

ACTE REÇU LE
12 AOUT 2008
PRÉFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.

SOUS-PREFECTURE
11 JUIL. 2008
D'EPERNAY

Commune de
Mardeuil

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

«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 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

PREAMBULE	2
ORIENTATIONS RETENUES	3
1. ASSURER UN RYTHME D'URBANISATION ET DE DEVELOPPEMENT SPATIAL COHERENT	3
1.1. Gérer les extensions vers une urbanisation « économe »	3
1.2. Valoriser la mixité et diversifier l'offre de logement (locatif, vente, individuel, petit collectif)	3
1.3. Conforter son niveau de services et d'équipements	3
2. COHESION URBAINE ET CADRE DE VIE	3
2.1. Préserver l'harmonie du patrimoine bâti	3
2.2. Maintenir les actions d'accompagnement afin de valoriser le cadre de vie :	3
2.3. Identifier et préserver les éléments du « petit patrimoine » (fontaine, croix, loges)	4
3. AGIR EN MATIERE DE CIRCULATIONS, DE TRANSPORTS	4
3.1. Aménager et sécuriser la RD3	4
3.2. Aménager et sécuriser le CVo2 Mardeuil-Cumières	4
4. CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES	4
4.1. Renforcer la zone industrielle existante	4
4.2. Définir une zone à vocation mixte (agricole et artisanale) indépendante de la zone industrielle	4
4.3. Préserver les activités traditionnelles : agriculture et viticulture	5
4.4. Accueillir commerçants, artisans, services... dans le bourg de Mardeuil	5
5. PRESERVER LES PAYSAGES, L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE NATUREL	5
5.1. Valorisation paysagère	5
5.2. Protection de l'environnement et prévention des risques	5
5.3. Aménagements touristiques	5

PREAMBULE

Innovation majeure de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU), le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire.

Le PADD introduit une démarche de projet dans le processus d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en permettant d'exprimer le projet communal sur l'intégralité du territoire.

Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire.

Le PADD se fonde sur les enjeux et les besoins identifiés à l'issue du diagnostic territorial. Il intègre les lignes directrices des différents projets communaux et le cas échéant, reste cohérent avec les documents de planification et d'aménagement qui lui sont hiérarchiquement supérieurs.

Le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la collectivité, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Les grands objectifs communaux correspondent à une volonté de maîtriser le développement communal, favoriser le maintien et la croissance de l'activité économique tout en tenant compte de la proximité d'Epernay, améliorer les conditions d'accès à la commune voire mieux gérer le trafic et préserver l'environnement.

Ces grandes orientations interviendront en complémentarité des politiques communautaires dont Mardeuil est partie prenante.

Elles se traduisent à travers le règlement, les documents graphiques et les orientations d'aménagement du nouveau PLU.

ORIENTATIONS RETENUES

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

Objectifs :

La commune de Mardeuil souhaite un urbanisme maîtrisé afin de se donner le temps d'intégrer les nouveaux arrivants sans remettre en cause fondamentalement ses capacités d'accueil (réseaux, écoles...). Il s'agit 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 :

1.1. Gérer les extensions vers une urbanisation « économe »

- Remplir les terrains encore vides en fonction des réseaux et des équipements existants et leurs capacités actuelles qui plafonneraient la population à 2000 habitants environ,
- Limiter l'étalement urbain en périphérie de Mardeuil dans la continuité du bâti existant. Des extensions éventuelles pourront être réalisées par tranche dans la zone 2 AU prévue à cet effet,
- Appliquer une politique de renouvellement urbain : projet de reconversion d'un espace intra-muros occupé par une entreprise.

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

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.

1.3. Conforter son niveau de services et d'équipements

- Inscrire le projet de déchetterie.
- Prévoir le projet de centre culturel qui pourrait être créé à partir d'une structure existante.
- Projeter la création d'une structure d'accueil pour personnes âgées.
- Projet de réaménagement global du secteur actuel regroupant la place de la Commune de Paris et les terrains de sport situés au Nord, en vue de réaliser des aménagements paysagers et d'accroître la capacité de stationnement automobile.

2. Cohésion urbaine et cadre de vie

2.1. Préserver l'harmonie du patrimoine bâti

Dans le secteur ancien, les possibilités de reconstruire à l'identique et la relative souplesse accordée pour les constructions nouvelles, ne doivent pas empêcher de préserver un aspect architectural extérieur s'harmonisant à l'existant.

