

Commune de

**ETOGES**

Révision allégée du  
**P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

**Notice explicative  
et justificative**

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

# Sommaire

|  |          |
|--|----------|
| <b>I. Rappel réglementaire .....</b>   | <b>3</b> |
| A. Rappel des procédures antérieures.....  | 3        |
| B. Présentation de la procédure de modification .....                              | 3        |
| C. Tableau synoptique de la procédure de révision allégée .....                    | 4        |
| <br>   |          |
| <b>II. Notice explicative et justificative .....</b>                               | <b>5</b> |
| A. Objectifs et justification de la procédure de révision allégée du PLU .....     | 5        |
| B. Impacts de la procédure de révision allégée du PLU sur l'environnement<br>..... | 8        |
| <br>   |          |
| C. Incidences de la procédure de révision allégée sur le PLU .....                 | 14       |

## I. Rappel réglementaire

### A. Rappel des procédures antérieures

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 accélérée 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).

### B. Présentation de la procédure de modification

#### Contexte réglementaire

Article L. 153-31 à L 153-35 du code de l'urbanisme  
(Version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016)

Le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de révision lorsque la commune décide :

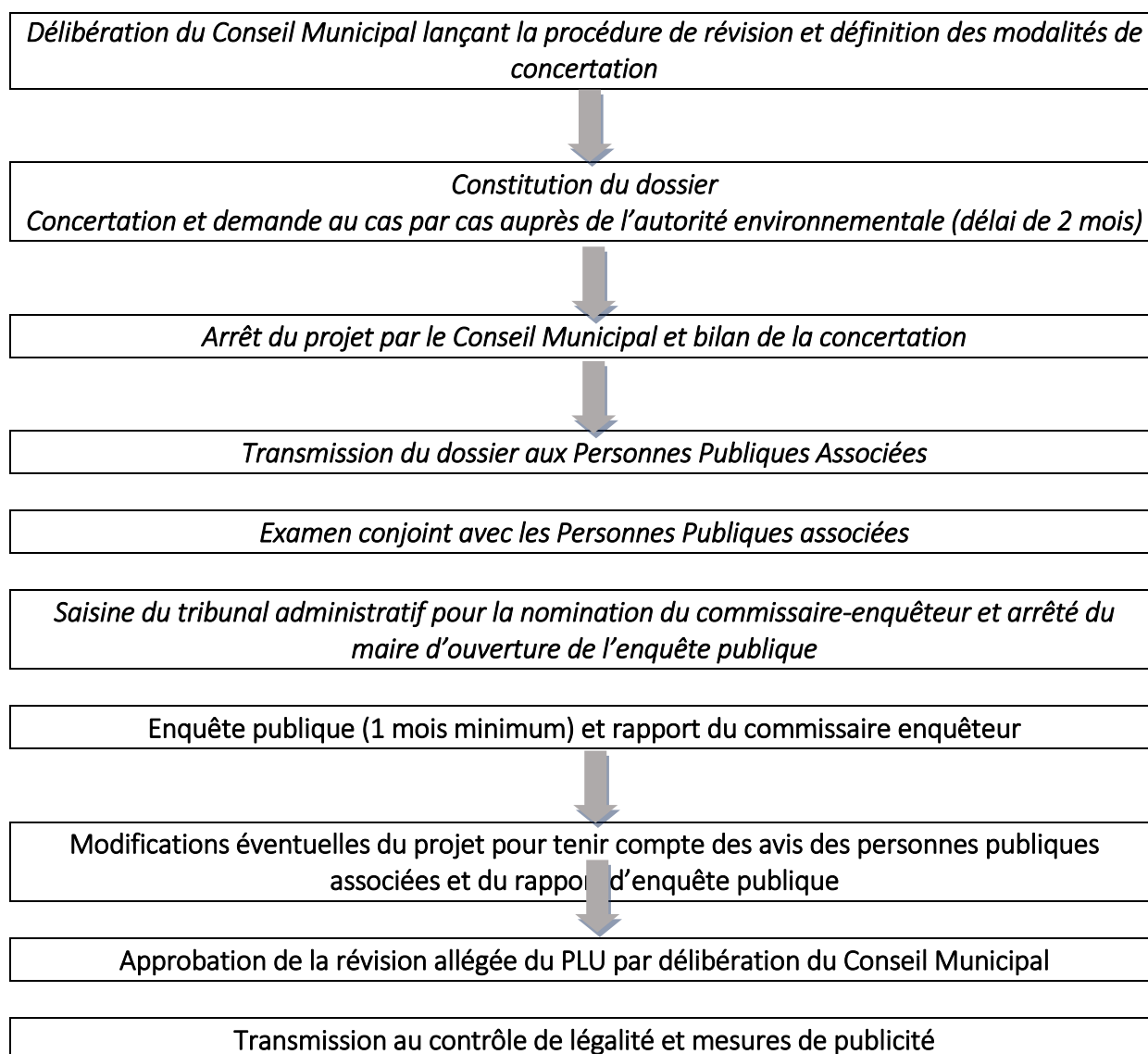
- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Soit réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

