DEPARTEMENT DE LA MARNE

COMMUNE De MAROLLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

REÇU LE
11 MAI 2012
Sous-Préfecture de VITRY-LE-FRANÇOIS

Modification n°3

Notice justificative	1

PLU approuvé le : 01 juillet 2005
Mis à jour par arrêté municipal n°416 du 21 décembre 2005
Modification n°1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 6 juillet 2006
Modification n°2 approuvé par délibération du conseil municipal en date du : 29 sept 2008
Modification n°3 approuvée par délibération du conseil municipal en date du :

Le Maire,

MAIRIE DE MAROLLES MARNE

11 AVR. 2012

Evelyne PIOMBINI

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

SOMMAIRE

PREAMBULE 3

A. CONTEXTE GENERAL 3

B. CONTEXTE REGLEMENTAIRE 5

CONTEXTE DE LA MODIFICATION 6

A. CONTEXTE ET OBJECTIFS 6

B. LA PROCEDURE 6

LES PROJETS DE MODIFICATION 8

A. ADAPTATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UM 8

1. Contexte 8
2. Cadre réglementaire au droit du site de projet 9
2.1. Plan Local d'Urbanisme 9
2.2. Contraintes 10
2.2.1. Servitudes d'Utilité Publique 10
2.2.2. Voies classées à grande circulation 10
3. Le Projet 12
3.1. Rappel du contexte 12
3.2. Objectifs 12
3.3. Le projet 13
4. Nécessité de la modification 13
4.1. Changements envisagés 14
4.1.1. Article UM1 14
4.1.2. Article UM2 14
4.1.3. Article UM 3 14
4.1.4. Article UM 6 14
4.1.5. Article UM 9 15
4.1.6. Article UM 10 15
4.1.7. Article UM 11 15
4.1.8. Article UM 14 15
4.2. Projet de Règlement de la Zone UM 15

B. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES 21

1. Zone UD 21
1.1. Article UD 1 21
1.2. Article UD 2 22
1.3. Article UD 6 22
1.4. Article UD 7 22
1.5. Article UD 8 23
1.6. Article UD 11 24

2. Zone Ui 26
3. Zone IAU secteur IAUh 27
3.1. Secteur IAUh – Pré Oudet 28
3.2. Projet de modification 29
3.2.1. Le site 29
3.2.2. Analyse du site 30
3.2.3. Eléments à prendre en compte 31
3.2.4. Orientations d'aménagement 32
3.2.5. Esquisse potentielle d'aménagement 33
3.3. Adaptation du règlement du secteur IAUh 34
3.3.1. Article IAUh 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques 34
3.3.2. Article IAUh7 Implantation par rapport aux limites séparatives 34
3.3.3. Article IAUh8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres 35
3.3.4. Article IAUh – Aspect Extérieur 35
3.3.5. Article IAUh 12 stationnement 36
3.3.6. Article IAU 13 espaces libres et plantations 37
3.4. Changements apportés 37
4. Emplacement Réservés 38

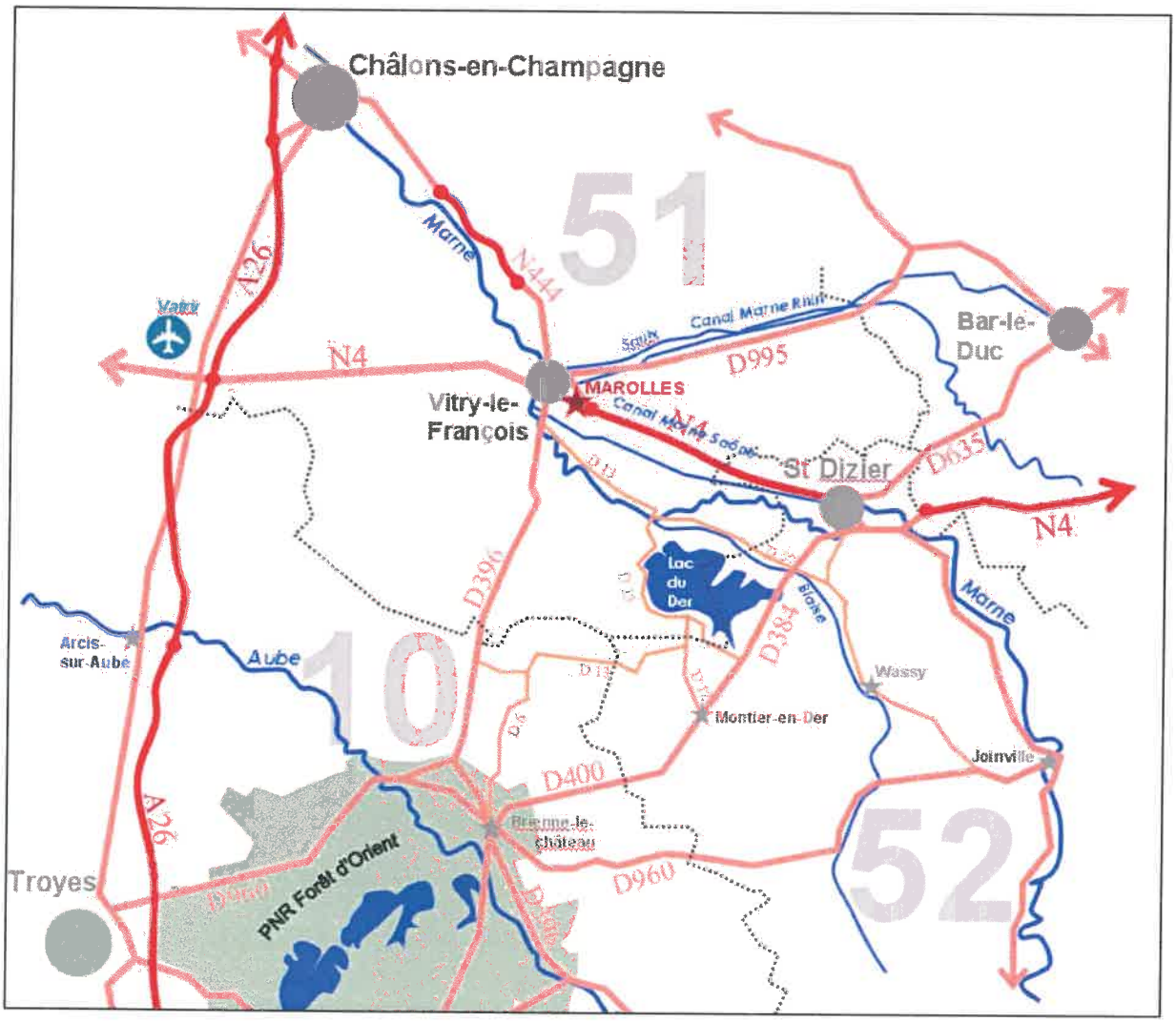
COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION 39

1. Code de l'urbanisme 39
2. Documents modifiés 39

PREAMBULE

A. CONTEXTE GENERAL

Limitrophe de Vitry le François, la commune de MAROLLES s'inscrit dans une dynamique géographique, économique et periurbaine en interconnexion avec cette sous–préfecture du Sud-Ouest Marnais.



Commune periurbaine, la commune de Marolles compte au dernier recensement 795 habitants. La population communale a connu depuis le milieu des années 60 une croissance continue qui s'est même accentuée au cours de la dernière décennie (+ 5,2 % de croissance annuelle).

Le territoire communal d'une superficie de 438 hectares s'inscrit dans la région naturelle du Perthois et s'organise entre terres de cultures, zones urbanisées et espaces dévolus à l'accueil des activités. La commune partage en effet de vastes zones dévolues à l'accueil des activités économiques avec la commune de Vitry le François sur toute la moitié Nord du territoire communal.



La commune accueille également au Sud-Est de son territoire entre la déviation de Vitry le François et la RD 396 une vaste emprise militaire. Cette emprise d'une quarantaine d'hectares accueille l'un des sites des Etablissements de Ravitaillement Sanitaires des Armées (ERSA) et il est prévu sur ce site, l'implantation d'un site de stockage pour le compte de l'EPRUS (Etablissement de Préparation et de Réponse aux Urgences Sanitaires), établissement public administratif créé par la loi n°2007-294 du 5 mars 2007, placé sous la tutelle du ministère du Travail, de l'Emploi et de la Santé.

L'EPRUS est chargé de mettre en place un corps de réservistes sanitaires et de gérer les stocks et la logistique d'approvisionnement des produits pharmaceutiques nécessaires en vue de répondre aux situations de catastrophe, d'urgence ou de menace sanitaires graves sur le territoire national ou à l'étranger.

Dans le cadre d'une réorganisation de la couverture du territoire il est prévu l'implantation d'un site de stockage pour le compte de l'EPRUS (à même de permettre d'augmenter les capacités de réponse dans le cadre de crise sanitaire, sur le territoire de Marolles au sein du périmètre de l'ERSA.

B. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de MAROLLES dispose d'un PLAN LOCAL D'URBANISME depuis le 01 juillet 2005. Ce document fait suite à un Plan d'Occupation des Sols initialement approuvé en 1976.

Au cours des dernières années le PLU communal a connu certaines adaptations (mise à jour et modifications) dont la plus récente date de 2008.

Les objectifs initiaux du projet de PLU (toujours en vigueur à l'heure actuelle) sont les suivants :

- Préservation du caractère de la commune
- Maintenir le développement urbain autour du tissu existant
- Favoriser le développement économique
- Protéger les zones inondables et naturelles
- Conserver les espaces boisés
- Maintenir l'activité agricole

Ces objectifs ont été traduits au travers du Plan Local d'Urbanisme



CONTEXTE DE LA MODIFICATION

A. CONTEXTE ET OBJECTIFS

La commune de MAROLLES souhaite apporter quelques adaptations à son Plan Local d'Urbanisme. Ces adaptions concernent essentiellement des dispositions spécifiques du règlement qui apparaissent à l'usage soit inadaptées au contexte local ou qui ne permettent pas le développement de certains projets.

