



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE
MARNE**

**MONSIEUR LE PRESIDENT
COMMUNAUTE DE COMMUNES VITRY
CHAMPAGNE ET DER**
Hôtel de ville BP 50420
51308 VITRY LE FRANCOIS CEDEX

A l'attention de Mme Solène MIROIR,

Châlons-en-Champagne, le 22 septembre 2025,

Monsieur le Président,

La Chambre d'Agriculture a bien reçu le **projet de modification n°5 du PLU de Marolles** et je vous en remercie.

Ce projet de modification a plusieurs objectifs :

- Adapter les règlements écrit et graphique du secteur NS pour créer deux sous-secteurs (NS1 et NS2).
Le secteur NS1 correspond à des activités de loisirs et le secteur NS2 correspond à un projet d'activité horticole lié à la collectivité.
- Adapter la réglementation des secteurs UD et/ou 1AUh, notamment les règles d'emprise, de hauteur, de prospect, d'aspect extérieurs ;
- Ajuster l'OAP du « quartier Oudet » : l'emprise au sol des constructions est augmentée à 60% et la zone prévoit la possibilité d'installer un équipement sportif, aussi, un espace paysager tampon est prévu.

Ce projet de modification n°5 du PLU de Marolles permet entre autres d'adapter les pièces du PLU pour des projets de la collectivité. Il permet également de densifier un secteur d'urbanisation future.

La Chambre d'agriculture de la Marne est **favorable** à ce projet de modification du PLU de Marolles, **sous réserve** que soit rajoutée dans l'OAP du « quartier Oudet » une largeur de 5m pour l'espace paysager tampon.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,
Pascal COLLARD



Objet
Modification n°5
du PLU de Marolles

Vos références
Votre mail reçu le 05/09/2025

Nos références
2025-170

Dossier suivi par
Pôle Territoires,
Environnement et Société

Copie à :
Direction Départementale des
Territoires

Siège Social

Complexe agricole du Mont Bernard
Route de Suippes – CS90525
51009 Châlons-en-Champagne Cedex
Tél : 03 26 64 08 13
accueil-chalons@marne.chambagri.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Siret 185 102 514 000 14
APE 9411Z

www.marne.chambre-agriculture.fr



Direction Juridique

Service Gestion du Patrimoine

Affaire suivie par : GUILLEMOT Alice

Nos réf. : SGP 25-321

Tél. : 03 26 69 49 63

guillemot.alice@marne.fr

Monsieur Jean-Pierre BOUQUET

Président de la Communauté de communes
Vitry, Champagne et Der

Place de l'hôtel de ville

51308 Vitry-le-François

Châlons-en-Champagne, le

16 OCT. 2025

Objet : modification du PLU de la commune de Marolles

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, vous m'avez adressé, pour avis, le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Marolles.

Après examen, je tenais à vous informer que les documents constitutifs de ce dossier font l'objet des observations mentionnées à l'annexe ci-jointe.

Le service de la gestion du patrimoine se tient à votre disposition pour vous apporter toute précision complémentaire que vous pourriez souhaiter.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le Président du Conseil départemental

Jean-Marc ROZE

ANNEXE

Un PLU qualifie le développement d'une commune à travers un projet d'aménagement global. Dans ce cadre, des zones d'extension urbaine ont été définies lors de l'élaboration du document.

La commune est concernée par les RD 16, 316 et 396 en traverse de son agglomération.

Afin d'anticiper les interfaces entre routes départementales et zones d'extension urbaine qui se poseront lors des phases opérationnelles, les points suivants sont précisés :

