



GEOMETRE-EXPERT
S.A.R.L. DESCAMPS DUHAMEAU
28 Place d'Armes, B.P. n° 51
51 302 VITRY LE FRANCOIS CEDEX
Tel: 03 26 74 18 36

COMMUNE DE MAROLLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à l'arrêté du 21 décembre 2005
décidant la mise à jour du PLU.

A Marolles, le 21 décembre 2005

Le Maire,



Projet d'Aménagement et de
Développement Durable
(P.A.D.D.)

REVISION
Projet arrêté le : 12 Juillet 2002
Approuvé le : 01 Juillet 2005

I - PRESENTATION DU SCHEMA ACTUEL

- Les projets principaux qui ont conduit la commune de MAROLLES à réviser son Plan Local d'Urbanisme , ancien Plan d'Occupation des Sols approuvé le 14.06.76 et modifié en dernière date en Mai 1993 sont :

- l'extension de la zone industrielle au delà de la déviation de VITRY LE FRANCOIS , branche EST , route nationale N°4 au Nord-Est de la commune de MAROLLES pour une superficie de 23 Hectares environ .

- la mise en conformité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme Dde la communauté de communes de VITRY LE FRANCOIS , transformé récemment , dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain , en Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de VITRY LE FRANCOIS .

- Répartie sur une superficie de 438 hectares divisées en 4 zones principales, soit :

- 35 hectares, pour la partie urbanisée
- 121 hectares, pour la zone industrielle existante
- 43 Ha 70 ca pour la zone UM , dont 39 hectares géré par l'Etablissement Central de Ravitaillement Sanitaire
- le surplus représentant l'ensemble des zones à urbaniser , des zones agricoles, des zones boisées, des zones naturelles et de différentes dessertes traversant la commune.

Le territoire communal , de part son occupation actuelle du sol , respecte un zonage bien structuré entre les différentes activités développées dans le périmètre communal , minimisant les problèmes de voisinage pouvant résulter de certaines activités .

- 3 axes importants traversent la commune :

- la Route Départementale n° 396 (ancienne Route Nationale n° 4) qui traverse la partie urbanisée de la commune, découpant celle-ci en 2 zones, mais sans aucune incidence de par l'aménagement qui a été réalisé et permet une desserte correcte de l'ensemble des quartiers quelque soit le moyen de locomotion utilisé.

Quant aux 2 autres axes, ils définissent des limites naturelles de zonage de part leur situation,

- la déviation de VITRY LE FRANCOIS, Branche Est (Route nationale n° 4) qui délimite la partie agricole à l'Est, de la Zone Industrielle à l'Ouest.
- La ligne S.N.C.F. Paris - Strasbourg qui coupe le territoire en 2 dans le sens Est/Ouest, fixant ainsi la limite Sud de la Zone Industrielle.

- Ainsi, de part sa configuration actuelle, la commune de MAROLLES présente un paysage très figé, divisé en 3 secteurs principaux :

- un secteur réservé, tout particulièrement, à l'habitat traditionnel et formant un tissu urbain concentré autour du centre bourg.
- un secteur à vocation exclusivement industrielle.
- un secteur à vocation agricole, matérialisant, pour partie, une ceinture périphérique autour du secteur habitat.

II - OBJECTIF D'AMENAGEMENT et de DEVELOPPEMENT DURABLE

De part sa proche proximité avec la commune de VITRY LE FRANCOIS, le territoire de MAROLLES est soumis à de fortes pressions immobilières issues soit de particuliers, d'organismes logeurs, d'entreprises ou d'industries. Aussi, le développement de la commune doit être contrôlé afin de respecter, comme à ce jour, l'équilibre entre le tissu urbain, la zone agricole, les zones naturelles, et le projet de développement de la zone industrielle.

PRESERVATION DES CARACTÈRES DES ZONAGES EXISTANTS

Il est important pour la commune de MAROLLES de permettre à chacun de se développer, à condition :

- de conserver l'état d'esprit du zonage actuel du territoire
- de préserver une superficie agricole suffisante, afin de pouvoir maintenir en place les 2 exploitations actuelles gérées par des exploitants en pleine activité
- de maintenir les zones naturelles, en préservant les zones humides et plantées de peupliers.

MAINTENIR LE DEVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DU TISSU EXISTANT

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra s'effectuer qu'en périphérie de la zone urbanisée actuelle ; Soit dans 5 secteurs déterminés (IAUh), afin de constituer une certaine homogénéité du tissu de l'habitat. Il est nécessaire de continuer à préserver, celui-ci, des activités autorisées dans les autres secteurs par une ceinture agricole, constituant une coupure naturelle entre le développement des différentes zones, notamment industrielle, ainsi qu'une protection contre les nuisances sonores engendrées par les axes routiers et ferroviaires.

