archi tecture
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,

2

Rapport de présentation

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1

INTRODUCTION 3

PARTIE I : ANALYSE DES DONNEES 1

1 LES DONNÉES QUALITATIVES 2

1.1 ETAT DES DOCUMENTS D'URBANISME 2

1.2 LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE 2

1.3 LE MILIEU PHYSIQUE 4
1.3.1 Morphologie et géologie du grand territoire 4
1.3.2 Le relief 5
1.3.3 La géologie 5
1.3.4 Le climat 7
1.3.5 L'hydrogéologie et l'hydrographie 7

1.4 LES MILIEUX NATURELS 9
1.4.1 L'inventaire des ZNIEFF 9
1.4.2 Les coteaux viticoles 9
1.4.3 La vallée inondable de la Marne 12
1.4.4 Le village et ses abords 13

1.5 occupation du sol et paysages 13
1.5.1 Occupation du sol 13
1.5.2 Les entités paysagères 14
1.5.3 Les éléments remarquables et cônes de vue 15

1.6 le patrimoine historique 15
1.6.1 L'Histoire 15
1.6.2 Le patrimoine archéologique 17
1.6.3 Le patrimoine historique 17

1.7 Les caractéristiques du site urbain 20
1.7.1 L'historique du développement urbain 20
1.7.2 La forme urbaine actuelle 22

1.8 le tourisme et les loisirs 24

2 LES DONNEES QUANTITATIVES 25

2.1 La démographie 25
2.1.1 L'évolution de la population 25
2.1.2 Les facteurs de l'évolution démographique 26

2.2 La population et les activités économiques 27
2.2.1 La population active 27
2.2.2 Les migrations alternantes et l'emploi 27
2.2.3 L'évolution de l'emploi par activités 28
2.2.4 Les catégories socioprofessionnelles 28
2.2.5 Les activités 29

2.3 Le logement 31
2.3.1 Ancienneté du parc immobilier 31
2.3.2 Type de logements 32
2.3.3 Confort des logements 33
2.3.4 Évolution du parc immobilier 34

2.4 Les équipements et réseaux 35
2.4.1 Les équipements communaux et intercommunaux 35
2.4.2 Les réseaux 38

IIème partie: CONTRAINTES PARTICULIERES II-1

1. Les contraintes naturelles II-3
1.1 Inondations
1.2 Barrage-réservoir Marne
1.3 Glissement de terrain

2. Les contraintes technologiques II-6
2.1 Permis miniers
2.2 installations classées soumises à autorisation
2.3 Sites et sols pollués
2.4 Epandage
2.5 Bâtiments d'élevage

IIIème partie: OBJECTIFS DE LA REVISION III-1

1. Rappel des motivations ayant précédé la révision du P.L.U III-3
1.1 Les objectifs urbanistiques III-3
1.1.1 Les zones urbaines
1.1.2 Les zones naturelles et agricoles

2. Concrétisation des objectifs de la révision du P.L.U III-5
2.1 L'évolution du zonage III-5
2.2 L'évolution du règlement III-9
2.3 Les emplacements réservés III-18
2.4 Les espaces boisés III-18

3. Prise en compte de l'environnement et des contraintes III-19
3.1 Incidences des objectifs de la révision sur l'environnement III-19
3.2 Impacts des contraintes sur les objectifs de la révision III-21

IVème partie: JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U IV-1

1. Les zones urbaines IV-3
1.1 Les superficies IV-3
1.2 Présentation et justification des zones IV-3
1.3 Justification des règles applicables IV-5

2. Les zones naturelles, agricoles et à urbaniser IV-11
2.1 Les superficies IV-11
2.2 Présentation et justification des zones IV-11
2.3 Justification des règles applicables IV-12

3. Perspectives ouvertes IV-18
3.1 En matière de logement IV-18
3.2 En matière d'activités IV-18
3.3 En matière de transports IV-18

4. Dispositions diverses IV-19
4.1 Les servitudes et contraintes IV-19
4.2 Les emplacements réservés IV-19
4.3 Les espaces boisés IV-20
4.4 Les zones naturelles IV-20
4.5 Analyse de l'impact sue les zones naturelles IV-22

INTRODUCTION

Par délibération du Conseil Municipal en date du 26 juillet 2006, la commune de MAREUIL-SUR-AŸ a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé en 1979. Il a déjà fait l'objet d'une révision le 22 juin 1998 et une modification le 25 octobre 2000.

Commune de MAREUIL-SUR-AŸ

Révision du P.L.U.

CARTE DE RELIEF

LIMITES DE FINAGE

LIGNES DE CRÊTE

(Fond de source IGN 1/25000)

N

0 250 500 m

archi urbanisme environnement
LORRAINE
COUR BONSECOURS
259, Av. DE STRASBOURG
54000 NANCY
TEL 03 83 85 60 60
FAX 03 83 85 60 69

Carte du relief

RAPPORT DE PRESENTATION

PARTIE I : ANALYSE DES DONNEES

1 LES DONNEES QUALITATIVES

1.1 ETAT DES DOCUMENTS D'URBANISME

La commune de MAREUIL-SUR-AŸ dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) depuis 1979, élaboré dans le cadre du Groupement d'Urbanisme d'Epernay.

Entre 1979 et 1995, il a fait l'objet de deux modifications :

- Modification approuvée le 26 septembre 1984.
- Modification à la suite de la Déclaration d'Utilité Publique sur le projet de déviation du C.D.I.

Une première révision, décidée le 7 juin 1995, a été approuvée le 22 juin 1998.

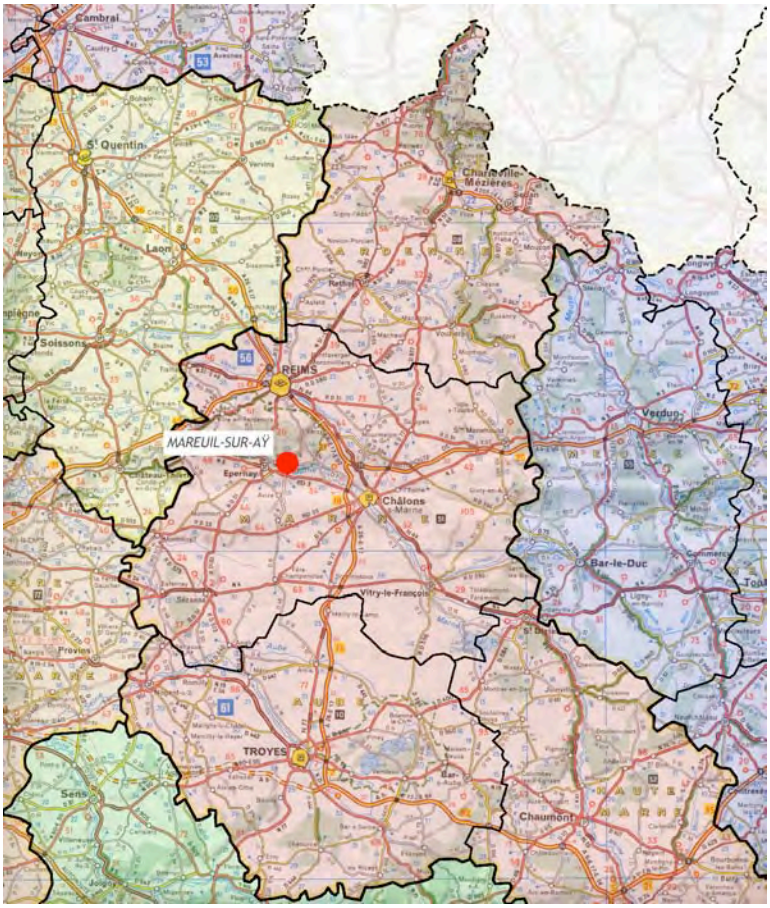
Le territoire de la commune de Mareuil-sur-Ay est inclus en totalité à l'intérieur du périmètre du Parc naturel régional de la Montagne de Reims. La commune a renouvelé son adhésion au Syndicat Mixte du Parc et a validé sa charte par délibération en date du 2 juillet 2008. La législation des Parcs naturels régionaux est inscrite aux articles L.333-1 à L.333-4 et R.333-1 à R.333-16 du Code de l'Environnement. À ce titre, l'ensemble des documents d'urbanisme doit désormais être compatible avec les orientations et les mesures de la charte.

Par sa proximité d'Épernay, MAREUIL-SUR-AŸ est également concernée par le Schéma de Cohérence Territorial d'Epernay et de sa Région (SCOTER). Ce document s'impose aux Plans Locaux d'Urbanisme des communes. Le SCOTER prévoit notamment d'accroître les capacités de logements, d'améliorer la mobilité (transports en commun) tout en préservant le caractère des différentes communes.

La commune est également comprise dans le périmètre du Pays d'Epernay Terre de Champagne dont la charte a été signée le 28 juin 2005.

1.2 LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

Située dans la partie Ouest du Département de la Marne, la Commune de MAREUIL-SUR-AŸ fait partie de l'arrondissement de REIMS et du canton d'AŸ. Elle appartient au prestigieux vignoble de la vallée de la Marne.



Carte de localisation

Le territoire communal compte 1139 habitants et s'étend sur une superficie de 1148 hectares dont 410 hectares environ sont cultivés par une centaine d'exploitations. La densité est de 99 habitants/Km2.

L'altitude du territoire communal est comprise entre 69 mètres au bord de la Marne à 171 mètres sur la partie haute du versant en limite Nord de la commune de MUTIGNY. La dénivellation totale est donc de 102 mètres.

L'habitat s'inscrit entre le coteau viticole et le Canal Latéral de la Marne, formant une agglomération très séduisante, profitant d'un cadre paysager remarquable.

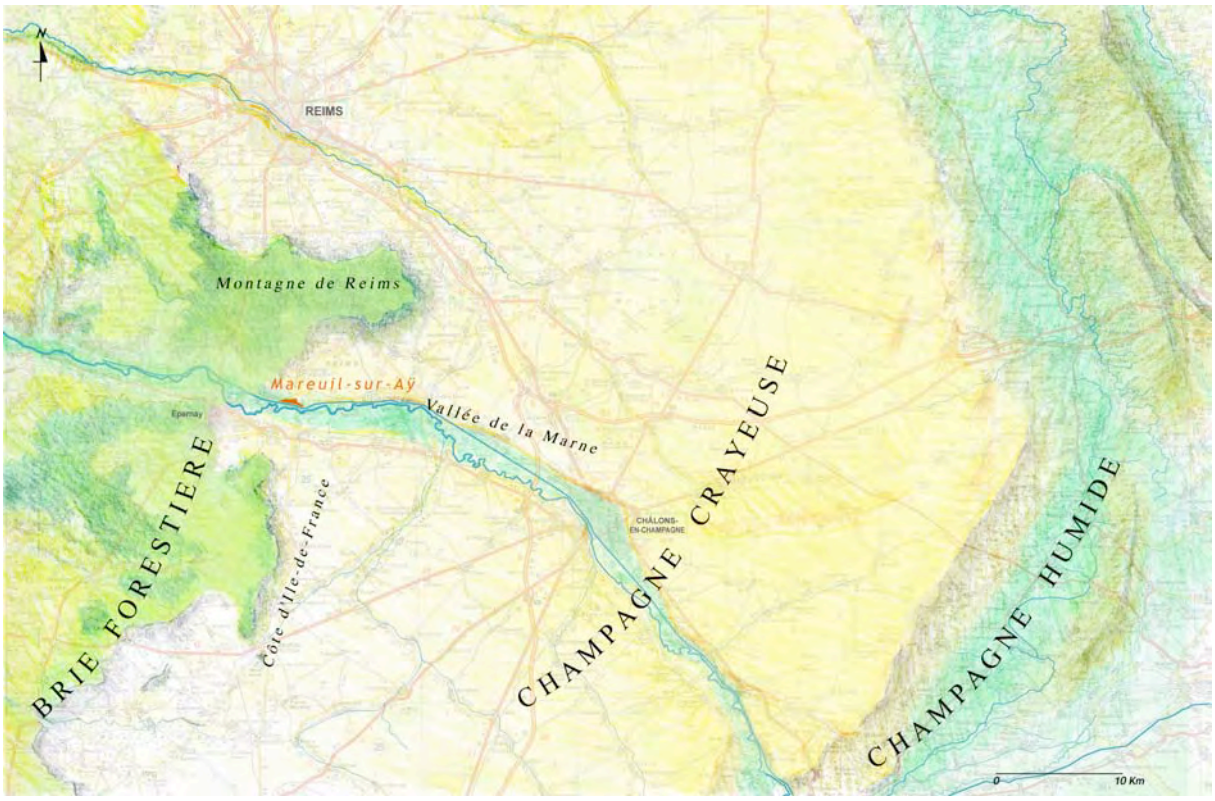
Elle est par ailleurs incluse dans le Parc Naturel Régional de la Montagne de REIMS.

La ville d'Épernay (24.800 habitants en 2006) n'est située qu'à 6 km sur la rive opposée de la Marne tandis que les villes de REIMS (sous-préfecture, 184.800 habitants en 2005) et de CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE (préfecture, 46.300 habitants en 2005) sont distantes respectivement de 31 km et 30 km.

La proximité de plusieurs agglomérations importantes rend la commune particulièrement attractive.

1.3 LE MILIEU PHYSIQUE

1.3.1 Morphologie et géologie du grand territoire



Entités paysagères du grand territoire

Le territoire communal s'inscrit dans la vallée de la Marne et appartient donc au vaste pays de la vallée de la Marne.
Le versant nord de la vallée (exposé au sud) est formé par le front de la côte d'Île-de-France. Celui-ci se présente sous la forme d'un coteau pentu, exposé au sud, parfaitement adapté aux exigences du vignoble de Champagne.

Le territoire des côtes se caractérise par des plateaux en pente douce vers le nord, tandis que la rupture du plateau forme un versant abrupte vers le sud. Cette morphologie caractéristique à l'échelle du grand territoire se retrouve parfaitement dans la vallée de la Marne. Ainsi, la rivière de la Marne emprunte naturellement le piémont de la Côte d'Île-de-France.
Cette orientation Est-Ouest de la vallée et la dissymétrie des versants crée une nette différence d'ensoleillement des deux coteaux.

1.3.2 Le relief

La commune est constituée de deux grands ensembles : au Nord les contreforts de la Montagne de Reims (formé par le prolongement de la Côte d'Ile-de-France), au Sud la plaine inondable de la Marne. La limite entre ces deux ensembles est marquée par le front de la côte, qui accueille le vignoble. Le village s'est établi au pied du coteau.
Les flancs de la montagne de Reims forment plateau légèrement modelé par les cours d'eau, culminant à 171 mètres d'altitude en limite Nord de la commune. La dénivelée de la Côte d'Ile-de-France est d'environ 50 mètres entre le plateau et le fond de vallée, avec une pente atteignant 40%. Une légère dépression au bord du plateau isole une petite colline qui surplombe l'extrémité Est de la commune : le mont du Gruguet, culminant à 135 mètres. Au Nord-Est du territoire communal, le relief de la côte s'ouvre pour laisser passer le vallon évasé de la Livre, orienté Nord-sud.

1.3.3 La géologie

Du point de vue géologique, le territoire communal se situe à l'Est du Bassin Parisien. Celui-ci est formé par des couches sédimentaires empilées, légèrement déformées, à la manière d'une pile d'assiettes creuses. L'érosion révèle des couches de plus en plus anciennes en s'éloignant du centre du Bassin Parisien. MAREUIL-SUR-AŸ se situe dans un secteur de transition. Le pendage général des couches, assez léger, est orienté vers l'Ouest, vers le centre du Bassin Parisien.
La Montagne de Reims forme un plateau mouvementé, constitué de terrains du tertaire, recouvert en grande partie par des Limons des Plateaux.

Cet ensemble est délimitée dans sa partie sud par une dénivellation importante, appelée *Côte d'Île-de-France. Ce coteau permet d'observer l'affleurement des différentes couches* empilées qui constituent le plateau.



Carte géologique du grand territoire

Du sommet au bas de la côte, on trouve la succession suivante :

- Bartonien indifférencié, marnes blanches et vertes à bancs calcaires ; L'ensemble est de couleur claire : blanc, gris, vert, jaune et contient des parties argileuses ocre dans sa partie supérieure. Les bancs calcaires ont le plus souvent un aspect crayeux, tendre et vacuolaire. Cette structure accueille une partie importante du vignoble.
- Lutétien supérieur, alternance de bancs calcaires, argileux, et marneux (mélange d'argile et de calcaire). L'ensemble présente des teintes claires : blanc, jaune et vert pâle. Les calcaires sont d'aspects variés : vacuolaires à compact. Certains bancs contiennent des fossiles.
- Yprésien supérieur dit « Cuisien », constitué par des sables gris et blancs, parfois jaunes, entrecoupés de parties argileuses grises. Ces sables sont d'une granulométrie variable. Ils présentent dans certains secteurs un ravinement important.
- Yprésien inférieur dit « Sparnacien », marnes blanches, argiles et sables à lignite. L'épaisseur de la couche est variable, dans l'ensemble elle s'amincit d'Ouest en Est.
- La partie inférieure de la côte marque la transition entre l'ère tertiaire et l'ère secondaire avec l'affleurement d'une couche de craie du Crétacé. Cette couche accueille une grande partie du vignoble.

Au pied de la pente, on trouve également des colluvions dits de « de bas-versant » : structures superficielles formées par les débris des structures affleurantes sur l'épaisseur de la côte, notamment des éléments de meulières de dimensions variables. Sur certaines collines, on trouve également des colluvions limono-argileux avec également des débris de meulières.

La vallée est également établie sur des terrains de l'ère secondaire. Le fond de la vallée de la Marne et des vallons alentour est recouvert par des alluvions récentes, déposées par les nombreuses crues de la rivière.

1.3.4 Le climat

Le climat de la région est considéré comme une transition entre le climat océanique et le climat continental. Il se caractérise par des écarts annuels de température plus fort qu'en climat océanique, en particulier par l'abaissement des températures hivernales. La commune de MAREUIL-SUR-AŸ profite cependant d'une exposition plein-sud favorable à une plus grande douceur.
La température moyenne annuelle s'établit autour de 10,2°C (2,8°C en hiver et 16,8°C en été). La moyenne des jours de gelées est d'environ 70 jours, tandis que l'on compte environ 1700 heures d'ensoleillement.
Les vents dominants sont de secteur Ouest, apportant la pluie, par ordre de fréquence décroissante : Sud-ouest, Ouest et nord-Ouest. Les vents de secteur Nord et Nord-est (froids et secs) et de secteur Sud et Sud-Est (chauds et secs) sont moins fréquents.

1.3.5 L'hydrogéologie et l'hydrographie

L'hydrogéologie de la région est caractérisée par la présence d'une nappe de craie. La diversité des comportements hydrodynamiques en fait un aquifère très complexe. Concernant le territoire de la commune de MAREUIL-SUR-AŸ, le réservoir est recouvert par des terrains tertiaires imperméables (niveaux marneux et argileux entrecoupés d'horizons sablo-argileux ou calcaires). Ces différents niveaux ne constituent pas de réservoirs exploitables ; en revanche, ils donnent naissance à de nombreuses sources, autrefois captées pour l'alimentation humaine.

La plaine alluviale de la Marne, constituée de sables et de graviers calcaires surmontés de limons fluviatiles, est un aquifère très important sur l'ensemble de la vallée. Il repose sur celui de la craie formant ainsi une seule unité hydrogéologique.

La grande particularité de la nappe de craie est que les eaux migrent très lentement du sol vers la nappe. Il faut compter plusieurs dizaines d'années pour que l'eau de pluie parvienne à une nappe située à 15 mètres de profondeur. Cela signifie que 70% de l'eau qui constituera la nappe des 10 prochaines années est déjà dans le sol et qu'il est possible de l'analyser et d'estimer son évolution chimique.

La commune est soumise à des risques d'inondation mise en avant par l'atlas des zones inondées en avril 1983. Elle est également concernée par le règlement d'annonce des crues du département de la Marne approuvé le 27 janvier 1995.

Le fond inondable de vallée de la Marne occupe toute la partie Sud du territoire communal. La vallée forme de larges méandres avec de nombreux bancs de sables. Celle-ci est doublée par le Canal Latéral de la Marne, au pied du coteau. Ce canal fut achevé en 1840 pour les besoins de la navigation. Sur le territoire communal, il marque la limite nord de la zone inondable.

Sur le territoire communal, quelques gravières anciennes occupent le fond de vallée. Elles sont en communication avec la Marne en période de crue. Cette communication peut provoquer des dérives de peuplement piscicole (apport d'espèces indésirables, piégeage des poissons de la Marne,…)



Végétation de ripisylve sur les rives du Canal Latéral de la Marne

Vers le Sud, la vallée inondable apparaît comme une large bande de champs cultivés et prairies humides, qui s'étend au-delà des limites communales. De nombreux boisements typiques des fonds de vallées humides (peupliers, saules), ainsi que de nombreux étangs et canaux de drainage évoquent l'ampleur des crues.
Au Nord-Est de la commune, le coteau s'ouvre pour laisser passer un petit affluent de la Marne : la Livre. Elle passe en syphon sous la Marne au niveau de Mareuil-sur-Aÿ, créant un engorgement et un champ d'inondation jusqu'au moulin Grivorge.

Commune de MAREUIL-SUR-AŸ
Révision du P.L.U.
CARTE DU RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

- *LIMITES DE FINAGE*
- *COURS D'EAU PRINCIPAUX*
- *COURS D'EAU SECONDAIRES*
- *ZONES INONDABLES*
- *ÉTENDUES D'EAU*
- *CITERNES*
- *CAPTAGES D'EAU POTABLE*

(Fond de source IGN 1/25000)

N

Le Cubra

CANAL LATÉRAL DE LA MARNE

LA LIVRE

LA MARNE

0 250 500 m

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

Carte de l'hydrographie

RAPPORT DE PRESENTATION

1.4 LES MILIEUX NATURELS

Le patrimoine naturel s'organise à partir d'une structure géographique assez simple composée de plusieurs ensembles qui correspondent également aux entités paysagères.
L'ensemble est situé entre le versant sud du plateau de la Montagne de REIMS et de la vallée de la Marne. Le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims a été créé en 1976 par la Région Champagne-Ardenne. Son territoire couvre actuellement 35500 hectares (68 communes). Il est composé de forêts, des terres agricoles et de vignobles.
Le taux de boisement sur l'ensemble de la commune est très faible (4,79%). Les boisements sont situés principalement en région naturelle « Champagne crayeuse ». il ne subsiste aucun boisement dans le secteur consacré à la viticulture.



Carte des limites du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims.

1.4.1 L'inventaire des ZNIEFF

Les ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) sont la traduction spatiale d'un inventaire nationale du patrimoine naturel entrepris en 1982, sur l'initiative du Ministère de l'Environnement et réalisé avec le concours du secrétariat Faune-Flore du Muséum d'Histoire Naturelle.

Le territoire de Mareuil sur Ay abrite :
- la ZNIEFF de type II n°210008896, intitulée « Vallée de la Marne de Vitry le François à Epernay ».

La vallée du cours moyen de la Marne entre Vitry-le-François et Epernay constitue une grande ZNIEFF de type II de plus de 12 000 hectares possédant des milieux alluviaux encore riches en faune et en flore. Elle comprend 7 ZNIEFF de type I qui regroupent les milieux les plus remarquables et les mieux conservés de cette partie de la vallée. Ce site présente en effet une mosaïque de groupements végétaux très intéressants, dont certains font partie de l'annexe I de la directive Habitats: boisements alluviaux inondables, boisements marécageux, prairies inondables, mégaphorbiaies, magnocariçaies et roselières, groupements aquatiques de la rivière, du canal, des noues et des bras morts, plans d'eau (gravières anciennes ou en activité). Les cultures, les peupleraies (et dans une moindre

mesure et les prairies pâturées ou fauchées plus intensives) sont également très représentées sur le territoire de la ZNIIEFF. Il n'a été noté ici que les espèces protégées et/ou rares (inscrites sur les listes rouges), les listes d'espèces plus détaillées se trouvant dans les ZNIEFF I. Les forêts sont encore assez bien représentées, mais régressent de plus en plus au profit des peupleraies monospécifiques. La ZNIEFF comporte une des rares stations de la vallée renfermant encore une forêt alluviale subclimacique bien caractéristique. Deux types différents de boisement se rencontrent : ce sont l'ormaie-frênaie inondable et la chênaie pédonculée-frênaie mésophile (pour la topologie, classée dans la catégorie "autres bois décidus" du code COR[NE biotopes). En général, la strate arborescente est dominée par le frêne et le chêne pédonculé, accompagnés par l'orme lisse (inscrit sur la liste rouge des végétaux de Champagne-Ardenne), le tilleul à petites feuilles, l'orme champêtre, l'érable sycomore, l'érable plane, le bouleau verruqueux, l'aulne, les peupliers, etc. La végétation des prairies inondables (le plus souvent pâturées) est dominée par les graminées (houlque laineuse, flouve odorante, vulpin genouillé, fléole des prés, fétuque des prés, fétuque rouge, avoine élevée, gaudinie fragile, trisète dorée, fétuque roseau, pâturin commun) qu'accompagnent la violette élevée (protégée en France, très rare et en régression spectaculaire), l'inule des fleuves et l'oenanthe moyenne (protégées au niveau régional, en très forte régression et inscrites sur la liste rouge de Champagne-Ardenne), la gratiole officinale (protégée à l'échelon national) et diverses renoncules, trèfles, patiences, potentilles... Au niveau des méandres de la Marne et des dépressions se rencontrent différents groupements marécageux : roselières (avec la germandrée des marais, protégée en Champagne-Ardenne et la berle à larges feuilles inscrite sur la liste rouge régionale), cariçaies à grandes laîches (avec le pâturin des marais, protégé au niveau régional et inscrit sur la liste rouge régionale), fihipendulaies et groupements à hautes herbes (baldingère, phragmite, scirpe, etc.), végétation aquatique et submergée (avec notamment trois espèces inscrites sur la liste rouge régionale, le faux riz, la grande berle et le scirpe épingle). La végétation aquatique des noues et dans une moindre mesure des gravières est typique avec des espèces rares inscrites sur la liste rouge régionale (renoncule aquatique et utriculaire vulgaire), peu courantes (hydrocharis petit-nénuphar, nénuphar blanc, petit nénuphar, sagittaire flèche d'eau) ou plus communes (butome en ombelle, cératophylle épineux, myriophylle verticillé, élodée du Canada, lentille à trois lobes, petite lentille d'eau, lentille à plusieurs racines, etc.). De nombreuses gravières ont été reconverties en étangs privés de pêche et de loisirs.

La faune entomologique est bien représentée avec quatre libellules inscrites sur la liste rouge régionale des Odonates (gomphe vulgaire, agrion gracieux, grande aeschne, cordulie à deux taches) et un papillon protégé en France, le cuivré des marais, en danger d'extinction dans tous les pays d'Europe, inscrit à l'annexe II de la convention de Berne, aux annexes II et IV de la directive Habitats, figurant dans le livre rouge de la faune menacée en France et sur la liste rouge des Lépidoptères de Champagne-Ardenne.

