



commune de **MAIRY-sur-MARNE**

APPROUVE

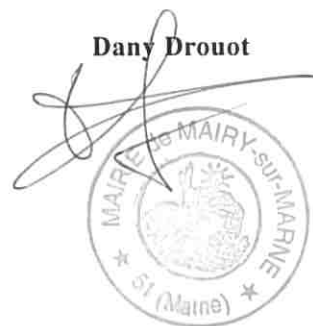
le 21 octobre 1977

Mis à jour	Modifié	Révisé
	19/11/1984	
18/04/1989		
	19/09/1995	

Vu : pour être annexé à la délibération du conseil municipal de Mairy-sur-Marne en date du 15 mars 2005 approuvant la révision du P.L.U.

Le Maire de Mairy-sur-Marne,

Dany Drouot



Plan Local d'Urbanisme

**orientations
d'aménagement particulières**

3

P.L.U. DE MAIRY-SUR-MARNE

Orientations d'aménagement particulières

Le Plan Local d'Urbanisme peut comporter selon l'article L 123-1 des orientations d'aménagement qui ont pour objectif de préciser le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune.

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

Ces orientations, qui doivent **être en cohérence avec le PADD**, peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les orientations d'aménagement particulières s'imposent **aux opérations de construction ou d'aménagement en terme de compatibilité**, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans les suivre au pied de la lettre.

Le P.L.U. de Mairy-sur-Marne comporte deux orientations relatives à l'aménagement des nouvelles zones d'urbanisation pour un développement urbain maîtrisé et équilibré et, à l'amélioration des circulations afin de limiter les nuisances au sein du village et améliorer le cadre de vie des habitants.

POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET EQUILIBRE DE MAIRY-SUR-MARNE

Les zones d'extension destinées à de l'habitat

Au nord-est du village

Le P.L.U. de Mairy-sur-Marne délimite une zone AUH destinée à l'urbanisation future au nord du village. Cette zone jouxte l'actuel lotissement dit "le Brisson" et est comprise entre la R.D. 80 et le chemin rural dit de la Fontaine Jeannetton.

L'organisation urbaine des différents lotissements déjà réalisés aux lieux-dits "Le Jardinnet", "Les Quinconces" et "le Brisson" a été pris en compte pour définir le parti d'aménagement de cette zone et apporter des améliorations sur la question des circulations, du stationnement et de l'aménagement paysager.

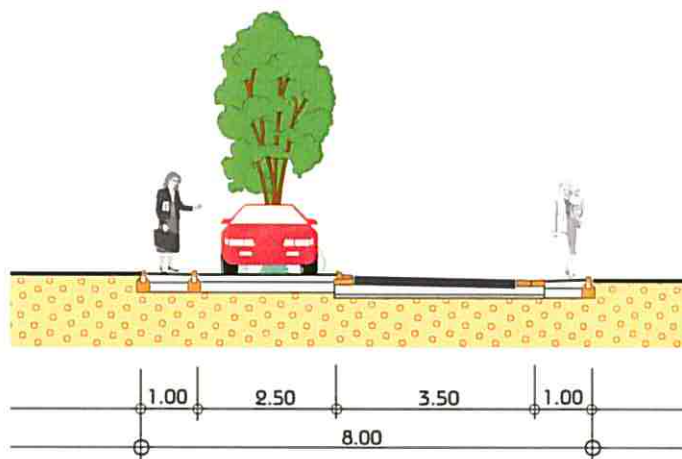
Le parti d'aménagement retenu est axé notamment sur :

- La création d'un giratoire sur la R.D. 80 face aux parcelles 64 et 82 qui permettra d'améliorer la desserte du lotissement "Le Jardinnet" et de désenclaver la zone AUH en créant un second accès. Cet ouvrage est

pris en compte dans l'aménagement de l'entrée du village. Un emplacement réservé n° 17 a été institué pour réaliser cet accès.

- Des pans coupés très larges devront être prévus pour les parcelles proches du giratoire de la R.D. 80 qui permettront d'éviter ainsi tout problème de visibilité dus aux clôtures.
- Aucun accès individuel à la R.D. 80 et au chemin dit de la Fontaine Jeannetton ne peut être créé à partir de cette zone afin de ne pas gêner la circulation sur ces voies.
- Les fonds de parcelles le long du chemin dit de la Fontaine Jeannetton devront être reculés afin de ne pas former un étranglement sur ce chemin. L'élargissement de ce chemin sera prolongé.
- La réalisation du lotissement en plusieurs tranches permettra à la commune ou à un aménageur d'étaler le coût de l'opération sur plusieurs années. La première tranche devra être située dans le prolongement de l'actuel lotissement, le long du chemin dit de la Fontaine Jeannetton.
- Les surfaces des parcelles devront être diversifiées pour chacune des tranches avec un minimum de 600 m². Le parti d'aménagement retenu n'est pas dense pour mieux tenir compte du caractère rural de la commune.
- L'emprise de 8 m pour la voie à double sens desservant le lotissement dit "Le Brisson" n'est pas adaptée au flux des véhicules. L'absence de place de stationnement entraîne un stationnement mi-voie mi-trottoir qui perturbe la circulation. De ce constat, en zone AUH, l'emprise des voies nouvelles à double sens de circulation est portée au minimum à :
 - . 10 m pour la desserte de 3 à 6 logements,
 - . 12 m pour la desserte de plus de 6 logements.

