

Commune D E S M A R E T S



PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION DOCUMENT N°1

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du : 24 mai 2011

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du : 16 février 2013



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

| | |
|---|------|
| PREAMBULE | p.4 |
| CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET PAYSAGER | p.7 |
| <u>A- Situation du territoire communal</u> | p.8 |
| A-1 Une situation riche d'atouts | p.8 |
| A-2 Le territoire communal des Marêts | p.9 |
| A-3 La situation communale à travers le temps | p.10 |
| <u>B- Le site des Marêts</u> | p.11 |
| B-1 Une commune de la Brie Champenoise | p.11 |
| B-2 Géographie du territoire communal | p.12 |
| B-3 L'occupation des sols et ses évolutions | p.13 |
| B-4 Géologie, sols et terroir | p.14 |
| B-5 Données environnementales | p.15 |
| B-6 Risques et contraintes | p.16 |
| <u>C- Le Paysage</u> | p.18 |
| C-1 Les éléments structurants du paysage | p.18 |
| C-2 Repères, panoramas et ambiances paysagères | p.20 |
| C-3 Approche historique de l'organisation des paysages | p.23 |
| C-4 Enjeux paysagers | p.25 |
| <u>D- Milieux naturels</u> | p.26 |
| D-1 Milieux naturels; structure | p.26 |
| D-2 Trames vertes et bleues | p.27 |
| D-3 Continuités écologiques | p.28 |
| D-4 Enjeux environnementaux | p.29 |
| CONTEXTE URBAIN ET ARCHITECTURAL | p.30 |
| <u>A- Cadre urbain</u> | p.31 |
| A-1 Quelques éléments d'histoire | p.31 |
| A-2 Grand et petit patrimoine | p.34 |
| A-3 Evolution et particularités de la structure urbaine | p.38 |
| A-4 Contextes et paysages urbains | p.40 |
| <u>B- Cadre architectural</u> | p.44 |
| B-1 Matériaux et couleurs | p.44 |
| B-2 Essai de typologie du bâti | p.49 |

| | |
|---|--------------|
| CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE | p.52 |
| <u>A- Démographie</u> | <u>p.53</u> |
| A-1 Evolution de la population | p.53 |
| A-2 Nature de l'évolution | p.54 |
| A-3 Evolution comparée | p.54 |
| A-4 Composition de la population | p.52 |
| A-5 La composition des ménages | p.56 |
| <u>B- Habitat</u> | <u>p. 57</u> |
| B-1 Evolution du parc de logements et de sa composition | p. 57 |
| B-2 Age des logements | p.58 |
| B-3 Type et occupation des résidences principales | p.59 |
| B-4 Taille et confort des logements | p.60 |
| <u>C- Economie</u> | <u>p.61</u> |
| C-1 La population active | p.61 |
| C-2 Nature de la population active | p.62 |
| C-3 Lieu de travail des habitants des Marêts | p.63 |
| C-4 Une commune de la couronne périurbaine de Paris | p.64 |
| <u>D- Equipements et structures intercommunales</u> | <u>p.65</u> |
| D-1 Transports | p.65 |
| D-2 Equipements scolaires | p.65 |
| D-3 Equipements socioculturels et sportifs | p.65 |
| D-4 Equipements administratifs | p.65 |
| D-5 Lieu de culte | p.66 |
| D-6 Structures intercommunales | p.66 |

| | |
|---|-------------|
| JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U. | p.67 |
| <u>A- Parti d'aménagement</u> | <u>p.68</u> |
| A-1 Loi Solidarité et Renouvellement Urbain | p.69 |
| A-2 Objectifs Communaux et justification du projet d'aménagement et de développement durable | p.70 |
| <u>B- Zonage et règlement</u> | <u>p.72</u> |
| B-1 La zone Urbaine | p.72 |
| B-2 La zone Agricole | p.75 |
| B-3 La zone Naturelle | p.76 |
| B-4 Tableau récapitulatif des surfaces | p.77 |
| B-5 Perspectives d'évolutions démographiques | p.77 |
| <u>C- Autres dispositions du P.L.U.</u> | <u>p.79</u> |
| C-1 Espaces boisés classés | p.79 |
| C-2 Loi Paysage | p.79 |
| C-3 Emplacements réservés | p.80 |
| C-4 Annexes sanitaires | p.81 |
| C-5 Sites archéologiques | p.81 |
| <u>D- Mise en œuvre et impact du P.L.U. sur l'environnement</u> | <u>p.82</u> |
| D-1 Maitrise de l'urbanisation | p.82 |
| D-2 Préservation de l'espace naturel et du paysage | p.82 |
| <u>E- Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme</u> | <u>p.84</u> |
| E-1 Lois d'Aménagement et d'Urbanisme | p.84 |
| E-2 Le Schéma Directeur de la Région Ile de France | p.85 |
| E-3 Schéma Départemental des Carrières | p.86 |
| E-4 Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile de France | p.86 |
| E-5 Servitudes d'utilité publique | p.87 |
| E-6 SDAGE Seine-Normandie | p.88 |

P R E A M B U L E

L'article L.123-1 définit le plan local d'urbanisme.

Article L.123-1 : **Les plans locaux d'urbanisme** exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

(L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, art. 12, 1°) Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

(L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, art. 12, 1°) Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

(L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, art. 14) “ Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. ”

En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

(L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, art. 12, 2°) “ Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales ”. et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000] ;

4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales;

12° (L. no 2003-590, 2 juill. 2003, art. 17) Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif " ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée " ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;

- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans

L'article R.123-1 du code de l'urbanisme précise que " Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques.

Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques "

Le rapport de présentation (art. R.123-2) :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L.123-2;

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

La commune des Marêts a prescrit, par délibération du 10 juin 2004, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

La présente élaboration a pour objectif de définir et de maîtriser le développement communal, de définir un réel projet de développement, de prendre en compte et préserver l'environnement et la qualité du cadre de vie communal.

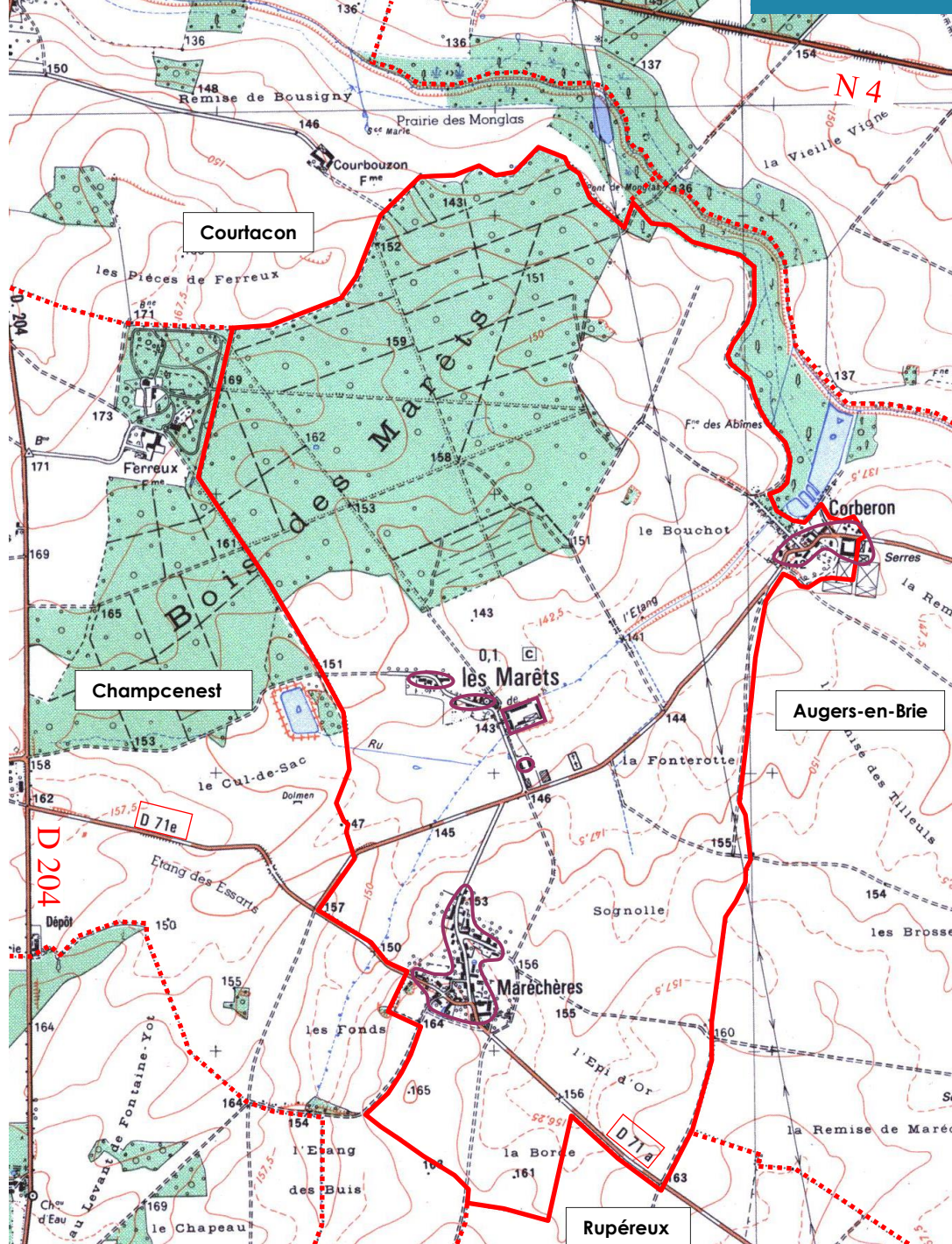
CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET PAYSAGER

A- Situation du territoire communal

A-1 Une situation riche d'atouts

Les Marêts est une commune de l'est de la Seine et Marne. Cette commune fait administrativement partie de l'arrondissement de Provins et du canton de Villiers Saint Georges. Le territoire communal des Marêts se trouve légèrement au sud de la route nationale 4 (grand axe de liaison entre Paris et l'est de la France) et en bordure occidentale de la RD 204 à mi-chemin entre La Ferté Gaucher et Provins (agglomérations comptant respectivement 4000 et 13000 habitants).





Par son caractère rural, au cœur du plateau briard, entre les vallées de la Voulzie et du grand Morin, la commune laisse oublier sa proximité des grandes infrastructures, son positionnement au sein du maillage des villes du bassin parisien ainsi que la capitale et son agglomération distante d'une cinquantaine de kilomètres à l'ouest. Au cœur d'un terroir au riche passé, aux portes de Provins (patrimoine UNESCO), Les Marêts possède enfin d'indéniables attraits touristiques.

A-2 Le territoire communal des Marêts

Les Marêts occupe un territoire de taille modeste et recouvre une superficie d'environ 534 hectares. Il observe une forme allongée de presque 4 km de long sur une largeur variant de 1,5 à 2 km.

L'occupation humaine de ce territoire est diffuse et se divise en trois sites. À la pointe sud du finage notons le plus important hameau, celui de Maréchères. Corberon, second par sa taille, se situe à l'extrémité orientale de la commune, enclavé dans le territoire d'Augers en Brie. Enfin, le site des Marêts qui donne son nom à la commune, bien que plus modeste, occupe le cœur géographique et symbolique de la commune. Il regroupe les équipements et édifices majeurs.

Bien que proche d'axes routiers majeurs, le territoire n'est structuré, dans sa partie méridionale, que par des voies secondaires (RD 71a et 71e) qui le traversent d'est en ouest.

A-3 La situation communale à travers le temps

A travers le temps, la situation de la commune connaît, à de nombreux points de vue, une certaine permanence.

La carte de Cassini du XVIIIème siècle (ci-contre) montre la commune au sein du plateau largement déboisé de la Brie et sur la route reliant les villes fortes de La Ferté Gaucher et Provins, ancienne place de foires des Comtes de Champagne.

La commune est ici identifiée comme siège de paroisse localisé au sein du hameau des Marêts. Ce dernier apparaît au cœur d'une dépression drainée de rus ponctués de nombreux étangs aujourd'hui disparus.

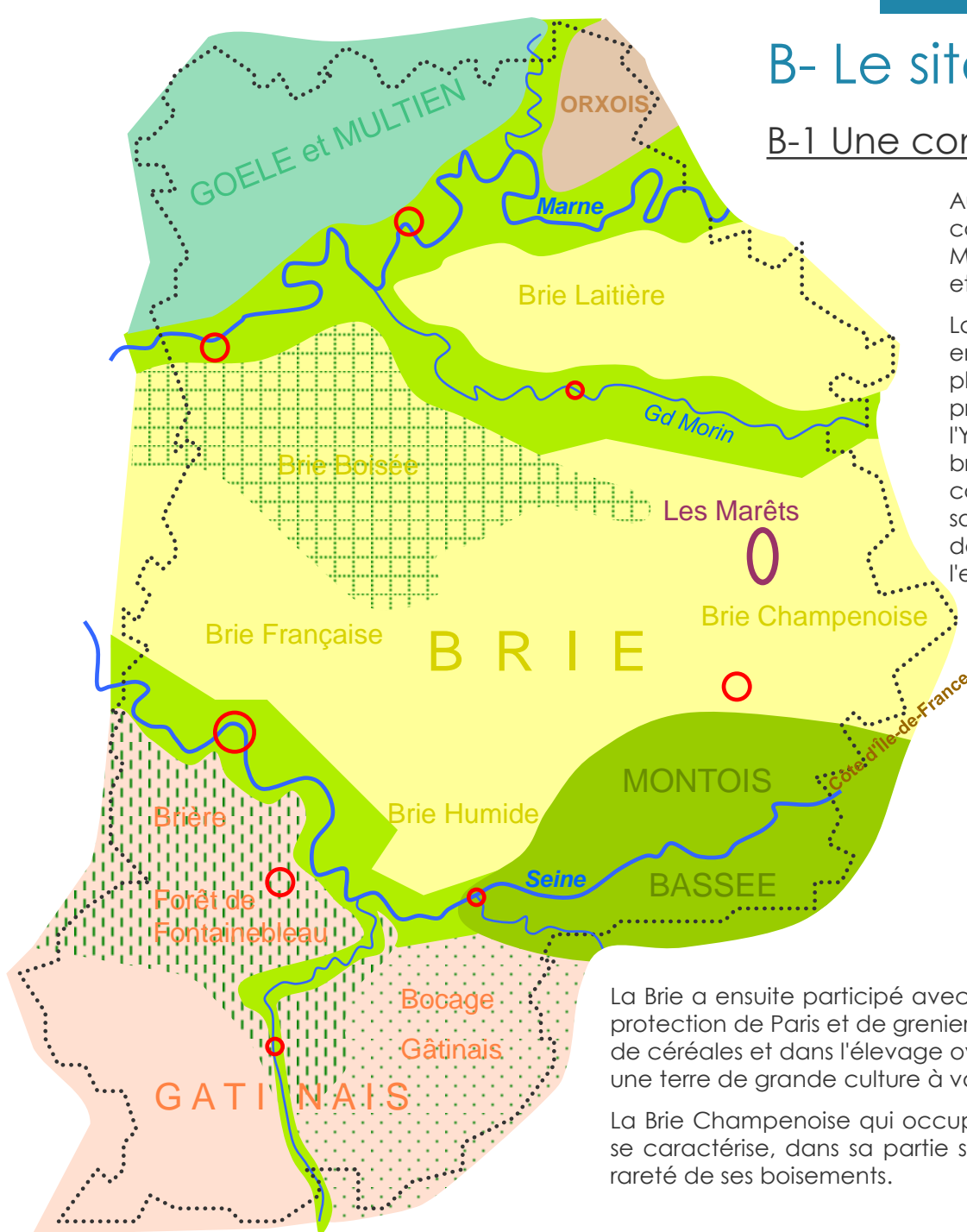
Les deux autres hameaux de la commune sont signalés comme « hameaux sans église » et sont dénommés Maréchaire et Couberon.

Cette diffusion des hameaux, fermes isolées et autres implantations humaines apparaît comme caractéristique d'un mode ancien d'occupation, d'exploitation et de mise en valeur du plateau briard.



B- Le site des Marêts

B-1 Une commune de la Brie Champenoise



Au sein de la mosaïque de régions naturelles qui couvre l'espace seine et marnais, le territoire des Marêts se trouve intégralement compris dans la Brie et plus particulièrement la Brie Champenoise.

La Brie est une importante contrée à l'est de Paris, entre Seine et Marne. Son paysage est fait de plateaux et de vallées encaissées, dont les principales sont celles du Petit et du Grand Morin, de l'Yerres et de la Voulzie. Le nom viendrait du gaulois *briga*, désignant une hauteur défensive. Le plateau correspond pour l'essentiel à la couche de calcaire sannoisien, souvent silicifié en meulière et recouverte de limons fertiles, et va de 85 m à l'ouest à 255 m à l'est où il se termine par la côte d'Ile-de-France.

Durant l'Antiquité, la Brie est une vaste forêt nommée *Brigensis saltus*. Le défrichement ne commence qu'à l'époque gallo-romaine. La forêt briarde était toutefois traversée de routes dès l'époque gauloise. Les Romains y construisent la *Via Agrippa* reliant Sens à Senlis en passant par Châteaubleau et Riobe. Sous les derniers carolingiens, la Brie eut des comtes particuliers avant de rejoindre le comté de Champagne au X^e siècle. Elle profite alors des grandes foires de Champagne sur l'une des routes de la Méditerranée aux Flandres, où s'illustrèrent notamment Provins et Lagny.

La Brie a ensuite participé avec la Champagne à la double fonction de glacis de protection de Paris et de grenier de la capitale. Elle s'est illustrée dans la production de céréales et dans l'élevage ovin et bovin, notamment laitier. De nos jours, elle est une terre de grande culture à vastes exploitations productives.

La Brie Champenoise qui occupe le rebord oriental et les hauteurs de ce plateau se caractérise, dans sa partie seine et marnais, par la mollesse de son relief et la rareté de ses boisements.

B-2 Géographie du territoire communal

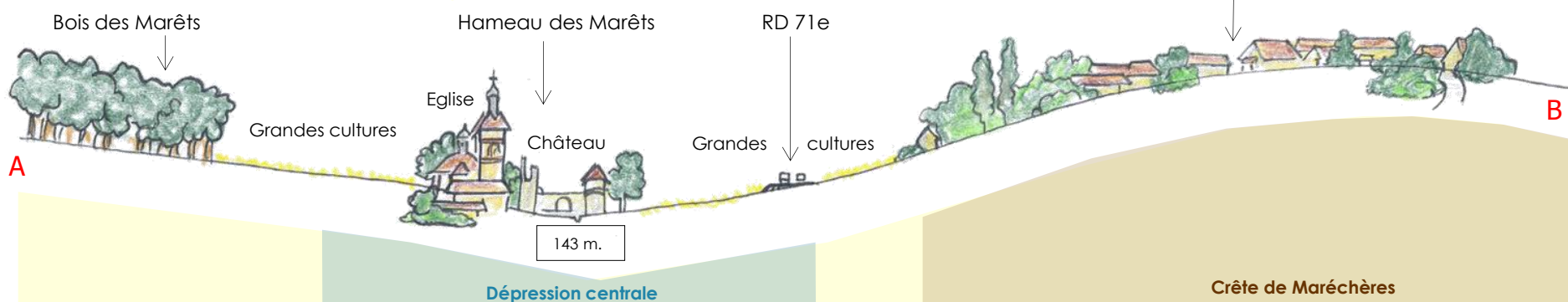
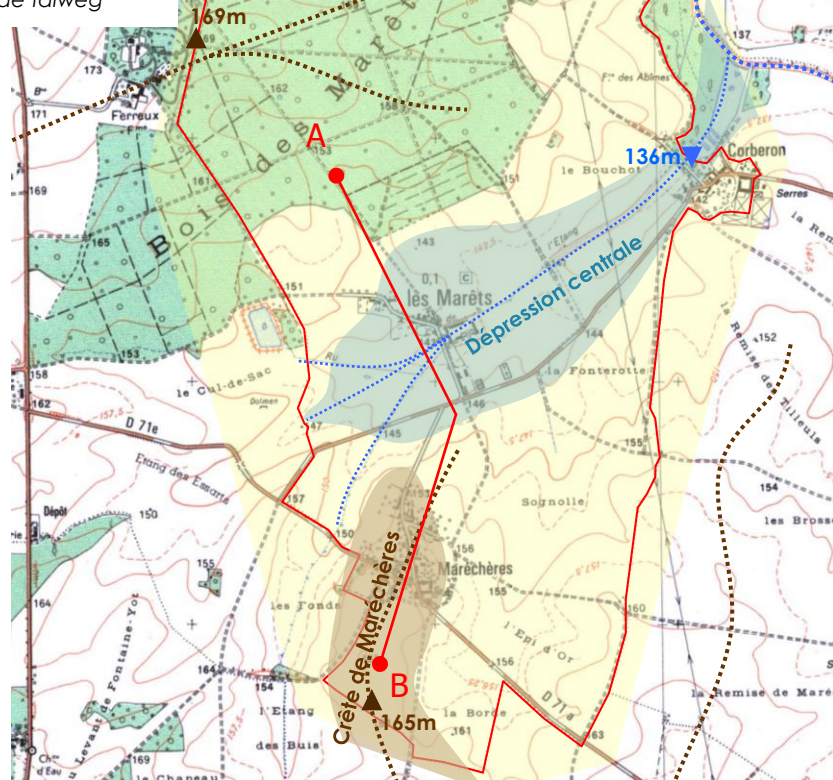
Comme nous l'avons vu le territoire des Marêts appartient en totalité au plateau briard. Néanmoins les ondulations du relief créent des variations sensibles qui organisent la commune et ses paysages.

Au cœur du territoire prend place une dépression drainée par le ru de l'Etang et divers fossés. Ici se trouve le point bas des Marêts (136mètres) au niveau où le ru quitte la commune. Cette dépression humide vers laquelle convergent de nombreux petits fonds de talwegs secondaires a connu de nombreux aménagements hydrauliques et s'oriente selon un axe sud-ouest, nord-est qu'emprunte également la R.D.71^e. Cette cuvette concentre également les éléments identitaires forts de la commune (église, mairie, château). En conséquence, cet espace de convergence physique et visuelle où est établi le hameau des Marêts forme un lieu de référence au sein du territoire communal.

Les points hauts (entre 165 et 170mètres) se trouvent aux extrémités nord et sud du territoire. Au sud, le relief s'organise selon des lignes de crêtes grossièrement perpendiculaires au vallon du ru de l'Etang. C'est sur la principale de ces lignes de crêtes que s'est développé le hameau de Maréchères. Au nord la structure haute connaît un axe parallèle à celui du vallon. Cette hauteur se caractérise par sa couverture boisée (venant renforcer sa prégnance dans le paysage).

.....
Ligne de crête

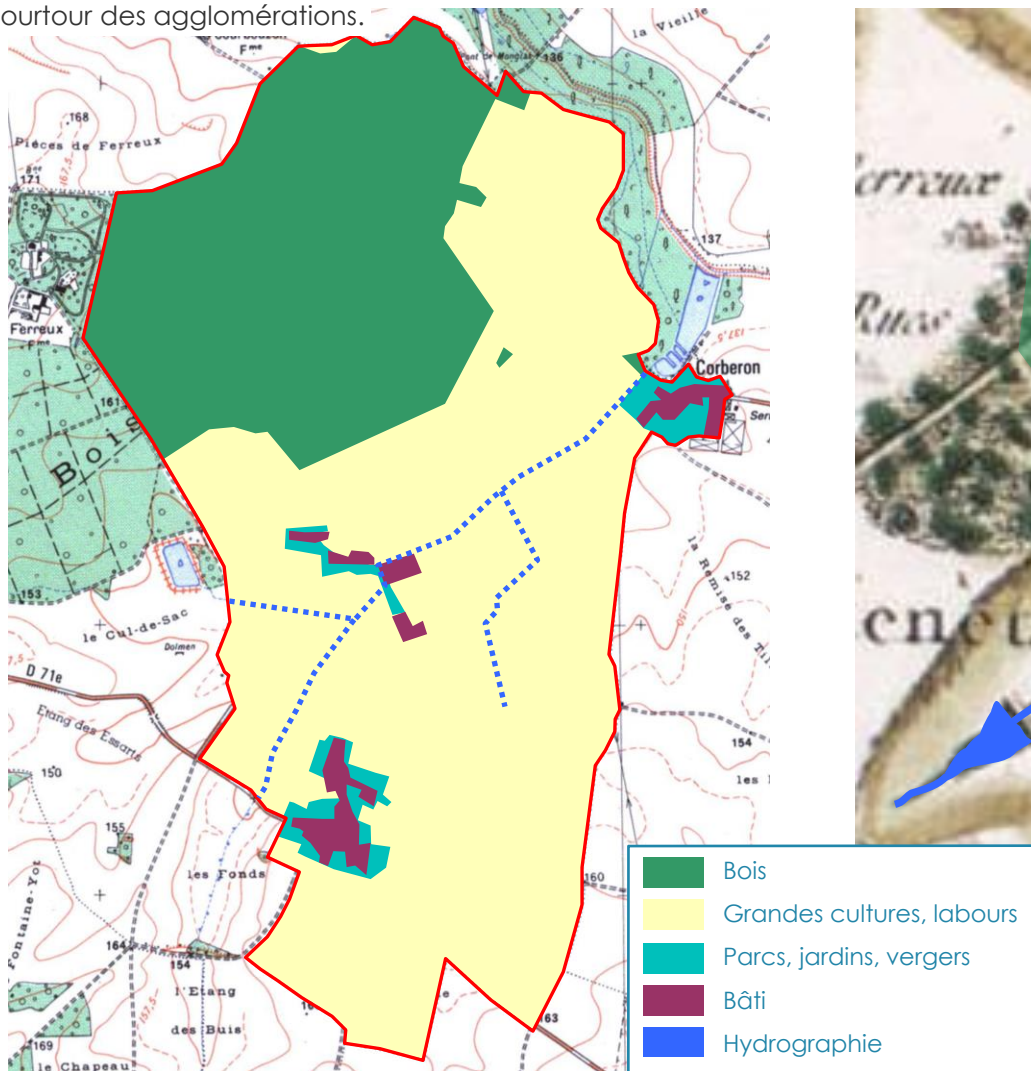
.....
Ligne de fond de talweg



PLATEAU BRIARD

B-3 L'occupation des sols et ses évolutions

Dans les grandes lignes, les composantes de l'occupation des sols connaissent une certaine simplicité et une certaine permanence à travers le temps. On notera le caractère assez binaire de cette occupation des sols : le tiers septentrional du territoire est couvert de bois alors que les deux tiers sud sont offerts aux labours (aujourd'hui aux grandes cultures intensives). De manière générale, on observe une certaine simplification (voire un appauvrissement). Ainsi, le tracé ordonnancé des allées forestières a en partie disparu ainsi que la presque totalité des étangs. Généralement, le réseau hydraulique s'est orienté vers un réseau simplifié de fossés à la faveur de remembrements. Notons l'importance (à maintenir) que jouent les jardins et vergers sur le pourtour des agglomérations.



