

Commune de

ETOGES

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

**Etude « Entrée de Ville »
de la zone UI**

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

Etude « Entrée de Ville »

Articles L 111-6, L 111-7 et L 111-8 du code de l'urbanisme

CADRE JURIDIQUE & OBJECTIFS DE L'ETUDE « ENTREE DE VILLE »

La commune de ETOGES est traversée par la RD 933, classée route à grande circulation.



Conformément à l'Article L111-6 du code de l'urbanisme :

« 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** ».

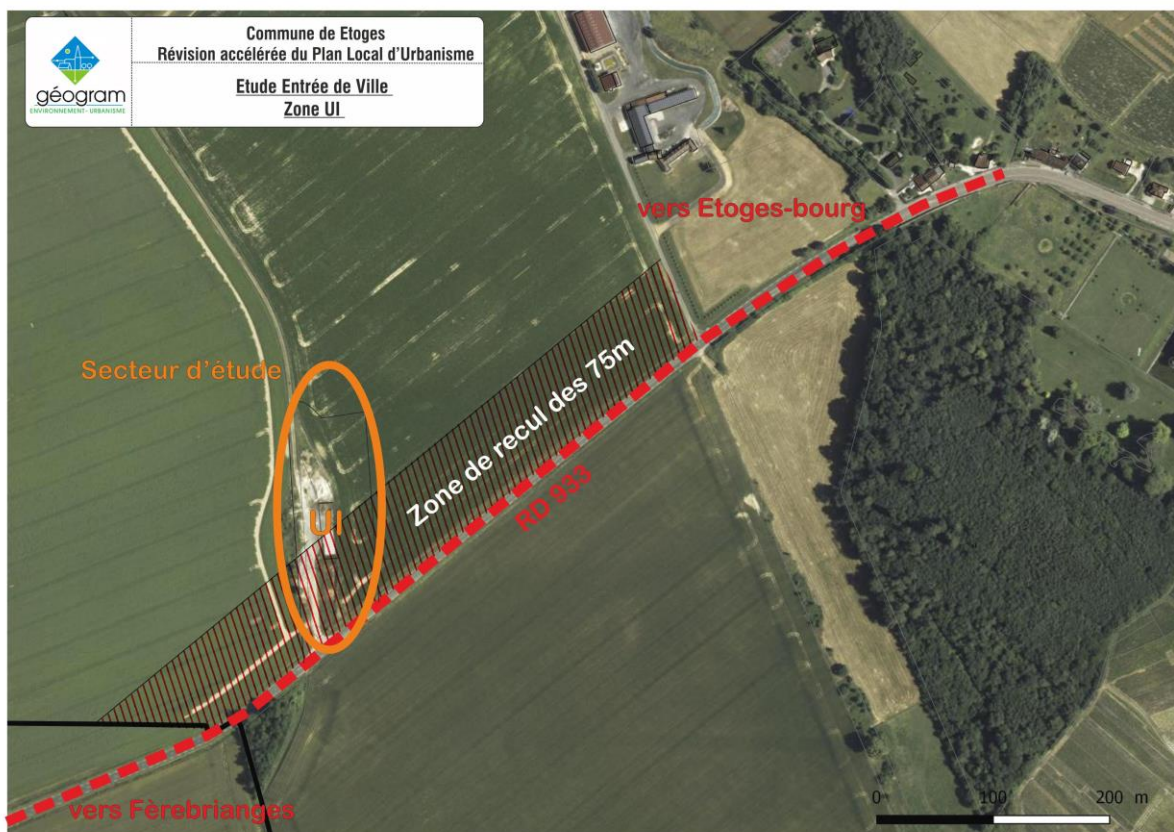
Néanmoins conformément à l'Article L 111-8 du code de l'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues à l'Article L111-6 lorsqu'il comporte une étude dite « **étude entrée de ville** » justifiant en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec 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 le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité de Etoges a délimité en bordure de la RD 933, une zone urbaine à vocation d'activités économiques (UI) pour 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.

La présente étude a pour but de montrer, les paramètres naturels, paysagers et urbains qui assureront une intégration du développement de cette zone d'activités et dans quelle mesure il sera possible de construire à moins de 75 mètres de l'axe de la RD 933.