Par ailleurs la commune souhaite définir sur certains secteurs des principes d'aménagement à même de permettre un encadrement plus précis et organisé.

L'objectif principal de la procédure de modification est cependant de permettre l'implantation rapide des infrastructures de l'EPRUS afin de créer une base logistique et de stockage dans le partie Est du territoire national.

Le projet d'adaptation du PLU de la commune de Marolles va donc concerner les points suivants :

- Adaptation des dispositions réglementaires de la zone UM (relative à l'emprise de la zone de l'ERSA) afin de permettre l'implantation du site de stockage de l'EPRUS
- Adaptation des dispositions réglementaires de la zone UD
- Définition d'orientations d'aménagement au droit de certains secteurs IAUh
- Adaptation des dispositions réglementaires de la zone IIAU

B. LA PROCEDURE

La procédure d'adaptation du document d'urbanisme de la commune de Marolles rentre dans le champ d'application de la modification, conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du code de l'Urbanisme.

Article L123-13

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement .

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;

b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement , au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.
Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

LES PROJETS DE MODIFICATION

A. ADAPTATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UM

1. CONTEXTE

La commune de Marolles comprend au sein de son territoire une emprise militaire qui accueille l'un des sites des Etablissements de Ravitaillement Sanitaires des Armées (ERSA). Il est prévu l'implantation, au sein de cette emprise d'une quarantaine d'hectares, d'un ensemble de bâtiments destinés à l'Etablissement de Préparation et de Réponse aux Urgences Sanitaires.

Cet établissement public créé par la loi n°2007-294 du 5 mars 2007 relative à la préparation du système de santé à des menaces sanitaires de grande ampleur, est placé sous la tutelle du ministère du Travail, de l'Emploi et de la Santé.

L'EPRUS permet à l'Etat de répondre aux menaces sanitaires de grande ampleur avec efficience et efficacité.

La loi du 5 mars 2007 précise les missions relatives à la préparation du système de santé à des menaces sanitaires de grandes ampleurs que l'EPRUS doit mener à bien :

- La gestion administrative, financière et opérationnelle ainsi que la diffusion des informations relatives à la réserve sanitaire ;
- L'expertise logistique nécessaire à la préparation et à la mise en œuvre des plans de réponse aux menaces sanitaires ;
- L'acquisition, la fabrication, l'importation, le stockage, la distribution et l'exportation de produits et services nécessaires à la protection de la population face à des menaces sanitaires graves ;
- La gestion des stocks de produits et traitements acquis ou confiés par l'Etat ;

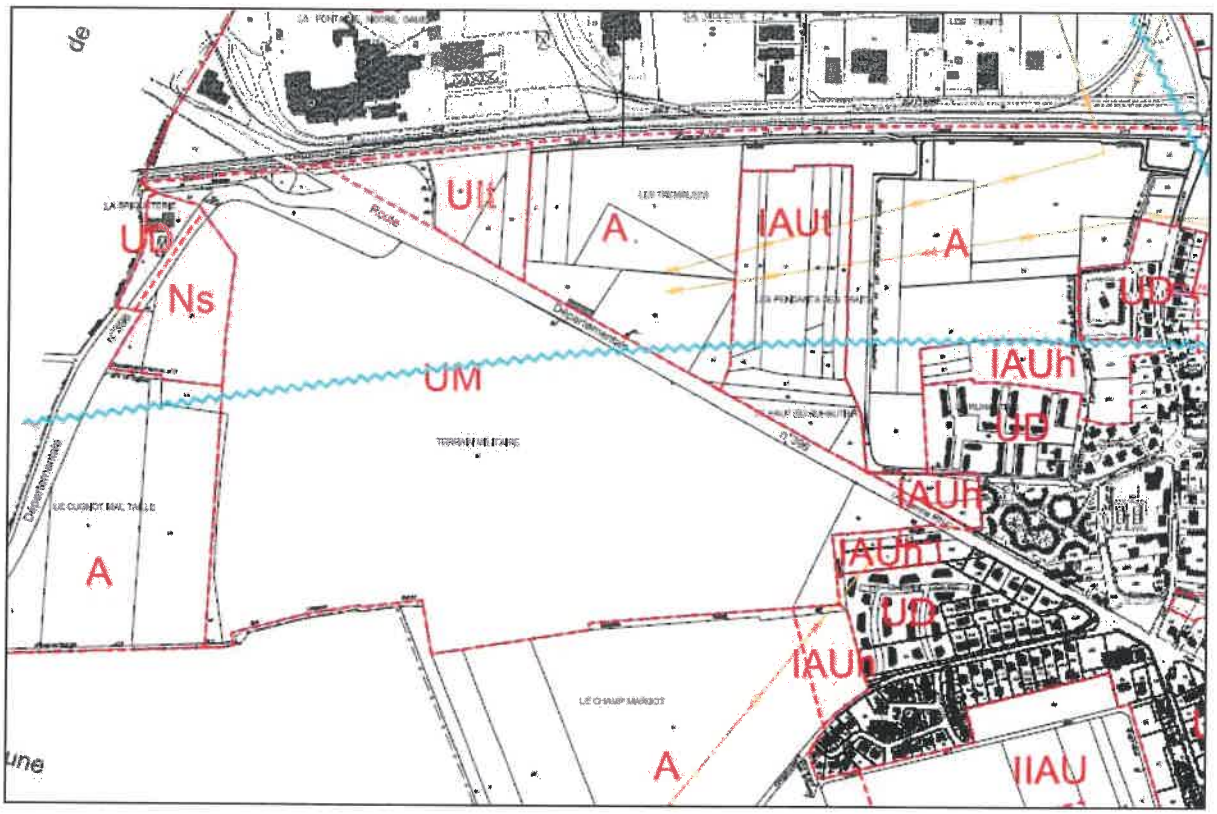
A cette fin, l'EPRUS travaille en étroite collaboration avec l'ensemble des organismes compétents qui interviennent dans les situations de crises :

- La Direction de la Sécurité Civile, Le Service de Santé des Armées, le centre crise du Ministère des affaires Etrangères et Européennes...
- Les Associations comme la Croix Rouge Française, la Société Française de Médecine de Catastrophe (SFMC), la Société Française de Médecine d'Urgence (SFMU), l'association « Les transmetteurs », ...
- Les représentations socioprofessionnelles comme l'Association des Médecins Urgentistes de France (AMUF), SAMU de France, l'Association Nationale des Étudiants en Médecine de France (ANEMF), ...
- Les ONG : Médecins Sans Frontière, médecin du monde, Bioforce ...

La situation de Marolles à proximité d'axe majeur de desserte pour le Grand Est et la présence de l'établissement de Ravitaillement Sanitaire des Armées ont conduit à prévoir l'implantation d'un pole de stockage sur ce site, actuellement classée en zone UM au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2005.

2. CADRE REGLEMENTAIRE AU DROIT DU SITE DE PROJET

2.1. Plan Local d'Urbanisme



La zone UM, couvre l'intégralité de l'emprise militaire de l'Etablissement de Ravitaillement Sanitaire des Armées. Les dispositions réglementaires de cette zone restreignent les possibilités d'occupations et d'utilisations du sol aux seules constructions liées à l'activité militaire.

Le principe général du règlement de cette zone reposait sur l'application des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme, en termes d'implantation des constructions par rapport à la RD 396 et un recul de 5 m pour les autres voies. Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives le recul est de 6 m ; et une emprise au sol maximale de 30 % est définie. La hauteur de constructions est limitée à 10 m pour les bâtiments d'activités.

Les dispositions de l'article UM11 – aspect extérieur des constructions – ne sont pas de nature à créer de fortes contraintes vis-à-vis des constructions.

Par ailleurs un COS est défini au droit de cette zone. Ce COS est de 0,15

Des adaptations réglementaires vont être à prévoir dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, d'une part afin d'intégrer les nouvelles dispositions relatives au classement des voies à grande circulation et d'autre part de permettre la concrétisation de ce projet en adaptant les règles de prospect, et densité au droit de cette zone spécifique.

2.2. Contraintes

La commune de Marolles est concernée par les dispositions réglementaires suivantes, dont certaines concernent la zone UM.

2.2.1. Servitudes d'Utilité Publique

La zone UM est concernée par l'application de la servitude PT 2 relative aux télécommunications.

