Architecture Urbanisme & Paysage Lorraine
Benjamin FEDELI - Architecte Urbaniste
258 Avenue de Strasbourg - 54000 Nancy
Tél : 03 83 85 60 60 - Email : agence@auplorraine.com

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal
en date du 03 octobre 2016
approuvant la modification du
Plan Local d'Urbanisme

1

Notice Explicative

Modification du
Plan Local d'Urbanisme
COMMUNE DE MAREUIL-SUR-AY

Architecture Urbanisme & Paysage Lorraine
Benjamin FEDELI - Architecte Urbaniste
258 Avenue de Strasbourg - 54000 Nancy
Tél : 03 83 85 60 60 - Email : agence@auplorraine.com

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAREUIL-SUR-AY

NOTE DE PRESENTATION



RAPPEL SUR LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Article L123-13-1

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de Mareuil-sur-Ay a été approuvé le 3 mars 2010. Il a également fait l'objet d'une mise en compatibilité avec l'AVAP en 2015.

La présente modification a été prescrite par arrêté du maire en date du 18 juin 2015.

La modification porte sur le règlement et la mise à jour des constructions sur les plans de zonage.

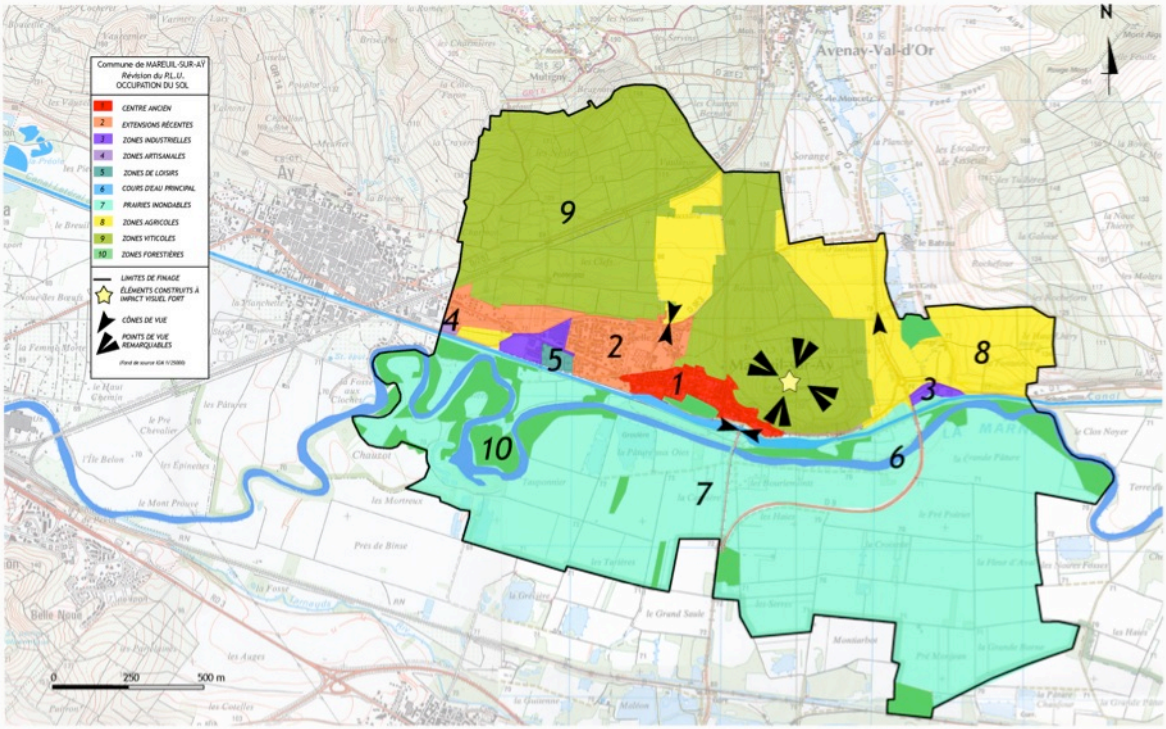
Les modifications présentées ne portent pas atteinte à l'économie générale du *PADD.*

