architecture
urbanisme
paysage

NANCY
COUR BONSECOURS
258, Av. DE STRASBOURG
54000 NANCY
TEL 03 83 85 60 60
FAX 03 83 85 60 69

Vu pour être annexé à la délibération N°.....
du Conseil Municipal de MAREUIL-SUR-AY
en date du .....
approuvant le Plan Local d'Urbanisme
Le Maire,

1b

Orientations d'aménagement particulières

Plan Local d'Urbanisme
Commune de MAREUIL-SUR-AY

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT Zone 1AUI - Trouilly

SOMMAIRE

1. Rappel des textes : 3
2. Le contexte 3
3. Objectifs 5
4. Orientations d'aménagement 5
Les accès et voies de desserte 5
Le végétal 5
L'architecture 6

Pour accompagner le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), des Orientations d'Aménagement sont développées sur 3 sites dont le secteur 1AUI.a au lieu dit de Trouilly.

1. Rappel des textes :

Article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme du 16 juillet 2006
« 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 oeuvre, 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.»

Ces orientations d'aménagement s'imposent, en termes de compatibilité, à tous projets ou travaux effectués sur le site concerné.

2. Le contexte

La Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne établie une stratégie de développement économique autour de l'activité viticole en particulier touristique. Dans ce cadre touristique, la commune de Mareuil-sur-Aÿ va accueillir l'implantation de nouvelles activités artisanales et commerciales.

Il a donc été prévu l'implantation d'une zone d'activités à l'est de la commune, en situation stratégique au carrefour de 2 axes importants :
- Départementale RD1 reliant Châlon-en-Champagne à Épernay
- Départementale RD9 reliant Mareuil-sur-Aÿ à Reims

Compte tenu entre autres de la configuration parcellaire et des franges immédiates avec la vigne, il sera privilégié l'accueil des activités en lien avec :
- la viticulture tels que les maisons de Champagne (vente directe de Champagne et/ou produits du terroir associés, …) et leurs sous-traitants (ex : fabrication de bouchons, …)
- le végétal (pépinières, paysagistes, …)

Une étude de faisabilité commandée par la Communauté de Communes est en cours de réalisation. La zone 1AUI.a correspond à la première tranche de l'aménagement da la zone d'activités.


Extension future de la zone d'activité : le périmètre n'est pas encore défini.
Maintien pour le moment en zone agricole.
Zone à urbaniser 1AUI.a

3. Objectifs

L'objectif principal de ces orientations d'aménagement sur le secteur 1AUI.a est de permettre une intégration paysagère de cette future zone d'activité.
Située en entrée de ville, cette zone deviendra une vitrine de la commune de Mareuil-sur-Aÿ depuis la voie de contournement et la Départementale RD1 en provenance, respectueusement, de Reims et Châlons-en-Champagne.

Le second objectif est d'établir des principes de projet interne à la zone pour structurer le futur aménagement de la zone d'activité et le rendre cohérent avec son environnement qu'il soit paysager (visuel), écologique (flore, eau, sol,…) et urbanistique (fonctionnement).

4. Orientations d'aménagement

Les accès et voies de desserte

Les accès s'effectueront depuis le RD111 pour des questions de sécurité et de cohérence avec le réseau routier en place. En effet, il paraît dangereux d'effectuer un accès depuis la voie de contournement réalisée pour permettre une certaine fluidité de la circulation, l'établissement du rond-point facilitant la traversée de la D1 par la RD9.

D'autre part, l'accès sur la RD111 apparaît plus opportun, car la circulation est déjà ralentie par la présence du giratoire et permettra un ralentissement supplémentaire avant d'entrer dans le bourg, la limitation de vitesse étant déjà à 50Km/h.
Ce carrefour déjà existant nécessitera seulement un ré-aménagement.

La création d'un bouclage interne à la zone est nécessaire. Une aire de retournement mitoyenne à la seconde tranche permettra d'y connecter le réseau viaire au reste du projet.
La création d'une voie à double sens du côté 'vigne', à l'ouest de la zone, offrira une lecture plus aisée de la circulation au sein de la zone et de son accès, car, contre la déviation, en lieu et place du chemin d'exploitation, cela pourrait brouiller la lisibilité avec la RD9.
De plus, cela permettra de traiter, dans l'espace public, la co-visibilité entre le paysage viticole et le paysage 'industriel'.