Carte de Cassini, XVIIIème siècle

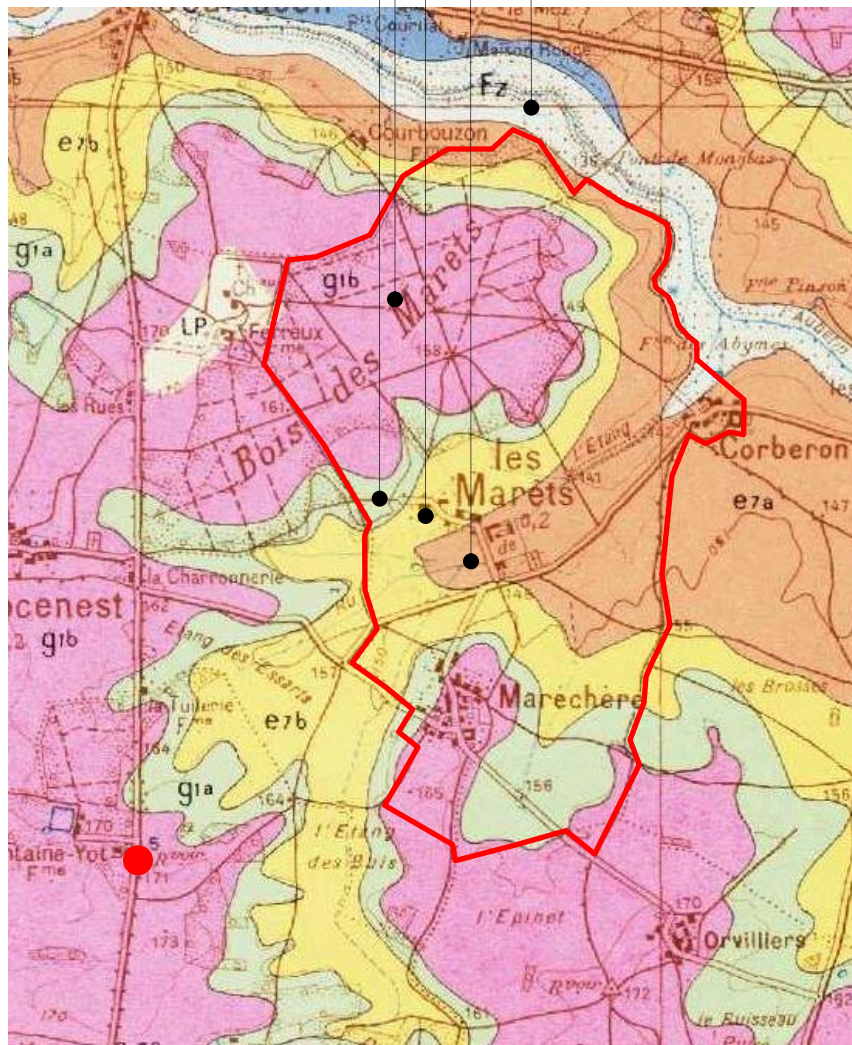
g1b : Sannoisien supérieur –
Argiles à meulière et meulière de
Brie

gl a : Sannoisien inférieur –
Argiles et marnes vertes

e7b : Ludien supérieur – Marnes
supragypseuses

e7a : Ludien moyen et inférieur –
Marnes à pholadomyes - Calcaire de
Champigny

Fz : Alluvions modernes (argilo-sableuses)



B-4 Géologie, sols et terroir

Concernant sa géologie et dans sa pédologie, la commune des Mârets se caractérise par des terrains hydromorphes, car à dominante d'argile (localement recouvertes de marnes). Il résulte de cette humidité et de cette imperméabilité une occupation du sol adaptée à la pédologie, à ces terrains argilo-calcaires : culture, mais aussi élevage et surtout une plus forte présence des fossés de drainage.

La présence ancienne (aujourd'hui presque disparue) d'étangs, de mares, de pacages, de rus et autres fossés, rend compte de cette humidité du sol.

On notera la meilleure résistance des boisements sur les hauteurs des « bourrelets » d'argiles à meulière (terres difficiles à travailler).

Par ailleurs on observera dans les constructions locales traditionnelles les matériaux issus du cru comme le calcaire de Champigny et plus sporadiquement la pierre meulière.

| Profondeur | Lithologie | Stratigraphie |
|------------------|--|---------------|
| De 0 à 2 m | SUPERF: TERRE, ARGILEUX | QUATERNAIRE |
| De 2 à 6 m | SUPERF: ALT/ARGILE/SABLE/ (PEUT-ETRE SANNOISIEN) | QUATERNAIRE |
| De 6 à 7.5 m | PRE/LIGNITE/CALCAIRE/ (CALCAIRE DE BRIE) | SANNOISIEN |
| De 7.5 à 8.5 m | CALCAIRE | SANNOISIEN |
| De 8.5 à 9.5 m | MARNE, VERT (MARNES VERTES DE ROMAINVILLE) | SANNOISIEN |
| De 9.5 à 14.5 m | ALT/CALCAIRE/MARNE/ (MARNES SUPRAGYPSEUSES)\ | LUDIEN |
| De 14.5 à 17.6 m | CALCAIRE, TENDRE (CALCAIRE DE CHAMPIGNY AU SENS TRES LARGE DE 0014.50 A 0056.00) | EOCENE |
| De 17.6 à 20 m | CALCAIRE, SILICEUX | EOCENE |
| De 20 à 22.5 m | CALCAIRE, SILICEUX DUR | EOCENE |
| De 22.5 à 52 m | ALT/CALCAIRE/MARNE/ | EOCENE |
| De 52 à 54 m | VIDE | EOCENE |
| De 54 à 56 m | PRE/CALCAIRE/MARNE/ | EOCENE |
| De 56 à 57.4 m | CALCAIRE, SILICEUX DUR | EOCENE |
| De 57.4 à 58.5 m | SABLE, GROSSIER | IMPRECIS |
| De 58.5 à 60 m | CALCAIRE, SILICEUX DUR | IMPRECIS |
| De 60 à 65.5 m | CALCAIRE, TENDRE | IMPRECIS |
| De 65.5 à 80 m | ARGILE, VERT | YPRESIEN |
| De 80 à 84 m | SABLE, FIN | YPRESIEN |

B-5 Données environnementales

Notons que sur la commune aucun élément naturel ne fait l'objet d'une protection particulière ni d'un inventaire (type znieff).





Bien que largement gagné par une agriculture intensive et bien que les quelques étangs encore présents sur le plateau ne se trouvent qu'en limite extérieure du territoire communal, les Marêts recèle divers éléments d'intérêt écologique.

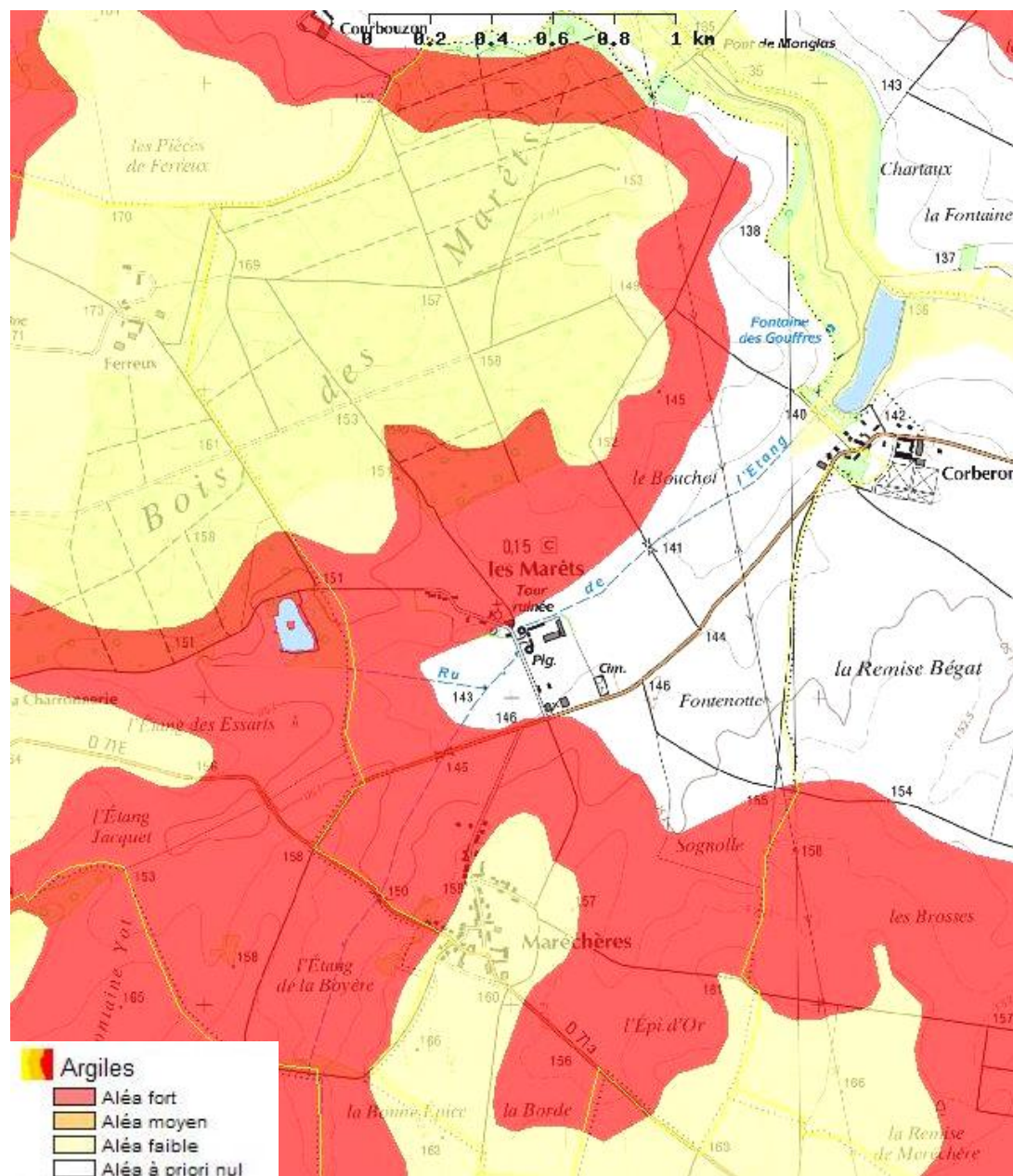
Au premier rang de ceux-ci signalons l'important massif boisé des Marêt (bois de feuillus, au boisement parfois diffus ne présentant plus qu'une strate arbustive) qui couvre environ 160hectares.

Les milieux humides relatifs au réseau hydrographique, bien que dénués, recèlent une flore et une faune qui leur sont propres et jouent donc à ce titre un rôle notable dans la diversité écologique de la commune.

Enfin remarquons qu'aux abords des zones bâties ont résisté quelques jardins, vergers et herbages (dont certains encore pâturés). Ces espaces qui sont notamment le refuge d'une intéressante avifaune ont une place importante dans la biodiversité des Marêts. Compte tenu de la pression pesant sur ce type de milieux (souvent gagnés par l'urbanisation ou les grandes cultures) une attention particulière devra leur être portée.

Le PLU s'emploiera au maintien de la qualité de ces espaces et à enrichir les trames écologiques.

- 
-  Bois des Marêts
 -  Rus, fossés
 -  Vergers, herbages et jardins



B-6 Risques et contraintes

Aléa retrait-gonflement de l'argile (source : MEDAD/BRGM):

Comme nous l'avons vu la commune est concernée par d'importantes couches d'argile. En conséquence, la commune est touchée par l'aléa retrait-gonflement de l'argile. Cet aléa est tantôt faible, sur les hauteurs et dans le fond de la vallée de l'Aubetin et fort dans la partie médiane des pentes.

Si Corberon n'est pas concerné ce n'est pas le cas de Maréchères dont les extrémités nord et ouest sont soumises à un aléa fort. Cet aléa concerne également l'essentiel du hameau des Marêts (partie située à l'est de la mairie).

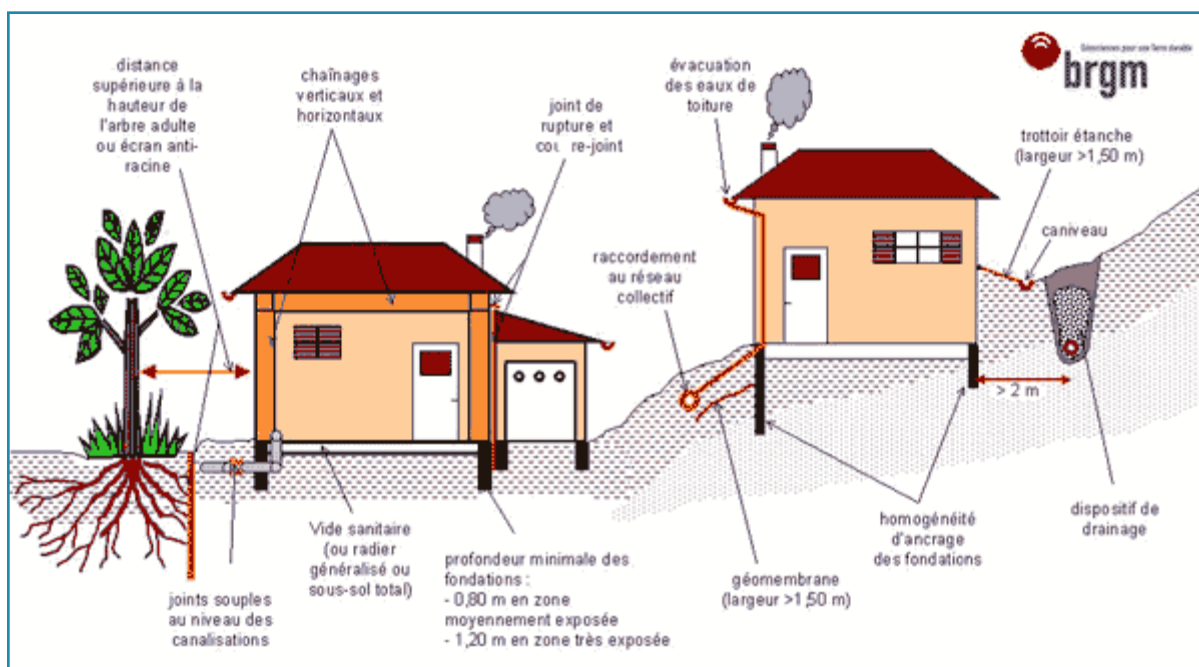
Si cet aléa n'interdit pas la construction, il doit être pris en compte afin d'adapter le mode constructif aux contraintes de terrain (à prendre en compte par le Maître d'œuvre). La gestion des eaux pluviales devra être adaptée à ces contraintes afin de ne pas aggraver le risque.

Comment construire sur sol sensible au retrait-gonflement ? (source www.argiles.fr) :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort.

Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène). En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages haut et bas.
- Deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.



- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie.

- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

C- Le Paysage

C-1 Les éléments structurants du paysage

Les Marêts appartient tout entier à une entité paysagère plus vaste qui est celle du plateau de Brie Champenoise. Son paysage est l'expression d'une géologie, d'une histoire et d'une occupation de l'espace dont l'analyse est développée au sein du présent rapport.

L'entité paysagère à laquelle appartient Les Marêts s'approche comme une plaine aux faibles ondulations offerte aux champs ouverts et leurs cultures annuelles. Elle est ponctuée de bosquets et de bois qui, sur les hauteurs, se confondent avec un horizon omniprésent. Localement quelques éléments jouent un rôle particulier dans l'organisation, la structuration et la lecture du paysage communal.



En direction du nord, nord-ouest les bois ferment les vues et forment la toile de fond du paysage



Quelques haies et alignements viennent encore compartimenter un paysage globalement ouvert

C-1 Les éléments structurants du paysage



Les Bois: Dans la commune ils couvrent presque un tiers du territoire mais sont concentrés sur un seul site.

Les Bois des Marêts couvrent le sommet d'une éminence qui domine le nord de la commune. Par cette situation ils soulignent le relief, ferment le paysage au nord et déterminent l'espace du petit vallon du ru de l'Etang en matérialisant son flanc septentrional. Un autre bois, ou bosquet est à signaler le long de la D71a aux portes de Maréchères. Il n'importe pas tant par sa taille que par sa situation en entrée d'agglomération créant une belle « porte verte » sur Maréchères.



Haies et alignements : les haies compartimentent l'espace, les alignements d'arbres soulignent une voie, mettent en scène un axe, un monument.

Comme nous le verrons, ceux-ci étaient nombreux sur la commune. Les alignements ont presque disparu, mais on assiste à certaines créations ou recréations comme à l'entrée de Corberon, le long de la rue Saint Hubert ou du ru. Par ailleurs, on remarque un alignement de peupliers à l'avant du château. Celui-ci ne vaut pas tant par ses qualités intrinsèques que par le fait qu'il révèle la présence du ru de l'Etang et crée un axe de vue en direction du château.



Fonds de jardins, vergers et pacages : vergers et herbages anciens attenants aux habitations ont généralement bien résisté aux abords des agglomérations. Ils forment aujourd'hui de vastes fonds de jardins et perpétuent une structure urbaine peu dense typique.

Ils constituent un écrin végétal remarquable qui crée un espace tampon entre le milieu agricole et le milieu bâti et jouent un rôle primordial dans l'intégration du bâti dans le paysage. Il s'agit d'espaces stratégiques pour la qualité du cadre de vie et des paysages.



Arbres isolés et arbres corniers :

Les arbres isolés au cœur des champs et à la croisée des chemins créent une véritable animation au sein des paysages dénudés de la plaine. Ils peuvent marquer la mémoire d'un événement, un carrefour, souligner un calvaire... Ils servent de repère et donnent l'échelle du paysage.

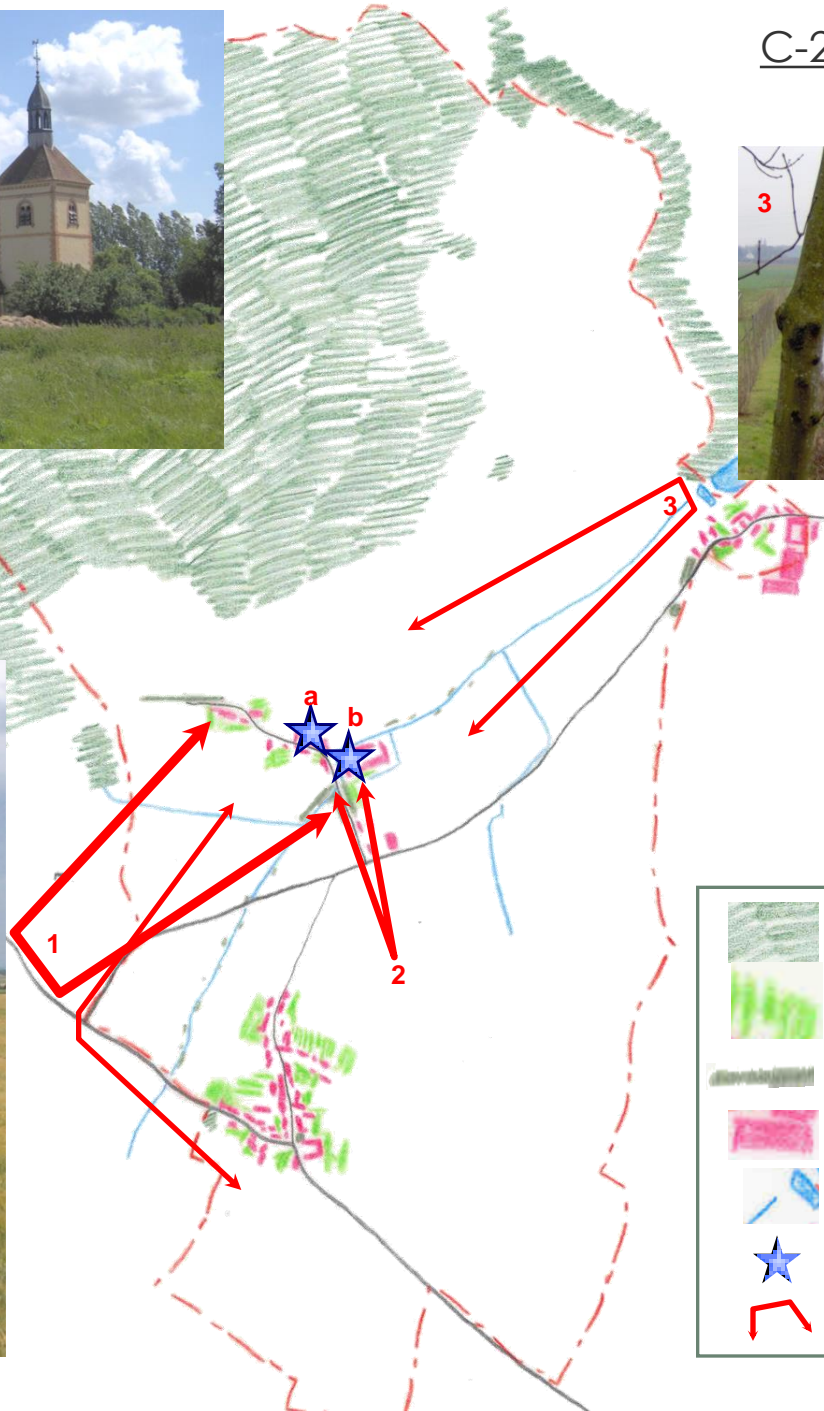
Signalons le tilleul au carrefour de la grande rue et de la rue de Champcenest au cœur de Maréchères, le bouquet d'arbres à l'entrée de Corberon et encore le beau marronnier au pied du château.



C-2 Repères, panoramas et ambiances paysagères



L'église et le château pivots des paysages de la vallée



-  Bois
-  Vergers, pacages, jardins
-  Alignement ou haie
-  Agglomération, bâti
-  Cours ou plan d'eau
-  Signal, repère paysager
-  Vue remarquable

C-2 Repères, panoramas et ambiances paysagères

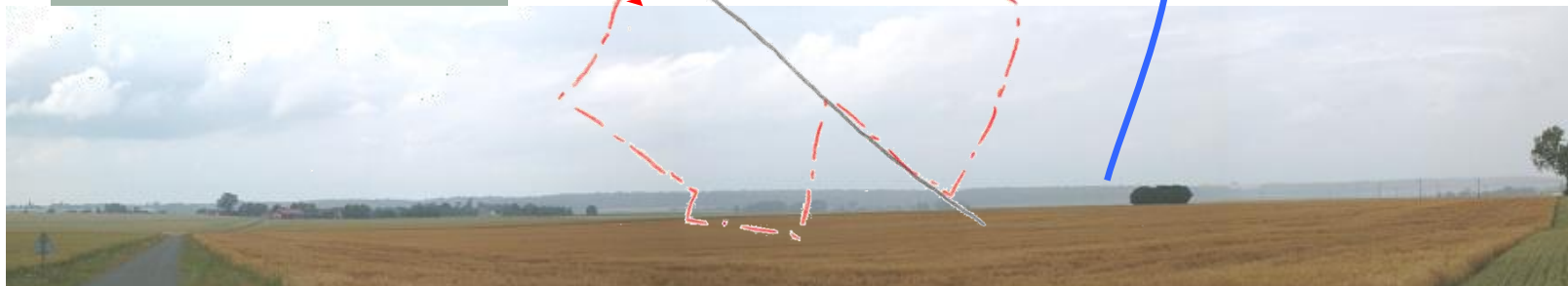


Le paysage se ferme dans les parties basses aux abords de la forêt



-  Bois
-  Vergers, pacages, jardins
-  Alignement ou haie
-  Agglomération, bâti
-  Cours ou plan d'eau
-  Signal, repère paysager
-  Vue remarquable
-  Espace ouvert et exposé
-  Espace fermé et intime

Les paysages ouverts de la plaine



C-2 Repères, panoramas et ambiances paysagères

Repères dans le paysage et panoramas

Dans ce paysage où le relief est peu marqué et où les formations végétales hautes sont peu nombreuses, les éléments bâtis monumentaux prennent une importance toute particulière. Par leur prééminence ils constituent un signal visuel dans le paysage.



Le château et l'église Saint Hubert, pivot du paysage communal

C'est le cas de l'église et du château, qui, regroupés dans le hameau des Marêts, jouent un véritable rôle de pivot dans le paysage communal. Par leur situation, la topographie et les divers aménagements (hérités d'une histoire que nous verrons plus loin) ces monuments sont le point de convergence de nombreuses vues remarquables qu'offre la commune. L'essentiel de ces vues s'offrent depuis la D71e, mais aussi depuis Corberon ou depuis le chemin et la route reliant Maréchères aux Marêts.

Ambiances paysagères

Bien que les contrastes soient assez peu marqués il existe une variation sensible dans les ambiances paysagères que développe la commune. Ce contraste partage la commune en deux suivant un axe qui emprunte approximativement le tracé du ru de l'Etang.



Le paysage qui se ferme dans les parties basses et aux abords de la forêt contrastent avec les vastes horizons des paysages dénudés de la plaine au sud

Au sud le regard embrasse le vaste plateau briard et ses openfields pour se perdre dans l'horizon. Ces paysages sont ouverts, exposés et donc fragiles. Au nord les vues sont contenues par la forêt et la topographie, les agglomérations sont blotties dans les creux du relief, l'ambiance est plus intime et le paysage paraît plus pittoresque.



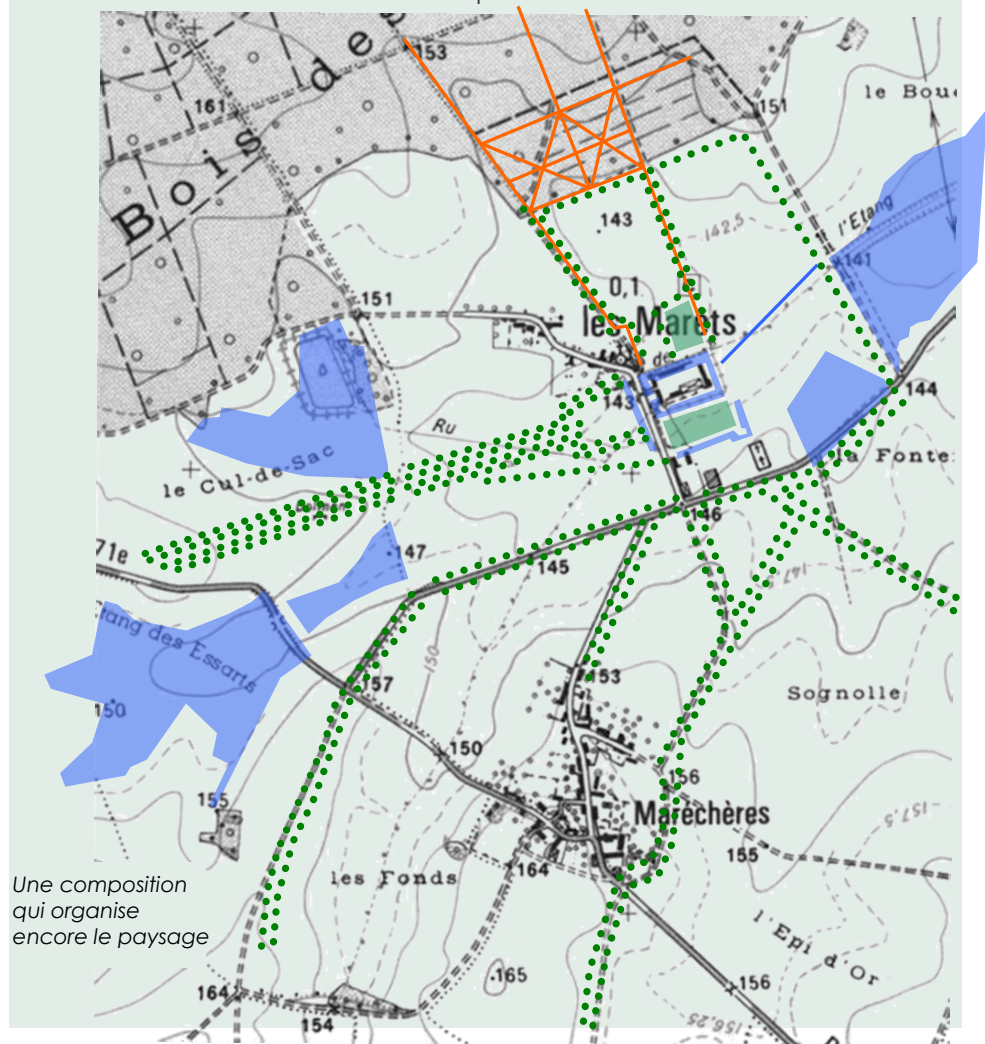
C-3 Approche historique de l'organisation des paysages

La convergence des vues, des chemins et autres aménagements hydrauliques est l'héritage d'un domaine entièrement organisé autour de la puissance seigneuriale.



