

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration		
Date de réception	Dossier complet le	N° d'enregistrement

1. Intitulé du projet

Extension de la zone d'activités de Dormans

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale

RCS / SIRET Forme juridique

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
<p style="font-size: 1.2em; color: #4a69bd;">N°6 d</p> <p style="font-size: 1.2em; color: #4a69bd;">N°33</p>	<p style="font-size: 1.2em; color: #4a69bd;">Voirie d'une longueur de 2 km</p> <p style="font-size: 1.2em; color: #4a69bd;">Constructions réalisés en plusieurs phases de SHON supérieure à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m² dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie sup. à 10 ha.</p>

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet

Extension de la zone d'activités existante, saturée, sur le seul secteur susceptible de l'accueillir d'une superficie de 9,76 ha, pour des activités de nature artisanale, para agricole et commerciale.

4.2 Objectifs du projet

1. Répondre à la carence des bassins d'emploi d'Épernay et Château-Thierry en offre de terrains de taille modeste à destination des artisans locaux.
2. Désenclaver et sécuriser la zone d'activités existante desservie par une seule voirie.
3. Viabiliser par tranche et proposer du foncier aux porteurs de projet.
4. Dynamiser l'emploi.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

1. Viabilisation de la zone par tranche
 - a. Relier la zone actuelle au giratoire du pont de TRY sur un embranchement dédié en réalisant les réseaux secs et humides, la défense incendie, l'éclairage public et la voirie.
 - b. Réalisation des infrastructures secondaires au fur et à mesure de la vente des terrains
2. Commercialisation des terrains

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Conscient de la conjoncture économique délicate, la Communauté de Communes envisage une commercialisation raisonnée dans le temps et ne viabilise qu'en fonction des dossiers en cours d'instruction.

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

1. Dossier de déclaration - Code de l'Environnement
2. Déclaration de projet portant mixe en compatibilité du POS
3. Enquête publique

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Déclaration de projet portant mixe en compatibilité du POS

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Superficie globale du projet	9,76 hectares
Longueur de la voirie	2 km
Superficie de la voirie	1,76 hectares
Espace vert	1,42 hectares

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Lieu dit « la Sablonnière »
et « le Soucelot »
sur la commune de Dormans

Coordonnées géographiques¹

Long. 49° 5' 11" Lat. 3° 66' 05"

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ : Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Point d'arrivée : Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Espace en friche et espace agricole

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

POS de la commune de Dormans approuvé le 19 mars 1983 et révisé le 22 avril 1999.

Règlement applicable à la zone du projet :
Zone NA secteur NA:2

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords de la ligne SNCF Noisy le Sec Strasbourg et de la RD3 Arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 pour la RD980

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le SDAE du Bassin Seine Normandie a identifié cette zone d'extension comme faisant partie des zones à dominante humide. L'étude de cette zone humide a conclu à l'absence de zone humide.
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Massif forestier d'Epernay et étangs associés - à 8 km FR2100314 cf carte en annexe
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Corridor écologique du Ru de Vassieux Le projet préserve ce corridor et vise à exploiter ces potentiels dans le cadre d'espaces verts qualitatifs, réserves de biodiversité.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'étude « zone humide » réalisée a conclu à l'absence de zone humide.

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	9,78 ha de terres agricoles ont été acquies à l'amiable ou fait l'objet d'échange.
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Deux zones d'aléas dites complémentaires sont recensées dans le Plan des Surfaces Submersibles approuvé par arrêté préfectoral du 10/12/1976
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se situe à proximité de la ligne SNCF de Noisy le Sec à Strasbourg et de la RD3 et 980.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Rejets d'eaux pluviales dans la rivière Marne après stockage dans un bassin de rétention.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>La zone de fouilles archéologiques de 3 hectares a été exclue du projet.</p>
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Suppression à terme de 9,78 ha de culture coupées sur la commune limitrophe, dont 3 ha qui continueront à être exploités. (zone des fouilles archéol. exclue)</p>

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui

Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui

Non

Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

J'estime que notre projet d'aménagement ne nécessite pas d'étude d'impact dans la mesure où les études préalables ont été menées (loi sur l'eau, zone humides, entrée de ville, qu'il ne générera pas de nuisances supplémentaires de quelque sorte que ce soit. Au contraire, il améliorera et réduira notamment la circulation routière en entrée de ville et s'intégrera facilement dans le paysage, la partie le long de la route départementale étant boisée, et la partie arrière se situant en contrebas.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Dossier de présentation du projet - Carte Nature 2000 - (point 5.2)

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à

DORMANS

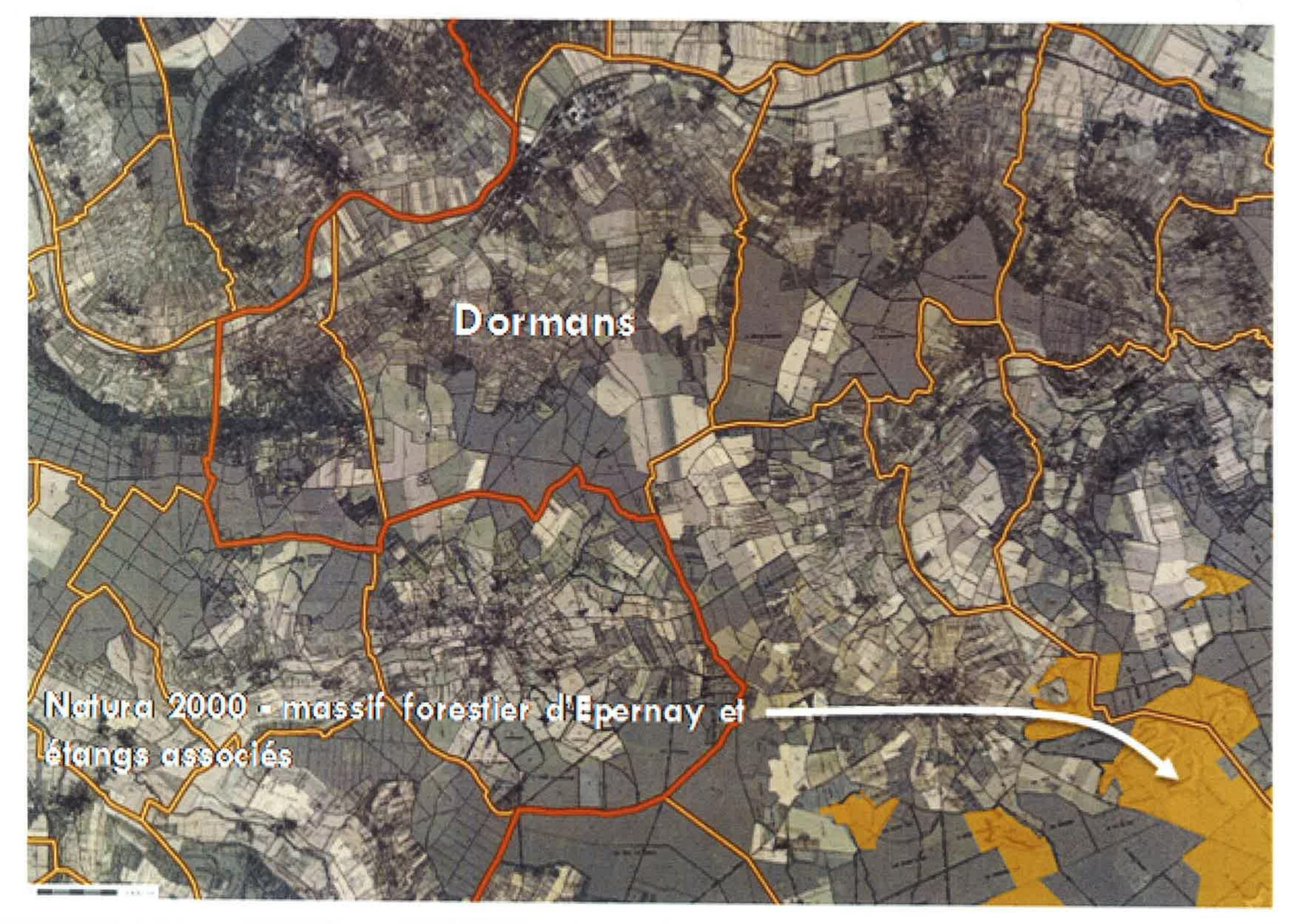
le,

18 juillet 2014

Signature



Frédéric CHARPENTIER
Président



Dormans

The image is an aerial photograph of a rural landscape, likely in France, showing a patchwork of agricultural fields and some wooded areas. A network of orange lines is overlaid on the map, representing the boundaries of Natura 2000 sites. A prominent, thick orange line forms a large, irregular shape in the center-left of the image. In the bottom right corner, a smaller area is highlighted in a solid orange color. A white arrow points from the text 'Natura 2000 - massif forestier d'Epernay et étangs associés' to this highlighted area. The word 'Dormans' is written in white text in the upper central part of the image.

Natura 2000 - massif forestier d'Epernay et étangs associés

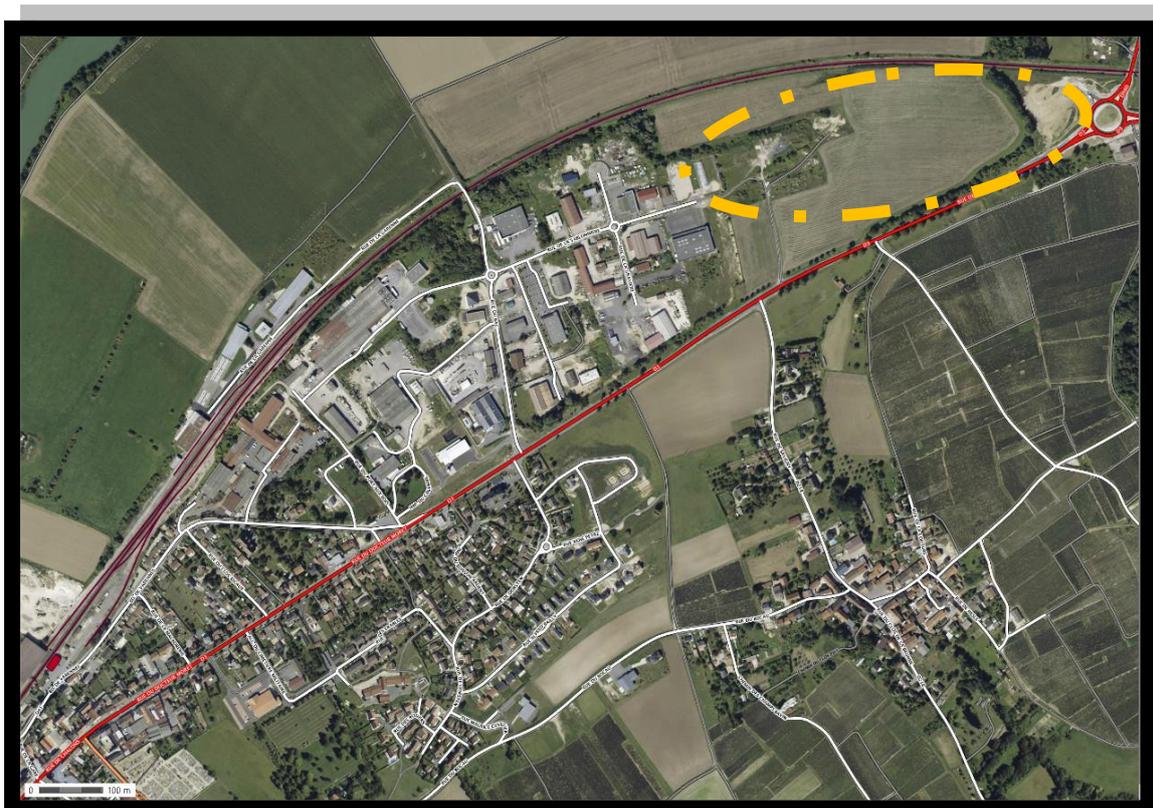
DEPARTEMENT DE LA MARNE
Arrondissement d'Épernay
Canton de Dormans



COMMUNAUTE de COMMUNES
des COTEAUX de la MARNE

Extension de la zone d'activités économiques de la commune de DORMANS

*Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une
étude d'impact*



1. PREAMBULE

La Communauté de Communes des Coteaux de la Marne a été créée le 1^{er} janvier 1997 et regroupait alors 8 Communes.

