de l'habitat au développement local
CDHU
Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

MAROLLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2

Notice justificative

Approuvé par délibération du conseil municipal du : 01 juillet 2005

Mis à jour par arrêté municipal n°416 du : 21 décembre 2005

Modification n° 1 : délibération du conseil municipal du : 6 juillet 2006

Modification n°2 : délibération du conseil municipal du : 29/09/ 2008

E. PIOLBINI

REÇU LE
- 6 OCT. 2008
A la Sous-Préfecture de VITRY-LE-FRANÇOIS

SOMMAIRE

PREAMBULE 2

A PROJET DE MODIFICATION 5

1 Evolution du plan de zonage – Plan au 1/2500 6
2 Evolution du règlement d'urbanisme : : 7
3 Evolution de la superficie des différentes zones 7
4 Evolution de la liste des emplacements réservés : 7

B SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU POS : 7

C EVOLUTION DU CONTENU DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS : 8

1 Liste des pièces NON MODIFIEES 8
2 Liste des pièces MODIFIEES 8
3 Liste des pièces SUPPRIMEES 8

PREAMBULE

La commune de Marolles compte 759 habitants au recensement intermédiaire INSEE de 2006, soit un taux d'évolution annuel de 6,1% par an depuis 1999. Le chef-lieu de canton est limitrophe à l'est du finage communal. Marolles fait partie de l'arrondissement de Vitry-le-François-Est.

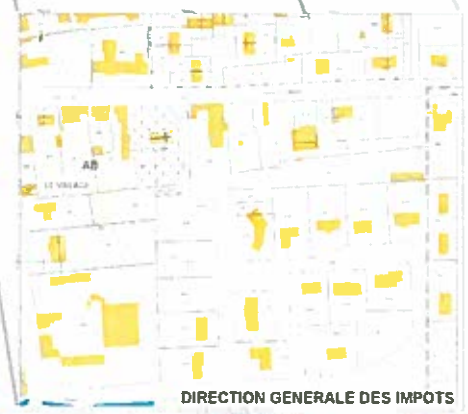
Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 1 juillet 2005, modifié le 6 juillet 2006.

Les objectifs généraux de la présente modification sont :

- le classement du lotissement « André Duc » en zone UD
- l'adaptation ponctuelle du règlement de la zone UD prenant en compte le règlement spécifique du lotissement André Duc
- suppression du classement IAUh précédant, au droit du dit lotissement
- suppression de l'emplacement réservé n°1

PLAN DE LOCALISATION







Conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, les modifications envisagées par la commune de Marolles ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (mentionné à l'article L.123-1) ; ne portent également pas atteinte à des espaces naturels, forestiers, agricoles ou boisés classés ou à une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Conformément aux dispositions de cet article et des articles L.121-4 et L.122-4, le projet de modification est notifié aux administrations et chambres consulaires suivantes :

- Sous-Préfecture de Vitry-le-François
- Région Champagne-Ardenne
- Chambre de Commerce et d'Industrie
- Chambre de Métiers
- Chambre d'Agriculture
- Syndicat pour la Révision du SCOT de Vitry-le-François
- Direction Départementale de l'Equipement de la Marne – Unité Territoriale de Châlons-en-Champagne – Pays Vitryat
- Conseil Général de la Marne

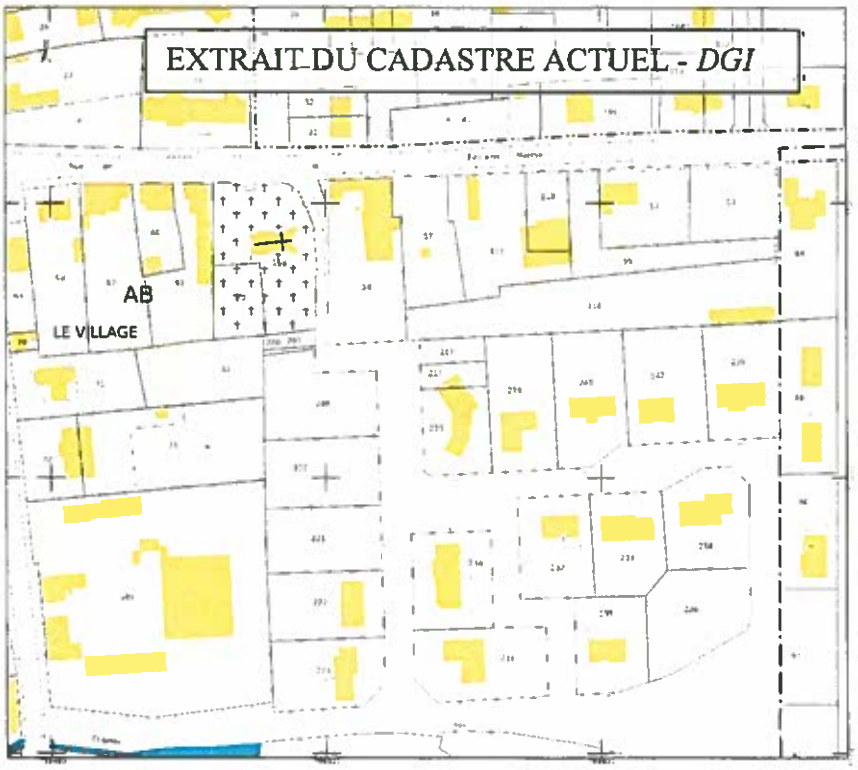
A PROJET DE MODIFICATION

La modification du PLU consiste à intégrer le lotissement « André Duc », dont l'urbanisation est quasi achevée, en zone UD.

