



Maître d'ouvrage :
Commune de Mareuil-le-Port
24 avenue Hubert-Pierson
51700 MAREUIL-LE-PORT
Tél. (03) 26 58 30 94
mairie.mareuilleport@wanadoo.fr
www.mareuilleport.fr



Assistant à maîtrise d'ouvrage :
VICUS Urba
9 / 11, Place Bernard-Stasi
51200 ÉPERNAY
Tél. (03) 26 51 07 08
www.vicusurba.fr



Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

PLU approuvé par la délibération du 3 février 2026

Le Maire,
Olivier VEAUX



Révision générale	Révision allégée	Modification	Modification simplifiée

Sommaire

➔ DE QUOI S'AGIT-IL ?	3
➔ CADRAGE RÉGLEMENTAIRE	3
➔ LE CONTENU DU PADD	5
➔ COMMENT EST-IL ÉLABORÉ ?	5
➔ QUELLE EST SA FORCE JURIDIQUE ?	6
➔ QUELQUES MOTS SUR LE TERRITOIRE ACTUEL	6
1. LES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET D'URBANISME	6
2. LA POLITIQUE D'HABITAT	7
3. LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	9
4. LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE	9
5. LA MAÎTRISE DES RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES	10
6. LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL	10
7. LES ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE TRANSPORT ET DE DÉPLACEMENT	11
8. LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES	12
9. LA POLITIQUE EN MATIÈRE DE LOISIRS	12
OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE NATUREL ET AGRICOLE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	13

➔ De quoi s'agit-il ?

Avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU), **c'est une nouvelle page de l'aménagement de la commune qui s'écrit**. Ce présent document formalise les grandes lignes de notre projet politique pour les prochaines années.

À travers ce document prospectif **s'ébauche une stratégie d'aménagement et d'actions globale et cohérente**, à la fois ambitieuse, mais aussi pragmatique vis-à-vis du contexte local. Ces orientations ont vocation à améliorer le quotidien en proposant des solutions à courts, moyens et longs termes.

Fédérateur, ce projet doit contribuer à mobiliser l'ensemble des acteurs du territoire, en répondant aux principes de développement durable qui inscrivent le PLU dans des objectifs plus lointains que sa propre durée.

À travers l'élaboration du PLU, **il ne s'agit plus uniquement de gérer l'utilisation des sols**, mais de développer un projet pour le territoire communal, alors que la lutte contre l'étalement urbain et le mitage (grignotage des espaces naturels et agricoles par la présence d'habitation dispersée) des espaces naturels devient un enjeu majeur.

Élément central du PLU, le PADD expose de façon claire et accessible les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme. Le PADD **constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement** que la commune engage.

Il convient de réfléchir aux contours du territoire, aux lieux de vie des habitants, mais également à son positionnement au sein du territoire ouest-marnais et sur la Route Touristique du Champagne au sein de la Vallée de la Marne.

Le présent document s'appuie sur les éléments fondamentaux du diagnostic. Les orientations décrites ci-après répondent à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés. Le PADD rassemble les grandes orientations relatives à l'organisation et l'aménagement de la commune, constituant ainsi un véritable **projet de territoire durable**.

➔ Cadrage réglementaire

[Extrait des dispositions réglementaires entourant le PADD :](#)

[Article L101-1 \(Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.\) :](#)

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

[Article L101-2 \(Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 192\) :](#)

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

L'article L 151-5 du code de l'urbanisme (**Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 194 (V)**) indique les missions dévolues au PADD.

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;**

2° Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables **fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

Se reporter aux conditions d'application prévues à l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021. »

Cet article sert de trame à la rédaction du PADD. Ces orientations sont développées de manière contextualisée et transversale, afin de répondre aux enjeux déterminés à l'échelle communale. Des thématiques complémentaires, non explicitement citées par cet article du Code de l'Urbanisme, sont également traitées, tel le développement touristique, qui tient un rôle majeur dans le dynamisme du territoire rural.

