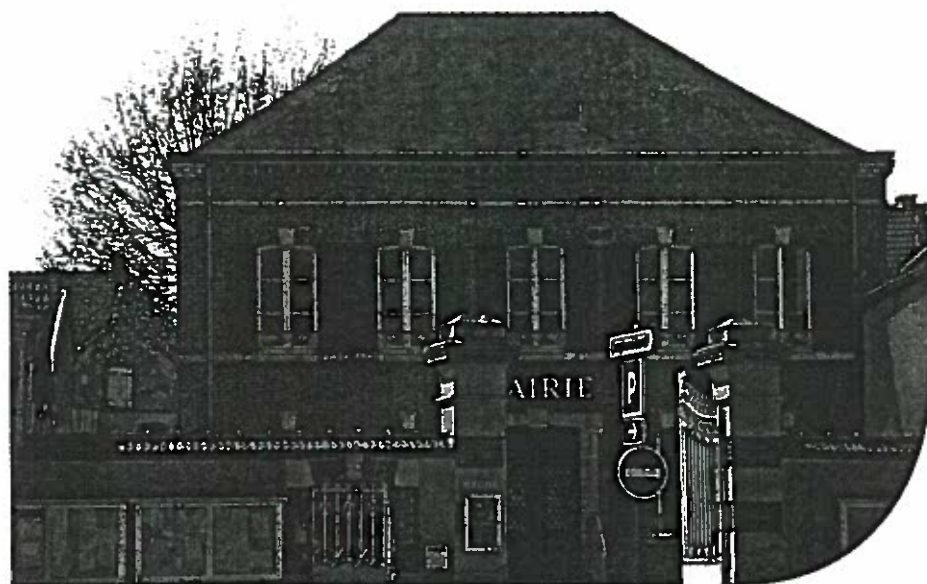


SOUS-PRÉFECTURE
12 NOV. 2008
D'EPERNAY

Commune de
Mardeuil

SP

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

«Vu pour être annexé à la délibération du 13/06/2008
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision.»

Fait à Mardeuil, le 7 Novembre 2008
Le Maire,



ARRÊTÉ LE : 11/05/2007
APPROUVÉ LE : 13/06/2008

Etude réalisée par



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication
61 chemin du Barrage 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
environnement.conseil@wanadoo.fr

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	5
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE.....	7
1. CARTE D'IDENTITE COMMUNALE	9
1.1. Localisation	9
1.2. Document d'urbanisme	9
1.3. Intercommunalité	9
2. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE.....	11
2.1. La population de la commune.....	11
2.2. Les facteurs de l'évolution démographique.....	12
2.3. La structure par âge	12
3. ACTIVITES ECONOMIQUES ET SERVICES	13
3.1. L'activité agricole.....	13
3.2. L'activité commerciale.....	14
3.3. Les services	14
3.4. L'activité artisanale	14
3.5. L'activité industrielle.....	14
3.6. L'activité touristique	15
4. L'EMPLOI	15
4.1. La population active	15
4.2. Les migrations alternantes.....	16
4.3. Emploi selon l'activité économique.	17
5. LE PARC DE LOGEMENTS	17
5.1. Le type de logements.....	17
5.2. Le statut d'occupation des logements.....	18
5.3. L'âge des logements	18
6. EQUIPEMENTS PUBLICS ET MILIEU ASSOCIATIF.....	19
6.1. Les équipements scolaires.....	19
6.2. Les équipements et services communaux	19
6.3. Le tissu associatif.....	19
7. TRANSPORTS, RESEAUX, GESTION DES DECHETS.....	20
7.1. Les voies de communication et les transports.....	20
7.2. Les réseaux.....	21
7.2.1. L'alimentation en eau potable.....	21
7.2.2. L'assainissement.....	21
7.3. La gestion des déchets	21

7.4. Les servitudes.....	21
DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	23
1. LE MILIEU PHYSIQUE.....	25
1.1. La topographie	25
1.2. La géologie et l'hydrogéologie	25
1.3. L'hydrologie.....	26
2. LE PATRIMOINE NATUREL	27
2.1. Les inventaires scientifiques régionaux	27
2.2. Les milieux naturels.....	28
2.2.1. La zone urbanisée et ses jardins.....	28
2.2.2. La zone agricole	29
2.2.3. Les zones de boisement et les vergers.....	30
2.2.4. La vallée et le milieu humide associé.....	30
2.2.5. Le vignoble.....	31
3. LE PAYSAGE	31
3.1. Les unités paysagères	31
3.1.1. Le paysage urbain	31
3.1.2. Le paysage agricole : un espace ouvert propice aux perspectives lointaines.....	32
3.1.3. Le vignoble.....	32
3.1.4. Le paysage industriel	33
3.2. Les points "noirs" paysagers ou éléments de rupture paysagère	34
4. LA MORPHOLOGIE URBAINE ET LE PATRIMOINE BATI	35
4.1. Les tissus urbains.....	35
4.2. Les caractéristiques architecturales	35
5. LE PATRIMOINE HISTORIQUE, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE	36
5.1. Il était une fois... ..	36
5.2. Le patrimoine archéologique	37
TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	39
1. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD.....	41
1.1. Les Objectifs de PADD.....	41
1.2. Les Orientations de PADD.....	41
1.2.1. Assurer un rythme d'urbanisation et de développement spatial cohérent.....	41
1.2.2. Cohésion urbaine et cadre de vie	42
1.2.3. Agir en matière de circulations, de transports.....	43
1.2.4. Conforter les activités économiques.....	43
1.2.5. Préserver les paysages, l'environnement et le patrimoine naturel	44
2. JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES	45
2.1. Les surfaces des zones.....	45
2.2. Présentation et justification des limites des zones urbaines.....	46
2.2.1. La zone UA	46
2.2.2. La zone UB	46
2.2.3. La zone UF.....	46
2.3. Présentation et justification des limites des zones à urbaniser	46
2.3.1. La zone 1AUF.....	47
2.3.2. La zone 1AUUY	47
2.3.3. La zone 2AU	47
2.3.4. La zone 2AUUY	47
2.4. Présentation et justification des limites des zones agricoles.....	48
2.4.1. La zone A et le secteur Av	48
2.5. Présentation et justification des limites des zones naturelles.....	49

2.5.1. La zone N et ses secteurs.....	49
3. JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES DU SOL APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT	51
3.1. Les zones urbaines.....	51
3.1.1. La zone UA.....	51
3.1.2. La zone UB.....	56
3.1.3. La zone UF.....	61
3.2. Les zones à urbaniser.....	65
3.2.1. La zone 1 AUF.....	65
3.2.2. La zone 1 AUY.....	69
3.2.3. La zone 2 AU.....	73
3.2.4. La zone 2 AUY.....	73
3.3. La zone agricole.....	74
3.4. La zone naturelle.....	79
3.5. Dispositions diverses.....	84
3.5.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC).....	84
3.5.2. Les Emplacements Réservés.....	84
3.5.3. Les plans d'alignement.....	86
QUATRIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	87
ET LES MESURES PRISES POUR LA PRSÉRVATION ET SA MISE EN VALEUR.....	87
1. LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	89
1.1. L'évolution des zones bâties.....	89
1.2. L'évolution des zones d'activités.....	89
1.3. L'évolution des zones agricoles.....	89
1.4. L'évolution des zones naturelles.....	90
2. MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	91
2.1. La préservation de la morphologie urbaine.....	91
2.2. L'ordonnancement des zones résidentielles d'urbanisation récentes et futures.....	91
2.3. La mise en valeur du patrimoine paysager et végétal.....	91
2.4. La prise en compte du risque d'inondation et de mouvements de terrain.....	91
2.5. Prise en compte des flux routiers.....	91
2.6. Pérennisation des activités agricoles et de la zone AOC.....	91
3. LA SYNTHÈSE DE L'IMPACT DU PLU.....	92

AVANT-PROPOS

La loi SRU, du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

Cette loi a été modifiée par la loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2003, qui vise à simplifier et à clarifier certaines dispositions prises dans le cadre de la loi SRU.

Un Plan Local d'Urbanisme, qui succède au Plan d'Occupation des Sols, est un document d'urbanisme qui fixe dans le cadre des orientations des Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) ou des schémas de secteurs, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Il définit donc les droits à bâtir attachés à chaque parcelle.

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

A ce titre, ils peuvent :

- Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
- Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :
 - dans les zones urbaines et à urbaniser ;
 - dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;
- Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- les Orientations d'Aménagement,
- le règlement,
- les plans de zonage,
- les Servitudes d'utilités Publiques (liste, recueil et plan),
- les annexes sanitaires (plans et notice).

PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

Commune de Mardeuil Plan Local d'Urbanisme

Localisation



1. Carte d'identité communale

1.1. Localisation

D'une superficie de 920 hectares, Mardeuil fait partie du département de la Marne et de la Communauté de Communes Epernay Pays de Champagne (CCEPC). Son territoire est traversé par la RD 3, reliant Dormans et Epernay. Elle est située à 150 kilomètres de la capitale Paris et seulement à deux kilomètres de la Capitale du Champagne et sous préfecture Epernay.

D'autres grandes villes sont à proximité immédiate, Reims à 20 minutes, Châlons-en-Champagne à 30 minutes, et Troyes et Charleville-Mézières à moins de 90 minutes.

1.2. Document d'urbanisme

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2001 (loi SRU publiée au journal officiel du 14 décembre 2000) modifie sensiblement le cadre juridique des différentes politiques publiques en matière d'urbanisme. Elle rénove en profondeur le code de l'urbanisme, en remplaçant notamment les Plans d'Occupations des Sols (POS) par des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Ensuite, la loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2003, a apporté de nouvelles modifications concernant les PLU.

Le village de Mardeuil a été doté d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé par arrêté préfectoral le 27/09/1979 et modifié le 24/09/1984.

Le document a été révisé une première fois en 1995 (approuvé le 15/09/1995) puis modifié à nouveau le 12/07/2000.

Enfin, la délibération du 18 mars 2004 instaure la révision du POS et sa transformation en PLU.

1.3. Intercommunalité

La commune de Mardeuil appartient au canton d'Epernay II, au Pays d'Epernay – Terres de Champagne.

Mardeuil est membre de la Communauté de Communes Epernay Pays de Champagne (13 communes).

Mise en place en 1966 sous l'ancienne forme de district urbain d'Epernay, cette structure intercommunale devient communauté de commune en 2001.

Dès 1966, la ville centre d'Epernay agglomère autour d'elle, les communes de Magenta, **Mardeuil** et Pierry. Elles sont rejointes en 1971, par les communes de Chouilly et Oiry et en 1973 par la commune de Plivot. Enfin, les communes de Cumières, les Istres-et-Bury, Flavigny, Avize, Cuis et Cramant ont intégré l'intercommunalité en 2004.

Pour mettre en oeuvre sa politique communautaire, elle dispose de compétences variées (compétences instaurées par l'ancien district) :

- Etude et élaboration, mise en œuvre des programmes locaux d'habitat,
- Etude des schémas directeurs,
- Eau potable et assainissement,
- Collecte, traitement et élimination des déchets,
- Construction et gestion des équipements sportifs d'intérêt intercommunautaire,
- Gestion du service du transport urbain,
- Piscines Bulléo.

Nouvelles compétences depuis la transformation en Communauté de Communes :

- Aménagement de l'espace communautaire (élaboration, révision des documents d'urbanisme / permis de construire et autorisation des sols / réalisation de ZAC d'intérêt communautaire)
- Actions de développement économique (création de zones d'activités industrielles, commerciales, artisanales soumises au régime de Taxe Professionnelle de Zone... / action visant à promouvoir l'activité économique / l'emploi et la formation / participation à des actions de promotion et de valorisation touristiques / participation à l'aménagement des sites touristiques)
- Politique du logement et du cadre de vie (gestion du service des logements / étude et mise en oeuvre d'une OPAH / assistance à la création de zones d'habitation, création et aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage / concours financier en matière d'activités scolaires, périscolaires / concours financiers sur la création d'équipements en faveur de la petite enfance et des personnes âgées / concours financier aux actions de préventions en matière de santé)
- Création, aménagement et entretien de la voirie (étude projets, suivi de travaux / construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs / construction, extension... des équipements sportifs à caractère intercommunal)

De plus, pour assurer la gestion de certains services techniques, elle a adhéré aux syndicats suivants :

- **SIAHMM** (Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Marne Moyenne)
- **SIEM** (Syndicat Intercommunal d'Electrification de la Marne)
- **CNAS** (Centre National d'Action Sociale du personnel communal)
- **FADAPA** (Fédération des Associations Départementales d'Aide aux Personnes Agées)
- **SIMU** (Syndicat Intercommunal à Vocation Unique de l'école de musique)

Enfin, la commune de Mardeuil est comprise dans l'aire du **Schéma de COhérence Territoriale** d'Epernay, approuvé le 7 décembre 1973 (sous son ancienne forme de SDAU). Ce dernier étant approuvé depuis le 12 juillet 2005, le PLU doit être compatible avec les dispositions du schéma.

Le SCOT remplace le Schéma Directeur depuis la loi SRU. Ce nouveau document de planification stratégique au niveau de l'agglomération n'a pas à déterminer la destination générale des sols (contrairement à l'ancien schéma directeur), mais à fixer les orientations fondamentales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés. Il est élaboré par un établissement public chargé de le faire évoluer et a une durée de vie de 10 ans.

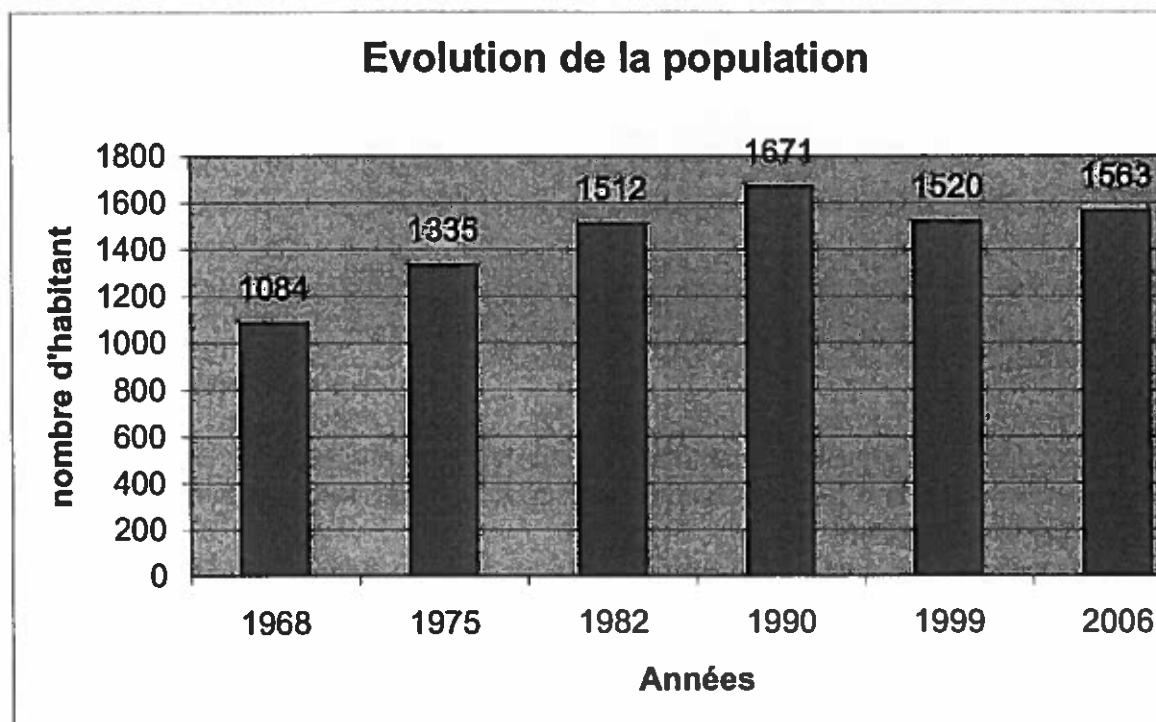
Le SCOT intègre la commune de Mardeuil à travers l'ensemble urbain d'Epernay (Dizy, Magenta, Pierry, Moussy, Mardeuil et Epernay). A ce titre, le SCOTER inscrit le principe d'attribuer à ce territoire des possibilités de développement plus élevées.

Par ailleurs, en terme d'activités et d'emplois, Mardeuil est considérée comme un pôle d'emplois secondaire. Le SCOTER encourage donc le développement des activités.

Enfin, le SCOTER fixe des principes de respect des unités environnementales, paysagères et la prise en compte des zones à risques.

2. Evolution démographique

2.1. La population de la commune



source : RGP INSEE 2006

D'après les données du Recensement Général de la Population (RGP) de 1999, la commune de Mardeuil compte 1520 habitants, dont 755 hommes et 763 femmes.

Depuis 1975, Mardeuil enregistre une dynamique démographique positive entre 1975 et 1990, la commune a gagné plus de 335 habitants, soit quasiment 20% de sa population.

Une tendance lourde semblait donc établie, la commune de Mardeuil voyant sa population augmenter fortement sur cette période. Cependant le recensement de 1999 renverse cette tendance puisqu'on assiste à une diminution de la population de 1671 habitants en 1990 à 1520 habitants en 1999.

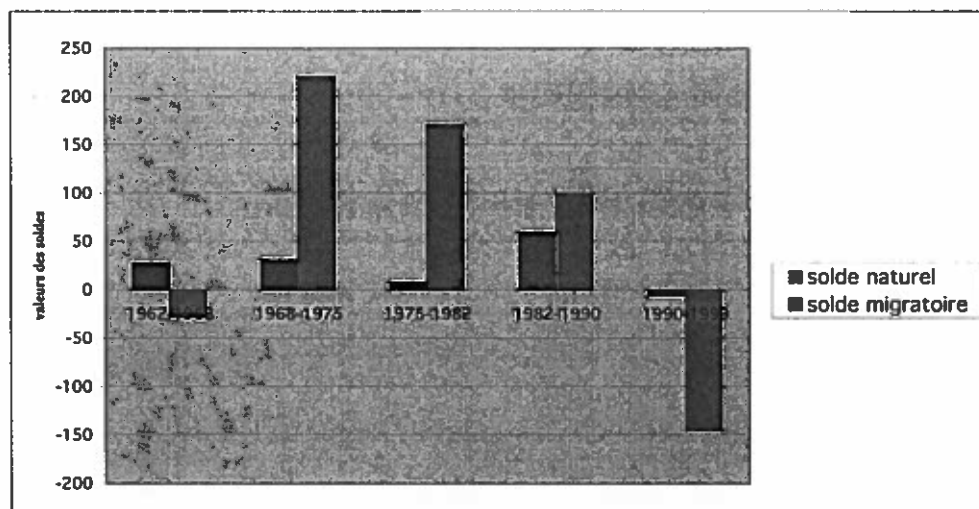
Cette nouvelle tendance se visualise bien avec le solde migratoire qui est fortement négatif pour la période 90-99 soulignant ainsi un solde naturel négatif donc un nombre de naissance inférieure au nombre de décès.

L'installation d'un nouveau lotissement sur le territoire de la commune a permis l'accueil de nouvelles populations sans pour autant faire progresser sensiblement la démographie du village.

Enjeux :

La proximité d'Epernay, où l'offre de logements et de terrain à bâtir devient très limitée, joue pleinement en faveur du développement communal.

2.2. Les facteurs de l'évolution démographique

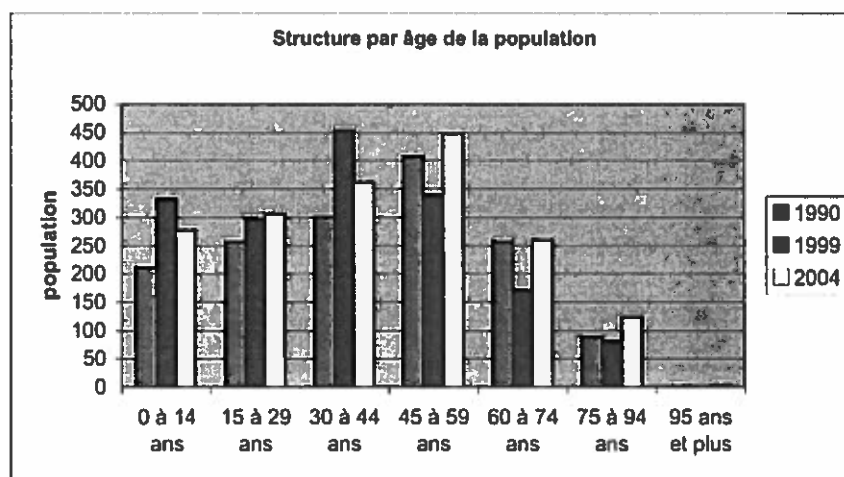


Source : RGP INSEE 1999

Cette évolution démographique sur la commune de Mardeuil s'explique par divers facteurs :

- un vieillissement relatif de la population pour deux périodes 1962-1968 et 1990-1999 qui se traduit par le solde naturel négatif,
- un solde migratoire constamment positif, sauf pour ces deux mêmes périodes. On assiste donc à deux phénomènes différents, une bonne attractivité du territoire entre 1968 et 1990 puis une chute sur la période 1990-1999 et une certaine stabilité avec l'ouverture du dernier lotissement qui s'est concrétisé depuis 2002.