1] État des lieux

- Avant de présenter le projet à l'initiative de cette étude, il convient, tout d'abord, de rappeler les principales caractéristiques du secteur d'entrée de ville, afin de saisir le contexte dans lequel le projet devra s'insérer.

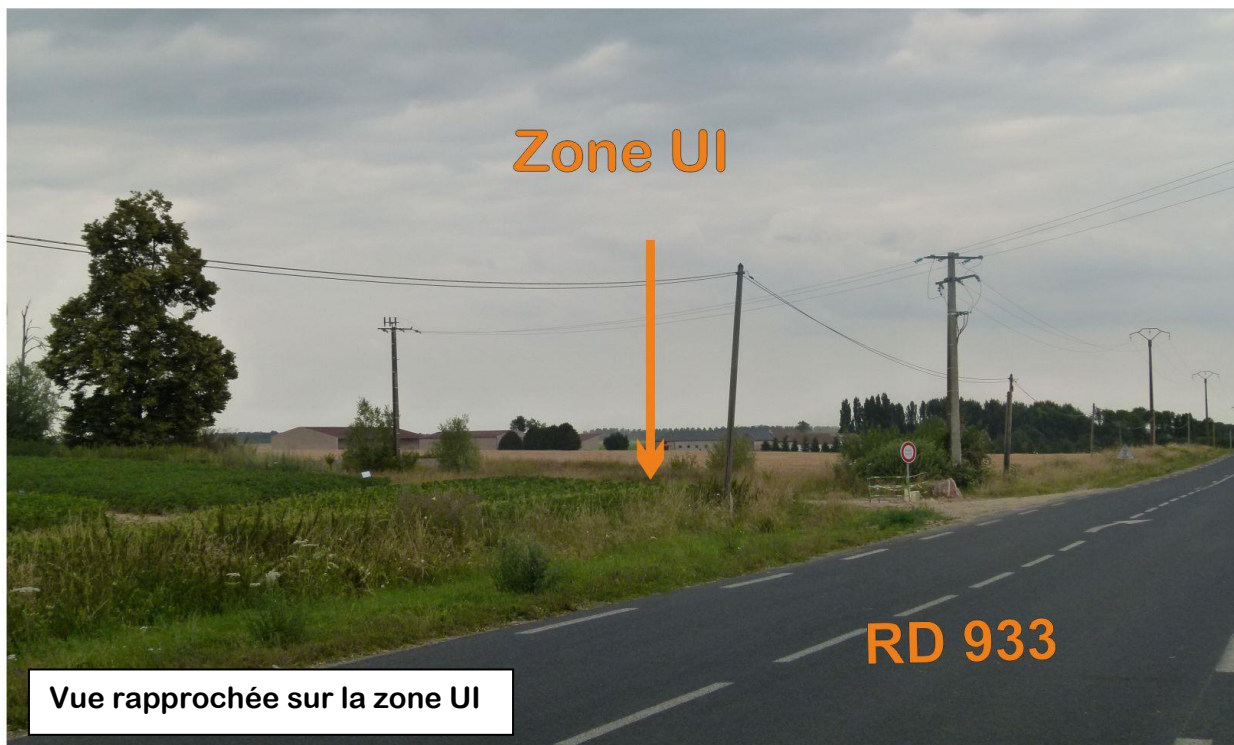


Situation de la zone d'étude

- ÉTOGES est traversée par la Route Départementale 933 qui constitue la rue principale du village dénommée « Grande Rue » (RD933).
- Cette route départementale constitue un axe de communication, dirigé est-ouest, reliant les agglomérations de Paris et Châlons-en-Champagne. Il constitue un itinéraire

