

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de
présentation



**Commune de
Compertrix**

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal de la commune
de **COMPERTRIX**
en date du :

20 décembre 2019
approuvant le PLU.

Le Maire,
Pascal LEFORT :

document

1.a

SOMMAIRE

<u>VOLET 1 : Etat des lieux</u>	7
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	7
1. Démographie et logement	7
1.1. Constats et enjeux	7
1.2. Besoins en matière d'équilibre social de l'habitat	7
2. Economie et population active	8
2.1. Constats et enjeux	8
2.2. Besoins en matière de développement économique, de commerce, de surface et de développement agricole	8
3. Transports et équipements publics	9
3.1. Constats et enjeux	9
3.2. Besoins en matière d'équipements et de services	9
SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	10
1. Milieu physique, nuisances et risques	10
1.1. Constats et enjeux	10
1.2. Besoins en matière aménagement de l'espace	10
2. Patrimoine naturel	10
2.1. Constats et enjeux	11
2.2. Besoins en matière d'environnement, notamment en matière de biodiversité	11
<u>VOLET 2 : Bilan et perspectives en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire</u>	13
ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	15
1. Bilan du foncier consommé	15
2. Prévisions du PLU de 2007	15
ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS	17
1. Un faible potentiel en matière d'habitat	17
2. Un potentiel inexistant pour le secteur économique	17
<u>VOLET 3 : Justifications liées au nouveau projet</u>	19
JUSTIFICATIONS DU PADD	21
1. Les choix retenus pour établir le PADD	21
1.1. Orientations en matière d'accueil de la population et d'habitat	21
1.2. Orientations en matière de vie économique	21
1.3. Orientations en matière d'espace urbain et de cadre de vie	21
1.4. Orientations en matière de transports et de déplacements	22
1.5. Orientations en matière de paysage, de protection des espaces naturels et de préservation des continuités écologiques	22
2. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	23
JUSTIFICATION DES OAP	27
1. OAP 1 : Côte Saint-Pierre	27
2. OAP 2 : Chemin du Télégraphe	27
3. OAP 3 : Extension de la zone d'activités	27
JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES	28
1. Les zones urbaines	28
1.1. La zone U1	28
1.2. Les zones U2	28
1.3. Les zones U3	28
1.4. Les zones U4	28
2. Les zones à urbaniser	28
2.1. Les zones 1AU2	29
2.2. La zone 1AU4	29
3. La zone agricole	29
4. La zone naturelle et forestière	29
5. L'évolution des superficies par rapport au PLU de 2008	30

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT	32
1. Dispositions s'appliquant aux zones U	32
1.1. Les dispositions applicables à la zone U1	32
1.2. Les dispositions applicables à la zone U2	34
1.3. Les dispositions applicables à la zone U3	35
1.4. Les dispositions applicables à la zone U4	36
2. Dispositions s'appliquant aux zones 1AU	38
2.1. Les dispositions applicables à la zone 1AU2	38
2.2. Les dispositions applicables à la zone 1AU4	39
3. Dispositions s'appliquant à la zone A	41
4. Dispositions s'appliquant à la zone N	41
JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS PARTICULIERES	43
1. Les Emplacements Réservés	43
1.1. Cadrage juridique	43
1.2. Les emplacements réservés dans le PLU	43
2. Les Espaces Boisés Classés (EBC)	44
2.1. Cadrage juridique	44
2.2. Les EBC dans le PLU	44
3. Les éléments de paysage à protéger (EPP)	45
3.1. Cadrage juridique	45
3.2. Les EPP dans le PLU	45
VOLET 4 : Prise en compte de l'environnement	45
PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE SA MISE EN VALEUR, ET EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS	49
1. Protection des milieux naturels	49
1.1. Intérêt des habitats représentés	49
1.2. Impacts du PLU sur les milieux naturels	50
1.3. Impacts du PLU sur la trame verte et bleue	50
1.4. Impacts sur les zones humides	50
1.5. Mesures de préservation	50
1.6. Mesures compensatoires	52
1.7. Effets cumulés	52
2. Gestion de l'eau et protection de la ressource	52
2.1. Impacts du PLU sur la ressource en eau	52
2.2. Mesures de préservation	52
2.3. Mesures compensatoires	53
2.4. Effets cumulés	53
3. Protection et mise en valeur des paysages et du patrimoine urbain	53
3.1. Secteurs naturels nécessitant une protection	53
3.2. Le tissu urbain ancien	53
3.3. Secteurs de développement urbain nécessitant une prise en compte particulière	54
3.4. Effets cumulés	56
4. Maîtrise des déplacements	56
4.1. Impacts du PLU sur les déplacements	56
4.2. Prévention de la pollution atmosphérique	56
4.3. Mesures compensatoires	57
4.4. Effets cumulés	57
5. Protection contre les risques et nuisances	57
5.1. Prévention du risque naturel lié aux inondations	57
5.2. Prévention du risque naturel lié à la présence de cavités souterraines	57
5.3. Prévention des nuisances sonores	58
5.4. Effets cumulés	58
VOLET 5 : Indicateurs de suivi	59
DEFINITION DES INDICATEURS DE SUIVI PERMETTANT L'ANALYSE DES RESULTATS	61
1. Thème : Urbanisation / Foncier	61
2. Thème : Mobilités	61
3. Thème : Qualité urbaine, architecturale et paysagère	61
4. Thème : Habitat / Mixité sociale	61

5.	Thème : Diversités des fonctions urbaines.....	62
6.	Thème : Sécurité et salubrité publiques / Risques / Pollutions / Nuisances	62
7.	Thème : Milieux naturels / Biodiversité / Espaces verts / Continuités écologiques.....	62
8.	Thème : Ressources naturelles	62
9.	Thème : Changement climatique / Energie	63

VOLET 1 :

Etat des lieux

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

Conformément à l'article R.151-1 du code de l'urbanisme, le présent chapitre s'attache à **exposer les principales conclusions du diagnostic du territoire** annexé au présent rapport de présentation.

1. Démographie et logement

1.1. Constats et enjeux

Le diagnostic communal a permis de tirer les constats suivants en matière de démographie et de logement.

Constat

DEMOGRAPHIE

- Une population en forte croissante depuis les années 2000
- Un solde naturel positif lié à l'apport d'une population nouvelle
- Un solde migratoire qui fluctue en fonction des opérations de lotissements
- Une population d'âges variés mais majoritairement jeune
- Un phénomène de desserrement des ménages qui tend à se stabiliser
- Des ménages constitués essentiellement de couples et de couples avec enfant(s)

LOGEMENT

- Une progression constante du nombre de logements
- Un taux de vacance faible et essentiellement technique
- Un parc de logements constitué exclusivement de maisons individuelles
- Une majorité de propriétaires (86%) au regard des locataires (12%)
- Des logements de grande taille (71 % comportent 5 pièces et plus)
- Une dynamique d'installation dans la commune ancienne mais toujours en cours
- Une artificialisation des sols liée essentiellement aux opérations de lotissements

La croissance du parc de logement et de la population s'est affirmée dès le début des années 60 à Compertrix avec une nette impulsion à partir des années 2000.

Ce développement présente les caractéristiques du phénomène de périurbanisation : lotissements de maisons individuelles, occupées majoritairement par des propriétaires et plutôt de grande taille.

Néanmoins, en parallèle, de nombreuses dents creuses se sont comblées au sein du tissu existant et le taux de vacance des logements est peu élevé.

Enjeux

- Conforter le dynamisme démographique dans les années qui viennent
- S'adapter à la structure des ménages (taille des logements, type d'équipement)
- Permettre la construction de nouveaux logements
- Diversifier l'offre (logements locatifs, logements aidés...)

1.2. Besoins en matière d'équilibre social de l'habitat

En matière de démographie, la volonté est de pouvoir maintenir une dynamique positive afin de préserver l'équilibre dans le fonctionnement des équipements et services publics en place dans la commune.

En matière d'habitat, il apparaît nécessaire d'offrir une offre en logements plus diversifiée que ces dernières années, notamment en matière de locatif et d'accession sociale à la propriété.

2. Economie et population active

2.1. Constats et enjeux

Le diagnostic communal a permis de tirer les constats suivants en matière d'économie et de population active.

Constat

ECONOMIE

- Une zone d'activités commerciale et artisanale accueillant trois entreprises
- Quelques établissements liés aux domaines des services et du bâtiment
- Une activité agricole toujours présente sur le territoire
- Une absence de services médicaux et de commerces de proximité
- La possibilité d'accéder facilement à ces derniers à l'échelle de l'agglomération
- Une activité touristique reposant sur la présence de deux gîtes

POPULATION ACTIVE

- Une population active stable
- Un taux de chômage (5,3%) inférieur à celui observé au sein de l'agglomération (10,1%)
- Une majorité d'employés, de professions intermédiaires et de cadres
- Près de 96% des actifs travaillant hors de la commune
- Des déplacements domicile-travail particulièrement importants

Hormis le cas de la zone d'activités existante, il n'existe pas de commerces à Compertrix. Les autres activités sont liées aux domaines du bâtiment, des services à la personne et de l'agriculture.

La population active apparaît stable et présente un profil plutôt aisé de personnes travaillant dans l'agglomération ou au delà, le moyen de transport utilisé étant très majoritairement la voiture.

Enjeux

- Consolider et développer la zone d'activités actuelle
- Mener une réflexion à l'échelle de l'entrée de ville dans le cadre de son extension
- Permettre l'installation d'activités non nuisantes au sein des zones d'habitat
- Faciliter l'accès (piétons, vélos...) au pôle commercial de la place de Cancale (Châlons)
- Prendre en compte l'activité agricole (sièges d'exploitation, circulations agricoles...)
- Consolider le bassin d'emploi
- Tenter de créer des mobilités alternatives à la voiture

2.2. Besoins en matière de développement économique, de commerce, de surface et de développement agricole

L'attractivité de la zone d'activités est à renforcer, tant en matière de requalification de l'existant que d'extension, dans une logique d'amélioration de l'entrée de ville et d'agglomération.

Par ailleurs, en l'absence de petits commerces, la relation avec des pôles proches tels la place de Cancale est à promouvoir, notamment par des cheminements doux.

En matière de développement agricole, il apparaît nécessaire de tenir compte du foncier agricole présent sur la commune permettant d'assurer la pérennisation des exploitations existantes.

3. Transports et équipements publics

3.1. Constats et enjeux

Le diagnostic communal a permis de tirer les constats suivants en matière de transports et d'équipements publics.

Constat

- Une bonne desserte routière permettant de relier facilement l'agglomération et l'A26
- La possibilité d'utiliser les transports collectifs de l'agglomération
- Une artère urbaine (la route de Blacy) marquée par une circulation importante
- Des équipements et des services publics en cohérence avec la taille de la commune
- Un espace de loisirs sur les bords de Marne
- Un bon équipement en réseaux (eau, assainissement...)
- La fibre optique en plein déploiement

La commune de Compertrix jouit d'une bonne accessibilité et d'un bon niveau d'équipements publics tout en bénéficiant également des services offerts par l'agglomération.

NB : les capacités des parcs de stationnement ouverts au public figurent dans le diagnostic du territoire annexé au présent rapport de présentation (document 1.b - page 37).

Enjeux

- Consolider l'offre de transports collectifs
- Poursuivre l'aménagement des espaces publics
- Sécuriser les déplacements piétons et cyclistes en direction de la place de Cancale
- Prévoir la possibilité de délester à moyen ou long terme la route de Blacy
- Finaliser le projet d'aménagement des bords de Marne

3.2. Besoins en matière d'équipements et de services

En matière d'équipements et de services publics, les projets en cours visent à répondre à des besoins spécifiques avec le déploiement de la fibre optique d'une part et l'aménagement des bords de Marne d'autre part.

De manière plus générale, il apparaît nécessaire d'améliorer certains espaces publics et les déplacements doux tout en prenant en compte l'augmentation des nuisances induites par la route de Blacy.

SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Conformément à l'article R.151-1 du code de l'urbanisme, le présent chapitre s'attache à **exposer les principales conclusions du diagnostic du territoire** annexé au présent rapport de présentation.

1. Milieu physique, nuisances et risques

1.1. Constats et enjeux

L'état initial de l'environnement a permis de tirer les constats suivants en matière de milieu physique et de risques.

Constat

MILIEUX PHYSIQUES

- Une très nette différenciation entre la vallée de la Marne et la plaine crayeuse en matière de relief et d'occupation du sol
- Une problématique des ruissellements sans enjeux majeurs liée à la nature des sols
- Une ressource en eau sensible aux pollutions diffuses
- Une plaine crayeuse principalement dédiée à l'agriculture

NUISANCES ET RISQUES

- Un territoire sensible au risque d'inondation
- Un réseau hydrographique sensible aux pollutions
- Une qualité de l'air plutôt préservée
- Des nuisances sonores liées à la présence d'infrastructures de transports

Des milieux caractéristiques des communes localisées le long de la Marne associant vallée et plaine crayeuse.

Un risque d'inondation avéré et un risque affaissement-effondrement de cavités souterraines plus modéré.

Enjeux

- Préserver la ressource en eaux
- Préserver les espaces agricoles
- Prendre en compte le PPR inondation de la vallée de la Marne
- Prendre en compte les nuisances sonores (arrêtés de bruit)

1.2. Besoins en matière d'aménagement de l'espace

Les entités bâties de Compertrix se trouvent à l'interface entre la vallée de la Marne inondable et la plaine agricole. Le besoin en matière d'aménagement de l'espace est de considérer les risques et aléas inhérents tout en répondant aux besoins démographiques et économiques de la commune.

2. Patrimoine naturel

2.1. Constats et enjeux

L'état initial de l'environnement a permis de tirer les constats suivants en matière du patrimoine naturel.

Constat

- Une nette différenciation entre les milieux de la vallée et la plaine crayeuse
- Une vallée de la Marne qui abrite des sites d'intérêt : noues, prairies, boisements alluviaux et zones humides associées... et qui joue un rôle important de continuité écologique
- Une plaine crayeuse fortement banalisée par les méthodes modernes d'agriculture

Le milieu naturel le plus riche correspond à la vallée de la Marne qui recense un cortège floristique et faunistique très diversifié.

Enjeux et besoins répertoriés en matière de milieu physique et d'occupation du sol

- Préserver la vallée de la Marne et sa mosaïque de milieux
- Préserver les derniers reliquats de boisements sur sols calcaires
- Préserver les derniers éléments de diversification de l'espace cultivé
- Prendre en compte la biodiversité dite "ordinaire" en plus de celle dite "remarquable" : espaces de nature en milieu urbain, gestion différenciée des espaces verts, végétalisation et plantations de haies, clôtures semi-perméables...

2.2. Besoins en matière d'environnement, notamment en matière de biodiversité

Il importe de préserver les grandes caractéristiques des milieux naturels recensés dans la vallée, et particulièrement les milieux humides. Par ailleurs, les espaces agricoles et urbains, présentant une biodiversité plus ordinaire doit être pris en compte en préservant les derniers éléments de diversification (espaces boisés, espaces verts...).

VOLET 2 :

Bilan et perspectives en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Selon l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit fournir une **analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers depuis la dernière révision du document d'urbanisme**.

2.1. Bilan du foncier consommé

La carte de la page suivante localise les nouvelles habitations qui se sont construites à Compertrix depuis 2007, date de l'approbation du dernier PLU. Le tableau ci-dessous présente quant à lui les surfaces concernées.

La consommation foncière entre 2007 et 2017

Localisation	Nombre de logements	Surface consommée selon le type d'espace		
		Urbain (nette)	Agricole (nette)	Consommation brute
Le Vieux Village	14	10.322 m ²	-	-
Rue Marie Curie	8	3.790 m ²	-	-
Lotissement Nord	61	-	29.123 m ²	4,20 ha
Lotissement Sud	34	-	16.906 m ²	2,50 ha
TOTAL	117	1,41 ha	4,60 ha	6,70 ha

NB : la consommation nette correspond aux parcelles sur lesquelles se sont implantées les constructions alors que la consommation brute intègre la totalité des opérations de lotissement (y compris la voirie, les emprises publiques, les espaces verts...).

Quatre cas ont été distingués selon leur situation géographique :

Le Vieux Village : il s'agit de constructions en dents creues dans l'enveloppe urbaine (zone U2 du PLU de 2007) pour un total de 14 logements. La taille moyenne des parcelles est de 737 m² par logement.

Rue Marie Curie (1^{ère} tranche) : il s'agit de constructions qui se sont implantées dans un lotissement existant (zone U2 du PLU de 2007) pour un total de 8 logements. La taille moyenne des parcelles est de 474 m² par logement.

