COMMUNE DE MAROLLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 6 juillet 2006
Approuvant le Plan local d'urbanisme modifié.

A MAROLLES, le - 7 JUIL 2006
Le Maire,

MAIRIE DE MAROLLES

RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION n°1

REVISION
Projet arrêté le : **12 Juillet 2002**
Approuvé le : **01 Juillet 2005**
Modifié le - 6 JUIL 2006

La modification concerne la suppression de l'emplacement réservé n°2.

En effet, lors de la préparation du PLU la commune avait un projet de création de lotissement et envisageait d'utiliser la parcelle ZH 35 pour y créer la voirie d'accès. Cette parcelle, après avoir été classée en zone I AU a fait l'objet d'une inscription dans la liste des emplacements réservés.

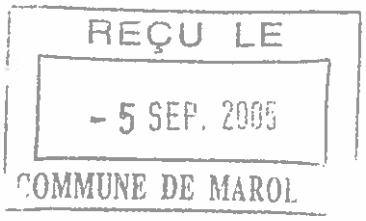
Depuis le plan du lotissement a été fait, et finalement la parcelle ZH 35 n'est pas utilisée comme il avait été envisagé.

Par courrier du 31 août 2005 le propriétaire a mis la Commune en demeure d'acheter cette parcelle.
Par délibération 2005-39 du 23 septembre 2005, le conseil municipal :

- a confirmé que la parcelle ne serait pas utilisée et a demandé la suppression de cet emplacement réservé.
- A demandé au Maire de lancer la procédure de modification

CONSORTS BURNET
Rue Fontaine Mormé
51300 MAROLLES

le 31 août 2005



à

Monsieur le Maire de Marolles

Monsieur le Maire,

Notre parcelle ZH n°35 se trouve dans les emplacements réservés du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Marolles.

Nous vous mettons en demeure d'acquérir cette parcelle afin que la commune réalise son projet.

Veuillez agréer Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Christian BURNET

COMMUNE de

MAROLLES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION
16 septembre 2005

DATE D'AFFICHAGE
26 septembre 2005

NOMBRE DE CONSEILLERS

en exercice	12
présents	10
votants	11

L'an deux mille cinq
Le vingt trois septembre à vingt heures trente.

Le Conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur BONNET Bernard, Maire.

Etaient présents : ANDRE Alain, BONNET Bernard, GUERY Raynald, HERBIN Joël, HUGOT Hervé, LIEBART Bernard, MAIRESSE Jean Pierre, ROBERT Corinne, PIOMBINI Evelyne, BRUNIN Martine,

Absents : M BEVIERE Xavier excusé
M SULIMA Francis pouvoir M MAIRESSE Jean Pierre

Madame BRUNIN Martine a été élue secrétaire.

2005-39 LOTISSEMENT ANDRE DUC « emplacement réservé »

Le Maire rappelle que lors de la préparation du PLU, nous avions mis la parcelle ZH 35 en emplacement réservé dans l'éventualité de prévoir une voirie desservant le lotissement André Duc.

Par courrier du 31 août 2005, le propriétaire nous met en demeure d'acheter cette parcelle, conformément à la procédure prévue au PLU.

Le Conseil Municipal, après délibération, par **11** voix pour, **0** voix contre, **0** abstention,

- considérant que le plan de lotissement DUC n'utilise pas la parcelle ZH35
- dit que l'équipement prévu ne sera pas réalisé
- considère en conséquence que l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être.
- Supprime le n° ER.2 (parcelle ZH 35) de la liste des emplacements réservés
- Demande au Maire de lancer la procédure de modification du PLU

Délibération certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en sous-préfecture le: 28/09/2005
de la publication le: 26/09/2005
A MAROLLES, le : 30/09/2005
Le Maire: B.BONNET

Pour copie conforme au registre
Fait à Marolles, le 23 septembre 2005
Le Maire

Bernard BONNET

MAIRIE DE MAROLLES (MARNE)

REÇU LE
28 SEP. 2005

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 la délibération en date du 01 juillet 2005
Approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.
A MAROLLES, le 05 juillet 2005
Le Maire,

MAIRIE DE MAROLLES (MARNE)

RAPPORT DE PRÉSENTATION

23 JUIN 2005

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

AVANT-PROPOS 5

MODE D'UTILISATION DES DOCUMENTS 7

INTRODUCTION 8

PREMIERE PARTIE - ANALYSE DES DONNEES 9

A - LES DONNEES QUALITATIVES 10

I SITUATION GEOGRAPHIQUE 10

II OCCUPATION DES SOLS 11

III LE MILIEU NATUREL 12

3.1. Le relief 12
3.2. Le patrimoine naturel 12
3.3. Le patrimoine archéologique 13

IV LE PAYSAGE ET CARACTERISTIQUES DES SITES 15

4.1. en zone bâtie à caractère résidentiel 15
4.2. en zone militaire 17
4.3. en zone industrielle 17
4.4. en zone agricole 17
4.5. en zone de peupleraies 18

V LES CARACTERISTIQUES DES SITES URBAINS 20

5.1 Centre Bourg 20
5.2 La Zone Urbaine 20

VI LA SYNTHESE DES CONTRAINTES 22

B - LES DONNEES QUANTITATIVES 24

I LA DEMOGRAPHIE 24

1.1. L'évolution démographique 24
1.2. la structure par âge et par sexe 25

II LES ACTIVITES ET L'EVOLUTION ECONOMIQUE 26

2.1. La population active pour 1999 26

2.2. La taille et évolution des ménages pour 1999 26

2.3 Evolution économique 27

III LE LOGEMENT 28

3.1. Logement par catégorie 28
3.2. Logement selon époque 28
3.3. Les résidences principales par type en 1999 28
3.4. Evolution du statut d'occupation 29

IV LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....30

4.1. Les structures en vigueur.....30
4.2. Les équipements et services communaux.....30
4.3. Les réseaux.....31

DEUXIEME PARTIE - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....34

I EVOLUTION DES DIFFERENTES ZONES.....35

II LES ZONES URBAINES.....36

III LES ZONES A URBANISER.....41

IV LES ZONES AGRICOLES.....46

V LES ZONES NATURELLES.....46

VI LES DISPOSITIONS DIVERSES.....47

- Les Plans d'Alignement
- Les Espaces Boisés Classés
- Les emplacements réservés
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des Services Publics

AVANT-PROPOS

Un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document d'urbanisme qui expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique , d'aménagement , d'équilibre social de l'habitat , de transports , d'équipements et de services .
IL présente le projet d'aménagement et de développement durable retenu par la commune et couvre l'intégralité du territoire communal.
(Article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit :

- fixer les règles générales
- fixer les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés dans le projet d'aménagement et de développement durable qui peuvent notamment comporter :
  - l'interdiction de construire
  - la délimitation des zones urbaines ou à urbaniser, des zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger
  - les règles concernant l'implantation des constructions.

Il peut en outre :

- préciser l'affectation des sols
- définir les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions, et l'aménagement de leurs abords ;
- délimiter des zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait être imposée ou autorisée avec une densité au plus égale à celle qui était bâtie ;
- fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer ;
- identifier et localiser les éléments de paysage ;
- délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- fixer les emplacements réservés
- localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles ;
- délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants ou l'implantation de la construction est envisagée ;
- délimiter les zones concernées par l'assainissement et les eaux pluviales

- fixer la superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- fixer un ou des coefficients d'occupation des sols.

Le dossier du Plan Local d'Urbanisme se compose des documents suivants :

- **le rapport de présentation**
- **le projet d'aménagement et de développement durable**
- **les orientations d'aménagement**
- **le projet d'étude d'entrée de ville**
- **le règlement d'urbanisme**
- **la liste des servitudes d'utilité publique et des emplacements réservés**
- **le plan des zones**
- **le plan des servitudes d'utilité publique**
- **les annexes sanitaires**

Le Plan Local d'Urbanisme est élaboré à l'initiative de la commune et sous sa responsabilité.

Il est opposable aux tiers dès sa publication.

Il peut être soit révisé ou modifié, soit à la demande de la commune, soit à la demande de l'Etat.

MODE D'UTILISATION DES DOCUMENTS

Pour connaître le droit à construire sur une parcelle :

- repérer sur le plan de zones dans quelle zone se trouve insérée la parcelle ;

- lire le règlement au chapitre relatif à cette zone les règles fixant les types d'utilisation et d'occupation des sols interdits et ceux autorisés (articles 1 et 2), les règles d'implantation et de construction imposées (articles 3 à 13), la surface maximale de plancher que l'on a le droit de construire (articles 14).

- vérifier sur le plan des servitudes et le plan de zonage, si le terrain est ou non grevé par une servitude d'utilité publique ou un emplacement réservé. Si oui se reporter à la liste des servitudes d'utilité publique qui précise le contenu de la servitude.

INTRODUCTION

L'actuel Plan d'Occupation des Sols de MAROLLES a été approuvé par arrêté préfectoral le 14 Juin 1976, puis modifié les 18 Août 1980 , 22 Décembre 1981, 29 Novembre 1985, 09 Mars 1989 et 28 Mai 1993.

Par délibérations en date du 24 Avril 1999 et 30 Juin 2001 suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000, Le Conseil Municipal de MAROLLES décidait de procéder à une révision de son plan d'occupation des sols, désormais appelé Plan Local d'Urbanisme.
Cette révision consiste :
- à rectifier la zone urbaine en fonction des constructions réalisées depuis la dernière modification ;
- à ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation ;
- à ouvrir un nouveau secteur en vue du projet d'extension de la zone industrielle.
- à modifier certains articles du règlement d'urbanisme pour allégement ou précision et mise en conformité avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

PREMIERE PARTIE - ANALYSE DES DONNEES

A - LES DONNEES QUALITATIVES

I SITUATION GEOGRAPHIQUE

MAROLLES est une commune de 529 habitants, situées dans la partie SUD-EST du département de la Marne, attenant au territoire de VITRY LE FRANCOIS.

Elle se situe dans l'arrondissement de VITRY LE FRANCOIS, Canton de Vitry Le François Est, et fait partie de la communauté de communes de Vitry Le François.

Le territoire communal se situe de part et d'autre de :

- la route départementale n° 396 (ancienne Route Nationale N° 4) qui traverse la commune d'Ouest en Est,
- la route départemental n°16, qui joint le centre bourg à la commune de REIMS LA BRULEE,
- la route départemental n°316, qui joint le centre bourg à la commune de LUXEMONT ET VILLOTTE,
- de la déviation branche Est de Vitry le François qui coupe le territoire du Nord-Ouest vers le Sud-Est,
- de la ligne du réseau ferré de France PARIS-STRASBOURG.

La commune de MAROLLES est riveraine des communes de :

- VITRY LE FRANCOIS
- VITRY EN PERTHOIS
- REIMS LA BRULEE
- LUXEMONT ET VILLOTTE
- FRIGNICOURT.