Les poissons sont variés avec la loche de rivière (inscrite à l'annexe III de la convention de Berne, à l'annexe II de la directive Habitats et sur le livre rouge de la faune menacée en France, dans la catégorie "vulnérable") le chabot et la lamproie de Planer (inscrits aux annexes II et IV de la directive Habitats), la loue de rivière et le brochet (inscrits dans le livre rouge de la faune menacée en France en tant qu'espèces vulnérables), la brème, l'ablette, le barbeau commun, le goujon, la perche, la vandoise, la gardon, la tanche, le sandre, la truite fario, etc.

La ZNIEFF de la vallée de la Marne doit sa valeur avifaunistique en grande partie aux inondations qui la recouvrent périodiquement, attirant en hiver et au début du printemps de multiples espèces d'oiseaux qui hivernent, se nourrissent ou se reproduisent sur le site. Plus d'une douzaine d'espèces inscrits sur la liste rouge des oiseaux menacés de Champagne-Ardenne nidifient dans la zone la cigogne blanche (nicheur très rare en Champagne), la sterne pierregarin, le râle des genêts (nicheur très rare et en forte régression), la pie-grièche écorcheur, la pie-grièche grise, la locustelle lucinoïde (nicheur

Commune de MAREUIL-sur-AŸ

Révision du P.L.U.

CARTE DES ZNIEFF

LIMITES DE FINAGE

ZNIEFF

(Fond de source IGN 1/25000)

N

0 250 500 m

LORRAINE
COUR BONSECOURS
256 Av. DE STRASBOURG
54000 NANCY
TEL 03 83 85 60 60
FAX 03 83 85 60 69

Carte des ZNIEFF

RAPPORT DE PRESENTATION

très rare et en régression alarmante), le petit gravelot (considéré comme nicheur très rare à l'échelle de la Champagne-Ardenne, inscrit sur les annexes II de la directive Oiseaux et de la convention de Berne), la pie-grièche écorcheur (en régression), la pie-grièche grise (rare au niveau régional et en forte régression), l'hirondelle des rivages, le tarier d'Europe, le phragmite des joncs, le faucon hobereau et le milan royal. De nombreux oiseaux aquatiques ou des marécages (dont certains sont assez rares) fréquentent les noues et les cours d'eau ou font halte sur le site lors de leur migration sarcelle d'hiver, sarcelle d'été, canards (colvert, chipeau, siffleur, pilet, souchet), grèbe huppé, grèbe castagneux, foulque, barge rousse, barge à queue noire, chevaliers (arlequin, gambette, aboyeur, guignette, culblanc, sylvain), pluviers (argenté et doré), bécasseau combattant, courlis cendré, etc.. Des rapaces variés survolent la zone : buse, faucon crécerelle, bondrée apivore, milan noir, etc.). Les petits passereaux sont également bien représentés (locustelle tachetée, tarier pâtre, bergeronettes, rousseroles, loriot, etc).

C'est de plus un lieu de promenade et de loisirs important (nombreux promeneurs à pied ou à vélo, présence du chemin de grande randonnée GR 14, pêche dans le canal, la Marne et les étangs). La zone est encore en assez bon état, mais elle est très menacée par l'artificialisation (conversion des prairies naturelles en cultures ou en prairies intensifiées, plantations de peupliers dans les dernières zones humides ou dans les derniers boisements naturels de la vallée, etc.).

1.4.2 Les coteaux viticoles

Le village est enserré dans le périmètre des vignes appellation « Champagne ». Ces vignes présentent une contrainte importante du point de vue de l'extension urbaine par leur valeur économique particulière, mais elle constitue également l'élément majeur de la qualité du site.

La flore spontanée est celle qui résiste le mieux aux traitements herbicides ou qui est tolérée dans les vignes, tels que bosquets et vergers. Ces masses boisées sont souvent délaissées et envahies par une végétation arbustive. Bien que l'intérêt botanique de ces petits espaces boisés ne soit pas exceptionnel, ils constituent des milieux « relais » très importants pour la faune : site d'alimentation, de reproduction…

La faune est représentée par les espèces résistantes aux traitements de la vigne. On trouve notamment des espèces parasites ou saprophytes de la vigne et des cultures en général : insectes divers, escargots, limaces, araignées…

On trouve également des espèces adaptées à la proximité des coteaux et qui en tirent quelques profits. Ce sont notamment :

- les espèces d'oiseaux, habituellement liées au vignoble (« espèces compagnes ») pouvant nicher sur place telles que la linotte mélodieuse, le verdier, le chardonneret, l'alouette des champs…
- les oiseaux insectivores des milieux voisins, tels que mésanges, rouge-gorge, rouge-queue et certaines fauvettes.
- Les espèces frugivores occasionnelles telles que l'étourneau, le sansonnet, le merle noir, la grive…
- Les mammifères pouvant être utiles comme le hérisson et la musaraigne musette, ou ayant au contraire une activité de ravageur tels que le blaireau, le lapin de garenne et les petits rongeurs en général.

1.4.3 La vallée inondable de la Marne

La Marne, son canal et sa vallée alluviale constituent un ensemble de milieux naturels très intéressants qui occupe une importante partie du territoire communal.
On peut distinguer trois sous-ensembles écologiques :

- La partie ouest de la Marne et de ses noues (fossés drainants) présente un intérêt tout à fait particulier, autant pour son rôle d'accueil de la faune que pour sa qualité paysagère.

Les noues et les bras morts jouent un rôle fondamental pour la dynamique de la population de poissons, en constituant des zones de frai et de refuge que n'offre pas la rivière.

Bordée d'une strate arborescente à base de frênes et de saules, associée à une strate dense herbacée, cette partie de la vallée est également le refuge de nombreux oiseaux caractéristiques et en voie de rarification comme la pie grièche, l'écorcheur, la poule d'eau, le martin-pêcheur…



Végétation de rive au bord du canal

La flore des abords des noues comprend enfin quelques espèces spectaculaires comme la germandrée des marais (*Tenerium scordium*, espèce protégée), l'élode du Canada (*Certophylum demarsa*) le nénuphare jaune, le bident triparti, la menthe aquatique et de nombreuses annuelles.

- La partie de la vallée alluviale cultivée constitue une grande partie du potentiel de la commune.

Elle permet une diversité de milieux relais, composés par une mosaïque de boisements et de prairies. Les prairies, bien qu'en régression, présentent encore des « milieux refuges » pour une flore riche et variée supportant mal l'épandage d'engrais, composée notamment de la germandrée des marais, la violette élevée…

- Les vergers et jardins du bord de Marne de part et d'autre du C.D. 898 présentent un ensemble diversifié composé d'une mosaïque de jardins, bosquets, vergers, haies et arbres isolés.

Ce secteur possède une diversité floristique relativement élevée. Il permet également une diversité de biotopes, favorable à la présence d'oiseaux et de petits mammifères.

1.4.4 Le village et ses abords

Le village est situé au bord du canal à la limite de la zone inondable de la Marne et au pied des coteaux viticoles le long du C.D. 1. Il présente une organisation classique de village-rue, qui a progressivement gagné en épaisseur.

Le centre du village présente une grande diversité de constructions. Dans cette partie, les jardins sont situés le plus souvent à l'arrière des maisons, difficilement perceptibles. L'aspect minéral est donc dominant depuis l'espace public.
Toutefois, la présence du canal et de ses abords apporte une « touche verte » à cet ensemble.
À la périphérie, on trouve des constructions plus dispersées, souvent plus récentes, dont les bâtiments à destination viticole. Ces ensembles comportent des terrains assez vastes, accueillant quelques plantations. Les lotissements accueillent quant à eux des jardins d'ornement.

Ces zones profitent à une série d'espèces végétales et animales banales des milieux urbanisés. La flore spontanée est représentée par des plantes des vieux murs (mousses, fougères et lichens divers) et des plantes rudérales et nitrophiles (petite ortie, géranium « herbe à Robert »). Les arbres des jardins servent de support de nidification à quelques espèces d'oiseaux (pie bavarde, corneille…) Le canal dans le village accueille également des cygnes, ainsi que quelques poules d'eau.

L'avifaune est également représentée par quelques espèces indifférentes à la présence de l'homme : le moineau domestique, la tourterelle, la chouette, l'hirondelle, la bergeronette, la grive…

Parmi les mammifères fréquentant les combles et les abords des constructions, on peut noter la présence de la pipistrelle (une chauve-souris) et du hérisson.

1.5 OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGES

1.5.1 Occupation du sol

Le relief et l'hydrographie conduisent à une occupation du sol structurée en bandes parallèles orientées Est-Ouest. Cette organisation est typique de la Grande Vallée de la Marne. En 1967, les géographes Catel et Bouffet la définissent comme suit :
« C'est une harmonie sans contrainte, un chœur sans obsession que l'homme a composés là, avec la nature, depuis des millénaires, en groupant les bois sur les hauteurs, les friches et les vignes et les arbres fruitiers sur les pentes, plus bas les cultures et les prairies, et le long des sources les files de villages et de hameaux.»

On identifie ainsi, du Nord au Sud : le vignoble, l'agglomération, la rivière et sa zone inondable, les champs cultivés inondables. Quelques sous-ensembles se distinguent, en particulier les bois isolés et les différents types d'espaces urbains : village ancien, zones pavillonnaires, zones d'activités (dont artisanat et industries), zones de loisirs…

1.5.2 Les entités paysagères

Le village et les grands ensembles naturels sont disposés en plusieurs bandes parallèles étirées dans une direction Est–Ouest, ce qui donne une grande facilité à « lire » les grandes logiques d'organisation de l'espace. La présence de belvédères constitués par les contreforts de la Montagne de Reims offre un attrait supplémentaire à ces paysages.
On peut distinguer plusieurs entités paysagères, qui se caractérisent chacune par un type dominant d'occupation du sol et une cohérence visuelle (on peut par exemple embrasser du regard une vallée ou l'ensemble d'un plateau jusqu'à l'horizon). Ce découpage présente une part de subjectivité, mais permet d'identifier les grandes logiques de composition des paysages et leurs dynamiques d'évolution.
Sur le territoire de MAREUIL-SUR-AŸ, on peut ainsi distinguer quatre entités.

Le vignoble du plateau et des versants

Le vignoble s'étend sur une vaste partie Nord de la commune, englobant le plateau ainsi que les coteaux de la Marne et de la Livre. Il entraîne une certaine uniformité de cette entité paysagère, mais possède néanmoins une grande qualité esthétique par l'aspect très dessiné des parcelles. La petite taille de celles-ci et leur forte adaptation à la forme du terrain contribue également à l'attrait de l'ensemble.
Un autre aspect intéressant est l'évolution du vignoble au fil des saisons. Il présente ainsi un caractère très vert au printemps et en été, et un aspect plutôt « architectural » en hiver.

Le village de MAREUIL-SUR-AŸ

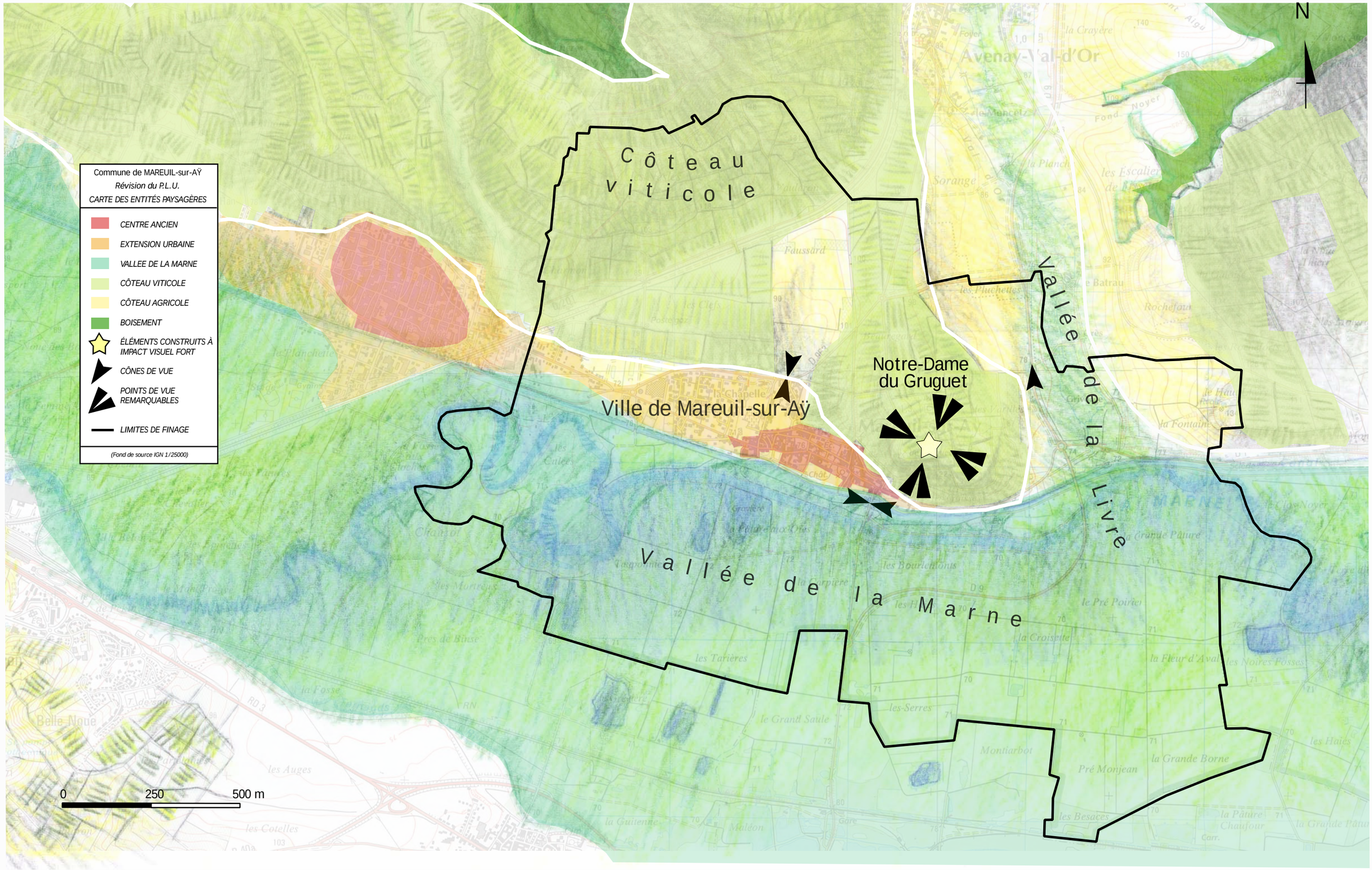
Inscrit entre le vignoble et le Canal Latéral de la Marne, le village apparaît très concentré autour de quelques rues. Plusieurs caractères participent à donner une sensation de densité : les façades présentent peu d'ouverture, les maisons ont des proportions assez homogènes… Il se dégage cependant une sensation d'harmonie, la simplicité du bâti renvoie à la force des paysages des rives du canal et du vignoble. Quelques belles demeures sont visibles au-dessus des murs de propriété, contrastant avec la sobriété du bâti dans son ensemble.

La vallée de la Marne

La vallée est marquée par la présence d'espaces cultivés ouverts, dont se détache nettement les cordons verts qui accompagnent les rives de la rivière (arbres de la ripisylve), le canal et l'axe routier de la RD 9 (plantations d'alignement). L'épaisseur végétale accompagnant la rivière empêche en grande partie la co-visibilité entre les champs et le village.

La vallée de la Livre

Ce vallon, étroit mais évasé, forme une petite entité à part entière. L'ensemble dégage une sensation d'harmonie, où les éléments du paysage prennent place de manière logique. Le coteau légèrement pentu accueille de la vigne tandis que le fond de vallée est occupé par des champs cultivés. On y trouve aucune trace d'habitat à l'exception d'une ferme. Les ondulations de la rivière sont nettement dessinées par les boisements de rives.



archi urbanisme
LORRAINE
COUR BONSECOURS
256, Av. DE STRASBOURG
54000 NANCY
TEL 03 83 85 60 60
FAX 03 83 85 60 69

Carte des entités paysagères

RAPPORT DE PRESENTATION

Commune de MAREUIL-SUR-AŸ

Révision du P.L.U.

OCCUPATION DU SOL

- 1 — *CENTRE ANCIEN*
- 2 — *EXTENSIONS RÉCENTES*
- 3 — *ZONES INDUSTRIELLES*
- 4 — *ZONES ARTISANALES*
- 5 — *ZONES DE LOISIRS*
- 6 — *COURS D'EAU PRINCIPAL*
- 7 — *PRAIRIES INONDABLES*
- 8 — *ZONES AGRICOLES*
- 9 — *ZONES VITICOLES*
- 10 — *ZONES FORESTIÈRES*

- *LIMITES DE FINAGE*
- *ÉLÉMENTS CONSTRUITS À IMPACT VISUEL FORT*
- *CÔNES DE VUE*
- *POINTS DE VUE REMARQUABLES*

(Fond de source IGN 1/25000)

N

0 250 500 m

LORRAINE
COUR BONSECOURS
256 Av. DE STRASBOURG
54000 NANCY
TEL 03 83 85 60 60
FAX 03 83 85 60 69

Carte de l'occupation du sol

RAPPORT DE PRESENTATION

1.5.3 Les éléments remarquables et cônes de vue

La différence de niveau entre la côte et la vallée permet de vastes panoramas depuis le rebord du plateau.
Au Nord-est du village, le relief ondule en formant une petite colline qui se démarque du plateau en s'affirmant par un léger sommet : le Mont du Gruguet.
Celui-ci accueille une statue, Notre-Dame du Gruguet, visible depuis les routes qui sillonnent le plateau. Cette colline constitue ainsi l'un des principaux repère du territoire communal.



Vue sur la Marne depuis le belvédère du Gruguet

1.6 LE PATRIMOINE HISTORIQUE

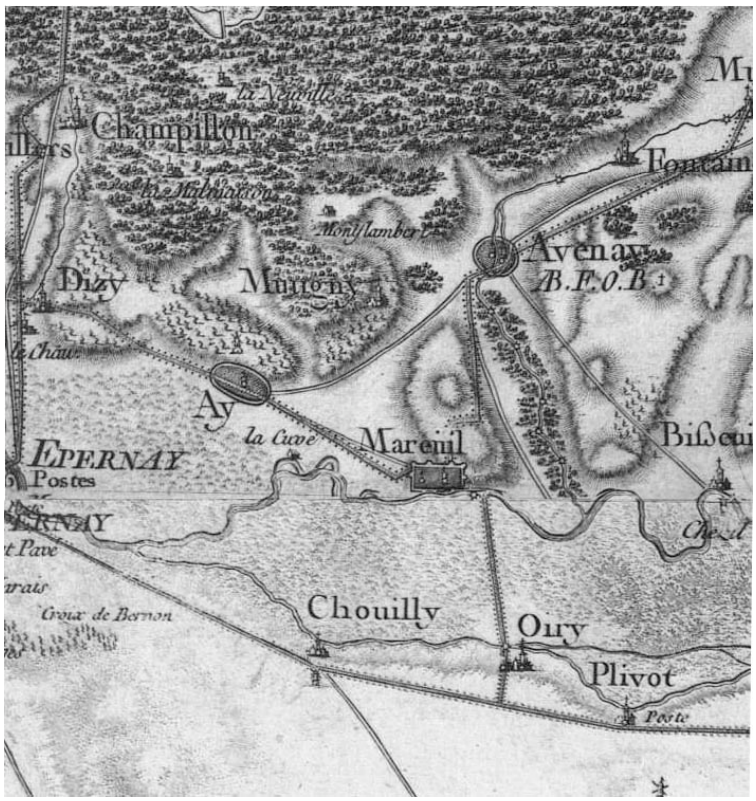
1.6.1 L'Histoire

S'il est impossible de préciser la date de fondation du village, l'étymologie du nom « Mareuil », dérivé du gaulois Marus (« Grand ») atteste la présence d'habitat avant la conquête romaine.
Durant la période romaine, le village prend le nom de Marolium super Matronam.

L'Histoire de la commune est indissociable de l'histoire de la vigne.
La présence spontanée de la vigne en Champagne depuis l'antiquité est attestée par la découverte de feuilles de vignes fossilisée.
La viticulture prend son essor au Moyen-Âge avec le développement du commerce par voie fluviale. La proximité des vignobles avec la Marne favorise l'exportation dans de bonnes conditions vers Paris, la Normandie, puis la Flandre, la Hollande et l'Angleterre. Les foires de Champagne avaient à cette époque un grand succès grâce à un réseau important de routes, hérité des voies romaines. Elles ont ainsi contribué à la popularité des vins de la région.
Le village se constitue au Moyen-Âge autour de la place Charles de Gaulle et du Grand jard, qui bordent le port. La présence de ces deux places est attestée par une gravure de la fin du XVIème siècle. L'église date du XIIème siècle, mais seul le clocher témoigne de cette époque. La nef a été reconstruite en 1866.
Si la production de vin s'est poursuivie relativement régulièrement entre le Xème et le XVème siècle, elle prend en importance à la Renaissance. Le choix est fait de privilégier la qualité. À la fin du XIVème siècle, les baux stipulaient l'obligation de cultiver la vigne comme « vigne de bourgeois ».

Dans la deuxième partie du XVIIème siècle, les vignerons se mettent à produire un vin blanc obtenu par un pressurage approprié de raisins noirs à chair incolore. Appelé le « vin gris », il est d'une qualité très supérieure à celle des vins blancs provenant des raisins blancs de l'époque. Dom Pérignon, procureur de l'Abbaye bénédictine d'Hautvillers de 1668 à 1715, a l'idée de le rendre encore meilleur en pratiquant avec art l'assemblage des raisins avant leur pressage.

À cette même époque, on s'aperçoit que le vin se conserve mieux et voyage mieux en bouteilles qu'en tonneaux. Alors que jusque-là les bouteilles, très fragiles, n'étaient utilisées que de la cave à la table. On en épaissit les parois et on tire systématiquement le vin nouveau.
L'autorisation de transporter les bouteilles en grande quantité (par paniers de 50 ou 100 bouteilles) n'est donnée qu'en 1729.



Carte de Cassini (1750)

Commune de MAREUIL-sur-AŸ

Révision du P.L.U.

Carte du potentiel archéologique

LIMITES DE FINAGE

500 — *ZONES D'INTÉRÊT ARCHÉOLOGIQUE (dossier d'aménagement affectant le sous-sol à partir de 500 m2)*

2000 — *ZONES D'INTÉRÊT ARCHÉOLOGIQUE (dossier d'aménagement affectant le sous-sol à partir de 2000 m2)*

10000 — *ZONES D'INTÉRÊT ARCHÉOLOGIQUE (dossier d'aménagement affectant le sous-sol à partir de 10000 m2)*

SITES ARCHÉOLOGIQUES

(Fond de source IGN 1/25000)

10 000

10 000

500

500

2 000

500

500

N

0 250 500 m

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

Carte du potentiel archéologique

RAPPORT DE PRESENTATION



Tableau d'assemblage du plan cadastral parcellaire (21 juillet 1827)

La Révolution Industrielle apporte de nombreux progrès techniques.
Le canal est creusé en 1840. Napoléon Lannes Duc de Montebello insiste pour le tracé du canal soit dévié afin d'éviter le parc du château.
Le port prend son essor grâce au commerce du vin et des métaux provenant des Ardennes.
Le pont de Mareuil est construit en 1918. Il appartient à la génération des ponts Gisclard, construits par Gaston Leinekugel Le Cocq, avec un système de passerelles suspendues à l'aide de haubans.





Le port et le pont de Mareuil

1.6.2 Le patrimoine archéologique

Actuellement 3 types de zone affectées d'un seuil de surface permettent de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire de la commune.
(Voir carte ci-jointe)

1.6.3 Le patrimoine historique

L'édifice le plus ancien est l'église, dont le clocher a été construit au XIIème siècle. Le reste de l'édifice a été reconstruit en 1866.



Le clocher, datant du XIIème siècle

La majorité du pâtrimoine bâti de MAREUIL-SUR-AŸ date des XVIIIème et XIXème siècles, avec l'essor des grands propriétaires de vignoble.
Le Château de Mareuil est construit entre 1771 et 1774, sur les plans de l'architecte Chevolet. Ce dernier dessina également le parc, avec une composition de formes géométriques reliées par des allées. Entre les parterres et les allées, de nombreux arbres étaient plantés.
Le commanditaire est Jean-Baptiste Thomas de Domangeville. Deux propriétaires lui succederont durant le XIXème siècle : le baron Hunolstein et le duc de Montebello.
Lors de la création du canal en 1840, Napoléon Lannes Duc de Montebello insiste pour le tracé initial soit dévié afin d'épargner le parc du château.
La famille de Montebello fait restructurer le parc par Redont à la fin du XIXème siècle.
Le parc est désormais organisé autour d'une grande pelouse, ouvrant la perspective du château sur le canal latéral de la Marne. Autour sont organisés des bosquets composés d'ifs, de bouleaux, de noisetiers, érables, pins, buis...



Le Château de Mareuil et son parc paysager

De l'autre côté de la rue, avec une entrée symétrique à celle de la cour du château, se trouvent deux potagers, formant deux terrasses séparées par une ruelle. Les deux potagers accueillent chacun une orangerie.



Le potager en vis à vis du Château

De nombreux autres bâtiments se détachent par leurs dimensions remarquables, comme la maison de champagne Billecart-Salmon. Mais c'est tout l'ensemble du village qui frappe par une unité harmonieuse des volumétries.
La Première Guerre Mondiale détruit 60% du vignoble. Une restructuration est indispensable pour la viticulture. Lors de la replantation, les pieds sont plantés en lignes, alors qu'ils étaient jusqu'alors disposés « en foule ».
Cela permet le passage des chevaux d'attelage, puis des tracteurs enjambeurs, inventés dans les années 50.
L'un des symbole fort de la commune est également la Vierge dressée au sommet du mont du Gruguet. Édifiée en 1946, cette statue a été érigée à la suite de la guerre.

À ce jour, deux monuments historiques sont classés ou inscrits :

- Le corps de logis XVIII en totalité (Château + parc + enceinte), inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 05 novembre 2003,
- La tour de l'église Saint Hilaire datant des XI ET XIIème siècle (tour et flèche du clocher) classés monuments historique le 02 mars 1993.

1.7 LES CARACTERISTIQUES DU SITE URBAIN

1.7.1 L'historique du développement urbain

D'anciennes fortifications devaient protéger le village, mais seule la toponymie semble évoquer l'emplacement des murs.
Le village s'est organisé autour d'une artère principale parallèle au pied du coteau : la rue Carnot (autrefois « Grande Rue »), qui relie les principaux édifices de MAREUIL-SUR-AŸ : d'un côté la place Charles De Gaulle (autrefois « place de Grèves ») et de l'autre l'église. Cette structure urbaine semblait déjà présente à la fin du XVIème siècle. Le quai était alors directement bordé par la Marne, qui sera ensuite déviée lors de la création du canal.
La ville s'est depuis développée en épaisseur de part et d'autre de plusieurs rues parallèles : la promenade du Jard et le quai du Moulin, la rue Carnot, la rue Corbier, le boulevard du Nord et la rue Duval.



Comparaison entre un extrait du plan cadastral de 1827 et de la carte IGN actuelle

Le centre-ville est composé de trois rues centrales, assez resserrées. Celles-ci bordent des îlots denses, formant des alignements de façades continus. En revanche, la profondeur de part et d'autre du centre-ville, en direction de la rue Duval et du quai du Moulin, permet la présence de vastes jardins au cœur du village.