Lotissement Nord : il correspond au nouveau lotissement des Champs Flûtets situé au Nord de la rue Gérard Lallement (zone IAU2 du PLU de 2007) pour un total de 61 logements. La taille moyenne des parcelles est de 477 m² par logement.

Lotissement Sud : il correspond aux deux nouvelles zones de lotissement situées au Sud de la rue Gérard Lallement (zone IAU2 du PLU de 2007) pour un total de 34 logements. La taille moyenne des parcelles est de 497 m² par logement.

Seuls ces deux derniers ensembles résidentiels ont consommé de l'espace agricole entre 2007 et 2017, pour un total s'élevant à 6,70 ha bruts.

1,41 ha ont ainsi été consommés en densification de l'existant et 6,70 ha en extension, soit respectivement 17% et 83% du total de la consommation foncière.

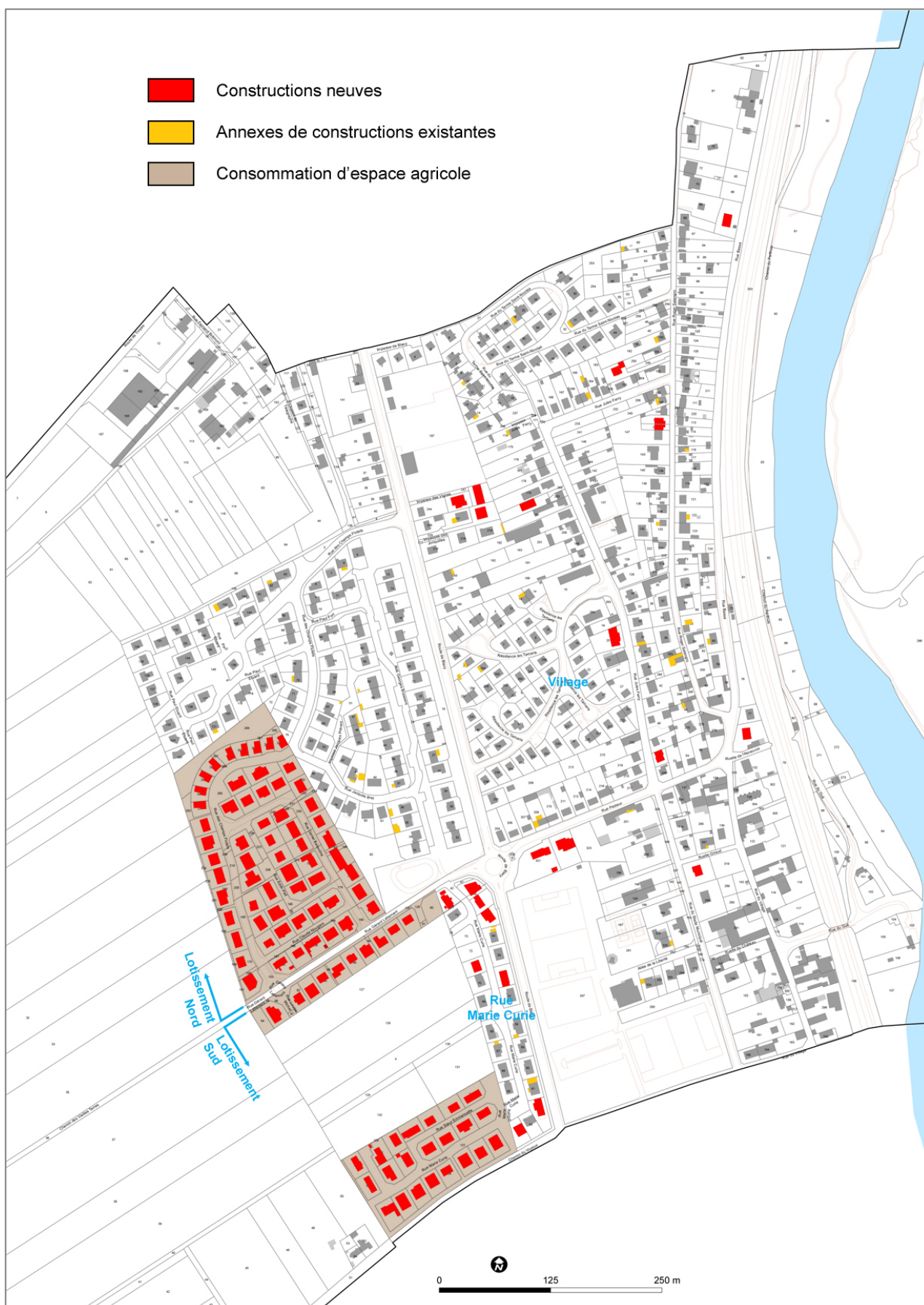
Il n'y a pas eu, durant cette période, de consommation foncière à usage économique, ni de consommation d'espaces naturels ou forestiers.

2.2. Prévision du PLU de 2007

Le PLU de 2007 classait en zone IAU2 environ 10,80 hectares destinés au développement de l'habitat en extension de l'enveloppe urbaine. Les 6,70 ha consommés correspondent ainsi à 62% de ce qui était prévu à l'époque.

Par contre, les zones IIAU d'extension à plus long terme, tant à destination d'habitat (24 ha) que d'activités économiques (40 ha) sont toujours des terres agricoles en 2019. Elles seront en grande partie restituées en zone A dans le cadre de la présente révision du PLU.

Développement de l'urbanisation depuis 2007



ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Le présent chapitre expose l'analyse des **capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis** effectuée au titre de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme.

La carte page suivante met en évidence l'ensemble des parcelles disponibles dans l'enveloppe bâtie du village de Compertrix.

1. Une raréfaction des dents creuses

Le développement urbain de Compertrix a été marqué depuis le début le milieu des années 70 par des opérations de lotissements en extension à l'ouest de la route de Blacy (80% de la consommation foncière). Néanmoins, ce phénomène s'est accompagné jusque dans la période récente par des opérations de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (20% de la consommation foncière).

Un inventaire des dents creuses qui subsistent a ainsi été réalisé sur la base des espaces considérés comme libre de toute construction. Après vérifications de terrain, étude parcellaire et réunions de travail avec les élus, un certain nombre de terrains ont été jugés non mobilisables, notamment du fait de l'absence d'accès, de l'existence de projets publics (extension du stade...) ou d'une rétention foncière évidente.

Le tableau ci-dessous présente ainsi les capacités d'accueil résiduelles.

Potentiel constructible en dents creuses

Localisation	Surface	Potentiel
Dents creuses	1.400 m ²	2 logements
Parcelles enclavées	4.000 m ²	6 logements
Arrière de parcelles - Moyen terme	900 m ²	2 logements
Arrière de parcelles - Long terme	4.200 m ²	5 logements
TOTAL	10.500 m²	15 logements

Si l'on excepte les parcelles concernées par des permis de construire en cours, les capacités de densification en dents creuses apparaissent donc extrêmement faibles. Elles sont en effet comprises entre 10 et 15 logements selon que l'on se place à moyen ou long terme.

A ces dents creuses s'ajoute un secteur situé entre le cimetière et le chemin du Télégraphe qui constitue une frange urbaine à valoriser. Cette dernière fait ainsi l'objet d'une OAP et pourrait accueillir une dizaine de logements.

Ainsi, le potentiel de densification total est estimé à une fourchette comprise entre 20 et 25 logements maximum.

2. Des capacités de mutation très limitées

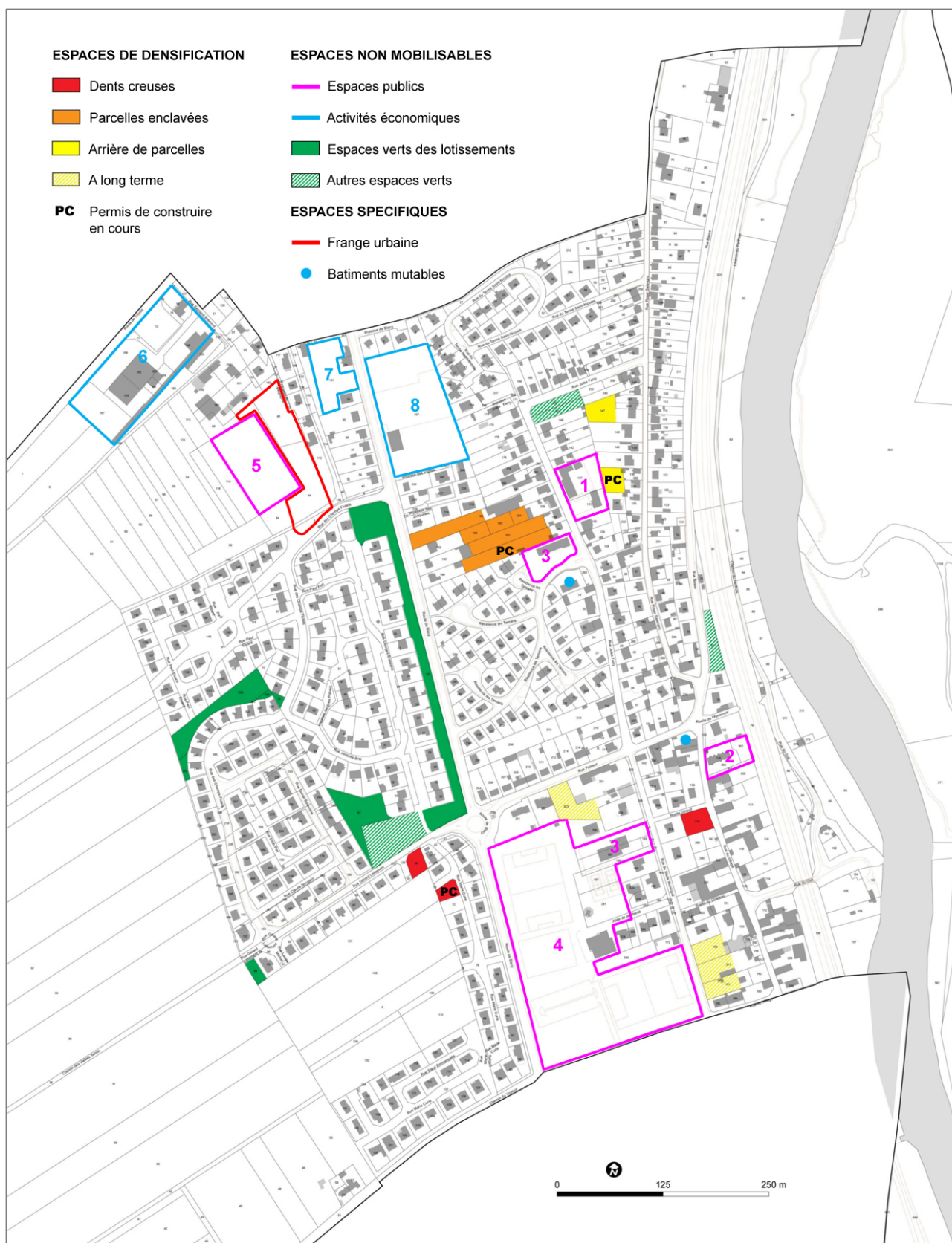
Seuls deux anciens bâtiments d'activités (carrosserie et commerce) pourraient faire l'objet d'une reconversion. Pour l'un d'entre eux, situé rue Jules Ferry, une acquisition du terrain par la commune permettrait de réaliser un espace public (matérialisé dans le PLU par un emplacement réservé).

3. Un potentiel inexistant pour le secteur économique

La zone d'activités existante est entièrement occupée et les terrains libres des deux autres sites sont soit utilisés à des fins de stationnement (Funérarium) soit réservé pour une éventuelle extension (transformateur EDF).

Le potentiel de densification à but économique apparaît donc comme nul.

Disponibilités foncières en 2018



VOLET 3 :

Justifications liées au nouveau projet

JUSTIFICATIONS DU PADD

1. Les choix retenus pour établir le PADD

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont fait l'objet d'un débat au cours du Conseil Municipal du 8 février 2019.

Le projet se veut pragmatique et réaliste par rapport au contexte démographique et économique à l'échelle de l'agglomération châlonnaise. Il privilégie une projection sur le court à moyen terme (environ 10 ans).

1.1. Orientations en matière d'accueil de la population et d'habitat

- Développer l'habitat à l'Ouest de la route de Blacy dans la continuité des quartiers existants en fonction de besoins avérés et des capacités des équipements publics de la commune.
- Concevoir une offre résidentielle répondant aux exigences de diversité urbaine et sociale en combinant logements individuels et intermédiaires, location et accession à la propriété.
- Intégrer les nouveaux quartiers au développement global de Compertrix notamment dans le cadre de schémas de voirie.

L'objectif est de prévoir une offre résidentielle répondant au principe général d'un meilleur équilibre entre les deux rives de l'agglomération châlonnaise en tirant parti de la proximité des infrastructures autoroutières et routières ainsi que des perspectives de développement économique de l'agglomération et, le cas échéant, de l'aéroport de Vatry.

1.2. Orientations en matière de vie économique

- Pérenniser la zone d'activités située en bordure de la RD 977 et envisager son extension lorsque les conditions de réalisation d'un accès depuis la RD 977 seront effectives, en y développant notamment des activités de service liées à la route.
- Préserver le potentiel agronomique en fixant clairement les limites de l'espace urbain et à urbaniser et de l'espace agricole et en besoins en matière de circulation des engins agricoles dans l'aménagement des zones à urbaniser.

L'objectif est d'une part de préciser les conditions de fonctionnement de la zone d'activités sise sur la commune et d'autre part de localiser, dans une perspective à plus long terme un site de développement en liaison avec les activités liées à la route.

1.3. Orientations en matière d'espace urbain et de cadre de vie

- Structurer l'entrée d'agglomération par la RD 977 :
 - Développer un front bâti de qualité complété par des aménagements paysagers qui permettent de dégager des séquences urbaines clairement identifiables et de renforcer les éléments de repère ou au contraire de masquer les éléments de désordre.
 - Prendre en compte les impératifs de sécurité des différents usagers de la voirie et la lisibilité des différents espaces (circulation, stationnement...).
- Aménager la route de Blacy comme un espace public sécurisé assurant une bonne fluidité entre l'Est et l'Ouest grâce à un traitement au sol, des éléments de végétalisation ou du mobilier urbain à l'échelle du piéton permettant de cadrer l'espace, de créer des événements au droit des traversées piétonnes et d'organiser le stationnement.
- Hiérarchiser et donner un caractère urbain aux voies principales :
 - Structurer les voies les plus larges par des aménagements paysagers et la matérialisation des places de stationnement, notamment à proximité des équipements publics.
 - Affirmer la place du piéton par des traitements spécifiques de l'espace public notamment rue du Village et rue Salengro.

- Favoriser une densité bâtie le long des voies en imposant un recul maximum des constructions et assurer un traitement urbain de la limite espace public/espace privé.
- Enfouir les réseaux d'électricité.
- Aménager un espace public rue Jules Ferry intégrant places de stationnement et éléments paysagers et pouvant jouer un rôle fédérateur comme lieu de rencontre à proximité des équipements publics que sont l'école primaire et la mairie.
- Préserver l'identité du centre ancien de Compertrix en favorisant la conservation du bâti, des murs et la morphologie urbaine (implantation des constructions en limites des voies, hauteurs, matériaux, clôtures...).
- Poursuivre l'aménagement des berges de la Marne jusqu'à l'ancienne Guinguette et mettre en valeur le site de la Noue de la Pâtur.

L'objectif est d'améliorer la perception et l'image de Compertrix voire de l'agglomération châlonnaise en résorbant les points noirs du paysage et en préservant ou développant ses caractéristiques urbaines.