Aujourd'hui, elle compte 14 communes Champvoisy, Courthiézy, Dormans, Festigny, Igny-Comblizy, Le Breuil, Leuvrigny, Mareuil-le-Port, Nesle-le-Repons, Oeuilly, Saint-Gemme, Troissy, Verneuil et Vincelles.

L'ensemble de ces communes représente 9 325 habitants au dernier recensement.

De par la loi ainsi que par la volonté des communes membres, elle a en charge un certain nombre de compétences sur ce territoire, dont les compétences obligatoires de développement économique et d'aménagement du territoire.

La communauté souhaite en la matière, œuvrer à l'amélioration de son attractivité économique et tirer notamment parti de son positionnement stratégique.

Les possibilités d'accueil de nouvelles activités sur le périmètre de la Communauté de Communes sont aujourd'hui plus que limitées.

Il est donc nécessaire d'assurer de nouvelles possibilités de développement.

Grace à l'opportunité qu'elle a eu de réaliser une réserve foncière permettant de compenser le propriétaire concerné par le projet d'extension, la Communauté de Communes des Coteaux de la Marne a réalisé l'acquisition de 50 ares à Oeuilly et de 14 hectares à Dormans.

L'aménagement d'un nouveau parc d'activités économiques est envisagé à Dormans, en continuité d'une zone déjà existante de plus de 24 hectares. Mais les terrains étant classés pour partie en zone NAI et NCA, il est nécessaire de procéder à une modification du classement.

Une procédure de déclaration de projet permettra de mettre en compatibilité le document d'urbanisme en vigueur avec ce projet présentant un caractère d'intérêt général au titre de l'article L123-14 du code de l'urbanisme.

1. LE PROJET

La communauté de communes a engagé l'acquisition des terrains situés dans le prolongement de la zone d'activités existante en 2005. Ces acquisitions se sont achevées en 2014 pour une superficie totale de 14,18 hectares.

Le projet d'extension porte sur 9,76 hectares, déduction faite d'1,42 hectare d'espaces verts et des 3 hectares soumis à fouilles archéologiques.

Le contexte économique

L'analyse du tissu économique du territoire permet de mettre en exergue des besoins tenant compte de sa spécificité géographique.

Le tissu économique du territoire

La dynamique du bassin d'emploi d'Epernay dont la Communauté de Communes des Coteaux de la Marne fait partie, est largement impulsée par le secteur agricole et vitivinicole. En effet, il représente plus d'un tiers des actifs du bassin d'emploi et a permis le développement de plusieurs industries connexes au champagne.

La production de Champagne a des effets positifs sur les autres secteurs d'activités tels que le commerce, la construction, l'artisanat et les services.

Cette mono-activité induit de faibles niveaux de qualifications initiales mais rencontre tout de même des difficultés de recrutement de main d'œuvre.

Même si ce secteur agricole reste prépondérant, ceci n'empêche pas le territoire d'offrir un tissu économique bien diversifié. Puisque l'on compte 79 établissements dans le secteur de l'industrie et 112 dans le secteur du commerce.

Compte tenu du contexte économique actuel, il faut néanmoins un léger déclin extrêmement inquiétant. En effet, au recensement précédent, on dénombrait 84 établissements dans le secteur de l'industrie et 117 dans le secteur du commerce.

Notons que la fermeture de certains établissements comme en atteste le recensement évoqué précédemment ainsi que la réduction d'activité de certains autres, peut placer sur le marché une main d'œuvre plus qualifiée dans divers domaines d'emplois.

De plus, accueillir de nouvelles activités dans le bassin d'emploi permettra d'impulser une nouvelle dynamique et renforcera son attractivité.

Rappelons en effet que l'arrivée de nouvelles entreprises implique potentiellement l'arrivée de nouveaux habitants générant en outre d'autres besoins (services, équipements, etc.).

A l'échelle de la Communauté de Communes, on note une politique de l'habitat assez soutenue, conduisant ainsi à assurer une assez satisfaisante réserve d'accueil en logements. Cette

capacité d'accueil est ainsi la garantie de ne pas générer de déplacements supplémentaires, sous réserve bien évidemment de pouvoir accueillir les activités sur place.

Ainsi, plusieurs projets de lotissements communaux sont en cours ou ont vu le jour sur les communes de Dormans, Verneuil, Vincelles, Igny-Comblizy, notamment

Au vu de la réussite de la 1^{re} édition, la Communauté de Communes a lancé une deuxième Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en 2012 qui a pour objectif de remettre sur le marché des logements, de poursuivre la politique locale de diminution de la vacance en logements et d'en améliorer les conditions en matière d'accueil (priorité de lutte contre l'insalubrité et la précarité énergétique).

Pour mémoire, la précédente OPAH a permis la réhabilitation et la remise sur le marché locatif de 350 logements.

L'inventaire des zones existantes et les caractéristiques principales

Les grandes zones d'activités se situent aux alentours des villes constituant des bassins d'emplois importants. Ainsi les villes de Reims, Châlons-en-Champagne, Vitry-le-François, Epernay et Sainte-Menehould sont concernées.

Les zones d'activités situées aux alentours de Reims n'ont pas été classifiées afin d'assurer une démarche comparative pertinente. En effet, le contexte de la ville de Reims et celui de la commune de Dormans sont différents. La ville de Reims a en effet, des attentes et des besoins qui diffèrent bien évidemment de ceux de la commune de Dormans.

Treize zones d'activités sont recensées aux alentours de la zone d'étude située à Dormans. Chacune de ces zones possède des particularités résultant de sa taille, du type d'activités ...

La superficie moyenne des zones d'activités est équivalente à 16 hectares. La plus grande zone d'activités, 54 hectares, est localisée dans la commune de Oiry tandis que la plus petite, de 3,46 hectares, se situe dans la commune de Fismes.

Dans le secteur d'Epernay, seize entreprises sont implantées dans la zone d'activités Les forges. Les activités recensées sur la zone sont des activités industrielles, de productions, artisanales et de services. S'agissant du parc d'activités des Terres Rouges il est composé de six entreprises agencées sous forme de lotissement à usage industriel, artisanal, de services et viticole.

Quant à la zone d'activités de Val Champagne, des activités de services, de commerces et des équipements hôteliers y sont répertoriés.

Les zones de Pierry, d'Oiry et de Dormans accueillent des activités de type industrielles, de productions, commerciales, artisanales et de services.

La zone d'activités de Mondant se compose à l'heure actuelle d'activités industrielles, de production, commerciales, artisanales et de services.

Le parc d'activités les Grands Longerons regroupe des activités industrielles, artisanales et de services. Ce dernier est divisé en 12 lots, tandis que le parc d'activités des Chezelles est spécialisé dans les activités tertiaires, artisanales et de production.

En moyenne, le taux de commercialisation des zones d'activités est environ de 86%. Seule la zone industrielle du Parchy a un taux de commercialisation inférieur à 50%.

Le Nord d'Epernay ne dispose plus de disponibilités foncières et d'une manière générale, au nord d'Epernay les zones d'activités sont entièrement commercialisées.

Globalement le prix des zones commerciales diffère de celui des zones industrielles. Le prix des zones commerciales est généralement plus élevé puisque ces dernières répondent à une demande spécifique et bénéficient quelques fois d'un positionnement géographique stratégique.

Dormans, chef-lieu de canton et pôle d'équipement intermédiaire.

A la croisée de Reims (35 km), Epernay (25 km) et Château-Thierry (25 km), Dormans, petite cité champenoise, a su au fil du temps s'assurer un avenir prospère tout en préservant un cadre de vie agréable.

Entouré de coteaux viticoles, bordé en aval par la Marne et en amont par de verdoyantes forêts, ce chef-lieu de canton avec ses 5 hameaux (Chavenay, Soilly, Try, Vassieux et Vassy) et ses 3 000 habitants s'étend sur 2 260 hectares dont 306 hectares de vigne champenoise.

Au fil du temps, Dormans a su asseoir un statut de petit bourg centre où il fait bon vivre et elle souhaite aujourd'hui renforcer cette position stratégique.

Dormans reste marquée par «son histoire et ses époques». Elle possède un patrimoine historique et culturel remarquable. Au milieu d'un parc 25 hectares, on trouve un château fortifié édifié au Moyen-Âge et le Mémorial des batailles de la Marne, édifié sous le patronage du Maréchal Foch, témoin de l'âpreté des combats qui se déroulèrent ici.

Mais même forte de son passé, Dormans est aujourd'hui résolument tournée vers l'avenir.

Elle dispose pour cela d'un tissu commercial de proximité d'une remarquable diversité et densité. En effet, par rapport à des communes semblables, Dormans offre tous les types de commerces qui ont su se sédentariser en fidélisant leur clientèle. Il existe un certain dynamisme autour de l'association des commerçants qui offre un petit plus et donne vie au centre-ville de Dormans.

Le marché hebdomadaire du samedi matin contribue également à assurer l'attractivité de la commune.

Artisans et Services sont bien implantés sur le territoire, tous les corps de métiers étant représentés.

Selon l'INSEE, Dormans est un pôle d'équipement intermédiaire qui exerce son attractivité sur 52 communes représentant une population de près de 20 000 habitants ce qui le place au rang de 7^{me} pôle d'attractivité marnais, derrière Reims, Chalons en Champagne, Epernay, Vitry le François, Ay, Fismes mais surtout devant Saint Menon, Sézanne, Mourmelon, Montmirail, Vertus et Fère Champenoise.

La commune de Dormans bénéficie d'un emplacement stratégique lui permettant d'influer sur de nombreux bassins de vie.

Elle est également considérée comme un pôle d'emploi de l'espace rural dans la mesure où elle n'appartient pas à l'espace à dominante urbaine mais comptabilise un nombre d'emplois supérieur à 1 500. Ce pôle est entouré de deux pôles urbains majeurs : Epernay et Château-Thierry qui lui sont complémentaires et vice versa.

Le tissu économique de Dormans est diversifié par rapport au reste du bassin d'emploi.