L'importance de la viticulture se retrouve dans certaines adaptations de l'architecture. De nombreuses portes cochères témoignent des pratiques agricoles.





Adaptations aux pratiques viticoles : large porche et treuille



Lotissement de la Pépinière



Les allées du Parc

1.7.2 La forme urbaine actuelle

L'habitat est très concentré, aussi bien à MAREUIL-SUR-AŸ que dans les communes environnantes, phénomène lié à la valeur des terres viticoles. Le bourg comprend un secteur central très dense, caractéristique des villages viticoles de cette région. Une grande partie centrale est composée de constructions denses et anciennes où habitat, activités agricole et viticole sont intimement liés. Les constructions sont établies de manière continue le long des voies. L'organisation des voiries illustre clairement les contraintes de développement du village. Celui-ci apparaît fortement concentré le long de l'axe principal (rue Carnot/rue d'AŸ), limité au nord par le vignoble, au sud par le canal et la rivière. Les voiries secondaires transversales sont pour certaines étroites et peu adaptées à la circulation automobile.

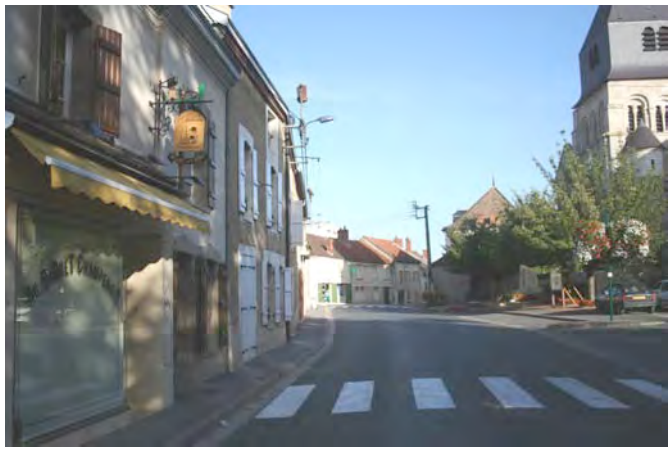




Contraste entre la rue Carnot et les ruelles perpendiculaires

On peut distinguer, le long de la rue Carnot, deux centralités importantes :
-Autour de la Place du Général De Gaulle, qui relie la rue au canal, on trouve les principaux commerces et la mairie (légèrement décalée par rapport à la place).
-Autour de l'église, on trouve également quelques commerces.





Deux centralités autour de la place du Général de Gaulle et de la place de l'église

Le centre historique est entouré de zones pavillonnaires périphériques. Bien que beaucoup moins denses, celles-ci restent concentrées autour du noyau ancien.
L'extension principale se fait vers l'ouest, sous la forme de plusieurs lotissements et d'une zone d'activités. La transition entre les communes de MAREUIL-SUR-AŸ et AŸ est de ce fait peu lisible.

1.8 LE TOURISME ET LES LOISIRS

La vallée de la Marne et ses coteaux constituent de fortes opportunités pour le tourisme, en associant paysages remarquables, activités de loisirs diverses (nautisme…).
La visite des caves et la dégustation du champagne est également l'objet de nombreux séjours touristiques.
La promotion du tourisme est une compétence de la communauté de communes. Dans cette démarche communautaire, MAREUIL-SUR-AŸ accueille deux équipements.

- Relais nautique

Le port est un lieu de halte privilégié pour de nombreuses croisières sur le Canal Latéral de la Marne. De mi-mai à mi-septembre, environs 200 bateaux font escale chaque année à MAREUIL-SUR-AŸ. 14 bateaux peuvent faire halte simultanément dans le port. Les droits d'amarrage représentent le principal revenu touristique de la commune.

- Aire de camping-cars

La promenade du Jard accueille aujourd'hui une aire de stationnement pour camping-cars, qui profitent du cadre verdoyant du canal. La demande est en progression, mais les capacités de la commune ne sont pas suffisantes (8 emplacements). Une nouvelle aire est prévue à MUTIGNY.



Halte nautique et stationnement de camping-cars

Un festival, « Musiques de Champ », se déroule également tous les ans sur l'ensemble de la Communauté de Commines. L'édition 2005 a attiré environ 1200 spectateurs autour de six concerts (jazz…). Un concert se déroule sur Mareuil.

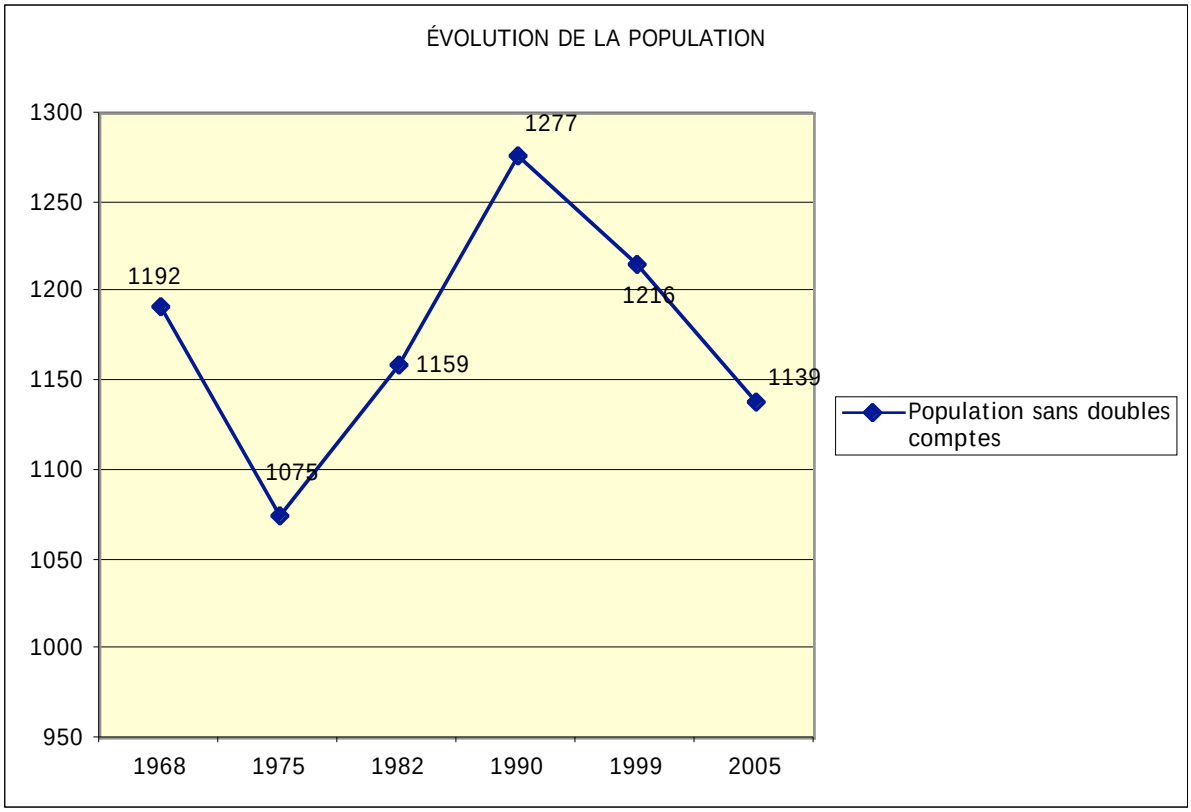
La commune dispose de peu d'hébergements. Seules deux chambres d'hôtes (10 chambres au total) permettent de dormir dans la commune.
Egalement, située sur la halte nautique de Mareuil sur Ay, face à la mairie, la péniche « bateau d´argile et d´eau » propose 3 chambres.

D'autres hébergements sont en revanche disponibles dans les communes voisines.

2 LES DONNEES QUANTITATIVES

2.1 LA DEMOGRAPHIE

2.1.1 L'évolution de la population

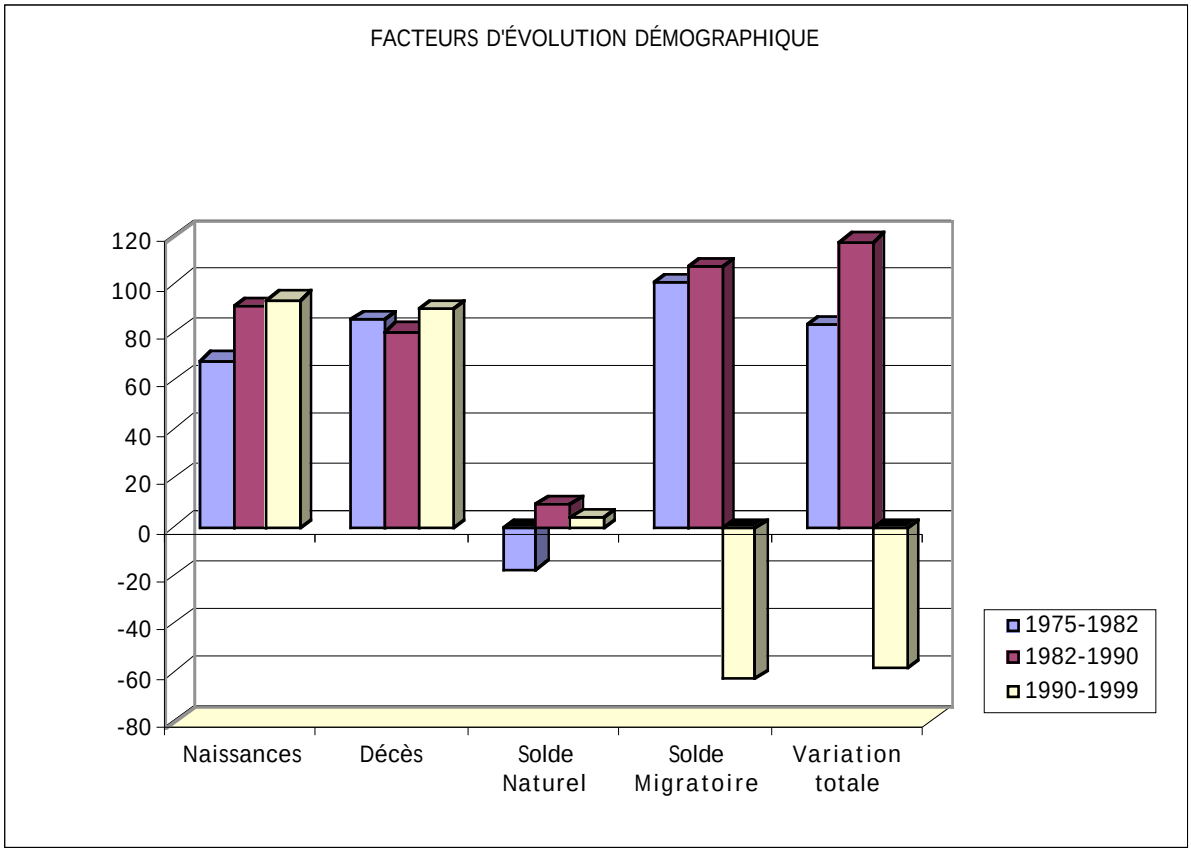


La population subit des écarts importants, directement liés à ses capacités en nouveaux logements. Le nombre d'habitants a fortement augmenté de 1975 à 1990 puis décru à partir de 1990.

La création échelonnée dans le temps des quartiers (rue Duval, Les Allées du Parc, Les Arpents/la Pépinière, La Mandelette plus récemment) devrait permettre une stabilisation de la population dans une fourchette comprise entre 1200 et 1300 habitants.

Les chutes constatées sur le graphique correspondent au départ du foyer des enfants des Allées du parc en 1975 et ceux des Arpents et de la Pépinière plus récemment.

2.1.2 Les facteurs de l'évolution démographique



Après une période de forte augmentation de la population (entre 1975 et 1990), la commune a connu au cours des années 90 une baisse sensible, liée au départ de nombreux habitants. Le solde naturel légèrement positif (nombre de naissance supérieur au nombre de décès) a été incapable de compenser ce phénomène. On note ainsi entre 1990 et 1999 une baisse de 4,5%. Pourtant, cette partie du département de la Marne (arrondissement de REIMS) a bénéficié d'un apport de population de 3,6% au cours de ces mêmes années.

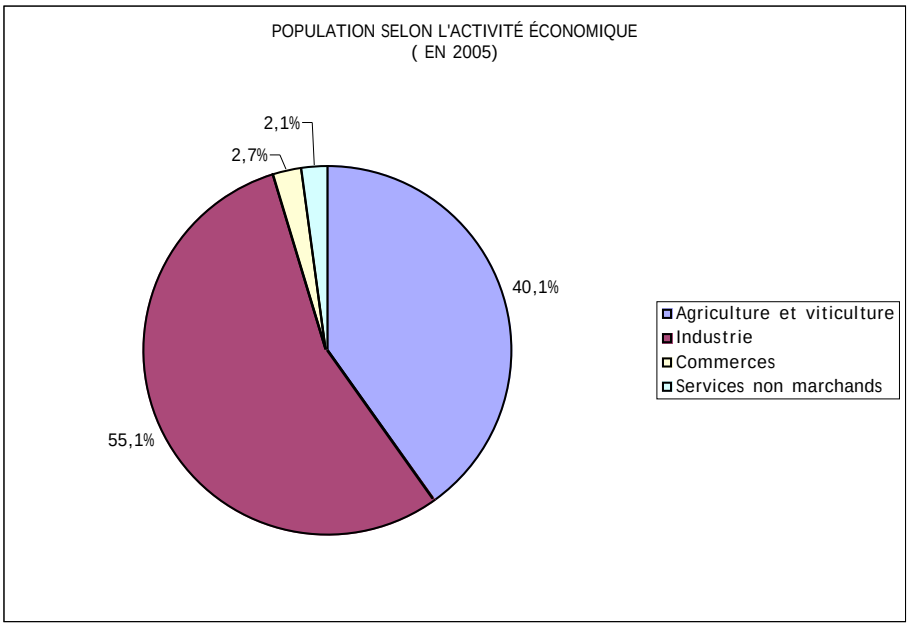
Cette tendance, en contradiction avec la tendance de l'arrondissement, semble directement liée aux capacités d'accueil en nouveaux logements. Dans les années 80, la réalisation du lotissement « les Arpents» permet une forte augmentation de la population. Depuis 1990, les jeunes adultes ayant grandi à MAREUIL-SUR-AŸ ne trouvent plus à se loger et sont contraints de quitter la commune. La réalisation récente de logements locatifs et la poursuite du lotissement « La Mandelette » devrait inverser à nouveau la tendance.

Ceci s'explique probablement par la pénurie de logements qui affecte MAREUIL-SUR-AŸ, au profit des communes voisines mais également par le départ des enfants ayant grandi sur la commune, les familles de 4 personnes se réduisant à 2 personnes. Les nouvelles réalisations vont pouvoir inciter l'installation de jeunes couples sur la commune.

Maintenir et accroître le solde naturel positif et revenir à un solde migratoire lui aussi positif pour retrouver un dynamisme démographique sont des enjeux auxquels la politique locale de l'habitat peut utilement répondre.

2.2 LA POPULATION ET LES ACTIVITES ECONOMIQUES

2.2.1 La population active



La culture de la vigne et les activités industrielles liées au champagne représentent une part considérable de l'activité économique de la commune. Les principales industries, dont Alcan emballages et Goyard (distillerie) sont par exemple directement liés à l'activité champagne. La viticulture et l'ensemble des activités dérivées représentent ainsi probablement près de 90% des emplois de la commune.
Après le rachat de Pechiney par Alcan, l'activité industrielle du groupe a été restructurée en 2004. Cette restructuration a profité à l'emploi sur la commune, plusieurs salariés ayant été transférés depuis l'usine de Cuseilles en Savoie.

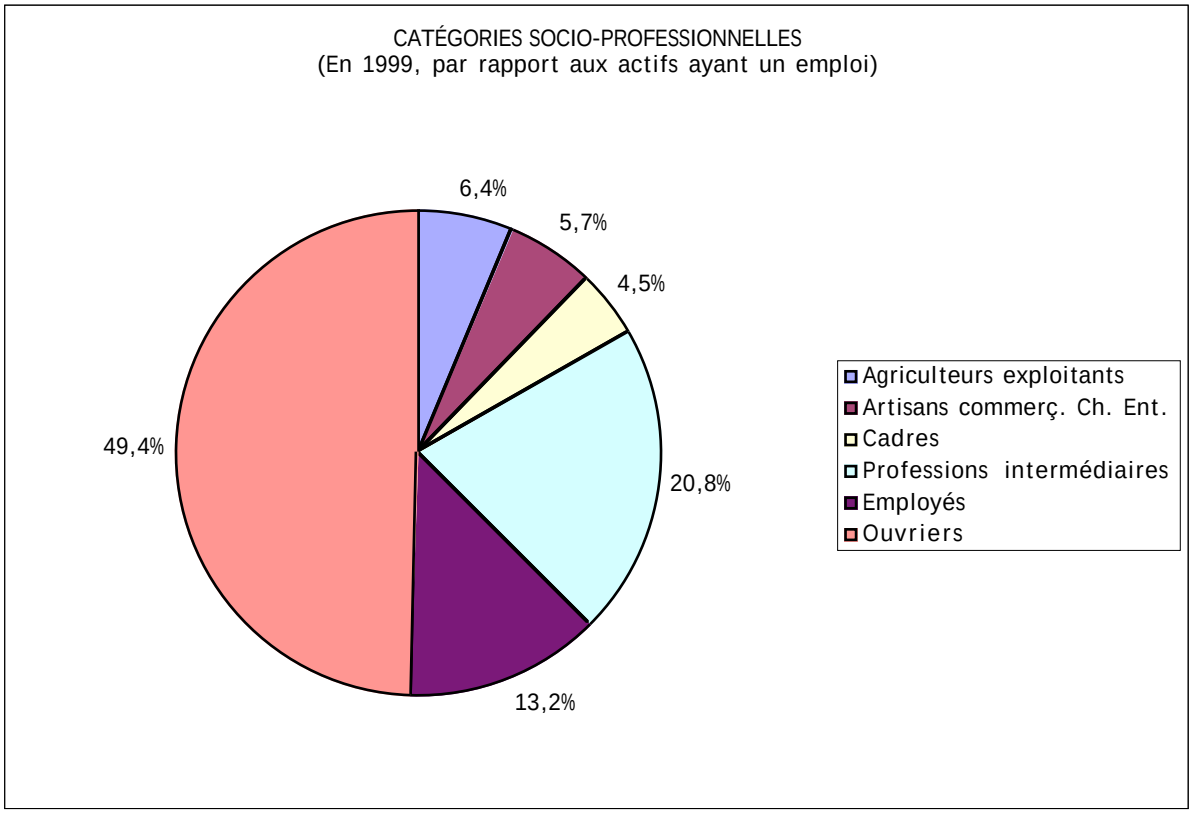
2.2.2 Les migrations alternantes et l'emploi

Les grosses entreprises de MAREUIL-SUR-AŸ emploient de nombreux actifs ne résidant pas sur la commune. D'après les chiffres des entreprises les plus importantes, le rapport est par exemple de 43 employés résidant dans la commune (12,4%) pour 303 employés venant d'une autre commune (87,6%).
Ce rapport indique que les actifs employés sur la commune semblent en difficulté de trouver un logement à proximité de leur travail.

2.2.3 L'évolution de l'emploi par activités

L'industrie et l'agriculture dominent très nettement.
L'activité industrielle correspond à quelques grandes usines mais également à de nombreuses activités liées au champagne (distilleries…).
L'activité agricole est fortement représentée elle aussi, en raison de la main d'œuvre nécessaire à la culture de la vigne.

2.2.4 Les catégories socioprofessionnelles



Les ouvriers représentent une grande majorité des différentes catégories professionnelles. Ceci correspond à la main d'œuvre des grandes industries ainsi que les nombreux ouvriers travaillant dans les domaines viticoles ou les entreprises de transformation et de conditionnement du champagne. Les exploitants agricoles et viticoles sont également nombreux par rapport à la moyenne nationale. Les domaines sont en effet pour la plupart de petite taille, ce qui entraîne un morcellement en nombreuses exploitations.

2.2.5 Les activités

L'agriculture et la viticulture

Les terres cultivées occupent une vaste partie du territoire communal, mais ne représentent qu'une faible importance économique par comparaison à la vigne.
Seuls deux agriculteurs sont domiciliés dans la commune. Ces exploitations sont tournées vers les grandes cultures (céréales essentiellement). Mais l'une d'elles est en réalité une exploitation mixte, tirant également partie de la vigne.
La vigne représente directement 72 emplois selon l'INSEE sur les 608 actifs que compte la commune (RGP 1999). Ceci correspond à 36 chefs d'exploitations, 8 cadres et contremaîtres et 28 ouvriers.

Les activités artisanales et industrielles

Les plus grosses entreprises industrielles et artisanales sont directement liées à l'activité Champagne. Le secteur industriel regroupe 337 emplois, soit 60% des emplois de la commune.
On trouve ainsi des négociants, éleveurs et vinificateurs (7 enseignes) mais également des distilleries (2 enseignes). Certaines de ces activités nécessitent des équipements industriels importants. Plusieurs installations sont soumises à déclaration ou à autorisation.
La distillerie Goyard (production d'eau-de-vie naturelle) est implantée sur la commune et génératrice d'emplois.
Le conditionnement du champagne représente également une forte importance économique.
L'usine Alcan (ex-Péchiney) est le plus gros employeur de la commune avec 163 employés. Elle produit divers éléments indissociables de la production du champagne : capsules de surbouchage (premier producteur mondial), filtres à poussières pour les installations industrielles… D'autres industries sont également liées à la production de champagne, comme Sparflex (ex-Voye Coquillard), 25 employés, pour la production de capsules et de feuilles d'habillages pour les bouteilles. Les petites entreprises sont également présentes sur le marché du conditionnement, comme la société Janin (menuiserie bois et plastique).
On trouve également à MAREUIL-SUR-AŸ quelques entreprises artisanales, notamment de second œuvre (menuiserie, électricité, serrurerie). Les entreprises de construction concernent ainsi 56 emplois (RGP 1999).





Les établissements de champagne

Les commerces et les services

La présence du vignoble se traduit également par des commerces spécialisés avec notamment trois sociétés de vente de gros de boissons.
Quelques commerces de proximité sont regroupés dans le centre du village : une boulangerie/pâtisserie, un tabac/marchand de journaux, une superette, un salon de coiffure, un institut de beauté…



Commerces autour de la place du Général De Gaulle

Un garage et une casse-auto sont également présents dans les quartiers périphériques.

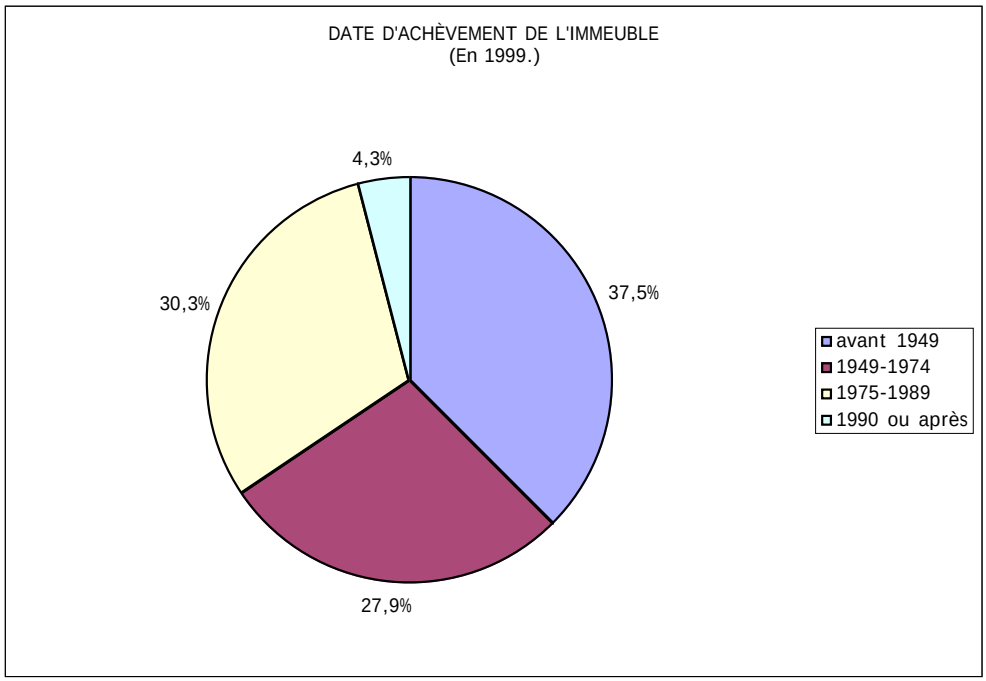
Les activités associatives

La commune compte 14 associations, ce qui illustre une forte activité associative :

- Associations sportives (football, tir à l'arc, billard, tennis, tennis de table, gym, gym adaptée)
- Associations à caractère social et de mémoire (Maison de Mareuil, Famille Rurale, Club des Anciens, Amicale des Anciens Combattants)
- Associations religieuses (Les Amis de Notre-Dame du Gruguet et de l'église St Hilaire, Confrérie Saint-Vincent, Confrérie Saint-Éloi)
- Association des Parents d'Élèves.

2.3 LE LOGEMENT

2.3.1 Ancienneté du parc immobilier



La proportion de logements récents, postérieurs à 1990, est faible (4,3%) par rapport à la moyenne nationale (10,3%). Ceci exprime la difficulté de la commune à offrir des secteurs à l'habitat depuis une décennie.