1.4. Orientations en matière de transports et de déplacements

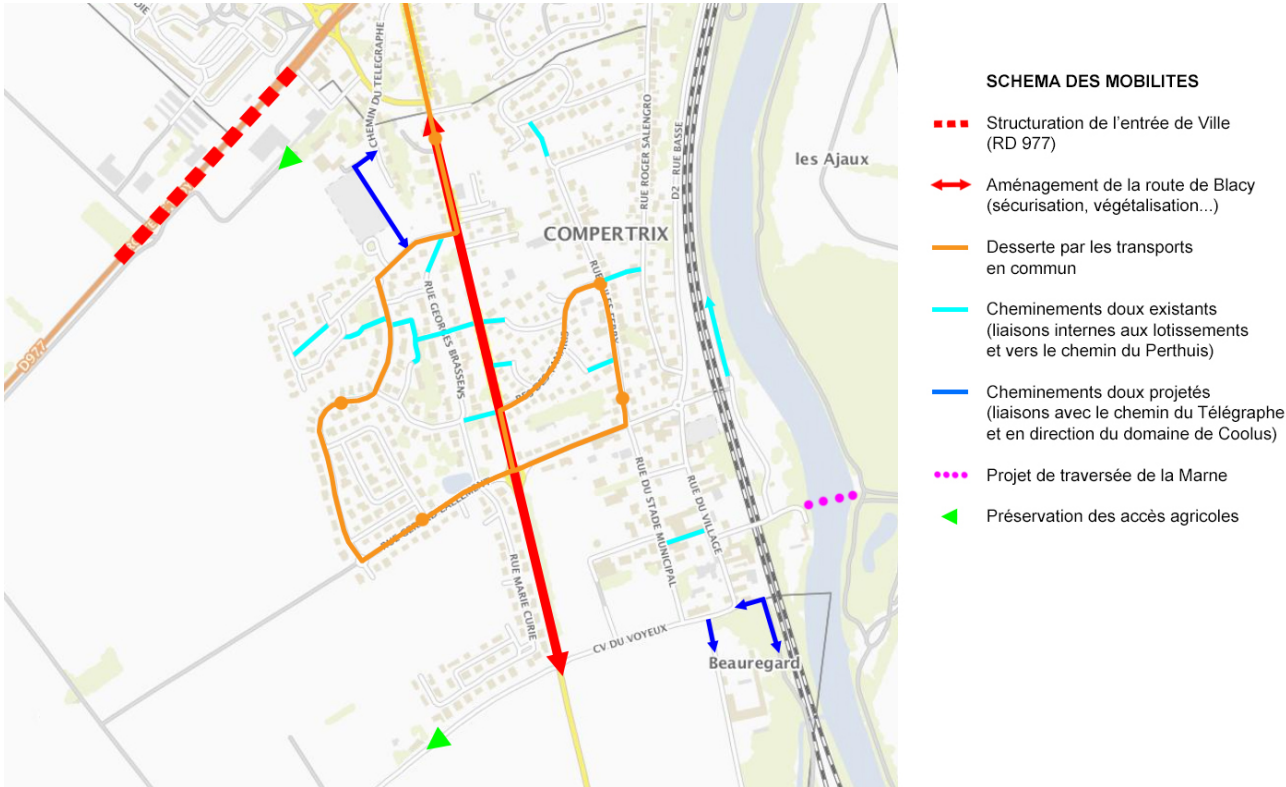
- Prévoir le report des circulations de transit sur une voie nouvelle à créer à l'Ouest de la commune en prenant appui sur un carrefour de niveau d'agglomération localisé sur la RD 977.
- Intégrer les contraintes liées à la circulation des engins agricoles dans la définition des voies destinées à desservir les zones d'extension à l'Ouest de la route de Blacy.
- Développer les communications entre Compertrix et l'agglomération :
 - Développer des itinéraires piétons en continuité avec les communes voisines de Châlons, Coolus et Fagnières.
 - Mettre en valeur les berges de la Marne en mettant en place une traversée de la rivière permettant de rétablir une liaison entre les deux rives de l'agglomération.
 - Assurer la desserte des nouveaux quartiers d'habitat par le réseau de transports collectifs urbains.
- Développer un circuit pour les deux roues en relation notamment avec les communes de Châlons et de Coolus (aménagements spécifiques ou intégration à la circulation).
- Préserver et développer des liaisons piétonnes à la fois Est/Ouest et Nord/Sud notamment à l'intérieur des zones d'extension dans la continuité du réseau des cheminements existants.

L'objectif est de développer un bon niveau d'accessibilité pour l'ensemble des usagers au regard des nécessités de l'activité économique et de l'habitat, d'assurer une meilleure relation de Compertrix avec les autres communes de l'agglomération, de réduire les facteurs d'insécurité liés à une circulation de transit et de limiter les nuisances des circulations pour les riverains.

1.5. Orientations en matière de paysage, de protection des espaces naturels et de préservation des continuités écologiques

- Protéger et mettre en valeur les qualités paysagères et les équilibres naturels de la vallée de la Marne :
 - Préserver l'espace de toute urbanisation.
 - Valoriser l'espace par l'aménagement d'un circuit de promenade ludique le long de la Marne permettant de rejoindre le Sud-Est de Châlons et le "Parc du domaine de Coolus".
 - Protéger la zone de captage en rive droite de la Marne.
 - Préserver les boisements alluviaux des ripisylves.
- Préserver les derniers boisements de l'espace agricole.
- Valoriser la trame verte à l'intérieur du tissu urbain :

- L'objectif est de tenir compte de l'intérêt paysager et de la valeur biologique des boisements notamment au niveau des zones humides, de l'existence d'une ressource en eau utilisée pour l'alimentation d'une grande partie des communes de l'agglomération, de compléter la trame verte et de préserver qualités paysagères lors des nouveaux aménagements.



2. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

2.1. Les objectifs du PADD

En matière d'habitat, outre la mobilisation de ses quelques "dents creuses" et de la zone 1AU2 du chemin du Télégraphe, intégrée dans l'enveloppe urbaine du village, le développement de Compertrix passe par l'aménagement de la zone 1AU2 de la Côte Saint-Pierre.

En matière d'activités économiques, une extension de la zone existante est prévue, cette dernière ne disposant plus de réserves foncières.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont donc les suivants :

Zone	Surface	Destination
Zone 1AU2	3,80 ha	Projet de lotissement de la Renaissance Immobilière Châlonnaise
Zone 1AU4	1,35 ha	Extension de la zone d'activités existante aux abords de la RD 977

Total 5,15 ha

Il est à noter par ailleurs que la vallée de la Marne est entièrement protégée (zone N, espaces boisés classés...) et que la mise en œuvre du PLU n'engendre ainsi aucune consommation d'espace naturel ou forestier.

2.2. Les justifications apportées

En matière d'habitat, le tableau ci-dessous synthétise les perspectives de développement de la population à l'horizon de 10 ans et définit les besoins en logements qui correspondent.

	Taux de variation annuel		
	1,0%	1,4%	1,8%
Population en 2016	1571		
Population en 2026	1735	1805	1878
Evolution de la population	1735 - 1571 = 164	1805 - 1571 = 234	1878 - 1571 = 307
Besoins en logement avec une taille des ménages égale à 2,8	164 / 2,8 = 59	234 / 2,8 = 84	307 / 2,8 = 110

Ces perspectives de développement reposent sur l'hypothèse que la taille des ménages, qui était répartie à la hausse entre 2010 (2,6 personnes par ménage) et 2015 (2,8 personnes par ménage) se stabilise à ce dernier niveau. Dans ce cas, il n'y a donc pas lieu de tenir compte des besoins générés par le desserrement des ménages.

Trois scénarios ont ainsi été établis :

- Une hypothèse "haute", avec un taux de variation annuel de 1,8 %, qui correspondrait quasiment à l'évolution observée lors des 10 dernières années, ces dernières ayant vu la construction de 117 logements (voir page 15 du présent document).
- Une hypothèse "basse", avec un taux de variation annuelle de 1,0 %, qui correspondrait à une inversion des tendances observées dans la période récente et paraît peu probable au regard des évolutions en cours à l'échelle de l'agglomération.
- Une hypothèse "médiane", avec un taux de variation annuelle de 1,4%, qui permettrait de soutenir un certain dynamisme démographique tout en amorçant une légère diminution de l'apport de population nouvelle.

C'est ce dernier scénario qui a été retenu qui suppose la production de 84 logements nouveaux dans les 10 ans à venir.

La consommation foncière envisagée dans le PLU permet de réaliser cet objectif comme le montre le tableau suivant, en sachant que quelques-uns des rares logements vacants que compte la commune peuvent également être mobilisés.

Zone	Surface		Nombre de logements	Observations
	En extension	En densification		
Zone 1AU2 de la Côte Saint-Pierre	3,80 ha		56 logements	Projet RIC en cours
Zone 1AU2 du Chemin du Télégraphe		0,60 ha	10 logements	Projet privé en cours
Dents creuses		1,05 ha	15 logements	

Total 3,80 ha 1,65 ha 81 logements

Par ailleurs il est à noter que le projet de la Renaissance Immobilière Châlonnaise est localisé dans un secteur où l'urbanisation est déjà avancée et qu'il est inscrit en tant que tel dans le PLH de l'agglomération de Châlons-en-Champagne afin de répondre aux objectifs de production de logements qu'il définit. Quant aux autres terrains concernés, ils sont situés soit aux franges de l'enveloppe urbaine (Chemin du Télégraphe), soit à l'intérieur de celle-ci (dents creuses).

Au niveau du SCoT, la commune de Compertrix fait partie, avec les communes de Saint-Memmie, Fagnières et Saint-Martin-sur-le-Pré de la "zone agglomérée" (autour de la ville centre) du document. Pour cette zone, l'estimation des besoins a été fixée à 490 logements pour une consommation foncière en extension de 6 ha en sachant que les communes de Saint-Memmie et Saint-Martin-sur-le-Pré ne disposent pas de possibilité d'extension (consommation foncière nulle dans le cadre du SCoT).

Quant au PLU de la commune de Fagnières approuvé en 2018, il projette une extension de 1,56 ha. Celle-ci, ajoutée au 3,80 ha de la zone 1AU de la Côte Saint-Pierre, permet de respecter les objectifs du SCoT (5,36 ha de consommation foncière au total sur les 6 ha du SCoT).

Les 3,80 ha de consommation foncière en extension du PLU de Compertrix apparaissent donc compatibles avec les orientations du SCoT.

En matière de densité, il préconise d'atteindre 20 à 25 logements par hectare. Là aussi le PLU de Compertrix s'inscrit dans une relation de compatibilité avec le SCoT dans la mesure où celui-ci précise que "ces densités constituent des moyennes modulables à l'échelle de la commune pour tenir compte des contextes locaux tels que la plus ou moins grande proximité du centre-ville ou de grands équipements, y compris de transports collectifs, et des contraintes éventuelles du site d'urbanisation liés aux paysages ou à l'environnement".

Or la zone 1AU2 de la Côte Saint-Pierre, avec une densité envisagée de 16 logements par hectare, entre dans ce dernier cas avec l'obligation de gérer les écoulements pluviaux en amont du village. Une surface conséquente est ainsi consacrée à des aménagements de type bassins d'infiltration, noues, plantations...

S'agissant de la zone 1AU2 du chemin du Télégraphe, l'objectif d'une dizaine de constructions sur 0,60 ha permet de s'inscrire dans la fourchette basse du SCoT (20 logements par hectare). La configuration des lieux (terrain en bande, topographie relativement accentuée...), sa localisation en situation de frange urbaine et les caractéristiques de l'aménagement (création d'une voie de desserte et d'un cheminement piétonnier) ne permettent pas d'envisager une densité plus forte.

En matière de diversité urbaine et sociale

Le développement futur de l'habitat à Compertrix passe essentiellement par la mise en œuvre du projet de la Renaissance Immobilière Châlonnaise à la Côte Saint-Pierre. Porté par un bailleur social de l'agglomération et s'inscrivant dans la démarche du PLH en la matière, il permettra de répondre aux exigences de diversité urbaine et sociale en proposant des formes d'habitat innovantes (usage d'agro-matériaux notamment) ainsi qu'en combinant location et accession à la propriété.

En matière d'activités économiques

La zone d'activités existante, qui accueille trois entreprises, n'offre pas de disponibilités foncières. D'autre part, aucun terrain n'apparaît mobilisable à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du village pour des activités d'une taille importante et éventuellement incompatibles avec l'habitat.

L'extension de la zone d'activités se justifie également par l'existence d'un projet en cours d'étude et le fait que celle-ci peut constituer une opportunité pour réfléchir à la requalification de l'entrée de ville (voir étude spécifique).

L'idée est de répondre aux besoins en matière de commerce de proximité de façon complémentaire avec le pôle de la place de Cancale situé dans le quartier de la Bidée. L'équipement est ainsi susceptible d'être utilisé par les habitants de Compertrix, via le projet de cheminement piétonnier inscrit dans le PLU. Il est à noter que la commune ne dispose actuellement d'aucun commerce de proximité.

Enfin, la surface concernée pour l'extension de la zone d'activités (1,35 ha) n'apparaît pas significative au regard de l'enveloppe définie par le projet de SCoT arrêté à l'échelle de la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne (130 ha).

JUSTIFICATION DES OAP

Le présent chapitre explique les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que leur cohérence avec les orientations et objectifs du PADD.

1. OAP 1 : Côte Saint-Pierre

La définition de cette OAP se fait en cohérence avec le PADD qui vise un développement résidentiel à l'Ouest de la route de Blacy dans la continuité des quartiers existants.

L'offre en logements vise à répondre aux exigences de diversité urbaine et sociale en combinant notamment location et accession à la propriété.

Du point de vue environnemental, une partie de ces constructions seront composées d'agro-matériaux innovants.

Le schéma de voirie proposé permettra d'intégrer le nouveau quartier au développement global de Compertrix.

Des liaisons piétonnes à l'intérieur de la zone d'extension permettront de se raccorder au réseau des cheminements existants et d'accéder facilement au réseau de transports collectifs urbains.

L'intégration paysagère du projet tiendra compte de la topographie du site (gestion des eaux pluviales tout en proposant une forte végétalisation des espaces libres).

La présence de la nature en ville sera assurée par la présence d'essences locales variées permettront de favoriser la biodiversité.

Un espace de transition végétalisé permettra d'assurer l'interface entre le tissu urbain nouveau et l'espace agricole.

L'OAP contribue ainsi à la réalisation des points suivants du PADD : 1.1 / 1.2 / 1.3 / 4.2 / 4.5 / 5.4

2. OAP 2 : Chemin du Télégraphe

La définition de cette OAP rentre également dans le cadre d'un développement résidentiel à l'Ouest de la route de Blacy dans la continuité des quartiers existants.

L'opération permettra en effet de valoriser des terrains qui constituent une frange urbaine à l'Est du cimetière communal et de son extension.

Une liaison piétonne permettra de rejoindre le chemin du Télégraphe et d'assurer une liaison douce avec la commune de Châlons-en-Champagne.

L'OAP contribue ainsi à la réalisation des points suivants du PADD : 1.1 / 1.3 / 4.3 / 5.4

3. Extension de la zone d'activités

La définition de cette OAP se fait en cohérence avec les orientations du PADD en matière de développement de la vie économique.

Elle vise à pérenniser la zone d'activités existante tout en envisageant son extension à partir d'un nouvel accès routier sécurisé et un cheminement piétonnier indépendant.

Son objectif est également de structurer l'entrée d'agglomération par la RD 977 en prévoyant notamment des dispositions en matière architecturale et paysagère.

Elle intègre en outre, du fait de la présence d'un siège d'exploitation à proximité, la préservation des circulations agricoles.

La RD 977 étant classée à grande circulation, le secteur concerné a fait l'objet d'une étude d'entrée de ville annexée au dossier de PLU (article L.111-8 du code de l'urbanisme) qui a été traduite juridiquement dans l'OAP et le règlement littéral.

L'OAP contribue ainsi à la réalisation des points suivants du PADD : 2.1 / 3.1 / 4.2 / 4.5 / 5.4

JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES

Un projet de territoire ne saurait être envisagé de manière uniforme sur l'ensemble de la commune. Le zonage permet ainsi de différencier ou de moduler les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces considérés et des évolutions souhaitées pour ces espaces.

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites « zones U ».

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

1.1. La zone U1

La zone U1 correspond au tissu ancien de Compertrix structuré par la rue du Village.

Celui-ci présente des caractéristiques morphologiques spécifiques. En effet, les constructions sont initialement et encore majoritairement implantées en limites séparatives. Le long de la rue du Village les constructions sont implantées en limite de voie. Le tissu ancien propose un paysage urbain plus dense marqué par la présence de nombreuses constructions antérieures à 1950, dont quelques fermes.

Cette zone a vocation à accueillir de l'habitat mais aussi les activités tertiaires, commerciales et artisanales nécessaires au bon fonctionnement de la commune, sans pour autant qu'elles n'engendrent de nuisances incompatibles avec le voisinage. En outre, elle n'a pas vocation à accueillir de nouveaux sièges d'exploitation agricole.

Les règles d'urbanisme visent à valoriser les caractéristiques urbaines de ce tissu notamment le long de la rue du Village.

1.2. La zone U2

La zone U2 correspond au tissu pavillonnaire couvrant une grande partie de la zone urbanisée. Globalement aéré, il propose toutefois une certaine présence du bâti le long de quelques voies principales.

Cette zone a vocation à accueillir de l'habitat sous forme pavillonnaire en cohérence avec le tissu existant mais aussi les activités tertiaires, commerciales et artisanales nécessaires au bon fonctionnement de la commune, sans pour autant qu'elles n'engendrent de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Les règles d'urbanisme visent à permettre l'évolution du tissu dans le respect des caractéristiques existantes tout en affirmant ses qualités urbaines le long des voies principales notamment.