DISPOSITIONS MODIFICATIVES RETENUES

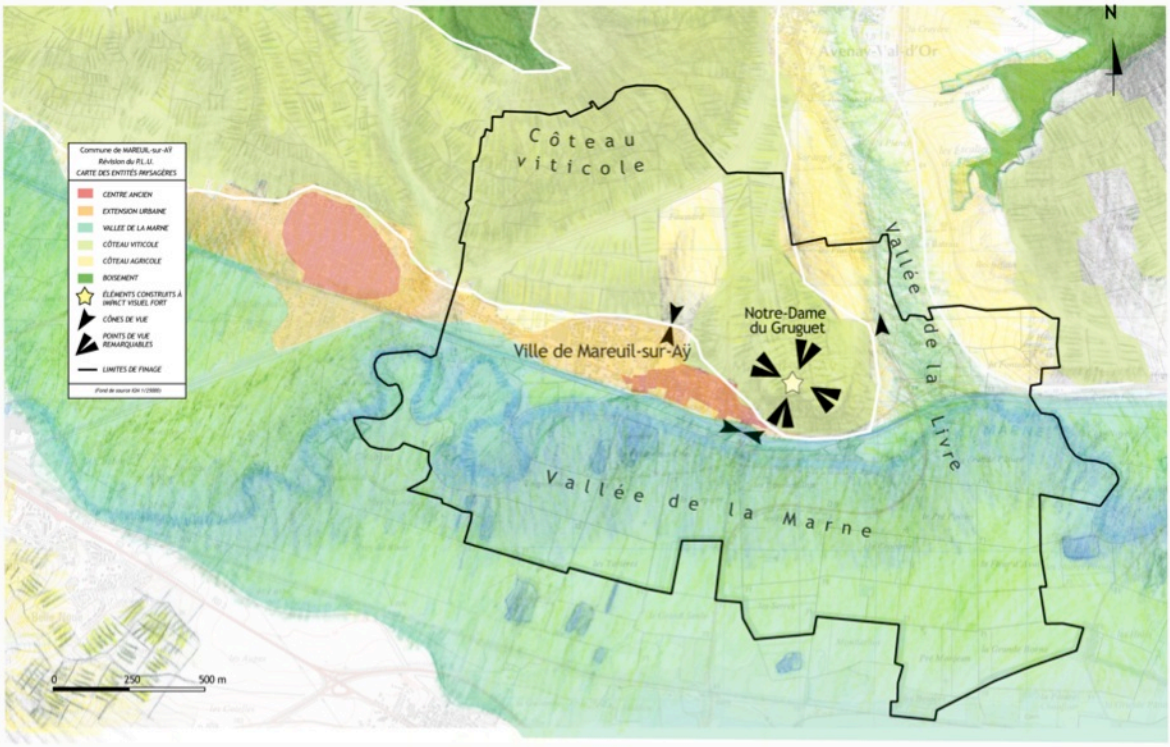
Les modifications envisagées concernent les pièces du PLU suivantes :

. Règlement.
. Zonage : mise à jour des constructions sur le cadastre des plans de zonage.

1. CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA COMMUNE



Carte de l'occupation du sol
RAPPORT DE PRESENTATION



Carte des entités paysagères
RAPPORT DE PRESENTATION

1.1. Situation et structure de la commune

Située dans la partie Ouest du Département de la Marne, la Commune de MAREUIL-SUR-AŸ fait partie de l'arrondissement d'Epernay. Elle appartient au prestigieux vignoble de la vallée de la Marne et à la Communauté de communes de la Grande Vallée de la Marne.
Elle compte 1229 habitants en 2012.
Le ban communal couvre une surface de 1,48 km^2

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.

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.