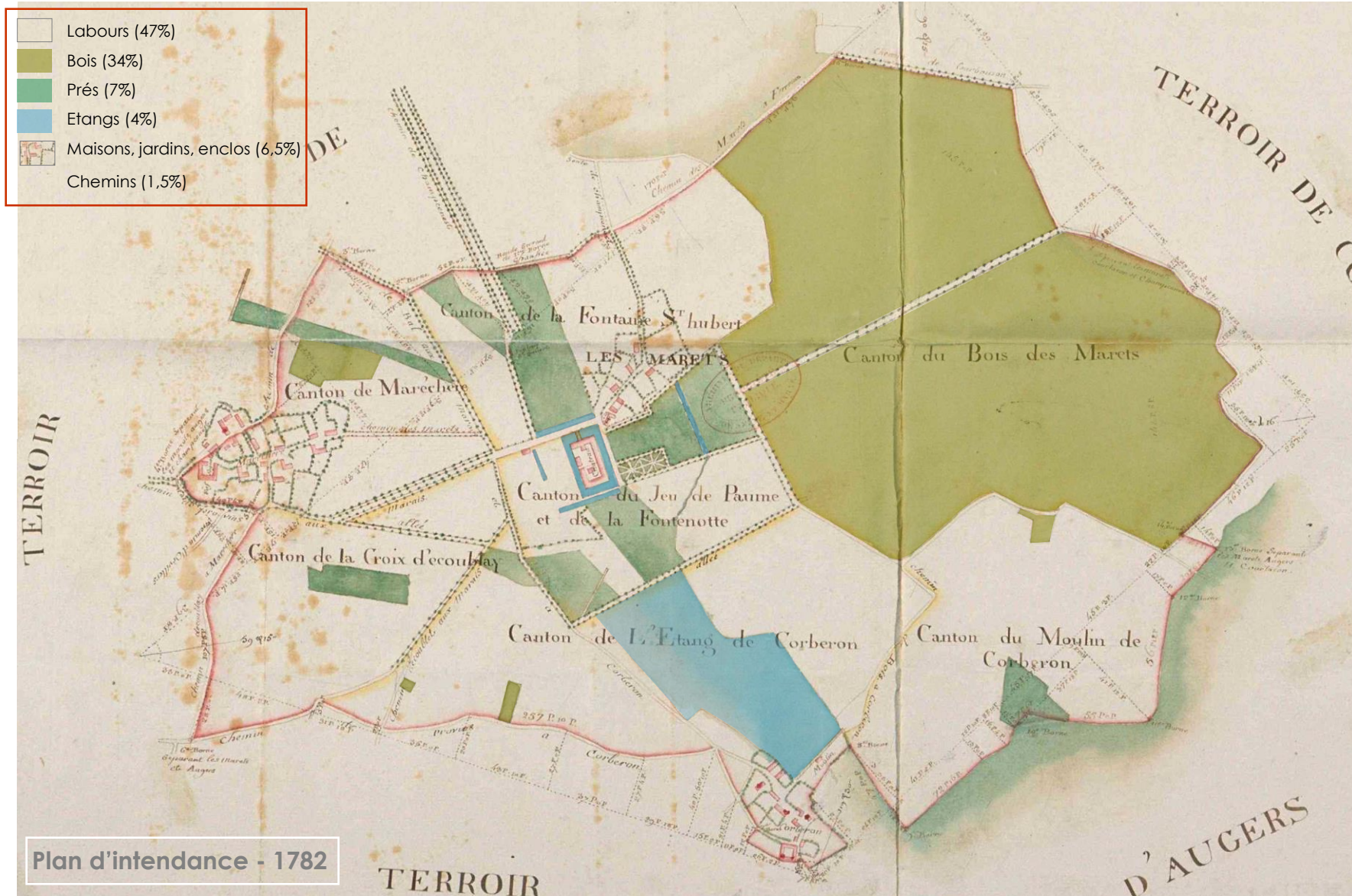
Composition paysagère au milieu du XVIIIème

Devenus grands fauconniers du roi, les Dauvets acquièrent cette terre. A partir de trois hameaux, ils font des Marêts leur fief et donnent des racines à leur nouvelle noblesse. Ils inscrivent dans l'espace leur puissance et organisent le territoire autour de leur château. Allées forestières, chemins plantés, allées cavalières, fausse rivière et plans d'eau, tout semble rayonner autour de leur château à l'instar d'un parc ordonnancé.



Une composition qui organise encore le paysage

Même si le château et l'église, symboles de la puissance seigneuriale, sont restés le pivot des paysages communaux, ces derniers ont connu une simplification et un appauvrissement notable. Cette dégradation semble bien entamée à la fin du XVIII^{ème} siècle. L'allée cavalière (ou tendante) et l'esplanade à l'avant du château disparaissent peu à peu ainsi que les parterres de jardins ordonnancés qui l'accotaient. Aujourd'hui le réseau de chemin s'est simplifié et aucun des alignements d'arbres (parfois doubles) ne subsiste. Miroirs d'eau, étangs et prairies qui caractérisaient les parties basses et humides ont aussi totalement disparu.

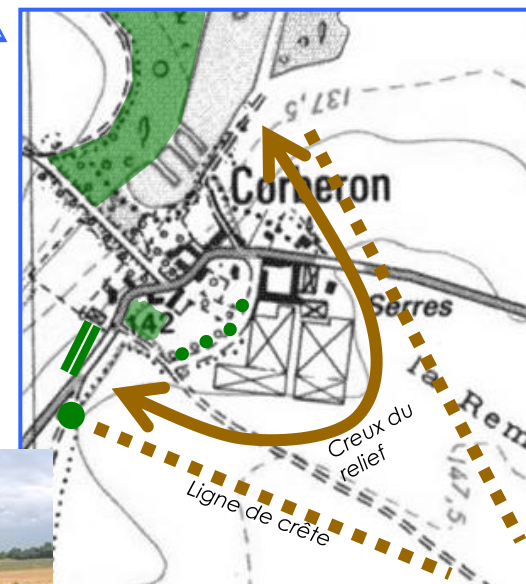


Plan d'intendance - 1782

C-4 Enjeux paysagers

Dans un paysage ouvert émergent la crête de Maréchères couronnée de son hameau et les édifices monumentaux des Marêts vers lesquels tout semble converger. Au sein du territoire communal, le dialogue qu'entretiennent ces deux entités dans le silence de la plaine est des plus intéressants. Le PLU devra s'employer à maintenir la qualité et la lisibilité de cet espace ouvert et fragile ou s'exprime l'identité de la commune. Par ailleurs Corberon se caractérise par sa situation en creux de relief entre deux lignes de crête au contact du ru et des étangs. Cette remarquable inscription dans le site est à maintenir.

Enfin, notons que le PLU devra permettre la préservation des éléments structurants du paysage vus précédemment.



D- Milieu naturel

D-1 Cadre naturel : Structure





Bien que largement dévolu à l'activité agricole, le territoire communal comporte des ensemble naturels de qualité liés à la présence des boisements qui couvrent toute la portion Nord du territoire et à un réseau hydraulique accompagné d'étangs recèlent divers éléments d'intérêt écologique.

Au premier rang de ceux-ci signalons l'important massif boisé des Marêt (bois de feuillus, au boisement parfois diffus ne présentant plus qu'une strate arbustive) qui couvre environ 160hectares.

Les milieux humides relatifs au réseau hydrographique, bien que dénués, recèlent une flore et une faune qui leur sont propres et jouent donc à ce titre un rôle notable dans la diversité écologique de la commune.

Enfin remarquons qu'aux abords des zones bâties ont résisté quelques jardins, vergers et herbages (dont certains encore pâturés). Ces espaces qui sont notamment le refuge d'une intéressante avifaune ont une place importante dans la biodiversité des Marêts. Compte tenu de la pression pesant sur ce type de milieux (souvent gagnés par l'urbanisation ou les grandes cultures) une attention particulière devra leur être portée.

Le PLU s'emploiera au maintien de la qualité de ces espaces et à enrichir les trames écologiques.

- 
-  Bois des Marêts
 -  Rus, fossés
 -  Vergers, herbages et jardins

D-2 Trames vertes et bleues

La trame verte communale s'appuie essentiellement sur le massif boisé situé au Nord du Finage, le Bois des Marets. À cette unité boisée d'importance vient s'associer tout un chevelu boisé composé des vergers et jardins accompagnant la trame bâtie et les boisements linéaires de plaine, le plus souvent en accompagnement des axes hydrauliques.

Autant le tissu végétal associé aux habitations constitue un ensemble homogène, autant la végétation associée aux axes hydrauliques est éparse et disséminées apparaissant de façon ponctuelle.

Cette discontinuité est principalement due au réaménagement des axes hydrauliques qui ont fortement été remaniés.



Trame végétale humide

- Ripisylve arborée
- Ripisylve de ligneux bas
- Ripisylve arborée
- Ripisylve de ligneux bas

Continuité de la trame

- Discontinu
- Epars
- Discontinu
- Epars

Milieux naturels - ECOMOS (3)

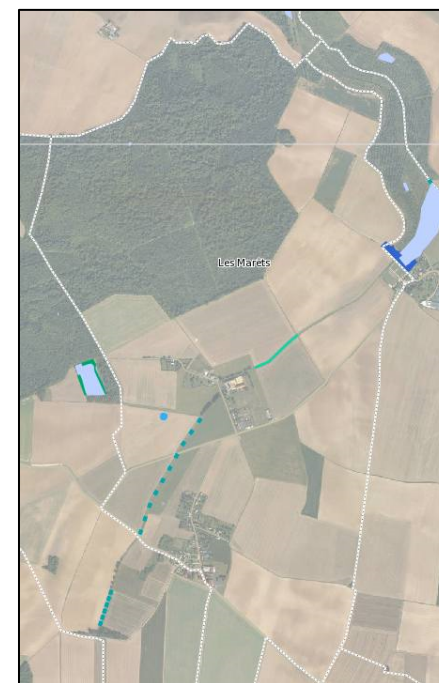
- Vergers et petits fruits
- Forêt de feuillus
- Forêt de conifères
- Forêt mixte
- Territoires agricoles, avec végétation naturelle importante
- Forêt et végétation arbustive en mutation
- Végétation claustrée

Trame végétale humide

- Mare
- Mouillière
- Bassin de rétention
- Ripisylve de ligneux bas
- Ripisylve arborée
- Bande herbeuse ripicole (plus de 5 mètres de large)
- Mare
- Mouillière
- Bassin de rétention
- Bande herbeuse ripicole (entre 2,5 et 5 mètres de large)
- Bande herbeuse ripicole (plus de 5 mètres de large)
- Ripisylve arborée
- Ripisylve de ligneux bas

Continuité de la trame

- Discontinu
- Epars
- Discontinu



La trame bleue communal est fortement restreinte ne raison de l'absence d'axe hydraulique d'importance à l'échelle de la commune. les corridors hydrauliques ne sont matérialisés que par des fossés de drainage rectilignes ne permettant pas le développement d'une faune et d'une flore spécifique.

Ces éléments jouent cependant un rôle sur l'organisation écologique du territoire. En effet le principe de maintien d'une bande enherbée de part et d'autre de ces axes depuis quelques années est de nature à favoriser une diversification de la biodiversité locale, tant pour les espèces inféodées à l'eau que pour les autres espèces animales qui peuvent emprunter ces axes comme des espaces de cheminement.

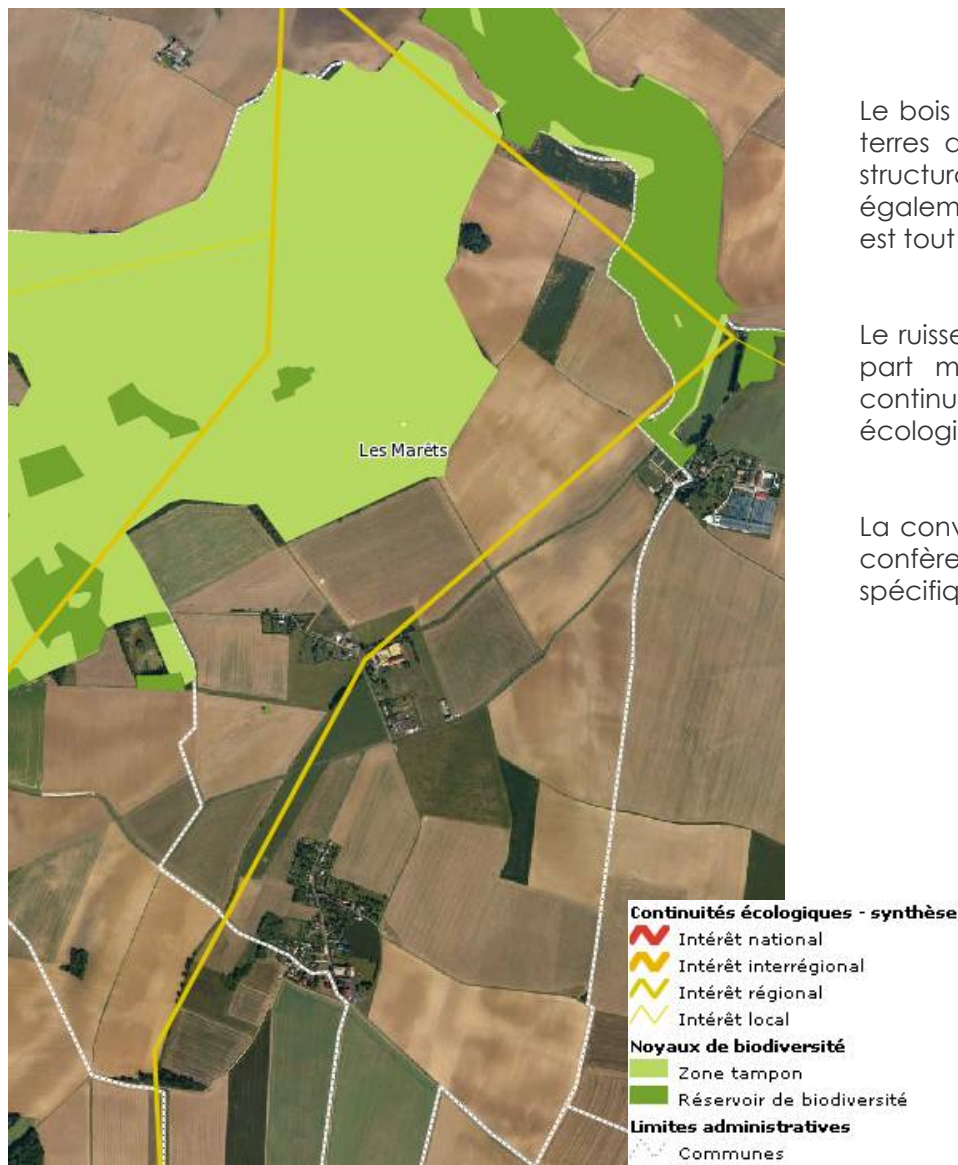
Quelques mares parsèment ou bordent le territoire communal

D-3 Continuités écologiques

Le bois des Marets de part son emprise et sa situation au cœur des terres agricoles du plateau briard joue un rôle important dans la structuration écologique du territoire, espace de refuge mais également d'accueil de nombreuses espèces cet ensemble boisé est tout particulièrement à préserver.

Le ruisseau de l'étang qui traverse le territoire communal de part en part malgré sa forte artificialisation constitue l'armature d'une continuité écologique, certes locale mais qui contribue à la richesse écologique du territoire.

La convergence de ces deux continuités vers la vallée de l'Aubetin confère au territoire des Marets un intérêt environnemental spécifique qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.



D-4 Enjeux environnementaux

La hiérarchisation des enjeux environnementaux à l'échelle du territoire communal permet de dégager des enjeux spécifiques en terme de préservation.

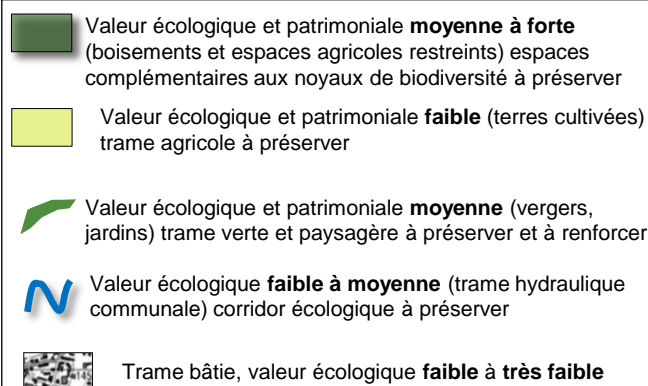
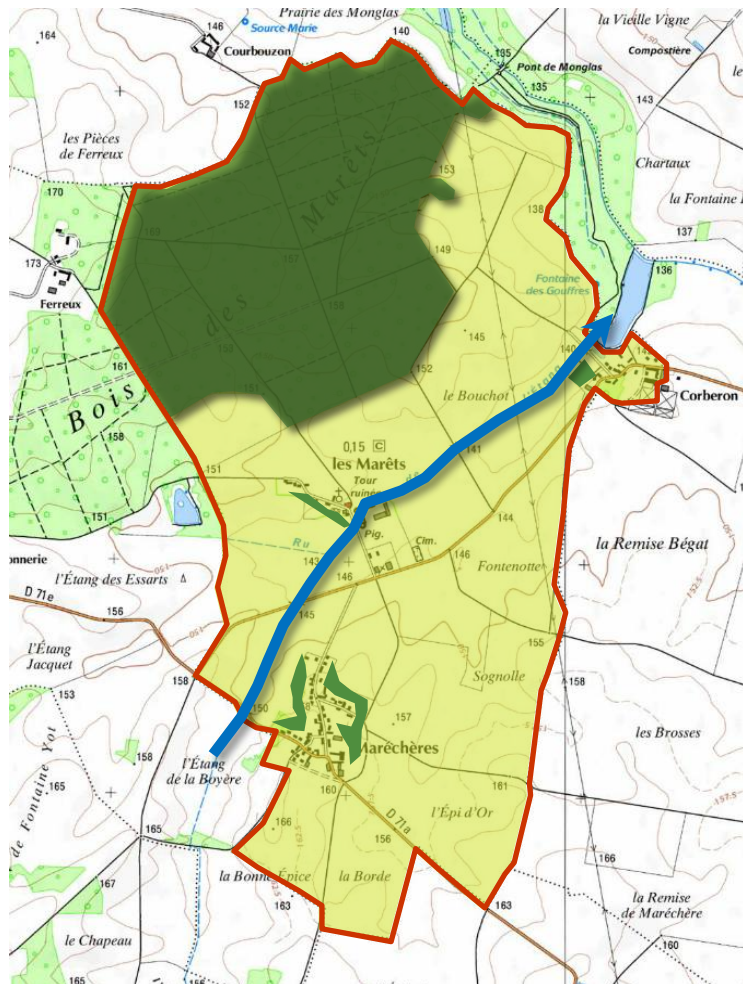
La cartographie ci-contre est basée sur les différents éléments issus de l'analyse environnementale, paysagère et géographique de du territoire communal. Elle a pour objectif d'être un outil à la décision dans le cadre de la mise en œuvre du projet communal.

A partir de cette transcription de l'état des lieux, il est possible de dégager des enjeux spécifiques en termes de préservation de l'environnement et des paysages à l'échelle du territoire communal. Ces enjeux se doivent d'être intégrés dans la démarche de PLU instituée par la commune tant dans un objectif de protection et de mise en valeur des espaces naturels, mais également de promotion du cadre de vie communal.

Ces enjeux se doivent d'être définis selon deux types, les enjeux propres à la protection des espaces naturels ou agricoles en raison de la richesse intrinsèque qu'ils représentent, mais également d'un point de vue fonctionnel en raison de l'interrelation entre chacun de ces espaces et de la nécessité à maintenir les grands équilibres environnementaux et paysagers.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme se doit d'intégrer ces enjeux de préservation, de protection, de mise en valeur voire de création dans la détermination de sa politique d'aménagement et de développement durable, ceci afin de garantir :

- La préservation des espaces naturels existants et les continuités écologiques
- La préservation des éléments boisés
- La protection des espaces agricoles
- La préservation des espaces de transition que sont les vergers et jardins qui bordent la trame bâtie



CONTEXTE URBAIN ET ARCHITECTURAL

A- Cadre urbain

A-1 Quelques éléments d'histoire (Source: Bernard DELAHAYE)

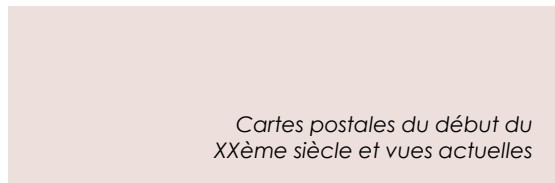
Origines du nom

Le toponyme de la commune est assez transparent.

Il semble dérivé du latin et de maria désignant la mare (ou le marais) ayant donné des formes comme Marest, Maretz, Maresches, Maresquel ou encore, dans le cas présent, Les Marêts. Ce nom est à rapprocher de la nature humide des sols de la commune et de la multitude de mares et étangs qu'on pouvait y trouver.

Une occupation préhistorique du site

Le dolmen dit « des Marêts », situé en réalité sur la commune voisine de Champcenest, et la fontaine Saint-Hubert, lieu d'un culte immémorial, sont les vestiges les plus anciens d'une occupation humaine, qui doit remonter au néolithique. Le Dolmen semble se trouver à l'extrémité d'une allée couverte (dont des pierres de soutènement sont encore présentes sur site) et former les vestiges d'une chambre funéraire.



Une destinée intimement liée à celle des seigneurs des lieux

Des sources écrites du XIII^e siècle évoquent la fondation, en 1229, d'une chapelle des Marêts et l'existence d'une seigneurie sur le site. C'est probablement vers le milieu de la guerre de Cent Ans qu'est construite l'enceinte fortifiée du château, fief de la famille de Sergines, puis des Verjus. Pierre Bureau s'en porte ensuite acquéreur.

Sans postérité, il lègue, en 1492, sa terre des Marêts à son beau-frère Guillaume Dauvet, conseiller au Parlement de Paris et fils de Jean Dauvet secrétaire du roi Charles VII. Dès lors ce petit fief agricole dans la mouvance provinoise va suivre les évolutions de la riche famille de dignitaires parisiens à laquelle il échoit.

Pierre Dauvet des Marêts, petit-fils de Guillaume, gentilhomme de la chambre du roi, et son épouse, Marthe de Rouvroy de Saint-Simon Sandricourt, font bâtir, puis ériger en paroisse, vers 1580, l'église Saint-Hubert, également dédiée à la Sainte Trinité. L'érection de la nouvelle paroisse a nécessité une longue procédure. En effet, pour la constituer, il a fallu extraire deux hameaux, Maréchères et Corberon, de deux paroisses limitrophes.

L'ascension sociale des Dauvet des Marêts se poursuit avec Gaspard, fils de Pierre, qui épouse Élisabeth Brûlart de Sillery, fille du chancelier de France. Gaspard Dauvet des Marêts occupe, de 1615 à 1618, la fonction d'ambassadeur de Louis XIII en Angleterre. Son fils Nicolas, en 1650, devient Grand Fauconnier de France, charge sans pouvoir mais encore prestigieuse. Il la transmet à ses descendants qui l'assument pendant près d'un siècle. Les Dauvet qui ont accolé le nom des Marêts à leur patronyme obtiennent l'érection de leur terres en Marquisat au XVIII^e siècle.

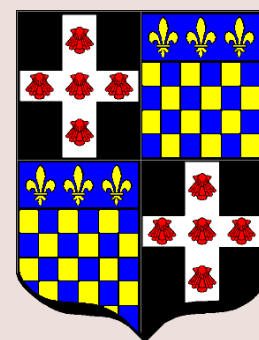
Le château des Marêts, pourvu d'une nombreuse domesticité, est alors un lieu privilégié de vie mondaine. La Grande Mademoiselle, cousine germaine de Louis XIV, ne dédaigne pas d'y faire étape et loue, dans ses Mémoires, la qualité de l'accueil qui lui est réservé.

Après la mort, sans enfant, en 1748, du marquis des Marêts, le domaine est vendu à Jean-Baptiste Pavée de Provençères, puis revendu, en 1765, au marquis de Champcenest. Ce dernier se désintéresse du château, et est à l'origine de la plupart des destructions que subit l'édifice. La forteresse devient alors «la grande ferme», dans une campagne particulièrement touchée par l'exode rural du XX^e siècle.

Blason de Jean
Dauvet



Blason de Marthe de
Rouvroy de Saint-
Simon Sandricourt



Blason des Dauvet
Des Marêts



Une commune rurale du plateau briard

La vie locale reste essentiellement marquée par l'exploitation des ressources locales et notamment par les activités agricoles. Ainsi l'essentiel de la population s'emploie (notamment au XIXème) à l'exploitation des terres de culture, à l'élevage et à l'exploitation des bois.

Cependant notons une certaine complexité de la vie rurale qui a longtemps associé à l'agriculture quantité de fabrications, qui utilisaient d'autres ressources locales: le fer, la pierre siliceuse, la pierre calcaire, l'argile, le bois etc., dont témoignent les nombreux toponymes locaux comme ferreux, la charonnerie, la tuilerie ou encore le moulin disparu de Corberon.

Aussi la physionomie des trois hameaux qui composent les Marêts est elle très marquée par la ruralité, ce qui offre un étonnant contraste avec les édifices d'architecture savante (notamment l'église) laissés par les Dauvet. En effet le tissu urbain très lâche et le bâti dénotent une très forte vocation agricole (indissociable de l'identité communale). La commune ne montre pas de bourg bien constitué ayant développé des fonctions urbaines et des ensembles bâtis plus denses et continus. Cela peu s'expliquer par la naissance tardive de la paroisse, ancêtre de la commune, et par la proximité de grands centres d'échange comme Provins.



Cadaastre de 1836

A-2 Grand et petit patrimoine

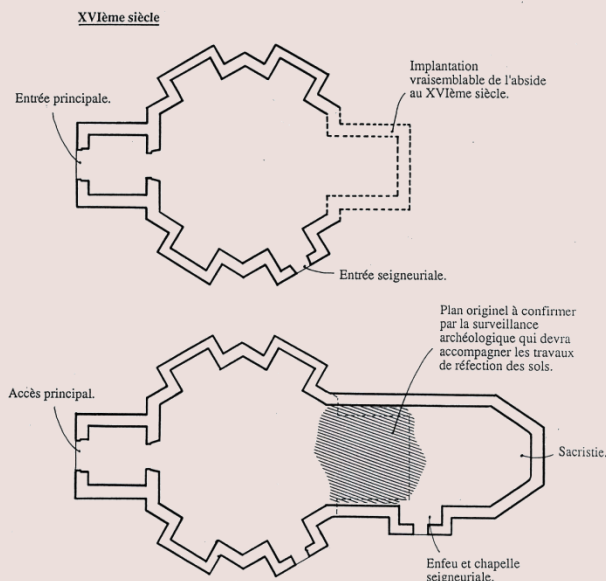
De son riche passé, Les Marêts a hérité un intéressant patrimoine allant de monuments de premier ordre à de petits éléments qui ponctuent et animent son territoire.

L'église Saint Hubert (Classée MH en 1920)

Initialement sous le vocable de la Trinité, cet édifice de brique et pierre, dont la construction fut entamée à la fin du XVI^e siècle, présente une conception et un plan des plus originaux qui en font un bâtiment hautement remarquable. L'église paroissiale des Marêts se compose d'une nef hexagonale cotonnée de chapelles rayonnantes et couverte d'un dôme couronné d'un lanternon laissant pénétrer une lumière zénithale dans l'édifice. Cette nef est précédée, à l'occident, d'une puissante tour-porche de plan carré portant un clocher de charpente pyramidal coiffé d'un lanternon octogonal. Il est probable, compte tenu du parti de symétrie de l'édifice, que celui-ci comportait une abside répondant au plan de cette tour. Plan technique et période de construction permettent de laisser imaginer une intervention du grand architecte de la Renaissance Philibert De l'Orme

Au XVIII^e siècle l'église a connu une reconstruction de son abside sous forme d'un long appendice s'achevant par un chevet à trois pans..

« au-delà de son plan et de ses volumes architecturaux, et bien que son abside du XVI^e s. ne soit plus connue, le dessin sophistiqué de son portail occidental, et la charpente à la Philibert de l'Orme qui recouvre sa rotonde en font un ouvrage réellement exceptionnel, directement issu des traités architecturaux et des expériences de construction les plus élaborées de la seconde moitié du XVI^e s. . Le nom du concepteur auquel s'est adressé l'homme de cour qu'était Pierre Dauvet ne nous est pas parvenu. Toutefois, et malgré le volume particulier donné à la nef, qui apparente l'église aux bâtiments votifs italiens disposés sur plan centré, l'importance accordée au clocher qui domine l'ensemble du bâtiment et l'usage mixte de briques, de pierres et de parements enduits pour les façades, rattache manifestement l'église des Marêts à un maître d'œuvre français. » (DRAC: J. Moulin - ACMH)



Source: DRAC



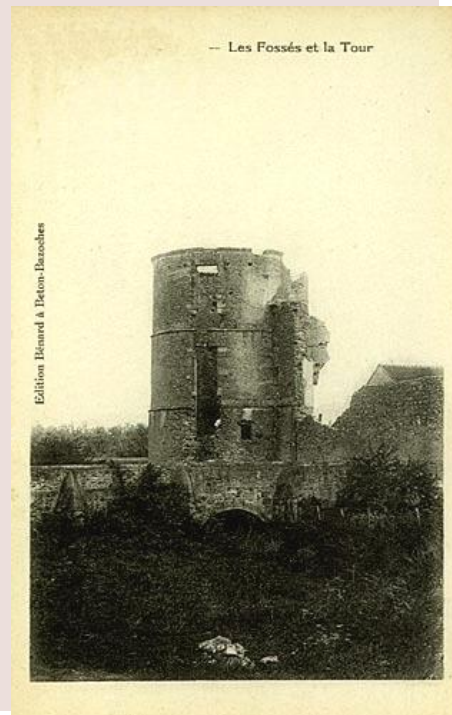
Le château

C'est aux Dauvet (Guillaume et Pierre) que l'on doit la construction de ce qu'il reste de l'actuel château des Marêts. Cependant, son origine est sans doute antérieure comme l'attestent les trous de hourdage présents au sommet de la tour Nord.

