



**N A N C Y**  
COUR BONSECOURS  
258, Av. DE STRASBOURG  
5 4 0 0 0 N A N C Y  
TEL 03 83 85 60 60  
FAX 03 83 85 60 69

*Vu pour être annexé à la délibération N°.....  
du Conseil Municipal de MAREUIL-SUR-AY  
en date du .....  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme  
Le Maire,*

1 a

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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

# SOMMAIRE

I. Rappel des textes

II. Orientations d'urbanisme et d'aménagement de la commune

**LES OBJECTIFS** .....5

**LES ACTIONS** .....7

1. La préservation de la qualité du cadre de vie .....7

    Le centre .....7

    Le cadre paysager .....7

2. La réalisation et le développement de pôles d'emplois et d'activités .....8

    Développement d'une zone d'activités: (projet communautaire) .....8

    Développement du commerce de proximité : .....8

    Développement touristique: .....8

3. L'urbanisation future de la commune pour favoriser l'accueil de  
nouveaux habitants.....9

    Urbanisation.....9

    Services et équipements .....9

4. Les liaisons inter-quartiers et la circulation..... 10

    Requalification des axes structurants : ..... 10

    Les liaisons douces..... 10

5. Orientations générales en matière d'environnement ..... 11



## I. Rappel des textes :

Article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme (décret n° 2004-531 du 09 juin 2004)

« **Le projet d'aménagement et de développement durable définit**, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 (décentralisation, équilibre, non discrimination, gestion économe du sol, protection des milieux, sécurité et salubrité publique, rationalisation de la demande de déplacement) et L. 121-1 (principe d'équilibre, principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, principe de respect de l'environnement), **les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.** »

Le projet d'aménagement et de développement durable peut, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir des actions et des opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

## II. Orientations d'urbanisme et d'aménagement de la commune :

Dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenus par la commune de MAREUIL-SUR-AÏ, tout en préservant la qualité de vie quotidienne et l'environnement, se déclinent selon les dispositions de l'article R. 123-3.

Les orientations générales définies pour l'aménagement et le développement de la commune prennent en compte les données issues du diagnostic territorial et énoncent les grands choix de développement durable pour la commune.



## LES OBJECTIFS

Le présent projet d'aménagement et de développement durable de Mareuil-sur-Aÿ est étudié simultanément avec celui de la commune limitrophe de Aÿ afin d'avoir une cohérence parfaite entre les projets des deux communes et avoir une réflexion globale sur le développement futur de ce territoire.

### *Orientations générales d'urbanisme et d'aménagement des deux communes :*

Aÿ et Mareuil-sur-Aÿ constituent une seule et même agglomération lovée entre le canal parallèle à la Marne et la plaine inondable côté sud et le territoire viticole classé en AOC sur les coteaux.

Les possibilités d'extension de l'urbanisation des deux communes sont plus que limitées.

Sur Aÿ, l'ensemble des potentialités d'urbanisation a été utilisé à l'exception d'un secteur qui nécessite, pour être urbanisé, des travaux de mise hors crue.

Sur Mareuil-sur-Aÿ, il reste quelques rares enclaves entre l'agglomération et le vignoble, qui permettront un ultime développement des zones d'habitat, et à l'est, entre le vignoble et la voie de contournement, un espace qui pourrait accueillir des zones d'activités.

Ces espaces aujourd'hui disponibles, sont encore plus restreints si l'on prends en compte les potentialités de reclassement en zone A.O.C. des territoires situés en bordure des limites actuelles de l'appellation. Les territoires en appellation étant une des principales bases de l'économie locale, il est indispensable de préserver leur développement à venir.

Au regard de cette situation, l'avenir des deux communes passe par des actions visant l'optimisation des territoires urbains et l'amélioration du cadre de vie.

**Il s'agit de faire des contraintes un atout.**

Dans ce registre, plusieurs axes sont communs entre les deux villes siamoises :

- Une revalorisation des deux centres urbains qui va de pair avec l'aménagement des axes structurants qui les traversent,
- Une valorisation du patrimoine bâti.
- Une amélioration des conditions de circulation et de déplacement qui pourra prendre forme d'une part en hiérarchisant les voies (voies affectées prioritairement aux déplacements automobiles et voies réservés prioritairement aux circulations douces piétons, vélos) et d'autre part, en mettant en place un réseau de transport public correspondant au flux le plus important : la liaison Mareuil sur Aÿ / Aÿ / Epernay.

