupant les forêts d'Epernay, de Boursault, d'Enghien, de Brigny, de Vassy, de Charmoille et de Vertus.

Etabli sur les couches limoneuses de la Brie champenoise (très épaisses, pouvant dépasser 10 mètres de profondeur dans certains endroits), ce massif est riche en secteurs humides et renferme de nombreux étangs dont les plus typiques et les plus riches ont fait l'objet d'une ZNIEFF de type I.

Les différents groupements forestiers sont très représentatifs de cette région naturelle : chênaie-charmaie mésotrophe à acidiphile, hêtraie-chênaie neutrophile à asperule, hêtraie-chênaie acidiphile érablière à scolopendre colonisant les éboulis siliceux à gros blocs de meulière, érablière plus thermophile à iris fétide sur certains versants exposés au sud, localement chênaie pédonculée à molinie bleue sur sols hydromorphes, aulnaie-frênaie rivulaire de fond de vallon et aulnaie marécageuse à prêle très élevée. Certains de ces boisements ont fait également l'objet de ZNIEFF de type I.

De nombreuses sources se rencontrent dans la ZNIEFF : elles se caractérisent par la présence de la dorine à feuilles opposées, de la cardamine flexueuse, de la laïche espacée (*Carex remota*), du myosoton aquatique, de la laïche maigre (*Carex strigosa*), de la cardamine des prés et de l'alliaire. Certaines, très carbonatées, montrent la présence de tufs actifs (Bois de Rilan, Forêt de Vertus, Bois des Roches).

La hêtraie-chênaie neutrophile à asperule est, avec la chênaie-charmaie à stellaire, le type de plus représenté au niveau du plateau et des versants. La forêt est dominée par le hêtre et le chêne sessile avec, à l'état dispersé, le charme, le merisier et les érables.

Le tapis herbacé est caractérisé par la mélisse uniflore, le millet diffus, la laïche à pilules, la laïche des bois, l'asperule odorante, le lamier jaune, la canche cespiteuse, etc. La chênaie à stellaire se rencontre au niveau des plateaux, sur substrat argileux (variante neutrophile) ou limoneux (variante plus mésotrophe). Elle se présente sous la forme d'un taillis sous futaie où se remarquent le chêne pédonculé et le charme (très abondant dans le taillis), accompagnés par le frêne, le merisier, le tremble, le tilleul à petites feuilles.

PATRIMOINE NATUREL

Zones Naturelles d'intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique

LEGENDE

 ZNIEFF Type II dite "Massif forestier et étangs associés entre Epernay, Vertus et Montmort-Lucy"

ECHELLE: 1/25.000

La strate arbustive est constituée par le noisetier, le chèvrefeuille à balais, la viorne lantane, l'aubépine épineuse, le fusain d'Europe. La strate herbacée est bien diversifiée : ornithogale des Pyrénées, asperule odorante, stellaire holostée, primevère élevée, laïche à nombreuses racines (*Carex umbrosa*, rare dans la Marne), sceau de Salomon multiflore, ficaire fausse-renoncule, lierre, moschatelline, laïche fausse-brize, etc.

Localement, dans les dépressions humides (sur sol très engorgé) ou en contact avec l'aulnaie-frênaie, on peut rencontrer la chênaie pédonculée très acide à molinie bleue. La strate arborescente, très ouverte, comprend le chêne pédonculé, les bouleaux verruqueux et pubescent, l'alisier terminal et l'aulne glutineux ; la strate arbustive est très disséminée (bourdaine, saule cendré, ronce des bois). Le tapis herbacé est dominé par la molinie bleue et les fougères (fougère aigle, fougère mâle, fougère femelle), accompagnées par la canche flexueuse, le muguet, le millepertuis élégant, la luzule poilue, la luzule de Forster, etc.

Dans certaines lisières de Chaltrait, on rencontre le peucedan de France : d'origine subatlantique, il trouve sa limite absolue de répartition vers le nord-est en Champagne ; on y observe alors un phénomène de microendémisme régional (ce groupement particulièrement intéressant a fait l'objet d'une ZNIEFF I).

Sur les versants bien exposés se développe une érablaie thermophile (relevant du Tilio-Acerion) à iris fétide. Les arbres les plus couramment rencontrés sont les érables (plane, sycomore et champêtre), le frêne, les tilleuls (à grandes feuilles et à petites feuilles), l'orme des montagnes et plus rarement le bouleau, l'alisier torminal, le chêne sessile et le hêtre. Le tapis herbacé est caractérisé par l'iris fétide (assez rare en Champagne-Ardenne où il atteint sa limite d'aire de répartition), la néottie nid d'oiseau, l'épipactis à larges feuilles, le brachypode penné, la laïche glauque, l'hellébore fétide, la mercuriale vivace, etc. Les éboulis instables des versants abrupts, ombragés et humides sont colonisés par une érablière à actée en épis riche en fougères (*dryopteris* dilaté, scolopendre, polypode, fougère mâle, fougère femelle, polystic spinuleux, capillaire).

Les fonds de vallons sont le domaine de l'aulnaie-frênaie à laïche pendante et laïche espacée (sur les banquettes supérieures et les bas de pentes) et de l'aulnaie à prêle très élevée et scrofulaire aquatique (au niveau des étroites galeries qui remontent jusqu'aux sources).

Les étangs sont très nombreux dans tout le massif forestier. Leurs eaux très oligotrophes sont à l'origine de conditions particulières et ont permis le développement d'une végétation originale: Lemnion à petite lentille d'eau et lentille à trois lobes, radeaux à petit nénuphar et nénuphar blanc, colonies d'utriculaire vulgaire et de châtaigne d'eau (inscrits sur la liste rouge des végétaux de Champagne-Ardenne), Potamion avec le potamot à feuilles capillaires, le potamot à feuilles aiguës et le potamot à feuilles comprimées, tous les trois étant inscrits sur la liste rouge régionale.

La végétation des vases et des grèves exondées est représentée par des groupements amphibies annuels ou vivaces (Littorellion) avec de nombreuses espèces rares et protégées au niveau national comme le flûteau nageant (espèce d'origine subatlantique inscrite sur l'annexe II de la directive Habitats, protégée en France, très rare dans le nord et l'est du pays et dont les trois stations de Champagne-Ardenne sont situées à la limite orientale de répartition géographique de l'espèce), la pilulaire (d'origine subatlantique et dont les trois localités de la Brie champenoise se situent à sa limite de répartition absolue vers le nord-est), ou au niveau régional comme l'élatine à six étamines et le jonc des marécages ou encore au niveau départemental comme le scirpe de Sologne. Ils sont inscrits sur la liste rouge des végétaux en compagnie du scirpe épingle, du faux-riz (le Baizil) et de la salicaire à feuilles d'hyssope.

Ce type de milieux est très favorable aux amphibiens : onze espèces différentes sont représentées parmi lesquels quatre font partie de la liste rouge régionale : la salamandre tachetée, la rainette arboricole (inscrite à l'annexe IV de la directive Habitats), le triton crêté et le pélodyte ponctué (annexes II et IV de la directive Habitats). Ces trois derniers figurent également dans le livre rouge de la faune menacée en France (catégorie vulnérable), en compagnie du triton alpestre.

On peut également observer une libellule très rare, la leucorrhine à gros thorax, inféodée aux zones humides oligotrophes : protégée en France depuis 1993, elle figure à l'annexe II de la convention de Berne, à l'annexe IV de la directive Habitats, dans le livre rouge de la faune menacée en France (dans la catégorie "en danger de disparition totale") et sur la liste rouge des Odonates de Champagne-Ardenne, de même que la libellule fauve (observée en 2003 à l'Etang Neuf). Certains insectes sont représentés par de grosses populations, notamment les géotrupes et les lucanes (dont le lucane cerf-volant, inscrit à l'annexe II de la directive Habitats).

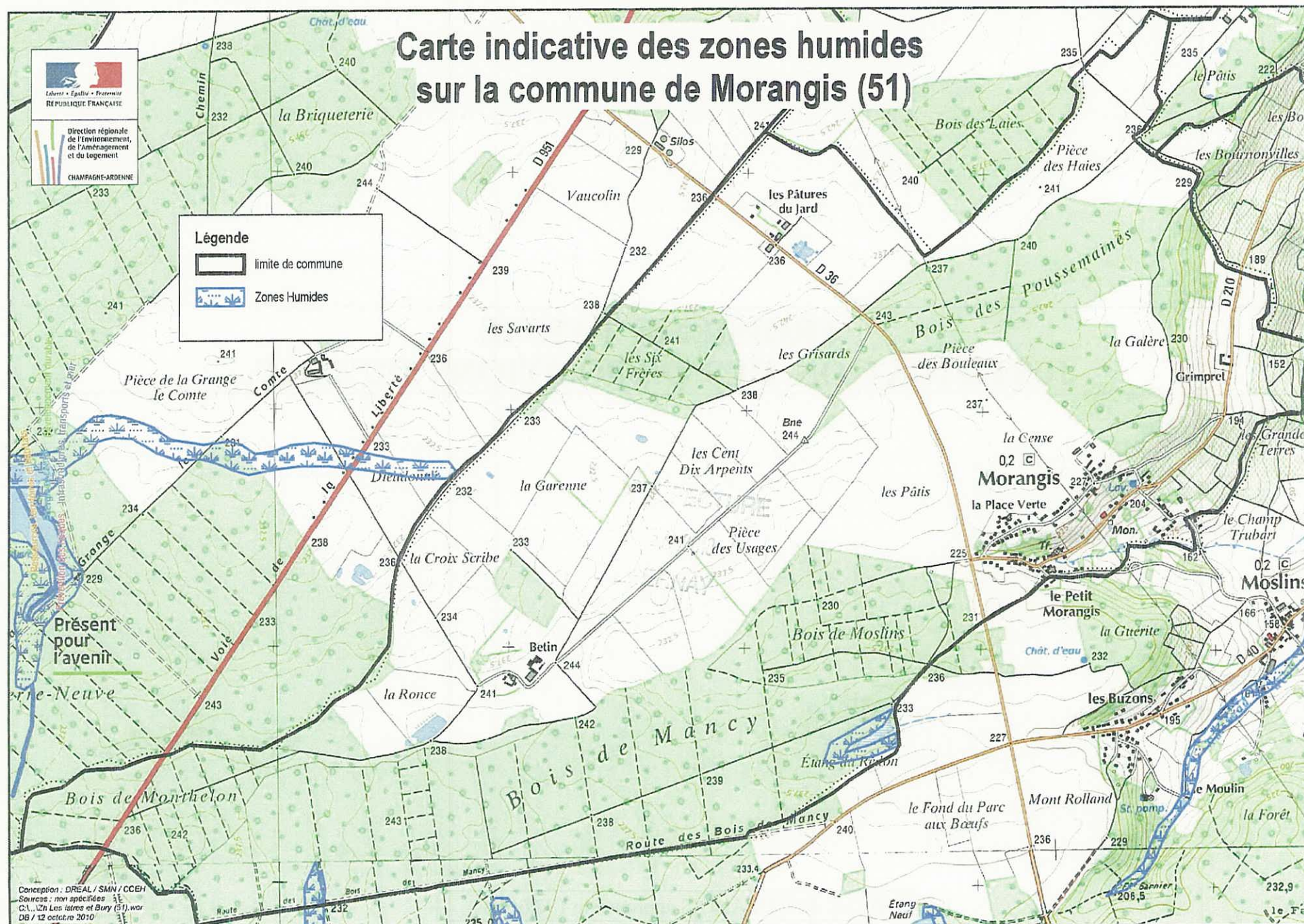
La population avienne est bien diversifiée avec 55 espèces d'oiseaux fréquentant la zone pour leur reproduction ou leur alimentation. La nidification de plusieurs espèces rares pour la Champagne est attestée, d'une part dans les étangs et les milieux palustres avec la sarcelle d'été (nicheur très rare et en régression, figurant sur l'annexe 1 de la directive Oiseaux, sur l'annexe III de la convention de Berne et dans le livre rouge de la faune menacée en France), le fuligule milouin (nicheur rare) et le phragmite des joncs (nicheur peu commun, en diminution) et d'autre part dans le milieu forestier, avec le rouge-queue à front blanc (en régression inquiétante en Champagne-Ardenne), le pigeon colombin et le milan noir.