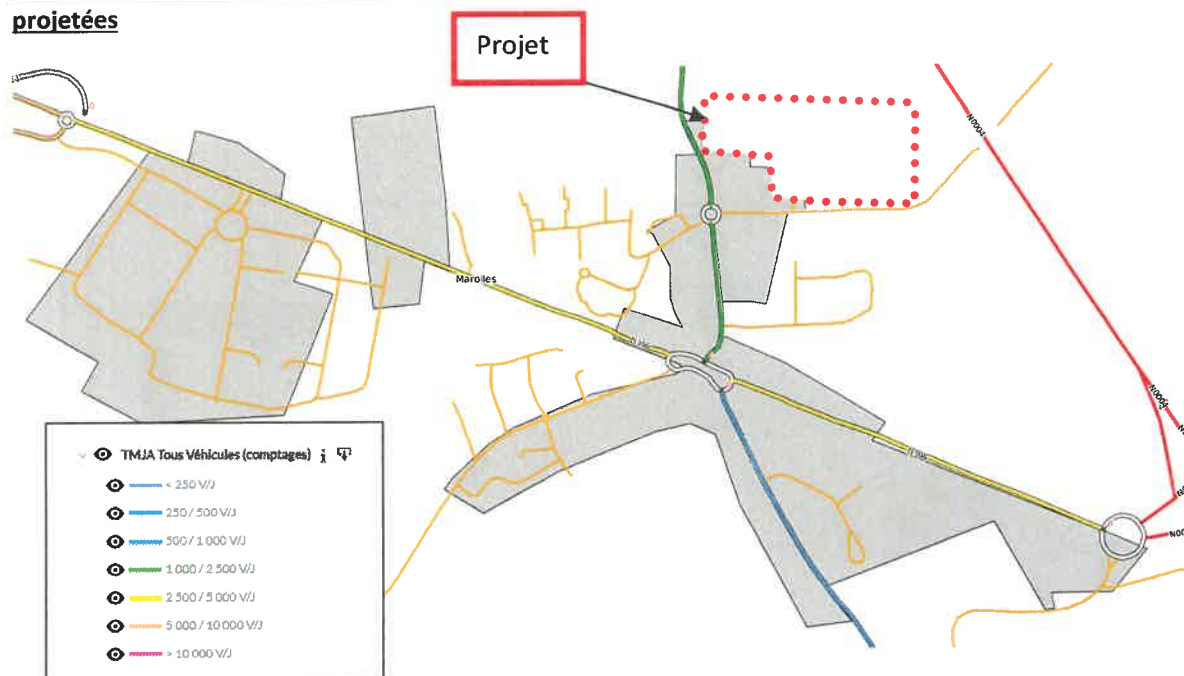
- La route départementale assure essentiellement le trafic de transit interurbain. En traverse d'agglomération, elle devient « rue », siège de fonctions urbaines, la continuité du trafic de transit restant nécessaire. À cette fin les aménagements par le développement de l'urbanisation ne devront pas restreindre la circulation des véhicules autorisés. Il est ainsi préconisé, pour le réseau routier départemental en agglomération, une largeur de chaussée de 6m, permettant le croisement de tous véhicules sans favoriser une vitesse excessive (cette valeur peut être réduite à 5m50 dans certains cas);
- De plus, il convient de rappeler que l'extension linéaire de l'urbanisation le long des RD n'est jamais souhaitable car elle implique :
 - Une traversée d'agglomération rallongée si le panneau d'entrée d'agglomération est déplacé. Or plus une traversée d'agglomération est longue, plus il est difficile aux usagers de maintenir les vitesses réglementées ;
 - Des nuisances (nuisances sonores, risques associés au trafic, etc.) pour les riverains situés hors de l'agglomération, si le panneau d'entrée d'agglomération n'est pas déplacé ;
- Enfin, il conviendra d'être attentif d'une part à ne pas multiplier les carrefours sur RD, et d'autre part au trafic supplémentaire qui pourra être généré aux alentours des RD situées à proximité des zones d'extension urbaine. Ce trafic supplémentaire devra être pris en compte dans les futurs aménagements.

Les aménagements proches ou débouchant sur RD devront être étudiés en concertation avec les services du département lors des phases opérationnelles. Le portage financier sera à la charge du pétitionnaire.

Prise en compte des projets routiers départementaux

Il n'y a pas de projets routiers départementaux prévus sur le secteur de la commune de Marolles au regard de la modification du PLU.