1.3. La zone U3

La zone U3 couvre l'espace vert situé en bordure de la route de Blacy ainsi que les équipements alentour pour former une zone spécialisée destinée à n'accueillir que des équipements éducatifs, sportifs et de loisirs.

1.4. La zone U4

La zone U4 correspond à la zone d'activités située le long de la RD 977. Elle a vocation à accueillir des activités essentiellement commerciales ou artisanales

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation en sachant que deux cas distincts peuvent se présenter :

Les zones « 1AU »

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Les zones « 2AU »

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

2.1. Les zones 1AU2

Deux zones 1AU2, situées dans la continuité du tissu résidentiel de la commune, sont destinées à renforcer ce dernier. Les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones à destination dominante d'habitat sont définies par des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que par des dispositions réglementaires globalement similaires à celles de la zone U2.

Ces zones étant bien insérées dans le tissu urbain du village, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à leurs périphéries immédiates ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de leurs périmètres. En matière d'eau potable et d'assainissement notamment, les réseaux des rues Gérard Lallemand, Marie Curie et des Champs Flutets sont proportionnés pour recevoir le développement de l'urbanisation.

2.2. La zone 1AU4

La zone 1AU4 correspond au projet d'extension de la zone d'activités le long de la RD 977 qui a fait l'objet d'une étude d'entrée de ville. Les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone à destination essentiellement commerciale et artisanale, sont définies par une orientation d'aménagement et de programmation ainsi que par des dispositions réglementaires globalement similaires à celles de la zone U4.

Les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de son périmètre au regard de sa localisation dans le prolongement de la zone existante, elle-même dotée de ces équipements.

3. La zone agricole

La zone agricole est dite « zone A ».

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A correspond à l'espace agricole situé à l'Ouest de la commune, au-delà des zones urbaines et à urbaniser, et dont le potentiel agrobiologique doit être préservé.

Elle comprend un secteur Ai, à proximité du village, où sont interdites les installations classées pour la protection de l'environnement au regard des nuisances pouvant être engendrées par lesdites installations.

Par ailleurs, cette zone est traversée par RD 977 qui est classée route à grande circulation et le long de laquelle il est fait application des règles définies aux articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme. Cette disposition se traduit par une marge de recul des constructions de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie. Toutefois, cette marge de reculement ne s'applique pas aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

4. La zone naturelle et forestière

La zone naturelle et forestière est dite zone « N ».

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N recouvre les espaces naturels et paysagers de la commune. Elle comprend trois secteurs dont les occupations et utilisations du sol diffèrent.

- un secteur Nj, en surplomb de la rue Basse de Compertrix, correspondant aux jardins des maisons d'habitation situées rue Roger Salengro,
- un secteur NI correspondant à l'espace naturel situé en rive gauche de la Marne, susceptibles d'accueillir des activités de loisirs,
- un secteur Np protégé pour des raisons écologiques et du fait de la protection du captage des eaux destinées à la consommation publique.

Les deux premiers constituent des Secteurs de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Ils ont été délimités afin de prendre en compte les particularités de certains espaces naturels (secteurs de jardins ou de loisirs) afin d'y autoriser les constructions qui leur sont liées dans les conditions prévues par le code.

Le règlement littéral précise ainsi les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

5. L'évolution des superficies lors de la révision du PLU

Comparatif des superficies des zones entre le PLU de 2007 et le PLU révisé (en ha)

PLU de 2007	Superficie (ha)	PLU révisé	Superficie (ha)	Différence (ha)
Zone U1	5,60	Zone U1	5,60	-
Zone U2	40,50	Zone U2	47,60	+ 7,10
Zone U3	4,70	Zone U3	4,60	- 0,1
Zone U4	1,90	Zone U4	1,80	- 0,1
Total zones U	52,70	Total zones U	59,60	+ 6,90
Zone IAU2	10,80	Zone IAU2	4,50	- 6,30
Zone IIAU2	23,80	Zone IAU4	1,60	+ 1,60
Zone IIAU4	40,20			- 23,80
				- 40,20
Total zones AU	74,80	Total zone AU	6,10	- 68,70
Zone A	290,10	Zone A	309,60	+ 19,50
		Secteur Ai	47,30	+ 47,30
Total zone A	290,10	Total zone A	356,90	+ 66,80
Zone N		Zone N		
Secteur Nj	15,40	Secteur Nj	1,30	-0,60
Secteur Np	43,00	Secteur NI	13,50	
		Secteur Np	43,00	
Total zone N	58,40	Total zone N	57,80	- 0,60
Total	476	Total	480	

N.B. : la légère différence du total de la superficie des zones observée entre les deux PLU n'est pas susceptible de remettre en question les tendances observées.

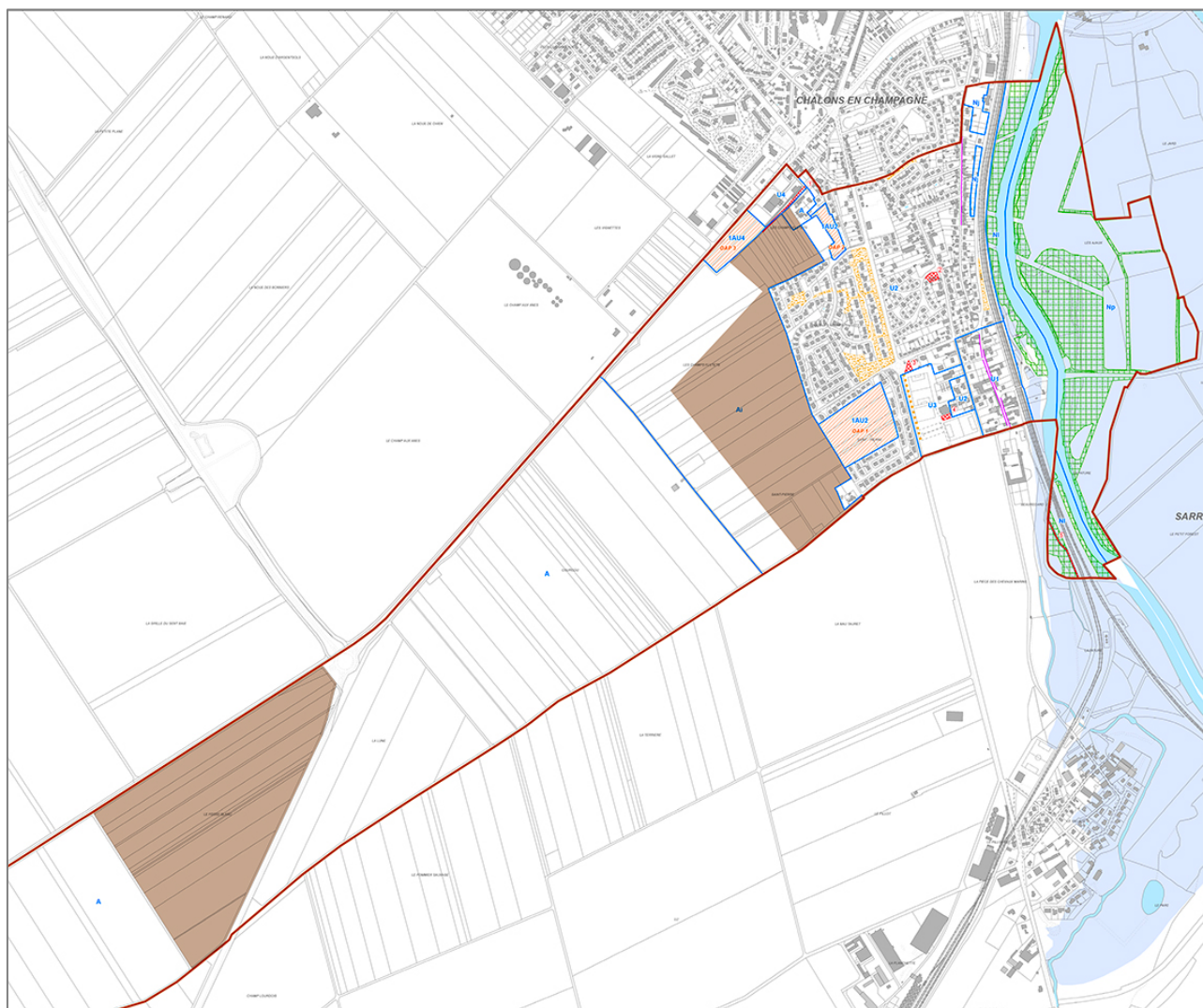
Zones Urbaines : l'évolution de + 6,90 ha est liée au reclassement des secteurs qui se sont urbanisés depuis 2007 (passage de zone IAU2 à U2)

Zones A Urbaniser : les surfaces ont été complètement revues, puisqu'il n'existe plus que deux zones IAU à destination d'habitat (4,50 ha) et une à destination d'activités (1,60 ha). Les anciennes zones IIAU ont été en quasi-totalité reclassées en zone agricole (ou secteur Ai).

Zone Agricole : elle passe de 290 ha dans le PLU de 2007 à 357 ha dans le nouveau PLU. Globalement, c'est donc 67 ha qui ont été rendus à l'activité agricole dans le cadre de la révision.

Zone Naturelle : elle apparaît stable, autour de 58 ha. Le cimetière et les terrains qui l'entourent ont en effet été reclassés en zone U2 tandis qu'un secteur Nj de jardins était créé en surplomb de la rue Basse de Compertrix.

Espaces restitués à la zone agricole



Le zonage du PLU permet ainsi de répondre aux objectifs du PADD en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en axant prioritairement le développement urbain de Compertrix sur :

- le projet de lotissement de la Renaissance Immobilière Châlonnaise qui vient finaliser les dernières extensions qu'a connues la commune en matière d'habitat,
- la réduction drastique des surfaces envisagées en matière de développement économique en privilégiant une extension modérée de l'actuelle zone d'activités,
- la valorisation des espaces venant densifier la zone urbaine : secteur du chemin du Télégraphe et dernières dents creuses existantes au sein du tissu bâti.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

Selon l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit expliquer les choix retenus pour établir le règlement. L'article R.151-2 précise quant à lui qu'il doit justifier de la nécessité de ces dispositions pour la mise en œuvre du PADD et de leur complémentarité avec les OAP.

Les dispositions des différentes zones du règlement permettent ainsi de traduire les grands objectifs du PADD en matière de préservation de l'identité du centre ancien (zone U1), de développement de l'habitat (zone U2 / 1AU2) et des équipements (zone U3). Elles s'inscrivent dans la volonté du PADD de pérenniser la zone d'activités existante sur la commune et d'envisager son extension (zones U4/1AU4). Parallèlement, le PADD affiche l'ambition de préserver l'espace agricole (zone A) et de protéger la vallée de la Marne (zone N) ce qui justifie des dispositions réglementaires spécifiques pour ces deux zones.

Concernant les OAP, notamment celles à destination d'habitat (Côte Saint-Pierre et Chemin du Télégraphe), elles définissent des éléments de composition urbaine et paysagère permettant, en complément des dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, de garantir l'insertion des nouvelles constructions dans leurs sites respectifs. De même, les prescriptions du règlement traitant des conditions d'accès et de desserte viennent compléter les OAP sur ces thèmes.

Enfin, l'OAP relative à l'extension de la zone d'activités a fait l'objet d'une étude d'entrée de ville (document 1.c) qui a permis de prendre en compte les nuisances et la sécurité d'une part, la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages d'autre part. Ces éléments ont permis de définir les dispositions du règlement propre à la zone et plus particulièrement la marge de retrait par rapport à la RD 977.

Pour l'ensemble des zones, les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exclus du champ d'application des règles en matière :

- d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- d'emprise au sol des constructions,
- de hauteur maximale des constructions.

Ces dérogations se justifient au regard du caractère d'intérêt général de ces constructions ainsi que par les caractéristiques même de des ouvrages souvent de taille et d'emprise foncière limitées.

1. Dispositions s'appliquant aux zones U

Le chapitre ci-après justifie des dispositions retenues pour les zones urbaines.

1.1. Les dispositions applicables à la zone U1

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites Les interdictions concernent tout type de construction, affectation et usage des sols qui ne correspondent pas à la vocation principalement résidentielle de la zone et au parcellaire étroit et dense. Elles visent notamment à imposer dans d'autres zones plus adaptées les constructions susceptibles d'être imposantes de par leurs volumes mais aussi d'engendrer des risques ou des nuisances, à savoir : les entrepôts ainsi que les constructions destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricole, les installations classées... En revanche, afin de ne pas pénaliser l'existant, les travaux sur les bâtiments d'exploitation agricole existants restent autorisés.
2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières Toujours dans le but de préserver le centre ancien des nuisances et de conserver un certain esthétisme, le règlement vise à soumettre à conditions particulières certaines constructions susceptibles d'avoir un impact à savoir : les constructions destinées à l'artisanat, à l'exploitation agricole (pour ce qui concerne le bâti déjà existant), les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La règle d'implantation vise à préserver une certaine cohérence et continuité dans le front urbanisé du centre ancien. Des dispositions spécifiques sont prévues pour une partie de la rue du Village marquée par sa minéralité avec notamment la présence de murs et de porches en limite de rue. L'extension des bâtiments existants ne respectant pas les dispositions réglementaires est autorisée afin de ne pas pénaliser ces derniers.

1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle propose une libre implantation sur l'avant de la parcelle donnant sur rue en cohérence avec les implantations très hétérogènes existant aujourd'hui et afin de limiter les contraintes d'extension sur des parcelles relativement étroites.

1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions

Les règles de hauteur sont définies en cohérence avec l'existant afin de préserver les caractéristiques actuelles.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles définies ont pour but de préserver les qualités architecturales du centre ancien en imposant certains principes concernant principalement certains murs, les toitures et les clôtures. Les objectifs sont les suivants :

- préserver une cohérence d'ensemble en interdisant les toitures terrasses hors annexes ou dépendances où d'autres détails de mise en œuvre qui dénoteraient dans le paysage architectural ancien,

- traiter qualitativement l'interface entre l'espace privé et l'espace public, à savoir les clôtures donnant sur rue, et ce plus particulièrement sur une partie de la rue du Village (voir point 1.1 ci-dessus),

- éviter les ombres portées trop importantes notamment sur les jardins en limitant la hauteur des clôtures en limite séparative.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les règles définies ont deux objectifs principaux :

- contribuer à l'aménagement d'un paysage urbain qualitatif (plantations, toitures végétalisées...),
- favoriser une meilleure infiltration des eaux de pluie en évitant une trop grande imperméabilisation des espaces libres.

4. Stationnement

Les règles en matière de stationnement visent à imposer l'aménagement de places de stationnement sur les emprises privées en cohérence avec la destination de la construction afin de limiter le recours aux espaces public risquant d'être saturé par un stationnement anarchique.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Concernant les conditions de desserte

En matière de desserte, l'objectif de la règle est d'éviter toute création de voirie qui ne serait pas adaptée à la construction ou aux services de secours et d'incendie de part une mauvaise configuration ou une emprise trop étroite.

1.2. Concernant les conditions d'accès

La règle privilégie une largeur d'accès minimale toujours dans le but de permettre l'accès des services de secours et d'incendie. Par ailleurs, le nombre d'accès est limité en fonction du linéaire de façade afin d'éviter de saturer les trottoirs par une multiplication d'accès cela pouvant être contraignant au titre de la sécurité, mais aussi pour le stationnement linéaire.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant d'être alimentée en eau potable doit obligatoirement être connecté au réseau d'eau public et ne peut recourir à un forage privé. Les forages privés sont susceptibles d'engendrer des risques sanitaires mais qui permettent aussi d'accéder à de l'eau gratuite et à ne pas participer au financement du traitement de l'eau.

2.2. Concernant l'assainissement

Afin d'éviter tout risque de pollution et étant donné la présence d'un réseau d'assainissement, le règlement impose le raccordement au réseau d'eaux usées.

Concernant les eaux pluviales, l'infiltration doit être prévue sur l'emprise privative afin de ne pas saturer le réseau collecteur existant sauf en cas de présence de cavités souterraines afin de ne pas aggraver ce risque.

2.3. Concernant les réseaux d'énergie

Essentiellement pour des raisons esthétiques, il est demandé que les réseaux soient enfouis ou bien accolés à la façade.

2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le règlement impose la mise en place des équipements nécessaires à l'arrivée de la fibre afin de faciliter son déploiement.

