

Commune de

ETOGES

Révision allégée du
Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

**Note de présentation
non technique**

Vu pour être annexé à l'arrêté
en date du

décidant de la mise à enquête
publique de la révision allégée
du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme de
la commune de Etoges

Cachet et Signature du
Maire :



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS
Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80
bureau.etudes@geogram.fr

| | |
|---|---|
| <p><u>Maître d'ouvrage</u> Mairie de Etoges 1 place de la Mairie 51 270 ETOGES</p> | <p><u>Objet du dossier</u> Révision allégée du PLU</p> |
|---|---|

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ETOGES a été approuvé par délibération en date du 11 juin 2018.

Par délibération en date du 11 juin 2018, la commune de ETOGES a décidé de lancer une procédure de révision allégée de son PLU pour pouvoir lever la règle de recul minimum de 75 mètres actuellement applicable en zone UI (Article 6 du règlement de la zone UI) située en bordure de la route départementale n°933 (axe classé à grande circulation).

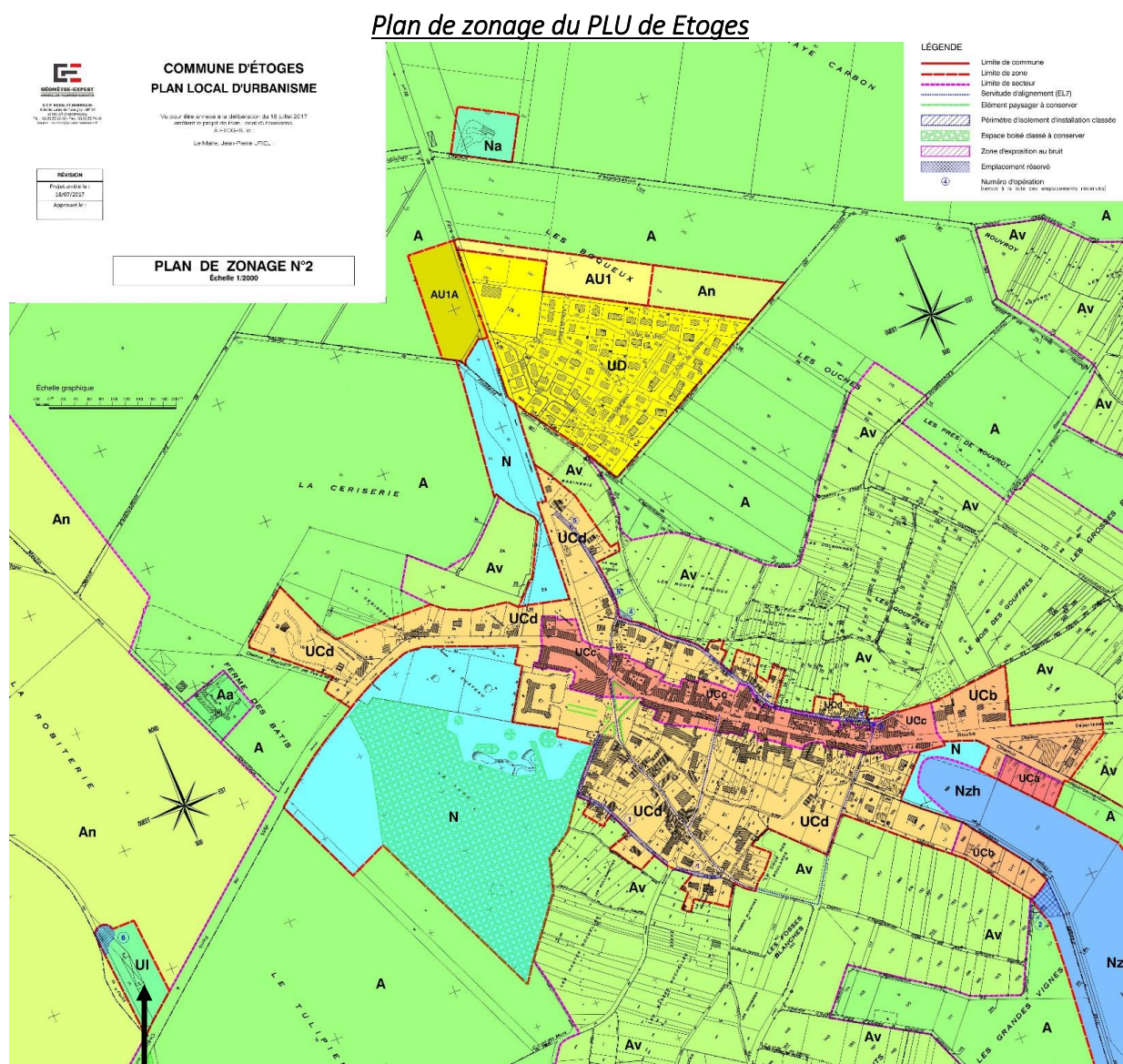
Conformément à l'Article L153-34 du code de l'urbanisme cette révision peut être conduite selon une procédure « allégée » lorsque la commune envisage de :

- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance (réduction de l'inconstructibilité de l'Article L. 111-6 modification d'une mesure de protection issue de l'Article L. 151-19).

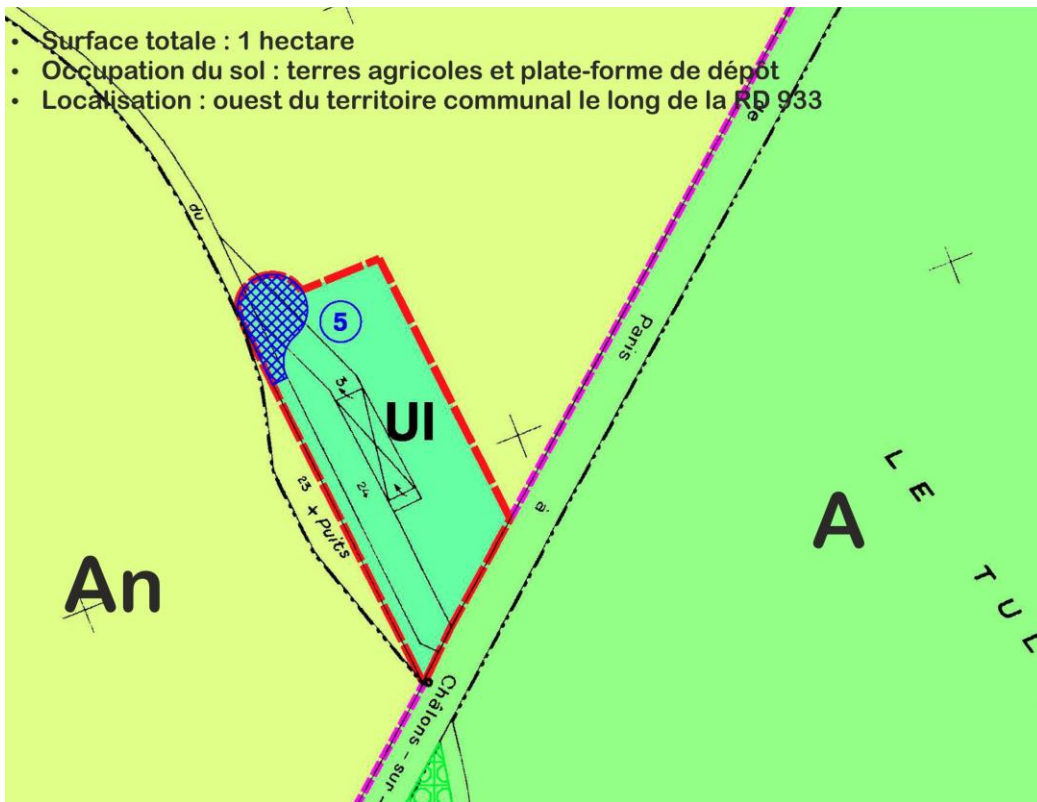
En l'espèce, le projet de la commune de Etoges rentre bien dans le cadre de la procédure de révision dite allégée puisqu'il conduit à réduire la protection définie de part et d'autre de la RD 933 à savoir la règle de recul des 75 mètres liée au classement de cette voie comme axe à grande circulation (Article L 111-6 du code de l'urbanisme).