2.3. La structure par âge



Source : RGP INSEE 1999

Le graphique précédent met en évidence les caractéristiques communales :

- la proportion des moins de 25 ans est en augmentation depuis 1975, mais cette tendance se ralentit fortement avec les données de 2004,
- les classes d'âge 29-44 ans et 45-59 ans sont celles qui connaissent le plus de variations, représentant un grand pourcentage de la population totale. Les données de 1999 annonçaient un début de vieillissement de la population, qui s'accroît en 2004. Les naissances des années à venir sont donc très importantes pour inverser cette tendance.
- la part de la population âgée de plus de 60 ans est également en augmentation forte depuis

1999.

	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-79 ans	80 ans et plus
Nbr d'individus	333	301	539	256	89
% par classe d'âge à Mardeuil	21,9	19,8	35,5	16,9	5,9
% par classe d'âge SCOTER	24,4	27,2	26,6	17,3	4,4

La population de Mardeuil est une population encore relativement jeune mais la tendance s'inverse depuis les années 90.

Enjeux :

Epernay et ses communes périphériques dont Mardeuil, ne sont pas épargnées par la tendance (nationale) du vieillissement de la population. Etrangement, la construction du lotissement "les Champs" avec environ une cinquantaine de lots n'a pas permis le "rajeunissement" de la population de Mardeuil.

L'enjeu majeur sur le plan démographique est de permettre l'accueil de nouvelles populations sur le territoire de Mardeuil, dans un cadre maîtrisé.

En particulier, l'accueil d'une population "jeune" et dynamique semble indispensable, afin d'impulser une nouvelle vitalité au territoire et maintenir les équipements et structures existantes. Pour ce faire une offre variée pourrait être une solution en développant le locatif (communal), l'accession à la propriété et la vente.

Parallèlement, le nombre croissant de personnes âgées soulève la question de leur nécessaire prise en compte : mobilité pour l'accès aux services et maintien à domicile.

3. Activités économiques et services

3.1. L'activité agricole

D'après le Recensement Général Agricole (RGA) de 2000, la Superficie Agricole Utilisée est de 668 hectares. Précisons que cette superficie concerne celle des exploitations ayant leur siège dans la commune quelle que soit la localisation de ces terres, dans la commune ou ailleurs. Elles ne peuvent donc être comparées à la superficie totale de la commune. Elles caractérisent l'activité agricole des exploitants.

La commune a été remembré en 1975.

Depuis 1988, la commune connaît une forte baisse du nombre de ses exploitations agricoles (dont le secteur viticole)

Selon les données obtenues auprès de la mairie, 45 exploitations agricoles sont actuellement recensées sur la commune, l'activité principale étant la culture céréalière et la viticulture.

Parmi elles, on compte sur la commune 40 exploitations viticoles et 3 exploitations agricoles (autre que la viticulture). Dans ce contexte, l'activité agricole doit être préservée et maintenue voire diversifiée vers l'agrotourisme par exemple

Enfin, un horticulteur-maraîcher est présent sur le territoire au lieu-dit "la Borde".

D'après la Direction Départementale des Services Vétérinaires, aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) n'est recensée sur le territoire communal.

Enfin, le territoire communal figure sur l'aire de production bénéficiant de l'Appellation d'Origine Contrôlée « Champagne ».

3.2. L'activité commerciale

La commune est inégalement équipée en structures commerciales.

Les commerces liés à l'alimentation sont très faiblement représentés, puisqu'on ne compte qu'une boulangerie.

Néanmoins, d'autres types de commerces sont proposés : coiffeurs, toilettage canin, garagiste ou encore un maraîcher.

Si les commerces ne sont pas nombreux sur la commune c'est que Mardeuil se trouve à proximité immédiate d'Epernay.

3.3. Les services

La gamme de services « de proximité » proposés est relativement diversifiée. Mardeuil possède une agence postale et un service des douanes, un médecin, un dentiste et une infirmière.

Par contre, pour tous les autres services (tels que les impôts, la Police, la Sécurité Sociale, la clinique ou l'hôpital), les habitants de Mardeuil dépendent d'Epernay.

3.4. L'activité artisanale

Mardeuil compte en son sein une forte activité artisanale.

Les activités situées à la fois dans le village et dans la zone industrielle sont diverses : garages toutes marques et matériel viticole, location d'engins, électriciens, menuisier, peintre, maçon, serrurier, plombier, couvreur, marbrier...

3.5. L'activité industrielle

Les activités industrielles présentes sur le territoire communal sont concentrées dans la Zone Industrielle (multi-activités). On y retrouve par exemple des fabricants de bouchons et de capsules, une fabrication de produits chimiques..., mais aussi le groupe Cohésis (parmi les 100 premières entreprises marnaises) qui possède plusieurs activités, la distribution de produits viti-vinicoles et la gestion d'espaces verts.

Cette zone de 30 hectares regroupe 56 entreprises dont plusieurs gravitent autour de l'activité champagne (bouchonnerie, matériel viticole, ...).

Enjeux :

La zone industrielle de Mardeuil constitue un des pôles économiques dans le bassin d'Epernay.

Pour l'heure, la zone accueille près d'une cinquantaine d'entreprises dynamiques, mais il semble ne rester que peu/pas de terrains disponibles dans la zone.

L'extension de cette dernière, à court et long terme, pourra être prévue dans le PLU en fonction :

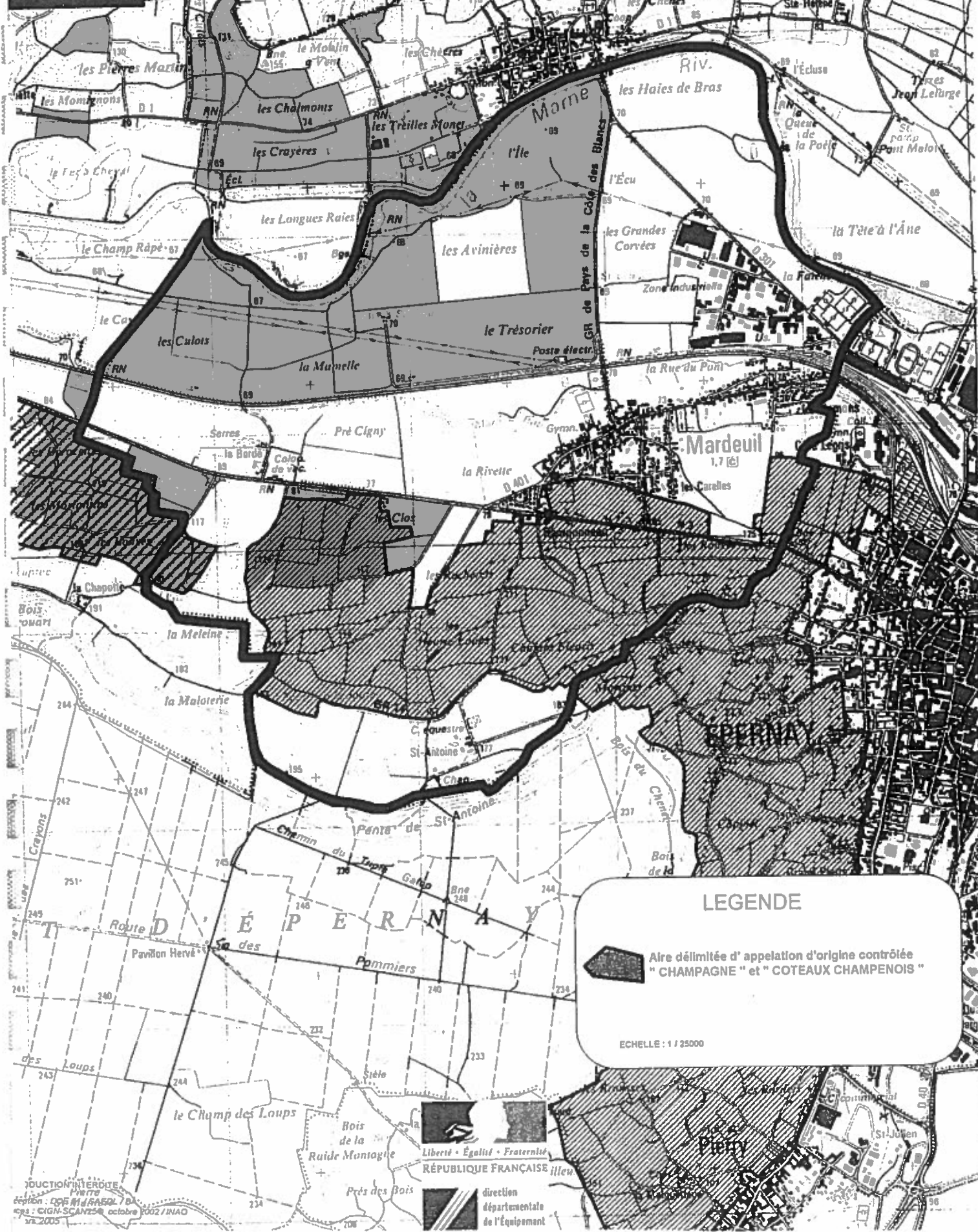
- de la politique économique menée localement et à l'échelle du bassin d'Epernay,
- des possibilités foncières,
- de la reconversion d'une friche industrielle jouxtant la zone actuelle,
- et des contraintes liées à la zone inondable.

En effet, cette zone peut devenir une alternative à l'installation de petites et moyennes entreprises

vice de
énagement, de
vironnement et du
éveloppement Local
au Aménagement

ACTIVITES AGRICOLES OU ECONOMIQUE

Plan de l'aire d'appellation d'origine contrôlée "Champagne" et "Coteaux Champenois"



LEGENDE



Aire délimitée d'appellation d'origine contrôlée
"CHAMPAGNE" et "COTEAUX CHAMPENOIS"

ECHELLE : 1 / 25000



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



direction
départementale
de l'Équipement

qui ont souvent du mal à s'installer dans les centres bourg (prix, foncier...)

3.6. L'activité touristique

Dotée d'un cadre naturel attractif, Mardeuil propose également tout une gamme de sentiers touristiques, des sentiers de randonnées pédestres, des sentiers pour le cyclotourisme et des itinéraires pour ballades équestres.

La plupart de ces sentiers ne sont pas balisés, on dénote cependant deux chemins de grandes randonnées traversant la commune, le GR14 et le GR de Pays de la Côte des Blancs.

De nombreux points de vue sont accessibles dans le secteur pour découvrir la vallée de la Marne à Champillon, Hautvillers, Mutigny...

La Marne offre la possibilité de naviguer et de pêcher.

Une halte nautique existe sur la commune de Mardeuil en limite d'Epernay, mais les bords de Marne restent non -aménagés pour la promenade.

Les équipements d'hébergements n'existent pas sur la commune même, mais Epernay toute proche donne des possibilités.

De même, on ne dénombre aucun gîte rural et aucune chambre d'hôte.

4. L'Emploi

4.1. La population active

	Commune	Département
Population active	49.3 %	46.1 %
hommes	53.1 %	54,7 %
femmes	46.9 %	45,3 %
Population active ayant un emploi		
salariés	84,3 %	76,8 %
non salariés	15,7 %	11,1%
Chômeurs	2,1 %	12 %

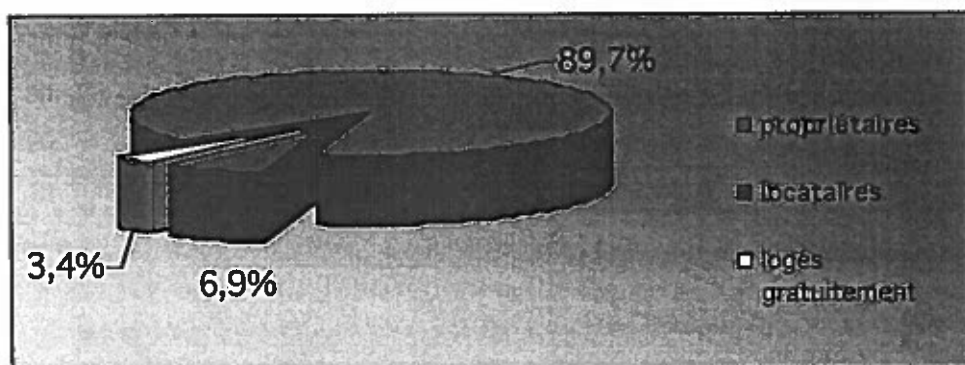
Source : RGP INSEE 1999

En 1999, parmi les 1520 habitants de la commune de Mardeuil, 854 personnes sont actives: 567 hommes et 287 femmes. 84,3 % de ces actifs sont salariés et 15,7 % non salariés.

La population active de la commune connaît globalement les mêmes caractéristiques que celles du département de la Marne hormis au niveau du pourcentage de chômeurs qui est bien moindre dans la commune que dans le département.

Par contre en 1990, on compte 588 logements pour 100 % d'habitations principales. Il n'y a donc plus que des logements communaux, aucun logement n'est vacant.

5.2. Le statut d'occupation des logements



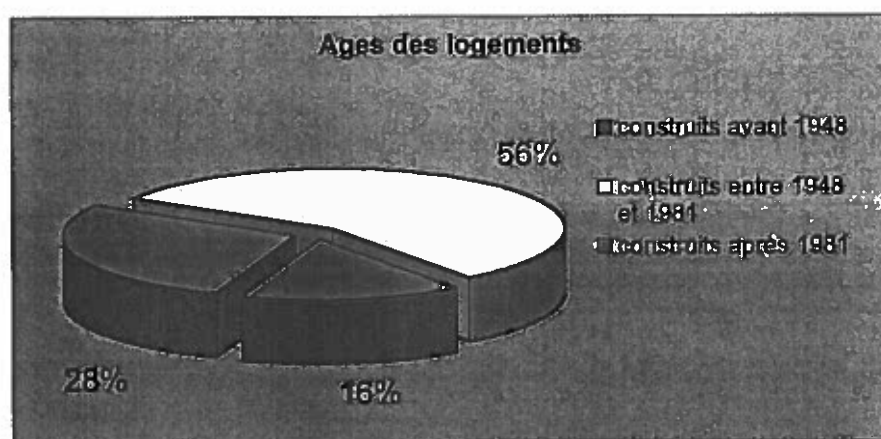
Source : RGP INSEE 1999

La majeure partie des résidences principales situées à Mardeuil est constituée de maisons individuelles (pavillons) ou d'anciennes fermes ou habitations viticoles. La majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement, soit 89,7 % des ménages.

Même si l'accession à la propriété n'interdit pas un renouvellement des populations (mutation par le travail), le logement locatif permet une plus grande rotation d'habitants et par conséquent une plus grande pérennisation des services publics (école primaire par exemple).

5.3. L'âge des logements

La figure suivante nous indique l'ancienneté du parc de logements de Mardeuil :



Source : RGP INSEE 1999

Le parc de logement se caractérise par son ancienneté : 28 % des logements ont été construits avant 1948. Les logements récents, construits depuis 1981, ne représentent que 16 % du parc total. Cette valeur symbolise une ancienneté moyenne du bâti.

Ces chiffres ne sont pas suffisamment récents pour voir apparaître des changements notables dus aux nouvelles constructions dans les lotissements.

6. Equipements publics et milieu associatif

6.1. Les équipements scolaires

Selon les renseignements fournis par le maire de Mardeuil, il existe 3 classes de maternelle et 4 classes de primaire, regroupant respectivement 65 élèves et 91 pour l'année 2006. La commune est équipée d'une cantine, permettant la restauration de ses élèves.

Il est également à noter l'existence de bus urbain permettant aux élèves de se rendre dans les collèges avec la carte tonic (les élèves peuvent prendre le bus autant de fois qu'ils le souhaitent, tous les jours de fonctionnement et sur tout le réseau).

Une garderie municipale est accessible à tous les enfants scolarisés dans les écoles maternelles et primaires de Mardeuil.

De la sixième à la troisième, les enfants de Mardeuil fréquentent les collèges Côte LEGRIS et Notre-Dame-Saint-Victor à Epernay.

De la seconde à la terminale, les élèves se rendent dans le lycée technologique et professionnel GODARD Roger, le lycée public Léon BOURGEOIS et le lycée privé Sainte-Marie, eux aussi à Epernay.

6.2. Les équipements et services communaux

Les services publics présents sur la commune sont la Mairie, La Poste et la douane.

Les équipements de sports et de loisirs sont bien représentés dans la commune. Cette dernière est dotée de deux terrains de football, d'un terrain de tennis et d'un mur d'entraînement, d'un centre équestre, d'une salle de gymnastique, d'un Dojo, d'un terrain de pétanque, d'un skate parc, d'une salle de tennis de table, d'un stand de tir à 10 mètres et une salle multi-sports.

A noter l'existence d'un bibliobus et d'un dépôt de livre, où les livres peuvent être pris et redonnés à la mairie pendant ces heures d'ouverture. Le département renouvelle les livres deux fois par an. Pour compléter cet équipement éducatif et une salle de musique ont été installés.

Mardeuil est également équipée d'une salle des fêtes comportant une scène.

Il existe une ligne régulière de transport en commun reliant Epernay à Mardeuil. Les passages sont fréquents puisqu'ils s'effectuent toutes les demi-heures. Ils permettent de relier Mardeuil au Pôle multimodal de la gare d'Epernay.

6.3. Le tissu associatif

Selon les données communales, Mardeuil compte de multiples associations à objet divers :

- des associations sportives de Jiu-Jitsu, football, tennis, cyclisme,
- le club sportif et l'union sportive de Mardeuil,
- le billard club,
- le club pongiste,
- Harmonie,
- le club culturel avec ses diverses sections,
- l'amicale des anciens P.G et C.A.T.M,
- le club Loisirs et Amitiés,
- amicale des Ecoles Publiques,
- le C.A.T. de la Vallée,

- Syndicat des vignerons,
- une chorale,
- Souvenir français.

Enjeux :

De par la variété des équipements et des associations présentent à Mardeuil, la vie locale est très dynamique et variée. Elle engendre ainsi un calendrier festif et sportif dense. En outre, elle attire un grand nombre de membres ou licenciés qui viennent des communes proches de Mardeuil.

Enfin, c'est au moment des vendanges qu'il faut découvrir le caractère tout à fait inhabituel que prend la vie de la commune.

7. Transports, réseaux, gestion des déchets

7.1. Les voies de communication et les transports

Le village de Mardeuil est situé au carrefour des voies de communication suivantes :

- la RD 401 est la seule route à traverser le village et relie Mardeuil et Epernay,
- la RD 301, reliant Cumières à Epernay traverse la commune dans le Nord-Est du territoire et dessert la zone industrielle,
- la RD3, traversant le territoire d'Ouest en Est, relie Dormans et Epernay (estimation 2001 du trafic : 6129 véhicules-jour dont 6,4% de poids-lourds) ; elle est classée voie à grande circulation,
- la ligne SNCF Noisy-le-Sec / Strasbourg. Cette voie engendre des risques liés au transport de matières dangereuses (TMD) qui peuvent entraîner des conséquences graves sur la population et l'environnement. Les produits les plus fréquemment transportés sont des hydrocarbures, le gaz de pétrole liquéfié, les engrais nitrates et les déchets radioactifs,
- les chemins d'Association Foncière. Ils sont la propriété privée de l'AF. Si une utilisation autre qu'agricole ou viticole devait être proposée notamment dans le cadre de l'élaboration du PLU, une concertation devra être organisée avec l'association foncière et l'accord du président devra être obtenu par délibération,
- le GR14 traverse le territoire communal du Nord au Sud, en empruntant le CVo2 et le chemin de Saint-Antoine.

La fréquentation importante du chemin communal CV02 (1818 véhicules/jour dont 82 PL en août 2006) manifestement induite par les encombrements d'Epernay, nécessite qu'une solution soit étudiée pour remédier à cet état de fait.

Contraintes qui s'imposent :

- **Loi bruit du 31 décembre 1992**

La loi bruit du 31 décembre 1992 complétée par un arrêté relatif au bruit des infrastructures routières du 5 mai 1995 pose le principe de la prise en compte des nuisances liées aux infrastructures. Ainsi, le préfet a élaboré un classement sonore des infrastructures (arrêté du 24

juillet 2001) indiquant les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores à prendre en compte et les isolements de façades requis.

La commune de Mardeuil est concernée par :

La ligne SNCF Noisy-le-Sec / Strasbourg classée en catégorie 1 correspondant à un niveau sonore diurne de $L > 81$ dB(A) et un niveau sonore nocturne de $L > 76$ dB(A).

Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 300 mètres de part et d'autre de la voie.

La RD3 (ex-RN3) classée en catégorie 3 correspondant à un niveau sonore diurne de $70 < L \leq 76$ dB(A) et un niveau sonore nocturne de $65 < L \leq 71$ dB(A).

Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la voie.

- **Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.**

Cette loi a introduit l'article L. 111-1-4 dans le code de l'urbanisme, visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

Cet article dispose "qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites* dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des autoroutes, voies express et des déviations et de **75 mètres de part et d'autre des axes des routes classées à grande circulation**".

*(*sauf construction et installations liées aux infrastructures routières, services publics liées aux infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux d'intérêt public ainsi que la réfection, l'adaptation ou l'extension des constructions existantes.)*

La commune traversée par la RD3, classée à grande circulation, est concernée par cette législation.