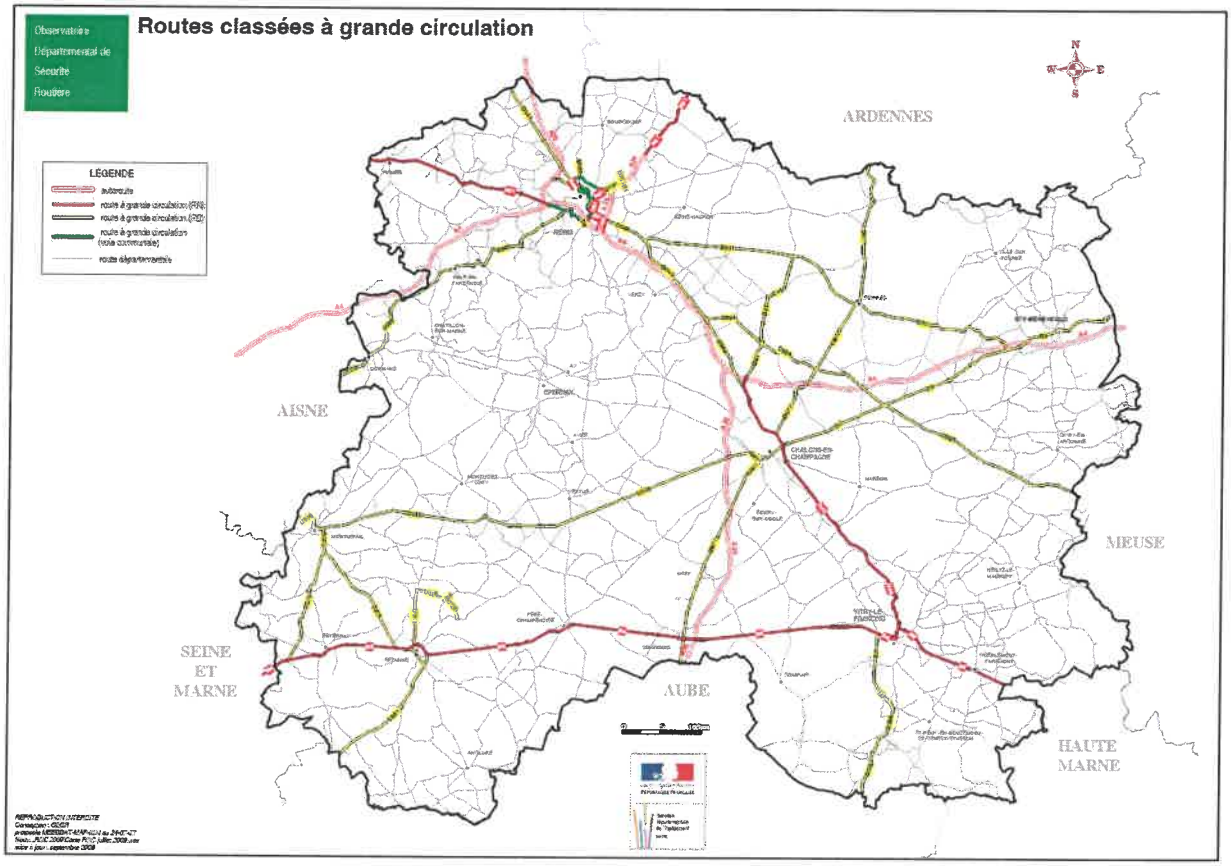
2.2.2. Voies classées à grande circulation

la commune de Marolles est partiellement concernée par le réseau des Routes à Grande Circulation. Ce réseau d'autoroutes, de voies nationales et départementales est défini par les dispositions de l'article L.110-3 du code de la Route.

Article L110-3 du Code de la Route

Les routes à grande circulation, quelle que soit leur appartenance domaniale, sont les routes qui permettent d'assurer la continuité des itinéraires principaux et, notamment, le délestage du trafic, la circulation des transports exceptionnels, des convois et des transports militaires et la desserte économique du territoire, et justifient, à ce titre, des règles particulières en matière de police de la circulation. La liste des routes à grande circulation est fixée par décret, après avis des collectivités et des groupements propriétaires des voies.
Les collectivités et groupements propriétaires des voies classées comme routes à grande circulation communiquent au représentant de l'Etat dans le département, avant leur mise en œuvre, les projets de modification des caractéristiques techniques de ces voies et toutes mesures susceptibles de rendre ces routes impropres à leur destination.
Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Ce décret en date du 8 juin 2009 définit la cartographie des voies classées à grande circulation



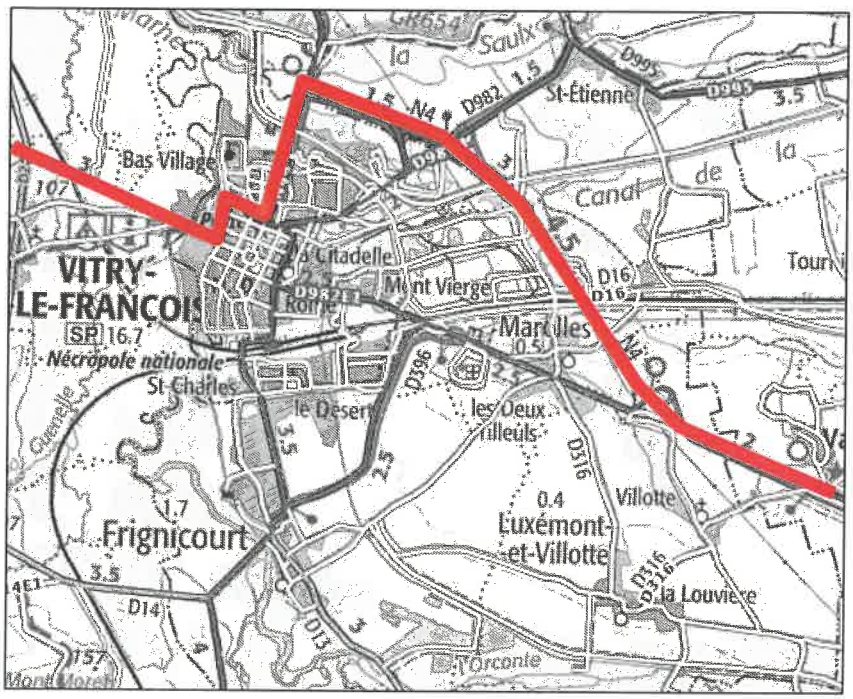
Ce classement soumet les abords des voies concernées aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme.

Article L111-1-4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction ne s'applique pas :

- *-aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *-aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *-aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *-aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune.
L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.
Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.



la réactualisation de la carte des Routes à Grande Circulation a exclue la RD 396 dans sa traversée de la commune du classement en voie à grande circulation. Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme ne s'appliquent donc pas au droit du projet.

3. LE PROJET[1]

3.1. Rappel du contexte

L'Etablissement de Préparation et de Réponse aux Urgences Sanitaires (EPRUS) est un établissement public administratif, placé sous la tutelle du Ministère du Travail, de l'Emploi et de la Santé.

Aux termes des dispositions du Code de la Santé Publique l'EPRUS est notamment chargé « d'acquérir, de fabriquer, d'importer, de distribuer et d'exporter des produits et services nécessaires à la protection de la population face aux menaces sanitaires graves. Il peut également financer des actions de prévention des risques sanitaires majeurs. »

L'EPRUS est ainsi chargé de la gestion stratégique de produits de santé. Ces stocks représentent environ 100 000 palettes, pour un volume approchant les 170 000 m^3.

Ces stocks sont répartis dans une trentaine de sites sur l'ensemble du territoire français, administrés par des prestataires privés ou des structures publiques (pharmacies centrales des hôpitaux, service santé des armées,...), l'Etablissement de Ravitaillement Sanitaires des Armée (ERSA) relève de cette dernière catégorie.

3.2. Objectifs

Dans le cadre de son activité l'EPRUS est conduit à augmenter ses volumes de stockages. Face aux difficultés rencontrées dans la maitrise du maintien de la qualité de ces stockages, la concentration importante d'une partie de ses stocks sur un site unique permettrait de garantir les meilleures conditions de gestion, de suivi, et d'études de ces stocks.

L'opération envisagée sur le territoire de la commune de Marolles a donc pour objectif de permettre la constitution d'un vaste ensemble d'entrepôts de stockage sur le site de l'ERSA pour une emprise d'environ 30000 m^2 à même de répondre à cette exigence de suivi et de concentration des stocks sanitaires et ainsi de répondre de manière plus opérationnelle à la gestion dans le temps, de ces réserves stratégiques. Outre cet objectif de regroupement la localisation de ce centre de stockage au sein des installations de l'ERSA permettrait à l'EPRUS de :

- faciliter les études menées par l'AFSSAPS et l'APAVE
- renforcer le partenariat avec le Service Sanitaire des Armées
- disposer en propre d'une implantation incluse sur un site disposant d'un haut niveau de sécurité.

L'installation de cet ensemble de stockage d'une emprise globale de 30000 m^2 soumet ce projet au régime des Installations Classées au Titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) tant en raison du volume de stockage envisagé que de la nature des dépôts qui y seront effectués. Indépendamment des dispositions propres au code de l'Urbanisme relative à l'implantation de ces constructions sur le territoire de la commune de Marolles, le dossier d'implantation de ce centre de stockage est soumis à la réalisation d'une étude d'impact et d'une étude de danger.

[1] Source : EPRUS- janvier 2010 (Pré-programme de l'opération)

3.3. Le projet



ICF Environnement 11 bis, rue Gabriel Péri – BP 30191 54505 Vandoeuvre-lès-Nancy Cedex ☎ : 03.83.95.67.79 / Fax : 03.83.95.62.49	**IMPLANTATION PREVISIONNELLE DES BÂTIMENTS DE STOCKAGE** *MAJ du 29/09/2010 – Modifications limite de propriété et implantation des 2 bassins* *Photo aérienne Google Earth* *Échelle 1/4 000ème (1 cm = 40 m)*	NAM/10/027 EPRUS – Marolles (51)

L'implantation de bâtiments de stockage pour le compte de l'EPRUS au sein de l'emprise de l'ERSA va s'appuyer sur la création de deux ensembles de stockages d'une emprise globale de 36050 m² susceptibles de stocker l'ensemble des produits pharmaceutiques et médicaux.

Ces bâtiments d'une hauteur d'environ 17 m permettront de répondre aux différentes exigences de stockage en fonction de la nature des produits, entrepôt de type standard pour les produits non soumis à des exigences spécifiques et entrepôt de type pharmaceutique à même de répondre aux exigences de conservation de certains produits (médicaments,...)

4. NECESSITE DE LA MODIFICATION

Actuellement l'emprise de l'ERSA est identifiée en zone UM, au PLU de Marolles. Comme cela l'a été évoqué dans les paragraphes précédents les dispositions réglementaires de cette zone sont de nature à compromettre la concrétisation de ce projet. En effet le règlement de la zone UM ne permet pas l'implantation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, les règles de hauteur sont restrictives et limitent la hauteur des bâtiments à 7 m, et une limite de densité à 0,15 affecte ce secteur.