Dans le domaine de l'activité économique, il s'agit davantage pour les deux cités et tout particulièrement pour Aÿ de mettre en place les moyens de maintenir le niveau d'activité actuel que de le développer.

Toutefois, chacune des communes s'attachera, dans le cadre de ce nouveau Plan Local d'Urbanisme, à tirer profit des ultimes espaces potentiellement utilisables.

AY, pour renforcer sa dimension touristique qui fonctionne en parfaite synergie avec l'activité vinicole, projette de tirer parti de sa plaine inondable, en partenariat avec la ville d'Epernay pour créer un site de loisirs : l'Île Bleue. Ce projet n'aura pas qu'une dimension touristique mais sera une zone de loisir pour l'ensemble du bassin de vie d'Epernay.

MAREUIL-SUR-AY compte tirer parti de la présence de la voie de contournement pour desservir des zones d'activités en bordure de son territoire.

Au-delà de ces deux projets qui viendront conforter les structures existantes, le développement économique doit être vu au travers de la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne et en cohérence avec le SCOT d'Epernay et de sa région.

Les déclinaisons opérationnelles du projet de développement durable de la ville s'articulent autour de 5 orientations générales :

1. La qualité du cadre de vie,
2. Le dynamisme économique,
3. Le développement urbain,
4. Les transports et la circulation,
5. L'environnement.

# LES ACTIONS

## 1. La préservation de la qualité du cadre de vie

La commune possède des paysages naturels et urbains très intéressants dont il convient de préserver les qualités.

Différentes mesures sont alors à envisager, visant la prise en compte et la sauvegarde environnementale du cadre de vie.

Le renouvellement urbain sera tout particulièrement orienté sur la requalification du centre.

Il s'agira d'une double valorisation : urbaine et paysagère visant à conserver un cadre environnemental et architectural de qualité.

L'objectif est de mettre en valeur ces sites, en liaison les uns avec les autres, pour offrir à Mareuil-sur-Aÿ un véritable lieu qualitatif de centralité, de rencontre, et ainsi générer un regain de dynamisme au coeur de la commune.

### Le centre

L'extension urbaine est limitée par les contraintes du site. Une réelle reconquête du centre par une restructuration de l'existant et un renouvellement urbain est donc l'un des objectifs principaux de ce PADD.

Afin de mettre en valeur et préserver la qualité et la richesse du patrimoine de la commune, celle-ci envisage la mise en place d'une ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager).

Cet outil de protection particulièrement adapté à la commune permettra :

- d'identifier, à l'échelle de l'ensemble de son territoire, ce qui constitue son patrimoine et ses paysages : silhouette du village, monuments, ensembles bâtis, espaces publics, petits édifices ruraux, vestiges archéologiques, sites et paysages, plantations et boisements, cheminements, etc.,
- de définir un projet global de protection, de mise en valeur et de construction nouvelle de qualité
- De s'attacher à la mise en valeur des espaces publics.

Parallèlement à cette volonté, la commune souhaite intervenir sur la RD avec une requalification sur toute sa traversée du village. La revalorisation de cet axe principal et fondateur sera accompagnée de la mise en valeur des deux places qui la ponctuent.

### Le cadre paysager

Le territoire communal de Mareuil-sur-Aÿ connaît un cadre naturel d'une grande qualité.

La commune souhaite garder ce rapport privilégié avec le paysage aux portes de l'urbanisation (vignobles aux nord, vallée inondable de la Marne au sud.)

Une attention particulière est apportée à la préservation d'une cohérence territoriale visant à ne pas bouleverser le paysage.

## *2. La réalisation et le développement de pôles d'emplois et d'activités*

### **Développement d'une zone d'activités: (projet communautaire)**

Le développement de l'économie sur la commune est un enjeu primordial.