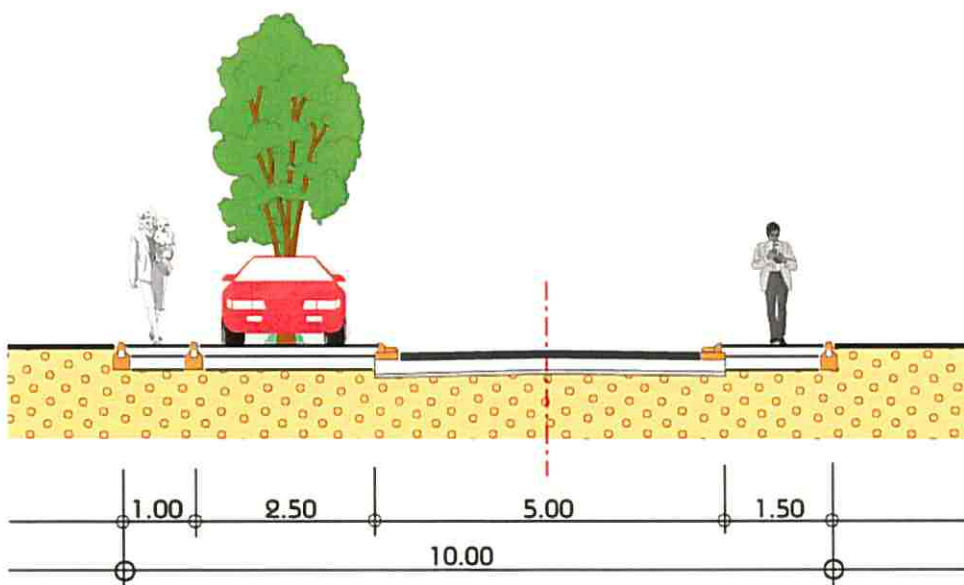
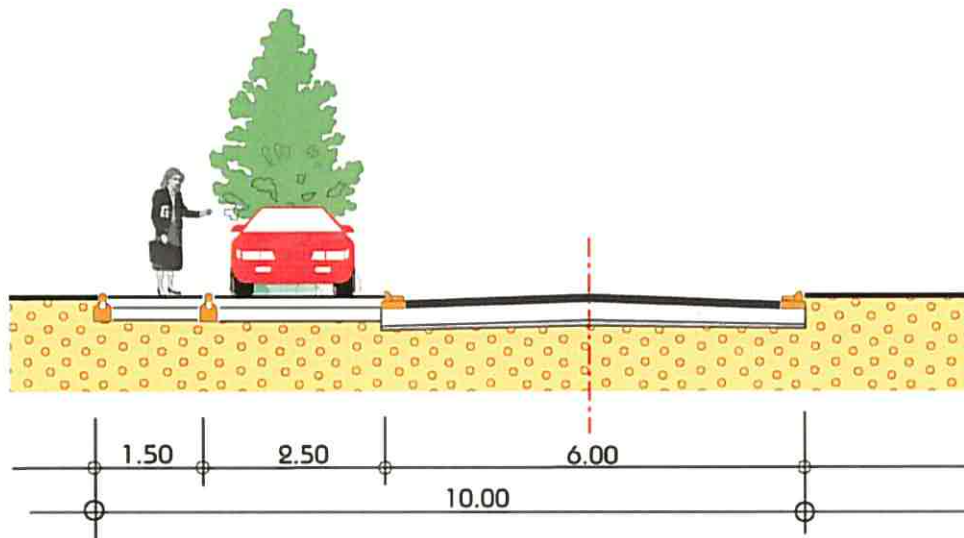
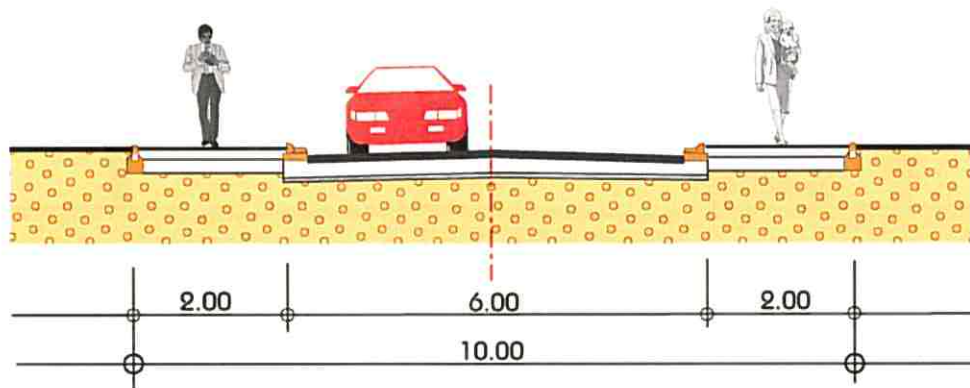
Pour les voies à sens unique, l'emprise doit être au minimum de 8 m.