Plusieurs rapaces (buse variable, faucon crécerelle, bondrée apivore), certains pics (pic noir, pic épeiche), des petits passereaux (pipit des arbres, pouillot siffleur, pouillot véloce, geai des chênes, hypolaïs polyglotte, sittelle torchepot, etc.), la grive draine, la grive musicienne, la tourterelle des bois, le pigeon ramier nichent ou se nourrissent dans les massifs forestiers. Le canard colvert, le grèbe huppé, la foulque macroule nichent régulièrement dans les étangs, la bergeronnette grise, la rousserolle effarvate, la rousserolle verderolle et le bruant des roseaux dans les milieux palustres.

Les mammifères sont abondants, notamment les grands cervidés (cerfs élaphe, chevreuils) et les carnivores (renard, belette, fouine, chat sauvage, etc.). Deux espèces appartiennent à la liste rouge des mammifères de Champagne-Ardenne, le putois et la musaraigne aquatique (totalement protégée).

Une partie de la ZNIEFF a été proposée dans le cadre de la directive Habitats pour intégrer le futur réseau Natura 2000 (site n°69 : Massif forestier d'Épernay et étangs associés). Le site est dans un bon état général de conservation.

Des zones humides sont indiquées. La première concerne l'Etang de Redon en bordure sud du territoire communal.
La seconde se situe dans le bois de Mancy, en limite sud-ouest de la commune et s'étendant sur la commune voisine de Moslins.



TROISIEME PARTIE

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

A. LES OBJECTIFS DU P.L.U.

I- COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS D'AMÉNAGEMENT 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.

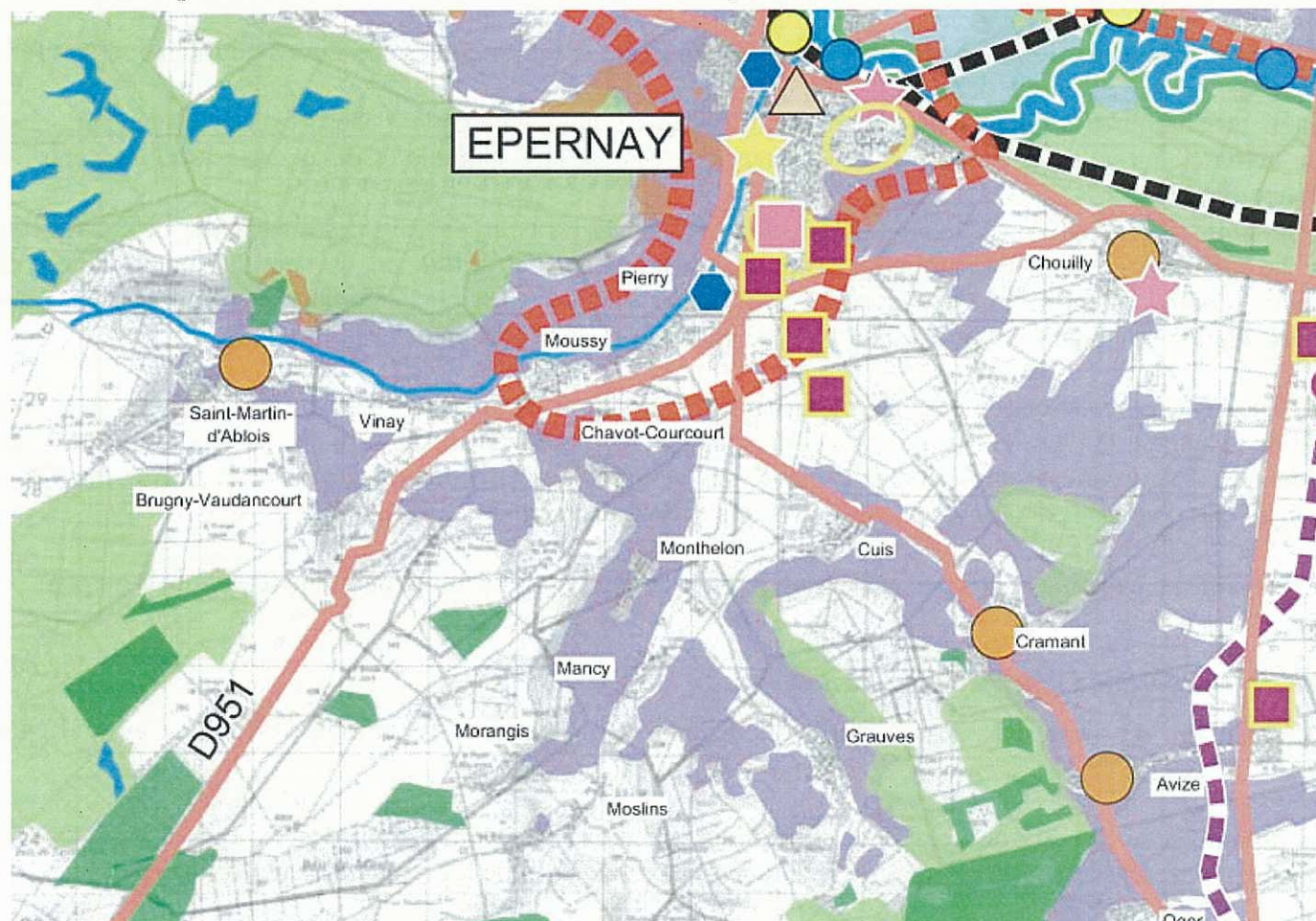
1.1. Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa Région

Le territoire de la commune de MORANGIS est situé dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa Région (SCOTER).

En ce qui concerne les espaces non urbanisés, le schéma de cohérence territoriale préconise une valorisation des ressources existantes du territoire. Il s'agit de créer les conditions pour préserver les filières agricoles, viticoles et sylvicoles et de les rendre plus performantes.

Pour y parvenir, il est décidé : de limiter le mitage dans les zones agricoles et les zones classées AOC situées hors des zones agglomérées, de limiter l'urbanisation dans les zones classées AOC et de privilégier les pratiques agricoles et viticoles respectueuses de l'environnement.

Ceci se traduira par une maîtrise de l'urbanisation dans ces espaces.



De même, le SCOTER préconise de préserver et de valoriser les patrimoines naturels et les paysages. Il s'agit de créer les conditions d'un développement durable dans le respect des équilibres et la qualité des espaces naturels. Pour y parvenir, outre l'application des règles de protection relatives aux sites naturels et urbains remarquables

- Périmètre du SCOTER
- Principaux axes routiers
- Principaux étangs et cours d'eau

Habitat et services

Conforter et développer l'armature urbaine existante, en privilégiant :

- - les ensembles urbains d'Épernay et d'Aÿ
- - les pôles urbains de Dormans et Vertus
- - les pôles relais
- Mettre en œuvre des opérations de renouvellement urbain

Équipement du territoire

- ★ Favoriser l'implantation d'équipements de rang départemental ou régional
- Créer de nouveaux équipements de rang de Pays

Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage :

- △ Aire d'accueil à créer
- △ Aire de grands rassemblements (existante)

Développement économique

- Valoriser les zones classées AOC en maîtrisant l'urbanisation
- Développer en priorité des sites économiques de rang intercommunal

Conforter les pôles commerciaux existants (de proximité et périphériques) et limiter l'offre en hypermarchés à l'existant (2004)

- Mettre en place une offre économique complémentaire au site aéroportuaire de Vatry

Développement touristique

- ★ Protéger, conforter et développer des pôles d'excellence touristiques existants et futurs, en les mettant en lien avec :
 - la route touristique du Champagne
 - les sites du PNR de la Montagne de Reims

Mettre en valeur les berges de la Marne et aménager un cheminement piétons/vélos sur ses abords

- Promouvoir des liaisons touristiques depuis la Marne à partir des haltes et relais nautiques (existants et futurs)
- ✈ Valoriser la présence et l'activité de l'aérodrome de Pivert

Cadre de vie et environnement

- Préserver les sites écologiques majeurs (ZNIEFF, ZICO, sites "Natura 2000") - Source : DDE de la Marne - 2003
- Protéger les bois et forêts soumis au régime forestier
- Tenir compte des servitudes relatives aux risques d'inondations
- Tenir compte des servitudes relatives aux glissements de terrains

Infrastructures et déplacements

- Mettre la RN 51 à 2x2 voies entre Epernay et Reims (via Champfleury)
- Développer la qualité des dessertes ferroviaires
- Favoriser le développement du fret
- Améliorer l'accessibilité aux gares : parking relais, accès vélos et piétons

(ZNIEFF, ZICO, sites Natura 2000, sites et monuments protégés, ZPPAUP d'Épernay...), il est décidé de garantir la diversité paysagère du territoire du SCOTER.

Cette orientation vise les objectifs suivants : maintenir les spécificités des grandes entités paysagères : les coteaux, les espaces boisés, les plateaux agricoles, la plaine de Champagne, la vallée de la Marne et les vallées secondaires..., protéger les espaces boisés des défrichements dangereux pour la tenue des sols et l'équilibre de leur écosystème ; préserver les cours d'eau, les étangs et leurs abords, prendre en compte les espaces verts urbains, mettre en valeur les entrées de ville et les franges urbaines.

