COMMUNE DE MAROLLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date
approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.
A MAROLLES , le - 5 JUIL 2005
Le Maire,

- 1 JUIL. 2005

REÇU LE
- 8 JUIL. 2005
A la Sous-Préfecture
de VITRY-LE-FRANÇOIS

MAIRIE DE MAROLLES (MARNE)

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

Projet d'Entrée de Ville

GEOMETRE - EXPERT
S.A.R.L. DESCAMPS DUHAMEAU , 28 Place d'Armes , B.P. n° 51 , 51 302 VITRY LE FRANCOIS CEDEX

la commune de MAROLLES révise actuellement son Plan Local d'Urbanisme , ancien Plan d'Occupation des Sols approuvé le 14.06.76 et modifié en dernière date en Mai 1993 .

Elle est confrontée au projet de développement de la zone industrielle à l'Ouest de la déviation de VITRY LE FRANCOIS , Route Nationale N° 4 , et à l'Est de celle-ci . Axe routier classé à grande circulation , tout aménagement situé le long de cette voie est soumis à l'article L111-1-4 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 Ville ")

En résumé , l'article stipule qu'en dehors des espaces urbanisées des communes , les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75,00 mètres de part et d'autre de l'axe d'une route classée à grande circulation , à moins que les règles concernant ces zones , contenues dans le Plan Local d'Urbanisme , ou dans un document d'urbanisme tenant lieu , sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances , de la sécurité , de la qualité architecturale , ainsi que de l'urbanisme et des paysages .

Ces règles seront déterminées dans le cadre d'une étude spécifique dite " Etude d'entrée de ville " qui fait l'objet de ce chapitre , afin de rendre constructible cette bande de 75,00 Mètres ,

DIAGNOSTIC ACTUEL:

1 / DIAGNOSTIC DE LA VOIE

La déviation Branche Est de VITRY LE FRANCOIS , Route nationale n°4 , traverse le territoire communale d'EST en OUEST , longeant la zone industrielle actuelle , sans traverser la partie agglomérée de la commune .

Il s'agit d'un axe sécurisé permettant d'accéder au territoire communal par 2 bretelles joignant la rue Saint Jacques .
- dans la zone industrielle actuelle , par un accès " entrant " au lieudit " la pièce guérin "
- dans la zone du projet d'extension de la zone industrielle par un accès Entrant et Sortant au lieudit " sur les vassus " pour rejoindre la route départementale n° 16 .

Au regard des caractéristiques et des aménagements existants de cette voie , le projet d'extension de la zone industrielle le long de cet axe parait judicieux et sécurisant pour l'ensemble du trafic y circulant , ou pour tout véhicule y entrant ou la quittant .

2 / DIAGNOSTIC PAYSAGER

MAROLLES est une commune de champagne humide située en périphérie de la commune de VITRY LE FRANCOIS et à l'Est du département de la Marne .

La commune se situe dans l'unité géographique du Perthois . La topographie est relativement plate .
Aucun site n'est classée Monument Historique et ne génère de contrainte particulière .

A l'Est de la déviation de VITRY LE FRANCOIS , on ne constate pas de paysage qui puisse jouer un rôle important , hormis le massif de peupliers , classé massif boisé à conserver dans le cadre de la présente révision .
Ce rideau de peupliers permet :
- de préserver une zone humide du territoire communal
- de marquer la limite des territoires de MAROLLES et VITRY EN PERTHOIS
- de rompre la monotonie de la plaine agricole .

A l'Ouest de la déviation , le paysage est purement industriel , sans aucun repère paysager particulier . Cependant l'implantation des constructions à usage industriel ou artisanal respecte une certaine homogénéité dans les volumes et permet d'obtenir une vision globale ordonnée du développement de cette zone .

3 / DIAGNOSTIC à l'USAGE DES SITES

- A l'Ouest de la déviation , la partie de la zone concernée par la notion " d'Entrée de Ville " est un secteur aménagé et desservi dans le cadre de la zone industrielle existante . La majorité des propriétés sont libres de constructions , seule une entreprise de transport borde la bande de 75,00 mètres , ainsi que le vestiaire situé sur le terrain de sport communal .

- A l'Est de la déviation , le projet d'extension de la zone industrielle qui représente 23 hectares environs , s'étend sur des terres agricoles .
Ce secteur est desservi par la route départementale n° 16 joignant MAROLLES à la commune de REIMS LA BRULEE .

4 / DIAGNOSTIC DES RISQUES NATURELS ET DES NUISANCES

Il n'existe pas de risques naturels ni de nuisances particulieres sur les sites étudiés.

LE PROJET URBAIN:

Ce projet ne concerne que les zones UI et IAUi de la présente révision du Plan Local d'Urbanisme .

1 / DIAGNOSTIC DE LA VOIE

Dans le cadre de la conjoncture économique actuelle , la commune souhaite conforter la position de la zone industrielle et permettre son développement tel que le préconise par le Schéma de Cohérence Territoriale de la région de VITRY LE FRANCOIS , (Espace à Vocation Economique) . La possibilité d'aménager ces 2 zones de part et d'autre de la déviation et notamment son extension est une priorité économique du bassin vitryat .
Ces sites seront destinés exclusivement à une vocation artisanale et industrielle .

2 / MESURE DE SECURITE

-pour le site situé à l'Ouest de la déviation , l'ensemble de la desserte est actuellement réalisé par la rue Saint Jacques , voie existante et viabilisée . Cette desserte ne nécessite aucun aménagement particulier .

- pour le site à l'Est de la déviation , l'accès s'effectuera exclusivement par la route départementale n°16 . L'accès aux propriétés devra se faire par une desserte interne , aucun accès ne sera réalisé directement sur la route départementale n°16 . Toutes les circulations sont à reporter sur la desserte interne .

- La proximité de la bretelle de déviation de VITRY LE FRANCOIS nécessitera un aménagement sécurisé d'accès et de sortie pour cette nouvelle zone , afin de ne pas perturber le trafic de la route départementale n° 16 .

3 / MESURES CONTRE LES NUISANCES

Un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement public est exigé pour tout bâtiment d'activité et cet espace sera planté afin de créer un rideau végétal pouvant masquer l'aspect architectural parfois néfaste d'une zone d'activité .

4 / ORIENTATIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES ET TRANSCRIPTION REGLEMENTAIRE

L'ensemble de ces dispositions est édicté par le règlement d'urbanisme concernant les zones UI et IAU h de la présente révision du Plan Local d' Urbanisme .
- la zone UI , correspondant à l'actuelle zone industrielle en activité
- la zone IAUi , correspondant au projet d'extension de la zone industrielle .