Les Dauvet feront de cette bâtisse défensive marquant la transition entre le Moyen Âge et la Renaissance un lieu de vie mondaine. Le plan du château se présente comme un rectangle (d'environ 60 mètres sur 120) cantonné aux angles de tours circulaires à l'avant alors qu'à l'arrière le plan laisse imaginer des tours carrées ou des pavillons (en vogue à la Renaissance) aujourd'hui disparus. Cet ensemble fortifié est entouré de larges fossés restés très partiellement en eau. Les plans anciens laissent imaginer, au sud, une terrasse ou terre plein (de taille équivalente à celui portant le château) qui supportait un jardin ordonnancé et dessinait avec le château un ensemble s'inscrivant dans un carré.

Malgré les destructions opérées par le marquis de Champcenest durant la Révolution, il reste du château des Dauvets de nombreuses substructions et parties d'enceinte (comportant bouches à feu et archères). Il subsiste surtout les deux tours avant.

La tour nord, plus élevée mais ruinée possède à sa base une canonnière munie d'un évent pour l'évacuation des fumées. La tour sud abrite un pigeonnier renfermant 6000 boulins. Le château conserve aussi son pont et des reliques de sa porterie dont les saignées révèlent la présence ancienne d'un double pont-levis (charretier et piétonnier).



Autres bâtiments remarquables

Au delà du patrimoine largement reconnu que nous venons de mentionner, Les Marêts renferme dans ses hameaux un patrimoine plus diffus fait de longères et que demeures qui forment de beaux ensembles. Parmi ces constructions on peut noter quelques constructions particulièrement remarquables. Au premier rang de celles-ci il faut signaler, sur les hauteurs de Maréchères, une imposante demeure en grès taillé et moellon de calcaire (manoir, demeure prieurale..?). Elle présente un important volume allongé, couvert à deux pans et implanté avec le pignon à l'alignement (important fruit des murs en partie basse). Elle comporte des percements typiques de la fin de la période gothique. On note deux baies à meneaux (ayant conservé tout ou partie de leurs meneaux) dont l'une a conservé un remarquable linteau décoré d'accolades et de trois coeurs renversés et l'autre son appui en fort ressaut ainsi qu'une porte à chanfrein droit et décor d'accolade.

Signalons, aux Marêts, l'ancien presbytère qui se présente également comme un bâtiment oblong couvert à deux pans avec pignon sur rue (moellons de calcaire et grès enduit à pierre vue avec chaînages d'angle en grès taillé et encadrements brique). Elle porte au dessus de la porte un blason buché et la date de 1772. *« Vraisemblablement construite sur l'initiative du marquis de Champcenest, alors seigneur du lieu, elle tient lieu de presbytère, d'école et de mairie, jusqu'au milieu du XIXe siècle. Sur son pignon sud, est restée fichée pendant une cinquantaine d'années l'enveloppe d'un obus de 75 millimètres fusant, tiré par l'artillerie française, le 7 septembre 1914, au matin, contre une ultime charge de la garde à cheval du Kaiser Guillaume II, débouchant soudainement du bois des Marêts. »*

Ancien presbytère du XVIIIème.



Notons les restes de deux importantes fermes sur cour, typiques de la Brie, à Corberon et Maréchères (dont une avec un porche dont le pignon fait office de pigeonnier).

Enfin, le démonstratif bâtiment de la mairie, édifice de la République, amuse par son implantation entre château et église venant subtiliser la perspective monumentale sur les symboles du pouvoir ancien.

Porche-pigeonnier



Demeure fin gothique à Maréchères





Les calvaires

Petit patrimoine lié à l'eau et à la foi

Les Marêts profite d'un petit patrimoine lié à l'eau et la foi qui anime tout son territoire. Notons les calvaires qui marquent les entrées des Marêts et de Corberon. Ils ont comme point commun d'être formés d'un socle de grès et d'une croix de ferronnerie aux extrémités lancéolées.

Remarquons surtout tout un petit patrimoine lié à l'eau intimement ancré à l'identité de cette commune. Il révèle les efforts nécessaires à la mise en valeur de ce terroir humide à travers tout un réseau d'aménagements hydrauliques fait de rus, fossés, fosses rivières et étangs. Notons le rare pont médiéval à éperons du château qui de ses six arches enjambe de larges douves naguère en eau.

Liée en même temps à la foi et à l'eau, malgré l'état d'abandon du site, la Fontaine Saint Hubert occupe une place particulière. Ce lieu d'un antique culte de l'eau ensuite dévolu à Saint Hubert possédait une chapelle et un pèlerinage. L'eau de la fontaine était censée guérir et prévenir hommes et animaux de la rage. La voûte maçonnée en berceau de ce petit édifice subsiste.

Le PLU s'emploiera au maintien de ces patrimoines divers.



Les puits

Rus, fausses rivières, fossés et étangs



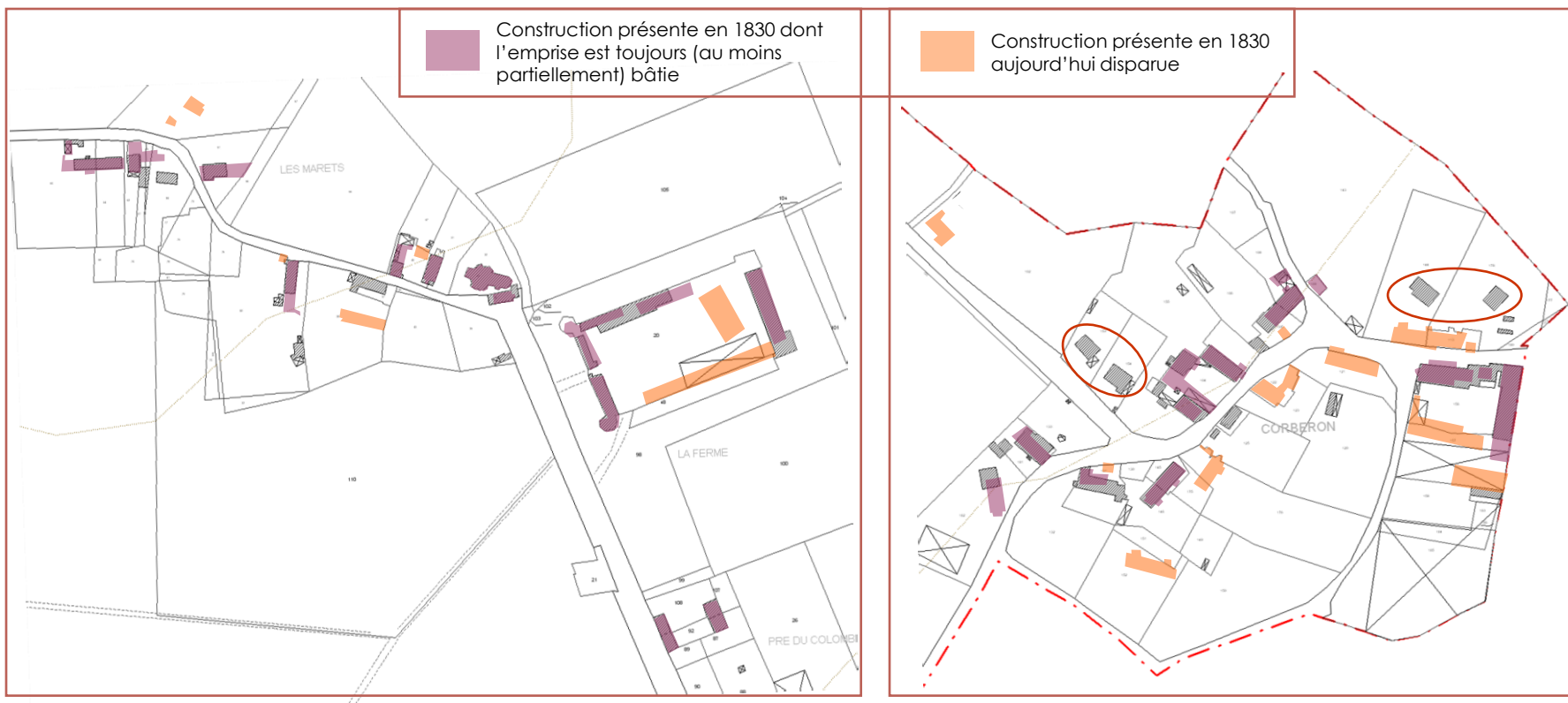
Fontaine Saint Hubert



A-3 Evolution et particularités de la structure urbaine

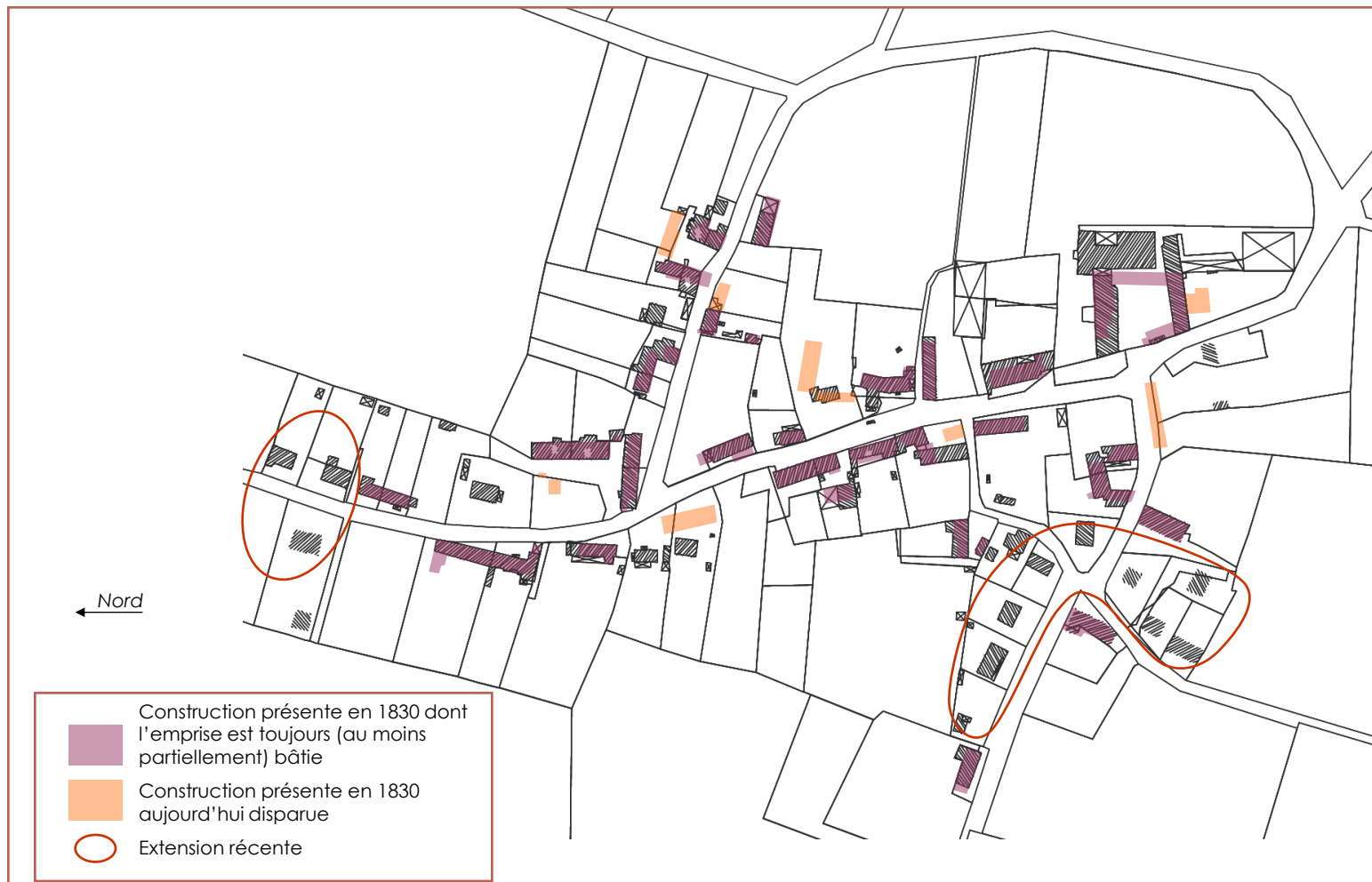
Comme nous l'avons vu la principale caractéristique du cadre urbain de la commune des Marêts est de se composer de trois petites agglomérations dont la plus modeste donne son nom à la commune. Le caractère diffus de l'occupation humaine s'exprime à l'intérieur même des hameaux. Cela est particulièrement sensible au sein du hameau des Marêts au point même qu'il est difficile de parler de Hameau. Celui-ci se compose en trois temps. On trouve d'abord une ancienne ferme isolée (ancienne dépendance du château) formée de deux bâtiments allongés et parallèles (le premier à usage d'habitat et le second d'activité). Vient ensuite l'ensemble des « bâtiments institutionnels » que composent le château, la mairie, l'église et l'ancien presbytère. Cet ensemble se trouve à l'arrière d'un espace vert central, espace de sports, loisirs et rassemblement, pour former le cœur symbolique et fonctionnel de la commune. Cet ensemble s'accompagne de deux longères anciennes. Enfin, à l'arrière d'un virage s'allongent quelques constructions sur un même alignement. Cette structure « urbaine » s'écrivant en pointillés, modeste, équilibrée, remarquable mais fragile devra être pérennisée par le PLU. La comparaison des cadastres de 1830 et d'aujourd'hui montrent une belle permanence.

A Corberon, cette comparaison montre une « dé-densification » du hameau, notamment à son entrée est. Ici trois longères et une ferme en L ont disparu. Deux de ces longères ont été remplacées par les pavillons établis en milieu de parcelle. Deux autres pavillons, à l'échelle de l'agglomération, ont pris place le long du chemin des bois en direction des étangs et du site de l'ancien moulin aujourd'hui disparu.



Le hameau de Maréchères est de loin le plus constitué des trois hameaux et se présente même comme un petit village principalement structuré autour d'une voie centrale. La comparaison avec le cadastre de 1830 montre une évolution mesurée de cette agglomération avec une légère densification du tissu urbain existant même si on note la disparition (non remplacée) d'une importante longère qui fermait à l'est la «place centrale du hameau» que forme le carrefour de la Grande rue et de la rue de Champcenest.

Par ailleurs ce hameau a connu deux extensions récentes. L'une, modérée, se trouve à l'entrée nord du village et se compose de trois pavillons dont les implantations et volumes entrent en cohérence avec le bâti ancien. L'extension la plus importante a eu lieu à l'entrée ouest où les pavillons ont fini par rejoindre une ancienne longère (à l'abandon) autrefois isolée en contrebas du site de crête sur lequel est établi le hameau. Compte tenu de la qualité paysagère (et du caractère végétal) de cette entrée, de la topographie et de l'encaissement de la rue cette extension est aujourd'hui à contenir.



A-4 Contextes et paysages urbains : Trois hameaux en contact étroit avec la nature

Les trois hameaux présentent une caractéristique forte à travers l'important contact qu'ils offrent avec la « nature » et le rôle structurant majeur que joue ici le végétal.

De typologie très rurale, ces agglomérations se composent principalement d'anciennes et vastes longères agricoles fonctionnant au sein de grands enclos fermés de haies dans lesquelles étaient développées les cultures vivrières (jardin, maraichage, vergers). Cette disposition particulière est déjà observable sur le plan d'intendance de 1782 et le cadastre napoléonien. Il résulte de cette organisation spatiale ancienne, un tissu urbain ouvert (absence de murs et même parfois de clôtures pour les minces bandes de terrain à l'avant des maisons) et des hameaux peu denses (particulièrement pour les Marêts et Corberon). Le tissu « urbain » s'écrit ici en pointillés et le végétal joue donc un rôle majeur de structuration et de cohésion du tissu villageois. Ce rôle structurant se joue à travers l'écrin de vergers mais aussi à l'intérieur des hameaux, à travers les anciens espaces collectifs (se traduisant aujourd'hui comme des espaces verts publics ou semi-publics) et à travers les haies qui créent des liaisons entre les propriétés et organisent les espaces (en créant une belle alternance du minéral et du végétal).

Nous remarquerons donc la grande simplicité et la forte qualité du traitement des espaces publics. Les chaussées sont travaillées sans bordures (ou avec une bordure discrète) offrant une transition toute en douceur avec les accotements enherbés. Ensuite la limite reste peu démonstrative entre espace publics et privés et se fait par le biais d'une façade à l'alignement ou d'une haie vive. En conséquence la transition entre les espaces se fait tout en subtilité et en douceur, d'autant mieux que certains habitants ont pris l'initiative de fleurir les bandes enherbées et bordures de façades (cela crée un espace partagé d'un très grand pittoresque entrant en écho avec celui du bâti). Ajoutons à cela des chemins ruraux piétons qui relient chaque hameau à son environnement immédiat.

Le PLU (notamment à travers le traitement des clôtures) devra chercher le maintien de ce subtil équilibre.



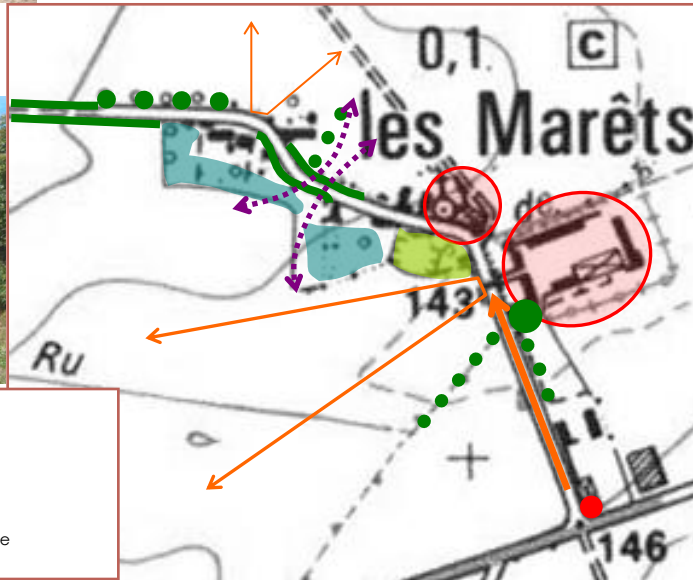
Les Marêts: Un ancien hameau agricole intact qui a conservé un patrimoine d'exception et ses perspectives monumentales



Eglise, château,
(ancien presbytère,
mairie) : un ensemble
monumental à forte
valeur symbolique et
patrimoniale dans un
écran de verdure



Les haies et vergers comme élément
de cohésion du tissu urbain et
facteurs du pittoresque du hameau



Un espace vert de sport et loisirs au milieu des
monuments comme espace commun et cœur de la
commune



Une perspective
monumentale sur
l'église et la mairie
encore soulignée
par quelques
arbres et la belle
simplicité de
l'espace public

Arbres remarquables
et petit patrimoine
ponctuent l'espace
public.



L'espace de dégagement visuel à l'avant du château (espace d'expression
nécessaire du bâtiment dans le paysage)



Un espace public de très grande qualité par sa simplicité et la place laissée au végétal



Un écrin de vergers qui participe à la qualité du cadre de vie et à la bonne intégration de cet hameau de crête dans le paysage



Un village de crête enceint de vergers où le bâti s'entremêle au végétal

- Accotements engazonnés, fleurissements linéaires et haies
- Arbre
- Bois
- Vergers, jardins
- Vue
- Bâti remarquable
- Puits
- Bâti miel intégré
- ↔ Chemin



Un bel ensemble bâti comportant des bâtiments parfois très remarquables (comme une demeure fin gothique)



Deux puits et un tilleul valorisent l'espace public central



Un bâti récent parfois en nette rupture dans ses formes, volumes, couleurs et implantations.



Un hameau confiné au contact de l'eau



Un bâti homogène et une ferme briarde remarquable à l'entrée est du hameau



Un hameau niché au bord des étangs



Les deux calvaires marquent l'entrée sud du hameau



- Etang
- Arbre
- Bois
- Vergers, jardins, pâtures
- Alignement
- Bâti remarquable
- Calvaire
- Puits
- Bâti miel intégré
- Chemin

Un puits couvert au cœur du hameau



Un écrin de vergers et de pâtures à perpétuer

Un bâti récent parfois en rupture dans son implantation et dans ses formes

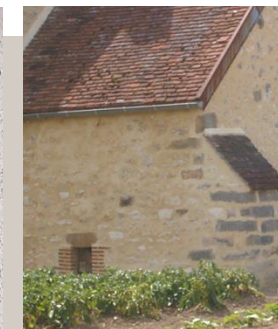


Une entrée sud remarquable et très structurée par le végétal



B- Cadre architectural

B-1 Matériaux et couleurs



Chainages d'angle en grès de Fontainebleau taillé



Enduit plein mince laissant apparaître l'irrégularité de la maçonnerie

L'utilisation traditionnelle de matériaux directement issus du terroir donne au cadre bâti une palette de couleurs bien précise. L'utilisation récurrente et hiérarchisée de ces matériaux assure l'harmonie et la lisibilité des paysages urbains.

Le grès et le calcaire ou la meulière enduits

Le grès de Fontainebleau, témoin de la couche géologique supérieure, est présent en placages sur les hauteurs du plateau briard. Il est utilisé partiellement dans la construction locale traditionnelle. Ce matériau permettant le débit de blocs importants, le grès sert à la construction des parties structurantes des bâtiments courants (chainages d'angles, harpages, boutisses). On peut également voir des maçonneries ou encadrements réalisés entièrement en grès taillé sur les bâtiments les plus prestigieux. Généralement le reste des maçonneries se compose de petits moellons de calcaire de Champigny parfois mélangés à de la meulière (autres matériaux présents localement). Peu sensible à l'humidité la meulière est plus souvent présente dans l'assise des murs. Ces moellons irréguliers étant sujets aux infiltrations et sensibles aux intempéries ils sont indissociables de l'enduit « plein » ou beaucoup plus généralement « à pierre vue ».

Celui-ci se compose de sables locaux (particulièrement fins) et de chaux, ou de chaux et de plâtre.

Cela assure une belle harmonie de teintes gris-beiges



Maçonneries de moellon de calcaire de Champigny ou de calcaire et de meulière avec joints largement beurrés ou enduit (chaux ou chaux et plâtre) à pierre vue





La terre

Généralement cuite, la terre est aussi un matériau traditionnel répandu dans ce pays de plateaux recouverts d'argile.

On la retrouve assez fréquemment utilisée pour les parties structurantes des bâtiments (chainages d'angle, encadrements, soubassements, corniches...) ce qui donne de la solidité aux maçonneries de moellons de calcaire locaux souvent petits et irréguliers. Le développement de son utilisation semble nettement plus tardif que celui des matériaux vus précédemment. Cette dualité de matériaux (brique – moellon enduit) a également été développée pour ses vertus esthétiques et les jeux décoratifs de modénatures qu'elle permet.

En toitures, la terre cuite est omniprésente sous forme de petites tuiles plates ou tuiles mécaniques. La récurrence de ce matériau de couverture assure aux paysages urbains une très belle homogénéité dans des tonalités d'orangé à brun. Seules dérogent les parties toitures des bâtiments prestigieux (Lanternons de l'église) ce qui crée une véritable hiérarchie qui devra être maintenue.

On retrouve également la terre cuite broyée et incorporée aux enduits pour leur apporter de l'hydraulicité et une belle teinte rosée (souvent en soubassement).



En tuile plate ou mécanique, la terre cuite est aujourd'hui le matériau exclusif de couverture du bâti local. Elle crée une belle harmonie de teintes brun - orangé



Broyée et incorporée aux enduits, elle donne de la chaleur aux façades





Le pan de bois est d'utilisation exceptionnelle et se cantonne généralement à des parties de bâtiments secondaires. (comme ici où sa légèreté le rend idéal pour traiter la partie supérieure d'une large porte de grange)

Le bois

Malgré l'abondance de la ressource le bois est un matériau localement assez peu utilisé. On lui a généralement préféré la pierre locale considérée comme plus noble. Cependant ce matériau léger et assez aisé à mettre en œuvre marque tout de même la commune de sa belle teinte gris-brun à gris argenté.

Il a été utilisé pour des bâtiments de second rang comme de rares bâtiments agricoles où il permet la création de vastes volumes. On le retrouve également sous forme de bardages simples (ou il forme encore le bas de la hiérarchie des traitements de façade).

Surtout le bois est omniprésent pour les ouvrages de charpente (toits, lucarnes...) et les huisseries. La pierre locale permettant difficilement l'extraction de blocs importants on le retrouve aussi fréquemment pour constituer le linteau des percements (d'autant que ceux-ci sont larges). Dans ce cas il est souvent caché sous un enduit formant un bandeau méplat (surtout s'il s'agit d'une habitation)



Le bois, couramment utilisé pour les linteaux et matériaux exclusif des huisseries et ouvrages de charpente



Le bardage bois, localement vertical et sans recouvrement, était utilisé pour les éléments de construction secondaires et les annexes agricoles (granges...). Aujourd'hui il est un excellent gage de bonne intégration des bâtiments agricoles (lorsqu'il n'est pas verni)

Formes et détails architecturaux

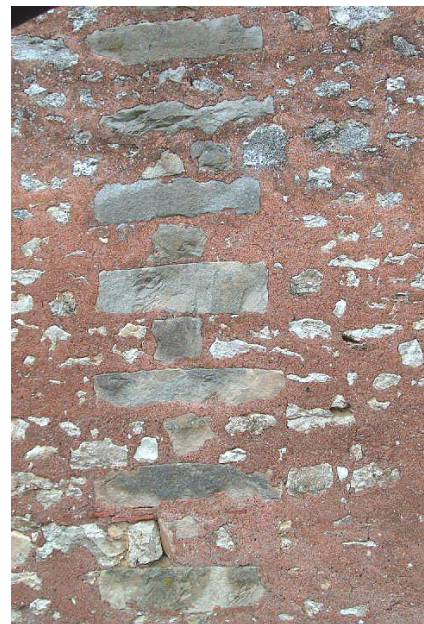
De manière assez générale le bâti présente des formes simples, allongées, compactes, et basses. À quelques très rares exceptions (de bâti fin XIXème) les toitures sont à deux pentes (formant un angle de 40° à 45°). En pignon, ces toits sont traités sans débord et maçonnés, les rares arêtières sont également traités par une ruellée de mortier.

Les débords de toitures sur murs gouttereaux sont également de faible importance. Les quelques lucarnes observables sont de type capucine (3 pans) et de rares lucarnes rampantes laissent imaginer un emploi ancien de la chaume.

Les percements sont de proportion plus haute que large et soulignés par un bandeau méplat (lorsque le linteau est en bois) ou par un encadrement de brique. Certaines constructions plus savantes ou plus récentes (fin XIX début XX) montrent un jeu complexe de modénatures jouant sur l'effet décoratif de la polychromie des matériaux. L'enduit vient généralement « mourir » sur les pierres de tailles ou briques qui composent les chaînages d'angles et encadrements. Le ressaut de ces dernières par rapport au reste de la façade est donc un bon indice pour déterminer l'épaisseur d'enduit nécessaire pour une bonne restauration.



Des volumes simples et allongés



La polychromie des matériaux offre divers jeux décoratifs

Une corniche agrément le débord de la toiture.

