

IV. PASSAGE DU POS AU PLU

La mise en révision du P.O.S. de Compertrix, approuvé le 1er mars 1989, a été prescrite par délibération du 10 septembre 2002. La révision du P.O.S. sous forme de P.L.U. se traduit en premier lieu, conformément à la loi "Solidarité et Renouvellement Urbains" du 13 décembre 2000, par l'introduction de deux nouvelles pièces au dossier : le P.A.D.D. et les orientations particulières d'aménagement. Elle se traduit également par une évolution des règles et servitudes d'urbanisme.

A. LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU P.L.U.

La révision du P.L.U. doit permettre, outre la prise en compte du nouveau contexte législatif réformant les documents d'urbanisme (loi S.R.U. du 13 décembre 2000) et conformément à la délibération du conseil municipal, la réalisation des objectifs suivants visant l'amélioration des circulations, la maîtrise du développement de la commune en favorisant la mixité urbaine, la prise en compte de l'environnement et des paysages :

- Aménagement du secteur "bord de Marne",
- Maîtrise du développement des zones à urbaniser,
- Développement des activités artisanales et commerciales,
- Protection des milieux naturels et des perspectives paysagères,
- Préservation de l'espace agricole et du patrimoine,
- Prise en compte des risques.

B. L'EVOLUTION DU ZONAGE ET DES PRESCRIPTIONS

La révision du P.O.S. sous forme de P.L.U. a conduit la commune à élaborer un nouveau projet. Ce projet se traduit par une évolution du zonage ainsi que des prescriptions applicables dans chacune d'elles. Le **zonage** du P.L.U., conformément au code de l'urbanisme, utilise une nouvelle nomenclature permettant d'identifier les zones : AU et non plus NA concernant les zones d'urbanisation futures, A et non plus NC concernant les zones agricoles et N et non plus ND concernant les zones naturelles. Le P.L.U. utilise en outre une indexation numérique pour différencier les zones urbaines ou à urbaniser entre elles, alors que le P.O.S. utilise une indexation lettrée.

Tableau n° 1 :

ZONES DU P.L.U.	ZONES DU P.O.S. CONCERNEES
U1	UG
U2	UH ÷ 2 secteurs urbanisés de la zone NAH (extension Ouest du lotissement Les Champs Flûtets et tissu pavillonnaire situé au Sud-Est de la zone d'activités, au Nord de la commune) – partie inscrite en U3
U3	UI + NAI (la zone ayant été aménagée) + partie de la zone UH (angle route de Blacy/rue Pasteur) sur laquelle est instituée un emplacement réservé devant permettre l'accès piéton à la zone de loisirs
U4	UF + partie de la zone NAH située au Sud-Est de la zone d'activités sur laquelle est institué un emplacement réservé devant permettre l'accès automobile à la zone d'extension de la zone d'activités
IAU2	NAH – secteurs inscrits en U2
IIAU2	NA réduite en fonction des besoins estimés à long terme en matière de logements et adaptée aux orientations du projet urbain de la rive gauche
IIAU4	NAF réduite et adaptée aux orientations du projet urbain de la rive gauche (dans l'axe du chemin de la Noue de Chien sur la commune de Fagnières) + secteur de la zone NC situé au lieu-dit le Fossé Blanc (au Sud-Ouest du carrefour de la Lune)
A	NC + secteur inscrit en NA + partie inscrite en NAF – secteur inscrit en IIAU4
N	ND











Le **règlement** du P.L.U. comporte 14 articles alors que le P.O.S. en comportait 15, l'article concernant le dépassement du coefficient d'occupation du sol ayant été supprimé par la loi "Solidarité et Renouvellement Urbains" du 13 décembre 2000.