Prise en compte des marges de recul relatives à l'implantation de constructions le long de RD existantes ou projetées



Le département a défini des marges de recul **hors agglomération** pour l'implantation des bâtiments riverains des routes départementales. Il est donc demandé d'introduire dans le règlement du PLU les marges de recul suivantes :

En dehors des espaces urbanisés des communes, le long des routes départementales les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe 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 routes classées à grande circulation. Sur une route bidirectionnelle à deux voies de circulation, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de quinze mètres (15m) de part et d'autre de l'axe de la chaussée. La largeur de cette bande est augmentée de la moitié de la largeur du nombre de voies de circulation supplémentaires, et, le cas échéant, de la moitié de la largeur du terre-plein central, ainsi que des largeurs ponctuelles liées aux voies de sortie, d'accès, de parking...

(Extrait de l'article 2-11 du Règlement de la voirie départementale)

1.2.1. Secteurs 1AUh « Quartier Oudet »

- Surface de l'OAP : 42.430 m².
- Secteurs concernés : Ud et 1AUh.
- Densité liée à l'habitat : 12 logements à l'hectare.



LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Accès obligatoires à la zone
- Principe de liaison piétonne en lien avec les équipements existants situés en dehors du périmètre et devant déboucher sur la future voirie principale
- Amorce de voirie principale qui devra à minima être partagée avec les différents usages
- Aménagement paysager / transition paysagère
- Poche de stationnement et/ou point d'apport volontaire
- Zone d'implantation préférentielle de l'équipement sportif

RD 16



Châlons en Champagne, le 22/10/2025

Affaire suivie par : Natacha CULOT
Tél. : 03.26.70.82.83

Courriel : ddt-urba-planification@marne.gouv.fr

La cheffe du Service Urbanisme et Planifications

à

**Monsieur le Président
de la Communauté de communes Vitry,
Champagne et Der**
Hôtel de ville
BP 50420
51038 Vitry-le-François Cedex

Objet : Modification n°5 du PLU de Marolles
Avis de l'État

Par arrêté n°429 de la communauté de communes Vitry, Champagne et Der (CCVCD) du 11 juillet 2025, la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Marolles a été prescrite.

Conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme, la CCVCD a notifié le dossier le 5 septembre 2025 aux personnes publiques associées. Celui-ci a été réceptionné à la Direction Départementale des Territoires le 5 septembre 2025.

Les modifications portent sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du « quartier Oudet » ainsi que sur le règlement écrit et graphique relatif aux zones « NS », « UD » et « 1AU » et visent à :

1. Renommer le secteur NS en créant deux sous-secteurs (NS1 et NS2)
2. Modifier les règles d'occupation et utilisation des sols, d'implantation des constructions, de l'emprise au sol, de hauteur et l'aspect extérieur.
3. Ajuster l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du « quartier Oudet » et ajout d'un phasage d'aménagement entre toutes les zones AU.

L'analyse du dossier soulève les observations suivantes :

Numérotation de la procédure de modification

Au vu des procédures d'évolutions du PLU de Marolles, il apparaît que le projet de modification n°5 n'est pas l'ordre exact de numérotation. En effet, depuis 2005, il y a eu trois modifications et une modification simplifiée (procédure différente de la modification). Ce qui correspond bien à une quatrième modification du PLU. Il **conviendrait d'ajuster la modification avec la numérotation n°4, lors de l'approbation, sur les pièces justificatives du dossier et sur la délibération d'approbation.**

Règlement graphique (plan de zonage)

La notice de présentation fait référence au règlement graphique en page 13 à 16 et 24. Que ce soit pour la création de deux sous-secteurs (NS1 et NS2) ou pour le report du périmètre des OAP pour les zones AU (1AU et 2AU).

Cependant aucun règlement graphique réactualisé n'a pas été transmis dans le dossier de la modification avec les périmètres des sous-secteurs NS1 et NS2 et les périmètres des OAP.

Il convient de transmettre, dans le dossier approuvé, les documents des règlements graphiques

actualisés.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Parmi les évolutions de l'OAP, l'aménagement des zones « 1AUh » est réparti, en page 7, sur différents secteurs. En plus du « quartier Oudet », d'autres secteurs sont présentés : « rue des Colombiers », « rue du Ruhautier » et « rue des Erables ».