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).*

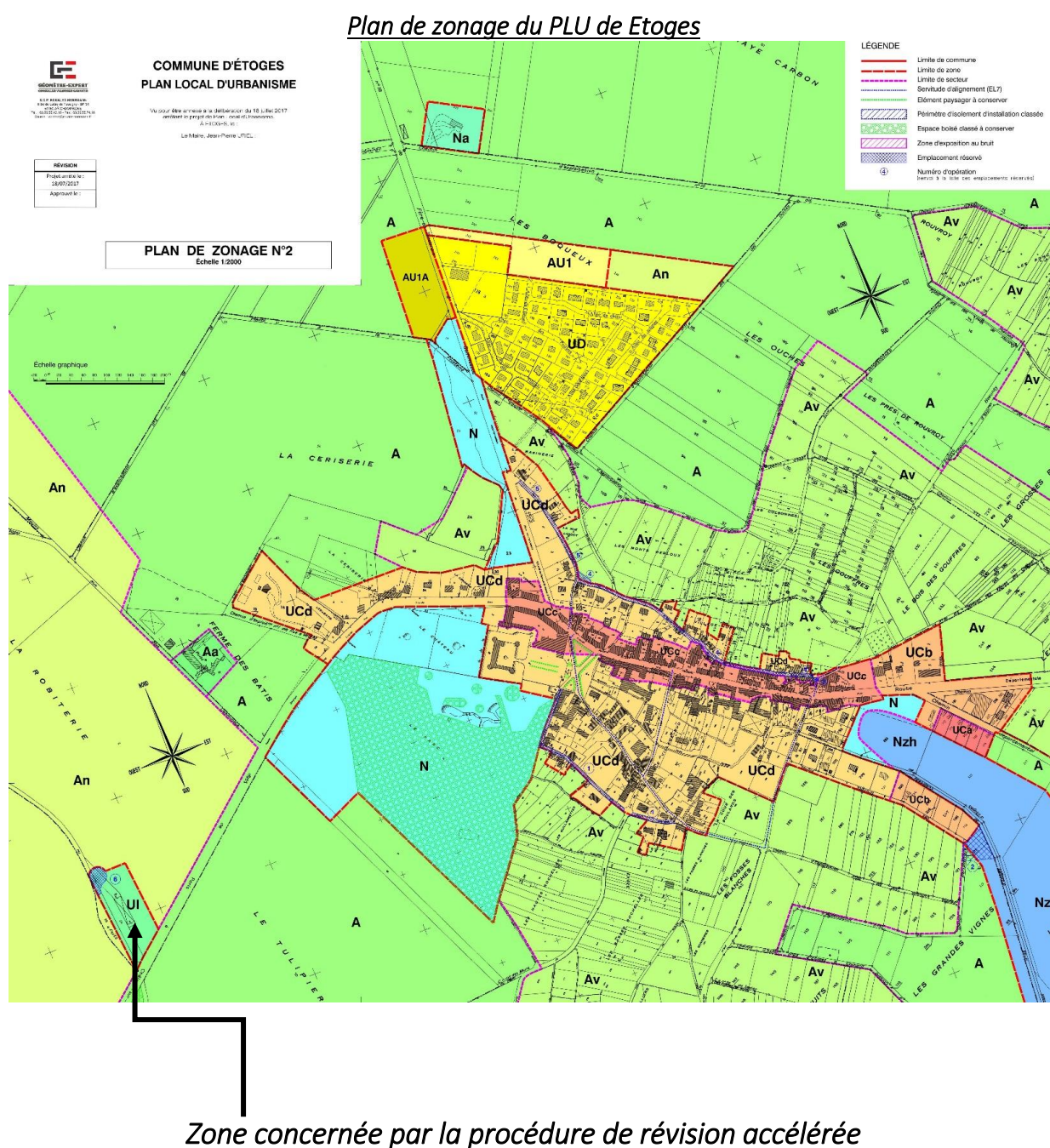
### ***C. Tableau synoptique de la procédure de révision allégée***