1.2. Les dispositions applicables à la zone U2

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites Les interdictions concernent tout type de construction, affectation et usage des sols qui ne correspondent pas à la vocation principalement résidentielle de la zone. Elles visent notamment à imposer dans d'autres zones plus adaptées les constructions susceptibles d'être imposantes de par leurs volumes mais aussi d'engendrer des risques ou des nuisances, à savoir : les entrepôts ainsi que les constructions destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricole, les installations classées... En revanche, afin de ne pas pénaliser l'existant, les travaux sur les bâtiments d'exploitation agricole existants restent autorisés.
2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières Toujours dans le but de préserver cette zone principalement résidentielle des nuisances et de conserver un certain esthétisme, le règlement vise à soumettre à conditions particulières certaines constructions susceptibles d'avoir un impact à savoir : les constructions destinées à l'exploitation agricole (pour ce qui concerne le bâti déjà existant) et à l'artisanat. Par ailleurs, du fait de la présence de pylônes EDF dans cette zone, leur remplacement est autorisé mais uniquement en cas de danger ou d'obsolescence.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
1. Volumétrie et implantation des constructions 1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques La règle d'implantation vise à préserver une certaine cohérence et continuité dans le front urbanisé des zones bâties à dominante pavillonnaire présentant un caractère relativement aéré. La possibilité de s'implanter à l'alignement est néanmoins possible pour une partie de la rue Salengro du fait de la forme urbaine (dense) et du parcellaire (étroit) qui la caractérise. L'extension des bâtiments existants ne respectant pas les dispositions réglementaires est autorisée afin de ne pas pénaliser ces derniers. 1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives La règle propose une implantation en retrait des limites séparatives ou, en cas dans d'implantation sur ces dernières, avec une hauteur limitée afin de ne pas créer de gêne pour le voisinage (ombre portée notamment) au niveau des espaces plutôt réservés au jardin. 1.3. Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété La règle prévoit une distance de 6 mètres minimum entre deux constructions à usage d'habitation afin d'éviter des vis-à-vis trop important en cas de division parcellaire. des vis-à-vis trop important en cas de division parcellaire. 1.4. Concernant l'emprise au sol des constructions Elle est limitée à 50% de l'unité foncière pour garantir un minimum d'espaces verts et de surfaces non imperméabilisées. 1.5. Concernant la hauteur maximale des constructions Les règles de hauteur sont définies en cohérence avec l'existant afin de préserver les caractéristiques majoritairement pavillonnaires.
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Les règles définies ont pour but de préserver une certaine cohérence entre les zones bâties de différentes époques en imposant certains principes concernant principalement certains murs, les toitures et les clôtures. Les objectifs sont les suivants : - préserver une cohérence d'ensemble en interdisant les toitures terrasses hors annexes ou dépendances où d'autres détails de mise en oeuvre qui dénoteraient dans le paysage urbain,

- traiter qualitativement l'interface entre l'espace privé et l'espace public, à savoir les clôtures donnant sur rue avec une exception, route de Blacy, au regard des nuisances sonores qui caractérisent cet axe,
- éviter les ombres portées trop importantes notamment sur les jardins en limitant la hauteur des clôtures en limite séparative.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les règles définies ont deux objectifs principaux :

- contribuer à l'aménagement d'un paysage urbain qualitatif (plantations, toitures végétalisées...),
- favoriser une meilleure infiltration des eaux de pluie en évitant une trop grande imperméabilisation des espaces libres.

Par ailleurs, les espaces verts des lotissements existants sont protégés en tant qu'éléments de paysage et les opérations d'aménagement futures devront intégrer, à partir d'une certaine taille, des espaces communs végétalisés afin, entre autres, de favoriser la biodiversité.

4. Stationnement

Les règles en matière de stationnement visent à imposer l'aménagement de places de stationnement sur les emprises privées en cohérence avec la destination de la construction afin de limiter le recours aux espaces public risquant d'être saturé par un stationnement anarchique.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Concernant les conditions de desserte

En matière de desserte, l'objectif de la règle est d'éviter toute création de voirie qui ne serait pas adaptée à la construction ou aux services de secours et d'incendie de part une mauvaise configuration ou une emprise trop étroite.

1.2. Concernant les conditions d'accès

La règle privilégie une largeur d'accès minimale toujours dans le but de permettre l'accès des services de secours et d'incendie. Par ailleurs, le nombre d'accès est limité en fonction du linéaire de façade afin d'éviter de saturer les trottoirs par une multiplication d'accès cela pouvant être contraignant au titre de la sécurité, mais aussi pour le stationnement linéaire.

Pour les mêmes raisons, les constructions en second rang devront disposer d'un accès commun.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant d'être alimentée en eau potable doit obligatoirement être connectée au réseau d'eau public et ne peut recourir à un forage privé. Les forages privés sont susceptibles d'engendrer des risques sanitaires mais qui permettent aussi d'accéder à de l'eau gratuite et à ne pas participer au financement du traitement de l'eau.

2.2. Concernant l'assainissement

Afin d'éviter tout risque de pollution et étant donné la présence d'un réseau d'assainissement, le règlement impose le raccordement au réseau d'eaux usées.

Concernant les eaux pluviales, l'infiltration doit être prévue sur l'emprise privative afin de ne pas saturer le réseau collecteur existant sauf en cas de présence de cavités souterraines afin de ne pas aggraver ce risque.

2.3. Concernant les réseaux d'énergie

Essentiellement pour des raisons esthétiques, il est demandé que les réseaux soient enfouis ou bien accolés à la façade.

2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le règlement impose la mise en place des équipements nécessaires à l'arrivée de la fibre afin de faciliter son déploiement.

1.3. Les dispositions applicables à la zone U3

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Les interdictions visent à proscrire toute construction non compatible avec la destination principale de la zone qui est vouée à recevoir des équipements éducatifs, sportifs ou de loisirs.

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Les logements sont soumis à conditions particulières (gardiennage, surveillance, direction) étant donné qu'il ne s'agit pas de la vocation première de la zone.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La règle d'implantation s'adapte aux types de constructions autorisées dans la zone (habitations et équipements) en fonction des volumes attendus. L'extension des bâtiments existants ne respectant pas les dispositions réglementaires est autorisée afin de ne pas pénaliser ces derniers.

1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle propose une implantation en retrait des limites séparatives ou, en cas dans d'implantation sur ces dernières, avec une hauteur limitée afin de ne pas créer de gêne pour le voisinage (ombre portée notamment).

1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions

La règle de hauteur s'adapte aux types de constructions autorisées dans la zone (habitations et équipements) en fonction tout en évitant des bâtiments trop hauts susceptibles d'avoir un fort impact sur le paysage à proximité du village.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article est réglementé a minima étant donné que la zone est réservée à des équipements d'intérêt collectif et des services publics qui font l'objet d'une réflexion d'ensemble particulière par la collectivité au moment de leur aménagement.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les règles concernant le traitement des espaces non bâtis et des aires de stationnement, ainsi que la protection de la plantation d'alignement au titre des éléments de paysages, ont pour but de préserver la qualité intrinsèque de cet espace public.

4. Stationnement

En matière de stationnement, la règle se limite à imposer l'aménagement d'un stationnement, y compris pour les deux-roues, adapté à la nature de l'équipement. Concernant les habitations, la règle imposée dans toutes les zones est reprise par soucis de cohérence.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Concernant les conditions de desserte

En matière de desserte, l'objectif de la règle est d'éviter toute création de voirie qui ne serait pas adaptée à la construction ou aux services de secours et d'incendie de part une mauvaise configuration ou une emprise trop étroite.

1.2. Concernant les conditions d'accès

Il en est de même en matière d'accès.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant d'être alimentée en eau potable doit obligatoirement être connecté au réseau d'eau public et ne peut recourir à un forage privé. Les forages privés sont susceptible d'engendrer des risques sanitaires mais qui permettent aussi d'accéder à de l'eau gratuite et à ne pas participer au financement du traitement de l'eau.

2.2. Concernant l'assainissement

Afin d'éviter tout risque de pollution et étant donné la présence d'un réseau d'assainissement, le règlement impose le raccordement au réseau d'eaux usées.

Concernant les eaux pluviales, l'infiltration doit être prévue sur l'emprise privative afin de ne pas saturer le réseau collecteur existant sauf en cas de présence de cavités souterraines afin de ne pas aggraver ce risque.

2.3. Concernant les réseaux d'énergie

Essentiellement pour des raisons esthétiques, il est demandé que les réseaux soient enfouis ou bien accolés à la façade.

2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le règlement impose la mise en place des équipements nécessaires à l'arrivée de la fibre afin de faciliter son déploiement.

1.4. Les dispositions applicables à la zone U4

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Les interdictions visent à affirmer le caractère commercial et artisanal de la zone concernée en

interdisant les constructions non compatibles avec ces activités économiques de type exploitation agricole, industrie, installations classées soumises à autorisation...

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Seuls les habitations déjà existantes sont autorisées à s'étendre avec une limite de surface strictement réglementée. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion le sont également, afin de permettre l'implantation d'un garage par exemple, mais à condition de faire l'objet d'une intégration paysagère.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Etant donné les volumes des bâtiments, leurs besoins en stationnement et les manoeuvres susceptibles d'être opérées par des véhicules utilitaires, il est imposé un recul minimal de 10 mètres afin de ne pas créer de contraintes et de gêne par rapport aux voiries publiques. L'extension des bâtiments existants ne respectant pas les dispositions réglementaires est autorisée afin de ne pas pénaliser ces derniers.

1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin d'éviter tout risque, la règle impose un recul d'implantation à partir du moment où les bâtiments ne font pas l'objet de dispositifs permettant d'éviter la propagation des incendies ou qu'ils jouxtent une zone d'habitat.

1.3. Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La règle prévoit une distance de 5 mètres minimum entre deux constructions non contigües, essentiellement pour des raisons de sécurité (incendie...).

1.4. Concernant l'emprise au sol des constructions

Elle est limitée à 60% de l'unité foncière pour garantir un minimum d'espaces verts et de surfaces non imperméabilisées.

1.5. Concernant la hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres au faitage afin d'être cohérent avec les volumes des bâtiments de type commercial ou artisanal.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles définies sont peu détaillées afin d'offrir une relative souplesse pour l'implantation ou le développement d'activités économiques pouvant présenter des caractéristiques architecturales propres à leur enseigne. En revanche, les surfaces de stockage devront faire l'objet d'une intégration paysagère et certains matériaux sont proscrits pour les clôtures afin de garantir une cohérence d'ensemble de la zone.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Le but des prescriptions de cet article est de limiter l'imperméabilisation des sols et de créer de la qualité paysagère par la végétalisation des espaces non occupés et par le traitement des aires de stationnement qui devront présenter des espaces plantés.

4. Stationnement

En matière de stationnement, la règle se limite à imposer l'aménagement d'un stationnement, y compris pour les deux-roues, adapté à la nature de l'activité.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Concernant les conditions de desserte

En matière de desserte, l'objectif de la règle est d'éviter toute création de voirie qui ne serait pas adaptée à la construction ou aux services de secours et d'incendie de part une mauvaise configuration ou une emprise trop étroite.

1.2. Concernant les conditions d'accès

Vu la destination économique de la zone, les accès doivent être adaptés à la circulation des poids-lourds et offrir des garanties en matière de sécurité.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant d'être alimentée en eau potable doit obligatoirement être connectée au réseau d'eau public et ne peut recourir à un forage privé. Les forages privés sont susceptibles d'engendrer des risques sanitaires mais qui permettent aussi d'accéder à de l'eau gratuite et à ne pas participer au financement du traitement de l'eau.

2.2. Concernant l'assainissement

Afin d'éviter tout risque de pollution et étant donné la présence d'un réseau d'assainissement, le règlement impose le raccordement au réseau d'eaux usées.

Concernant les eaux pluviales, l'infiltration doit être prévue sur l'emprise privative afin de ne pas saturer le réseau collecteur existant sauf en cas de présence de cavités souterraines afin de ne pas aggraver ce risque.

2.3. Concernant les réseaux d'énergie

Essentiellement pour des raisons esthétiques, il est demandé que les réseaux soient enfouis ou bien accolés à la façade.

2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le règlement impose la mise en place des équipements nécessaires à l'arrivée de la fibre afin de faciliter son déploiement.

2. Dispositions s'appliquant aux zones AU

Le chapitre ci-après justifie des dispositions retenues pour les zones à urbaniser.

2.1. Les dispositions applicables à la zone 1AU2

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
<u>1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites</u> Les interdictions concernent tout type de construction, affectation et usage des sols qui ne correspondent pas à la vocation essentiellement résidentielle de la zone. Elles visent notamment à imposer dans d'autres zones plus adaptées les constructions susceptibles d'être imposantes de par leurs volumes mais aussi d'engendrer des risques ou des nuisances, à savoir : les entrepôts, les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat ou à l'exploitation agricole, les installations classées...
<u>2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières</u> Toujours dans le but de préserver cette zone essentiellement résidentielle, les exhaussements du sol ne sont autorisés qu'à condition d'être liés à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement admis dans la zone.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
<u>1. Volumétrie et implantation des constructions</u> 1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques La règle d'implantation vise à préserver une certaine cohérence et continuité dans le front urbanisé des zones bâties à dominante pavillonnaire présentant un caractère relativement aéré. 1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives La règle propose une implantation en retrait des limites séparatives ou, en cas dans d'implantation sur ces dernières, avec une hauteur limitée afin de ne pas créer de gêne pour le voisinage (ombre portée notamment) au niveau des espaces plutôt réservés au jardin. 1.3. Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété La règle prévoit une distance de 6 mètres minimum entre deux constructions à usage d'habitation afin d'éviter des vis-à-vis trop important en cas de division parcellaire. des vis-à-vis trop important en cas de division parcellaire. 1.4. Concernant l'emprise au sol des constructions Elle est limitée à 50% de l'unité foncière pour garantir un minimum d'espaces verts et de surfaces non imperméabilisées. 1.5. Concernant la hauteur maximale des constructions Les règles de hauteur sont définies en cohérence avec l'existant afin de préserver les caractéristiques majoritairement pavillonnaires.
<u>2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> Les règles définies ont pour but de préserver une certaine cohérence entre les zones bâties de différentes époques en imposant certains principes concernant principalement certains murs, les toitures et les clôtures. Les objectifs sont les suivants : - préserver une cohérence d'ensemble en interdisant les toitures terrasses hors annexes ou dépendances où d'autres détails de mise en oeuvre qui dénoteraient dans le paysage urbain, - traiter qualitativement l'interface entre l'espace privé et l'espace public, à savoir les clôtures donnant sur rue avec une exception, route de Blacy, au regard des nuisances sonores qui caractérise cet axe,

- éviter les ombres portées trop importantes notamment sur les jardins en limitant la hauteur des clôtures en limite séparative.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les règles définies ont deux objectifs principaux :

- contribuer à l'aménagement d'un paysage urbain qualitatif (plantations, toitures végétalisées...),
- favoriser une meilleure infiltration des eaux de pluie en évitant une trop grande imperméabilisation des espaces libres.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront intégrer, à partir d'une certaine taille, des espaces communs végétalisés afin, entre autres, de favoriser la biodiversité.

4. Stationnement

Les règles en matière de stationnement visent à imposer l'aménagement de places de stationnement sur les emprises privées en cohérence avec la destination de la construction afin de limiter le recours aux espaces public risquant d'être saturé par un stationnement anarchique.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Concernant les conditions de desserte

En matière de desserte, l'objectif de la règle est d'éviter toute création de voirie qui ne serait pas adaptée à la construction ou aux services de secours et d'incendie de part une mauvaise configuration ou une emprise trop étroite.

1.2. Concernant les conditions d'accès

La règle privilégie une largeur d'accès minimale toujours dans le but de permettre l'accès des services de secours et d'incendie. Par ailleurs, le nombre d'accès est limité en fonction du linéaire de façade afin d'éviter de saturer les trottoirs par une multiplication d'accès cela pouvant être contraignant au titre de la sécurité, mais aussi pour le stationnement linéaire.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant d'être alimentée en eau potable doit obligatoirement être connectée au réseau d'eau public et ne peut recourir à un forage privé. Les forages privés sont susceptibles d'engendrer des risques sanitaires mais qui permettent aussi d'accéder à de l'eau gratuite et à ne pas participer au financement du traitement de l'eau.

2.2. Concernant l'assainissement

Afin d'éviter tout risque de pollution et étant donné la présence d'un réseau d'assainissement, le règlement impose le raccordement au réseau d'eaux usées.

Concernant les eaux pluviales, l'infiltration doit être prévue sur l'emprise privative afin de ne pas saturer le réseau collecteur existant sauf en cas de présence de cavités souterraines afin de ne pas aggraver ce risque.

2.3. Concernant les réseaux d'énergie

Essentiellement pour des raisons esthétiques, il est demandé que les réseaux soient enfouis ou bien accolés à la façade.

2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le règlement impose la mise en place des équipements nécessaires à l'arrivée de la fibre afin de faciliter son déploiement.