La commune de Dormans constitue un pôle d'attraction intermédiaire. Les principaux pôles d'attraction localisés aux alentours de Dormans sont Château-Thierry, Reims, Epernay

Concernant plus particulièrement la zone d'activité de Dormans, rappelons que 1966 fut la date de lancement du projet d'implantation de la première zone d'activité. Déjà à l'époque le site retenu prolongeait vers l'Est un secteur industriel où certains établissements renommés étaient déjà installés (les établissements Rennepont, SA Menuiserie Industrielle de Dormans...).

Cette zone a constitué un atout essentiel qui a été renforcé en 1975 par la création de l'autoroute A4 avec l'installation d'un échangeur à proximité.

La maîtrise d'ouvrage avait été alors déléguée à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Reims et d'Epernay qui réalisa cette opération en plusieurs tranches.

Cette zone d'activités existante est d'une superficie de 24,71 hectares et est composée actuellement de 31 entreprises (industries, commerces, artisans, services).



Parallèlement, afin de répondre potentiellement aux demandes de logements générées par l'accueil de nouvelles entreprises, la municipalité de l'époque avait lancé un vaste programme de logements qui aboutira notamment à la création du lotissement les Quartiers situé lui aussi à l'entrée Est de la commune.

Au fil des années, cette zone a subi plusieurs aménagements qui ont été entrepris pour répondre à l'évolution des demandes, mais aujourd'hui, l'ensemble des terrains est occupé.

L'objectif du Projet

L'objectif du projet est de mettre en adéquation l'offre avec des besoins clairement identifiés.

On dénote :

- Une carence au niveau des bassins d'emplois d'Epervain et Château-Thierry pour répondre aux besoins d'artisans locaux, devant se traduire par une offre de terrains de taille modeste (entre 1200 et 3000 m²).
- Des objectifs déterminés par le SCoT de la région d'Epervain qui désignent Dormans comme zone privilégiée pour l'accueil d'activités répondant aux besoins du canton. A cet effet, le nouveau parc d'activités doit répondre non seulement aux petites activités artisanales, mais également accueillir le secteur tertiaire avec les activités de services.
- Une demande non satisfaite par rapport à des besoins en termes de logistique agricole, et plus particulièrement viticole.

La Communauté de communes, en étroite collaboration avec la commune de Dormans, souhaite donc pouvoir mettre à disposition des porteurs de projets des terrains viabilisés afin de répondre aux demandes actuelles, mais également anticiper les demandes qui ne manqueront d'être formulées à l'issue de la crise économique actuelle.

La situation du projet

Situé à l'entrée Est de Dormans, longeant une des grandes voies structurantes du département, l'ancienne route dit de Paris, et implantée à une dizaine de kilomètre d'un échangeur de la autoroute A4, ce projet bénéficie d'une situation géographique stratégique grâce à une accessibilité routière optimale.

Il profite également d'une desserte par voie d'eau et par voie ferroviaire.



Il ne s'agit pas ici de créer un nouveau site de développement économique mais bien d'assurer la continuité d'un projet qui a vu le jour après la seconde guerre mondiale (implantation des établissements Rennepont) et qui avait été motivé à l'époque par des demandes d'entreprises extérieures et par des besoins de délocalisation d'usines implantées initialement en centre-ville.

Le projet d'extension tel qu'il a été envisagé permettra de « solder » cette opération d'aménagement dans la mesure où géographiquement, cet espace est enfermé entre la voie ferrée et la RD3.

De plus, l'idée d'une extension n'est pas nouvelle dans la mesure où le plan d'occupation des sols approuvé en 1999 avait déjà laissé ouvert la possibilité d'un aménagement différé en classant une partie des terrains situés à l'Est de l'actuelle zone en secteur NAI.



Le choix du site est conforté par les principes suivants :

1 - combler la carence dans certains domaines d'activités commerciales. Cette orientation affirme la volonté de maintenir le dynamisme du commerce de proximité du centre-ville. Les nouvelles activités ne doivent pas être en concurrence avec les activités existantes. Au contraire, la complémentarité entre les activités, anciennes ou récentes, est à assurer.

2 - Développer une offre pour l'implantation d'activités artisanales. Les activités de type artisanales sont peu nombreuses dans les zones d'activités environnantes, c'est pourquoi il est intéressant de proposer l'implantation d'activités artisanales dans la zone.

La mise en place d'activités artisanales correspond en outre à la demande en matière d'emplois dans la zone de Dormans et il s'agit donc ici de répondre à la demande existante locale.

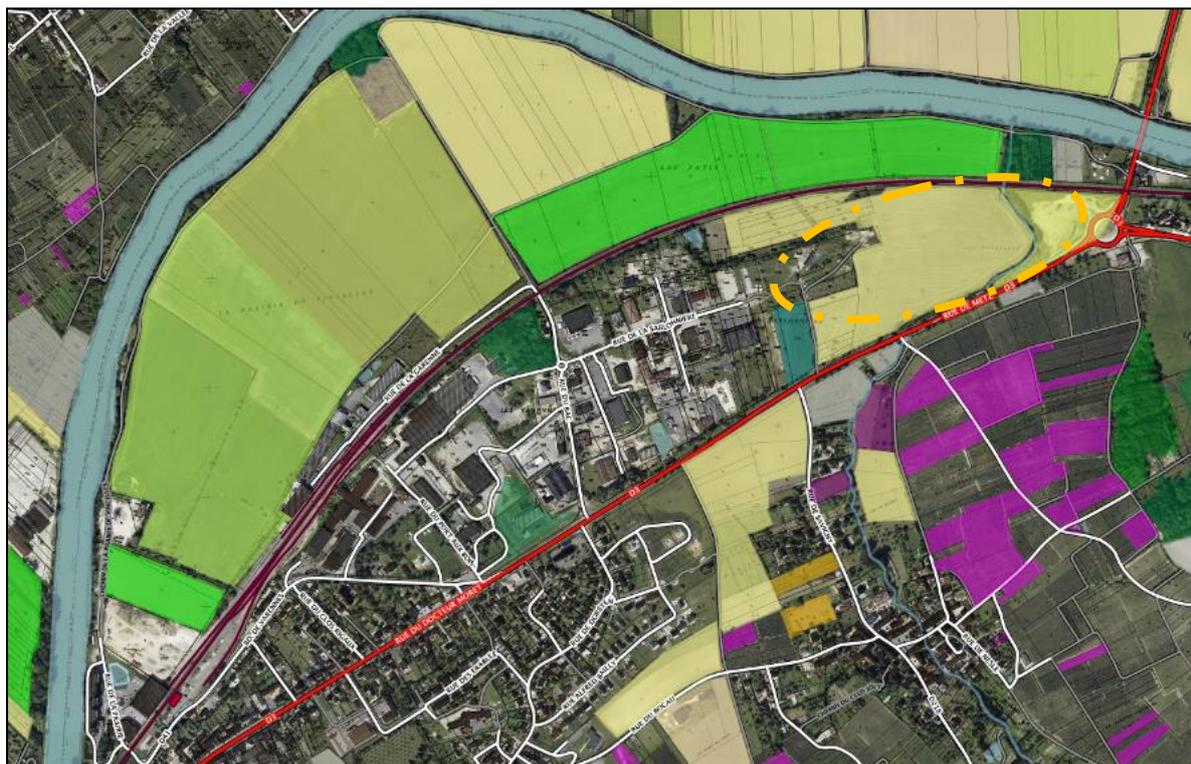
3 - Conforter l'offre pour de la logistique viticole car la position de la commune de Dormans est tout à fait stratégique. Dans ce domaine, son positionnement et la saturation de la zone d'Epernay pourraient permettre d'accueillir des plateformes de logistique viticole. Etant donné

la place du secteur viticole dans le département et la région, cette orientation répond à une demande conséquente.

L'état initial du site

Ce site à vocation agricole est constitué de prairies actuellement cultivé et se compose également d'espaces agricoles à vocation céréalière.

Il est à noter une proximité immédiate avec un secteur AOC Champagne.



Ecosystèmes, faune et flore

Situés en périphérie urbaine, les terrains concernés ne présentent pas de particularités floristiques ou faunistiques exceptionnelles.

Les écosystèmes rencontrés sont ceux liés aux occupations des sols du site et de ses abords immédiats :

- ✓ la ripisylve du ruisseau (saules, aulnes) et plus loin la vallée de la Marne, qui fait bénéficier le site de son avifaune associée (survol haut de hérons, bergeronnette des ruisseaux, etc...), aucun ne s'hébergeant durablement sur le site, fortement artificialisé et isolé par ailleurs par la coupure opérée par la voie ferrée,
- ✓ les champs cultivés, où l'on rencontre quelques rongeurs communs,
- ✓ les terrains en friche qui accueillent quelques espèces des terrains calcaires pauvres (myosotis, liseron commun, sorbiers des oiseleurs, aubépine, hêtres), sans pour autant permettre le développement d'espèces rares.

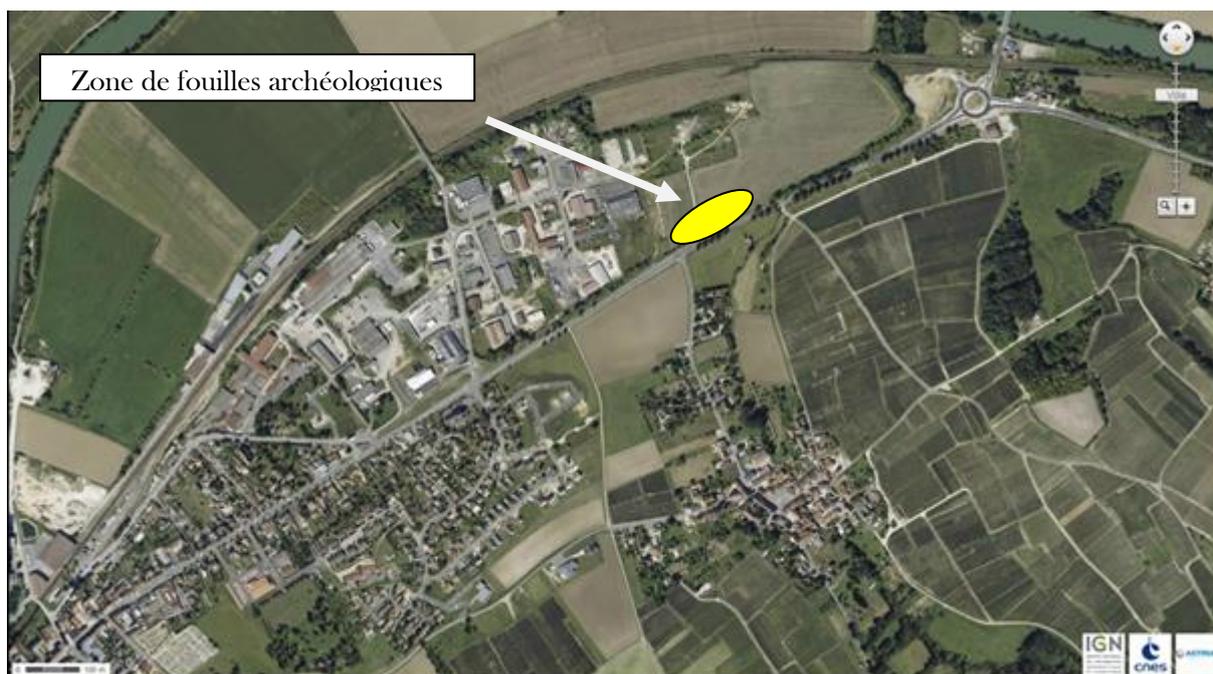
Contexte archéologique

Des fouilles superficielles ont eu lieu aux alentours de 1880-1885 sur le terrain des Varennes, un terrain presque inculte, où tout de même la tradition voulait qu'il y ait eu un village gaulois... On ne trouva d'abord que quelques squelettes néolithiques. Vers 1920-1925, plusieurs tombes furent mises à jour et fin 1930, M. Pétré, entrepreneur en découvrait une trentaine. En 1963 au cours de l'aménagement de la zone industrielle (côté RD3), des fouilles ont permis de découvrir une cinquantaine de tombes avec des armes et du mobilier funéraire. La nécropole (cimetière) est datée entre 480-500 ans avant notre ère jusqu'aux premiers siècles de l'ère chrétienne.