La première vocation de la commune de Mareuil-sur-Aÿ est avant tout viticole et agricole. Toutefois, tout au long de son histoire, la commune a intégré une activité artisanale et commerciale.

La politique de développement de l'activité au sein de la commune comporte en conséquence deux volets :

- permettre le développement des exploitations agricoles et viticoles sur le territoire et renforcer le développement économique de ce secteur en y associant un développement touristique qui pourra lui être profitable (vente de Champagne et de produits locaux),
- Permettre l'implantation de nouvelles activités artisanales et commerciales.

L'implantation de zones d'activités est prévue à l'est de la commune le long de la voie de contournement. Ces zones jouiront ainsi d'une situation privilégiée avant l'entrée dans le bourg à un croisement de voies stratégiques.

### **Développement du commerce de proximité :**

La commune compte quelques commerces de proximité, notamment une boulangerie, une superette, un tabac - marchand de journaux, ...

Cependant, elle souhaite vivement inciter l'implantation de nouveaux commerces afin de trouver un réel équilibre entre habitat et activités.

La revalorisation de l'axe structurant et sa sécurisation pourront notamment favoriser l'établissement de ces commerces sur la voie principale du centre de la commune.

L'aménagement de la traverse de Mareuil ne devra pas nuire aux commerces actuels. Ainsi, un « arrêt-minute » plus aisé qu'aujourd'hui sera possible.

### **Développement touristique:**

Le port est un équipement très valorisant pour la commune, tant du point de vue touristique, que du cadre de vie.

Lieu de promenade et de halte privilégié, la Communauté de communes de la grande Vallée de la Marne envisage sa valorisation et sa diversification.

Ce dernier point aura un attrait touristique indéniable avec la mise en place de pénichettes, ou encore de gîte fluvial...

### **3. L'urbanisation future de la commune pour favoriser l'accueil de nouveaux habitants**

#### **Urbanisation**

Le développement urbain est limité par deux entités importantes du territoire :

- D'une part, le vignoble, au nord, source de l'économie de la commune dont il faut préserver les sites,
- D'autre part, la zone inondable, au sud, où l'on ne peut s'implanter en terme de construction.

L'objectif communal est d'ouvrir à l'urbanisation des **zones encore disponibles entre la zone inondable et le vignoble**. Il s'agit à la fois de fixer la population résidant déjà sur le ban communal et d'attirer de nouveaux habitants.

La réflexion à mener concerne **les modes d'habitat et leur diversité** que la commune doit prendre en compte pour satisfaire tant quantitativement que qualitativement et sans discrimination, les besoins en logement de l'ensemble de la population, aujourd'hui et demain.

La commune souhaite renouveler l'offre de terrains à bâtir, en assurant **l'équilibre de la tache urbaine et en préservant les espaces naturels et agricoles**.

Il s'agit ainsi de redensifier les zones urbaines existantes, densification nécessaire due au peu d'espace encore disponible pour étendre l'urbanisation de la commune et de proposer des zones à l'urbanisation dans la mesure du possible.

Le SCOT demande aux communes de réinvestir fortement les tissus urbains existants, en utilisant et valorisant les friches urbaines, en proposant des opérations de démolition-reconstruction et en mobilisant les terrains non encore occupés au cœur des quartiers et des villages.

Enfin, de nouvelles zones sont ouvertes à l'urbanisation :

- Le chemin départemental n°1, lieudit « les sept Arpents »,
- Le long du canal latéral à la Marne, lieudit « Bessin »,

#### **Services et équipements**

Cet axe d'action s'inscrit dans un double objectif de développement social et d'aménagement du territoire équitable : les citoyens sont égaux devant le service public en général et les équipements publics en particulier, quel que soit leur âge.

La ville doit, par conséquent, proposer des services de proximité.

L'aménagement d'équipements publics entre dans cette perspective, visant à répondre aux besoins individuels et collectifs des usagers-citoyens et à leur fournir des services de qualité, accessibles à tous.

Aujourd'hui, la commune dispose d'une école maternelle et une école élémentaire. Ces deux écoles disposent d'une garderie. La cantine scolaire est actuellement livrée en plats chauds par la commune d'Aÿ. Afin de répondre à un besoin de la communauté, un projet de restauration scolaire est prévu.