Un bandeau de brique montre le découpage interne et l'étagement de la construction

Des chaînages de brique et pierre soulignent les angles de la construction

Encadrements des baies en brique, avec linteau légèrement cintré, qui soulignent les percements et leur régularité

Enduit ton pierre ou sable

Différenciation du soubassement par l'enduit ou le matériau utilisé



Quelques points noirs



Un patrimoine parfois malmené:

-des organes ou éléments techniques (antennes, climatisations...) trop voyants.

-des percement qui ne respectent pas la disposition ou les proportions des baies anciennes.

-des enduits qui « boudinent » pour laisser apparaître des pierres ou chainages d'angles.

-des jointoiements de moellons réalisés en creux et parfois au ciment.

-une utilisation sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (parpaing...)

-clôtures ne respectant pas la typologie locale.....



Des réseaux un peu trop présents



Un bâti récent venant parfois en opposition avec le bâti traditionnel (dans ses volumes et implantations)



B-2 Essai de typologie du bâti

Le modèle de la longère



La « longue maison » est le modèle de base du bâti rural des Marêts.

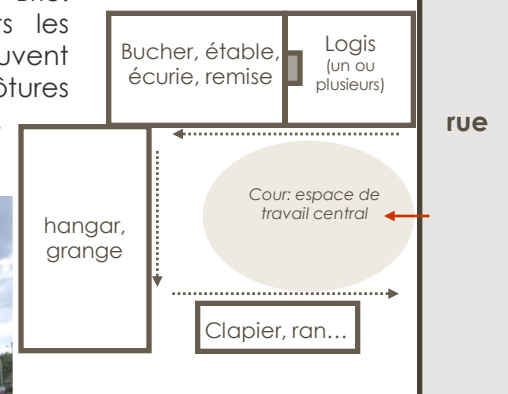
Héritée des gaulois, cette habitation se tourne souvent vers le soleil (façade au sud-est) et présente un toit à basse goutte ou un mur aveugle ou peu percé du côté des vents dominants. Elle s'aligne à la rue tantôt par son pignon tantôt par sa façade. Son implantation ménage souvent un petit espace de travail et de stockage (usoir) entre le bâtiment et la rue lorsque sa façade est parallèle à la voie.

La longère peut être composée de l'accolement (sous un même toit) de logis ou de l'accolement d'un logis et de bâtiments à usage agricole (pour les fermes). Ces constructions sont souvent formées de volumes simples (longilignes et couverts de toits à 2 pans permettant l'évolutivité) dont la hauteur va décroissant, ce qui leur confère généralement beaucoup de pittoresque. Les façades des parties de la longère vouées à l'habitation reçoivent souvent un traitement plus soigné (enduits pleins, éléments décoratifs...). Ainsi, on remarque une hiérarchie au sein d'un même bâtiment (entre la partie habitée et celles vouées au stockage ou aux animaux).





Il s'agit d'une variation du modèle de la longère. Ces bâtiments sont souvent des fermes assez importantes. Les diverses constructions s'organisent en forme de L, de U ou même d'un carré complet autour d'une cour de desserte centrale. Cet espace central peut aussi être fermé coté rue par un mur percé d'un portail. Les fermes s'organisent autour d'une cour sur un plan carré sont typiques de la Brie. Cependant, notons qu'aux Marêts les espaces attenants au bâti sont souvent ouverts et que la discrétion des clôtures est une particularité de ses hameaux.



Le pavillon



Le modèle du pavillon est devenu systématique et la production des constructions s'est standardisée à partir de matériaux exogènes. Il s'agit généralement de modèles préconçus. En conséquence ils s'adaptent peu aux particularités du terrain ou de l'identité locale et sont posés au milieu des parcelles. Les règles d'implantation en œuvre jusqu'au début du siècle dernier se sont donc inversées.

Aux Marêts ces constructions ont été réalisées au coup par coup au sein d'emplacements restés libres au sein du tissu urbain. Elles offrent une situation assez constatée. Les orientations, formes, volumes et hauteurs de ces constructions viennent assez généralement en rupture avec le bâti traditionnel qu'elles côtoient.



Partie bâtie
de la
parcelle
jusqu'au
XXème



Partie bâtie
de la
parcelle
aujourd'hui

Des formes simples et allongées, un toit à 2 pans et le respect des couleurs locales peuvent suffire à une intégration satisfaisante



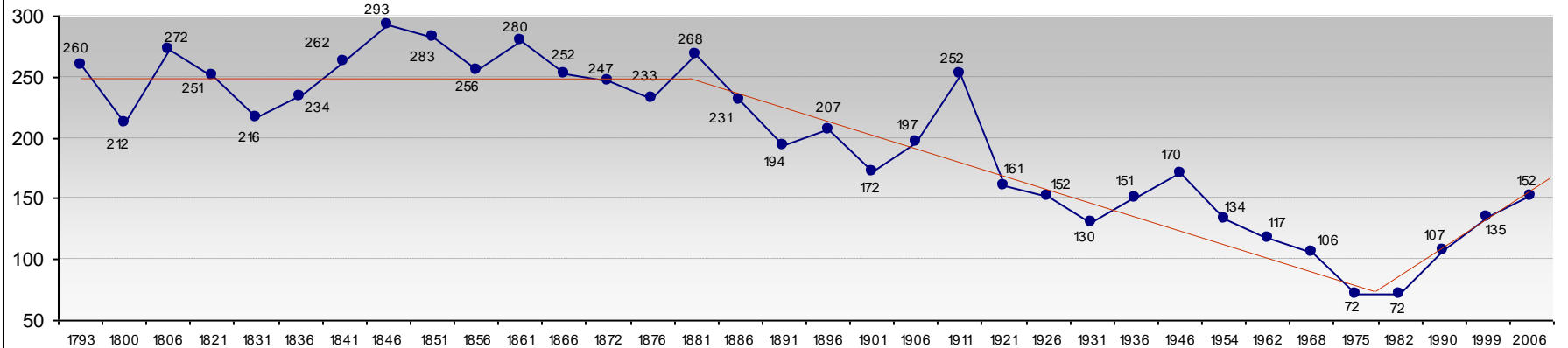
CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

A- Démographie

Les données INSEE du présent chapitre sont issues des recensements de la population de 2006, 1999 et précédents.

A-1 Evolution de la population

Evolution de la population des MARETS depuis 1793



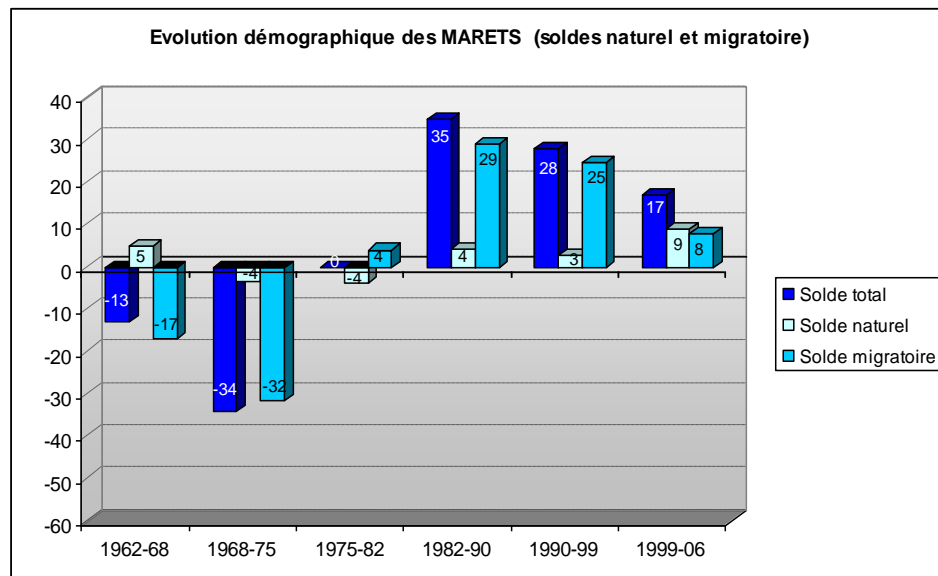
Depuis la fin du XVIIIème siècle, la commune des Marêts a principalement connu trois grandes phases dans l'évolution de sa démographie : une relative stabilité jusqu'à la fin du XIXème siècle, un exode presque continu durant les trois premiers quarts du XXème siècle et enfin un net regain de population entamé depuis les années 80 et qui se poursuit aujourd'hui.

Au XIXème, malgré des variations assez brusques, la population des Marêts montre une relative stabilité et s'établit aux alentours de 250 habitants. Durant cette période le village semble bénéficier d'une économie rurale prospère. C'est alors que la commune atteint sa population la plus importante avec 293 habitants en 1846.

Puis, à partir des années 1880, comme de nombreuses communes rurales, Les Marêts connaît l'exode rural qui a eu pour conséquence de vider les campagnes au profit des centres urbains où se concentraient les industries. Malgré un regain de population aux alentours des deux guerres mondiales (refuge de la population urbaine dans les campagnes?), cet exode est continu et perdure jusque dans les années 1970. En 1975 la commune atteint un nombre plancher de 72 habitants (soit une population divisée par quatre en environ un siècle).

Depuis, la commune connaît un important regain de sa démographie et voit croître son nombre d'habitants à un rythme soutenu et continu. Cette commune d'Ile de France proche de centres urbains secondaires comme Provins semble en effet traversée par une nouvelle dynamique: celle de la périurbanisation. Ainsi, de 1982 à 2006 la population communale a plus que doublé et est passée de 72 à 152 habitants en 24 ans (soit une augmentation de 111%).

A-2 Nature de l'évolution



L'analyse de la nature de l'évolution démographique nous renseigne sur le dynamisme que connaît la commune depuis les années 60.

De 1962 à 1975, la commune connaît l'exode. Les départs excèdent les arrivées de population sur la commune et le solde migratoire est négatif. Parallèlement, le solde naturel encore positif sur la période 1962-1968 devient négatif de 1968 à 1975 (la population a vieilli et le nombre des décès excède celui des naissances). Ainsi la commune connaît une importante baisse de sa population en 1975 où déficits migratoire et naturel se cumulent (-34 habitants).

La période 1975-1982 marque une transition. La population locale a vieilli et le solde naturel reste négatif. Mais conjointement on assiste à l'installation de personnes sur la commune et le solde migratoire s'inverse.

De 1982 à 1999 l'attractivité de la commune se confirme et la forte croissance de la population est nettement tirée par un important solde migratoire. Cet apport d'habitants semble avoir permis un rajeunissement de la population car le solde naturel renoue avec des chiffres positifs.

Ainsi de 1999 à 2006 la croissance démographique se base à parts égales sur les soldes naturel et migratoire.

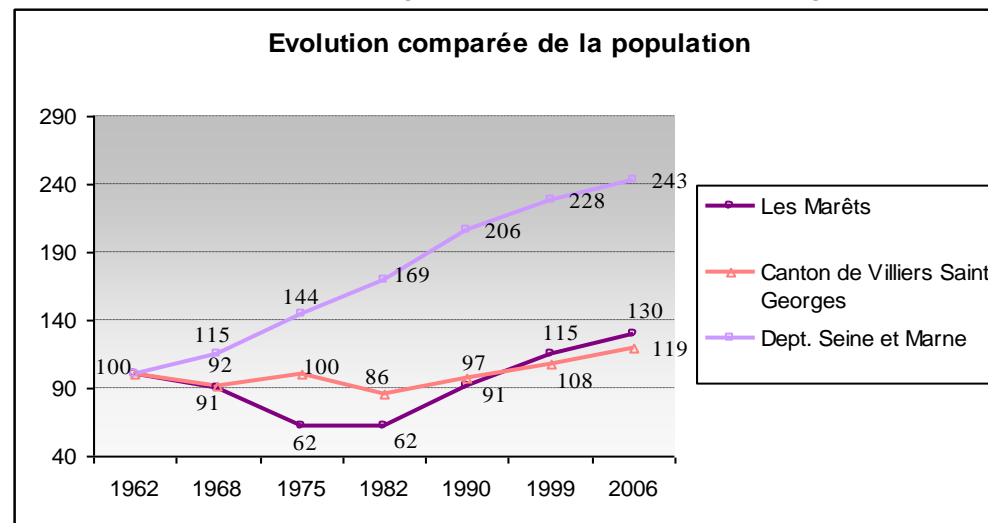
A-3 Evolution comparée

Le dynamisme démographique que connaît la commune est comparable à celui de son canton, même si sa petite taille entraîne des variations plus marquées.

Ainsi, on observe que jusque dans les années 80 la remarquable croissance que connaît le département (une des démographies les plus dynamiques de France) n'atteint pas Les Marêts ni son canton dont la population s'érode. La croissance semble alors se concentrer sur les franges occidentales du département, aux portes de Paris.

Depuis 1982 la croissance démographique concerne également le canton de Villiers Saint Georges et a fortiori la commune des Marêts.

On peut même noter que de 1982 à 2006 les rythmes de croissance du département et des Marêts sont équivalents.



A-4 Composition de la population

La composition de la population par tranches d'âge des Marêts montre une pyramide des âges assise sur une large base. Les populations les plus jeunes sont les mieux représentées. Ainsi, en 2006, les 15-29 ans sont la tranche d'âge la mieux représentée sur la commune suivie de près par celle des 0-14 ans. A elles seules ces deux tranches d'âge représentent plus de 40% de la population totale.

L'évolution de la population par tranches d'âges souligne le fort apport extérieur de population connu par la commune en 1990. Ces arrivants étaient essentiellement des jeunes (couples) de 20-39ans (dont certains avec enfants compte tenu de la montée concomitante des moins de 20 ans). Cela s'affirme par le bond que connaît la tranche des 20-39ans en 1990 et l'augmentation des 0-19ans. Ensuite le vieillissement de ces arrivants est venu grossir la tranche de 40-59ans qui atteint un chiffre record en 1999 où elle est la plus représentée.

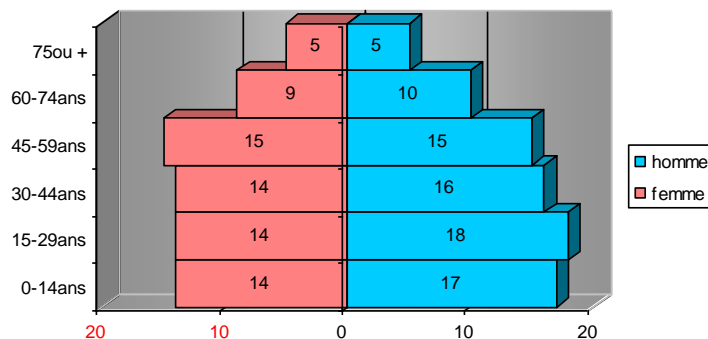
Les jeunes ménages arrivés sur la commune en 1990 améliorent sensiblement la natalité de sorte que les moins de 20 ans connaissent une forte croissance en 1999 (croissance qui se poursuit en 2006). Les changements des tranches d'âge dans la comptabilité Insee ne permettent pas de poursuivre l'analyse des évolutions des 20-39ans et des 40-59ans au delà de 1999.

Concernant les plus de 75 ans notons que la baisse de leur nombre prend fin en 2006 grâce au vieillissement des arrivants de 1990. Ce qui peut poser la question de l'adaptation du logement local aux plus âgés.

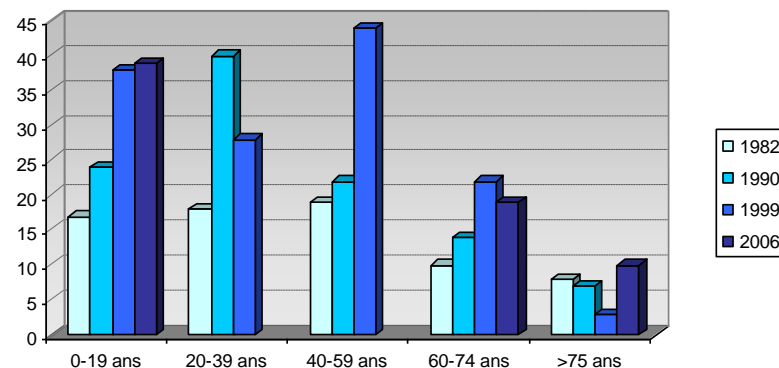
La comparaison avec le département offre un intérêt très relatif compte tenu du caractère très atypique (grande jeunesse) de celui-ci.

Cependant notons que la structure par âge des Marêts est assez proche si ce n'est une moindre représentation des 30-44 ans et une présence plus appuyée des plus de 60 ans. En comparaison avec le canton les différences sont également faibles même les 15-29ans sont plus représentés aux Marêts alors que les 30-44ans sont plus représentés dans le canton.

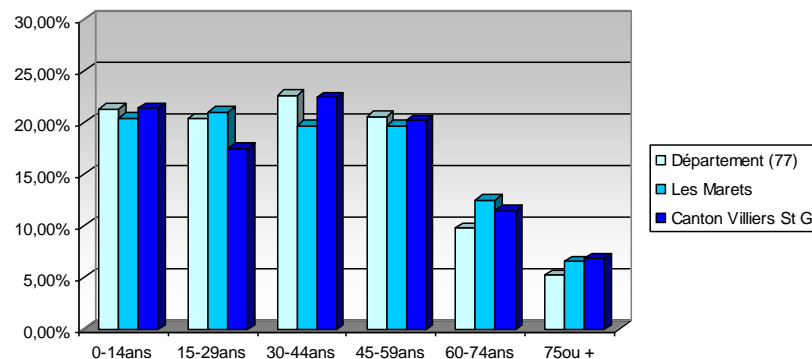
Pyramide des âges en 2006



Evolution de la population par tranches d'âges



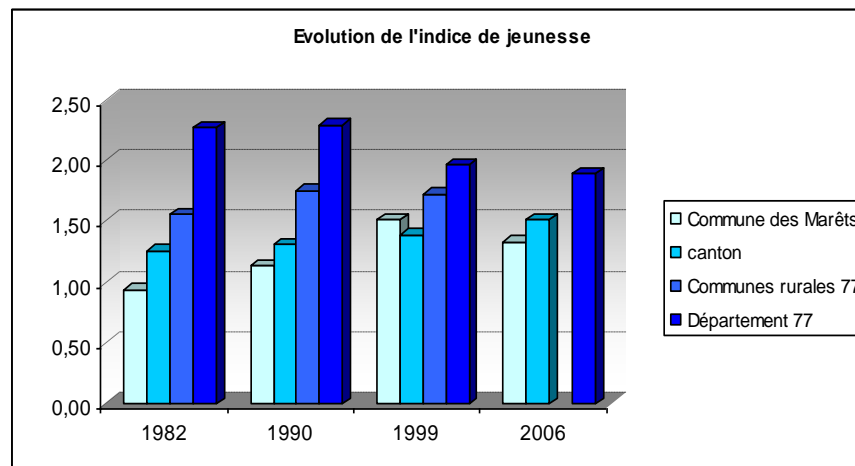
Composition par tranches d'âges comparée en 2006



Compte tenu de la diminution du nombre des plus âgés jusqu'en 1999 et de la forte croissance du nombre des moins de 20 ans connue par la commune depuis les années 1990, l'indice de jeunesse des Marêts (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) a connu une forte remontée avant de stagner en 2006. Cet indice qui était bas en 1982 est aujourd'hui nettement supérieur à 1 (seuil de renouvellement de la population).

Cet indice de jeunesse des Marêts dénote une bonne santé démographique même si un vieillissement de cette commune jeune semble s'esquisser. Cet indice est assez comparable à celui du canton (légèrement supérieur en 1999 et un peu inférieur en 2006).

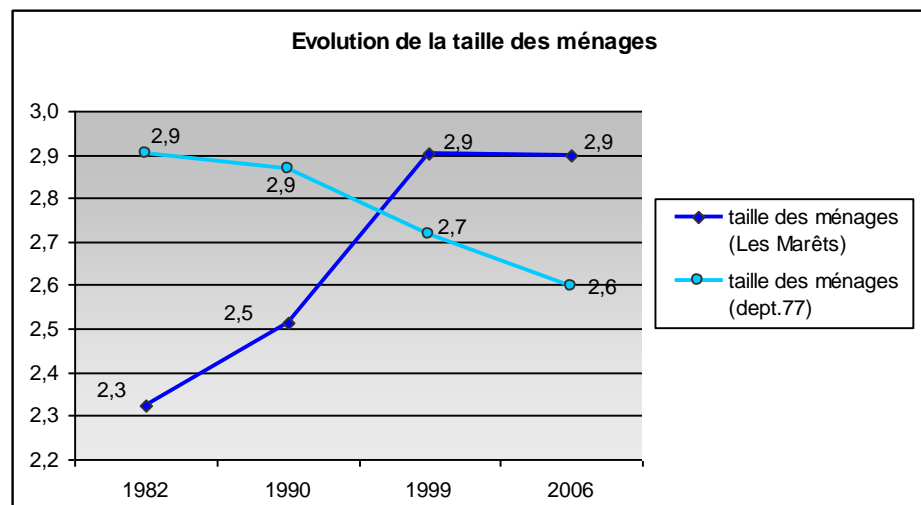
Bien qu'il s'en rapproche de plus en plus, cet indice reste inférieur aux chiffres du département qui présentent encore une fois une situation atypique et une jeunesse sans commune mesure avec la moyenne nationale.



A-5 La composition des ménages

Grace à l'installation de jeunes ménages sur la commune des Marêts celle-ci a connu une évolution à la hausse de la taille de ses ménages jusqu'en 1999. Cette évolution va à l'inverse de la tendance départementale et a fortiori de la tendance nationale. Cette tendance générale basée sur les phénomènes de vieillissement et de décohabitation (de moins en moins de personnes partagent un même logement) s'exprime par une baisse continue et régulière de la taille des ménages.

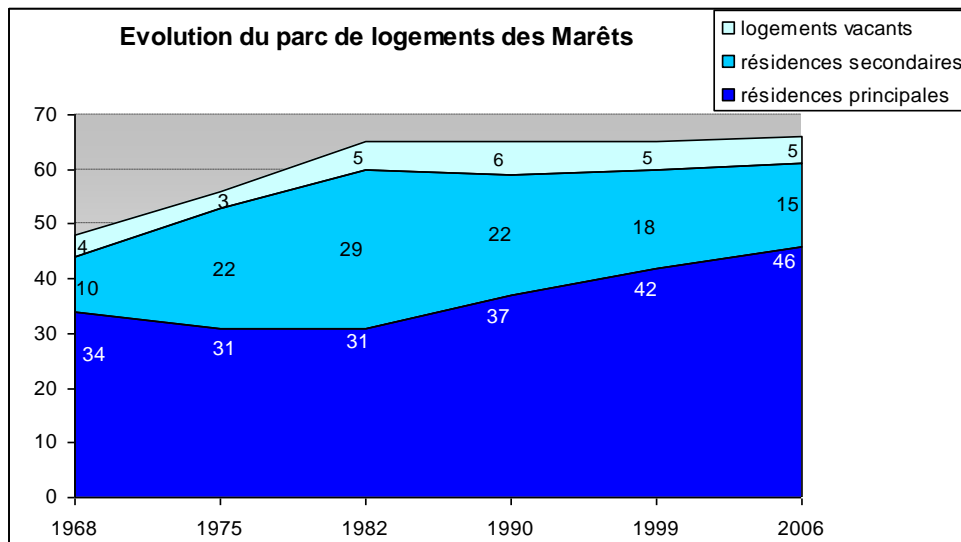
Aux Marêts la taille des ménages est aujourd'hui importante (dénotant une forte présence de familles). Cette taille est supérieure à une moyenne départementale pourtant haute. Il ne serait pas étonnant que la taille des ménages diminue dans les années à venir pour rejoindre la tendance générale. Cela ne serait pas sans poser la question de l'adaptation du logement aux petits ménages.



B- Habitat

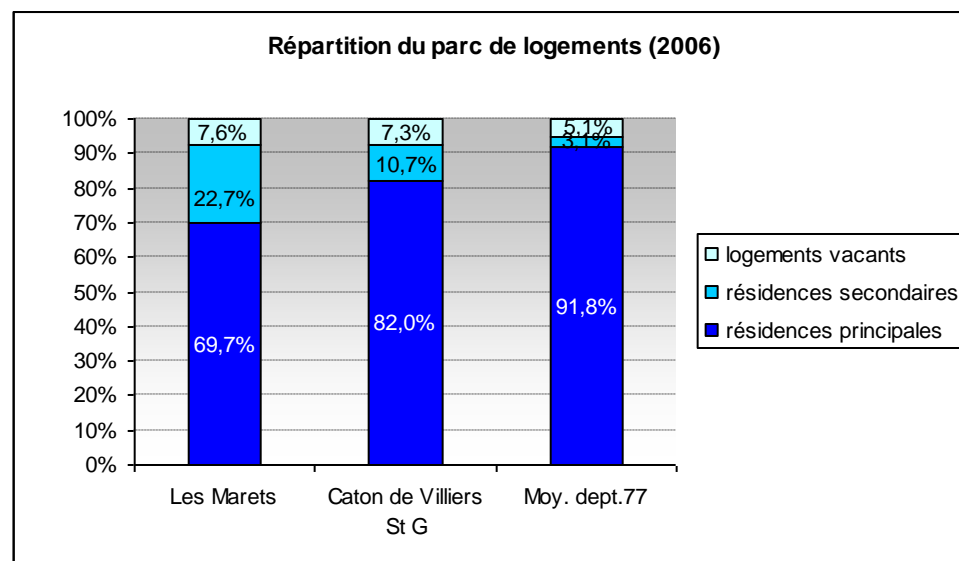
B-1 Evolution du parc de logement et de sa composition

Le parc total de logements des Marêts, après avoir crû de 1968 à 1982 connaît une stagnation de sa valeur absolue jusqu'à aujourd'hui. Cependant il a connu une très forte évolution dans sa composition et sa nature. Ainsi la croissance qui a eu lieu jusqu'en 1982 s'est surtout faite au profit des résidences secondaires. À cette date elles formaient 40% du parc. Depuis 1982, alors que le nombre total de logements stagne, celui des résidences principales connaît une croissance soutenue et continue. Cette croissance s'est faite aux dépens des résidences secondaires. Ainsi, les résidences principales qui ne formaient que 47% du parc en 1982 en représentent 70% en 2006. Les logements vacants qui n'ont pas varié en nombre sont de plus en plus marginaux en pourcentage du parc total.

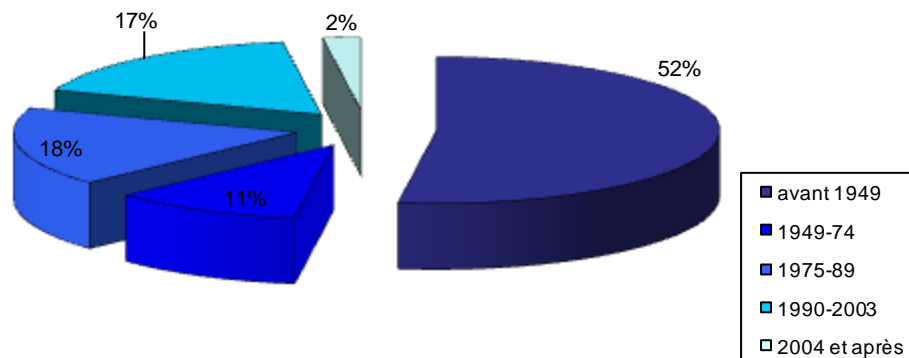


Cependant en 2006 le nombre de résidences secondaires reste important. Ils représentent alors 22,7% du parc de logements des Marêts, soit un ratio nettement supérieur à celui de canton (10,7%) et plus de sept fois plus important que la moyenne départementale (3,1%). Quant au nombre de logements vacants il connaît une certaine stabilité sur cette période en s'établissant aux alentours de 10 unités. L'explication est ici sans doute à rechercher dans l'attrait que présente le charme rural, dans la qualité de l'environnement et du cadre vie offerts à proximité de grandes agglomérations.

Quant aux logements vacants, en 2006, ils représentent 7,6% des logements ce qui est comparable au canton et indique une demande soutenue. Ce chiffre est supérieur à la moyenne du département (5,1%) qui révèle un marché plutôt tendu.



Répartition des logements par année d'achèvement (RGP 2006)



B-2 Age des logements

Le parc de logements des Marêts, lorsqu'on l'analyse en fonction de l'année de construction, montre une prédominance du bâti ancien avec 52 % de son parc datant d'avant 1949.