Article L151-8 (Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.):

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles [L. 101-1](#) à [L. 101-3](#). »

➔ Le contenu du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit les objectifs et les ambitions communales **ayant des impacts sur un lieu de vie plus large que les simples limites administratives** de Mareuil-le-Port.

Le PADD doit se construire sur la base d'un **dialogue partenarial** avec les différents partenaires concernés et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible via le processus de concertation publique.

Le PADD, dans sa rédaction, reprend la trame fixée par le code de l'urbanisme et notamment son article L 151-5. Les orientations retenues dans ce présent document pourront faire l'objet d'une transcription graphique sous forme de schéma, il ne s'agit pas dans ce document de localiser les projets précisément, mais d'illustrer les grandes orientations.



Il est important de préciser que **les orientations du PADD ci-après ne sont pas hiérarchisées**, elles trouveront différentes traductions dans l'espace et dans le temps via les divers outils du PLU.

➔ Comment est-il élaboré ?

Cette version du PADD est le fruit de multiples échanges : réunion de travail avec la commission PLU, avec le conseil municipal pour définir les priorités du territoire. **Le PADD doit être considéré comme un document évolutif**, support aux débats qui vont avoir lieu dans le conseil municipal.

Phase 1 : Traitement du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement permettent d'identifier les **besoins et problématiques actuels de l'ensemble du territoire de la commune**. Ils servent de **base de dialogue**.

Phase 2 : Ambition politique et formulation de principes d'aménagement

Au regard de ces besoins et problématiques, et des prévisions économiques et démographiques, **la commune a effectué des choix** concernant le développement actuel et futur pour son territoire.

Phase 3 : Finalisation du projet global de territoire

Les débats et échanges ont permis de **faire « mûrir » le projet** et de le rendre fécond. Le PADD traduit les orientations générales choisies par la commune.

➔ Quelle est sa force juridique ?

> Un document indirectement opposable, mais clarifiant les objectifs de la commune

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables **n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, MAIS** le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (qui eux sont opposables) doivent traduire le projet global de la commune (contenu dans le PADD).

Pour lui donner toute sa « force juridique », le législateur a prévu de renforcer l'incidence du PADD sur les autres documents du PLU. En effet, **le règlement est fixé « en cohérence » avec les objectifs du PADD**. Le règlement du PLU constitue donc la traduction règlementaire et spatiale du PADD.

Par ailleurs, le PADD, à travers le débat qui sera porté au sein du Conseil Municipal, vise à clarifier les ambitions et les orientations d'aménagement. En cela, le PADD doit constituer un véritable projet politique pour la commune.

➔ Quelques mots sur le territoire actuel

Avec environ 1 157 habitants en 2019 selon l'INSEE, la commune de Mareuil-le-Port se présente comme un **territoire résidentiel et avec un bassin d'emploi conséquent (zone d'emploi d'Épernay)**, doté d'un **cadre de vie agréable**, avec un bourg-centre en ayant limité son étalement urbain du fait de sa position entre les coteaux viticoles et la vallée du Flagot et de la Marne. Au carrefour de plusieurs territoires et sur la Route Touristique du Champagne au sein de la Vallée de la Marne, la commune a connu un **développement grâce à ses nombreuses ressources** :

- **Agricoles** : les terres de cultures et le vignoble (AOC Champagne) ;
- **Naturelles** : les massifs forestiers de Mareuil-le-Port au sommet du coteau, les autres massifs, la ripisylve ;
- **Patrimoniales** : de l'architecture religieuse à l'architecture viticole, des fermes traditionnelles aux maisons paysannes, ...
- **Économiques** : les activités économiques, le tissu commercial local bien d'autres activités encore ;

- **Touristiques** : à la découverte du territoire champêtre, du patrimoine immatériel, ses hébergements, ses services locaux de proximité, ses manifestations et activités touristiques ...

Aujourd'hui, **l'enjeu** pour la commune est de **conforter son attractivité et la qualité de son cadre de vie en valorisant ses spécificités, notamment architecturales, patrimoniales, touristiques et paysagères**. Soucieuse de répondre aux besoins des générations actuelles et futures, de soutenir le développement économique et de préserver son patrimoine environnemental, la commune souhaite inscrire son projet de territoire dans une dynamique de Développement Durable.