Par conséquent, la zone recensée en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), fait l'objet d'une sectorisation particulière au plan local d'urbanisme.

Le SCOTER demande de préserver et de valoriser le caractère traditionnel propre à chaque ville et village. Cette orientation vise les objectifs suivants : valoriser le patrimoine bâti urbain et rural, inciter au traitement qualitatif des espaces publics et des paysages urbains, privilégier des formes urbaines moins consommatrices d'espace, favoriser des aménagements et une architecture de qualité.

Par la définition des zones urbaines et à urbaniser, ainsi que grâce à son règlement d'urbanisme, le plan local d'urbanisme de la commune de Louvois est conforme aux prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale d'Épernay et de sa Région.

Il protège l'aire d'appellation « Champagne » en n'étendant pas les zones urbaines sur cet espace.

L'extension du village se fait dans la continuité de l'existant en évitant ainsi le mitage des terres agricoles.

1.2. Étude environnementale

Le territoire communal étant concerné par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II, le PLU est susceptible de faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux dispositions des articles L.121-1, L.121-10.4° et R.121-14 du code de l'urbanisme, ayant pour objet la préservation des écosystèmes.

Les P.L.U. concernés sont ceux susceptibles d'avoir une incidence notable sur l'environnement (article R121.14 du code de l'urbanisme) à savoir :

- ceux permettant la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, de nature à affecter de façon notable l'environnement ;
- ceux des communes non couvertes par un Schéma de Cohérence Territoriale approuvé ayant fait l'objet de la procédure d'évaluation environnementale si :
 - la commune a une superficie égale ou supérieure à 5000 hectares et comprend une population égale ou supérieure à 10 000 habitants ;ou si :
 - il est prévu la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares.

Pour l'application de ces seuils, il y a lieu d'additionner toutes les zones U et AU créées à l'occasion de la révision du document d'urbanisme.

La partie de ZNIEFF située sur la commune de MORANGIS est classée en zone naturelle Np correspondant au massif forestier. Le règlement de cette zone ne permet pas la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagement susceptible d'affecter de façon notable la ZNIEFF.

D'autre part, la superficie de la commune est inférieure à 5000 hectares et sa population largement moindre que 10 000 habitants.

De plus, la création de zones U ou AU à l'occasion de la révision du PLU est nettement inférieure à 200 hectares.

Les zones U et AU du plan local d'urbanisme restent séparées de la ZNIEFF par la route départementale 36 et une bande de terrain d'environ 100 mètres de large. Le développement de ces zones sera sans effet sur la ZNIEFF.

Par conséquent, une évaluation environnementale n'est pas nécessaire au sens du code de l'urbanisme.

De la même façon, le territoire communal n'est pas concerné par la présence d'une zone NATURA 2000. Par conséquent, le plan local d'urbanisme, bien que devant être approuvé après le 1^{er} mai 2011 n'est pas soumis à la procédure d'évaluation des incidences NATURA 2000.

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

2.1. Milieux naturels et paysages

A l'intérieur du village, les considérations de respect l'environnement ont amené dans un premier temps le maintien d'une zone tampon située à flanc de coteau entre les parties urbanisées situées à l'est et à l'ouest du village.

Au plan d'occupation des sols, cette zone était classée en zone agricole. Pour renforcer sa protection, le plan local d'urbanisme la définit en zone naturelle ou pratiquement toute construction est interdite.

Cette bande classée en zone N présente une forte pente. Des constructions qui se seraient établies à cet endroit auraient présenté des difficultés pour être desservies tant par la voirie que par les réseaux.

De plus, situées à cet endroit, des constructions s'intégreraient difficilement dans le paysage, car elles seraient particulièrement visibles et d'une forte hauteur pour pouvoir compenser la pente du terrain naturel. Aussi a-t-il été admis que cette zone n'était pas propice au développement des constructions malgré sa position centrale dans le village.

Le maintien de cette zone naturelle conserve un caractère rural au village en créant une « coupure verte » entre le haut et le bas de la partie agglomérée de la commune.

Cette coupure verte est, de plus, affirmée par la présence d'un espace boisé classé à conserver déjà existant au précédent plan d'occupation des sols.

La zone N ainsi définie présente d'est en ouest : des vignes, des pâtures et un espace boisé classé à conserver.

Le même principe de protection du milieu naturel a été appliqué au thalweg au fond duquel s'écoule le Morangis.

Précédemment classé en zone agricole au plan d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme le définit désormais en zone naturelle N.

La zone a été agrandie en enlevant de la zone urbaine les terrains non bâtis situés en bordure de la rue de la Meriserie. Cette exclusion résulte de la prise en compte de l'étude du plan de prévention des risques de mouvement de terrain.

Cette classification en zone naturelle qui exclut pratiquement toute construction participe également à la préservation d'une zone humide située en fond de thalweg en raison de la présence du ruisseau Le Morangis.

A l'extérieur du village, la prise en compte de l'environnement s'est traduite par le maintien des espaces boisés classés à conserver définis dans le précédent plan d'occupation des sols.

Concernant ces espaces boisés, seules des rectifications mineures ont été apportées pour tenir compte :

- des boisements compensatoires effectués dans le cadre d'un aménagement foncier, en bordure de la RD36 ;
- la largeur plus réaliste (environ 27 mètres) du dégagement de la ligne électrique haute tension traversant le bois des Poussemaines ;
- le dégagement d'un espace dans le bois des Poussemaines récemment acquis par la commune, afin de permettre la création d'une aire de loisir envisagée par la commune.

Par rapport au plan d'occupation des sols, le boisement situé au nord des fermes de Betin a fait l'objet d'un classement en espace boisé à conserver.

L'ensemble des boisements, à l'exception de celui situé au nord des fermes de Betin, est désormais classé en zone naturelle alors qu'ils n'étaient qu'en zone agricole au plan d'occupation des sols.

Un secteur particulier Np a été défini pour les boisements constituant une Zone Naturelle d'Interêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Dans le but de protéger les rives du ruisseau « Le Morangis » et de manière à conserver les boisements linéaires existants à proximité immédiate de ce ruisseau, une bande de cinq mètres de long de chaque rive a été maintenue en espace boisé à conserver, comme précédemment au plan d'occupation des sols.

2.2. Urbanisation groupée

L'urbanisation de la commune ainsi que ses zones d'extension restent dans la continuité des zones actuellement bâties, même si au nord un espace est maintenu sans construction en raison de l'application du plan de prévention des risques de mouvement de terrain.

Ce choix limite les emprises sur les terres agricoles et surtout évite le mitage des terres ainsi que le fractionnement des exploitations lors du développement des zones d'urbanisation.

Ce choix s'est également traduit par la volonté de ne pas développer les zones urbaines ou à urbaniser à l'ouest de la RD 36. De cette manière, il ne peut y avoir de circulation fréquente générée par des constructions qui viendrait couper le trafic existant sur la route départementale 36.

A l'intérieur de la zone urbaine, il n'est plus demandé de superficie minimale aux terrains pour être constructibles ce qui permet une densification du village et participe à limiter les emprises sur les terres agricoles en créant de nouveaux terrains à bâtir.

2.3. Préservation du patrimoine bâti

Dans le centre ancien du village, le règlement impose des conditions aux constructions de manière à conserver les caractéristiques des maisons anciennes, notamment :

- les modes d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- les modes d'implantation par rapport aux limites séparatives ;
- l'emprise au sol maximale ;
- la hauteur et l'aspect des constructions.

2.4. Nuisances

Il n'est pas signalé de nuisances particulières sur le territoire de MORANGIS.

III- PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (Art. L 121-10 du Code de l'Urbanisme)

3.1 Risques technologiques

Il n'est signalé aucun risque technologique sur le territoire de la commune de MORANGIS.

3.2 Risques naturels

Sur le territoire communal, des risques de mouvement de terrain sont signalés.

Ils font l'objet d'une étude dans le cadre de la création d'un Plan de Prévention des Risques de Glissement de terrain –Vallée de la Marne, l'étude étant coordonnée par les services de l'Etat.

Ce plan de prévention des risques, bien que seulement à l'état d'étude actuellement a été une des raisons majeures de la révision du plan d'occupation des sols.

C'est pourquoi le plan local d'urbanisme a pris en compte les propositions du plan de prévention des risques, dans le domaine du zonage que dans celui du règlement d'urbanisme.

Le zonage a pris en compte les zones définies par le plan de prévention des risques sur la commune : R1, R3, B1 et B2.

Dans la zone R1, toute construction nouvelle est interdite, la maîtrise des eaux est obligatoire et les extensions doivent être limitées à moins de 20 m².

Cette zone s'est traduite par le maintien de la zone tampon entre la partie haute et basse du village, classée désormais en zone naturelle pour empêcher toute construction.

La zone R3 correspond à un aléa faible, ce qui permet l'extension des zones agricoles et viticoles, mais pas l'urbanisation.

Cette zone a été traduite par la création d'un secteur AU1r, où le développement des constructions agricoles est possible.

Le règlement d'urbanisme prend en compte dans ce secteur l'obligation de maîtriser les eaux, en interdisant notamment les puits.

Cette zone R3 s'étend sur toute la partie nord du village. Au-delà, plus au nord, le plateau n'est pas concerné par le risque de mouvement de terrain.

Ce n'est donc que sur cet espace que la commune peut envisager de développer son urbanisation. Entre cet espace et la zone actuellement bâtie, la zone R3 aurait pu permettre d'accueillir des constructions agricoles. Ce choix n'a pas été retenu par la commune qui a préféré laisser la zone en zone naturelle pouvant accueillir des équipements de loisirs ou sportifs. Ainsi dans le futur si l'urbanisation se développe sur le plateau, il n'y aura pas de constructions agricoles venant couper les deux parties du village, mais un grand espace ouvert et libre de constructions.

Les zones B1 et B2 correspondent aux zones actuellement bâties classées en zone urbaine U au plan local d'urbanisme. Dans ces zones, c'est le règlement d'urbanisme qui est adapté notamment en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées et pluviales.

IV- CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.

Les enjeux pour le territoire de MORANGIS sont de :

- Préserver et valoriser l'architecture rurale traditionnelle tout en l'adaptant aux usages nouveaux ;
- Prise en compte de l'étude du plan de prévention des risques de mouvement de terrain pour la définition des zones et du règlement d'urbanisme ;
- Organiser le développement de la commune sur le long terme en prévoyant des zones de développement de l'urbanisation ;
- Trouver des modes et des procédures d'accueil de nouvelles constructions adaptées au contexte rural local ;
- Maintien des activités économiques présentes sur le territoire et possibilité d'en accueillir ;
- Préservation de l'espace agricole ;
- Protection du milieu naturel et du patrimoine constitué par les massifs boisés.