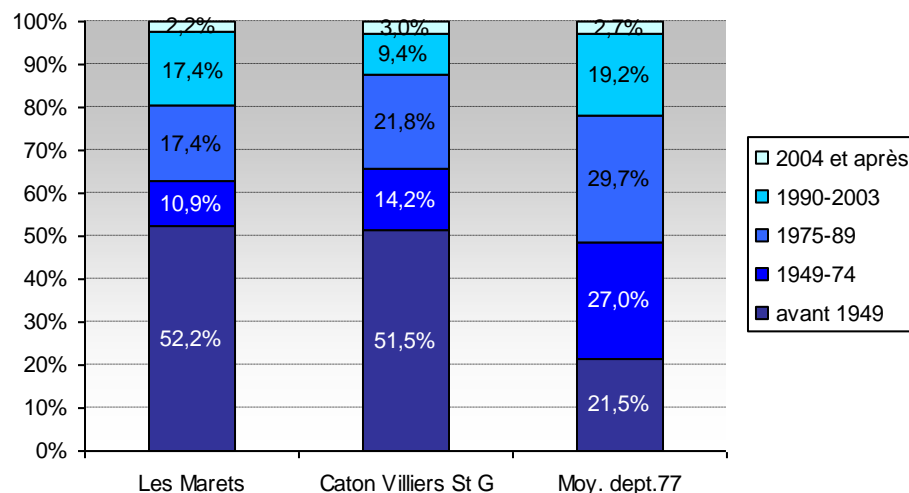
La composition de ce parc révèle également l'importante arrivée de population connue par la commune depuis les années 80. Ainsi l'effort de construction (ou réhabilitation) est soutenu sur les périodes 1975-1989 et 1990-2003. En l'espace de 28 ans on assiste à la production de 35% des logements de la commune.

La commune se différencie assez peu du canton par la prépondérance du bâti ancien dans le parc de logements et le faible effort de construction après la seconde guerre mondiale. Cela n'est pas le cas du reste du département où les logements d'avant 1949 sont minoritaires et où la production de logements est soutenue après guerre. Cette période (correspondant à la reconstruction et aux 30 glorieuses) a vu les constructions et grands ensembles se concentrer sur les grands centres urbains (dons davantage à l'est du département).

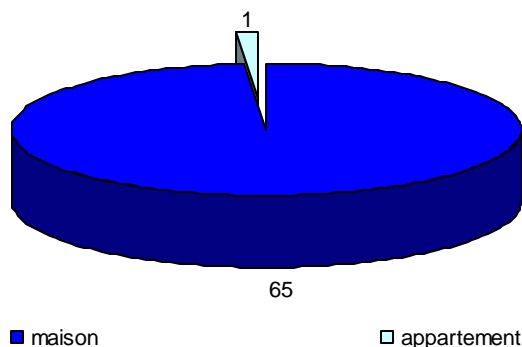
Pour la période 1975-1989, le rythme de production de logements s'accélère aux Marêts sans pour autant atteindre celui du canton et a fortiori du département. (Cette période correspond davantage au développement de l'habitat individuel et de la périurbanisation).

De 1999 à 2003 le nombre relatif de logements produits aux Marêts dépasse celui du canton et rejoint la moyenne départementale. La commune profite de l'engouement pour la maison individuelle et la diffusion de la population de plus en plus loin de son lieu de travail. Ce phénomène se poursuit après 2004.

Analyse comparée de la répartition des logements par année d'achèvement (RGP 2006)



Type de logement concernant les résidences principales



Le statut d'occupation des résidences principales montre une nette prédominance des propriétaires occupants aux Marêts.

De plus, ce ratio de propriétaires va en augmentant dans le temps. Ceux-ci sont passés de 62% en 1990 à 82% en 2006. Cette évolution s'est surtout faite aux dépens des logés gratuitement, pratique fréquente du monde rural ayant disparu sur la commune.

Notons que la part des locataires, même si elle a baissé en passant de 21,6 à 17,4%, reste très notable pour une commune de la taille des Marêts. Ce ratio de locataires est d'ailleurs tout à fait comparable à celui du canton, même s'il reste évidemment inférieur à la moyenne du département qui concentre ses logements locatifs sur ses franges les plus urbaines.

Notons que le parc locatif des Marêts est exclusivement privé, aucune HLM n'étant recensée sur la commune.

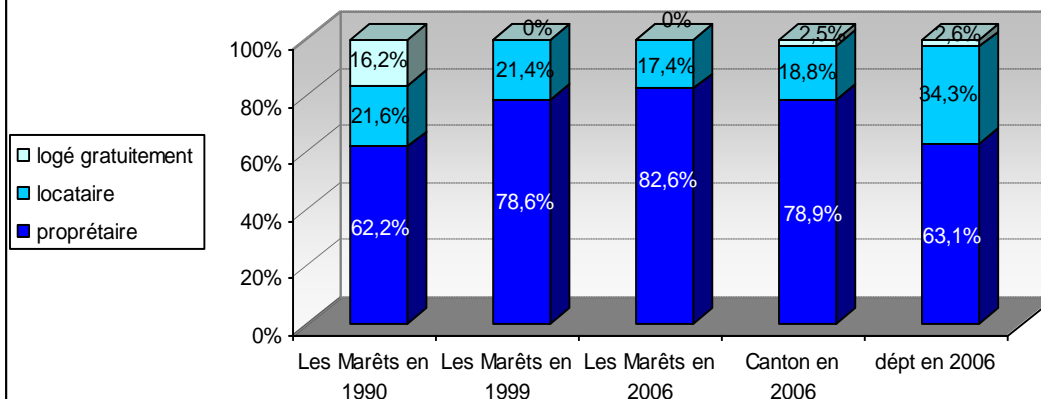
B-3 Type et occupation des résidences principales

Les résidences principales de la commune présentent une typologie peu variée. En effet le parc de résidences principales se compose presque exclusivement de maisons individuelles (65). On ne compte qu'un « appartement » aménagé par la commune au sein du bâtiment de la mairie.

Cela correspond bien à la physionomie de ce bourg rural composé de constructions souvent indépendantes (notamment des anciennes fermes) et dont la hauteur est modérée.

La presque absence d'appartements confirme le caractère rural de la commune dans la structure de son parc de logements.

Statut d'occupation des ménages



B-4 Taille et confort des logements

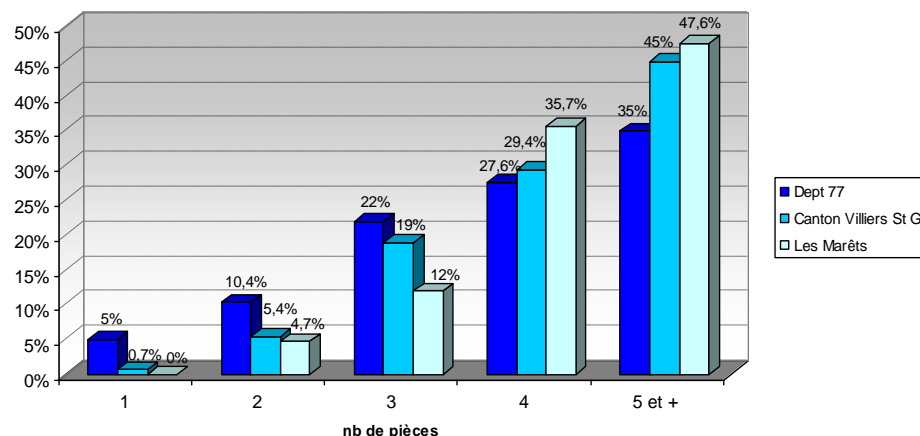
Par leur taille les logements des Marêts présentent encore davantage un caractère monotypique. De manière générale ces logements sont grands et leur taille tend nettement à augmenter. Ainsi de 1999 à 2006 les logements de 5 pièces et plus sont passés de 47% à 48% du parc total. Cependant, cette évolution s'est surtout faite par le biais de l'agrandissement des logements de 4 pièces et le pourcentage de logements de taille inférieure (3 pièces et moins) a bien résisté.

De manière générale les logements des Marêts sont en moyenne plus grands que ceux du canton et surtout que ceux du département.

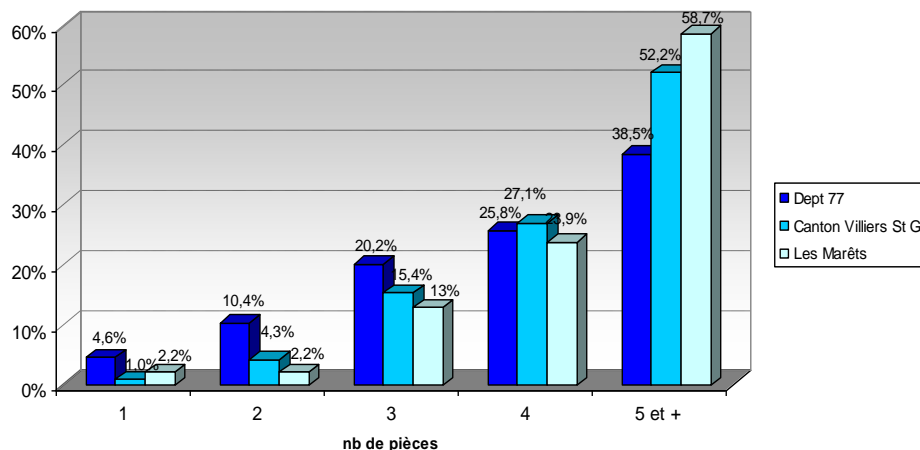
Ce parc correspond bien au besoin des populations familiales vue précédemment mais peut poser la question de l'accueil des petits ménages ou du maintien des personnes seules, et notamment des personnes âgées sur la commune.

Les indices d'inconfort datant de 1999 montrent alors un bon niveau de confort comparable, voire meilleur que celui du département et du canton (le chauffage central n'étant qu'un indice relatif compte tenu de l'existence des modes de chauffage alternatifs).

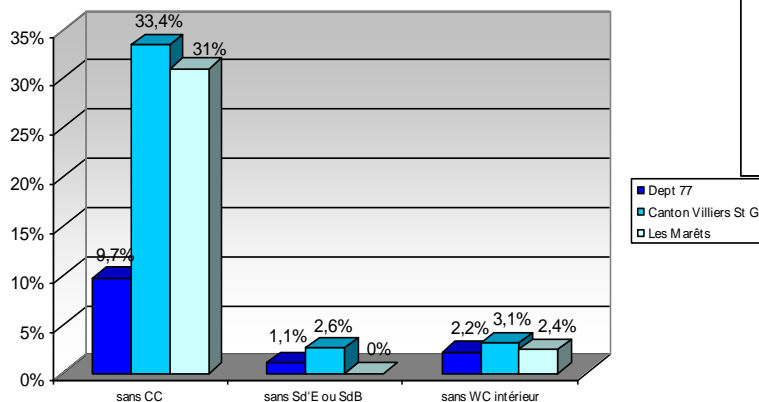
Taille des logements (en %) 1999



Taille des logements (en %) 2006



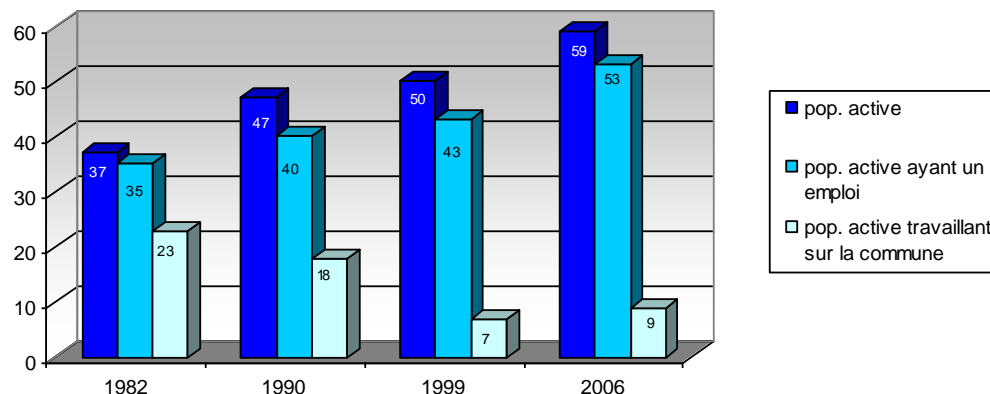
Niveau de confort 1999



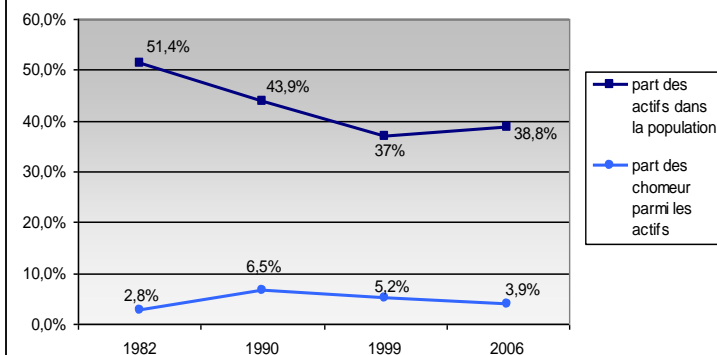
C- Economie

C-1 La population active

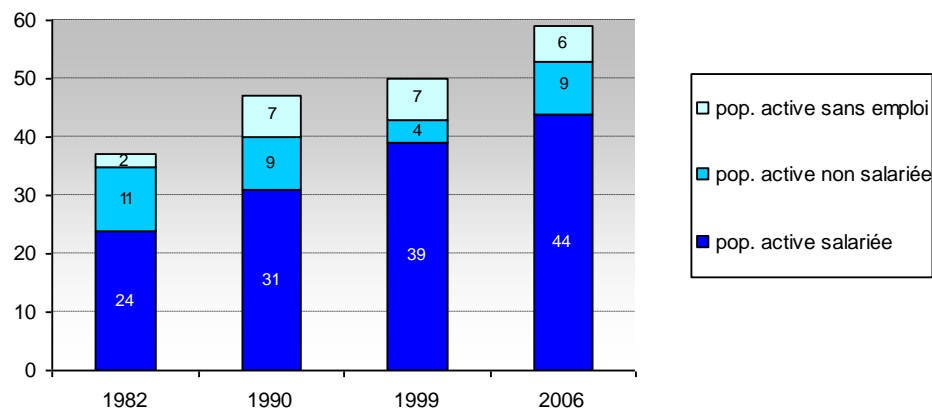
Evolution de la population active



Représentativité des actifs et des chômeurs



Evolution de la composition de population active des Marêts



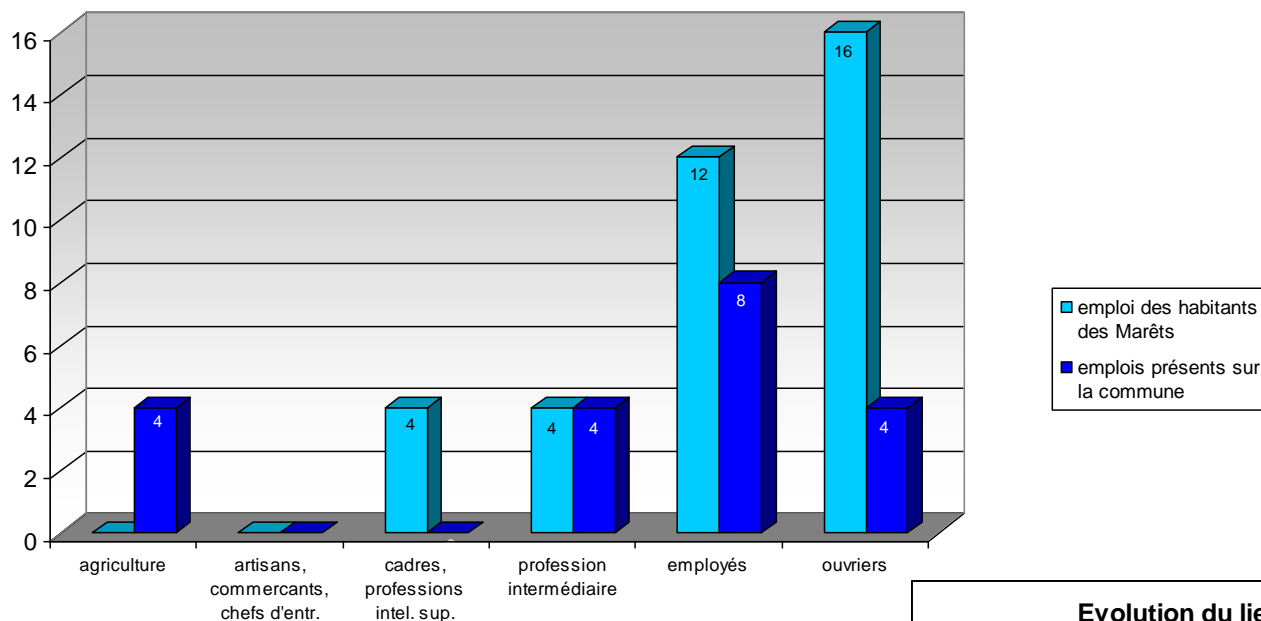
La population active de la commune n'a cessé d'augmenter depuis 1982 alors que la population active travaillant sur la commune n'a cessé de diminuer (excepté un petit regain de 1999 à 2006). La croissance démographique de cette période s'est donc faite par l'arrivée de populations particulièrement actives et travaillant sur une commune tierce.

En 1982 la population s'illustrait comme particulièrement active, mais l'arrivée de familles et d'enfants (inactifs) a fait baisser la part des actifs dans la population jusqu'en 1999.

La part des chômeurs dans la population active, après avoir connu une nette croissance en 1990 redevient particulièrement faible et représente 3,9% en 2006.

Par ailleurs, la population active se caractérise par une part importante et croissante de salariés. De 68% en 1982, les actifs employés sont passés à 91% en 1999. Cependant en 2006, pour la première fois, le nombre de travailleurs indépendants et de personnes travaillant sur la commune augmente. Cela peut laisser imaginer que les populations installées aux Marêts ont fini par générer leur activité sur place.

Activités des habitants et emplois présents sur la commune (1998)



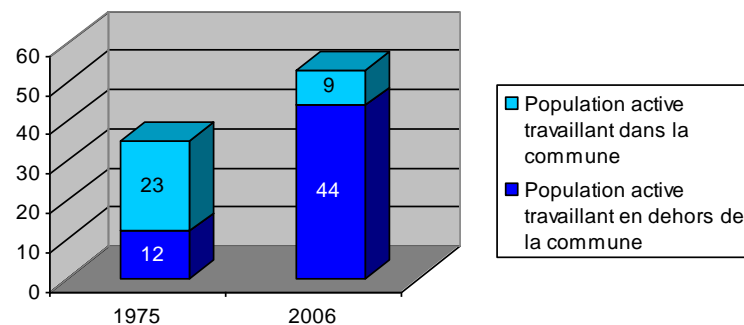
C-2 Nature de la population active (RGP1999)

Comme nous l'avons entrevu, Les Marêts est davantage un lieu de résidence qu'un pôle d'emploi. Le graphique ci-dessus fait le rapport entre les emplois qu'occupent les habitants de la commune et les emplois présents sur la commune en 1998 (ceux-ci n'étant pas « forcément » occupés par des habitants de la commune). Tout d'abord notons que la catégorie la plus représentée est celle des ouvriers à savoir 44% des actifs employés habitant la commune. Parallèlement il n'existe que 4 emplois d'ouvrier sur la commune. La deuxième catégorie la mieux représentée est celle des employés qui concerne 12 habitants et 8 emplois sur la commune.

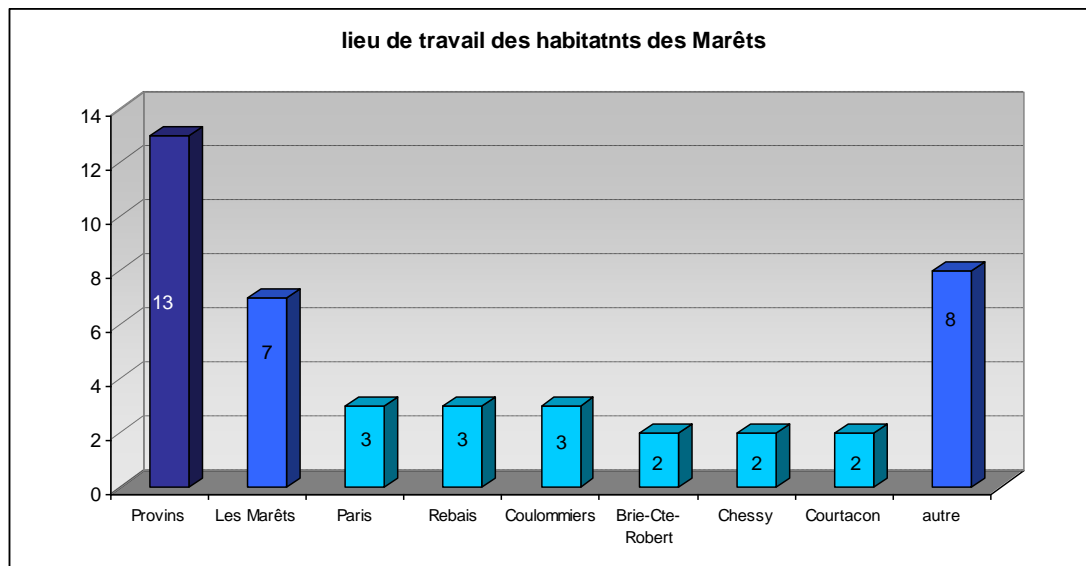
Quant aux « professions intermédiaires » ils sont autant à travailler sur la commune qu'à y habiter (4). On dénombre 4 « cadres et professions intellectuelles » alors qu'aucun emploi de ce type n'existe dans la commune. Etrangement 4 agriculteurs travaillent aux Marêts sans y habiter. Cela amène à relativiser la représentativité de ces données par CSP, car ces chiffres de 1999, calculés par l'Insee d'après un recensement partiel, sont d'autant moins exacts que la commune est peu peuplée.

Cependant, il est certain que les actifs des Marêts sont de plus en plus nombreux à travailler hors de la commune et que celle-ci participe à une dynamique économique qui dépasse largement son seul territoire.

Evolution du lieu de travail des actifs



lieu de travail des habitants des Marêts

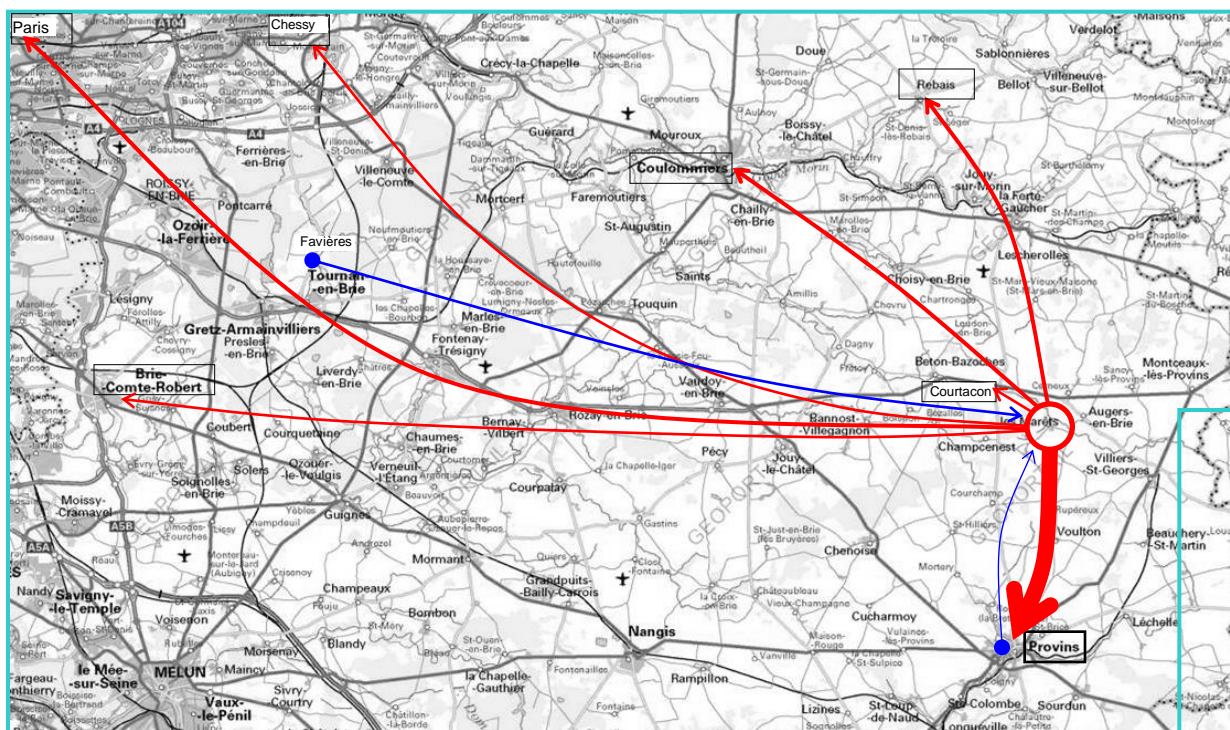


C-3 Lieu de travail des habitants des Marêts (RGP1999)

Les habitants des Marêts, comme nous l'avons vu, sont minoritaires à travailler sur la commune, même si 7 personnes travaillent sur place (soit 16,3% des actifs).

La présente carte nous montre les dépendances de la commune en terme d'emploi. Le premier pôle d'emplois est la ville de Provins qui attire 13 habitants des Marêt soit 30% de ses actifs en 1999.

En dehors de ce pôle aucune commune ne se distingue et les actifs se répartissent dans diverses communes agglomérées ou satellites de Paris (ce qui représente 53,5% des actifs des Marêts).



Notons qu'à part pour les trois personnes travaillant à Paris et celles travaillant aux Marêts, le moyen de transport exclusif est la route (voiture ou deux roues).

Enfin remarquons que les relations économiques s'effectuent presque exclusivement avec l'ouest.

Habitants des Marêts travaillant dans une autre commune

→ 2
→ 3
➔ 13

Personnes venant travailler aux Marêts

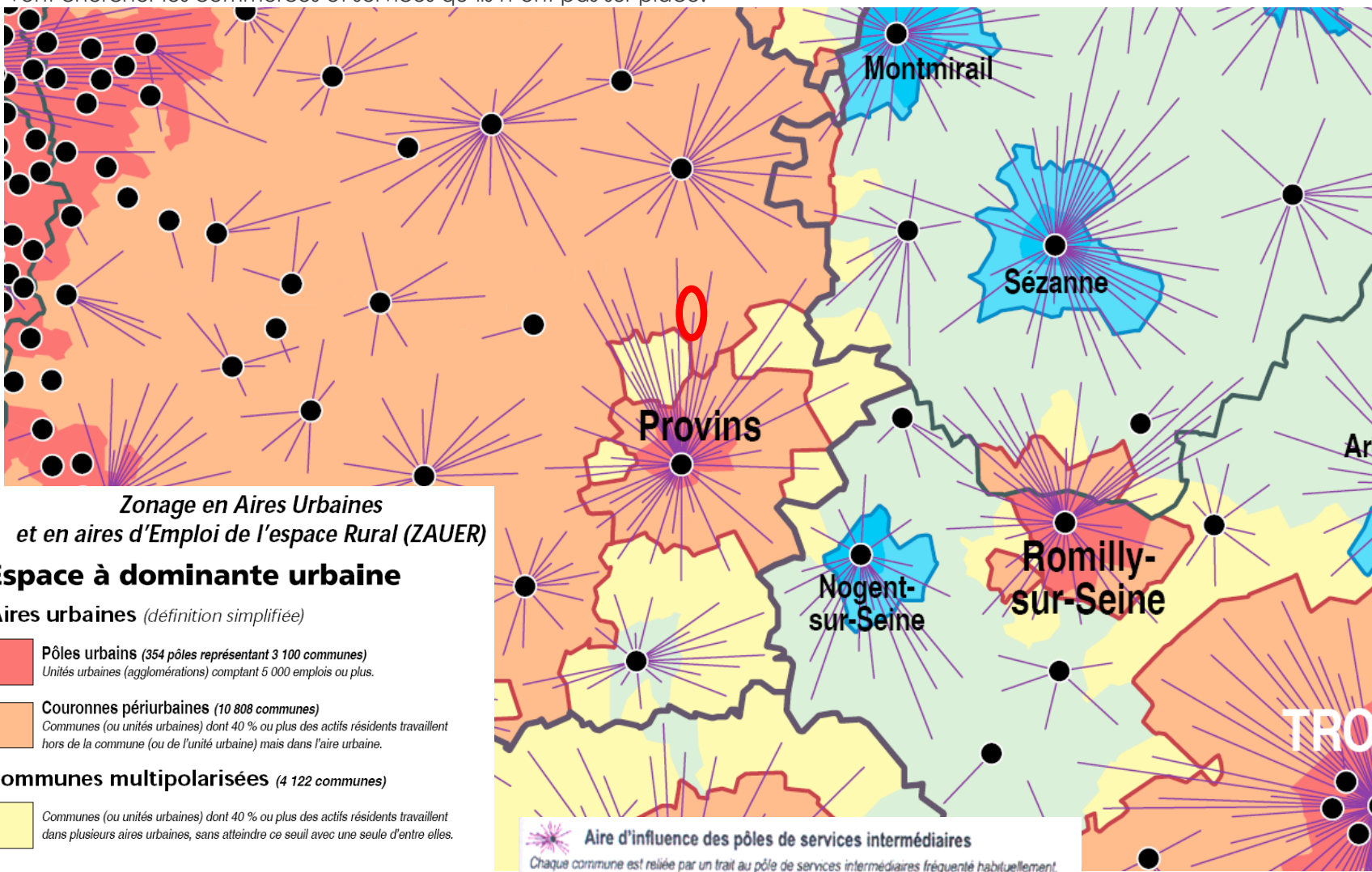
● → 1
● → 2

Seuls sont représentés les chiffres > 2 (sauf pour Provins)

C-4 Une commune de la couronne périurbaine de Paris

La carte INSEE des « territoires vécus et de l'organisation territoriale de l'emploi et des services » de 2002 confirme l'appartenance des Marêts à l'aire urbaine parisienne. Cette commune à la démographie dynamique, à la population jeune et active présente en effet toutes les caractéristiques des communes périurbaines.