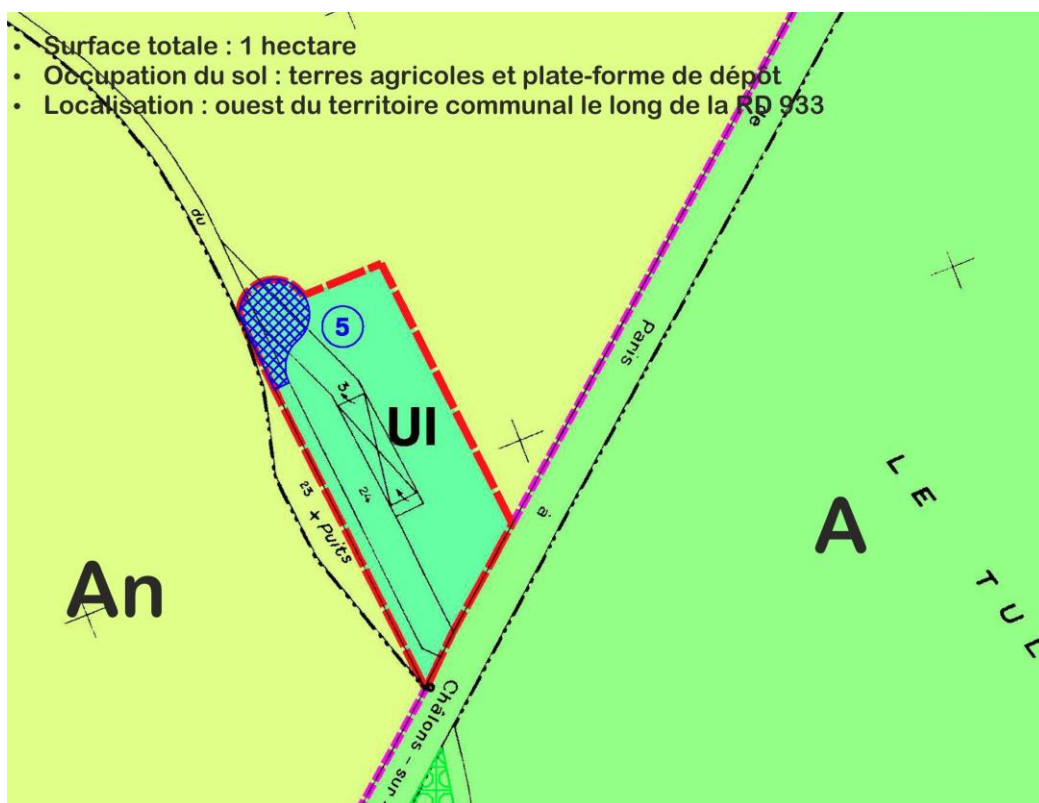


## II. Notice explicative et justificative

### 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.





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.