B. LA ZONE URBAINE

La zone urbaine, dite zone 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 cette zone, la collectivité ne peut refuser d'autorisation de construire en se fondant sur l'absence ou l'insuffisance de l'un ou l'autre des équipements relatifs à la voirie, l'alimentation en eau potable, l'électricité.

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

I- LES SUPERFICIES

P.O.S. approuvé en 1982			P.O.S. révisé en 1999			P.O.S. modifié en 2007			P.L.U. 2010		
Zone ou secteur	Superficies (ha)	Total (ha)	Zone ou Secteur	Superficies (ha)	Total (ha)	Zone ou Secteur	Superficies (ha)	Total (ha)	Zone ou Secteur	Superficies (ha)	Total (ha)
UD	14,80	14,80	UD	17,77	18,52	UD	20,39	21,14	U	22,47	23,99
			UDr	0,75		UDr	0,75				
									Ua	1,52	
	TOTAL	14,80		TOTAL	18,52		TOTAL	21,14		TOTAL	23,99

Une seule zone de type urbain est définie par le plan d'occupation des sols : zone U

A l'occasion de la révision, sa superficie augmente globalement de 2,85 hectares.

Il n'y a pas eu de création d'une nouvelle zone urbaine et l'augmentation de superficie de cette zone est due aux différentes modifications et extensions de l'ancienne zone UD.

A l'extrémité ouest du village, au carrefour des routes départementales 36 et 210, le terrain situé à l'angle du carrefour a bénéficié d'une petite extension de la zone urbaine en raison d'une diminution de l'emplacement réservé destiné à l'aménagement du carrefour,

De l'autre côté de la rue, la zone urbaine a été réduite de 1200 m² au profit de la zone de développement AU1 voisine pour permettre le raccordement de la future voirie de desserte de cette zone à la rue principale ce qui évite de créer une nouvelle sortie sur la RD 36.

En se dirigeant vers l'est, la bordure de la zone urbaine a été modifiée pour venir correspondre avec la limite d'un chemin rural résultant de l'aménagement foncier agricole dont a bénéficié la commune. Cette extension de la zone urbaine représente une superficie de 1665 m².

Plus vers l'est, cette zone a englobé quatre terrains de l'ancienne zone NA au nord de la rue de la Cense. Ces terrains ont fait l'objet d'un équipement en réseaux leur permettant d'être bâtis. Dès lors, leur intégration dans la zone urbaine pouvait être faite. Cela représente une superficie d'environ 4450 m².

A l'extrémité est du village, au carrefour formé par la rue de la Cense, le chemin rural dit des Vaches et le chemin rural n°2, la zone urbaine a été réduite d'environ 2360 m² au profit de la zone agricole. A cet endroit, c'est la protection des terres bénéficiant de l'appellation « Champagne » qui a été privilégiée. Les terrains sortis de la zone urbaine sont actuellement plantés en vigne.

Il en va de même pour la sortie est du village, de part et d'autre de la route départementale 210 pour une superficie de 1800 m².

En bordure sud de la rue des Prés Marais, la zone urbaine a été limitée aux parcelles bâties en application du zonage de l'étude du Plan de Prévention des Risques de mouvement de terrain. C'est également la raison pour laquelle l'ancien secteur UDr à risque de mouvement de terrain a été supprimé. La diminution de la zone urbaine est de l'ordre de 7950 m² pour cette modification.

En bordure nord de la rue des Prés Marais, la zone urbaine a été limitée en profondeur en étant ramenée sur les limites des parcelles desservies par la rue. La perte de surface est de 1840 m² au profit de la zone naturelle voisine.

Au sud-ouest du village, les deux tiers d'une zone NA de développement des constructions du plan d'occupation des sols ont fait l'objet d'un lotissement avec création de voirie et de réseaux. De nouvelles habitations y sont progressivement construites. Cette partie du territoire est désormais intégrée à la zone urbaine puisqu'elle est désormais équipée en réseaux et peut admettre les nouvelles constructions.

A elle seule, cette extension de la zone urbaine représente 2,40 hectares.

Par ailleurs, la zone urbaine profite de la disparition de l'ancienne zone NB du plan d'occupation des sols, correspondant aux constructions isolées sur le territoire communal, aux lieudits « Grimpret » et « Les Pâtis du Jard », soit une superficie de 1,52 hectare.

II- PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE U

2.1. Règlement de la zone U

Article U 1 :

Il interdit les utilisations du sol qui ne seraient pas compatibles avec une zone d'habitation comme l'installation de caravanes hors terrain aménagé, les habitations légères de loisir et les résidences mobiles de loisirs, l'aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés, les terrains de camping parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement, dépôts de véhicules et

garage collectif de caravanes ou d'habitation légères de loisirs. Ces interdictions se rapportent aux articles R.421-19 et 421-23 du Code de l'urbanisme qui les définit en fonction de leur importance.

Les activités industrielles ne sont pas admises dans le village.

Les affouillements et exhaussements de sol sont également interdits, sauf ceux nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement.

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.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, les affouillements et exhaussements nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement sont désormais possibles, au cas où des besoins apparaîtraient pour l'assainissement collectif.

Les carrières et silos agricoles restent interdits.

Le nouveau règlement est plus restrictif en ce qui concerne les installations classées pour la protection de l'environnement puisqu'il interdit désormais les installations soumises à autorisation. Ce choix est fait dans le but d'éviter de possibles nuisances générées par ce type d'installation dans une zone urbaine.

Il interdit également les constructions à usage industriel, car ce type d'activité est incompatible avec la nature même du village, notamment de sa desserte routière.

Article U 2 :

Il rappelle que les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectifs des eaux usées ou pluviales.

Comme le règlement ne fixe pas de contrainte particulière pour la composition des clôtures, il est précisé que l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, ceci afin que la commune garde une vigilance sur la nature des clôtures qui pourraient être édifiée dans le village.

Il 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 affectée aux espaces communs, dont la voirie.

L'article soumet notamment les installations classées pour la protection de l'environnement admises à des règles devant permettre de ne pas créer de nuisances pour le voisinage, ni de dégâts à l'environnement en cas de fonctionnement défectueux.

Article U 3 :

Par rapport au plan d'occupation des sols, il n'est pas apporté de modification à cet article.

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 de façon 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.

Comme dans l'ancien règlement, les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. 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 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 constructibles, les terrains 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.

Comme précédemment, un terrain n'est considéré comme constructible que lorsqu'il est desservi par une voie d'au moins 3,5 mètres de chaussée.

Dans le cas de création de voies nouvelles, elles devront avoir une emprise minimale de 9 mètres. Cette largeur doit permettre la circulation, la bonne desserte des propriétés riveraines ainsi qu'une possibilité de stationnement.

De plus, 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. Cette disposition doit notamment permettre la manœuvre aisée des engins de ramassage des déchets ménagers ainsi que ceux de la sécurité incendie.

Article U 4 :

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.

Pour prendre en compte les recommandations de l'étude du plan de prévention des risques de mouvement de terrain, le nouvel article interdit les puisards de manière à ne pas permettre l'infiltration d'eau dans des sols susceptibles d'être ainsi rendus instables.

Pour la même raison, l'infiltration des eaux pluviales est interdite, celles-ci devant désormais être rejetées dans le réseau public.

La commune étant en assainissement individuel, l'article impose aux constructions qui le nécessitent d'avoir un système individuel d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Cependant, les eaux usées une fois traitées par les systèmes individuels d'assainissement doivent être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales de manière à ne pas infiltrer ces eaux directement dans le sol. Cette obligation de rejet dans le réseau d'eau pluviale n'est pas retenue pour le secteur Ua car il correspond à d'anciens corps de fermes isolés où il n'y a pas de réseau de collecte.

Pour les autres réseaux, ceux-ci doivent être enterrés dans les lotissements et ensembles de constructions. Cette mesure doit permettre d'éviter les poteaux et réseaux aériens disgracieux à l'intérieur des lotissements et ensembles de constructions.

Article U 5 :

Le plan d'occupation des sols fixait une superficie minimale de 300 m² pour qu'un terrain résultant d'une division recevoir une construction. Afin de permettre la densification des constructions au cœur du village, cette condition est abandonnée dans le nouveau règlement d'urbanisme.

Article U 6 :

Par rapport au plan d'occupation des sols, l'implantation à l'alignement de la voie n'est plus admise de manière à dégager les voies assez étroites qui desservent le village.

Désormais les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

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

Pour le nouveau secteur Ua en bordure de la route départementale 36 correspondant aux bâtiments d'une ancienne ferme isolée, des reculs plus importants sont demandés suivant en cela les recommandations du Conseil Général.

Il est ainsi demandé un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'alignement pour les constructions à usage d'habitation et de 15 mètres pour les autres constructions.

Ces dispositions ne sont appliquées que pour la RD36, car elle supporte un trafic local significatif qui a tendance à rouler vite sur cette portion de ligne droite de la route départementale.

Pour le secteur Ua bordé par la RD 210, ces reculs ne sont pas demandés, car le trafic est bien moindre et des constructions sont déjà établies à l'alignement de la voie. Il est fait application de la même règle que dans la zone U, soit un recul minimum de 3 mètres.

Les exceptions à la règle ont été reprises de l'ancien règlement.

Une exception est prévue pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, car ce sont en général de petits ouvrages nécessitant peu de terrain qu'il serait inutile d'éloigner de la voie publique.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas les normes fixées, ces normes peuvent ne pas être respectées dans la mesure où le recul existant par rapport à la voie publique n'est pas diminué par l'extension. Ceci permet de laisser un peu de latitude aux propriétaires pour les extensions sans toutefois nuire à la qualité du village.

La troisième exception concerne le cas d'une construction détruite par sinistre. L'implantation à la position initiale est admise afin de ne pas empêcher la reconstruction, notamment sur des petites parcelles où le nouveau recul pourrait entraîner une impossibilité de construire ou une réduction importante de la construction.

Article U 7 :

L'article indique 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.

Par rapport à l'ancien règlement, il est désormais fait mention de tout point du bâtiment et non pas seulement de la hauteur totale de la construction.

Les exceptions à cette règle sont reprises de l'ancien règlement pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- la reconstruction à l'implantation initiale après sinistre ont été reprises de l'ancien plan d'occupation des sols
- extensions de constructions existantes ne respectant pas les normes sous réserve que l'extension ne réduise pas le recul existant. Cette disposition doit permettre l'extension sans que celle-ci ne présente de décrochement par rapport à la construction existante de manière à préserver une bonne habitabilité des pièces.