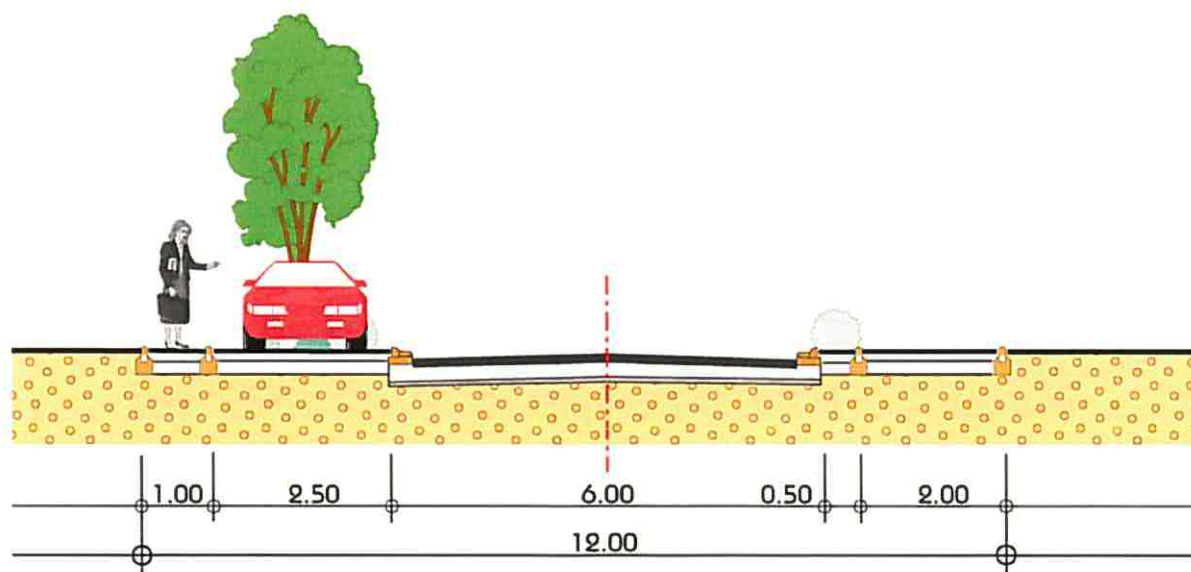
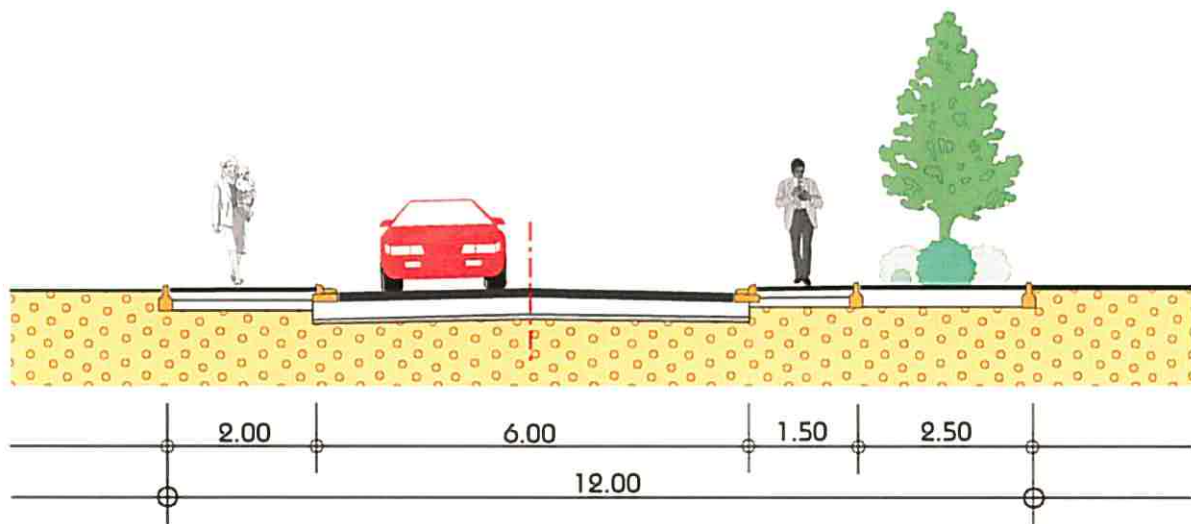
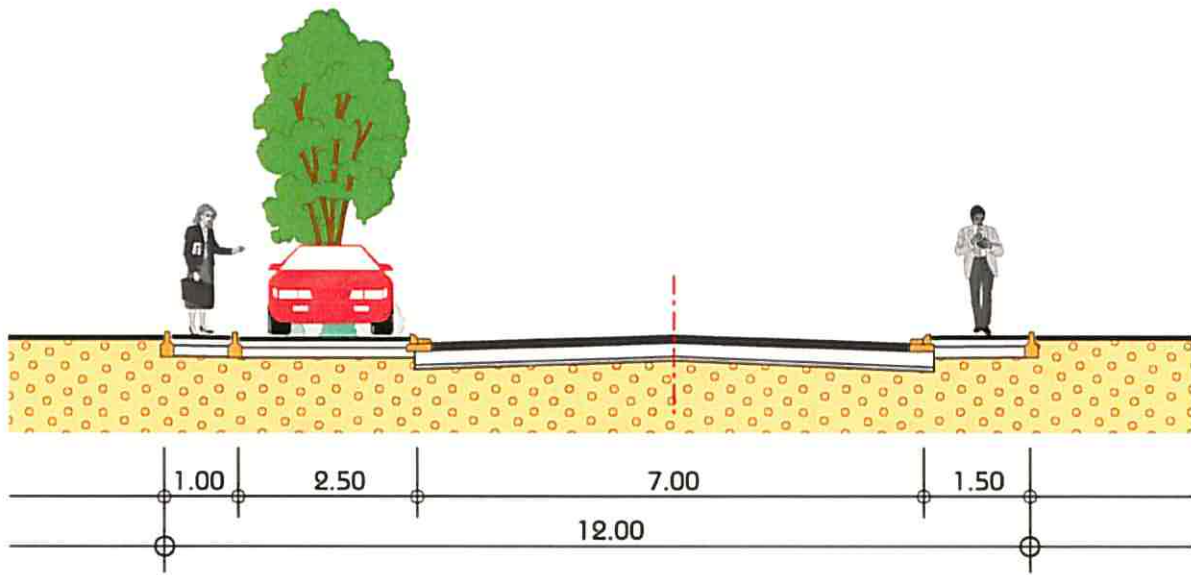
Coupe de principe