7.2. Les réseaux

7.2.1. L'alimentation en eau potable

Voir annexes sanitaires.

7.2.2. L'assainissement

Voir annexes sanitaires.

7.3. La gestion des déchets

Voir annexes sanitaires.

7.4. Les servitudes

Les servitudes suivantes sont répertoriées sur la commune de Mardeuil :

- EL2 : servitude en zones submersibles,
- EL3 : servitudes de halage et de marchepied,
- EL7 : servitude d'alignement,
- I4 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques,
- PM1 : servitudes résultant des plans de prévention des risques naturels,
- PT3 : servitudes relatives aux réseaux de télécommunication,

1. Le milieu physique

1.1. La topographie

Le territoire communal présente deux formes différentes, d'un côté une vallée et de l'autre un versant de faible pente sur lequel se situe le vignoble. La topographie est relativement marquée, les altitudes variant entre 65 mètres dans la vallée et jusqu'à 195 mètres au sud du lieu dit Saint-Antoine.

Mardeuil est installé entre deux grands domaines forestiers au Nord celui de Hautvillers et au Sud celui d'Epernay. La zone industrielle se trouve sur la portion la plus plate du territoire de la commune à proximité directe de la Marne.

L'existence de pentes relativement fortes peut engendrer des conséquences graves au niveau des risques de ruissellement et favoriser des coulées de boues ou des inondations. Le 23 juillet 2001 en reste un des exemples les plus flagrants sur le territoire communal (en dehors du village).

Depuis 1991, le bassin versant occupé par le vignoble est aménagé (création de chaussées bétonnées, de bassins de rétention...) afin de réduire l'apport de terre en bas du coteau lors d'événements pluvieux exceptionnels entraînant des dégâts au niveau des habitats, des infrastructures et dégradant la qualité de l'eau des rivières.

Risques naturels :

Par arrêté préfectoral en date du 4 décembre 1992, ont été déterminées, au titre de l'ancien R-111.3 du code de l'urbanisme, des zones exposées aux risques de glissement de terrain sur le territoire communal. Ce périmètre valant désormais plan de prévention des risques naturels depuis 1995, les zones sont reportées sur le plan des servitudes au titre de la servitude PM1.

Par arrêté préfectoral en date du 3 avril 2003, un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles Mouvement de Terrain Côte Ile-de-France – secteur Vallée de la Marne (PPRnMT) a été prescrit sur le territoire communal.

1.2. La géologie et l'hydrogéologie

Le territoire de la feuille d'Epernay est situé à la limite orientale des terrains tertiaires du Bassin de Paris que l'on voit reposer sur la craie au fond des vallées de la Marne. L'histoire géologique de la commune de Mardeuil repose sur les diverses transgressions et régressions qui ont eu lieu dans cette zone, entraînant des périodes de dépôts, d'érosion...

Sur la commune de Mardeuil, on distingue deux types de terrain, les terrains non affleurants correspondant au sous-sol profond (il n'existe pas aujourd'hui de sondage du sous-sol profond de cette zone) et les terrains affleurants sont divers et variés.

La commune de Mardeuil repose sur des couches géologiques datant principalement de l'ère secondaire et de l'ère tertiaire.

Les couches affleurantes des plus anciennes au plus récentes sont les suivantes :

- les plus anciennes datent du secondaire, ce sont **des craies blanches en général sans silex** affleurant sur les bas versants où elle a été localement exploitée pour l'empierrement ou le chaulage,
- **des argiles plastiques, marnes et lignites**, datant de l'Yprésien inférieur, localisés sur les hauts de versant,

- **des argiles de Laon et sables, de l'Yprésien supérieur, sur les hauts de versant,**
- **des Marnes et Caillasses, du Lutétien supérieur sur les plateaux correspondant à la limite du territoire de la commune. L'épaisseur de cette couche est très variable.**
- **Les formations alluviales sont présentes sous deux formes, les alluvions anciennes ou niveaux de débordements, on les retrouve dans les vallées sous formes d'apports d'éléments fins qui déterminent des zones humides propices au développement de la végétation,**
- **Les alluvions modernes, largement représentées dans la vallée de la Marne et qui sont constituées par un limon argileux beige ou brun.**
- **Et enfin, les formations les plus récentes sont des formations superficielles de versants ou colluvions de dépression et de fond de vallon. L'épaisseur de ces couches est relativement faible, de 0.10 à 0.30 mètres. Les roches sont meubles donc descendent facilement sur les pentes constituant des colluvions de bas de versants.**

Concernant les nappes d'eau, au sud est de la feuille d'Epernay on retrouve plusieurs aquifères présents tels que les sables cuisiens et les calcaires lutétiens qui sont très peu alimentés et qui ne déterminent donc que des sources à faibles débits.

1.3. L'hydrologie

Le réseau hydrographique de la commune de Mardeuil est peu différencié. Au Nord, la limite du territoire correspond à la Marne tandis qu'à l'intérieur on dénote un ruisseau, la Fausse-Marne.

La plaine qui constitue une bonne partie du territoire de la commune présente des caractéristiques bien particulières. D'après des écrits de 1962, cette plaine est inondable sur une distance de 1.5 kilomètres entre le lit actuel de la Marne et l'ancien lit correspondant aujourd'hui à un petit ruisseau d'eau stagnante, bordé de saules, dit Fausse Marne.

Les divers aménagements effectués ont permis de résoudre ces problèmes d'inondations et ces terres sont aujourd'hui cultivées.

Cependant cette zone reste à risque lors des débordements annuels de la Marne.

Le noyau central de Mardeuil, est bâti sur les alluvions anciennes de la rive Sud de la Marne, à une dizaine de mètres en moyenne au-dessus du niveau d'étiage de cette rivière.

La nappe aquifère qui alimente les puits est atteinte à une profondeur correspondant à une cote légèrement supérieure à celle du niveau de la Marne et les variations de ce dernier entraînent des variations du niveau statique de la nappe. Celle-ci est donc la nappe phréatique des alluvions et du sommet de la craie, son écoulement est orienté vers la Marne ou ses affluents.

Il est important de noter que la commune possède deux stations de relevage et une station d'épuration récemment reconstruite pour mise aux normes. Dans le lit majeur, des eaux closes ont été créées depuis 1990. Elles sont susceptibles d'être en communication avec la Marne en période de hautes eaux et d'entraîner des dérives de peuplement piscicole.

Risques naturels :

Inondation

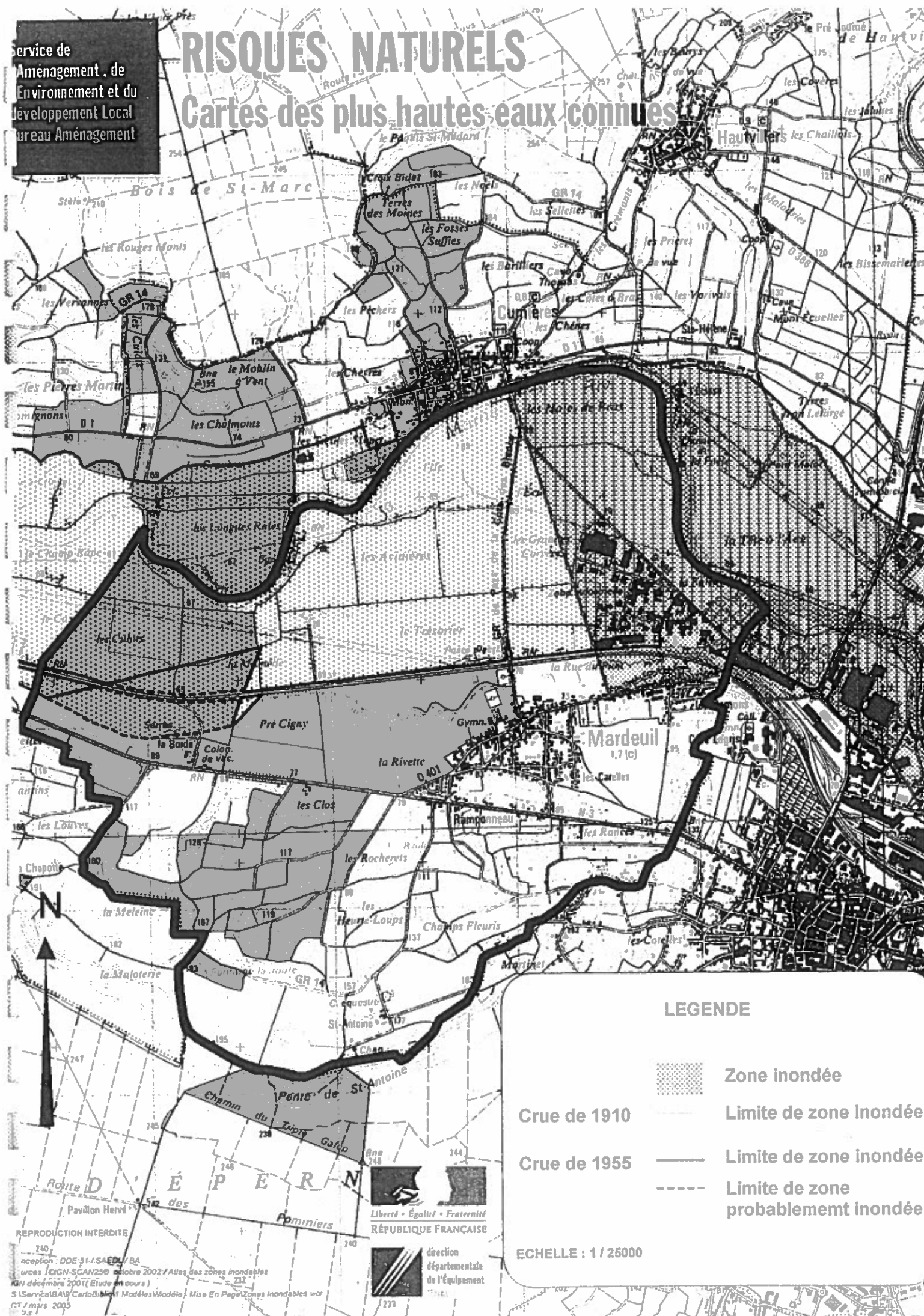
La connaissance actuelle du risque hydrologique est fondée essentiellement sur les relevés des zones inondées lors des crues de 1910 et 1955. Mardeuil est concernée par le règlement d'annonce des crues du département de la Marne qui a été approuvé par arrêté préfectoral le 27 janvier 1995.

Mardeuil est aussi soumise à des risques d'inondation mis en avant par le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la vallée de la Marne approuvé le 10 décembre 1976.

Enfin, la commune est également concernée par l'arrêté préfectoral du 04 décembre 1992, portant

RISQUES NATURELS

Cartes des plus hautes eaux connues



LEGENDE

-  Zone inondée
-  Crue de 1910
-  Limite de zone Inondée
-  Crue de 1955
-  Limite de zone inondée
-  Limite de zone probablement inondée

ECHELLE : 1 / 25000

REPRODUCTION INTERDITE

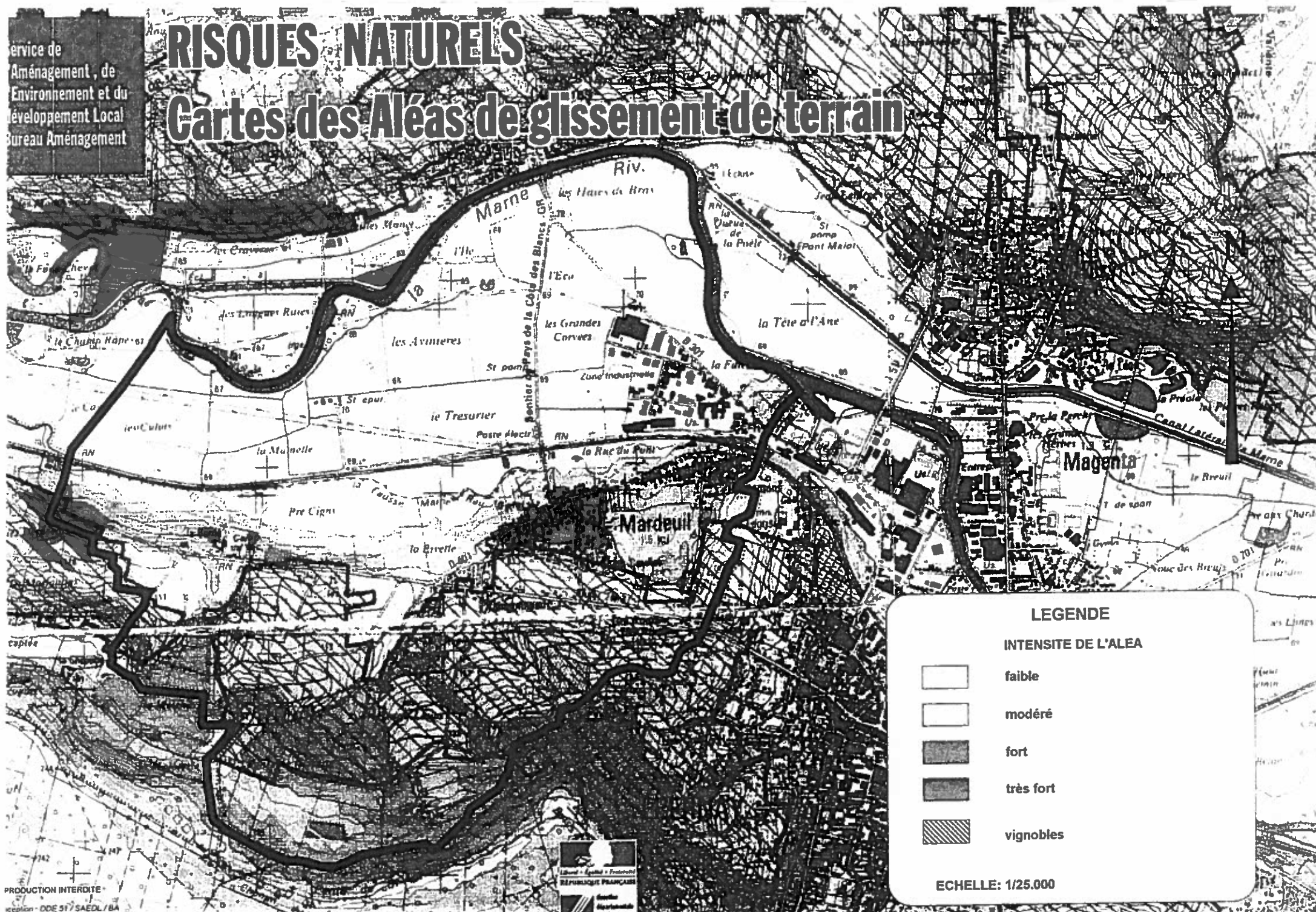
Conception : DDE 91 / SAED / BA
Sources : IGN-SCAN250 octobre 2002 / Atlas des zones inondables
IGN décembre 2001 (Etude en cours)
SIS Service BAIS Cartographie Modèles Modèles Mise En Page Zones Inondables w
GT / mars 2005

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

direction
départementale
de l'équipement

RISQUES NATURELS

Cartes des Aléas de glissement de terrain



La hêtraie-chênaie neutrophile à aspérule est, avec la chênaie-charmaie à stellaire, le type le plus représenté au niveau du plateau et des versants. La forêt est dominée par le hêtre et le chêne sessile avec, à l'état dispersé, le charme, le merisier et les érables. Le tapis herbacé est caractérisé par la mélisse uniflore, le millet diffus, la laîche à pilules, la laîche des bois, l'aspérule odorante, le lamier jaune, la canche cespiteuse, etc. La chênaie à stellaire se rencontre au niveau des plateaux, sur substrat argileux (variante neutrophile) ou limoneux (variante plus mésotrophe). Elle se présente sous la forme d'un taillis-sous-futaie où se remarque le chêne pédonculé et le charme (très abondant dans le taillis), accompagnés par le frêne, le merisier, le tremble, le tilleul à petites feuilles

La strate arbustive est constituée par le noisetier, le chèvrefeuille à balais, la viorne lantane, l'aubépine épineuse, le fusain d'Europe. La strate herbacée est bien diversifiée : ornithogale des Pyrénées, aspérule odorante, stellaire holostée, primevère élevée, laîche à nombreuses racines (*Carex umbrosa*, rare dans la Marne), sceau de Salomon multiflore, ficaire fausse-renoncule, lierre, moschatelline, laîche fausse-brize, etc.

Localement, dans les dépressions humides (sur sol très engorgé) ou en contact avec l'aulnaie-frênaie, on peut rencontrer la chênaie pédonculée très acide à molinie bleue. La strate arborescente, très ouverte, comprend le chêne pédonculé, les bouleaux verruqueux et pubescent, l'alisier terminal et l'aulne glutineux ; la strate arbustive est très disséminée (bourdaine, saule cendré, ronce des bois). Le tapis herbacé est dominé par la molinie bleue et les fougères (fougère aigle, fougère mâle, fougère femelle), accompagnées par la canche flexueuse, le muguet, le millepertuis élégant, la luzule poilue, la luzule de Forster, etc.

Le milieu forestier, se caractérise par la présence du rougequeue à front blanc (en régression inquiétante en Champagne-Ardenne), du pigeon colombin et du milan noir.

Plusieurs rapaces (buse variable, faucon crécerelle, bondrée apivore), certains pics (pic noir, pic épeiche), des petits passereaux (pipit des arbres, pouillot siffleur, pouillot véloce, geai des chênes, hippolais polyglotte, sitelle torchepot, etc.), la grive draine, la grive musicienne, la tourterelle des bois, le pigeon ramier nichent ou se nourrissent dans les massifs forestiers.

Les mammifères sont abondants, notamment les grands cervidés (cerfs élaphe, chevreuils) et les carnivores (renard, belette, fouine, chat sauvage, etc.).

Le territoire communal de Mardeuil ne fait pas l'objet de prescriptions environnementales supplémentaires (ZICO, RAMSAR, Natura 2000), mais une partie de la ZNIEFF a été proposée dans le cadre de la directive habitats pour intégrer le futur réseau Natura 2000.

2.2. Les milieux naturels

La commune de Mardeuil regroupe plusieurs grands types d'espaces accueillant diverses espèces faunistiques et floristiques :

- la zone urbanisée et ses jardins,
- la zone agricole,
- les zones de boisements et les vergers,
- la vallée et le milieu humide associé,
- le vignoble.

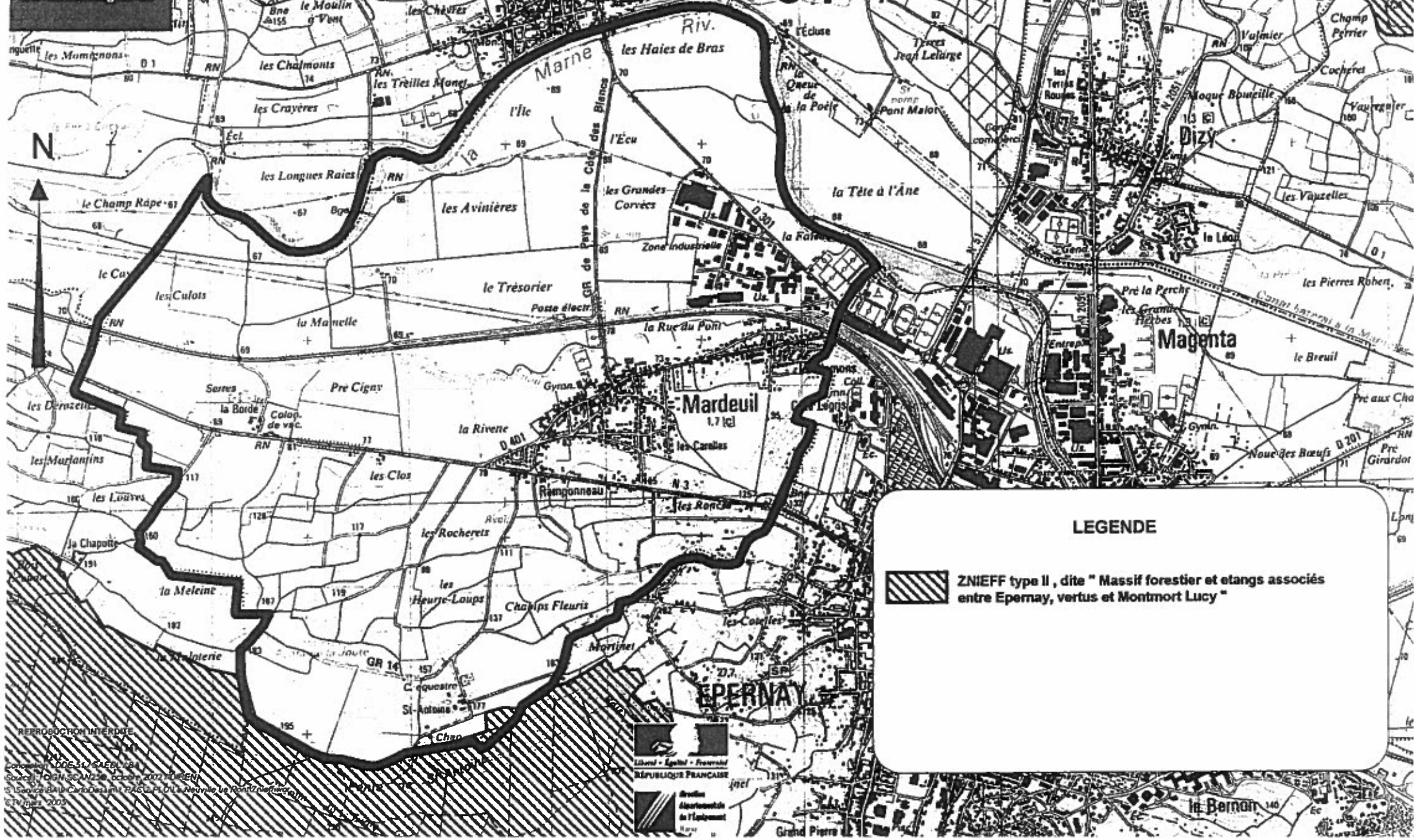
2.2.1. La zone urbanisée et ses jardins

Dans les villages et leur périphérie, la qualité de la faune et de la flore urbaine est liée à deux

Service de
l'Aménagement, de
l'Environnement et du
développement Local
Bureau Aménagement

PATRIMOINE NATUREL

Zones Naturelles d'intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique



LEGENDE

 ZNIIEFF type II, dite " Massif forestier et étangs associés entre Epervain, vertus et Montmort Lucy "

REPRODUCTION INTERDITE

Document DDESA/CAE/EPV
Source : IGN, SCAN 2000, 2007, DDESA
© Service de l'Aménagement et du Développement Local
© 2007



BOISEMENT



LEGENDE

- Boissements rivulaires de la Marne et boisements de Noue
- Boissements sur côtes viticoles

ECHELLE : 1 / 10 000

paysage caractéristique où les vues cadrées se limitent au domaine public (=la rue), les jardins restant cachés derrière de hauts murs. Les monuments, l'église par exemple, marquent le paysage urbain par leur volume et leur hauteur. Ils symbolisent le village. La présence de placettes et d'espaces verts au sein du village donnent une note rurale.