Pour rappel, ce secteur était précédemment identifié en IAUh :
Extraits du Règlement d'Urbanisme du PLU : « 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 et à une réalisation des équipements de desserte compatibles avec l'importance de la zone et la bonne insertion des constructions qui ne doivent pas gêner le développement ultérieur de la zone.
***Elle comprend notamment un** secteur I AU h destiné principalement à l'habitat. »*

Par voie de conséquence, ce secteur est classé en UD :
Extraits du Règlement d'Urbanisme du PLU : « Cette zone concerne la partie agglomérée de la commune de MAROLLES , répartie de part et d' autre de la Route Départementale n° 396 . (Ancienne Route Nationale n° 4)
Elle est destinée en priorité aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de service, de bureaux. »

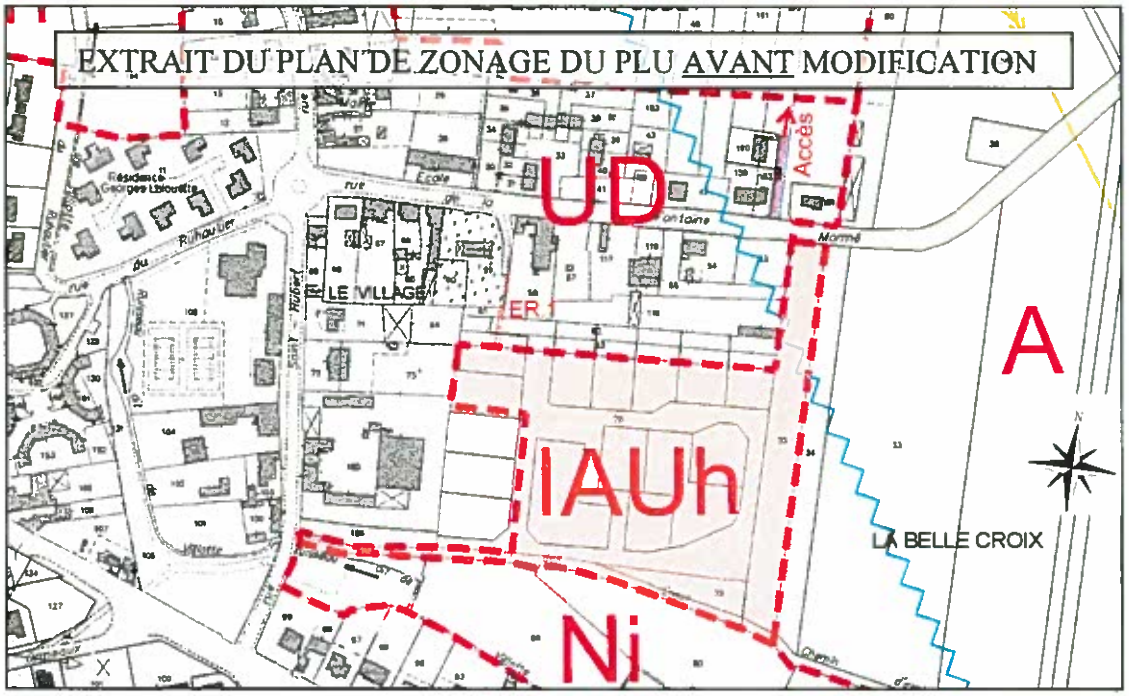
Par ailleurs, un emplacement réservé n°1 était inscrit au Plan Local d'Urbanisme devant permettre la desserte éventuelle de la zone IAUh lors de sa viabilisation. Or, la liaison entre la rue de la Fontaine et le lotissement est effective. Cette disposition graphique peut être supprimée du plan de zonage.