- La voirie devra être réalisée avec des décrochements ce qui favorise une circulation à faible vitesse.
- Ces emprises permettent de prévoir du stationnement longitudinal associé à un traitement paysager de la voie à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Coupes de principe d'une emprise de voirie de 10 mètres à 2 voies



Coupes de principe d'une emprise de voirie de 12 mètres à 2 voies



Orientations d'aménagement de la future zone d'habitat



Transition paysagère,
protection contre le ruissellement

Liaison vers la vallée

Perspective sur la plaine

Aménagement de
l'entrée de ville

Décrochements de voirie,
traitement paysager
et stationnement longitudinal



Liaison vers le centre ancien



LEGENDE :

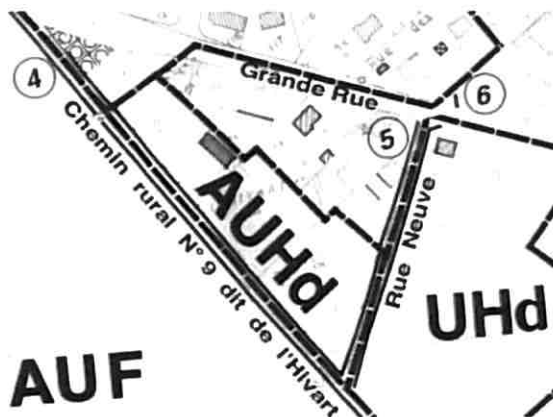
- zone AUH
- giratoire
- voie
- élargissement du chemin
- cheminement piéton
- frange paysagère



0 500 m

- Plusieurs accès piétons devront être créés reliant la zone d'extension au tissu ancien notamment par le chemin rural dit du Vieux chemin. Ces cheminements piétonniers ont pour objectif de développer le maillage déjà existant dans le centre ancien comme élément structurant. Un accès piéton offrant une perspective sur la plaine agricole devra être également prévu.
- Une transition paysagère devra être réalisée entre le lotissement et le cimetière et entre le lotissement et la zone agricole. Le traitement paysager de la frange urbaine en périphérie des opérations futures de lotissements doit permettre l'intégration paysagère des constructions, en confortant le principe de ceinture verte qui caractérise les villages de la Champagne Châlonnaise. Cette vision d'un écrin de verdure particulièrement perceptible à Mairy-sur-Marne permet d'établir une transition entre habitat et activité agricole. Associée à un léger mouvement de terrain, elle permet également de protéger les habitations d'éventuels phénomènes de ruissellement.

à l'Est du chemin rural de l'Hivart



Cette zone d'extension destinée à de l'habitat, peu profonde (de 30 à 60 m par rapport au chemin de l'Hivart), ne nécessitera pas obligatoirement l'aménagement d'une voie interne pour la desservir. Les accès pourront être réalisés à partir de la rue de l'Hivart ou de la rue Neuve qui entourent la zone.

La zone d'extension et la zone urbanisée destinées à de l'activité

La commune de Mairy-sur-Marne dispose de deux secteurs d'activités contigus. La première partie située entre le chemin rural dit de l'Hivart et le chemin d'Ecury-sur-Coole doit être aménagée (AUF) et l'autre délimitée par le chemin d'Ecury-sur-Coole et la R.D. 80 correspond à un développement immédiat (UF).

Le parti d'aménagement de ces deux zones d'activités est similaire. Il doit permettre notamment :

- D'éviter le stationnement des poids lourds sur la voirie lors des périodes de fermeture des entreprises. Pour cela, des emplacements suffisants doivent être trouvés sur la parcelle pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules et le stationnement des véhicules en attente de livraison.
- De réaliser des voiries comportant une emprise de 10 m minimum et 6 m minimum de largeur de chaussée. Ces normes sont adaptées aux

flux d'une zone d'activités. La voie nouvelle réalisée sur la zone UF respecte déjà ces normes.

Le phasage dans le temps de l'urbanisation de ces deux zones et la relative facilité de desservir la zone AUF a conduit à ne pas imposer un schéma d'aménagement. Celle-ci pourra être desservie par la rue de l'Hivart et le C.V.3. Aucun accès individuel direct ne pourra être réalisé à terme à partir de la future déviation de la R.D. 2. pour desservir la zone. Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

AMELIORER L'ORGANISATION DES CIRCULATIONS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Circulations de transit

En raison des nuisances fortes dues aux diverses circulations traversant le village et à l'insécurité importante qui résulte d'accès à Mairy-sur-Marne en dénivelés, il est envisagé la possibilité de dévier cette circulation de transit en réalisant la déviation de la R.D. 2 et des voies périphériques reliant les R.D. 2 et R.D. 80 au nord de la commune (lieu-dit "le Jardinnet") et les R.D. 2 et R.D. 280 au sud (lieu-dit "les Clapiers").