De plus, la revalorisation de la mairie est envisagée.

#### 4. *Les liaisons inter-quartiers et la circulation.*

##### **Requalification des axes structurants :**

Par son statut d'axe structurant Est-Ouest, l'artère principale de Mareuil-sur-Aÿ constitue l'épine dorsale de la commune. Elle draine en effet un flux routier important et diversifié bien que limité depuis l'achèvement de la voie de contournement.

Les aménagements tant urbanistiques (intervention sur trottoir et chaussée) que paysagers, sont envisagés afin de donner à cet axe de circulation le statut d'une véritable voie urbaine.

L'accent sera mis sur sa plurifonctionnalité et la limite de son usage (priorité aux piétons, secteur protégé limitant l'accès automobile, accessibilité aux commerces).

L'aménagement et la requalification de la traverse permettront :

- . de sécuriser la voie,
- . de réguler le stationnement,
- . de fluidifier le trafic,
- . d'interdire la traversée aux camions de transit,
- . d'offrir un espace plus confortable aux modes de circulations douces.

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

##### **Le développement des transports en commun**

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

Ce projet communautaire ( CCGVM ) est étudié pour une parfaite intégration dans un réseau urbain structuré.

##### **Les liaisons douces**

La communauté de communes souhaite mettre à disposition des familles des chemins de promenade.

La création d'une piste cyclable est envisagée sur les bords du canal afin de privilégier les circulations douces.

L'objectif de ces cheminements est aussi de mettre en avant l'eau dans la ville et de valoriser son patrimoine paysager.

Ce projet complétera un réseau de circulations douces déjà bien présent sur la commune (circuit VTT et circuit pédestre).

## 5. Orientations générales en matière d'environnement

La préservation des espaces naturels, des paysages et des perspectives est un enjeu primordial.

Mettre en valeur le paysage et assurer sa protection participe aussi à la qualité du cadre de vie.

La commune de Mareuil-sur-Aÿ dispose d'un potentiel environnemental indéniable qu'il s'agit d'exploiter tout en le préservant.

Son territoire est surtout marqué par l'agriculture et la viticulture qui lui confèrent un paysage particulier. Les terres cultivées occupent une vaste partie du territoire communal. De même, la zone inondable, le canal et son port constituent un ensemble de milieux naturels touristiques très intéressants et englobent une partie non négligeable du territoire communal.

Une politique de mise en valeur de l'environnement s'appuiera principalement sur ses deux sites de qualité à fort potentiel environnemental.

La commune s'appliquera aussi à respecter les objectifs de la Charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims :

1. De maintenir la fonctionnalité et la biodiversité de ses milieux naturels par la mise en œuvre de protection et de gestion appropriées.

