

Commune de Reuil-en-Brie

Plan Local d'Urbanisme



Dossier d'approbation

«Vu pour être annexé à la délibération du
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Reuil-en-Brie,
Le Maire,

Etude réalisée par :



agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur



DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Le milieu physique

1.1. Un territoire entre Vallée de la Marne et Brie des étangs

Le territoire d'une surface relativement peu importante s'étend pourtant sur deux entités géographiques présentant d'importantes amplitudes altimétriques.

La **vallée de la Marne** qui constitue la limite Ouest du territoire culmine à une altitude moyenne de 55 mètres contre 180 mètres au niveau du **plateau de la Brie**.

Le bourg-centre, concentré au pied de coteau, s'étend jusqu'au lit majeur de la Marne. Il enregistre une amplitude d'une vingtaine de mètres allant d'environ 55 mètres à 75 mètres. Le bourg-centre est donc concerné pour partie par un risque d'inondation.

Les hameaux et bâtis isolés sont implantés sur le plateau de la Brie sur des altitudes variant de 165 à 175 mètres.

Le hameau de Tillet se localise en front de côte qui redescend de manière abrupte sur la vallée de la Marne et la commune de Méry-sur-Marne. Une partie du hameau est donc sujette au risque mouvement de terrain.

1.2. La géologie et l'hydrogéologie¹⁶

1.2.1. La géologie

Les formations géologiques identifiées sur le territoire sont les suivantes, du plateau vers la vallée :

- **Stampien inférieur (g1b). Meulière de Brie.** La meulière est emballée en éléments disjoints dans une matrice argileuse brune, jaunâtre, verdâtre ou grise. La masse principale est formée uniquement de meulière caverneuse ; son épaisseur maximum est de l'ordre d'une dizaine de mètres. A la base, la meulière est plus compacte et fossilifère. Ces dépôts proviennent probablement de la silicification de niveaux carbonates et argileux. La matrice argileuse des meulières a favorisé le glissement de celles-ci sur les pentes qu'elles dominent, elles figurent alors en argile résiduelle à meulière. Les meulières caverneuses ont été activement exploitées pour la construction et l'empierrement.

- **Limons des plateaux (LP). Limon et argile à meulière mêlés.** Les limons des plateaux sont formés de matériaux fins, argileux et siliceux, sauf à la base où ils contiennent de petits débris soit de la roche sous-jacente soit de roches actuellement érodées (débris de meulière). Développés sur les plateaux où ils peuvent atteindre une épaisseur de 6 mètres et peut-être plus. Les **limons épais, riches en argile, sont l'objet d'exploitation active par des briqueteries telle celle du Tillet** au Sud de Luzancy où le limon épais de 6 m montre deux niveaux d'âge différent. Les limons donnent des sols bruns profonds favorables à la grande culture ; on observe parfois des restes du couvert forestier antérieur sous forme de taches de chênaie conservées sur le plateau.

- **Argile résiduelle à meulière (RM).** L'argile à meulière en place, formation stratigraphique (g1b), couronne la plupart des hauteurs de l'Est du territoire de la feuille. Elle donne naissance sur les versants qu'elle domine à des glissements qui peuvent s'étendre fort loin et subsister même après l'arasement du niveau originel. Au fur et à mesure du glissement de ce matériel, les blocs de meulière s'amenuisent, l'argile est éliminée progressivement, on passe alors aux colluvions de débris meuliers. L'argile à meulière est peu propice aux cultures et son accumulation est marquée par des bosquets ou des bois. Toutefois on observe de plus en plus fréquemment le développement de la culture du maïs dans les zones où la taille des blocs

¹⁶ Source : carte géologique n°155 – Meaux – 1/50 000. BRGM 1978. carte géologique n°185 – Coulommiers – 1/50 000. BRGM 1989.

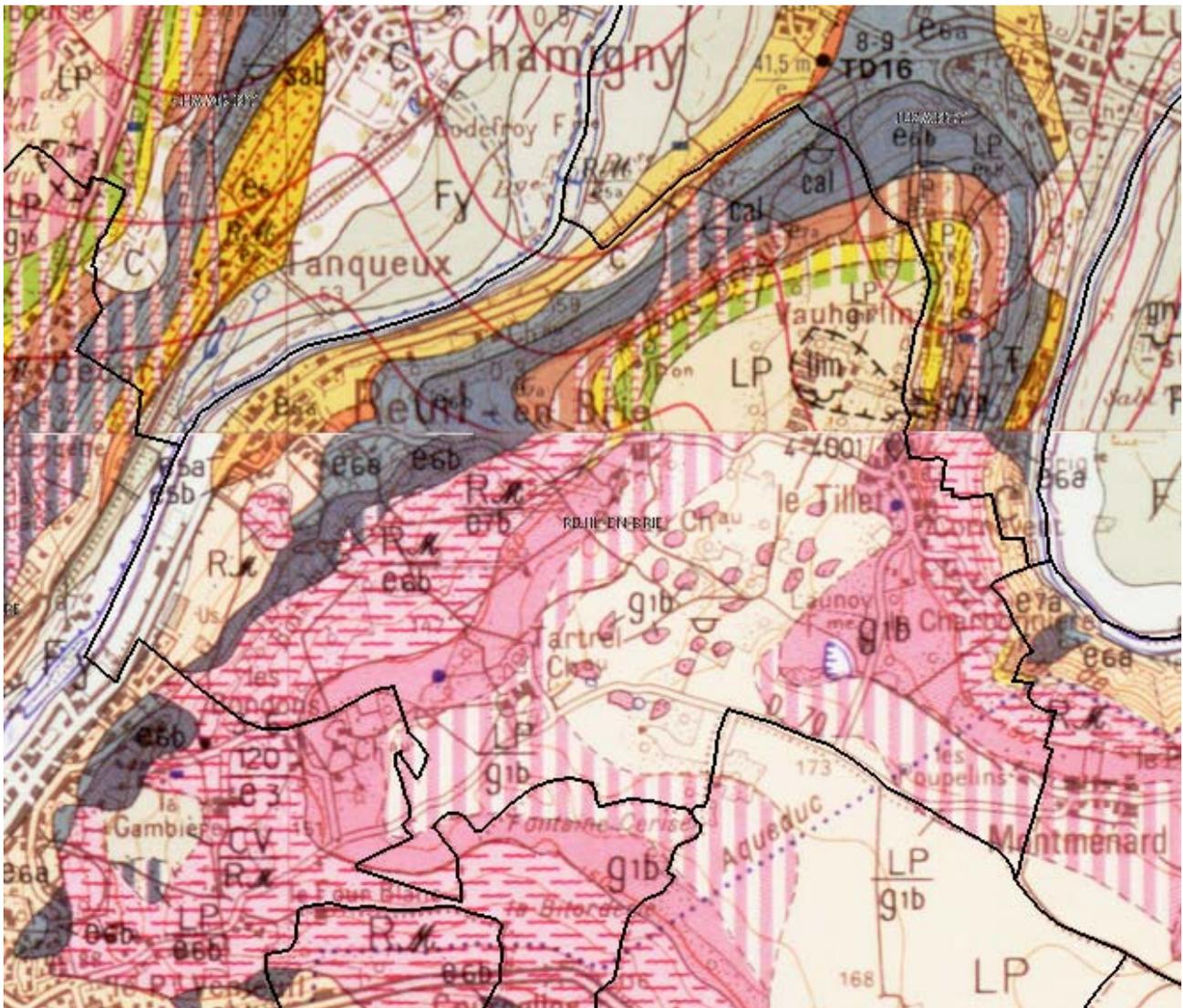
n'entrave pas la progression des appareils aratoires. Il s'y établit des sols bruns acides ou des sols lessivés hydromorphes dont peut s'accommoder le maïs. La végétation peut y être de type chênaie, mêlée de Bouleaux blancs et de Châtaigniers avec un tapis herbacé varié : Anémones, Pervenches, Endymion, Muguet. Dans les sites plus humides apparaissent des Saules avec Carex variés, Caltha palustris...

- **Bartonien inférieur (Auversien) (e6a)**. Sables et grès. C'est une formation surtout marine, représentée pour l'essentiel par des sables qui, vers le haut, peuvent être grésifiés. Il s'agit des Sables moyens des anciens auteurs. Elle montre, dans le détail, une grande complexité ; son épaisseur, variable, passe de 10 m à 35 m.

- **Lutétien inférieur et moyen. Calcaire grossier à glauconie (e5a)**. Le calcaire grossier apparaît dans l'entaille de la Marne, à Reuil-en-Brie. Il n'affleure qu'en débris épars de calcaire biodétritique, beige, granuleux à milioles et empreintes de bivalves.

- **Alluvions anciennes. Terrasses. Sables et graviers (FX et FY)**. Très développées dans la vallée de la Marne, elles présentent des faciès variés allant du limon argileux au cailloutis grossier, passant par des graviers hétérométriques et des sables fins ; ce dernier faciès est surtout développé au niveau et en aval de la traversée des sables auversiens. Les alluvions remanient de nombreux fossiles éocènes. Leur stratification est souvent irrégulière, entrecroisée.

La géologie du territoire de Reuil-en-Brie



(Source : infoterre.fr - BRGM)

1.2.2. Exploitation des substances minérales

La pierre de taille (Ca). Le seul niveau exploité fut celui du Lutétien inférieur essentiellement le calcaire à Miliolites, soit généralement à ciel ouvert, soit parfois souterrainement.

Les limons argileux des plateaux (Lim) ont été exploités pour briqueterie à l'Est de Cocherel au lieu-dit « la Tuilerie » et à l'Est de Reuil-en-Brie, au Tillet. Il est encore possible d'observer une bonne coupe de ces limons épais de 6 mètres dans la carrière du Tillet.

La Meulière. La meulière fit, en son temps, la célébrité de La Ferté-sous-Jouarre. De vastes excavations parsemant le plateau témoignent de cette activité extractive aujourd'hui abandonnée.

Si les exploitations furent nombreuses et importantes par le passé dans la Brie et la vallée de la Marne, elles sont pratiquement toutes abandonnées en dehors des gravières dans les alluvions anciennes. Il n'existe plus d'exploitation en activité sur le territoire communal de Reuil-en-Brie.

1.2.3. L'hydrogéologie

Plusieurs niveaux aquifères se superposent ; ils sont de plus en plus importants en descendant la série stratigraphique.

Les formations superficielles trop peu épaisses, généralement déboisées, ne conservent que peu de temps les eaux météoriques qu'elles perdent par évaporation ou évapotranspiration.

Le niveau de sources le plus élevé correspond au toit de l'Argile verte (gi1a) à 185-203 m d'altitude. De débit faible, elles n'ont été utilisées que localement et leurs risques de pollution, notamment par les amendements chimiques, sont grands.

Un second niveau apparaît au toit des marnes intercalées dans les formations gypseuses (e7) ; le débit de ces sources est également faible.

De petites nappes locales peuvent s'installer également sur les lits argileux de la partie inférieure du Marinésien.

La nappe traversant les sables auversiens n'est généralement pas utilisable car elle s'infiltré dans la masse des formations lutétiennes très fracturées et y circule de façon karstique. Un très faible niveau de sources se situe dans la partie supérieure des sables cuisiers, sur les petites intercalations argileuses (vallée du Clignon).

La première des deux nappes importantes correspond à l'Éocène inférieur. Elle n'affleure nulle part et n'est connue que par sondages.

La seconde des nappes importantes, et la plus exploitée, est la **nappe alluviale de la Marne** et de l'Ourcq. C'est également la nappe la plus menacée par l'exploitation intensive des alluvions anciennes et le comblement des excavations par du matériel polluant.

1.2.4. Le schéma départemental des carrières de Seine-et-Marne

La commune de Reuil-en-Brie est concernée par le **Schéma Départemental des Carrières approuvé par arrêté préfectoral du 12 décembre 2000** qui est actuellement en cours de révision.

Le territoire est concerné par le **périmètre C de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrière « Sables et Gravier »** définie par le décret du 11 avril 1969 dont la validité a été prolongée indéfiniment par la loi n°70-1 du 2 janvier 1970.

A l'intérieur de ce périmètre, peuvent être accordés :

- des autorisations de recherche, à défaut du consentement du propriétaire du sol, le titulaire d'une telle autorisation bénéficiant des dispositions des articles 71, 71-1, 71-2 du code minier et L.153-3 à L.153-15 du nouveau code minier ;

- des permis exclusifs de carrière, conférant à leur titulaire le droit d'exploiter la substance à l'exclusion de tout autre personne, y compris le propriétaire du sol, et d'invoquer le bénéfice des articles L. 153-3 à L. 153-15 du code minier.

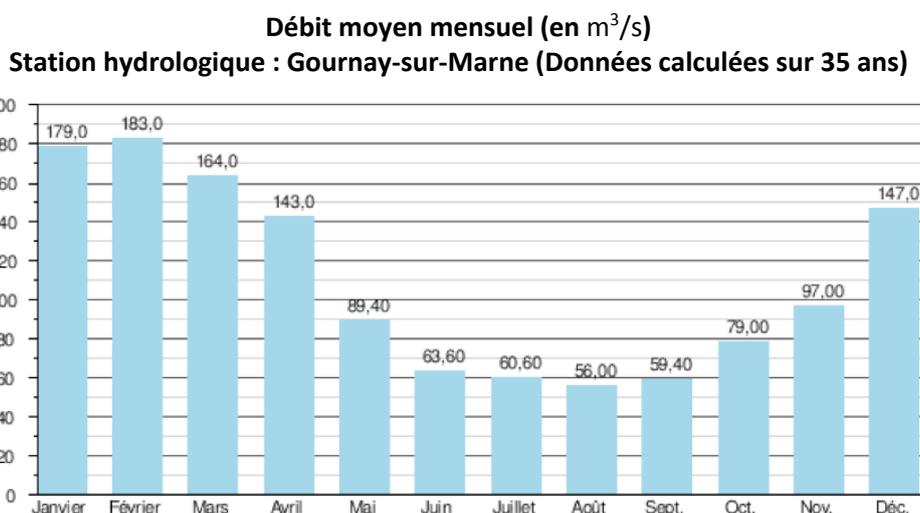
1.3. L'hydrologie : la Marne¹⁷

Les lacets de la Marne constituent la limite Ouest du territoire communal de Reuil-en-Brie

La Marne, située à l'Est du bassin parisien, est le principal affluent de la Seine. Elle prend sa source sur le plateau de Langres (Haute-Marne), et se jette dans la Seine à Charenton-le-Pont/Alfortville/Ivry-sur-Seine dans le Val-de-Marne.

Le débit moyen annuel de la Marne, calculé sur 35 ans (de 1974 à 2008 à Gournay-sur-Marne localité toute proche de son confluent avec la Seine), est de 110 m³/s. La rivière présente des fluctuations de débit saisonnières. Les hautes eaux sont hivernales et atteignent en moyenne de 143 à 183 m³/s, de décembre à avril inclus. Les maigres d'été, qui vont de juin à septembre voient le débit moyen chuter à 56 m³/s au mois d'août.

D'autre part les crues peuvent être assez importantes. En effet, le débit instantané maximal enregistré a été de 550 m³/s le 1er avril 1983, tandis que la valeur journalière maximale était de 544 m³/s le 31 mars 2001.



La Marne est classée navigable et canalisée sur 183 km depuis Épernay jusqu'à son confluent. Ses écluses présentent un gabarit de 45 m sur 7,80 m.

Tout le cours de la Marne est classé en 2^{ème} catégorie piscicole. Les espèces piscicoles dominantes sont les goujons, les ablettes et les chevesnes, accompagnées par les goujons et les principaux cyprinidés. Concernant les carnassiers, ils sont représentés par les brochets, perches, anguilles (espèce protégée), silures. Durant ces dernières années différentes opérations de repeuplement ont eu lieu sur son parcours dans le département.

1.4. Gestion des risques

1.4.1. Le DDRM de la Seine-et-Marne de 2009

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Seine-et-Marne identifie 2 risques dans la commune de Reuil-en-Brie :

- **Risque inondation,**
- **Risque Mouvement de terrain** (voir chapitre suivant sur les aléas).

Par ailleurs, le **risque sismique** doit être également mesuré.

1.4.2. Le risque inondation

¹⁷ Sources : www.hydro.eaufrance.fr - <http://services.sandre.eaufrance.fr>

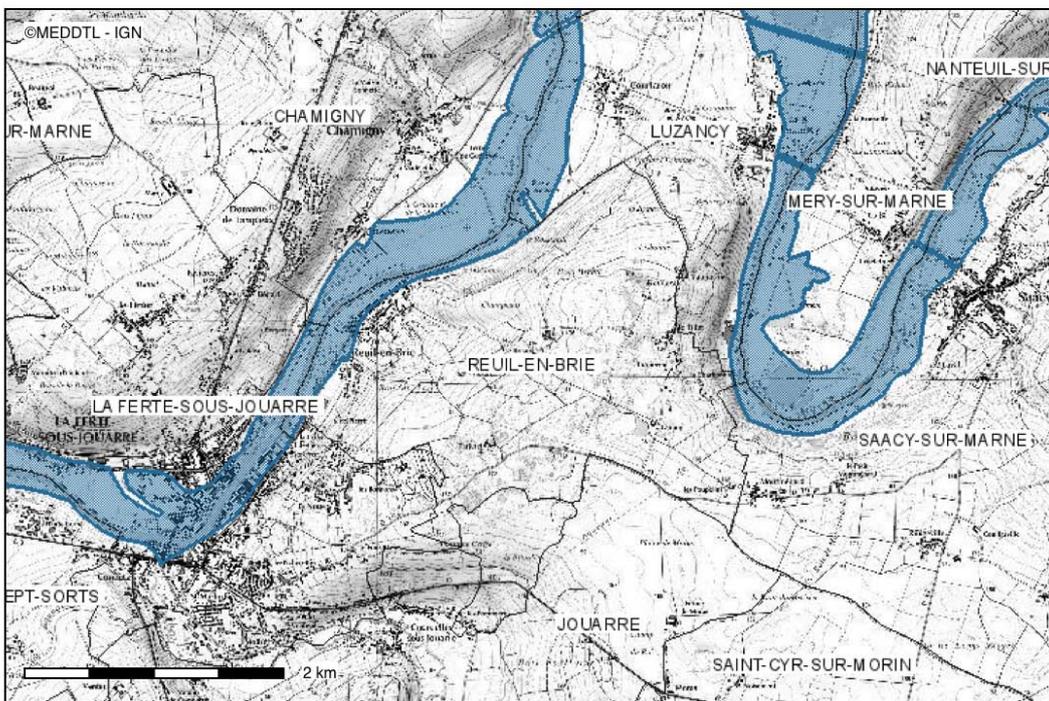
Les inondations peuvent se traduire de différentes façons soit par **débordement direct** (lorsque le cours d'eau sort de son lit pour occuper son lit majeur), par **débordement indirect** (lorsque les eaux remontent par les nappes phréatiques, alluviales, les réseaux d'assainissement ou d'eaux pluviales), par **stagnation des eaux pluviales** (lorsqu'à l'occasion de pluies anormales, la capacité d'infiltration, d'évacuation des sols ou du réseau d'eaux pluviales est insuffisante). Dans ces **trois premiers cas, il s'agit d'inondation de plaine**.

Les inondations peuvent également provenir de **crues torrentielles**, ou de **ruissellements en secteur urbain** (lorsqu'à la suite de pluies intenses, l'eau ruisselle fortement et ne peut s'infiltrer à cause de l'imperméabilisation des sols et la conception urbaine, saturant les capacités du réseau d'évacuation des eaux pluviales et envahissant alors l'espace urbain).

Le risque inondation est identifié au niveau de la Marne.

L'aléa inondation sur le territoire de Reuil-en-Brie

Cartographie des risques en Seine-et-Marne



Date d'impression : 26-07-2012

-  Communes
-  Aléa inondation - Couche de synthèse
-  Aléa mouvement de terrain - Couche de synthèse

Description :

Cartographie des risques en Seine-et-Marne - Information préventive - Source : <http://cartorisque.prim.net>

Les documents officiels et opposables aux tiers peuvent être consultés à la mairie ou à la préfecture.

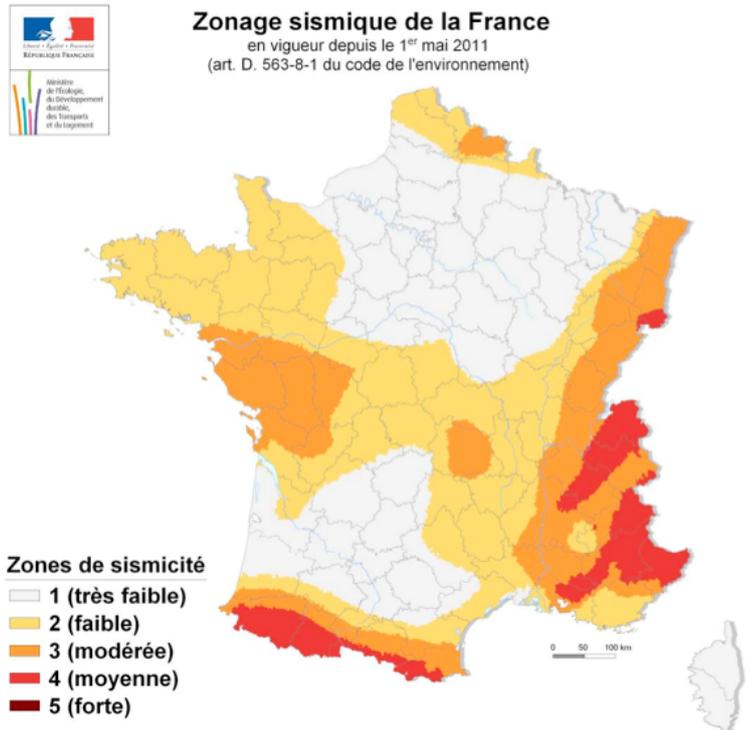
La cartographie ci-avant indique qu'une partie du bourg centre limitrophe de la rue du 8 mai 1945 est concernée par le risque inondation.

Un **Plan des Surfaces Submersibles (PSS)** existe sur le territoire communal. L'arrêté préfectoral 95 DAE 1 URB n°62 du 18 mai 1995, modifiant l'arrêté préfectoral 94 DAE 1 URB n°95 du 7 décembre 1994, qualifie de projet d'intérêt général le projet de protection des zones inondables dans la vallée de la Marne.

1.4.3. Le risque sismique

Depuis le 1^{er} mai 2011, la France dispose d'un nouveau zonage sismique¹⁸ divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes :

- une **zone de sismicité 1** où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) ;
- quatre **zones de sismicité 2 à 5**, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.



Selon le **zonage sismique** du territoire français entré en vigueur au 1er Mai 2011, la commune de Reuil-en-Brie est en **zone de sismicité 1**, aussi, elle n'est pas concernée par des prescriptions parasismiques particulières pour les bâtiments.