La commune a transcrit les liaisons entre les R.D. 2 et R.D. 80 et les R.D. 2 et R.D. 280 dans le P.L.U. par l'institution d'emplacements réservés. La commune s'est assurée en accord avec le Conseil général et la D.D.E. que les tracés de ces déviations routières inscrites au schéma directeur soient cohérents entre eux notamment au niveau des raccordements à la R.D. 2 déviée.

La commune a lié également la procédure de révision du P.L.U. et la procédure de remembrement afin notamment de faciliter l'acquisition des emprises foncières nécessaires à la réalisation de ces ouvrages.

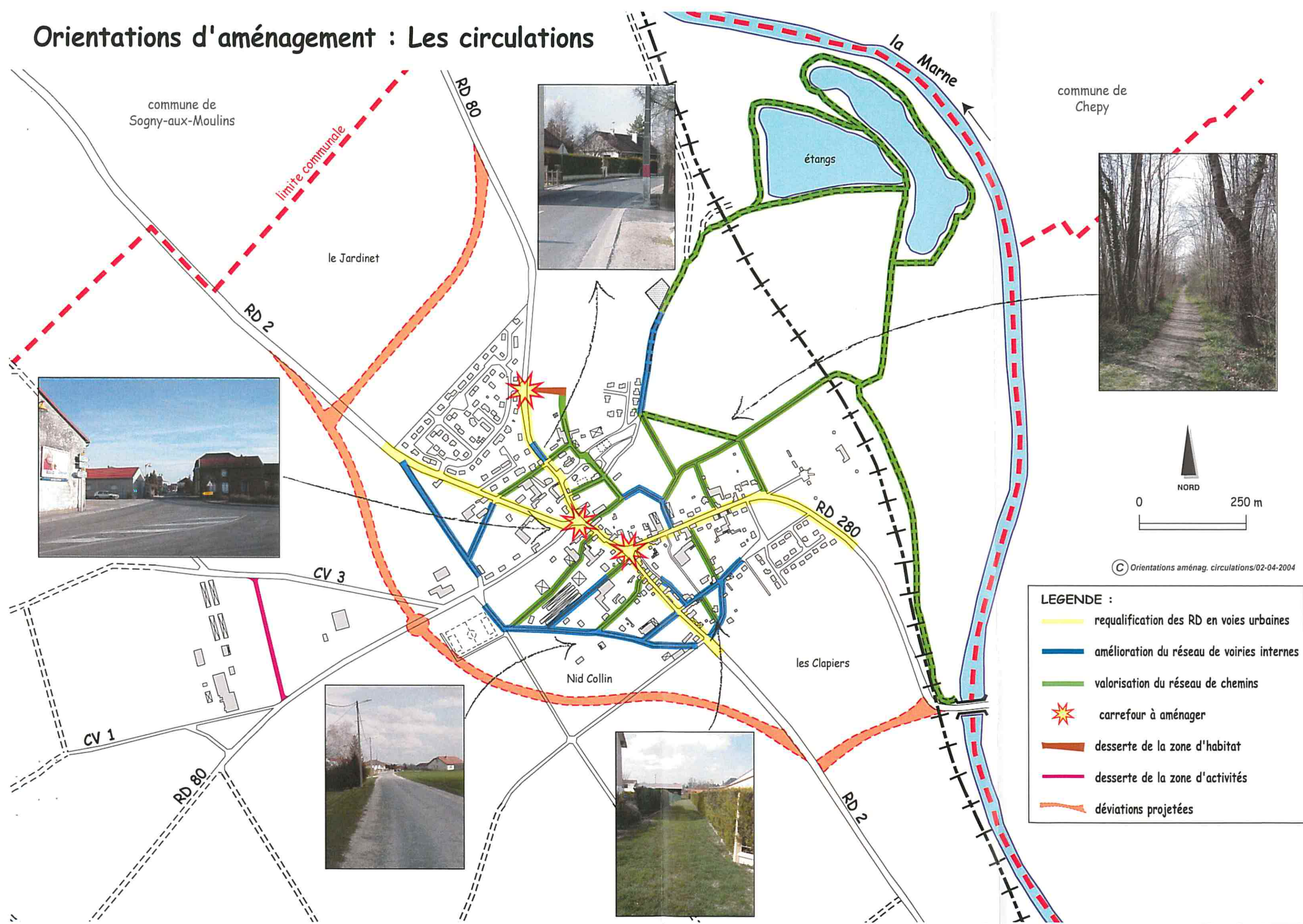
Circulations internes

A la déviation des flux extérieurs à la commune doit correspondre un traitement des traverses qui doivent retrouver un statut urbain et persuader l'automobiliste de l'intérêt d'emprunter les déviations. Le réseau routier de proximité doit tenir compte des besoins de desserte des constructions nouvelles et des caractéristiques de la commune avec notamment des voies principales correspondant aux actuelles routes départementales et un ensemble de cheminements pouvant offrir des occasions de promenade conduisant du village aux zones boisées proches du château voire jusqu'à la vallée de la Marne.

Requalification des R.D. en voies urbaines

Les portions des voies départementales comprises dans la traversée du village devront faire l'objet d'un traitement global destiné à leur rendre un statut de voie urbaine (aménagement de véritables trottoirs, de places de stationnement, mise en place de mobilier urbain spécifique...) et à dissuader les flux de circulation extérieurs à la commune d'emprunter un itinéraire considéré comme plus direct. Cet

Orientations d'aménagement : Les circulations



aménagement devra particulièrement prendre en compte les carrefours R.D. 2/R.D. 80 et R.D. 2/R.D. 280 qui sont dangereux et peu esthétiques. Ralentir les circulations dans le cœur du village signifie également redonner une dimension sociale à ces lieux de rencontre que constituent les rues principales du village.