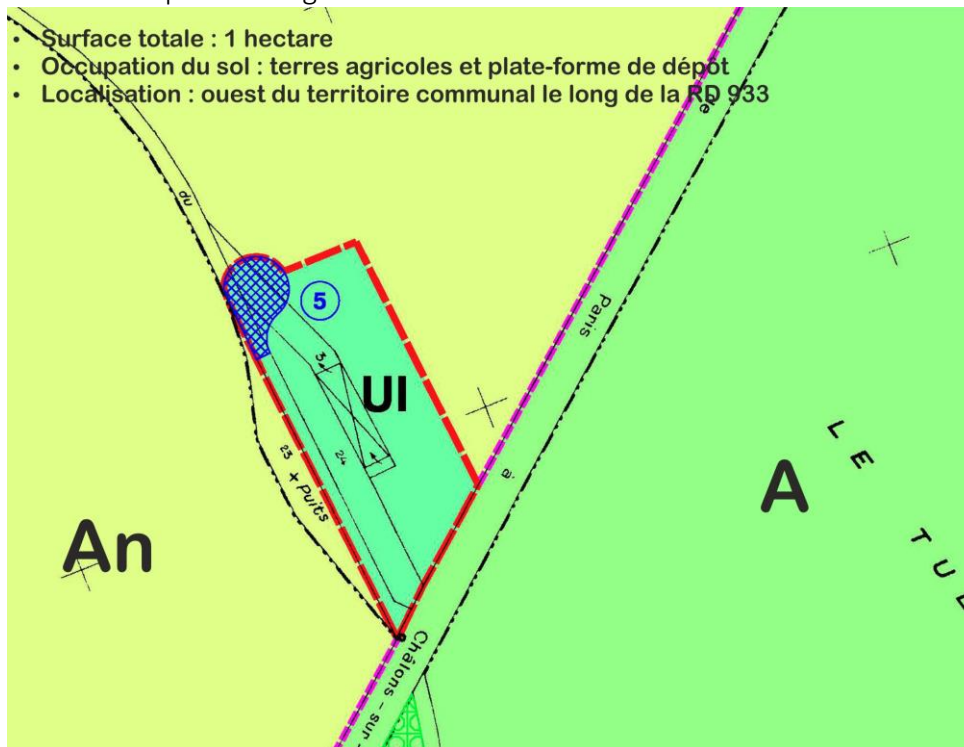
classé à grande circulation. La Route Départementale 933 constitue l'axe le plus chargé en trafic (1000 à 2500 véhicules par jour).

- - La présente étude s'intéresse plus particulièrement à la zone UI située en bordure de la RD 933, à l'entrée ouest du territoire communal de Etoges depuis Férebrianges ; zone destinée à accueillir des activités économiques (UI).



Caractéristique du site et justification du choix de localisation

- La zone UI, d'une surface totale de 1 hectare, est actuellement cultivée (source Registre Parcellaire Graphique de 2014). A signaler également la présence d'une plate-forme de dépôts des aigues.



- La création de cette zone répond à l'objectif communal d'accueillir des activités économiques nouvelles sur le territoire sans créer de nuisances pour les habitations et ainsi profiter de la présence de la RD 933, axe structurant du territoire.
- Un projet d'accueil d'une station-service et d'un garage est actuellement à l'étude sur cette zone.

Topographie et occupation du sol de la zone d'étude

- La zone UI est située à une altitude d'environ 230 mètres Ngf.
- Le site est particulièrement visible depuis la départementale. La visibilité des automobilistes est bonne. L'absence de relief favorise les vues lointaines, et permet aux usagers de s'insérer en toute sécurité.
- Le site est occupé en majorité par des terres agricoles cultivées et une plate-forme de dépôts.

Desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement

➤ ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

- La zone UI sera 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.

2] Solutions opérationnelles proposées

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

➤ ACCES ET DESSERTE DE LA ZONE :

- 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 plate-forme 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 et permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

➤ AMENAGEMENT PAYSAGER DE LA ZONE

- Des plantations d'accompagnement de type haie vive, haie persistante ou brise vent sont proposées en limite de la zone UI au contact des terres agricoles dans un souci d'intégration paysagère et pour mieux appréhender la transition entre les espaces agricoles et les extensions urbaines.
- Aux abords de la zone, des plantations basses sont proposées pour ne pas masquer les futurs bâtiments ; l'objectif étant de rendre cette future zone visible afin qu'elle soit attractive.
- Une liste des essences préconisées et interdites est jointe à la présente étude.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