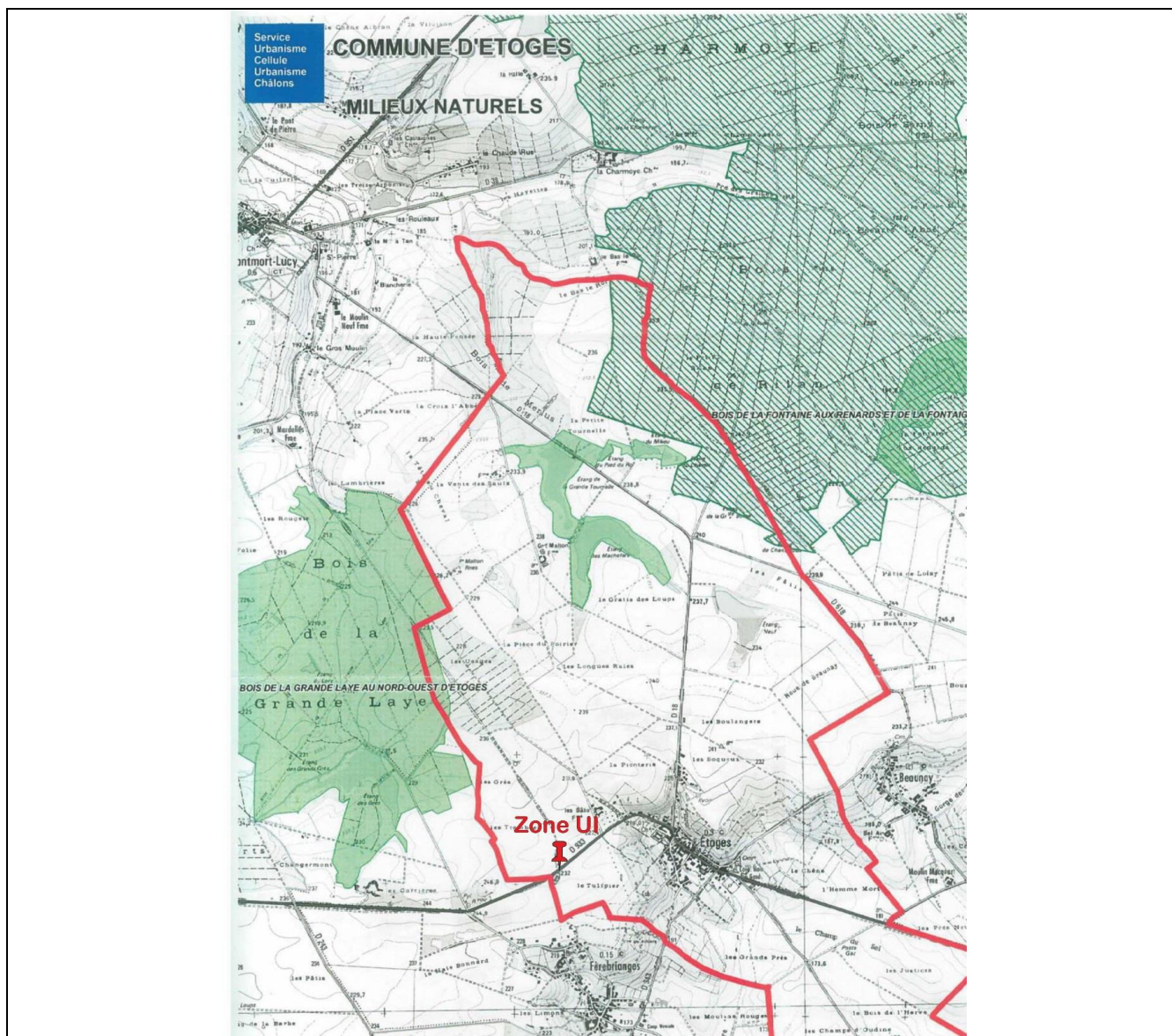
⇒ **Accès depuis la RD 933 :**

- 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.

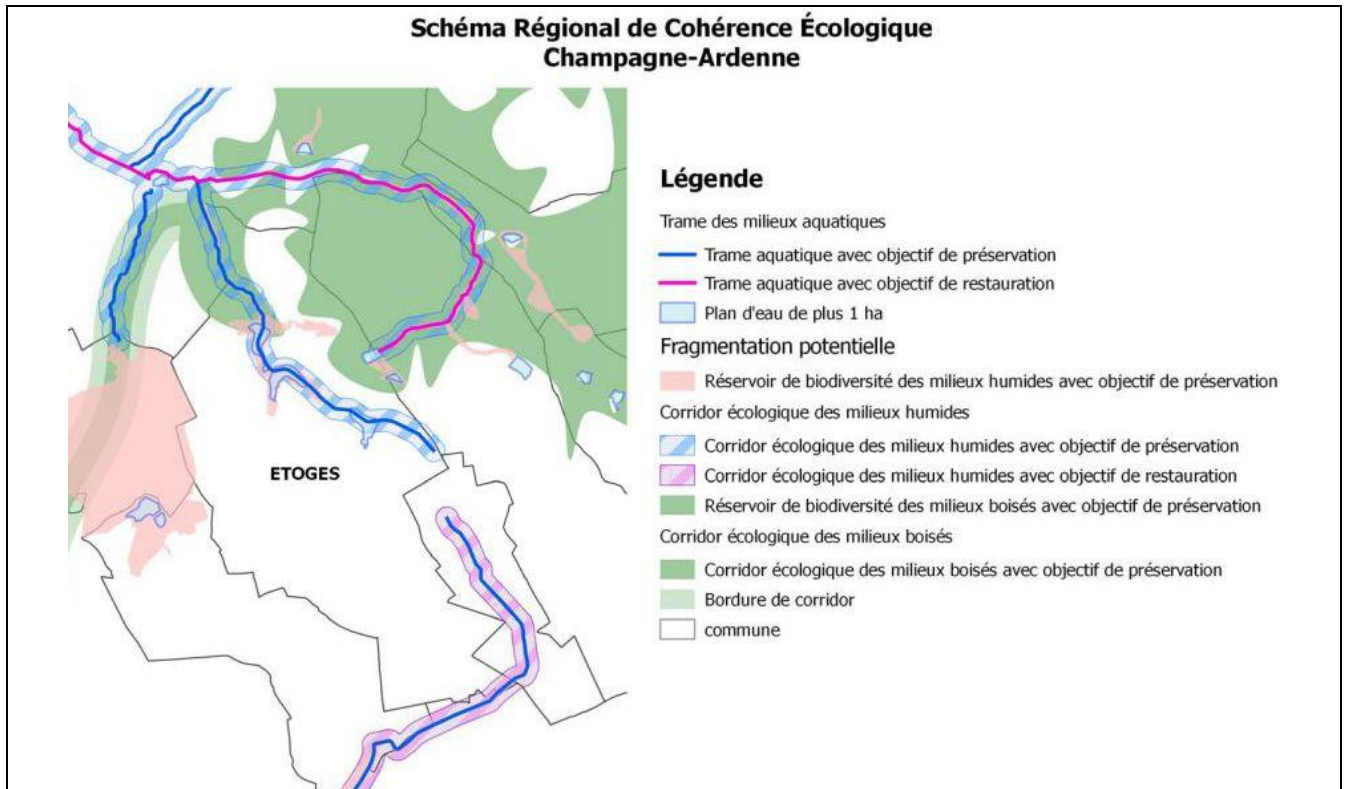
## **B. Impacts de la procédure de révision allégée du PLU sur l'environnement**