Direction
Départementale
de l'Equipement

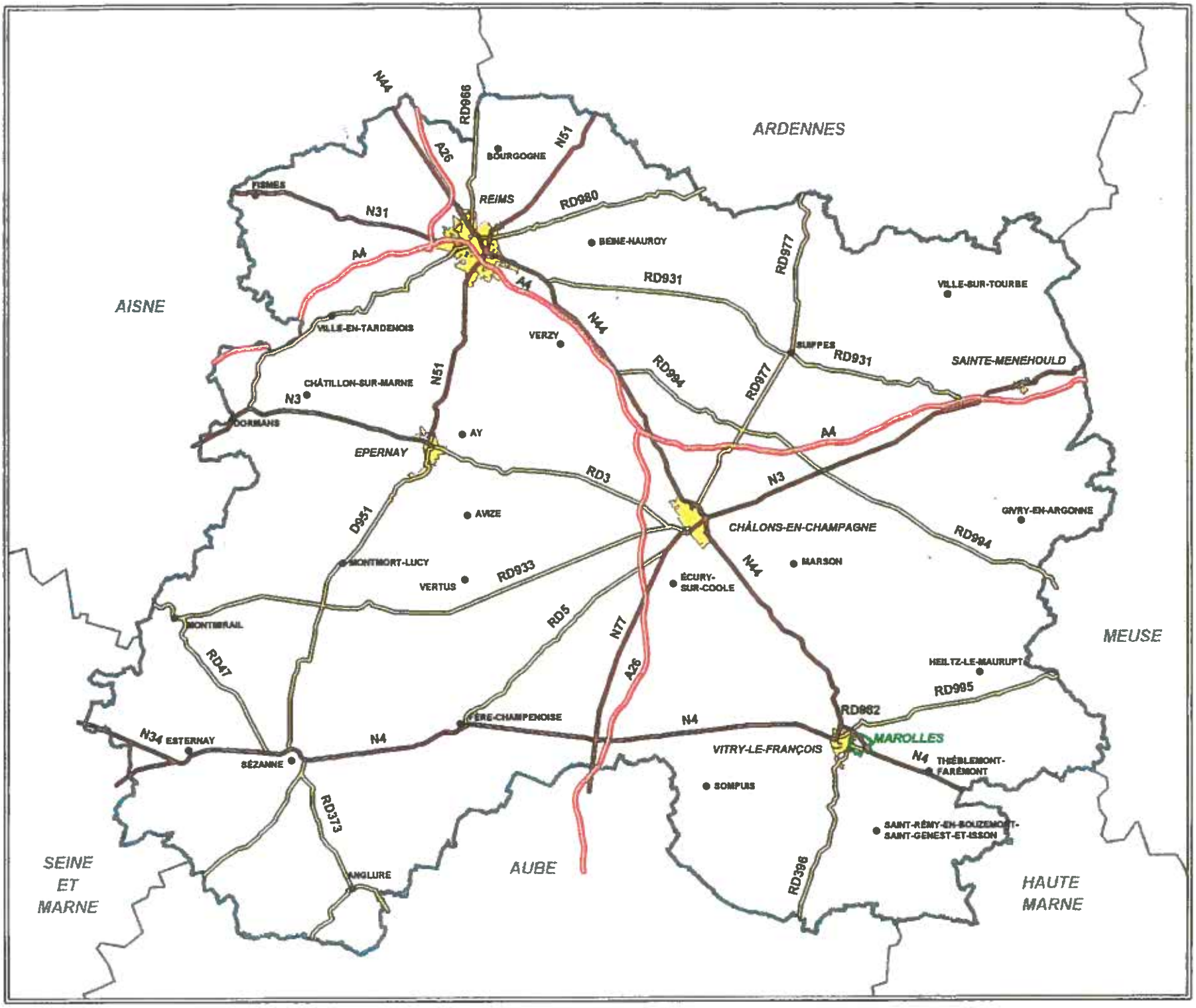
Marne

Service de l'Aménagement

Bureau aménagement

40, Bd Anatole France
51022 CHALONS EN CHAMPAGNE Cedex

LOCALISATION DE LA COMMUNE DE MAROLLES DANS LE DEPARTEMENT DE LA MARNE



LEGENDE

- Limite communale
- Autoroutes
- Routes classées à grande circulation

SAE/SA, le 29 janvier 1999
Sources: © IGN - BDCARTO ® / MICHELIN / DDE51
ituation.wor

II OCCUPATION DES SOLS

La commune s'étend sur une superficie de 438 ha 39 a 06 se répartissant selon les natures suivantes :
(source: données cadastrales)

NATURES	SUPERFICIES (ha.a.ca)
Terres	179.45.36
Prés	14.34.78
Vergers	1.14.47
Bois	41.77.62
Landes-Friches	6.61.05
Etang	9.39.06
Jardins	2.27.84
Terrains à bâtir	16.89.82
Terrains d'agrément	2.81.32
Chemins de fer	10.01.10
Sols	121.93.76
Non cadastré	31.72.88
Totaux	438.39.06

III LE MILIEU NATUREL

3-1 Le relief :

La topographie du territoire est relativement simple. Le relief est relativement plat à une altitude moyenne de 105 mètres.

Du sud au Nord s'écoule :

- le ruisseau de « Villotte « qui traverse l'intégralité du territoire communal de la zone urbanisée , à la zone industrielle , puis agricole , pour rejoindre le territoire de Vitry en Perthois de l'altitude 111 mètres à 100 mètres .

- le ruisseau du « Moulinet « ou « des régales « , situé en partie agricole , en limite de territoire avec les communes de VITRY EN PERTHOIS et REIMS LA BRULEE , de l'altitude 105 mètres à 100 mètres .

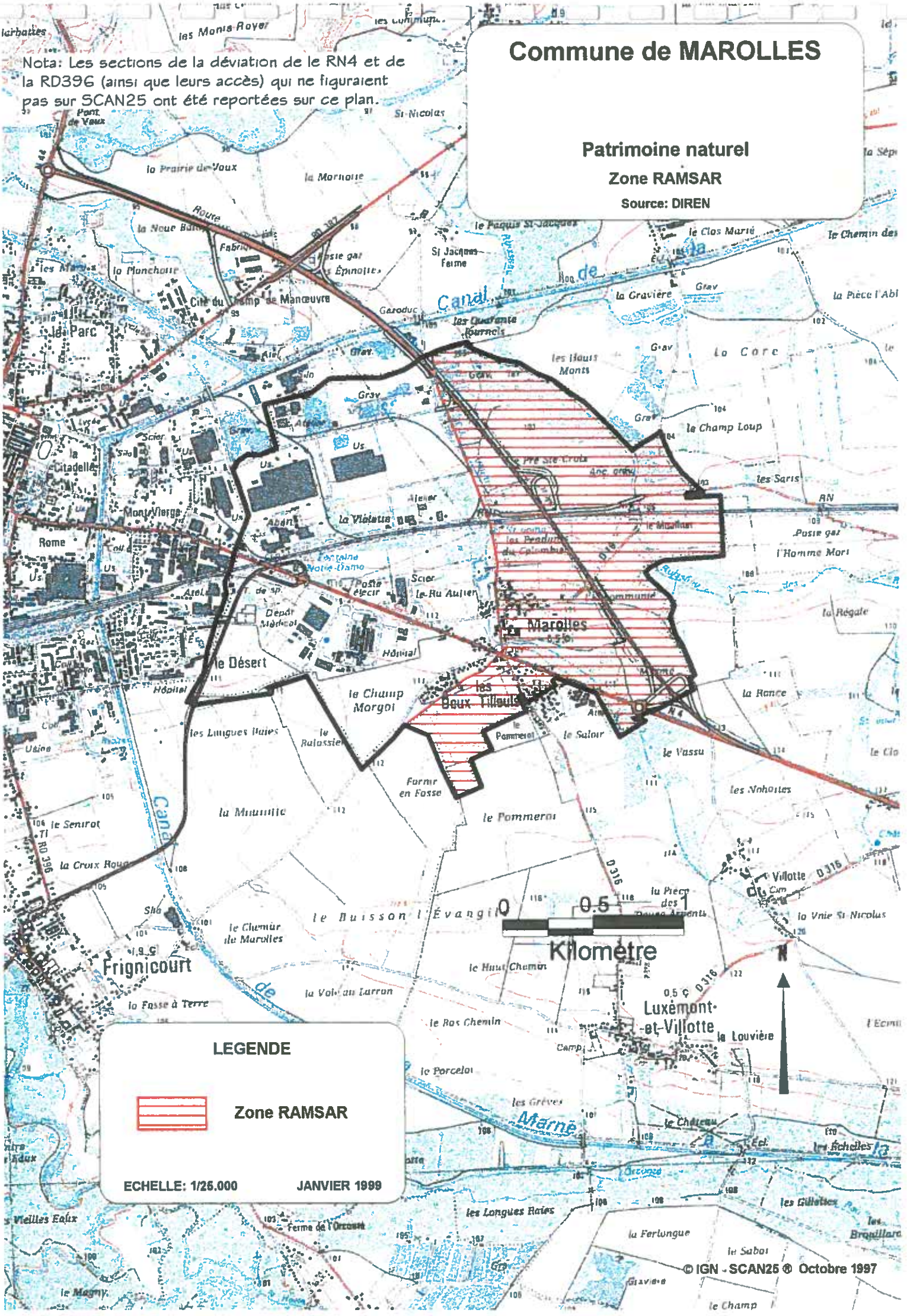
La zone bâtie se concentre :

- autour du vieux bourg à une altitude moyenne de 110 mètres
- sur le plateau de la zone industrielle à une altitude moyenne de 102,5 mètres.

3-2 Le patrimoine naturel :

LA ZONE RAMSAR

La commune de MAROLLES est incluse dans la zone humide d'importance internationale désignée par la convention RAMSAR. Par cette convention, chaque état signataire désigne sur son territoire, les zones humides dont l'importance internationale est la plus grande, notamment pour l'avifaune migratrice et s'engage à le préserver.
En Champagne-Ardenne , la zone RAMSAR des « Etangs et réservoirs de la Champagne Humide « a été notifiée par la France au titre de la convention de 1991 comme mosaïque particulièrement intéressante de milieux fluviatiles , lacustres et forestiers riches en formations végétales variées et d'une faune remarquable , en particulier les oiseaux d'eau .
Cette notification ne crée pas de contrainte réglementaire, mais constitue plutôt une reconnaissance, un « label « de l'intérêt écologique de la zone.


Commune de MAROLLES
Patrimoine naturel
Zone RAMSAR
Source: DIREN
Nota: Les sections de la déviation de le RN4 et de la RD396 (ainsi que leurs accès) qui ne figuraient pas sur SCAN25 ont été reportées sur ce plan.
LEGENDE
Zone RAMSAR
ECHELLE: 1/25.000
JANVIER 1999
0
0.5
1
Kilomètre
N
Marolles
Frignicourt
Luxémont-et-Villotte
Villotte
le Désert
le Champ Morgot
les Deux Tilleuls
le Pommeret
le Salour
le Vassu
la Rance
la Régale
le Champ Loup
les Saris
la Citadelle
le Parc
Mont Vierge
Rome
la Violette
le Ru Aulier
le Pommeret
le Buisson l'Évangile
le Chemin de Marolles
la Fosse à Terre
le Ros Chemin
le Porcelot
la Louvière
le Haut Chemin
la Voie au Larron
la Malassise
les Longues Raies
la Ferlungue
le Sabot
le Champ
les Nohottes
la Vnie St Nicolas
la Pièce des Arpents
le Clos Marié
le Chemin des
la Pièce l'Abi
la Gravière
les Hauts Monts
la Corne
l'Homme Mort
le Senirot
la Croix Rouge
la Prairie de Voux
la Marnotte
la Noue Balin
la Planchotte
Cité du Champ de Manœuvre
Si Jacques Ferme
les Quarante Journaux
les Prés Ste Croix
le Pâquis St Jacques
Canal
Marne
Ruisseau
Route
RD 396
D 316
RN
© IGN - SCAN25 ® Octobre 1997

3-3 Le patrimoine archéologique :

Sur le territoire de la commune de MAROLLES, de nombreux sites archéologiques ont été recensés selon la liste ci-jointe et sont localisés sur le plan figurant joint ci-après . Ces documents ne représentent que l'état actuel des connaissances et ne sauraient en rien présager de découvertes futures sur d'autres secteurs de la commune.

En conséquence, conformément au décret n°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine dans certaines procédures d'urbanisme, la

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Service Régional de l'archéologie
3 Faubourg Saint Antoine
51037 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

Demande que lui soient communiqués pour avis, au titre de l'article R 111.3.2 du Code de l'urbanisme :

1 - pour les zones particulièrement sensibles définies sur le plan de zonage, tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol de la commune ;
2 - pour les autres secteurs les dossiers de demande de travaux affectant le sous-sol sur une surface de 2000 m2 et plus.

- Par ailleurs, ce service souhaite être saisi pour instruction préalable des dossiers concernant les projets soumis à étude d'impact et/ou enquête publique (remembrement, routes, installations classées, extension de réseau etc..), afin que les interventions nécessaires puissent être effectuées en amont de ces travaux.