A. Objectifs et justification de la procédure de révision allégée du PLU

Afin de pouvoir accueillir des activités économiques nouvelles sur le territoire communal et répondre notamment à un projet d'accueil de station-service et d'un garage, une zone UI (d'une surface de 1 hectare) a été délimitée au PLU à l'ouest du bourg en bordure de la Route Départementale n°933.



Zone concernée par la procédure de révision accélérée



Zoom sur la zone UI



La Route Départementale n°933 étant classée « route à grande circulation », la zone UI est soumise aux dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme qui impose un recul minimum des constructions nouvelles de 75 mètres de l'axe de la route.

Or le projet d'implantation de la station-service et du garage automobile est situé dans cette bande d'inconstructibilité des 75 mètres.

Il convient donc de réaliser une étude dite « entrée de ville », conformément aux dispositions de l'article L111-8 du code de l'urbanisme), pour lever cette règle d'inconstructibilité et définir une règle d'implantation par rapport à la RD permettant de pouvoir répondre à l'accueil d'activités économiques nouvelles et au projet d'accueil de la station-service et du garage tout en garantissant notamment une prise en compte de la sécurité routière et de l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement paysager.

Concernant la desserte de la zone par les réseaux :

⇒ **Alimentation en eau potable :**

- La zone UI est desservie en eau potable par le réseau d'eau longeant la RD 933.

⇒ **Assainissement**

- Les constructions et installations autorisées en zone UI seront raccordées à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

⇒ **Eaux pluviales :**

- Les constructions autorisées en zone UI devront s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Le fossé existant en bordure de la zone UI servira d'exutoire après traitement, des eaux usées et des eaux pluviales.

⇒ **Accès depuis la RD 933 :**

- Le projet de station-service et de garage sera desservi par un accès entrant et un accès sortant sur la RD 933.
- Les terrains disponibles situés à l'arrière seront desservis par le chemin existant longeant l'ouest de la zone qui devra être aménagé (chemin déjà utilisé pour accéder à la plateforme des aignes). Un emplacement réservé est prévu au plan de zonage à l'extrémité de la zone UI pour pouvoir réaliser une aire de retournement des véhicules.
- Ce projet économique permettra de favoriser l'offre commerciale et de service sur le territoire communal d'Etoges, répondant ainsi aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé en 2018.