Article U 8 :

La règle d'implantation a été reprise du règlement de l'ancien plan d'occupation des sols.

Si deux constructions non contiguës sont établies sur une même propriété et que l'une d'entre elles est à usage d'habitation, une distance minimale de 3 mètres entre les constructions doit être respectée.

Considérant que dans le secteur Ua les constructions sont beaucoup moins denses que le village, cette distance minimale est fixée à 6 mètres.

Cette règle permet d'éviter un faible espace entre les constructions qui viendrait obscurcir de manière trop importante l'intérieur des habitations.

Article U 9 :

Comme au précédent plan d'occupation des sols l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée dans le but de permettre la densification des constructions dans le village.

Dans le secteur Ua qui correspond à des constructions isolées entourées de la zone agricole, et compte tenu de la dimension assez importante des différents secteurs, l'emprise au sol maximale est fixée à 40% de l'îlot de propriété de manière à ne pas densifier de façon inconsidérée les constructions dans un milieu plutôt aéré.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, cela permet de réduire la superficie nécessaire aux petits ouvrages techniques.

Article U 10 :

L'article est repris de l'ancien plan d'occupation des sols.

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux poteaux, pylônes, candélabres, éoliennes et antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques.

Article U 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.

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 mêmes raisons, le traitement des façades des constructions doit présenter une certaine unité depuis le niveau du sol jusqu'au dernier étage.

Il est toujours demandé que les constructions à usage d'habitation présentent des toits comportant au minimum deux pentes.

Pour garder une unité d'aspect des toitures des constructions à usage d'habitation, il est désormais demandé que soient utilisées des matériaux présentant l'aspect de la tuile ou de l'ardoise pour la couverture. Cette demande s'applique également aux annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation.

Article U 12 :

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.

Le stationnement sur la voie publique pose problème du fait que le nombre de véhicules par foyer ne cesse de croître. D'autre part, il arrive fréquemment que les garages à l'intérieur des constructions soient transformés en pièce d'habitation, le véhicule se retrouvant alors au mieux sur la propriété, mais à l'extérieur des constructions et au pire sur la voie publique.

Pour remédier à cette situation, il est encore demandé que deux places de stationnement soient disponibles sur la propriété, et cela pour toute construction à usage d'habitation ou pour la création de tout nouveau logement.

Cette mesure permet également d'éviter que certaines rénovations ou transformations de constructions en logements se fassent sans présence de place de stationnement sur la propriété privée.

Conformément au code de l'urbanisme, une seule place de stationnement est exigée pour les logements financés par des prêts de l'État.

Article U 13 :

Comme dans l'ancien plan d'occupation des sols, tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal.

La règle ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou encore aux réseaux de distribution. Il s'agit en général de petits ouvrages qui ne nécessitent généralement pas un accompagnement végétal, ce qui permet également de réduire la superficie nécessaire à leur implantation.

Article U 14 :

Comme au précédent plan d'occupation des sols, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Ce choix permet la densification à l'intérieur du village et peut permettre d'éviter son étalement sur les zones agricoles en permettant tous les agrandissements nécessaires aux constructions actuelles.

2.2. Plans d'alignement

Il n'y a pas de plan d'alignement dans la zone U.

2.3. Emplacements réservés

L'emplacement réservé n°2 est fractionné en plusieurs secteurs. Il est destiné à l'élargissement des rues de la Meriserie, Rue des Prés Marais et de la rue des Vignes soit la totalité de la RD210 dans la traversée du village.

L'emplacement réservé n°3, lui aussi en plusieurs secteurs, est destinés à l'élargissement de la rue de la Cense.

Les emplacements réservés 5 et 6 sont destinés à permettre notamment le passage de canalisations d'assainissement des eaux pluviales, ou encore d'autres réseaux tels que l'électricité ou le téléphone.

2.4. Espaces boisés classés à conserver

Il n'y a aucun espace boisé classé à conserver dans la zone urbaine.

C. LES ZONES À URBANISER

I- LES SUPERFICIES

P.O.S. approuvé en 1982			P.O.S. révisé en 1999			P.O.S. modifié en 2007			P.L.U. 2010		
Zone ou secteur	Superficies (ha)	Total (ha)	Zone ou Secteur	Superficies (ha)	Total (ha)	Zone ou Secteur	Superficies (ha)	Total (ha)	Zone ou Secteur	Superficies (ha)	Total (ha)
INA	2,98	2,98	NA	7	7	NA	4,38	4,38	AU1	1,48	9,81
									AU1a	2	
									AU1ar	2,07	
IINA	4,18	4,18							AU2	4,26	
	TOTAL	7,16		TOTAL	7		TOTAL	4,38		TOTAL	9,81

Au nord du village, quatre terrains desservis par la rue de la Cense ont été équipés en réseaux et peuvent être directement bâtis, c'est pourquoi ils ont été intégrés à la zone urbaine du village. L'ancienne zone de développement des constructions du plan d'occupation des sols a été réduite en conséquence d'environ 4450 m².

Un peu plus au nord de ces terrains, une nouvelle zone de développement est créée pour une superficie de 4,07 hectares. Elle est subdivisée en deux secteurs.

Le secteur AU1ar est réservé aux constructions à usage agricole ou viticole. Cette restriction résulte de l'application de l'étude du plan de prévention des risques de mouvement de terrain.

Le secteur AU1a est plus libre que le précédent, car il permet d'accueillir d'autres activités économiques.

Dans ces deux secteurs destinés principalement aux activités économiques, les habitations ne sont admises que si elles accompagnent des bâtiments d'activité.

Au sud-ouest du village, les deux tiers d'une zone NA de développement des constructions du plan d'occupation des sols ont fait l'objet d'un lotissement avec création de voirie et de réseaux. De nouvelles habitations y sont progressivement construites. Cette partie du territoire est désormais intégrée à la zone urbaine puisqu'elle est équipée en réseaux et peut admettre les nouvelles constructions. La zone de développement des constructions a donc été réduite de 2,40 hectares.

Par contre, cette zone de développement a été étendue à son extrémité nord d'une superficie d'environ 1200 m² pour permettre le raccordement de la future voirie de desserte de cette zone à la rue principale (Rue de la Meriserie), ce qui évite de créer une nouvelle sortie sur la RD 36.

Pour le développement à long terme du village, une nouvelle réserve foncière AU2 est créée au nord du village sur la partie de plateau qui n'est pas concerné par des risques de mouvement de terrain selon l'étude de prévention des risques en cours. Elle s'étend sur toute la partie nord du village, depuis la route départementale 36 jusqu'au secteur AU1a précédemment décrit situé au nord-est du village. Sa superficie est de 4,26 hectares.

II- PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

2.1. 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 elles ne vienne pas bloquer le développement du reste de la zone.

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte compatibles avec l'importance de la zone.

Un secteur AU1ar est défini au nord-est du village. Il a pour vocation l'accueil de constructions agricoles ou viticoles. Cette restriction résulte de l'application de l'étude du plan de prévention des risques de mouvement de terrain. Des habitations peuvent y être construites si elles accompagnent des bâtiments d'activité. De cette manière, la destination de ce secteur ne peut être détournée pour n'y accueillir que des habitations.

Le secteur AU1a situé dans la continuité du précédent est plus libre, car il permet d'accueillir d'autres activités économiques. Cette souplesse est permise, car ce secteur n'est pas concerné par les risques de mouvement de terrain selon l'étude du plan de prévention des risques. Cependant, pour la même raison que précédemment, les habitations ne sont admises que si elles accompagnent des bâtiments d'activité.

Au sud-ouest du village, la zone de développement des constructions est maintenue et même légèrement agrandie au détriment de la zone urbaine pour permettre à l'issue de son équipement de rejoindre la rue principale du village (Rue de la Meriserie). Cette zone est principalement destinée à accueillir de nouvelles habitations.

Une fois aménagée, cette zone est destinée à être du même type que la zone urbaine U. C'est pourquoi le règlement de zonage est semblable à celui de cette zone urbaine U.

2.1.1. Règlement de la zone AUI

Article AUI-1 :

Il interdit les utilisations du sol qui ne seraient pas compatibles avec une zone d'habitation comme l'installation de caravanes hors terrain aménagé, les habitations légères de loisir et les résidences mobiles de loisirs, l'aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés, les terrains de camping parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement, dépôts de véhicules et garage collectif de caravanes ou d'habitation légères de loisirs. Ces interdictions se rapportent aux articles R.421-19 et 421-23 du Code de l'urbanisme qui les définit en fonction de leur importance.

Les activités industrielles ne sont pas admises dans le village.

Les affouillements et exhaussements de sol sont également interdits, sauf ceux nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement.

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.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, les affouillements et exhaussements nécessaires à des travaux collectifs d'assainissement sont désormais possibles, au cas où des besoins apparaîtraient pour l'assainissement collectif.

Les carrières et silos agricoles restent interdits.

Le nouveau règlement est plus restrictif en ce qui concerne les installations classées pour la protection de l'environnement puisqu'il interdit désormais les installations soumises à autorisation. Ce choix est fait dans le but d'éviter de possibles nuisances générées par ce type d'installation dans une zone urbaine.

Il interdit également les constructions à usage industriel, car ce type d'activité est incompatible avec la nature même du village, notamment de sa desserte routière.

Dans le secteur AU1ar, en application de l'étude du plan de prévention des risques de mouvement de terrain, en plus des interdictions précédentes cet article interdit toute construction nouvelle à l'exception des constructions à usage agricole ou viticole ou bien des infrastructures ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article AUI-2 :

Il rappelle que les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectifs des eaux usées ou pluviales.

Il 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 affectée aux espaces communs, dont la voirie.

L'article soumet notamment les installations classées pour la protection de l'environnement admises à des règles devant permettre de ne pas créer de nuisances pour le voisinage, ni de dégâts à l'environnement en cas de fonctionnement défectueux.

Il rappelle que l'aménagement de la zone peut se faire en plusieurs phases.

Dans les secteurs AU1a et AU1ar qui sont principalement destinés à l'accueil de constructions nécessaires à des activités économiques (agriculture, artisanat, services, bureaux...), cet article limite les constructions à usage d'habitation en imposant qu'ils accompagnent des bâtiments d'activité. De plus, la partie habitation doit être attenante au bâtiment d'activité.

Cette règle est imposée de manière à ce que la zone ne se transforme pas uniquement en lieu d'habitation ce qui empêcherait d'accueillir des activités. D'autre part, le fait d'avoir l'habitation attenante au bâtiment d'activité permet d'éviter qu'à plus ou moins long terme l'habitation soit séparée de l'activité ce qui pourrait provoquer un conflit d'intérêts entre les activités et les habitations.