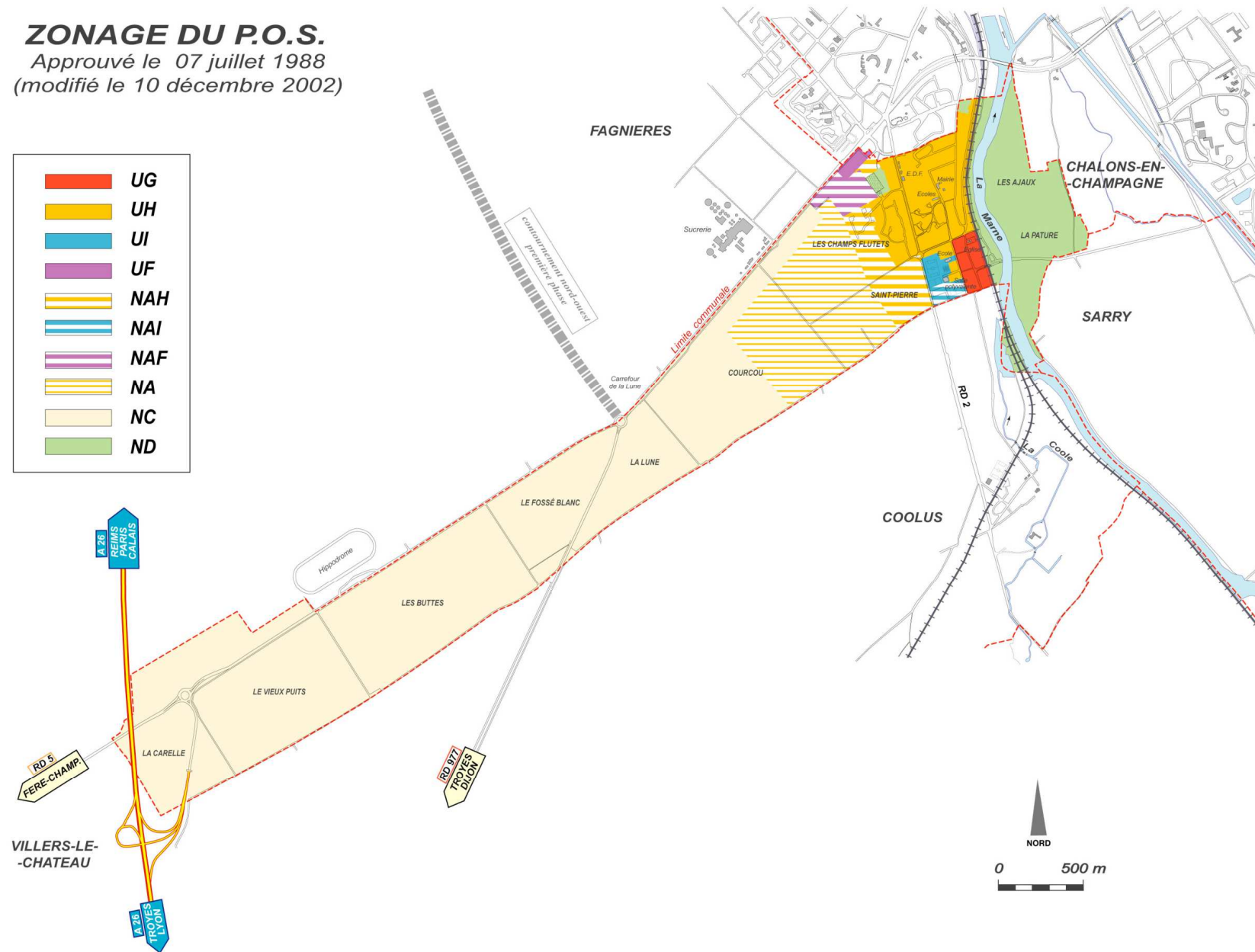
Tableau n°2 :

PRINCIPALES EVOLUTIONS DES PRESCRIPTIONS	ZONE	EXPLICATION
Nouvelles implantations agricoles interdites (article 1)	U1, U2	Ces zones essentiellement résidentielles n'ont plus vocation à accueillir les sièges d'exploitation agricole ; seuls les sièges existants sont autorisés et admis à s'étendre modérément, sans apporter de nuisance au voisinage
Constructions destinées à l'industrie interdites (article 1)	U4	Cette zone spécifique située en entrée d'agglomération est désormais réservée aux activités artisanales et tertiaires, la communauté d'agglomération disposant de zones spécifiques pour les activités industrielles
Suppression d'une superficie mini de terrain et d'une longueur mini de façade sur rue (article 5)	U4	Aucune contrainte technique relative à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ni la présence d'une urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone ne justifie d'imposer une surface minimale de terrain
Implantation obligatoire en limite de voie rue du Village (article 6)	U1	Préservation et valorisation des caractéristiques du tissu ancien (densité bâtie)
Implantation libre par rapport aux limites séparatives (article 7)		
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété non réglementée (article 8)		
Suppression du recul mini de 5 m mais recul maxi imposé (article 6)	U1, U2, IAU2	Priorité donnée à la constitution d'un tissu aux caractéristiques urbaines et non plus à la possibilité de stationnement devant la construction
Clôture sur rue maçonnerie avec hauteur mini mur bahut (article 11)		
Implantation libre par rapport aux limites séparatives dans une bande de 15 m (article 7)	U2, IAU2 sauf secteur (v)	Constitution de fronts bâtis plus ou moins aérés et permettant une diversité des formes d'habitat
Augmentation du CES (article 9)		
Réduction de la marge de recul en limite de zone (article 7)	U4	Paysagement plus certainement assuré
Réduction du CES (article 9)		
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même construction non réglementé (article 8)	U3	Espace communal déjà largement végétalisé
Limitation de la hauteur au faitage (article 10)	U1, U2, U3, IAU2	Maîtrise de la hauteur totale pour une meilleure insertion dans le paysage
Toitures-terrasses autorisées dans certaines conditions (article 11)	U1, U2, IAU2	Conditions d'habitabilité et de créativité tout en limitant l'impact dans le paysage
Toitures non réglementées pour les équipements (article 11)	U3	Liberté de création architecturale
Limitation de la hauteur des clôtures en limites séparatives (article 11)	U1, U2, IAU2	A défaut, application du code civil : clôtures ≥ 2,60 m
Règles stationnement selon 9 destinations (article 12)	U1, U2, U3, U4, IAU2	Application de l'article R.123-9 CU