Ces différentes règles sont autant d'éléments à même de bloquer la réalisation de cette implantation qui revêt un intérêt particulier quant à la sécurisation sanitaire du territoire.

4.1. Changements envisagés

Afin de permettre la concrétisation de ce projet les dispositions réglementaires de la zone UM sont profondément remaniées.

4.1.1. Article UM1

Les dispositions de l'article UM 1 – Occupations et Utilisations interdites sont à reprendre ; en effet ces dernières restreignent les possibilités d'implantation aux seules activités militaires, tout en ne mentionnant pas d'interdiction de fond quant aux occupations et utilisations du sol liées à l'habitat, l'hébergement hôtelier, les activités économiques et d'entrepôts, conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'Urbanisme.

R.123-9 (extrait)
Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par ailleurs les dispositions de cet article interdisent actuellement les installations classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE), interdiction qui empêche la concrétisation du centre de stockage tel qu'il est envisagé.

Une réécriture de l'article UM 1 est donc à envisager afin de bien encadrer les conditions d'utilisation et d'occupation du sol.

4.1.2. Article UM2

Les dispositions de l'article UM 2 sont également à reprendre. Actuellement ces dernières autorisent, sous condition du respect des dispositions propres au classement en infrastructures de transport terrestre de la RD 396, les constructions à usage d'habitation, de repos, de soins et de bureaux. Ces dispositions ne s'appliquent plus à cette portion de voie.

Par ailleurs ces dispositions ne sont pas adaptées à la nature de ce site spécifique et une réécriture de cet article est également à mettre en place.

4.1.3. Article UM 3

Les dispositions de l'article UM 3 – Accès et voirie définissent des obligations en termes de voirie (largeur minimale de 10 m) qui ne sont pas forcément adaptées à la gestion d'un site tel que l'ERSA ; en effet une hiérarchisation des voiries internes pourrait être envisagée. Et l'exigence absolue à ce que toutes les voies internes à la zone fassent une emprise minimale de 10 m ne semble pas adaptée.

4.1.4. Article UM 6

Les dispositions de l'article UM 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques définissent un principe d'implantation par rapport aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme par rapport à la RD 396. le déclassement en tant que Route à Grande Circulation de la RD 396 au droit de la zone UM ne justifie plus cette application et il convient donc d'apporter une modification à cet article.

4.1.5. Article UM 9

Les dispositions de l'article UM 9 – Emprise au sol – limitent l'emprise des bâtiments à 30 % de la superficie de la parcelle. Cette disposition au vu du projet de bâtiment apparaît comme trop restrictive, et il convient de la modifier.

4.1.6. Article UM 10

Les dispositions de l'article UM 10 – Hauteur des constructions - limitent aujourd'hui la taille des bâtiments à 10 m à l'égout du toit. Cette règle apparaît comme trop contraignante au regard du projet de bâtiments de stockage et son adaptation est une nécessité dans le cadre de la présente procédure, en envisageant une augmentation des hauteurs maximales.

4.1.7. Article UM 11

Les dispositions de l'article UM 11 sont aujourd'hui inadaptée au contexte de cette zone qui accueille essentiellement des bâtiments de type bâtiments d'activités. Il convient de reprendre les dispositions de cet article afin de l'adapter à la nature du site et de son environnement en cherchant plus à intégrer ce type de bâtiment dans son contexte général plutôt que de réglementer des éléments architecturaux propres au bâti traditionnel champenois.

4.1.8. Article UM 14

Lors de la mise en œuvre du PLU de la commune de MAROLLES un Coefficient d'Occupation du Sol avait été défini au droit de la zone UM. Cette disposition apparaît totalement inadaptée dans la mesure où cette restriction quant à la densité des bâtiments était très faible (0,15) ; l'augmentation du COS au droit de cette zone voire sa suppression est également à envisager dans le cadre du projet de PLU.

4.2. Projet de Règlement de la Zone UM

(*voir page suivante*)

Dispositions applicables aux zones Urbaines

Chapitre 3

Dispositions applicables à la zone UM

Caractère de la zone :

Cette zone concerne l'emprise des terrains militaires qui accueillent l'ERSA (Etablissements de Ravitaillement Sanitaires des Armées) et qui doit également accueillir les installations de l'EPRUS (Etablissement de Préparation et de Réponse aux Urgences Sanitaires).

UM 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à vocation agricole,
- Les constructions à vocation d'habitation,
- Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier,
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les habitations légères de loisirs telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes isolées.

UM 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population,
- les installations classées pour la protection de l'environnement dès l'instant ou leur périmètre d'exclusion ne recoupe pas une zone à vocation d'habitat,
- Les constructions à vocation d'habitation dès l'instant où elles sont nécessaires au gardiennage ou à la direction des activités présentes.

UM 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

2) Accès

- Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

- Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée

- Les voies en impasse, publiques ou privés, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordure ménagère,...) de faire demi-tour

UM 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

- Les constructions qui ne peuvent être desservies normalement par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2) Assainissement

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Maire.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel

3) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci est de type séparatif, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant ou dans le cas d'un réseau unitaire le traitement des eaux se fera à l'échelle de la

parcelle ; les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

4) Autres réseaux

- Pour les nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux téléphoniques ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

UM 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée,

UM 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter :

- en retrait minimum de 10 m de la limite d'emprise de la RD 396
- à l'alignement ou en respectant un retrait de minimum de 5 m par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UM 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 6 m des limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UM 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

- Non réglementée

UM 9 EMPRISE AU SOL

- Aucune emprise au sol maximum n'est définie

UM 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions est limitée à 17 m au faitage

- Des hauteurs supérieures pourront être autorisées dès l'instant où elles répondent à des constructions spécifiques (silos, tour de réfrigération,...) ou des impératifs techniques.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UM 11 ASPECT EXTERIEUR

D'une manière générale les constructions devront chercher à s'insérer dans un ensemble homogène.

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

UM 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² voies de desserte non comprises.

UM 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- les espaces laissés libres ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être traités en espaces verts plantés ou engazonnés.

- Les constructions doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans l'environnement.

- Les plantations seront constituées d'essences locales.

UM 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

B. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES

Le règlement du PLU approuvé le 21 décembre 2005 intégrait certaines dispositions aujourd'hui peu adaptées au contexte communal, par ailleurs il convient d'adapter le règlement du PLU afin d'intégrer les dispositions propres à permettre l'implantation de constructions présentant un caractère plus durable conformément aux dispositions du Grenelle de l'Environnement.

Par ailleurs cette modification va également permettre de réactualiser le règlement suite aux évolutions législatives et réglementaires intervenue depuis 2007, en particulier dans le cadre de la réforme du permis de construire.

1. ZONE UD

La zone UD correspond aux espaces bâtis, essentiellement dévolus à l'habitat, de la commune de MAROLLES. Cette zone accueille également des commerces, services, équipements publics et des activités non nuisantes qui sont le complément normal d'un espace urbanisé.

Ces changements suivants son envisagés :

1.1. Article UD 1

L'article UD 1 définit les types d'occupations et d'utilisations du sol interdites sans remettre en cause le caractère de ces interdictions, certaines apparaissent comme inadaptées au caractère urbain du site, en particulier l'interdiction de silos agricoles « collectif ». Cette notion laisserait éventuellement supposer que les silos agricoles non collectifs seraient susceptibles d'être autorisés au sein de cette zone, afin de clarifier la lecture de cet article, il est envisagé de le modifier de la façon suivante :

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :
- Toutes les occupations et utilisations incompatibles de fait avec la proximité de l'habitat
- les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone UD
- Les silos agricoles
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, ou si cette dernière est implantées sur la parcelle qui accueille la résidence principale de son utilateur
- Les éoliennes, les antennes de radiotéléphonie ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux électriques ;

1.2. Article UD 2

L'article UD 2 mentionnait que les clôtures étaient soumises à déclaration, afin de mettre en compatibilité cette exigence avec les dispositions du code de l'urbanisme ce denier est réécrit de la façon suivante :

ARTICLE UD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1) Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal n°2011-11-12 en date du 3 novembre 2011 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

1.3. Article UD 6

Les dispositions de l'article UD 6 impose une implantation des constructions soit à l'alignement des voies et emprises publique soit en respectant un retrait de 5 m minimum. De nombreuses constructions présentent dans le tissu bâti de Marolles ne respectent pas ces dispositions. De nombreuses constructions ancienne ne sont pas nécessairement implantées à l'alignement pour autant elles ne respectent pas le recul demandé de 5 m. Les dispositions du règlement spécifient que ces règles peuvent en pas être respecter dans le cadre de « l'extension des constructions existantes réalisée dans le prolongement de la façade. » afin de compléter cette dérogation et la rendre plus explicite les dispositions de l'article UD 6 sont complétées de la façon suivante :

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(...)

Dans la mesure où la non application de cette règle n'occasionne aucune gêne, ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes réalisée dans le prolongement des façades existantes sous réserve qu'elle n'aggrave pas le caractère de non-conformité initiale
- Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise.

1.4. Article UD 7

Les dispositions de l'article UD 7 définissent une obligation d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui doit respecter soit le principe de l'alignement soir le respect d'un retrait minimum de 3m. Cependant certaines constructions existante ne sont implantées ni en limite séparative ni à 3 m. Afin de permettre l'adaptation et l'extension de ces constructions il est proposé de rédiger les dispositions de l'article UD 7 de la façon suivante :

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :
- soit en limite séparative
- soit à une distance comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, égale au moins à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées :
- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise.

Dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante non-conforme aux dispositions du présent article, dès l'instant ou ces adaptations n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité par rapport à règles énoncées ci-dessus.

Suite à un sinistre, une reconstruction avec une implantation différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes fixées précédemment.

1.5. Article UD 8

Les dispositions de l'article UD 8 implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété spécifient actuellement que les constructions non contigües dont au moins une est à usage d'habitation doivent respecter une distance l'une par rapport à l'autre d'au moins 6 m.

Cette exigence de retrait si elle semble justifier lors de l'édification de plusieurs logements ou habitations non contigus sur une même propriété (permis groupé par exemple) apparaît cependant fortement contraignante dans le cas de constructions d'annexes par rapport à une habitation principale. L'application actuelle de cette disposition bloquant la réalisation d'annexes (garages, abris de jardins, piscines,...) sur des parcelles de taille moyenne.

Afin de faciliter l'occupation des terrains urbanisés au sein de la zone UD, cette disposition pourrait être modifiée, cependant il convient de conserver une exigence de recul pour les constructions d'habitations non contigües, afin d'éviter des phénomènes de découpage anarchique par exemple lors de la réalisation de permis valent division ou à la suite d'un permis groupé.

L'article UD 8 est donc modifié de la façon suivante :

ARTICLE UD 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.

- Toutefois dans le cadre de plusieurs constructions à vocation d'habitation sur une même unité foncière, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance entre chaque au moins égale à 6 m.

Cette disposition ne s'applique pas :
- aux parcelles d'une superficie inférieure à 400 m²
-aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif

1.6. Article UD 11

Les dispositions de l'article UD 11 – aspect extérieur des constructions sont à compléter afin d'une part d'intégrer les dispositions issus des évolutions législatives en matière de lutte contre les gaz à effet de serre et de développement durable ; d'autre part certaines adaptations sont à apporter afin de mettre en cohérence les dispositions du règlement avec la nature du bâti traditionnel.

Le règlement actuel interdit l'utilisation du bois en façade sauf pour les colombages ; cette disposition est inadaptées au contexte locale du bâti traditionnel de champagne humide où le bois était largement utilisé en bardage tant pour les annexes que pour certaines parties des constructions principales.

Les dispositions de l'article UD 11 sont modifiées de la façon suivante :

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains
- Pour conserver le caractère architectural traditionnel de la commune, tout type d'architecture pastichée est proscrit ~~et notamment les façades traitées en bois apparent, sauf style colombage champenois.~~
- Les constructions par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et peintures, devront s'harmoniser avec les constructions existantes
- Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les panneaux solaires ou photovoltaiques
- Les dispositifs de rétention des eaux pluviales
- Ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions et la réduction des Gaz à Effet de Serre (isolation par l'extérieur, toitures végétalisées,...)

1) Revêtements
   - Il est interdit de laisser nu les matériaux destinés à être recouverts

- Toute les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs de façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci

- Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances présentera une certaine unité

2) Clôtures

- Lorsqu'une clôture est établie à l'alignement, ou en limite d'emprise publique, elle doit être constituée :
  - Par un grillage doublé d'une haie
  - Par des grilles
  - Par un muret n'excédant pas 0,6 m surmonté d'un dispositif à claire-voie,
  - Par un mur de 1,2 m de hauteur maximale, ou de la même hauteur que les clôtures voisines si celles-ci sont constituées par des murs.

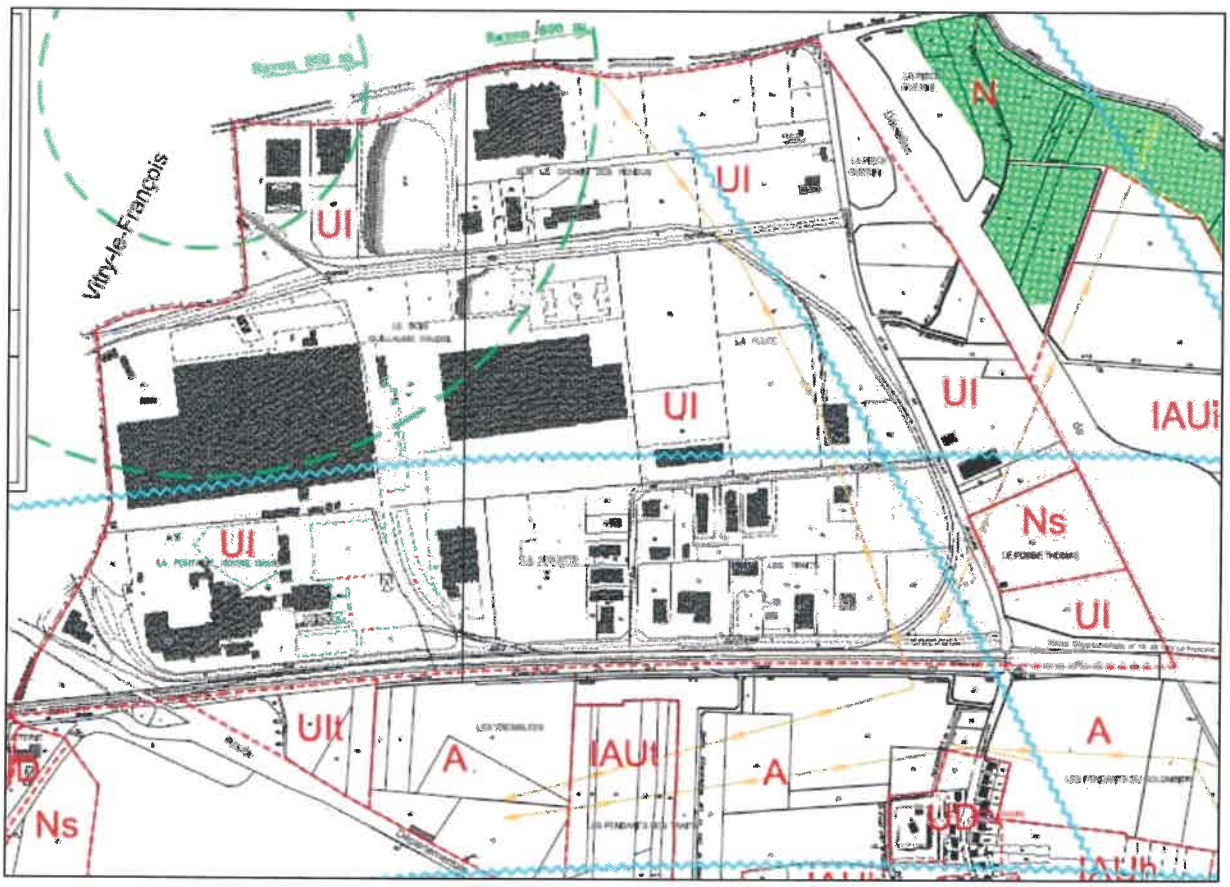
- il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts constituant les murs ou les murets de clôture

La conservation des murs de clôture de facture traditionnelle, ainsi que leur reconstruction, sont vivement recommandés.

(...)

2. ZONE UI

La zone Ui couvre toute la partie Nord du territoire communal, elle correspond à l'emprise de la zone économique et industrielle en limite avec la zone industrielle de Vitry le François.



Cette zone exclusivement destinée à l'accueil des activités économiques et industrielles, permet toutefois pour des motifs de gardiennage la réalisation de construction à vocation d'habitation.

Les dispositions réglementaires en particulier concernant l'implantation des constructions sont à adapter en ce qui concerne plus particulièrement les bâtiments annexes aux implantations industrielles.

Les dispositions actuelles du règlement définissaient des obligations de recul par rapport aux limites séparatives de l'ordre de 6 m. Ce recul apparaît contraignant pour l'implantation de bâtiment de petite dimension. Il est donc envisager de réduire cette distance à 3 m, le règlement Ui 7 est modifié de la façon suivante :

ARTICLE UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

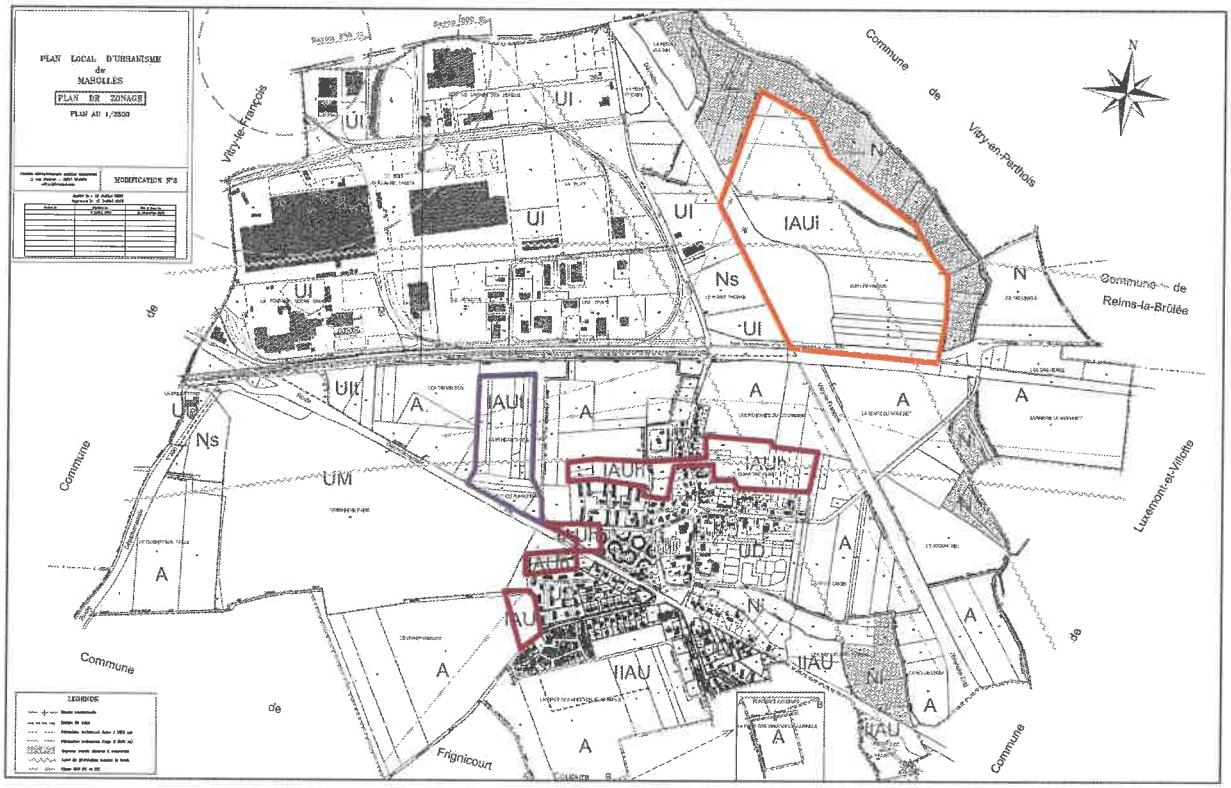
Toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à 3 mètres.