Article AU1-3 :

Par rapport au plan d'occupation des sols, il n'est pas apporté de modification à cet article.

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 de façon 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.

Comme dans l'ancien règlement, les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. 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 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 constructibles, les terrains 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.

Pour des raisons de sécurité de circulation, les accès individuels sur la route départementale 36 sont interdits.

Comme précédemment, un terrain n'est considéré comme constructible que lorsqu'il est desservi par une voie d'au moins 3,5 mètres de chaussée.

Dans le cas de création de voies nouvelles, elles devront avoir une emprise minimale de 9 mètres. Cette largeur doit permettre la circulation, la bonne desserte des propriétés riveraines ainsi qu'une possibilité de stationnement.

De plus, 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. Cette disposition doit notamment permettre la manœuvre aisée des engins de ramassage des déchets ménagers ainsi que ceux de la sécurité incendie.

Article AUI-4 :

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.

Pour prendre en compte les recommandations de l'étude du plan de prévention des risques de mouvement de terrain, le nouvel article interdit les puits de manière à ne pas permettre l'infiltration d'eau dans des sols susceptible d'être ainsi rendus instables.

Pour la même raison, l'infiltration des eaux pluviales est interdite, celles-ci devant désormais être rejetées dans le réseau public.

La commune étant en assainissement individuel, l'article impose aux constructions qui le nécessitent d'avoir un système individuel d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Cependant, les eaux usées une fois traitées par les systèmes individuels d'assainissement doivent être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales de manière à ne pas infiltrer ces eaux directement dans le sol.

Pour les autres réseaux, ceux-ci doivent être enterrés dans les lotissements et ensembles de constructions. Cette mesure doit permettre d'éviter les poteaux et réseaux aériens disgracieux à l'intérieur des lotissements et ensembles de constructions.

Article AUI-5 :

Le plan d'occupation des sols fixait une superficie minimale de 500 m² pour qu'un terrain résultant d'une division recevoir une construction.

Dans les zones de développement, l'étude du plan de prévention des risques de mouvement de terrain interdit les puits ainsi que l'infiltration des eaux dans le sol. C'est pourquoi le règlement impose après assainissement des eaux usées de rejeter les eaux résiduelles dans le réseau public de collecte des eaux pluviales.

Cependant, ce réseau rejette directement les eaux collectées dans le ruisseau « Le Morangis ». Il est donc impératif que les différents systèmes d'assainissement individuel soient performants et efficaces.

Pour atteindre cet objectif de qualité d'épuration individuelle des eaux usées, il faut que les terrains soient à même d'accueillir tout type de système d'assainissement des eaux usées, notamment les épandages. Compte tenu de la nature des sols dans les zones à urbaniser, il pourra s'avérer nécessaire de surdimensionner la longueur du réseau individuel d'épandage pour garantir la qualité de l'épuration, ou de créer des tertres filtrants plus étendus qu'à l'ordinaire.

C'est pour ces raisons qu'il a été décidé de porter à 700 m² la superficie minimale des terrains pour qu'ils puissent être construits.

Article AU1-6 :

De manière générale, la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques a été reprise du plan d'occupation des sols. Ainsi, il doit être respecté un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

Au sud-ouest du village, il a été pris en compte la position de la zone AU1 qui se trouve en bordure de la route départementale 36. Par rapport à cette voie, le recul des constructions à usage d'habitation doit être au moins de 8 mètres.

Une exception est prévue pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, car ce sont en général de petits ouvrages nécessitant peu de terrain qu'il serait inutile d'éloigner de la voie publique.

Il n'y a pas d'autre exception, car dans cette zone il n'existe pas actuellement de construction susceptible d'être gênée par la règle en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre.

Article AU1-7 :

L'article indique 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.

Par rapport à l'ancien règlement, il est désormais fait mention de tout point du bâtiment et non pas seulement de la hauteur totale de la construction.

Une exception à cette règle est reprise de l'ancien règlement pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour les réseaux de distribution.

Les secteurs AU1a et AU1ar étant destinés à accueillir principalement des activités économiques dont les bâtiments sont généralement construits en bardage métallique, il est exigé que des murs coupe-feu soient construits lorsque le bâtiment se trouve implanté sur la limite de propriété afin d'éviter la propagation des incendies.

Article AU1-8 :

La règle d'implantation a été reprise du règlement de l'ancien plan d'occupation des sols.

Si deux constructions non contiguës sont établies sur une même propriété et que l'une d'entre elles est à usage d'habitation, une distance minimale de 3 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.

Dans les secteurs AU1a et AU1ar destinés à accueillir principalement des bâtiments d'activité, il est demandé que deux constructions non contiguës soient distantes d'au moins 5 mètres de manière à garantir la circulation de véhicules entre ces constructions, notamment des véhicules de secours incendie.

Cette règle peut ne pas être respectée pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des réseaux de distribution, de manière à éviter des espaces trop importants entre des petits ouvrages techniques.

Article AU1-9 :

Comme au précédent plan d'occupation des sols l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée dans le but de permettre la densification des constructions comme dans le village actuel.

Article AU1-10 :

L'article est repris de l'ancien plan d'occupation des sols.

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage.

Pour les secteurs AU1a et AU1ar la hauteur maximale est portée à 11 mètres, les bâtiments d'activité nécessitant souvent une hauteur un peu plus importante que des constructions à usage d'habitation.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux poteaux, pylônes, candélabres, éoliennes et antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques.

Article AU1-11 :

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.

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 mêmes raisons, le traitement des façades des constructions doit présenter une certaine unité depuis le niveau du sol jusqu'au dernier étage.

Il est toujours demandé que les constructions à usage d'habitation présentent des toits comportant au minimum deux pentes.

Pour garder une unité d'aspect des toitures des constructions à usage d'habitation, il est désormais demandé que soient utilisées des matériaux présentant l'aspect de la tuile ou de l'ardoise pour la couverture. Cette demande s'applique également aux annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation.

Cette nouvelle règle est reprise de l'article U11 de manière à conserver le même aspect des constructions dans les zones de développement comme dans le village.

Article AU1-12 :

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.

Le stationnement sur la voie publique pose problème du fait que le nombre de véhicules par foyer ne cesse de croître. D'autre part, il arrive fréquemment que les garages à l'intérieur des constructions soient transformés en pièce d'habitation, le véhicule se retrouvant alors au mieux sur la propriété, mais à l'extérieur des constructions et au pire sur la voie publique.

Pour remédier à cette situation, il est encore demandé que deux places de stationnement soient disponibles sur la propriété, et cela pour toute construction à usage d'habitation ou pour la création de tout nouveau logement.

Cette mesure permet également d'éviter que certaines rénovations ou transformations de constructions en logements se fassent sans présence de place de stationnement sur la propriété privée.

Conformément au code de l'urbanisme, une seule place de stationnement est exigée pour les logements financés par des prêts de l'État.

Article AU1-13 :

Comme dans l'ancien plan d'occupation des sols, tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal.

La règle ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou encore aux réseaux de distribution. Il s'agit en général de petits ouvrages qui ne nécessitent généralement pas un accompagnement végétal, ce qui permet également de réduire la superficie nécessaire à leur implantation.

Article AU1-14 :

Comme au précédent plan d'occupation des sols, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Ce choix permet la densification comme à l'intérieur du village actuel.

2.1.2. Plans d'alignement

Il n'y a pas de plan d'alignement dans la zone U.

2.1.3. Emplacements réservés

A l'extrémité sud-ouest du village, l'emplacement réservé n°1 est destiné à l'aménagement du carrefour de la route départementale 36 et de la rue de la Meriserie.

2.1.4. Espaces boisés classés à conserver

Il n'y a aucun espace boisé classé à conserver dans la zone urbaine.

2.2. Zone AU2

La zone AU2 regroupe les terrains agricoles non équipés qui sont appelés à l'urbanisation future à long terme.

Ces terrains, qui constituent une réserve foncière, sont à protéger avec vigueur. Ils gardent leur vocation agricole jusqu'à la modification du plan local d'urbanisme qui rendra possible leur urbanisation.

Toutes les constructions y sont interdites en vue de préserver leur valeur agricole jusqu'à leur équipement.

La constructibilité y est strictement limitée dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.

La zone AU2 retenue est située sur le plateau au nord du village actuel. Elle n'est pas concernée par l'étude du plan de prévention des risques de mouvement de terrain.

Elle s'étend depuis la route départementale 36 jusqu'au secteur AU1a au nord-est du village.

Sa superficie est de 4,26 hectares.

C'est la seule zone possible de développement du village si l'on exclut les zones soumises à des risques de mouvement de terrain et si l'on souhaite que l'urbanisation ne se déplace pas de l'autre côté de la route départementale 36.

2.2.1. Règlement de la zone AU2

Article AU2-1 :

Il indique que toutes constructions, occupations et utilisations des sols sont interdites à l'exception de celles nécessaires à la création des réseaux destinés à l'équipement de la zone ou ceux présentant un caractère d'intérêt public.

Cet article permet de créer une véritable réserve foncière en y interdisant la construction en attendant de réaliser les réseaux de desserte de la zone.

Article AU2-2 :

L'article indique que des occupations et utilisations du sol et constructions sont admises si elles sont destinées à la réalisation de réseaux ou de voiries nécessaires à la desserte de la zone en vue de son développement, ou bien pour la création de réseaux présentant un caractère d'intérêt public.

Articles AU2-3 à AU2-5 :

Non réglementés.

Étant 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.

Articles AU2-6 et AU2-7 :

Lorsque des constructions sont autorisées dans une zone, ces articles doivent obligatoirement comporter des prescriptions. La zone étant à l'avenir destinée à être urbanisée, les règles d'implantation de la zone AU1 sont reprises pour ces articles.

Une exception pour l'application de ces règles est prévue pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour les réseaux de distribution.

Cette exception permet également de faciliter leur implantation sans avoir besoin d'une grande surface autour de l'installation.

Articles AU2-8 à AU2-14 :

Non réglementés.

Étant 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.

2.2.2. Plan d'alignement

Aucun plan d'alignement ne concerne cette zone.

2.2.3. Emplacements réservés

Il n'y a aucun emplacement réservé dans cette zone.

2.2.4. Espaces boisés classés à conserver

Il n'y a pas d'espace boisé classé à conserver dans la zone AU2.