Textes constituant le cadre législatif et réglementaire de la protection du patrimoine archéologique :

- loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945) particulièrement les articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites) ;
- loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à la détection des métaux et son décret loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, décret du 16.01.02
- loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, décret du 16.01.02.

Liste des sites archéologiques connus en Janvier 1999 (archives de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'archéologie)

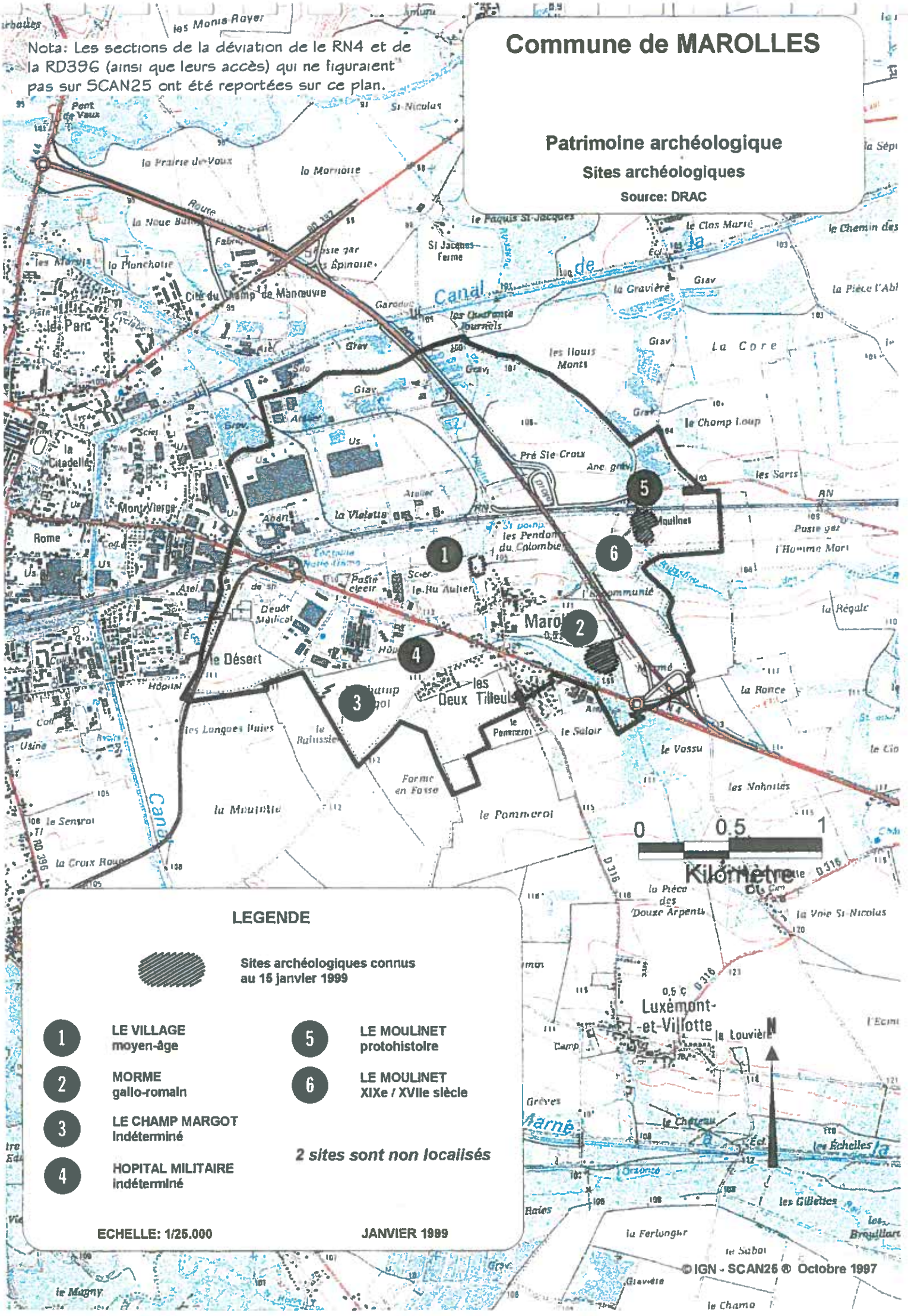
Commune de MAROLLES

Patrimoine archéologique

Sites archéologiques

Source: DRAC

Nota: Les sections de la déviation de le RN4 et de la RD396 (ainsi que leurs accès) qui ne figuraient pas sur SCAN25 ont été reportées sur ce plan.



LEGENDE

Sites archéologiques connus au 15 janvier 1999

1. **LE VILLAGE** moyen-âge
2. **MORME** gallo-romain
3. **LE CHAMP MARGOT** Indéterminé
4. **HOPITAL MILITAIRE** Indéterminé
5. **LE MOULINET** protohistoire
6. **LE MOULINET** XIXe / XVIIe siècle

2 sites sont non localisés

ECHELLE: 1/25.000

JANVIER 1999

© IGN - SCAN25 ® Octobre 1997

Sur le site de MAROLLES, 6 sites archéologiques ont pu être localisés :

-3037 LE VILLAGE, MOYEN AGE
- 3038 MORME, GALLO-ROMAIN
- 5171 LE CHAMP MARGOT, indéterminé
- 5172 HOPITAL MILITAIRE, indéterminé
- 8337 LE MOULINET, PROTOHISTOIRE
- 12312 LE MOULINET, XIX siècle et WVII siècle

En revanche, 2 sites n'ont pu être localisés, faute d'informations suffisantes :

- 14172 GALLO-ROMAIN
- 14713 PROTOHISTOIRE

IV LE PAYSAGE ET CARACTERISTIQUES DES SITES

Le territoire de Marolles se décompose en plusieurs unités foncières partagées entre différents secteurs à vocation :

- résidentielle
- militaire
- industrielle
- agricole
- de peupleraies.

4-1 en zone bâtie à caractère résidentiel :

Il s'agit essentiellement de maisons de type individuel, composé le plus souvent d'un rez-de-chaussée complété au non d'un niveau, sans présence de bâtiments collectifs de grande hauteur.
La zone bâtie à vocation principale d'habitation de situe de part et d'autre de la route départementale n° 396, tout en restant agglomérée.
Elle s'organise autour d'un aménagement routier important, sécurisé et correctement aménagé qui permet de maintenir la cohésion du tissu Urbain .Celui-ci assure la liaison des 4 grands axes de la commune

- Route Départementale n° 396, dite rue d'Alsace-Lorraine, qui reste l'accès principal à la commune, ou les constructions sont implantées en grande majorité en retrait de l'alignement et sur un schéma très aéré. Cet important axe routier, correctement aménagé et paysagé, brisant ainsi la monotonie du linéaire rectiligne, permet de sécuriser l'accès à chacune des différentes propriétés.
  PHOTOS n° 1 et 2

- Rue des Ormeaux , voie communale joignant la commune de FRIGNICOURT ; alignement rectiligne de pavillons présentant un tissu urbain hétérogène , composé de constructions d'époques et de typologie différente entre les constructions implantées le long de l'alignement Sud et les constructions récentes d'un lotissement réalisé pour 1999 , le long de l'alignement NORD . Le retrait des constructions contribue à préserver le caractère très aéré de cet ensemble urbain.
  PHOTO n° 3

- Rue du bocage , route départementale n°316 , joignant la commune de LUXEMONT ET VILLOTTE ; alignement rectiligne de pavillons présentant un tissu urbain hétérogène , composé de constructions d'époque et de typologie différente , implantées en grande majorité en retrait par rapport à l'alignement . cette organisation correspond à l'état d'esprit des 2 zones citées précédemment.
  PHOTO n° 4


1


2


3


4

- Rue Saint Hubert et la rue des Charmilles (Route Départementale n° 16) joignant la commune de REIMS LA BRULEE par la zone industrielle .Il s'agit de l'accès au « vieux bourg « de MAROLLES composé , aussi , de constructions d'époques et de typologie différentes , implantées en grande majorité à l'alignement , offrant une vision plus urbaine du paysage communal , tout en préservant le caractère rural de la commune .

  PHOTOS n° 5 et 6

- un 5 ème axe , secondaire , rue de la Fontaine Morne , ancienne route départementale joignant la commune de REIMS LA BRULEE , avant la réalisation de la déviation Branche Est de VITRY LE FRANCOIS , constitué de constructions d'époques et de typologie différentes , implantées , soit :
  - à l'alignement pour les anciennes constructions, dites du « vieux bourg «
  - en retrait pour les constructions plus récentes

venant complété le caractère rural qui fut l'origine historique de la commune de MAROLLES.

PHOTO n° 7

Parallèlement, quelques petits lotissements ou habitations groupées ont été édifiés en zone urbaine ou en périphérie, ils constituent des unités de tailles variables respectant le caractère général de la commune :

- cité de la Fournière
- quartier Oudet
- le Ruhautier



5



6



7

4-2 en zone militaire :

Il s'agit d'un secteur excentré de la zone urbaine de la commune qui se situe à l'entrée du territoire communal, le long de la route départementale n° 396. Le paysage est marqué par l'implantation de grands bâtiments de différentes hauteurs, l'ensemble sur une propriété entière clôturée d'une superficie de 40 hectares environ. Cette implantation très cubique, liée à l'activité de dépôt de l'Etablissement et de Ravitaillement Sanitaire, fait de cette zone un élément structurant du paysage communal.

PHOTO n° 8

4-3 en zone industrielle :

La zone industrielle, malgré sa vocation, offre un impact visuel limité ; Elle est isolée de la partie urbanisée de la commune par la ligne du réseau ferré .
L'ensemble des différents bâtiments et installations qui ne sont pas, sur le territoire de MAROLLES, Bâtiments de grands volumes et hauteurs, s'intègrent correctement dans le paysage communal qui jouxte dans ces limites Nord et Ouest le tissu urbain de la commune de VITRY LE FRANCOIS et de sa zone industrielle.

PHOTOS n° 9, 10 et 11

4-4 en zone agricole :

L'espace agricole se décompose en plusieurs secteurs morcelés pour la plupart en périphérie du territoire en ses limites EST, SUD et OUEST.

- Lieudits « le Cugnot mal taillé « et « le champ margot « d'une superficie de 30 hectares environ, plateau agricole qui se fond dans la plaine agricole joignant la commune de FRIGNICOURT, sans détail topographique et paysagé remarquable. Cependant, l'horizon est marqué par un rideau végétal longeant le canal de la Marne à la Saône et ce sur le territoire communal de FRIGNICOURT, ainsi que par un silo situé en bordure de ce dernier.

  PHOTO n° 12

- Lieudit « la pièce des vingt deux journels « de 17 hectares environ, zone agricole dans la continuité de la précédente joignant la vaste plaine agricole formé par le territoire des communes de FRIGNICOURT et REIMS LA BRULEE, sans repère paysager remarquable.



8

9



10





11



12

- Lieudits « les tremblées « et « les pendants des traits « , secteur agricole de 12 hectares environ enclavé entre la zone industrielle au Nord , la zone bâtie à l'Est et au Sud par un équipement dit Poste Source d'Electricité de France . Paysage essentiellement marqué par l'implantation de ce Poste Source, et de ces nombreuses lignes à très haute et haute tension et les bâtiments et installations de l'ancienne usine « Des Bois de la Marne «. Ces éléments constituent un impact visuel fort du paysage communal. Bien que l'installation E.D.F. soit entièrement clôturée et arborée en sa façade le long de la route départementale n° 396, le départ des lignes aériennes souligne la présence de cette installation.