| <b>Zone touchée</b>                                  | <b>Description du type d'incidences</b>   | <b>Estimation de la nature et de l'ampleur des incidences</b>   |
|--|---|---|
| Zones agricoles                                      | La zone UI, d'une surface totale de 1 hectare, est actuellement cultivée ( <i>source Registre Parcellaire Graphique de 2014</i> ). A signaler également la présence d'une plate-forme de dépôts des aignes.   | Très modérée :<br>La surface des terres agricoles cultivées sur le territoire de Etoges s'élève à 976 hectares ( <i>source RPG 2014</i> ) ; hors zone viticole.<br>La ponction sur les terres agricoles cultivées sera donc de 0.1 %. |
| <b>Continuités écologiques et patrimoine naturel</b> |   |   |
| Natura 2000  | Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire communal   | Aucune incidence  |
| ZNIEFF   | Une ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2 sont présentes sur la commune : <ul style="list-style-type: none"> <li>• « Étangs et Bois de la Grande Laye au nord-ouest d'Étoges » ZNIEFF de type 1 n° 210020200 430,82 ha</li> <li>• « Massif forestier et étangs associés entre Épernay, Vertus et Montmort-Lucy » ZNIEFF de type 2 n° 210009833 14359,32 ha. 29 communes concernées.</li> </ul> | Aucune incidence ; la zone UI n'est pas située au sein des ZNIEFF recensées sur le territoire.  |