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette réglementation

3. ZONE IAU SECTEUR IAUH

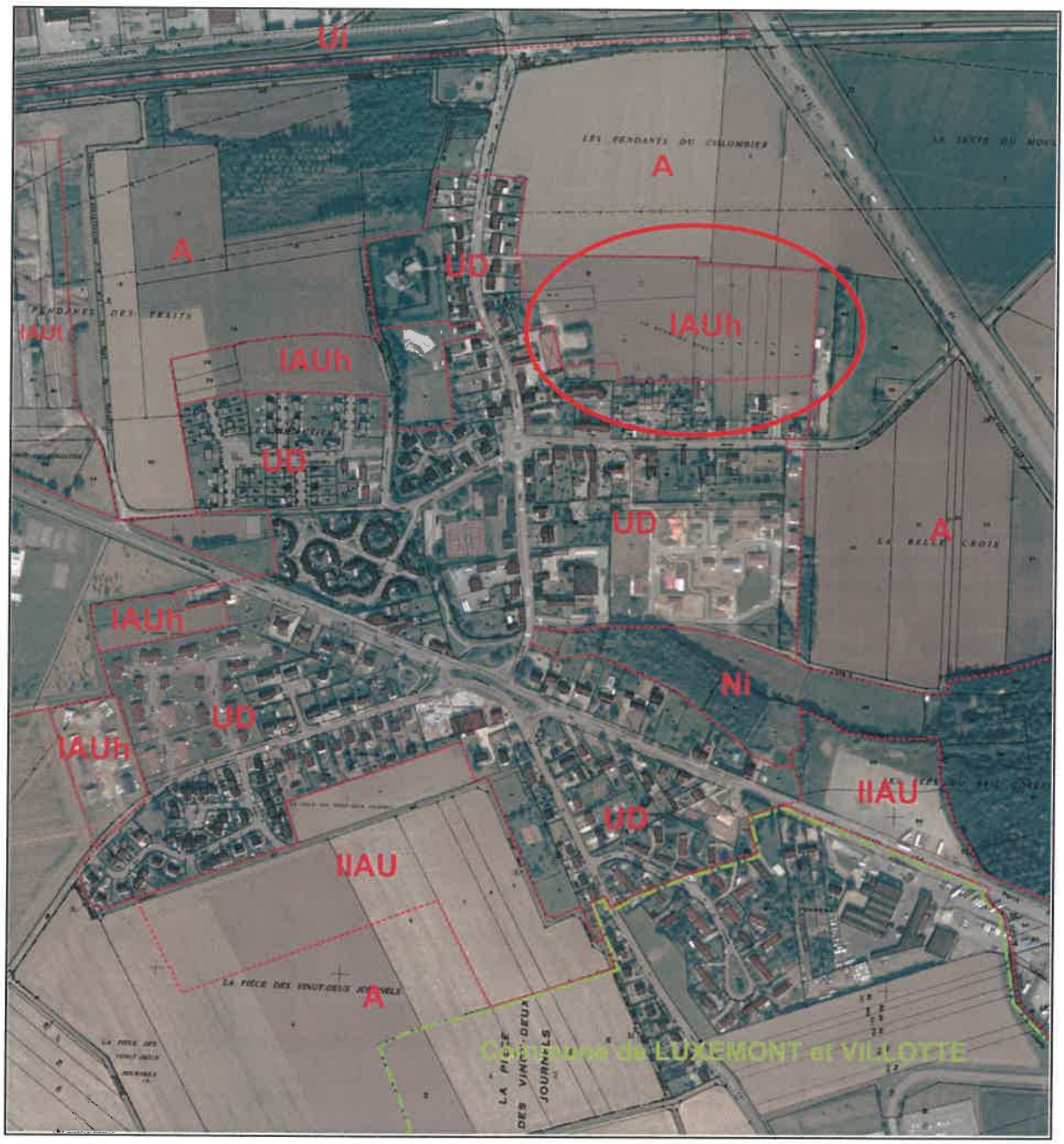
La zone IAU correspond aux espaces insuffisamment ou non équipés de la commune, destination à l'urbanisation à court terme dans le respect des dispositions du présent règlement et des orientations d'aménagement.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :
- un secteur IAUh, destiné à l'habitat
- un secteur IAUi, destiné principalement à l'extension de la zone industrielle
- un secteur IAUt, destiné aux activités tertiaires telles bureaux, commerces, services hôtels et restauration.



L'adaptation du PLU en vigueur porte plus particulièrement sur les secteurs IAUh, à vocation d'accueil de l'habitat ; certaines de ces zones ont fait l'objet d'une urbanisation depuis l'approbation du Plu, d'autre par contre sont encore à usage agricole pour l'essentiel.

Dans le cadre de la gestion de son développement et de la maitrise de son expansion, la commune de Marolles souhaite renforcer les critères d'aménagement de certaines de ces zones IAUh et plus particulièrement la zone IAUh situé en frange Nord du village au lieu dit Pré Oudet.



3.1. Secteur IAUh – Pré Oudet

Ce secteur d'une superficie d'environ 4 hectares (39800 m²) est situé immédiatement en limite de la zone UD de la commune, à proximité des principaux équipements communaux (mairie et école) il présente une opportunité intéressante pour le développement de la commune.

Ce secteur de taille importante peu être urbanisé immédiatement dans le cadre du présent Plan Local d'urbanisme, urbanisation qui si elle s'effectuait sur la totalité de la zone serait de nature à bouleverser l'organisation et le fonctionnement des équipements communaux. En effet, ce secteur peu aisément accueillir plus d'une quarantaine de logements individuels soit un potentiel d'au minimum 120 à 150 habitants.

Afin d'encadrer le développement urbain de la commune et permettre à MAROLLES de poursuivre un développement modéré et intégré, une modification du statut de ce secteur est à envisager.

3.2. Projet de modification

Le classement IAUh au droit du site du Quartier Oudet apparaît aujourd'hui de nature à créer une incertitude en termes de développement pour la commune (potentiel de construction important, gestion des circulations,...) d'autant plus que ce secteur ne fait l'objet que de très peu d'orientations d'aménagement

Afin de garantir un développement modéré et organisé dans le temps un complément des dispositions du PLU au droit du site du Quartier Oudet, par la définition d'orientation d'aménagement permettrait de définir une organisation mais également une insertion de ce vaste secteur de développement dans la trame bâtie de la commune.

Cette adaptation du PLU est de nature à permettre à la commune de mieux gérer dans le temps son développement urbain en rationnalisant les aménagements futurs et lui permettant d'anticiper et de rationnaliser les besoins en termes d'équipements de ces nouveaux habitants susceptibles s'installer sur la commune.

Par ailleurs ce secteur se doit d'être encadré, et dans ce cadre des principes d'aménagement doivent être définis au droit de ce périmètre. Ces principes seront à intégrés aux orientations d'aménagement du dossier de PLU et seront à intégrées lors de la mise en œuvre de l'aménagement de ce secteur.