Ce patrimoine archéologique se situant à proximité immédiate du site d'étude, un diagnostic archéologique a été demandé sur le site des Varennes; des pré-fouilles archéologiques ont ainsi été menées sur une partie des terrains concernés, deux étapes en mars 2008.

Les premières conclusions ont permis de confirmer que l'on se situe sur une ancienne gravière, qui a été remblayée.

Une tombe a ainsi été mise à jour ; le squelette qui y a été découvert date vraisemblablement de l'époque de la nécropole précédemment mise à jour.



Les caractéristiques paysagères du site

Les terrains concernés appartiennent à l'identité paysagère de la Vallée de la Marne, à caractère semi-bocager qui offre un magnifique panorama sur les coteaux viticoles et les fronts boisés de Dormans, Verneuil et Vincelles.

Dans cette entité générale, le site d'implantation d'une future zone d'activités présente ses particularités, qui s'analysent à partir de vues lointaines permettant de juger de son intégration dans son entité, et de vues plus focalisées et internes, contribuant à le caractériser.

Vue générale du site à partir des coteaux

Les vues lointaines et dominantes permettent d'estimer l'intégration du site dans son environnement naturel et urbain : la vallée de la Marne, ses villages à flanc de coteaux (au loin Vincelles et Vassieux) et l'entité urbaine (Dormans).

Le site reste donc très visible notamment depuis la RD1 qui relie Verneuil à Vincelles mais également du chemin d'exploitation n°137 dit de Vassieux à Try ainsi que du chemin menant à Champvoisy.

Vue depuis la RN1 de Verneuil à Vincelles



Vue depuis la route reliant Verneuil à Champvoisy.



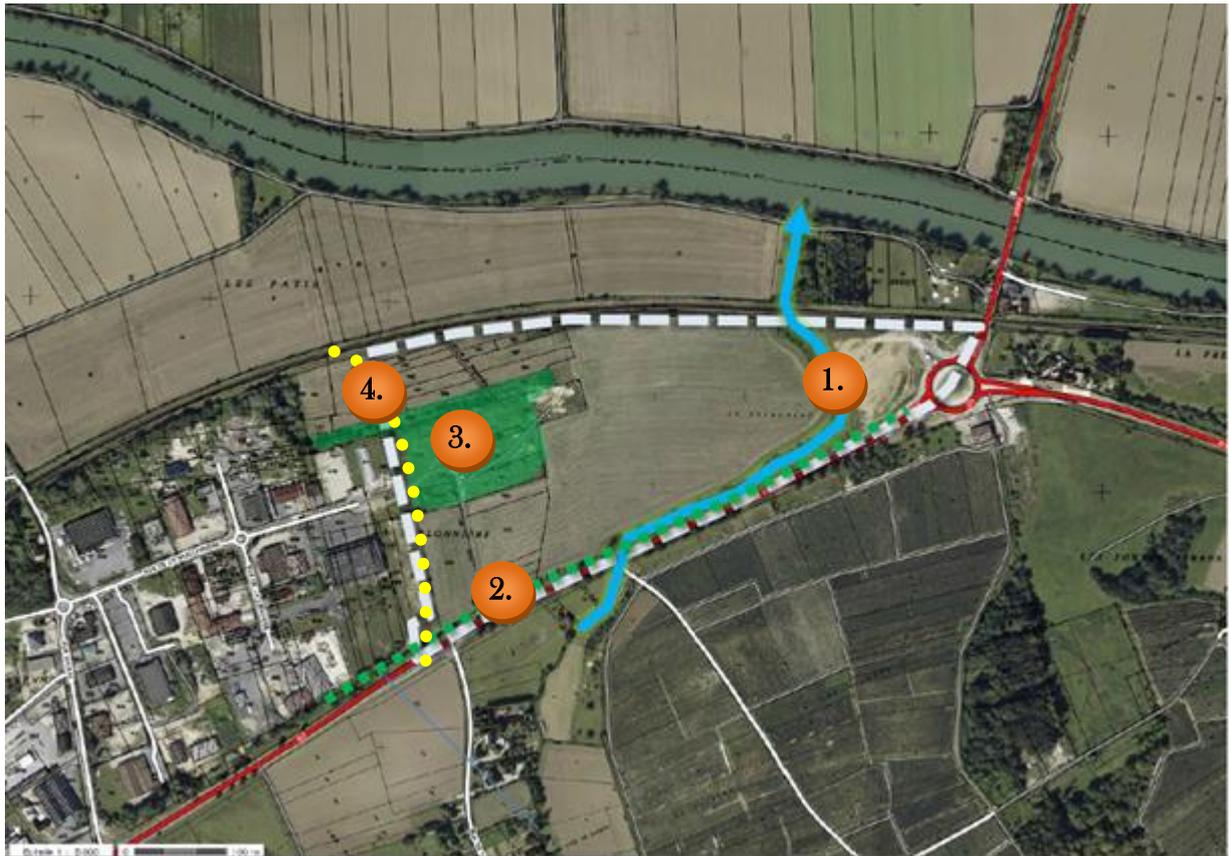
Vue depuis le chemin des grès à Vassieux



Le site et sa perception en périphérie

Il est possible de percevoir les quelques éléments naturels qui le composent :

1. Le ru de Vassy et sa ripisylve (léger effet versant),
2. Les arbres d'alignement le long de la RD3
3. Une végétation spontanée dans le secteur en friche au cœur de la zone
4. La ligne de crête



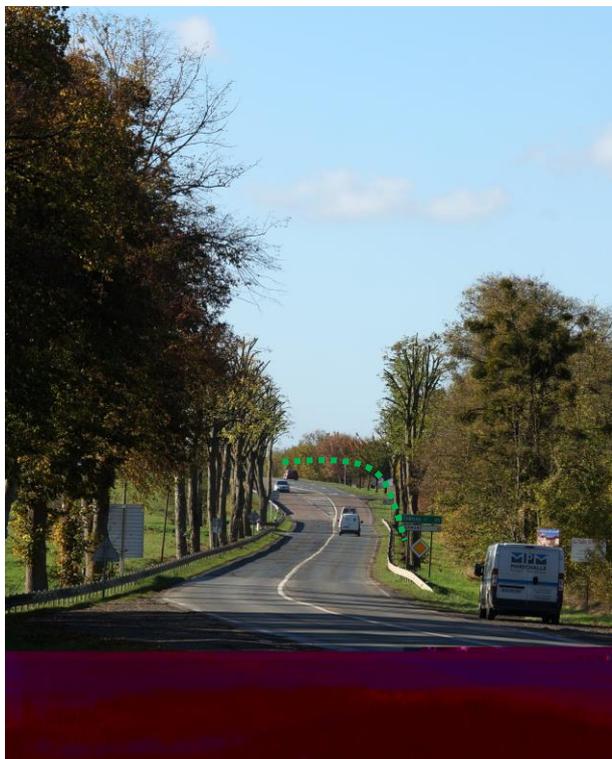
A partir de la RD 980 et du giratoire du pont de Try

La ripisylve du ruisseau opère une coupure verte sur le site limitant la vue sur le versant situé en arrière ; en revanche, la pointe située entre le carrefour et cette ripisylve est fortement visible, car totalement dégagée, avec une arrivée légèrement surplombante.





Aux abords immédiats de la RN3



L'entrée progressive dans la ville est accompagnée par les alignements d'arbres en bordure de la RD3.

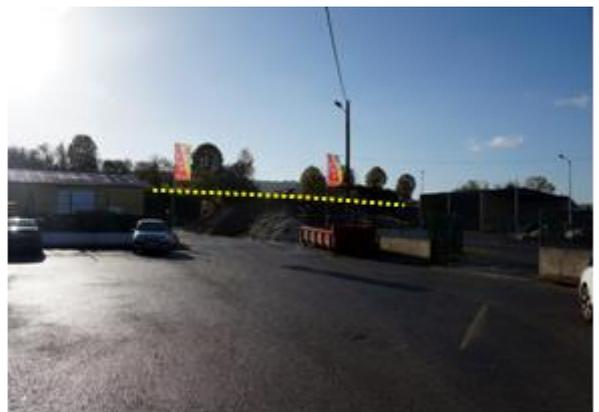
Ce sont eux qui créent une transition douce entre le paysage naturel et le paysage urbain.



Les interfaces avec la zone existante des Varennes



Avec l'effet de crêtes, la zone actuelle des Varennes se situe en contre bas.



On observe la présence d'un talus végétalisé qui domine le long et la RD3 et provoque un effet masquant.



Par contre, le secteur du nouveau parc d'activités sera à l'inverse, très exposé comme l'est déjà un petit tronçon du parc actuel et représentera en conséquence l'image du parc, de l'entrée de ville et de la ville elle-même.