1. Les politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

Orientation n°1.1. Renforcer l'attractivité de la trame villageoise en améliorant la qualité du cadre de vie

Prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine (densification) et permettre le renouvellement du tissu urbain (reconquête des friches et des dents creuses).

Orientation n°1.2. Maintenir l'identité du territoire

Promouvoir un urbanisme de qualité (architecturale et paysagère), respectueux des sites et des identités du territoire pour les zones d'habitation comme pour les zones destinées à l'activité économique.

Maîtriser l'urbanisation afin de préserver l'ambiance villageoise qui est un atout pour le territoire et pour le cadre de vie.

Orientation n°1.3. S'appuyer sur les équipements existants

Ancrer le projet sur les équipements et les trames (sociale, viaire, vertes et bleue) qui structurent le territoire.

Favoriser les projets (logements, services, activités) au sein des secteurs urbanisés et avec des réseaux en capacité afin de limiter les extensions périphériques.

Accueillir de nouveaux équipements publics répondant à des besoins quotidiens (ex. projet de caserne de pompiers, ateliers municipaux, extension de la déchetterie, renouvellement de la station d'épuration, etc.)

Orientation n°1.4. Par la diminution de la demande en énergie primaire et le développement des énergies renouvelables

Encourager le développement des énergies renouvelables. Il s'agit notamment de respecter à minima de la réglementation thermique et/ou environnementale en vigueur, en mobilisant le large panel de solution disponible : les pompes à chaleur, la filière bois-énergie, le photovoltaïque, le solaire thermique, l'éolien, la méthanisation, l'énergie hydraulique, la géothermie, ... Ces dispositifs de production d'énergies renouvelables devront s'inscrire dans leur environnement et notamment s'insérer dans le paysage.

Inciter le déploiement d'une architecture contemporaine et faible consommatrice d'énergie.

Favoriser le déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

2. La politique d'habitat

Mareuil-le-Port connaît un déclin démographique significatif entre 2009 et 2019. Ce déclin est essentiellement par manque d'une offre de logements abordables ou décents sur le marché, sa population est de 1 157 habitants en 2019. Ce déclin démographique et le solde migratoire négatif ne permettent pas d'envisager un renouvellement suffisant des actifs et donc de conserver une viabilité de l'ensemble du territoire tant pour entretenir son patrimoine que pour permettre d'y maintenir voir installer les équipements et services nécessaires à la population.

Il s'agit de maintenir la vie locale. La commune doit prévoir le maintien du niveau de population actuelle, le renouvellement de la population vieillissante et l'accueil de nouvelles populations. La municipalité travaille quotidiennement sur la notion d'attractivité avec pour objectif le maintien de sa population et l'accueil de nouvelles familles. Compte tenu du vieillissement important de la population, le Plan Local d'Urbanisme doit permettre aux jeunes du territoire de pouvoir y rester et doit veiller à favoriser l'installation de nouveaux actifs.

Orientation n°2.1. Répondre aux besoins en logements par une production ambitieuse, mais réaliste et équitablement répartie

Mettre en place un scénario de développement en fonction des besoins et de l'armature territoriale.

Accueillir entre 2012 et 2035 environ 135 habitants supplémentaires (dont 46 habitants par le biais de la construction de 21 logements réalisés entre 2012 et 2019). Le point mort (renouvellement de la population et maintien de la population) ne traduit pas d'augmentation de population.

Orientation n°2.2. Diversifier la production de logements pour couvrir les besoins de tous, aux différentes étapes de la vie

Ajuster la production de logements pour couvrir l'ensemble des besoins de la population et proposer une gamme diversifiée tant en termes de tailles de logement qu'en termes de types de logement, individuel ou collectif.

Orientation n°2.3 - Par la densification des villages via la réappropriation des espaces urbains non bâtis (dents creuses)

Optimiser les espaces déjà urbanisés : ceux qui se prêtent le mieux à une densification ou au renouvellement urbain, sans altérer le bourg et le cadre de vie, par une mobilisation des dents creuses.