B. Incidences de la procédure de révision allégée sur le PLU de Etoges

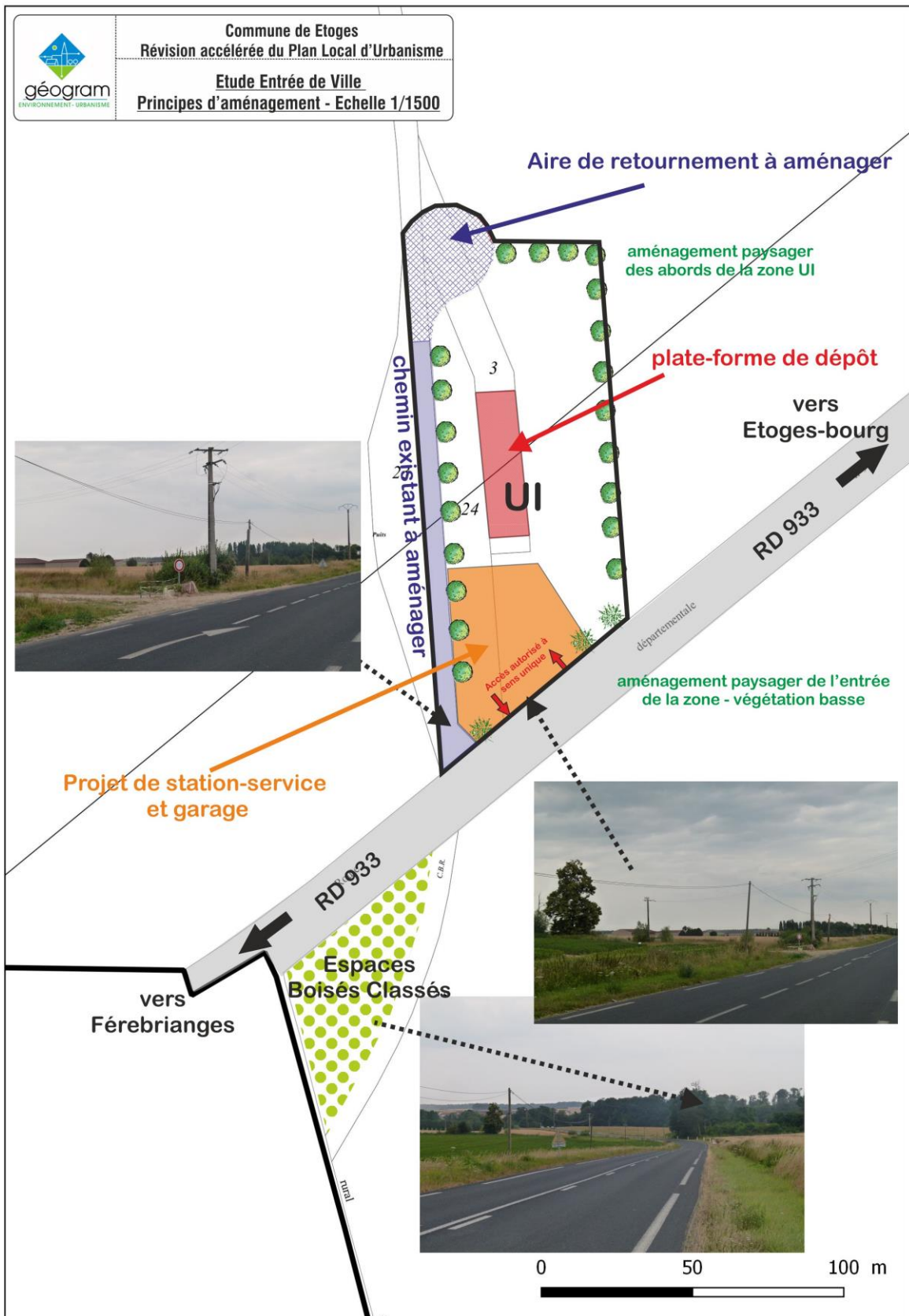
La prise en compte de ce projet implique :

⇒ **Une modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3)**

Le document n°3 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation » est complété par l'étude entrée de ville réalisée pour la zone UI.

Cette étude entrée de ville permettra notamment d'assurer :

- ✓ un aménagement paysager de la zone d'activités pour assurer l'intégration des constructions nouvelles,
- ✓ des aménagements routiers pour assurer une desserte sécurisée à la zone d'activités depuis la RD 933.



⇒ **Une modification du règlement de l'article 6 de la zone UI (document n°4.1)**

L'Article 6 de la zone UI relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est modifié comme suit :

REGLEMENT ACTUEL

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

Par rapport à la Route Départementale 933 :

Du fait du classement de la route en voie à grande circulation et à défaut d'avoir réalisé une étude spécifique (Article L111-8 du Code de l'urbanisme), le recul minimum des constructions doit être de 75 mètres par rapport à l'axe de la route. Ce recul minimal 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.

En fonction des spécificités locales, une étude pourra modifier ce recul minimum à condition de justifier que la nouvelle règle est compatible 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.

Par rapport aux voies communales, chemins ruraux et chemins d'association foncière :

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à l'alignement de ces voies. Cette règle peut ne pas être respectée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par rapport aux limites de la zone UI :

Aucune construction ne doit être établie sur les limites de la zone UI. Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites de la zone UI.

REGLEMENT MODIFIE

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

Par rapport à la Route Départementale 933 :

Les constructions (hors station-service) seront implantées avec un recul minimum de 20 mètres de la RD 933. Cette règle peut ne pas être respectée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par rapport aux voies communales, chemins ruraux et chemins d'association foncière :

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à l'alignement de ces voies. Cette règle peut ne pas être respectée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par rapport aux limites de la zone UI :

Aucune construction ne doit être établie sur les limites de la zone UI. Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites de la zone UI.