- **Les faubourgs récents** : ces zones, qui présentent un tissu urbain aéré, offrent des vues latérales en direction des cœurs d'îlots et des jardins. Cette unité présente un paysage beaucoup moins minéral que dans le centre ancien, mais beaucoup plus standardisé de par les volumes, les matériaux utilisés.



3.1.2. Le paysage agricole : un espace ouvert propice aux perspectives lointaines

La Marne a creusé son lit à travers les Plateaux Occidentaux, donnant ainsi naissance à une vallée ouverte et plane dédiée à l'agriculture.

Parcelles de culture et prairies font évoluer ce paysage au cours des saisons et selon le type d'occupation du sol.

Les paysages de cette plaine offrent la vision, de grandes pièces de cultures en enfilade. Le regard porte loin vers l'horizon.

Dans ces paysages ouverts, très plans et libres de couvert végétal, l'œil butte parfois sur des éléments verticaux de nature artificielle : arbres isolés, poteaux électriques, équipements, ...

Enfin, le cordon boisé qui borde les rives de la Marne accroche le regard et trahi le tracé de la rivière.



Enfin, on retrouve des zones de prairies et de cultures, au-delà du vignoble, sur la partie haute des coteaux où les pentes se font plus douces pour donner naissance au plateau forestier.

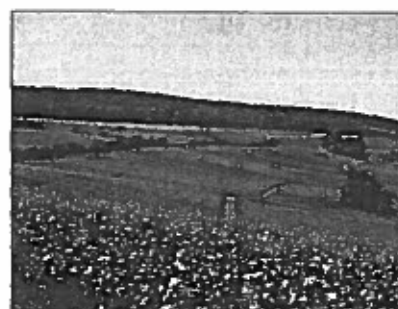
Autour de la ferme Saint-Antoine, on trouve les pâtures réservées aux chevaux du centre équestre.



3.1.3. Le vignoble

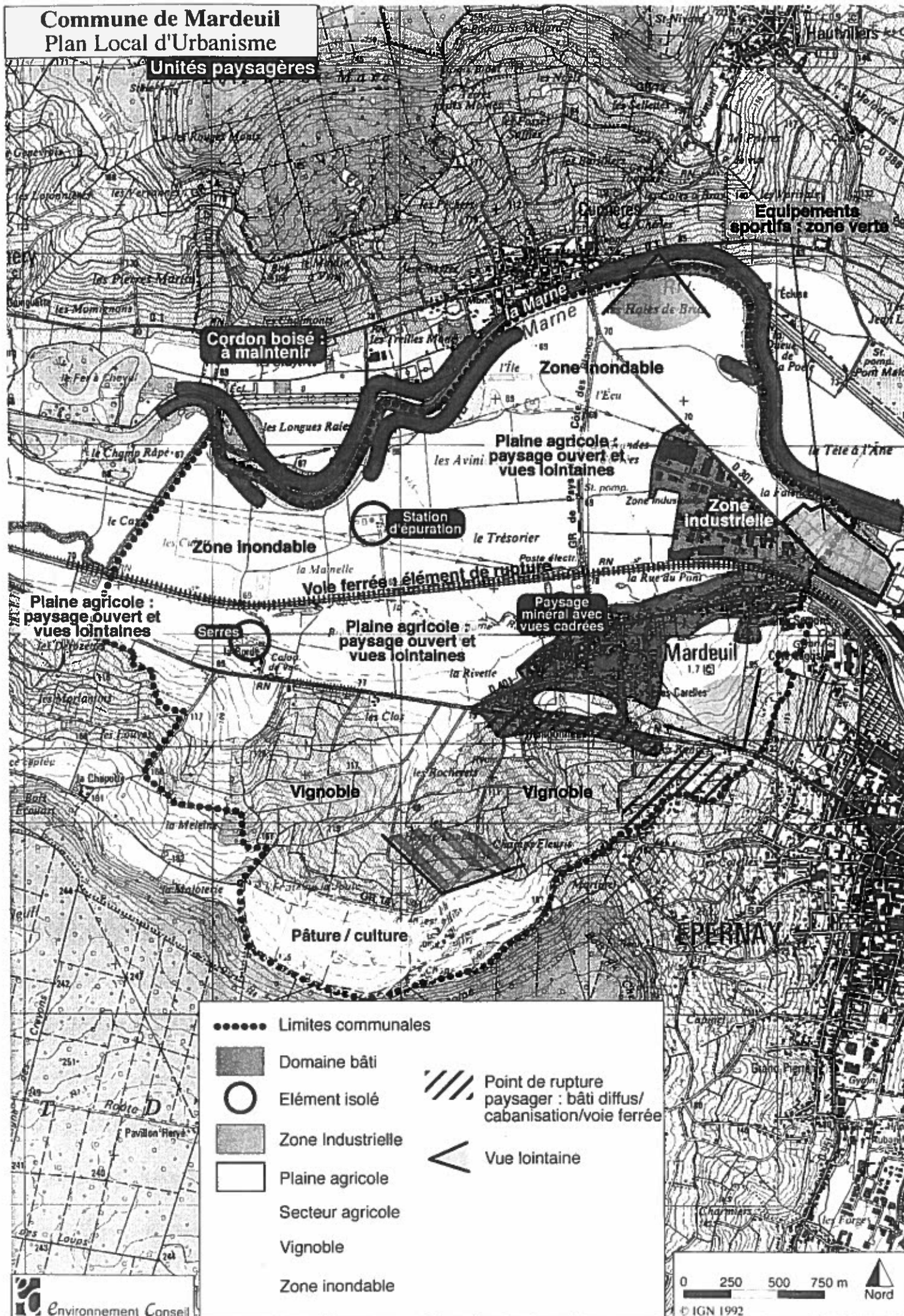
L'espace viticole de Mardeuil se situe sur le piémont de la Cote d'Ile-de-France, en appellation Champagne Cote des Blancs (Terroir Vallée de la Marne rive gauche).

Plus précisément, il s'agit d'un espace de transition entre la plaine agricole et le plateau forestier



Commune de Mardeuil Plan Local d'Urbanisme

Unités paysagères



Ces coteaux offrent un paysage particulièrement sensible car tout aménagement, construction ou modification de l'occupation du sol est visible depuis la plaine et la RD3.

Depuis quelques années, quelques parcelles du vignoble situées en limite bordure de chemin sont victimes du phénomène de cabanisation où les anciens abris de jardin se transforment parfois en maison d'habitation (sans autorisation).



3.1.4. Le paysage industriel

Cette zone est située dans la plaine, à proximité des principaux axes de communications (route, voie ferrée).

La zone industrielle de Mardeuil offre un paysage caractéristique : volumes cubiques et hors d'échelle, éléments de verticalité qui pointent vers le ciel, couleurs "voyantes"... aucune attention particulière n'ayant été portée quant au résultat produit.



Enfin, de par l'ancienneté de la zone, l'espace public qui se résume à de trop larges trottoirs et des avenues goudronnées mériterait un sérieux "lifting" avec l'introduction d'éléments de verdure.

Le but étant de rendre la zone plus accueillante et moins minérale et métallique.

3.2. Les points "noirs" paysagers ou éléments de rupture paysagère

Sur la photo aérienne, le territoire dégage trois points de rupture :

- le traitement de la zone industrielle,
- le traitement "urbain" au niveau de la RD 3,
- le phénomène de cabanisation dans le vignoble.



4. La morphologie urbaine et le patrimoine bâti

Divers facteurs peuvent expliquer l'évolution de la commune d'hier à aujourd'hui mais trois sont principaux, la nature des cultures, la situation du village à proximité d'Epernay et l'amélioration des moyens de communication.

4.1. Les tissus urbains

La morphologie de l'espace urbain de Mardeuil s'est modelée grâce aux activités humaines.

Le centre ancien rassemble à la fois les caractéristiques des villages viticoles et agricoles, présentant une urbanisation dense, minérale, modelée par l'activité humaine.

Le centre ancien s'est organisé le long d'une voie unique. On y retrouve tous les bâtiments représentatifs de l'autorité de l'époque : église, presbytère, mairie, école...

Puis, le village s'est développé, en tâche d'huile au fur et à mesure, le long des voies existantes qui conduisent à la RD3 et le long de la RD401.

En plus du village, le domaine bâti est constitué par :

- Le Ramponneau correspond à l'urbanisation le long de la route nationale numéro 3, de chaque côté, contribuant à allonger le tissu urbain,
- Les écarts de la Borde et Saint-Antoine,
- Des bâtiments (habitations, cabanes...) isolés sur le coteau.

Les constructions anciennes réservées à l'activité agricole s'organisent traditionnellement autour d'une cour intérieure clôturée de hauts murs.

Les constructions anciennes sont généralement accolées les unes aux autres et implantées à l'alignement. L'alignement est matérialisé par un mur ou par un muret surmonté d'une clôture, mais ce type de fermeture est plus récent.

Dans l'artère principale, tous les bâtiments sont soumis à l'alignement.

Les zones d'extension récente apparues à la périphérie du village s'accrochent plus ou moins bien au centre ancien.

4.2. Les caractéristiques architecturales

Mardeuil appartient à l'ensemble architectural de la Champagne Crayeuse. Les caractéristiques du bâti ancien local sont donc les suivantes :

- pentes fortes,
- bâtiments agricoles organisés autour d'une cour intérieure,
- couverture en tuile de terre cuite (plates ou mécanique pour les plus récentes),
- encadrement en brique en chaînage d'angle des portes et fenêtres,
- fréquente utilisation du carreau ou du bloc de craie brute sur sablière (soubassement en pierre enduite plus grossière et moins fragile).

Le centre ancien accueille la grande majorité du patrimoine architectural communal. On y trouve des fermes dotées de portes charretières et agrémentées d'appareillage de briques. Les murs pleins, d'une hauteur conséquente, qui bordent les rues, s'harmonisent entre eux grâce à l'utilisation répétée de tons ocre et beiges.

Le gabarit des ouvertures reste très homogène : toujours plus haut que large. Quant aux hauteurs des constructions, le plus souvent, elles sont limitées au R+1 soit 7-8 mètres de l'égout au toit.

Le noyau central du village est constitué par les immeubles les plus anciens qui composaient autrefois le village agricole et viticole. La situation jusqu'à 1945 était très pauvre.

Après 1945 on dénote l'apparition de maisons ouvrières pour la population travaillant à la ville avec la possibilité de faire un jardin ou de cultiver quelques vignes.

Les années 60 et 70 marquent un frein dans les constructions de logements à cause des coûts élevés qu'elles engendrent.

Les zones d'extension récentes en périphéries des noyaux bâtis initiaux présentent un urbanisme bien moins dense et complexe.

Le dessin parcellaire y est orthogonal et répété et l'implantation des habitations souvent en recul voire au centre des terrains.

Le bâti récent, quant à lui, présente un style assez homogène car si la diffusion des matériaux autorise aujourd'hui des constructions très différentes d'aspect, les volumes et les implantations restent similaires les uns aux autres.

Les façades sont lisses et l'animation est reportée sur la couleur des couvertures, des huisseries et des enduits.

Majoritairement, ce sont de grandes parcelles qui sont mises à la disposition des habitants, peu de terrains isolés de petite taille sont disponibles.

5. Le patrimoine historique, architectural et archéologique

5.1. Il était une fois...

Le nom de la commune vient du latin MARADUNA qui signifie « colline humide ».

Les premiers écrits montrant la présence de Mardeuil dans l'histoire remontent à l'an 1156 où l'on décrivait la commune comme un hameau d'Epernay comptant 7 ou 8 maisons ; il s'agissait de journaliers travaillant aux champs. En moins de 5 ans on comptait déjà 19 à 20 habitants.

La création de cette commune a été marquée par plusieurs grandes étapes qui s'étalent dans le temps. La chapelle érigée en 1198 ne devient paroisse qu'en 1693. 100 ans plus tard, Mardeuil est une commune, formée par le premier acte d'état civil se référant à la République du 3 novembre 1792, qui s'étend sur 919 hectares, mais le premier maire Jean Pierre HARSIGNY n'est élu qu'en 1801, succédant aux officiers publics.

1840 marque le début de l'agencement du territoire avec la construction des bassins et des fontaines. Les écrits de l'époque décrivent Mardeuil comme une commune déjà bien équipée avec un presbytère, une maison d'école, une pompe incendie...

Un contrat est signé entre la commune et la compagnie des Usines à Gaz du Nord et de l'Est pour fournir l'énergie nécessaire à la vie des Mardouillats.

D'autres événements marquent l'histoire communale comme l'ouverture en tranchée de « la montagne du moulin à vent de Mardeuil » (correspondant à la route d'Allemagne), le passage de Louis XVI et de sa famille en 1791, les Uhlans qui passent Mardeuil et qui occupent Epernay de 1870 à 1872, l'évacuation de la commune pendant la première guerre mondiale, l'arrivée de nombreux réfugiés du Nord pendant la seconde, ou encore les premières vendanges.

Des achats pour la communauté ont eu lieu dès 1861 avec les cloches de l'église et en 1878, l'horloge communale. De 1880 à 1950, de nombreux bâtiments sont construits et inaugurés sur le territoire communal comme la Mairie, l'école, la salle des fêtes ou des terrains de sports.

Les grands travaux pour faciliter la vie quotidienne débutent en 1955 avec l'adduction d'eau potable. Pendant la période 1958-1960, la commune entreprend les travaux d'assainissement, d'éclairage public et les aménagements de voirie.

5.2. Le patrimoine archéologique

Outre le centre ancien, 6 sites ou indices de sites archéologiques ont été recensés sur le territoire de la commune.

A l'heure actuelle, trois types de zones affectées d'un seuil de surface permettent de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire de Mardeuil. Ces zones géographiques sont définies sur la carte ci-jointe. Mais ceci ne représente que l'état actuel des connaissances et ne saurait en rien préjuger de découvertes futures sur l'ensemble de la commune.

En application de la loi du 27 septembre 1941 validée 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-Ardenne 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 L332-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de la loi n°80-532 du 18 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

En application de la loi du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, modifiée par le décret n°2000-89 du 16 janvier 2002 et par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 concernant l'archéologie préventive, tous les dossiers d'autorisation de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme et les travaux et ouvrages précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une instruction par la DRAC.

En outre, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)

Service de l'Archéologie

3 faubourg Saint-Antoine

51022 Châlons-en-Champagne CEDEX

au titre du décret R. 111-3-2 du code de l'urbanisme.

Quelles procédures d'urbanisme sont à communiquer ? :

Pour les terrains situés sur les sites archéologiques répertoriés sur la carte (ci-jointe) : tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol.

Pour les secteurs situés dans un périmètre de 100m autour des sites et pour les zones de sensibilité archéologique : dossiers de demande affectant le sous-sol.

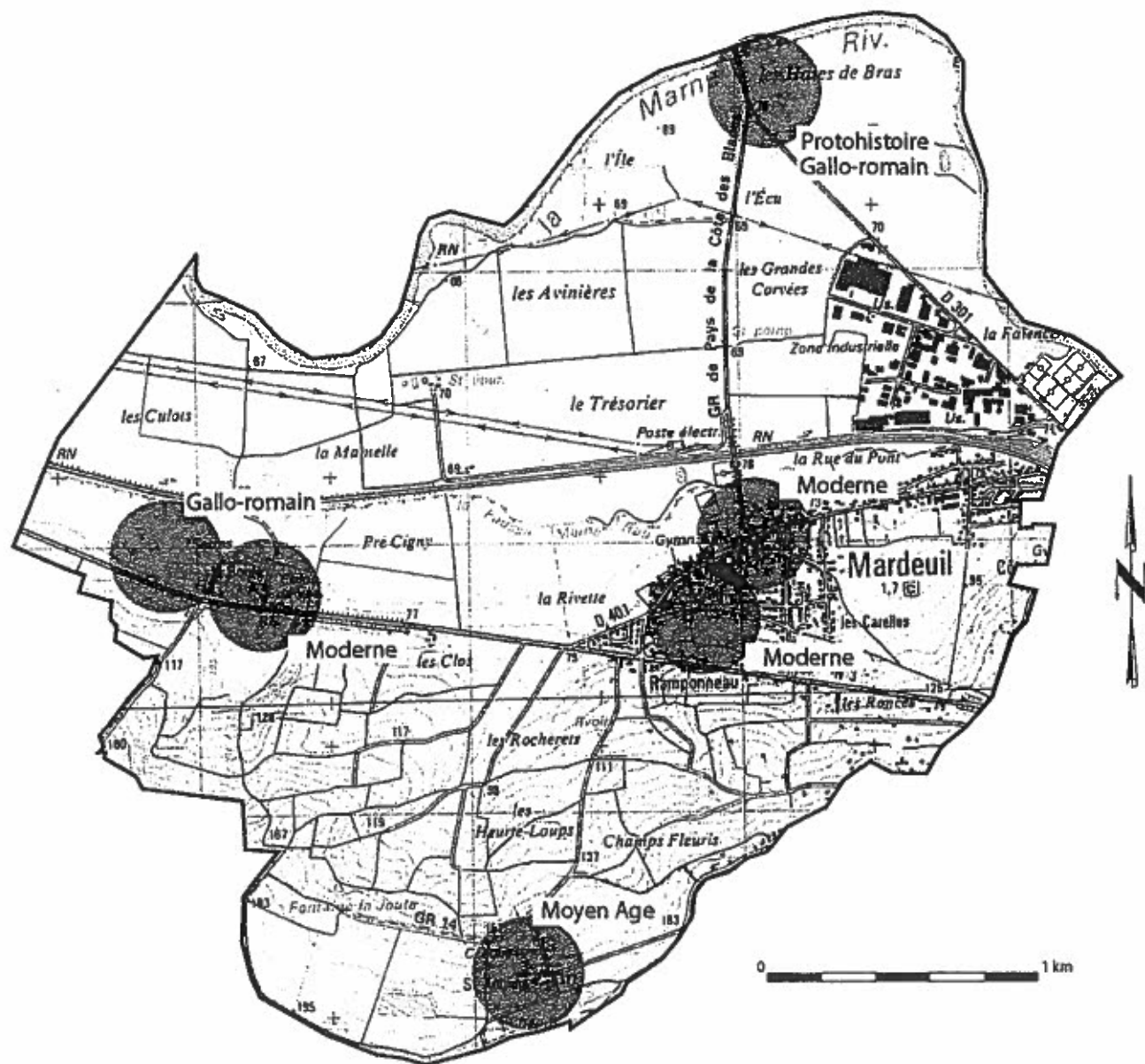
Pour le reste du territoire de la commune : les dossiers de demande affectant le sous-sol sur une surface de 10000m² et plus.

Par ailleurs, seront également communiqués pour avis à la DRAC, les dossiers concernant les projets soumis à étude d'impact et/ou enquête publique (remembrements, routes, installations classées...)

Il convient de rappeler, également, les lois et décrets suivants :

- Loi du 15 juillet 1980 (articles 322.1 et 322.2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les malveillances,
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 et décret d'application n°91-787 du 19 août 1991 relatifs à l'utilisation des détecteurs de métaux,
- Loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, mise à jour par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003.

Mardeuil (Marne)





**TROISIEME PARTIE :
JUSTIFICATIONS DES
ORIENTATIONS DU PADD, DE LA
DELIMITATION DES ZONES ET DES
LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
DU SOL APPORTEES PAR LE
REGLEMENT**

1. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

1.1. Les Objectifs de PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un des documents constitutifs du Plan local d'Urbanisme (PLU). C'est l'élément essentiel du PLU, puisque ce document fixe la politique d'aménagement de la commune pour les années à venir.

