

Plan Local d'Urbanisme

Orientations
d'aménagement
et de
programmation



**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

3

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
OAP 1 : Côte Saint-Pierre	5
OAP 2 : Chemin du Télégraphe	7
OAP 3 : Extension de la zone d'activités	11

PRÉAMBULE

▪ L'objet des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles peuvent notamment définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et les paysages, permettre le renouvellement urbain, favoriser la mixité fonctionnelle, porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager...

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ainsi que comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

▪ La portée des orientations d'aménagement et de programmation

Ces orientations s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité.

Cette exigence de compatibilité signifie que les travaux et opérations d'aménagement réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement. Ils doivent en respecter les principes et les lignes directrices sans pour autant devoir les suivre au pied de la lettre.

▪ L'articulation des orientations d'aménagement avec les autres pièces du PLU

Articulation avec le PADD

Les orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations générales pour l'ensemble du territoire communal.

Articulation avec le règlement d'urbanisme

Les orientations d'aménagement sont complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime de façon différente en ce qui concerne leur portée juridique réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations d'aménagement par secteur et en terme de conformité stricte avec les dispositions contenues dans le règlement écrit et graphique.

▪ Les différentes orientations d'aménagement et de programmation

En matière d'habitat

- Côte Saint-Pierre
- Chemin du Télégraphe

En matière d'activités économiques

- Extension de la zone d'activités

OAP 1 : CÔTE SAINT-PIERRE (zone 1AU2)

Cette orientation d'aménagement s'applique à la zone à dominante d'habitat 1AU2 de la Côte Saint-Pierre. Elle correspond à un projet porté par la Renaissance Immobilière Châlonnaise.

■ Contexte de l'aménagement

L'OAP concerne un secteur qui a connu un important développement à sa périphérie, sous forme de lotissements, dans les années 2000 et jusqu'à aujourd'hui. Ainsi seul son flanc sud-ouest s'ouvre encore sur l'espace agricole.

D'un point de vue topographique, un talweg orienté vers le village occupe la partie centrale de la zone. Elle peut donc potentiellement être concernée par des écoulements d'eau nécessitant des études et des aménagements spécifiques.

Sur son flanc est, une ligne aérienne RTE induit des servitudes pour les terrains situés à sa proximité immédiate mais sans interdire leur constructibilité.

Conformément au PPR approuvé le 16/07/2019, il sera obligatoire de réaliser des études de prospection en matière de cavités souterraines avant tout aménagement de la zone.



- | | |
|----------------------------------|---|
| — — — Limite de l'OAP et phasage | ↔ Liaison piétonne transversale |
| ■ Principes de schéma de voirie | ■ Espaces verts, noues, bassins d'infiltrations |
| ➔ Possibilités d'accès à la zone | ● Plantations d'alignement |

▪ Éléments de programmation

L'opération comprendra environ 56 logements et fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble qui sera réalisée en deux phases comptant respectivement 30 et 26 lots afin de gérer le projet dans le temps.

Mise en œuvre par la Renaissance Immobilière Châlonnaise, la première phase proposera une répartition équilibrée entre location-accession (17 pavillons) et location (13 pavillons), favorisant ainsi la mixité sociale.

Il s'agira d'une opération innovante reposant sur l'usage de bio agro matériaux, dont le miscanthus, en ce qui concerne les logements locatifs.

A ce titre, le projet est porté par la commune mais également la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne.

Une part non négligeable de la voirie sera laissée à l'usage des piétons et à la végétalisation (plantations d'alignement).

▪ Principes de composition urbaine et paysagère

Des accès au nouveau quartier à partir des rues Gérard Lallement et Marie Curie permettront son intégration dans le tissu urbain existant.

Une végétalisation forte de l'interface avec la zone agricole favorisera son insertion paysagère (vues depuis l'ouest).

Les espaces verts centraux et périphériques seront conçus pour permettre l'infiltration des eaux pluviales (bassins, noues...).

Les circulations piétonnes au cœur du nouveau quartier seront assurées par une liaison transversale mais également des trottoirs le long des voies de desserte.

Des essences locales variées permettront de favoriser la biodiversité.

▪ Densité

La densité brute envisagée est de 16 logements à l'hectare.

Celle-ci est légèrement inférieure aux préconisations du SCoT (20 à 25 logements par hectare) qui précise également 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 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...