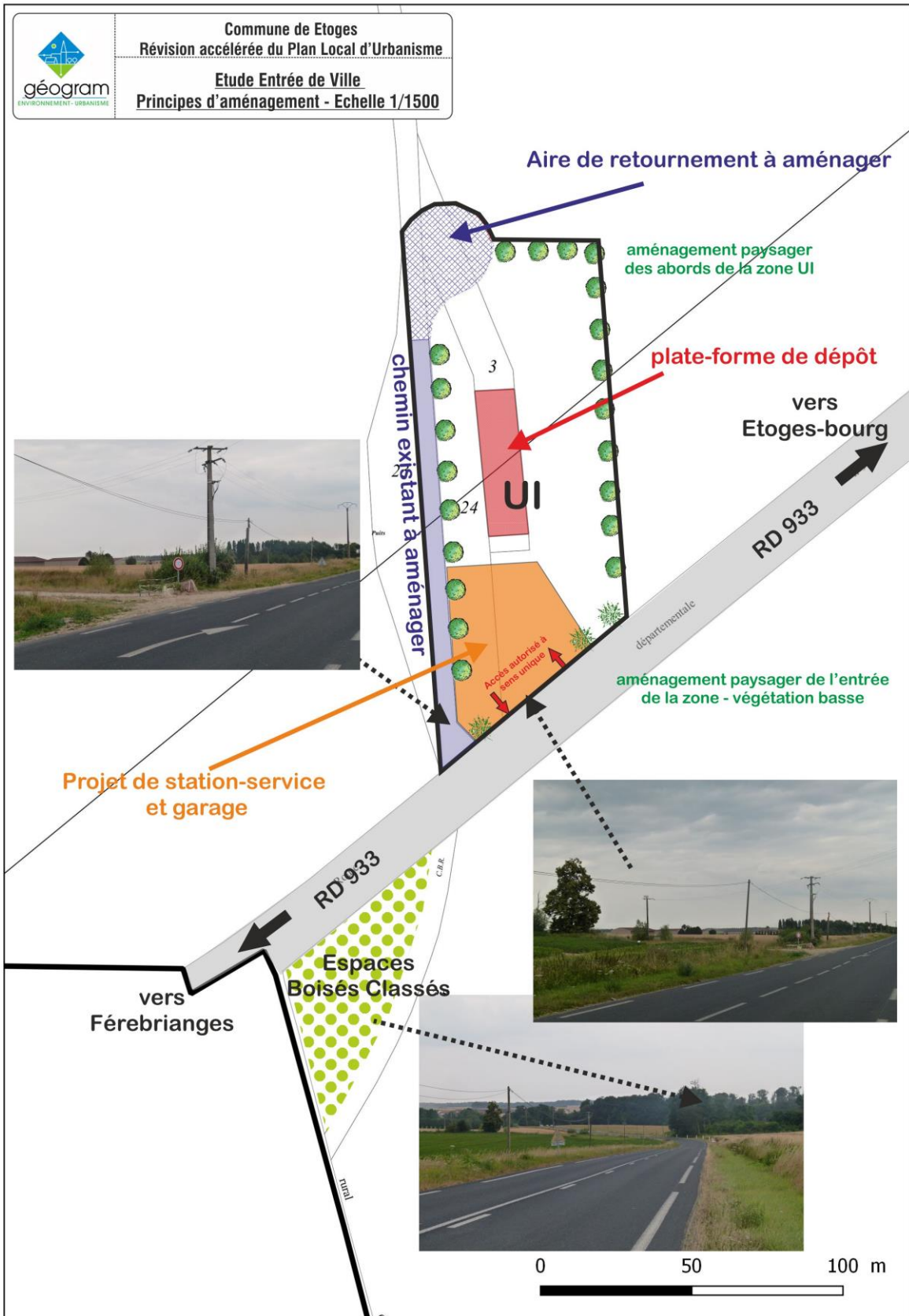
- A l'exception du projet de station-service qui nécessite d'être à proximité de la départementale, les constructions d'activités autorisées sur le reste de la zone devront être implantées à 20 mètres de l'axe de la RD 933.

➤ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Afin de limiter l'impact des constructions dans l'environnement paysager, la hauteur des constructions autorisées est limitée à 12 mètres, mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout du toit. Pour les toitures-terrasses, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres, mesurée à l'acrotère.

➤ ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les tôles métalliques non teintées et les plaques de fibre-ciment grises ne sont pas admises pour constituer les bardages des constructions.
- Les bardages doivent présenter une couleur unique avec la possibilité de diversifier l'aspect de la construction en utilisant des contrastes ou nuances dans cette teinte.
- Dans le cas de contrastes ou de nuances de teintées, l'alternance des teintées doit présenter une structure verticale.
- Si le mur de soubassement recevant le bardage est teinté, sa teinte doit être identique à celles utilisées pour le bardage.
- L'utilisation de plaques de bardage translucides est admise pour permettre l'éclairage intérieur de la construction sans dépasser la proportion de 25 % de la superficie de la face du bâtiment sur laquelle les plaques translucides sont implantées.
- Les couleurs des constructions doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions avoisinantes.
- La couleur des couvertures doit s'harmoniser avec les couleurs des couvertures des constructions avoisinantes.