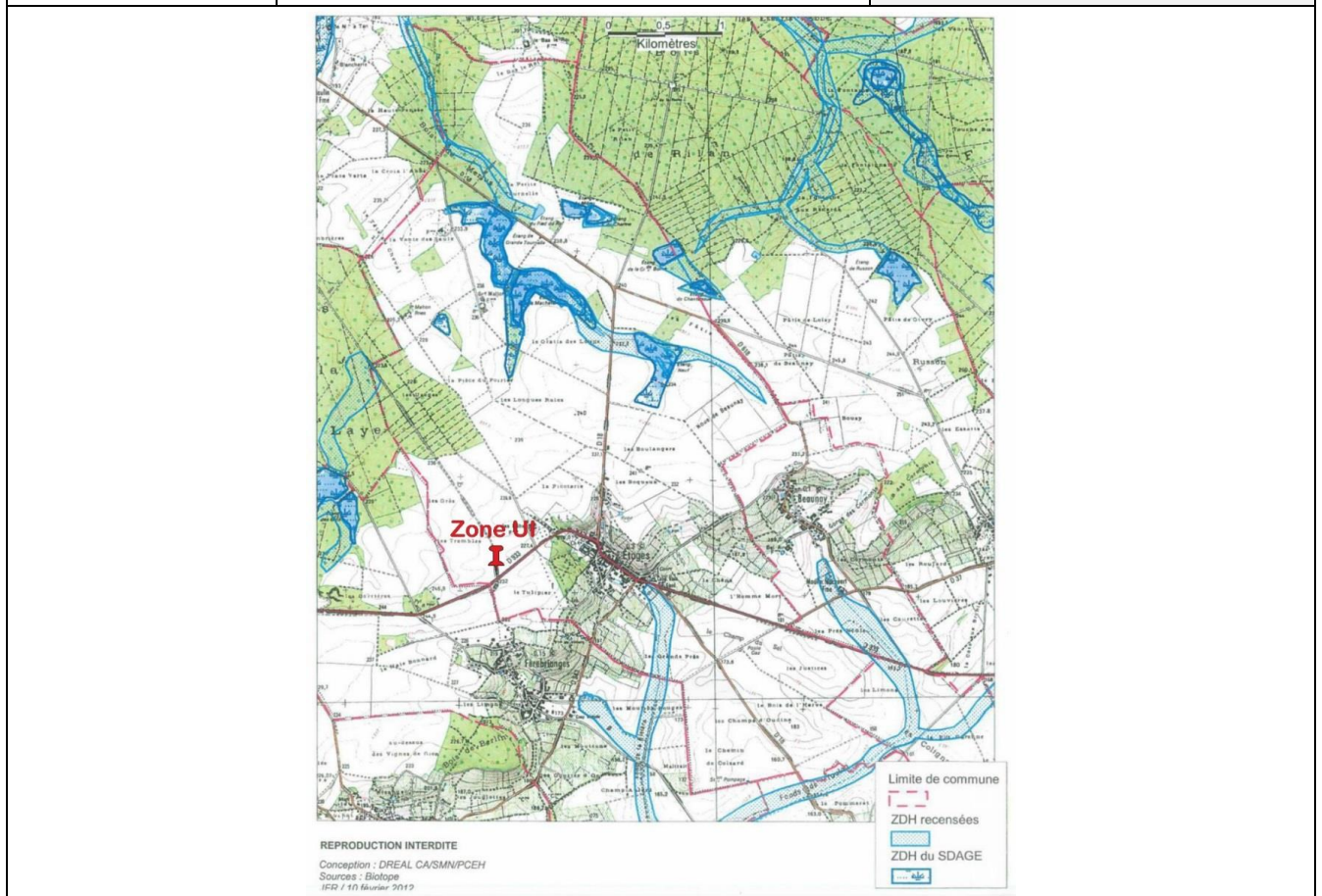
|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>Réservoirs et continuités écologiques</p> | <p>Des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques sont identifiés au Schéma Régional de Cohérence Ecologique sur le territoire communal de Etoges.</p> | <p>Aucune incidence ; la zone UI n'est pas située au sein des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques identifiés sur le territoire communal.</p> |
|--|---|--|



Zones humides ayant fait l'objet d'une délimitation ?

Des zones à dominante humides ont été identifiées sur le territoire communal de Etoges.

Aucune incidence ; La zone UI n'est pas située au sein d'une zone à dominante humide.