OAP 2 : CHEMIN DU TÉLÉGRAPHE (zone 1AU2)

Cette orientation d'aménagement s'applique à la zone à dominante d'habitat 1AU2 du chemin du Télégraphe. Un projet privé est envisagé sur le site.

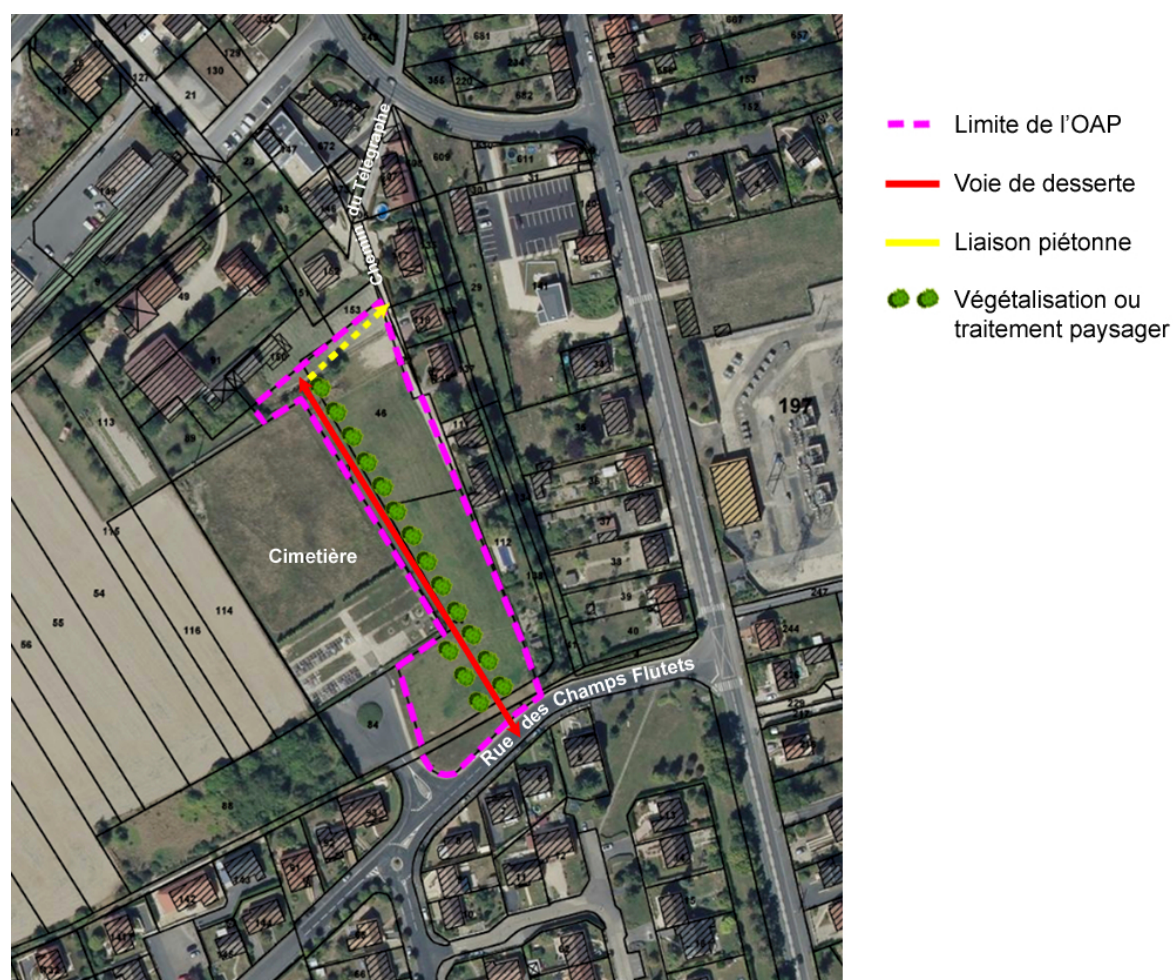
■ Contexte de l'aménagement

L'OAP concerne un secteur résiduel situé entre la rue des Champs Flutets et le chemin du Télégraphe qui ne présente plus d'intérêt d'un point de vue agricole.

Le site étant situé en position dominante, notamment en ce qui concerne sa partie nord, il apparaît particulièrement agréable (vues, ensoleillement...).

Son aménagement nécessite néanmoins la création d'une voie de désenclavement pour le valoriser au mieux.

Conformément au PPR approuvé le 16/07/2019, il sera obligatoire de réaliser des études de prospection en matière de cavités souterraines avant tout aménagement de la zone.