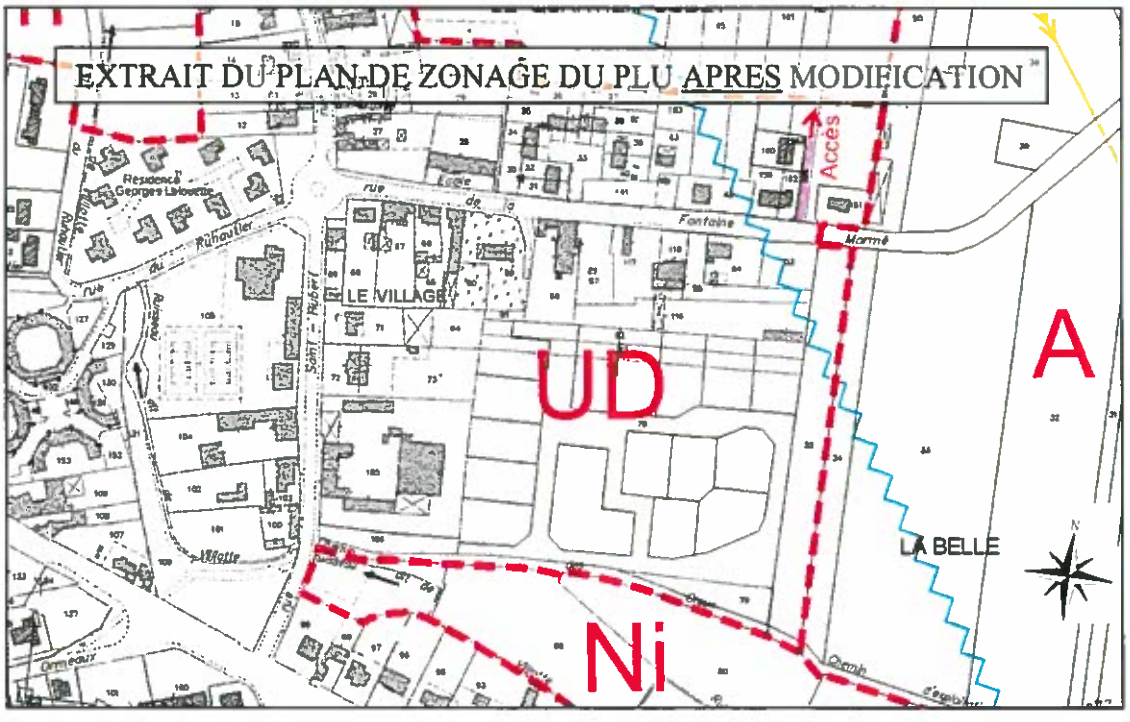


1 *Evolution du plan de zonage – Plan au 1/2500*

Le zonage du Plan Local d'Urbanisme doit évoluer afin de prendre en compte l'urbanisation et la desserte effective du lotissement « André Duc », dont certains lots étaient déjà présents en zone UD. Ainsi la limite de ladite zone est modifiée en intégrant ce secteur IAUh.

De plus, l'emplacement réservé n°1 est supprimé. Un accès piéton est aujourd'hui créé entre la rue de la Fontaine et les espaces communs de desserte du lotissement.





2 *Evolution du règlement d'urbanisme : :*

Afin d'assurer une homogénéité de traitement de l'aspect extérieur au sein du lotissement d'habitations « André Duc », certaines dispositions du règlement du lotissement sont ajoutées au règles d'urbanisme de la zone UD.
Il s'agit de prescriptions particulières visant à prendre en compte la relative hydromorphie des terrains concernés. Ainsi les sous-sols seront interdits et le niveau minimum du rez-de-chaussée sera de 0,20 m au-dessus de l'axe de la chaussée ; le niveau maximum sera de 0,80 m, évitant toute construction de maisons « butte ».

Le Règlement d'Urbanisme est modifié dans son article UD11 : Aspect Extérieur des Constructions, par l'ajout d'un dernier paragraphe :

« Par ailleurs, au sein du périmètre du lotissement André DUC :
- Le niveau minimum du rez-de-chaussée sera de 0,20 m au-dessus de l'axe de la chaussée ; le niveau maximum sera de 0,80 m.
- Les sous-sols sont interdits. »

3 *Evolution de la superficie des différentes zones*

Zones 2004	PLU approuvé 2005	Modification PLU 2008	Evolution
UD	35 ha 01 a 00	39 ha 51 a 00	+ 4 ha 50 a
UI	121 ha 10 a 00	Idem	
UM	43 ha 70 a 00	Idem	
I Auh -I Aui – I Aut	48 ha 15 a 00	43 ha 65 a 00	- 4 ha 50 a
II AU	12 ha 26 a 00	Idem	
A	138 ha 60 a 00	Idem	
N – Ni - Ns	39 ha 18 a 00	Idem	

4 *Evolution de la liste des emplacements réservés :*

La disparition de l'emplacement réservé n°1 entraîne la suppression de la liste des emplacements réservés.

B SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU POS :

1. Classement du lotissement André DUC du secteur INAh en zone UD : modification du plan de zonage 1/2500ème
2. Modification de l'article 11 de la zone UD
3. Suppression de l'emplacement réservé n° 1 : suppression de l'indication portée au plan de zonage 1/2500ème et suppression de la liste des emplacements réservés

C EVOLUTION DU CONTENU DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS :

1 *Liste des pièces NON MODIFIEES*

Pièces écrites :

- Rapport de présentation.
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Projet d'Entrée de Ville
- Liste des Servitudes d'Utilité Publique
- Annexes sanitaires
- Arrêtés préfectoraux

Pièces graphiques :

- Plan de zonage de la périphérie de la commune. 1/10000ème
- Plan des servitudes d'utilité publique. 1/10000ème

2 *Liste des pièces MODIFIEES*

Pièce écrite :

- Règlement d'urbanisme.

Pièce graphique :

- Plan de zonage du centre de la commune. 1/2500ème

3 *Liste des pièces SUPPRIMEES*

Liste des emplacements réservés