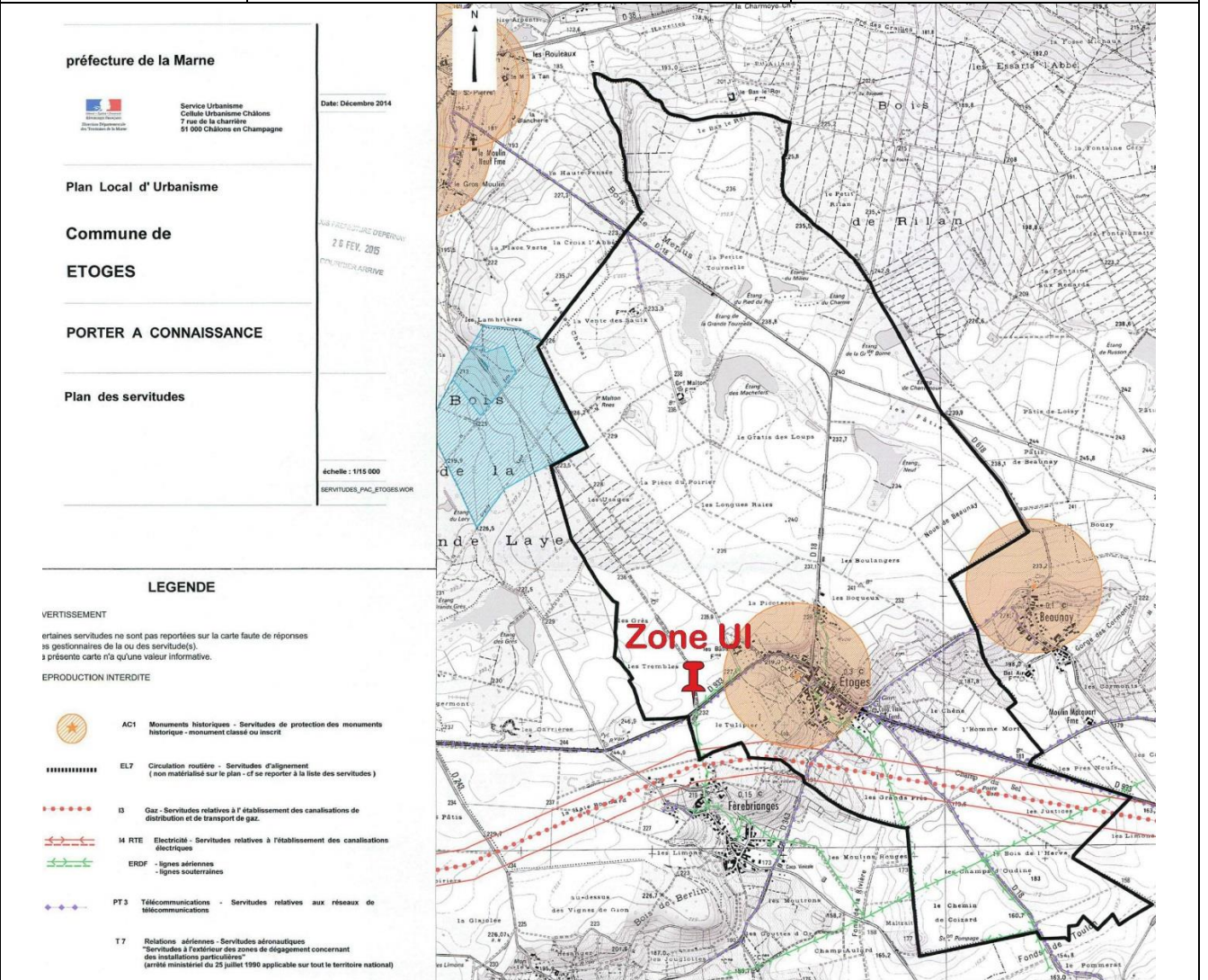


Patrimoine culturel et paysager

Site classé ou projet de site classé  
 Site inscrit  
 Éléments majeurs du patrimoine bâtis (monuments historiques et leurs périmètres de protection, sites archéologique...)?

- ⇒ Le château d'Etoges est classé au titre des Monuments historiques.
- ⇒ Le territoire communal est également concerné par le périmètre de protection de l'église de Beaunay.

Aucune incidence ; La zone UI n'est pas comprise dans les périmètres de protection de 500 mètres.