Ce schéma de voies structurantes est complété par un ensemble de dispositions qui concerne les voies communales.

Amélioration du réseau de voiries

Le choix de la commune dans l'institution des emplacements réservés permettant l'élargissement de voiries a été guidé par les principes généraux suivants :

- réalisation échelonnée dans le temps et coordonnée avec les projets de contournement du village,
- valorisation du potentiel constructible,
- amélioration de la circulation, de la sécurité et l'accessibilité des services publics,
- aménagements de voiries destinés à répondre aux différents usages de la voirie notamment piétonniers et des besoins des personnes à mobilité réduite.

En ce qui concerne la circulation, l'emprise doit permettre le passage des véhicules automobiles tout en garantissant la sécurité des autres usagers c'est-à-dire piétons et deux roues. Techniquement, différents types d'aménagements de chaussée sont possibles selon la priorité que l'on souhaite donner à un usage ou à un autre. La solution du trottoir n'est pas forcément celle qui sera prise pour assurer le passage des piétons et une réflexion devra être entreprise au cas par cas lors des décisions d'aménagement en concertation avec les usagers et les riverains.

La commune a essayé au maximum d'éviter l'institution d'emplacements réservés et de trouver d'autres procédures. C'est notamment le cas pour l'élargissement de la ruelle Robert et du chemin rural dit de la Fontaine Jeannetton.

Ruelle Robert

Aucun emplacement réservé n'a été institué pour poursuivre l'élargissement de la voie et valoriser le potentiel constructible du secteur considéré. Les parcelles concernées par un élargissement de la voie sont comprises entre les ruelles Jacquinet et Robert. Un échange de terrains, correspondant à l'emprise nécessaire pour élargir la ruelle Robert, a été réalisé en cédant la moitié de la largeur de la ruelle Jacquinet aux propriétaires.



Chemin rural dit de la Fontaine Jeannetton

Ce chemin est actuellement partiellement élargi à partir de la station d'épuration. Cet élargissement doit être poursuivi lors de l'aménagement de la zone d'extension destinée à de l'habitat (AUH). La limite des parcelles contiguës au chemin sera reculée pour permettre l'élargissement de la voie.



Pour les autres voies nécessitant un élargissement de leur emprise, des emplacements réservés ont dû être institués.

Chemin rural dit de l'Hivart et rue du Stade



Chemin de l'Hivart vers le village

vers la R.D. 2

Rue du Stade

Le chemin rural dit de l'Hivart est compris entre la R.D. 2 et la R.D. 80. Cet axe de circulation se poursuit par la rue du Stade comprise entre la R.D. 80 et la R.D. 2.

Cette voie, bordée par un tissu encore peu urbanisé, est utilisée par les exploitants agricoles, les riverains et une circulation extérieure vers les routes menant à Cernon (R.D. 80) et Ecury-sur-Cooles.

Les exploitants empruntent cette voie pour accéder à la zone agricole. Si les terrains constructibles au nord de la rue du Stade sont clôturés sur borne, les agriculteurs risquent de ne plus pouvoir utiliser ce chemin avec du matériel de grande largeur. Par ailleurs, la circulation est appelée à se densifier avec l'urbanisation de plusieurs zones de part et d'autre de ces deux voies.

Souhaitant préserver les conditions de circulation de ces voies structurantes, l'emprise future a été portée à 9 m. Des emplacements réservés n° 4 et n° 8 ont été institués afin de permettre à terme l'élargissement du chemin rural dit de l'Hivart et de la rue du Stade.

Rue du Moutier



La rue du Moutier dans l'entrée du village par la R.D. 80 forme un étranglement juste à la sortie du virage. Pour aménager ce passage dangereux, la commune a déjà élargi la voie en achetant les parcelles à proximité de l'église. Un emplacement réservé n° 7 a été institué sur la partie restant à aménager.

Rue Neuve



Intersection rue de l'Hivart / rue Neuve

Rue Neuve vers la rue de l'Hivart

De part et d'autre de cette rue, existe un potentiel constructible (zones AUH(d) et UH(d)). Des accès individuels ou collectifs pourront être aménagés à partir de cette voie pour desservir ces zones. L'emprise actuelle n'est pas calibrée pour recevoir ce futur flux. L'institution d'un emplacement réservé n° 5 porte l'emprise de cette voie à 6 m.

Rue Neuve/Grande Rue

A l'intersection de la Grande Rue et la rue Neuve dans sa partie au nord a été institué un emplacement réservé n° 6 correspondant à un pan coupé. L'objectif est d'améliorer la visibilité pour les véhicules sortant de la rue Neuve et accédant à la Grande rue.