  PHOTOS n° 13 et 14

- lieudits « la belle croix « , « les pendants du colombier « d'une superficie de 15 hectares environ , ***(PHOTOS N° 16 et 15)*** lieudits « sur les vassus « , « la sente du moulinet « , « l'excommunie « , « les grèvières « , « derrière le moulinet « d'une superficie de 55 hectares environ ***(PHOTO n° 17)*** , forment la plaine agricole principale du territoire de MAROLLES , marqué essentiellement par :
  - la coupure réalisée par la déviation branche Est de Vitry Le Francois
  - la coupure occasionnée par la voie ferrée
  - le passage de lignes à haute tension

4-5 en zone de peupleraies :

Il s'agit de 3 massifs relativement importants sis aux lieudits :

- « les prés du bail corbet « pour 4 hectares environ qui constitue un poumon vert à proximité du bourg et préserve le milieu naturel et inondable de ce secteur.
- « l'excommunie « pour 3 hectares environ
- « Les vassues « et « la pièce guérin « pour 18 hectares environ

Ces 2 derniers secteurs marquent le paysage sous la forme d'un cordon délimitant le territoire de Marolles en ses limites NORD et EST, fermant ainsi l'horizon.



13



14



15



16



17

Un dernier secteur est à remarquer . Il s'agit de l'aménagement en remblai d'un zone sise lieudit « les prés du bail corbet « en bordure de la route départementale , à la sortie du territoire communal, qui , faute d 'un aménagement interrompu offre un impact visuel dégradé de cette zone et par conséquent de cet accès à la commune de MAROLLES .



Ponctuellement dans le paysage communal s'inscrivent quelques petits étangs ou anciennes grevières qui se répartissent sur l'ensemble du territoire .

V LES CARACTERISTIQUES DU SITE URBAIN

5-1 Centre Bourg

- La partie la plus ancienne de l'agglomération de MAROLLES constitue un tout petit noyau, qui se trouve autour d'un ensemble constitué par la mairie et l'église. Ces constructions se développent le long des 3 axes que constituent la rue Saint Hubert, la rue des charmilles et la rue de la fontaine mormé. La densité des constructions est assez forte. Les constructions sont établies, en grande majorité, en limite du domaine public et vont le plus souvent d'une limite latérale à l'autre pour les constructions les plus anciennes.

- Les rues présentent une continuité pratiquement totale des façades ou de murs de clôture.

- Le parcellaire est constitué de grandes parcelles, partiellement couvertes par les bâtiments.

5-1 La Zone Urbaine

L'extension de l'agglomération a débuté dans les années 1960 et continue à se poursuivre. Cette croissance s'est effectuée, en grande majorité sous la forme de lotissements ou permis groupés , destinés uniquement à l'habitation , et complétée de quelques opérations individuelles , formant ainsi , au coup par coup , de nouveaux quartiers . Aucun immeuble collectif n'est à répertorié sur le territoire.

- 1966, 10 pavillons au Quartier Oudet
- 1968, 10 pavillons Cité Lalouette
- 1976, 39 pavillons, lotissement les deux tilleuls
- 1980, 2 pavillons, lotissement les deux tilleuls
- 1985, 44 logements locatifs, Le Ruhautier
- 1988, 5 parcelles à bâtir, rue des charmilles
- 1994, 5 parcelles à bâtir, rue d'Alsace - Lorraine
- 1997, projet en cours de réalisation de 52 logements locatifs et d'accession à la propriété pour certains
- 1999, 11 parcelles, lotissement communal rue des Ormeaux
- 1999, 4 parcelles à bâtir, rue des charmilles
- 2001, projet de réalisation de 35 logements locatifs, lieudit « le chemin gouré «

Chacune de ces phases d'extension constitue des zones homogènes, mais hétérogènes entre elles, puisque constituées de constructions d'époques et de typologie différentes. Cependant, en règle générale, la composition de zones pavillonnaires est très aérée. Les constructions sont généralement situées sur les parcelles en observant un recul par rapport à la limite du domaine public et aux propriétés riveraines pour l'une des deux limites.

Seul, le quartier du Ruhautier présente une densification importante n'offrant que de petits jardinets à ses locataires avec des vis à vis importants.

L'ensemble de ces constructions est de facture contemporaine, chacune à son époque, dont les réalisations et l'architecture ne présentent pas de particularité notable, hormis quelques constructions en pans de bois du vieux bourg .Cependant une certaine homogénéité des formes et des volumes a permis de conserver un aspect « résidentiel « à l'ensemble du noyau urbain.

VI LA SYNTHESE DES CONTRAINTES

MAROLLES présente essentiellement des contraintes physiques telles

- la déviation branche Est de VITRY LE FRANCOIS qui impose
  - des obligations de protection contre le bruit dans une bande de 250 mètre de part et d'autre de cet axe routier.
  - des servitudes d'interdiction d'accès

- la voie ferrée Paris-Strasbourg qui impose
  - une servitude ou certains modes d'occupation du sol à proximité de la voie sont interdits ou réglementés.
  - des obligations de protection contre le bruit dans une bande de 300 mètre de part et d'autre de cet axe routier.

- le passage de nombreuses canalisations électriques qui engendrent d'importantes servitudes d'ancrage, d'appui, de passage et d'élagages d'arbres relatives aux ouvrages électriques.

- un réseau de télécommunication relatif aux transmissions radio-électriques créant des zones spéciales de dégagement des liaisons hertziennes.

- un réseau de télécommunication créant des servitudes relatives d'appui, de passage et de non aedificandi d'une bande de 3,00 mètre de largeur.

- un réseau de relations aériennes créant des servitudes attachées à la protection de l'aérodrome de Saint Dizier , avec autorisation des ministres chargés de l'aviation civile et des armées pour les installations de grande hauteur , 50 mètres hors agglomération , 100 mètres en agglomération .

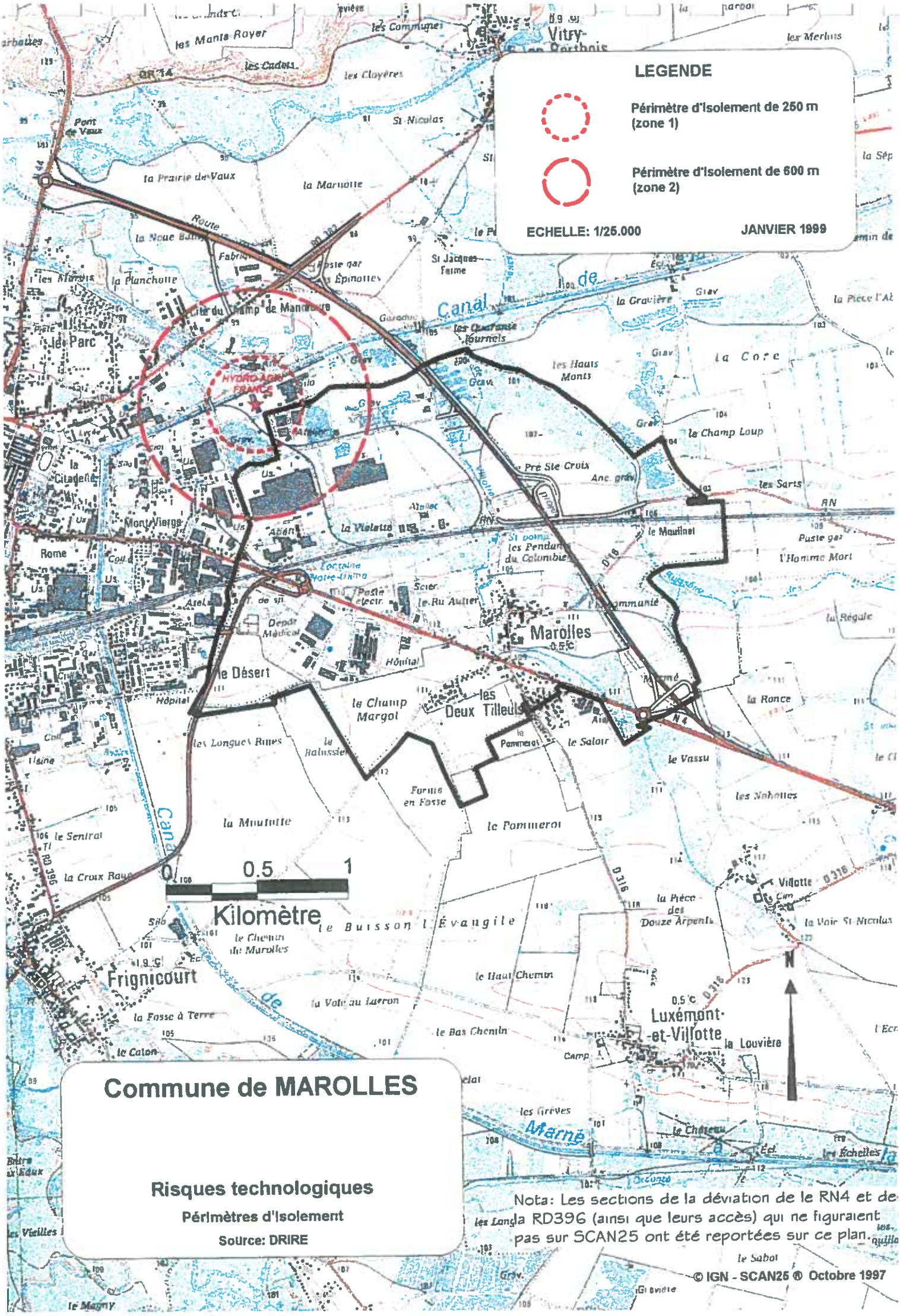
Dans la zone industrielle de nombreuses installations classées sont soumises à autorisation et à déclaration.

Installations classées soumises à autorisation

- La société HYDRO AGRI FRANCE , située sur le territoire de la commune de VITRY LE FRANCOIS , qui génére un périmètre d'isolement de 250 mètres (zone 1 : Interdiction de construction appartenant à des tiers en dehors des établissements industriels à faible taux de main d'œuvre) et 600 mètres (zone 2 : Interdiction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public à l'exception de ceux de 5 ème catégorie) ; Périmètre qui empiète sur le territoire de la commune de MAROLLES dans sa partie NORD - OUEST . (Zone Industrielle)
- Le district urbain de Vitry, compostage de déchets verts.

Installations classées soumises à déclaration

- BOLLORE Energie, dépôt de liquide inflammable


LEGENDE
Périmètre d'Isolement de 250 m (zone 1)
Périmètre d'Isolement de 600 m (zone 2)
ECHELLE: 1/25.000
JANVIER 1999
Commune de MAROLLES
Risques technologiques
Périmètres d'Isolement
Source: DRIRE
0 0.5 1
Kilomètre
N
Marolles
Frignicourt
Luxémont-et-Villotte
Vitry-
Canal
Marne
HYDRO-AGRI FRANCE
Nota: Les sections de la déviation de le RN4 et de la RD396 (ainsi que leurs accès) qui ne figuraient pas sur SCAN25 ont été reportées sur ce plan.
© IGN - SCAN25 ® Octobre 1997

- J.S.T. France
-DANA NOBEL PLASTIQUES, tuyaux industriel,
- APPIA-ROUTIERE MORIN, substance radioactive,
- SYNDICAT VITRY MAROLLES, dépôt liquide inflammable,
- APPIA-ROUTIERE MORIN (T2P TP DU PERTHOIS), dépôt liquide inflammable.

B - LES DONNEES QUANTITATIVES

Avertissement :
Dans la présente partie du rapport de présentation, un certain nombre de chiffres et résultats statistiques vont être présentés. Ces statistiques proviennent des services de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

I LA DEMOGRAPHIE

I-1 L'évolution démographique :

Depuis les 1950, la population de la commune de MAROLLES poursuit son accroissement.

Evolution de la population municipale

Années	1954	1962	1968	1975	1982	1990	1999
HABITANTS	176	297	319	375	477	495	529

Variation de la population

Périodes	1954-1962	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
% par année						
Taux de Variation	+6,9	+1,2	+2,35	+3,48	+0,39	+0,74
Mouvement Naturel	+2,2	+1,64	+0,80	+0,85	+0,44	+0,94
Solde Migratoire	+4,7	-0,44	+1,55	+2,63	-0,05	-0,20

Entre 1975 et 1982, l'augmentation de la population est due pour les deux tiers au solde migratoire (départs / arrivées d'habitants de la commune).