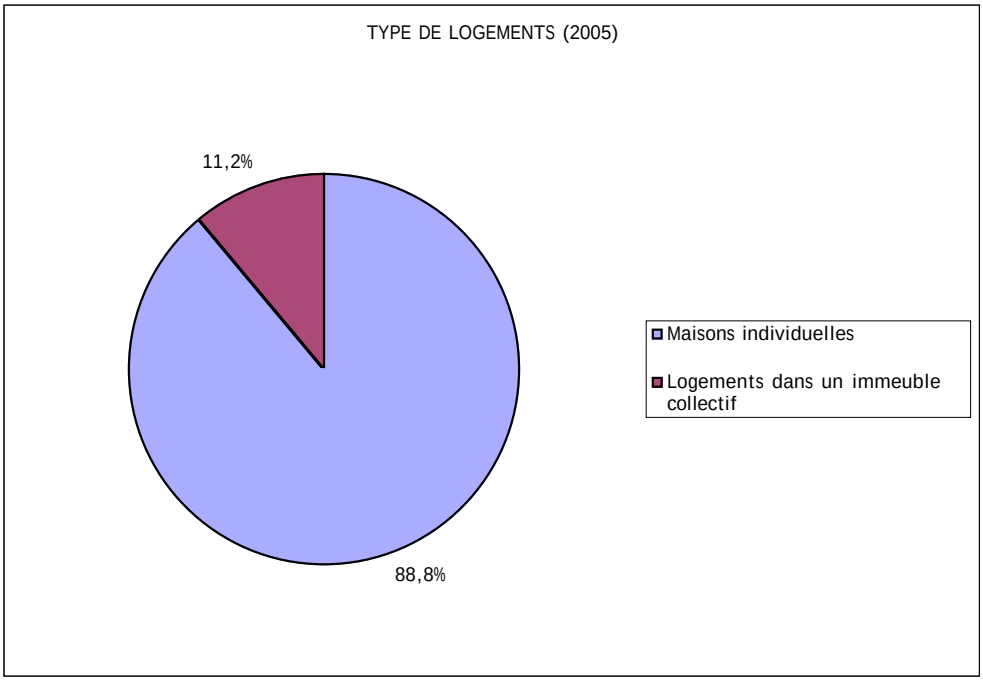




Habitat ancien et exemple de bâtiment récent en centre-ville

Rue René Chayoux/rue Duval : 1955
Les allées du Parc : 1960
Les Arpents/la pépinière : 1980
La Mandelette : 2002-2004

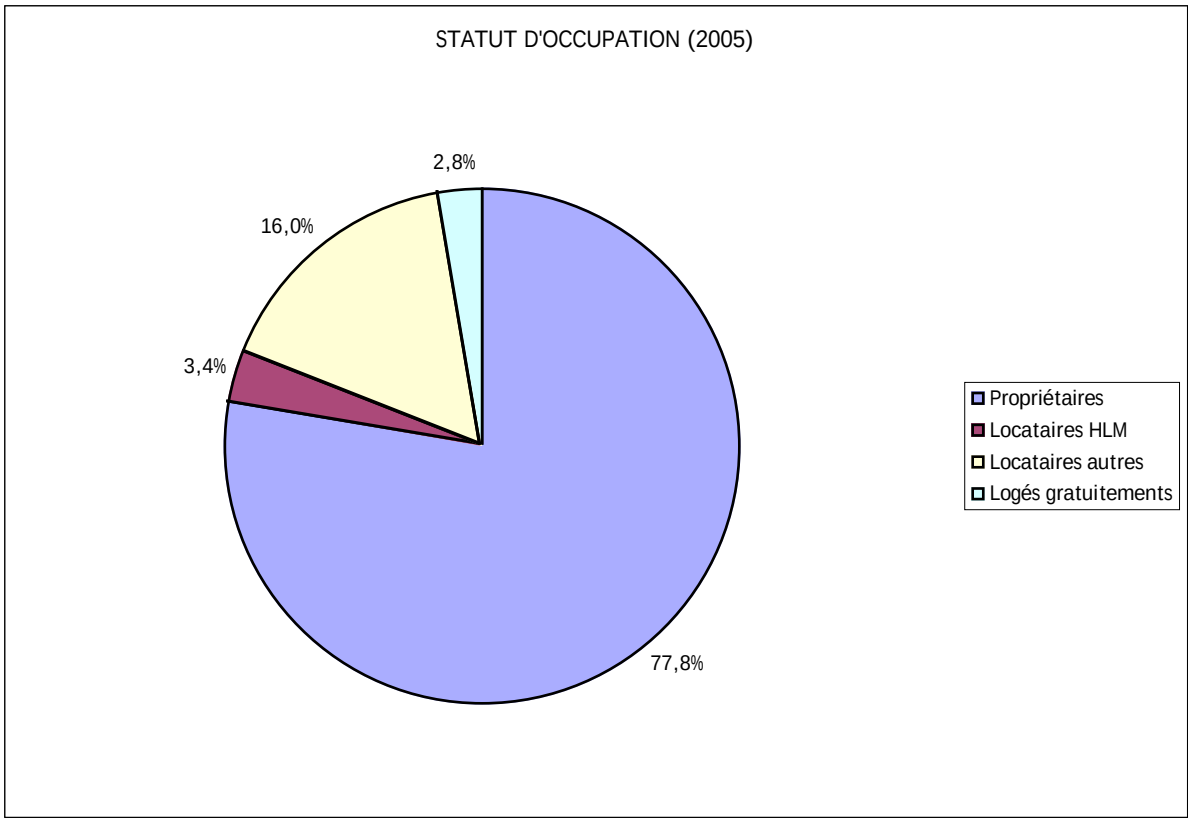
2.3.2 Type de logements



À Mareuil, la proportion de maisons individuelles est très forte (quasiment 90%), tandis que ce rapport est à peu près équilibré à l'échelle nationale (55% contre 45% environ). Ceci exprime bien le caractère rural de la commune. Il s'agit cependant d'un habitat individuel dense, composé majoritairement de maisons mitoyennes. Mais il dénote également une consommation d'espace importante des zones récentes d'habitat, alors que les réserves foncières sont très limitées.



Habitat individuel dans le quartier de la Pépinière et un exemple de bâtiment collectif récent dans le lotissement les Arpents

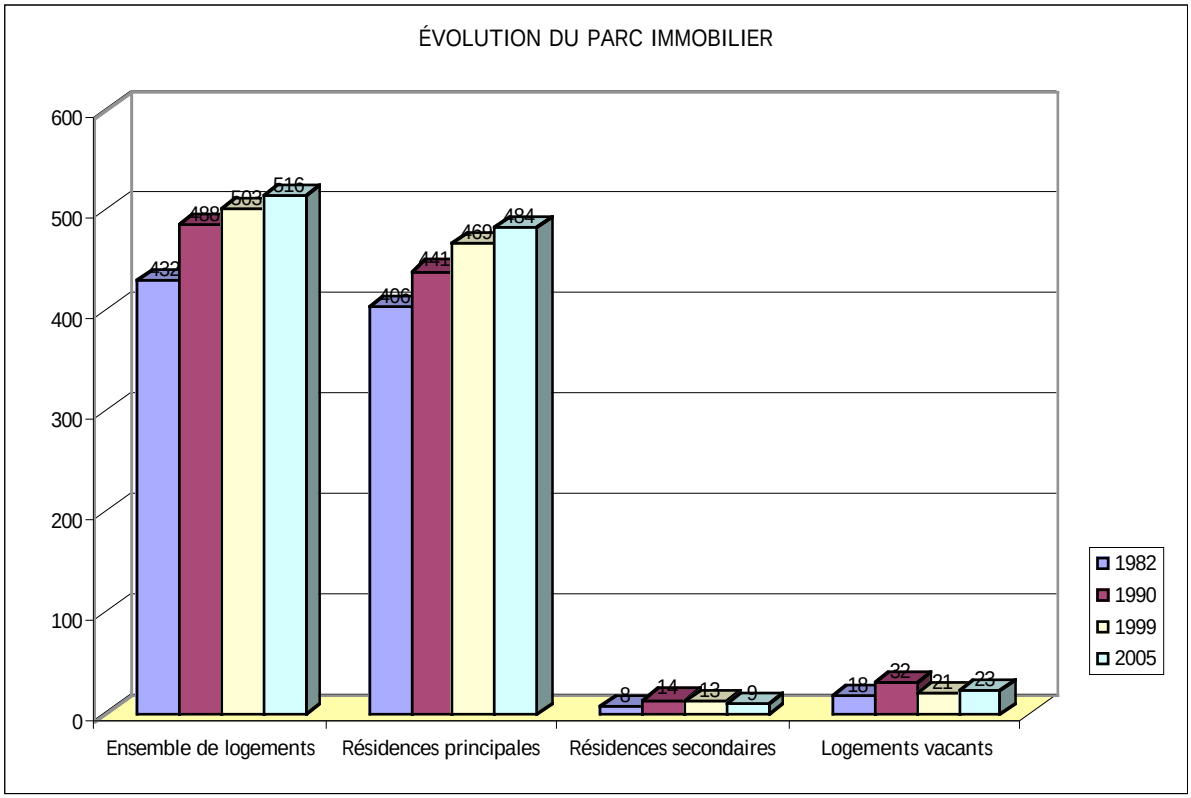


Le nombre de propriétaires est important et correspond à une population stable.

2.3.3 Confort des logements

ELEMENTS DE CONFORT	TOTAL RÉSIDENCES PRINCIPALES
Avec chauffage central	86,4%
Sans chauffage central	13,6%
Ni baignoire, ni douche	1,3%
Deux salles d'eau	8,7%

2.3.4 Évolution du parc immobilier



Un effort régulier est apporté depuis 1982 pour augmenter le nombre de logements. On constate cependant un ralentissement entre 1999 et 2005. En effet, face à la pénurie de terrains disponibles, la commune peine à proposer de nouveaux logements pour accueillir de nouveaux habitants. Ceci se traduit également par une faible proportion de résidences secondaires et de logements vacants.

Parallèlement, la municipalité n'a pas souhaité augmenter de façon excessive rapidement la population mais plutôt dans des proportions raisonnables, afin que les nouveaux venus s'intègrent parfaitement dans le village et y prennent leurs racines.

2.4 LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2.4.1 Les équipements communaux et intercommunaux

Les structures intercommunales

MAREUIL-SUR-AŸ appartient à la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne dont la création date du 16 décembre 1992. Cette structure regroupe 12 communes pour une population totale de 11 360 habitants (RGP 1999) et prend en charge un certain nombre de compétence d'intérêt communautaire.
Elle a ainsi les compétences suivantes :

- Aménagement de l'espace

-Élaboration et suivi d'une Charte de Pays
-Élaboration et révision du SCOT d'Épernay et de sa Région
-Études et acquisitions de réserves foncières et mobilières pour la mise en œuvre d'opérations communautaires
-Mise en place de transports collectifs
-Prise en charge du transport scolaire (en lieu et place des syndicats mixtes déjà existants, comme le Syndicat Mixte Intercommunal Scolaire d'Aÿ)

- Actions en faveur du logement

La communauté de Communes souhaite se doter de compétences relatives au logement social et aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.)

- Développement économique

Aménagement, entretien et gestion des zones d'activités relèvent des compétences communautaires. Toutes les zones financées par les collectivités publiques sont concernées.

- Protection et Mise en valeur de l'environnement

La communauté de communes prend en charge l'alimentation en eau potable (création et entretien des réseaux, production et distribution), l'assainissement dans les zones urbaines, l'éclairage public, la distribution d'électricité et la collecte des déchets ménagers (collecte, valorisation et traitement des déchets ménagers et assimilés).

- Action sociale

Le suivi d'un certain nombre de prestations sociales est d'intérêt communautaire : Aide sociale obligatoire, aides aux familles en difficultés, Revenu Minimum, d'Insertion (RMI), mesures d'Appui Social Individualisé (ASI), soutien au service de coordination gérontologique et aux actions menées en faveur du maintien des personnes âgées à domicile, service de repas à domicile pour personnes âgées…

- Patrimoine, culture, sport et tourisme communautaire

-Création, aménagement et gestion d'équipements culturels et sportifs, dans une logique communautaire,
-Entretien des édifices religieux,

-Participation aux manifestations culturelles,
-Création, aménagement et gestion d'équipements touristiques, s'inscrivant dans une cohérence à l'échelle communautaire.
-Sont d'intérêt communautaire : l'Office du Tourisme d'Hautvillers, la Halte nautique et l'aire de stationnement de camping-cars de MAREUIL-SUR-AŸ…

- Secours et incendies

Prise en charge des personnels, des équipements et moyens de lutte contre les incendies.

- Gens du Voyage

Aménagement et entretien des aires d'accueil situées sur la Communauté de Communes selon le schéma départemental. Participation aux opérations d'aménagement à l'extérieur de la Communauté de Communes si elles participent à une amélioration au fonctionnement des aires communautaires.

Établissements scolaires

La commune compte une école maternelle et une école élémentaire. Ces deux écoles disposent d'une garderie.
L'école maternelle est composée de quatre classes : très petite section (10 enfants), petite section (14 enfants), moyenne section (20 enfants) et grande section (12 enfants)

L' école élémentaire, accueillant 65 élèves, regroupe trois classes :
- 1 classe de 26 élèves regroupant CP et CE1,
- 1 classe de 23 élèves regroupant CE2 et CM1,
- 1 classe de 16 élèves de CM2.

La cantine scolaire, livrée en plats chauds par la commune d'Aÿ, est organisée dans les locaux de la Maison de Mareuil.



La création d'un restaurant scolaire dans des locaux adaptés est envisagée pour une ouverture en 2008.

Les études pour la réfection de la traverse d'ouest en est sont déjà bien avancées.
Le projet vise à sécuriser, en priorité, la circulation des piétons et des riverains de cet axe.

Établissements administratifs et services publics

- Équipements culturels

L'espace culturel Jean-Philippe Collard (« Maison de Mareuil ») abrite une bibliothèque, une salle de billard et accueille également de nombreuses manifestations organisées par les associations de la commune : salon du livre, salon des arts, tournoi de tennis de table, tournois de belote, lotos, danses de salon, soirées conviviales…

- Équipements sportifs

La commune accueille un parc des sports, permettant une pratique sportive variée :
- Deux terrains de football,
- Un plateau multisports,
- Deux courts de tennis,
- Une grande salle pour les cours de gymnastique et les entraînements de tennis de table,
- Un bâtiment pour le tir à la carabine et au pistolet.

Deux espaces de jeux pour enfants sont également accessibles, le premier le long du canal, le second dans le parc de sports.

- Équipements de santé

Mareuil dispose d'une pharmacie.

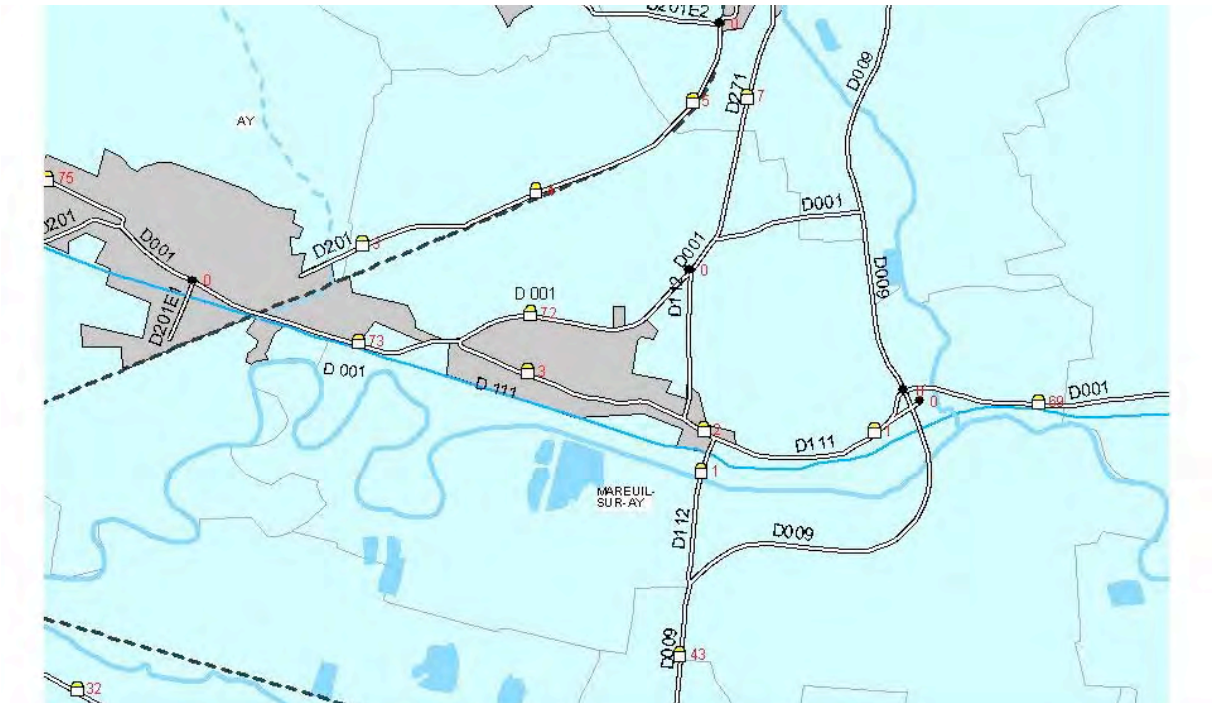
- Services et commerces

La commune accueille quelques commerces de proximité essentiels : une boulangerie pâtisserie, un tabac/marchand de journaux, une supérette.
La commune compte également un garage, un salon de coiffure et un institut de beauté.

2.4.2 Les réseaux

Les voies de communication et moyens de transport

La commune est traversée par diverses routes départementales :
- RD1, RD9 (déviation) et RD201 hors agglomération,
- RD1, RD 111 et RD112 (ancienne RD 9) en agglomération.

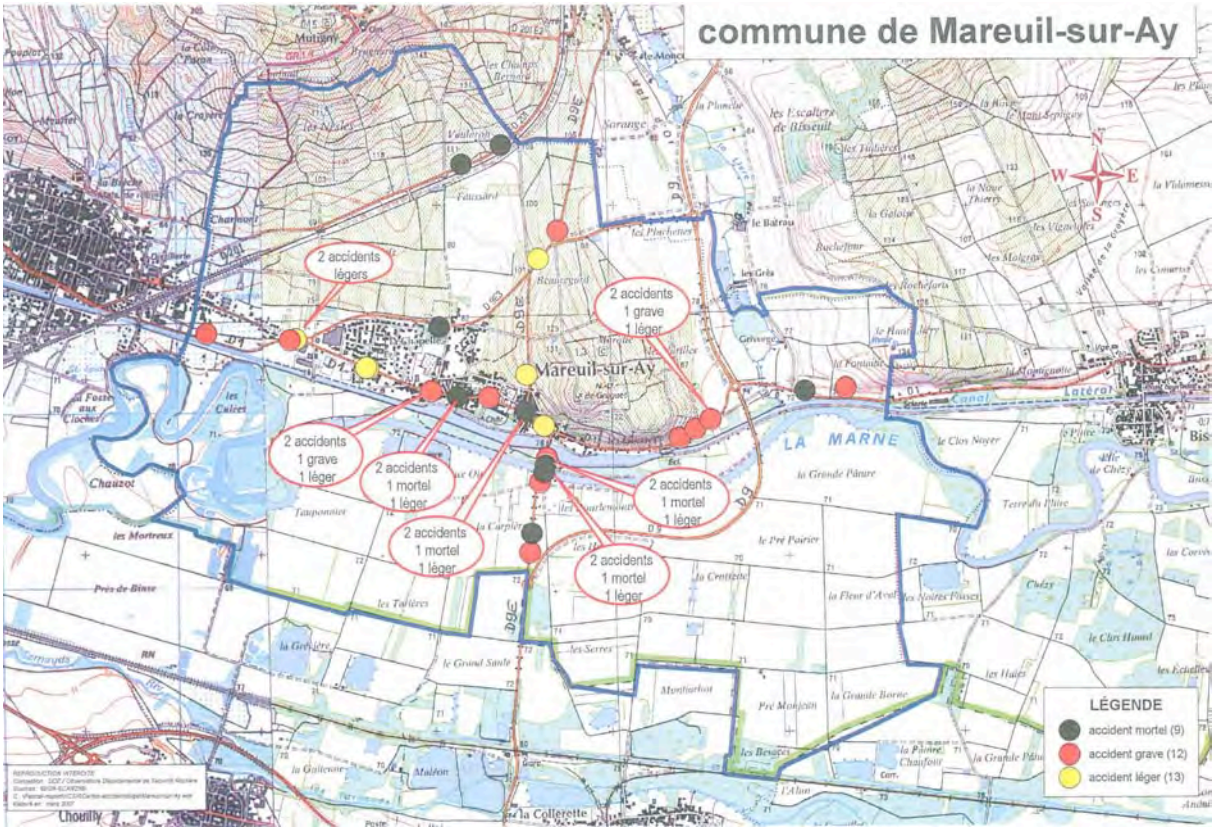


Carte des routes et chemins départementaux sur la commune de Mareuil-sur-Aÿ.

Aucune de ces voies n'est classée à grande circulation.

Il est à noter que 37 accidents corporels ont été répertoriés sur la période de 1990 à 2005. Ils ont impliqué 56 véhicules (dont 35 VL, 3 PL, 5 VU) et causé 57 victimes (dont 11 tués et 19 blessés hospitalisés et 27 non-hospitalisés).
14 de ces accidents se sont produits en agglomérations et 8 en intersection.

Suite à l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes départementales, la commune est concernée par :
- La RD 1 qui est classée en catégorie 3 et 4 selon le tronçon. Cela induit, respectivement, une zone de bruit d'une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la route sur la catégorie 3, et une bande maximale de 30 mètres de part et d'autre de la voie sur la catégorie 4.
- La RD 9 (hors déviation) et la RD 112 (ancienne RD 9 traversant le village) est classée en catégorie 3 et 4. Sur la partie en catégorie 3, le secteur défini par le bruit est défini dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la voie. Sur la catégorie 4, la bande maximale est de 30 mètres de part et d'autre de la voie.



Carte de l'accidentologie sur la commune de Mareuil-sur-Aÿ.

La commune de Mareuil-sur-Ay est également traversée par la ligne SNCF n°74 000 d'Epernay à Reims. Elle est classée en catégorie 3. Le secteur est affecté par le bruit sur une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la voie.

La ligne SNCF de Noisy le Sec à Strasbourg n°70 000 passe en limite sud de la commune. Classée en catégorie 1, cette voie impacte le territoire communal d'une zone de bruit de 300 mètres.

Ce classement est issu de l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords des voies ferrées.

Une réorganisation du réseau de transport en commun est en cours (fin 2006), pour une mise en cohérence des lignes des Communautés de Communes Epernay Pays de Champagne et de la Grande Vallée de la Marne. Cela permettrait d'assurer une desserte régulière avec un bus par 1/2 heures en heure de pointe et un bus par heure en heure creuse. 18 allers-retours sont ainsi prévus chaque jour.

Les transports scolaires, organisés par le Syndicat Mixte Scolaire d'Aÿ, dépend de la communauté de communes. Ils desservent notamment le collège d'Aÿ et les différents établissements scolaires d'Epernay.

L'alimentation en eau potable

La commune de Mareuil sur Ay ne possède pas de captage AEP sur son territoire. Elle est alimentée par le SJAEP de production de Bisseuil, qui possède 4 puits situés sur le territoire de Bisseuil.
Cependant, la commune de Mareuil sur Ay est concernée par le périmètre de protection de captage en eau potable de la commune de Chouilly (commune limitrophe) dénommé «Le

Grand Briquet » qui est constitué de 4 puits. L'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) du 20 juin 2003 prévoit des prescriptions réglementaires applicables aux zones délimitées par des périmètres de protection du captage (rapport hydrogéologique et arrêté préfectoral joints en annexe).

Par ailleurs, le territoire de la commune de Mareuil sur Ay dispose de forages.

La directive cadre européenne sur l'eau (DCE) donne obligation d'arriver à un bon état écologique et physico-chimique tant des eaux superficielles que des nappes souterraines d'ici à 2015. La commune doit se soumettre aux obligations figurant au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine Normandie.

L'assainissement

Il n'existe pas de station d'épuration sur la commune. La station d'épuration (réseau séparatif) situé sur le territoire communal d'Ay assainit les eaux usées de Mareuil sur AY.
Un projet pour la création d'une nouvelle STEP sur le même site dans le cadre d'une mise aux normes, est actuellement en cours.
Au titre de l'arrêté du 21 juin 1996, de la circulaire du 17 février 1997 et de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, tout projet de construction d'habitation devra être implanté à plus de 100m de cette station d'épuration.

Les déchets

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers de la Marne approuvé le 18 juin 1996 a fait l'objet d'une révision adoptée par la commission consultative lors de sa séance du 25 juin 2002.
Il a été approuvé le 18 décembre 2003 par arrêté préfectoral. Ce plan a
pour objet
- De prévenir ou de réduire la production et la nocivité des déchets, notamment en agissant sur la fabrication et sur la distribution des produits;
- D'organiser le transport des déchets et de le limiter en distance et en volume;
- De valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute action visant à obtenir à partir des déchets des matériaux réutilisables ou de l'énergie,
- D'assurer l'information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique des opérations de production et d'élimination des déchets, sous réserve des règles de confidentialité prévues par la Loi, ainsi que sur les mesures destinées à en prévenir ou à en compenser les effets préjudiciables.


Intégration paysagère des conteneurs.

2ème PARTIE : CONTRAINTES PARTICULIERES

1. LES CONTRAINTES NATURELLES

1.1 Inondations

La connaissance actuelle du risque hydrologique est fondée essentiellement sur les relevés des zones inondées lors des crues de 1910 et 1955, qui sont représentées sur la carte jointe ci-après 'Cartes des contraintes'.

Une partie du territoire de la commune de Mareuil sur AY est soumise à des risques d'inondation mis en avant par le plan des surfaces submersibles (PSS) «Rivière de Marne Domaniale - partie domaniale comprise entre Vitry le François et Epernay - zones submersibles ». Ce plan fait apparaître deux types de zones : zone A dite de grand écoulement et zone B dite de stockage.
Le secteur N.c qui autorise les camping-cars se situe dans la zone inondable. Cependant, celle-ci a été remblayée et n'est donc plus inondable malgré le fait qu'elle soit affiché dans le PSS.

Les risques d'inondation sont également mis en avant par l'atlas des zones inondées en avril 1983, réalisé conjointement par l'Entente interdépartementale pour l'aménagement de la rivière Marne et ses affluents et l'agence financière de bassin Seine-Normandie.

La commune est également concernée par le règlement d'annonce des crues du département de la Marne qui a été approuvé le 27 janvier 1995 par arrêté préfectoral. Il précise notamment les informations à transmettre aux localités du département concernées par les crues de la Marne, la Saulx, l'Ornain, la Seine et l'Aisne.

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation est en cours de prescription sur le secteur d'Epernay.

La commune a fait l'objet d'arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle.

Inondations et coulées de boues	Du 01/04/1983 au 30/04/1983	Arrêté du 16/05/1983
Inondations par remontées de nappe phréatique	Du 24/03/1988 au 26/03/1988	Arrêté du 10/06/1988
Inondations, coulées de boues et mouvements de terrains	Du 25/12/1999 au 29/12/1999	Arrêté du 29/12/1999

Atlas de Zone Inondable

Aléa	Nom de l'AZI	Diffusion le
Inondation	La Marne (secteur d'Epernay) - PPR Epernay	01/01/2004

1.2 Barrage-réservoir Marne

Le risque barrage est un événement accidentel se produisant sur un ouvrage «grand barrage », comportant à la fois un réservoir d'une capacité égale ou supérieure à 15 millions de m3 et une digue d'une hauteur d'au moins 20 mètres. La manifestation du risque barrage est la rupture de digue. Cette rupture, qu'elle soit partielle ou totale, entraînerait le déferlement d'une onde de submersion, plus ou moins importante, provoquant en aval une inondation.