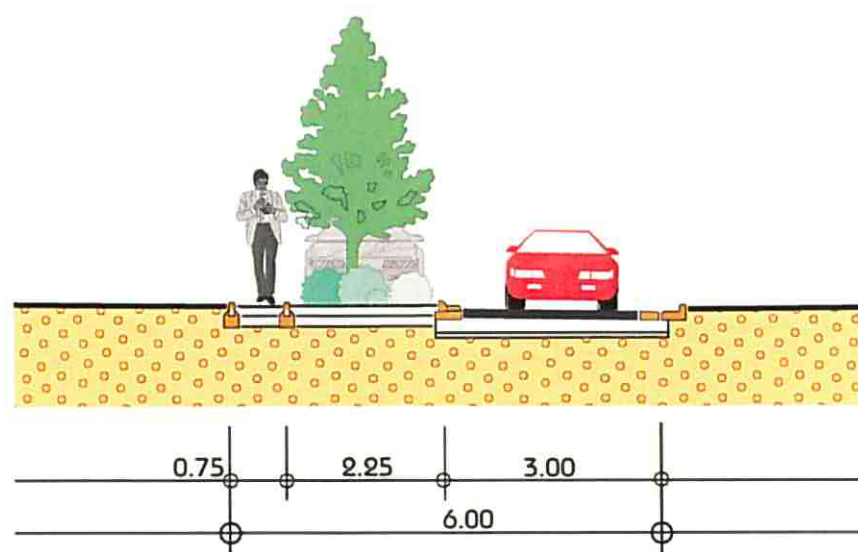
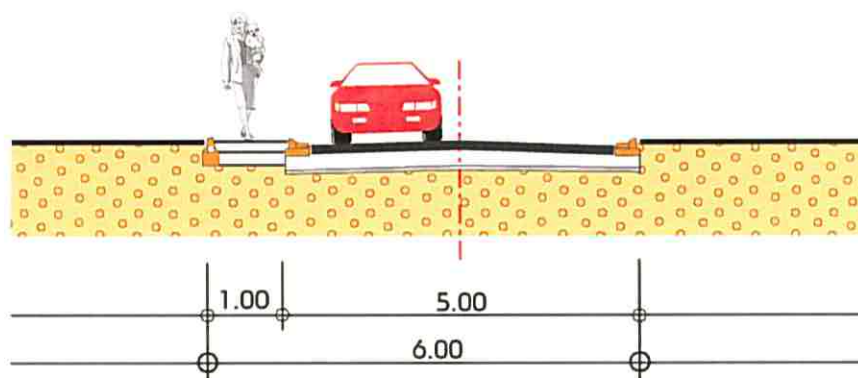
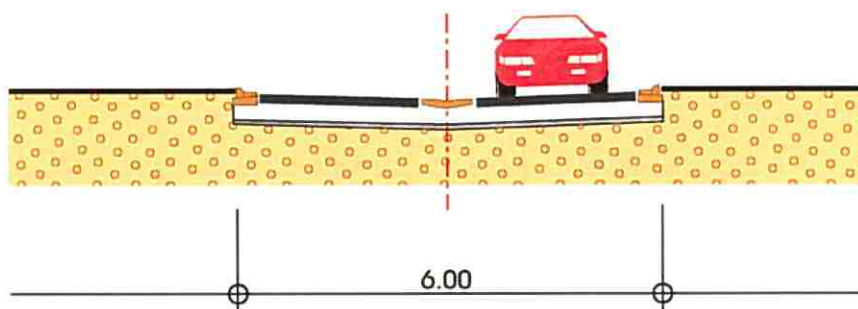
Ruelle des Fontaines, Ruelle des Seigneurs, ruelle Gallois, rue Haute et rue des Sapins

Ces ruelles et rues sont redimensionnées à 6 m excepté la rue des Sapins à 5,50 m d'emprise afin de permettre une meilleure circulation et offrir une meilleure desserte pour les terrains constructibles.