■ Éléments de programmation

Cette zone est susceptible de faire l'objet d'un aménagement au fur et à mesure de la réalisation d'une voirie de desserte et de l'extension des réseaux. Ces aménagements se feront à partir de la rue des Champs Flutets en s'étendant vers le nord.

Au total, une dizaine de constructions pourraient y être admises.

■ Principes de composition urbaine et paysagère

L'opération permettra de valoriser des terrains bien insérés dans le tissu urbain existant.

Elle se structurera autour d'une voie de desserte partant de la rue des Champs Flutets puis longeant le cimetière et son extension future.

Cette voie sera accompagnée d'éléments de végétalisation ou d'un traitement paysager du site.

Le tissu bâti s'inscrira, en termes de forme urbaine, dans le prolongement des habitations existantes à l'est.

Une liaison piétonne permettra de rejoindre le chemin du Télégraphe et le pôle commercial de la place de Cancale situé sur la commune de Châlons-en-Champagne.

▪ Densité

La densité brute envisagée est de 20 logements à l'hectare.

Celle-ci s'inscrit dans la fourchette basse du SCoT (20 à 25 logements par hectare) en sachant que 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.

OAP 3 : EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS (zone 1AU4)

Cette orientation d'aménagement s'applique à la zone à vocation économique 1AU4 située le long de la route de Troyes. La RD 977 étant classée à grande circulation, le secteur concerné fait l'objet d'une étude d'entrée de ville annexée au dossier de PLU (article L.111-8 du code de l'urbanisme).