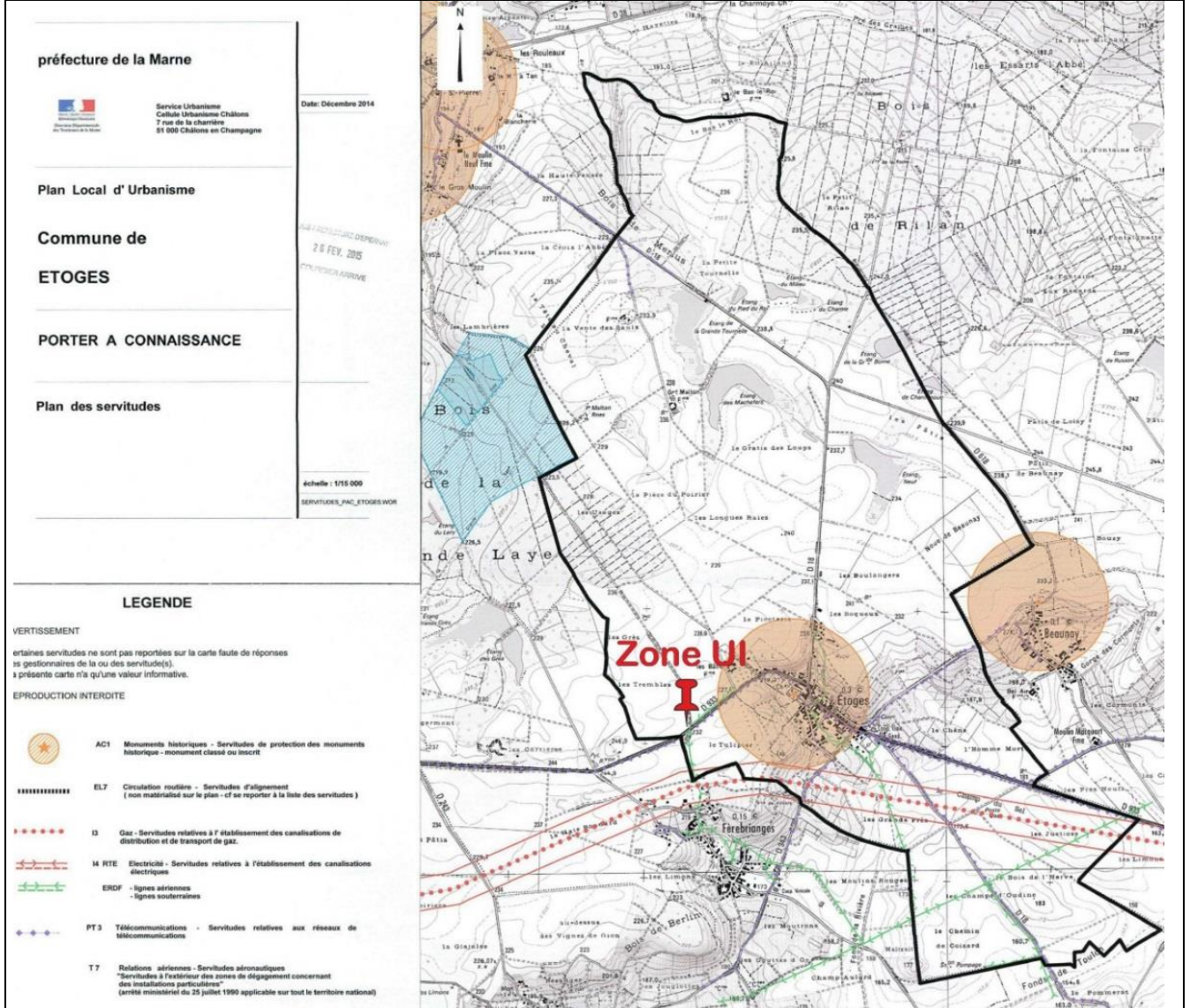
Paysages

L'étude entrée de ville prévoira des plantations et aménagements paysagers à réaliser aux abords de la zone UI pour maintenir des réservoirs de biodiversité favorable aux espèces caractéristiques de ces secteurs (insectes, rongeurs, oiseaux...) et favoriser l'intégration des constructions nouvelles.

| Risques et nuisances      |   |  |
|---------------------------|---|--|
| Risques naturels          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• La commune n'est pas soumise à un Plan de Prévention des Risques d'Inondation.</li> <li>• La commune est soumise à une exposition très élevée aux risques de remontées de nappes dans les sédiments. Le centre-bourg concentre les aléas moyen à très élevé, le reste du territoire est peu touché à l'exception des frontières communales.</li> <li>• Il est signalé un risque de « Retrait-Gonflement des argiles », la partie nord au niveau du plateau Briard est beaucoup plus touchée avec un aléa moyen sur la quasi-totalité du plateau, sauf aux alentours des étendues d'eau où l'aléa est faible. Sur la partie sud, l'aléa est faible ou inexistant. Par rapport aux zones bâties, le risque est évalué selon un aléa faible ou moyen.</li> <li>• Une étude théorique de l'aléa glissement de terrain, réalisée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minière (BRGM) en avril 2000 à l'échelle du département de la Marne, a déterminé une classe d'aléa faible à élevé sur le territoire communal. La commune est surtout concernée au nord avec un aléa faible. Le versant du plateau est classé en aléa élevé. Le sud de la commune varie entre un aléa nul à faible.</li> <li>• La commune n'est pas exposée aux risques dus aux cavités souterraines.</li> </ul> | Aucune incidence ; La zone UI n'est pas située dans un secteur soumis à des risques naturels |
| Servitudes et contraintes | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gaz De France exploite des canalisations de transport de gaz sur le territoire de la commune. Il s'agit de : Canalisation « Bergères-lès-Vertus/Le Gault-Soigny » d'un diamètre nominal de 300 mm. Cet ouvrage est soumis à l'arrêté du 5 mars 2014 portant règlement de la sécurité des canalisations de transports de gaz naturel ou assimilé,</li> </ul>  | Aucune incidence ; La zone UI n'est pas grevée par ces servitudes.                           |

d'hydrocarbures et de produits chimiques.

- Le périmètre d'un titre minier pour la recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux écorne l'extrémité sud du territoire communal.



## **C. Incidences de la procédure de révision allégée sur le PLU**

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.