Notons que Les Marêts se trouve également en limite de l'aire urbaine de Provins et qu'elle entre nettement dans l'aire d'influence de ce pôle intermédiaire de services. C'est-à-dire que c'est habituellement à Provins que les habitants des Marêts vont chercher les commerces et services qu'ils n'ont pas sur place.



D- Equipements et structures intercommunales

D-1 Transports

La desserte de la commune est exclusivement routière.

En matière de transports collectifs, en plus des transports scolaires, la commune bénéficie d'une desserte quotidienne (un aller-retour) par cars (ligne n°1 Provins/Sancy-les Provins) qui la relie à Provins et ses gares routières et SNCF. D'ici la desserte de Paris est assurée par le Transilien et par la ligne Paris-Bâle.

De plus, la commune profite d'un système de transport à la demande (B.A.L.A.D.E.) qui depuis les domiciles dessert sept points de l'agglomération Provinoise.

Elle se fait via les routes départementales n° 53 et 34 qui traversent tout le territoire et se coupent au cœur du bourg.

D-2 Equipements scolaires

Les Marêts participe au regroupement pédagogique intercommunal des écoles du plateau qui lie les communes des Marêts, Courchamp, Rupéreau, Voulton, Augers-en-Brie et Saint-Hilliers. Les écoles se localisent dans ces trois dernières communes.

En ce qui concerne collège et lycée les Marêts bénéficie des équipements de Villiers Saint Georges et de Provins.

D-3 Equipements socioculturels et sportifs

Dans ce domaine, la commune possède un espace vert de sports, détente et loisirs comportant un court de tennis. Il est situé à l'avant de la mairie, permet l'accueil d'événements culturels et forme le cœur de la commune. A Maréchères existe un petit espace public équipé d'une table de ping-pong.

D-4 Equipements administratifs

Dans ce domaine les services adressés aux habitants sont ceux qu'offre la Mairie.



D-5 Lieu de culte

L'église Saint Hubert, au centre de la commune, reçoit les offices et diverses manifestations culturelles. Notons que la commune possède également un cimetière qui devra être agrandi dans les années à venir.

D-6 Structures intercommunales

La commune des Marêts appartient à la Communauté de Communes du Provinois qui regroupe 29 communes et plus de 24000 habitants. Cette dernière est compétente en matière de :

- Développement économique
- Aménagement de l'espace
 - . Mise en place d'actions visant au désenclavement du territoire de la Communauté de Communes.
 - . Elaboration, révision et suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T) et études connexes. Schéma de secteur. Déclinaison du Plan de Déplacements Urbains (P.L.D....)
 - . Etude, création, aménagement et gestion d'aires d'accueil pour les gens du voyage.
 - . Création et réalisation de Z.A.C d'intérêt communautaire.
 - . Création, aménagement et entretien de liaisons douces y compris leur signalisation.
 - . Instruction des dossiers d'Application des Droits du Sol (A.D.S) Permis de Construire, Permis de démolir, Déclarations de Travaux, Certificats d'Urbanisme, Renseignements d'Urbanisme, Certificat de numérotage, Certificats d'Alignement et de servitude, Mutation foncière, Droit de Préemption Urbain, Autorisation de lotir, Constitution de dossier d'aide au ravalement...
- Voirie d'intérêt communautaire
- Politique du logement social
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Equipements culturels et sportifs
- Développement socio-culturel
- Mutualisation des services au public
- Transport

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

A- Parti d'aménagement

A-1 Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

La loi SRU du 13 décembre 2000 met en place de nouveaux instruments de planification. Les nouvelles dispositions en matière de procédure ou de contenu du document ont été intégrées dans le cadre de la présente élaboration, en particulier les dispositions de la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Un projet d'aménagement et de développement durable a été élaboré. Il est présenté dans le document n°2 du présent dossier.

Cette loi traduit une volonté de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable. Elle améliore aussi les dispositions d'urbanisme s'appliquant au monde rural avec le même objectif.

Pour répondre à cet objectif, elle apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des transports des réformes profondes. Sans faire une énumération complète des 209 articles de la loi, il convient de citer les mesures essentielles :

Une réforme profonde des documents d'urbanisme (les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme) destinée à relancer la planification à l'échelle des aires urbaines et à permettre l'élaboration de documents plus simples dans leur procédure mais plus exigeants dans leurs contenus, en particulier au regard des exigences environnementales et de la nécessité de prendre en compte de façon globale et cohérente des enjeux jusqu'ici traités de façon sectorielle, et mieux concertés avec la population.

Une modernisation de la fiscalité et du financement de l'urbanisation ainsi que des procédures de l'urbanisme opérationnel.

Une nouvelle ambition donnée aux politiques de déplacement mises au service du développement durable, au travers notamment des plans urbains rendus plus ambitieux et mieux articulés avec les documents d'urbanisme.

La décentralisation au profit des Régions de l'organisation des transports ferrés régionaux de voyageurs.

L'obligation faite aux communes des agglomérations de plus de 50 000 habitants de se doter progressivement d'un nombre minimal de logements locatifs sociaux afin d'assurer partout un meilleur respect du droit au logement.

La pérennisation du parc locatif social et un élargissement des compétences des organismes HLM.

Des réformes apportées au fonctionnement des copropriétés pour prévenir et mieux traiter les phénomènes de dégradations.

Un accent est mis sur le traitement de l'habitat privé dégradé par la réforme des procédures de péril et d'insalubrité rendues plus simples et plus efficaces, ainsi que par la création de la « grande ANAH » regroupant au sein de l'agence des aides au logement privé.

De nouveaux droits donnés aux locataires par la reconnaissance du droit à un logement décent, exigence nouvelle de qualité garantie à tous, et par le développement des mécanismes de concertation, notamment dans le parc locatif social.

A-2 Objectifs communaux et justification du projet d'aménagement et de développement durable

Les objectifs d'aménagement de la commune sont ceux retenus et développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Ils découlent du diagnostic préalable et de l'étude des particularités du cadre communal des Marêts exposée dans le présent document. Ces objectifs développés au sein du PADD (document n°2) peuvent être expliqués et synthétisés en 4 points :

1. Maîtriser la forme urbaine et perpétuer l'identité de chacun des hameaux qui composent la commune sans hypothéquer la possibilité d'un développement cohérent à plus long terme.
2. Confirmer le caractère rural de la commune et la qualité de son cadre de vie et de son environnement.
3. Assurer la mixité des fonctions urbaines et la vitalité de la commune, de ses activités, de ses équipements.
4. Valoriser le patrimoine et les paysages.

A-2-a Maîtriser la forme urbaine et perpétuer l'identité de chacun des hameaux qui composent la commune sans hypothéquer la possibilité d'un développement cohérent à plus long terme.

Au regard de la forme urbaine bien spécifique et de l'identité de chacun de ses hameaux. Au regard de la cohérence et de la bonne conservation de son tissu bâti, de l'organisation urbaine originale de ces agglomérations et de leur valeur historique et culturelle. Au regard de la situation communale à la frange des aires urbaines de Paris et de Provins et de la pression foncière inhérente à cette position. La commune entend pérenniser son caractère rural et la qualité de son cadre bâti comme paysager. Pour autant la commune, par une approche de court terme, ne souhaite pas hypothéquer au delà de l'échéance du présent PLU la possibilité d'une extension mesurée, cohérente et intégrée de l'urbanisation.

- Maîtriser la forme urbaine et perpétuer l'identité de chacun des hameaux à travers les mesures suivantes :
 - La délimitation du zonage et particulièrement de la zone urbaine s'attache au maintien des caractéristiques de chacun des hameaux. Ce zonage affirme la volonté de maintenir les espaces bâtis au sein de leurs limites actuelles (et historiques). Ainsi la zone urbaine se cantonne-t-elle aux parties actuellement urbanisées de la commune. Le développement de la commune devra donc se faire sans recours à l'urbanisation linéaire le long des voies à l'entrée des villages ni au mitage. Ce développement se fera au sein de dents creuses encore présentes dans le tissu urbain de Maréchères et Corberon. Par ailleurs, la profondeur de la zone urbaine par rapport aux voies cherche le maintien de l'organisation originelle des villages et à éviter les habitations en double rang. Compte tenu de la qualité particulière du hameau des Marêts, de son caractère discontinu, de sa forte valeur patrimoniale et symbolique, celui-ci fait l'objet d'un zonage particulièrement précis de nature à maintenir le subtil équilibre en place.

- La réglementation écrite comme graphique veille à assurer la perpétuation de la qualité du cadre urbain de chaque hameau analysée dans le présent document. Elle vise à assurer la cohésion d'éventuelles constructions futures avec le cadre bâti existant (tant en termes d'implantation, d'orientation, de volumétrie que d'aspect).

- Le rôle structurant que joue le végétal tant sur les pourtours des agglomérations (fonds de jardins, vergers...) qu'en leur sein (haies de clôture, bandes enherbées, alignements...) est consacré et perpétué à travers le zonage, le règlement et l'indentification au titre de la loi Paysages. Le PLU met ainsi en œuvre des protections, prévoit la réalisation de certains aménagements communaux et oblige à la réalisation de plantations.

- Ne pas hypothéquer la possibilité d'un développement cohérent à plus long terme :

Les espaces relictuels existant au sein du tissu urbain de Maréchères et de Corberon suffisent au développement maîtrisé et au maintien démographique de la commune à échéance du présent PLU. Cependant, dans le cadre des réflexions menées lors de l'élaboration du PLU, il est apparu qu'une fois ces espaces libres comblés, les hameaux de Corberon et Les Marêts n'avaient pas vocation à connaître de développement urbain en dehors des espaces actuellement bâtis compte tenu de leur taille et de leurs qualités. A long terme, seul le village de Maréchères apparaît donc à même de porter un éventuel développement de la commune. Or, au sein de ce village, seuls quelques rares espaces sont aptes à permettre un développement urbain cohérent, structuré et bien intégré au tissu urbain, à la trame viaire et au paysage (afin de préserver les façades et entrées d'agglomération et d'éviter durablement une urbanisation linéaire ou en double rideau trop destructurante).

Afin de ne pas hypothéquer une réponse satisfaisante à un besoin de développement futur, il a été jugé opportun d'assurer l'inconstructibilité de cet espace situé à l'est du village. Ainsi aucune construction ne devra empêcher sa disponibilité à long terme et la liaison piétonne reliant directement cet espace au cœur du village devra être maintenue. Ainsi les choix d'aujourd'hui n'hypothèquent pas les solutions de demain.

A-2-b Confirmer le caractère rural de la commune et la qualité de son cadre de vie et de son environnement.

La mise en œuvre de cet objectif recoupe en grande partie celle de la maîtrise de la forme urbaine et du respect de l'identité des hameaux vue précédemment. Ainsi le projet de PLU recherchera le maintien, voire l'amélioration, de la qualité du cadre vie communal. Pour cela le développement urbain sera très mesuré et respectueux de la qualité actuelle du cadre urbain et architectural. Les espaces « stratégiques » pour le caractère et la qualité du cadre urbain des hameaux (parcs, écrins, respirations, bâtiments symboliques...) sont consacrés par une sectorisation spécifique de la zone N.

Toujours pour assurer la qualité du cadre de vie, les circulations douces (notamment les liaisons piétonnes) ont vocation à être développées à l'échelle de tout le territoire afin de mettre en réseau les trois hameaux et de permettre un meilleur accès aux équipements centraux (ayant eux même vocation à être développés). Ce projet sera notamment mis en œuvre par le biais d'emplacements réservés au bénéfice de la commune. Ces emplacements qui suivent généralement les fossés permettront également de paysager et « renaturaliser » ces cours d'eaux.

Ainsi, cet objectif de maintien de la qualité du cadre de vie rejoint celui de la préservation de l'environnement. La qualité de l'environnement est perpétuée par un classement en zone naturelle de tous les espaces les plus susceptibles de présenter une intéressante richesse et diversité biologique (milieux forestiers et milieux humide). Afin d'assurer sa protection, le bois des Marêts a été identifié comme espace boisé classé.

A-2-c Assurer la mixité des fonctions urbaines et la vitalité de la commune, de ses activités, de ses équipements.

Compte tenu du caractère rural et résidentiel de la commune, habitat, artisanat, agriculture, services... ont toujours cohabité au sein des agglomérations. C'est la continuité de ce principe de mixité des fonctions urbaines que la commune a souhaité assurer dans son projet urbain et son PLU. Ainsi elle entend laisser se développer les activités au sein des agglomérations en complémentarité avec les habitations dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère résidentiel des lieux.

Par ailleurs, la pérennité des activités agricoles a été recherchée dans la détermination de la zone agricole afin d'assurer l'évolution et le développement éventuel des exploitations présentes sur la commune.

Aussi, la commune, qui met en avant la qualité de son cadre de vie, son intérêt touristique et profite de la proximité de Provins et de diverses animations culturelles, peut espérer un développement du tourisme vert et des activités tertiaires sur son territoire.

Toujours pour assurer la vitalité de son territoire, la municipalité a pris en compte les besoins futurs en matière d'équipement. Ce renforcement des équipements a été imaginé dans une logique de renforcement du rôle central du hameau des Marêts. Au cœur des cheminements piétons il est pensé comme l'espace symbolique et l'espace commun de la collectivité (rôle qu'il joue historiquement). Ainsi des espaces ont été réservés pour le déménagement de la mairie, pour la création de salles communales et pour disposer (en complémentarité avec l'espace de sports et loisirs) d'une vaste esplanade permettant le déroulement des diverses animations et manifestations culturelles de la commune.

A-2-d Valoriser le patrimoine et le paysage.

Cette thématique du projet communal est développée en totale complémentarité avec les objectifs vus précédemment. Car patrimoine et paysage sont un facteur fort de l'identité locale, de la qualité du cadre de vie de la commune et de son attractivité et sa vitalité.

Comme nous l'avons vu, la commune possède un patrimoine de premier intérêt. De plus, les constructions des villages présentent une remarquable cohésion en terme de volumes, de formes et de couleurs. Les éléments significatifs du grand et petit patrimoine sont protégés au sein de ce P.L.U. par le biais de la loi paysage et d'un zonage spécifique. Les règles en matière d'architecture et notamment de couleurs veilleront également au maintien des harmonies en place.

Par ailleurs le PLU se fera écho d'une volonté de reconquête de ce patrimoine notamment à travers la réservation d'espaces nécessaires à l'accessibilité et à la mise en valeur de la fontaine Saint Hubert (élément fort du patrimoine communal). Notons que le développement des circulations douces vu précédemment permettra également l'accès aux éléments forts du patrimoine communal et leur mise en réseau. Ainsi pourront être développés des itinéraires de découverte de la commune.

La reconquête s'entend aussi au niveau des paysages longtemps simplifiés et appauvris. Ainsi les paysages les plus remarquables et les points de vues les plus pittoresques (notamment les vues sur l'église et le château au sein de la cuvette centrale) seront protégés. Il en va de même des éléments physiques qui structurent ou animent ce paysage. Ce paysage pourra même s'enrichir de nouvelles perspectives et retrouver de sa complexité à la faveur du traitement paysager des futurs chemins piétons.

B- Zonage et règlement

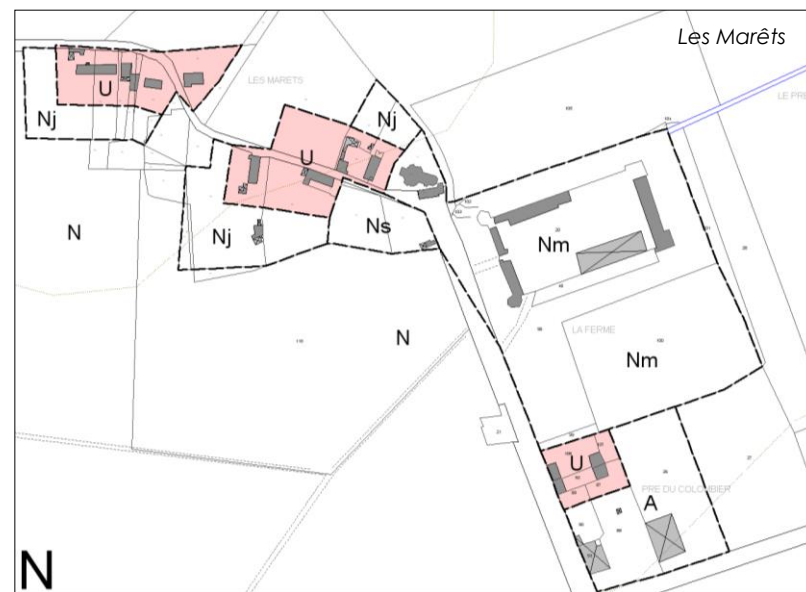
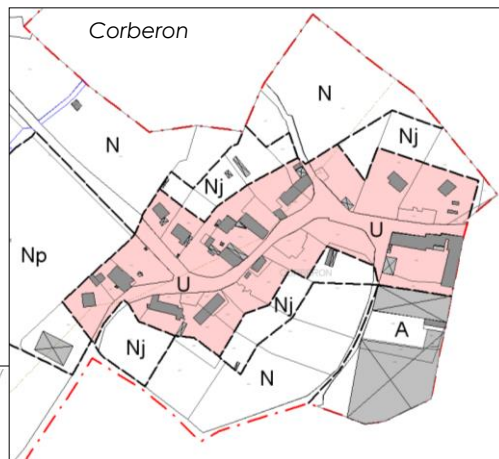
B-1 La zone Urbaine

La zone urbaine correspond aux espaces urbanisés de la commune répartis entre Maréchères, Corberon et Les Marêts.

Cette zone est presque totalement urbanisée mais comporte quelques dents creuses. Elle profite des dessertes et réseaux suffisants pour accueillir d'éventuelles constructions dans le cadre défini par le règlement.

La zone U correspond donc à la zone construite et constructible de la commune. Elle présente une tonalité fortement résidentielle mais a également vocation à accueillir des activités compatibles avec l'habitat.

Dans sa globalité la zone U joue un rôle primordial en terme d'identité et d'image. La préservation et la mise en valeur de ses caractéristiques intrinsèques constituent un objectif d'aménagement.



Zonage

De manière générale la zone urbaine englobe l'espace bâti des hameaux qui s'organise traditionnellement de part et d'autre de l'espace collectif à l'intérieur d'une bande variant d'une vingtaine à une quarantaine de mètres de profondeur selon l'orientations des voies.

Ce zonage ne recoupe pas systématiquement le découpage foncier afin de distinguer les espaces bâtis des espaces jardinés qui occupent le fond d'un parcellaire particulièrement profond et font la particularité du tissu villageois local.

A Corberon, la zone U se cantonne aux espaces aujourd'hui urbanisés et comprend en son sein quelques dents creuses correspondant à des parcelle autrefois bâties dont les constructions ont disparu.

Aux Marêts, le zonage reproduit fidèlement les espaces aujourd'hui construits correspondant à d'anciennes fermes et longères. Ici la zone U traduit le caractère discontinu du bâti et se compose donc en trois parties distinctes. À l'arrière de l'ancien presbytère demeure un espace constructible notable et faisant l'objet d'un emplacement réservé. Cet espace totalement intégré au tissu bâti pourra permettre de renforcer les équipements communaux dans l'optique d'un déménagement de la mairie et des services communaux au sein de l'ancien presbytère.

A Maréchères, la zone U reproduit également la partie bâti du village et regroupe l'ensemble des constructions principales. Elle excepte quelques annexes et bâtiments agricoles récents (hangars métalliques) qui correspondent à des zones de jardins ou à des espaces agricoles. Cette zone comprend également quelques dents creuses (parfois anciennement construites) et des pendants à des fronts bâtis constitués d'un seul côté de la voie en entrée de village (à l'exception de l'entrée ouest du village compte tenu du relief, de l'exposition paysagère et de l'encaissement de la voie).

Ainsi, les diverses agglomérations n'ont pas été allongées le long des voies qui les desservent et la zone U s'arrête aux dernières parcelles bâties dans le respect des principes du PADD (principes visant à ne pas éparpiller et étirer l'urbanisation ainsi qu'à valoriser à terme les entrées de bourg).

Règlement

L'objectif de la réglementation applicable dans la zone est la préservation de son caractère. Cette réglementation confirme la vocation principale d'habitat du secteur et permet le développement des activités qui en sont le complément normal dès lors qu'elles n'engendrent pas de nuisances les rendant incompatibles avec les habitations voisines.

De manière générale, le P.L.U. cherche à éviter un bouleversement des équilibres en place.

Les prescriptions réglementaires garantissent une certaine perpétuation de l'organisation du tissu urbain existant par la prise en considération de l'implantation des constructions voisines lors de la réalisation d'une nouvelle construction mais aussi par l'identification graphique de « marges de recul maximum » assurant leur cohérence avec les fronts bâtis existants.

Elles assurent aussi une orientation harmonieuse des constructions neuves par rapport au bâti existant à travers le respect d'un axe d'orientation de faitages principaux fixé par les documents graphiques.

Les règles en matière d'emprise au sol visent à perpétuer un certain équilibre entre les espaces bâtis et les espaces laissés verts et par là le caractère rural, lâche et verdoyant des villages.

Les règles édictées en matière de hauteur permettent d'éviter tout effet de rupture à l'intérieur du tissu urbain existant.

La garantie de la conservation de l'intégrité des caractéristiques du village est également définie au travers de l'article 11 du règlement qui impose la cohérence des formes, toitures, ouvertures, matériaux, couleurs et clôtures. Le bâti et les modes de clôture traditionnels de la commune ont été pris comme référence.

Ces règles président aussi à une restauration respectueuse du bâti ancien et de ses particularités étudiées dans le cadre du présent rapport. Ces règles sont particulièrement vouées à protéger la qualité des bâtiments anciens, notamment afin d'éviter les percements abusifs, la disparitions des décors et modénatures ou les « éléments parasites ».

Pour autant le règlement ne ferme pas la porte aux créations d'architecture contemporaine soucieuses de leur intégration dans l'environnement.

Concernant les plantations et espaces libres, le règlement cherche à mettre en avant la végétation locale et à préserver les peuplements d'arbres existants.

Il donne également un rôle important aux plantations pour la bonne intégration paysagère des agglomérations et des constructions. Ainsi, des plantations sont exigées en complément des constructions nouvelles pour en atténuer l'impact visuel et perpétuer les écrans de vergers constitués autour des hameaux.

Il en va de même des dépôts permanents qui doivent être accompagnés d'un écran végétal de taille adaptée à leur dissimulation.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement définit une taille minimale des parcelles (600 m²). Petite commune composée de nombreuses entités bâties, Les Marets ne pouvaient économiquement mettre en place un système d'assainissement collectif. La nature argileuse des sols réduisant les potentialités d'épuration au droit des terrains, afin de garantir un traitement optimale des eaux usées une superficie minimale de 600 m² est exigée pour tout terrain destiné à accueillir des constructions à vocation d'habitation.

B-2 La zone Agricole

La zone agricole est une zone équipée ou non et actuellement non construite. Elle est principalement composée d'espaces voués à la grande culture et comprend des bâtiments agricoles récents (de type serre ou hangar métallique). Elle est affectée à la mise en valeur et au développement des activités agricoles en permettant notamment les constructions relatives à ces activités.

Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles nécessaires à l'activité agricole sont autorisées dans la zone.

Zonage

La zone A a été conçue dans le souci de préserver les paysages de la commune qui, comme nous l'avons vu, sont très souvent ouverts et exposés (et donc fragiles). Elle correspond donc à la fois aux espaces les moins exposés dans le paysage et aux sites des exploitations agricoles existantes ainsi qu'aux espaces nécessaires à leur développement.

Règlement

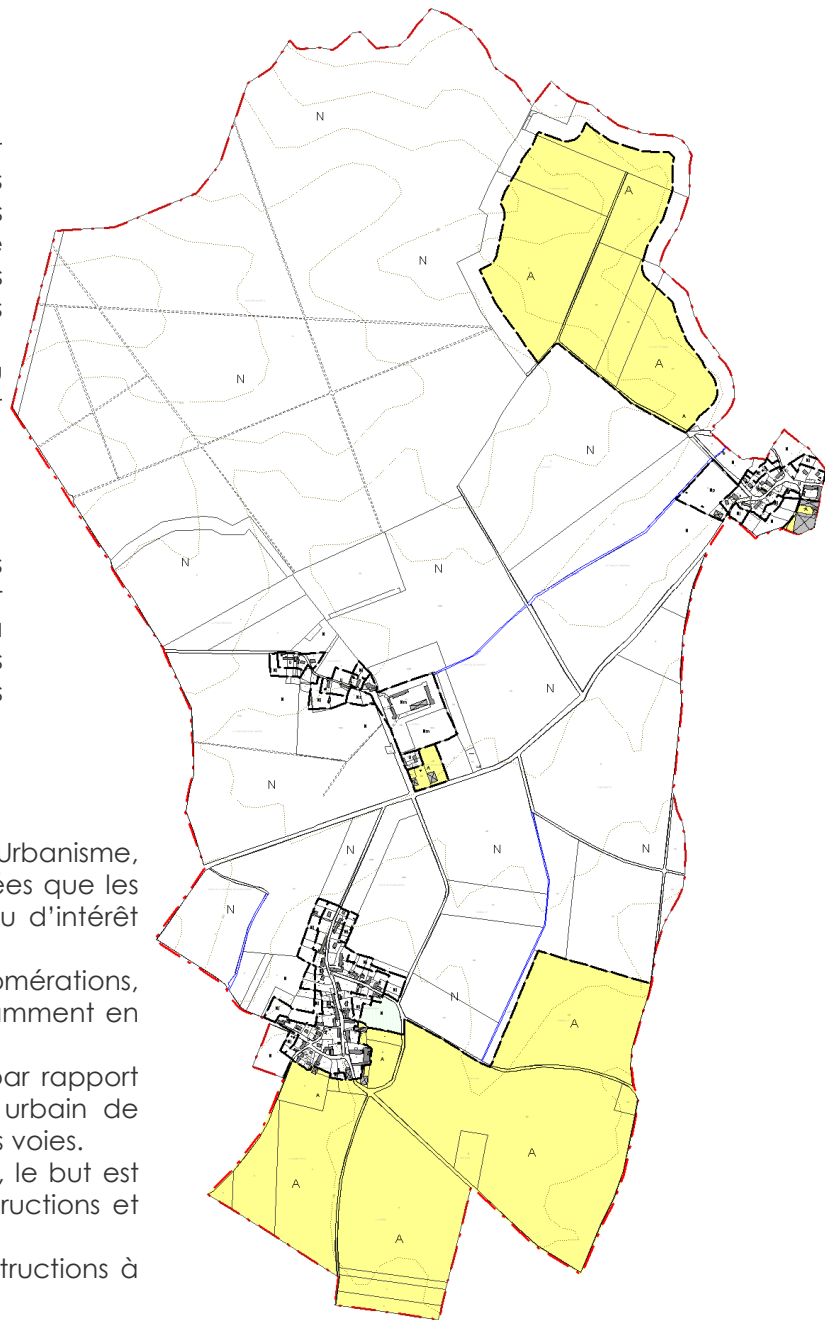
La réglementation, basée sur l'article R. 123 - 7 du code de l'Urbanisme, limite les occupations et utilisations du sol. Ainsi ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Cet espace étant en grande partie dans la continuité des agglomérations, le règlement de la zone A s'inspire de celui de la zone U (notamment en ce qui concerne la construction d'éventuelles habitations).