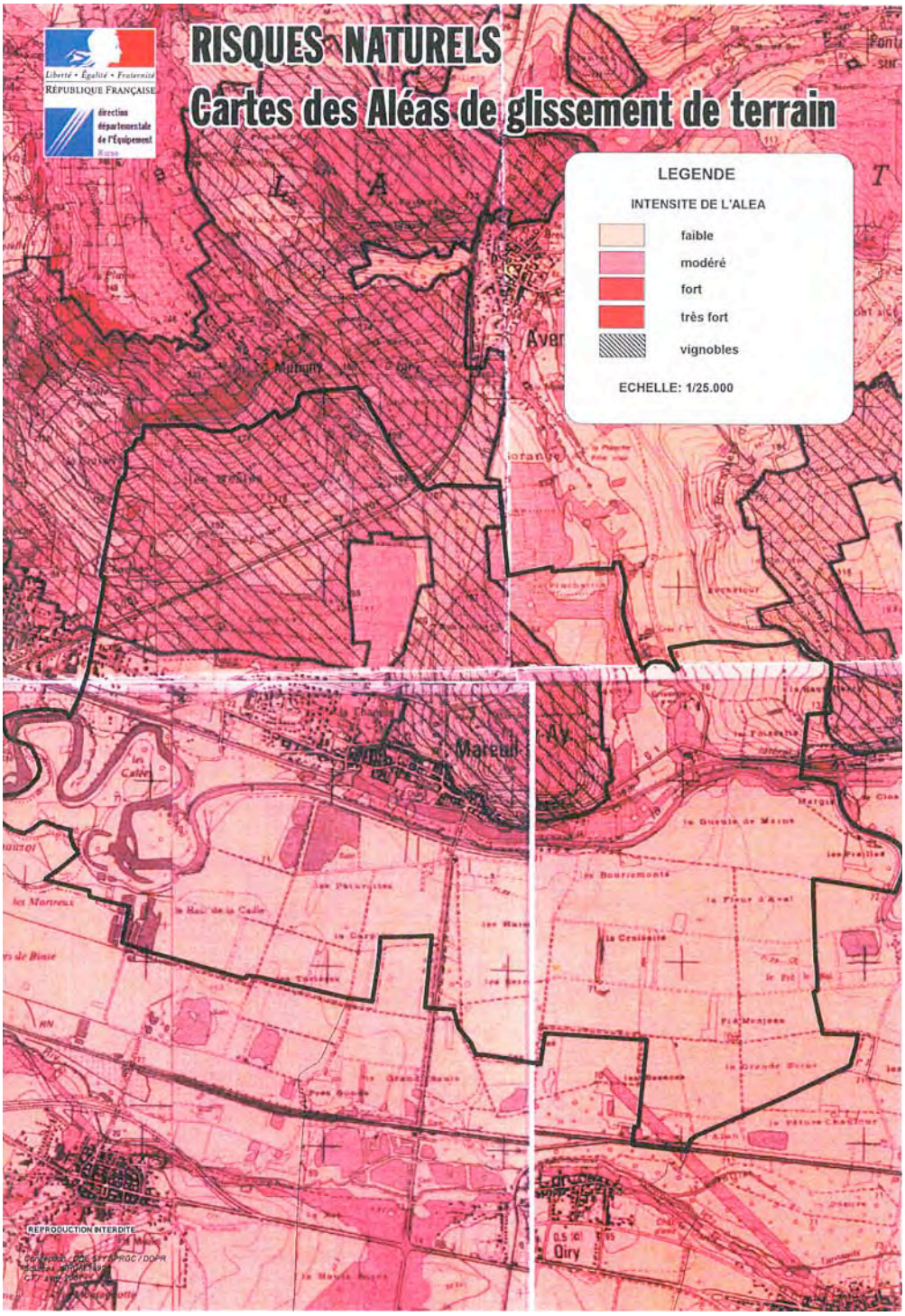
La commune de Mareuil sur Ay est concernée par la rupture de la digue des Grandes Côtes (dite « digue Nord »), située au Nord du Lac du Der.

Le tracé de l'onde de submersion a été approuvé par le Comité Technique Permanent des barrages, lors de sa séance du 06 avril 2004.

Plusieurs zones ont été déterminées - une zone de proximité immédiate et une zone d'inondation spécifique (en aval de la précédente) pour laquelle la commune est concernée.

1.3 Glissement de terrain

L'étude théorique réalisée par le B.R.G.M. en 1992, à l'échelle de la région du vignoble champenois, a déterminé des classes d'aléa modéré à fort de glissement de terrain, voire très fort au Nord de la commune.



Carte des Aléas de glissement de terrain.

2. LES CONTRAINTES TECHNOLOGIQUES

2.1 Permis miniers

Le territoire n'est couvert par aucun permis de Recherche.
Cependant la commune est concernée par le Permis «H» dit «Permis de Plivot » (recherche d'hydrocarbure liquides ou gazeux). Une demande du 10 avril 2006 pour une durée de 5 ans a été instituée par arrêté du 22 octobre 2007.

2.2 Installations classées soumises à autorisation :

- Société ALCAN PACKAGING CAPSULES (imprimerie, presse édition, photocopie) autorisée par arrêté préfectoral du 08 juin 2001

- Société FL AUTO (récupération, dépôt de ferrailles) autorisée par arrêté préfectoral du 02 mars 1999

- Société GOYARD (distillerie d'alcool et d'eau de vie) autorisée par arrêté préfectoral du 23 janvier 2004

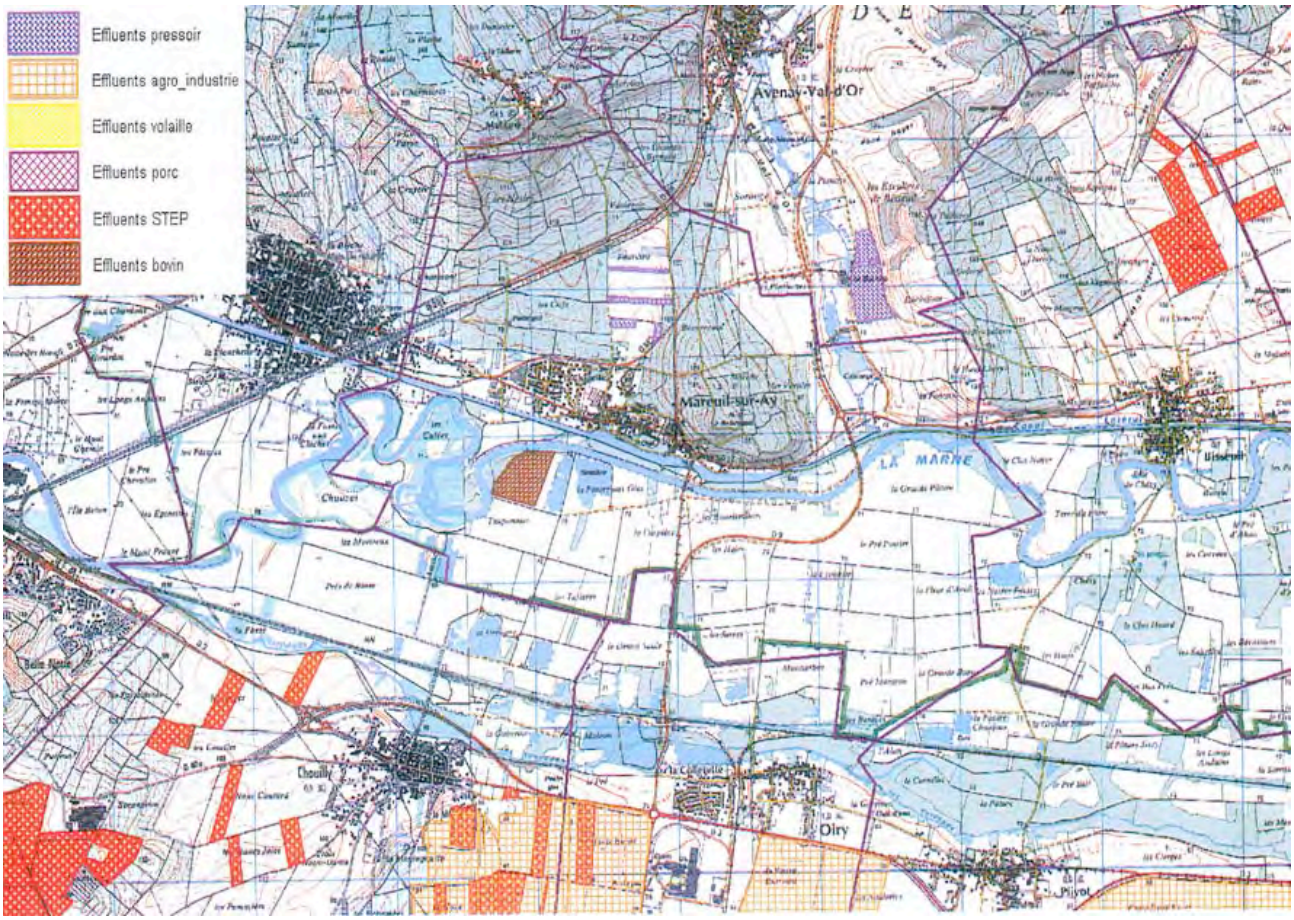
- Société EBV (installation de production électrique à partir de moteur à gaz et de turbine à vapeur d'une puissance électrique de 12,545 MW utilisant du marc de raisin comme combustible) autorisée par arrêté préfectoral du 26 mars 2008.

2.3 Sites et sols pollués

La société FAUCHE (ex. SUPERFINEST) est répertoriée sur le site BASOL comme site et sol pollués.

2.4 Epandages

La commune est concernée par des épandages d'effluents de pressoirs et d'effluents de bovins.



Source : DDAF

Élevages dont les épandages d'effluents sont réalisés sur le territoire communal.

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

2.5 Bâtiments d'élevage

Le règlement sanitaire départemental prévoit le respect d'une distance minimale vis-à-vis des habitations :

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

Commune de MAREUIL-sur-AŸ
Révision du P.L.U.
CARTE DES CONTRAINTES

- *LIMITES DE FINAGE*
- *ROUTES DÉPARTEMENTALES*
- *VOIES FERRÉES*
- *COURS D'EAU*
- *LIGNES HAUTES TENSIONS*
- *PÉRIMÈTRE DE CAPTAGE RAPPROCHÉ*
- *ZONES SUBMERSIBLES*
- *PROTECTION PATRIMONIALE*

(Fond de carte: source IGN 1/25000)

N

0 250 500 m

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

Carte des contraintes

RAPPORT DE PRESENTATION

3ème PARTIE : OBJECTIFS DE LA REVISION

1. RAPPEL DES MOTIVATIONS AYANT PRECEDEES LA REVISION DU P.L.U

1.1 Les objectifs urbanistiques

Les objectifs de cette révision consistent en :

- Le développement de nouvelles zones d'urbanisation pour l'activité et l'habitat,
- Un toilettage du zonage, des emplacements réservés et du règlement en tenant compte des grandes orientations exposées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

1.1.1 Les zones urbaines

Les objectifs d'aménagement retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont les suivants :

- Reconquérir le centre par une restructuration de l'existant et un renouvellement urbain.
- Préserver le caractère spécifique du centre ville dans un souci de maintien de la qualité du cadre urbain à travers la création d'une ZPPAUP.
- Requalifier la RD 111 sur toute la traversée du village.
- Mettre en valeur les deux places principales situées le long de la RD 111.

- Permettre le développement des exploitations agricoles et viticoles et renforcer le développement économique de ce secteur en y associant l'activité touristique.
- Développer l'économie par l'ouverture de nouvelles zones dédiées aux activités artisanales et commerciales.
- Encourager l'activité commerciale et les services de proximité.
- Favoriser le développement touristique fluvial par la mise en valeur du port.

- Regagner le centre ville en s'appuyant sur les principes de renouvellement et de densification urbaine.
- Créer de nouveaux sites destinés à l'habitat pour répondre aux demandes de nouveaux logements, tout en préservant les domaines agricoles et les espaces naturels.
- Créer des équipements publics (cantine intercommunale) et rénover l'existants (Mairie).

- Améliorer les liaisons inter-quartiers, avec des circulations à l'échelle de la ville tout en perpétuant leurs spécificités.
- Développer les transports en commun à l'échelle intercommunale (projet CCGVM).
- Organiser la fréquentation et l'accueil touristique.
- Intégrer une réflexion HQE et développement durable dans les futures zones d'habitat.

Pour réaliser ces objectifs, un découpage en sept zones urbaines et à urbaniser sur tout le territoire de la commune a été effectué. Sur chacune d'entre elles s'applique un ensemble de dispositions réglementaires constitué par la combinaison des règles d'urbanisme.
Les règles d'urbanisme sont formées par l'ensemble des prescriptions relatives à l'affectation des sols, à la desserte par les réseaux, à la forme et à la surface des parcelles, à l'implantation, à l'emprise au sol, à l'aspect extérieur des constructions, au stationnement et aux espaces verts.

1.1.2 Les zones naturelles et agricoles

La satisfaction des besoins en matière d'urbanisation doit tenir compte de la vocation naturelle très marquée de la commune. Elle ne doit pas compromettre, ni la valeur de ses terres, ni l'équilibre du milieu naturel.
La commune souhaite à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, préserver les sites naturels remarquables tout en les mettant en valeur. Une attention toute particulière est accordée aux coteaux viticoles, aux vallées de La Marne et de La Livre.

Des objectifs de mise en valeur du patrimoine naturel sont établis dans le PADD :

- Compléter le réseau de circulation douce par la conquête des chemins de halage le long du canal tout en mettant en valeur le paysage lié à l'eau.
- Mettre en valeur le paysage et préserver son potentiel environnemental.
- Maintenir la fonctionnalité et la biodiversité des milieux par la mise en oeuvre de protection et gestion appropriées.
- Protéger et maintenir la diversité des paysages en passant, entre autres, par un plan paysage et des schémas d'orientations paysagères.

La recherche d'un équilibre entre ces différents impératifs se traduit par :
- La préservation des espaces viticoles, en particulier ceux classés en AOC (classement particulier au zonage).
- la préservation des espaces naturels sensibles comme les Z.N.I.E.F.F,
- la protection des espaces de culture par le classement approprié,
- le classement en espaces boisés classés, des espaces naturels de qualité qu'il faut préserver.

2. CONCRETISATION DES OBJECTIFS DE LA REVISION DU P.L.U

2.1 L'évolution du zonage du P.L.U

Au niveau du zonage et du règlement, l'évolution de la législation (mise en application de la loi SRU) nécessite une mise à jour de l'ensemble des documents constitutifs du dossier. Elle se traduit par une re-dénomination des zones et des secteurs. Hormis un recalage des limites de zone, la création de certaines d'entre elles sont l'expression du projet d'aménagement et de développement durable.

Sur le plan de zonage, des espaces « végétations à planter » correspondent aux « Espaces Boisés Classés à créer » du POS ». Cependant, pour des raisons de faciliter d'entretien de ces espaces, la clause Espaces Boisés Classés est supprimée.

Zone UA

Cette zone correspondait au centre ancien accueillant les fonctions d'habitat, de commerce, de services et de bureaux. Cette zone est entièrement conservée dans le P.L.U.

Zone UB

Cette zone correspondait à la zone urbaine située à proximité immédiate du centre. C'est une zone d'extension destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, d'activité, d'équipement et de services.
Certaines limites de cette zone sont légèrement modifiées.

- Des parties sont reclassées au profit de zones agricoles au niveau des lieux-dits 'La Remissonne' et 'Sur les Fossés'. Cela permet de recaler au mieux la surface dédiée à la vigne inscrite dans l'aire d'appellation d'origine contrôlée « Champagne » et « Coteau champenois ». Au lieu-dit 'Sur les Fossés', la construction existante est inscrite en zone agricole car la commune souhaite affirmer une volonté de conserver cet espace dédié à l'activité viticole.
- Au nord du lieu-dit « la Rémissonne » la limite est légèrement modifiée au détriment de la zone agricole afin d'être cohérent avec les parcelles habitées.
- La zone est légèrement étendu au lieu dit 'La Dure' afin d'englober la totalité des parcelles construites.
- Au niveau de 'La Fosse à Loup', la Zone UB est légèrement augmentée afin d'intégrer la totalité de la propriété dans la même zone. (parcelles 393-396).
- Au niveau 'du Bas de la Dure' le triangle est reclassé en zone naturelle car cet espace est difficilement urbanisable, les parcelles étant trop étroites.

Zone UC

C'est une zone à vocation d'habitat et d'activités. Cette zone d'extension est très diversifiée tant dans la configuration du bâti que dans ses formes urbaines.

Certaines limites de cette zone sont légèrement modifiées :

- Au lieu dit 'La Croix de Bas', l'ancienne zone 1NAH du POS est reclassée car elle correspond à des jardins. La limite réajustée correspond également à celle de l'aire AOC.
- Au lieu dit 'la Carrière d'Athis', la zone UC est modifiée au profit de la zone A.v pour se coller au plus près de la limite de l'aire AOC.
- Au lieu dit 'Les sept Arpents', la zone UC a été agrandie autour des parcelles bâties qui correspondent aujourd'hui à une habitation, au détriment de la zone NC a du POS. D'autre part la départementale RD 1 a également été englobée dans la zone pour une cohérence de zonage.

- Les zones 1NA H du POS situées à l'arrière du cimetière et au carrefour entre le chemin rural dit du Cheminet et la rue des Carelles sont inscrites à la zone UC du PLU car elles sont aujourd'hui construites.

Zone UE

C'est une zone urbaine à vocation d'équipements collectifs d'ordre scolaire, culturel, sportif et de loisirs. Elle est conservée telle que dans le P.L.U., ses limites sont inchangées.

Zone UI

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des établissements industriels, artisanaux, commerciaux ou de services, ainsi que les bâtiments d'habitations strictement nécessaires au fonctionnement des activités implantées sur la zone.
La zone 1NA I du POS au lieu-dit 'Bessin' a été intégrée à la zone UI du PLU, car elle est aujourd'hui construite.
Une parcelle située au lieu-dit « Bessin » (n°862) a été intégrée en zone UI pour l'extension de l'activité.

Ancienne zone 1NA H et nouvelle zone 1AU

C'est une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension, sous forme organisée, de l'habitat et des activités traditionnelles compatibles avec l'habitat.

Elle est reconduite dans le P.L.U. sous le nom de 1AU (loi S.R.U.).

Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements compatibles avec l'aménagement d'ensemble de la zone. La zone 1AU doit faire l'objet d 'une conception d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases sont toutefois possibles. Les zones 1AU font l'objet d'orientations d'aménagement particulières.

Les limites de la zone sont modifiées :
- Seule la zone 1NA H du POS à l'ouest de la commune entre les deux zones UI est conservée telle que dans le PLU (Lieu-dit Bessin), mis à part la parcelle 862, intégrée à la zone UI attenante pour l'extension de l'activité.
- Les autres ont été intégrées à la zone UC du PLU, car elles sont aujourd'hui construites ou en jardin privatif.

Une nouvelle zone 1 AU est ouverte au lieu-dit 'Les sept Arpents' le long de la départemental RD1 dans le prolongement de l'urbanisation existante au détriment de la zone agricole, dans une partie qui n'est pas classé dans l'aire AOC.
Elles permettent de répondre à la demande des nouveaux terrains à bâtir, et aux besoins des ménages.

Ancienne zone 2NA

Elle n'est pas reconduite dans le PLU.

Ancienne zone 1NAI et nouvelle zone 1AUI

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, destinée, sous forme organisée, à recevoir des établissements industriels, artisanaux, commerciaux ou de services, ainsi que les bâtiments d'habitations strictement nécessaires au fonctionnement des activités implantées sur la zone.

Cette zone est conservée dans le P.L.U. sous le nom de zone 1 AUI (loi S.R.U.)

Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements compatibles avec l'aménagement d'ensemble de la zone. La zone 1AUI doit faire l'objet d'une conception d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases sont toutefois possibles.

Elle comprend le secteur suivant :

- 1AUI.a au lieu-dit 'Trouilly' correspondant à la future zone d'activités le long de la RD9.

Les limites de la zone sont modifiées :

- La zone 1NA I du POS au lieu-dit « Bessin »est intégrée à la zone UI du PLU, car elle est aujourd'hui équipée. La parcelle 871 est intégrée à la zone permettant l'implantation d'un projet.
- Les secteurs 1NA I.a et 1 NA I.b sont supprimés au profit de la N.p, car l'activité va être abandonnée. La zone est aujourd'hui très polluée, il est donc préférable de ne pas aggraver la situation.
- La zone 1AUI est augmentée à proximité du lieu-dit « Les dix-huit arpents » dans le prolongement de la zone UI, au détriment de la zone 2 NA du POS.
- Un nouveau secteur est créé au lieu-dit 'Trouilly' en 1AUI.a le long de la RD9 pour permettre l'accueil de la zone d'activité intercommunale, au détriment de la zone agricole NC du POS.

Ancienne zone NC et nouvelle zone A

Cette zone NC est conservée dans le P.L.U. sous le nom de zone A (loi S.R.U.)

Ce sont des zones de richesses économiques ou naturelles. N'y sont autorisées que les constructions liées à l'exploitation de ces richesses.
Elle comprend les secteurs suivants :

- A.i correspondant à une zone de stockage des eaux,
- A.v correspondant au vignoble,

Les limites de la zone agricole sont modifiées :
Reclassement en zone urbaine :

- Aux lieux-dits « La Dure », « La Rémissonne», « Sur les Fossés», la zone est légèrement réduite au profit des zones UB et UC, afin à la fois de tenir compte du parcellaire existant et des constructions déjà édifiées et le périmètre de l'aire d'appellation contrôlée. Ainsi, les recalages ont été réalisé au plus juste avec le contexte existant.
- Au lieu-dit « les sept Arpents » la zone Agricole est réduite au profit de la zone 1AU permettant d'offrir une extension de la zone d'habitat sans mordre sur l'aire AOC. Cette extension reste cohérente avec le développement urbain de la commune, en prolongement de la zone UC.
- Au lieu-dit « les sept Arpent», la zone Agricole est réduite au profit de la zone UC, pour intégrer une habitation.

Reclassement en zone naturelle :

- Au lieu-dit « Le pré de Simonnot » la zone est réduite au profit de la zone N et du secteur N.i afin d'intégrer les espaces boisés à créer et ceux existants.

Classement en zone agricole :

- Aux lieux-dits « La Dure », « La Rémissonne», « Sur les Fossés», « La Croix de Bas », « La Carrière d'Athis », « Les Basses Clefs » les terrains de la zone naturelle sont classés en zone agricole afin de coller au mieux avec le périmètre de l'aire AOC.

Ancienne zone ND et nouvelle zone N

La zone N est une zone de protection des terres naturelles. Elle comprend les terres agricoles soumises à risques d'inondation et les zones à caractère naturel des bords de Marne et du canal latéral.

Elle comprend les secteurs suivants :

- N.i correspondant à la zone inondable des bords de Marne et couvrant toute la partie sud de la commune.
- N.ic correspondant au périmètre rapproché de captage AEP.
- N.ij correspondant aux jardins en zone inondable.
- N.l correspondant à une zone naturelle de loisirs.
- N.p correspondant à une ancienne zone d'activités aux sols aujourd'hui pollués.
- N.c correspondant à un secteur permettant l'implantation de camping car.

La zone s'étend:

- Au lieu-dit « Le pré de Simonnot » la zone est augmentée au détriment de la zone agricole afin d'intégrer les espaces boisés à créer et ceux existants.
- Au lieu-dit « Le pré de Simonnot » la zone est augmentée au détriment des zones 1 NA I.a et b afin d'interdire toute construction une fois que l'activité en place abandonne le site, car ce dernier est extrêmement pollué.
- Au lieu-dit « Au Bas de la Dure », le triangle formé par la route et le canal (parcelle 777 et 696) est très difficilement urbanisable, il est donc classé en zone naturelle au détriment de la zone urbaine UB.
- La parcelle 871 (au Bessin) classée en zone naturelle au POS intégrée à la zone UI permettant l'implantation d'un projet.
- Les limites des jardins ont été recalées par rapport au parcellaire.

2.2 L'évolution du règlement du P.L.U

La mise à jour du zonage est accompagnée d'une mise à jour du règlement. Ainsi, certaines modifications sont apportées au règlement du POS dans le PLU.

Zone UA

Dans les rappels de la section 1, il est souligné le fait que les démolitions sont soumises à permis de démolir et que les clôtures sont soumises à déclaration.
Il y est ajouté l'application d'arrêtés préfectoraux concernant les zones de bruit. Enfin, il est précisé que les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble selon les nouvelles dispositions du permis de construire.

L'article UA 1 (Occupations et utilisations du sol interdites) a été complété pour éviter toutes ambiguïtés quant aux possibilités d'occupation et utilisations des sols.

L'article UA 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques), le recul minimum a été diminué de 5 à 3 mètres pour des raisons de parcellaires et de logique urbaine, car il paraît difficile dans un tissu urbain très dense de trop contraindre la construction des parcelles. De même pour la nature des clôtures.

L'article UA 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), a été simplifié dans sa rédaction pour des raisons de lisibilité et de compréhension.
Il était précisé dans le POS que, pour les constructions existantes, en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée. Cette précision n'est pas reprise dans l'article du PLU car selon l'article L111-3 du code de l'urbanisme, " *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."*

L'article UA 8 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même par propriété) a été complété pour signifier qu'il ne s'appliquait pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services techniques.

L'article UA 9 (Emprise au sol) n'est plus renseigné, car la zone UA est déjà très dense.

L'article UA 10 (Hauteur maximale des constructions) a été complété. Le PLU réglemente en plus la hauteur des pylônes supports de station radioélectrique ou radiotéléphonique en adéquation avec de la charte du PNR. Le POS réglementait différemment habitations et bâtiments d'activités. Il est modifié pour réglementer de la même façon l'ensemble des constructions de façon homogène : 12 mètres maximum de hauteur totale et 8 mètres maximum à l'égout.

L'article UA 11 (Aspect extérieur) a été complété pour illustrer au mieux les exigences en termes d'aspect extérieur de la commune. Ce complément permet d'interdire des éléments dans la continuité de ce qui avait déjà dans le POS (ex : imitation de matériaux, caissons de volet roulant) pour être en adéquation avec le paysage urbain du centre du village. D'autres sont autorisés comme l'utilisation du bois et du zinc et l'installation de panneaux solaires afin de permettre les initiatives qui vont dans le sens du développement durable et l'économie d'énergie tout en respectant l'unité architecturale du village. Les couleurs sont également réglementées pour une bonne harmonie.
La hauteur des clôtures est comprise entre 1,60 à 2 m pour être en harmonie avec l'existant. En effet, traditionnellement les murs de clôture sont relativement hauts en Champagne. Pour le

doublement des clôtures par une haie végétale, il est précisé que cette haie ne doit pas être réalisée avec une seule essence pour éviter les problèmes phytosanitaires et réduire l'impact écologique.

À l'article UA 12 (Stationnement), il est ajouté une précision concernant les stationnements liés aux activités, une place de stationnement devra être créée au minimum et le nombre de places devra correspondre aux besoins de l'activité.

Dans l'article UA 13 (espace libre et plantations), La phrase dans le POS concernant les EBC a été supprimée dans le PLU pour éviter un rappel à un article du code.

Zone UB

Les rappels : voir zone UA.

L'article UB 1 (Occupations et utilisations du sol interdites) a été complété pour éviter toutes ambiguïtés quant aux possibilités d'occupation et utilisations des sols.

À l'article UB 5 Les prérogatives concernant les caractéristiques des terrains ne sont pas reprises dans le PLU, cette règle ne résultant pas d'une contrainte technique.

L'article UB 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), a été simplifié dans sa rédaction pour des raisons de lisibilité et de compréhension.
Il était précisé dans le POS que, pour les constructions existantes, en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée. Cette précision n'est pas reprise dans l'article du PLU car selon l'article L111-3 du code de l'urbanisme, " *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."*

L'article UB 8 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même par propriété) a été complété pour signifier q'une distance 6 mètres était nécessaire entre les constructions sur une même propriété qu'il y ait un vis-à-vis ou non. Il a été précisé que cette règle ne s'appliquait pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services techniques.

L'article UB 10 (Hauteur maximale des constructions) a été complété. Le PLU réglemente en plus la hauteur des pylônes supports de station radioélectrique ou radiotéléphonique en adéquation avec de la charte du PNR.