2.2. Les dispositions applicables à la zone 1AU4

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Les interdictions visent à affirmer le caractère commercial et artisanal de la zone concernée en interdisant les constructions non compatibles avec ces activités économiques de type exploitation agricole, industrie, installations classées soumises à autorisation...

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Les logements sont soumis à conditions particulières (gardiennage, surveillance, direction) étant donné qu'il ne s'agit pas de la vocation première de la zone. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion le sont également, afin de permettre l'implantation d'un garage par exemple, mais à condition de faire l'objet d'une intégration paysagère. Par ailleurs, du fait de la présence de pylônes EDF dans cette zone, leur remplacement est autorisé mais uniquement en cas de danger ou d'obsolescence.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Etant donné les volumes des bâtiments, leurs besoins en stationnement et les manoeuvres susceptibles d'être opérées par des véhicules utilitaires, il est imposé un recul minimal de 10 mètres afin de ne pas créer de contraintes et de gêne par rapport aux voiries publiques.

1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin d'éviter tout risque, la règle impose un recul d'implantation à partir du moment où les bâtiments ne font pas l'objet de dispositifs permettant d'éviter la propagation des incendies.

1.3. Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La règle prévoit une distance de 5 mètres minimum entre deux constructions non contigües, essentiellement pour des raisons de sécurité (incendie...).

1.4. Concernant l'emprise au sol des constructions

Elle est limitée à 60% de l'unité foncière pour garantir un minimum d'espaces verts et de surfaces non imperméabilisées.

1.5. Concernant la hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres au faitage afin de ne pas offrir un impact visuel trop fort en situation d'entrée de ville.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles définies sont peu détaillées afin d'offrir une relative souplesse pour l'implantation ou le développement d'activités économiques pouvant présenter des caractéristiques architecturales propres à leur enseigne. En revanche, les surfaces de stockage devront faire l'objet d'une intégration paysagère et certains matériaux sont proscrits pour les clôtures afin de garantir une cohérence d'ensemble de la zone.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Le but des prescriptions de cet article est de limiter l'imperméabilisation des sols et de créer de la qualité paysagère par la végétalisation des espaces non occupés et par le traitement des aires de stationnement qui devront présenter des espaces plantés.

4. Stationnement

En matière de stationnement, la règle se limite à imposer l'aménagement d'un stationnement, y compris pour les deux-roues, adapté à la nature de l'activité.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Concernant les conditions de desserte

En matière de desserte, l'objectif de la règle est d'éviter toute création de voirie qui ne serait pas adaptée à la construction ou aux services de secours et d'incendie de part une mauvaise configuration ou une emprise trop étroite.

1.2. Concernant les conditions d'accès

Vu la destination économique de la zone, les accès doivent être adaptés à la circulation des poids-lourds et offrir des garanties en matière de sécurité.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant d'être alimentée en eau potable doit obligatoirement être connecté au réseau d'eau public et ne peut recourir à un forage privé. Les forages privés sont susceptibles d'engendrer des risques sanitaires mais qui permettent aussi d'accéder à de l'eau gratuite et à ne pas participer au financement du traitement de l'eau.

2.2. Concernant l'assainissement

Afin d'éviter tout risque de pollution et étant donné la présence d'un réseau d'assainissement, le règlement impose le raccordement au réseau d'eaux usées.

Concernant les eaux pluviales, l'infiltration doit être prévue sur l'emprise privative afin de ne pas saturer le réseau collecteur existant sauf en cas de présence de cavités souterraines afin de ne pas aggraver ce risque.

2.3. Concernant les réseaux d'énergie

Essentiellement pour des raisons esthétiques, il est demandé que les réseaux soient enfouis ou bien accolés à la façade.

2.4. Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le règlement impose la mise en place des équipements nécessaires à l'arrivée de la fibre afin de faciliter son déploiement.

3. Dispositions s'appliquant à la zone A

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites La zone A étant exclusivement réservée au milieu agricole, cet article vise à interdire l'ensemble des occupations et utilisations des sols non compatibles avec l'activité agricole.
2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières Afin de préserver l'activité agricole, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à celle-ci ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif. Le secteur Ai, où sont interdites les installations classées, a pour but d'éviter d'éventuelles nuisances à proximité du village.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
1. Volumétrie et implantation des constructions 1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Un recul d'implantation du bâti est fixé afin de ne pas créer de gêne pour la visibilité le long des voiries étant donné les volumes des bâtiments agricole, et afin de faciliter les manœuvres des engins agricoles sur le parcellaire en évitant tout empiètement sur l'emprise publique. Le recul le long des RD 977 et RD 5 correspond aux préconisations du Conseil départemental et il est rappelé l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme en ce qui concerne l'autoroute A26 et la RD 977. 1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Un recul est imposé afin d'éviter toute contrainte pour le voisinage et de privilégier une bonne circulation des engins agricoles sur le parcellaire. 1.3. Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété La règle prévoit une distance de 5 mètres minimum entre deux constructions non contigües, essentiellement pour des raisons de sécurité (incendie...). 1.4. Concernant la hauteur maximale des constructions Afin de ne pas contraindre l'activité agricole dans une zone qui lui est réservée, seule la hauteur des habitations est réglementée par souci de cohérence avec les autres zones.
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Les règles ont pour principal objectif d'intégrer visuellement le bâti dans le grand paysage tout en évitant de créer trop de prescriptions pouvant être fortement contraignantes pour du bâti agricole.
III. Equipements et réseaux
1. Desserte par les voies publiques ou privées 1.1. Concernant les conditions de desserte Les règles relatives à la desserte ont pour objectif de faciliter les circulations et d'assurer une accessibilité pour les véhicules de secours et d'incendie. 1.2. Concernant les conditions d'accès Concernant les accès, la principale intention est d'éviter tout aménagement d'accès pouvant créer une gêne pour la circulation publique.
2. Desserte par les réseaux 2.1. Concernant l'alimentation en eau potable L'alimentation en eau potable est privilégiée prioritairement via le réseau public. En cas d'absence du réseau, l'accès à un forage réalisé conformément à la réglementation pourra exceptionnellement autorisé. 2.2. Concernant l'assainissement Les prescriptions relatives à l'assainissement s'attachent à rappeler les normes en vigueur et les obligations liées au zonage d'assainissement. 2.3. Concernant les réseaux d'énergie Essentiellement pour des raisons esthétiques, il est demandé que les réseaux soient enfouis ou bien accolés à la façade.

4. Dispositions s'appliquant à la zone N

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites La zone naturelle est de fait inconstructible sauf quelques exceptions précisées en article 2.

2. Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Les secteurs autorisent certaines constructions et installations liées à la nature de leur occupation à savoir les jardins (Nj) ou les loisirs (Nl). Le secteur Np est quant à lui protégé tout en permettant l'exploitation du captage d'eau potable de l'agglomération.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul est imposé afin de ne pas éviter l'implantation de constructions en limite de propriété qui pourraient induire des contraintes pour les usagers des voies. L'extension des bâtiments existants ne respectant pas les dispositions réglementaires est autorisée afin de ne pas pénaliser ces derniers.

1.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Une implantation en retrait des limites latérales est également exigée afin de ne pas induire de contrainte pour le voisinage.

1.3. Concernant la hauteur maximale des constructions

Au regard de la constructibilité extrêmement limitée de la zone N, seule la hauteur des habitations existantes est réglementée.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles définies visent une bonne intégration des quelques rares constructions autorisées en zone N.

III. Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Concernant les conditions de desserte

Les règles relatives à la desserte ont pour objectif de faciliter les circulations et d'assurer une accessibilité pour les véhicules de secours et d'incendie.

1.2. Concernant les conditions d'accès

Concernant les accès, la principale intention est d'éviter tout aménagement d'accès pouvant créer une gêne pour la circulation publique.

2. Desserte par les réseaux

2.1. Concernant l'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable est privilégiée prioritairement via le réseau public. En cas d'absence du réseau, l'accès à un forage réalisé conformément à la réglementation pourra exceptionnellement autorisé.

2.2. Concernant l'assainissement

Les prescriptions relatives à l'assainissement s'attachent à rappeler les normes en vigueur et les obligations liées au zonage d'assainissement.

2.3. Concernant les réseaux d'énergie

Essentiellement pour des raisons esthétiques, il est demandé que les réseaux soient enfouis ou bien accolés à la façade.

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le chapitre suivant justifie de l'ensemble des autres dispositions définies dans le PLU de Compertrix. Il s'agit des dispositions prises au titre des articles du code de l'urbanisme suivants :

L.151-41 relatif à la délimitation d'emplacements réservés ;

L.113-1 relatif aux Espaces Boisés Classés (EBC) ;

L.151-23 relatif aux éléments de paysage à protéger (EPP) pour des motifs d'ordre écologique.

1. Les Emplacements Réservés

1.1. Cadrage juridique

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de réserver du foncier en vue de l'aménagement d'un équipement d'intérêt collectif.

Au titre de l'article L.151-41, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- Entraîne un gel de la constructibilité sur le terrain (ou partie de terrain) pour toute destination autre que l'équipement prévu.

- N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

S'il souhaite exercer son droit de délaissement, conformément à l'article L.152-2, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que ce plan est opposable au tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

1.2. Les emplacements réservés dans le PLU

N°	Objet de l'ER	Justification
1	Réalisation d'un cheminement piétonnier	<i>L'accès automobile à l'extension de la zone d'activités étant envisagé à partir d'un carrefour sécurisé sur la RD 97, il est nécessaire de prévoir un accès indépendant pour les piétons.</i>
2	Aménagement d'un espace public	<i>Occupée par un ancien entrepôt, la requalification de cette parcelle permettrait de bénéficier d'un espace public à proximité de la Mairie.</i>
3	Création d'un accès piétonnier au stade	<i>Cet accès permettrait d'améliorer la desserte du stade par le Nord à partir de la rue Pasteur.</i>
4	Aménagement d'un espace arboré	<i>Il s'agit d'un fond de parcelle en partie en friche qui crée une enclave dans le complexe sportif et gagnerait à être adjoint à celui-ci.</i>
5	Réalisation d'un cheminement piétonnier	<i>Son intérêt serait de réaliser une liaison piétonne entre deux sites de loisirs complémentaires, à savoir l'espace des bords de Marne à Compertrix et le domaine de Coolus</i>

Au total, la surface des emplacements réservés au bénéfice de la commune de Compertrix représente **3 100 m²**.

2. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

2.1. Cadrage juridique

Au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, les PLU « peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Selon l'article L.113-2, le « classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier (...). »

Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés dans tout espace boisé classé en application de l'article L.113-1 sont soumis à déclaration préalable.

En cas de déboisements ou travaux illicites dans un EBC, l'article R.113-2 du code de l'urbanisme stipule que « Le préfet peut, dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des déboisements ou des travaux illicites ont été exécutés, ordonner le rétablissement des lieux en nature de bois. Faute par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le préfet, il y est pourvu par l'administration aux frais du propriétaire. La contribution de celui-ci est recouvrée comme en matière de contributions directes.

Cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés, le délai de trois ans partant de la fin de l'année au cours de laquelle ils auraient dû l'être. »

2.2. Les EBC dans le PLU

Les EBC figurant sur les plans de zonage du PLU de Compertrix ont pour objectif de préserver strictement les boisements dans les espaces présentant les enjeux les plus forts d'un point de vue paysager mais aussi au regard de la préservation de certains écosystèmes.

Les EBC ont ainsi été délimités dans les espaces suivants :

Rive droite de la Marne, au niveau des boisements et cordons boisés les plus sensibles de la vallée (secteur Np du PLU).

Rive gauche de la Marne, au niveau des boisements accompagnant les espaces de loisirs existant dans ce secteur (secteur NI du PLU).

Dans la plaine agricole, au niveau des plantations d'accompagnement réalisées au moment de l'aménagement de l'autoroute A 26.

Dans la plaine agricole, au niveau d'un boisement résiduel situé le long d'un chemin d'exploitation.

Localisation des EBC

Boisements et cordons boisés de la rive droite de la vallée de la Marne

Boisements de la rive gauche de la vallée la Marne

Boisements compensatoires à la réalisation de l'A26

Boisement résiduel le long d'un chemin d'exploitation

Les EBC représentent au total une surface de **26 hectares**. Ils concernent ainsi la quasi-totalité des boisements repérés sur le territoire communal.

3. Les éléments de paysage protégés (EPP)

3.1. Cadrage juridique

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation (...). »

Par ailleurs, concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, l'article R.151-43 indique qu'« afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut : (...)

5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation (...).

3.2. Les EPP dans le PLU

Les éléments de paysage à protéger (EPP) pour un motif d'ordre écologique identifiés dans le PLU de Compertrix ont principalement pour but de préserver les espaces verts et alignements d'arbres contribuant au maintien de la nature en ville. Ils ont donc un intérêt écologique important dans le sens où ils contribuent à la préservation des espèces floristiques et faunistiques locales identifiées dans les zones urbanisées.

Il s'agit essentiellement des espaces verts des lotissements (Champs Flûtets, Terme Saint-Nicolas...), y compris l'espace accompagnant le bassin de rétention des eaux pluviales, auxquels il faut adjoindre un secteur de jardins rue Basse de Compertrix et l'alignement d'arbres longeant le stade municipal à l'ouest de celui-ci.

Localisation des EPP

Ensemble formé par les espaces verts du lotissement des Champs Flûtets

Espace végétalisé rue du Terme Saint-Nicolas en limite communale

Secteur de jardins situé rue Basse de Compertrix le long de la voie ferrée

Alignement d'arbres route de Blacy en bordure du stade municipal

Les EPP représentent au total une surface de **2,15 hectares** et **220 mètres linéaires** pour ce qui est des arbres d'alignement du stade municipal.

Les prescriptions réglementaires qui ont été définies pour ces EPP autorisent une évolution des espaces verts et arbres d'alignement repérés, l'idée étant de ne pas bloquer des initiatives de requalification ou réaménagement d'un site tout en préservant le principe de maintenir un espace vert ou un alignement d'arbres.

Le règlement définit ainsi les prescriptions suivantes :

« Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation. Toutefois, cette préservation ne fait obstacle ni à une recomposition de l'espace, ni à sa réduction pour un motif d'intérêt général ni au remplacement ou au déplacement des éléments boisés. »

VOLET 4 :

Prise en compte de l'environnement

PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE SA MISE EN VALEUR, ET EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS

Conformément à l'article R.104-30 du code de l'urbanisme, une saisine d'examen au cas par cas du PLU de Compertrix a été faite à la MRAe (mission régionale d'autorité environnementale) Grand-Est. Selon la décision de l'Autorité Environnementale du 5 avril 2019, **le PLU de Compertrix n'est pas soumis à Evaluation Environnementale.**

Le présent chapitre expose, conformément à l'article R.151-1 du code de l'urbanisme, *la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.*

L'analyse de chacune des thématiques environnementales se conclut par l'évaluation des effets cumulés de l'ensemble du plan, pour la thématique considérée. Cette analyse présente toutefois des limites dans le sens où le PLU est un document de planification sur les 10 années à venir. Il ne permet, en général, qu'une analyse qualitative des projets et des dispositions proposées. L'importance effective des incidences dépendra de la nature exacte des projets et de leurs modalités de mise en œuvre.

1. PROTECTION DES MILIEUX NATURELS

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis d'établir une hiérarchie des habitats naturels de la commune qui met en évidence les zones les plus intéressantes du point de vue écologique. Le PLU peut, grâce à plusieurs outils juridiques, favoriser la préservation de ces milieux et favoriser la préservation ou la restauration des continuités écologiques.

1.1. Intérêt des habitats représentés

Le territoire communal de Compertrix est caractérisé par une biodiversité assez intéressante y compris au sein du tissu urbanisé. Cette qualité se traduit par la présence d'habitats exceptionnels et d'espèces animales et végétales bénéficiant d'un statut de protection légale mais qui n'ont pas été observées depuis 2000.

1.1.1. Les zones humides associées à la vallée alluviale de la Marne : "noue de la Pâture", et champ captant des "Ajoux".

Les espaces de semi bocage de la vallée de la Marne sont parmi les habitats les plus riches en termes de biodiversité. Compte tenu de la proximité de l'environnement urbain et des pressions humaines qui s'y exercent (agriculture, jardins potagers), le potentiel écologique de ces espaces est proche de l'optimum.

A Compertrix, la disposition d'une mosaïque d'habitats, partie intégrante de la vallée, contribue à la valeur écologique du site : rivière, boisements alluviaux anciens, prairies, jardins potagers, roselières et alignements d'arbres.

Outre leurs richesses biologiques, ces milieux jouent un rôle essentiel dans la régulation des écoulements fluviaux, la protection des berges et la qualité des eaux. Cette partie du territoire est inscrite en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II et bénéficie localement d'une gestion conservatoire : champ captant des "Ajoux" et "noue de la Pâture".