Perception interne - Zone haute

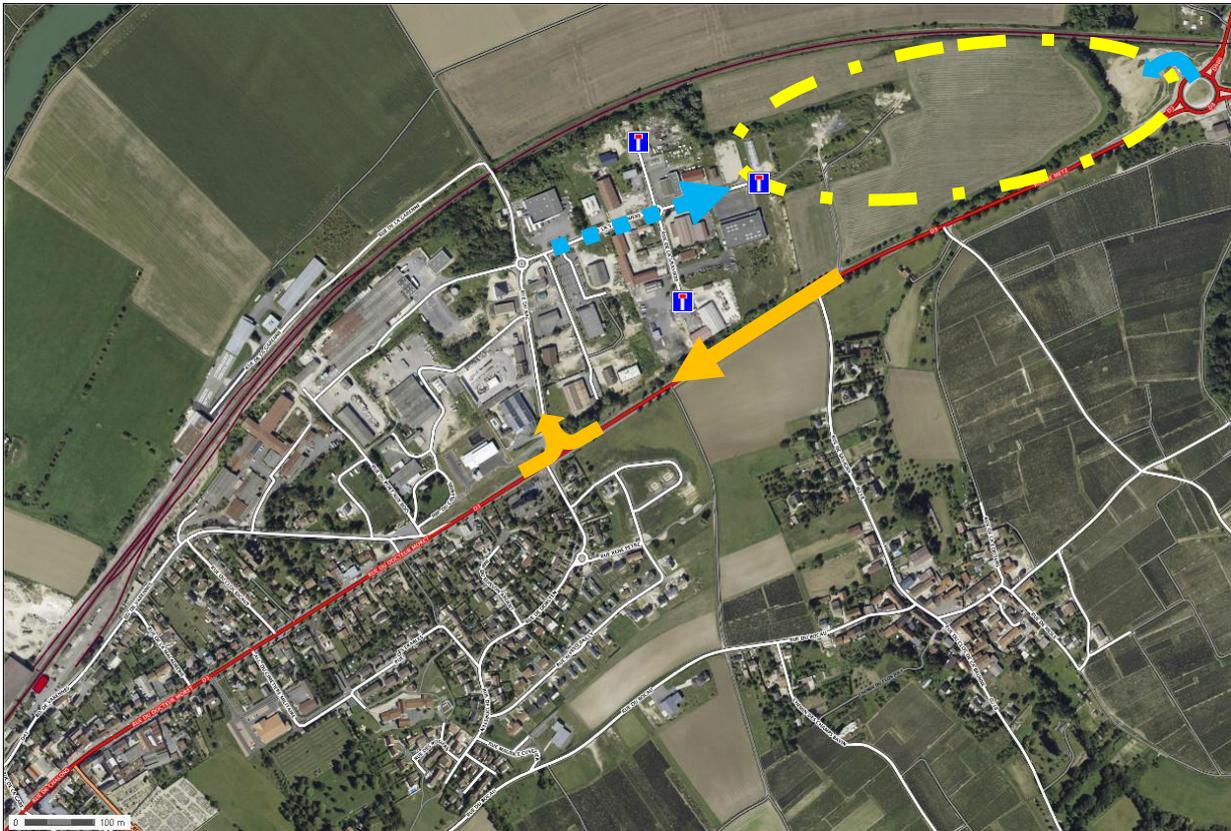
Hormis le secteur en friche au cœur de la zone qui à terme disparaîtra, on perçoit l'impact de tout ce qui pourra y être implanté.

Par contre, le nouvel espace d'activités paraît comme enfermé dans un écrin de verdure, formé par l'alignement d'arbres situé le long de la RD3, et ceux le long de la voie de chemin de fer. De même le ru de Vassy et sa ripisylve forme un véritable écran qui dissimule le giratoire implanté juste derrière.



L'accès et la desserte par les réseaux

Réseau routier :



Le site sera directement accessible à partir de la zone actuelle des Varennes (prolongement de la voie existante).

En complément, et afin d'assurer un désenclavement efficace, d'améliorer l'accessibilité et les conditions de sécurité, un nouvel accès a été prévu par le Conseil Général, au niveau du carrefour entre la RD3 et RD 980.

Liaisons ferroviaires :

La voie ferrée jouxte immédiatement le site, et la gare de Dormans est directement accessible par le boulevard des Varennes. Ce positionnement est donc à exploiter.

Liaisons fluviales :

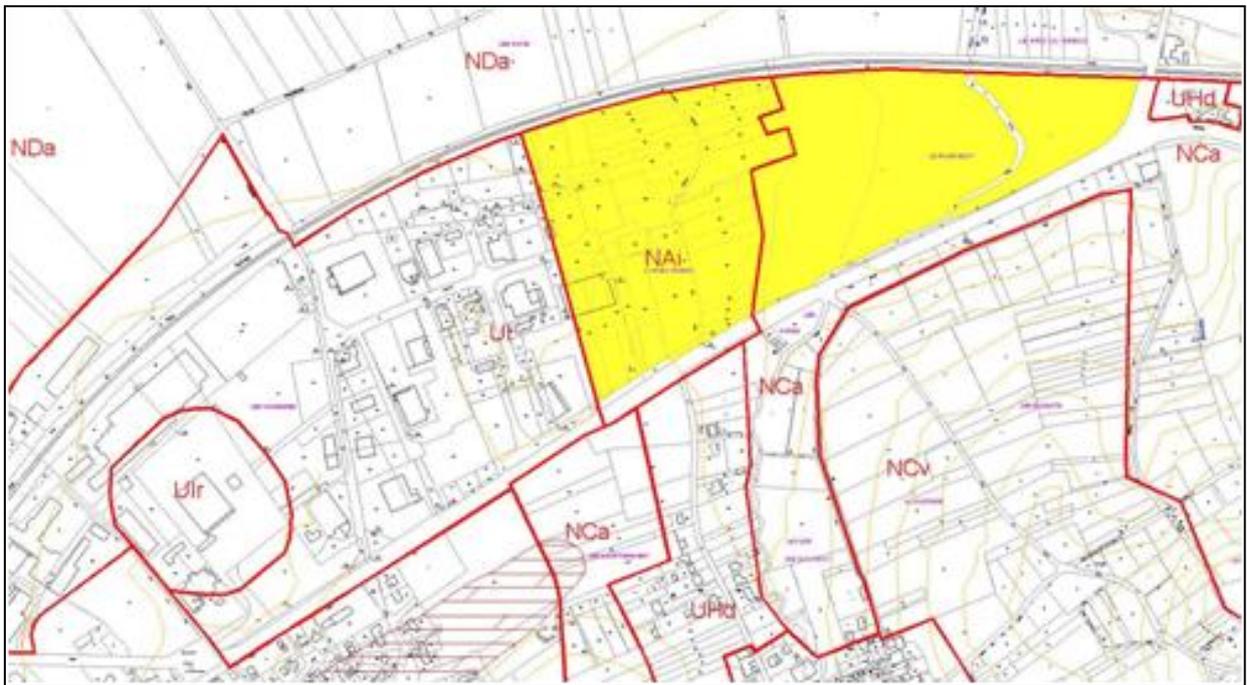
La Marne est également une alternative aux transports routiers et est également immédiatement accessible via le boulevard des Varennes, qui permet d'accéder au port.

2. LE CADRE JURIDIQUE

Le projet d'extension de la zone d'activité tel qu'il a été fixé aujourd'hui, est incompatible avec le document d'urbanisme applicable à la commune Dormans.

En effet, les terrains qui ont été retenus pour accueillir ce projet sont classés en NAi et NCa.

Le classement en NCa ne permet pas d'accueillir un tel projet.



Afin de permettre sa réalisation, la Communauté de Communes de Coteaux de la Marne a décidé de mener une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de la commune.

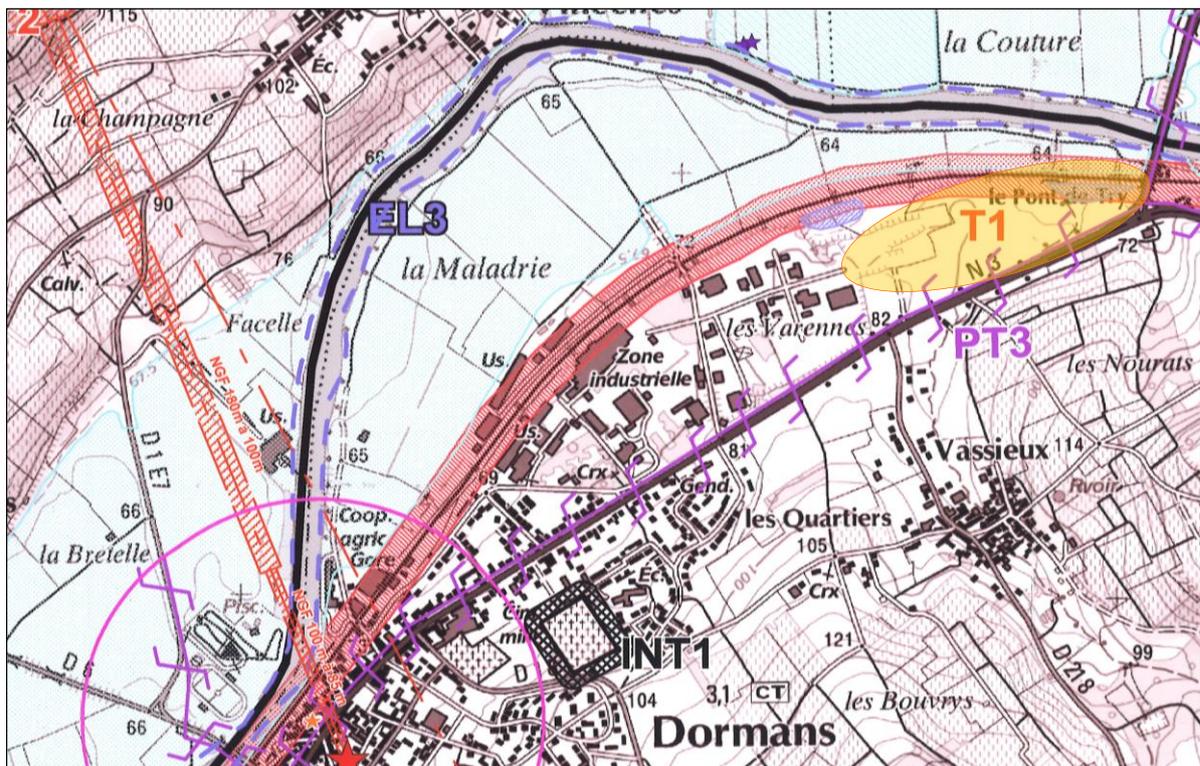
La déclaration de projet de l'article L. 126-1 du code de l'environnement peut déboucher sur une mise en compatibilité du PLU qui est régie quant à elle par le code de l'urbanisme

3. LES DISPOSITIONS SUPRACOMMUNALES

Il existe un certain nombre de dispositions supra communales qui s'imposent au projet et dont il faudra tenir compte pour permettre sa réalisation.

Les servitudes d'utilité publique et contraintes d'urbanisme

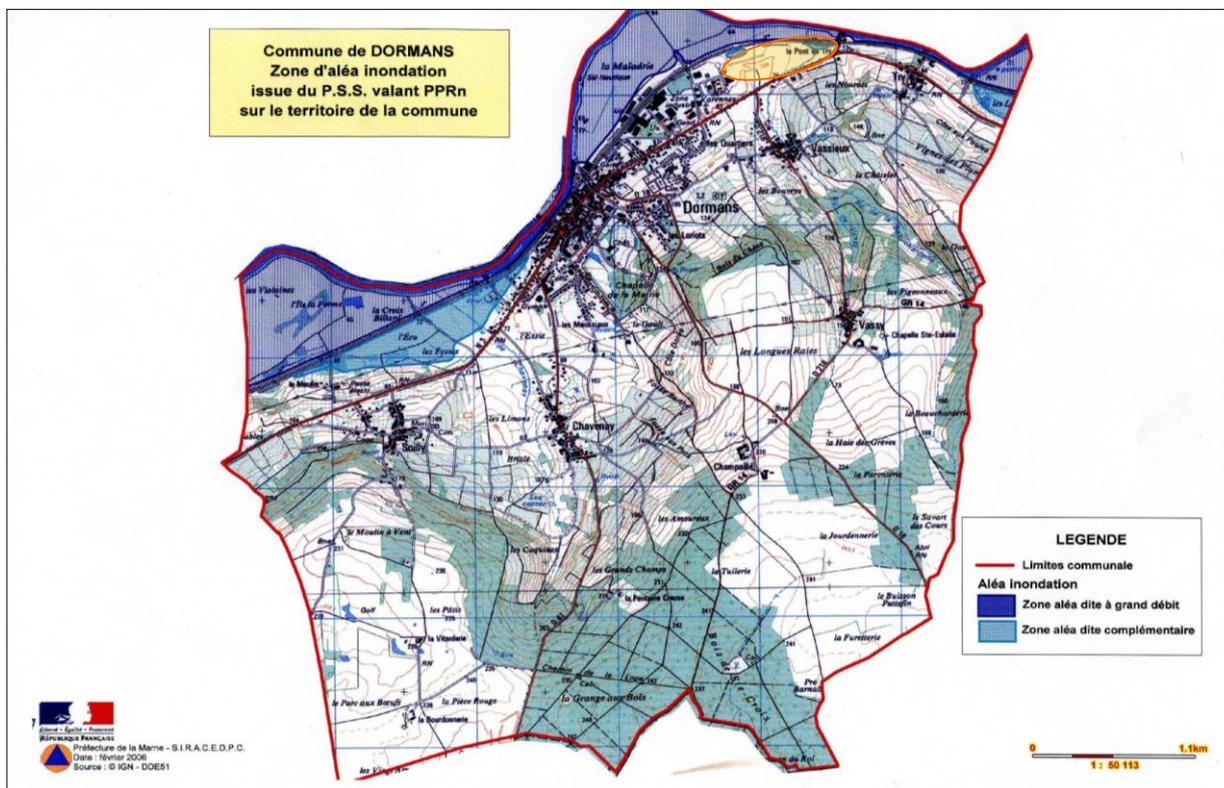
L'extrait du plan non exhaustif des servitudes applicables sur le territoire communal de Dormans réalisé dans le cadre du porté à connaissance transmis à l'occasion de la révision du POS et de son passage en PLU laisse apparaître un certain nombre de servitudes qui devront être prises en compte pour la réalisation du projet.