D. 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.

P.O.S. approuvé en 1982			P.O.S. révisé en 1999			P.O.S. modifié en 2007			P.L.U. 2010		
Zone ou secteur	Superficies (ha)	Total (ha)	Zone ou Secteur	Superficies (ha)	Total (ha)	Zone ou Secteur	Superficies (ha)	Total (ha)	Zone ou Secteur	Superficies (ha)	Total (ha)
NC	819,70	843,22	NC	810,13	836,97	NC	810,13	836,97	A	357,17	445,21
NCv	23,52		NCv	24,38		NCv	24,38		Av	22,91	
			NCr	0,17		NCr	0,17		Aa	63,35	
			NCc	2,29		NCc	2,29		Ac	1,78	
	TOTAL	843,22		TOTAL	836,97		TOTAL	836,97		TOTAL	445,21

Dans sa globalité, la zone agricole voit sa superficie considérablement réduite du fait de la création des zones ou secteurs suivants :

- secteurs AU1a et AU1ar au nord-est du village, soit une perte de superficie de 3,86 hectares ;
- réserve foncière AU2 pour 4,26 hectares ;
- zone naturelle N pour une meilleure protection du milieu naturel, soit une perte de 386,17 hectares.

Elle a par contre légèrement gagné en surface par :

- la réintégration dans la zone agricole d'un corps de ferme au lieudit « Betin » autrefois classé en zone NB du plan d'occupation des sols ;
- réduction de la zone urbaine en bordure est du village au profit du secteur Av ;
- réduction de l'ancienne zone NB du plan d'occupation des sols au lieudit « Grimpret » autour du corps de ferme.

Le secteur Av correspondant à la zone agricole bénéficiant de l'appellation « Champagne » a bénéficié de la réduction de la zone urbaine en bordure est du village gagnant ainsi 0,42 hectare.

Un examen plus approfondi de l'aire d'appellation a fait apparaître que des terrains situés en limite sud-est du territoire ne bénéficiaient pas de l'appellation alors qu'ils étaient classés dans la zone correspondante du plan d'occupation des sols. Ces terrains ont été rattachés à la zone agricole voisine entraînant une perte de 0,47 hectare au secteur Av.

Ce même examen a amené à réduire le secteur Av en limite est (lieudit « Galère ») et nord-est (lieudit « Forêt ») pour ne prendre en compte que les parcelles bénéficiant réellement de l'appellation. Ce travail a été facilité par les nouvelles parcelles issues de l'aménagement foncier agricole dont le périmètre s'est arrêté à la limite de l'aire d'appellation.

Pour ces raisons, le secteur Av perd globalement 1,47 hectare, sans toutefois que l'aire d'appellation en soit réellement touchée.

Un nouveau secteur Aa est créé à l'ouest du village afin d'éviter l'installation d'activités agricoles classées pour la protection de l'environnement et soumise à autorisation. Il est en fait recherché qu'il n'y ait pas de bâtiments d'élevage dans ce secteur, car le village est sous les vents dominants par rapport à ce secteur.

Le secteur Ac destiné à la protection d'un captage d'eau potable à proximité d'une des fermes de Betin a été réduit au profit du secteur urbain Ua défini autour de cette ferme.

II- PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE AGRICOLE

La zone A est une zone de protection des richesses naturelles constituées par les terres agricoles.

Cette zone fait l'objet d'une protection rigoureuse en tant qu'outil de travail agricole contre les modes d'occupation des sols non liés à l'agriculture ou à sa diversification.

La zone comporte trois secteurs :

- un secteur Aa dans lequel les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation ne sont pas admises en raison de la proximité du village ;
- un secteur Ac correspondant à la protection d'un captage d'eau potable ;
- un secteur Av correspondant aux sols bénéficiant de l'appellation Champagne.

2.1. Règlement de la zone A

Article A 1 : 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, des équipements publics ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif.

L'article interdit notamment l'installation de caravanes hors terrain aménagé, les habitations légères de loisir et les résidences mobiles de loisirs, l'aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés, les terrains de camping parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement, dépôts de véhicules et garage collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs. Ces interdictions se rapportent aux articles R.421-19 et 421-23 du Code de l'urbanisme qui les définit en fonction de leur importance.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites si elles ne concernent pas les activités agricoles.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver.

Dans le secteur Aa, en plus des interdictions générales prévues dans la zone A, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sont également interdites. Cette mesure est prise en vue de protéger le village des élevages qui pourraient produire des nuisances olfactives, le village étant sous les vents dominants de ce secteur.

Le secteur Ac est très restrictif, car il concerne le périmètre de protection du captage d'eau potable près d'une des fermes de Betin. C'est pourquoi toute construction est interdite si elle est sans rapport avec l'exploitation du captage ou le fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Le secteur Av est également très restrictif afin de protéger la partie vignoble du territoire communal. Seules sont admises les loges viticoles ou bien les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou bien encore les travaux nécessaires à l'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Article A 2 :

Il rappelle que les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan.

L'article rappelle que les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectifs des eaux usées ou pluviales.

Étant donné qu'il s'agit de la zone agricole, l'article rappelle que les constructions doivent être nécessaires à une exploitation agricole ou présenter un intérêt collectif pour la commune.

De manière à ne pas permettre le développement anarchique de constructions à usage d'habitation qui a tendance à miter l'espace agricole, l'article précise les conditions permettant d'admettre des habitations. Ces constructions doivent être nécessaires à l'exploitation et accompagner des bâtiments d'exploitation.

La diversification des activités agricoles est prise en compte en admettant les constructions affectées à l'accueil et au développement d'activités agrotouristiques complémentaires à l'exploitation. Mais là encore, il est recherché d'éviter le mitage de l'espace agricole en imposant à ce type de construction d'être situées sur le siège de l'exploitation agricole et à moins de 100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou d'un bâtiment de l'exploitation.

Les installations classées pour la protection de l'environnement admises doivent respecter les conditions suivantes :

- qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole ;
- 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.

Article A 3 :

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.

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.

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.

Dans la zone agricole, le parcellaire a fait l'objet de remembrement agricole. Ces opérations de remembrement ont eu pour effet de créer des chemins d'association foncière suffisamment larges pour permettre la circulation des engins agricoles. Par conséquent, leur largeur est toujours supérieure à 3 mètres. C'est pourquoi l'ancienne règle du plan d'occupation des sols demandant que le terrain soit desservi par une voie d'au moins 3 mètres a été abandonnée.

Article A 4 :

Au plan d'occupation des sols cet article n'était pas réglementé.

Désormais il est demandé que les constructions ou installations qui le requièrent soient raccordées au réseau d'alimentation en eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

S'agissant de la zone agricole, le réseau public de distribution d'eau potable n'est pas présent dans toute la zone.

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.

En cas d'absence du réseau, les constructions peuvent être alimentées par captage, forage ou puits, conformément à la réglementation en vigueur. Concernant l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, il doit être assuré par des systèmes d'assainissement individuel étant donné qu'aucun réseau public n'existe.

Article A 5 :

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 A 6 :

Le plan d'occupation des sols prévoyait des reculs par rapport à l'axe des voies. Celui-ci étant parfois difficile à connaître, le nouvel article impose cette fois des reculs sensiblement équivalents, mais par rapport à l'alignement de la voie.

Ce retrait devra être au moins égal à :

- 5 mètres de l'alignement des voies communales, chemins ruraux, chemins d'exploitation ;
- 10 mètres de l'alignement des routes départementales.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, celles-ci étant alors assimilées aux voies communales.

Dans le secteur Av le même recul que dans le reste de la zone est désormais demandé. Considérant que les chemins de ce secteur sont souvent plus étroits, ce nouveau recul permettra de dégager le chemin notamment pour stationner à proximité de la construction.

L'exception à ces règles est reprise de l'ancien règlement pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou encore pour les réseaux de distribution.

Compte tenu du changement de définition du recul, deux nouvelles exceptions sont introduites pour :

- la reconstruction à l'implantation initiale après sinistre ;
- extensions de constructions existantes ne respectant pas les normes sous réserve que l'extension ne réduise pas le recul existant.

Article A 7 :

L'article indique 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.

Par rapport à l'ancien règlement, il est désormais fait mention de tout point du bâtiment et non pas seulement de la hauteur totale de la construction.

Le recul minimum passe de 3 à 5 mètres afin de ne pas gêner la culture voisine et du fait que suite à l'aménagement foncier agricole dont a bénéficié la commune les parcelles sont désormais plus grandes que par le passé.

L'exception à cette règle est reprise de l'ancien règlement pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou encore pour les réseaux de distribution.

Compte tenu du changement de définition du recul, deux nouvelles exceptions sont introduites pour :

- la reconstruction à l'implantation initiale après sinistre ;
- extensions de constructions existantes ne respectant pas les normes sous réserve que l'extension ne réduise pas le recul existant.

Articles A 8 :

La distance entre deux constructions non contiguës passe de 6 à 5 mètres pour se caler sur le recul minimum par rapport aux limites séparatives. D'autre part, cette nouvelle distance est considérée comme suffisante pour garantir une circulation des engins agricoles entre les constructions.

Il est introduit une exception à cette règle pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou les réseaux de distribution. Ce type de construction ne nécessite pas d'espace particulièrement large si ce n'est un écartement nécessaire pas les conditions de fonctionnement de l'installation. De plus, il est préférable de ne pas leur imposer un recul minimal qui nécessiterait de trouver une superficie de terrain plus importante pour permettre leur implantation.

Article A 9 :

Comme au précédent règlement, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale du fait du peu de constructions admises dans la zone.

Toutefois, dans le secteur Av, pour préserver le vignoble, l'emprise au sol des loges viticoles est limitée à 10 m².

Par rapport au plan d'occupation des sols, la superficie maximale passe de 6 à 10 m², le premier chiffre ayant été jugé très faible pour une loge viticole.

Article A 10 :

La hauteur maximale des constructions passe de 10 à 11 mètres, considérant qu'il s'agira principalement de bâtiments d'activité pour lesquels une hauteur importante peut être nécessaire. Cette nouvelle hauteur maximale est reprise du règlement des secteurs AU1a et AU1ar destinés également à accueillir des bâtiments d'activité.

Il n'est pas fixé de prescription particulière pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour les réseaux de distribution.

Dans le secteur Av, la hauteur des loges viticoles est limitée à 2,50 mètres à l'égout des toits de manière à ne pas avoir de constructions très hautes sur une faible emprise au sol.

Article A 11 :

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.

Comme au précédent plan d'occupation des sols, il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Article A 12 :

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 la dimension des engins agricoles nécessite d'avoir des emprises dégagées de tout stationnement.

Article A 13 :

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Comme dans l'ancien document, cette règle permet donc de préserver ces espaces boisés.

Article A 14 :

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 générant de la surface hors œuvres nette pouvant être implantées dans la zone agricole.

2.2. Plans d'alignement

Il n'y a aucun plan d'alignement dans la zone agricole.

2.3. Emplacements réservés

Il n'y a aucun emplacement réservé dans la zone agricole.