1.1.2. Les boisements et fruticées calcicoles

Ces espaces ont pratiquement disparu de la plaine. Hormis les boisements récents issus de plantations effectuées dans le cadre de la réalisation de l'autoroute A26 à proximité de l'échangeur avec la RD 5, quelques boisements semi-naturels, issus de la recolonisation spontanée de vergers ou plantations, subsistent au lieu-dit "le Vieux Puits" et en limite de parcelle au lieu-dit "La Carelle". Ces fruticées et bois calcicoles sont des habitats dits "relictuels" présentant un intérêt non négligeable pour la biodiversité.

1.1.3. La trame verte et bleue

Une analyse des continuités écologiques a été réalisée (cf. *l'état initial de l'environnement*). Sur le territoire, les corridors liés à la présence de la vallée de la Marne sont les plus importants en superficie et en potentialités. Il apparaît néanmoins nécessaire de prendre en compte et restaurer les continuités des milieux ouverts en plaine crayeuse et la nature ordinaire (nature en ville).

1.2. Impacts du PLU sur les milieux naturels

Qu'ils soient en zone U1, U2, U3, 1AU2 ou 1AU4, les milieux concernés par les projets d'urbanisation, ne présentent pas de spécificités faunistiques ou floristiques. Les sites en question sont en effet éloignés des milieux naturels des vallées de la Marne et des boisements de la plaine crayeuse.

Les zones urbaines disponibles en densification (dents creuses) sont peu nombreuses et peu étendues. L'impact de l'urbanisation sera faible en raison de leur localisation au sein de la zone urbanisée.

Les impacts sur la faune et la flore ne modifieront donc pas l'équilibre et la représentation régionale des espèces répertoriées. Par ailleurs, les projets envisagés n'ont pas d'incidences sur la conservation des espaces boisés.

Les zones 1AU2 localisées en périphérie Ouest du village constituent des extensions de milieux urbanisés. Ces zones de développement se situent donc dans un milieu déjà significativement marqué par la présence humaine, compte tenu de la proximité immédiate de la tache urbaine (zones résidentielles). L'impact de l'urbanisation sera faible en raison de leur localisation et cherchera à être compensé par des orientations d'aménagement en faveur d'une végétalisation qualitative et prenant en compte la topographie du site : espaces verts, noues et bandes végétalisées.

La zone 1AU4, localisée à l'extrémité Nord-ouest de la commune constitue une extension de la zone d'activités existante. Cette zone de développement se situe donc dans un milieu déjà significativement marqué par la présence humaine, compte tenu de l'activité agricole intensive, de la proximité immédiate de la zone d'activités et de la RD 977.

L'impact de l'urbanisation sera faible en raison de sa localisation et cherchera à être compensé par des orientations d'aménagement en faveur d'une végétalisation qualitative des franges.

1.3. Impacts du PLU sur la trame verte et bleue

Toutes les dispositions du PLU :

- en faveur de la protection de la mosaïque de milieux de la Vallée de la Marne (zonage Np, Nl, EBC),
- en faveur de la protection de la trame agricole et des éléments de diversification de la plaine crayeuse (zonage A et Ai de l'espace agricole, classement en EBC des boisements et alignements d'arbre, reclassement de zone U et AU du PLU de 2007 en zone A),
- en faveur de la préservation et restauration des espaces verts urbains (classement en EPP des espaces verts, classement en Nj des espaces verts et fonds de parcelle de la rue Salengro, orientations en faveur d'une végétalisation...), ont pour objectif de préserver et restaurer les continuités écologiques du territoire.

1.4. Impacts du PLU sur les zones humides

Les investigations réalisées dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du PLU n'ont pas permis de conclure à la présence de zones humides selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Pour ce qui est de la zone 1AU2 de la Côte Saint-Pierre, les études menées préalablement à la réalisation du projet (recherches archéologiques profondes, dossier "loi sur l'eau"...) n'ont pas conduit à identifier la présence de zones humides sur le secteur concerné.

Concernant les zones humides qui peuvent être présentes en milieu urbain, la DREAL identifie des "zones blanches" pour lesquelles il n'y a pas de données sur la présence ou non de zones humides. Pour ces dernières, la DREAL recommande qu'une analyse soit réalisée afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

1.5. Mesures de préservation

Le PLU prévoit les dispositions nécessaires à la protection des milieux naturels les plus intéressants en termes de biodiversité ainsi qu'au maintien d'un réseau d'habitats complémentaires permettant la présence et les déplacements de la faune :

classement de la vallée alluviale de la Marne en zone Naturelle (zone N), avec un sur-classement Np pour la zone reconnue à fort intérêt patrimonial de la rive droite,

protection des reliquats de **boisements calcicole** par leur classement en **Espaces Boisés à Conserver** (EBC),

protection de la **ripisylve de la Marne et des boisements alluviaux** au sein de la vallée par un classement en EBC,

les autres sites, et en particulier les **espaces verts de la zone urbanisée**, présentent un intérêt moindre du point de vue biologique. Néanmoins, les dispositions du PLU assurent la protection de ces espaces, favorisant la biodiversité en milieu urbain dans les opérations d'aménagement (végétalisation) et via un classement en **Elément Paysager à Protéger**.

1.5.1. Le classement en zone Naturelle

Le classement en zone N concerne les espaces naturels les plus remarquables, correspondant à la vallée de la Marne et à la ZNIEFF de type II comprise sur le territoire communal. La rive gauche, incluant la zone de captage des "Ajaux" et la "noue de la Pâtur", bénéficient d'un sur-classement Np définissant une inconstructibilité stricte de ces milieux.

La zone NI correspond à l'espace naturel situé en rive gauche de la Marne susceptibles d'accueillir des activités de loisirs, sports et détente liées aux circuits de promenade.

Les espaces verts et fond de parcelle de la rue Salengro bénéficient quand à eux d'un zonage Nj à la constructibilité strictement limitée aux abris de jardin.

1.5.2. Le classement en Espaces Boisés à Conserver (EBC)

Les espaces boisés remplissent trois fonctions primordiales :

des fonctions écologiques indispensables au maintien des écosystèmes et à la préservation des continuités écologiques,

une fonction sociale en offrant aux habitants des lieux de détente et d'observation de la nature,

une contribution à l'aménagement urbain en organisant la perception des volumes, en mettant en valeur ou au contraire en masquant les lieux. Les arbres créent des repères, donnent le sens de l'intimité et favorisent l'appropriation des espaces.

Dans le cadre de la révision du PLU, un recensement des espaces boisés a été effectué afin de classer les boisements les plus significatifs conformément aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le classement en EBC concerne différents types de boisements du territoire communal :

- les boisements de la vallée de la Marne et les reliquats de forêt alluviale,
- les ripisylves de la Marne,
- les boisements calcicoles,
- les plantations effectuées dans le cadre de la réalisation de l'autoroute A26.

Le classement de ces espaces boisés a pour effet :

- de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres,
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement, ce dernier désignant l'opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière,
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

1.5.3. Le classement en Elément Paysager à Protéger

La présence d'un patrimoine vert important permet à Compertrix de revendiquer une qualité de vie agréable. La présence de "nature en ville" permet également le maintien des continuités écologiques au sein de l'espace urbain, limite l'impact de la pollution de l'air, limite la vulnérabilité au changement climatique...

Afin de compléter la protection des espaces les plus emblématiques un recensement du patrimoine vert a été effectué afin de le protéger et le mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Cet article dispose que *"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."*

Cette protection concerne les espaces suivants :

- l'ensemble formé par les espaces verts de la zone urbaines : "les Champs Flûtets",
- l'espace vert de la rue Basse, le long de la voie ferrée,
- l'alignement d'arbres route de Blacy, le long du terrain de sport.

Le règlement stipule que ces espaces identifiés doivent faire l'objet d'une préservation.

Les prescriptions s'appliquant à ces éléments paysagers à protéger sont décrites dans le règlement littéral du PLU.

1.6. Mesures compensatoires

L'implantation d'espaces verts, de bandes paysagères, le choix d'essences, la création de cheminements doux, ont été intégrés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, complétées par le Règlement d'urbanisme. Ces implantations visent à prescrire la réalisation de plantations assurant une intégration écologique (maintien de la faune et flore en zone urbaine, restauration des continuités écologiques) et paysagère des futures constructions, d'assurer une intégration des franges urbaines nouvelles et un traitement paysager adéquat.

1.7. Effets cumulés

De par leur classement en zone N, le PLU protège les milieux naturels les plus sensibles : la vallée de la Marne qui représente l'une des principales continuités écologiques à l'échelle régionale, les boisements calcicoles de la plaine agricole et les plantations effectuées dans le cadre de la réalisation de l'autoroute A26.

Le classement en EPP de l'ensemble des espaces verts recensés dans la ville contribue au renforcement d'un réseau écologique fonctionnel en zone urbaine renforcé par la création de nouveaux espaces verts dans les zone AU et en fixant des mesures réglementaires visant à multiplier les plantations et espaces de pleine terre.

2. Gestion de l'eau et protection de la ressource

2.1. Impacts du PLU sur la ressource en eau

Le relief général de la commune et la nature des sols sont compatibles avec les opérations d'urbanisation projetées.

Le développement urbain prévu implique une imperméabilisation du sol liée aux bâtiments, voiries et aires de stationnement mais ne compromet pas la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines. Par ailleurs, les sols crayeux se caractérisent par une bonne capacité d'infiltration des eaux pluviales et une moindre sensibilité au ruissellement.

L'accueil d'une population nouvelle impliquera inévitablement une augmentation des consommations d'eau, ainsi que des volumes d'eaux usées et pluviales.

2.2. Mesures de préservation

La préservation et l'amélioration de la qualité des eaux souterraines ainsi que la préservation de la vallée de la Marne sont intégrées dans le PLU au titre des dispositions suivantes :

l'ensemble de la vallée de la Marne dont le champ captant est classé en zone Naturelle, les boisements de la vallée et les ripisylves sont classés en Espaces Boisés à Conserver, les accès aux réseaux d'eaux pluviales sont limités afin de favoriser le retour de l'eau vers le milieu naturel.

2.3. Mesures compensatoires

La prise en compte de la préservation de la ressource en eau au sein des OAP se traduit par l'obligation de l'infiltration des eaux pluviales sur site, la limitation de l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et la mise en place de noues et espaces verts.

Les articles du règlement imposant le maintien de jardins d'agrément et d'espaces communs végétalisés, un traitement végétal des surfaces libres, la création d'espaces verts lors des opérations d'aménagement, ont également pour objectifs, outre la composition urbaine et l'aménagement paysager des parcelles, de préserver le maintien de surfaces libres non imperméabilisées. Il s'agit ainsi de limiter le ruissellement des eaux superficielles et de favoriser leur infiltration dans le sol. Est également introduite dans le règlement la possibilité, sous conditions, de réaliser des toitures végétalisées, permettant de temporiser et de filtrer le retour des eaux pluviales au milieu naturel.

2.4. Effets cumulés

Les mesures prises pour protéger la ressource en eau, mais aussi pour limiter les ruissellements permettront d'éviter les effets négatifs sur la gestion de la ressource en eau. Les nouveaux espaces urbanisés devront notamment gérer sur site les eaux pluviales ce qui empêchera toute saturation du réseau existant.

Concernant le réseau d'assainissement collectif, les projections du PLU ne généreront aucun effet négatif dans le sens où la station d'épuration de l'agglomération de Châlons-en-Champagne, d'une capacité de 100 000 équivalents-habitants permet de largement faire face à la croissance de population projetée.

3. Protection et mise en valeur des paysages et du patrimoine urbain

La protection des paysages concerne aussi bien les paysages naturels que les paysages urbains et leur environnement naturel d'accompagnement. Certaines zones sont plus sensibles que d'autres et tout particulièrement les zones de contact entre deux types ou deux éléments de paysage. Ces secteurs, à l'équilibre paysager fragile, peuvent justifier d'une requalification, protection ou mise en valeur.

3.1. Secteurs naturels nécessitant une protection

Deux secteurs nécessitent une protection paysagère forte : la vallée de la Marne et les boisements calcicoles.

3.1.1. La vallée de la Marne

L'un des éléments de l'originalité paysagère de Compertrix réside dans la proximité de la Marne et de sa vallée. Cette entité doit conserver son identité propre, liée à la présence de l'eau, de la végétation et à la multiplicité des ambiances paysagères incluant, par exemple, des éléments singuliers du paysage tels que les étangs et anciennes gravières, les roselières, les prairies humides... Classé en zone N la totalité de cette entité fait donc l'objet d'une protection forte. Il en va de même concernant les éléments boisés (forêt alluviale et ripisylves) protégés au titre des Espaces Boisés à Conserver.

3.1.2. Les boisements calcicoles

Les reliquats de boisements à proximité de l'échangeur RD5 / A26 aux lieux dits "la Carelle" et "le Vieux Puits" sont localisés au niveau d'un relief plus marqué surplombant la plaine crayeuse cultivée. Le classement des boisements de la plaine en EBC répond à un objectif de diversité paysagère et de maintien de la biodiversité.

3.2. Le tissu urbain ancien

La protection du patrimoine concerne les caractéristiques qui marquent l'identité du centre bourg de Compertrix.

Les choix de réglementation visent à préserver les caractéristiques du bâti dans le centre ancien au niveau de l'implantation des constructions, de leur hauteur, des matériaux utilisés et des clôtures.

La préservation des qualités propres au tissu urbain ancien repose sur les dispositions suivantes applicables en zone U1 :

- le maintien du principe de continuité minérale avec implantation des constructions à l'alignement ou en continuité du bâti existant,
- la limitation de la hauteur des constructions à 10 mètres au faîtage,
- la réglementation des volumétries et de l'aspect général des constructions,
- des règles spécifiques pour les toitures et clôtures,
- l'interdiction de réaliser des toitures terrasses à l'exception des dépendances inférieures à 3,50 mètres de hauteur,
- des règles spécifiques le long de la rue du Village ou les disposition en matière d'alignement et de clôtures sont renforcées.

Une partie de ces dispositions est reprise pour la périphérie du bourg ancien (zone U2) afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain :

- l'implantation des constructions à l'alignement des constructions ou avec un recul de 3 à 10 mètres,
 - la possibilité d'implantation des constructions en limite séparative,
 - la limitation de la hauteur des constructions à 8 mètres au faîtage,
- l'interdiction d'employer à nu des matériaux destinés à être recouvert,
- des règles spécifiques pour les clôtures et toitures,
 - l'interdiction de réaliser des toitures terrasses à l'exception des dépendances inférieures à 3,50 mètres de hauteur.

3.3. Secteurs de développement urbain nécessitant une prise en compte particulière

3.3.1. La zone à urbaniser de la Côte Saint-Pierre

Un secteur d'urbanisation future nécessite une prise en compte particulière : le secteur 1AU2 de la Côte Saint-Pierre.

Ce secteur se localise entre la rue Gerard Lallemend et la rue Marie Curie au sein d'un secteur déjà urbanisé. D'une surface totale de 3,80 hectares il fait l'objet d'un projet d'aménagement porté par la Renaissance Immobilière Châlonnaise.

Impact du PLU sur la zone à urbaniser

Ce site se caractérise par une sensibilité paysagère particulière en raison de sa topographie avec un talweg en partie centrale et de sa localisation en interface entre zone d'habitat et zone agricole.

Par ailleurs, la définition de cette zone répond aux orientations inscrites au PADD visant à rééquilibrer les 2 rives de l'agglomération et proposer une offre résidentielle répondant aux exigences de diversité urbaine et sociale.

Mesures compensatoires

L'aménagement de cette zone 1AU2 fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation afin de privilégier une approche qualitative dans la forme urbaine et l'insertion dans l'environnement.

L'intervention paysagère au sein du tissu urbain prend en compte :

- la présence d'un talweg qui nécessitera des études spécifiques et les aménagements adéquats : espaces verts, noues, bassins d'infiltrations,
- l'usage de bio agro matériaux,
- les contours de l'opération pour assurer la transition avec le paysage environnant (interface avec l'espace agricole),
- de nombreux espaces verts plantés en essences locales et variées afin de favoriser le développement d'une nature en ville,
- les perceptions depuis les espaces environnants et les axes de communication,
- une vigilance quant au maintien d'espaces de transition entre zones urbaine et agricole,
- les circulations piétonnes avec une large place de la voirie laissée à l'usage des piétons et des liaisons transversales.

En outre, afin d'assurer la qualité du paysage urbain et de son environnement, le règlement du PLU prévoit des dispositions :

- permettant d'assurer l'enfouissement des réseaux câblés (électricité, téléphone...),

- de réglementer l'implantation, la hauteur et l'aspect extérieur des constructions,
- d'imposer la réalisation d'espaces verts et la plantation des espaces libres.