La phrase : « L'aménagement total des secteurs liés à l'habitat ne pourra se faire en plus de 2 opérations distinctes (à l'exception du secteur 1AU « rue du Ruhautier » qui devra être aménagé d'un seul tenant). »

Cette phrase « L'aménagement total des secteurs » peut prêter à confusion. Est-ce que cette programmation porte sur deux opérations distinctes maximum dans chaque zone (sauf le secteur 1AUh « rue Ruhautier ») ou vise tous les secteurs liés à l'habitat ?

Au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme, les conditions ainsi que la programmation de mise en œuvre pourraient être difficiles à appliquer.

L'OAP devrait être complétée en détaillant plus précisément la programmation souhaitée. Il convient également de corriger la coquille dans la phrase pour la « rue Ruhautier » en « 1AUh » et non « AU ».

En page 7, le tableau de programmation d'aménagement des zones de réserve foncière présente 2 secteurs « 2AU » avec un phasage entre 2031 et 2040.

L'article L.153-31-4° précise que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : « Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création [maintenant 6 ans pour les PLU approuvés à compter du 01/01/2018 suite à la loi climat et résilience], n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. ».

Il est à noter que les 2 zones « 2AU » du PLU de Marolles ont le statut de réserve foncière depuis 2005. En application de cet article, ces zones ne peuvent plus devenir « constructibles » au moyen d'une procédure de modification. Par conséquent, il n'est pas approprié d'afficher une programmation d'urbanisation pour la période 2031-2040. **L'OAP devra donc être ajustée.**

Depuis la loi climat résilience du 22 août 2021 et la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols, il est fixé comme objectif de limiter la consommation foncière.

Il serait opportun, via la présente modification, de supprimer les zones « 2AU Ouest » et « 2AU Est », celles-ci ayant plus de 9 ans.

Au-delà des zones « 2AU », les zones de réserve foncière (1AU et 2AU) du PLU de Marolles sont assez importantes. Une réflexion peut utilement être engagée pour réduire les zones d'extension sur l'ensemble du territoire pour prendre en compte la loi « Climat et Résilience ». En effet, il est important de préciser que **le PLU devra être conforme à cette loi, à partir du 22 février 2028.**

Enfin, je vous rappelle que l'Ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements prévoit qu'à compter du 1^{er} janvier 2023, les PLU doivent désormais être publiés en ligne sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail de l'Urbanisme) afin d'acquiescer le caractère exécutoire.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour vous apporter toute précision supplémentaire qui vous serait utile.

La Cheffe du Service Urbanisme et Planifications,



Corinne HELFER

Olivier RUSSEIL
Délégué territorial

Dossier suivi par : Catherine MONNIER

Tél : 03.26.55.95.00

Mél : inao-epernay@inao.gouv.fr

V/Réf :

N/Réf : OR/CM 25.529



Monsieur le Président
Communauté de Communes Vitry,
Champagne et Der
Hôtel de Ville – BP 50420
51308 VITRY-LE-FRANCOIS CEDEX

Epernay, le 14 octobre 2025

Objet : Projet de modification de droit commun du Plan local d'urbanisme (PLU) de Marolles

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 5 septembre 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un dossier qui concerne le projet de modification de droit commun du PLU de la commune de Marolles.

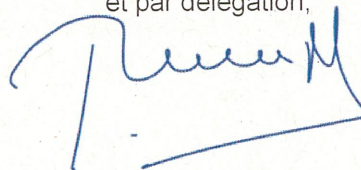
La commune de Marolles est comprise dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Protégée (AOP) « Champagne » et « Coteaux champenois ». Cette commune ne dispose pas d'une aire parcellaire délimitée.

La commune de Marolles est comprise dans l'aire de production de l'Indication Géographique Protégée (IGP) « Volailles de la Champagne ».

Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO émet un avis favorable sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'impact direct sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour la Directrice
et par délégation,



Olivier RUSSEIL

Copie : DDT 51