Cependant depuis 1982 le solde migratoire est en légère régression, mais celui-ci est compensé par une évolution moyenne de 0,7 % des mouvements naturels .Il en résulte, ainsi une progression moyenne de 0,57 % depuis les années 1982.
Cette progression est essentiellement caractérisée par un taux moyen de natalité de 12,9 % et de mortalité de 5,48 %.

Après avoir connu de fortes variations positives de 1954 à 1962, puis de 1968 à 1982, la tendance s'est fortement ralentie. Cependant, cette évolution démographique est plus que satisfaisante, comparativement à la région de VITRY LE FRANCOIS qui enregistre une relative stagnation démographique depuis les années 1975.

1-2 La structure par âge et par sexe :

Tranches d'Age	Hommes	Femmes	TOTAL
0 à 19 ans	25,6 %	22,3 %	23,9 %
20 à 39 ans	30,1 %	30,2 %	30,1 %
40 à 59 ans	28,9 %	28,3 %	28,6 %
60 à 74 ans	11,3 %	15,1 %	13,2 %
75 ans et plus	4,1 %	4,2 %	4,1 %
Total en %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Total en nombre	266	265	531

Année	1990	1999
0 à 19 ans	26,2 %	23,9 %
20 à 39 ans	29,6 %	30,1 %
40 à 59 ans	29,0 %	28,6 %
60 à 74 ans	12,3 %	13,2 %
75 ans et plus	3,0 %	4,1%

D'après les données ci-dessus, l'évolution de la population se traduit par une baisse sensible de la population la plus jeune au profit des classes d'âge les plus âgées. Bien que la classe d'âge la plus jeune représente encore un quart de la population, on assiste à un très léger vieillissement de celle-ci.

Les classes d'âge 20/39 et 40/59 reste relativement stables, seul les classes supérieures à 60 ans totalisent chacune près de 1 point de plus.

De 1975 à 1982, la progression due au solde migratoire reste stable mais le mouvement naturel (naissance et décès) est en forte baisse ce qui provoque une première inflexion légère à la courbe de croissance.
Après 1982, le mouvement naturel s'effondre faisant même perdre des habitants à la commune. De plus, le solde migratoire chute également ce qui infléchie encore la courbe de croissance, celle-ci semblant se diriger vers un équilibre aux environs de 400 habitants.

II LES ACTIVITES ET L'EVOLUTION ECONOMIQUE

2-1 La population active pour 1999 :

Il s'agit du type d'activité des 15 ans et plus.

	Hommes	Femmes	TOTAL
Actifs occupés	96,3 %	84,3 %	90,6 %
Chômeurs	9,7 %	15,7 %	9,4 %
Total en %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Total en nombre	135	121	256

	1990	1999
Actifs occupés	88,3 %	90,6 %
Chômeurs	11,7 %	9,4 %
Total en %	100,0 %	100,0 %

Au regard de ces données, on constate que la population active est en hausse de 2,3 points.

2-2 La taille et évolution des ménages pour 1999 :

1 personne	12,5 %
2 personnes	35,4 %
3 personnes	29,2 %
4 personnes	17,2 %
5 personnes	5,7 %
6 personnes et plus	0,0 %
Total en %	100,0 %
Total en Nombre	192

	Taille Moyenne des ménages
1982	3,4
1990	3,0
1999	2,7

2-3 Evolution économique :

L'évolution de la commune de Marolles est fortement liée à l'ensemble du bassin économique de VITRY LE FRANCOIS. Les mutations économiques enregistrées dans les deux dernières décennies, allant dans le sens d'une tertiairisation de l'économie et d'une réduction du nombre d'emplois salariés, la région vitryate a su conserver une double vocation industrielle et agricole.

Un potentiel diversifié d'établissements performants a su être préserver dans les domaines de :

- l'agro-alimentaire
- la métallurgie et la construction mécanique
- la production de biens intermédiaires
- les travaux publics
- le domaine des services marchands
- la logistique
- l'électronique

A ce jour le potentiel de disponibilité d'espace permettant l'installation ou l'extension d'entreprise commence à se limiter. Aussi, une réflexion est menée, sur les possibilités du bassin vitryat à maintenir ses activités en place et offrir la possibilité à de nouvelles entreprises de s'y installer.
D'ou la nécessité de prévoir l'extension de la zone industrielle afin de ne pas geler les possibilités de développement économique du bassin vitryat.

L'activité agricole reste d'actualité sur le territoire de MAROLLES avec le siège de 2 exploitations, dont l'un est situé en centre Bourg et le second à proximité proche de la zone urbanisée. Il s'agit essentiellement d'exploitations céréalières qui cultivent des terres sur le territoire communal, mais aussi sur l'ensemble des territoires riverains moins soumis à la pression urbaine pour certains.
La proximité de VITRY LE FRANCOIS et la forte demande en terrains à bâtir ont engendré une diminution de la superficie agricole utile ; Phénomène qui ne fera que s'accélérer notamment avec le projet d'extension de la zone industrielle.

III LE LOGEMENT

3-I logements par catégorie pour 1999 :

Résidences principales	96,5 %
Résidences sccondaires	1,0 %
Logements vacants	2,5 %
Total en %	100,0 %
Total en Nombre	199

3-2 logements selon époque pour 1999 :

Avant 1949	6,5 %
de 1949 à 1974	37,7 %
de 1975 à 1981	24,6 %
de 1982 à 1989	15,1 %
1990 et après	16,1 %
Total en %	100,0 %
Total en nombre	199

3-3 Résidcnces principales selon le type d'immeuble pour 1999 :

Maison Individuelle	95,8 %
Immeuble Collectif	3,1 %
Autre	1,0 %
Total en %	100,0 %
Total en nombre	199

3-4 Evolution du statut d'occupation 1990 / 1999

Année	1990	1999
Propriétaire	60,5 %	57,8 %
Locataire ou Sous-Locataire	35,9 %	38,5 %
Logé gratuitement	3,6 %	3,7 %

Ces données nous donnent à constater :

- qu'après une progression importante des constructions avant les années 1980, le développement des logements se poursuit régulièrement depuis ces années, avec une moyenne annuel de 15 % à 16 %.
- que la grande majorité des logements s'établit dans des constructions de type individuel.
- que le parc locatif ne cesse de progresser, représentant plus du tiers des logements occupés et qu'il poursuivra sa progression avec les 52 logements locatifs en cours de réalisation au lieudit « le ruhautier « et le projet de 35 logements au lieudit « le chemin gouré «.

IV LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

4-1 les structurcs en vigueur :

La commune de MAROLLES fait partie de la communauté de communes de VITRY LE FRANCOIS créée par arrêté préfectoral le 27 Décembre 2001, suite à la dissolution du district de VITRY LE FRANCOIS.

Cette communauté est composée des communes de VITRY LE FRANCOIS, FRIGNICOURT, MAROLLES, LOISY SUR MARNE, BLACY et BIGNICOURT SUR MARNE. Elle a pour objet d'associer ces communes en vue d'élaborer un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace communautaire. Elle exerce de plein droit, au lieu et place des communes membres, pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, les compétences suivantes :

- le développement économique
- l 'aménagement de l'espace communautaire
- la création, l'aménagement et l'entretien de voirie d'intérêt communautaire et de leurs équipements annexes
- la protection et la mise en valeur de l'environnement
- la participation à des actions de développement culturel de la communauté
- les transports en commun
- la gestion et les dépenses de fonctionnement et d'investissement des équipements sportifs d'intérêt communautaire
- l'habitat et le logement

Son siège est fixé à l'hôtel de ville de VITRY LE FRANCOIS.

4-2 les équipements et services communaux :

a : équipements scolaires

- la commune dispose d'une école primaire de 4 classes, avec possibilité d'ouverture d'une cinquième .

Pour l'enseignement secondaire, les élèves se dirigent essentiellement vers le C.E.S de FRIGNICOURT, puis les lycées de VITRY LE FRANCOIS.

b : équipements sportifs

La commune est équipée :
- d'un terrain de sport implanté dans la zone industrielle. Il est équipé d'un vestiaire.
- récemment d'une nouvelle aire de jeux au lieudit « sur les jardins «

c : autres équipements communaux

- des équipements administratifs : mairie, cimetière communal situés autour de l'église.
- des équipements socioculturels : une salle des fête, une salle des associations. Une maison des associations est en cours de réalisation.
- des équipements techniques : une station d'épuration et un atelier municipal.

4-3 les réseaux :

a : Les voies de communications

La commune de MAROLLES est traversée par :

- la route nationale n° 4 , déviation branche Est de Vitry le François , classée à grande circulation , qui relie VITRY LE FRANCOIS à SAINT DIZIER . Cet axe supporte un trafic important, longe la zone industrielle, puis la zone agricole du territoire communal.
- la route départementale n° 396, ancienne route nationale n° 4, qui joint la commune de FRIGNICOURT à la route nationale n° 4, (Déviation). Cet axe est classé à grande circulation et supporte un trafic important. En Mai 1999, il a été enregistré une moyenne de 4700 véhicules/jour à hauteur du giratoire de la route nationale n° 4
- la route départementale n° 316 joignant la commune de LUXEMONT ET VILLOTTE, qui enregistre à titre d'exemple 740 Véhicules/jour en moyenne pour la période de Mai 1999.
- la route départementale n° 16 joignant la commune de REIMS LA BRULEE, qui enregistre à titre d'exemple 650 Véhicules/jour en moyenne pour la période de Mai 1999.
- la voie ferrée Paris/Strasbourg qui coupe le territoire mais ne dessert pas la commune.

- *Différents chemins d'exploitations* :
  - Chemin d'exploitation n° 1, ZD n° 5
  - Chemin d'exploitation n° 2, ZD n° 8
  - Chemin d'exploitation, ZD n° 10
  - Chemin d'exploitation n° 3, ZD n° 17
  - Chemin d'exploitation n° 4, ZE n° 6
  - Chemin d'exploitation n° 5, ZE n° 21
  - Chemin d'exploitation n° 6, ZE n° 40
  - Chemin d'exploitation n° 7, ZH n° 7
  - Chemin d'exploitation n° 8, ZH n° 10
  - Chemin d'exploitation n° 9, ZH n° 16
  - Chemin d'exploitation n° 12, ZH n° 25
  - Chemin d'exploitation n° 13, ZH n° 28

Il s'agit de chemins issus du remembrement, propriété privée de l'Association Foncière qui doit émettre un avis favorable à tout changement d'utilisation, ainsi que l'approbation de la Commission départementale d'Aménagement Foncier pour leur vente partielle ou totale.

b : L'alimentation en eau potable (Voir Annexe Sanitaire)

La commune de MAROLLES est pourvue d'un réseau d'alimentation en eau potable .Toute les habitations sont desservies en eau potable Elle est distribuée par la communauté de communes qui en a la gestion .Les captages sont situés sur la commune de FRIGNICOURT, en bordure de Marne, et au lieudit « les Indes « commune de BLACY en bordure de Marne.

Le captage

de FRIGNICOURT est alimenté par 12 puits (9 siphonnés et 3 exhaures) d'une capacité de production totale de 16 000 m3 / jour.

de BLACY est alimenté par un puits exhaure.

Les réservoirs

2 réservoirs en équilibre, sur tours, qui ont une capacité de 1 500 m3 chacun.

La Machinerie

A FRIGNICOURT, 3 groupes électro-pompes débitent respectivement 250, 250, et 450 m3/seconde et à BLACY 2 groupes électropompes débitent respectivement 250 m3/seconde chacun.

c : L'assainissement (Voir Annexe Sanitaire)

- La gestion du réseau d'assainissement est de la compétence de la communauté de communes.

- La gestion du réseau des eaux pluviales est de la compétence :
  - de la communauté de communes pour les voiries communautaires (essentiellement celles de la zone industrielle)
  - de la commune pour les autres voiries communales.