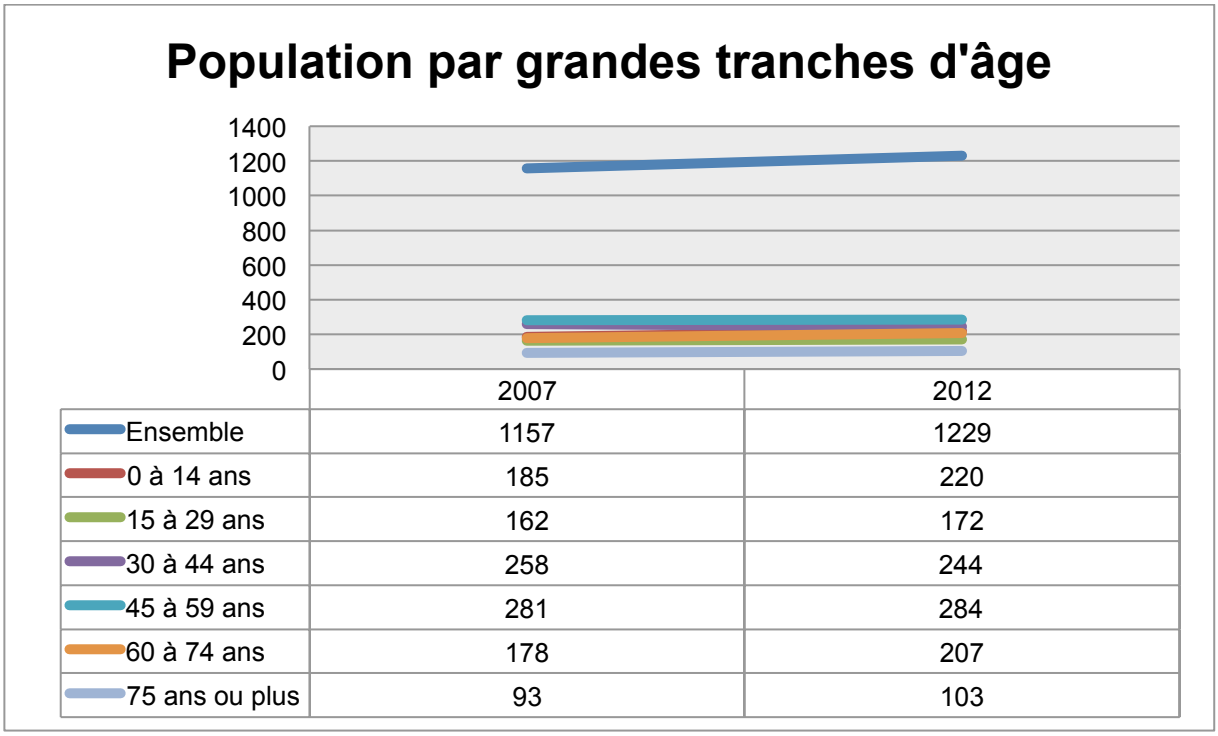
Le village est enserré dans le périmètre des vignes appellation « Champagne ». Ces vignes présentent une contrainte importante du point de vue de l'extension urbaine par leur valeur économique particulière, mais elle constitue également l'élément majeur de la qualité du site.

La commune est également couverte par le SCoT d'Epernay et de sa région actuellement en révision sur un périmètre élargi.



Territoire du SCoT (http://scot-epernay.proscot.fr/index.php)

1.2. Evolution de la population et de l'emploi



	2007	2012
Ensemble	1157	1229
0 à 14 ans	185	220
15 à 29 ans	162	172
30 à 44 ans	258	244
45 à 59 ans	281	284
60 à 74 ans	178	207
75 ans ou plus	93	103

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Les données du recensement des populations de 2012 montre une légère augmentation de la population (+6%)

Si l'on s'attarde sur la population par grandes tranches d'âge, on peut remarquer une augmentation des tranches les plus jeunes (entre 0 et 29 ans) et les plus âgées (entre 60 et 74 ans).

Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2012				
Source : Insee, RP2012 exploitation principale.				
	Hommes	**%**	**Femmes**	**%**
Ensemble	**277**	**100,0**	**255**	**100,0**
Salariés	**240**	**86,6**	**221**	**86,6**
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	219	79,0	194	76,0
Contrats à durée déterminée	10	3,6	21	8,3
Intérim	1	0,4	2	0,8
Emplois aidés	1	0,4	3	1,2
Apprentissage - Stage	9	3,3	1	0,4
Non-Salariés	**37**	**13,4**	**34**	**13,4**
Indépendants	14	5,1	10	3,9
Employeurs	23	8,3	23	9,1
Aides familiaux	0	0,0	1	0,4

Source : Insee, RP2011 exploitation principale.

Emploi et activité		
L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.		
Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.		
	2012	**2007**
Nombre d'emplois dans la zone	502	486
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	532	549
Indicateur de concentration d'emploi	94,4	88,6
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	57,9	59,4

L'**indicateur de concentration d'emploi** mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents qui en ont un. Cet indicateur permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire. Cet indicateur a progressé depuis 2007.

- Chiffres clés Emploi - Population active

Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans		
Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.		
	2012	**2007**
Nombre de chômeurs	52	28
Taux de chômage en %	9,0	5,0
Taux de chômage des hommes en %	7,4	3,5
Taux de chômage des femmes en %	10,6	6,7
Part des femmes parmi les chômeurs en %	57,7	60,7

Le chômage en 2012 touche 9 % de la population active. Il s'est aggravé depuis 2007 (5%), notamment pour les femmes qui représentent 57,7% des chômeurs et est beaucoup plus important chez les 15-24 ans.

2. MODIFICATIONS RÈGLEMENTAIRES

2.1. Les services et équipements publics

L'implantation des services et équipements publics sera autorisée dans l'article 2 ainsi que dans le chapeau de zone dans les zones urbaines et à urbaniser.
Le règlement est modifié en ce sens.

2.2. zone d'activités « Les basses Clés » zone 1AUI et clôtures en zone 1AUI.a

PA4 - PLAN DE COMPOSITION : ECHELLE 1/500



La viabilisation de la zone d'activité a été réalisée ainsi que le permis d'aménager (découpage parcellaire).
Le programme comprend une maison médicale, pharmacie, cabinet dentaire. Un éco-gîte est également envisagé.

Une première modification concerne les constructions autorisées dans la zone. En effet, il est prévu la construction d'un éco-gîte, et l'activité hôtelière n'est pas autorisée dans le PLU actuel.

Ainsi, les articles 1 et 2 sont modifiés en ce sens :

Article 1AUI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 Les constructions destinées à:
- l'activité agricole hormis celle liée à l'activité viticole,
~~- l'hébergement hôtelier sauf en 1AUI.a~~

2 Les installations classées suivantes :
- *les carrières.*

3 Camping et stationnement de caravanes :
- *les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes,*
- *les caravanes isolées.*

4 Les installations légères de loisirs :
- *les habitations légères de loisirs,*
- *les parcs résidentiels de loisirs.*

5 Les travaux, installations et aménagements suivants :
- *les parcs d'attractions,*
- *les aires de jeux et de sports*
- *les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,*
- *les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.*

6 L'interdiction de publicité s'applique sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité.

Article 1AUI 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisation du sol ci-après sous réserve des conditions fixées au paragraphe 4

1 Les constructions à usage :

- *d'industrie, d'artisanat, de commerce, de bureaux,*
- *d'habitation sous condition d'être destinées aux logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance et au fonctionnement des établissement autorisés dans la zone et d'être intégré au bâtiment d'activités.*
- *d'entrepôts sous condition d'être lié à une activité autorisée dans la zone,*
- *d'activité agricole sous condition qu'elle soit à caractère viti-vinicole.*
- *d'hébergement hôtelier ~~en 1AUI.a~~ sur l'ensemble de la zone, y compris des gîtes*
- *de services et d'équipements collectifs.*

2 Les installations classées suivantes :

- *soumises à déclaration,*
- *soumises à autorisation.*

sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour le voisinage.