1.5. Des aléas identifiés

L'aléa (phénomène naturel) non croisé à des enjeux (vulnérabilité liée à des enjeux humains, économique ou environnementaux) ne peut pas être pris comme un risque à part entière.

Il convient donc de tenir compte des aléas identifiés à titre informatif, et que la commune ou les services instructeurs puissent utilement avertir la population sur les précautions à prendre en cas de dépôt de permis de construire dans une zone concernée par l'aléa.

1.5.1. Le phénomène de retrait-gonflement des argiles

Explication de l'aléa Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Par définition, l'aléa retrait-gonflement est la probabilité d'occurrence spatiale et temporelle des conditions

¹⁸ Source : www.risques-sismiques.fr

nécessaires à la réalisation d'un tel phénomène. Parmi les facteurs de causalité, on distingue classiquement des facteurs de prédisposition (nature du sol, contexte hydrogéologique, géomorphologique, végétation, défauts de construction) et des facteurs de déclenchement (phénomènes climatiques) selon le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

Le terme d'aléa désigne la probabilité qu'un phénomène naturel d'une intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné. Ainsi les sols argileux se rétractent en période de forte sécheresse et produisent des dégâts importants. La carte des aléas ci-après permet de délimiter les secteurs sensibles au phénomène de retrait-gonflement.

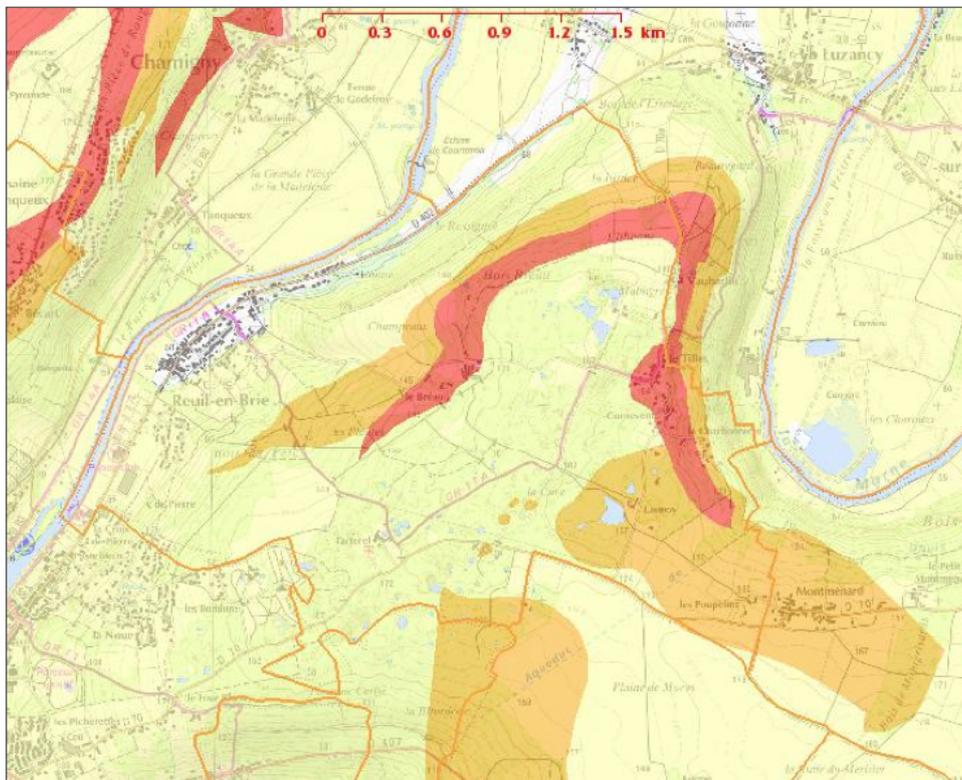
Classification du type d'aléa selon les données du BRGM

Type d'aléa	Risque
Aléa fort	Probabilité de survenance d'un sinistre la plus élevée Forte intensité du phénomène
Aléa moyen	Zone intermédiaire
Aléa faible	Sinistre possible en cas de sécheresse importante Faible intensité du phénomène

L'aléa retrait gonflement des argiles sur le territoire de Reuil-en-Brie



[Page précédente](#) [Imprimer cette page](#)



Légende de la carte

-  Argiles
-  Aléa fort
-  Aléa moyen
-  Aléa faible
-  Aléa à priori nul
-  Argiles non réalisé

La commune de Reuil-en-Brie est principalement concernée par des aléas forts à moyens au niveau du hameau du Tillet et de la Charbonnière et sur une partie du bâti isolé. Le bourg centre de Reuil n'est pas concerné par l'aléa.

Il est à noter qu'il existe une plaquette informative traitant du retrait-gonflement des argiles réalisée par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement pouvant être utilement délivrée aux pétitionnaires.

1.5.2. Le phénomène de glissement de terrain

Un phénomène de **glissement de terrain** a eu lieu au niveau du **hameau du Tillet** en **2001** sur un secteur en forte pente descendant vers la vallée de la Marne

Ce glissement se trouve à proximité d'une **cavité souterraine** identifiée au niveau de l'ancienne carrière d'argile de la briqueterie du Tillet.



Fiche synthétique : 67700134

Vous pouvez télécharger cette fiche synthétique au format ASCII.
[Page précédente](#) [Page d'accueil](#) [Fiche détaillée](#) [Exporter la fiche](#)
 (*) Seul les champs qui contiennent des données sont affichés à l'écran

IDENTIFICATION

Type mouvement :	Glissement
Degré de fiabilité sur le type :	Fort
Date début :	01/09/2001
Degré de précision sur la date :	Mois
Département :	Seine-et-marne - (77)
Commune principale :	REUIL-EN-BRIE
Numéro Insee :	77388
Lieu dit :	Le Tillet
Coordonnées X saisi (m) :	661590
Coordonnées Y saisi (m) :	140180
Type coordonnées :	NTF Lambert 1 Nord
Précision X Y saisi :	Décamètre
Longitude (°) :	3,17761340674932
Latitude (°) :	48,9589088035021
QUALITÉ : Fiabilité-Précision-Exhaustivité	
Degré de fiabilité de la fiche :	Forte
Précision/Exhaustivité de la fiche :	Bonne (63%)
SOURCE(S)	
Organisme de saisie / Contexte étude :	SGR/IDF-77 (Inventaire départemental Seine-et-Marne)
GEOMETRIE	
Largeur du glissement :	35
Amplitude du glissement :	2
DOMMAGES	
Sur les biens :	Oui
Victimes :	Non
ORIGINE	
Origine :	Naturelle (Pluie)



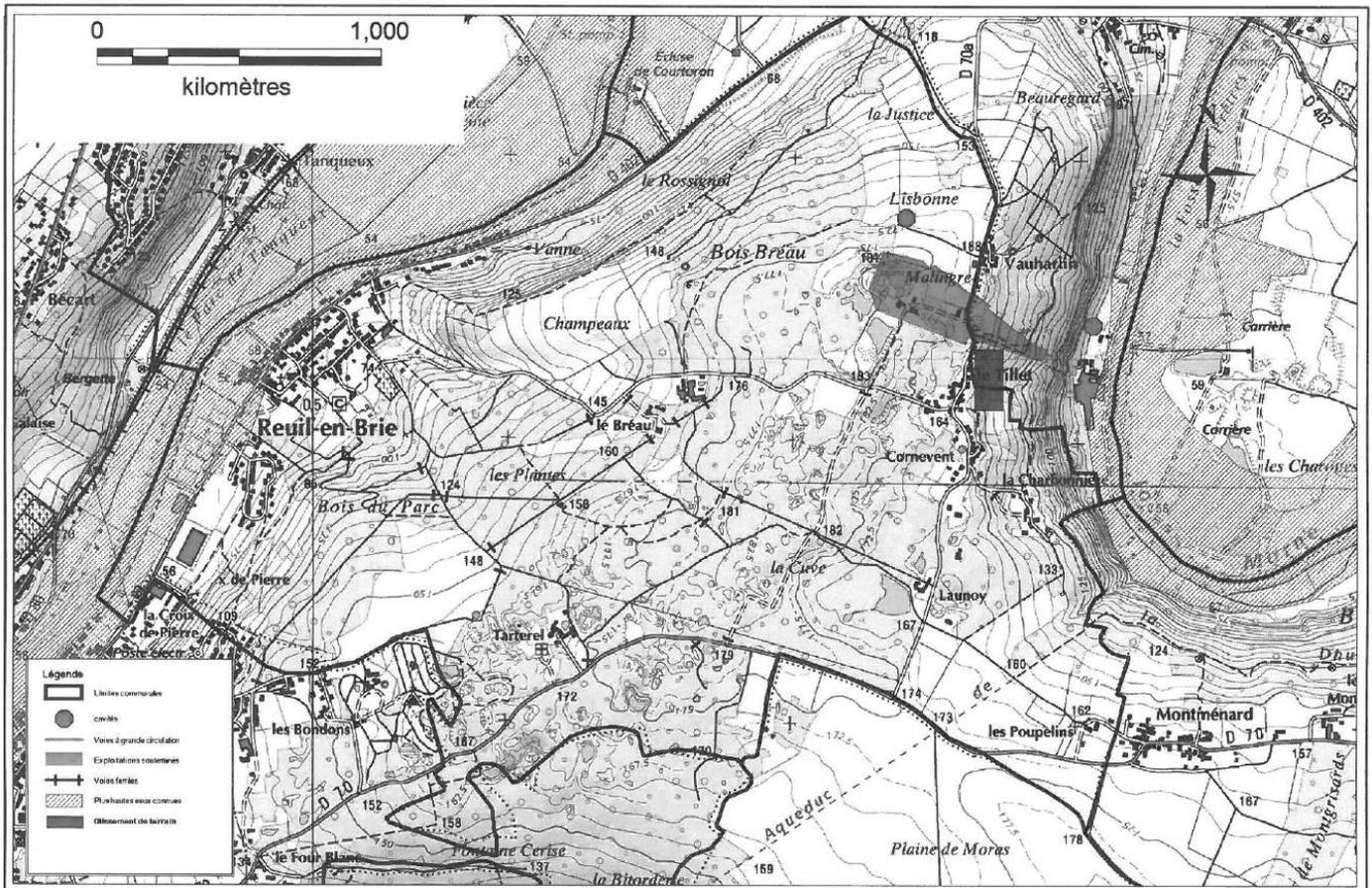
Fiche synthétique de la cavité : IDFAA0070061

Vous pouvez télécharger cette fiche synthétique au format ASCII.

[Page précédente](#) [Page d'accueil](#) [Exporter la fiche](#)

(*) ATTENTION, ces communes ont changé de code INSEE, le nouveau code est indiqué entre parenthèses.
 (**) Seuls les champs qui contiennent des données connues sont affichés à l'écran.

Identifiant de la cavité :	IDFAA0070061
Type de cavité :	carrière
Nom de la cavité :	Reuil-en-Brie / Lieu dit Le Tillet
Département :	Seine-et-marne - (77)
Nom de la commune (à la saisie) :	REUIL-EN-BRIE (77388)
Code insee commune :	77388
Coordonnées X,Y en Lambert 93 métrique :	712812, 6873847
Coordonnées X,Y ouvrage :	661391, 1140794
Lambert X,Y ouvrage :	Lambert 1
Précision coordonnées :	25 m
Repérage géographique :	centre cavité
Positionnement :	imprécis
Date de validité :	02/11/2004
Auteur de la description :	LREP



Le CETE Ile-de-France a réalisé une étude pour la commune visant à améliorer les connaissances dans le domaine des risques liés à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

1.5.3. L'aléa remontées de nappe

Les nappes phréatiques sont également dites « libres » car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltré dans le sol et rejoint la nappe.

Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltré et est reprise plus ou moins vite par l'évaporation et par les plantes, une troisième s'infiltré plus profondément dans la nappe.

Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air, elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée. On dit que la pluie recharge la nappe.

C'est durant la période hivernale que la recharge survient car :

- les précipitations sont les plus importantes,
- la température y est faible, ainsi que l'évaporation,
- la végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

A l'inverse durant l'été la recharge est faible ou nulle. Ainsi on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne. On appelle « battement de la nappe » la variation de son niveau au cours de l'année.

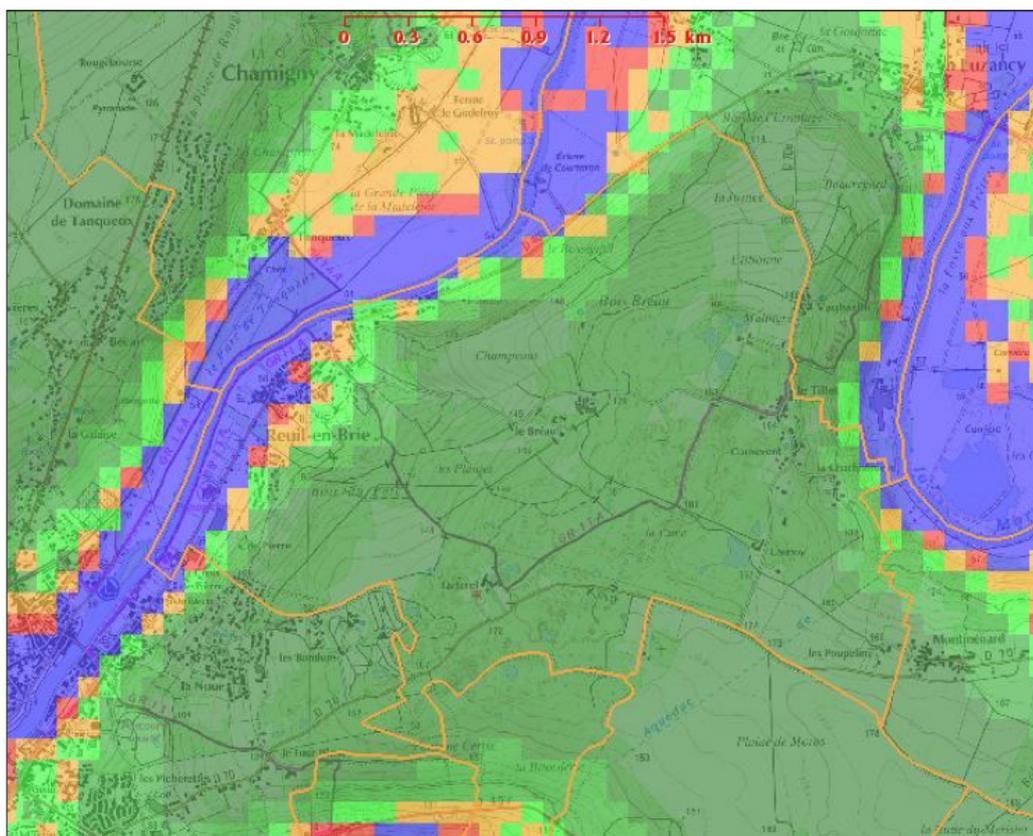
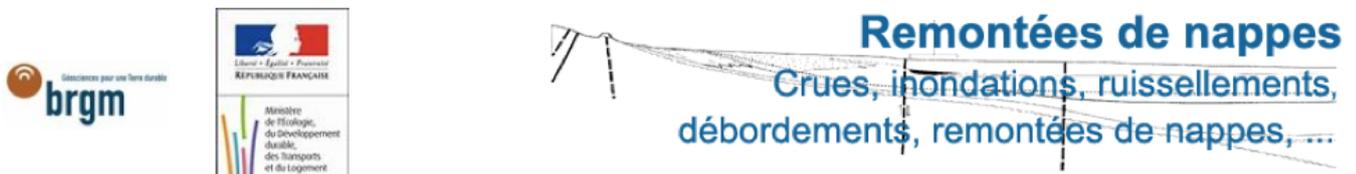
Chaque année en automne, avant la reprise des pluies, la nappe atteint ainsi son niveau le plus bas de l'année : cette période s'appelle l'« étiage ». Lorsque plusieurs années humides se succèdent, le niveau

d'étiage peut devenir de plus en plus haut chaque année, traduisant le fait que la recharge naturelle annuelle de la nappe par les pluies est supérieure à la moyenne, et plus importante que sa vidange annuelle vers les exutoires naturels de la nappe que sont les cours d'eau et les sources.

Si dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe. Plus l'apparition d'un tel phénomène est probable.

On appelle **zone «sensible aux remontées de nappes»** un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol. Pour le moment en raison de la très faible période de retour du phénomène, aucune fréquence n'a pu encore être déterminée, et donc aucun risque n'a pu être calculé.

L'aléa remontée de nappe sur le territoire de Reuil-en-Brie



[Page précédente](#) [Imprimer cette page](#)

Légende de la carte

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible
- Non réalisé

Source : www.inondationsnappes.fr - BRGM – MEDDTL – consultation 26/07/2012

L'aléa remontée de nappe à Reuil-en-Brie concerne la totalité des vallées de la Marne. Nous noterons qu'une partie des zones agglomérées est concernée par la nappe sub-affleurante.

1.5.4. Les arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Depuis 1982, il a été recensé sur la commune 6 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pour inondations et coulées de boue, et mouvements de terrain.

Arrêtés de reconnaissance de Catastrophe Naturelle à Reuil-en-Brie (m-a-j : 19/01/2011)

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations et coulées de boue	08/04/1983	10/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Inondations et coulées de boue	30/05/1983	06/06/1983	20/07/1983	26/07/1983
Inondations et coulées de boue	19/12/1993	15/01/1994	12/04/1994	29/04/1994
Inondations et coulées de boue	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Source : www.prim.net.fr - MEDDE – consultation 26/07/2012

Il est à noter que ces évènements climatiques correspondent à des phénomènes ponctuels est très aléatoires. À ce titre, ils sont juste répertoriés à titres indicatifs.

L'évènement de 1999 correspond à la tempête qui a touché une grande partie du territoire national.

2. Un patrimoine naturel à préserver

2.1. Un patrimoine naturel ne faisant pas l'objet de protection ou recensement

2.1.1. Les sites Natura 2000

Les origines du réseau Natura 2000...

Le réseau écologique européen est issu de la convention de Berne de 1979 dont se sont inspirées les directives :

- « **Oiseaux** » (directive 79/409/CEE du Conseil des Communautés européennes du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages) ;
- « **Habitats** » (directive 92/43/CEE du Conseil des Communautés européennes du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et la flore sauvages).

Chaque pays membre de l'union européenne a dû présenter des sites ayant un intérêt pour la sauvegarde des oiseaux rares ou menacés en vue d'un classement en **Zones de Protection Spéciale (Z.P.S.)** et des habitats naturels particuliers de la faune et de la flore sauvage formant les **Zones Spéciales de Conservation (Z.S.C.)**.

Les ZSC concernent les habitats naturels et les espèces animales et végétales d'intérêt communautaire (hors avifaune). Elles sont désignées à partir des Sites d'Importance Communautaire (SIC) proposés par les Etats membres et adoptés par la Commission européenne. Les ZPS sont désignées, en application de la Directive « Oiseaux », sur la base des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

Le réseau « Natura 2000 » regroupe donc l'ensemble des Z.P.S. et Z.S.C. sur le territoire européen.

Aucune zone Natura 2000 n'est recensée sur le territoire communal.

Cependant, le site Natura 2000 n°FR1112003 dit « Boucles de la Marne », est localisé sur le territoire voisin de la commune de Mery-sur-Marne.

Le hameau de la Charbonnière se trouve à proximité du site. Il conviendra donc de prendre en compte cet élément et de veiller notamment à la préservation des boisements périphériques.

2.1.2. L'arrêté préfectoral de protection de biotope

L'arrêté préfectoral de protection de biotope ou APB ou APPB est un arrêté, pris par le préfet, pour protéger un habitat naturel ou biotope abritant une ou plusieurs espèces animales et/ou végétales sauvages et protégées.

L'APB peut concerner un ou plusieurs biotopes pouvant être concernés sur un même site ; exemple : forêt, zone humide, dunes, landes, pelouses, mares.

L'effet du classement suit le territoire concerné lors de chaque changement de son statut ou de sa vente.

Aucun arrêté de biotope n'est recensé sur le territoire communal.

2.1.3. Les espaces naturels sensibles (ENS)

Les espaces naturels sensibles des départements (ENS) sont un outil de protection des espaces naturels par leur acquisition foncière ou par la signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics mis en place dans le droit français et régis par le code de l'urbanisme.

Aucun arrêté d'ENS n'est recensé sur le territoire communal.

2.1.4. Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique

Initié en 1982 par le Ministère de l'Environnement, l'inventaire des **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** a pour but la localisation et la description des zones naturelles présentant un intérêt écologique, faunistique et floristique particulier. Cet inventaire recense donc les milieux naturels les plus remarquables de la région.

La ZNIEFF n'est pas une protection réglementaire du milieu naturel, elle donne une information quant à la qualité biologique des sites naturels. Elle répond à un besoin quant à la sensibilisation, à l'importance des richesses naturelles, à une prise en compte de ces richesses dans l'aménagement du territoire et a pour but de faciliter une politique de conservation, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel.

Les ZNIEFF sont classées selon deux niveaux d'intérêt :

- zone de type I, correspondant à des secteurs de superficie généralement réduite caractérisée par leur intérêt biologique remarquable,
- zone de type II, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Aucune ZNIEFF n'est recensée sur le territoire communal.

2.1.5. Les Zones d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO)

Un inventaire des Zones d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO) existe à l'échelle de la France. Ces ZICO correspondent aux milieux prioritaires pour la conservation des espèces d'oiseaux sauvages de la Communauté Européenne.

Aucune ZICO n'est recensée sur le territoire communal.

2.2. Les grands ensembles naturels du territoire

Le territoire de Reuil-en-Brie, à cheval sur deux entités géographique fortes, présente une diversité des milieux naturels ou anthropisés permettant l'accueil d'une faune, d'une flore et d'habitats diversifiés à très forte valeur patrimoniale ou réglementaire. Certaines espèces sont inféodées à des habitats précis qui eux-mêmes dépendent des conditions environnementales locales (humidité, nature du sol, activités humaines...).

2.2.1. La zone urbanisée : l'agglomération et les hameaux

Que ce soit dans les villages ou à leur périphérie, la qualité de la faune et de la flore urbaines est liée à plusieurs facteurs qui déterminent le maintien durable des espèces animales :

- l'ancienneté des constructions et la diversité des matériaux utilisés,
- la densité du maillage d'espaces verts à travers le bâti,
- la diversité de la flore qui compose les espaces-verts intra urbains et les ceintures périurbaines.

Les constructions anciennes favorisent l'installation d'une faune spécialisée. La nature des matériaux utilisés et l'architecture des bâtiments offrent de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux : Mésange bleue, Mésange charbonnière, Etourneau sansonnet, Effraie des clochers, Hirondelle de fenêtre...

Au cœur du bâti, les espaces verts privatifs permettent l'accueil d'une faune diversifiée : Pie bavarde, Chardonneret élégant, Hérisson, Fouine, Lérot, etc.