3.3.2. La zone à urbaniser du Chemin du Télégraphe

Impact du PLU sur la zone à urbaniser

D'une surface totale de 0,60 hectares, le secteur est localisé au Nord du territoire communal, en extension du lotissement des Champs Flûtets.

Ce site se caractérise par une sensibilité paysagère particulière en interface entre zone d'habitat et cimetière communal et en surplomb par rapport au village.

Mesures compensatoires

L'aménagement de cette zone 1AU2 fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation afin de privilégier une approche qualitative dans l'insertion dans l'environnement.

Elle prévoit notamment :

- une voie desserte,
- un traitement paysager le long du cimetière,
- la prise en compte des déplacements doux via une liaison piétonne permettant de rejoindre le chemin du Télégraphe et le pôle commercial place Cancale.

En outre, afin d'assurer la qualité du paysage urbain et de son environnement, le règlement du PLU prévoit des dispositions :

- permettant d'assurer l'enfouissement des réseaux câblés (électricité, téléphone...),
- de réglementer l'implantation, la hauteur et l'aspect extérieur des constructions,
- d'imposer la réalisation d'espaces verts et la plantation des espaces libres.

3.3.1. L'extension de la zone d'activités

Un secteur d'urbanisation future nécessite une prise en compte particulière : le secteur 1AU4 d'extension de la zone à vocation économique.

Ce secteur se localise le long de la route de Troyes. La RD 977 étant classée à grande circulation le secteur fait l'objet d'une étude d'entrée de ville.

Impact du PLU sur la zone à urbaniser

Ce site se caractérise par une sensibilité paysagère particulière en raison de sa localisation en entrée de ville, en interface avec l'espace agricole et dans un secteur marqué par l'absence de traitement paysager.

Par ailleurs, la définition de cette zone répond aux orientations inscrites au PADD visant à pérenniser l'activité économique du village.

Mesures compensatoires

L'aménagement de cette zone 1AU4 fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation afin de privilégier une approche qualitative dans la forme urbaine et l'insertion dans l'environnement.

L'intervention paysagère au sein du tissu urbain prend en compte :

- les perceptions depuis les espaces environnants et les contours de l'opération : végétalisation des interfaces, traitement paysager de la partie Sud, plantations d'alignement le long de la RD 77,
- les circulations piétonnes avec une liaison à partir de la rue Fernand Brémont,
- la qualité architectural des bâtiments avec une sobriété des volumes et des matériaux et la limitation de la hauteur des bâtiments,
- la limitation de l'imperméabilisation des sols avec l'utilisation de matériaux perméables pour les aires de stationnement,
- les problématiques énergétiques avec la possibilité d'installation de dispositifs d'énergie renouvelable sur les toitures des bâtiments.

En outre, afin d'assurer la qualité du paysage urbain et de son environnement, le règlement du PLU prévoit des dispositions :

- permettant d'assurer l'enfouissement des réseaux câblés (électricité, téléphone...),
- de réglementer l'implantation, la hauteur et l'aspect extérieur des constructions,
- d'imposer la réalisation d'espaces verts et la plantation des espaces libres.

3.4. Effets cumulés

Le PLU renforcera la préservation des paysages et du patrimoine bâti en limitant la consommation d'espace, en préservant le centre ancien, en aidant à l'intégration des nouvelles constructions, en améliorant la qualité de l'entrée de ville, en préservant et renforçant les espaces verts urbains et en veillant à l'aménagement qualitatif des espaces publics.

4. Maîtrise des déplacements

4.1. Impacts du PLU sur les déplacements

Le PADD de Compertrix prône l'accompagnement de l'évolution urbaine par le développement d'un bon niveau d'accessibilité pour l'ensemble des usagers, une meilleure relation de Compertrix avec les autres communes de l'agglomération, la réduction des facteurs d'insécurité (circulation de transit) et la limitation des nuisances liées aux circulations.

La réalisation des projets d'habitat et d'activité induira inévitablement un accroissement du trafic et des besoins en terme de stationnement. Le trafic automobile générera une augmentation des émissions de gaz à effet de serre, le but est donc de limiter cela en proposant des alternatives à la voiture et des circuits plus courts via, entre autre, la mise en place d'emplacements réservés pour la création de cheminements piétonniers et l'amélioration de la voirie.

La commune a l'ambition de développer les circulations douces. L'amélioration des communications entre Compertrix et l'agglomération se fera via le développement de liaisons douces (piétonnes et cyclables) en continuité avec les communes voisines de Châlons, Coolus et Fagnières, la mise en valeur des berges de la Marne et la desserte des nouveaux quartiers d'habitat par le réseau de transport collectif urbain.

Les orientations d'aménagement préservent et développent les liaisons piétonnes à la fois Est/Ouest et Nord/Sud à l'intérieur des zones d'extension dans la continuité du réseau des cheminements existants.

Le PADD fixe comme orientation prioritaire la régulation d'un problème préexistant qui est l'amélioration des circulations dans le village via une voie nouvelle à créer à l'Ouest de la commune en prenant appui sur un carrefour localisé sur la RD 977.

4.2. Prévention de la pollution atmosphérique

La propagation de la pollution atmosphérique est étroitement liée aux phénomènes météorologiques. Les vents d'Ouest sont des vents ascendants qui élèvent les particules en suspension vers les couches d'air éloignées du sol alors que les vents d'Est ont tendance à rabattre la pollution vers le sol.

La compétence réglementaire des collectivités locales est limitée en ce domaine. Toutefois, les communes et leurs groupements peuvent avoir une action importante dans le domaine de la qualité de l'air :

- au titre des pouvoirs de police du maire,
- au titre de l'organisation des déplacements dans le cadre de la maîtrise des flux de véhicules et d'un meilleur partage entre modes de transport,
- au titre de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Le PADD participe à la limitation de la pollution atmosphérique et de l'émission de gaz à effet de serre par l'amélioration des circulations dans le village et l'incitation à l'usage des modes de déplacements doux et par l'aménagement de liaisons douces.

Les dispositions du PLU relatives à la préservation des espaces naturels, plus particulièrement de la vallée de la Marne, au classement des espaces boisés, à la préservation et la création de nouveaux espaces verts et à la limitation de la consommation d'espace sont également porteuses d'incidences sur la qualité de l'air.

4.3. Mesures compensatoires

Pour rationaliser l'usage des déplacements motorisés, le PLU prévoit la poursuite des efforts menés en faveur des circulations douces via un ensemble de mesures dont la combinaison vise à améliorer le niveau d'accessibilité, à réduire les facteurs d'insécurité et à améliorer les relations avec les autres communes de l'agglomération et limiter les nuisances liées aux circulations motorisées.

développer les cheminements doux cyclables et piétonniers entre le village et les communes de Châlons-en-Champagne, Coolus et Fagnières,
reporter les circulations de transit via une voie nouvelle à l'Ouest de la Commune,
assurer la desserte en transports en commun et en cheminements doux des nouvelles zones d'habitat.

Les nouveaux flux, liés à la densification des zones d'habitats, seront relativisés par l'exigence de qualités urbaines des nouveaux aménagements de zones qui devront :

prévoir les circulations piétonnes en internes et permettant l'accès aux dessertes des zones périphériques de manières sécurisées : vers le chemin du télégraphe, les Champs Flûtets et la place Cancale,

prévoir un cheminement doux à connecter avec l'extension de la zone d'activités.

Enfin, les choix de zonage tiennent compte des circulations agricoles. Compte tenu du caractère privé des chemins d'exploitation, toute opération d'achat ou de rétablissement, de même que tout usage à d'autres fins que l'exploitation agricole nécessite l'accord exprès de l'association foncière de remembrement puis celui de la commission départementale d'aménagement foncier qui statue sur la proposition acceptée par cette association.

4.4. Effets cumulés

La limitation de la consommation d'espace et la densification des espaces bâtis, la recherche du désenclavement, le développement des modes doux sont autant de facteurs qui devraient contribuer à limiter l'augmentation des émanations de gaz à effet de serre. Dans ces intentions, le PLU contribue à répondre à l'objectif de réduction des gaz à effet de serre. Cependant, c'est bien le facteur humain et les pratiques individuelles et collectives qui vont permettre de réellement atteindre cet objectif.

5. Protection contre les risques et nuisances

5.1. Prévention du risque naturel lié aux inondations

Le risque lié aux inondations contraint le développement des communes de la vallée de la Marne. Ces contraintes sont transcrites dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation par débordement de la Marne sur le secteur de Châlons-en-Champagne approuvé par arrêté préfectoral.

Les choix de zonage tiennent compte du risque en limitant la constructibilité des secteurs les plus exposés. La vallée de la Marne est classée en zone N dont le règlement interdit la constructibilité. Seul le secteur NI, correspondant à l'espace susceptible de recevoir des activités de loisirs et détente liées aux circuits de promenade autorise une constructibilité limitée en conformité avec le règlement du PPRI.

5.2. Prévention du risque naturel lié à la présence de cavités souterraines

Alors que le projet de PLU de Compertrix était en phase d'élaboration, un Plan de Préventions des Risques liés aux cavités souterraines a été approuvé (arrêté préfectoral du 16 juillet 2019). Le document a ainsi été annexé au dossier de PLU au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

Il en est fait mention dans les OAP (études de prospection avant tout aménagement des zones concernées) ainsi que dans le règlement du PLU. Celui-ci réglemente notamment l'accès au réseau d'eaux pluviales en zone U2 en disposant que "Les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales sauf si la présence de cavités souterraines est avérée et qu'il soit possible de se raccorder au réseau public d'eaux pluviales."

5.3. Prévention des nuisances sonores

L'accroissement des circulations et le développement de nouvelles activités peuvent engendrer des nuisances sonores en frange des principales voiries.

Les moyens juridiques de lutte contre le bruit sont définis par la loi du 31 décembre 1992 qui globalise l'ensemble des mesures applicables en matière de bruit en un seul texte. Cette loi impose la prise en compte des infrastructures bruyantes dans l'urbanisme et la construction des bâtiments et renforce les pouvoirs des maires et des préfets ainsi que les sanctions pénales et administratives.

Ces actions s'inscrivent à plusieurs niveaux :

à l'échelon départemental, le préfet est chargé d'élaborer un classement sonore des infrastructures indiquant les secteurs affectés par le bruit, les niveaux sonores à prendre en compte dans ces secteurs et les isollements de façades requis,

à l'échelon communal, les maires peuvent prévenir ou sanctionner toute atteinte à la tranquillité des habitants dans le cadre de leurs pouvoirs de police.

Les nuisances sonores liées aux grandes infrastructures de transports terrestres sont prises en compte dans le PLU, qui reporte en annexe graphique "les contraintes", les périmètres à l'intérieur desquels les bâtiments d'habitation sont soumis à des conditions d'isolation phonique définies par :

l'arrêté préfectoral réglementant le bruit aux abords du tracé des voies ferrées du 24 juillet 2001,

L'arrêté du 16 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des voies routières de l'agglomération de Châlons-en-Champagne.

Il convient de rappeler que les orientations du PADD qui visent notamment à améliorer les circulations dans le village, à développer les cheminements doux et à assurer une forte végétalisation des espaces urbains sont autant d'éléments contribuant à réduire les nuisances liées aux transports terrestres.

L'extension de la zone d'activité se localise le long de la route de Troyes. La RD 977 étant classée à grande circulation le secteur fait l'objet d'une étude d'entrée de ville qui prend en compte non seulement l'insertion paysagère mais également la problématique des nuisances sonores.

Le maintien et la protection des espaces verts et jardins en fond de parcelle le long de la rue Salengro (Nj) a, en plus de l'objectif de préservation des continuités écologiques, vocation à préserver la zone urbaine des nuisances sonores liées à la présence de la voie ferrée.

5.4. Effets cumulés

La limitation du développement urbain dans les zones soumises au risque inondation et la prise en compte des nuisances sonores liées aux principales infrastructures de transport traversant le territoire devrait permettre d'éviter l'accroissement de l'exposition de la population aux risques et nuisances.

VOLET 5 :

Indicateurs de suivi

DEFINITION DES INDICATEURS DE SUIVI PERMETTANT L'ANALYSE DES RESULTATS

Le PLU doit définir des indicateurs de suivi permettant l'analyse des résultats de l'application du plan neuf ans après l'approbation au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Pour les différentes thématiques mises en évidence, une série d'indicateurs a été définie.

1. Thème : Urbanisation / Foncier

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi Source / Périodicité
1 - Urbanisation à dominante d'habitat	- Surface urbanisée (en m²) et localisation - Type d'occupation des sols (habitat ou autre) - Nombre de logements - Densité (nombre de logements à l'hectare)	Commune Suivi en continu détaillé par opération avec bilan annuel
2 - Urbanisation à dominante d'activité	- Surface urbanisée (en m²) et localisation - Type d'occupation des sols (commerce ou autre) - Nombre d'emplois créés	

2. Thème : Mobilités

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi Source / Périodicité
1 - Evolution de la desserte en transports en commun	- Nouvelle ligne ou nouvel arrêt de bus (localisation) - Nouvelle offre (transport à la demande...)	Commune / Châlons Agglo Bilan annuel
2 - Développement des modes de déplacements doux	- Cheminement doux aménagé (piéton, cyclable ou mixte à préciser) en mètres linéaires	Commune / Châlons Agglo Bilan annuel

3. Thème : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi Source / Périodicité
1 - Mise en valeur du patrimoine architectural	- Actions diverses mises en œuvre en faveur de la valorisation du patrimoine architectural	Commune Nombre et description avec bilan annuel
2 - Mise en valeur du paysage	- Actions diverses mises en œuvre en faveur de la valorisation du paysage	

4. Thème : Habitat / Mixité sociale

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi Source / Périodicité
1 - Création de nouveaux logements dans l'existant (réhabilitation ou changement de destination)	- Nombre de logements créés dans le cadre de la réhabilitation d'une habitation vacante - Nombre de logements créés dans le cadre d'un changement de destination - Localisation des logements concernés - Nombre de logements en accession / location - Nombre de logements en individuel / collectif - Nombre de logements aidés par l'Etat	Commune Suivi en continu détaillé par opération avec bilan annuel

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi Source / Périodicité
2 - Création de nouveaux logements dans de la construction neuve	- Nombre de logements neufs et localisation - Nombre de logements en accession / location - Nombre de logements en individuel / collectif - Nombre de logements aidés par l'Etat	Idem

5. Thème : Diversités des fonctions urbaines

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi Source / Périodicité
1 - Création de nouveaux équipements publics	- Type d'équipement et localisation	Commune
2 - Déploiement des communications électroniques	- Linaire de rues desservies par la fibre et localisation	

6. Thème : Sécurité et salubrité publiques / Risques / Pollutions / Nuisances

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi Source / Périodicité
1 - Evolution du nombre d'ICPE	- Nombre d'ICPE, localisation et descriptif	Commune Bilan annuel
2 - Evolution du classement sonore des infrastructures de transport	- Déclassement ou changement de classification des infrastructures de transport	Préfecture de la Marne

7. Thème : Milieux naturels / Biodiversité / Espaces verts / Continuités écologiques

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi Source / Périodicité
1 - Urbanisation de surfaces agricoles cultivées	- Surface consommée (en m²) et localisation	Commune Bilan annuel
2 - Urbanisation de surfaces agricoles toujours en herbe	- Surface consommée (en m²) et localisation	
3 - Evolution quantitative en espaces verts et plantations publics	- Surface des nouveaux espaces verts et localisation - Linaire d'arbres plantés et localisation	

8. Thème : Ressources naturelles

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi Source / Périodicité
1 - Evolution de la consommation en eau	- Consommation annuelle (en m³)	Commune Bilan annuel
2 - Evolution de la qualité de l'eau distribuée	- Respect des références de qualité	Contrôles sanitaires effectués pour le Ministère de la Santé

9. Thème : Changement climatique / Energie

Critère	Indicateurs	Modalités de suivi Source / Périodicité
1 - Développement des énergies renouvelables	- Nombre de dispositifs producteurs d'énergie renouvelables autorisés sur les équipements publics (descriptif du dispositif) - Nombre de dispositifs producteurs d'énergie renouvelables autorisés chez les particuliers (descriptif du dispositif)	Commune Bilan annuel
2 - Développement des véhicules électriques	- Nombre de bornes de recharge installées sur le domaine public (et localisation)	Commune Bilan annuel
3 - Développement des aires de covoiturage	- Aires de covoiturage créées (nombre de places et localisation)	Commune Bilan annuel
4 - Incitation à l'usage des cycles	- Parkings vélo créés (nombre de places et localisation) aménagés sur les espaces publics et/ou collectifs	Commune Bilan annuel