Réseau d'eaux pluviales :

- dans la partie « Village « , la grande majorité de la partie agglomérée est pourvue d'un dispositif réservé , en priorité , aux eaux de ruissellement du domaine public . Concernant, les eaux pluviales issues du domaine privé, il est préconisé de mettre en place un système individuel d'infiltration afin de ne pas surcharger le réseau existant. L'intégralité des eaux collectées se rejette à divers points dans le ruisseau de Villotte.

- dans la zone industrielle, l'ensemble des voiries internes est desservi par un réseau de collecte.

Réseau d'eaux usées :

- dans la partie « Village «, la grande majorité des habitants est raccordée à l'assainissement collectif ; 640 habitants raccordés pour 6 en assainissement individuel. (rapport annuel 2002). cette partie de la commune est raccordée à une station d'épuration d'une capacité de 1200 équivalents-habitants réalisée en 1993 et dont le certificat de conformité a été délivré le 18 janvier 1994. Le rejet s'effectue dans le ruisseau de Villotte.

- dans la zone industrielle, l'ensemble des installations est raccordé à un réseau collectif qui est rattaché au réseau d'assainissement de la commune de VITRY LE FRANCOIS.

d : Dépôt et Traitement des Déchets

6 EPCI et 13 communes indépendantes ont un contrat portant sur tout ou partie des opérations d'élimination des déchets (Collecte, Transport, Traitement, Stockage).
La collecte des déchets est du ressort de la communauté de communes de Vitry Le Francois. Cette collecte est assurée, puis est transférée à un poste de transfert situé dans la zone industrielle, commune de Vitry En Perthois.

Ainsi, La collecte des déchets ménagers en vrac dessert la totalité de la population de la commune.
De plus, le territoire communal est doté de 3 Points d'apport volontaire de " papier "et " verre ".
Les déchets verts doivent faire l'objet d'un apport personnel à la déchetterie sise sur le territoire de la commune de Vitry En Perthois.

DEUXIEME PARTIE

LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

I EVOLUTION DES DIFFERENTES ZONES et EXPOSE DES CHOIX RETENUS

Zones 1993	Modification de Mai 1993	Zones 2004	Révision 2004	Evolution
UD	25 ha 01 a 00	UD	35 ha 01 00	+ 40 %
UF	121 ha 10 a 00	UI	121 ha 10 a 00	0 %
UG (UM)	40 ha 00 a 00	UM	43 ha 70 a 00	+ 9,3 %
NAa	16 ha 52 a 50	I Auh -I Aui – I Aut	48 ha 15 a 00	+ 291,4 %
NAb	75 ha 93 a 00	II AU	12 ha 26 a 00	- 83,9 %
NB	121 ha 83 a 50	A	138 ha 60 a 00	- 2 % (NB+NC)
NC	19 ha 60 a 00			
ND	18 ha 00 a 00	N – Ni - Ns	39 ha 18 a 00	+217,7 %

Les Choix retenus

Les projets principaux choix retenus par la commune de MAROLLES, dans le cadre de la révision de Plan d'Occupation des Sols sont :

- l'extension de la zone industrielle .
- la mise en conformité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de VITRY LE FRANCOIS.

Le territoire communal, de part son occupation actuelle , présente un paysage divisé en 3 zones principales :

- un secteur consacré à l'habitat traditionnel et regroupé autour du centre bourg.
- un secteur industriel.
- un secteur agricole.

Les Objectifs envisagés.

De part sa proche proximité avec la commune de VITRY LE FRANCOIS, le territoire de MAROLLES est soumis à de fortes pressions immobilières . Il est donc souhaité de pouvoir répondre aux demandes tout en respectant , l'équilibre entre les différentes zones .

Il est important pour la commune de :

permettre son développement , à condition :

- de conserver l'état d'esprit du zonage actuel du territoire,
- de préserver une superficie agricole,
- de maintenir les zones naturelles.

maintenir son développement urbain :

favoriser le développement économique
par le développement de la Zone Industrielle comme préconisé par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de VITRY LE FRANCOIS, (Espace à Vocation Economique).

protéger les zones inondables et naturelles
notamment, les ruisseaux dit " de Vilotte " et " du Moulinet ".

conserver les espaces boisés
Il s'agit en réalité de peupleraies.

maintenir l'activité agricole
Activité encore représentative sur la commune.

Ces choix résultent donc , d'une pression immobilière pour l'habitat et le développement économique du bassin vitryat.
En effet , la construction de logements locatifs est en constante augmentation et se poursuit actuellement pour avoisiner le chiffre de 130. 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.

II LES ZONES URBAINES

Il s'agit de zones urbaines qui correspondent aux parties du territoire communal dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation (voirie, eau, assainissement, électricité et télécommunication) permet d'admettre immédiatement des constructions.

Dans ces zones, la collectivité ne peut refuser d'autorisation de construire en se fondant sur l'absence ou l'insuffisance de l'un ou l'autre des équipements relatifs à la voirie, l'alimentation en eau potable, l'électricité.

Dans le cas d'équipements insuffisants, la collectivité doit indiquer, à l'occasion du permis de construire, le délai dans lequel les équipements seront réalisés et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public.

LA ZONE UD

Cette zone correspondant au centre bourg de l'agglomération et à l'ensemble des extensions intervenues depuis les années 1960.

L'augmentation de la zone urbaine se traduit par :

- l'absorption des zones construites ou en cours de réalisation depuis la dernière modification sis aux lieudits « le chemin gouré » , « sur les jardins « « le Ruhautier « et « le village « ; terrains anciennement classés en zone NA a pour les 10 hectares supplémentaires .
- l'intégration d'une zone bâtie lieudit « La briqueterie «

Cette zone regroupe la partie agglomérée à vocation d'habitations, de commerces, de services et de bureaux.
Son règlement vise à protéger cette structure dans son harmonie actuelle et selon les bases du Plan d'Occupation des Sols précédent .
Cependant ,

- Au vue de la configuration du parcellaire actuel et de la densification de l'habitat , il n'est pas apparu nécessaire de continuer à imposer des caractéristiques au terrain .
- Concernant le stationnement , et au vue de l'exposition démographique de la commune , il est exigé de doubler , soit de passer à 2 places de stationnement , en dehors des voies publiques , et ce pour tout nouveau logement .

Exposé des motifs retenus pour le règlement de la zone :

Il s'agit d'une zone dense , réservant trés peu d'espace à un développement .

- l'article Occupations et Utilisations des sols interdites : Maintien des règles existantes, à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement, le tissu urbanisé actuellement constitué ne permettant plus leur installation.
- l'article Occupations et Utilisations du sol soumises à conditions : Maintien des règles existantes.
- l'article Accès et Voirie ne formule rien de contraignant, hormis pour les voies en impasse et ce afin de permettre à tout véhicule de manœuvrer aisément
- l'article Desserte par les Réseaux énonce les principes de base. Afin de ne pas surcharger les réseaux d'assainissement eaux pluviales, quand ils existent et le ruisseau de Villotte, l'infiltration sur la parcelle est recommandée.
- l'article Caractéristiques des Terrains : Vue la densité des constructions, cette zone ne peut offrir que très peu de projets de réalisations. Il a été décidé de ne plus le réglementer.
- l'article Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées : Maintien des règles existantes.
- l'article Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Maintien des règles existantes.
  Cependant pour ces deux articles, une dérogation est possible dans certains cas tel que :
  -ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics afin de faciliter leur exploitation.
  -reconstruction à l'identique après sinistre afin de conserver le paysage architectural
- l'article Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété : la règle générale est maintenue, mais la dérogation pour les constructions sans ouverture est supprimée pour éviter une trop grande concentration des constructions .

Cependant pour cet article, une dérogation est possible dans le cas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics afin de faciliter leur exploitation.

- l'article Emprise au sol : Maintien des règles existantes. Ormis pour les des services publics afin de faciliter leur exploitation.
- l'article Hauteur Maximale des Constructions : Maintien des règles existantes sauf pour les bâtiments agricoles qui n'ont plus la place pour s'implanter dans cette zone.
- l'article Aspect Extérieur : Maintien des régles existantes avec un peu plus de détail au niveau des revêtements et des clôtures.
- l'article Stationnement : Le nombre de véhicules par famille étant en augmentation, le règlement demande plus d'emplacements de stationnement (sauf pour les logements dits « sociaux »).
- l'article Espaces Libres et Plantations: Maintien des règles existantes.
- l'article Coefficient d'Occupation des Sols : Vue la densité des constructions, cette zone ne peut offrir que très peu de projets de réalisations. Il a été décidé de ne plus le réglementer.

LA ZONE UI

Il s'agit de la zone réservée à l'implantation des activités industrielles, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.

Elle correspond , à l'exception d'une zone réservée aux activités sportives (Nouvelle Zone NS) , au périmètre de l'ancienne zone UF pour 121 ha 10 a , sans aucune grande modification de son règlement précédent .

Concemant les risques technologiques, une partie de cette zone est frappée par un périmètre d'isolement de 250 mètres et 600 mètres ; Périmètre lié au classement en site SEVESO de l'entreprise HYDRO AGRI FRANCE, située en zone industrielle sur le territoire de VITRY LE FRANCOIS.
(Voir en annexe Autorisation Préfectorale autorisant le dépôt à base d'ammoniuries)

Elle comprend un secteur UIt, ancien zonage UFa, qui malgré sa classification en zone urbaine, est insuffisamment desservi par les réseaux.
Ce maintien en zone urbaine s'explique par la volonté de respecter les constructions qui y sont installées. Cependant les conditions qui caractérisent, en règle générale, les zones urbaines ne peuvent s'appliquer en totalité à ce secteur. Pour cette raison , dans ce sous - zonage , les occupations et utilisations des sols y sont très restreintes , et ne permettent pas d'évolution de cette zone , ni d'extension ou de reconstruction en cas de sinistre .

Exposé des motifs retenus pour le règlement de la zone :
Cette zone est soumis à une " Etude d'Entrée de Ville ".

- l'article Occupations et Utilisations des sols interdites : Maintien des règles existantes, mais compléter par la directive SEVESO concemant le site de l'Entreprise HYDRO AGRI France (commune de Vitry Le François) fixant :
  - un périmétre de 250 mètres, avec interdiction de constructions appartenant à des tiers en dehors des établissements industriels.
  - un périmètre de 600 mètres, avec interdiction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public.

  Pour la zone UIt, il s'agit d'un règlement très restrictif, entérinant l'existant, mais gelant tout développement.

- l'article Occupations et Utilisations du sol soumises à conditions : Maintien des règles existantes, à l'exception de la zone UIt, ou aucun développement de cette zone n'est souhaité.
- l'article Accès et Voirie ne formule rien de contraignant, hormis pour les voies en impasse et ce afin de permettre à tout véhicule de manœuvrer aisément.
- l'article Desserte par les Réseaux énonce les principes de base. Afin d'éviter la pollution de certains cours d'eau la réglementation a été renforcée pour ce qui conceme les eaux pluviales et les effluents prétraités.
- l'article Caractéristiques des Terrains : Maintien des règles existantes.
- l'article Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées : Le règlement est modifié afin de le mettre en accord avec celui établi par l'établissement gestionnaire de la zone industrielle.
- l'article Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Maintien des règles existantes, sauf dérogation pour les installations nécessaires aux services publics afin de leur faciliter leur exploitation.
- l'article Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété : Maintien des règles existantes.
- l'article Emprise au sol : Maintien des règles existantes sauf dérogation pour les installations nécessaires aux services publics afin de leur faciliter leur exploitation.
- l'article Hauteur Maximale des Constructions : En fonction de l'expérience acquise et tout en restant dans le même esprit, la réglementation a été un peu assouplie sans différencier les usages des bâtiments édifiés.
- l'article Aspect Extérieur : Maintien des règles existantes, sauf des règles moins contraignantes pour
  - l'aspect des clôtures
  - la dissimulation des dépôts qui ne parait pas toujours facile à réaliser..
- l'article Stationnement : Maintien des règles existantes, sauf pour les constructions á usage d'habitation pour les mêmes raisons que celles évoquées pour la zone UD.
- l'article Espaces Libres et Plantations: Maintien des règles existantes, sauf pour la bande des 75 m de la RN4 pour tenir compte de l'étude entrée de ville.
- l'article Coefficient d'Occupation des Sols : Maintien des règles existantes.