Notons cependant une exigence de recul des constructions par rapport aux voies départementales compte tenu du caractère non urbain de cette zone et du besoin d'assurer l'évolution et l'entretien de ces voies.

En ce qui concerne les règles architecturales et les plantations, le but est essentiellement d'assurer l'insertion dans le paysage des constructions et d'éviter les effets de rupture avec le bâti traditionnel local.

Des accompagnements paysagers sont prescrits pour les constructions à usage d'activité.



B-3 La zone Naturelle

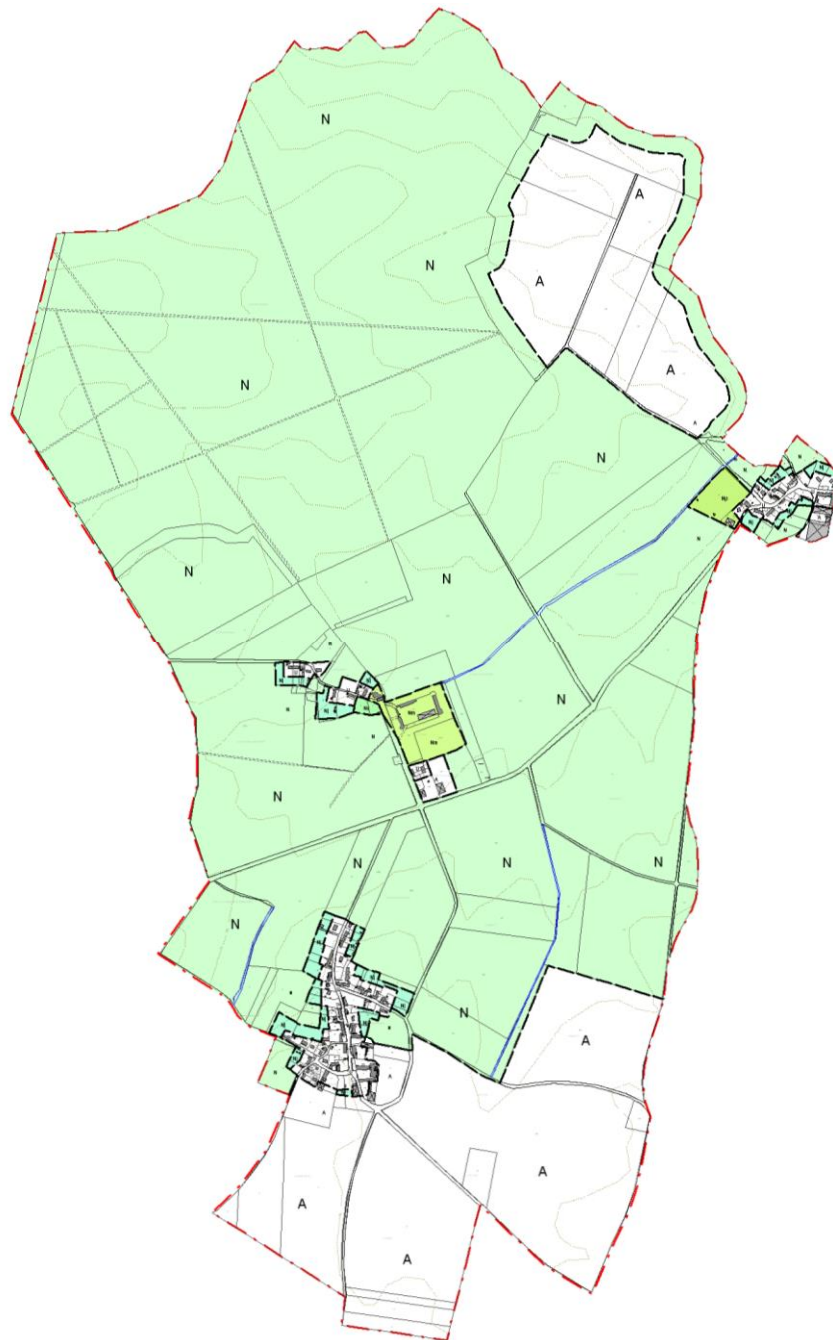
La zone N est une zone à caractère naturel et forestier à protéger. Elle englobe des espaces à ménager en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique. Elle comprend aussi des espaces faiblement bâtis où l'élément naturel domine. Compte tenu des massifs forestiers de la commune et du fort intérêt des paysages de la « cuvette centrale » d'où s'ouvrent de nombreuses vues sur Les Marêts et ses monuments (comme explicité dans le présent rapport), cette zone couvre la majeure partie du finage communal.

Cette zone comprend quatre secteurs où les possibilités d'aménagement et de construction sont accrues mais limitées et ciblées :

- Secteur Nj : correspondant aux espaces de jardins et à l'écrin de jardins et vergers entourant les habitations
- Secteur Ns : secteur voué aux équipements de sports, loisirs. Il a pour vocation d'accueillir un espace vert communs, des espaces de jeux et équipements de sports et loisirs de la commune.
- Secteur Nm : qui regroupe les principaux monuments de la commune (église et château) et qui forme un site remarquable.
- Secteur Np, correspondant à un site sur lequel la réalisation d'un parc paysager comprenant quelques édifices anciens remontés est en cours de réalisation.

Zonage

La délimitation de la zone naturelle est l'expression d'une volonté de la commune de protéger la qualité de son cadre de vie, de son environnement et de ses paysages. Sont ainsi concernés les grands ensembles boisés (ainsi qu'une bande de lisière de cinquante mètres autour de ces bois), les espaces de vergers accueillant une riche avifaune ainsi que les milieux humides.



Surtout la délimitation de la zone N est l'expression d'une volonté de préservation et de requalification de paysages pittoresques et remarquables, mais aussi exposés et fragiles de la commune.

Ainsi, la zone N entend perpétuer l'ensemble des vues et panoramas et s'organise autour des anciens symboles seigneuriaux (église-château) et le « dialogue » qui s'établit entre les trois hameaux au sein des paysages ouverts de la cuvette centrale.

Le secteur Nj recouvre les profonds fonds de jardins généralement couverts de vergers.

Le secteur Ns correspond au plateau sportif et à l'espace vert situé au cœur du territoire communal.

Le secteur Nm couvre l'emprise de l'église et de la mairie ainsi que le site fossoyé du château et celui de son ancien parc aujourd'hui disparu.

Le secteur Np correspond à un projet particulier de création de parc et de sauvetage et reconstruction de petits édifices constitutifs du patrimoine local.

Notons enfin que, de manière plus atypique, la zone N couvre un petit espace situé à l'arrière de Maréchères entre la zone bâtie et l'ancien chemin de Provins. Cet espace apparaît (notamment au sein du PADD) comme la principale marge de développement permettant un aménagement cohérent, structuré et intégré de la commune. Ainsi, ce zonage permet d'assurer l'inconstructibilité de cet espace et de ne pas hypothéquer cette potentielle future « réserve foncière » dans le cadre d'une révision à venir.

Règlement

La réglementation restreint très fortement les possibilités d'occupation, eu égard au caractère de la zone et de chacun des secteurs y étant inclus. Elle préside généralement au maintien du caractère des lieux.

Ainsi, en dehors des secteurs déterminés, presque aucune occupation du sol n'est admise. Seules sont permises les constructions et installations nécessaires aux activités forestières ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les secteurs consacrent les occupations existantes ou en cours de réalisation et déterminent leurs évolutions. Le secteur Nj ne permet que les constructions annexes aux habitations sous réserve d'une certaine taille et qu'elles ne constituent pas de nouvelles habitations. En secteur Ns ne sont permis que les équipements collectifs de sports et de loisirs. En secteur Nm sont permis les changements de destination ainsi que les réhabilitations, les extensions, reconstructions, aménagements...nécessaires à la valorisation du château et de son parc dans le cadre d'un projet global. En secteur Np ne sont autorisés que les travaux relatif au projet de parc et les petits édifices qui pourraient y prendre place.

Les règles relatives au bâti reprennent la réglementation de la zone U, les constructions existantes étant de même nature.

De manière générale, les tailles et aspects des bâtiments autorisés sont réglementés pour une bonne intégration et pour la préservation du patrimoine communal.

B-4 Tableau récapitulatif des surfaces

| ZONE | Superficie en ha |
|--------------------|------------------|
| Zone Urbaine (U) | 10,9 |
| Zone Agricole (A) | 113 |
| Zone Naturelle (N) | 409,7 |
| dont N | 399,2 |
| dont secteur Nj | 4,9 |
| dont secteur Ns | 0,3 |
| dont secteur Nm | 3,7 |
| dont secteur Np | 1,6 |
| Total | 533,6 |

B-5 Perspectives d'évolutions démographiques

Le projet de PLU communal exprime la volonté d'un développement mesuré, équilibré, soutenable et cantonné au sein des espaces actuellement urbanisés.

Les dents creuses présentes au sein du tissu urbain peuvent laisser imaginer, selon la typologie locale de l'habitat, la création d'environ 13 constructions (8 à Maréchères et 5 à Corberon). Si l'on va à imaginer un démantèlement d'unités foncières constituant aujourd'hui les jardins de logements existants ce nombre de constructions possibles peut être porté à environ 23.

Ainsi en s'appuyant sur une hypothèse haute, ce sont environ deux constructions d'habitation par an qui pourraient être créées sur la commune d'ici une dizaine d'années. Cependant compte tenu du contexte rural et de la forte rétention foncière excisant sur ce type d'espaces, une progression d'1 à 1,5 constructions par an en moyenne apparaît beaucoup plus plausible.

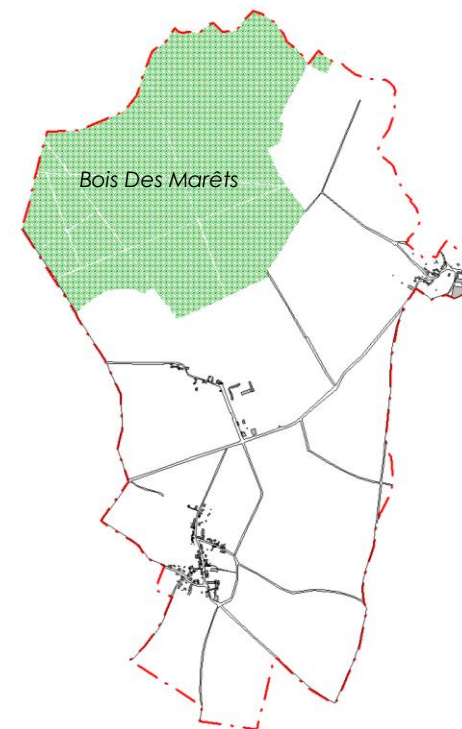
A raison de trois personnes par logement (hypothèse haute) cela porterait la population communale entre 180 et 200 habitants à l'horizon 2020.

C- Autres dispositions du P.L.U.

C-1 Espaces boisés classés

Les boisements de la commune, qui se concentrent dans le tiers septentrional du finage communal (Bois Des Marêts) font l'objet d'une identification au titre des Espaces Boisés Classés conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Ces EBC couvrent environ 162 hectares soit un peu plus de 30% du territoire des Marêts.



C-2 Loi Paysage

Sur les bases de l'article L. 123 - 1 - 7° du Code de l'Urbanisme, différents éléments du paysage ont été identifiés de façon à assurer leur conservation. Les plans locaux d'urbanisme peuvent : ... "7° : Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

Ces éléments, paysagers ou bâtis, marquent le paysage ou sont représentatifs du patrimoine local et de l'histoire de la commune. Ils sont identifiés aux plans de zonage et font l'objet d'une réglementation particulière dans le cadre du règlement.

C-2-a Éléments végétaux ou paysagers

Pour les éléments paysagers il est rappelé dans chaque zone concernée que : « Les éléments naturels à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur abattage, défrichement seraient projetés ».

Ces éléments sont identifiés aux documents graphiques par des trames vertes. Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments ainsi identifiés sont soumises à autorisation au titre des installations et travaux divers.

Il s'agit de haies, alignements d'arbres, arbres remarquables, arbres corniers qui jouent un rôle structurant ou de repère dans le grand paysage et dans le cadre urbain.

C-2-b Éléments bâtis

Pour les éléments bâtis, il est rappelé dans chaque zone concernée que : «Les éléments bâtis à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée conformément à l'article R.421-28».

Ces éléments bâtis sont identifiés par une trame bleue aux documents graphiques. Ils entrent notamment dans le champ d'application du permis de démolir (art L.430 - 1 d).

Il s'agit des divers éléments de petit patrimoine analysés dans le diagnostic (calvaires, puits, fontaine St Hubert) mais aussi d'éléments plus notables comme les parties anciennes du château, le corps de logis gothique de Maréchères ou encore l'ancien presbytère.

C-3 Emplacements réservés

(les références et superficies de ces emplacements figurent sur les documents graphiques)

Les emplacements réservés sont destinés à la création ou l'amélioration d'équipements ou espaces publics, à la création de cheminements, à la requalification des milieux et des paysages, à la valorisation du patrimoine.

Ils sont provisoirement soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur future destination. Le propriétaire dispose d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve de l'acquérir, dès que le PLU devient opposable.

Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme, dans son article **L 123-17**, fixe les dispositions suivantes :

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce Plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, 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.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L 123 - 2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230 - 1 et suivants. »

L 230-3 : « La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.(...) »

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L13.10 et L 13.11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. » *(immeubles partiellement touchés rendant inutilisables dans des conditions normales la partie restante, terrain réduit au quart de sa contenance totale et inférieur à 10 ares, exploitation agricole dans des conditions normales empêchées en raison des nouvelles dimensions - configuration, conditions d'accès à la parcelle, emprise partielle occasionnant un grave déséquilibre de la structure d'une exploitation agricole).*

C-4 Annexes sanitaires

Les éléments relatifs à ce thème sont décrits en annexe n°2. De plus, le plan du réseau d'eau potable est reporté en annexe n°3 et le plan du zonage d'assainissement est reporté en annexe n°4.

C-5 Sites archéologiques

Il est rappelé que :

1/ Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles

2/ Le décret no2002 - 89 pris pour application de la loi 2001 - 44 prévoit que: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique...» (art. 1).

3/ Conformément à l'article 5 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

D- Mise en œuvre et impact du P.L.U. sur l'environnement

D-1 Maîtrise de l'urbanisation

A travers la définition du zonage, la réglementation, les EBC et les éléments protégés au titre de la Loi Paysage, le maintien des caractéristiques urbaines et naturelles de la commune est assuré.

La zone U se concentre sur les secteurs déjà bâtis de la commune et perpétue l'organisation originelle des agglomérations. Ce zonage associé à des zones naturelles spécifiques assurant une protection règlementaire des fonds de jardins, des parcs et espaces verts permet d'éviter une urbanisation linéaire, une urbanisation en double rideau ou une urbanisation hors site. Cela permettra aussi d'éviter une déstructuration de ces hameaux ruraux ayant particulièrement bien perpétué son organisation urbaine initiale.

Le règlement, associé à des règles graphiques, permet le maintien des principales caractéristiques urbaines et architecturales des hameaux. Il permet une densification mesurée, une réappropriation du bâti existant tout en maintenant les « respirations » (espaces verts, vergers, parcs, fonds de jardins...) et l'équilibre entre bâti et espaces libres qui caractérisent et font la qualité des espaces bâtis et leur intégration paysagère. Le règlement vise à une restauration respectueuse du patrimoine et à une bonne intégration des constructions nouvelles. En s'inspirant des caractéristiques du bâti local traditionnel il conduit au maintien des harmonies en place au sein du tissu bâti et du paysage.

De plus, le PLU propose une approche prospective de l'aménagement de la commune notamment par le biais des emplacements réservés. Le hameau des Marêts est mis au cœur de ce projet. Les espaces verts qui permettent les diverses pratiques sportives et manifestations culturelles au centre de la commune et qui apparaissent aujourd'hui trop restreints seront développés afin que ce hameau conserve son statut de « cœur vert » de la commune. Les circulations douces vers ce hameau et la liaison avec les deux autres agglomérations seront développées et améliorées. Cela entre en résonance avec la politique communale pour reconquérir, mettre en valeur, animer et faire connaître son patrimoine.

Le P.L.U permet également la mixité et le développement des activités, en même temps qu'il recherche le maintien de la qualité du cadre de vie et à minimiser les nuisances de toutes sortes.

D-2 Préservation de l'espace naturel et du paysage

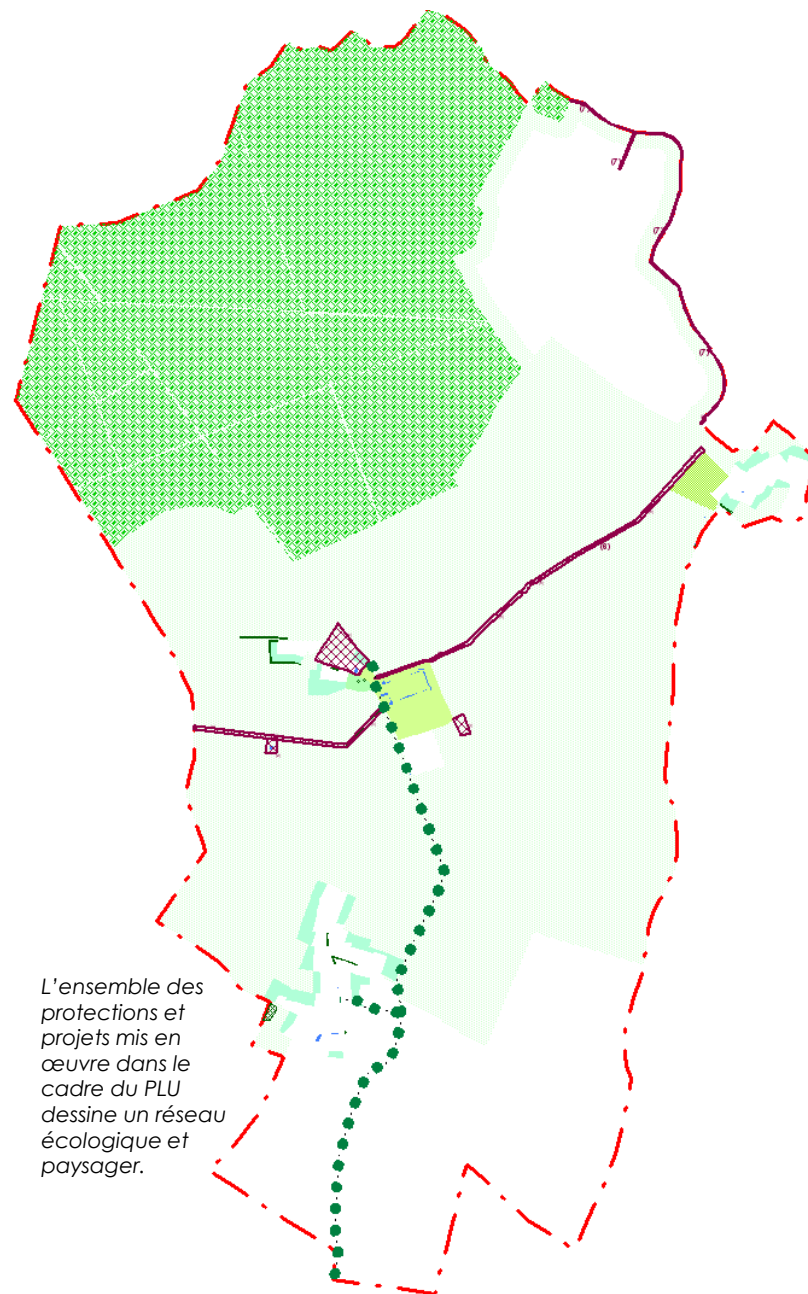
La préservation des espaces naturels et des paysages est l'un des principaux objectifs de ce P.L.U.. La création d'une très importante zone naturelle, d'espaces boisés classés et l'identification d'éléments végétaux et milieux naturels au titre de la Loi Paysage exprime ce fort souci.

Le zonage de la commune prend très largement en compte les espaces les plus sensibles au niveau de leur écologie et de leurs paysages. Ainsi les boisements et le paysage central au sein duquel rayonne l'ensemble monumental que forment l'église et le château sont préservés. Ici les occupations du sol sont très restreintes.

Les éléments structurants du paysage sont identifiés et préservés et les emplacements réservés visent à une requalification du paysage, à une amélioration de l'accès aux espaces naturels et à un développement des itinéraires de randonnée et du tourisme.

Dans ses dispositions le règlement assure également l'intégration paysagère d'éventuelles constructions notamment dans les espaces agricoles.

Dans les milieux bâtis comme naturels et agricoles le PLU est donc de nature à maintenir et à permettre l'amélioration de l'environnement actuel.



L'ensemble des protections et projets mis en œuvre dans le cadre du PLU dessine un réseau écologique et paysager.

E- Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

E-1 Lois d'Aménagement et d'Urbanisme

Article L.110 du code de l'Urbanisme

(L. n° 83 - 8, 7 janv. 1983, art. 35, L. n° 87 - 565, 22 juill. 1987, art. 22 - I, L. n° 91 - 662, 13 juill. 1991, art. 5 et L. n° 96 - 1236, 30 déc. 1996, art. 17 - I - 1o). - (*) Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Article L.121 - 1 du code de l'Urbanisme

(L. n° 2000 - 1208, 13 déc. 2000, art. 1er, A, II). - Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- 2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux;
- 3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous - sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111 - 1 - 1.

Le PLU s'est attaché à respecter les lois d'aménagement et d'urbanisme, en prenant en compte les impératifs de protection des milieux, d'accueil raisonné de population ou d'activités et de développement maîtrisé.

E-2 Le Schéma Directeur de la région ile de Frances

La commune des Marêts était précédemment concernée par le schéma directeur de Provins/Villiers-Saint-Georges approuvé le 7 février 2001. ce document aujourd'hui caduc ne s'applique plus au droit du territoire communale et seules les prescriptions issues du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) de 1994 (le nouveau schéma dirceteur n'étant pas encore approuvé) s'appliquent.

Développement de l'urbanisation

Le projet de PLU de la commune des Marêts s'est conformé aux prescriptions du SDRIF en ce qui concerne le développement de l'urbanisation. En effet le projet communal s'inscrit dans un principe de développement modéré et intégré par l'urbanisation en priorité des trous dans le tissu urbain.

Le présent PLU cantonne aujourd'hui le développement communal au sein du tissu bâti existant. Ainsi, le long des voies la délimitation de l'espace urbain s'arrête aux dernières maisons construites. En profondeur par rapport aux voies il correspond à une bande reproduisant l'espace d'implantation traditionnel des constructions. Avec le règlement, le zonage permet donc le respect des harmonies et économies en place comme le requiert le Schéma Directeur.

Préservation des milieux naturels et des paysages

Une des orientations majeure du SDRIF était de préserver et valoriser les espaces agricoles et naturels ainsi que les paysages. Le PLU tel qu'il été mis en œuvre avec un projet communal axé sur les enjeux et la préservation des paysages, la protection des boisements mais également des terres agricoles en limitant le développement de l'urbanisation s'inscrit pleinement dans le champ d'application du schéma directeur .

En effet la protection du Bois des Marêts au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, la matérialisation de la protection des lisières bosiés, le classement en zone naturelle (N) d'une grande partie du territoire communal sont autant d'éléments assurant la compatibilité du projet communal par rapport à ce document d'ordre supérieur.

En conséquence, le Plan Local d'Urbanisme identifie ce bois et le protège au titre des espaces boisés classés (L.130-1 CU). La protection des lisières est également assurée par un classement en zone naturelle de tous les espaces situés à moins de 50 mètres de ces bois qui empêche tout développement de l'urbanisation dans ces secteurs.

Comme le suggère le schéma directeur, le PLU cherche à encourager et organiser la fréquentation des massifs boisés notamment par la création de l'emplacement réservé n°7 permettant l'accès à un bois communal.

Par ailleurs les autres éléments végétaux (arbres isolés, alignements haies, bosquets) qui jouent un rôle structurant dans le paysage font l'objet d'une protection au titre du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme.

Enfin le PLU va également dans le sens du schéma directeur dans sa volonté de reconquête paysagère, de mise en valeur des patrimoines et de développement des itinéraires piétons.

Ainsi les emplacements réservés comprenant les emprises et abords de certains fossés ou rus permettront la réalisation d'aménagement et plantations de nature à mettre en œuvre l'objectif de « création d'une trame verte entre ensembles boisés ». Cela permettra également d'améliorer et enrichir les itinéraires de randonnée ainsi que de préserver les milieux humides.

Notons enfin que le souci des préservation de l'environnement et des paysages a également été pris en compte par le PLU, notamment par le biais de l'importante zone naturelle qui couvre le cœur de la commune (dépression humide centrale) et ses bois afin de préserver les espaces les plus intéressants en matière de paysage ou d'environnement.

E-3 Schéma Départemental des Carrières

Le projet de Plan Local d'Urbanisme n'hypothèque pas la réalisation de carrières dans les années à venir ; toutefois dans la mesure où aucun projet d'exploitation n'est recensé sur la commune, il n'est pas apparu nécessaire de définir des espaces potentiels d'exploitation de la ressource. Dans l'éventualité où un projet d'exploitation se dégagerait dans les prochaines années une adaptation du document d'urbanisme pourra être envisagée avec la définition de secteurs spécifiques d'exploitation de la ressource géologique.

E-4 Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile de France

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le plan de déplacements urbains d'Ile de France arrêté le 15 décembre 2000. Les orientations du plan de déplacements urbains ont pour objectif un usage optimisé et coordonné des différents modes de déplacements en privilégiant les modes les moins polluants et les moins consommateurs en énergies : transports collectifs, vélo, marche, dans une perspective de réduire le recours à la voiture particulière.

Les circulations douces ont été prises en compte par le PLU à travers la préservations d'itinéraires existants et la création de nouveaux itinéraires (faisant l'objet de d'emplacements réservés). Ce réseau de chemins permettra de relier les trois agglomérations qui composent la commune.

Une offre de transports en commun existe à l'échelle de la commune. Elle comprend une ligne régulière et un service de transport à la demande. Ces transports permettent essentiellement de joindre l'agglomération provinoise. Ce pôle de commerce et service dispose d'un réseau de transports en commun ferroviaire et par bus bien étoffé.

Cependant Les Marêts demeure une commune rurale de taille modeste et ne bénéficiant sur place que de peu d'emplois et de commerces et de services de proximité. A travers la diversité des situations de ses habitants la commune se caractérise par un usage souvent nécessaire de la voiture particulière tant dans les trajets domicile-travail que dans l'accessibilité des services de proximité (alimentaires, soins,...).

E-5 Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont reportées aux plans des servitudes (annexe n°1b) et détaillées dans un document écrit (annexe n°1a du dossier)

AC 1 - PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Elles concernent l'église des Marêts classée monument historique par arrêté en date du 5 août 1920.

I 1bis – HYDROCARBURES LIQUIDES PIPELINES

Elles concernent le pipeline Donges-Melun-Metz

I 4 – ELECTRICITE ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS ELECTRIQUES

Elles concernent la ligne 63KV Eglantier-Taillis

E-6 SDAGE Seine-Normandie

Le second Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie est entré en vigueur le 17 décembre 2009.

Les éléments du SDAGE à prendre en compte lors de l'élaboration des documents d'urbanisme ont été répartis en 5 thèmes (qui correspondent aux objectifs fixés par le SDAGE) :

- Protection des milieux aquatiques
- Gestion des eaux pluviales
- Inondations
- Assainissement
- Ressource en eau

Le projet de PLU s'est attaché à respecter et intégrer ces cinq grandes thématiques, en limitant le développement de l'urbanisation, en délimitant la zone naturelle (N) au droit des espaces présentant un intérêt majeur en termes de préservation de la ressource en eau, en définissant les conditions précises en termes d'assainissement et de traitement des eaux pluviales.