Le végétal

La végétalisation de l'espace, comme le type d'architecture, est un moyen efficace pour effectuer une intégration paysagère simple. Pour avoir un effet immédiat, il est conseillé de réaliser un pré-verdissement. Cela consiste à la réalisation des plantations d'arbres au moins des espaces publics préalablement à la construction des bâtiments, ce qui implique une réflexion en amont de l'espace public sur la zone.

Une hiérarchie de la végétation peut permettre une lecture de l'espace plus aisée :

- Voies de desserte : un accompagnement arboré peut exister sous forme de bosquets ponctuels.

- Sur les parcelles :
    - Parking des véhicules légers :
        - Arbres de moyen à petit développement (6 à 15 mètres) appartenant aux essences spontanées locales. Une attention particulière sera portée sur le choix qui devra être cohérent avec le milieu écologique de la parcelle.
    - Clôture :
        - Peut être doublée ou non d'une haie vive de type champêtre avec des essences issues d'essences indigènes locales. Cette haie devra toutefois conserver des transparences et ne pas faire écran.

    - Espace non utile à la circulation, aux bâtiments ou à l'activité :
        - Aménagement végétalisé, simple, du type pelouse, prairie de fauche ou jardinée.

Concernant les zones 'végétalisation à conserver' au sud de la zone en lieu et place des jardins et vergers, il ne s'agit pas obligatoirement de conserver l'activité ou la végétation en place, mais de conserver un espace végétal soit dans le cadre d'un aménagement paysager privé ou public soit de favoriser les activités autour du végétal, comme les pépinières, entrepreneur paysagiste, maraîchage….
L'objectif est de créer une entrée de ville et des aménagements, internes à la zone, de qualité.

L'architecture

Ne connaissant pas les activités qui s'implanteront sur la zone, seuls des principes seront énoncés et s'applique au règlement.

- **La hauteur :** 12 m à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures assimilables étant exclues.
  Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée en cas d'impératifs techniques ou fonctionnels pour les bâtiments d'activités.

- **L'aspect extérieur :** Les constructions devront être en accord avec le site.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits. La dalle de rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,80 mètre du terrain naturel sauf pour nécessité technique.

Façades:

Les façades (y compris latérales) des constructions bordant les routes départementales seront particulièrement soignées, afin d'assurer l'effet de vitrine escompté et une image qualitative de la zone d'activités.

Les teintes vives seront à exclure.
Hormis pour les panneaux solaires, les matériaux réfléchissants sont interdits.

Sont notamment interdits :
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings et les bardages métalliques.
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

L'emploi d'enduits de ton(s) cassé(s) est vivement recommandé.

Le traitements des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.
Les coffres de volets roulants doivent être posés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur et sans retombée de coffres sous les linteaux, sauf s'ils s'intègrent à une devanture en applique.

Toitures :
Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les autres types de toitures terrasses sont interdites.
Les panneaux solaires et fenêtres de toit sont autorisés sous condition de leur bonne intégration.
Les toitures à deux pans ou plus devront avoir un aspect tuile à dominante rouge à brun proche du RAL 8012 rouge tuile.

Clôtures :

Les clôtures constituées de plaques ciment armé entre deux poteaux formant saillies sont interdites.
Les clôtures devront être d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Clôtures sur voies publiques :

Elles ne sont pas obligatoires, mais dès lors qu'elles sont réalisées, les dispositions ci-après doivent être respectées :

- Le long de la RD 9 et de la R.D.111, les clôtures seront constituées d'un grillage à large maille avec des poteaux fins, de teinte verte ou sombre (ex : noir ou gris foncé), assurant ainsi un effet de transparence. La teinte blanche est interdite.

- Le long de la voie de desserte de la zone d'activités, les pétitionnaires choisiront parmi les possibilités suivantes :

  - Création d'un muret bas d'une hauteur de 80 cm et surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille à barreaudage,

  - Pose d'un grillage à large maille de couleur sombre et avec des poteaux fins, deteinte verte ou sombre (ex : noir ou gris foncé). La teinte blanche est interdite.

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures devront être d'une hauteur maximum de 2,50 mètres. Elles ne sont pas obligatoires, mais dès lors qu'elles sont réalisées, elles seront constituées :

- d'un muret bas d'une hauteur de 80 cm et surmonté ou non d'un grillage tel que proposé ci-après,

- d'un grillage à large maille avec des poteaux fins, de teinte verte ou sombre (ex: noir ou gris foncé), assurant ainsi un effet de transparence. La teinte blanche est interdite.