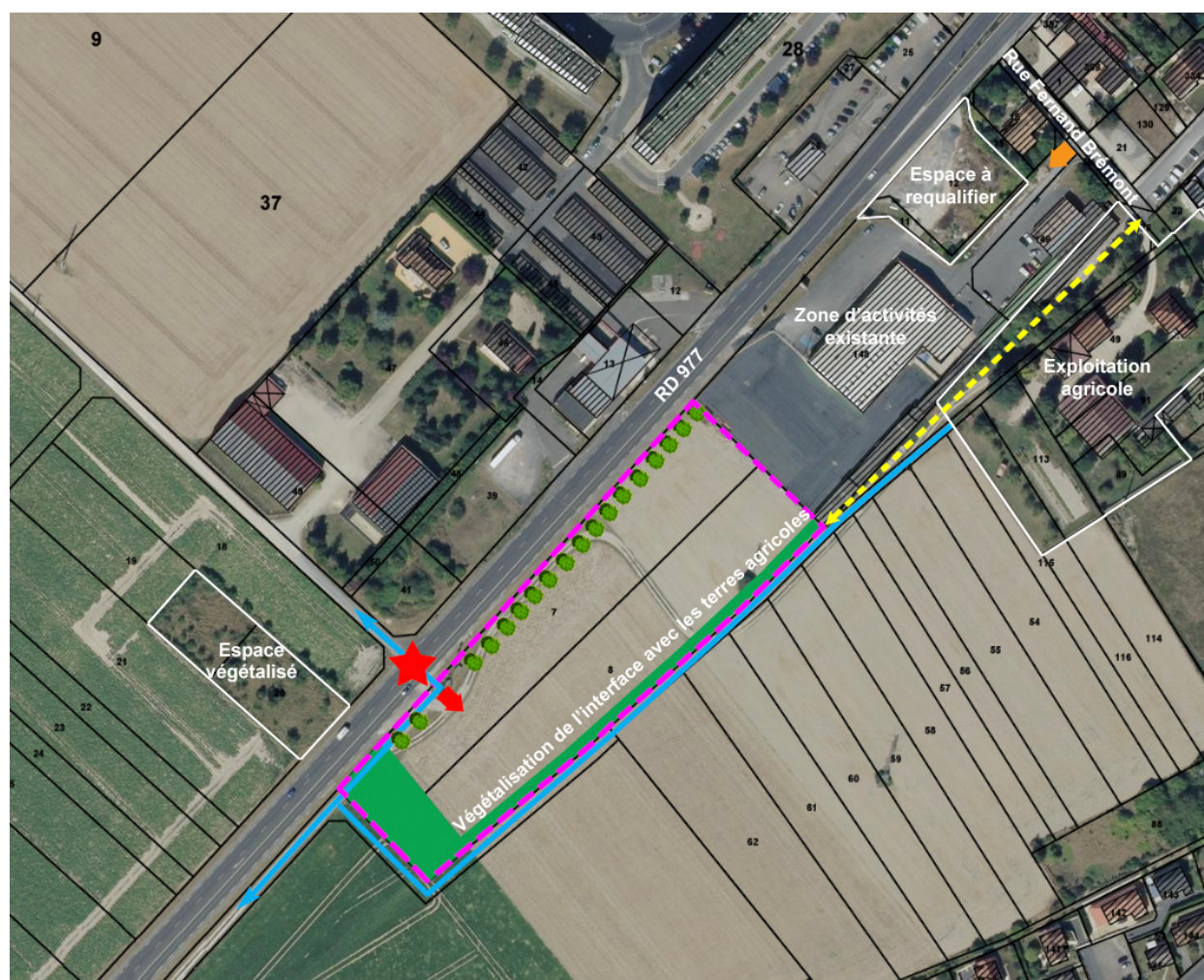
■ Contexte de l'aménagement

L'OAP concerne un secteur en situation d'entrée d'agglomération, marqué par une absence de traitement paysager (omniprésence de la RD 977, peu de végétalisation...).

La zone d'activités existante dispose quant à elle d'un accès propre à partir de la rue Fernand Brémont et un secteur au sein de celle-ci doit prochainement être requalifié.

Son extension apparaît aujourd'hui totalement enclavée. D'autre part, une exploitation agricole pérenne est implantée non loin du secteur concerné.

Enfin, une ligne aérienne RTE induit des servitudes sur une partie du terrain, ce qui peut constituer une contrainte pour l'implantation de certains bâtiments.



- | | |
|---------------------------------------|--|
| — — Limite de l'OAP et phasage | — Circulation agricole à maintenir ou à rétablir |
| ★ Carrefour sécurisé | ↔ Liaison piétonne à mettre en place |
| ➡ Accès à l'actuelle zone d'activités | ■ Espaces verts ou végétalisés |
| ➡ Accès unique à partir de la RD 977 | ● Plantations d'alignement |

▪ Éléments de programmation

La zone est susceptible de faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble pour des activités commerciales ou artisanales.

Elle constitue une opportunité pour contribuer à l'amélioration globale de la perception visuelle de l'entrée d'agglomération.

▪ Prise en compte des nuisances et de la sécurité

Un accès automobile unique à la zone devra être aménagé à partir d'un carrefour sécurisé desservant la commune de Compertrix et, éventuellement, celle de Fagnières.

Les circulations agricoles nécessaires à l'exploitation existante (chemin d'association foncière) seront maintenues ou rétablies.

Une liaison piétonne permettra aux habitants d'accéder à la zone de manière sécurisée à partir de la rue Fernand Brémont.

Le stationnement devra être adapté et dimensionné par rapport à l'activité ou les activités susceptibles de s'implanter sur le site.

L'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures des bâtiments d'activités.

Conformément au PPR approuvé le 16/07/2019, il sera obligatoire de réaliser des études de prospection en matière de cavités souterraines avant tout aménagement de la zone.

▪ Prise en compte de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages

Les bâtiments d'activités principaux devront obligatoirement s'implanter parallèlement à la RD 977.

Un recul minimal de 10 mètres par rapport à cette dernière est fixé afin de valoriser le foncier tout en ne nuisant pas à la circulation routière.

Une sobriété des volumes bâtis et des matériaux utilisés sera à privilégier.

Les teintes utilisées pour les constructions et les clôtures devront être choisies en cohérence avec les bâtiments existants (dominante des tons clairs).

La hauteur des constructions sera limitée à 8 mètres à l'égout du toit.

Une végétalisation de l'interface avec la zone agricole favorisera son insertion paysagère (vues depuis le sud-est).

Un traitement paysager de la partie sud de la zone permettra de marquer la limite entre le tissu urbain et l'espace rural.

Des plantations d'alignement le long de la RD 977 offriront un traitement qualitatif de l'entrée de ville.

En cas d'activités multiples, la possibilité de mutualiser les aires de stationnement devra être privilégiée.

Ces dernières, tout comme les aires de stockage, devront faire l'objet d'un traitement paysager favorisant leur intégration dans le site.

L'imperméabilisation des sols sera autant que possible limitée (mise en œuvre de matériaux perméables pour les aires de stationnement...).

La gestion des eaux de pluie se fera par infiltration directe sur le site, sous réserve de l'absence de cavités souterraines.