La coupure entre le tissu urbain de MAROLLES et de VITRY LE FRANCOIS, due aux installations de l'armée et de E.D.F., ne permet pas un aménagement rationnel et sécurisant.

Sur ce critère , la commune ne souhaite pas favoriser, dans le cadre de cette révision, le développement de ce secteur, et ne préconise pas l'élaboration d'une étude d'entrée de ville qui pourrait permettre le développement en bordure de la route départementale n° 396.

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

L'ouverture à l'urbanisation liée au développement de la Zone Industrielle s'effectuera au Nord-Est de la commune, comme préconisé par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de VITRY LE FRANCOIS, (Espace à Vocation Economique), tout en longeant un espace boisé à conserver, en limite du territoire de VITRY EN PERTHOIS et REIMS LA BRULEE.

Cette extension sera favorisée par une desserte existante et suffisante permettant un accès direct depuis la Route Nationale n° 4, sans obligation de traversée la partie agglomérée de la commune.

Le projet d'extension de cette zone reste une priorité importante, afin de faciliter l'installation, le maintien et le regroupement des différentes entreprises et industries du bassin vitryat, et ce dans la continuité de la zone industrielle actuelle, sans occasionner de nuisance pour MAROLLES et les communes situées dans sa périphérie.

PROTEGER LES ZONES INONDABLES ET NATURELLES

L'objectif est de préserver les abords des ruisseaux dit " de Villotte " et " du Moulinet " en y interdisant toute installation.

CONSERVER LES ESPACES BOISES

Il s'agit en réalité de peupleraies réparties en 3 secteurs, pour une superficie de 25 hectares environ, correspondant aux seules zones boisées de la commune.

- lieudits " La pièce guérin ", " les vassus " en limite du territoire de VITRY EN PERTHOIS
- lieudit " l'excommunié " en limite du territoire de REIMS LA BRULEE
- lieudit " Les près bail corbet " à proximité du territoire de LUXEMONT ET VILLOTTE.

L'espace situé le long des communes de VITRY EN PERTHOIS et REIMS LA BRULEE constitue un rideau végétal très intéressant à préserver dans le cadre de l'extension de la zone industrielle. Il permettra de favoriser l'intégration des nouvelles constructions qui y seront réalisées, car un déboisement intensif pourrait faire ressortir sur l'ensemble du paysage de la plaine joignant la commune de MAROLLES à celle de VITRY EN PERTHOIS, un caractère négatif du développement d'une zone industrielle.

Aussi, cet espace boisé constituera un atout intéressant dans le cadre de la mise en place de la notion " d'entrée de ville " définie par la loi BARNIER, amendement DUPONT, régie par l'article L111-1-4 du Code l'Urbanisme.

MAINTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE

Cette activité est encore représentative sur la commune. Il convient de préserver, en grande majorité, les espaces cultivés existants. Cependant 5 secteurs pourront faire font l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

Cette possibilité sera susceptible d'offrir le potentiel d'accession à la propriété qui fait largement défaut sur le territoire de VITRY LE FRANCOIS, commune riveraine de MAROLLES.

Un secteur de 7 hectares environ , au lieudit " la pièce des vingt deux journals " est préconisé , à très long terme, comme réserve foncière permettant l'extension du tissu urbain , lors d'une prochaine révision du Plan Local d'Urbanisme, ainsi qu'un second secteur de 5 hectares (zone non agricole) .

ASSAINISSEMENT

Concernant , l'Assainissement Pluvial toutes les activités devront se conformer aux dispositifs techniques en vigueur .

Les habitations du village se raccordent au réseau d'assainissement eaux usées, raccordé à la station d'épuration de Marolles.

Les différents établissements de la zone industrielle en place ou à créer ne devront rejeter aucune eau usée et industrielle dans le milieu naturel , mais devront se raccorder à la station d'épuration de Vitry Le Francois, installation communautaire, afin de préserver la qualité des eaux des ruisseaux qui traversent le territoire communal, ou en sont voisins.

III - CONCLUSIONS

La commune de MAROLLES consciente de la pression immobilière tant en accession à la propriété pour l'habitat que celle permettant le développement économique du bassin vitryat , souhaite conserver le caractère de son paysage actuel .

Depuis une dizaine d'années, la construction de logements locatifs est en constante augmentation et se poursuit actuellement pour avoisiner le chiffre de 130 logements d'ici la fin 2003.

Aussi, la politique communale actuelle est de favoriser l'accession à la propriété afin de rétablir un équilibre entre le parc locatif et le parc résidentiel.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation qui est programmée dans 5 secteurs (IAUh) du territoire communal, devrait participer au respect de cet équilibre, sous réserve de la décision des propriétaires actuels face à cette demande constante. Pour ces zones, les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant d'assainissement, existent à la périphérie et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.

L'organisation de ces nouvelles zones d'habitation devra être réalisée en harmonie avec le paysage architectural du “ Vieux Bourg “ de la commune .