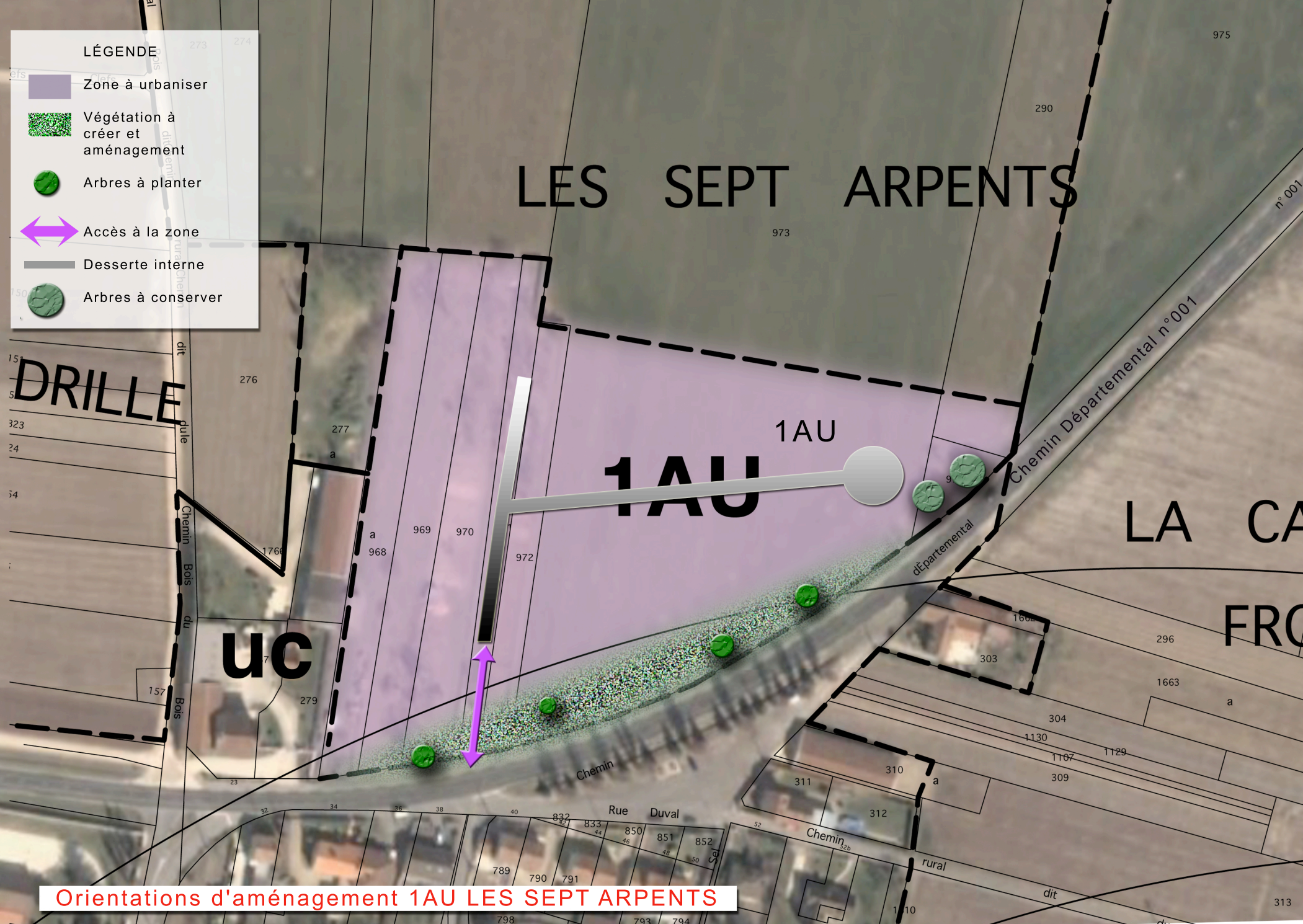
Les clôtures seront doublées ou non d'une haie végétale qui conservera des transparences sans former un écran opaque.

De manière générale, il est nécessaire de consulter et d'intégrer dans chaque projet les prescriptions établies par le Parc naturel régional de la Montagne de Reims, en particulier celles qui sont exprimées dans le document intitulé « Intégration d'un bâtiment de gros volume ».