Le P.L.U. institue une nouvelle prescription, celle relative à l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme ; elle est évoquée par ailleurs (cf. V. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES POUR PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT).

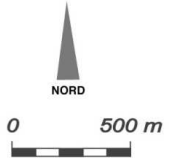
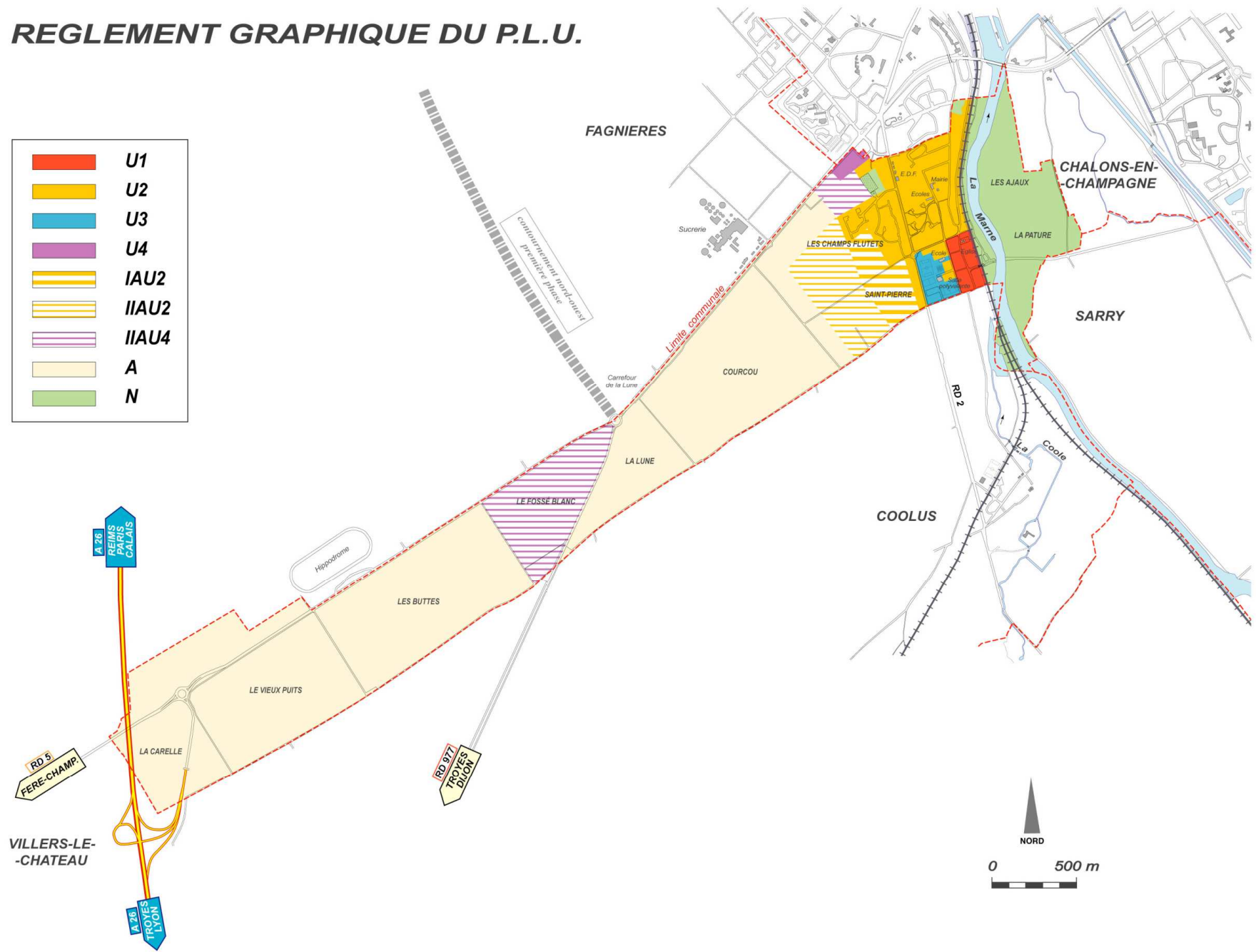
ZONAGE DU P.O.S.
 Approuvé le 07 juillet 1988
 (modifié le 10 décembre 2002)