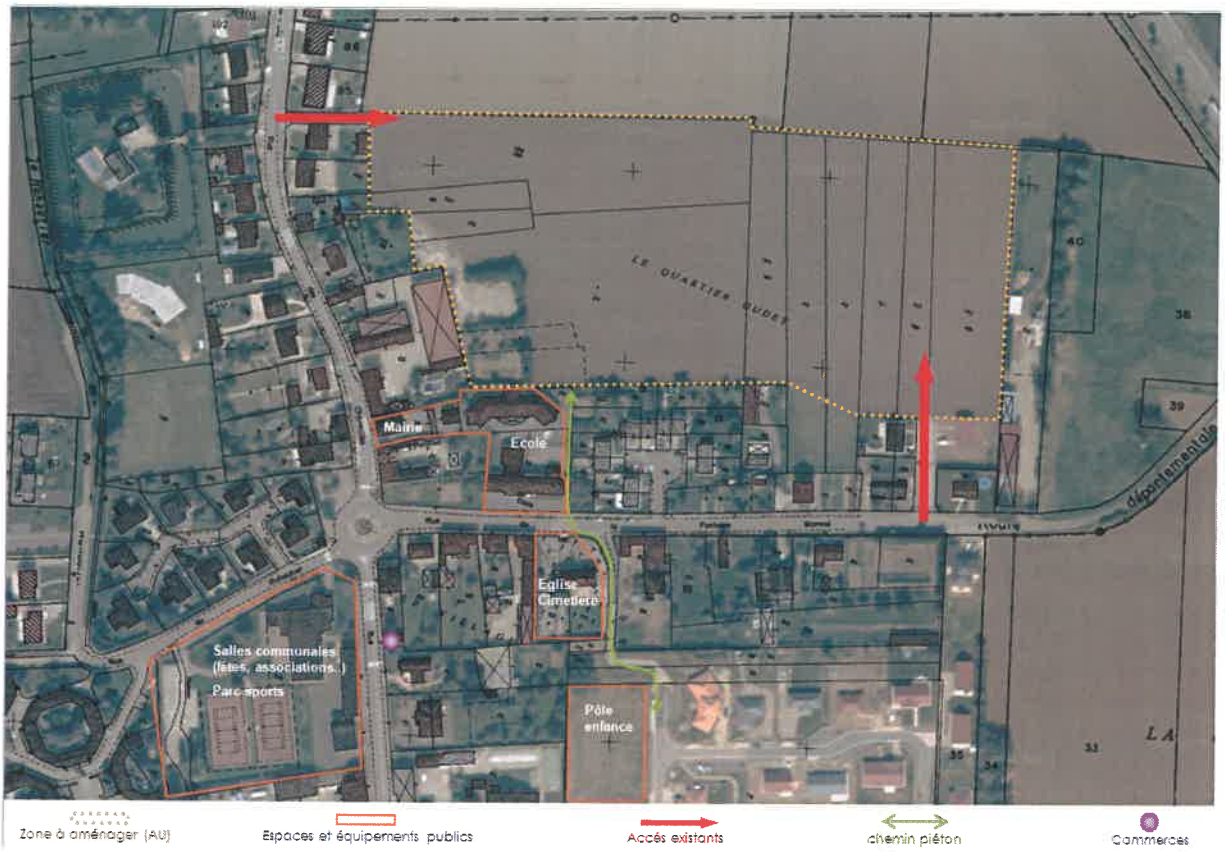
3.2.1. Le site



Ce vaste secteur de pratiquement 4 ha est situé à proximité immédiate des équipements communaux, afin de garantir un aménagement cohérent de ce site des principes

d'aménagement sont à respecter afin de garantir un développement et une urbanisation cohérente

3.2.2. Analyse du site



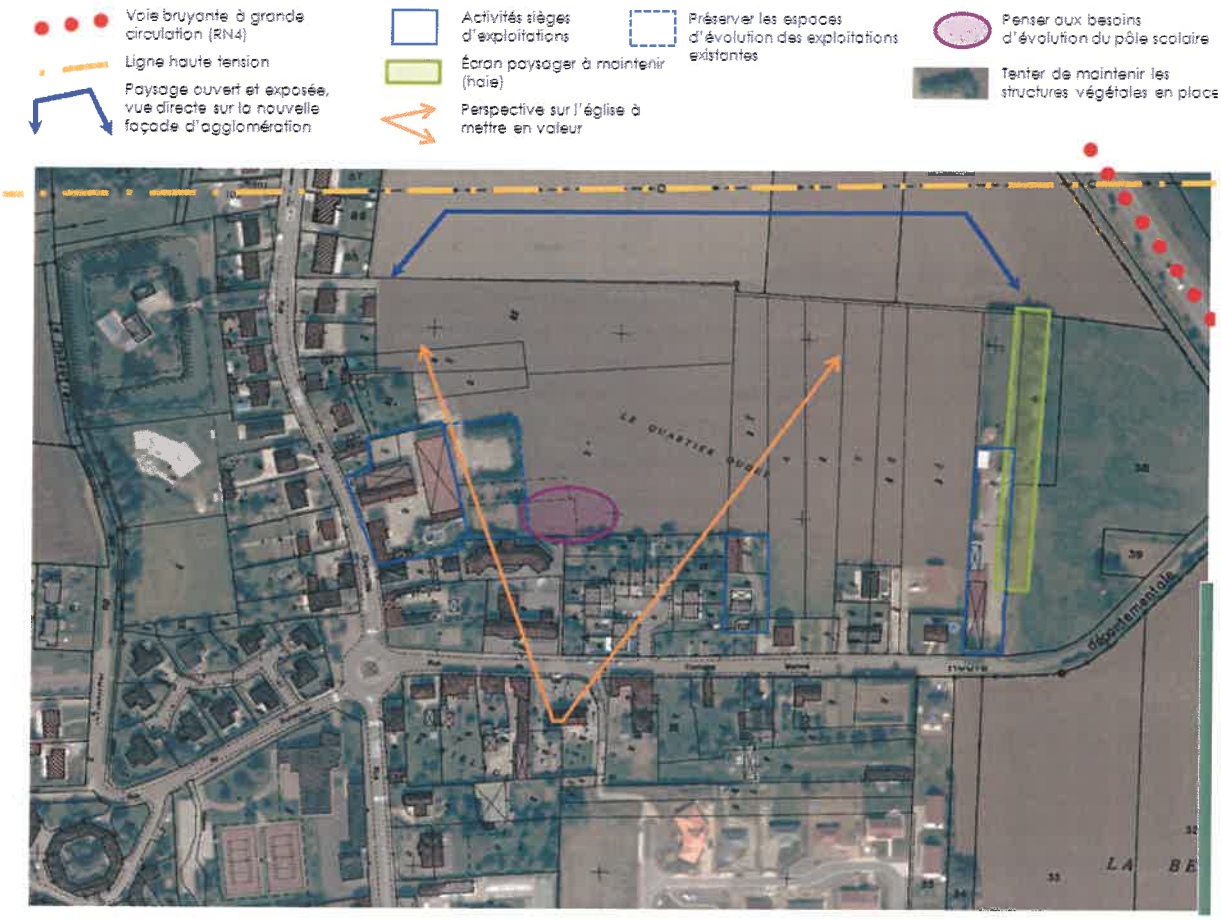
Situé à proximité immédiate des principaux équipements communaux (école, mairie, le Quartier Oudet représente une opportunité intéressante en termes de développement de la commune de Marolles.

Cet espace actuellement défini en zone d'urbanisation future est actuellement occupé par des parcelles cultivées et un espace d'évolution liée à une activité agricole. Ce site est bordée sur sa frange Est par la Route National 4.

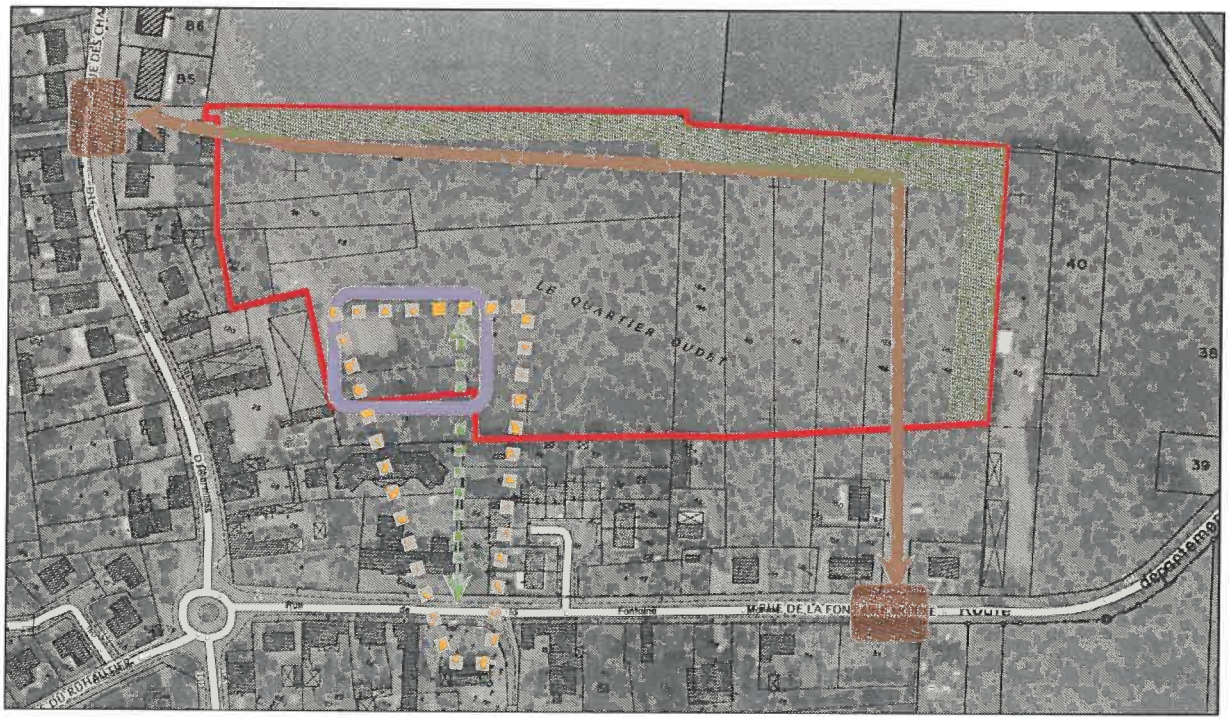
L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de créer un nouveau quartier d'habitation en étroite relation avec le reste du village, en intégrant un volet paysager important maïs également en privilégiant la mis en place d'espaces de circulation douce à même de garantir une qualité de cadre de vie quotidienne.

3.2.3. Eléments à prendre en compte

L'illustration ci-dessous précise les éléments à prendre en compte dans le cadre d'une réflexion sur l'aménagement ultérieur de ce site. Ces éléments seront à la base de la définition des orientations d'aménagement qui encadreront le développement de ce site



3.2.4. Orientations d'aménagement



Principe de liaison entre des points de connexion au réseau viaire existant

Principe de mise en œuvre d'une liaison douce entre ce futur quartier et les équipements centraux de la commune

Principe de création d'un écran végétal de 15 m minimum sur les fonds de propriété ou sur les pourtours de l'opération favorisant l'intégration paysagère du futur quartier et permettant la création d'un écran végétal avec les espaces proches (parcelles agricoles et nuisances de la RN 4).