3 Les travaux, installations et aménagements suivants :

- *les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités sous condition d'être liés à une activité commerçante,*
- *les exhaussements et affouillements sous condition d'être nécessaires à une activité de la zone ou à des travaux hydrauliques.*

3. Les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

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

Plusieurs autres modifications sont effectuées sur le règlement de la zone 1AUI afin de permettre la construction des parcelles les plus exiguës difficilement constructibles avec les reculs imposés dans la réglementation actuelle.

Ainsi, les articles 6, 7, 8 , 9 et 13 sont modifiés dans ce sens :

Article 1AUI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :
En limite ou en observant un recul minimum ~~de 5 m~~ 3m par rapport à l'alignement de la voirie.
Les espaces végétalisés destinés à la gestion des eaux pluviales ne sont pas considérés comme une voirie. La construction pourra s'implanter en alignement ou en recul minimum de 1,5 m de ces espaces.

Sur le secteur 1AUI.a, le recul est :
- de 5 mètres à compter de l'alignement de la future voie de desserte interne de la zone,
- de 10 mètres minimum le long des routes départementales 9 et 111.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AUI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance minimale de ~~5 mètres~~. 2 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AUI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~Deux constructions à usage d'habitation, non contigües, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.~~
~~Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.~~
Pas de prescription

Article 1AUI 9 : Emprise au sol

Sur l'ensemble de la zone hormis en 1AUI.a : pas de règle.

En 1AUI.a : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'îlot de la propriété.

Cette disposition ne s'applique aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AUI 13 : Espaces libres et plantations

Pour tout aménagement d'ensemble concernant une surface supérieure à 5000 m2, 10% au moins de la superficie doit être aménagé en espaces collectifs aménagés et plantés. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire, constituer un élément déterminant de la composition urbaine en particulier, le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être, éventuellement, incorporé à celui-ci.
Tout projet de construction fera l'objet de plantations des espaces libres intérieurs des terrains notamment, les marges de recul par rapport aux limites quand celles-ci ne sont pas dédiées à une voirie interne ou du stationnement. ~~et notamment dans une bande de 5 m de largeur depuis l'alignement des voies publiques ou privées~~.
~~Cette bande doit faire l'objet d'un engazonnement et de plantations (arbres, arbustes, vivaces, bulbes,…).~~

L'article 12 concernant le stationnement est modifié afin de permettre une mutualisation et de prévoir un nombre de places suffisant aux besoins de l'activité tant en terme de clientèle que d'employés.

Article 1AUI 12 : Stationnement

Le stationnement devra être assuré à l'intérieur de chaque parcelle. Cependant, il est autorisé de mutualiser le stationnement de deux parcelles contiguës sous réserve que le nombre de places soit suffisant aux deux activités.

Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'activités artisanales ou industrielles, d'hôtellerie ou de services, les aires de stationnement réservées doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

Dans le secteur 1AUI.a,
Il est exigé :
- Construction à usage de bureaux : 1 emplacement pour 25 m2 de SHON;
- Construction à usage de commercial : adapté au besoin du commerce, de sa clientèle et de son personnel ;
- Pour les constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle ou agricole, un minimum d'une place sera créé : le nombre de places devra correspondre aux besoins de l'activité.

Les stationnements destinés aux véhicules légers devront être accompagnés d'arbres de moyen à petit développement (6 à 15 mètres) issus de la végétation spontanée locale et doit être le plus perméable possible.

La voirie d'accès à la zone d'activités étant en partie en sens unique, l'article 3 est modifié afin d'alléger sa rédaction :

Article 1AUI 3 : Accès et voirie

I. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées, que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

II. Voirie

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des véhicules des services publics, des engins de lutte contre l'incendie.
~~Un terrain n'est constructible que s'il est desservi par une voie d'au moins 6,00 m de large.~~

L'article 12 est également modifié concernant les zones 1AUI. Cette modification a pour but

Article 1AUI 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Cette règle est également applicable aux clôtures.