L'article UB 11 (Aspect extérieur) a été complété pour illustrer au mieux les exigences en termes d'aspect extérieur de la commune. Ce complément permet d'interdire des éléments dans la continuité de ce qui avait déjà dans le POS (ex : imitation de matériaux, caissons de volet roulant) pour être en adéquation avec le paysage urbain du centre du village. D'autres sont autorisés comme l'utilisation du bois et du zinc et l'installation de panneaux solaires afin de permettre les initiatives qui vont dans le sens du développement durable et l'économie d'énergie tout en respectant l'unité architecturale du village. . Les couleurs sont également réglementées pour une bonne harmonie.
La hauteur des clôtures est comprise entre 1,60 à 2 m pour être en harmonie avec l'existant. En effet traditionnellement les murs de clôture sont relativement hauts en Champagne. Pour le doublement des clôtures par une haie végétale, il est précisé que cette haie ne doit pas être réalisée avec une seule essence pour éviter les problèmes phytosanitaires et réduire l'impact écologique.

À l'article UB 12 (Stationnement), par rapport au POS, il est ajouté une précision concernant le nombre de places de stationnement liés aux activités et les logements financés par l'État.

Dans l'article UB 13 (espace libre et plantations), La phrase dans le POS concernant les EBC a été supprimée dans le PLU. La phrase dans le POS concernant les EBC a été supprimée dans le PLU pour éviter un rappel à un article du code.

Zone UC

Les rappels : voir zone UA.

L'article UC 1 (Occupations et utilisations du sol interdites) a été complété pour éviter toutes ambiguïtés quant aux possibilités d'occupation et utilisations des sols.

À l'article UC 5 Les prérogatives concernant les caractéristiques des terrains ne sont pas reprises dans le PLU, cette règle ne résultant pas d'une contrainte technique.

L'article UC 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), a été simplifié dans sa rédaction pour des raisons de lisibilité et de compréhension.
Il était précisé dans le POS que, pour les constructions existantes, en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée. Cette précision n'est pas reprise dans l'article du PLU car selon l'article L111-3 du code de l'urbanisme, " *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."*

L'article UC 10 (Hauteur maximale des constructions) a été complété. Le PLU réglemente en plus la hauteur des pylônes supports de station radioélectrique ou radiotéléphonique en adéquation avec de la charte du PNR.

L'article UC 11 (Aspect extérieur) a été complété pour illustrer au mieux les exigences en termes d'aspect extérieur de la commune. Ce complément permet d'interdire des éléments dans la continuité de ce qui avait déjà dans le POS (ex : imitation de matériaux, caissons de volet roulant) pour être en adéquation avec le paysage immédiat. D'autres sont autorisés comme l'utilisation du bois et du zinc et l'installation de panneaux solaires afin de permettre les initiatives qui vont dans le sens du développement durable et l'économie d'énergie tout en respectant l'unité architecturale du village. Les couleurs sont également réglementées pour une bonne harmonie. Différents types de clôtures sont autorisés en adéquation avec l'existant.
Une précision sur la hauteur maximale des clôtures est donnée pour les rues des Carelles et de Aÿ : les clôtures pourront être similaires aux zones UA et UB, car ces rues constituent l'artère centrale du village. Leur hauteur est comprise entre 1,60 et 2 m pour être en harmonie avec l'existant.

À l'article UC 12 (Stationnement), par rapport au POS, il est ajouté une précision concernant le nombre de places de stationnement liés aux activités et les logements financés par l'État.

L'article UC 13 (Espaces libres et plantations) a été réglementé dans le PLU afin d'avoir une maîtrise de tous les éléments déterminants dans la composition urbaine.

Zone UE

Les rappels de la section 1 sont complétés en vu d'être cohérent avec les autres zones urbaines et le code de l'urbanisme.

L'article UE 1 (Occupations et utilisations du sol interdites) a été complété pour éviter toutes ambiguïtés quant aux possibilités d'occupation et utilisations des sols.

L'article UE 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) est complété avec la possibilité d'une implantation à l'alignement.

L'article UE 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) est simplifié par rapport au POS. Les bâtiments de plus de 3 mètres à l'égout doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m. les bâtiments d'une hauteur inférieure pourront s'implanter à l'alignement. Cette règle permet de ne pas construire une hauteur trop importante à proximité immédiate du lotissement attenant.

Les articles 8 et 9 ne sont plus renseignés pour ne pas trop contraindre l'implantation de bâtiments communaux.

L'article UE 10 (Hauteur maximale des constructions) a été complété. Le PLU réglemente en plus la hauteur des pylônes supports de station radioélectrique ou radiotéléphonique en adéquation avec de la charte du PNR.

L'article UE 11 (Aspect extérieur) a été complété pour illustrer au mieux les exigences en termes d'aspect extérieur de la commune. Ce complément permet d'interdire des éléments dans la continuité de ce qui avait déjà dans le POS (ex : imitation de matériaux, caissons de volet roulant) pour être en adéquation avec le paysage immédiat. D'autres sont autorisés comme l'utilisation du bois et du zinc et l'installation de panneaux solaires afin de permettre les initiatives qui vont dans le sens du développement durable et l'économie d'énergie tout en respectant l'unité architecturale du village.
Les précisions sur les clôtures du POS sont supprimées dans le PLU : le site est aujourd'hui clôturé.

L'article UE 12 (Stationnement) est allégé. Il doit correspondre aux besoins des constructions, une précision particulière pour les habitations n'étant pas nécessaire puisque la zone n'est pas vouée à ce genre de construction.

Zone UI

Les rappels de la section 1 sont complétés en vu d'être cohérent avec les autres zones urbaines et le code de l'urbanisme.

L'article UI 1 (Occupations et utilisations du sol interdites, dans le POS article UI.2) et l'article UI 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, dans le POS article UI.1) ont été complétés pour éviter toutes ambiguïtés quant aux possibilités d'occupation et utilisations des sols.

L'article UI 4, eaux pluviales, a été complété pour des soucis environnementaux.

À l'article UI 5, les prérogatives concernant les caractéristiques des terrains ne sont pas reprises dans le PLU, cette règle ne résultant pas d'une contrainte technique.

L'article UI 6, a été complété intégrant ainsi le cas d'extension de bâtiments existants ne répondant pas à la règle du recul des 5 m minimum par rapport à l'alignement.

L'article UI 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), a été simplifié dans sa rédaction pour des raisons de lisibilité et de compréhension. Il a été complété afin d'intégrer le cas d'extension de bâtiments existants ne répondant pas à la règle
Il était précisé dans le POS que, pour les constructions existantes, en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée. Cette précision n'est pas reprise dans l'article du PLU car selon l'article L111-3 du code de l'urbanisme, " *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."*

L'article UI 9 est réglementé dans le PLU avec une emprise maximale de 70% pour éviter une surdensification et permettre l'implantation d'espaces aménagés.

L'article UI 10 (Hauteur maximale des constructions) a été complété. Le PLU réglemente en plus la hauteur des pylônes supports de station radioélectrique ou radiotéléphonique en adéquation avec de la charte du PNR.

L'article UI 11 (Aspect extérieur) a été complété pour illustrer au mieux les exigences en termes d'aspect extérieur de la commune. Ce complément permet d'interdire des éléments dans la continuité de ce qui avait déjà dans le POS (ex : imitation de matériaux, caissons de volet roulant) pour être en adéquation avec le paysage immédiat. D'autres sont autorisés comme l'utilisation du bois et du zinc et l'installation de panneaux solaires afin de permettre les initiatives qui vont dans le sens du développement durable et l'économie d'énergie tout en respectant l'unité architecturale du village.
Au niveau des clôtures, seule la précision concernant le type végétation est apportée, à savoir d'essences locales pour un soucis principal d'intégration paysagère.

L'article UI 12 (Stationnements) est complété. Le nombre minimum de places de stationnement est défini selon la destination des constructions afin de « rationaliser l'offre de stationnement et de l'adapter aux besoins ».

Ancienne zone 1NAH et nouvelle zone 1AU

Les projets à réaliser dans cette zone doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans les rappels de la section 1, il est souligné le fait que les démolitions sont soumises à permis de démolir et que les clôtures sont soumises à déclaration.
Il y est ajouté l'application d'arrêtés préfectoraux concernant les zones de bruit. Enfin, il est précisé que les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble selon les nouvelles dispositions du permis de construire.

L'article 1AU 1 interdit l'activité agricole hormis viticole ce qui n'était pas le cas dans le POS. En effet, ces constructions ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone. Les entrepôts ou bâtis viticoles doivent faire partie de l'emprise foncière d'une habitation pour que la zone garde son caractère premier à vocation d'habitat.

Dans l'article 1AU 3 (Accès et voirie) du PLU, la largeur minimum de la voirie pour desservir un terrain est passé de 3,50 à 4 m, car cette zone n'étant pas construite il est préférable d'être généreux pour permettre les manœuvres des véhicules des services publics et des engins de lutte contre l'incendie.

À l'article 1AU5, les prérogatives concernant les caractéristiques des terrains ne sont pas reprises dans le PLU, cette règle ne résultant pas d'une contrainte technique.

L'article 1AU 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) est complété : la marge de manœuvre d'implantation des constructions est élargie afin de moins contraindre les nouvelles constructions. D'autre part, afin d'être en harmonie avec les zones urbaines existantes, l'alignement doit être matérialisé soit par le mur de façade soit par la clôture.

L'article 1AU 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), a été simplifié dans sa rédaction pour un souci de lisibilité et de compréhension.
La phrase « *l'implantation du bâtiment en limite parcellaire n'est autorisé que sur une seule limite* » que l'on retrouve dans le POS a été supprimée afin de ne pas trop contraindre l'implantation des bâtiments sur des petites parcelles tout en respectant les normes.

L'article 1AU 9 (Emprise au sol) a été modifié : l'emprise au sol maximale est passée de 70% à 60% pour éviter une trop grande imperméabilisation des sols.

Dans l'article 1AU 10 (Hauteur maximum des constructions), les hauteurs maximales ont été modifiées pour être en adéquation avec la zone UC.
Concernant les pylônes supports de station radioélectrique ou radiotéléphonique , la hauteur est réglementée contrairement au POS selon les prérogatives de la charte du PNR.

L'article 1AU 11 (Aspect extérieur) devient identique à la zone UC dans un souci d'harmonie urbaine.

L'article 1AU 12 (Stationnement) est complété : le nombre de places de stationnement selon les différentes occupations du sol est précisé et identique à la zone UC.

Dans l'article 1AU 13 (Espaces libres et plantations), il est ajouté une précision concernant l'aménagement des marges de recul afin d'inclure dans la réflexion d'aménagement tous les espaces libres, pas seulement ceux qui sont inscrits dans un programme de lotissement ou d'ensemble immobilier.

Ancienne zone 1NAI et nouvelle zone 1AUI

Les différents secteurs du POS sont abandonnés, car dans le PLU ils n'ont plus raison d'être : l'activité actuellement sur ces 2 secteurs est abandonnée et par le PLU cet espace ne pourra pas être reconstruit au vu de sa position en zone inondable et du taux de pollution très élevé des sols. Ces secteurs sont reclassés en zone naturelle N.p. et toutes prescriptions du POS sont donc supprimées dans le règlement du PLU.

Un nouveau secteur est établi : 1AUI.a qui correspond à la future zone d'activités le long de la RD9 permettant d'accueillir, en plus des autres activités, de l'hébergement hôtelier, contrairement au reste de la zone 1AUI.

Les rappels sont complétés au niveau des zones de bruits (on y cite les 2 arrêtés préfectoraux) et il est signalé que chaque article du règlement doit s'appliquer à tout lot d'opération d'aménagement d'ensemble.

Les articles 1 AUI 1 et 2 sont complétés afin d'enlever toute ambiguïté concernant l'occupation des sols. Un seul change de manière notoire : la zone 1AUI peut recevoir les constructions liées à l'activité viticole, ce qui n'est pas le cas dans le POS.

À l'article 1AUI 4, eaux usées, il est ajouté que « *les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans les réseaux d'eau pluviales ou dans les rivières et les fossés »* dans un soucis environnemental.

À l'article 1AUI 5, les prérogatives concernant les caractéristiques des terrains ne sont pas reprises dans le PLU, cette règle ne résultant pas d'une contrainte technique.

L'article 1AUI 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) a été modifié pour être en cohérence avec la zone UI.

Dans l'article 1AU 10 (Hauteur maximum des constructions), la prescription concernant la hauteur des habitations de gardiennage est abandonnée, car il est établi dans l'article 1AUI 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) que les habitations devront être intégrées aux bâtiments d'activité.
Concernant les pylônes supports de station radioélectrique ou radiotéléphonique, la hauteur est réglementée contrairement au POS selon les prérogatives de la charte du PNR.

À l'article 1AUI 11 (Aspect extérieur), les prescriptions sont complétées et précisées pour en cohérence avec la zone UI et une bonne intégration paysagère de la nouvelle zone d'activités.
D'autre part, il est signalé la nécessité pour toute nouvelle construction de consulter et d'intégrer les prescriptions données par le PNR dans le guide «*Intégration d'un bâtiment de gros volume* ».

Dans l'article 1AUI 12 (Stationnement), il est ajouté une prescription concernant l'aménagement des stationnements destinés aux véhicules légers : ils doivent être végétalisés d'arbres de moyen à petit développement issus de la végétation spontanée locale afin d'accompagner l'intégration paysagère des nouvelles constructions.
En outre il est stipulé qu'un minimum d'une place sera créé : le nombre de places devra correspondre aux besoins de l'activité.

L'article 1AUI 13 (Espaces libres et plantations) a été modifié et complété.
Le terme « *lotissement* » a été supprimé, car étant une procédure particulière, le lotissement ne doit pas être réglementé dans le PLU.
D'autre part, des précisions sont apportées sur l'aménagement végétalisé afin d'aider au mieux les aménageurs et d'assurer une bonne qualité de la zone.

Ancienne zone NC et nouvelle zone A

Dans les rappels de la section 1, il y est ajouté l'application d'arrêtés préfectoraux concernant les zones de bruit.
Concernant les EBC, l'allusion aux coupes et abattages a été supprimée car c'est le principe même d'un Espace Boisé Classé.

Les articles A 1 et 2 sont modifiés pour être en accord avec les nouvelles prescriptions liées à la procédure du PLU : il n'est autorisé que :

- Les constructions destinées :
  - À l'habitation et à leurs dépendances à condition que la localisation soit strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole. Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone et qu'elles soient, dans la mesure du possible, intégrées au bâtiment d'exploitation.
  - Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement de l'activité des exploitations agricoles.
  - À l'agrotourisme sous condition d'être un complément de l'activité agricole sur le siège de l'exploitation et à moins de 100 mètres de celui-ci.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve qu'elles soient liées aux constructions à usage agricole.

- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

Dans l'ensemble de la zone A y compris en A.v et A.i :

- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à des travaux hydrauliques.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics.

À l'article A 3 (Accès et voirie), la largeur des accès est passée de 3,50 à 4 m pour permettre l'accès aux engins agricoles volumineux.

Dans l'article A 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), le recul est réduit de 5 m à 3 m minimum pour être moins contraignant, notamment sur des parcelles étroites.

Les prescriptions de l'article A 8, concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, n'étant pas nécessaire en zone agricole.

L'article A 9 (Emprise au sol) n'est plus réglementé, puisque dans le POS cela concernait les bâtiments liés aux équipements de plein air qui sont aujourd'hui interdits dans la zone agricole.

À l'article A 10 (hauteur maximum des constructions), la hauteur des constructions est reportée de 5 à 8 m dans le PLU, l'intégration dans le paysage d'une telle hauteur n'étant pas un problème et les bâtiments agricole nécessitant parfois des hauteurs justifiées par leur fonctionnement.
Concernant les pylônes supports de station radioélectrique ou radiotéléphonique, la hauteur est réglementée contrairement au POS selon les prérogatives de la charte du PNR.

À l'article A 11 (Aspect extérieur), il est signalé la nécessité pour toute nouvelle construction de consulter et d'intégrer les prescriptions données par le PNR dans le guide «*Intégration d'un bâtiment de gros volume »*.
Pour les clôtures, pour une meilleure intégration paysagère, il est prescrit la plantation d'une haie végétale. Dans le POS, les clôtures étaient maçonnées, moins adaptées en milieu agricole.

Ancienne zone ND et nouvelle zone N

Dans l'article concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, il est ajouté que la reconstruction à l'identique de bâtiments est possible sauf en zone inondable, afin *« d'assurer le libre écoulement des eaux et la conservation, la restauration ou l'extension des champs d'inondation. »* (Code de l'environnement, Article L562-8).

Plusieurs secteurs sont ajoutés au PLU dont :
- le secteur N.l qui permet de réglementer les constructions et installations nécessaires à l'activité équestre en particulier les articles 3, 6, 7, 10 et 12.
- le secteur N.c qui autorise les camping-cars. Dans les études de 1976, dans le cadre du PSS, la zone était affichée inondable. Depuis elle a été remblayée et n'est donc plus inondable.

Les articles N6 et N7 sont modifiés afin de ne plus se référer au Règlement National d'Urbanisme et d'imposer des règles dans le secteur spécifique aux loisirs.

À l'article N 9, seule l'emprise au sol des abris de jardin est précisée : ils ne doivent pas excéder les 15 m2.

La hauteur (N10) est également réglementée afin de ne pas implanter de constructions susceptibles d'impacter le paysage.

L'article N 11 (aspect extérieur) est réglementé dans le PLU contrairement au POS dans un souci d'intégration paysagère des nouvelles constructions et d'orienter l'aménagement des existants.

2.3 Les emplacements réservés et les espaces boisés classés dans le P.L.U

2.3.1 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés suivants sont conservés :

- 1 du P.O.S destiné à la création d'une placette de retournement en bout de la rue de la Goutte (dimensions 30 m x 25 m).
- 2 du P.O.S destiné à la création d'une desserte de la zone de jardin (largeur 10 m)
- 3 du P.O.S destiné à la création d'un élargissement de la rue de la Goutte en desserte intérieur de la zone 1AU.

Modification d'emplacements réservés du P.O.S. (Changement de numéro) :

- 7 du P.O.S destiné à la création à l'extension du cimetière (dimensions :28 m x 45 m) est renommé numéro 4 dans le PLU.
- 10 du P.O.S destiné à la création de la desserte de la zone « La Fosse à Loup » est renommé numéro 5 dans le PLU.

Suppression d'emplacements réservés :

- 4 du POS destiné à la création d'une desserte de la zone à urbaniser « Les Corelles » est supprimé car elle est réalisée.
- 5 du POS destiné à l'aménagement du carrefour est supprimé car les parcelles sont aujourd'hui communales.
- 6 du POS destiné à l'élargissement du bassin d'orage est supprimé car il a été réalisé.
- 8 du POS destiné à la création d'une desserte de la zone « Mallol » et la liaison avec la zone pavillonnaire (largeur 10 m) est abandonné.
- 9 du POS destiné à la création d'une desserte de la zone « Mallol » (largeur 10) est supprimé, car elle a été réalisée.
- 11 du POS destiné à la création d'une contre-allée avec écran de verdure (largeur 8 m) est abandonné dans le cadre des emplacements réservés et est intégré dans les Orientations d'Aménagement de la zone à urbaniser des Sept Arpents.
- 12 du POS destiné au redressement la voirie départementale est supprimé : le Département de la Marne n'a pas nécessité à conserver cet emplacement.
- 13 du POS destiné à l'aménagement d'une desserte de la zone « La Croix du Bas » est supprimé la zone à urbaniser étant abandonnée.
- 14 du POS destiné à l'aménagement d'une desserte de la zone « La Croix du Bas » est supprimé la zone à urbaniser étant abandonnée.
- 15 du POS destiné à la création de la future déviation est supprimé car la déviation est réalisée.
- 16 du POS destiné à l'élargissement de la rue cheminet est supprimé car réalisé.

Création d'emplacement réservé :
Un emplacement réservé n°6 est créé pour le futur accès de la zone d'activités prévue au lieu-dit Trouilly.

2.3.2 Les espaces boisés classés

Les espaces boisés ont été réellement étudiés. Leur suppression ou création, pour la grande majorité sont en fait des recalages par rapport à l'existant, notamment au niveau de la vallée de la Marne.

3. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES CONTRAINTES

La planification urbaine traduite dans ce document d'urbanisme s'est attachée, d'une part à prendre en compte les particularismes locaux, d'autre part à maîtriser l'expansion urbaine dans un souci d'équilibre, afin qu'elle ne provoque pas une atteinte irréversible à l'environnement et ne soit pas contraire à l'intérêt général.

L'exposé ci-après récapitule les principales dispositions retenues à cet effet :

3.1 Incidences des objectifs de la révision du P.L.U. sur l'environnement

Le présent paragraphe a pour objet de décrire et d'évaluer l'ampleur des incidences environnementales notables probables de la mise en oeuvre des objectifs et orientations du P.L.U.

DYNAMISER LE LOGEMENT

La volonté communale est d'engager une stratégie d'ensemble pour améliorer l'habitat.

• Dynamiser le logement :
- Amélioration du centre historique,
- Densifier les zones urbaines
- Aménagement de nouveaux sites destinés à l'habitat,
- Préservation du patrimoine architectural et des caractéristiques du tissu urbain.

• Création de nouvelles zones d'extension pour l'urbanisation.
Le choix de leur localisation a été guidé par le souci de préserver les éléments environnementaux au titre de la diversité biologique, des sols, du patrimoine naturel et architectural, des paysages, des risques d'inondations.
Les zones futures à destination d'habitat ont été prévues pour permettre un développement mesuré dans un souci d'équilibre de la texture du bâti et de préservation du caractère de ces différentes entités.
Peu de terrain sont encore disponibles. Étant très limité par les vignobles au nord et la zone inondable au Sud, l'objectif est alors d'ouvrir à l'urbanisation les zones encore disponible en assurant l'équilibre de la tache urbaine.

DEVELOPPER L'ECONOMIE LOCALE

La voie de contournement permettra de d'ouvrir une zone à urbaniser à vocation d'activités liée à l'artisanat, aux commerces et l'hôtellerie afin de répondre à la demande au niveau intercommunal.
Dans le PADD, une extension à long terme de la zone d'activités vers le nord est prise en compte. Aujourd'hui, les terrains sont maintenus en zone agricole afin de préserver l'équilibre de ces terres.

FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX ET DURABLE

- Offrir de réels potentiels de développement de la ville, dans tous les domaines : logement, activités économiques, équipements touristiques et de loisirs.

- Donner des possibilités de développement de l'habitat dans la mesure du possible au vu des différentes contraintes.

- Assurer la mixité en terme social et en terme d'habitat (individuel/collectif/locatif/accession à la propriété).

- Créer des liens cohérents entre les différents quartiers et améliorer la circulation entre les quartiers.

- Requalifier et aménager l'axe principal du centre urbain (sécurisation, régulation des stationnements, fluidification de la circulation, interdiction des déplacements de camions de transit).

- Favoriser de nouveaux modes de déplacements par le développement des transports en commun à l'échelle intercommunale, et ouvrir des liaisons douces.

- Réflexion basée sur l'intégration paysagère et la qualité HQE des futures zones à urbaniser.

AMELIORER LA QUALITE DE VIE

Outre un projet de mise en place d'une ZPPAUP commune à Mareuil-sur-Aÿ et Aÿ-en-Champagne, des mesures sont prévues pour mettre en valeur la commune et améliorer la qualité de vie :
- Requalification de l'axe central du centre historique,
- Valorisation des 2 places ponctuant cet axe,
- Réflexion basée sur l'intégration paysagère et la qualité HQE des futures zones à urbaniser.

Des prescriptions particulières sont également établies afin de protéger l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée 'Champagne' et 'Coteaux Champenois', source économique de la commune et de la région et élément primordial du paysage, comme l'interdiction de construire.

Des mesures sont également prévues pour préserver les espaces naturels du territoire :
- Classement en zone naturelle ou EBC des massifs forestiers,
- Maintien de zone naturelle pour préserver les secteurs connus d'extension des crues,
- Préservation des cours d'eaux et de leurs abords,
- Maintien en zone Naturelle des espaces des ZNIEFF.

Par ailleurs un projet de promenade est à l'étude le long du canal venant compléter le réseau de circulations douces déjà bien présent sur la commune.

3.2 Impacts des contraintes sur les objectifs de la révision du P.L.U.

DELIMITATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES

La localisation des zones d'extension futures a été choisie en périphérie immédiate du tissu urbain actuel et le long de la déviation pour la future zone d'activité. Cette extension n'est toutefois possible que dans des espaces limités, en raison des zones soumises au risque des inondations et de l'étendue de la zone AOC.
Plusieurs zones d'extension futures vont être ouvertes :
- Les sept Arpents, le long de la RD 1,
- Le Bessin,
- Le Trouilly
- Les dix-huit Arpents, le long de la RD 1

La définition des zones constructibles résulte donc de la prise en compte des contraintes suivantes :
- Les zones inondables de la Marne,
- L'intégration des futures extensions à l'urbanisation existante dans un souci de cohérence de l'ensemble,
- Le besoin de fixer la population habitant déjà sur le ban communal et attirer de nouveaux habitants,
- La préservation des zones naturelles sensibles et remarquables,
- La préservation de l'aire AOC,
- L'utilisation de la déviation RD 9 comme vitrine commerciale.

Une zone d'extension se situe en entrée de ville de la commune le long de la route départementale n°9. L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas le long de cette voie car elle n'est pas classée en voie à grande circulation. Mais au vue de sa position, une attention toute particulière devra être apportée à l'intégration paysagère de la zone.

PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS

Des milieux particulièrement sensibles sont classés en ZNIEFF de type II (Vallée de la Marne de Vitry-le-François à Épernay), conformément à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme et dans le cadre de la préservation des espaces naturels.

La commune est également concernée par le périmètre du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims dont elle a validé la charte le 12 juin 1996.

Pour tout renseignement, contacter le service suivant :

- *La DDAF, concernant les espaces boisés,*

Cité administrative Tirlet
51036 CHALONS-EN-CHAMPAGNE CEDEX

- *L'ONF*

6 rue Picardie
51200 ÉPERNAY
Tél. : 03.26.54.35.03

- *La DIREN, concernant les ZNIEFF*

44 rue Titon
51037 CHALONS-EN-CHAMPAGNE CÉDEX

- *INAO Épernay, concernant l'aire AOC*

43 T rue Forges
51200 ÉPERNAY

- *Service Navigation de la Seine*

Arrondissement Champagne – Subdivision de Château Thierry
17 route de Château Thierry
02 400 MONT-SAINT-PÈRE

BRUIT

Conformément à la loi sur le bruit du 31 décembre 1992 et l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes départementales, la commune est concernée par des zones de bruits sur les départementales :

- RD 9
- RD 111

Conformément à la loi sur le bruit du 31 décembre 1992 et l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des voies ferrées, la commune est concernée par la ligne SNCF Épernay à Reims n°74.000. Elle est classée en catégorie 1.Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie ferrée.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Risques naturels :

- *Inondation*

Le territoire de la commune a été touché par les inondations lors de la crue de la Marne. Ces risques d'inondation sont mis en avant par plusieurs documents. Le document de référence est le plan des surfaces submersibles (PSS) « Rivière de Marne Domaniale – partie domaniale comprise entre Vitry-le-François et Épernay – zones submersibles », qui fait apparaître deux types de zones : zone A dite de grand écoulement et zone B dite de stockage.
Un atlas des zones inondées en avril 1983 a été réalisé par l'Entente Interdépartementale pour l'aménagement de la rivière de la Marne et ses affluents et l'agence financière de bassin Seine-Normandie.
La commune est également concernée par le règlement d'annonce des crues du département de la Marne qui a été approuvé le 27 janvier 1995 par arrêté préfectoral.