Préserver l'image du centre ancien notamment par le biais de réhabilitations cohérentes en mobilisant les anciennes fermes et les logements vacants.

Favoriser la mixité fonctionnelle en permettant à minima, voire en encourageant la cohabitation entre les activités résidentielles et les activités tertiaires et artisanales / équipements.

Orientation n°2.4 - Par le développement raisonné de l'habitat

Le projet de PLU est construit sur une projection entre 2019 et 2035 en prenant en compte les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région d'Épernay qui a construit son projet de développement sur la période 2012 à 2035. Le T0 du Schéma de Cohérence Territoriale est donc son approbation c'est-à-dire 2019. Il convient donc de faire un calcul du besoin en logements entre 2012 et 2035 tout en prenant en compte les logements réalisés à Mareuil-le-Port entre 2012 et 2019 (21 logements selon l'INSEE). Les choix retenus dans le PLU visent à répondre à deux objectifs majeurs :

1. Une nécessité communale (point mort) :

- **Tenir compte du desserrement des ménages et du renouvellement du parc ancien pour maintenir à minima le nombre d'habitants actuel** (point mort) en assurant la production de 48 nouveaux logements à l'horizon 2035 ;
- **Tenir compte du renouvellement du parc ancien**, habituellement 0.1% du parc se renouvelle tous les ans, soit 14 logements entre 2012 et 2035 ;
- **Tenir compte des variations entre les résidences secondaires et des logements vacants avec 36 logements (12 résidences secondaires en plus et 48 logements vacants en moins.** La commune ambitionne de réduire de 50% le nombre de logements vacants en 2035 par rapport au chiffre recensé selon l'INSEE en 2012. Ces 36 logements viennent donc en déduction du besoin) ;

Le maintien de la population actuelle du territoire est un objectif prioritaire et minimum à atteindre. La stabilité du poids de population est une condition nécessaire pour maintenir le tissu économique et social et favoriser son développement. **Le calcul du point mort entre 2012 et 2035 s'exprime de la manière suivante :** desserrement des ménages (2012-2035) + renouvellement du parc ancien (2012-2035) + variation des résidences secondaires et logements vacants (2012-2035)

$$= 48 + 14 + (-36)$$

$$= 26$$

Ainsi, la création de 26 logements serait nécessaire de 2012 à 2035 pour assurer le maintien du poids de population sur la commune, soit 1,5 logement en moyenne par an.

2. Une ambition communale : Renouveler la population et accueillir de nouveaux habitants (croissance démographique de 0,49% / an entre 2012 et 2035) soit 40 logements à l'horizon 2035.

En 2035, selon les objectifs du PLU (issus du SCoT), la population municipale serait de 1 320 habitants avec 75 logements créés entre 2012 et 2035. Parmi ces 75 résidences principales en plus, 35 seront uniquement pour satisfaire le point mort (pas d'augmentation du nombre d'habitants).

Ainsi, les 40 logements (ambition communale) représentent environ 86 habitants supplémentaires entre 2012 et 2035.

3. Tenir compte du besoin déjà satisfait sur la période 2012-2019 puisque le T0 du PLU fait référence au T0 du SCoT de la Région d'Épernay. Ainsi il convient de retrancher du besoin les logements réalisés entre 2012 et 2035 puisque ceux-ci étaient compris dans le calcul du besoin en logement du SCoT. Selon l'INSEE 21 logements ont été créés entre 2012 et 2035 à Mareuil-le-Port. Sur le pôle d'irrigation de la Communauté de Communes des Paysages de la Champagne (CCPC) ce sont 128 logements au total qui ont été créés sur les 7 communes soit 18 en moyenne par commune.

OBJECTIFS DU PLU EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Besoin en logement = Point mort entre 2012 et 2035 + Ambitions communales entre 2012 et 2035 - Besoins satisfaits entre 2012 et 2019

$$= 26 + 40 + (-21)$$

$$= 45 \text{ logements à créer entre 2019 et 2035}$$

La production de logement est estimée à 45 logements, 18 (40%) d'entre eux peuvent être obtenus à l'intérieur du tissu urbain, et 27 logements (60%) seront obtenus via un processus d'extension urbaine environ.