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Cependant, les choix d'urbanisation sont confrontés à plusieurs contraintes :

- la zone inondable de la vallée de la Marne,
- les espaces boisés à maintenir,
- un axe classé « grande circulation »,
- une voie ferrée classée axe bruyant,
- une zone d'appellation contrôlée « Champagne » très développée.

1.2. Les Orientations de PADD

1.2.1. Assurer un rythme d'urbanisation et de développement spatial cohérent

La commune de Mardeuil souhaite mettre une pause dans son développement spatial et opter pour un urbanisme raisonné face à un phénomène d'urbanisation croissante. L'objectif est de privilégier la reconstruction de la ville sur elle-même notamment en soutenant les opérations de renouvellement urbain et privilégier un urbanisme raisonné combinant densification urbaine, mixité sociale, qualité urbaine.

Orientations :

a) Gérer les extensions vers une urbanisation « économe »

- Remplir les terrains encore vides en fonction des réseaux existants. Il s'agit de définir les zones directement constructibles en fonction des réseaux qui ont été réalisés afin de minimiser les coûts de travaux.
- Limiter l'étalement urbain en périphérie de Mardeuil dans la continuité du bâti existant. En effet, la volonté communale est de remplir en priorité les terrains libres situés en zone U et mettre en attente l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones d'habitat ; d'où la définition d'une large zone 2AU de réserve foncière. Enfin, se donner une limite de population autour de 2000 habitants permet à la commune de maintenir une offre en équipements et services suffisante et de qualité.
Passé ce seuil, c'est toute l'armature communale qu'il faudrait revoir ce qui n'est pas souhaitable pour l'instant. Enfin, la volonté des élus est de conserver un « village » à taille humaine.
- Appliquer une politique de renouvellement urbain à travers un projet de reconversion d'une parcelle artisanale intra-muros. Cette politique permet encore une fois de valoriser les zones équipées et rentabiliser les réseaux existants. Dans ce cas précis, il s'agit de la reconversion d'un site industriel situé en cœur du tissu urbain qui, une fois reconverti en habitat, permettra de placer les nouveaux arrivants à proximité des services et commerces.

b) Valoriser la mixité et diversifier l'offre de logement (locatif, vente, individuel, petit collectif)

Il s'agit de mettre l'accent sur le locatif, en particulier de petits appartements (T2 à T3) pour les jeunes qui rencontrent des difficultés à rester à Mardeuil.

En effet, il est nécessaire de trouver sur le territoire une plus grande diversité des logements afin de répondre à la prise en compte de la diversité des ménages.

Il est souhaitable, pour la commune, de poursuivre l'effort qu'elle mène en matière d'offre de logement locatif.

Elle peut être réalisée grâce à différents types de logements ou de terrains adaptés aux demandes : petits collectifs, maisons en bande pour le locatif et pavillons individuels avec des parcelles de tailles variables pour l'accession à la propriété. Le locatif restant le meilleur statut d'occupation qui favorise un meilleur renouvellement de la population et d'attirer les jeunes ménages.

c) Conforter son niveau de services et d'équipements

La proximité d'Epernay, où l'offre de logements et de terrain à bâtir devient assez limitée, joue pleinement en faveur du développement communal. Avec l'augmentation constante de sa population dans les années 90, Mardeuil reste une commune dynamique qui attire.

Il s'agit de maintenir ce dynamisme et pérenniser les équipements et services en permettant tant l'accueil que le maintien de population par le biais d'opérations telles : création d'un pôle culturel, création d'une structure d'accueil pour personnes âgées...

Parallèlement, d'autres projets sont inscrits dans le PLU tels que la prise en compte d'un projet de déchetterie qui pourra en priorité être ouvert aux habitants de Mardeuil leur évitant de plus longues distances à parcourir.

1.2.2. Cohésion urbaine et cadre de vie

a) Préserver l'harmonie du village

Les élus ont souhaité inscrire cet objectif à travers notamment la définition d'un règlement adapté à la commune et cohérent entre les différentes unités urbaines. L'orientation n'est pas d'être très strict, compte-tenu du fait que la commune ne présente pas d'intérêt architectural majeur comme certaines de ces voisines, mais d'assurer un développement harmonieux du village.

b) Maintenir les actions d'accompagnement afin de valoriser le cadre de vie

L'objectif est, par le biais de différentes opérations (fleurissement, (ré)aménagement et traitement des espaces publics...), de maintenir la qualité du cadre de vie communal.

c) Identifier et préserver les éléments du « petit patrimoine » (fontaine, croix, loges)

Dans la continuité des efforts qui ont été faits jusqu'à aujourd'hui, il s'agit de poursuivre les actions de préservation et les opérations d'entretien et de mise en valeur du petit patrimoine qui participe à la mémoire locale et qui joue directement sur la qualité d'accueil de la commune.

1.2.3. Agir en matière de circulations, de transports

a) Aménager et sécuriser la RD3

La RD3 qui est une voie très passante et dangereuse agit comme une véritable coupure entre le village, le Ramponneau et les coteaux.

Plusieurs pistes de réflexion ont été envisagées afin de donner lieu à plus ou moins long terme aux aménagements et travaux suivants :

- Prévoir les traversées piétonnes sécurisées pour relier les 2 rives de la RD3 (entre les coteaux et le village) avec îlots de sécurité qui pour l'instant n'existent pas,
- Modérer la vitesse à certains endroits le long de la RD3, en particulier, aménager les 2 extrémités de la RD3 en entrée et sortie de zone urbaine (U et 1AUY) pour ralentir les véhicules et surtout permettre le retournement des véhicules dont les poids-lourds. Pour ce faire, des emplacements réservés ont été inscrits dans le PLU.

b) Aménager et sécuriser le CVo2 Mardeuil-Cumières

Sur cette thématique, la position communale est claire. Les élus souhaitent la réalisation d'un contournement Nord/Ouest de Mardeuil empruntant la plateforme du CVo2 reliant le CD301 (ZI de Mardeuil) et la RD3, afin de limiter un trafic croissant (1800 véhicules/jour en août 2006) dû au transit évitant Epernay et à l'engorgement de cette ville aux heures de pointe. Ce besoin est renforcé par la nécessité de permettre une circulation piétonne et cycliste sécurisée et par le fait que le pont enjambant la voie ferrée est limité en charge (15 tonnes maxi).

1.2.4. Conforter les activités économiques

a) Renforcer la zone industrielle existante

Même si un certain nombre de terrain reste disponible, l'extension de la zone est alors à prévoir, afin de créer une réserve foncière sur le court/moyen terme et d'anticiper l'installation de futures entreprises quelle que soit leur taille.

Il s'agit d'offrir du foncier permettant tous les types de parcelles afin d'accueillir petites et grosses entreprises.

Le renforcement de la zone industrielle passe aussi par la requalification d'une friche industrielle située le long de la voie ferrée lieu-dit « les Usages » (parcelle 242).

b) Définir une zone à vocation mixte (agricole et artisanale) indépendante de la zone industrielle

La ZI est presque remplie et les parcelles restantes ne répondent pas forcément à la demande des viticulteurs dont le domaine d'exploitation reste éloigné de la zone.

C'est pourquoi, la commune souhaite créer en entrée du bourg, le long de la RD3, une zone à vocation mixte (1AUY) qui permettrait l'installation des activités artisanales et viticoles ou agricoles. La zone devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité pour veiller à son intégration.

En complément, une zone 2AUY permet d'envisager le développement des activités à plus long terme. Toutefois, l'aménagement de la partie Sud est conditionné au « non-reclassement » de ce secteur en zone AOC, avant 2017.

Parallèlement, les activités les plus nuisantes sont interdites dans le village.

c) Préserver les activités traditionnelles : agriculture et viticulture

Préserver les coteaux viticoles (définition d'un secteur Av reprenant en partie l'AOC) et les étendues agricoles afin de préserver pérennité paysagère, mais aussi économique de ces activités.

En outre, il s'agit de permettre le maintien de l'activité horticole par le classement approprié des terrains et la prise en compte du développement éventuel de l'activité.

Enfin le PLU prend en compte la possible diversification potentielle de l'activité agricole vers l'agro-tourisme qui tend à se développer localement, en particulier, compte tenu de la proximité d'Epernay, site touristique majeur.

d) Accueillir commerçants, artisans, services... dans le bourg de Mardeuil

Le commerce local reste assez pauvre compte tenu de la proximité d'Epernay.

Néanmoins, comme il existe déjà des activités (commerces, artisans...) au cœur du village, il s'agit de maintenir ces activités en autorisant l'installation dès lors que l'activité ne crée pas de nuisances et ne remet pas en cause la qualité de vie des habitants.

Parallèlement, la commune souhaite revitaliser le petit commerce et l'aider par la mise à disposition de locaux neufs. A cet effet, la mise en place d'un emplacement réservé spécifique permettra d'accueillir un nouveau commerce (une boulangerie ?) dans des locaux communaux.

1.2.5. Préserver les paysages, l'environnement et le patrimoine naturel

a) Valorisation paysagère

Il s'agit de préserver les cours d'eau (Marne) et leurs milieux associés afin de maintenir la qualité de l'eau, assurer la diversité floristique et maintenir les équilibres écologiques.

La prise en compte des paysages passe par la protection du vignoble et des zones naturelles et agricoles. Ainsi, les zones A sont définies en fonction des besoins et des projets des agriculteurs et le reste du territoire est classé en zone naturelle N pour préserver les paysages.

b) Protection de l'environnement et prévention des risques

La protection de l'environnement peut être réalisée à travers le PLU, mais aussi par le biais d'actions complémentaires comme se conformer aux obligations légales et règles en matière de gestion de l'environnement : loi sur l'eau, sur les déchets, sur l'air...

Plusieurs risques majeurs sont identifiés dans le PLU. Les zones soumises aux risques naturels d'inondation de la Marne sont classés en secteur Ni et rendus inconstructibles, à l'exception des aménagements liés à la voie d'eau, des ouvrages publics ou des projets déclarés d'utilité publique et à condition que la problématique d'inondation ait été étudiée et prise en compte. Les zones soumises à des risques ponctuels de mouvements de terrains sont classés en secteur Nr.

c) Aménagements touristiques

Compte-tenu du contexte local, de la proximité d'Epernay...la commune souhaite encourager la circulation des touristes sur son territoire : pistes cyclables, sentiers piétons, signalétique...

2. JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES

2.1. Les surfaces des zones

Zones	Surfaces (hectares) POS	Surfaces (hectares) PLU
Zone UA	23,4	21,9
Zone UB	21	31,9
Zone UF	36	28,4
Zone 1 AU	11,5	0
Zone 1 AUF	0	8,2
Zone 1 AUY	0	4,8
Zone 2 AU	168,2 (II NA)	14,3
Zone 2 AUY	0	4,8
Secteur 2 AUYa		5,5
Zone A	385	23
Secteur Av		200,5
Zone N	273,9	108,2
Secteur Na		12,8
Secteur Nd		0,3
Secteur Ng		0,5
Secteur Ni		420,7
Secteur Nj		4,4
Secteur Nr		13
Secteur Ns		2,7
Secteur Nv		12,2
Secteur Nw		1,9
TOTAL	920	920

Compte-tenu des nombreuses évolutions exposées ci-après, la comparaison des surfaces n'est crédible que pour les zones d'habitat et d'activités. Ce tableau n'est à considérer qu'à titre indicatif.

En effet, de nombreux secteurs spécialisés sont créés dans la zone N sur des zones initialement intégrées à la zone NC, dont la vocation était plus large que l'actuelle zone A, sans pour autant remettre en cause leur vocation agricole.

Toutefois, il traduit relativement bien les objectifs communaux : mettre une pause au développement de l'habitat, la surface des zones UA, UB et 2 AU sont relativement proches des zones du POS, développer les capacités d'accueil des activités économiques avec la création des zones 1 AUF, 1 AUY et 2 AUY.

Pour le reste, hormis la consommation due aux zones d'activités, le cumul des zones A et N reste sensiblement le même.

2.2. Présentation et justification des limites des zones urbaines

Définition (article R. 123-5) :

Les zones urbaines sont dites U. Peuvent être classés en zone urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2.2.1. La zone UA

La zone UA correspond à l'ancienne zone UC relative au centre ancien.

Le secteur UCb du POS interdisant les sous-sols n'est pas repris dans le zonage du PLU car ce type d'aménagement est compatible avec la nature des terrains. Ce secteur est intégré à la zone UA.

Le secteur UCa du POS qui limitait les hauteurs et le COS n'est pas repris car trop contraignant et inadapté au centre de Mardeuil, accueillant déjà une certaine diversité de constructions. La partie de ce secteur, reprenant le plus les caractéristiques du centre ancien, située côté sud de la rue de la Liberté, rue du Professeur Langevin et partie basse de la rue Zola est intégrée à la zone UA du PLU. De ce fait, la zone UA englobe les terrains ou partie des terrains situés de part et d'autre de la rue Jean Jaurès, de la rue Victor Hugo puis rue du Professeur Langevin, de la rue de la Liberté (axes Est-ouest) et les rue Pasteur, Calmette, de l'Union et des Vendanges (axes Nord-Sud). Le périmètre intègre l'ensemble du bâti ancien qui présente une typologie caractéristique de parcelles hétérogènes et densément bâties.

2.2.2. La zone UB

La zone UB correspond à la zone UD du POS relative aux faubourgs de développement qui ceinturent le centre ancien. Elle intègre également les parties de la zone UCa qui ne correspondent pas à la zone UA, rue du Maronnier et l'arrière de la rue du Professeur Langevin.

L'ancienne zone UD est intégralement reprise et devient UB.

La zone UB intègre l'ancien secteur INAb qui a été entièrement urbanisé suite à la réalisation du lotissement « les Champs ». De même, le secteur INAb voisin disparaît car devenu propriété communale et desservi par les réseaux.

Plusieurs ajustements mineurs ont été apportés au périmètre de la zone UB en fonction d'extension d'habitations, de nouvelles constructions, de l'extension des réseaux qui ont rendus certaines parcelles constructibles...

Enfin, le secteur UCa qui n'a pas été repris dans la zone UA est intégré à la zone UB du PLU dont les limites ne sont pas modifiées sauf en 2 lieux :

- « la Courte Soupe » (centre bourg) : le secteur UCa est partagé au Nord entre la zone UA car il intègre du bâti ancien,
- « chemin des Basses Carelles ».

2.2.3. La zone UF

La zone UF du PLU reprend les mêmes limites que la zone UF du POS sauf dans la partie Sud-Est de la zone « La Noue Saint-Nicoles » et « les Usages » qui est sortie de la zone UF pour faire l'objet d'un réaménagement global.

Les périmètres de protection sont abandonnés suite à une mise à jour du régime de déclaration de l'entreprise concernée.

2.3. Présentation et justification des limites des zones à urbaniser

Définition (article R. 123-6) :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement = zone 1AU du PLU.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme = zone 2AU du PLU.

2.3.1. La zone 1AUF

Cette zone n'existait pas dans le POS qui ne prévoyait pas d'extension à la zone existante. Comme évoqué précédemment, une partie de la zone UF a été classée en 1AUF afin de la soumettre à un aménagement d'ensemble.

2.3.2. La zone 1AUY

Cette zone reprend en partie l'ancien secteur INAA du POS situé au plus près des zones bâties de Mardeuil, en sortie Ouest. Seule la partie de la zone située le long de la RD401 est maintenue en 1AUY car les réseaux se trouvent à proximité.

Le reste de la zone INAA existant au POS passe en 2AUY car non desservie par les réseaux.

Le zonage prévoit une bande de boisements à créer le long de la RD401 pour marquer l'entrée de la zone bâtie ainsi que plusieurs emplacements réservés pour assurer la sécurité des accès et la déviation de Mardeuil.

Cette zone a une vocation mixte artisanale, commerciale et agricole-viticole (bureaux, ateliers, entrepôts)...

2.3.3. La zone 2AU

La zone 2AU sert de réserve foncière à vocation d'habitat pour la commune.

Elle reprend les limites de l'ancienne zone IINAB qui a été amputée des parcelles :

- 63, desservie par les réseaux,
- 64, située en zone de risques (Nr),
- 92, intégrée au secteur Av car située dans le périmètre de l'AOC Champagne,
- et enfin le secteur « Les Basses Carelles » limité par le chemin des Basses et urbanisable à court terme grâce à une desserte prévue par l'emplacement réservé n°12.

2.3.4. La zone 2AUY

Cette zone n'existait pas dans le POS qui ne prévoyait pas d'extension à la zone existant sous la forme INAA. Elle a été définie de part et d'autre de la RD3 afin de rentabiliser les futurs équipements et réseaux.

Les réseaux n'étant pas suffisants pour desservir les terrains situés de part et d'autre de la RD3, ils ont été classés en réserve foncière 2AUY. La profondeur de la zone reprend celle définie pour la

zone 1AUy voisine.

Le zonage prévoit des bandes plantées à créer de part et d'autre de la RD3 afin de marquer l'entrée dans une zone bâtie qui devra faire l'objet d'une étude spécifique dite « entrée de ville » compte tenu de l'application de l'article L. 111-1-4, ainsi que d'emplacements réservés pour assurer la sécurité des accès et la déviation

Après modification du PLU, cette zone à une vocation mixte artisanale, commerciale et agricole-viticole (bureaux, ateliers, entrepôts)...

Un secteur particulier est défini au Sud de la RD3. En effet, l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2 AUyA est conditionnée au « non reclassement » de ce secteur en zone AOC, avant 2017.

2.4. Présentation et justification des limites des zones agricoles

Définition (article R. 123-7)

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en l'application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

2.4.1. La zone A et le secteur Av

La zone A reprend la zone NC du POS avec cependant des évolutions importantes dues à l'évolution de la réglementation des zones du PLU.

Plan au 2000^{ème} :

La zone NC disparaît au profit du secteur Av dès lors que les terrains sont plantés de vignes ou compris dans l'aire de l'AOC Champagne. Quelques bâtiments isolés sont présents en Av.

Le secteur NCa correspondant au projet de liaison entre la RD51 et la RD3 n'est pas repris car cette localisation est abandonnée pour l'instant.

Le secteur NCb correspondant à la zone inondable n'est pas repris car il ne correspond plus aux limites de la zone inondable. Dans le PLU, il est reclassé, en majeure partie en zone A dont les limites sont entièrement revues afin de mieux correspondre à la réalité du terrain. Une partie du secteur NCb est classée en zone de jardins (Nj) au lieu-dit « la Queue aux Oies », pour permettre des aménagements légers incompatibles avec une zone agricole. Enfin, la partie réellement inondable est traduite dans un secteur de la zone naturelle, Ni.

Le secteur NCc correspondant au centre de loisirs de la Borde est transformé en secteur Na, la zone A ne correspondant pas du tout à ces constructions. Par contre l'activité maraîchère située en face est reprise en zone A.

Les secteurs NCx correspondant aux terres soumises aux risques de glissement de terrain ne sont pas repris, la zone A ne correspondant pas du tout à cette particularité. Ils sont intégrés à la zone N.

Plan au 10000^{ème} :

Les limites de l'ancienne zone NC du POS ont été largement réduites et adaptées en fonction de la zone de risque de glissements de terrains, de la présence du vignoble et de l'existence d'une ZNIEFF en limite Sud du territoire.

De ce fait, la zone NC disparaît au profit du secteur Av dès lors que les terrains sont plantés de vignes ou compris dans l'aire de l'AOC Champagne.

Néanmoins, des habitations (agricoles ou non) existent dans le secteur viticole. Afin de permettre leur aménagement, leur extension..., un secteur spécifique de la zone N, Nv, est créé en ce sens.

Tous les terrains trop pentus ou soumis à des zones à risques de glissement de terrains (secteurs NCx) sont déclassés de la zone agricole pour éviter d'éventuelles constructions, tout comme les terrains concernés par la ZNIEFF.

Les constructions situées au lieu-dit St-Antoine, liées à l'activité équestre sont classées en zone A.

2.5. Présentation et justification des limites des zones naturelles

Définition (article R. 123-8) :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être 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.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

2.5.1. La zone N et ses secteurs

La zone N correspond à la zone ND du POS, comme pour la zone A des évolutions réciproques sont à noter.

Plan au 2000^{ème} :

La zone N est définie de part et d'autre de la RD3 afin de maintenir les bas-côtés dégagés de toute construction.

Un secteur Ni correspondant à des terres humides et inondables a été défini en remplacement de la zone IINAa du POS. En effet, une zone de réserve foncière inconstructible n'est pas adaptée dans ce type de situation.

Des secteurs Nj sont identifiés autour des zones de jardins présentes en limite des zones UA et UB.

Le secteur Na (sport et loisirs) reprend le secteur NDa du POS. Il est complété par « La Borde ».

De nouveaux projets étant apparus depuis le POS, les secteurs Nd (déchèterie) et Ng (aire d'accueil des gens du voyage) sont créés dans le PLU.

Les zones sensibles au titre de l'aléa glissement de terrain sont identifiées par un secteur spécifique Nr.

Le long de la RD3, des constructions isolées sont situées au cœur de la zone AOC. Dans ce secteur, la commune fait le choix de n'autoriser que l'extension des habitations existantes et constructions

liées aux activités existantes ce qui explique la création d'un secteur spécifique de la zone N, le secteur Nv.