Les haies et les arbres d'ornement, souvent constitués d'espèces exotiques à feuillage persistant (thuyas, lauriers, résineux divers) peuvent constituer des espaces très compartimentés, mis à profit par certains oiseaux. Leur composition à bases d'essences locales arbustives, démultiplie fortement leur intérêt et ils deviennent alors un support de nidification recherché par une grande variété d'oiseaux : Tourterelle turque,

Merle noir, Accenteur mouchet, Rouge-gorge familier, Verdier d'Europe, Linotte mélodieuse, fauvettes...

Localement, les parcs plantés d'arbres anciens, riches en cavités attirent d'autres espèces plus exigeantes. Ce sont par exemple la Chouette hulotte ou certaines chauves-souris arboricoles.

Les animaux les plus rares et les plus sensibles sont les chauves-souris, qui peuvent s'installer dans diverses cavités ou combles peu fréquentés, ou encore certains spécialistes des vieux murs comme le Lézard des murailles.

La flore la plus caractéristique des centres urbains est celle des vieux murs : Linaire cymbalaire, Chélidoine, Rue des murailles...

La diversité faunistique et floristique des lieux habités reposent sur deux éléments majeurs à maintenir :

- la cohérence et la continuité du réseau d'espaces verts, jardins et vergers, au travers des zones construites,
- la présence d'un habitat ancien ou récent mais proposant des matériaux variés et des cavités pour l'accueil de la faune et de la flore.

2.2.2. Les surfaces agricoles

Sont ici décrits, l'ensemble des espaces utilisés pour les besoins économiques de l'agriculture contemporaine.

Les labours destinés à la production agricole correspondent à un habitat très artificialisé. Hormis quelques adventices des cultures, la flore est surtout représentée sur les rares bordures de chemin, de fossé ou de talus. Dans l'ensemble la végétation qui y est communément répandue est composée d'espèces banales et résistantes : Plantain majeur, Potentille rampante, Trèfle rampant, Armoise vulgaire ainsi que les graminées sociables (Chiendent, vulpins...).

Du fait des méthodes modernes d'agriculture, la faune y trouve des conditions difficiles de survie (manque d'abris et de ressources alimentaires). Quelques espèces très spécialisées et peu exigeantes y vivent en permanence : Alouette des champs, Bergeronnette printanière, Bruant proyer, Perdrix grise. Les cultures profitent également à quelques animaux à grand rayon d'action, en déplacement entre deux zones boisées, comme les renards et les chevreuils. Le lièvre peut également fréquenter ces milieux, mais ne saurait s'y maintenir sans la proximité des lisières de bois, de quelques bosquets et alignements de buissons.

Le moindre espace « diversificateur » est très favorable à la petite faune : talus, emprise de poteau électrique, quai de stockage, jachère où apparaissent des plantes de friches ou de lisières (Tanaisie et Armoise vulgaire, Aigremoine, Carotte sauvage) ainsi que des arbustes (aubépines, sureaux, églantiers...). Ces espaces restreints où la flore se diversifie sont des refuges pour les insectes. Ces derniers procurent une variété de ressource alimentaire qui est primordiale pour le maintien de certains animaux dans les cultures (bergeronnettes, hérissons, lièvres, musaraignes...). On peut y ajouter la présence de plusieurs espèces proies (rongeurs, passereaux terrestres) dont tirent profit les petits prédateurs : Belette, Renard, Buse variable, Faucon crécerelle et Hibou moyen-duc...

Les zones de cultures intensives représentent aujourd'hui un milieu relativement banal. Cependant, le maintien d'un maximum d'éléments diversificateurs, comme les bernes herbeuses de chemin, les petits boisements et talus arbustifs qui sont primordiaux pour la survie d'une faune et d'une flore très spécialisées, participe à la ramification ultime de la trame verte locale.

2.2.3. Le plateau de la Brie des étangs

Les espaces boisés sont des éléments du patrimoine naturel qui participent fortement aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Ils constituent des zones de vie pour la faune et la flore, contribuent à l'épuration de l'air et des sols, à la lutte contre l'érosion, à la diversité biologique et à la richesse des paysages. Ils remplissent aussi des fonctions économiques et on leur attribue de plus en plus des fonctions sociales dans le domaine des loisirs.

Dans la vaste zone boisée, on peut dénombrer une grande variété d'animaux forestiers ou des lisières :

- Insectes et autres invertébrés (Papillons, Carabes, Escargot de Bourgogne...),
- Oiseaux (Loriot jaune, Gobemouche gris, Pouillot véloce, rapaces, pics et de nombreux autres passereaux insectivores...),
- Mammifères (Muscardin, Ecureuil, Lièvre, Sanglier, Chevreuil, Renard, Hérisson...).

Sur le plan cynégétique, la concentration des Cerfs dans la Brie est importante. Les populations de Sangliers sont en très forte augmentation pouvant occasionner des dégâts agricoles importants.

Enfin, les boisements constituent un milieu de première importance pour les chauves-souris. Plusieurs espèces trouvent leur gîte dans les arbres creux.

Il faut, par ailleurs, souligner l'intérêt écologique marqué des lisières qui forment un espace de transition entre le bois et l'espace agricole. La densité d'oiseaux nicheurs y est importante (bruants, rouges-gorges, hypolaïs, fauvettes, grives, pouillots...).

Le principal enjeu repose sur la conservation des boisements et leurs lisières pour leur intérêt écologique et paysager qui participent à l'intérêt global du territoire.

2.2.4. La vallée de la Marne

Une vallée représente un des écosystèmes les plus complexe et productif sur le plan de la flore et de la faune. Elle définit une zone de transition entre les milieux terrestres et aquatiques et donc un écosystème aux nombreuses potentialités : celles de ces deux types de milieux auxquelles s'ajoutent des caractéristiques nouvelles sur les zones d'interaction de ces deux éléments : berges, rivages, zones submersibles, dépressions inondées régulièrement...

L'ensemble de la biocénose des zones humides constitue un riche patrimoine naturel, indispensable à l'équilibre biologique et hydrologique de la vallée et de ces affluents.

Le cours d'eau est bordé par des ripisylves, boisements de faible largeur se développant sur les rives. Les boisements alluviaux sont riches en essences variées (le Saule blanc, le Frêne élevé, l'Aulne glutineux, le Chêne pédonculé, l'Erable sycomore...).

Ces bois de feuillus constituent un écrin fondamental pour la faune et les boisements linéaires des rives retiennent plus particulièrement la Grive litorne, le Loriot d'Europe, le Rossignol philomèle ou le Gobemouche gris. Certains **mammifères** recherchent également ces milieux : Rat musqué, Ragondin, Putois d'Europe, Campagnol amphibie, Musaraigne aquatique ; ces deux derniers plus rares et localisés.

Hormis la faune piscicole bien connue, d'autres espèces animales tirent profit des corridors formés par les ripisylves et les rives encaissées des cours d'eau. On y dénombre une grande quantité d'**oiseaux**, comme des pics et autres passereaux insectivores forestiers mais il s'agit aussi de certains oiseaux spécialisés comme le Martin-pêcheur d'Europe, le Chevalier guignette et l'Hirondelle de rivage.

Ailleurs dans la vallée ou dans les vallons au contact de celle-ci, les zones d'eaux calmes et les petits plans

d'eau sont particulièrement favorables au séjour des **oiseaux d'eau** : Canard colvert, Héron cendré ...

La bonne fonctionnalité écologique de la Marne repose, comme tout cours d'eau, d'abords sur la qualité des eaux superficielles ou souterraines qui alimentent ses différentes composantes mais aussi sur le respect de l'identité de ces composantes et de leur bonne répartition sur le territoire communal. Si les cours d'eau doivent bénéficier au maximum d'une réelle continuité voire de sa restauration (lit mineur), les grands ensembles prairiaux et zones humides annexes du lit majeur et vallons affluents doivent également être préservés afin d'assurer leur pleine fonctionnalité écologique (régulation du cycle de l'eau, préservation de la qualité de l'eau, réservoir de biodiversité).

2.3. Les zones humides¹⁹

2.3.1. Typologie des milieux humides présents sur le territoire de Reuil-en-Brie

Le Porter à connaissance Seine-et-Marne Environnement identifie plusieurs types de zones humides sur la commune de Reuil-en-Brie : les peupleraies, les forêts humides, les bordures de cours d'eau, les plans d'eau, les mares et une zone marécageuse avec Saules.

Les peupleraies sont des milieux artificiels, plantés par l'homme, et qui ne possèdent pas de réelles fonctions hydrauliques ou en terme de biodiversité. Cependant, ces espaces anthropiques possèdent un important pouvoir de restauration. En effet, avec un plan de gestion adapté, ces espaces peuvent récupérer leur intérêt pour la ressource en eau (épuration recharge des nappes, lutte contre l'érosion...) ainsi que pour la biodiversité.

On retrouve plus particulièrement sur la commune des zones de peupleraies rasées. Ces secteurs sont très intéressants car ils retrouvent leur fonctionnalité première de zones humides (expansion des crues, épuration...).

Les milieux boisés possèdent également un intérêt, en particulier lorsqu'il s'agit de peuplements autochtones (saule, frêne, aulne). Ils jouent un rôle important dans l'épuration de l'eau grâce au système racinaire des arbres qui les composent. Ce type de zone humide devient de plus en plus rare au profit des peupleraies. En fonction des essences qui les composent et de l'âge des peuplements, ces derniers peuvent être réellement intéressants en matière de biodiversité.

Les berges de cours d'eau, en fonction de leur typologie, peuvent être des milieux humides intéressants et à préserver. En effet, les espèces floristiques qu'elles hébergent (roseaux, carex, joncs, saules...) permettent de limiter l'érosion et d'épurer les eaux dans une moindre mesure. Mais ces micros zones humides linéaires sont essentielles pour le déplacement des petites espèces. En effet, les berges de cours d'eau participent pleinement à la trame verte en servant de corridors écologiques pour la faune (amphibiens, reptiles, micro-mammifères...).

Bien que les plans d'eau ne soient pas considérés comme des zones humides en tant que telle, leurs berges peuvent abriter de micro milieux humides (roselières, magaphorbiaies, cariçaies...), très intéressants, autant pour la ressource en eau (épuration maintien des berges...) que pour la biodiversité.

Les mares de la commune sont essentiellement forestières. On retrouve donc différents types de mares fonction de leur état de conservation ou encore la gestion dont elles font l'objet. D'une manière générale, les mares ouvertes aux rayons du soleil seront plus intéressantes que les mares embroussaillées ou en voie de fermeture par la végétation.

¹⁹ Porter à connaissance de Seine-et-Marne Environnement sur la commune de Reuil-en-Brie - 2012

Les mares, malgré leur faible surface, sont des milieux humides à conserver pour de nombreuses raisons :

- Elles possèdent de réelles fonctions hydrauliques : recharge des nappes, stockage des eaux, épuration,
- Elles jouent un rôle important dans le maintien de la continuité écologique et abritent bon nombre d'espèces : amphibiens, libellules, insectes aquatiques, flore...

D'une manière générale, bien que les mares isolées soient d'un réel intérêt, les réseaux de mares sont des secteurs devant être préservés prioritairement.

Enfin, la zone marécageuse correspond à une mégaphorbiaie. Ces milieux ouverts sont les zones humides les plus intéressantes.

En effet, avec l'abandon du pâturage, beaucoup de milieux humides de plateau se sont boisés ou ont été plantés de peupliers. Ces milieux ouverts sont donc patrimoniaux et nécessitent une conservation. Ils sont bien souvent le lieu de vie ou de reproduction de bon nombre d'espèces rares ou menacées.

Toutes ces zones humides jouent le rôle de réservoirs de biodiversité, mais ce n'est pas leur fonction principale. En effet, ces milieux humides, quels qu'ils soient, jouent également un rôle primordial pour la ressource en eau. Fréquemment comparées à de grosses éponges, les zones humides permettent l'expansion des crues et le stockage des eaux qui seront ensuite relarguées tout au long de la saison sèche (étiage), permettant de maintenir un débit constant et d'éviter les assècs. Mais elles jouent également un rôle dans la filtration des eaux grâce aux espèces végétales qui s'y développent (roseau, massettes, joncs...) et dont les capacités d'épuration sont avérées.

2.3.2. Identification des zones à enjeux sur le territoire de Reuil-en-Brie

A partir des travaux de recensement des zones humides, plusieurs zones de la commune de Reuil-en-Brie ont été diagnostiquées comme intéressantes pour la ressource en eau et les espèces qui sont liées aux milieux humides.

Les secteurs à préserver sur la commune de Reuil-en-Brie se situent principalement à l'Ouest et dans la partie Sud et Sud-Est de la commune.

Le secteur à l'Ouest se situant le long de la Marne est intéressant pour ses berges de cours d'eau.

De nombreuses mares et plans d'eau se situent pour la plus grande majorité au Sud de Reuil-en-Brie.

S'étendant entre les lieux-dits « Le Bréau, Cornevant et Launoy », le secteur Sud-Est est intéressant pour ses peupleraies, ses forêts humides et sa zone marécageuse avec saules.

2.4. Une Trame Verte et Bleue à prendre en compte²⁰

La TVB représente l'ensemble des continuités écologiques terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue) composées de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques

La trame verte est définie dans le cadre du Grenelle de l'Environnement comme un "outil d'aménagement du territoire qui permettra de créer des continuités territoriales".

Elle est complétée par une trame bleue formée des cours d'eau et masses d'eau et des bandes végétalisées généralisées le long de ces cours et plans d'eau.

L'objectif de la TVB est d'assurer une continuité biologique entre les grands ensembles naturels et dans les milieux aquatiques pour permettre notamment la circulation des espèces sauvages.

²⁰ SRCE Ile-de-France – Préfecture de la Région IdF – CR IdF - Octobre 2013.

Concrètement, caractériser la trame verte et bleue consiste à identifier à la fois les noyaux ou cœurs de biodiversité et les espaces que pourront emprunter la faune et la flore sauvages pour communiquer et échanger entre ces cœurs de nature.

La TVB et le PLU

- Les PLU ont l'obligation d'intégrer les enjeux identifiés par le SRCE, mais aussi de préserver et remettre en état les continuités écologiques.
- La traduction locale porte sur une réflexion sur la fonctionnalité des continuités écologiques de l'ensemble du territoire, plus particulièrement dans les zones non bâties (y compris les zones à urbaniser document d'urbanisme en vigueur). A l'échelle communale, elle peut se traduire par des mises en œuvre opérationnelle et une opposabilité aux tiers par le document d'urbanisme.

2.4.1. Les sous-trames identifiées par le SRCE Ile-de-France

Sur un territoire donné, une sous-trame représente l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu et le réseau que constituent ces espaces plus ou moins connectés. Ils sont composés de réservoirs de biodiversité, de corridors et d'autres espaces fréquentés régulièrement par les espèces typiques de la sous-trame considérée.

En Ile-de-France, quatre sous-trames ont été identifiées: arborée, herbacée, des grandes cultures, des milieux aquatiques et corridors humides.

Chacune a fait l'objet d'une analyse croisée au regard de la nature des sols et des activités humaines: sols calcaires, sols acides, zones humides, milieux ruraux et milieux urbains.

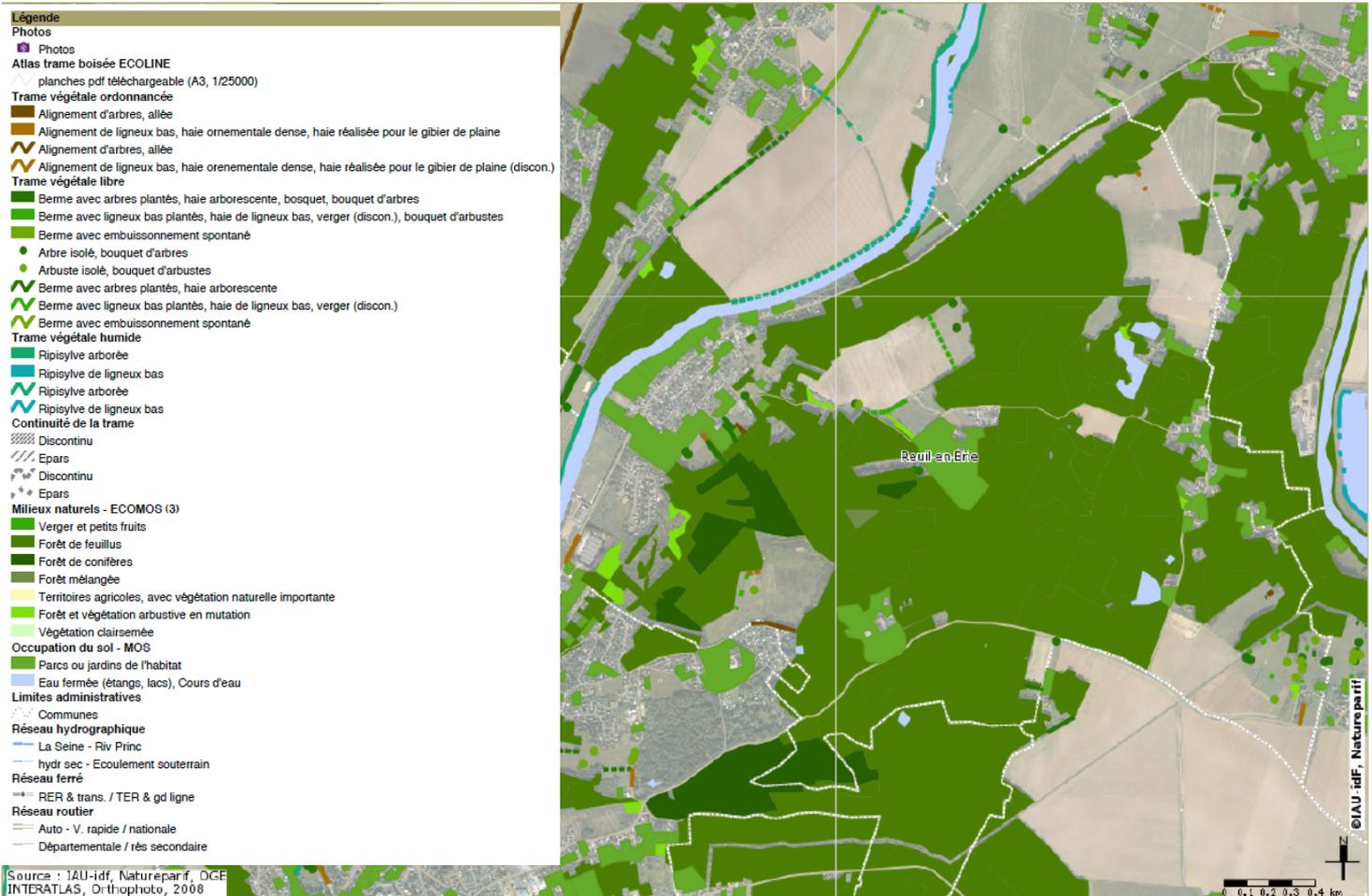
(voir détail des sous-trames du SRCE Ile-de-France pages suivantes)

La sous-trame arborée

Elle est composée de forêts, petits boisements, formations artificielles (parcs, plantations, peupleraies, vergers), haies rurales et alignements d'arbres en ville ou le long des infrastructures, arbres isolés dans les jardins ou dans l'espace rural. D'une surface de 358 850 hectares, elle représente 29,7% du territoire régional.

Atlas de la trame boisée ECOLINE, zoom sur Reuil-en-Brie

ECOLINE - La trame boisée



(Source : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme, IAU - Ile-de-France)

Le couvert forestier occupe une très grande partie du territoire communal, principalement au niveau du plateau. Les forêts mélangées sont les plus représentées.

L'ensemble des parties agglomérées du village et des hameaux est entouré de bermes avec embuisonnement spontané. Elles correspondent aux jardins entourant les habitations.

La sous-trame herbacée

Cette sous-trame regroupe de multiples habitats présentant des enjeux très différents et caractérisés par la faible superficie et la dispersion des parcelles, et par l'extrême hétérogénéité de leur composition: prairies, pelouses calcaires, landes et pelouses acides, formations herbacées marécageuses, friches, espaces verts herbacés, bermes herbeuses des grandes infrastructures. Elle occupe 115 014 hectares, soit 9,5% du territoire régional.

Atlas de la trame herbacée ECOLINE, zoom sur Reuil-en-Brie

ECOLINE - La trame herbacée



Légende

Photos

- Photos

Atlas trame herbacée ECOLINE

- planches pdf téléchargeable (A3, 1/25000)

Trame végétale ordonnancée

- Haie ornementale dense, haie réalisée pour le gibier de plaine (discon.)
- Haie ornementale dense, haie réalisée pour le gibier de plaine (discon.)