2.4. Espaces boisés classés à conserver

Dans la zone agricole, il n'existe qu'un seul boisement classé espace boisé à conserver. Il se situe près des fermes de Betin et représente une superficie d'environ 4,8 hectares.

Tous les autres boisements ont été classés en zone naturelle.

E. LA ZONE NATURELLE

I- LES SUPERFICIES

P.L.U. 2010		
Zone ou Secteur	Superficies (ha)	Total (ha)
N	117,78	386,17
Na	0,65	
Np	258,71	
Nt	9,03	
	TOTAL	865,18

Le précédent plan d'occupation des sols n'avait pas défini de zone naturelle.

Le milieu naturel était intégré dans la zone agricole.

Le nouveau plan local d'urbanisme crée donc de toutes pièces la zone naturelle.

II- PRÉSENTATION 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 regroupe essentiellement toute la partie boisée de la commune aux lieudits « Les Bois Communaux de Monthelon », « les Bois de Mancy », « Les Bois Communaux de Moslins », « Les Pâtis de Moslins », « Les Grisards », « Le Bois des Poussemaines », « Les Poussemaines », « Le Paradis ».

Dans le village, la zone naturelle a été retenue pour classer parcelles présentant des risques de mouvement de terrain selon l'étude du plan de prévention des risques.

Ainsi elle occupe la côte séparant la partie haute du village des constructions établies en contrebas le long de la rue de la Meriserie et de la rue des Prés Marais.

Elle s'étend également sur toute la partie non bâtie du thalweg formé par le ruisseau « Le Morangis ».

Un secteur particulier Np a été défini pour les boisements faisant l'objet d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Un secteur spécifique Na est créé pour les constructions à usage d'habitation existantes dans le milieu naturel. Il s'agit en fait d'un des corps de ferme du lieudit « Betin ». Pour cette ferme, le classement en Na a été préféré au classement en zone agricole, car l'activité agricole bien que

toujours présente ne constitue plus la seule activité dans ces bâtiments. Une diversification est recherchée dans ce groupe de constructions qu'un classement en zone agricole pourrait venir empêcher.

Un troisième secteur Nt est destiné à accueillir des équipements et constructions pour les activités de tourisme et de loisirs.

Le premier secteur de ce type se trouve contre la ferme du Pâtis du Jard.

Là encore, l'activité agricole s'est peu à peu transformée en élevage de chevaux et a évolué vers les activités équestres : pension de chevaux, cours d'équitation, carrières et manège. Le secteur permettra le développement de ces activités et peut-être une diversification vers d'autres activités de tourisme.

Le second secteur se trouve en bordure nord du village.

Compte tenu de l'étude du plan de prévention des risques de mouvement de terrain, la zone de développement des constructions AU2 a dû être reculée sur le plateau. Dans l'espace entre le village actuel et cette réserve foncière, il aurait pu être construit des bâtiments agricoles toujours selon l'étude.

Cependant la commune n'a pas retenu ce choix qui aurait créé une coupure entre le village et la zone future d'habitat, à l'intérieur de laquelle auraient pu être construits des bâtiments massifs et pas forcément très soignés.

Le choix d'avoir une zone naturelle destinée aux loisirs a été préférée. Il pourra s'agir d'un vaste espace de promenade, terrains de sport, agrémentés de petits équipements de loisir (bancs et tables, parcours de santé, terrain de jeux pour enfants....).

2.1. Règlement de la zone N

Articles N 1 et N 2 :

Dans la zone N, les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration.

Dans la zone N, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction nouvelle à l'exception des suivantes :
 - installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
 - constructions et installations d'infrastructures publiques ou d'intérêt collectif ;
 - équipements d'aires de promenades, de loisirs et les installations nécessaires à la valorisation du site ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées, ou dans le cadre d'aménagement d'aire de loisir ouverte au public ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;

- 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 prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Ceci a pour but de permettre à la protection du milieu naturel d'être maximale.

Les exhaussements et affouillements sont admis pour la création d'aire de loisir ouverte au public pour éventuellement permettre à la commune de réaliser un aménagement de loisir dans le bois des Poussemains qu'elle vient d'acquérir récemment.

Le secteur Na est moins restrictif puisqu'il s'agit de constructions isolées dans le milieu naturel à savoir une des fermes de Betin.

De ce fait il admet les habitations, les bâtiments agricoles et ce qui va ensemble : extensions, annexes et dépendances, aménagement, entretien reconstruction après sinistre...

Le secteur Nt étant destiné aux activités de tourisme, loisirs et sport, il admet les équipements et constructions qui leur sont nécessaires.

D'une manière générale, les activités pratiquées dans les constructions ne doivent pas présenter de risques pour le milieu naturel notamment de risque de pollution pour les eaux.

Articles N 3 :

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.

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.

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 secteur Nt étant bordé par la route départementale 36, pour des raisons de sécurité le règlement interdit de créer de nouveaux accès. La desserte du secteur doit s'effectuer depuis les accès existants.

Article N 4

Les constructions ou installations qui le requièrent doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable conformément et à défaut peuvent être alimentées par captage, forage ou puits, conformément à la réglementation en vigueur.

Concernant l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, il doit être assuré par des systèmes d'assainissement individuel étant donné qu'aucun réseau public n'existe.

Article N 5 :

Compte tenu du peu de constructions admises dans la zone, il n'est pas fixé de règle concernant les caractéristiques des terrains.

Article N 6 :

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies. Ce retrait doit être au moins de :

- 5 mètres de l'alignement des voies publiques, des limites des chemins ruraux et chemins d'association foncière ;
- 10 mètres de l'alignement des routes départementales.

Des exceptions à cette règle sont introduites 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 l'alignement ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

Article N 7 :

L'article indique 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.

Trois exceptions à ces règles ont été retenues 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 l'alignement ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

Article N 8 :

Compte tenu du peu de constructions admises dans la zone, il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article N 9 :

Compte tenu du peu de constructions admises dans la zone, il n'est pas fixé de règle concernant l'emprise au sol des constructions.

Article N 10 :

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 11 mètres au faîtage.
Cette hauteur tient compte des constructions existantes dans les secteurs Na et Nt.

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 ou des réseaux de distribution.

Article N 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.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures, doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel.

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

Article N 12

Il est précisé que le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et il doit être assuré en dehors des voies publiques comme au précédent plan d'occupation des sols.

Article N 13 :

L'article précise que les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article N 14 :

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé étant donné que peu de constructions seront susceptibles de créer des surfaces hors œuvres nettes.

Par contre dans les secteurs Na et Nt il existe des possibilités de construire des bâtiments générant une surface hors œuvre nette. C'est pourquoi le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,2 de manière à limiter la densité des constructions dans le milieu naturel.

2.2. Plans d'alignement

Il n'y a pas de plan d'alignement dans la zone naturelle.

2.3. Emplacements réservés

Les emplacements réservés 4, 6 et 7 sont destinés à permettre le passage de réseaux, notamment d'eau pluviale, pour desservir les zones déjà bâties ainsi que la zone de développement des constructions AU2.

L'emplacement réservé n°1 est destiné à l'aménagement du carrefour des RD36 et RD210.

L'emplacement réservé n°8 est destiné à créer un accès depuis le chemin rural dit de l'AFU vers la zone de développement des constructions AU2, ainsi que vers la zone agricole située au-delà.

2.4. Espaces boisés classés à conserver

La zone N comprend l'essentiel des espaces boisés classés à conserver de la commune

F. DISPOSITIONS DIVERSES

I- LES ESPACES BOISES

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

- leur défrichement est irrecevable ;
- toute coupe ou abattage est soumis à déclaration ;
- le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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

L'ensemble des espaces boisés classés à conserver représente une superficie d'environ 357 hectares, soit 41% de la superficie de la commune. Pour mémoire, la superficie cadastrale imposée en nature de bois est de 358 hectares pour l'année 2009.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, le boisement situé près des fermes de Betin au lieudit « La Garenne » est venu compléter les espaces boisés classés à conserver.

Dans le bois des Poussemains récemment acheté par la commune, un espace a été dégagé de la protection des espaces boisés à conserver afin de permettre éventuellement l'aménagement d'une aire de loisir dans le bois.

Dans le même bois, la tranchée correspondante au passage d'une ligne électrique haute tension a été élargie pour faciliter l'entretien sous la ligne électrique. Ainsi l'entretien régulier ne nécessite pas de déclaration préalable. La largeur de la tranchée est passée de 12 à 27 mètres.

II- LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les collectivités (État, 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°, 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.

L'emplacement réservé n°1 est destiné à l'aménagement de la route départementale 36 et de la rue de la Meriserie (RD201).

L'emplacement réservé n°2, scindé en plusieurs éléments, est destiné à l'élargissement des rues de la Meriserie et des Prés Marais (RD201).

L'emplacement réservé n°3, scindé en plusieurs tronçons est destiné à l'élargissement de la rue de la Cense ;

Les emplacements réservés 4, 5, 6, et 7 sont destinés à permettre le passage de réseaux et canalisations notamment pour l'assainissement des eaux pluviales.

L'emplacement réservé n°8 est destiné à créer une voie de liaison depuis le chemin rural dit de l'AFU vers la zone de développement des constructions AU2.

III- OUVRAGES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, tels que transformateurs EDF, armoires électriques EDF ou France-Télécom, pylônes de radiotéléphonie et autres..., font l'objet d'applications particulières dans le règlement d'urbanisme qui se distinguent des règles générales appliquées aux autres constructions, et cela quelle que soit la zone concernée.

C'est notamment le cas pour les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives.

Leur faible emprise, leur conception et leurs impératifs techniques rendent nécessaires ces règles spécifiques.

G. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le nouveau plan local d'urbanisme renforce la protection du milieu naturel par la création d'une zone naturelle N.

Il prend en compte l'étude du plan de prévention des risques de mouvement de terrain. De ce fait il renforce la protection du thalweg formé par le ruisseau « Le Morangis » en le classant en zone naturelle, notamment en réduisant la zone urbaine qui était située le long de la rue des Prés Marais.

Il maintient la protection des espaces boisés. Un boisement près des fermes de Betin se trouve désormais également protégé par le classement en espace boisé classé à conserver.

Il maintient également la protection de l'aire d'appellation « Champagne » et donc du vignoble.

Le plan local d'urbanisme a une influence sur les terres agricoles. Les nouvelles zones qu'il définit sont susceptibles à plus ou moins long terme de réduire les terres agricoles d'environ 8 hectares

À long terme le principal impact sur les terres agricoles serait le développement de la réserve foncière AU2 située au nord du village. Son développement pourrait également entraîner la fin de l'exploitation des terres du secteur Nt situé en la zone de développement et le village actuel, soit une superficie d'environ 4,5 hectares.