Enfin, des zones accueillant des constructions existantes, mais situées en dehors de la zone AOC sont identifiées à travers un secteur spécifique Nw, dont la vocation est la même que le secteur Nv, à savoir un développement limité des constructions existantes et une protection de son caractère naturel.

Plan au 10000^{ème} :

Au Sud de la RD3, la zone N a été définie en remplacement de la zone NC du POS pour prendre en compte les terrains trop pentus, la zone de risque de glissements de terrains et l'existence d'une ZNIEFF en limite Sud du territoire.

Au nord de la RD3, c'est un vaste secteur Ni correspondant à des terres humides et inondables qui a été défini en remplacement de la zone ND du POS.

Le secteur NDe du POS réservé au centre équestre disparaît puisque cette activité est intégrée à la zone A.

Un secteur Ns réservé à la station d'épuration intercommunale et à son fonctionnement exclusif est créé.

3. JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES DU SOL APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

3.1. Les zones urbaines

3.1.1. La zone UA

La zone UA est la traduction de la zone UC du POS. Elle conserve son caractère résidentiel en autorisant, outre les habitations, les équipements publics, les commerces et services et des activités artisanales ou agricoles-viticoles compatibles avec son caractère résidentiel.

Le secteur UCa n'est pas repris, la réglementation du COS et la limitation de la hauteur n'étant plus adaptées. Les constructions sont intégrées à la zone UA ou encore à la zone UB pour celles correspondant le plus à une urbanisation récente.

Le secteur UCb n'est pas repris. La commune considère que les habitations de la zone UA peuvent comprendre des sous-sols, ce qui est déjà le cas pour de nombreuses d'entre-elles.

Tout exhaussement ou affouillement sera soumis à l'autorisation préalable du maire, ceci afin d'éviter tout projet dénaturant l'environnement urbain et inversement ne pas bloquer un projet sans incidence majeure.

Occupation des sols (articles 1 et 2)

Prenant en compte la vocation principalement résidentielle de la zone UA, sont toujours interdites les activités liées au camping/caravaning (terrains d'accueil, stationnement...), les silos et les carrières qui n'ont pas leur place en zone U pour des raisons d'activités nuisantes, de risques et de place.

Le PLU complète ses interdictions par les industries, la zone industrielle leur étant réservée, les élevages et leurs bâtiments, la zone agricole leur étant réservée.

Enfin, les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille, les dancings et discothèques incompatibles avec une zone d'habitat sont interdits.

Conformément à la réglementation, les constructions implantées dans la zone de bruit portées aux plans au 1/10000^{ème} et au 1/2000^{ème} doivent être conformes aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les voies ferrées).

Comme dans le POS, le PLU prend en compte les ICPE : Sont donc admises, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'engendrent aucun périmètre de protection et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.

Par contre, les ICPE soumises à autorisation sont strictement interdites pour éviter d'accueillir en zone d'habitat des activités trop dangereuses.

Toutefois, le PLU prend en compte les ICPE soumises à autorisation déjà existantes : L'aménagement/l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation existantes à condition qu'elles n'engendrent aucun nouveau périmètre de protection et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages

graves irréparables aux personnes et aux biens.

Concernant d'autres activités, le PLU limite leur implantation au respect du caractère résidentiel de la zone : Les constructions à usage artisanal, commercial et de service, agricole/viticole ou leur extension à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Enfin, les dépôts d'hydrocarbures sont admis à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles d'habitations ou nécessaire au stockage du carburant destiné au matériel agricole. Le PLU permet donc ces implantations sans pour autant admettre des stockages d'hydrocarbures trop volumineux.

Article UA 3 : accès et voirie

Pour les accès et les voiries, le PLU reprend les dispositions du POS :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- le nombre des 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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. 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.
- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis 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 si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Enfin, la disposition relative à la création d'impasse est supprimée. La configuration du parcellaire laisse peu de place à de nouvelles impasses et dans le cas où cela est possible, leur longueur potentielle ne justifie pas d'imposer un dispositif de demi-tour.

Article UA 4 : desserte par les réseaux

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 4 sont maintenus, la rédaction a ponctuellement évolué en vue d'une actualisation :

Alimentation en eau :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

En cas d'impossibilité de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

- l'évacuation des eaux industrielles, d'activités artisanales,, commerciales, de services et agricoles/viticoles, dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis sauf dans le cas d'un réseau unitaire existant.

Réseaux secs :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'effacement de ces réseaux.

Article UA 5 : caractéristiques des terrains

Le POS ne fixait pas de surfaces minimales de terrains. Cette disposition est maintenue.

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

Les conditions d'implantations sont maintenues.

Les façades des constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Par contre, il n'est plus imposé de matérialiser l'alignement par une clôture car cette règle n'est pas jugée adaptée au centre de Mardeuil qui ne présente pas, selon les élus, un patrimoine majeur comme certaines communes viticoles traditionnelles. En effet, des constructions sont déjà ponctuellement implantées en retrait.

Afin de prendre en compte les constructions existantes et ponctuellement implantées en l'absence de règles définies, cet article ne s'applique pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent nécessiter la proximité immédiate d'un réseau ou faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article UA 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les conditions d'implantations sont maintenues.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait par rapport aux différentes limites.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction devra observer un recul minimum de 3 mètres.

Par contre, il n'est plus imposé de matérialiser l'alignement par une clôture car cette règle n'est pas jugée adaptée au centre de Mardeuil qui ne présente pas, selon les élus, un patrimoine majeur comme certaines communes viticoles traditionnelles.

Afin de prendre en compte les constructions existantes et ponctuellement implantées en l'absence de règles définies, cet article ne s'applique pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume, implantation...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

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

Cet article imposait une distance de 4 mètres entre les habitations, distance pouvant être réduite si les constructions ne comportaient pas de vis-à-vis.

Trop contraignant, notamment compte-tenu du parcellaire, cet article n'est plus réglementé.

Article UA 9 : emprise au sol

En zone UC, l'article n'était pas réglementé, le PLU reprend cette disposition.

Article UA 10 : hauteur maximale des constructions

Cet article imposait une hauteur maximale de 11 mètres en zone UC et UCb et 9 mètres en UCa. La réflexion porte aujourd'hui sur une seule zone.

Désormais, les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement ou de la même rue.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est calculée en fonction de la cote moyenne du terrain naturel environnant la construction.

Néanmoins, quand la construction projetée prend appui de chaque côté sur des bâtiments existants (appartenant ou non à une même propriété), sa hauteur (mesurée à l'égout de la façade principale donnant sur la rue) doit être comprise entre celles des bâtiments existants, ceci afin d'intégrer l'existence de constructions diverses.

Pour permettre l'adaptation du tissu existant, les règles ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

Une règle est ajoutée pour éviter la création d'une construction créant des nuisances pour la parcelle

voisine : Dans le cas d'un bâtiment implanté en limite séparative, la hauteur maximale des points de cette construction mesurée en limite séparative est fixée à 6m au faîtage (les cheminées ne sont pas prises en compte) sauf constructions mitoyennes.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres afin d'assurer une cohérence entre les limites entre domaine public et privé. Afin de prendre en compte les caractéristiques existantes, cette règle ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux édifices publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article UA 11 : aspect extérieur

L'application du règlement du POS a toujours correspondu aux attentes de la commune. C'est pourquoi, le règlement est repris dans le PLU.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de 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.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures, doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité,
- les façades aveugles et unies de bâtiments d'activité sont interdites. Elles doivent comporter des éléments d'architecture (baies, chaînage, corniches ou autres) qui rappellent le rythme des constructions à usage d'habitation de la rue ou de la zone où elles sont situées,
- les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble,
- toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Afin de prendre compte les évolutions des techniques, tous les dispositifs énergétiques sont autorisés.

Article UA 12 : stationnement

Cet article est réglementé afin que soit pris en compte la problématique du stationnement. En effet, le nombre de véhicules par ménage est aujourd'hui de plus en plus important et par ailleurs, les rues de Mardeuil accueillent la circulation de véhicules légers et d'engins agricoles ou viticoles.

Pour les constructions nouvelles, la rénovation et/ou la création de logements dans de l'ancien, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement dans le domaine privé. Cette règle s'applique aux nouvelles constructions afin d'éviter de rendre impossible la réhabilitation de constructions anciennes en plusieurs logements.

Au titre de l'article L. 421-3 du code l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour éviter une application compliquée, le PLU ne reprend pas les coefficients place/surface pour tel ou tel type d'activités.

Article UA 13 : espaces libres et plantations

L'article UA du POS ne présentait pas de règles précises. Le PLU ne réglemente pas cet article.

Article UA 14 : COS

Le POS limitait le COS à 0,7, mais uniquement en secteur UCa.

Ce secteur étant supprimé du PLU, l'article UA 14 n'est plus réglementé.

Article UA 15 : dépassement du COS

Article supprimé suite à la loi SRU.

3.1.2. La zone UB

La zone UB est la traduction de la zone UD du POS. Elle conserve son caractère résidentiel en autorisant, outre les habitations, les équipements publics, les commerces et services et des activités artisanales ou agricoles-viticoles compatibles avec son caractère résidentiel, comme la zone UA mais avec un caractère plus aéré propre à une urbanisation récente type « pavillonnaire ».

Le secteur UDb n'est pas repris. La commune considère que les habitations de la zone UB peuvent comprendre des sous-sols, ce qui est déjà le cas pour de nombreuses d'entre-elles.

Tout exhaussement ou affouillement sera soumis à l'autorisation préalable du maire, ceci afin d'éviter tout projet dénaturant l'environnement urbain et inversement ne pas bloquer un projet sans incidence majeure.

Occupation des sols (articles 1 et 2)

Prenant en compte la vocation principalement résidentielle de la zone UB, sont toujours interdites les activités liées au camping/caravaning (terrains d'accueil, stationnement...), les silos, les élevages et leurs bâtiments et les carrières qui n'ont pas leur place en zone U pour des raisons d'activités nuisantes, de risques et de place.

Le PLU complète ses interdictions par les industries, la zone industrielle leur étant réservée, les élevages et leurs bâtiments, la zone agricole leur étant réservée.

Enfin, les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille, les dancings et discothèques incompatibles avec une zone d'habitat sont interdits.

Les constructions admises dans la zone doivent être conformes aux normes acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les voies ferrées et les routes nationales, RD3-ex RN3) lorsqu'elles sont implantées dans la zone de bruit portées au 1/10000^{ème} et au 1/2000^{ème}.

Comme dans le POS, le PLU prend en compte les ICPE : Sont donc admises, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'engendrent aucun périmètre de protection et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune

incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.

Par contre, les ICPE soumises à autorisation sont strictement interdites pour éviter d'accueillir en zone d'habitat des activités trop dangereuses.

Toutefois, le PLU prend en compte la possibilité d'ICPE soumise à autorisation déjà existante : L'aménagement/l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation existantes à condition qu'elles n'engendrent aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.

Concernant d'autres activités, le PLU limite leur implantation au respect du caractère résidentiel de la zone : Les constructions à usage artisanal, commercial et de service, agricole/viticole ou leur extension à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Enfin, les dépôts d'hydrocarbures sont admises à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles d'habitations ou nécessaire au stockage du carburant destiné au matériel agricole. Le PLU permet donc ces implantations sans pour autant admettre des stockages d'hydrocarbures trop volumineux.

Article UB 3 : accès et voirie.

Pour les accès et les voiries, le PLU reprend les dispositions du POS :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.
- le nombre des 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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. 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.
- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis 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 si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Concernant une zone à type plutôt pavillonnaire, afin de faciliter les circulations, les voies nouvelles devront avoir :

- au minimum 8 m d'emprise pour les voies à double sens,
- au minimum 4 m pour les voies à sens unique.

Par ailleurs, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics et de secours puissent faire demi-tour. Contrairement à la zone UA, les potentialités d'impasses sont plus nombreuses, la règle du POS est donc reprise afin de garantir des accès cohérents avec la destination de la zone et de l'importance des constructions à y implanter.

Article UB 4 : desserte par les réseaux.

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 4 sont maintenus, la rédaction a ponctuellement

évolué en vue d'une actualisation :

Alimentation en eau :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.

En cas d'impossibilité de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.

- l'évacuation des eaux industrielles, d'activités artisanales,, commerciales, de services et agricoles/viticoles, dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le pétitionnaire doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis sauf dans le cas d'un réseau unitaire existant.

Réseaux secs :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'effacement de ces réseaux.

Article UB 5 : caractéristiques des terrains

Le POS fixait une surface minimale constructible de 250 m². En situation d'assainissement collectif, cet article ne peut plus être réglementé.

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

Les conditions d'implantations sont maintenues.

Les façades des constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Afin de prendre en compte les constructions existantes et ponctuellement implantées en l'absence de règles définies, cet article ne s'applique pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent

nécessiter la proximité immédiate d'un réseau ou faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article UB 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les conditions d'implantations sont complétées afin de permettre l'implantation en limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait par rapport aux différentes limites.

En cas d'implantation en retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction devra observer un recul minimum de 3 mètres.

Afin de prendre en compte les constructions existantes et ponctuellement implantées en l'absence de règles définies, cet article ne s'applique pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume, implantation...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

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

Cet article imposait une distance de 4 mètres entre les habitations, distance pouvant être réduite si les constructions ne comportaient pas de vis-à-vis.

Trop contraignant, notamment compte-tenu du parcellaire, cet article n'est plus réglementé.

Article UB 9 : emprise au sol

En zone UD, l'article 9 limitait l'emprise au sol à 50% de la superficie de l'îlot de propriété. Correspondant tout à fait à cette zone, cette disposition est reprise, permettant d'assurer une certaine « aération » du bâti.

Article UB 10 : hauteur maximale des constructions

Cet article imposait une hauteur maximale de 9 mètres. Cet article a régulièrement bloqué certains projets.

Pour alléger les contraintes, tout en respectant le cadre urbain, la hauteur des constructions ne peut excéder un maximum de 10 mètres au faîtage de la toiture mesurés depuis le terrain naturel.

Puisque l'on permet désormais une implantation en limite, une règle est ajoutée pour éviter la création d'une construction créant des nuisances pour la parcelle voisine : Dans le cas d'un bâtiment implanté en limite séparative, la hauteur maximale des points de cette construction mesurée en limite séparative est fixée à 6m au faîtage (les cheminées ne sont pas prises en compte) sauf constructions mitoyennes.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume...) et faire

l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article UB 11 : aspect extérieur

L'application du règlement du POS a toujours correspondu aux attentes de la commune. C'est pourquoi, le règlement est repris dans le PLU, d'autant qu'il permet une cohérence d'une zone à l'autre.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de 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.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures, doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité ;
- les façades aveugles et unies de bâtiments d'activité sont interdites. Elles doivent comporter des éléments d'architecture (baies, chaînage, corniches ou autres) qui rappellent le rythme des constructions à usage d'habitation de la rue ou de la zone où elles sont situées ;
- les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble.
- toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Afin de prendre compte les évolutions des techniques, tous les dispositifs énergétiques sont autorisés.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres afin d'assurer une cohérence entre les limites entre domaine public et privé et limiter leur impact.

Article UB 12 : stationnement

Cet article est réglementé afin que soit pris en compte la problématique du stationnement. En effet, le nombre de véhicules par ménage est aujourd'hui de plus en plus important et par ailleurs, les rues de Mardeuil accueillent la circulation de véhicules légers et d'engins agricoles ou viticoles.

Pour les constructions nouvelles, la rénovation et/ou la création de logements dans de l'ancien, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement dans le domaine privé. Cette règle s'applique aux nouvelles constructions afin d'éviter de rendre impossible la réhabilitation de constructions anciennes en plusieurs logements.

Au titre de l'article L. 421-3 du code l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour éviter une application compliquée, le PLU ne reprend pas les coefficients place/surface pour

tel ou tel type d'activités.

Article UB 13 : espaces libres et plantations

L'article UB du POS présentait une réglementation pour les projets portant sur une superficie de terrain supérieure à 5000 m² en leur imposant un aménagement d'au moins 2,5% en espaces collectifs aménagés et plantés.

Le PLU ne réglemente pas cet article, le parcellaire ne permet plus d'envisager un aménagement d'ensemble.

Article UB 14 : COS

Le POS limitait le COS à 0,6 pour les habitations et 0,7 pour les constructions à usage agricole, industriel, artisanal ou commercial.

Le COS est maintenu à 0,6 pour les habitations et à 0,7 pour les autres constructions.

Enfin, comme dans le POS, il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments d'équipements publics, ni pour les bâtiments d'équipements collectifs scolaires, socio-culturels ou sanitaires, hospitaliers, et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UB 15 : dépassement du COS

Article supprimé suite à la loi SRU.

3.1.3. La zone UF

La zone UF est une zone à vocation d'activités qui correspond à la zone industrielle de Mardeuil.

Elle peut accueillir des activités industrielles ainsi que des activités artisanales, vini-viticoles, commerciales, de services... (bureaux, ateliers, entrepôts...).

Tout exhaussement ou affouillement sera soumis à l'autorisation préalable du maire, ceci afin d'éviter tout projet dénaturant l'environnement urbain et inversement ne pas bloquer un projet sans incidence majeure.

Occupation des sols (articles 1 et 2)

Le POS autorisait les constructions à usage industriel, artisanal, de bureaux, de services, agricoles et entrepôts, les constructions d'habitation à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone, l'extension des constructions existantes et leur reconstruction après sinistre, les lotissements destinés à recevoir les occupations et utilisations du sols autorisées par cet article, les installations classées (sauf carrières et silos), les ouvrages nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics.

Le PLU reste conforme à cette destination et interdit :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées en article 2,
- les équipements publics et collectifs,
- les élevages agricoles,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les garages collectifs de caravanes,

- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.
- l'exploitation et l'ouverture des carrières.

Quant aux habitations, incompatibles avec les activités, elles ne sont admises qu'à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et dans la limite de 120 m² de SHON.

Par ailleurs, afin de ne pas créer de conflits lors d'une vente séparée ultérieure, les habitations doivent être intégrées au volume du bâtiment d'activités.

Par ailleurs, la construction et l'extension de dépendances non accolées à l'habitation, dans la limite maximale de 30 m² de SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) afin de limiter les possibilités de construction qui ne sont pas nécessaires aux activités.

Enfin, le règlement du PLU rappelle l'arrêté préfectoral réglementant le bruit aux abords des infrastructures ferroviaires et des routes nationales.

La zone étant destinée à des activités, les ICPE y sont admises sans restriction. La réglementation particulière du POS n'est donc pas reprise.

Article UF 3 : accès et voirie.

Concernant les accès, les règles de la zone UB, étant des règles générales répondant aux volontés de la commune, sont reprises dans la zone UF, à savoir :

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, en application de l'article 682 du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis 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 si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Par contre, le paragraphe relatif aux voies nouvelles n'est pas repris pour la zone UF, car la zone est aménagée et qu'il n'y est pas envisagé de voies nouvelles.

Article UF 4 : desserte par les réseaux

L'ensemble des prescriptions générales est repris pour la zone UF, s'agissant de règles générales applicables à toutes les zones de la commune.

Article UF 5 : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé. Il n'est pas utile de fixer une surface minimale des terrains, chaque activité couvrant la surface qui lui est nécessaire.

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

Les bâtiments doivent être implantés en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de parcelle le long des voiries principales et secondaires.

Concernant l'emprise de la voie SNCF, l'implantation est libre.

Ces règles sont plus souples que dans le POS sachant qu'en cas de constructions spécifiques des distances supérieures peuvent être imposées par les services compétents en matière de sécurité, notamment au titre de la servitude relative à la voie ferrée.

Par ailleurs, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent nécessiter la proximité immédiate d'un réseau ou faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article UF 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent observer tous les types d'implantations sauf d'une limite latérale à l'autre, afin de maintenir dans tous les cas un accès à l'arrière de la construction.

L'implantation en recul est autorisée en observant un minimum de 5 mètres.

L'implantation en limite est autorisée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies, notamment par l'édification de mur(s) coupe-feu.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

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

En fonction de la nature des activités, les besoins en terme de proximité des constructions peuvent être différents.

Toutefois, afin de maintenir la possibilité de circulation des engins de services et de sécurité, l'article 8 est rédigé : Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres.

Article UF 9 : emprise au sol

Le PLU reprend les dispositions du POS : L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle, afin d'assurer le maintien d'une surface libre suffisante pour prévoir le stationnement, le stockage, l'intégration paysagère...

Article UF 10 : hauteur maximale des constructions

Comme dans le POS, la hauteur n'est pas réglementée. En effet, il est difficile de fixer une hauteur maximale sans connaître les projets d'implantation dont les caractéristiques peuvent varier en fonction des activités envisagées.

Article UF 11 : aspect extérieur

Afin de conserver une réglementation souple et adaptée, le PLU reprend les règles du POS :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de 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.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures, doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité,
- Lorsqu'une clôture est établie, elle doit être constituée de haies vives doublées ou non de grillage. Des dispositifs opaques sont admis pour répondre à des impératifs de sécurité.

Concernant la hauteur, seules les clôtures sont réglementées pour éviter l'implantation d'une clôture trop haute qui marquerait alors fortement l'environnement urbain.