3. La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

Le territoire se caractérise par une diversité de milieux naturels reconnus pour leur intérêt écologique pour la faune et la flore. Parce qu'ils contribuent à **la qualité du cadre de vie et à l'identité rurale du territoire**, leur protection sera assurée à travers le plan local d'urbanisme.

La reconquête des paysages s'avère nécessaire de manière à **préserver l'équilibre entre les espaces naturels, forestiers et agricoles**, et les espaces bâtis. L'entretien du paysage est l'affaire de tous. L'agriculture, avant tout considérée comme un pilier de l'activité économique, fabrique également les paysages de qualité.

Les **continuités écologiques** sont composées de réservoirs de biodiversité, reconnus pour leurs qualités écologiques, et de corridors qui relient les réservoirs entre eux et qui permettent aux espèces animales et végétales de circuler.

De par sa position au sein de la Vallée de la Marne, **la commune a un rôle particulier à jouer dans la préservation des corridors terrestres et aquatiques** qui assurent un rôle déterminant de continuités écologiques.

Orientation n°3.1. Par l'affirmation des potentialités agricoles et naturelles

Maintenir une place importante à l'agriculture en limitant au strict nécessaire (besoin en logement) l'extension urbaine et le mitage de l'urbain au sein des zones de cultures et d'élevage.

Protéger la viticulture, composantes de l'identité communale, sur l'ensemble des communes concernées.

Limiter l'artificialisation progressive des sols détruisant des espaces à fortes valeurs agronomiques ou des espaces de respiration.

Orientation n°3.2. Assurer des continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité

Freiner la fragmentation des corridors par l'urbanisation ou les infrastructures de transport.

Conforter la nature en ville et au sein des espaces agricoles, sous toutes ses formes, pour faciliter le déplacement des espèces au sein de la commune.

Orientation n°3.3. Mettre l'eau au cœur des préoccupations d'aménagement

Mettre en valeur la ressource en eau et les éléments identitaires de la Trame Bleue.

Préserver les zones humides notamment celles recensées lors des campagnes de 2018 et de 2024. Elles participent à l'équilibre écologique et hydrologique des bassins versants aussi bien par leur capacité de filtration des eaux, leur rôle épurateur et leur accueil de la biodiversité.

Encourager la réutilisation des eaux de pluie pour des usages autres que domestiques.

4. Les éléments de paysage

Orientation n°4. Par la valorisation des paysages locaux

La commune souhaite œuvrer à la préservation des singularités paysagères du territoire. Il s'agit de préserver des espaces de vie attractifs, tant pour les habitants que pour les personnes extérieures qui transitent par le territoire.

Valoriser le patrimoine végétal des villages comme les arbres remarquables, les espaces verts et boisés, les milieux humides, ... À ce titre l'ensemble des arbres remarquables de la commune sont recensés en élément remarquable.

Préserver des ceintures vertes cohérentes autour de la trame villageoise. Les ceintures vertes sont des zones tampons composées de terres agricoles ou de milieux naturels (par exemple : les fonds de parcelles plantées, les vergers, ...).

Créer une ambiance végétale, en préconisant dans les opérations d'aménagement de traiter le volet paysager.

Mettre en valeur le point de vue paysager « la Fortelle » avec l'aménagement de celui-ci donnant sur les coteaux champenois de Mareuil-le-Port. Ce point de vue pourrait être aménagé pour accueillir des événements récurrents ou pour créer une véritable halte pour les promeneurs.

Mettre en valeur les entrées de ville et les points de vue paysagers sur la trame villageoise.

5. La maîtrise des risques, pollutions et nuisances

Orientation n° 5. Par une préservation de la santé publique

Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et nuisances : prendre en compte le relief et les risques naturels et technologiques dans les choix d'urbanisation.