Un Plan de Prévention des Risques d'inondation est en cours de prescription sur le secteur d'Épernay.
Une fois que ce plan sera approuvé par arrêté préfectoral, il vaudra servitude d'utilité publique et devra être annexé au PLU conformément à l'article R 126.1 du code l'urbanisme.

- *Barrage-réservoir Marne*

La commune est concernée par la rupture de la digue des Grandes Côtes (dite « digue Nord »), situé au Nord du Lac du Der.
Le tracé de l'onde de submersion a été approuvé par le Comité Technique Permanent des barrages, lors de sa séance du 06 avril 2004.
Plusieurs zones ont été déterminées :

- Une zone de proximité immédiate
- Une zone d'inondation spécifique (en aval de la précédente) pour laquelle le commune est concernée.

- *Glissement de terrain*

L'étude théorique réalisé par le B.R.G.M en 1992 à l'échelle de la région du vignoble champenois a déterminé des classes d'aléa modéré à fort de glissement de terrain, voire très fort qu Nord de la commune.
Des glissements de terrain ont été répertoriés sur la commune mitoyenne de Mutigny qui touchent également Mareuil-sur-Aÿ.
Sur la commune, des éboulements ont eu lieu au lieu-dit « Sur la Carrière ». Des arrêtés municipaux ont été signés le 09 février 1994 et le 01 janvier 1987 (source site Internet de B.R.G.M).

Permis miniers

Aucun permis de recherches ne couvre le territoire de la commune.
Cependant, la commune est concernée par le permis « H » dit « permis de Plivot ». Une demande du 10 avril 2006 pour une durée de 5 ans a été instituée par arrêté du 22 octobre 2007.

Risques technologiques

La commune compte un certain nombre d'installations classées.

Installation classée soumises à déclaration
Aucun établissement soumis à déclaration au titre des installations classées n'est recensé sur le territoire de la commune.

Installations classées soumises à autorisation:
- Société ALCAN PACKAGING CAPSULES (imprimerie, presse édition, photocopie) autorisée par arrêté préfectoral du 08 juin 2001.
- Société FL AUTO (récupération, dépôt de ferrailles) autorisée par arrêt préfectoral du 02 mars 1999. Cette société doit déménager sur une autre commune. Le site sur lequel elle est installée sera abandonné.
- Société GOYARD (distillerie d'alcool et d'eau-de-vie) autorisée par arrêté préfectoral du 23 janvier 2004.

Autres installations relevant du régime de la déclaration concernant les élevage et industries agro-alimentaires pour les produits carnés :
Aucune installation n'est recensée sur le territoire communal.

Sites et sols pollués :
La société FAUCHE (anciennement SUPERFINEST) est répertoriée sur le site BASOL comme site pollué.

Élevages dont les épandages d'effluents sont réalisés sur le territoire communal :
Effluents de pressoirs et effluent de bovins.

CONTRAINTES ET SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

PROTECTION DU PATRIMOINE

1) Patrimoine archéologique

Sur le territoire de la commune de Mareuil-sur-Aÿ, aucun site archéologique n'est répertorié. Cependant, il existe 3 types de zone affectée d'un seuil de surface permettant de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire de la commune.

Les textes qui constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique sont les suivants :

- Code du patrimoine (livre I^{er} – Titre I^{er} / Livre V – Titres II-III-IV)
- Code de l'urbanisme (Article R111-4 – permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique)

Ces zones sont directement soumises, en tant que site archéologique attesté, à la réglementation archéologique en vigueur, à savoir :
" En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure; objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Champagne (18 rue de Chastillon - 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE - Tél.: 03.26.68.28.94) soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture.
Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application des articles L.114-3 à L.114-5 du Code du Patrimoine."

Les modes de saisine de la Direction Régionale des Affaires culturelles (Service régional de l'Archéologie) sont régies par les articles L.522-1 à L.522-4 du Code du Patrimoine.

1. L'ensemble des demandes d'autorisation de lotir, de création de Z.A.C., d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés, de travaux de plus de 10 000 m^2 soumis à l'article R.425-31 du Code de l'Urbanisme sont transmis pour avis au Préfet de Région (DRAC).

2. Les demandes de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation et de travaux divers et, dans certaines conditions, de travaux soumis aux alinéas a et d de l'article R.425-31 du Code de l'Urbanisme, sont transmis pour avis au Préfet de Région à partir de 3 000 m^2 seulement.

L'article L.425-11 du Code de l'Urbanisme stipule "lorsque la réalisation d'une opération d'archéologie préventive a été prescrite, le permis de construire indique que les travaux de construction ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles".

Pour toute question, contacter :
Service régional de l'Archéologie de Champagne Ardenne
3, rue du faubourg Saint Antoine - 51037 CHALONS-EN-CHAMPAGNE-
tél : 03-26-70-63-31,

2) Patrimoine architectural

La commune comprend plusieurs bâtiments recensés par les Monuments Historiques dont 2 classés et 1 inscrit.
Autour de ces monuments s'applique un périmètre de protection de 500 mètres reporté sur le plan des servitudes.

Pour toute question, contacter :
Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
2 rue du Cardinal de Lorraine, BP 2530, 51 081 REIMS cedex

Direction Régionale des Affaires Culturelles
3 Faubourg St Antoine, 51037 CHÂLON-EN-CHAMPAGNE

3) Patrimoine naturel

- Eau-Périmètres de captage

La commune est concernée par le périmètre de protection de captages en eau potable de la commune de Choully dénommé « Le Grand Briquet » qui est constitué de 4 puits. Il est soumis à l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique daté du 20 juin 2003. Cet arrêté prévoit des prescriptions réglementaires applicables aux zones délimitées par des périmètres de protection du captage.
Le périmètre rapproché de captage AEP a été classé en zone naturelle inondable N.ic.

Pour toute question, contacter :
D.D.A.S.S.
17 Rue de Vinetz
51038 CHALONS-EN-CHAMPAGNE cedex

- Z.N.I.E.F.F.

Mareuil-sur-Aÿ compte une ZNIEFF de type 2, qui a été classée en zone N.

Pour toute question, contacter :
D.I.R.EN.
44, rue Titon
51037 CHALONS-EN-CHAMPAGNE

- Bois et forêts

Sur le territoire communal, aucune forêt est soumise au régime forestier.

La DDAF
Cité administrative Tirlet
51036 CHALONS-EN-CHAMPAGNE CEDEX

L'Office Nationale des Forêts ONF
6 rue Picardie
51200 ÉPERNAY
Tél. : 03.26.54.35.03

4) Autres contraintes et servitudes d'utilité publique

• *CANALISATIONS DE GAZ ET D'ELECTRICITE*

Les lignes électriques et canalisations sont reportées sur le plan de servitudes.

Pour toute question, consulter le service suivant :
Electricité de France / Gaz de France
Service Reims Champagne - 2 rue Saint Charles
51095 Reims CEDEX

GRT gaz
Région Nord-Est
24 quai Sainte Catherine
54042 NANCY CEDEX

• *FRANCE TELECOM*

Les réseaux France Telecom sont reportés sur les plans de servitudes.

Pour toute question, contacter *:*
Direction Régionale de France Télécom
Unité Régionale de Réseau Champagne - Ardenne
101 rue de Louvois
BP 2830 - 51058 Reims Cedex

Direction Opérationnelle des Télécommunications du réseau national de Metz
Division Programmation
150 avenue Malraux, BP 9010
57 037 METZ CEDEX 01

Centre des Câbles des T.R.N de Reims
1 allée P.Halary
Z.I Nord-Est
51 084 REIMS CEDEX

CHEMIN DE FER

Le territoire de la commune est touché par la servitude attachée à la voie d'Épernay à Reims.

Pour toute question, contacter *:*
Agence régionale de la S.N.C.F
Agence immobilière Régionale
Pôle commercialisation
17 rue André Pingat
51 100 REIMS

RELATIONS AÉRIENNES

Le territoire communal est entièrement soumis aux servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. Ces servitudes sont institués par arrêté interministériel du 25 juillet 1990.

Pour toute question, contacter *:*

Direction de l'aviation Civile Nord Est
Délégation Territoriale Lorraine Champagne Ardenne
Aéroport de Metz-Nancy-Lorraine
BP 16
57 420 GOIN

District aéronautique Champagne-ardenne
BP 031
51 450 BETENY

Région Aérienne Nord-Est (R.A.N.E)
Section Environnement Aéronautique – VELIZY
78129 VILLACOUBLAY-AIR

NAVIGATION INTÉRIEURE

Mareuil-sur-Aÿ est soumis par les servitudes de halage et de marchepied imposées sur chaque rive de la rivière de la Marne non navigable. Elles s'étendent sur 9m 75 depuis la crête de berge pour la servitude de halage et 3m 25 depuis la crête de berge pour la servitude de marchepied.

Pour toute question, contacter *:*
Service Navigation de la Seine - Arrondissement Champagne
Arrondissement Champagne – Subdivision de Château Thierry
17 route de Château Thierry
02 400 MONT-SAINT-PÈRE

CIRCULATION ROUTIÈRE – ALIGNEMENT

La commune est concernée par un plan d'alignement.

Pour toute question, contacter *:*
Conseil Général de la Marne – Direction des routes départementales
Hôtel du Département
40 rue Carnot
51038 CHALONS-EN-CHAMPAGNE CEDEX

Direction Départementale de l'Équipement de la Marne – Unité territoriale d'Épernay.
1 rue Eugène Mercier, BP 509
51 331 ÉPERNAY CEDEX

4ème PARTIE : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

1. LES ZONES URBAINES

1.1 Les Superficies

L'ensemble de la superficie de la commune est de 1149 hectares couverts en totalité par le P.L.U.
Les zones urbaines occupent environ 6,56 % de la superficie de la commune.

SURFACES	*P.O.S.*	*P.L.U.*
Zone UA	*13,40 ha*	13,95 ha
Zone UB	*16,40 ha*	15,55 ha
Zone UC	*26,53 ha*	33,67 ha
Zone UE	*3,40 ha*	3,32 ha
Zone UI	*6,30 ha*	8,89 ha
Total Zones Urbaines	*66,03 ha*	*75,38 ha*

1.2 Présentation et justification des zones

Les zones urbaines dites zones U correspondent aux parties du ban communal dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation (voirie, assainissement, électricité, défense incendie) permet immédiatement des constructions.

Dans ces zones, la collectivité ne peut refuser d'autorisation de construire en se fondant sur l'absence ou l'insuffisance de l'un ou l'autre des équipements relatifs à la voirie, l'eau, l'assainissement, l'électricité.
Dans le cas des équipements insuffisants, la collectivité doit indiquer, à l'occasion du permis de construire, le délai dans lequel les équipements seront exécutés et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public.

Les différentes zones urbaines se différencient selon leur vocation dominante, selon l'usage principal qui peut en être fait, selon la nature des activités qui peuvent être autorisées ou interdites sous des conditions particulières.

La vocation des zones urbaines est définie à partir de l'analyse des caractéristiques du tissu existant, des tendances et évolutions qui doivent être favorisées ou freinées, des orientations nouvelles souhaitées par la commune.

1.2.1 Zone UA

La zone UA correspond au tissu urbain du centre du village. Elle associe à l'habitat les activités commerciales, les services, les équipements ainsi que les activités viticoles et les activités artisanales compatibles avec ses fonctions urbaines ou rurales. Cette zone est en majeure partie constituée par le noyau historique du village modelé par l'économie viticole, caractéristique par sa trame parcellaire, son système de voirie, tracé et gabarit des rues, ruelles, impasses et cours communes, son tissu d'aspect dense et minéral, …

1.2.2 Zone UB

Cette zone peut être définie comme une zone d'habitat individuel et d'activités traditionnelles contiguë au centre historique du village. Ce tissu urbain qui s'est développé à partir de la fin du XIXe siècle laisse souvent apparaître l'ancien parcellaire agricole et manque d'homogénéité. Cette zone associe à l'habitat les activités viticoles pour lesquelles elle semble bien adaptée.

1.2.3 Zone UC

La zone UC est une zone à dominante d'habitat résidentiel individuel peu dense.
Cette zone regroupe les secteurs de développement récent de l'habitat, ainsi que des terrains desservis par les réseaux existants sur la commune, offrant des possibilités de construction « au coup par coup ».
Cette zone peut accueillir les activités viticoles ainsi que les activités commerciales, et artisanales compatibles avec l'habitat.

1.2.4 Zone UE

La zone UE est une zone urbaine destinée aux équipements collectifs d'ordre scolaire, culturel, sportif et de loisirs.

1.2.5 Zone UI

La zone UI est destinée à recevoir les activités industrielles, artisanales, aux commerces et aux services ainsi que l'habitation strictement nécessaire au fonctionnement des activités implantées sur la zone.

1.3 Justifications des règles applicables

1.3.1 Zone UA

La diversité des fonctions urbaines est assurée par les règles des articles 1 et 2. Toutefois, certaines occupations et utilisations des sols sont incompatibles tant avec la structure architecturale ou urbaine de la zone qu'avec le cadre et la qualité de vie des espaces considérés. Ces occupations et utilisations des sols sont, soit interdites, soit soumises à des conditions particulières justifiées par les impératifs de salubrité et de sécurité publique, de gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle.

Les dispositions des articles 3 et 4 relatifs aux voiries et accès et à la desserte par les réseaux imposent les caractéristiques minimales exigibles répondant aux impératifs d'accessibilité des futures constructions, de sécurité et de salubrité publique. Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et tenir compte des règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la sécurité publique.
Le raccordement des constructions aux réseaux publics (eau potable, assainissement, et écoulement des eaux pluviales dans le réseau public) est obligatoire.

L'article 5 n'est pas réglementé, n'étant pas nécessaire au regard d'une contrainte technique particulière.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et l'implantation par rapport aux limites séparatives, sont informées dans les articles 6 et 7.
Par rapport aux voies et emprise publiques les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 3m. Dans ce second cas, l'alignement sera cependant matérialisé par une clôture pour assurer la continuité urbaine. En limite séparative, les constructions doivent se positionner soit en limite séparative, soit en recul de limite à une distance de 3m. . Ces règles s'assouplissent dans le cas d'extension de constructions existantes.
Ces prérogatives permettent de garantir au tissu urbain une certaine homogénéité, et de maintenir derrière la diversité des architectures possibles un paysage urbain cohérent.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8), si elles ne sont pas contiguës, doivent respecter une distance au moins égale à 4m pour des raisons de salubrité.

L'article 9 n'est pas réglementé afin de ne pas trop contraindre les nouvelles constructions.

La hauteur maximale des constructions (article 10) est réglementée afin d'assurer une cohérence et une harmonie du bâti. C'est ainsi que la hauteur à l'égout de toiture des façades sur rue ne peut excéder 8 mètres, la hauteur totale maximum des constructions étant de 12 mètres.
Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux poteaux et antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électrique afin de ne pas entraver la construction d'un équipement nécessaire à l'intérêt général de la collectivité. Seule la hauteur des pylônes supports de station radioélectrique ou radiotéléphonique est limitée à 12 mètres pour être en accord avec la charte du Parc Naturel Régional.

L'article 11 (aspect extérieur des constructions) permet de garantir la qualité architecturale de la périphérie et du centre de la ville, en cherchant une certaine cohérence avec l'architecture existante, les paysages et les lieux avoisinants tout en permettant les nouveaux dispositifs de qualité environnementale.

L'article 12 relatif au stationnement impose des règles rendues nécessaires par la problématique du stationnement en milieu urbain. Des quotas sont mis en place selon les besoins des constructions et des installations.

Les règles de l'article 13 viennent renforcer les dispositions visant à assurer la qualité de vie dans la commune. Ainsi les espaces libres et plantations devront être aménagés et ainsi que 10% de la surface d'un ensemble d'habitation supérieur à 5000m2.

1.3.2 Zone UB

La diversité des fonctions urbaines est assurée par les règles des articles 1 et 2. Toutefois, certaines occupations et utilisations des sols sont incompatibles tant avec la structure architecturale ou urbaine de la zone qu'avec le cadre et la qualité de vie des espaces considérés. Ces occupations et utilisations des sols sont, soit interdites, soit soumises à des conditions particulières justifiées par les impératifs de salubrité et de sécurité publiques, de gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle.

Les dispositions des articles 3 et 4 relatifs aux voiries et accès et à la desserte par les réseaux imposent les caractéristiques minimales exigibles répondant aux impératifs d'accessibilité des futures constructions, de sécurité et de salubrité publique. Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et tenir compte des règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la sécurité publique.
Le raccordement des constructions aux réseaux publics (eau potable, assainissement, et écoulement des eaux pluviales dans le réseau public) est obligatoire.

L'article 5 n'est pas réglementé, n'étant pas nécessaire au regard d'une contrainte technique particulière.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et l'implantation par rapport aux limites séparatives, sont informées dans les articles 6 et 7.
Par rapport aux voies et emprises publiques les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement. Dans ce second cas, l'alignement sera cependant matérialisé par une clôture pour assurer la continuité urbaine. En limite séparative, les constructions doivent se positionner soit en limite séparative, soit en recul de limite à distance minimale de 3 mètres. . Ces règles s'assouplissent dans le cas d'extension de constructions existantes.
Ces prérogatives permettent de garantir au tissu urbain une certaine homogénéité, et de maintenir derrière la diversité des architectures possibles un paysage urbain cohérent.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8), si elles ne sont pas contiguës, doivent respecter une distance au moins égale à 6 mètres pour assurer une respiration du bâti et la salubrité.
L'emprise au sol (article 9) est fixée à 70% maximum de la surface de l'îlot propriété afin de conserver des espaces libres de construction et la configuration urbaine actuelle.

La hauteur maximale des constructions (article 10) est réglementée afin d'assurer une cohérence et une harmonie du bâti. C'est ainsi que la hauteur à l'égout de toiture des

façades sur rue ne peut excéder 8 mètres, la hauteur totale maximum des constructions étant de 12 mètres.
Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux poteaux et antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques afin de ne pas entraver la construction d'un équipement nécessaire à l'intérêt général de la collectivité. Seuls les pylônes supports de station radioélectrique ou radiotéléphonique sont limités à 12 mètre pour être en accord avec la charte du PNR.

L'article 11 (aspect extérieur des constructions) permet de garantir la qualité architecturale de la périphérie et du centre de la ville, en cherchant une certaine cohérence avec l'architecture existante, les paysages et les lieux avoisinants tout en permettant les nouveaux dispositifs de qualité environnementale.

L'article 12 relatif au stationnement impose des règles rendues nécessaires par la problématique du stationnement en milieu urbain. Des quotas sont mis en place selon les besoins des constructions et des installations.

Les règles de l'article 13 viennent renforcer les dispositions visant à assurer la qualité de vie dans la commune. Ainsi les espaces libres et plantations devront être aménagés ainsi que 10% de la surface d'un ensemble d'habitation supérieur à 5000m2.

1.3.3 Zone UC

La diversité des fonctions urbaines est assurée par les règles des articles 1 et 2. Toutefois, certaines occupations et utilisations des sols sont incompatibles tant avec la structure architecturale ou urbaine de la zone qu'avec le cadre et la qualité de vie des espaces considérés. Ces occupations et utilisations des sols sont, soit interdites, soit soumises à des conditions particulières justifiées par les impératifs de salubrité et de sécurité publique, de gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle.

Les dispositions des articles 3 et 4 relatifs aux voiries et accès et à la desserte par les réseaux imposent les caractéristiques minimales exigibles répondant aux impératifs d'accessibilité des futures constructions, de sécurité et de salubrité publique. Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et tenir compte des règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la sécurité publique.
Le raccordement des constructions aux réseaux publics (eau potable, assainissement, et écoulement des eaux pluviales dans le réseau public) est obligatoire.

L'article 5 n'est pas réglementé, n'étant pas nécessaire au regard d'une contrainte technique particulière.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et l'implantation par rapport aux limites séparatives, sont informées dans les articles 6 et 7.
Par rapport aux voies et emprises publiques les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement. Dans ce second cas, l'alignement sera cependant matérialisé par une clôture pour assurer la continuité urbaine. En limite séparative, l'implantation des bâtiments s'effectue soit en limite séparative, soit à une distance de 3 mètres. Ces règles s'assouplissent dans le cas d'extension de constructions existantes.
Ces prérogatives permettent de garantir au tissu urbain une certaine homogénéité, et de maintenir derrière la diversité des architectures possibles un paysage urbain cohérent.

L'implantation des constructions, à usage d'habitation, les unes par rapport aux autres sur une même propriété (L'article 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) doivent respecter une distance d'au moins égale à 6 mètres pour assurer une respiration du bâti et la salubrité.

L'emprise au sol (article 9) ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'îlot propriété afin de conserver des espaces libres de construction et conformément à ce que l'on peut trouver actuellement dans la zone.

La hauteur maximale des constructions (article 10) est réglementée afin d'assurer une cohérence et une harmonie du bâti. C'est ainsi que la hauteur à l'égout de toiture des façades sur rue ne peut excéder 6 mètres, la hauteur totale maximum des constructions étant de 10 mètres.
Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux poteaux et antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques afin de ne pas entraver la construction d'un équipement nécessaire à l'intérêt général de la collectivité.
Seuls les pylônes supports de station radioélectrique ou radiotéléphonique sont limités à 12 mètre pour être en accord avec la charte du PNR.

L'article 11 (aspect extérieur des constructions) permet de garantir la qualité architecturale de la périphérie et du centre de la ville, en cherchant une certaine cohérence avec l'architecture existante, les paysages et les lieux avoisinants. Il est recherché une qualité équivalente à celle du centre pour rester dans la continuité et la cohérence tout en permettant les nouveaux dispositifs de qualité environnementale. Les clôtures sont également réglementées.

L'article 12 relatif au stationnement impose des règles rendues nécessaires par la problématique du stationnement en milieu urbain.

Les règles de l'article 13 viennent renforcer les dispositions visant à assurer la qualité de vie dans la commune en imposant pour tout lotissement ou ensemble immobilier de plus de 5000m2, une superficie de 10 % aménagée en espaces collectifs et plantés ; l'aménagement des marges de recul par rapport à l'alignement. De plus tout projet de constructions sur un terrain nu fera l'objet de plantations.

1.3.5 Zone UE

La diversité des fonctions urbaines est assurée par les règles des articles 1 et 2. Toutefois, certaines occupations et utilisations des sols sont incompatibles tant avec la structure architecturale ou urbaine de la zone qu'avec le cadre et la qualité de vie des espaces considérés. Ces occupations et utilisations des sols sont, soit interdites, soit soumises à des conditions particulières, justifiées par des soucis de compatibilité et de respect d'usage.

Les dispositions des articles 3 et 4 relatifs aux voiries et accès et à la desserte par les réseaux imposent les caractéristiques minimales exigibles répondant aux impératifs d'accessibilité des futures constructions, de sécurité et de salubrité publique. Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et tenir compte des règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la sécurité publique.
Le raccordement des constructions aux réseaux publics (eau potable, assainissement, et écoulement des eaux pluviales dans le réseau public) est obligatoire.

L'article 5 n'est pas réglementé, n'étant pas nécessaire au regard d'une contrainte technique particulière.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et l'implantation par rapport aux limites séparatives, sont informées dans les articles 6 et 7.
Par rapport aux voies et emprises publiques les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement. Par rapport aux limites séparatives,les constructions peuvent être édifiées en limite ou selon un recul de 3 mètres suivant leur hauteur afin de ne pas édifier de constructions trop hautes à proximité immédiate du lotissement existant. Ces règles s'assouplissent dans le cas d'extension de constructions existantes.
Ces prérogatives permettent de garantir au tissu urbain une certaine homogénéité, et de maintenir derrière la diversité des architectures possibles un paysage urbain cohérent.

L'article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) et l'article 9 (emprise au sol) ne sont pas réglementés afin de ne pas trop contraindre les constructions, la zone étant constituée de terrains communaux

La hauteur maximum des constructions (article 10) est réglementée afin d'assurer une cohérence et une harmonie du bâti. C'est ainsi que la hauteur mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ne peut excéder 12 mètres.
Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux poteaux et antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques afin de ne pas entraver la construction d'un équipement nécessaire à l'intérêt général de la collectivité.
Seule la hauteur des pylônes supports de station radioélectrique ou radiotéléphonique est limitée à 12 mètres pour être en accord avec la charte du Parc Naturel Régional.

L'article 11 (aspect extérieur des constructions) permet de garantir la qualité architecturale de la périphérie et du centre de la ville, en cherchant une certaine cohérence avec l'architecture existante, les paysages et les lieux avoisinants.

L'article 12 relatif au stationnement impose des règles rendues nécessaires par la problématique du stationnement en milieu urbain. Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions.

L'article 13 n'est pas réglementé.

1.3.6 Zone UI

La diversité des fonctions urbaines est assurée par les règles des articles 1 et 2. Toutefois, certaines occupations et utilisations des sols sont incompatibles tant avec la structure architecturale ou urbaine de la zone qu'avec le cadre et la qualité de vie des espaces considérés. Ces occupations et utilisations des sols sont, soit interdites, soit soumises à des conditions particulières, justifiées par des soucis de compatibilité et de respect d'usage.

Les dispositions des articles 3 et 4 relatifs aux voiries et accès et à la desserte par les réseaux imposent les caractéristiques minimales exigibles répondant aux impératifs d'accessibilité des futures constructions, de sécurité et de salubrité publique. Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et tenir compte des règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la sécurité publique.

Le raccordement des constructions aux réseaux publics (eau potable, assainissement, et écoulement des eaux pluviales dans le réseau public) est obligatoire. Un intérêt tout particulier a été apporté à cet article dans un souci de développement durable en particulier en ce qui concerne le traitement des eaux usées industrielles et viticoles.

L'article 5 n'est pas réglementé, n'étant pas nécessaire au regard d'une contrainte technique particulière.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et l'implantation par rapport aux limites séparatives, sont informées dans les articles 6 et 7.
Par rapport aux voies et emprises publiques les constructions doivent être implantées à 5 mètres par rapport à l'alignement. En limite séparative, les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 5 mètres.
Ces prérogatives permettent de garantir au tissu urbain une certaine homogénéité, et de maintenir un recul sécuritaire.

Les constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) doivent respecter une distance au moins égale à 6 mètres. Cette règle est imposée pour des raisons de sécurité et de densité de la zone.

L'emprise au sol (article 9) réglemente la construction de l'ensemble de l'îlot au maximum de 70% de la parcelle, afin de réserver des zones libres de construction pour l'aménagement paysager et conserver des zones perméables.

La hauteur maximale des constructions (article 10) est réglementée afin d'assurer une cohérence et une harmonie du bâti. C'est ainsi que la hauteur mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ne peut excéder 12 mètres.
Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux poteaux, et antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques afin de ne pas entraver la construction d'un équipement nécessaire à l'intérêt général de la collectivité.
Seule la hauteur des pylônes supports de station radioélectrique ou radiotéléphonique est limitée à 12 mètres pour être en accord avec la charte du Parc Naturel Régional.