LA ZONE UM

Cette zone conceme les terrains de l'Etablissement Central de Ravitaillement Sanitaire (E.C.R.S.) (ancienne Zone U.G.). Elle est affectée par une bande de 75,00 mètres à partir de l'axe de la route départementale n° 396, ou les constructions et installations sont interdites et ce en application de
L'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme (Article 52 de la loi du 02 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite " Loi Barnier ", concemant les " entrées de villes ").

Son évolution en superficie est marquée par :

- l'incorporation de la route départementale n° 396 passant au droit de l'Etablissement Central de Ravitaillement Sanitaire
- l'incorporation d'une ancienne zone NB qui correspond essentiellement à un noeud routier
- une ponction de 2 ha 60 environ, zone dédiée à l'implantation d'un futur terrain de sport. (propriété de la commune de VITRY LE FRANCOIS)

Les quelques modifications apportées à cette zone, avec les officiers responsables, doivent permettre une différenciation des activités induites par l'armée.

Exposé des motifs retenus pour le règlement de la zone :

- l'article Occupations et Utilisations des sols interdites : Maintien des règles existantes.
- l'article Occupations et Utilisations du sol soumises á conditions : Maintien des régles existantes.
- l'article Accès et Voirie : Compte-tenu de la nature du trafic existant sur cette zone la réglementation a été changée pour un élargissement des voies.
- l'article Desserte par les Réseaux énonce les principes de base. Une contrainte est ajoutée pour les activités grosses consommatrices d'eau afin de préserver les intérêts de la collectivité.
- l'article Caractéristiques des Terrains : Maintien des règles existantes.
- l'article Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées : Maintien des règles existantes. Il est simplement rappelé l'application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme concemant la route départementale n°396, classée à grande circulation.
- l'article Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres et ce afin d'offrir une urbanisation plus ventilée.

Les installations techniques nécessaires aux services publics peuvent déroger à ces deux demières règles, comme dans le règlement de la plupart des autres zones.

- l'article Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété : Maintien des règles existantes.

- l'article Emprise au sol : Maintien des règles existantes.
- l'article Hauteur Maximale des Constructions : Nouvelle réglementation mis en place et de afin de trancher avec la zone UD.
- l'article Aspect Extérieur : Nouvelle réglementation mis en place et de afin d'être conforme avec la zone UD.
- l'article Stationnement : Maintien des règles existantes.
- l'article Espaces Libres et Plantations: Maintien des règles existantes.
- L'article C.O.S : il est maintenant réglementé pour garder l'aspect très ouvert de cette zone, et maintenir la coupure entre la commune de Vitry le François et la commune de Marolles

III LES ZONES A URBANISER

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment ou non équipée, destinée à l'urbanisation future.

LA ZONE I AU

Il s'agit d'une zone insuffisamment ou non équipée, destinée à l'urbanisation à court terme, c'est-à-dire pendant la durée du présent Plan Local d'Urbanisme.

- Le développement de la zone doit faire l'objet d'une urbanisation organisée ; Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

- Les autorisations de construire sont subordonnées au respect des Orientations d'Aménagement , à une réalisation interne des équipements de desserte compatible avec l'importance de la zone et à la bonne insertion des constructions qui ne doivent pas gêner le développement ultérieur de la zone. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles. (Voir Documents joints en annexe)

- L'aménagement de cette zone , notamment le long de la déviation de VITRY LE FRANÇOIS , branche Est , (Route Nationale n°4) et de la Route Départementale n° 396 , est soumise à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Article 52 de la loi du 02 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement , dite " Loi Bamier " , concemant les " entrées de villes ") . Ces règles sont déterminées dans
Le cadre d'une étude spécifique dite " Etude d'entrée de ville " qui fait l'objet d'un chapitre ultérieur, et ce uniquement pour permettre les constructions le long de la route nationale n° 4 (en secteur I AU i).

Son périmètre s'étend sur les anciennes zones NAa, NAb et NB du précédent règlement. L'ouverture des nouvelles zones à l'urbanisation a fait l'objet d'une information destinée au public conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme.

Son évolution en superficie (31 ha 62 a) est importante et se répartie en 3 subdivisions I AU h, I AU i et I AU t :

Pour ces 3 zones, les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant d'assainissement, existent à la périphérie. Si leur capacité n'est pas suffisante pour desservir les aménagements à créer, l'aménageur se chargera de leur renforcement en accord avec les établissement gérant les réseaux.

- Zone I AU h, destinée à l'habitat,
- Zone I AU i, destinée à l'extension de la zone industrielle actuelle,
- Zone I AU t, destinée aux activités tertiaires telles que bureaux, commerces, services, hôtels et restauration.

SECTEUR I AU h

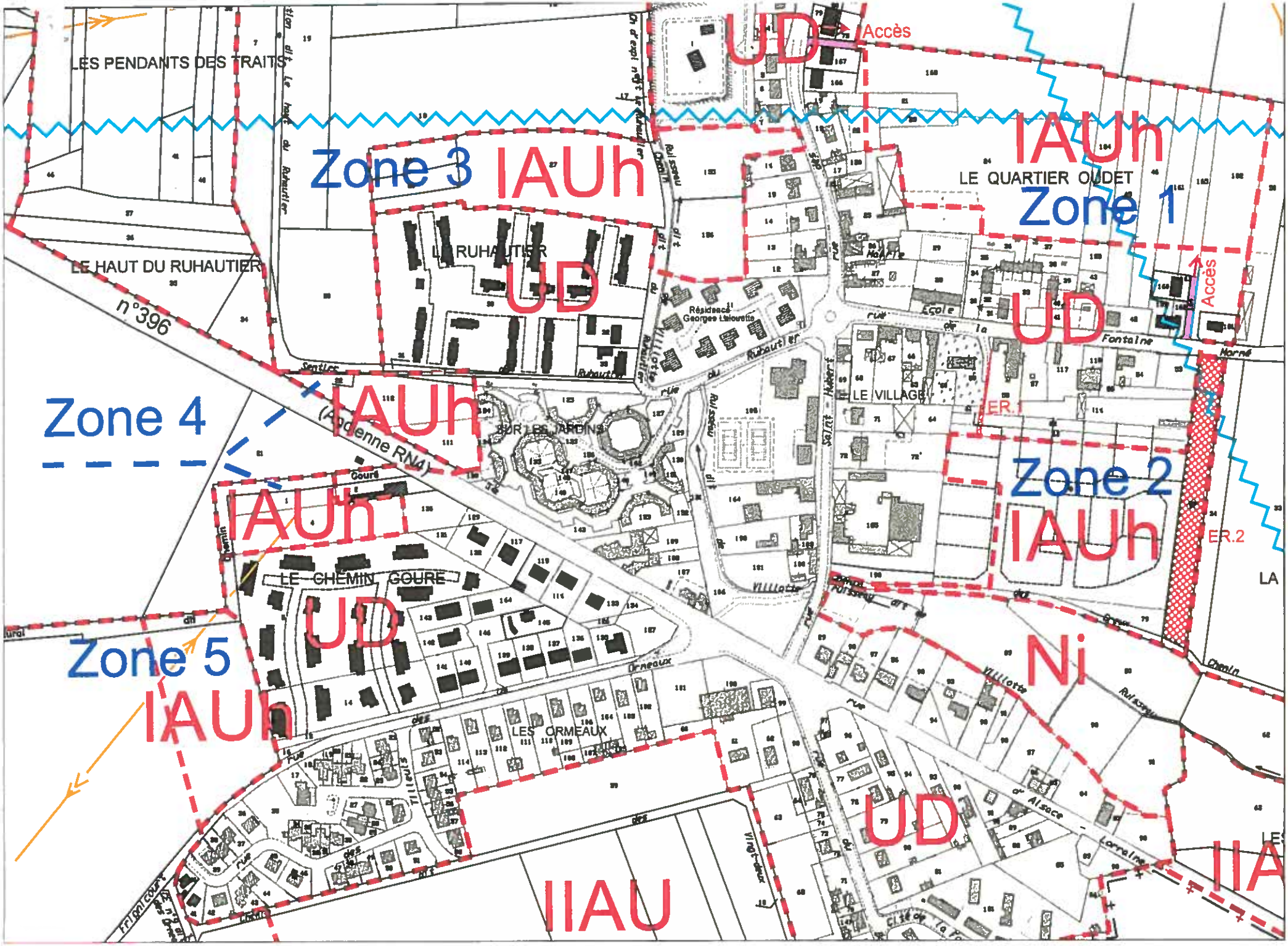
Il s'agit d'un secteur destiné essentiellement à l'habitat afin de répondre aux demandes de constructions autant privées, que locatives.
Ce zonage se découpe en 5 secteurs.

■ *Secteur Quartier Ondet (voir plan zone n°1)*
Il s'agit d'une nouvelle ouverture de zone à l'urbanisation, d'une superficie de 3 ha 95, qui se situe dans la continuité de l'agglomération (Ancien secteur NB).
la propriété foncière de ce secteur se répartit entre 2 propriétaires qui ont déjà anticipé la possibilité d'urbanisation de cette zone en conservant 2 accès , l'un rue des charmilles , le second rue de la Fontaine Mormé , afin de permettre la desserte de cette zone . Aussi, la création d'une future voie de desserte interne pourra, éventuellement, être réalisée afin de joindre ces 2 voies communales.

■ *Secteur du village (voir plan zone n°2)*
Il s'agit d'une ancienne zone NAa, cadastrée AB n°78, lieudit « le village « complété de quelques parcelles environnantes, notamment la parcelle ZH n°35. La superficie, actuellement en cours d'urbanisation, est de 2 ha 69 a, avec aménagement du chemin dit des Creux.

■ *Secteur Quartier Le Ruhautier (voir plan zone n°3)*
Il s'agit d'une ancienne zone NAa, de 2 ha 30, auquel a été soustrait une zone pavillonnaire qui a été incorporée dans la nouvelle zone UD.
Faute d'accès carrossable, l'urbanisation de cette zone nécessitera l'aménagement du chemin dit du Ruhautier.
■ *Secteur Sur les Jardins et Le Chemin Gouré (voir plan zone n°4)*
-Il s'agit d'un reliquat d'une ancienne zone NAa, composé de 2 îlots de 1 ha 36, auquel ont été soustrait une zone pavillonnaire et un secteur de 35 Logements locatifs en cours de construction (nouvelle zone UD).

Ces 2 îlots sont affectés par une bande de 75,00 mètres à partir de l'axe de la route départementale n° 396, ou les constructions et installations sont interdites et ce en application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme (Article 52 de la loi du 02 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite " Loi Bamier ", concemant les " entrées de villes ").
Cette disposition gèle considérablement les possibilités d'aménagement de ces 2 zones qui ne constitue pas une priorité dans du développement communal.


LES PENDANTS DES TRAITS
UD
Accès
IAUh
Zone 3
IAUh
LE QUARTIER OUDET
Zone 1
LE HAUT DU RUHAUTIER
UD
n°396
UD
Accès
Zone 4
IAUh
(Ardenne RN4)
LE VILLAGE
ER.1
Zone 2
IAUh
IAUh
LE CHEMIN GOURE
UD
ER.2
Zone 5
Ni
IAUh
LES ORMEAUX
UD
IIAU
IIA

Secteur Le Champ Margot (voir plan zone n°5)
Il s 'agit d'un reliquat d'une ancienne zone NAa de 1 ha 11, offrant toutes les possibilités d'aménagement sans contrainte particulière.

L'ensemble des 5 secteurs devrait permettre d'offrir de nombreuses possibilités au développement urbain de la commune, tout en restant regroupé autour de l'urbanisation actuelle.
Dans cette superficie de 10 hectares, déduction faite du secteur n° 4, la commune est en mesure d'accueillir une centaine de nouveaux logements.