Cette étude s'est fixée comme objectif de prévoir une desserte sécurisée de la future zone et de fixer des mesures permettant d'intégrer au mieux les constructions nouvelles au sein de ce secteur, afin de lever l'inconstructibilité liée à l'amendement Dupont. Le projet économique pourra s'implanter à moins de 75 mètres de l'axe de la RD 933, s'il respecte les dispositions évoquées dans le règlement.

LISTE DES ESSENCES PRECONISEES POUR LES HAIES VEGETALES

Les haies peuvent être de quatre types suivant leur hauteur et leur aspect :

- Haies fleuries de faible développement (couleur changeante suivant les saisons).
- Haies persistantes ou épineuses (résistant bien à l'effraction).
- Haies brise vent caduc (conseillé pour les parcelles exposées au nord).
- Haies d'espèces mélangées sur deux rangs.

Les haies pourront être constituées des essences suivantes :

- Haie basse de moins de un mètre de haut :
 - Buis, charmille, érable champêtre, fusain d'Europe, troène...
- Haie moyenne entre 1 et 2 m de haut :
 - Buis charme, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, érable champêtre, fusain d'Europe, genêt d'Espagne, houx, lilas, noisetier, orme, saule, sureau, troène; viorne mancienne.
- Haie haute supérieure à 2 m :
 - Amélanchier, aulne cordé, baguenaudier, berberis, cotoneasters (à l'exception de *Cotoneaster horizontalis Decne. et Cotoneaster dammeri*), deutzia, groseillier sanguin, hibiscus, if, laurier-tin, chèvrefeuilles arbustifs (*lonicera nitida*, *lonicera tatarica*), pommier à fleurs, pyracantha, rosier arbustif (à l'exception de *Rosa rugosa*), seringat, viorne obier, weigelias.
- Haie haute (brise-vent)
 - Bouleau, cerisier, châtaignier, marronnier, noyer,
 - Charme, chêne chevelu, chêne sessile, frêne commun, noisetier
 - Hêtre, érable champêtre, érable sycomore, pommier sauvage,
 - Merisier, tilleul, orme champêtre, poirier commun.

EN REVANCHE, INVASIVES, LES ESPECES SUIVANTES SONT PROSCRITES :

➤ **Espèces arborescentes et arbustives :**

- Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- Cerisier d'automne (*Prunus serotina*)
- Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
- Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
- Cytise commun (*Laburnum anagyroides*)
- Érable négondo (*Acer negundo*)
- Fausse spirée (*Sorbaria sorbifolia*)
- Faux pistachier (*Staphylea pinnata*)
- Goji ou Lyciet de Barbarie (*Lycium barbarum*)
- Mahonia à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
- Noyer du Caucase (*Pterocarya fraxinifolia*)
- Rhododendron de la Mer noire (*Rhododendron ponticum*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Rosier du Japon (*Rosa rugosa*)
- Spirée blanche (*Spirae alba*)
- Spirée de Douglas (*Spirae douglasii*)
- Sumac de Virginie (*Rhus typhina*)
- Symphorine blanche, Arbre aux perles (*Symphoricarpos albus*)
- Vigne-vierge (*Parthenocissus inserta*)

➤ **Espèces herbacées :**

- Ambroisie (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Asters américains (*Aster lanceolatus*, *Aster salignus*, *Aster novi-belgii*)
- Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
- Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- Ludwgies (*Ludwigia grandiflora*, *Ludwigia peploides*)
- Persicaire de l'Himalaya (*Persicaria wallichii*)
- Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
- Renouée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
- Renouée hybride des 2 précédente (*Fallopia x bohémica*)
- Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
- Verge d'or du Canada (*Solidago canadensis*)
- Verge d'or géante (*Solidago gigantea*)

Une mise à jour de cette liste est disponible sur le site de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) via le lien suivant :

<https://inpn.mnhn.fr/espece/listeEspèces/statut/metropole/J>