- | | |
|---|--|
|  | EL2 Sécurité publique : Servitudes relatives aux zones submersibles
A = fort écoulement
B = faible écoulement |
|  | PT 3 Télécommunications - Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications |
|  | T 1 Voies ferrées - Servitudes relatives aux chemins de fer |

Le risque inondation

La zone aléa dite à grand débit et la zone aléa dite complémentaire sont réglementées dans le cadre des constructions par un Plan des Surfaces Submersibles approuvé par arrêté préfectoral du 10 décembre 1976.



Le projet d'extension de la zone se trouve soumis aux prescriptions de cet arrêté car deux zones d'aléa dites complémentaire sont recensées.

Les propriétaires des terrains grevés par la servitude sont alors obligés de déclarer au service responsable l'intention d'effectuer tous travaux, dépôts, constructions, clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de nature à réduire le champ d'expansion des crues.

Les servitudes relatives au réseau de télécommunication

La présence du câble entraîne en terrain privé une servitude de non aedificandi de 3 mètres à raison de 1.50 mètres de part et d'autre de l'axe.

Les servitudes relatives aux chemins de fers

Cette servitude est attachée à la ligne SNCF de Noisy le Sec à Strasbourg ayant pour effet d'interdire ou de réglementer certains modes d'occupation du sol à proximité de la ligne.

La protection contre les nuisances sonores

La loi " bruit " du 31 décembre 1992 contient notamment des dispositions relatives à la prise en compte du bruit en matière d'urbanisme.

Elle a conduit à un recensement et à un classement des infrastructures de transports existantes supportant un trafic important. Sur la base de ce classement, les constructions situées dans les zones affectées par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique.

A Dormans, la voie ferrée et la RD3 sont concernées.

- L'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglemente le bruit aux abords du tracé des voies ferrées : ligne de Noisy le Sec à Strasbourg. Cette dernière est classée en catégorie 1. Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie (à partir du rail extérieur de la voie)
- L'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglemente le bruit aux abords du tracé des routes nationales : la RD3. Pour la portion qui nous concerne, cette dernière est classée en catégorie 3. Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la route (à partir du bord extérieur de la chaussée).

Les contraintes locales

Le Conseil Général de la Marne a défini, en fonction du classement des routes départementales des recommandations de marges de recul hors agglomérations pour l'implantation des constructions riveraines de ces infrastructures.

Pour toutes les constructions situées le long de la RD3 (voie du réseau départemental structurant), il est recommandé l'application d'une marge de 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les habitations et de 25 mètres par rapport à cet axe pour les autres constructions.

La zone humide et le SDAGE



Le SDAGE du bassin Seine-Normandie a identifié cette zone d'extension comme faisant partie des zones à dominante humides. L'objectif du SDAGE (orientation 19) est de mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

Dans le « Guide de prise en compte du SDAGE Seine-Normandie dans les documents d'urbanisme », il préconise :

« Quel que soit le zonage retenu, il est important de protéger les milieux aquatiques, notamment les berges, le lit majeur du cours d'eau, les forêts alluviales et les zones humides. »
Concernant les différents articles du règlement (R123-9 du code de l'urbanisme), il propose la rédaction suivante:

« Articles 1 et 2 : interdire, ou autoriser de manière limitée les constructions et les usages (carrières, activités à risque...) susceptibles de dégrader les milieux aquatiques dans les zones concernées. Les constructions en zone N « peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages » (art. R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

Il convient donc de limiter les constructions ainsi que certains usages dans les zones N concernées.

En effet ces constructions et ces usages ne doivent pas entraîner une dégradation du milieu, sous peine que le PLU ne soit pas compatible avec le SDAGE.

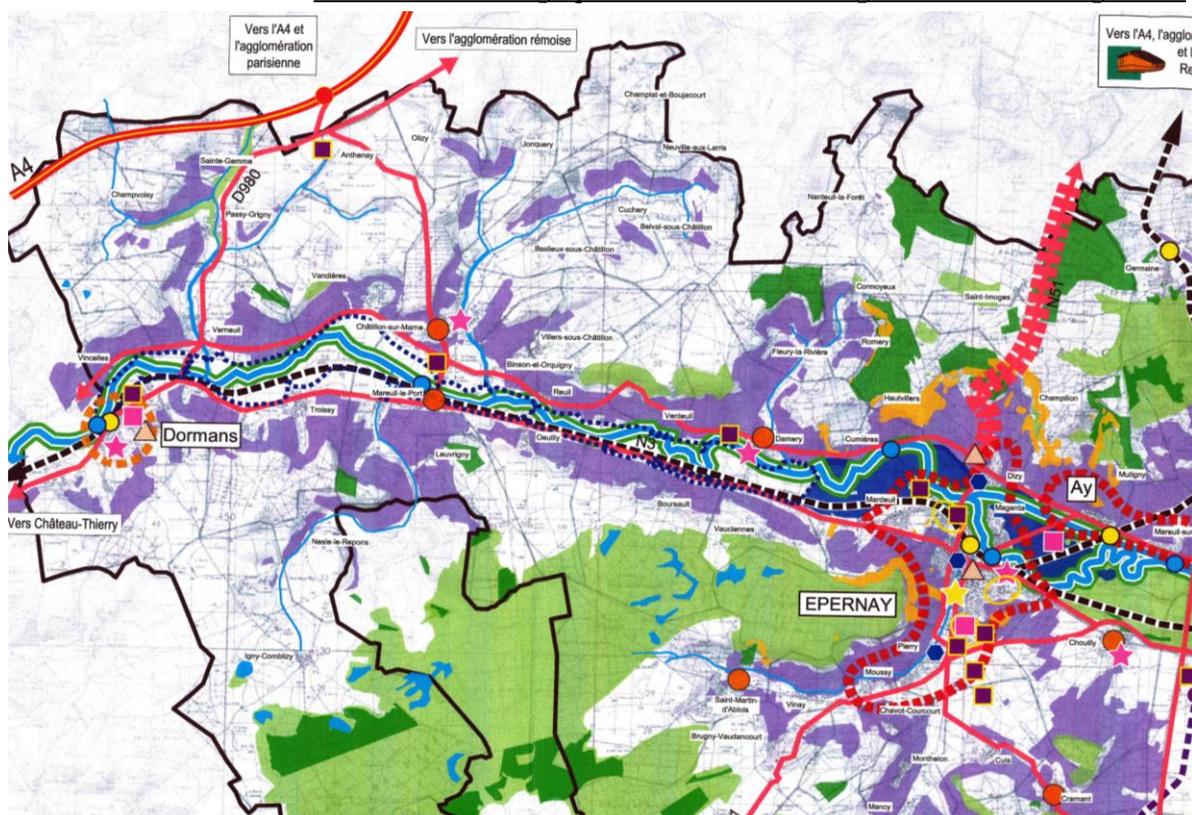
Article 13 : l'artificialisation des espaces libres autour des cours d'eau doit être limitée au maximum. Les espaces végétalisés sont à privilégier. Par exemple, l'imperméabilisation des surfaces doit être évitée. Il vaut mieux laisser un espace végétalisé (pelouse ou autre) sur les berges. L'emploi d'espèces locales et ayant des capacités épuratrices est à privilégier. »

Deux études, l'une dans le cadre de la Loi sur l'eau et l'autre concernant de la zone humide ont permis de lever toute inconstructibilité.

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Approuvé le 12 juillet 2005, le SCoT d'Épernay et sa Région est un document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé.

Extrait de la cartographie des Orientations générales d'aménagement



Habitat et services

 Les pôles urbains

Équipement du territoire

 Créer de nouveaux équipements de rang de Pays

Développement économique

 Développer en priorité des sites économiques de rang intercommunal

Dans le document d'orientations générales du SCoTER il est inscrit dans le volet développement économique :

« Chaque communauté de communes est dotée d'un ou plusieurs sites privilégiés d'implantations économiques (PME-PMI) de rang intercommunal, en cohérence avec l'offre existante et les carences recensées à l'échelle de chaque territoire.

Ces sites font l'objet, pour la plupart, d'aménagements et d'implantations économiques existants.

Ils sont le support des efforts à entreprendre pour développer l'emploi sur le territoire, dans une logique de qualité : superficies cohérentes avec la demande, qualité des bâtiments, des paysagements, des accès, ...

La logistique intercommunale permet également de mieux gérer les délocalisations des PME-PMI sur des sites adaptés sans nuisances pour les riverains ...