Trame végétale libre

- Bande herbeuse (plus de 5 mètres de large)
- Berme prairiale, prairie naturelle
- Jachère faune sauvage, friche
- Berme avec arbres plantés, haie arborescente
- Berme avec ligneux bas plantés, haie de ligneux bas, verger (discon.)
- Berme avec embuissonnement spontané
- Bande herbeuse (entre 2,5 et 5 mètres de large)
- Bande herbeuse (plus de 5 mètres de large)
- Chemin enherbé, chemin partiellement enherbé (discon.)
- Berme prairiale, Prairie naturelle
- Berme avec arbres plantés, haie arborescente
- Berme avec ligneux bas plantés, haie de ligneux bas, verger (discon.)
- Berme avec embuissonnement spontané
- Jachère faune sauvage, friche

Trame végétale humide

- Bande herbeuse ripicole (plus de 5 mètres de large)
- Bande herbeuse ripicole (entre 2,5 et 5 mètres de large)
- Bande herbeuse ripicole (plus de 5 mètres de large)

Continuité de la trame

- Discontinu
- Epars
- Discontinu
- Epars

Milieux naturels - ECOMOS (3)

- Prairies
- Territoires agricoles, avec végétation naturelle importante
- Pelouse et pâturage naturel
- Landes et broussailles
- Roches nues
- Végétation clairsemée

Occupation du sol - MOS

- Surfaces en herbe à caractère agricole
- Eau fermée (étangs, lacs), Cours d'eau

Limites administratives

- Communes

Réseau hydrographique

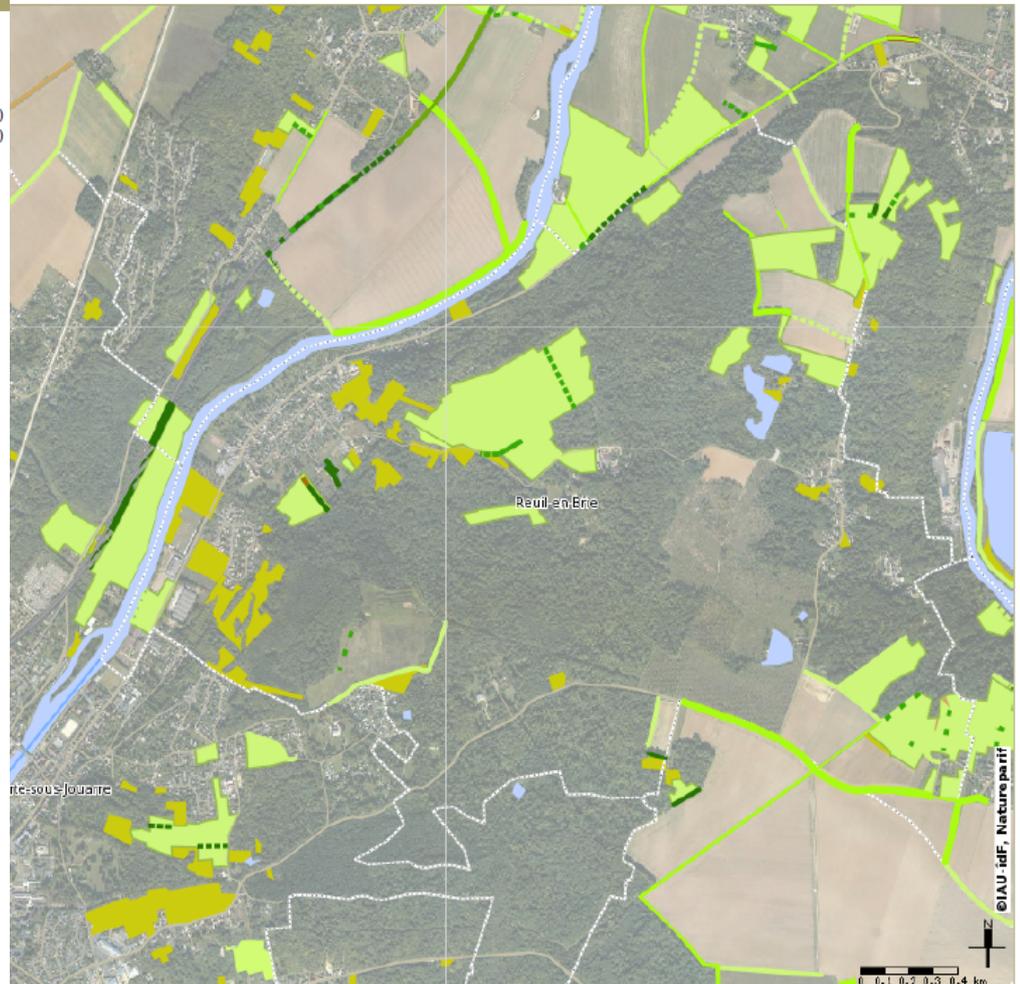
- La Seine - Riv Princ
- hydr sec - Ecoulement souterrain

Réseau ferré

- RER & trans. / TER & gd ligne

Réseau routier

- Auto - V. rapide / nationale
- Départementale / rés secondaire



(Source : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme, IAU – Ile-de-France)

La trame herbacée identifie des prairies en périphérie du village. Il est à noter le caractère non agricole de ces espaces qui correspondent à des étendues herbeuses.

La sous-trame grandes cultures

Outre les grands espaces cultivés (grande culture et maraîchage), cette sous-trame occupe en particulier des mosaïques agricoles et des secteurs de concentration de mares et mouillères. Les grandes cultures représentent 549 600 hectares, soit 45,6% du territoire régional.

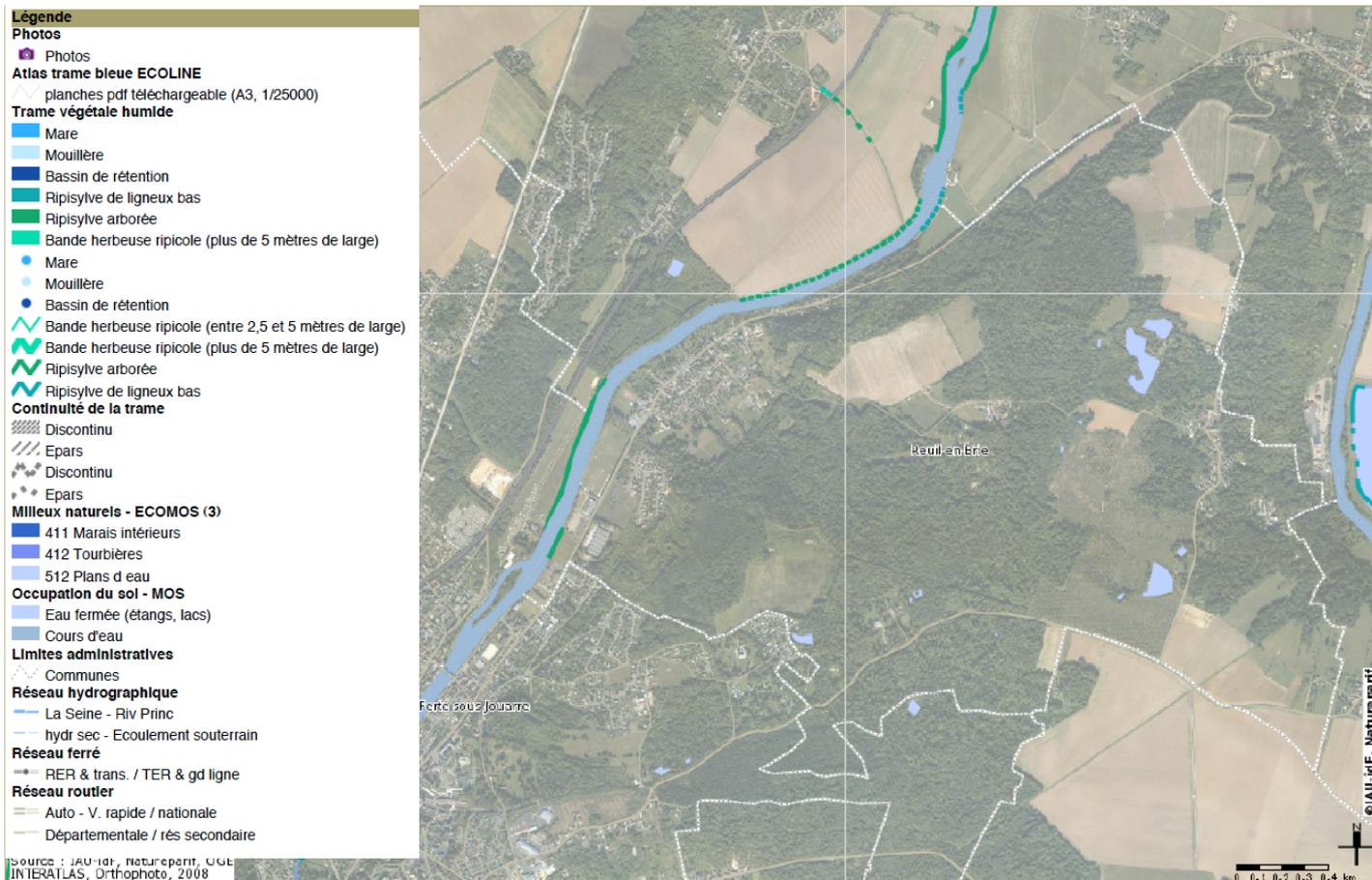
Non cartographiée, cette sous-trame est aisément identifiable au niveau des vastes clairières agricoles présentes dans le plateau boisé. Les espaces agricoles sont minoritaires sur le territoire communal étant donné la forte présence de la trame boisée.

La sous-trame des milieux aquatiques et des corridors humides

Elle est composée d'éléments multiples, avec de nombreux points d'interface avec les autres sous-trames: eaux courantes (petits et grands cours d'eau, canaux), eaux stagnantes (plans d'eau, mares et mouillères), zones humides herbacées (bas-marais, tourbières, roselières, prairies humides, communs avec la sous-trame herbacée) et arborées (ripisylves, forêts alluviales, peupleraies, communs avec la sous-trame boisée). D'une surface de 54 749 hectares, elle représente 4,5% du territoire régional, dont 2/3 de zones humides.

Atlas de la trame milieux aquatiques et corridors humides, zoom sur Reuil-en-Brie

ECOLINE - La trame bleue



(Source : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme, IAU - Île-de-France)

La sous-trame aquatique identifie la vallée de la Marne et sa ripisylve arborée ainsi que les petits plans d'eau localisés sur le plateau.

2.4.2. Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques

Ce sont les espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ces espaces peuvent abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou accueillir de nouvelles populations. Les réservoirs de biodiversité concentrent aujourd'hui l'essentiel du patrimoine naturel francilien. Ils correspondent à des milieux naturels ou plus généralement semi-naturels, c'est-à-dire largement influencés par les activités humaines.

Les réservoirs de biodiversité occupent 21,3% du territoire régional, soit 256 579 hectares.

A l'échelle du territoire communal, la carte ci-après définit un réservoir de biodiversité (en vert foncé) et un espace tampon (en vert clair) au niveau du plateau de la Brie. Le réservoir correspond au milieu humide identifié dans le plateau.

Il conviendra donc de préserver ces espaces, mais aussi de porter une attention particulière à la zone tampon identifiée autour de ce réservoir de biodiversité. Cette zone tampon est délimitée sur les boisements connexes au réservoir de biodiversité.

Les corridors écologiques offrent aux espèces des conditions favorables à leurs déplacements (dispersion et/ou migration) et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ils correspondent aux voies de déplacement préférentielles empruntées par la faune et la flore.

L'identification des corridors a été fondée en Ile-de-France sur l'étude des possibilités de déplacement de certaines espèces animales, au regard des habitats naturels dans lesquels ils évoluent :

- les corridors de la sous-trame arborée, favorables aux grands ongulés comme aux chauves-souris et aux papillons forestiers;
- les corridors de la sous-trame herbacée, favorables aux espèces généralistes des prairies, friches et dépendances vertes des infrastructures telles que les couleuvres et les sauterelles;
- les corridors des milieux calcaires de la sous-trame herbacée, favorables aux espèces spécialisées des milieux calcaires, en particulier les papillons;
- les cours d'eau qui constituent la fois des corridors spécifiques pour la flore et la faune aquatiques des eaux courantes (poissons, crustacés, libellules...) et des réservoirs de biodiversité.



Carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue de la Région Ile-de-France – 08 (zoom sur la commune de Reuil-en-Brie)

(Source : SCER IdF – Préfecture de la région Ile-de-



France – 2013))

Concernant les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue, la Marne correspond à un corridor principal à restaurer ou conforter. Par ailleurs, le secteur de concentration de mares et mouillères identifiées sur le plateau est identifié comme étant un élément d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques. Ce secteur est concerné par un corridor de la sous-trame arborée à préserver.

Milieus physique et naturel : constats et enjeux

Constats :

- Des occupations du sol très distinctes entre la vallée et le plateau boisé
- Plusieurs risques identifiés sur le territoire
- Aucune protection réglementaire ou inventaire scientifique concernant la biodiversité
- Des continuités écologiques identifiées au niveau des zones boisées (trame verte) et de la Marne (trame bleue)
- Des milieux humides identifiés au niveau de la vallée et du plateau

Enjeux :

- Prendre en compte les risques dans le développement éventuel de l'urbanisation
- Préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité
- Préserver les milieux humides
- Eviter la diffusion des constructions et le mitage des territoires au niveau des zones naturelles sensibles

3. Les composantes humaines et culturelles du territoire

3.1. Un paysage structuré par le relief

Le paysage est un atout majeur pour la qualité de vie et pour l'image même de la commune. Sa préservation représente un enjeu pour la conservation d'un cadre de vie agréable, et peut se traduire aussi à long terme, par des retombées économiques (maintien de la population en place, attrait de nouvelles populations...), touristiques et bien sûr environnementales.

Localement, on peut distinguer deux entités paysagères principales :

- Les entités bâties,
- La vallée de la Marne,
- Le plateau de la Brie des Etangs.

3.1.1. La vallée de la Marne

L'élément fédérateur de la vallée, à savoir le cours d'eau de la Marne, n'est que très peu perceptible sur le territoire communal où il constitue la limite. La vallée présente des caractéristiques différentes selon trois séquences identifiables :

- Au Sud-Ouest du territoire, le fond plat est en partie occupé par des espaces dédiés aux loisirs ce qui a en grande partie artificialisé la vallée.
- A l'arrière des parties urbanisées, la vallée est occupée par des jardins que l'on peut découvrir via le chemin de halage.
- En limite Nord du territoire, l'aspect plus naturel reprend ses droits avec une vallée occupée par des boisements et prairies.

3.1.2. Le plateau de la Brie

La partie Est du territoire se présente sous la forme d'un massif forestier de plateau semblant impénétrable vu de l'extérieur. La cuesta boisée qui délimite ce relief de plateau est irrégulière et mouvementée. Elle domine le paysage d'ensemble du finage.

La couverture boisée compact et d'un vert profond accentue encore plus le caractère imposant du massif. Vu de la vallée, ce relief ferme complètement l'horizon.

A l'intérieur du massif forestier, le paysage est celui fermé d'une forêt dense où les seules percées visuelles sont représentées par les routes et chemins. Dans l'ensemble, il est difficile d'y évaluer l'étendue de ces boisements. Les points de vue permettant d'apprécier le paysage de plaine y sont très rares du fait de cette couverture forestière uniforme. Les clairières agricoles présentent de vastes espaces de respiration.

De nombreuses constructions isolées sont repérables dans le massif boisé. Elles rappellent les activités anciennement présentes dans la commune : agriculture et exploitation de la pierre (corps de fermes et anciens bâtiments d'activité) ; mais aussi que le secteur était un lieu de villégiature recherché aux portes de Paris (présence de belles demeures secondaires).

3.2. Une morphologie urbaine sans réelle organisation

3.2.1. Le tissu urbanisé

Cette unité délimite l'ensemble des zones construites et de leurs abords. Plusieurs entités se distinguent : le village ancien et ses extensions périphériques, et les hameaux.

Le village

Le village se développe à l'interface entre la vallée de la Marne et les coteaux du plateau Briard. Il présente un aspect minéral et dense au niveau des parties les plus anciennes que sont la rue du 8 mai 1945 pour partie, et les rues de Rohan et du Commandant Frot. Les vues sont fermées vers le paysage extérieur.

Une urbanisation moins dense a peu à peu investi le centre du village (rue Pasteur), puis l'extrémité Nord de la rue du 8 mai 1945 et le coteau. Elle présente un aspect plus aéré où le végétal est plus présent. Le bâti s'est développé en extension linéaire le long de la rue du 8 mai 1945 sous la forme d'un bâti pavillonnaire, puis en remontant progressivement vers les coteaux.

Un lotissement a été aménagé à flanc de coteau de manière indépendante du village ancien, les voiries n'étant pas connectées entre cette nouvelle entité bâtie et le village. La vaste propriété du château de Reuil-en-Brie, créé une importante rupture entre le village et le lotissement.

Les hameaux

Les hameaux se trouvent confinés dans le paysage fermé du plateau boisé, où ils sont imperceptibles de l'extérieur. Les habitations d'égrainent

3.2.2. La lecture du parcellaire

Les constructions les plus anciennes ont généralement leur façade principale implantée parallèlement à la rue et disposée à l'alignement et en continuité. Le parcellaire, profond et étroit, est occupé sur le devant par la construction principale et à l'arrière par des jardins ou vergers. Ces parcelles en lanières en été pour parties occupées à leur extrémité par de nouvelles habitations.

Les zones bâties plus récentes présentent un urbanisme bien moins dense et complexe. L'organisation du bâti est plus éclatée, en rupture avec l'alignement sur la rue. Le dessin parcellaire y est orthogonal et répété et l'implantation des habitations souvent en recul voire au centre des terrains.

3.3. Une architecture briarde à prendre en compte

3.3.1. Un bâti ancien très caractéristique

L'architecture ancienne est typique de la Brie. Plusieurs caractéristiques majeures y sont donc recensées :

- Des toitures à forte pente, 45° et plus, adaptées à la tuile plate de type « petit moule » recouvrant des espaces grenier importants. Elles sont à deux versants simples (2 longs pans terminés par un pignon),
- Les murs sont en moellons de meulière, enduits soit à « pierres vues », c'est-à-dire laissant apparaître celle-ci de façon irrégulière, soit intégralement à l'aide de revêtements en mortier de chaux,
- La présence fréquente de lucarnes interrompant l'avant-toit ou non. Elles sont soit composées de deux versants (lucarne pignon), soit à 3 versants dont un versant en croupe (lucarne capucine).

Les bâtiments, aux volumes très simples (rectangulaires), sont disposés parallèlement ou perpendiculairement à la rue principale. Ils sont soit composés d'un rez-de-chaussée surmonté de combles

aménagés, soit d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles.

Le bâti ancien dans le bourg centre et les hameaux



3.3.2. Un bâti contemporain en rupture

Les nouvelles constructions ont importé, en plus d'une nouvelle forme urbaine, une nouvelle forme architecturale. Le bâti contemporain se compose en très grande majorité de maisons individuelles. Les constructions récentes présentent, d'un certain point de vue, un style très homogène, car, même si la diffusion des matériaux autorise aujourd'hui des aspects très différents, les volumes et les implantations restent similaires et répétés.

Progressivement, l'habitat vernaculaire est délaissé au profit d'habitat non régional, dont l'aspect se trouve parfois en rupture nette à l'écriture traditionnelle et défini par une multiplicité d'influences. Les techniques modernes de construction et les nouvelles attentes dans le bâti font que matériaux et styles employés diffèrent de ceux utilisés traditionnellement : tuiles mécaniques, crépis, volets roulants, larges baies vitrées...

Les **façades** sont lisses, recouvertes d'un enduit uniforme, et l'animation est reportée sur la couleur des couvertures, des encadrements et des clôtures.

Les **toitures** sont parfois complexes (coupes, tourelles, lucarnes, plus de 2 pans...) et le plus souvent couvertes de tuiles mécaniques.

En fonction du type de bâti, leur volume présente très généralement un rez-de-chaussée de plain-pied avec ou sans combles aménagés.

L'habitat, autrefois ouvert sur l'extérieur, matérialise sa limite par des haies et autres clôtures. La verticalité dans le paysage disparaît au profit de l'horizontalité, dans le lotissement. L'unité de la rue disparaît, tout comme l'unité architecturale.

3.4. Un petit patrimoine local à préserver

3.4.1. Les Monuments Historiques

Il n'existe aucun monument historique, ni aucun monument identifié au titre de l'Inventaire général du patrimoine.

3.4.2. Les sites inscrits

Il n'existe aucun site inscrit sur le territoire communal.

3.4.3. Le petit patrimoine remarquable

- Eglise Saint-Jacques et Saint-Philippe (XIIIe et XVIe siècle) – bourg centre
- Ancien prieuré – bourg centre
- Château de Reuil et anciens communs du Château de Reuil (1870) – bourg centre
- Château de Tarterel – bâti isolé
- Château du Bréau – bâti isolé
- Bâti de caractère dans le bourg centre et les hameaux (début XXème siècle)
- Meules en pierre de meulière dans le bourg centre et les hameaux

Eglise Saint-Jacques et Saint-Philippe



Ancien prieuré



Meule en pierre



Bâti de caractère



Anciens communs du château de Reuil



3.5. Le patrimoine archéologique

Le Service Régional de l'Archéologie d'Ile-de-France devra être consulté lors de projets de travaux de terrassements à l'occasion des extensions de réseaux ou de reconstruction dans les sites archéologiques connus, afin de pouvoir s'assurer qu'aucun site préhistorique ou historique ne sera mis à jour lors des affouillements du sol.

Toute découverte fortuite doit être immédiatement signalée au Service Régional de l'Archéologie.

Il convient de rappeler les lois suivantes :

- Loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945) particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),
- Loi du 15 juillet 1980 (articles L. 322.1 et 322.2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par les lois 2003-707 du 1er août 2003 et 2009-179 du 17 février 2009,
- Articles R.111-4 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

Le paysage, la forme urbaine et l'architecture : constats et enjeux

Constats :

- Un paysage fortement marqué par le relief et l'occupation du sol
- Une forme urbaine marquée par les contraintes du relief
- Un bâti éclaté
- Une architecture ancienne encore bien marquée et caractéristique
- Un petit patrimoine existant

Enjeux paysagers

- Conserver la lisibilité et la hiérarchie des composantes paysagères (vallée, plateau et agricole, boisements)
- Structurer des limites urbaines franches et non diffuses en évitant la diffusion des constructions et le mitage
- Concentrer le développement urbain autour de l'existant en évitant les extensions tentaculaires

Enjeux urbains et architecturaux

- Créer du lien urbain entre les zones d'extension et le centre (et notamment les équipements publics)
- Réfléchir aux coutures urbaines et à la prise en compte des liaisons douces
- Eviter toute nouvelle extension avec une desserte en impasse, et préférer les bouclages assurant une meilleure desserte et une meilleure intégration de l'extension au bourg
- Eviter le modèle de développement en drapeau ou double-rideau
- Préserver l'architecture traditionnelle et le bâti de caractère

**TROISIEME PARTIE : BILAN DU POS,
JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU
PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET
DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A
L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE
REGLEMENT**

1. Du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme

1.1. L'historique du POS de Reuil-en-Brie

Le **Plan d'Occupation des Sols** de la commune de Reuil-en-Brie a été **approuvé le 28 novembre 1986** et a fait l'objet de plusieurs évolutions.

Les objectifs d'aménagement du POS étaient - :

- **Un développement limité et contrôlé de la croissance** (90 nouveaux logements projetés entre 1980 et 1990, soit 230 habitants supplémentaires – Hameaux maintenus dans leur forme actuelle).
- **L'amélioration de la relation habitat/emploi/équipements** (permettre l'implantation de petites entreprises, notamment par la création de lotissements artisanaux dans la zone INAA),
- **La protection et la mise en valeur de l'environnement** (protection des massifs boisés et parc de châteaux, éviter le mitage le long de la vallée ou des lisières forestières),
- **La protection de l'activité agricole,**
- **L'amélioration du cadre de vie** (permettre l'extension des terrains sportifs, la création d'espaces verts et de voiries).

Modification n°1 approuvée le 20 janvier 1989

(Le contenu de cette modification n'est pas connu)

Modification n°2 approuvée le 22 décembre 1989

- Délimitation d'un secteur Ndf, au lieu-dit « La Vanne ».
- Définition d'un EBC dans le parc de la propriété.
- Ajustement réglementaire.

Modification n°3 approuvée le 28 février 1992

- Reclassement en zone UB d'une parcelle classée en zone UX (parcelle mitoyenne des zones IINA et INAc).
- Prolongement de l'EBC sur le pourtour de la zone.
- Ajustements réglementaires.

Modification n°4 approuvée le 25 novembre 1993

- Ajustement réglementaire (notamment les articles 11).
- Evolution des emplacements réservés.