Le règlement de cette zone est copie quasi conforme à la zone UD. Seule, l'emprise au sol est diminuée de 60 % à 20 % et ce afin d'offrir une densité moindre sur les terrains constructibles.

SECTEUR I AU i

Zonage mis en place afin de satisfaire à une demande d'extension de la zone industrielle.
D'une superficie de 30 ha 40, dont seulement 23 ha 40 seront disponibles à cette urbanisation. Le solde de la superficie est occupé par différentes routes existantes dont la RN4 et une bretelle d'accès à cette voie, il n'est pas urbanisable.

- L'aménagement de cette zone , notamment le long de la déviation de VITRY LE FRANÇOIS , branche Est , (Route Nationale n°4) , est soumise à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Article 52 de la loi du 02 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement , dite " Loi BARNIER " , concemant les " entrées de villes ") . Ces règles sont déterminées dans le cadre d'une étude spécifique dite " Etude d'entrée de ville " qui fait l'objet d'un chapitre ultérieur.

- L'accès à cette zone ne sera réalisé que par un accès unique à partir de la route départementale n° 16 qui relie l'actuelle zone industrielle en passant sous la route nationale n° 4. À ceci s'ajoutera un accès sécurité pompiers au NORD ouest de la zone, rejoignant la voie communale longeant la Route Nationale n°4.

- Hormis les articles 6 et 11, concemant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et leurs aspects extérieurs, le règlement de cette zone est la copie conforme de celui de la zone UI, afin de maintenir la cohérence du développement économique de la communauté de communes.

- L'urbanisation de cette zone sera l'opportunité d'augmenter de près de 25 % la superficie de la zone industrielle, sur le territoire de MAROLLES, et de permettre le développement du bassin vitryat comme préconisé par le schéma de cohérence territorial et le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

SECTEUR I AUt

Zonage mis en place afin d'offrir à une partie de l'ancienne zone NB un développement modéré.
D'une superficie de 9 ha 90, destinée aux activités tertiaires, cette zone correspond à une ancienne usine de transformation de bois située dans l'ancienne zone NB.

L'activité industrielle y a été volontairement interdite puisque la commune de MAROLLES dispose de 2 secteurs réservés à ce développement.

Ce secteur est affecté par une bande de 75,00 mètres à partir de l'axe de la route départementale n° 396, ou les constructions et installations sont interdites et ce en application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme (Article 52 de la loi du 02 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite " Loi BARNIER ", concernant les " entrées de villes ").
Cette disposition gèle 1 ha 30 des possibilités d'aménagement de cette zone, mais ne constitue pas un handicap pour son urbanisation qui pourra être réalisée en retrait.
En cas d'aménagement de cette zone , ce retrait permettra de mettre en place un accompagnement paysager , afin de pouvoir s'harmoniser avec le paysage agricole , zone tampon entre ce secteur tertiaire et la partie urbanisée de la commune .
La desserte de cette zone sera réalisée par l'aménagement d'un seul accès sécurisé, au niveau de la R.D. n° 396.

Le développement de cette zone devra prendre en compte la présence des lignes électriques de transport issues du poste de transformation .La construction à l'aplomb de ces ouvrages sera à éviter.

Exposé des motifs retenus pour le règlement de la zone :
Nouveau zonage qui doit faire l'objet d'une urbanisation organisée. Les autorisations de construire sont subordonnées au respect des Orientations d'Aménagement, à une réalisation des équipements de desserte. L'aménagement de cette zone, est soumise à la Loi Barnier, concernant les « entrées de villes ».

Elle comprend :

- un secteur I AU h destiné principalement à l'habitat.
- un secteur I AU i destiné principalement à l'extension de la zone industrielle.
- un secteur I AU t destiné aux activités tertiaires.

- l'article Occupations et Utilisations des sols interdites : Réglementation différente selon la vocation de la zone. Habitat, industriel et tertiaire. Les installations classées pour la protection de l'environnement y sont interdites (sauf pour la zone I AUi), la zone industrielle étant prévue pour les recevoir.
- l'article Occupations et Utilisations du sol soumises à conditions : La principale condition réside dans la mise en place de normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté du 24 juillet 2001.
- l'article Accès et Voirie ne formule rien de contraignant, hormis pour les voies en impasse et ce afin de permettre à tout véhicule de manœuvrer aisément et pour l'accès au zone I AUi et I AUt. La largeur des voies demandée doit permettre une circulation aisée des différents types de véhicules.
- l'article Desserte par les Réseaux énonce les principes de base. en retrouvant les principes des zones urbanisées correspondantes.
- l'article Caractéristiques des Terrains : aucune restriction compte tenu de la réglementation de l'article I AU9 emprise au sol.
- l'article Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées : Seule la zone I AUt subit les contraintes de la proximité d'une voie classée à grande circulation, limitant l'implantation de construction dans cette partie de la zone. (article L 111.1.4 du code l'urbanisme). Pour la nouvelle zone I AUi on se rapproche du règlement de la zone industrielle existant.
- l'article Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Zone I AUh pas de changement par rapport à la zone NAa du POS, nouvelle zone I AUi et I AUt rapprochement de la zone I AUi
- l'article Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété : Aucune contrainte particulière , pour la zone I AU i pour les zones I AUh et I AUt la réglementation se rapproche de la zone UD.
- l'article Emprise au sol : Réglementation afin de maintenir une cohérence avec les autres zones selon la vocation des constructions. Elle est diminuée pour les zones I AUh et I AUt pour éviter une trop grande densité de construction. La règle a été assouplie en zone I AUi pour permettre l'installation de bâtiments industriels.
- l'article Hauteur Maximale des Constructions : Réglementation afin de maintenir une cohérence selon la vocation des constructions.
- l'article Aspect Extérieur : Réglementation avec un peu plus de détail au niveau des revêtements et des clôtures pour se rapprocher du règlement des zones urbanisées correspondantes.
- l'article Stationnement : Réglementation selon les 3 zonages différents, le nombre de places demandées a été augmenté, le nombre de véhicules à stationner étant en augmentation.
- l'article Espaces Libres et Plantations: tout projet de constructions doit comporter un programme d'environnement végétal pour conserver l'aspect environnemental existant du village.
- l'article Coefficient d'Occupation des Sols : n'est plus réglementé. L'emprise au sol définie, selon les 3 zones, devrait suffire à gérer la densification des constructions.

LA ZONE II AU

Il s'agit d'une part d'une zone d'urbanisation à long terme (réserve foncière) ; Zone inconstructible dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme
Elle correspond à une partie de l'ancien zonage NAb et NB, pour 12 ha 26 est se situe au sud de la partie urbanisée de la commune.
D'autre part d'une zone de parkings existants ou à créer liée aux activités du Relais Routier de Luxémont. Située en bordure du RD 396 à l'est de la commune.

Exposé des motifs retenus pour le règlement de la zone :
Réserve foncière devrant offrir une zone d'urbanisation à long terme.
Il s'agit d'une zone inconstructible dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme, ou toute occupation du sol est interdite, hormis les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Contrairement à l'article NAb1 les équipements publics ne sont plus autorisés, l'emplacement de l'unique zone II AU ne justifiant pas leur installation anticipée.

IV LES ZONES AGRICOLES

Il s'agit d'une zone de 138 Ha 60 ca, destinée principalement à l'agriculture et à son développement qui couvre une superficie totale de 119 ha. Le solde correspond à l'ensemble du réseau de desserte. (voirie existante)

Ce zonage correspondant à la volonté de maintenir en place cette activité et les 2 exploitations agricoles de la commune. Elle permet, notamment la matérialisation de zones « tampon » minimisant les conflits de voisinage pouvant résulter de la proximité de la zone industrielle , de la voie de chemin de fer , de la déviation de VITRY LE FRANCOIS; Coupures préconisées par le schéma de cohérence territorial de VITRY LE FRANCOIS et sa région.

Exposé des motifs retenus pour le règlement de la zone :
Zone agricole permettant de matérialiser des zones tampons.
ARTICLE Occupation et utilisation des sols: Vu le caractère agricole de la zones sont interdites toutes les constructions, installations ou extenstons qui ne sont pas nécessaires aux activités agricoles, à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques, toutes les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas nécessaires aux exploitations agricoles.

ARTICLE Accès et voirie : conforme à l'article MB3 du POS

CARACTERISTIQUE DES TERRAINS : non réglementé compte tenu des caractéristiques de la zone.

ARTICLE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :Un Recul de 9 m de l'alignement est demandé (équivalent au 15 m de l'axe de CD) article NB 6 de l'ancien POS. L'article L111 .1.4 du code de l'urbanisme s'applique le long de la RN 4 (partie située au sud de la voie ferrée) et de la RD 396.

ARTICLE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS article A7 et A8

Reprise des articles NB7 et NB8 complétés de dispositions concernant les ouvrages et installations techniques.

L'EMPRISE AU SOL : Hauteur maximale des constructions :aucune réglementation au vu du caractère de la zone spécifique

L'ASPECT EXTERIEUR : Afin de permettre l'intégration de tous nouveaux bâtiments reprise des principes des autres zonages.

STATIONNEMENT : identique à l'article NB12

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS : aucune réglementation au vu du caractère de la zone spécifique

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : aucune réglementation au vu du caractère de la zone spécifique

V) LES ZONES NATURELLES

Il s'agit d'une zone de protection de la nature et des sites ou aucune construction ne peut être autorisée, hormis celles qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'à la réalisation et à l'exploitation des équipements d'infrastructure publique.

Elle s'étend sur une superficie de 39 ha 18 a et comprend deux secteurs inondables Ni

- de part et d'autre du ruisseau de Villotte, au sud de la partie urbanisée de la commune. (ancienne zone ND du POS précédent)
- de part et d'autre du ruisseau du Moulinet, limite communale Est, à proximité de la commune de LUXEMONT ET VILLOTTE.

Ce zonage a pour vocation première de protéger des sites humides qui favorisent le développement et le maintien de la faune et de la flore. Pour renforcer ce caractère naturel et la volonté de protection, il a été procédé au classement en Espace Boisé Classé à conserver 3 îlots :

- lieudit « les Vassues « : 17 ha 80
- lieudit « l'excommunie « : 2 ha 60
- lieudit « les près du bail corbet « 3 ha 60

Il s'agit ici d'une toute nouvelle politique communale, puisque le précédent « Plan d'Occupation des Sols « n'avait effectué aucun zonage de ce type hormis une zone ND soumise au risque d'inondation.

Exposé des motifs retenus pour le règlement de la zone :
Zone de protection de la nature et des sites, ou ne sont permis que les ouvrages et installations qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
ARTICLE OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS: les zones N sont des zones boisées les 2 secteurs Ni au voisinage des ruisseaux et boisés partiellement et 2 secteurs Ns à vocation d'activités sportives.

l'ensemble des articles de 3 à 11 reprend l'absence de réglementation de l'ancien POS, ou application du RNU sauf pour la zone Ns ou il est demandé :

- un accès carrossable
- un raccordement au réseau d'eaux potables
- une prise en compte de l'assainissement (collectif ou individuel)
- une implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques qui reprend l'article A6.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES : Reprise de l'article A8

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS : Une hauteur maximale des constructions limitée à 3 m50 compte tenu de la nature des bâtiments (vestiaires)

STATIONNEMENT : le stationnement à prévoir en dehors des voies publiques.

VI LES DISPOSITIONS DIVERSES

5.1 Les Plans d'Alignement

Aucun plan d'alignement n'a été conservé dans cette nouvelle révision.

5.2 Les Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés qui sont reportés au plan local d'urbanisme en « Espaces Boisés Classés à conserver « sont soumis aux dispositions suivantes :

- les demandes de défrichement sont irrecevables
- les coupes et abattages sont soumis à l'autorisation du maire
- le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (article L130-1 du code de l'urbanisme)

me, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au code de 4)

a 00 conte 0 ha précédemment