Communautés de communes des Coteaux de la Marne : développement de la zone industrielle de Dormans

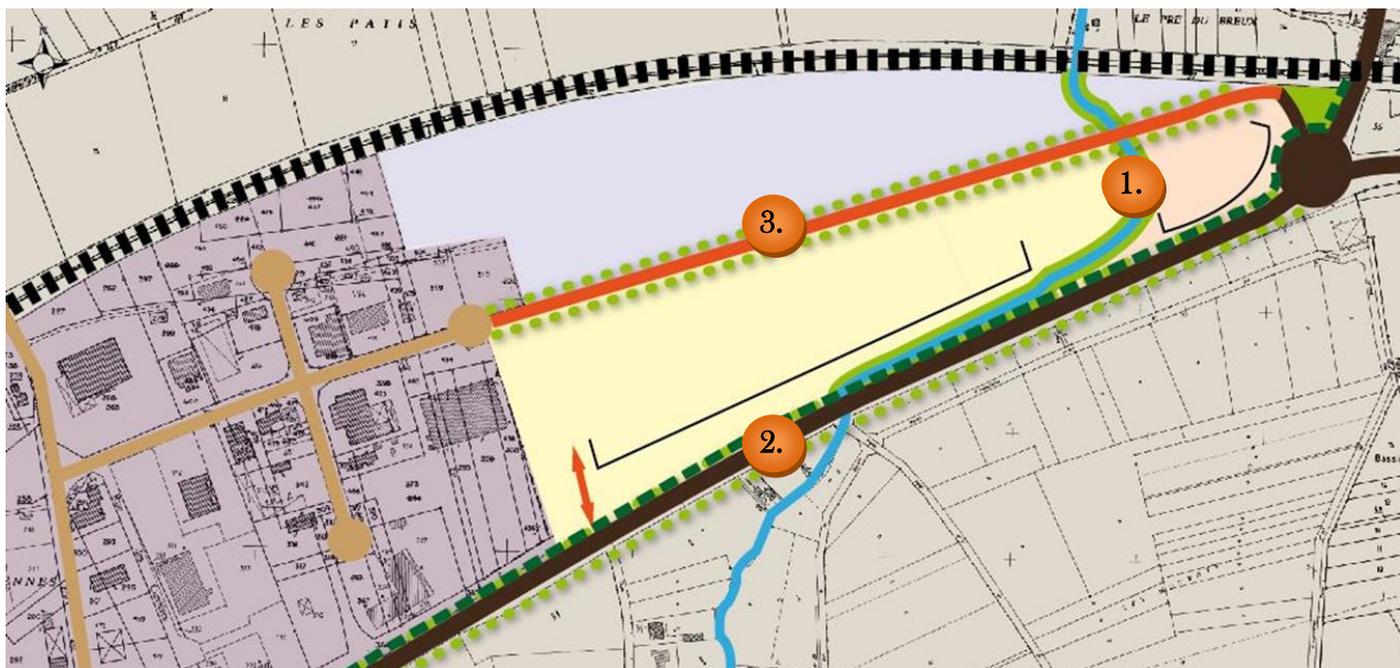
... »

Ce document de planification permet de réaliser cette extension de la zone d'activité.

4. LE PROJET ET SON INCIDENCE SUR LE SITE, LE PAYSAGE ET SON ENVIRONNEMENT

Le futur parc d'activités permettra de créer une offre compétitive, qui se fera notamment en améliorant et en préservant la qualité environnementale et en garantissant une véritable d'accessibilité :

- un accès autoroutier proche,
- des dessertes alternatives ultérieures possibles (fer, voie d'eau),
- une intégration aux projets de liaisons douces environnants,
- des principes de qualité environnementale valorisants : liaisons douces internes, traitement paysager et maintien de la biodiversité, infiltration des eaux pluviales, point de collecte des déchets, optimisation énergétique des bâtiments. L'aménagement du futur parc d'activités doit ainsi conduire à une perception qualitative de l'entrée de ville de Dormans.



La préservation du corridor écologique du ru dit de Vassieux 1.

Le projet vise à exploiter ces potentiels dans le cadre d'espaces verts qualitatifs, réserves de biodiversité. La relation avec le ru doit être totalement repensée afin de faire bénéficier à la zone de l'intérêt paysager que représente une voie d'eau.

Situé principalement dans l'espace « Vitrine », il s'agit d'un véritable atout qui doit être mise en valeur pour donner à Dormans une image positive

La création d'une voie cyclable 2.

Une voie cyclable sera aménagée en bordure de la RN3, aux franges du futur parc d'activités ; elle sera donc prise en compte dans le cadre des aménagements et son traitement paysager contribuera ainsi à la valorisation de l'image de la zone d'entrée.

Il s'agit d'un véritable atout permettant de préserver la transition douce formée par l'alignement des arbres le long de la RD3, entre le paysage naturel et l'urbain.

Liaisons de la zone

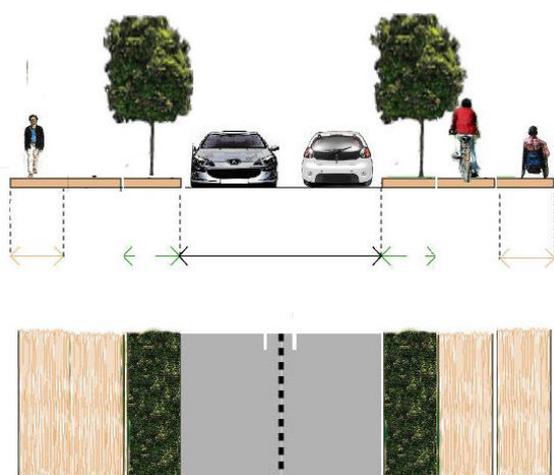
3.

Le nouveau parc d'activités sera directement accessible à partir de la zone actuelle des Varennes (prolongement de la voie existante) et par le giratoire créé à l'intersection de la RN3 et RD 980.



La voie principale, épine dorsale traversant l'ensemble du site, devra être marquée par une emprise plus importante et un traitement végétal plus présent que ce soit pour la nouvelle zone ou pour l'actuelle zone des Varennes afin de créer une certaine homogénéité (signalétique notamment, quelques plantations d'essences similaires, etc ...).

Des alignements d'arbres de haute tige suffisamment écartés des deux côtés, pour assurer l'effet de vitrine à partir de la voie pourrait être envisagé.



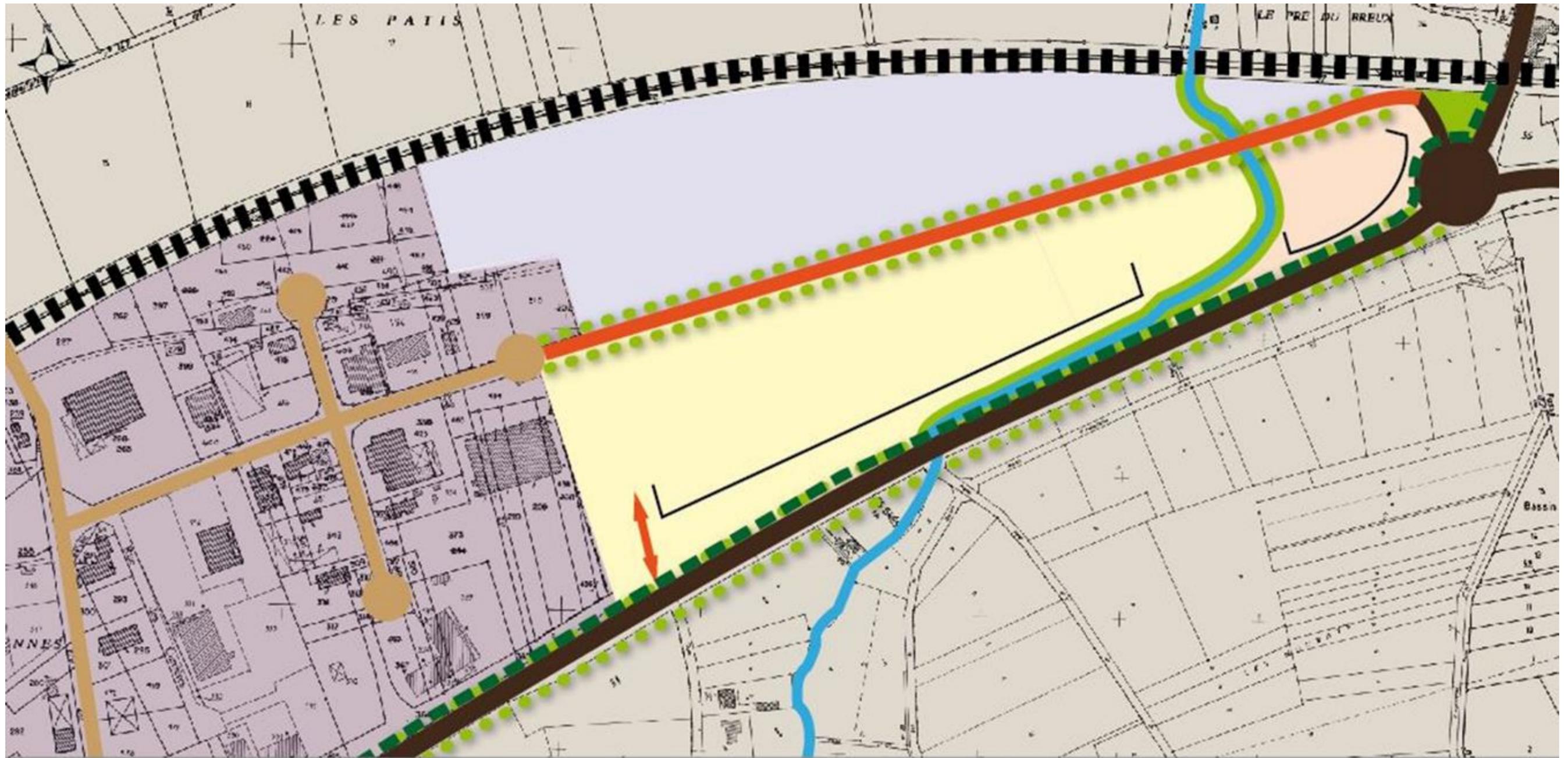
Le traitement végétal de cette voie principale, pourrait être encore accentué au niveau des entrées, en couplant haies basses et arbres de haute tige, sur une vingtaine de mètres, afin de créer un effet de porte.

Aussi, des aménagements d'accompagnement pourront être réalisés au niveau de l'accès de la zone existante.

Les voies secondaires auront une emprise plus réduite avec voie piétonne ou trottoir d'un seul côté, par exemple, et un traitement végétal couplant arbres de haute tige et haies basses, limitant l'effet de hauteur et la présence de la voie.

Limiter l'impact paysager des constructions et assurer leur intégration à l'environnement naturel et urbain

Afin de répondre aux besoins des entreprises et favoriser ainsi l'attractivité régionale, le programme établi pour l'accueil de nouvelles activités sur Dormans mettra en rapport l'offre et la demande tels que cernés dans le cadre de l'étude d'opportunité ; trois secteurs seront alors créés.



Espace artisanal et industriel

Près de la voie SNCF : vues externes et internes faibles, sans règles de hauteur particulière ; peut accueillir grands et petits lots. Stockage, logistique, grandes unités de production.

Le long de la voirie principale ; vues externes faibles, effet vitrine par voie interne principale importante ; sans règles de hauteur particulière, en raison de sa situation topographique (arrière et contrebas).

Espace économique mixte

Le long de la voirie principale interne, il s'agit d'une zone haute, dont les vues externes restent faibles en raison de leur situation derrière traitement paysager des voies, et autres constructions. Par contre, les vues internes restent importantes à partir de la voie principale. Hauteur à limitée à 12 mètres, pour éviter le cumul des hauteurs avec terrains naturels et les constructions. Zone à densifier tout en préservant l'aspect extérieur des lots.

Le long de le RD3, Zone haute très sensible : création d'une bande de mètres de recul, pouvant accueillir l'aménagement de la piste cyclable.

Cette zone révèle l'image de la zone d'activités par un effet de vitrine important, mais également celle de l'entrée de ville, et de la ville elle-même. Hauteur limitée à 10 m et densité à limiter pour assurer un traitement paysager des surfaces libres des lots venant valoriser les bâtiments.

Il faudra privilégier l'accès et les façades fonctionnels, avec stationnement, stockage, côté voie de desserte, et la façade commerciale, côté route départementale.