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

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

Pour une bonne insertion, il est recommandé de se référer au guide d'intégration d'un bâtiment de gros volume du Parc Naturel de la Montagne de Reims.

Façades:

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

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

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

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

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales. Les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites. Elles doivent comporter des éléments de décor architectoniques qui s'harmonisent avec le tissu urbain environnant.

En construction neuve, le volet roulant devra être intégré à la façade.

Toitures :
Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les autres types de toitures terrasses sont interdites.
Les panneaux solaires et fenêtres de toit sont autorisés sous condition de leur bonne intégration.
Les toitures à deux pans ou plus devront avoir un aspect tuile selon les teintes du guide d'intégration d'un bâtiment de gros volume du Parc Naturel de la Montagne de Reims ~~à dominante rouge à brun proche du RAL 8012 rouge tuile~~. Les tuiles de type rondes ou romanes sont interdites.

Sur la zone hormis en 1AUI.a:

Clôtures:
Les clôtures sur rues auront une hauteur de 1m60 minimum.
Elles seront constituées soit
- d'une haie végétale constituée d'essences spontanée locales,
- d'un dispositif d'un muret surmonté d'une grille
- d'un grillage
- soit d'une composition de ces éléments.

Les clôtures en plaques de béton préfabriquées d'une hauteur supérieure à 40 cm sont interdites sur rue.

Sur le secteur 1AUI.a:

Tout projet de construction devra prendre en compte la topographie et limiter au maximum l'impact visuel depuis le canal, la RD9 et Notre Dame du Gruguet. La construction épousera au plus près le relief existant.
Le projet devra s'inspirer des lignes conductrices du vignoble, du réseau hydrographique et respecter l'identité rurale et viticole.
Les déblais/remblais seront minimisés.
Les clôtures constituées de plaques ciment armé entre deux poteaux formant saillies sont interdites.
Les clôtures ne sont pas obligatoires et devront être d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.
La teinte blanche est interdite.

~~Clôtures sur voies publiques :~~

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

~~- Le long de la RD 9 et de la R.D.111, les clôtures seront constituées d'un grillage à large maille avec~~

~~des potcaux fins, de teinte verte ou sombre (ex : noir ou gris foncé), assurant ainsi un effet de transparence. La teinte blanche est interdite.~~

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

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

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

~~Clôtures en limites séparatives :~~
~~Les clôtures devront être d'une hauteur maximum de 2,50 mètres. Elles ne sont pas obligatoires, mais dès lors qu'elles sont réalisées, elles seront constituées :~~
~~- d'un muret bas d'une hauteur de 80 cm et surmonté ou non d'un grillage tel que proposé ci-après,~~
~~- d'un grillage à large maille avec des poteaux fins, de teinte verte ou sombre (ex: noir ou gris foncé), assurant ainsi un effet de transparence. La teinte blanche est interdite.~~

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

L'ensemble de ces prescriptions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.3. zone A.v

Le règlement est légèrement modifié en zone A.v afin de ne pas autoriser les extensions des habitations existantes dans cette zone et veiller à la vocation agro-viticole du secteur.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A hormis en A.v et A.i:
2.1 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.*

2.2 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve qu'elles soient liées aux constructions à usage agricole.
L'implantation des installations classées annexes des éventuelles plates-formes d'exploitation pour le stockage de pétrole et l'installation de chargements.

2.3 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 :
2.4 Les installations et travaux divers suivants :
- *les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à des travaux hydrauliques.*

2.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans le secteur A.v:
Sont autorisées les extensions et annexes des bâtiments existants sous réserve des conditions de l'article A 9.
Pour les constructions d'habitation existantes dans le secteur A.v, ne sont autorisées que :
- *la rénovation*
- *les annexes sous réserve de respecter l'article A9*
- *le changement de destination uniquement pour une vocation de gîte ou une vocation agro-viticole.*

3. MODIFICATIONS DES PLANS DE ZONAGE

Seules les constructions sont mises à jour, le cadastre utilisé pour les plans de zonage du PLU datant de 2007.