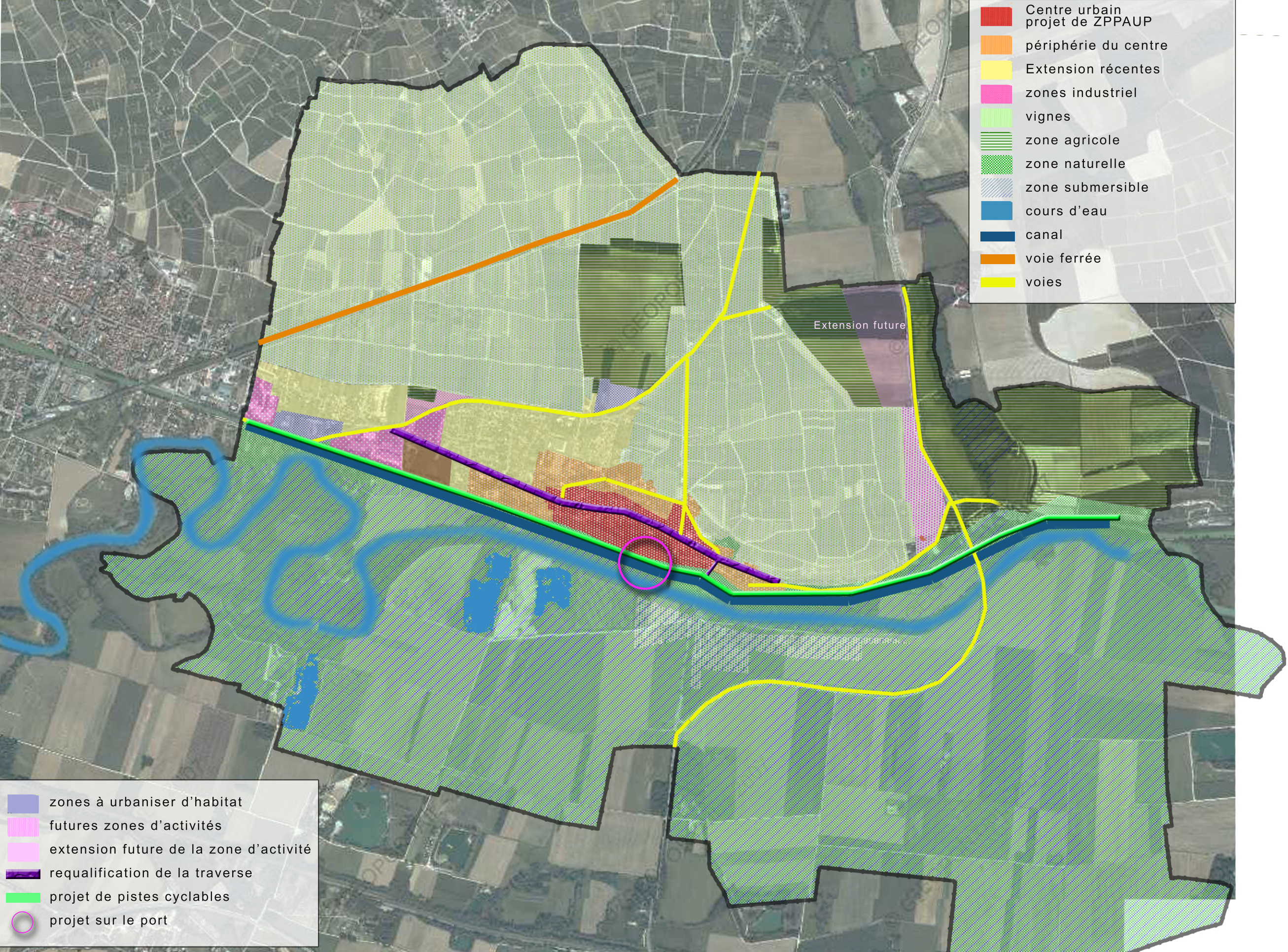
2. De protéger et de maintenir la diversité des paysages de son territoire en maîtrisant l'urbanisation (pression résidentielles, touristiques et agricoles) et notamment, en assurant le suivi des documents d'urbanisme et en réalisant un plan paysage et des schémas d'orientation paysagère.

3. D'organiser la fréquentation et l'accueil en conservant le caractère rural dominant de la Montagne de Reims tout en favorisant son développement économique, celui-ci devant être de qualité, garant de stabilité pour l'avenir.

La mise en valeur et la protection de l'environnement présentent un fort enjeu dans la mesure où elles constituent un facteur de développement durable et un support pédagogique et de tourisme de proximité.

La commune souhaite vivement pour ses futures zones à urbaniser, une réelle intégration paysagère et une réflexion basée sur la Haute Qualité Environnementale. Cela implique également des mesures sur la qualité des constructions en matière de développement durable.

**Les mesures citées dans ce document se concrétiseront au travers d'une réflexion particulière sur les zones de développement de la ville et sur l'élaboration d'un règlement d'urbanisme veillant au respect des particularités urbaines et architecturales de la commune**



- Centre urbain projet de ZPPAUP
- périphérie du centre
- Extension récentes
- zones industriel
- vignes
- zone agricole
- zone naturelle
- zone submersible
- cours d'eau
- canal
- voie ferrée
- voies

Extension future

- zones à urbaniser d'habitat
- futures zones d'activités
- extension future de la zone d'activité
- requalification de la traverse
- projet de pistes cyclables
- projet sur le port