Prendre en compte les espaces tampons entre les zones résidentielles et secteurs d'activités ou agricoles.

Réduire les émissions de gaz à effet de serre : implantation des activités industrielles, favoriser la végétalisation des abords des voies, le développement de cortèges végétaux (haies, boisement, mares, ...).

Préserver les ressources en eau et œuvrer pour la gestion des eaux pluviales.

6. Le développement économique et l'équipement commercial

Le tissu économique fait vivre les ménages, il s'agit de réfléchir au développement de l'économie de demain, durable et locale. Le soutien aux entreprises locales et à la création d'emplois est l'un des piliers du projet de la commune, qui a la volonté de faire connaître la diversité du tissu économique local et d'offrir des conditions d'accueil de qualité aux entrepreneurs.

Orientation n°6.1. Accompagner et favoriser l'évolution de l'agriculture et de la viticulture

La commune souhaite conforter l'image que représentent l'agriculture et la viticulture afin de conserver le poids de ce secteur dans l'économie locale.

Garder une importante partie du territoire en zone agricole favorisera l'entretien des paysages locaux et donc à la sauvegarde du cadre de vie champêtre (principal atout du territoire).

Soutenir l'activité agricole et viticole, en répondant aux besoins d'implantation des exploitations agricoles et leurs équipements.

Maintenir des îlots de productions cohérents et préserver des accès aux exploitations et aux parcelles agricoles afin de garantir la viabilité des exploitations.

Laisser la possibilité à l'activité agricole (au sens large) de se diversifier (agritourisme, commerce à la ferme, réseau de circuits-courts, ...).

Orientation n°6.2. Accompagner les activités existantes

Favoriser le maintien et soutenir le développement des entreprises.

Assurer une mixité fonctionnelle entre les activités et l'habitat.

Favoriser le développement économique.

Affirmer la présence d'équipement d'envergure sur le territoire.

Orientation n°6.3. Faire connaître le tissu économique local

Prendre en compte la filière bois, gérant durablement la ressource et diversifiant les usages (économiques, récréatif, écologique, ...)

Considérer le besoin en foncier pour permettre des extensions ou des implantations économiques, connues ou futures.

Orientation n°6.4. Conforter la dynamique communale en termes de commerces et de services de proximité

Préserver et renforcer l'offre de commerces, de services et d'équipements de proximité pour répondre aux besoins quotidiens.

Promouvoir un cadre de vie agréable en préservant et en développant les équipements de qualité sur le territoire.

Encourager les initiatives mettant en œuvre les principes d'économies circulaires aussi bien issues d'initiatives privées que et/ou publiques.

Orientation n°6.5. Promouvoir le territoire par le tourisme

La commune bénéficie d'une situation stratégique, et d'une histoire riche. Le territoire dispose de nombreux atouts : des paysages naturels et authentiques, un patrimoine riche ; ainsi qu'un patrimoine bâti traditionnel.

Faire connaître le potentiel existant auprès des habitants et des visiteurs. En valorisant les ressources locales telles que le patrimoine bâti remarquable et la grande diversité des paysages (urbain, naturel et agricole).

Affirmer les potentialités et les structures touristiques du territoire par la communication sur l'offre de tourisme, de loisirs et d'hébergement existant, sur l'évènementiel.

Développer le tourisme vert, par exemple les activités de plein air, les aménagements autour des sites naturels et d'un réseau de mobilité douce en complément de la voie verte existante.

Développer les circuits touristiques, par exemple en mettant en lumière les principaux points d'intérêts du territoire et en créant des circuits de découverte thématiques (gastronomie, patrimonial, environnemental, ...).

Adapter les conditions d'accueil de la clientèle touristique, s'accompagnant d'un développement de l'offre d'équipements, d'hébergement et de services à vocation touristique.

Créer les conditions pour développer les liens entre l'agriculture et le tourisme, par exemple le tourisme à la ferme, la découverte du terroir, des produits locaux, ...