1.2. Le bilan du POS

Depuis l'approbation du POS en 1986 :

- **Population** : 462 habitants supplémentaires, soit de 388 habitants en 1982, à 850 en 2009.
- **Résidences principales** : 168 résidences supplémentaires, soit de 139 résidences principales en 1982, à 307 en 2009.

- **Equipements et loisirs** : la zone NDC est quasiment intégralement occupée : salle de sport, terrains de tennis, centre équestre, terrains de football, école, salle des fêtes.

Dans le bourg principal :

- **Les zones UA et UB** n'offrent réellement de plus de potentiel constructible, si les éventuelles possibilités de construction en drapeau ne sont pas prises en compte. Seule la petite zone UB qui a été reclassée durant la modification de 1992 reste disponible.
- **Les zones NBa délimitées rue du Tillet et chemin des Carrières** offrent un potentiel permettant l'édification d'une douzaine de maisons individuelles (potentiel exclusivement localisé sur le secteur de la rue du Tillet).
- **La zone NBc** délimitée en limite de La Ferté-sous-Jouarre est urbanisée (2 maisons individuelles).
- **La zone NAa** (vocation résidentielle et activité) localisée au niveau du lieu-dit « La Carrière » n'a pas été urbanisé,
- **La zone NAb** (vocation résidentielle) localisée à proximité du cimetière n'a pas été urbanisée,
- **Les zones INAc et INAd** sont intégralement urbanisées (53 pavillons).

Dans les hameaux :

- **Les zones NBb et NBc** n'offrent plus qu'un potentiel constructible pour environ 6 maisons individuelles (2 à 3 au Tillet, 1 à la Charbonnière et 2 aux Poupelins).

Un potentiel constructible est encore identifié dans les parties actuellement urbanisées. Il avoisine 15 à 20 maisons individuelles potentielles.

Depuis la révision l'élaboration du POS en 1986, le parc de logements a augmenté de manière importante via notamment la création d'un lotissement de 53 lots, mais aussi par une importante densification du bourg centre et des hameaux.

Aujourd'hui, le POS qui a été l'outil de mise en œuvre de la politique d'aménagement et d'urbanisme de la commune pendant plus de vingt ans nécessite ainsi d'être actualisé au regard du travail déjà réalisé et de l'évolution du contexte communal mais aussi législatif.

Il apparaît nécessaire de réfléchir au devenir des zones ouvertes à l'urbanisation en termes de surfaces et localisation.

1.3. Analyse des espaces consommés au cours des 10 dernières années

Nombre de logements commencés à Reuil-en-Brie par type entre 2003 et 2013

Année	Nbr.de logements commencés Individuels purs	Nbr.de logements commencés Individuels groupés	Nbr.de logements commencés Collectifs	Nbr.total de logements commencés	Surface totale en m ² de logements commencés	Surface moyenne des logements en m ²
2003	2	0	0	2	256	128
2004	2	0	0	2	195	98
2005	1	0	0	1	93	93
2006	6	0	0	6	818	136
2007	3	0	0	3	352	117
2008	1	0	0	1	219	219
2009	2	0	0	2	150	75
2010	0	0	0	0	0	0

2011	1	0	0	1	167	167
2012	3	0	0	3	482	161
2013	0	0	0	0	0	0
Total	21	0	0	21	0	133

(Source : MEDDE, www.developpement-durable.bscocom.fr - Données SITADEL2 – Données arrêtés fin mars 2015)

Selon les données du Ministère, **21 logements individuels** ont été édifiés sur le territoire communal entre 2003 et 2013. **Aucun logement collectif** n'a été bâti à Reuil-en-Brie. La surface moyenne des logements faisait 133 m².

Au cours des 10 dernières années (2003-2013), 13 maisons individuelles ont été édifiées. La consommation foncière correspond en tout à **1,45 ha**.

Au cours des 10 dernières années, aucun espace agricole n'a été impacté par de l'extension de l'urbanisation. Dans un contexte de densification important, seuls des friches et des jardins ont été urbanisés dans le cadre de redécoupages d'unités foncières le plus souvent (urbanisation des jardins d'agréments ou des délaissés).

1.4. Evolution du MOS

Selon les cartographies de l'IAU IdF présentant l'occupation du sol détaillée en 1982 et 2008, l'urbain construit recensé sur le territoire a évolué de 13,38 ha.

Il représentait, en 2008, 38,78 ha, contre 25,4 ha en 1982. Cette évolution est très majoritairement liée à la création du lotissement communal entre Reuil-en-Brie et La Ferté-sous-Jouarre et à la densification du bourg centre (nombreux jardins divisés et construits).

De plus, selon le dernier MOS de 2012, s'il ne fait pas état d'une évolution des espaces urbanisés, il fait état d'une évolution des forêts (+8,29 ha) et d'une diminution des milieux semi-naturels (-7,8 ha).

1.5. Les premiers grands objectifs du PLU

La commune a décidé, suite à une délibération en Conseil Municipal en date du **5 avril 2012**, la **révision de son Plan d'Occupation des Sols valant élaboration d'un Plan local d'Urbanisme**.

Dans la délibération, le Conseil Municipal a notamment fixé les objectifs suivants :

- Résoudre les problèmes dus à l'ancienneté du POS,
- Etudier un développement raisonnable de la commune,
- Prévoir un développement en adéquation avec les schémas supra-communaux,
- Prévoir un développement harmonieux avec les zones naturelles sensibles,
- Prendre en compte les dispositions de la loi du 12 juillet 2010 (Grenelle 2).

L'objectif du PLU est de réétudier l'offre en foncier disponible à des fins résidentielles au regard de la pression foncière relativement importante qui existe sur la commune, tout en prenant en compte les spécificités environnementales inhérentes au territoire communal : protection des milieux aquatiques et humides et des grands espaces de protection environnementales, préservation des espaces boisés, des espaces agricoles...

L'élaboration d'un PLU permet aussi d'actualiser le document en prenant en compte les nouvelles lois en matière d'urbanisme et d'environnement et de fonder le document sur un projet communal qui prend notamment en compte les questions du développement durable.

Il propose également un débat désormais élargi et enrichi par la participation des habitants dans le cadre de la concertation.

1.6. Une démarche participative

L'élaboration du projet de territoire (matérialisé par le PADD) se fonde, d'une part, sur une analyse prospective des besoins, et d'autre part, sur la prise en compte des normes et prescriptions de portée supérieure.

La mise en œuvre de la « concertation » avec la population et de « l'association » avec des personnes publiques a permis de nourrir la réflexion. Cette démarche participative apparaît comme le moyen de s'assurer de la recherche permanente d'un équilibre, dans le projet urbain, entre un développement maîtrisé de la ville et la préservation de la qualité du cadre de vie, en intégrant les attentes des acteurs intéressés par le devenir du territoire communal (population, Etat, Conseil Départemental, Chambres Consulaires, Communauté de Communes...).

Les études relatives à l'élaboration du PLU se sont déroulées dans le cadre de la **concertation avec la population** permettant de sensibiliser les habitants sur les enjeux liés à l'élaboration du PLU : affichages en mairie, publication de plusieurs articles dans la presse locale et dans les bulletins municipaux, une réunion publique d'information à la population qui a eu lieu le 27 novembre 2013, mise à la disposition en mairie d'un registre de concertation ouvert à la population, exposition publique en mairie.

Les réunions de travail ont permis d'associer les personnes publiques associées et services de l'Etat, comme la DDT ; la Communauté de communes, le syndicat du SCOT, les syndicats en charge des réseaux...

2. Les objectifs et projections du PLU

2.1. Les enjeux issus du diagnostic du territoire

Les enjeux décrits ci-après ont été dégagés du diagnostic de territoire effectué en amont de l'étude. Les élus ont pu se baser sur ces éléments pour définir leur PADD.

2.1.1. Les principaux enjeux démographiques

- **La population**

- Maintenir la dynamique démographique positive.
- Prendre en compte une démographie fortement influencée par le lotissement.
- Attirer et fixer des populations (jeunes préférentiellement).
- Prendre en compte la proximité directe du bassin de La Ferté-sous-Jouarre.
- Proposer un potentiel constructible cohérent et raisonné permettant de stabiliser la population tout en maîtrisant son évolution.
- Anticiper une demande en logements grandissante et diversifiée liée notamment au desserrement des ménages et à l'évolution des classes d'âge.
- Veiller à l'adéquation entre population et équipements présents.

- **Le parc de logements**

- Réfléchir à une stratégie d'accueil permettant de répondre à une demande toujours soutenue sur le territoire.
- Développer l'offre locative facteur d'un plus grand renouvellement des populations.
- Développer une offre de petits logements.

2.1.2. Les principaux enjeux économiques

- **L'activité économique**

- Prendre en compte la problématique de mobilité, des transports et de protection environnementale dans la logique d'implantation des activités, notamment en privilégiant les parcs d'activités intercommunaux.
- Tirer parti de la proximité de La Ferté-sous-Jouarre (desserte TP).
- Tirer parti du bassin d'emploi de la région parisienne.

- **La population active**

- Stabiliser les taux et l'équilibre entre population active et inactive afin notamment de pérenniser les équipements scolaires et périscolaires.
- Tenir compte des nombreuses migrations pendulaires dans l'offre en transport et en dessertes de qualité.

2.1.3. Les principaux enjeux liés aux infrastructures et aux réseaux

- **Transports et déplacements**

- Tirer parti de la proximité d'une desserte de bonne qualité qui est un atout pour le village (proximité gare de La Ferté-sous-Jouarre et autoroute A 4).
- Maintenir et développer des dessertes et circulation adaptées aux usages et aux usagers.
- Préférer les bouclages aux dispositifs de desserte en impasse.
- Sécuriser la desserte modes doux entre Reuil-en-Brie et La Ferté-sous-Jouarre.
- Réfléchir aux coutures urbaines et à la prise en compte des liaisons douces.
- Ne pas augmenter de manière considérable les déplacements entre les hameaux et le bourg.

- **Réseaux**

- Etre attentif à la préservation de la ressource en eau.
- Prendre en compte le schéma d'assainissement et les capacités.
- Adapter la défense incendie aux projets futurs.
- Favoriser un renforcement de la desserte numérique.

2.1.4. Les principaux enjeux environnementaux

- **Le milieu physique**

- Prendre en compte le relief.
- Prendre en compte les risques dans le développement éventuel de l'urbanisation (notamment le risque inondation).
- Préserver les entités hydrauliques, et notamment la Marne.

- **Les milieux naturels**

- Préserver les continuités écologiques : Trame verte et bleue.
- Préserver les milieux naturels les plus sensibles : boisements de plateau et étangs.

2.1.5. Les principaux enjeux paysagers et urbains

- **Les entités paysagères**

- Conserver la lisibilité et la hiérarchie des composantes paysages (plateau boisé, vallée de la Marne).
- Veiller à préserver l'intégrité du paysage de la Brie des étangs.

- **La forme urbaine et l'architecture**

- Eviter la diffusion des constructions et le mitage.
- Concentrer le développement urbain autour de l'existant et à proximité des réseaux.
- Structurer des limites urbaines franches (et non diffuses).
- Veiller à maintenir une cohérence architecturale.
- Préférer les bouclages aux dispositifs de desserte en impasse.
- Eviter le modèle de développement en drapeau ou double-rideau.

2.2. Les orientations du PADD

Les grandes orientations du PLU de Reuil-en-Brie sont identifiées dans le PADD et ont fait l'objet d'un débat au cours du Conseil Municipal du 7 juin 2013.

L'ensemble des enjeux dégagés n'a pas nécessairement été décliné en orientation dans le projet politique de la municipalité de Reuil-en-Brie faute de possibilités ou de moyens à l'échelle du PLU ou des compétences communales, mais aussi en fonction des choix politiques qui ont été finalement retenus par la municipalité.

2.2.1. Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

- **Orientation n°1 : Maîtriser la croissance démographique afin d'être en adéquation avec les équipements existants**

L'objectif communal est de permettre une croissance de la population visant à maintenir les équipements sur place (notamment école maternelle et élémentaire) tout en cadrant et maîtrisant l'évolution dans le temps afin que la commune ne se trouve pas dans l'obligation de restructurer ses équipements.

Le projet prend en compte le fait que de nombreuses vastes habitations sont actuellement « sous occupées » (vieillesse de la population) et qu'elles pourront être réinvesties dans l'avenir. Il importe donc de prendre en compte le fait que ce potentiel.

De la même manière, la municipalité ne vise pas un développement des hameaux étant donné que cela nécessiterait une restructuration des réseaux qui ont des capacités limitées, ainsi que des dessertes routières.

- **Orientation n°2 : Maintenir l'image de « village » et un cadre de vie rural**

L'optique communale est aussi de préserver un cadre de vie rural en limitant l'urbanisation dans les hameaux et en privilégiant le bourg centre.

Les maisons individuelles dominant très largement le parc de logements communal, les élus souhaitent maintenir ce type de constructions qui permettra de préserver l'image de « village » et ses caractéristiques d'habitat.

Enfin, l'hyper centre étant difficilement accessible (problème de circulation en sens unique et de stationnement), les élus ne souhaitent pas permettre un développement des constructions en drapeau qui engendrerait encore plus de problèmes d'accessibilité.

- **Orientation n°3 : Anticiper un développement éventuel des équipements scolaires**

Le PLU prend en compte le fait que l'école ait des besoins d'agrandissement en prévoyant un emplacement réservé sur la parcelle voisine, contiguë à la mairie.

- **Orientation n°4 : Maintenir le pôle de loisirs entre Reuil et la Ferté**

Le PLU vise le maintien de la zone sportive et de loisirs localisée entre la commune de La Ferté-sous-Jouarre et le village de Reuil-en-Brie. L'objectif est que le PLU permette le développement des activités en cas de nécessité.

- **Orientation n°5 : Permettre l'évolution de la zone à vocation économique**

Le PLU vise également le maintien de la zone à vocation économique localisée en entrée de ville, en permettant une évolution éventuelle du site (implantation de petites activités par exemple sur la parcelle encore disponible).

D'une manière globale, les élus souhaitent prendre en compte la stratégie intercommunale en matière de développement économique qui aura plus vocation à se réaliser dans les zones d'activités déjà existantes dans l'agglomération de La Ferté-sous-Jouarre (la communauté de communes du Pays Fertois possède la compétence développement économique).

- **Orientation n°6 : Limiter l'augmentation des déplacements motorisés, inciter à l'usage d'autres modes de déplacement et fluidifier les déplacements**

Le développement de l'urbanisation est privilégié dans le bourg centre ce qui limitera déjà fortement les trajets entre les hameaux et le bourg et contribuera donc à réduire les émissions de GES.

Le PLU prévoit le possible aménagement d'une piste cyclable (liaison douce) le long de la RD 402 visant à relier La Ferté-sous-Jouarre de manière plus sécurisée ; ce qui n'est pas le cas actuellement.

- **Orientation n°7 : Favoriser le développement des communications numériques dans les projets d'aménagement**

Sur la base des réflexions et études en cours à l'échelle départementale, la commune souhaite proposer un meilleur accès aux communications numériques (projet haut débit et fibre optique). Les possibilités d'actions à travers un PLU restent limitées mais le règlement impose la mise en place de réseaux adaptés pour recevoir la fibre.

2.2.2. Orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricole et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

- **Orientation n°1 : Protéger la vallée de la Marne**

Le PLU vise à préserver de l'urbanisation la vallée de la Marne et à prendre en compte son caractère inondable en évitant d'aggraver la situation face au risque identifié.

- **Orientation n°2 : Préserver le massif boisé**

La forêt correspond à la plus importante occupation du sol du territoire fédérant ainsi son identité.

Le zonage vise à éviter toute réduction de surface agricole mais aussi à préserver les boisements existants de tout défrichement non contrôlé par la mise en place d'EBC.

Il prend également en compte les zones humides identifiées dans le massif boisé et vise leur protection via un règlement spécifique.

- **Orientation n°3 : Protéger les espaces naturels de manière générale en ayant en perspective la création du Parc Naturel Régional « Brie et deux Morin »**

Enfin, le PLU a pour but de préserver certaines des grandes caractéristiques de la Brie des étangs, dans le cadre de la création du PNR. Aussi, il tend à préserver les étangs à travers une protection particulière au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Il tend aussi à préserver de la constructibilité les parcs de caractère et jardins villageois contribuant à la qualité paysagère des lieux, et à préserver les surfaces agricoles.

2.2.3. Objectifs fixés en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- **Orientation n°1 : Définir des surfaces constructibles adaptées au projet urbain**

Le PLU propose des surfaces constructibles définies en prenant en les dents creuses présentes dans les zones urbaines et des quelques logements vacants qui pourraient être réhabilités. La consommation des espaces naturels est donc modérée par rapport au POS. Elle est de 3,5 ha à court et moyen terme. A noter que le SDRIF octroie à la commune une capacité d'extension de 8,4 ha jusqu'à 2030.

Par ailleurs, la consommation des espaces agricoles dans les zones d'extension future est inexistante, les extensions ayant été privilégiées sur des délaissés ou des friches n'ayant pas de fonctionnalité pour l'économie locale.

- **Orientation n°2 : Privilégier les extensions sur des délaissés ou des friches n'ayant pas de fonctionnalité pour l'économie locale**

Afin de ne pas fragiliser l'outil agricole, les zones d'extension future sont privilégiées sur des terres n'ayant pas de valeur agronomique notable et ne faisant pas partie de la SAU d'exploitants.

2.3. Les projections démographiques et résidentielles

2.3.1. La population

Après avoir étudié trois scénarii de croissance démographique pour les 20 prochaines années : au fil de l'eau (soit poursuite de l'évolution de 3% enregistrée sur les 10 dernières années), raisonné à 10% et ambitieux à 20% de population, la Commune a souhaité prendre le parti politique de structurer son projet sur la base d'un scénario de croissance ambitieux, visant à atteindre une augmentation d'environ **150 habitants supplémentaires** soit 7 à 8 habitants supplémentaires par an.

Ce scénario s'appuie sur le positionnement de Reuil-en-Brie dans l'agglomération de La Ferté-sous-Jouarre et où pourront être reportés certains besoins en logements dans les prochaines années.

En effet, le fait que la commune soit accolée à la ville de La Ferté-sous-Jouarre pourra sans doute motiver l'arrivée de familles voulant réduire leurs dépenses énergétiques liées aux déplacements.

La proximité des équipements publics mais aussi l'implantation dans le bassin d'emploi de La Ferté-sous-Jouarre est un atout fort pour la commune.

2.3.2. Le nombre de logements et l'occupation territoriale des objectifs d'urbanisation

Pour satisfaire l'objectif de croissance démographique, le besoin brut en logements est de **56 logements supplémentaires en prenant en compte la poursuite du desserrement de la population (passant de 2.8 individus par ménages à 2.7)**.

Les **logements vacants** représentaient, en 2009, 4% du parc total de logements (soit 12 logements). Classiquement, un taux entre 4 et 5% représente une vacance normale liée à l'existence de logements en cours de revente ou de relocation au moment du recensement. La projection envisage donc le **maintien de ce taux de vacance à 4%**.

Le bilan de la capacité de densification des espaces urbanisés permet de dégager une capacité de l'ordre de **15 logements en remplissage des creuses et de 10 logements suite à la suppression du COS et de la surface minimale des terrains**.

Ainsi, en prenant en compte l'ensemble de ces paramètres, le besoin en logements en extension spatiale est estimé à 31 nouveaux logements pour répondre à l'augmentation de population visée.

2.4. Le développement économique

Compte tenu de son positionnement géographique, les activités économiques et le nombre d'emplois actuels devraient se maintenir. Le projet prévoit le renforcement de l'activité économique et la création d'une **vingtaine de nouveaux emplois**.

3. Présentation de la délimitation des zones

Etant donné que le projet de territoire ne peut se traduire de manière uniforme sur l'ensemble du territoire communal de Reuil-en-Brie, l'urbanisme réglementaire s'appuie sur la technique du zonage qui permet de différencier ou d'adapter les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces pris en compte et des évolutions souhaitées pour ces espaces.

Le territoire couvert par le PLU est donc divisé en zones et secteurs. A chaque zone correspond un règlement. Les secteurs permettent de moduler ce règlement pour en cas de spécificités bien précises.

Il est à noter que le zonage est autonome par rapport aux limites de propriété existantes. Le zonage n'a pas nécessairement à être calqué sur le parcellaire.

Outre les modifications de la délimitation des zones qu'induit la révision d'un PLU, les appellations ont été revues et simplifiées par la loi SRU de la manière suivante :

- les zones U restent zones U (Urbaines),
- les zones NA deviennent les zones AU (A Urbaniser),
- la zone NC devient la zone A (Agricole),
- la zone ND devient la zone N (Naturelle).
- les zones NB n'ont pas de traduction dans le PLU.

3.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites "zones U". L'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme précise les éléments suivants : « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

3.1.1. Analyse par rapport à l'ancien POS

Le POS de Reuil-en-Brie comportait :

- Une **zone UA correspondant au centre aggloméré du bourg et divisée en deux secteurs : le secteur UAa** de 6,6 hectares où les constructions devaient être implantées à l'alignement (Sud de la rue du 8 mai 1945 pour partie, rue du commandant Frot, rue Gambetta, rue du Centre, rue Pasteur, Rue de Rohan, rue du Tillet pour partie) ; et **le secteur UAb** d'une surface de 4,7 hectares qui était soumis au risque inondation (Nord de la rue du 8 mai 1945, pour partie).
- Une **zone UB d'une surface totale de 13,3 hectares** qui correspondait au prolongement du centre bourg avec du bâti discontinu et de faible densité (rue du 8 mai 1945 pour partie, et rue du Tillet pour partie).
- Une **zone UX à vocation économique d'une superficie de 5,2 hectares** délimitée sur l'emprise d'une activité économique en entrée d'agglomération en limite avec La Ferté-sous-Jouarre.

3.1.2. Analyse par rapport au PLU révisé

Les **zones UA et UB** du POS sont reprises dans le principe de maintenir les spécificités liées au centre ancien en zone UA et de proposer des règles plus souples en zone UB qui correspond aux extensions résidentielles. Dans les deux zones, deux secteurs indicés « iA » et « iB » reprennent les limites des zones du Plan des

Surfaces Submersibles (PSS) afin d'afficher dans le règlement les dispositions du PSS.

Le principe des secteurs UAa et UAb concernant l'implantation des constructions n'a pas été repris, l'implantation du bâti étant très hétérogène dans le village et le risque inondation étant autrement identifié.

La **zone UA** reprend les mêmes contours que dans le POS sauf au niveau de la vallée de la Marne où la limite est restreinte à l'arrière des constructions afin d'éviter tout étalement du bâti dans la vallée (zone à risque).

Les secteurs de jardins localisés à l'arrière de la rue du Commandant Frot ont été reclassés en secteur Naturel de jardin (Nj) afin de préserver les jardins et de limiter la densification dans l'hyper centre ancien qui présente d'importants problèmes de circulation liés au stationnement anarchique.