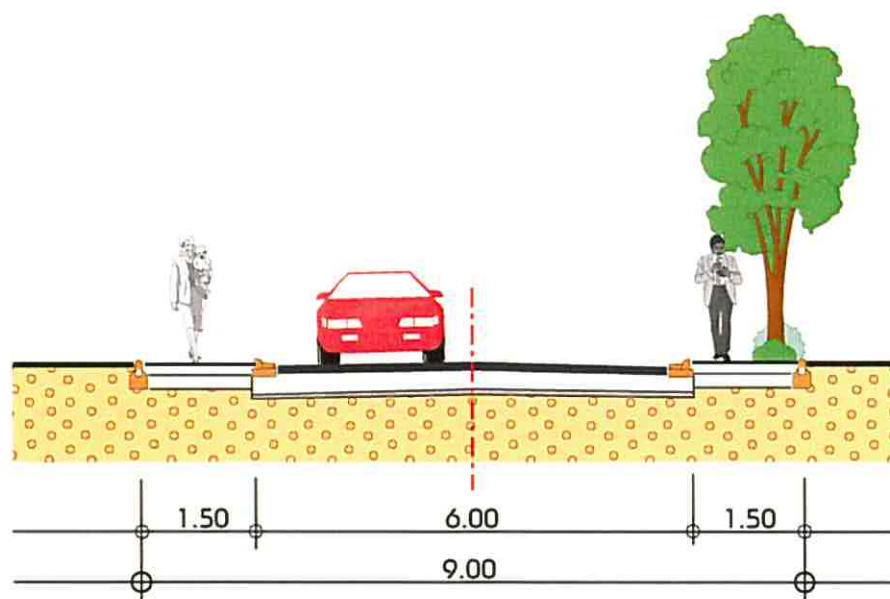
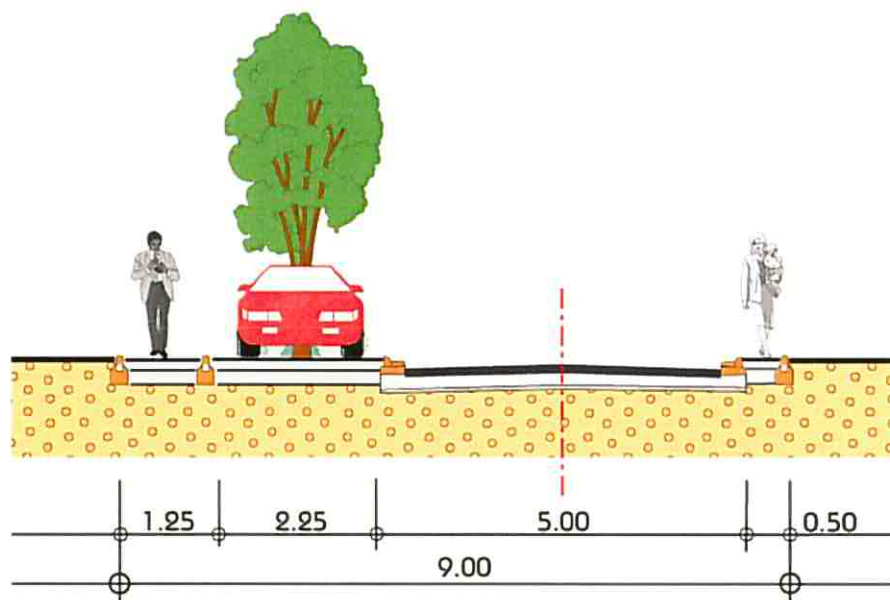
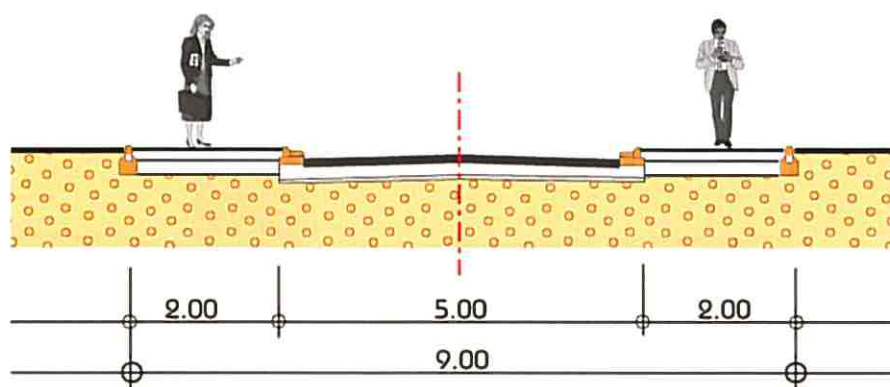
*Ruelle Gallois**Rue des Sapins**Rue Haute**Ruelle de la Charrière*

La ruelle ne sera pas élargie à proximité de la grande rue car son accès sur cette voie est très dangereux et inciterait à l'emprunter. Un emplacement réservé n° 9 a été institué sur l'autre partie de la voie qui débouche rue du Stade. La largeur de cet emplacement réservé est de 3,50 m afin de rendre constructible les terrains.

Coupes de principe d'une emprise de voirie de 6 mètres à 2 voie ou à sens unique



Coupes de principe d'une emprise de voirie de 9 mètres à 2 voies



Les aménagements des voies communales que ce soit en termes de stationnement, de sécurité routière, ou bien d'aménagement d'espaces publics ont vocation de favoriser un meilleur partage de la voirie entre les différents usagers. Ils sont complétés par un réseau de cheminements prenant leur origine en tissu urbain et ouverts sur les milieux naturels.

Préservation du maillage piétonnier

Le village de Mairy-sur-Marne est caractérisé par un maillage de nombreuses ruelles (ruelle Jacquinet, ruelle Mahout, ruelle Bruant, ruelle de la Barre, ruelle Guyot, ruelle des Seigneurs...) ainsi que l'allée du Petit Pont.

La "sphère d'influence" du vélo couvre environ 3 km ; celle du piéton, 1 km. Le village de Mairy-sur-Marne est donc largement recouvert par ces périmètres et le maillage conséquent favorise le développement des modes de déplacement "doux", vélo et marche à pied. Ces cheminements de part leur faible largeur invitent à la promenade et favorisent également les rencontres entre les habitants.

Permettre à chaque piéton, promeneur, cycliste de se déplacer, dans un cadre agréable et en toute sécurité, au sein de la commune a été la motivation qui a conduit à réfléchir à la pérennisation ou à la création (futur lotissement) d'un " maillage " de cheminements cohérent et qualitatif pour encourager l'attractivité de ce mode de déplacement.

La revalorisation des cheminements existants innervant le centre du village et sa périphérie est une orientation essentielle et complémentaire à l'amélioration des voiries internes et à la mise ne valeur des atouts patrimoniaux de Mairy-sur-Marne.

La commune s'attachera également au traitement des cheminements circulaires, permettant ainsi de "faire le tour" de la commune et de se connecter vers les espaces naturels (boisements du château, étangs, vallée de la Marne...). Une attention particulière devra être portée au réaménagement des allées du parc du château et des chemins menant aux étangs du Saumon.

Voies goudronnées



ruelle de la Barre



rue Bel Air



ruelle Guyot

Voies herbeuses



ruelle Jacquinet



ruelle Bruant

Connexion de voies menant vers la vallée



ruelle Mahout



ruelle des Seigneurs



Traverse ruelle des Seigneurs vers lotissement Le Brisson