L'article 11 (aspect extérieur des constructions) permet de garantir la qualité architecturale de la périphérie et du centre de la ville, en cherchant une certaine cohérence avec l'architecture existante, les paysages et les lieux avoisinants. Les constructions doivent respecter certaines prescriptions telles que l'interdiction de laisser à nu des matériaux destinés à être recouvert, ou encore l'interdiction d'imiter des architectures typiques d'autres régions ou pays. La qualité architecturale de la zone d'activités vise à rester similaire à celle du centre urbain pour rester dans sa continuité.

L'article 12 relatif au stationnement impose des règles rendues nécessaires par la problématique du stationnement en milieu urbain.

L'article 13 (Espaces libres et plantations) n'est pas réglementés cependant des zones à planter sont localisées sur le plan de zonage.

2. LES ZONES NATURELLES, AGRICOLES ET À URBANISER

2.1 Les Superficies

L'ensemble de la superficie de la commune est de 1149 hectares couverts en totalité par le P.L.U.
Les zones naturelles, agricoles et à urbaniser occupent environ 93,44 % de la superficie de la commune.

SURFACES	*P.O.S.*	*P.L.U.*
Zone 1AU (1NA H)	8,07 ha	4,76 ha
Zone 2AU (2NA)	2,5 ha	
Zone 1AUI (1NAI)	2,7 ha	8,13 ha
Dont 1AUI.a		*6,83 ha*
Zone A (NC)	458,5 ha	437,25 ha
Dont A.i		*8,10 ha*
Dont A.v (NC.v)	*320,06 ha*	*323,18 ha*
Zone N (ND)	610,20 ha	623,48 ha
Dont N.i		*546,32 ha*
Dont N.ij (ND.a)	*26,401 ha*	*16,63 ha*
Dont N.p		*0,82 ha*
Dont N.ic		*26,60 ha*
Dont N.l		*4,63 ha*
Dont N.c		*1,34 ha*
Total Zones Naturelles	*1081,97 ha*	*1073,62 ha*

2.2 Présentation et justification des zones

2.2.1 Zone 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée. Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux ainsi que leurs dépendances y sont autorisées sous conditions. Les zones 1AU sont localisées en complément et dans le prolongement de la partie agglomérée de Mareuil-sur-Aÿ.
Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant d'assainissement, existant à la périphérie immédiate de la zone doivent avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

2.2.3 Zone 1AUI

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée sous forme organisée, à recevoir des établissements industriels, artisanaux, commerciaux ou de services. Elle pourra également accueillir des activités liées à la viticulture ainsi que l'habitation strictement nécessaire au fonctionnement des activités implantées sur la zone.
Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone doivent avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone comprend 1 secteur :

- 1AUI.a correspondant à la future zone d'activités le long de la RD 9 où est admis l'hébergement hôtelier,

2.2.5 Zone A

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone a vocation à accueillir des exploitations agricoles et les activités qui en sont le prolongement (agrotourisme, mise en valeur des productions...).
Cette zone est réservée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'à celles qui sont liées et complémentaires à l'exploitation agricole.

Cette zone comprend les secteurs :
- A.i correspondant à une zone de stockage des eaux,
- A.v correspondant au vignoble.

2.2.6 Zone N

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend :
- N.i correspondant à la zone inondable des bords de Marne et couvrant toute la partie sud de la commune,
- N.ij correspondant aux jardins en zone inondable,
- N.p correspondant à une ancienne zone d'activité aux sols aujourd'hui pollués,
- N.ic correspondant au périmètre rapproché de captage AEP qui doit respecter l'arrêt préfectoral du 20 juin 2003,
- N.l correspondant à une zone naturelle de loisir (centre équestre)
- N.c où les camping-cars sont autorisés.

2.3 Justification des règles applicables

2.3.1 Zone 1AU

La diversité des fonctions urbaines est assurée par les règles des articles 1 et 2. Toutefois, certaines occupations et utilisations des sols sont incompatibles tant avec la structure architecturale ou urbaine de la zone qu'avec le cadre et la qualité de vie des espaces considérés.
Dans la zone 1AU, les occupations et utilisations du sol envisagées sont soumises à des conditions justifiées par l'objectif d'une urbanisation rationnelle et cohérente des nouvelles zones d'habitation.

Les dispositions des articles 3 et 4 relatifs aux voiries, accès et à la desserte par les réseaux, imposent les caractéristiques minimales exigibles répondant aux impératifs d'accessibilité des futures constructions, de sécurité et de salubrité publique. Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages

qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et tenir compte des règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la sécurité publique.
Le raccordement des constructions aux réseaux publics (eau potable, assainissement, et écoulement des eaux pluviales dans le réseau public) est obligatoire si cela est possible. .
Un intérêt tout particulier a été apporté à cet article dans un souci de développement durable.
Les réseaux câblés et les raccordements aux parcelles doivent être enterrés afin de préserver la qualité de la zone.

L'article 5 n'est pas réglementé, n'étant pas nécessaire au regard d'une contrainte technique particulière.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et l'implantation par rapport aux limites séparatives, sont informées dans les articles 6 et 7. L'implantation des constructions doit être soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 mètres de l'emprise publique. L'implantation d'un bâtiment s'effectue soit en limite séparative soit à une distance minimale de 3 mètres.
Ces prérogatives permettent de garantir au tissu urbain une certaine homogénéité, et de maintenir derrière la diversité des architectures possibles un paysage urbain cohérent avec les zones déjà urbanisées voisines.
Les dispositions de ces articles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics afin de ne pas entraver la construction d'un équipement nécessaire à l'intérêt général de la collectivité.

L'implantation des constructions, à usage d'habitation, les unes par rapport aux autres sur une même propriété (L'article 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) doivent respecter une distance d'au moins égale à 6 mètres en cohérence avec la zone UC.

L'emprise au sol (article 9) ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'îlot de propriété afin de conserver une partie suffisante du terrain libre de construction et une densité similaire à la zone UC.

La hauteur maximale des constructions (article 10) est réglementée afin d'assurer une cohérence et une harmonie du bâti. Cette hauteur (6 mètres à l'égout de toiture) est déterminée en fonction des hauteurs existantes. Cette prérogative a été établie afin d'exiger une hauteur équivalente à la zone urbaine voisine.
Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni poteaux, candélabres, éolienne et antennes d'émissions ou de réception des signaux radioélectriques.
Seuls les pylônes supports de station radioélectrique ou radiotéléphonique ont leur hauteur limitée à 12 m, pour être en accord avec la charte du PNR.

L'article 11 (aspect extérieur des constructions) permet de garantir la qualité architecturale de la future zone en cherchant une certaine cohérence avec l'architecture existante (façades, toitures, ouvertures harmonisées) au voisinage.

L'article 12 relatif au stationnement impose des règles rendues nécessaires par la problématique du stationnement en milieu urbain. Des quotas sont mis en place selon les besoins des constructions et des installations.

Les règles de l'article 13 viennent renforcer les dispositions visant à assurer la qualité de vie dans la commune en imposant pour tout lotissement ou ensemble immobilier de plus de 5000m2, une superficie de 10 % aménagé en espaces collectifs et plantés, par ailleurs tout

projet de construction fera l'objet de plantations des espaces libres. De plus les marges de recul par rapport à l'alignement doivent être traités en espace d'agrément.

2.3.3 Zone 1AUI

La diversité des fonctions urbaines est assurée par les règles des articles 1 et 2. Toutefois, certaines occupations et utilisations des sols sont incompatibles tant avec la structure architecturale ou urbaine de la zone qu'avec le cadre et la qualité de vie des espaces considérés.
Dans la zone 1AUI, les occupations et utilisations du sol envisagées sont soumises à des conditions justifiées par l'objectif d'une urbanisation rationnelle et cohérente des nouvelles zones d'activités.

Les dispositions des articles 3 et 4 relatifs aux voiries, accès et à la desserte par les réseaux, imposent les caractéristiques minimales exigibles répondant aux impératifs d'accessibilité des futures constructions, de sécurité et de salubrité publique. Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et tenir compte des règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la sécurité publique.

Le raccordement des constructions aux réseaux publics (eau potable, assainissement, et écoulement des eaux pluviales dans le réseau public) est obligatoire si cela est possible. Un intérêt tout particulier a été apporté à cet article dans un souci de développement durable en particulier en ce qui concerne le traitement des eaux usées.
Les réseaux câblés et les raccordements aux parcelles doivent être enterrés afin de préserver la qualité du bâti.

L'article 5 ne met en place aucune prescription n'étant pas nécessaire au regard d'une contrainte technique particulière.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et l'implantation par rapport aux limites séparatives, sont informées dans les articles 6 et 7. Les constructions doivent être implantées à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, et les nouvelles constructions doivent être implantées soit en la limite parcellaire soit à une distance minimale de 5 mètres. Cela permet de garantir au tissu urbain une certaine homogénéité et de maintenir derrière la diversité des architectures possibles un paysage urbain cohérent avec les zones voisines. Des prescriptions particulières sont édictées sur le secteur 1AUI.a par rapport aux routes départementales.
Les dispositions de ces articles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics afin de ne pas entraver la construction d'un équipement nécessaire à l'intérêt général de la collectivité.

L'article 8 impose une distance minimum de 6 mètres entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété afin d'éviter une trop grande densité de constructions et pour des raisons sécuritaires.

L'emprise au sol (article 9) réglemente la construction de l'ensemble de l'îlot au maximum de 70% de la parcelle, afin de réserver des zones libres de construction pour l'aménagement paysager et conserver des zones au sol perméable.

La hauteur maximale des constructions (article 10) est réglementée afin d'assurer une cohérence et une harmonie du bâti. Cette hauteur mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ne doit pas excéder 12 mètres. Elle a été déterminée en

fonction des hauteurs existantes dans la zone d'activités existantes mais aussi de l'environnement naturel et viticole du secteur 1AUI.a .

L'article 11 (aspect extérieur des constructions) permet de garantir la qualité architecturale des futures zones en cherchant une certaine cohérence avec l'architecture existante du village (façades, toitures, ouvertures harmonisées, signalisation…), les paysages et les lieux avoisinants. Des préconnisations spécifiques au secteur 1AUI.a ont été rédigées afin de soigner particulièrement cette zone en entrée de ville et à la situation particulière entre zone viticole et zone naturelle.

L'article 12 relatif au stationnement impose des règles rendues nécessaires par la problématique du stationnement en milieu urbain. Des quotas sont mis en place selon les besoins des constructions et des installations.

Les règles de l'article 13 viennent renforcer les dispositions visant à assurer la qualité de vie dans la commune en imposant des plantations d'accompagnement en particulier dans une bande de 5 m de largeur depuis l'alignement des voies publiques ou privées.
Au total, 10% de la surface du terrain doit être aménagé en espaces végétalisés.
Des prescriptions particulières sont imposées dans les secteurs en entrée de ville (1AUI.a), pour une bonne intégration de ces zones dans leur environnement et une mise en valeur de ces espaces stratégiques pour la ville.

2.3.5 Zone A

La zone agricole est une zone destinée à protéger les terres cultivables. Elle est strictement réservée à la mise en culture du sol ainsi qu'à l'implantation des constructions nécessaires aux exploitations agricoles. Les articles 1 et 2 du règlement de la zone assurent le respect de ces exigences. Toutes occupations ou utilisation du sol qui n'est pas nécessaire à une exploitation agricole et ses activités complémentaires est interdite.

Les dispositions des articles 3 et 4 relatifs aux voiries, accès et à la desserte par les réseaux, imposent les caractéristiques minimums exigibles répondant aux impératifs d'accessibilité des futures constructions, de sécurité et de salubrité publique. Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et tenir compte des règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la sécurité publique.
Le raccordement des constructions au réseau d'eau potable est obligatoire, l'assainissement individuel est admis s'il est conforme à la réglementation en vigueur.

L'article 5 n'est pas réglementé.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et l'implantation par rapport aux limites séparatives sont informées dans les articles 6 et 7. En zone agricole, un recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation est imposé. Un recul de 25 mètres est compté par rapport à l'axe des routes départementales. En outre les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres par rapport aux voies communales.
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'effectue avec un recul minimum de 3 mètres.
Les dispositions de ces articles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics afin de ne pas entraver la construction d'un équipement nécessaire à l'intérêt général de la collectivité.

Les articles 8 et 9 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété et emprise au sol) ne sont pas réglementés car ne sont pas nécessaires en zone agricole.

La hauteur maximale des constructions (article 10) est réglementée afin d'assurer une cohérence et une harmonie du bâti. Cette hauteur est de 8 mètres à l'égout de toiture pour les constructions.
Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni poteaux, candélabres, éolienne et antennes d'émissions ou de réception des signaux radioélectriques.
Seuls les pylônes supports de station radioélectrique ou radiotéléphonique ont leur hauteur limitée à 12 m, pour être en accord avec la charte du PNR.

L'article 11 (aspect extérieur des constructions) permet de garantir la qualité architecturale notamment par rapport aux paysages et lieux avoisinants particulièrement en cœur de vignoble.

L'article 12 relatif au stationnement impose des règles pour une bonne gestion du stationnement.

Les règles de l'article 13 veillent à la préservation du caractère naturel des lieux. Les espaces boisés classés ne peuvent changer d'affectation afin de ne pas compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. D'autre part tout projet de construction fera l'objet d'un programme de plantations et d'aménagement extérieur.

2.3.6 Zone N

Les occupations et utilisations du sol admises sont strictement circonscrites dans la zone naturelle qui a vocation à protéger des sites et des milieux naturels.

Le secteur N.c destiné à l'implantation de camping-car a été remblayé depuis l'étude de 1976 du PSS. Le secteur est donc aujourd'hui non inondable.

L'article 2 du règlement de la zone prévoit celles qui sont admises sous des conditions relevant de l'intérêt général et de l'exploitation du milieu forestier.

Les articles 3, 4 et 5 ne sont pas réglementés, n'étant pas indispensables par rapport au caractère de cette zone.
Seule la zone de loisirs pour centres équestres est réglementée à l'article 3, car l'activité autorisée accueille du public. Le terrain doit donc être desservi par des voies publiques ou privés dans des conditions répondant à l'importance ou la à la destination de la construction.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et l'implantation par rapport aux limites séparatives, sont informées dans les articles 6 et 7. Un règlement particulier est réalisé pour le secteur N.l.
Cela permet de garantir au tissu urbain une certaine homogénéité et de maintenir derrière la diversité des architectures possibles un paysage urbain cohérent.
Les dispositions de ces articles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics afin de ne pas entraver la construction d'un équipement nécessaire à l'intérêt général de la collectivité.

Les articles 8 n'impose pas de règles concernant l'implantation des construction les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Dans le secteur N.ij l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 15 m2.

La hauteur maximale des constructions (article 10) est réglementée afin d'assurer une cohérence et une harmonie du bâti. Cette hauteur (5 mètres à l'égout de toiture pour les pour les constructions de sport et de loisir et 3,5 mètre pour les abris de jardin) est déterminée pour une bonne insertion dans le milieu.
Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni poteaux, candélabres, éolienne et antennes d'émissions ou de réception des signaux radioélectriques.
Seuls les pylônes supports de station radioélectrique ou radiotéléphonique ont leur hauteur limitée à 12 m, pour être en accord avec la charte du PNR.

L'article 11 (aspect extérieur des constructions) permet de garantir la qualité architecturale au sein de la zone naturelle pour ne pas impacter les paysages.

L'article 12 impose seulement des prescriptions dans le secteur N.l : le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et être assuré en dehors des voies publiques.

Les règles de l'article 13 veillent à la préservation du caractère naturel des lieux. Les espaces boisés classés ne peuvent changer d'affectation afin de ne pas compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le COS est fixé à 0,4 pour la zone afin de ne pas surdensifier une zone naturelle.

3. PERSPECTIVES OUVERTES

3.1 En matière de logement

La commune de Mareuil-sur-Aÿ souhaite attirer de nouveaux ménages, et implanter de nouvelles activités, tout en conservant le patrimoine, l'historique du développement, l'environnement et en améliorant la qualité de vie.

En terme d'habitat, la commune souhaite engager une stratégie d'ensemble pour améliorer l'habitat, réhabiliter le centre historique et ouvrir au travers du P.L.U de nouvelles zones d'urbanisation bien que cela soit délicat au vu des contraintes pour trouver des terrains disponibles entre la zone viticole et la zone inondable.

Les zones à urbaniser 1AU sont des zones à urbaniser à court terme. Actuellement inconstructibles en l'absence d'équipements, elles le deviendront lorsque ceux-ci pourront être réalisés et que les conditions d'un développement rationnel de cette zone seront assurées.
Ces zones sont de taille limitée la commune souhaitant également le renouvellement urbain du centre ancien.
La commune de Mareuil-sur-Aÿ dispose, dans le cadre du P.L.U., de 4,76 hectares de terrains ouverts à l'urbanisation et nécessitant un aménagement d'ensemble.

3.2 En matière d'équipements et d'activités

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Les zones d'extension future de l'urbanisation 1AUI représentent environ 8,13 hectares.
La communauté de communes a pour projet la réalisation d'une zone d'activité sur le secteur 1AUI.a afin de profiter de la déviation RD 9 et de sa situation privilégiée.
Ce développement est important pour stimuler et dynamiser la croissance démographique et économique de la commune, et de ses alentours.

3.3 En matière de transports

Par son statut d'axe structurant Est-Ouest, l'artère principale de Mareuil-sur-Aÿ constitue l'épine dorsale de la commune. Les aménagements tant urbanistiques (intervention sur trottoir et chaussée) que paysagers, sont envisagés afin de donner à cet axe de circulation le statut d'une véritable voie urbaine.
L'accent sera mis sur sa plurifonctionnalité et la limite de son usage (priorité aux piétons, secteur protégé limitant l'accès automobile, accessibilité aux commerces).

Ces aménagements s'inscrivant dans une opération globale de requalification urbaine, il s'agira de les compléter par un traitement des délaissés urbains et des ruptures de continuités urbaines, par des actions sur le bâti.

Le développement des transports en commun est une priorité. Dans une approche de développement durable, la mise en place de lignes permettra le développement des déplacements intercommunaux. La communauté de communes a le projet de créer des lignes de bus : Epernay, Dizy Aÿ, Mareuil. (projet communautaire)

La commune a également pour objectif la création de pistes cyclables afin de mettre en avant l'eau dans la ville et de valoriser son patrimoine paysager.

4. DISPOSITIONS DIVERSES

4.1 Les servitudes et contraintes

Les servitudes d'utilité publique s'imposent au P.L.U. Aussi, les limites et le contenu réglementaire des différentes zones du P.L.U. ont été étudiés pour prendre en compte l'ensemble des contraintes imposées par les servitudes d'utilité publique.

• La servitude relative à la protection des bois et forêts est prise en compte par un classement en zone N.
Cette servitude est également reportée sur le plan des servitudes.
• La servitude relative à la protection des périmètres de protection des captages a été prise en compte par la limitation de l'urbanisation existante dans les périmètres concernés et le classement en zone naturelle N.ic.
Cette servitude est également reportée sur le plan des servitudes.
• Les servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz sont prises en compte avec leur report sur le plan des servitudes.
• La servitude relative à l'établissement des canalisations électriques est prise en compte avec son report sur le plan des servitudes.
• La servitude relative aux voies ferrées est reportée sur le plan des servitudes.
• Les servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques ont été prises en compte par leur report sur le plan des servitudes.
• Les servitudes aéronautiques de dégagement sont est pris en compte.
• Les servitudes relatives au halage et au marchepied sont reportées sur le plan des servitudes.
• Les servitudes liées à l'alignement

4.2 Les emplacements réservés

Le recours aux emplacements réservés (article L.123-2 du Code de l'Urbanisme) se justifie lorsque l'Etat et les collectivités (état, département, commune) ont besoin de terrains pour réaliser, dans un but d'intérêt général, des équipements collectifs ou des infrastructures.
6 emplacements réservés sont mis en place dans le cadre de ce PLU.

4.3 Les espaces boisés

Les espaces boisés classés de l'ancien P.O.S. ont été en majeure partie conservés mais un recalage a été effectué, certains n'étant plus existants.
Les espaces boisés classés représentent une superficie de 64,17 ha notamment sur les bords de marne et en centre ancien.

4.4 Les zones naturelles

ZNIEFF.

Pratiquement toute la zone classée en naturelle identifiée comme Zone Naturelle d'Intérêt Environnemental, Floristique et Faunistique (Z.N.I.E.F.F.).

Cette ZNIEFF s'étend dans la vallée du cours moyen de la Marne entre Vitry-le-Ffrançois et Épernay sur 12 000 ha. Elle est de type II.
Sur le territoire communale, elle présente une diversité végétale et de milieux très différents liée à l'eau :

- Boisement alluviaux inondables,
- Boisement marécageux
- Prairies inondables
- Mégaphorbiais, magnocariçaies et roselières
- Groupements aquatiques de la rivière, du canal, des noues et des bras morts,
- Plans d'eau (anciennes gravières)
- Espaces culturaux (peupleraie, prairie de fauches et de pâtures,…).

Les milieux de boisement sont favorables à plusieurs espèces remarquables :

- L'orme lisse (inscrit sur la liste roue des végétaux de Champagne-Ardenne)
- La violette élevée (protégée en France, très rare et en régression spectaculaire),
- L'inule des fleuves (protection au niveau régional et inscrit sur la liste roue des végétaux de Champagne-Ardenne)
- L'oenanthe moyenne (protection au niveau régional et inscrit sur la liste roue des végétaux de Champagne-Ardenne)
- La gratiole officinale (protégée au niveau national).

Les roselières sont favorables à :

- La germandrée des marais qui est protégée au niveau régional
- La berle à larges feuilles inscrite sur la liste rouge régionale

La liste des végétaux protégés est très riche également dans les autres milieux.
Pour plus d'informations, se référer à la fiche réaliser par la DIREN.

La faune y est également intéressante. Le site héberge de nombreux insectes dont quatre libellules inscrites sur la liste rouge régionale et un papillon protégé en Europe, le cuivré des marais.
Les rivières et autres cours ou plans d'eau sont richement peuplées (dont le chabot, la lamproie de Planer, la lotte,…).
D'autre part, ces différents milieux accueillent de nombreux oiseaux dont une douzaine d'espèces sont inscrits sur la liste rouge des oiseaux menacés de Champagne-Ardenne.

QUALITÉ DES EAUX DE LA MARNE ET DE LA LIVRE

La commune de Mareuil-sur-Aÿ est concernée par le schéma départemental de vocation piscicole sur les rivières de la Marne et de la Livre.

- La Marne, les données du SDVP datent du 24 février 2002
- La Livre, les données du SDVP datent du 15 mai 2007

La Marne

À Mareuil-sur-Aÿ, le peuplement piscicole est diversifié avec la présence d'espèces d'eaux vives et d'eaux calmes. La qualité du peuplement est due principalement à la diversité des habitats rencontrés à la station de pêche.

Entre le pont de la RD 37 de Condé-sur-Marne au pont N 51 d'Épernay, la qualité de l'eau n'est pas évaluée, mais il est signalé la pollution diffuse vini-viticole en aval de Bisseuil, du Cubray et de La Livre liée à la présence du vignoble sur le bassin versant. Des bassins de rétention des eaux du vignoble sont en projet à Aÿ et Chouilly depuis l'an 2000.

D'autres types de pollution sont dues aux disfonctionnements des stations d'épuration du fait de surcharges hydraulique et organiques (effluents vinicoles), en particulier de Aÿ (à laquelle Mareuil-sur-Aÿ est connectée) et de Bisseuil, les 2 communes limitrophes à l'est et à l'ouest de Mareuil-sur-Aÿ.
Leurs rejets se dégradent probablement de façon saisonnière la qualité de l'eau, dégradation atténuée par le phénomène de dilution.
La commune de Aÿ a en projet la création d'une nouvelle station d'épuration sur le même site dans le cadre d'une mise aux normes.

Il faut aussi signaler la présence de la perche soleil, espèce indésirable, issue probablement des gravières situées dans le lit majeur et communiquant avec la rivière en période de crue.

La Livre

Malgré l'absence de données sur la qualité du peuplement piscicole, la situation actuelle de la Livre est très perturbée au niveau de sa qualité physico-chimique et biologique.

La pollution est essentiellement saisonnière : la période des vendanges amène d'une part une augmentation des apports de matières organiques et de matières en suspension due à l'activité viticole, d'autre part une augmentation de la population (main d'œuvre).
Ces effluents sont soit déchargés directement dans la rivière soit aux stations d'épuration qui dysfonctionnent du fait de surcharges organiques.
Les stations de Louvois et d'Avenay-Val-d'Or, en amont de Mareuil-sur-Aÿ sont en projet de réhabilitation. Et un projet de traitement des eaux usées est en projet à Tauxières-Mutry.

Par ailleurs, il est observé lors des périodes pluvieuses des augmentations des taux des matières en suspension du fait de l'érosion des terres du vignoble amenant des micropolluants ou des nutriments (phosphate) déstabilisant la faune, la flore et l'équilibre de l'habitat piscicole.
Malheureusement, la vallée de la Livre ne fait partie d'aucun projet d'aménagement hydraulique du vignoble.

L'habitat piscicole est de qualité correcte en aval de Fontaine-sur-Aÿ, c'est-à-dire sur le territoire d'Avenay-Val-d'Or et de Mareuil-sur-Aÿ, avec la présence de zones de frayères

actuelles à truites fario. Mais, la succession des ouvrages hydrauliques plus ou franchissable entrave la circulation du poisson et la colonisation des frayères situées sur la Livre et le ruisseau la Germaine.

L'avenir en terme de gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement:

Le traitement des eaux usées se fait actuellement grâce à une station d'épuration à boues activées située sur le territoire communal d'Aÿ. Cette station, construite en 1978 possède une capacité de 9500 habitants. Toutefois, cette station ne réponds plus aux normes environnementales en vigueur et traite en période de vendanges d'importantes quantités d'effluents, ce qui peut correspondre à une charge de pollution équivalente 30 000 habitants. D'une capacité nominale de 39 000 EH, la nouvelle station d'épuration traitera plus rigoureusement l'azote et le phosphore.
Cette nouvelle station permettra de gérer et de traiter des flux très variables en terme de charges hydrauliques et polluantes

En outre, Une ASA (Association syndicale autorisée) est en train de se mettre en place pour la gestion des eaux de ruissellement.
L'objectif est de créer un fond commun afin de pouvoir entreprendre des travaux hydrauliques sur le vignoble, des réfections de voirie, la création de bassins de réception d'eau.
L'hydraulique du vignoble passe également par l'enherbement, le charruage ou encore l'utilisation de copeaux.

A l'heure actuelle, 5 bassins sont existants :

- Lieu-dit « le Trouilly » : l'un au nord de la zone et l'autre à proximité du giratoire,
- A l'est du lotissement « les Carelles »
- Au lieu-dit « le Chemin du Bois »,
- Le long du chemin rural n°14.

4.5 ANALYSE DE L'IMPACT DU P.L.U. SUR LES ZONES NATURELLES :

Le patrimoine naturel à préserver cité ci-dessus a été pris en compte dans le PLU. Ainsi, la quasi-totalité des sites classés est inscrite en zone naturelle.

La protection, à la fois des secteurs inondés et de la zone des vignobles a été bien pris en compte avec des classements particuliers et des règlements spécifiques.

Le projet ne paraît pas susceptible de porter atteinte aux différents sites sensibles.