Le site regroupant les équipements publics (école, mairie, salle communale) localisé en entrée de bourg le long de la RD 402 a été reclassé intégralement dans la zone UA, hormis le parking.

La zone UA fait maintenant une surface totale de 7,44 hectares, soit 3,86 hectares de moins que la zone UA du POS.

La **zone UB** conserve la même destination que la zone UB du POS. Son contour est revu ainsi :

- Il prend notamment en compte les nouvelles constructions existantes et les secteurs desservis par les réseaux en incluant le secteur NBa rue du Tillet, mais en adaptant le contour afin de limiter la constructibilité en profondeur, et en incluant le secteur NBa rue des Vignes.
- Au niveau de la vallée de la Marne où la limite est restreinte à l'arrière des constructions afin d'éviter tout étalement du bâti dans la vallée (zone à risque).
- La zone UB localisée entre la zone UX et le lotissement (modification de 1992) est maintenue. Cependant, un recul du trait de zonage par rapport à la RD 402 est opéré à l'instar du lotissement voisin afin de reculer le bâti futur et de permettre une gestion des eaux de ruissellement. Cette zone UB en extension du tissu urbanisé, avoisinant **6 500 m², offrant un potentiel à bâti de 7 maisons individuelles ou individuelles groupées (densité minimale : 12 logements à l'hectare).**

La zone UB observe désormais une surface totale de 15,79 hectares, soit 2,49 hectares de plus que la zone UB du POS.

La **zone UX** est toujours délimitée sur le site à vocation économique existant (entreprise de profilés) localisée le long de la RD 402 entre La Ferté-sous-Jouarre et Reuil-en-Brie, ainsi que sur la parcelle voisine encore disponible. Elle n'enregistre pas de modification.

La zone UX est délimitée sur 4,17 hectares, soit 1,03 hectare de moins que dans le POS. La différence de surface enregistrée provient de la délimitation de la zone qui n'intègre pas la RD 402 et sans doute du degré de précision un peu plus variable dans le POS au niveau des mesures de surfaces.

Le PLU comporte une nouvelle **zone UH** délimitée au niveau des hameaux du Tillet, de la Charbonnière et des Poupelins. Cette zone spécifique a pour but de remplacer les zones NB et secteurs NBb du POS. Elle propose un règlement visant à limiter l'urbanisation dans les hameaux.

Pour cela, la délimitation de la zone UH se borne au contour du bâti déjà existant en prenant en compte les quelques parcelles encore disponibles et desservies par les réseaux. Aussi, de part un contour plus resserré autour du bâti existant et limité à quelques parcelles encore disponibles, la surface de la zone UH est nettement inférieure à celle de la zone NB qui offrait d'importantes possibilités à bâtir dans les hameaux ce qui ne correspond plus aux objectifs de la population.

La zone UH occupe en tout 6,26 hectares.

3.2. Les zones d'urbanisation future

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". L'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme précise les éléments suivants : « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.* (Ce sont les zones 1 AU) *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.* » (Ce sont les zones 2 AU)

3.2.1. Analyse par rapport à l'ancien POS

Le POS de Reuil-en-Brie plusieurs secteurs de zone NA :

- Un **secteur NAa** d'une **surface totale de 1,7 hectares**, qui était délimité de part est d'autre de la rue des Vignes où résidentiel et artisanal étaient autorisés.
- Un **secteur NAb** d'une **surface totale de 1 hectare**, qui était délimité à côté du cimetière et avait une vocation résidentielle.
- Un **secteur NAc** d'une **surface totale de 5,1 hectares** une **zone IINA** d'une **surface totale de 1,5 hectares** qui avaient pour vocation de recevoir des lotissements résidentiels, sur un espace délimité entre le parc du château de Reuil et la zone UX à vocation économique.

3.2.2. Analyse par rapport au PLU révisé

Le secteur NAa de la rue des Vignes devient une **zone 1 AU**. La surface de la zone est cependant réadaptée aux objectifs démographiques et aux objectifs de limitation de l'extension du tissu urbain.

Cette première zone 1 AU représente une surface avoisinant 6 025 m², et offrant un potentiel à bâti de 10 maisons individuelles ou individuelles groupées (densité minimale : 16 logements/ha). Elle observe une réduction de surface de plus d'un hectare par rapport au secteur NAa du POS.

La vocation artisanale n'est plus affichée comme dans le POS car le bâtiment qui était concerné par cette destination est devenu l'atelier municipal. Aucune autre activité artisanale ne s'est implantée dans le secteur.

Le secteur NAb a été reclassé en **zone 2 AU** car la constructibilité du site dépend de nombreux propriétaires et la municipalité souhaite prioriser les secteurs potentiellement urbanisables sur le court à moyen terme.

Cette zone 2AU représente une surface totale de 8 505 m² soit 1 500 m² de moins que dans le POS.

Sur le long terme, cette zone offrira un potentiel à bâtir d'environ 14 logements (*densité minimale : 16 logements/ha*).

Enfin, le secteur NAC et la zone IINA du POS sont reclassés en zone UB car intégralement urbanisés.

Au total, les zones 1 AU et 2 AU du POS occupent 1,45 hectares, soit 7,85 hectares de moins que dans le POS. Ils permettront de pouvoir répondre aux objectifs démographiques et ce, dans la durée, via le phasage qui est défini.

3.3. Les zones NB du POS

Les **zones NB du POS** étaient des zones peu équipées où étaient admises des habitations et des constructions à usage commerciales de faible densité.

Elles s'étendaient sur **18,6 hectares** et étaient divisées en plusieurs sous-secteurs :

- Le **secteur NBa d'une surface de 3,5 hectares** qui correspondait aux extensions du bourg rue du Tillet et lieu-dit « La Carrière ».
- Le **secteur NBc d'une surface de 11,6 hectares** qui correspondait aux hameaux du Tillet et des Poupelins.
- Le **secteur NBc d'une surface de 3,5 hectares** qui correspondait au hameau de la Charbonnière.

Les zones NB n'ayant pas traduction dans le POS, elles ont été reclassées en zone UH (*voir chapitre précédent*).

3.4. Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites "zones A". Les articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme précise les éléments suivants : « *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

Peuvent être autorisées en zone A :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

En zone A, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions ainsi que les conditions de raccordement aux réseaux publics. (Article L.151-13 du code de l'urbanisme)

3.4.1. Analyse par rapport à l'ancien POS

L'ancien POS de Reuil-en-Brie recensait **174,4 hectares** de **zone NC** essentiellement répartis sur les terres agricoles situées sur le plateau.

3.4.2. Analyse par rapport au PLU révisé

Les surfaces agricoles sont identifiées à travers le registre parcellaire graphique agricole de 2012 disponible en ligne (source : géoportail).

Dans le PLU, la délimitation de la **zone A** prend en compte les sensibilités paysagères et environnementales des lieux. Ainsi, la zone A a été découpée en deux entités :

- La **zone A** qui est constructible pour les exploitants agricole, a été délimitée sur les parcelles où il n'existe aucun enjeu d'un point de vue de la préservation des paysages et/ou du patrimoine naturel (présence ou proximité de boisements, présence de zones humides). Elle a donc été délimitée au niveau de la ferme du Bréau, toujours en activité, ainsi qu'au Sud-Est du territoire communal, le long de la RD 70, et au Nord-Est du territoire communal.

- Le **secteur Ap** (protection paysagère) visant à interdire l'urbanisation sur les terres agricoles localisées dans des clairières agricoles localisées dans le massif boisé. Le secteur Ap représente 82,42 hectares.

La zone A et son secteur Ap représente désormais 103,10 hectares, soit environ 71,3 hectares de moins que dans l'ancien POS. Elle laisse la possibilité à l'exploitation agricole implantée sur le territoire de se développer, ainsi qu'à d'autres exploitants voulant s'implanter sur le territoire.

La réduction de la zone A a eu lieu exclusivement au bénéfice de la zone N. Aussi, les surfaces agricoles utiles des exploitations n'ont aucunement été réduites par un classement en zone U ou AU. Le classement en zone N impacte uniquement sur le droit à construire, et non pas le droit à exploiter les sols.

3.5. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Les articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme précise les éléments suivants : « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment, du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- d) Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelle ;*
- e) Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Peuvent être autorisées en zone N :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime;*
- *les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

En zone N, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions ainsi que les conditions de raccordement aux réseaux publics. (Article L.151-13 du code de l'urbanisme)

3.5.1. Analyse par rapport à l'ancien POS

La **zone ND** de l'ancien POS de Reuil-en-Brie couvrait une surface totale de quasiment **360 hectares**.

Elle comportait plusieurs secteurs :

- Le **secteur NDa** d'une **surface de 266,6 hectares** où la protection des espaces naturels était totale,
- Le **secteur NDb** d'une **surface de 47,94 hectares** où étaient admis l'aménagement et l'extension des constructions existantes (château de Reuil, château de Tarterel, château de Bréau, lieu-dit « la Plaidoirie »),
- Le **secteur NDc** d'une **surface de 17,2 hectares** qui était délimité au Sud-Ouest de l'agglomération où étaient admises les installations sportives et de loisirs.
- Le **secteur NDd** d'une **surface de 24,5 hectares** qui correspond à l'emprise de l'activité de la briqueterie à proximité du hameau de Tillet,

- Le **secteur NDe** d'une **surface de 1,1 hectare** qui correspondait à l'extension du camping des Bondons,
- Le **secteur Ndf** d'une **surface de 2,53 hectares** qui correspondait au lieu-dit « Vanne » qui soumettait à des conditions particulières la construction existante sur la parcelle concernée.

3.5.2. Analyse par rapport au PLU révisé

La **zone N** est principalement localisée sur le plateau de la Brie des Etangs ainsi que dans la vallée de la Marne. Elle a pour but de prendre en compte les espaces naturels les plus sensibles soit d'un point de vue environnemental, soit d'un point de vue paysager ou encore ceux à préserver étant donné la présence de risques identifiés.

Au Sud-Est du territoire communal, l'aqueduc de la Dhuis qui constitue un espace enherbé intéressant pour le déplacement des espèces est désormais classé en zone N.

Le PLU de Reuil-en-Brie ne reprend pas la même classification que dans le POS. Elles se répartissent ainsi :

- Le **secteur Nc** d'une **surface de 0,87 hectares** qui correspond à la partie du camping de la commune de La Ferté-sous-Jouarre qui est implantée sur le territoire communal, au Sud-Ouest. L'objectif est d'y permettre les constructions et installations liées à l'exploitation du camping.
- Le **secteur Nh** d'une **surface de 6,42 hectares** qui correspond au bâti isolé implanté à proximité du bourg ou sur le plateau, à proximité ou non des hameaux. L'objectif est de limiter l'urbanisation dans ces secteurs qui ne sont pas voués à être développés notamment en matière de logements.
- Le **secteur NiA** d'une **surface de 25,44 hectares** qui est concerné par la zone A du Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Marne.
- Le **secteur NiB** d'une **surface de 4,59 hectares** qui est concerné par la zone B du Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Marne.
- Le **secteur Nj** d'une **surface de 0,50 hectare** qui correspond à un secteur jardiné à préserver localisé à l'arrière de la rue du Commandant Frot.
- Le **secteur NLiB** d'une **surface de 1,13 hectare** qui correspond à la zone des terrains de tennis localisée en entrée de territoire, le long de la RD 402 et qui est concernée par la zone B du Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Marne. Un développement éventuel des activités de loisir pourra être opéré à condition de prendre en compte les prescriptions du PSS.
- Le **secteur Nt** d'une **surface de 0,71 hectare** qui correspond au site du Château de Tarterel. L'objectif est de tenir compte des particularités de ce château isolé en définissant un règlement permettant une reconversion éventuelle du site offrant un beau potentiel. Le château fut dans son dernier usage une maison de retraite. La volonté reste cependant de cadrer l'urbanisation qui sera autorisée.
- Le **secteur Nzh** d'une **surface de 84,25 hectares** qui est délimité sur l'ensemble des zones humides à enjeu identifiées par le Conseil Départemental de Seine-et-Marne.

Au total, la zone N du PLU et ses secteurs présentent une surface totale de 456,23 hectares, soit 96,23 hectares de plus que dans le POS. Elle occupe ainsi 76% du territoire communal.

3.6. L'évolution des surfaces entre le POS et le PLU

POS		PLU		Evolution
Zones	Surface (ha)	Zones	Surface (ha)	
Zone UA	11,3	Zone UA	7,44	- 3,86
<i>Dont secteur UAa</i>	6,6	<i>Dont secteur UAiA</i>	0,26	
<i>Dont secteur UAb</i>	4,7	<i>Dont secteur UAiB</i>	0,30	
Zone UB	13,3	Zone UB	15,79	+ 2,49
		<i>Dont secteur UBiA</i>	0,19	
		<i>Dont secteur UBiB</i>	0,67	
		Zone UH	6,26	/
Zone UX	5,2	Zone UX	4,17	-1,03
		<i>Dont secteur UXiB</i>	1,21	
Sous total zones U	29,8	Sous total zones U	33,66	+ 3,86
Zone I NA	9,3			- 7,85
<i>Dont secteur I NAa</i>	1,7	Zone 1 AU	0,60	
<i>Dont secteur I NAb</i>	1,0	Zone 2AU	0,85	
<i>Dont secteur I NAc</i>	5,1			
<i>Dont secteur II NA</i>	1,5			
Sous total zones NA	9,3	Sous total zones AU	1,45	- 7,85
Zone NB	18,6			/
<i>Dont secteur NBa</i>	3,5	/	/	
<i>Dont secteur NBb</i>	11,6	/	/	
<i>Dont secteur NBc</i>	3,5	/	/	
Zone NC	174,4	Zone A	103,10	- 71,3
		<i>Dont secteur Ap</i>	82,42	
Zone ND	359,87	Zone N	456,23	+ 96,36
<i>Dont secteur NDa</i>	266,6	<i>Dont secteur Nc</i>	0,87	
<i>Dont secteur NDb</i>	47,94	<i>Dont secteur Nh</i>	6,42	
<i>Dont secteur NDc</i>	17,2	<i>Dont secteur NiA</i>	25,44	
<i>Dont secteur NDd</i>	24,5	<i>Dont secteur NiB</i>	4,59	
<i>Dont secteur NDe</i>	1,1	<i>Dont secteur Nj</i>	0,50	
<i>Dont secteur NDf</i>	2,53	<i>Dont secteur NLiB</i>	1,13	
		<i>Dont secteur Nt</i>	0,71	
		<i>Dont secteur NzH</i>	84,25	
Sous total zones A et N	552,87	Sous total zones A et N	559,33	+ 6,46
Total	592	Total	594	/
EBC	266	EBC	318,60	+ 52,60

Les surfaces constructibles classées en zone U et AU du PLU sont moins importantes que les surfaces des zones U et NA de l'ancien POS, soit en tout **4 hectares de moins**.

Les zones d'extension future enregistrent une diminution de 7,85 hectares soit 84% des surfaces des zones NA du POS.

Concernant **la zone Agricole**, les surfaces ont diminué d'environ 70 hectares uniquement au profit de la zone Naturelle ce qui ne réduit en rien la SAU des exploitants. Aucune zone A n'a été reclassée au profit d'une zone U ou AU susceptible d'entraîner sur le court à moyen terme une réduction de la SAU.

La zone Naturelle et ses secteurs ont augmenté d'environ 96 hectares.

3.7. Analyse de la consommation future d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le projet de PLU impacte les surfaces suivantes :

Zone	Localisation	Surface	Occupation des sols actuelle
UB	RD 402 « Parc de Reuil »	6 500 m ²	Friche non agricole
UX - UXiB	RD 402 « Parc de Reuil »	13 900 m ²	Friche non agricole
1 AU	Rue des Vignes	6 025 m ²	Jardins
2 AU	Entre la Rue Gambetta et la rue du Tillet	8 505 m ²	Jardins

Aucune surface boisée n'est impactée par une zone d'extension future.

Aucune terre agricole n'a été réduite au bénéfice d'une zone U ou AU, et la SAU par les exploitants agricoles n'a pas donc été modifiée par le zonage. Le classement en zone N interdit simplement la constructibilité sur les surfaces agricoles pour des raisons paysagères et environnementales, il ne modifie en rien l'utilisation du sol qui reste agricole.

Les zones d'extension future impactent 1,45 hectare de jardins et 2,04 hectares de friches non agricoles. Au total, cela représente 0,5% du territoire communal.

4. Justifications des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement

4.1. Les objectifs du règlement

Les mesures réglementaires retenues pour établir le projet urbain de Reuil-en-Brie répondent à plusieurs objectifs définis en cohérence avec le PADD de la commune. Pour traduire ces objectifs, les prescriptions réglementaires du PLU de Reuil-en-Brie se présentent à la fois sous forme écrite et sous forme graphique.

4.2. Les prescriptions écrites

Les prescriptions écrites sont regroupées dans le document « Règlement ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones. Elles sont définies à travers les 14 articles prévus par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015. En effet, l'article 12 alinéa VI, du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme, prévoit que « *Les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1^{er} janvier 2016* » ; ce qui est le cas de la commune de Reuil-en-Brie. Il est à préciser que les articles 5 et 14, relatifs à la superficie minimale des terrains et au coefficient d'occupation des sols, ont été supprimés par la loi ALUR et ne sont donc plus réglementés.

4.2.1. Les dispositions applicables à la zone UA

* Zone UA : Justification des prescriptions
Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites
<ul style="list-style-type: none"> - D'une manière générale, les principes du POS sont maintenus, à savoir, éviter toute nuisance non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone UA. - Les prescriptions de l'arrêté du PSS sont reprises dans le règlement du PLU.
Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières
<ul style="list-style-type: none"> - Assurer une mixité fonctionnelle à la zone UA sans pour autant créer de nouvelles nuisances dans une zone très majoritairement résidentielle. - Autoriser de manière cadrée (afin d'éviter les nuisances) les entrepôts et les bâtiments d'activité (commerce, artisanat, ICPE). - Les prescriptions de l'arrêté du PSS sont reprises dans le règlement du PLU.
Article 3 : Accès et voirie
<ul style="list-style-type: none"> - Eviter la création de voirie ou d'accès qui ne serait pas praticable par les services de secours et d'incendie - Eviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible. - Limiter les problèmes de circulation des engins de secours et véhicules de service public. - Faciliter les flux de circulation en dimensionnant la largeur des chaussées et d'accès. - Les principes du POS sont maintenus d'une manière générale.
Article 4 : Desserte par les réseaux
<ul style="list-style-type: none"> - Viser une application des normes en vigueur en matière de réseau d'eau potable, d'assainissement et d'eau pluviales. - Il est à noter que ces normes s'appliquent indépendamment du PLU et que le zonage d'assainissement définit les secteurs en assainissement individuel ou collectif. - A des fins esthétiques et pour limiter les risques en cas de tempête, il est demandé que les réseaux secs soient enfouis, ou bien dissimulés en façade en cas d'impossibilité technique. - Les grands principes du POS sont maintenus.

<p>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir une cohérence avec le bâti existant en maintenant les continuités urbaines, et ce notamment dans le bourg. - La bande constructible pour les habitations est revue dans une bande de 0 à 20 mètres à partir de la limite de l'emprise de la voie de desserte ouverte à la circulation automobile. L'objectif est de limiter les constructions en drapeau dans un secteur fortement contraint par la desserte automobile où la problématique du stationnement est importante.
<p>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les principes du POS sont maintenus, la volonté étant de préserver une cohérence urbaine dans l'implantation du bâti. Cependant les règles sont réadaptées car il existait, dans le POS, un vide pour les largeurs de terrain allant de 15 à 20 mètres. - Il y avait également une incohérence dans la dernière règle de l'article qui autorisait sous dérogation l'implantation en limite séparative alors qu'elle était formellement autorisée sans dérogation au début de l'article.
<p>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les règles du POS ont été maintenues sauf pour les annexes qui ont désormais une implantation libre si elles font moins de 3 mètres à l'égout de toit.
<p>Article 9 : Emprise au sol</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pas de nécessité de réglementer étant donné que l'application d'une telle règle pourrait poser de fortes contraintes notamment sur des petites parcelles aussi, à l'instar du POS, cet article n'est pas réglementé. Les principes du Grenelle II de l'environnement, visant à densifier le bâti, sont ainsi respectés.
<p>Article 10 : Hauteur maximale des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les hauteurs des constructions actuelles en définissant des règles en cohérences avec l'existant. Les règles du POS sont donc maintenues.
<p>Article 11 : Aspect extérieur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Viser le maintien d'une cohérence avec le bâti existant en préservant les grandes caractéristiques locales (aspect et teintes des façades et couvertures, clôtures...). Les règles du POS sont donc maintenues dans leur globalité. - Certains points sont cependant revus : <ul style="list-style-type: none"> • La couleur des façades doit désormais être de ton pierre locale afin d'assurer une unité d'ensemble. • Pour des raisons d'esthétique, les fenêtres de toits sur les parties de toitures donnant sur rue sont désormais interdites. - Viser une bonne intégration des nouveaux dispositifs pouvant être mis en œuvre, dans le cadre des énergies renouvelables notamment, en imposant que l'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation, citernes par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, soit situé sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés ; et que les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.
<p>Article 12 : Stationnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation. - Les règles du POS sont simplifiées car elles étaient difficiles à appliquer vu le contexte foncier du vieux village offrant peu de possibilités. Par ailleurs, ses règles arbitraires sont parfois en décalage par rapport aux nécessités engendrées par les types d'activités. - Les règles relatives au stationnement pour le logement visent à imposer du stationnement sur l'emprise privative afin d'éviter toute occupation anarchique des espaces collectifs, dont notamment les voiries.
<p>Article 13 : Espaces libres et plantations</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les règles du POS sont maintenues. Par ailleurs, les plantations possibles sont guidées par les listes d'espèce indigènes et invasives proposées par le Conseil Départemental 77 et annexées au règlement.
<p>Article 15 : Performances énergétiques et environnementales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le code de la construction imposant désormais des règles thermiques, la municipalité n'a pas souhaité

rajouter des exigences en matière de performances énergétiques et environnementales qui pourraient être ségrégatives d'un point de vue financier.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les techniques évoluant très rapidement, notamment les nouveaux standards de téléphonie mobile évoluant vers le très haut débit, la municipalité n'a pas souhaité imposer ou privilégier une technologie particulière dans le cadre de la mise en œuvre du PLU.

4.2.2. Les dispositions applicables à la zone UB

*** Zone UB : Justification des prescriptions**

Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

- D'une manière générale, les principes du POS sont maintenus, à savoir, éviter toute nuisance non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone UB.
- Les prescriptions de l'arrêté du PSS sont reprises dans le règlement du PLU.

Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

- Assurer une mixité fonctionnelle à la zone UB sans pour autant créer de nouvelles nuisances dans une zone très majoritairement résidentielle.
- Autoriser de manière cadrée (afin d'éviter les nuisances) les entrepôts et les bâtiments d'activité (commerce, artisanat, ICPE). A l'instar de la zone UA, les surfaces des activités sont revues à 300 m² au lieu de 500 m² étant donné que la zone UB est déjà bien occupée et qu'il n'existe plus beaucoup d'espaces disponibles.
- Les prescriptions de l'arrêté du PSS sont reprises dans le règlement du PLU.