Orientations d'aménagement 1AUI TROUILLY

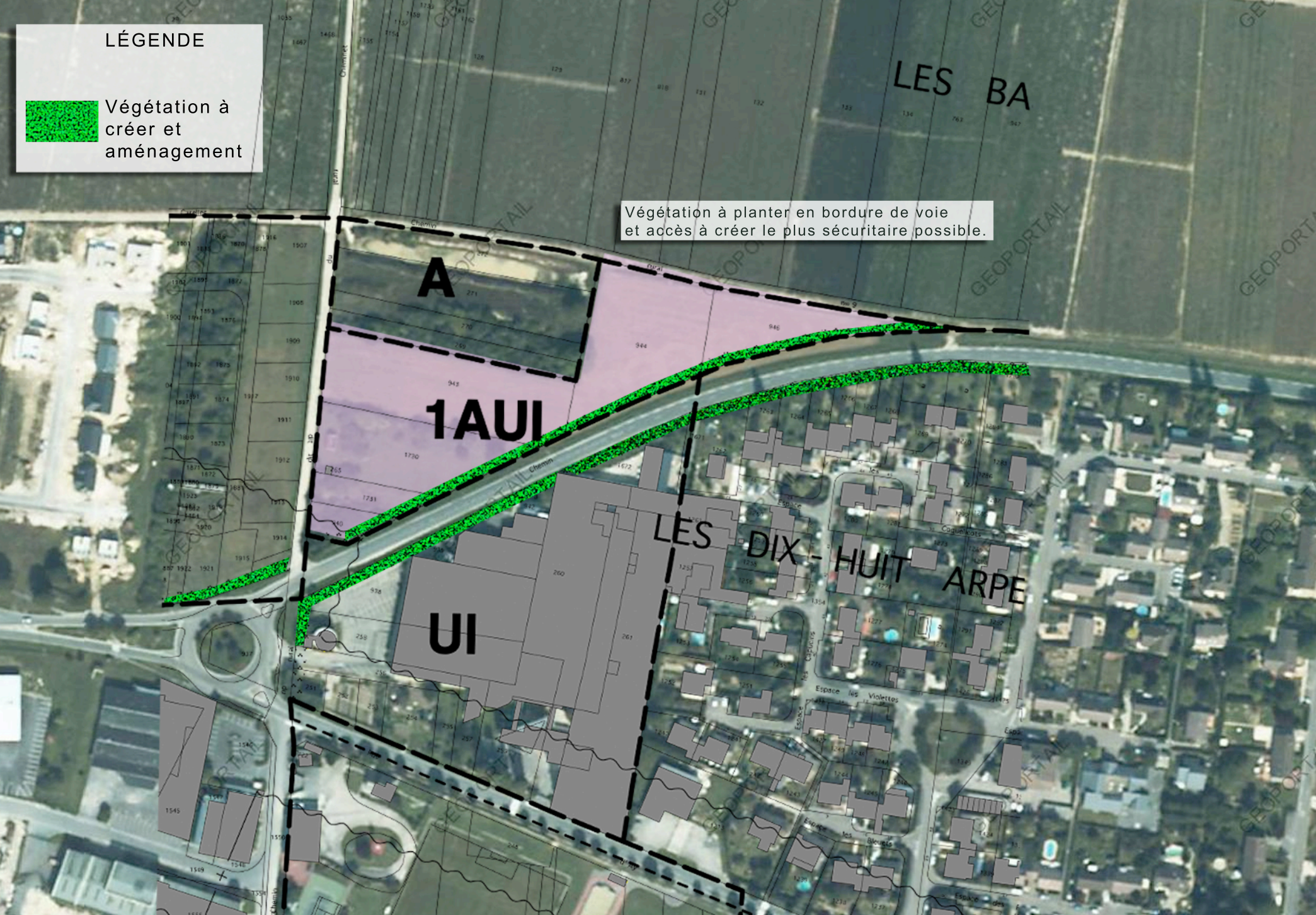
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
Zone 1AU– Les Sept Arpents



Orientations d'aménagement 1AU LES SEPT ARPENTS

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Zone 1AU– Les Dix-Huit Arpents


LÉGENDE
Végétation à créer et aménagement
Végétation à planter en bordure de voie et accès à créer le plus sécuritaire possible.
A
1AUI
UI
LES BA
LES DIX - HUIT ARPE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT Zone 1AU– Bessin

LÉGENDE

Zone à urbaniser

Végétation à planter

Accès à la zone

Voie

LES CARELLES

UC

UC

1AU

DEMI-TOUR

BESSIN

UI

Le Clos des Carelles

Impasse de la Roquille

des Carelles

Chemin rural

Chemin rural dit du Petit Curay

C.D n° 001