Article UF 12 : stationnement

Pour chaque entreprise et quelles que soient l'extension de ses bâtiments et l'évolution de son activité, il devra être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement pour les véhicules de livraison, d'expédition et de service ainsi que pour les véhicules du personnel et des visiteurs. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Cette rédaction est préférée à celle du POS trop précise en fixant un nombre de place en fonction de la surface. Là encore, en fonction de l'activité, les besoins en stationnement peuvent être variables et distincts de la surface bâtie (unité de production/stockage).

Article UF 13 : espaces libres et plantations

Afin d'assurer une bonne insertion paysagère et le respect du caractère rural, en complément de la réglementation de l'emprise au sol, de la commune, tout projet de construction, de dépôt, de parkings doit être accompagné d'un projet paysager :

Espaces résiduels :

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.

Les bandes de recul définies par le règlement devront être engazonnées.

Les espaces libres à l'intérieur de la parcelle devront être engazonnés et plantés.

Les aires de stationnement :

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal (arbres / engazonnement).

Les aires de stockage :

Les dépôts et les aires de stockage seront situés dans la partie la moins visible des lots et isolés par un écran végétal ou des clôtures.

Article UF 14 : COS

Il n'est pas réglementé pour ne pas restreindre les potentialités d'implantation.

Article UF 15 : dépassement du COS

Article supprimé suite à la loi SRU.

3.2. Les zones à urbaniser

3.2.1. La zone 1 AUF

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

La zone 1AUF est une zone à vocation d'activités qui correspond à l'extension de la zone industrielle actuelle de Mardeuil.

Elle peut accueillir des activités industrielles ainsi que des activités artisanales, vini-viticoles, commerciales, de services... (bureaux, ateliers, entrepôts...).

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

Il existe également une zone de bruit de type I liée à la voie ferrée (300m de part et d'autre de la voie cf. arrêté préfectoral du 24 juillet 2001) imposant des dispositions acoustiques spécifiques aux différentes constructions.

Cette zone n'existait pas dans le POS, elle s'inscrit dans le prolongement de la zone UF. Leur règlement est donc tout à fait proche.

Tout exhaussement ou affouillement sera soumis à l'autorisation préalable du maire, ceci afin d'éviter tout projet dénaturant l'environnement urbain et inversement ne pas bloquer un projet sans incidence majeure.

Occupation des sols (articles 1 et 2)

Comme la zone UF, la destination de la zone 1 AUF est d'accueillir tout type d'activités.

Comme pour la zone UF, le règlement de la zone 1 AUF interdit :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées en article 2,
- les équipements publics et collectifs,
- les élevages agricoles,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

- l'exploitation et l'ouverture des carrières.

Quant aux habitations, incompatibles avec les activités, elles ne sont admises qu'à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et dans la limite de 120 m² de SHON.

Par ailleurs, afin de ne pas créer de conflits lors d'une vente séparée ultérieure, les habitations doivent être intégrées au volume du bâtiment d'activités.

En outre, la construction et l'extension de dépendances non accolées à l'habitation sont autorisées dans la limite maximale de 30 m² de SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) afin de limiter les possibilités de construction qui ne sont pas nécessaires aux activités.

Enfin, le règlement du PLU rappelle l'arrêté préfectoral réglementant le bruit aux abords des infrastructures ferroviaires.

Par ailleurs, conformément à son classement en zone AU, cette zone prévoit un développement dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. Les constructions y sont admises à condition :

- qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble et que les équipements publics nécessaires à l'opération soit réalisés ou programmés,
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement retenues. Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.

Article 1 AUF 3 : accès et voirie.

Concernant les accès, les règles de la zone UF, étant des règles générales répondant aux volontés de la commune, sont reprises dans la zone 1 AUF, à savoir :

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, en application de l'article 682 du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis 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 si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Par ailleurs, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics et de secours puissent faire demi-tour, très important dans une zone d'activités où compte-tenu des risques l'accès est primordial.

Enfin, afin de prévoir un aménagement d'ensemble assurant une urbanisation harmonieuse conforme à une zone d'activités, des règles spécifiques sont introduites :

- les voies nouvelles à double sens de circulation devront avoir au minimum 12 mètres d'emprise (voie de circulation de 7m, 1 trottoir de 1,40m de large d'un côté ; stationnement

latéral à la voie, de 2,5m de large, avec trottoir de 1,10m du côté opposé).

- les voies nouvelles à sens unique devront avoir au minimum 8,5 mètres d'emprise (voie de circulation de 3,5m, 1 trottoir de 1,40m de large d'un côté ; stationnement latéral à la voie, de 2,5 m de large, avec trottoir de 1,10m du côté opposé).

Article 1 AUF 4 : desserte par les réseaux

L'ensemble des prescriptions générales est repris pour la zone UF, s'agissant de règles générales applicables à toutes les zones de la commune.

Article 1 AUF 5 : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé. Il n'est pas utile de fixer une surface minimale des terrains, chaque activité couvrant la surface qui lui est nécessaire.

Article 1 AUF 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de parcelle le long des voiries principales et secondaires.

Concernant l'emprise de la voie SNCF, l'implantation est libre.

Ces règles sont plus souples que dans le POS sachant qu'en cas de constructions spécifiques des distances supérieures peuvent être imposées par les services compétents en matière de sécurité, notamment au titre de la servitude relative à la voie ferrée.

Par ailleurs, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent nécessiter la proximité immédiate d'un réseau ou faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 1 AUF 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent observer tous les types d'implantations sauf d'une limite latérale à l'autre, afin de maintenir dans tous les cas un accès à l'arrière de la construction.

L'implantation en recul est autorisée en observant un minimum de 5 mètres.

L'implantation en limite est autorisée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies, notamment par l'édification de mur(s) coupe-feu.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

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

En fonction de la nature des activités, les besoins en terme de proximité des constructions peuvent être différents.

Il n'est donc pas souhaitable de réglementer cet article qui pourrait restreindre les potentialités d'implantation.

Article 1 AUF 9 : emprise au sol

La zone 1 AUF reprend les dispositions de la zone UF : L'emprise au sol des bâtiments ne peut

excéder 70% de la superficie de la parcelle, afin d'assurer le maintien d'une surface libre suffisante pour prévoir le stationnement, le stockage, l'intégration paysagère...

Article 1 AUF 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur n'est pas réglementée. En effet, il est difficile de fixer une hauteur maximale sans connaître les projets d'implantation dont les caractéristiques peuvent varier en fonction des activités envisagées.

Article 1 AUF 11 : aspect extérieur

Afin de conserver une réglementation souple et adaptée, en cohérence avec la zone UF limitrophe, le règlement reprend la même rédaction :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de 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.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures, doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité,
- Lorsqu'une clôture est établie, elle doit être constituée de haies vives doublées ou non de grillage. Des dispositifs opaques sont admis pour répondre à des impératifs de sécurité.

Article 1 AUF 12 : stationnement

Pour chaque entreprise et quelles que soient l'extension de ses bâtiments et l'évolution de son activité, il devra être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement pour les véhicules de livraison, d'expédition et de service ainsi que pour les véhicules du personnel et des visiteurs.

Article 1 AUF 13 : espaces libres et plantations

Afin d'assurer une bonne insertion paysagère et le respect du caractère rural, en complément de la réglementation de l'emprise au sol, de la commune, tout projet de construction, de dépôt, de parkings doit être accompagné d'un projet paysager :

Espaces résiduels :

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.

Les bandes de recul définies par le règlement devront être engazonnées.

Les espaces libres à l'intérieur de la parcelle devront être engazonnés et plantés.

Les aires de stationnement :

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal (arbres / engazonnement).

Les aires de stockage :

Les dépôts et les aires de stockage seront situés dans la partie la moins visible des lots et isolés par un écran végétal ou des clôtures.

Article 1 AUF 14 : COS

Il n'est pas réglementé pour ne pas restreindre les potentialités d'implantation.

Article 1 AUF 15 : dépassement du COS

Article supprimé suite à la loi SRU.

3.2.2. La zone 1 AU Y

La zone 1AU Y est une zone mixte à vocation artisanale, commerciale et agricole-viticole.

La zone 1AU Y située à l'entrée Ouest de Mardeuil est concernée par les dispositions de l'article L. 111-1-4 (entrée de ville) du code de l'urbanisme, la commune étant traversée par la RD3 (ex RN3) classée à grande circulation. L'étude « Entrée de Ville » permettra de lever l'inconstructibilité générée par l'application de l'article L. 111-1-4, après modification du PLU.

Il existe également une zone de bruit liée à la RD3 – ex RN3 (cf. arrêté préfectoral du 24 juillet 2001), imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

Cette zone est issue de la zone INAa du POS.

Tout exhaussement ou affouillement sera soumis à l'autorisation préalable du maire, ceci afin d'éviter tout projet dénaturant l'environnement urbain et inversement ne pas bloquer un projet sans incidence majeure.

Occupation des sols (articles 1 et 2)

Le POS autorisait les constructions à usage industriel, artisanal, de bureaux, de services, agricoles et entrepôts, les constructions d'habitation à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone, l'extension des constructions existantes et leur reconstruction après sinistre, les lotissements destinés à recevoir les occupations et utilisations du sols autorisées par cet article, les installations classées (sauf carrières et silos), les ouvrages nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics.

Le PLU reste conforme à cette destination et interdit :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation sauf celles agricoles et viticoles, compte-tenu du caractère spécifique de la zone qui la différencie notamment des zones UF et 1 AUF,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravanning visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.
- l'exploitation et l'ouverture des carrières.

Quant aux habitations, incompatibles avec les activités, elles ne sont admises qu'à condition d'être

PLU de Mardeuil - Rapport de présentation

destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et dans la limite de 120 m² de SHON.

Par ailleurs, afin de ne pas créer de conflits lors d'une vente séparée ultérieure, les habitations doivent être intégrées au volume du bâtiment d'activités.

Par ailleurs, la construction et l'extension de dépendances non accolées à l'habitation, dans la limite maximum de 30 m² de SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) afin de limiter les possibilités de construction qui ne sont pas nécessaires aux activités.

Enfin, le règlement du PLU rappelle l'arrêté préfectoral réglementant le bruit aux abords des infrastructures ferroviaires et routières.

Par ailleurs, conformément à son classement en zone AU, cette zone prévoit un développement dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. Les constructions y sont admises à condition :

- qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble et que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés,
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement retenues. Toutefois plusieurs phases de réalisation sont possibles.

Article 1 AUY 3 : accès et voirie

Concernant les accès, les règles générales répondant aux volontés de la commune, sont reprises dans la zone 1 AUY, à savoir :

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, en application de l'article 682 du Code civil.
- le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis 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 si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Par ailleurs, afin d'imposer un aménagement d'ensemble, les accès directs et sorties individuelles sur la RD401 sont interdits.

Enfin, afin de prendre en compte les caractéristiques du trafic d'une telle zone, les voies devront avoir au minimum 8 mètres d'emprise.

Article 1 AUY 4 : desserte par les réseaux

L'ensemble des prescriptions générales est repris pour la zone 1 AUY, s'agissant de règles générales applicables à toutes les zones de la commune.

Article 1 AUY 5 : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé. Il n'est pas utile de fixer une surface minimale des terrains, chaque activité couvrant la surface qui lui est nécessaire.

Article 1 AUY 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport au POS, le règlement du PLU est complété afin de prendre en compte les caractéristiques de chacune des voies.

Les bâtiments doivent être implantés en observant un recul minimum de :

- 5 mètres par rapport à la limite de parcelle le long des voiries internes,
- 10 mètres par rapport à la limite de parcelle le long de la RD401,
- 75m par rapport à la RD3 (ex RN3) pour les constructions non exemptées par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, à moins de réaliser une étude dite « entrée de ville », intégrée par modification du PLU.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 1 AUY 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le règlement est plus souple que celui du POS en admettant l'implantation en limite, au-delà des bureaux.

Les constructions peuvent observer tous les types d'implantations sauf d'une limite latérale à l'autre, afin de maintenir dans tous les cas un accès à l'arrière de la construction.

L'implantation en recul est autorisée en observant un minimum de 5 mètres.

L'implantation en limite est autorisée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies, notamment par l'édification de mur(s) coupe-feu.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

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

En fonction de la nature des activités, les besoins en terme de proximité des constructions peuvent être différents.

Il n'est donc pas souhaitable de réglementer cet article qui pourrait restreindre les potentialités d'implantation.

Article 1 AUY 9 : emprise au sol

Le PLU reprend les dispositions du POS en élevant la règle pour être cohérent avec la zone UF : L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle, afin d'assurer le maintien d'une surface libre suffisante pour prévoir le stationnement, le stockage, l'intégration paysagère...

Article 1 AUY 10 : hauteur maximale des constructions

Alors que le POS limitait la hauteur à 11 mètres, le PLU règlement la hauteur maximale à 10 mètres au faîtage. Elle peut toutefois être dépassée en cas d'impératifs techniques.

Cette règle permet donc d'être cohérent avec les zones d'habitat limitrophes mais aussi de permettre ponctuellement de déroger à la règle pour une activité aux besoins spécifiques.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 1 AUY 11 : aspect extérieur

Afin de conserver une réglementation souple et adaptée, le PLU reprend les règles du POS :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de la construction.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Article 1 AUY 12 : stationnement

Comme pour toute zone d'activités, pour chaque entreprise, il devra être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement pour les véhicules de livraison, d'expédition et de service ainsi que pour les véhicules du personnel et des visiteurs. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article 1 AUY 13 : espaces libres et plantations

Afin d'assurer une bonne insertion paysagère et le respect du caractère rural, en complément de la réglementation de l'emprise au sol, de la commune, tout projet de construction, de dépôt, de parkings doit être accompagné d'un projet paysager :

Espaces résiduels :

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.

Les bandes de recul définies par le règlement devront être engazonnées.

Les espaces libres à l'intérieur de la parcelle devront être engazonnés et plantés.

Les aires de stockage :

Les dépôts et les aires de stockage seront situés dans la partie la moins visible des lots et isolés par un écran végétal et des clôtures.

Par ailleurs, pour assurer une bonne entrée de village, les terrains implantés le long de la RD401 et

de la RD3 seront bordés par une bande paysagère à créer de 2 mètres minimum de hauteur et d'une largeur de base minimum de 10 mètres (cf. plantations à créer, plan n°2) destinée à créer un écran végétal.

Article 1 AUY 14 : COS

Il n'est pas réglementé pour ne pas restreindre les potentialités d'implantation.

Article 1 AUY 15 : dépassement du COS

Article supprimé suite à la loi SRU.

3.2.3. La zone 2 AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel non équipée destinée à l'extension, à long terme, sous forme organisée des zones résidentielles.

Ces terrains, à vocation d'habitat, constituent une réserve foncière inconstructible jusqu'à la prochaine révision ou modification du PLU.

La zone située à l'entrée Est de Mardeuil constitue une réserve foncière à vocation d'habitat. Elle est concernée par les dispositions de l'article L. 111-1-4 (entrée de ville) du code l'urbanisme, la commune étant traversée par la RD3 classée à grande circulation. L'étude « Entrée de Ville » permettra de lever l'inconstructibilité générée par l'application de l'article L. 111-1-4, après modification du PLU.

Il existe également une zone de bruit relative aux abords du tracé des routes départementales (de part et d'autre de la RD3 cf. arrêté préfectoral du 24 juillet 2001) imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

Tout exhaussement ou affouillement sera soumis à l'autorisation préalable du maire, ceci afin d'éviter tout projet dénaturant l'environnement urbain et inversement ne pas bloquer un aménagement sans incidence majeure.

Réglementairement, en absence de toute construction existante et de l'interdiction de toute construction nouvelle, les articles ne sont pas réglementés, mis à part les articles 6 et 7, obligatoires mais rédigés d'une manière très générale.

En effet, dans l'attente de son urbanisation, la zone 2 AU peut être destinée à accueillir des équipements publics ou divers ouvrages techniques nécessaires aux équipements publics (lignes électriques, transformateur...) qui seraient nécessaires à l'urbanisation des zones urbaines ou à urbaniser limitrophes et à tout le village en général.

Concernant ces divers équipements ou installations, transformateur électrique, pylônes..., l'implantation est volontairement laissée libre afin de ne pas constituer de contraintes. En effet, en fonction de la localisation des réseaux ou des caractéristiques techniques imposées, l'instauration d'une quelconque règle ne peut pas être justifiée.

3.2.4. La zone 2 AUY

Il s'agit d'une zone à caractère naturel non équipée destinée à l'extension, à long terme, sous forme organisée des zones résidentielles.

Cette zone 2AUY constitue une réserve foncière à vocation mixte artisanale, commerciale et agricole-viticole (bureaux, ateliers, entrepôts...).

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2 AUYa est conditionnée au « non reclassement » de ce secteur en zone AOC, avant 2017.

La zone située à l'entrée Ouest de Mardeuil est concernée par les dispositions de l'article L. 111-1-4 (entrée de ville) du code l'urbanisme, la commune étant traversée par la RD3 classée à grande circulation. L'étude « Entrée de Ville » permettra de lever l'inconstructibilité générée par l'application de l'article L. 111-1-4, après modification du PLU.

Tout exhaussement ou affouillement sera soumis à l'autorisation préalable du maire, ceci afin d'éviter tout projet dénaturant l'environnement urbain et inversement ne pas bloquer un aménagement sans incidence majeure.

Réglementairement, en absence de toute construction existante et de l'interdiction de toute construction nouvelle, les articles ne sont pas réglementés, mis à part les articles 6 et 7, obligatoires mais rédigés d'une manière très générale.

En effet, dans l'attente de son urbanisation, la zone 2 AU peut être destinée à accueillir des équipements publics ou divers ouvrages techniques nécessaires aux équipements publics (lignes électriques, transformateur...) qui seraient nécessaires à l'urbanisation des zones urbaines ou à urbaniser limitrophes et à tout le village en général.

Concernant ces divers équipements ou installations, transformateur électrique, pylônes..., l'implantation est volontairement laissée libre afin de ne pas constituer de contraintes. En effet, en fonction de la localisation des réseaux ou des caractéristiques techniques imposées, l'instauration d'une quelconque règle ne peut pas être justifiée.

Enfin, pour assurer une bonne entrée de village, les terrains implantés le long de la RD401 et de la RD3 seront bordés par une bande paysagère à créer de 2 mètres minimum de hauteur et d'une largeur de base minimum de 10 mètres (cf. plantations à créer, plan n°2) destinée à créer un écran végétal.

3.3. La zone agricole

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Le règlement prend en compte l'actuelle diversification du secteur agricole et autorise donc les activités commerciales (du type cueillette) et agro-touristiques (du type gîte, camping à la ferme, ferme auberge...).

Il existe un secteur Av qui regroupe les vignes où est seulement autorisée la remise en état des « loges » champenoises.

La RD3 étant classée à grande circulation, le territoire est concerné par les dispositions de l'article L. 111-1-4 qui entraîne, en dehors des espaces urbanisés, une inconstructibilité des terrains dans une bande de 75m de part et d'autre de la dite route (voir rapport de présentation) sauf étude entrée de ville, intégrée après modification du PLU.

Il existe également une zone de bruit liée à la voie ferrée et une zone de bruit relative aux abords du tracé des routes nationales, de part et d'autre de la RD3 – ex RN3 (cf. arrêté préfectoral du 24 juillet 2001), imposant des dispositions spécifiques aux différentes constructions.

La zone A du PLU correspond globalement au secteur NCb du POS. Toutefois, compte-tenu des évolutions, la comparaison avec le règlement du POS est difficile.

Tout exhaussement ou affouillement sera soumis à l'autorisation préalable du maire, ceci afin d'éviter tout projet dénaturant l'environnement urbain et inversement ne pas bloquer un projet sans incidence majeure.

Occupation des sols (articles 1 et 2)

Désormais, la zone A a pour vocation unique les activités agricoles.

Sont donc interdits :

- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt et hangars autres qu'agricoles et viticoles,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sauf celles à vocation agricoles et viticoles, et d'exploitation des ressources énergétiques,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs non couverts de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés par le code de l'urbanisme, sauf ceux visés à l'article 2,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,
- le stationnement de caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur Av, toutes les constructions non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

Sont en outre admises dans le PLU :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances strictement liées à une activité agricole sous réserve d'être construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole pré-existante,
- la reconstruction à l'identique après sinistre ou l'aménagement, l'extension des constructions existantes,
- les constructions à usage de commerces et bureaux à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'hôtellerie restauration et les terrains de camping, à condition d'être nécessaires aux activités agro-touristiques (camping à la ferme...),
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources

énergétiques à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation,

- toute construction ou aménagement à condition d'être lié à l'hydraulique des vignobles.

Concernant le secteur Av, afin de respecter la zone AOC, sont seulement autorisées :

- toute construction ou aménagement à condition d'être lié à l'hydraulique des vignobles,
- la reconstruction des loges et fontaines existantes à condition de respecter le style champenois,
- la reconstruction à l'identique après sinistre ou l'aménagement des constructions existantes, afin de permettre à l'existant de pouvoir continuer à être entretenu malgré son incompatibilité avec le caractère de la zone.)

Enfin, lorsqu'elles sont implantées dans la/les zone(s) de bruit portée(s) aux plans au 1/10000^{ème} et au 1/2000^{ème}, les constructions doivent être conformes aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

Article A 3 : accès et voirie.