	UG
	UH
	UI
	UF
	NAH
	NAI
	NAF
	NA
	NC
	ND



REGLEMENT GRAPHIQUE DU P.L.U.

	U1
	U2
	U3
	U4
	IAU2
	IIAU2
	IIAU4
	A
	N



C. L'EVOLUTION DES SERVITUDES

1. Les emplacements réservés

Le P.L.U. révisé a supprimé un emplacement réservé :

- l'emplacement réservé n° 5 au P.O.S. qui correspondait à l'emprise de la future rocade aval avec bretelle de raccordement sur la R.D. 5 a été supprimé. Ce projet n'a, en effet, pas été maintenu par l'Etat.

Le P.L.U. révisé a également entraîné la modification de plusieurs emplacements réservés

- l'emplacement réservé n° 2 au P.O.S., dont l'objet était de permettre la création de la place du Village, voit sa destination évoluer. Il est désormais destiné à l'aménagement d'un espace public. Il devient, par ailleurs, l'emplacement réservé n° 3.

- l'emplacement réservé n° 3 au P.O.S., dont l'objet était de permettre l'extension du parc des sports, a changé de destination. Il est désormais destiné à l'aménagement d'un cheminement piéton et paysager. Il devient, par ailleurs, l'emplacement réservé n° 4.

- l'emplacement réservé n° 4 au P.O.S., dont l'objet était de créer une placette face à la salle polyvalente, voit sa destination modifiée. Il est désormais destiné à l'aménagement d'un espace arboré. Il devient, par ailleurs, l'emplacement réservé n° 5.

La révision du P.L.U. a d'autre part permis d'instaurer un nouvel emplacement réservé permettant la mise en œuvre d'un projet intercommunal :

- l'emplacement réservé n° 6 destiné à la réalisation d'un cheminement piéton en rive gauche de la Marne à l'Est de la voie ferrée dans la continuité de celui institué sur la commune de Coolus, permettant de relier Compertrix à Coolus et s'intégrant dans un cheminement global entre Châlons-en-Champagne et le parc du Domaine de Coolus.

2. Les espaces boisés classés

La servitude relative à l'article L. 130 et concernant les espaces boisés classés est maintenue mais a évolué quant à sa localisation (cf. V. Incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement et mesures pour préserver et mettre en valeur l'environnement).

3. Les servitudes d'utilité publique

Le P.L.U. de Compertrix tient compte des servitudes d'utilité publique qui s'appliquent de plein droit sur les bâtiments et les terrains sur l'ensemble du territoire communal.

Toutefois les plans d'alignement n'ont pas été maintenus dans le P.L.U. compte tenu de la volonté de préserver la forme urbaine et de limiter le trafic automobile au bénéfice des circulations douces notamment.

Les plans d'alignement suivants cessent donc de produire leurs effets :

Tableau n° 3 :

VOIES COMMUNALES	TENANTS ET ABOUTISSANTS DES RUES	DATE D'APPROBATION
Chemin du Voyeux	Grande Rue – Rue du stade	22 décembre 1898
Rue de l'Abreuvoir	Grande Rue – voie SNCF	22 décembre 1898
Ruelle Giraut	Grande Rue	22 décembre 1898
Rue Roger Salengro	Limite communale Châlons – Rue Basse	19 septembre 1934

Rue Jules Ferry	Rue Pasteur – Rue Roger Salengro	22 juin 1960
Passage piéton	Rue Jules Ferry – Rue Roger Salengro	22 décembre 1898

VOIES

DEPARTEMENTALES

R.D. 2 (Rue Pasteur)	Grande Rue – R.D. 2 ^E	22 décembre 1898
R.D. 2 (Rue Basse)	Limite communale Châlons – Rue Pasteur	19 novembre 1890
R.D. 87 (Grande Rue)	Rue Pasteur – Chemin du Voyeux	Arrêté du 6 septembre 1913