Article 3 : Accès et voirie

- Eviter la création de voirie ou d'accès qui ne serait pas praticable par les services de secours et d'incendie
- Eviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible.
- Limiter les problèmes de circulation des engins de secours et véhicules de service public.
- Les principes du POS sont maintenus d'une manière générale.

Article 4 : Desserte par les réseaux

- Viser une application des normes en vigueur en matière de réseau d'eau potable, d'assainissement et d'eau pluviales.
- Il est à noter que ces normes s'appliquent indépendamment du PLU et que le zonage d'assainissement définit les secteurs en assainissement individuel ou collectif.
- A des fins esthétiques et pour limiter les risques en cas de tempête, il est demandé que les réseaux secs soient enfouis, ou bien dissimulés en façade en cas d'impossibilité technique.
- Les grands principes du POS sont maintenus.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Maintenir une cohérence avec le bâti existant en maintenant les continuités urbaines, et ce notamment dans le bourg.
- Par soucis de cohérence avec la zone UA, le recul d'implantation a été revu à 5 mètres au lieu de 4 mètres. Cela permet d'assurer plus aisément un stationnement des véhicules sur les emprises privatives.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les principes du POS sont maintenus, la volonté étant de préserver une cohérence urbaine dans l'implantation du bâti.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les règles du POS ont été maintenues sauf pour les annexes qui ont désormais une implantation libre si elles font moins de 3 mètres à l'égout de toit.

Article 9 : Emprise au sol

- A l'instar du POS, l'emprise au sol est maintenue afin d'assurer une cohérence urbaine dans un secteur plus aéré que dans le bourg centre (zone UA). Cette emprise permet tout à fait de recevoir sur du parcellaire relativement resserré de l'individuel ou de l'individuel groupé (une maison de 90 m² au sol pourra être autorisée sur une parcelle de 300 m²).

<p>Article 10 : Hauteur maximale des constructions</p> <p>- Préserver les hauteurs des constructions actuelles en définissant des règles en cohérences avec l'existant. Les règles du POS sont donc maintenues.</p>
<p>Article 11 : Aspect extérieur</p> <p>- Viser le maintien d'une cohérence avec le bâti existant en préservant les grandes caractéristiques locales (aspect et teintes des façades et couvertures, clôtures...). Les règles du POS sont donc maintenues dans leur globalité.</p> <p>- Certains points sont cependant revus :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La couleur des façades doit désormais être de ton pierre locale afin d'assurer une unité d'ensemble. • Pour des raisons d'esthétique, les fenêtres de toits sur les parties de toitures donnant sur rue sont désormais interdites. <p>- Viser une bonne intégration des nouveaux dispositifs pouvant être mis en œuvre, dans le cadre des énergies renouvelables notamment, en imposant que l'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation, citernes par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, soit situé sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés ; et que les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.</p>
<p>Article 12 : Stationnement</p> <p>- Limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation.</p> <p>- Les règles du POS sont simplifiées car elles étaient difficiles à appliquer vu le contexte foncier du vieux village offrant peu de possibilités. Par ailleurs, ses règles arbitraires sont parfois en décalage par rapport aux nécessités engendrées par les types d'activités.</p> <p>- Les règles relatives au stationnement pour le logement visent à imposer du stationnement sur l'emprise privative afin d'éviter toute occupation anarchique des espaces collectifs, dont notamment les voiries.</p>
<p>Article 13 : Espaces libres et plantations</p> <p>- Les règles du POS sont maintenues. Par ailleurs, les plantations possibles sont guidées par les listes d'espèce indigènes et invasives proposées par le Conseil Départemental 77 et annexées au règlement.</p>
<p>Article 15 : Performances énergétiques et environnementales</p> <p>- Le code de la construction imposant désormais des règles thermiques, la municipalité n'a pas souhaité rajouter des exigences en matière de performances énergétiques et environnementales qui pourraient être ségrégatives d'un point de vue financier.</p>
<p>Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques</p> <p>- Les techniques évoluant très rapidement, notamment les nouveaux standards de téléphonie mobile évoluant vers le très haut débit, la municipalité n'a pas souhaité imposer ou privilégier une technologie particulière dans le cadre de la mise en œuvre du PLU.</p>

4.2.3. Les dispositions applicables à la zone UH

<p>* Zone UH : Justification des prescriptions</p>
<p>Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites</p> <p>- Eviter de multiplier les types de construction qui induiraient une densification des hameaux et une multiplication des déplacements motorisés.</p> <p>- Privilégier un développement d'activités dans le bourg.</p>
<p>Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières</p> <p>- Autoriser l'artisanat afin de ne pas pénaliser l'existant, mais de manière très cadrée afin encore une fois d'éviter l'implantation d'une grosse activité qui aurait plutôt sa place dans une zone à vocation économique.</p>
<p>Article 3 : Accès et voirie</p> <p>- Eviter la création de voirie ou d'accès qui ne serait pas praticable par les services de secours et d'incendie</p> <p>- Eviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible.</p>

- Limiter les problèmes de circulation des engins de secours et véhicules de service public.
Article 4 : Desserte par les réseaux
- Viser une application des normes en vigueur en matière de réseau d'eau potable, d'assainissement et d'eau pluviales. - Il est à noter que ces normes s'appliquent indépendamment du PLU et que le zonage d'assainissement définit les secteurs en assainissement individuel ou collectif. - En raison des risques de glissement de terrain liés à la nature des sols, des règles spécifiques sont fixées dans les hameaux du Tillet et de la Charbonnière afin de ne pas aggraver le risque par une gestion des eaux de pluies mal adaptée aux caractéristiques de sol. - A des fins esthétiques et pour limiter les risques en cas de tempête, il est demandé que les réseaux secs soient enfouis, ou bien dissimulés en façade en cas d'impossibilité technique.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Afin de préserver l'aspect aéré des hameaux, un recul d'implantation obligatoire fixé à 5 mètres est imposé. Les principes de la zone NB du POS sont maintenus.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Par soucis de cohérence, les principes de la zone NB du POS sont maintenus, la volonté étant de préserver une cohérence urbaine dans l'implantation du bâti.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Les règles du POS ont été maintenues sauf pour les annexes qui ont désormais une implantation libre si elles font moins de 3 mètres à l'égout de toit.
Article 9 : Emprise au sol
- A l'instar du POS, l'emprise au sol est maintenue afin d'assurer une cohérence urbaine dans un secteur relativement aéré. Cette emprise permet tout à fait de recevoir, sur du parcellaire relativement resserré, de l'individuel ou de l'individuel groupé (une maison de 90 m ² au sol pourra être autorisée sur une parcelle de 300 m ²).
Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Préserver les hauteurs des constructions actuelles en définissant des règles en cohérences avec l'existant. Les règles de la zone NB du POS sont donc maintenues.
Article 11 : Aspect extérieur
- Viser le maintien d'une cohérence avec le bâti existant en préservant les grandes caractéristiques locales (aspect et teintes des façades et couvertures, clôtures...). Les règles du POS sont donc maintenues dans leur globalité. - Certains points sont cependant revus : <ul style="list-style-type: none"> • La couleur des façades doit désormais être de ton pierre locale afin d'assurer une unité d'ensemble. • Pour des raisons d'esthétique, les fenêtres de toits sur les parties de toitures donnant sur rue sont désormais interdites. - Viser une bonne intégration des nouveaux dispositifs pouvant être mis en œuvre, dans le cadre des énergies renouvelables notamment, en imposant que l'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation, citernes par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, soit situé sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés ; et que les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.
Article 12 : Stationnement
- Limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation. - Les règles du POS sont simplifiées car elles étaient difficiles à appliquer vu le contexte foncier du vieux village offrant peu de possibilités. Par ailleurs, ses règles arbitraires sont parfois en décalage par rapport aux nécessités engendrées par les types d'activités. - Les règles relatives au stationnement pour le logement visent à imposer du stationnement sur l'emprise privative afin d'éviter toute occupation anarchique des espaces collectifs, dont notamment les voiries.

Article 13 : Espaces libres et plantations <ul style="list-style-type: none"> - Les règles du POS sont maintenues. Par ailleurs, les plantations possibles sont guidées par les listes d'espèce indigènes et invasives proposées par le Conseil Départemental 77 et annexées au règlement. - En raison des risques de glissement de terrain liés à la nature des sols, des règles spécifiques sont fixées dans les hameaux du Tillet et de la Charbonnière afin de ne pas aggraver le risque par une mauvaise gestion des espaces libres et des plantations.
Article 15 : Performances énergétiques et environnementales <ul style="list-style-type: none"> - Le code de la construction imposant désormais des règles thermiques, la municipalité n'a pas souhaité rajouter des exigences en matière de performances énergétiques et environnementales qui pourraient être ségrégatives d'un point de vue financier.
Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques <ul style="list-style-type: none"> - Les techniques évoluant très rapidement, notamment les nouveaux standards de téléphonie mobile évoluant vers le très haut débit, la municipalité n'a pas souhaité imposer ou privilégier une technologie particulière dans le cadre de la mise en œuvre du PLU.

4.2.4. Les dispositions applicables à la zone UX

* Zone UX et secteur UXa : Justification des prescriptions
Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites <ul style="list-style-type: none"> - Eviter toute construction et installation qui ne serait pas compatible avec le caractère de la zone qui a une vocation économique. - Afin d'éviter toute dérive, et vu la taille et la localisation de la zone, les habitations y sont désormais interdites. - Les prescriptions de l'arrêté du PSS sont reprises dans le règlement du PLU.
Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières <ul style="list-style-type: none"> - Les prescriptions de l'arrêté du PSS sont reprises dans le règlement du PLU.
Article 3 : Accès et voirie <ul style="list-style-type: none"> - Eviter la création de voiries et d'accès qui ne seraient pas praticables par les services de secours et d'incendie - Eviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible. - Limiter les problèmes de circulation des engins de secours et véhicules de service public. - Faciliter les flux de circulation en dimensionnant la largeur des chaussées. - Les principes du POS sont repris.
Article 4 : Desserte par les réseaux <ul style="list-style-type: none"> - Viser une application des normes en vigueur en matière de réseau d'eau potable, d'assainissement et d'eau pluviales. - Il est à noter que ces normes s'appliquent indépendamment du PLU et que le zonage d'assainissement définit les secteurs en assainissement individuel ou collectif. - A des fins esthétiques et pour limiter les risques en cas de tempête, il est demandé que les réseaux secs soient enfouis, ou bien dissimulés en façade en cas d'impossibilité technique.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques <ul style="list-style-type: none"> - Imposer un recul nécessaire pour que les véhicules puissent circuler aisément sur les emprises privées. - Les principes du POS sont maintenus.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <ul style="list-style-type: none"> - Imposer un recul minimal afin d'éviter tout risque notamment lié à la propagation d'incendie ou toute nuisance liée à la proximité des zones habités. - Les principes du POS sont maintenus.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété <ul style="list-style-type: none"> - Pas de nécessité de réglementer étant donné que l'implantation du bâti dans la parcelle n'a pas d'impact sur la forme urbaine. Par ailleurs, une règle spécifique pourrait être fortement contraignante pour un entrepreneur qui souhaiterait s'implanter. - Les règles du POS ne sont donc pas maintenues.

Article 9 : Emprise au sol - Pas de nécessité de réglementer étant donné que l'application d'une telle règle pourrait poser de fortes contraintes pour un entrepreneur qui souhaiterait s'implanter ce qui irait contre la volonté de la commune qui est de favoriser le développement de l'activité économique. - Les règles du POS ne sont donc pas maintenues.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions - La hauteur des constructions est fixée en prenant en compte le caractère de la zone destinée à recevoir des bâtiments d'activité.
Article 11 : Aspect extérieur - Viser une bonne insertion des bâtiments d'activité qui seront visibles depuis l'axe de circulation majeur sur le territoire qu'est la RD 402.
Article 12 : Stationnement - Limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation.
Article 13 : Espaces libres et plantations - Viser une bonne gestion des espaces libres tout en évitant de créer de fortes contraintes pour les entrepreneurs.
Article 15 : Performances énergétiques et environnementales - Le code de la construction imposant désormais des règles thermiques, la municipalité n'a pas souhaité rajouter des exigences en matière de performances énergétiques et environnementales qui pourraient être ségrégatives d'un point de vue financier.
Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques - Les techniques évoluant très rapidement, notamment les nouveaux standards de téléphonie mobile évoluant vers le très haut débit, la municipalité n'a pas souhaité imposer ou privilégier une technologie particulière dans le cadre de la mise en œuvre du PLU.

4.2.5. Les dispositions applicables à la zone 1 AU

* Zone 1 AU : Justification des prescriptions
Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites - D'une manière générale, les principes du POS sont maintenus, à savoir, éviter toute nuisance non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières - Assurer une mixité fonctionnelle à la zone UB sans pour autant créer de nouvelles nuisances dans une zone très majoritairement résidentielle. - Autoriser de manière cadrée (afin d'éviter les nuisances) les entrepôts et les bâtiments d'activité (commerce, artisanat, ICPE). A l'instar des zones UA et UB, les surfaces des activités sont revues à 300 m ² au lieu de 500 m ² par soucis de cohérence.
Article 3 : Accès et voirie - Eviter la création de voirie ou d'accès qui ne serait pas praticable par les services de secours et d'incendie - Eviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible. - Limiter les problèmes de circulation des engins de secours et véhicules de service public. - Les principes du POS sont maintenus d'une manière générale.
Article 4 : Desserte par les réseaux - Viser une application des normes en vigueur en matière de réseau d'eau potable, d'assainissement et d'eau pluviales. - Il est à noter que ces normes s'appliquent indépendamment du PLU et que le zonage d'assainissement définit les secteurs en assainissement individuel ou collectif. - A des fins esthétiques et pour limiter les risques en cas de tempête, il est demandé que les réseaux secs soient enfouis, ou bien dissimulés en façade en cas d'impossibilité technique. - Les grands principes du POS sont maintenus.

<p>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>- Maintenir une cohérence avec le bâti existant en maintenant les continuités urbaines, et ce notamment dans le bourg.</p> <p>- Par soucis de cohérence avec la zone UB, le recul d’implantation est fixé à 5 mètres.</p>
<p>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>- Par soucis de cohérence avec la zone UB, les règles d’implantation sont les mêmes.</p>
<p>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>- Par soucis de cohérence avec la zone UB, les règles d’implantation sont les mêmes.</p>
<p>Article 9 : Emprise au sol</p> <p>- Par soucis de cohérence avec la zone UB, l’emprise au sol est la même. Cette emprise permet tout à fait de recevoir sur du parcellaire relativement resserré de l’individuel ou de l’individuel groupé (une maison de 90 m² au sol pourra être autorisée sur une parcelle de 300 m²).</p>
<p>Article 10 : Hauteur maximale des constructions</p> <p>- Préserver les hauteurs des constructions actuelles en définissant des règles en cohérences avec l’existant. Les règles de la zone UB sont donc reprises.</p>
<p>Article 11 : Aspect extérieur</p> <p>- Viser le maintien d’une cohérence avec le bâti existant en préservant les grandes caractéristiques locales (aspect et teintes des façades et couvertures, clôtures...). Les règles du POS sont donc maintenues dans leur globalité.</p> <p>- Certains points sont cependant revus :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La couleur des façades doit désormais être de ton pierre locale afin d’assurer une unité d’ensemble. • Pour des raisons d’esthétique, les fenêtres de toits sur les parties de toitures donnant sur rue sont désormais interdites. <p>- Viser une bonne intégration des nouveaux dispositifs pouvant être mis en œuvre, dans le cadre des énergies renouvelables notamment, en imposant que l’ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation, citernes par exemple), à l’exception des appareils ayant recours à l’énergie solaire, soit situé sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés ; et que les dispositifs ayant recours à l’énergie solaire soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.</p>
<p>Article 12 : Stationnement</p> <p>- Limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l’emprise publique pour des raisons de sécurité et d’entrave à la circulation.</p> <p>- Les règles du POS sont simplifiées car elles étaient difficiles à appliquer vu le contexte foncier du vieux village offrant peu de possibilités. Par ailleurs, ses règles arbitraires sont parfois en décalage par rapport aux nécessités engendrées par les types d’activités.</p> <p>- Les règles relatives au stationnement pour le logement visent à imposer du stationnement sur l’emprise privative afin d’éviter toute occupation anarchique des espaces collectifs, dont notamment les voiries.</p>
<p>Article 13 : Espaces libres et plantations</p> <p>- Par soucis de cohérence, les règles de la zone UB sont reprises. Par ailleurs, les plantations possibles sont guidées par les listes d’espèce indigènes et invasives proposées par le Conseil Départemental 77 et annexées au règlement.</p>
<p>Article 15 : Performances énergétiques et environnementales</p> <p>- Le code de la construction imposant désormais des règles thermiques, la municipalité n’a pas souhaité rajouter des exigences en matière de performances énergétiques et environnementales qui pourraient être ségrégatives d’un point de vue financier.</p>
<p>Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques</p> <p>- Les techniques évoluant très rapidement, notamment les nouveaux standards de téléphonie mobile évoluant vers le très haut débit, la municipalité n’a pas souhaité imposer ou privilégier une technologie particulière dans le cadre de la mise en œuvre du PLU.</p>

4.2.6. Les dispositions applicables à la zone 2 AU

Il est à noter qu'en ce qui concerne la zone 2 AU, réglementairement, en l'absence de toute construction existante et étant donné qu'il est interdit de construire dans ces zones, les articles ne sont pas réglementés sauf les articles obligatoires 6 et 7 qui permettent la libre implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En effet, ce type d'équipement répond souvent à des programmes et des règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

4.2.7. Les dispositions applicables à la zone A

* Zone A : Justification des prescriptions
Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites
- Interdire tout type de constructions et installations n'ayant pas de caractère agricole afin d'affirmer la vocation de la zone.
Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières
- Permettre une diversification et une évolution de l'activité agricole tout en cadrant l'évolution de l'activité. - Eviter toute création de nouveau logement dont le caractère nécessaire à l'activité agricole ne sera pas justifié.
Article 3 : Accès et voirie
- Veiller à ce que soit assurée une desserte permettant notamment l'accès des secours et véhicules contre l'incendie. - Les principes du POS sont maintenus.
Article 4 : Desserte par les réseaux
- Viser une application des normes en vigueur en matière de réseau d'eau potable, d'assainissement et d'eau pluviales. - A des fins esthétiques et pour limiter les risques en cas de tempête, il est demandé que les réseaux secs soient enfouis. - Les principes du POS sont maintenus.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Eviter toute gêne pour la circulation automobile en imposant un recul assez important permettant aux véhicules agricoles de manœuvrer aisément sur les emprises privées.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Maintenir un recul afin d'éviter toute nuisance, notamment lorsque les parcelles voisines ne sont pas agricoles.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Pas de nécessité de réglementer étant donné que l'implantation du bâti dans la parcelle n'a pas d'impact sur la forme urbaine. Aussi, les règles du POS ne sont pas reprises.
Article 9 : Emprise au sol
- Pas de nécessité de réglementer en zone A.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Maintien des règles du POS.
Article 11 : Aspect extérieur
- Viser une bonne insertion paysagère des bâtiments agricoles pouvant présenter des volumes imposants et avoir un impact visuel fort.
Article 12 : Stationnement
- Le principe retenu vise à créer le stationnement nécessaire en dehors des espaces publics.
Article 13 : Espaces libres et plantations
- La liste des espèces invasive est reprise pour la zone A.
Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
- Pas de volonté d'imposer des normes pour les futurs bâtiments agricoles.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Pas de volonté d'imposer des prescriptions en matière d'infrastructures et communications électroniques pour les futurs bâtiments agricoles.

4.2.8. Les dispositions applicables à la zone N et ses secteurs

*** Zone N et secteurs : Justification des prescriptions**

Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

- Interdire toute occupation et utilisation des sols pouvant impacter les zones humides et avoir un impact négatif sur la préservation de ces espaces.
 - Protéger au maximum les étangs et milieux humides en interdisant toutes les actions aboutissant à une modification de ces milieux aquatiques et humides.
 - Prendre en compte les règles du PSS.

Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

- Les conditions particulières visent à adapter en fonction des secteurs et de leurs caractéristiques des possibilités d'évolution adaptées au type de bâti existant ou à l'occupation du sol existante.

Article 3 : Accès et voirie

- Les principes du POS sont maintenus dans le but de viser une desserte sécurisée.

Article 4 : Desserte par les réseaux

- Viser une application des normes en vigueur.
 - Imposer une prise en compte des eaux de pluie à la parcelle afin d'éviter tout problème de gestion pour les parcelles voisines ou le réseau.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Un recul obligatoire est imposé afin de maintenir un aspect aéré. Ce dernier n'est pas imposé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pouvant pour des raisons techniques être obligatoirement implantés en limite.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Un recul obligatoire est imposé afin de maintenir un aspect aéré. Ce dernier n'est pas imposé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pouvant pour des raisons techniques être obligatoirement implantés en limite.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Pas de nécessité de réglementer étant donné que l'implantation du bâti dans la parcelle n'a pas d'impact sur la forme urbaine.

Article 9 : Emprise au sol

- Emprise au sol fortement limitée afin d'éviter toute dérive. Elle est adaptée en fonction du secteur et des caractéristiques spécifiques liées à ce secteur.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur est fixée en fonction des secteurs et des types de constructions autorisés.

Article 11 : Aspect extérieur

- Viser une bonne insertion paysagère en fonction du type de constructions autorisés.

Article 12 : Stationnement

- Le principe retenu vise à créer le stationnement nécessaire en dehors des espaces publics.

Article 13 : Espaces libres et plantations

A l'instar du POS, il est rappelé les principes s'appliquant pour les EBC.

- La liste des espèces invasives est reprise pour la zone N.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

- Pas de nécessité de réglementer cet article en zone naturelle.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Pas de nécessité de réglementer cet article en zone naturelle.

4.3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme définissent le contenu des orientations d'aménagement et de programmation.

Ainsi, les OAP permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

Les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les OAP, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit. Aussi, elles ne fixent pas de localisation précise des différents éléments à prendre en compte dans l'aménagement des zones.

Tout aménagement peut se faire par phase sous conditions d'une prise en compte globale des OAP définies par zone.