7. Les orientations en matière de transport et de déplacement

Les ménages et les actifs de la commune sont **extrêmement dépendants de l'automobile** pour pallier le manque de transports en commun (uniquement dévolus au transport scolaire et transport à la demande). Le principal enjeu du territoire en matière de déplacement est de **favoriser les déplacements alternatifs à la voiture** dans un territoire où l'offre de transport en commun serait difficilement viable. La grande majorité des ménages possèdent au moins 2 véhicules pour pouvoir se rendre sur 2 lieux de travail différents.

Orientation n°7.1. Maintenir les efforts de déplacements plus sécurisés (piétonniers et motorisés)

Poursuivre les aménagements routiers sécuritaires, notamment sur les rues très circulantes et longilignes, ou près des équipements recevant du public.

Prévoir des aménagements de modération de la vitesse compatibles avec la circulation des engins agricoles et viticoles.

Tout projet d'urbanisation d'ensemble doit **prévoir un ou plusieurs accès sécurisés**, notamment le long des grands axes, favorisant ainsi le ramassage des déchets et les manœuvres des véhicules d'incendie et de secours.

Lorsqu'une opération d'aménagement nécessitera **la réalisation d'un accès sur axe routier important**, il conviendra de **respecter des distances de visibilité suffisantes** afin de sécuriser les manœuvres ou les traversées de la voie.

Orientation n°7.2. Favoriser les circulations douces

Développer les déplacements non motorisés par des liaisons piétonnes et/ou cyclistes entre les secteurs résidentiels, les équipements / commerces et les cœurs de village.

Protéger et développer les cheminements doux (circuits de randonnées piétonniers ou cyclables balisés ou non) sur les communes et assurer leur continuité vers les communes limitrophes.

Orientation n°7.3. Poursuivre la requalification des entrées de ville

Être bien dans son village, c'est aussi y être en sécurité. **Les entrées de village méritent une attention dans leur traitement paysager et sécuritaire**, dans leur rôle de « ralentisseur naturel » des véhicules (effet de porte ou d'entonnoir). Le traitement des entrées de ville participe à l'attractivité globale de la commune.

Orientation n°7.4. Offrir une bonne irrigation des commerces

Offrir la possibilité aux ménages et à la clientèle touristique de « consommer local », en valorisant les espaces publics, en créant un véritable parcours piétonnier. Il est donc nécessaire de réfléchir à l'offre de stationnement pour se rendre dans les commerces et services de proximité plus facilement.

Orientation n°7.5. Développer les transports collectifs ou les rendre efficaces

Privilégier l'utilisation de modes de transport collectifs / partagés et d'accompagner les nouvelles pratiques de déplacement telles que le co-voiturage, **afin de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre** induites par les déplacements motorisés individuels.

Favoriser le développement du covoiturage et du transport à la demande pour les déplacements quotidiens afin de prendre en compte les déplacements domicile-travail sur des sites existants tels que les aires de stationnement, les places publiques ou aménagées sur de nouveaux emplacements visibles et sécurisés.

Orientation n°7.6 Prévoir systématiquement, pour les nouvelles constructions, un stationnement en domaine privé

Le stationnement **des constructions neuves doit correspondre** aux besoins des nouvelles constructions (habitat, activité, équipement public, ...).

8. Le développement des communications numériques

Orientation n°8. Encourager la réalisation d'une bonne desserte numérique pour la population et les activités

L'avènement de l'ère numérique sur les dix dernières années a imposé de nouveaux standards, notamment avec l'apparition des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC).

Regrouper l'urbanisation et en favorisant la compacité à l'étalement urbain des villages, la politique de l'habitat menée par la commune va faciliter le déploiement de la fibre optique en réduisant le linéaire de réseau à installer.

Anticiper les besoins en nouvelles technologies de l'information et en prévoyant l'accès au réseau numérique.

Réduire la fracture numérique en ayant un raccordement très haut débit à moyen terme afin d'accroître l'attractivité du territoire (ménages et entreprises).

9. La politique en matière de loisirs

Orientation n°9.1. Capitaliser sur le patrimoine local pour développer les itinéraires de promenades et de randonnées

Les caractéristiques rurales du territoire ont fait émerger de nombreux lieux de promenades

Faire la promotion des promenades à la découverte des paysages emblématiques des coteaux champenois et de la Vallée du Flagot et de la Marne à Mareuil-le-Port.