Espace commercial ou mixte « vitrine »

Il s'agit d'une zone « vitrine qui nécessite l'élaboration de prescriptions architecturales et paysagères.

Zone d'entrée avant : forte sensibilité externe et intérieure par sa situation en bordure de RD 3, et à proximité du giratoire.

Le long de la RD3, en partie masquée par la ripisylve du ruisseau et les plantations le long de la RD. Comme pour l'espace économique mixte, il faudra tenir compte de la création d'une bande de recul pour l'aménagement de la piste cyclable et privilégier les accès et les façades fonctionnels, côté voie de desserte, et la façade commerciale, côté route départementale.

L'impact sur l'activité agricole

Le projet de création de cette extension de zone d'activités économiques se fait à travers une consommation raisonnable et raisonnée de terres agricoles.

Rappelons que le POS de la commune de Dormans, document de planification, a été approuvé le 19 mars 1983 et révisé le 22 avril 1999.

Le plan de zonage fait apparaître une zone NA et une zone NAI. La zone NA est un secteur à caractère naturel mais destiné à être ouvert à l'urbanisation à plus ou moins long terme.

Ces deux zones dont la zone NAI intégrée dans le projet, n'ont fait l'objet d'aucune consommation et elles restent depuis dédiées partiellement à l'activité agricole.

De plus, l'acquisition de l'ensemble de ces terrains par la communauté de communes s'est réalisée à l'amiable. En effet, préalablement au lancement de l'opération d'acquisition foncière, la communauté de communes a eu l'opportunité de se constituer en partenariat avec la Safer Champagne Ardenne, une réserve foncière de la même surface sur la commune limitrophe de Verneuil, en vue de compenser les propriétaires des terrains.

Ainsi, l'ensemble des surfaces d'une contenance de 14,18 hectares, était détenu par 16 propriétaires mais exploité seulement par deux exploitants, précision ici faite qu'une partie de ces terrains n'avaient déjà plus la vocation agricole pour une surface de 4,40 hectares (nouveau giratoire de Try du Conseil Général, ancien silo à ensilage, dépôt de travaux publics, zone non exploitable, talus et autres).

Deux propositions ont été présentées aux propriétaires, l'échange avec une parcelle de même contenance sur la commune de Verneuil ou la vente au prix déterminé par la Safer, de leur parcelle.

Un seul des deux exploitants a choisi l'échange de parcelles, les autres préférant la vente.

Enfin, en l'attente de la réalisation de cette opération, les terres agricoles en question sont laissées pour leur totalité en occupation précaire à l'ancien exploitant. De plus, le projet de viabilisation prévoit plusieurs tranches successives en fonction de la vente ou de la commercialisation des terrains viabilisés, permettant ainsi de conserver la vocation agricole des terrains le plus longtemps possible.

Notons qu'une zone de 3 hectares est soumise à des fouilles archéologiques dont le coût ne permet pas à la communauté de communes d'envisager leur réalisation à court ou moyen terme, laissant ainsi cette surface, à sa vocation agricole encore quelques années.

Pour terminer, les propriétaires et exploitants ont été associés dès le début au projet, comprenant ainsi tout l'intérêt pour notre territoire, ses services, et la population locale, de pouvoir proposer aux porteurs de projets, des terrains disponibles pour leur installation ou leur agrandissement. Les transactions ont donc été réalisées en douceur, sans heurts ni objection des agriculteurs locaux, pas plus que du monde agricole environnant.

5. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du document d'urbanisme opposable

La commune de Dormans est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 19 mars 1983, révisé le 22 avril 1999, et le 12 avril 2007, modifié le 29 septembre 1989, le 21 mai 2001 et le 9 septembre 2005, et faisant actuellement l'objet d'une révision et d'un passage en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le site concerné par le projet est classé pour partie en zone Nai et NCa.

La partie du site classée en Nai permet en l'état de réaliser l'opération projetée par contre, l'autre partie classée en NCa, zonage à vocation agricole ne permet pas la réalisation d'un tel projet en l'état.

Il s'agit donc de modifier le zonage du Plan d'Occupation des Sols afin d'assurer la compatibilité du projet avec le document d'urbanisme.

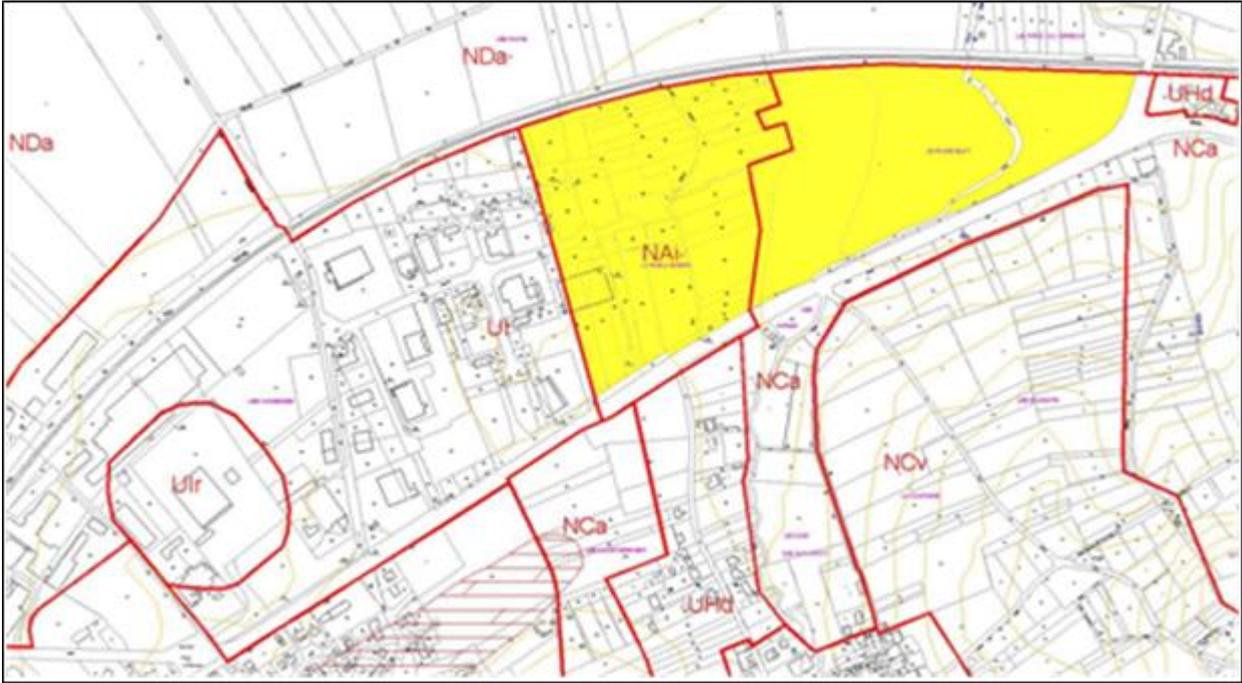
Les nouvelles dispositions proposées en vue de la mise en compatibilité

Le plan de zonage

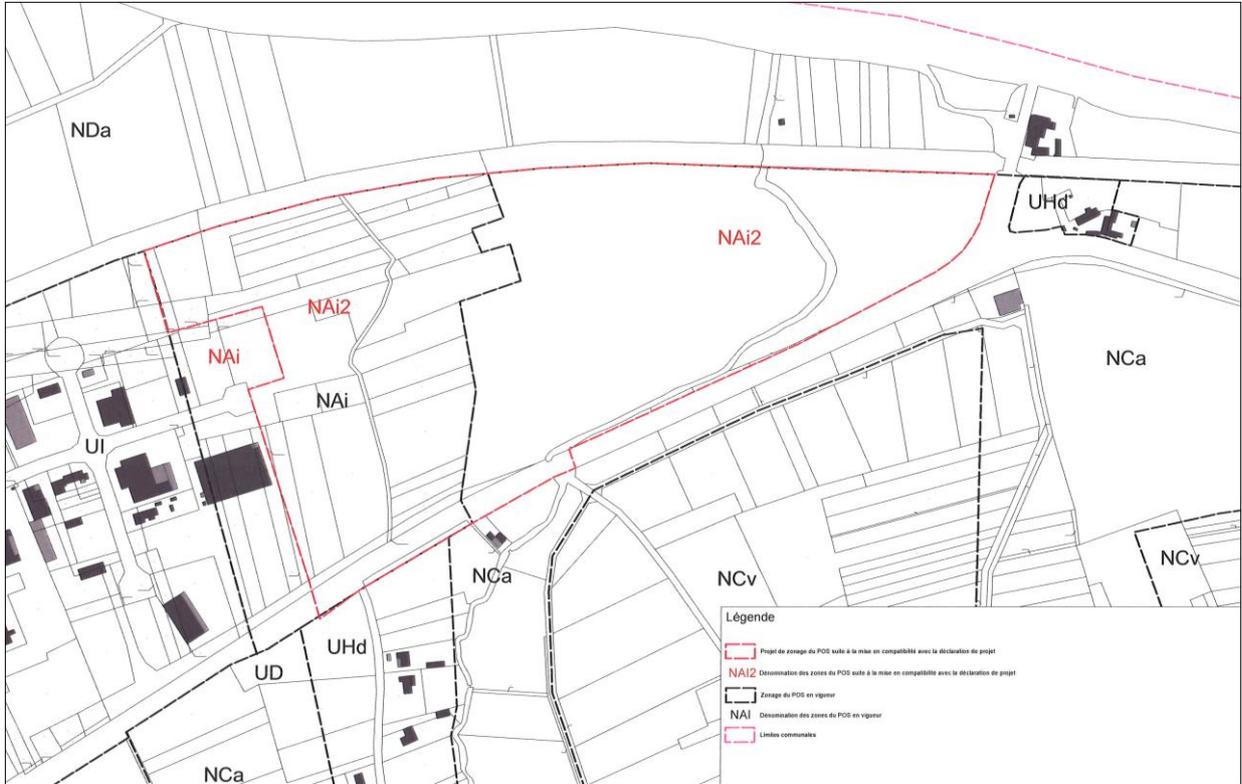
D'une superficie d'environ 14 hectares, le site actuellement classé en zone Nai et NCa est reclassé en zone Nai2

Le parti pris de créer un nouveau secteur a été le fruit d'une volonté de prendre en compte dès à présent et sans attendre l'approbation du PLU les dispositions du code l'urbanisme dans leur nouvelle rédaction sans toutefois remettre en cause le règlement de la zone NAi issue de la rédaction approuvé en 1983.

EXTRAIT DU ZONAGE DU POS APPROUVE



EXTRAIT DU ZONAGE DU POS FUTUR



Le règlement

La rédaction de l'actuel règlement, opposable aux pétitionnaires, est issue de l'approbation du document, à savoir d'une rédaction de 1983.

Rappelons qu'il décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables.

Au sens de l'article L123-1 du code de l'urbanisme, ils sont l'expression d'un projet urbain permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme :

«les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

- ils doivent définir les règles d'affectation des sols et les règles d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durable.

On peut donc dire que dans les plans locaux d'urbanisme la logique de projet remplace la logique de réglementation des plans d'occupation des sols. Ses prises en compte se sont traduites pour chaque article de la zone NA, par une définition claire et précise de la réglementation applicable au secteur Nai2.