Dans la zone d'habitat récent, les possibilités de construire devront tenir compte de la nécessité de préserver une urbanisation suffisamment « aérée », quelle que soit la superficie des parcelles.

2.2. Maintenir les actions d'accompagnement afin de valoriser le cadre de vie :

La commune souhaite poursuivre ses actions : plantations d'arbres, fleurissement, (ré)aménagement et traitement des espaces publics...

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

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.

3. Agir en matière de circulations, de transports

Objectifs :

Les problèmes de la circulation routière, tant dans le village (vitesse excessive, stationnement...) que pour les artères drainant un fort trafic (RD3, CVo2), devront continuer à faire l'objet de recherches de solutions adaptées sécurisant les circulations douces. (Cheminement piéton, circulation cycliste, etc.)

Orientations :

3.1. Aménager et sécuriser la RD3

La RD3 est une voie très passante et la plus accidentogène du département. Véritable coupure entre le village et les coteaux.

Plusieurs pistes de réflexion ont été envisagées :

- Prévoir des traversées piétonnes sécurisées pour relier les 2 rives de la RD3 (entre les coteaux et le village) avec îlots de sécurité,
- Modérer la vitesse sur le RD3, en particulier en aménageant aux 2 extrémités de la voie, des giratoires qui ralentiront les véhicules, faciliteront la circulation des engins viticoles ayant à la traverser et permettront notamment aux poids lourds engagés sur un mauvais itinéraire, d'effectuer un demi tour.

3.2. Aménager et sécuriser le CVo2 Mardeuil-Cumières

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.)

4. Conforter les activités économiques

4.1. Renforcer la zone industrielle existante

- Offrir du foncier permettant tous les types de parcelles afin d'accueillir petites et grosses entreprises. (définition d'une zone 1AUF à l'ouest de la zone actuelle).
- Requalification d'une friche industrielle située le long de la voie ferrée en zone 1 AUF à l'Est de la zone actuelle.

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

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

- Créer au Nord du CD 401, à l'entrée Ouest du village, le long de la RD3, une zone à vocation mixte qui permettrait l'installation des activités artisanales et viticoles ou agricoles.
- Prévoir des réserves foncières au Nord et au Sud de la RD3, l'aménagement de la partie Sud étant conditionné au non-reclassement de ce secteur en zone AOC, avant 2017,
- Parallèlement, les activités les plus nuisantes sont interdites dans le village.

4.3. Préserver les activités traditionnelles : agriculture et viticulture

- Préserver la pérennité paysagère des coteaux viticoles (définition d'un secteur Av reprenant en partie l'AOC) et les étendues agricoles afin de préserver la pérennité paysagère, mais aussi économique de ces activités.
- Prendre en compte la possible diversification de l'activité agricole (agro-tourisme / agro-alimentaire).
- Permettre le maintien de l'activité horticole par le classement approprié des terrains et la prise en compte du développement éventuel de l'activité.

4.4. Accueillir commerçants, artisans, services... dans le bourg de Mardeuil

Le commerce local reste assez pauvre compte tenu de la proximité d'Epernay. Pour revitaliser le petit commerce, la commune agira pour accueillir et faciliter l'implantation de nouvelles offres de proximité dans le centre du village.

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

5.1. Valorisation paysagère

- Préserver les cours d'eau (Marne,) et les milieux associés.
Veiller à la qualité de l'eau, assurer la diversité floristique et maintenir les équilibres écologiques.
- Pour préserver le caractère du vignoble et son environnement, seule l'extension limitée des constructions actuelles situées dans ce secteur sera autorisée (création d'une zone Nv) Toute construction nouvelle y sera donc interdite, y compris dans les zones Av et N. »

5.2. Protection de l'environnement et prévention des risques

- S'assurer de la permanence de la prise en compte de l'environnement et des paysages dans chaque action
- Gérer les risques naturels connus liés à la zone inondable de la Marne (classement en secteur Na et Ni) et les risques ponctuels de mouvements de terrains (classement en Nr),
- Se conformer aux obligations légales et règles en matière de gestion de l'environnement : loi sur l'eau, sur les déchets, sur l'air...

5.3. Aménagements touristiques

Afin de sécuriser les circulations douces, (piétons, cyclistes, etc.) la commune souhaite réaliser une piste cyclable parallèle au CVo2, qui pourra se connecter dans le futur aux aménagements envisagés pour les bords de la Marne.

Des aménagements et repérages seront à réaliser pour favoriser la circulation touristique pédestre et cycliste dans le vignoble de la commune.

Commune de Mardeuil Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