Orientation n°9.2. Promouvoir le sport nature

Créer des interactions et développer des flux entre la trame villageoise et son hameau. Leurs activités se complètent, des circuits peuvent être organisés pour promouvoir le territoire.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole et de lutte contre l'étalement urbain

Rappel des enjeux : maîtriser la consommation foncière

Quoiqu'en nette diminution par rapport aux décennies précédentes (vague de lotissement des années 1970 et 1980), la consommation foncière reste un enjeu fort. L'artificialisation des terres agricoles en 2016 est de 60 000 hectares soit 67 fois la superficie de Mareuil-le-Port.

Chacun à son échelle doit trouver un équilibre entre la pérennisation des espaces naturels et agricoles et le développement économique et démographique de la commune.

La commune entend mettre en œuvre un projet d'aménagement et de développement durables économe en foncier, en réduisant l'artificialisation des sols par unité de construction observée sur la décennie précédente. Entre 2007 et 2017, l'artificialisation des sols s'élève à 16 338 m² pour 9 ménages de moins, l'augmentation de la vacance existe le phénomène d'artificialisation (source : CEREMA - commune - analyse des permis de construire).

Il convient de réduire la consommation foncière moyenne à des fins urbaines pour préserver cette ressource essentielle que sont les sols et prévoir les besoins des générations futures.

Orientation n°1 : développer en priorité les espaces dans l'enveloppe urbaine

Donner la priorité à la densification du tissu urbain existant plutôt qu'aux extensions urbaines. Le développement de nouveaux modes d'habitat contribue à l'attractivité des villages et donc lutte contre l'étalement urbain.

Limiter la consommation d'espaces agricoles en n'ouvrant à l'urbanisation que des terrains en limite urbaine dans le respect du scénario de développement établi.

Orientation n°2 : optimiser les capacités constructibles du territoire

Les enveloppes constructibles sont estimées au regard de densités observées et des seuils de densité vivable en milieu rural, dans le respect de la qualité de vie des habitants. Ces **densités peuvent être adaptées** selon la typologie du tissu urbain, le contexte paysager, la concentration en équipement, la préservation de la biodiversité, la faisabilité technique, le foncier, ...

Concernant les espaces en extensions urbaines (zone 1AU), les objectifs de densité brute (VRD inclus) sont les suivants : 18 logements par hectare. Par densité brute, on comprend les voiries, réseaux, espaces de convivialité ou de gestion environnementale liés à l'espace aménagé. Ces densités constituent des moyennes, à l'échelle de la commune, afin d'adapter les différents secteurs de projet aux contraintes topographiques, morphologiques ou techniques.

Orientation n°3 : la définition d'une enveloppe urbaine à ne pas dépasser

Quelques chiffres clés :

- 1 157 habitants en 2019 (1 185 habitants en 2012) ;
- 2,19 personnes par ménage en 2019 (2,35 en 2012) ;
- 80 logements vacants en 2019 (95 en 2022).

En croisant les orientations de la politique d'habitat et ceux pour modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'étalement urbain, concernant les zones de développement à vocation résidentielle, l'objectif est de ne pas dépasser une surface en extension urbaine de 2 hectares sur la période 2019-2035 (parcelle ZK 0001 et OAP 3). Des secteurs à l'intérieur du tissu urbain seront inscrits dans le PLU mais ne représente pas d'extension urbaine (OAP 1 et OAP 2) pour 1,1 hectare environ.

Orientation n°4 : satisfaire les besoins en foncier économique en limitant la consommation foncière

Le positionnement géographique sur le grand territoire en tant que pôle d'irrigation sur le SCoT fait que la commune souhaite pérenniser les activités existantes et permettre leur développement.

Afin de maîtriser le développement des zones à vocation économique (y compris viti-vinicole), l'objectif chiffré est de limiter l'extension urbaine à 2,66 hectares.