Concernant les accès et les voiries, les règles générales sont reprises.

Article A 4 : desserte par les réseaux.

L'ensemble des prescriptions de la zone NC est repris pour la zone A. Seule la forme est adaptée.

Article A 5 : caractéristiques des terrains

Le POS ne réglementait pas cet article. Le PLU reprend cette disposition.

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

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de :

- 5 mètres mesurés depuis l'alignement des voies communales et chemins ruraux,
- 10 mètres mesurés depuis l'alignement des voies départementales,
- 75m par rapport à la RD3 (ex RN3) pour les constructions non exemptées par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, à moins de réaliser une étude dite « entrée de ville », intégrée par modification du PLU.

Compte-tenu de la réduction et de la nature de la zone A, principalement viticole, les distances de recul vis-à-vis des voies communales et départementales ont été réduites pour éviter de bloquer d'éventuels projets, sachant que la voie principale, la RD 3, est toujours protégée par le code de l'urbanisme.

Pour permettre l'adaptation des constructions existantes, l'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent nécessiter la proximité immédiate d'un réseau ou faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article A 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le PLU se limite à la reprise du règlement national : A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Ce minima est augmenté de 3 mètres à 5 mètres afin d'assurer une sécurité suffisante et une bonne circulation des engins.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

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

En fonction de la nature des activités agricoles, les besoins en terme de proximité des constructions peuvent être différents. Le règlement du POS est jugé trop contraignant.

Il n'est donc pas souhaitable de réglementer cet article qui pourrait restreindre les potentialités d'implantation.

Article A 9 : emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé. L'emprise d'une activité agricole peut être tout à fait variable en fonction de sa nature.

Article A 10 : hauteur maximale des constructions

Le POS limitait la hauteur absolue à 9 mètres.

Désormais, le PLU réglemente :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 10 mètres au faîtage de la toiture, comme en zone urbaine.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 12m au faîtage de la toiture, pour répondre aux besoins de ces activités.

Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Cet article ne s'applique pas aux installations liées à l'exploitation du sol et du sous-sol, aux aérogénérateurs dont la hauteur est libre et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article A 11 : aspect extérieur

Le PLU reprend la rédaction générale du POS :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de 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.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures, doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité,
- Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur,
- Les couvertures en tôle et en bardage non teintes sont interdites,
- Toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Article A 12 : stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Article A 13 : espaces libres et plantations

Afin d'assurer une bonne insertion paysager et le respect du caractère rural de la commune, le PLU impose qu'un accompagnement végétal devra agrémenter les constructions agricoles.

La référence aux Espaces Boisés Classés est supprimée car ils sont désormais intégrés à la zone N

Article A 14 : COS

Le COS n'est pas réglementé, afin de ne pas limiter les possibilités d'implanter de nouvelles constructions nécessaires aux activités agricoles.

Article A 15 : Dépassement du COS

Article supprimé par la loi SRU.

3.4. La zone naturelle

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être 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 esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

A Mardeuil, en plus de la zone N, il existe plusieurs secteurs :

Na : secteur à vocation de sport et loisirs et de plein air, situé en zone inondable du Plan des Surfaces Submersibles et en partie classé en zone A du plan de zonage délimitant les zones exposées aux risques d'inondation et de glissements de terrain dans le secteur d'Epernay (Arrêté préfectoral du 04 décembre 1992),

Nd : future déchetterie,

Ng : aire d'accueil des gens du voyage,

Ni : zone inondable inconstructible, à l'exception des aménagements liés à la voie d'eau, des ouvrages publics ou des projets déclarés d'utilité publique et à condition que la problématique d'inondation ait été étudiée et prise en compte,

Nj : secteur de jardins,

Nr : secteur d'inconstructibilité lié à l'instabilité de terrain,

Ns : secteur lié à la station d'épuration,

Nv : secteur viticole où l'extension des constructions existantes est limitée,

Nw : secteur où n'est admis que l'extension des constructions existantes.

Tout exhaussement ou affouillement sera soumis à l'autorisation préalable du maire, ceci afin d'éviter tout projet dénaturant l'environnement urbain et inversement ne pas bloquer un projet sans incidence majeure.

Compte-tenu des nombreuses évolutions du contexte communal, réglementaire et surtout du zonage, la comparaison avec le règlement de la zone ND du POS n'est pas crédible.

La zone N est d'abord une zone de protection, sont donc interdits :

- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions d'entrepôt,
- les constructions à usage d'industrie,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (y compris l'exploitation et l'ouverture des carrières),
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visés par le code de l'urbanisme,

- les terrains de camping et de caravanning visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs.

Compte-tenu de leur caractère particulier, sont parfaitement inconstructibles sauf équipements et installations liées au fonctionnement des services publics les secteurs :

Nr : terrain instable et inconstructible,

Ni : zone inondable inconstructible. Dans l'emprise de la zone inondable, toute construction, installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou de nature à réduire le champ d'expansion des crues est interdit, à l'exception des aménagements liés à la voie d'eau, des ouvrages publics ou des projets déclarés d'utilité publique et à condition que la problématique d'inondation ait été étudiée et prise en compte,

En zone N, seules sont autorisées les constructions ou aménagements liés à l'hydraulique du vignoble et au fonctionnement des services publics.

Comme pour les autres zones, il est rappelé l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 (réglementant les voies ferrées et les routes nationales, RD3-ex RN3).

Le règlement prévoit ensuite des conditions particulières adaptées à chacun des secteurs.

Na : secteur à vocation de sport et loisirs de plein air, ne sont autorisés que :

- la reconstruction des bâtiments existants s'ils ont été détruits par un sinistre,
- l'aménagement et l'extension des habitations existantes à condition que la SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) de l'ensemble ne dépasse pas 120 m²,
- la construction et l'extension de dépendances existantes ou construites postérieurement à l'habitation principale, sans y être accolées, à condition que la SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) de l'ensemble ne dépasse pas 30 m²,
- les aires des sports de plein air ainsi que les locaux et les installations nécessaires à leur fonctionnement.
- dans l'emprise de la zone inondable, toute construction, installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou de nature à réduire le champ d'expansion des crues est interdit, à l'exception des aménagements liés à la voie d'eau, des ouvrages publics ou des projets déclarés d'utilité publique et à condition que la problématique d'inondation ait été étudiée et prise en compte,

Nd : future déchetterie

- ne sont autorisées que les installations et constructions liées au fonctionnement de la déchetterie,
- dans l'emprise de la zone inondable, toute construction, installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou de nature à réduire le champ d'expansion des crues est interdit, à l'exception des aménagements liés à la voie d'eau, des ouvrages publics ou des projets déclarés d'utilité publique et à condition que la problématique d'inondation ait été étudiée et prise en compte.

Ng : aire d'accueil des gens du voyage

- ne sont autorisées que les installations et constructions liées à l'accueil des gens du voyage,
- dans l'emprise de la zone inondable, toute construction, installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou de nature à réduire le champ d'expansion des crues est interdit, à l'exception des aménagements liés à la voie d'eau, des ouvrages publics ou des projets déclarés d'utilité publique et à condition que la problématique d'inondation ait été étudiée et prise en compte.

Nj : secteur de jardins

- ne sont autorisées que les abris de jardins d'une surface maximum de 10m².

Ns : station d'épuration

- ne sont autorisées que les installations et constructions liées au fonctionnement de la station.

Nv : secteur viticole, ne sont autorisés que :

- l'aménagement et l'extension des habitations existantes à condition que la SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) de l'ensemble ne dépasse pas 120 m²,
- la construction ou l'extension de 30 m² de dépendances non accolées à l'habitation en une ou plusieurs fois,
- l'extension des constructions à usage agricole dans une emprise au sol maximale de 35% de la surface de l'unité foncière,
- la reconstruction à l'identique après sinistre.

Nw : secteur où ne sont admis que :

- l'aménagement et l'extension des habitations existantes à condition que la SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) de l'ensemble ne dépasse pas 120 m²,
- la construction et l'extension de dépendances existantes ou construites postérieurement à l'habitation principale, sans y être accolées, à condition que la SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) de l'ensemble ne dépasse pas 30 m²,
- l'extension des constructions à usage agricole dans une emprise au sol maximale de 35% de la surface de l'unité foncière,
- la reconstruction à l'identique après sinistre.

Concernant les accès et voiries, les règles générales sont reprises. Une disposition particulière est prévue : Dans le secteur Na, la desserte de terrains d'activités de sports ou loisirs de plein air, les accès routiers et dessertes doivent être parfaitement sécurisés, conformément aux dispositions de l'article R. 111-5.

En raison de la quasi-inconstructibilité de la zone seuls les articles 6 et 7 sont rédigés en reprenant une réglementation générale.

Concernant l'article 6, les possibilités de nouvelles constructions étant limitées, l'article se limite à reprendre les prescriptions de la zone A :

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de :

- 5 mètres mesurés depuis l'alignement des voies communales et chemins ruraux,
- 10 mètres mesurés depuis l'alignement des voies départementales.

- 75m par rapport à la RD3 (ex RN3) pour les constructions non exemptées par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, à moins de réaliser une étude dite « entrée de ville », intégrée par modification du PLU.

Pour l'article 7, une rédaction générale est également reprise, à savoir une implantation avec un recul égal à la moitié de leur hauteur avec minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, avec toujours une exception pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

L'article 8 est réglementé afin d'assurer une implantation en phase avec le caractère de la zone : Toutes les constructions doivent observer les unes par rapport aux autres un recul au moins égal à la hauteur maximale de la construction la plus haute.

Dans l'article 9, l'emprise au sol est fixée à :

- 10 m² maximum en secteur Nj, pour assurer le caractère « jardins » du secteur et éviter des constructions trop importante,
- 35% de la surface de l'unité foncière pour les constructions agricoles et viticoles en secteur Nv et Nw. Il s'agit de permettre la prise en compte des constructions existantes sans pour autant laisser des possibilités de construction incompatibles avec la zone AOC et le caractère du secteur Nw dont la protection reste une priorité.

Afin de préserver le caractère naturel de la zone N, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 5 mètres au faîtage dans le secteur Nj,
- 12 mètres au faîtage pour les constructions à usage agri-viti,
- 10 mètres au faîtage pour les autres constructions.

Puisque l'on permet une implantation en limite, une règle est ajoutée pour éviter la création d'une construction créant des nuisances pour la parcelle voisine : Dans le cas d'un bâtiment implanté en limite séparative, la hauteur maximale des points de cette construction mesurée en limite séparative est fixée à 6m au faîtage (les cheminées ne sont pas prises en compte) sauf constructions mitoyennes.

Les nouvelles constructions étant limitées, l'article 11 rappelle simplement les règles générales (cf. UA 11) :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de 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.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures, doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité,

- les façades aveugles et unies de bâtiments d'activité sont interdites. Elles doivent comporter des éléments d'architecture (baies, chaînage, corniches ou autres) qui rappellent le rythme des constructions à usage d'habitation de la rue ou de la zone où elles sont situées,
- les façades des magasins doivent être traitées en harmonie avec le reste de l'immeuble,
- toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Tous les dispositifs énergétiques sont autorisés.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres afin d'assurer une cohérence entre les limites entre domaine public et privé et limiter leur impact.

Dans le même cadre, l'article relatif au stationnement rappelle que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Enfin, les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

En plus des conditions d'implantation précisément rédigées, le COS est réglementé pour limiter les constructions et préserver le caractère naturel de la zone N.

Ainsi, pour les secteurs Na, Nv et Nw, le COS est fixé à 0,6 pour les constructions d'habitation. Il est de 0,7 pour les autres constructions comportant une surface à usage agricole, industriel, artisanal ou commercial.

3.5. Dispositions diverses

3.5.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Le Plan Local d'Urbanisme a classé en Espaces Boisés Classés la majeure partie des boisements accompagnant le tracé des rivières en raison de leur intérêt écologique et paysager qu'ils représentent.

Les espaces boisés qui sont reportés au Plan Local d'Urbanisme en "espaces boisés classés à conserver" sont soumis aux dispositions suivantes :

- les demandes de défrichement sont irrecevables,
- les coupes et abattages sont soumis à l'autorisation du maire,
- le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Ils ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au code de l'urbanisme (articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-14).

Les boisements des coteaux ont été classés ainsi que les plus représentatifs situés en bordure de Marne.

Il y a 15,2 hectares de boisement classés au titre des EBC sur le territoire de la commune.

3.5.2. Les Emplacements Réservés

Le PLU délimite 20 emplacements réservés contre 23 dans le POS, car certains d'entre eux ont été réalisés. Au-delà des ER annulés, certains ont été réduits :

- L'ER 8 (1200 m²) est devenu ER 12 (800 m²),
- L'ER 6 (1200 m²) est devenu ER 9 (600 m²),
- L'ER 7 (1200 m²) est devenu ER 8 (950 m²),
- L'ER 17 (1200 m²) est devenu ER 15 (2350 m²).

En effet, la commune de Mardeuil a souhaité délimiter des Emplacements Réservés en de nombreux points du territoire afin de prévoir des élargissements de voies, des aménagements de carrefour ou encore l'implantation de réseaux.

Les autres emplacements réservés ont d'autres destinations :

- L'ER n°6 est destiné à la construction d'équipements de sports et loisirs,
- L'ER n°10 est destiné à la création d'un point multi-services,
- L'ER n°13 est prévu pour l'aménagement de logements locatifs communaux afin de diversifier le parc de logement. Toutefois, il n'est pas possible pour la commune de déterminer dès maintenant la nature du programme envisagé.

Les collectivités qui ont besoin de terrains pour réaliser des équipements publics peuvent utiliser la procédure d'emplacement réservé.

Le terrain reste classé dans une zone mais il n'est constructible que par la collectivité concernée et

pour réaliser l'équipement prévu.

La commune est prioritaire à l'achat de la parcelle mais le propriétaire peut aussi mettre en demeure la commune d'acquérir la parcelle. Si la collectivité ne souhaite pas réaliser l'équipement prévu, l'emplacement réservé « tombe » et le propriétaire retrouve les droits de construire qui sont ceux de la zone où est situé le terrain.

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	1350 m ²	Création de voirie (8m)	Commune
<u>ER n°2</u>	7100 m² 6910	Aménagement de rond-point	Commune
ER n°3	1780 m ²	Création de voirie	Commune
ER n°4	10765 m ²	Création de voirie	Commune
ER n°5	7365 m ²	Aménagement d'une intersection	Commune
<u>ER n°6</u>	9400 m ² 2292 m ²	Création d'équipement public (sports, scolaires...)	Commune
<u>ER n°7</u>	10880 m² 7888 m ²	Création de voirie et passage de canalisation (16m)	Commune
ER n°8	950 m ²	Passage de canalisation pour assainissement (4m)	Commune
ER n°9	600 m ²	Passage de canalisation pour assainissement (4m)	Commune
ER n°10	450 m ²	Projet communal commercial	Commune
ER n°11	2080 m ²	Création de voirie (10m)	Commune
ER n°12	800 m ²	Création de voirie (8m)	Commune
<u>ER n°13</u>	8740 m ² 6213	Projet communal de logement	Commune
ER n°14	530 m ²	Création d'une raquette de retournement	Commune
ER n°15	2350 m ²	Elargissement de voirie (10m)	Commune
ER n°16	5420 m ²	Aménagement de rond-point	Commune
ER n°17	40 m ²	Création d'une liaison	Commune
ER n°18	6525 m ²	Aménagement de rond-point	Commune
ER n°19	2950 m ²	Elargissement de voirie	Commune
ER n°20	2000 m ²	Aménagement d'un bassin de rétention	Commune

3.5.3. Les plans d'alignement

Au titre des servitudes d'utilité publiques (EL7), il existe plusieurs plans d'alignement :

- Rue Emile Zola : de la rue des Carrés à la RD3, plan du 09/09/1970,
- Rue Lamartine ; plan datant du 24/05/1971,
- Rue du Docteur Roux ; plan datant du 24/05/1971,
- Rue des Carrés : de l'intersection avec la rue de la Liberté à la sente dite des Carrés, plan datant du 22/01/1970,
- Rue Victor Hugo : de la rue Pasteur à la place du 11 novembre 1918, plan datant du 19/09/90.

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

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

1.1. L'évolution des zones bâties

Afin d'intégrer correctement les populations récemment arrivées, la commune a décidé de faire une pause dans son développement.

Dans ce cadre, seule une zone de réserve 2 AU a été délimitée. Cette zone couvre une surface de 14 hectares.

Elle pourra être ouverte à l'urbanisation en fonction des besoins, par modification du PLU.

A raison de 10 constructions à l'hectare et de 3 personnes par constructions, la zone 2 AU offrira donc un potentiel de 140 nouvelles maisons et 420 habitants.

Dès que la commune en aura le besoin, elle disposera donc d'un potentiel d'évolution pour 10 à 15 ans sur la base d'un développement modéré et régulier, en cohérence avec l'objectif global d'atteindre à terme 2000 habitants.

Dans l'attente, la commune privilégie l'urbanisation des dents creuses et la requalification des constructions les plus anciennes.

1.2. L'évolution des zones d'activités

Le développement économique est l'un des enjeux importants du PLU de Mardeuil qui prévoit un potentiel de développement important :

- 14,8 hectares de zones 1 AUF permettant l'extension de la zone actuelle. Cette zone ne crée aucune nouvelle contrainte étant donné sa position vis-à-vis du bourg,
- 4,8 hectares de zones 1 AUY et 10,4 hectares de zones 2 AUY en vue de créer une zone mixte (agri-viti, artisanales...). La délimitation d'espaces plantés à créer, d'emplacement réservés visant à assurer la sécurité du trafic, l'étude d'Entrée de Ville à réaliser au moment du projet pour lever l'inconstructibilité liée à l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme sont autant d'éléments qui traduisent la volonté de la commune d'inscrire au mieux ce projet dans l'environnement communal. Par ailleurs, en fonction de l'évolution de la zone AOC, la priorité lui sera donnée.

1.3. L'évolution des zones agricoles

Le PLU permet à la commune d'assurer son développement futur grâce à la mise en place de ce nouveau contexte foncier. En planifiant sur le long terme la localisation des zones d'habitat, le PLU permet de préserver le cadre de vie car :

- Il distingue physiquement les zones résidentielles des zones d'activités,
- Il propose des zones d'extension réfléchies prenant en compte les éléments du territoire, la localisation des réseaux, le contour du bourg.

Compte-tenu des évolutions réglementaires, une large partie de la zone NC est traduite en zone N du PLU.

La surface de la zone A est donc plus faible mais correspond précisément aux terres à vocation agricoles et notamment le secteur Av, destiné à protéger l'activité viticole.

Pour le reste, les extensions des zones d'habitat ou d'activités se font principalement au détriment des terres agricoles, toutefois dans une proportion mesurée.

1.4. L'évolution des zones naturelles

La protection des espaces naturels est un objectif majeur pour les élus. Ils contribuent à l'attractivité de la commune en terme touristique, au cadre de vie...

La zone N et ses secteurs couvrent une large surface du territoire communal. Ils permettent d'identifier les secteurs les plus sensibles (zone inondable, glissement de terrain) mais aussi de prendre en compte des besoins spécifiques (implantation d'une déchetterie, secteurs de jardins, maisons isolées dans la zone AOC...).

2. Mesures de préservation et de mise en valeur

2.1. La préservation de la morphologie urbaine

Bien que la réglementation ait été allégée, le PLU conserve la distinction entre le centre « ancien » et les secteurs périphériques « pavillonnaires » (UA/UB).

2.2. L'ordonnancement des zones résidentielles d'urbanisation récentes et futures

Afin de poursuivre un développement raisonné et cohérent, seule une zone 2 AU est délimitée par le PLU.

2.3. La mise en valeur du patrimoine paysager et végétal

Une large partie du territoire est classée en zone N, ou l'un de ses secteurs permettant ainsi de prendre en compte les milieux les plus remarquable, notamment identifiés au travers de la ZNIEFF.

2.4. La prise en compte du risque d'inondation et de mouvements de terrain

Les secteurs les plus sensibles identifiés par les premières études liées au PPR sont recensés par un secteur particulier.

2.5. Prise en compte des flux routiers

La structure du bourg et sa position par rapport à Epernay et les infrastructures routières locales les plus importantes ont conduit les élus à mener une réflexion approfondie sur les déplacements. Cette réflexion se traduit par la délimitation de nombreux Emplacements Réservés, notamment en vue d'un contournement de Mardeuil.

2.6. Pérennisation des activités agricoles et de la zone AOC

L'activité agricole, surtout viticole, est une activité majeure dans la région. Le PLU s'attache à protéger strictement la zone AOC. Par ailleurs, il intègre l'existence de constructions isolées au sein du vignoble en leur permettant quelques adaptations.

Aucune exploitation n'est remise en cause par le projet de PLU.

3. La synthèse de l'impact du PLU

Effets "négatifs" du PLU	Effets "positifs" du PLU
Légère réduction de l'espace agricole	Préservation du cadre de vie
Imperméabilisation des sols	Planification du développement résidentiel
	Développement des activités (agricoles, artisanales et industrielles)
	Prise en compte des flux et circulations
	Prise en compte des paysages et cônes de vues
	Prise en compte des zones à risques
	Respect de la zone AOC
	Protection des boisements et des haies
	Cohérence avec le SCOTER