OAP	Justification
* Zone UB	
<p>La desserte devra prévoir un bouclage de la voirie avec la trame viaire existante. Le bouclage devra être créé entre la rue de la Sagette et la route départementale.</p> <p>L'aménagement interne à la zone devra prévoir de relier la trame viaire par une desserte piétonne rejoignant l'emplacement réservé n°5.</p> <p>Le stationnement visiteur doit être pris en compte dans les emprises communes (profils de voirie par exemple).</p> <p>La densité minimale recherchée sera de 16 logements à l'hectare (Voiries et Réseaux Divers, et espaces communs compris).</p>	<p>Eviter tout développement en impasse et favoriser une meilleure circulation dans le lotissement actuel qui est en impasse.</p> <p>Favoriser une bonne fluidité des déplacements piétons sur l'ensemble du quartier (actuel et futur).</p> <p>Eviter tout stationnement anarchique sur les chaussées.</p> <p>Viser une certaine densité du bâti en cohérence avec la densité déjà existante dans le village.</p>
* Zone 1 AU	
<p>L'aménagement de la zone ne se fera qu'à travers une opération d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Un bouclage de la voirie devra être créé entre la rue de la Tuilerie (actuellement en impasse) et la rue des Vignes.</p> <p>Le stationnement visiteur doit être pris en compte dans les emprises communes (profils de voirie par exemple).</p> <p>La densité minimale recherchée sera de 16 logements à l'hectare (Voiries et Réseaux Divers, et espaces communs compris).</p>	<p>Prise en compte globale du site pour un aménagement optimal, cohérent et raisonné.</p> <p>Favoriser une bonne fluidité des déplacements piétons sur l'ensemble du quartier (actuel et futur) et créant une couture urbaine sur le réseau viaire existant.</p> <p>Eviter tout stationnement anarchique sur les chaussées.</p> <p>Viser une certaine densité du bâti en cohérence avec la densité déjà existante dans le village.</p>

4.4. Les emplacements réservés (ER)

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public. Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé, que s'il est destiné à recevoir un des équipements d'intérêt public énumérés à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, à savoir la réalisation de voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- Entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
- N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

S'il souhaite exercer son droit de délaissement, conformément à l'article L.152-2, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

4.4.1. Evolution des emplacements réservés du POS

- **ER n°1 : Extension du cimetière.**

-> ER caduc les surfaces ayant été acquises par la municipalité.

- **ER n°2 : Elargissement de voirie.**

-> ER caduc les surfaces ayant été acquises par un particulier.

- **ER n°3 : Elargissement de voirie.**

-> ER caduc les parcelles ayant été urbanisées sans que l'ER ait été pris en compte.

- **ER n°4 : Extensions sportives et parking.**

-> Les équipements projetés n'ont pas été réalisés sur cette surface. L'ER n'est pas maintenu car en zone A du PSS.

- **ER n°5 : Elargissement de voirie (8 mètres).**

-> L'élargissement a été réalisé.

4.4.2. Nouveaux emplacements réservés délimités

- **ER n°1 : Extension de l'école.**

-> Permettre une extension éventuelle de l'école au niveau des bâtiments attenants.

- **ER n°2 : Aménagement d'un parking.**

-> Offrir du stationnement aux usagers de la rue du Commandant Frot afin de tenter de solutionner la problématique du stationnement anarchique.

- **ER n°3 : Aménagement d'une liaison douce de 3 mètres de large**

-> Permettre l'aménagement d'une liaison douce sécurisée entre le bourg et La Ferté-sous-Jouarre.

- **ER n°4 : Extension des ateliers municipaux.**

-> Permettre une extension des ateliers municipaux sur la parcelle adjacente.

- ER n°5 : Création d'un espace vert.

-> Aménager un espace vert commun au lotissement existant et à l'extension futur et favoriser une perméabilité piétonne entre les deux entités.

- ER n°6 : Création d'un parking et sécurisation de l'arrêt de bus.

-> Sécuriser le stationnement autour de l'arrêt de bus car actuellement le stationnement au moment de la dépose des enfants est anarchique et dangereux.

Au total, les Emplacements Réservés à destination de la commune représentent 2 568 m².

4.5. Les Espaces Boisés Classés

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.113-1 et L.113-2) stipulant notamment que :

- Tout changement d'affectation, ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :
 - s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
 - s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
 - si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Les EBC 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.

Les EBC ont donc été délimités au niveau des boisements existants à l'instar des EBC du POS. L'évolution des surfaces enregistrées.

EBC	POS	PLU
Surface en hectares	266	318,60

Les surfaces classées en EBC dans le PLU représentent 318 hectares, soit 53,5% du territoire.

4.6. L'application de l'article L. 151-23

La Municipalité a souhaité utiliser les possibilités offertes par l'article L.151-23 pour protéger les étangs présents sur le plateau de la Brie.

Article L.151-23

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. [...] »

Ainsi, à travers l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme toute action qui remettrait en cause le maintien de l'intégrité écologique des secteurs concernés est interdite, soit tout ouvrage portant atteinte à la zone et à son alimentation et d'une manière générale, toute utilisation du sol allant à l'encontre de la protection du milieu comme les exhaussements et affouillement des sols, les remblais ou encore les drainages.

4.7. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique entraînent des mesures conservatoires et de protection, des interdictions ou des règles particulières d'utilisation et d'occupation. Elles ont un caractère d'ordre public.

Les servitudes sont annexées au PLU (liste et plan des servitudes délivrés par l'Etat dans le cadre du Porter à Connaissance).

Les zones urbanisées sont également soumises aux prescriptions de deux arrêtés de bruit (cf. partie 1 paragraphe 6.2. du présent rapport).

**QUATRIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA
MISE EN OEUVRE DU PLU SUR
L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES
POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN
VALEUR**

1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

Les incidences des évolutions induites par le PLU sur le milieu existant seront limitées. L'évolution du PLU repose sur la volonté affirmée de :

- Protéger les milieux naturels les plus sensibles : le PLU protège les milieux écologiques dégageant les enjeux les plus forts : les milieux aquatiques de la vallée de la Marne, les étangs et zones humides de la Brie ; ainsi que l'ensemble du massif boisé,
- Maintenir les continuités écologiques présentes sur le territoire (vallée de la Marne et plateau boisé),
- Préserver le cadre de vie en affirmant la volonté d'inscrire l'évolution future de la commune dans un cadre de vie rural et villageois,
- Favoriser le renouvellement urbain et localiser les extensions urbaines dans la continuité du bâti existant dans une perspective de gestion l'espace phasée. La superficie globale des secteurs voués à l'urbanisation est raisonnable et proportionnée aux objectifs de croissance démographique visés par la commune,
- Limiter et cadrer fortement l'urbanisation dans les hameaux et l'évolution du bâti isolé,
- Prendre en compte la gestion des risques identifiés sur le territoire communal.

1.1. La délimitation des zones urbaines et à urbaniser

Le PLU propose une surface urbanisable qui s'étend au-delà des Parties Actuellement Urbanisées déjà constructibles.

Le nouveau zonage offre un total de surfaces urbanisables et à urbaniser (U et AU) moins important que dans le POS passant de 39,1 hectares à 33,46 hectares. Cette diminution de surface est liée à l'adaptation du PLU au nouveau contexte foncier qui a évolué depuis l'élaboration du POS, mais aussi à un projet communal plus raisonné par rapport aux objectifs démographiques et économiques.

L'évolution est majoritairement liée :

- À la réduction des zones d'extension future à vocation résidentielle passant de 9,3 hectares à 1,49 hectares ;
- Au reclassement en zone UH des zones NB localisées au niveau des hameaux et de la rue du Tillet dans le bourg.

La réflexion autour des objectifs de population et du développement de l'urbanisation a contribué à faire diminuer les surfaces urbanisables et à urbaniser dédiées au résidentiel de quasiment 8 hectares.

Ainsi les zones à urbaniser à vocation résidentielle permettront de maîtriser l'arrivée de population nouvelle et d'anticiper dans le temps l'évolution communale tout en limitant l'utilisation d'espaces naturels.

Dans l'ensemble, les zones urbanisables et à urbaniser représentent 5,6% du finage communal.

D'une manière générale, l'élaboration du PLU permet à la commune d'assurer le développement futur du village grâce à cette nouvelle lisibilité du contexte foncier.

Les zones à urbaniser contribuent à la préservation du cadre de vie car :

- Elles proposent des zones d'extension réfléchies qui concentrent la construction dans un programme d'ensemble tenant compte de la trame viaire déjà existante et visant à relier le bâti au tissu urbain

existant,

- Elles canalisent les extensions urbaines et préservent du même coup les zones naturelles périphériques et les zones naturelles du mitage progressif,
- Elles s'appuient sur un phasage visant à assimiler une nouvelle population de manière raisonnée et cadrée par la municipalité (utilisation du droit de préemption urbain et obligation de passer par une modification du PLU pour rendre la zone 2 AU constructible).

Concernant la prise en compte des risques, par la redéfinition de son zonage et par les nouvelles prescriptions réglementaires, le PLU vise à ne pas aggraver l'existant et à tenter de minimiser l'exposition aux risques pour les personnes et les biens.

1.2. La délimitation des zones agricoles

La zone A, réservée aux activités agricoles, représente plus de 9% de la superficie totale du territoire communal. Elle concerne le secteur déjà occupé par une exploitation agricole, mais aussi les zones de cultures ne présentant pas d'enjeux particuliers en matière de paysage ou d'environnement.

La délimitation de la zone laisse la possibilité d'appliquer les distances de recul nécessaires pour les futurs bâtiments d'élevage.

Les milieux naturels sensibles extérieurs au village, et en particulier l'ensemble de la vallée de la Marne et une partie du plateau de la Brie des Etangs concerné pas des zones humides restent inconstructibles. Le classement en zone N préserve ainsi de la constructibilité tout en permettant de conserver la vocation agricole de certaines parcelles (majorité de prairies dans la vallée et cultures sur le plateau).

Les espaces agricoles impactés par un classement en zone U ou AU sont inexistantes. Aucune terre agricole n'a donc été consommée au profit d'une zone constructible.

1.3. La délimitation des zones naturelles

Les zones naturelles font l'objet d'une protection particulière à travers la délimitation de la zone N et de ses sous-secteurs qui représentent 85% de la superficie du territoire communal.

La zone naturelle et ses secteurs préservent de la construction des secteurs à enjeux patrimoniaux principaux : les milieux aquatiques, les boisements et les espaces reconnus pour leurs qualités environnementales à protéger en priorité (zones humides).

Le règlement fixe notamment les prescriptions visant à préserver les milieux humides.

Le PLU préserve l'ensemble des espaces boisés de la constructibilité en les classant en zone naturelle et en protégeant à travers le classement en espace boisés classé les boisements de plateau et de coteau. Aussi les impacts négatifs sur les zones boisées liés à la mise en œuvre du PLU seront inexistantes.

Aucune zone boisée n'a été reclassée en zone U ou AU.

1.4. La vallée de la Marne et continuité écologique

Par rapport au village existant, le PLU ne laisse pas plus de possibilités d'étendre à proximité des rives de la Marne.

Sur le grand territoire, les impacts sur l'environnement du cours d'eau liés à la mise en place du PLU seront inexistantes étant donné que la zone naturelle englobe l'ensemble des sites naturels et qu'il vise notamment la protection des zones humides.

Le corridor écologique de la vallée de la Marne reste préservé au travers du PLU.

1.5. Compatibilité avec le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE des 2 Morin

Les défis du SDAGE	Les enjeux du SAGE	Compatibilité du PLU
Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques	Améliorer la qualité de l'eau	Le PLU n'a pas d'impact direct ou indirect sur les pollutions.
Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques		Le PLU n'a pas d'impact direct sur les pollutions. Le zonage vise à interdire toute nouvelle construction à proximité des milieux aquatiques. Le règlement du PLU impose de respecter les normes en vigueur pour les dispositifs autonomes. Ces règles s'appliquent toutefois indépendamment du PLU. Par ailleurs, sur les projets de grande surface, des études loi sur l'eau devront être menées, indépendamment du PLU. Le traitement des eaux usées au niveau des nouvelles constructions devra respecter les normes en vigueur.
Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants		Le PLU n'a pas d'impact direct sur les pollutions. Le zonage vise à interdire toute nouvelle construction à proximité des milieux aquatiques.
Réduire les pollutions microbiologiques des milieux		Le PLU n'a pas d'impact direct ou indirect sur les pollutions.
Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future		Aucun périmètre de captage n'impacte le territoire communal de Reuil-en-Brie.
Gérer la rareté de la ressource en eau	Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau	Les projections du PLU engendreront une augmentation inévitable de la consommation en eau potable. Cependant, elles resteront mesurées au regard des objectifs démographiques visés et elles entreront dans les capacités de production offertes par les deux réseaux desservant l'ensemble des zones bâties.
Limiter et prévenir le risque d'inondation	Prévenir et gérer les risques naturels liés à l'eau	Le risque inondation est pris en compte à travers la SUP qui s'applique sur le territoire (PSS)

1.6. Compatibilité avec le SDRIF Horizon 2030

1.6.1. Les paramètres du SDRIF

Les orientations du SDRIF se déclinent sur la base de trois paramètres :

- La **superficie des espaces urbanisés** au sens strict en 2012 est utilisée pour l'application des orientations relatives à la densification des espaces urbanisés et aux capacités d'extension non cartographiées.
- La **densité humaine** est le rapport entre la somme de la population et de l'emploi en 2011, et la superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012.
- La **densité des espaces d'habitat** est le rapport entre le nombre de logements total en 2012 et la **superficie des espaces d'habitat** en 2012.

D'après le référentiel territorial du SDRIF²¹, sur la commune de Reuil-en-Brie :

Superficie des espaces urbanisés au sens strict	56,1 ha
Superficie des espaces d'habitat	42,9 ha
Densité humaine	16,9
Densité des espaces d'habitat	8 logements/ha

L'analyse ci-après tend à répondre aux principales orientations réglementaires fixées dans le SDRIF pour un horizon 2030.

1.6.1. Optimiser les espaces urbanisés

Pour respecter l'objectif de croissance fixé par le SDRIF, le PLU de Reuil-en-Brie doit permettre d'atteindre **une densité humaine de 18,6** (10% x 16,9) et **une densité des espaces d'habitat de 8,8 logements/ha** (10% x 8).

Le PLU prévoit d'accueillir 150 habitants supplémentaires et 56 logements. Sachant que 25 logements sont disponibles au sein des espaces urbanisés existants, les 31 logements restants sont réalisés en extension spatiale.

Afin de finaliser l'urbanisation de l'opération située « Parc de Reuil », la zone UB a été étendue sur **0,65 ha**. En respectant la densité moyenne actuelle du lotissement, soit environ 12 logements/ha, on peut escompter sur la création de **7 nouveaux pavillons**.

Il reste donc **24 logements** à créer. En respectant une densité minimale de 16 logements/ha, les zones AU doivent couvrir au maximum **1,5 ha**.

Le PLU prévoit le maintien des emplois existants et un développement de la zone d'activités (extension de la zone UX sur **1,4 ha**) qui va permettre de créer une vingtaine d'emplois supplémentaires.

²¹ <http://www.iau-idf.fr/refter-sdrif/>

Calcul de l'accroissement de la densité humaine

	Etat initial (référentiel SDRIF)	Projection du PLU	TOTAL
Habitants	832	151	983
Emplois	117	20	137
Superficie des espaces urbanisés (ha)	56,1	+ 3,5	59,6
DENSITE HUMAINE	16,9	+11%	18,8

Calcul de l'accroissement de la densité des espaces d'habitat

	Etat initial (référentiel SDRIF)	Projection du PLU	TOTAL
Logements	342	56	398
Superficie des espaces d'habitat (ha)	42,9	+2,1	45
DENSITE DES ESPACES D'HABITAT	8	+ 10%	8,8

Le PLU, en projetant une augmentation de la densité humaine de 11% et de la densité des espaces d'habitat de 10%, est compatible avec le SDRIF.

1.6.2. Les nouveaux espaces d'urbanisation

La commune de Reuil-en-Brie dispose d'une capacité d'extension de **15% de la superficie des espaces urbanisés soit 8,4 ha jusqu'à 2030.**

Rappelons que parmi ces 8,4 ha, 2,8 ha doivent être en continuité de l'espace urbanisé de la Ferté-sous-Jouarre (secteurs de développement à proximité des gares).

Le PLU, en prévoyant une consommation foncière de l'ordre de 3,5 ha, est compatible avec le SDRIF.

1.6.3. La préservation des espaces boisés et naturels

Le PLU protège les boisements par un classement en zone Naturelle et en EBC. Les lisières forestières sont également protégées sur une bande de 50 m en dehors des espaces urbanisés.

1.6.4. La préservation des espaces agricoles

Les espaces agricoles sont classés en zone Agricole, réservée à l'exploitation. Les milieux d'intérêt écologique présent au sein de ces zones sont identifiés et au protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. A noter également qu'aucune zone U ou AU n'a été délimitée au niveau des espaces agricoles.

2. Les mesures de préservation et de mise en valeur

2.1. Une gestion qualitative de l'espace

Le PLU décline un projet urbain visant à maîtriser le développement de la commune de Reuil-en-Brie et à optimiser son renouvellement de façon à :

- Eviter une urbanisation diffuse consommatrice d'espaces et génératrice de déplacements motorisés.
- Préserver et valoriser le patrimoine naturel reconnu de la commune,
- Prendre en compte les espaces à enjeux liés à l'existence de risques,
- Minimiser la réalisation de nouveaux réseaux (voirie, AEP, assainissement...) aux coûts de gestion démultipliés.

Identifier de nouvelles zones d'extension en continuité du bâti existant

Le PLU propose une surface urbanisable qui s'étend au-delà des Parties Actuellement Urbanisées déjà constructibles du village. La surface des zones d'extensions a été définie en prenant en compte les possibilités à construire dans la ville même à travers les dents creuses. Elles s'inscrivent en continuité du tissu urbain existant, ou dans le prolongement direct des espaces déjà urbanisés ou prévus à l'urbanisation sur le court terme.

La superficie globale des secteurs voués à l'urbanisation future est proportionnée par rapport aux objectifs de croissance démographique fixés par les élus qui prennent notamment en compte les capacités des réseaux.

Clarifier le contexte foncier

Le PLU permet à la commune d'assurer le développement futur grâce à cette nouvelle lisibilité du contexte foncier. Les zones à urbaniser contribuent à la préservation du cadre de vie car :

- elles proposent des zones d'extension réfléchies qui concentrent la construction dans un programme d'ensemble défini à travers un phasage et les orientations d'aménagement et de programmation,
- elles canalisent les extensions urbaines et préservent du même coup les zones naturelles ou agricoles périphériques du mitage progressif.

2.2. La préservation et la mise en valeur des espaces naturels et du paysage

Le PLU met en place des dispositions assurant l'intégration la préservation et la mise en valeur des grands ensembles naturels du territoire communal. Il prend en compte les paysages (urbains et ruraux) et protège les espaces d'intérêt écologique selon leur sensibilité environnementale.

Espaces naturels et paysage rural

Le PLU préserve, par un classement en zone N ou par d'autres outils, les entités naturelles présentant un fort intérêt écologique, tout en permettant la poursuite d'une activité agricole dans les zones cultivées :

- Le PLU prend en compte les grands défis du SDAGE Seine-Normandie et notamment les enjeux inhérents à la vallée de la Marne en protégeant de la constructibilité les espaces naturels sensibles (zones humides) et en prenant en compte le risque inondation.
- Le PLU préserve de toute constructibilité les milieux naturels reconnus et particulièrement les zones humides.

- Le PLU protège de la constructibilité les boisements de plateau et protège la destination des sols qui devront rester boisés dans les espaces boisés classés.

Patrimoine urbain et paysage urbain

Le PLU vise à maintenir des grands principes urbains et architecturaux qui caractérisent le centre ancien, tout en définissant un cadre général pour maintenir une cohérence architecturale dans l'ensemble du village.

Bien qu'étant plus souples qu'en zone UA, les règlements des zones UB et 1 AU fixent des principes généraux visant une bonne intégration des extensions dans le paysage urbain.

2.3. La prise en compte de l'environnement dans le projet urbain

Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement retenus pour les zones à urbaniser (AU) prennent en compte le souci de préservation de l'environnement :

- En privilégiant leur aménagement par des opérations d'aménagement d'ensemble permettant un développement cohérent et réfléchi dans sa globalité,
- En fixant des principes de densité visant à éviter un gaspillage des espaces voués à l'urbanisation,
- En traitant à travers une vision d'ensemble la problématique des circulations et notamment des liaisons douces qui ont pour objectif d'assurer le bouclage des liaisons existantes.

3. La synthèse de l'impact du PLU

Effets "négatifs" du PLU	Effets "positifs" du PLU
Imperméabilisation des sols	Préservation et requalification du cadre de vie
Artificialisation d'espaces naturels	Planification du développement résidentiel sur le court et le long terme à travers un projet d'ensemble
	Intégration des zones d'urbanisation future dans le paysage urbain et naturel à travers le règlement et les orientations d'aménagement
	Définition de liaisons douces dans les zones d'extension
	Protection des surfaces agricoles utiles
	Préservation des boisements continuité écologiques
	Prise en compte des risques naturels reconnus et notamment du risque inondation (PSS)
	Intégration des grands enjeux du SDAGE Seine-Normandie

4. Bilan triennal sur la satisfaction des besoins en logements : indicateurs de suivi du PLU

Article L. 153-27

« Neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Dans l'article R.151-3 6°, le code de l'urbanisme stipule que le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 153-27.

Les indicateurs définis pour le bilan sont les suivants :

Critères	Indicateurs	Modalités de suivi
Evolution du parc de logement		
1- Logements neufs	- Nombre - Type de logement (réhabilitation de bâti existant ou non) - Type d'occupation (résidentiel / secondaire - propriété / locatif)	Mairie de REUIL-EN-BRIE SITADEL
Localisation des surfaces urbanisées		
1- Optimisation des dents creuses (à l'intérieur du tissu urbanisé existant)	- Surface urbanisée (en m ²) - Type de bâti (collectif / individuel – habitat / activité) - Densité pour les zones résidentielles (nbr. de logements à l'hectare) - Surface imperméabilisée (en m ²)	Mairie de REUIL-EN-BRIE
2- Extension de l'urbanisation	- Surface urbanisée (en m ²) - Type de bâti (collectif / individuel) - Densité pour les zones résidentielles (nbr. de logements à l'hectare) - Surface imperméabilisée (en m ²)	Mairie de REUIL-EN-BRIE
Impact sur les sols consommés par l'urbanisation		
1- Urbanisation d'espaces naturels	- Surface consommée (en m ²)	Mairie de REUIL-EN-BRIE
2- Urbanisation de surfaces agricoles cultivées	- Surface consommée (en m ²)	Mairie de REUIL-EN-BRIE
3- Urbanisation de surfaces agricoles toujours en herbe	- Surface consommée (en m ²)	Mairie de REUIL-EN-BRIE
Impact sur la gestion de l'eau potable et des eaux usées		
1- Evolution de la consommation en eau	- Consommation annuelle (en m ³)	CCPF
2- Evolution du nombre d'équivalent/habitant traités par la STEP	- Nbr. d'EH traité annuellement	CCPF