Créer un espace de centralité permettant d'assurer une éventuelle liaison entre ce quartier et les équipements communaux, permettant éventuellement une extension de ces équipements

Conserver dans la composition du futur quartier le point de vue sur l'église afin de maintenir et créer un lien et une appartenance avec le reste du village

Ces dispositions seront intégrées dans le document –Orientations d'aménagement

3.2.5. Esquisse potentielle d'aménagement

L'esquisse d'aménagement présentée ci-après est illustrative, elle s'appuie sur les principes développés dans le cadre des orientations d'aménagement, la constitution de ce nouveau quartier pourra prendre une forme différente, dès l'instant ou les orientations d'aménagement et les dispositions réglementaires de la zone IAUh seront respectées.



3.3. Adaptation du règlement du secteur IAUh

En parallèle à ce complément de fond quant à l'aménagement de cette zone des adaptations réglementaires sont envisagées au droit de la zone IAU et plus particulièrement pour le secteur IAUh destiné à recevoir l'urbanisation future de la commune.

3.3.1. Article IAUh 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques

Afin de garder une cohérence de fond avec la réglementation en zone UD, les dispositions de la zone IAUh (zone d'urbanisation future à vocation principale d'habita) sont également adaptées afin de permettre l'évolution de certaines constructions qui ne respecteraient pas les dispositions initiales du règlement, l'article IAU 6 est donc rédigé de la façon suivante :

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de l'alignement qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à

- 5 mètres en zone I AU h
- 10 mètres en zone I AU i
- en zone I AU t , et ce en application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme , la route départementale n°396 étant classées à grande circulation , toutes les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la chaussée ;

- Pour les zones I AUh et I AUi, dans la mesure où la non application de cette règle n'occasionne aucune gêne, ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou dans le cadre de l'aménagement de constructions existantes ne respectant initialement pas les limites précisées ci-dessus sous réserve que ces aménagement ou extensions n'aggravent pas le caractère de non-conformité.

3.3.2. Article IAUh7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Afin de garder une cohérence de fond avec la réglementation en zone UD, les dispositions de la zone IAUh (zone d'urbanisation future à vocation principale d'habita) sont également adaptées afin de permettre l'évolution de certaines constructions qui ne respecteraient pas les dispositions initiales du règlement, l'article IAU 7 est donc rédigé de la façon suivante :

Les constructions doivent être implantées :

en zone I AU h :

- soit en limite séparative
- soit à une distance comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, égale au moins à la moitié de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

en zone I AU i et I AU t :

- à une distance comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale 6 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

De même il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de constructions préalablement existantes ou leur extension pourra se faire Dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante non-conforme aux dispositions du présent article, dès l'instant ou ces adaptations n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité par rapport à règles énoncées ci-dessus.

3.3.3. Article IAUh8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sur le même principe que les articles précédents les dispositions de l'article IAU 8 relatif au secteur IAUh sont complétées afin de garder une cohérence avec la zone UD.

En zone I AU h et I AU t :

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.

- Toutefois dans le cadre de plusieurs constructions à vocation d'habitation sur une même unité foncière, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance entre chaque au moins égale à 6 m

En zone I AU t :

- Deux constructions dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

en zone I AU i :

- Non réglementé.

3.3.4. Article IAUh – Aspect Extérieur

Les dispositions de l'article IAUh 11 – aspect extérieur des constructions sont à compléter afin d'une part d'intégrer les dispositions issus des évolutions législatives en matière de lutte contre les gaz à effet de serre et de développement durable ; d'autre part certaines adaptations sont à apporter afin de mettre en cohérence les dispositions du règlement avec les changements opérés au sein de la zone UD :

L'article 11 est donc rédigé de la façon suivante :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains .
- Pour conserver le caractère architectural traditionnel de la commune, tout type d'architecture pastichée est proscrit.

- Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures,

devront s'harmoniser avec les constructions existantes

-Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les panneaux solaires ou photovoltaiques
- Les dispositifs de rétention des eaux pluviales
- Ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions et la réduction des Gaz à Effet de Serre (isolation par l'extérieur, toitures végétalisées,...)

1) Revêtements

-Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

- Toute les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

- Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances présentera une certaine unité.

2) Clôtures :

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

- en zone I AU h et I AU t , lorsqu' une clôture est établie à l' alignement ou en limite d'emprise publique,, elle doit constituée soit :

- par un grillage doublé d'une haie
- par des grilles
- par un muret n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.

- en zone I AU i , les clôtures ne sont pas obligatoires , mais l'alignement et les limites latérales doivent être nettement marqués au sol.

3.3.5. Article IAUh 12 stationnement

Les dispositions réglementaires actuelles concernant les obligations en termes de stationnement spécifient la réalisation de deux places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation. Cette disposition apparaît aujourd'hui incomplète et il est envisagé de modifier le règlement de la façon suivante :

ARTICLE IAUh 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et des installations, il doit être assuré en dehors des voies de desserte ouverte à la circulation publique.

- le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places par logement
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur (au minimum 1 place supplémentaire par logement) sera être exigé afin de réaliser du stationnement dans les espaces communs de ces opérations.
- Pour le stationnement des véhicules privés du personnel :
    - Un emplacement pour 3 emplois en, zone IAUi
    - Un emplacement par emploi en zone IAUt
- En zone IAUi, un emplacement de véhicule lourd pour toute parcelle comprise entre 2000 et 5000 m²
- En zone IAUt, deux emplacements de véhicules lourds pour toute parcelle supérieure à 5000 m²

3.3.6. Article IAU 13 espaces libres et plantations

Les dispositions réglementaires préconisent actuellement pour la zone IAUh une surface minimum de 10 % à traiter en espace vert pour tout projet portant sur plus de 5000 m². Dans le cadre de l'aménagement de ces zones d'urbanisation future, la commune souhaite renforcer le traitement et les exigences d'espaces verts à créer en modifiant le règlement de la façon suivante :

Article IAU 13 espaces libres et plantations

- Tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de 10 ans un écrin de verdure de qualité
- en zone IAUh -Pour toute opération comportant la création de plusieurs logements (lotissement ou permis groupé) portant sur une superficie supérieure à 5000 m², au moins 20 % de cette emprise devra être aménagée en espace vert collectif. Cette exigence est ramenée à 10 % pour les projets portant sur une emprise globale inférieure à 5000 m².

- Cet espace vert devra être composé d'espaces engazonnés (prairies naturelles, jachères, gazon, ;...) et d'essences arbustives et de haute tige. Cet espace vert ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.
- En zone IAUi et IAUt, les zones de recul en bordure de voirie doivent être traités en espaces verts.

3.4. Changements apportés

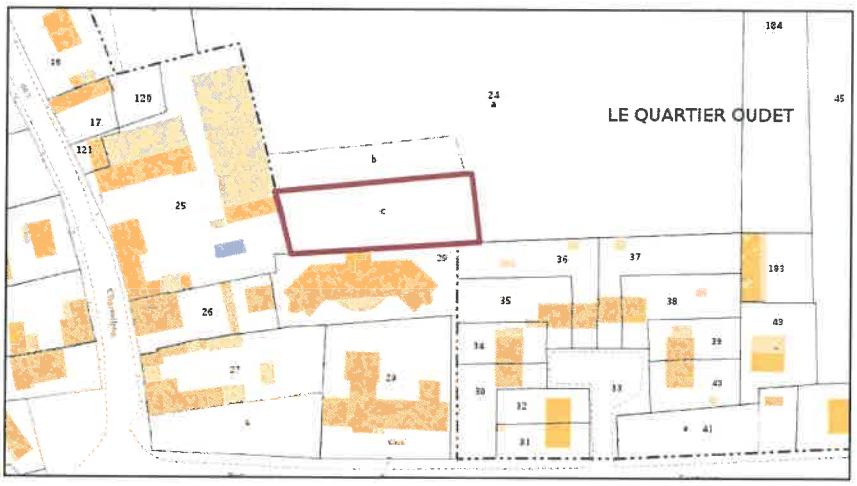
➢ Orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement sont complétées afin d'intégrer les principes d'aménagement (présentés ci-avant) à respecter au droit de ce secteur.

Ces principes seront à intégrer comme préalable à tout projet de réflexion globale ou partielle quant à un aménagement ultérieur du secteur du Quartier Oudet.

4. EMPLACEMENT RESERVES

Afin de prévoir le développement des équipements communaux, un emplacement réservé est créé dans le cadre de la présente modification, ce dernier est situé partiellement sur la parcelle AB 24 immédiatement à l'arrière des équipements scolaires de la commune.



Cette emprise d'une superficie de 1200 m² doit permettre l'extension des équipements publics et scolaires en continuité des installations existantes (mairie, école primaire, maternelle,...)

COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION

1. CODE DE L'URBANISME

Les dispositions de article L.123-13 définissent les conditions d'évolution des PLU :

Article L123-13

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;

b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La procédure de modification mis en œuvre par la commune de MAROLLES n'est pas de nature à remettre en cause les principes d'évolution définis par le Code de l'Urbanisme ; en effet les changements apportés ne portent ni atteinte à de espaces de protection (agricoles ou naturels) et n'ont également pas pour effet de générer de graves risques de nuisances.

Ces adaptations ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU instaurée en 2005, bien au contraire ils viennent renforcer les objectifs d'aménagement initialement définie renforçant les objectifs définis lors de la mise en œuvre du projet de Plan Local d'Urbanisme en 2005.

2. DOCUMENTS MODIFIES

- Plan de zonage au 1/2500e
- Règlement – zones UD, UM et zone IAU
- Orientations d'aménagement