

Plan Local d'Urbanisme

Etude d'entrée
de ville (RD 977)



**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.c

Sommaire

PREAMBULE	3
1. Eléments de contexte	3
1.1 Le projet d'extension de la zone d'activités	3
1.2 La RD 977 classée à grande circulation	3
2. Cadrage législatif	4
2.1 Constructibilité limitée le long des grands axes routiers	4
2.2 L'étude d'entrée de ville	4
DIAGNOSTIC DU SITE	5
1. Situation géographique	5
2. Diagnostic routier	6
2.1 Configuration de l'axe de desserte	6
2.2 Signalétique routière et vitesse	7
3. Contraintes et nuisances	7
3.1 Arrêté de bruit	7
3.2 Servitudes d'utilité publique	8
3.3 Risques	8
3.4 Zonage archéologique	9
4. Qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages	10
4.1 Paysages	10
4.2 Qualité architecturale et de l'urbanisme	12
5. Synthèse et enjeux	14
5.1 Synthèse de l'état initial du site	14
5.2 Enjeux en matière de sécurité, contraintes et nuisances	14
5.3 Enjeux en matière de qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages	15
PROJET D'AMENAGEMENT ET PRISE EN COMPTE DES SPECIFICITES LOCALES	16
1. Principes d'aménagement	16
2. Exemples d'aménagements	17

PREAMBULE

1. Eléments de contexte

1.1 Le projet d'extension de la zone d'activités

La commune de Compertrix dispose d'une zone d'activités en entrée d'agglomération, le long de RD 977 dite « route de Troyes ». Des activités sont déjà présentes telles que Prieux Paysage, Chepi Peinture et Auto-pièces châlonnaise. Dans cette zone se trouve un espace, actuellement en friche, à requalifier. En vis à vis de la zone se trouve une station-service ainsi que l'entreprise AZ Autos.

L'extension de cette zone permettrait l'installation de commerces ou d'artisans tout en améliorant la perception visuelle de l'entrée de ville dans laquelle elle se situe.

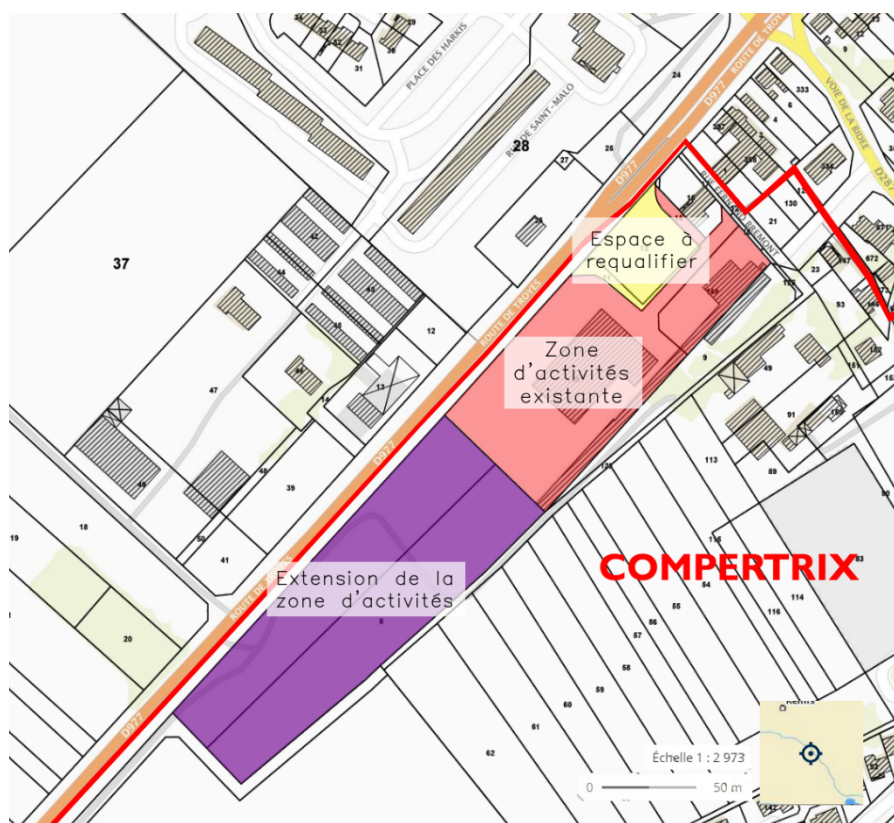


Figure 1 : Localisation du projet dans son contexte

1.2 La RD 977 classée à grande circulation

Selon le code de la route, les routes à grandes circulation, quelle que soit leur appartenance domaniale, sont les routes qui permettent d'assurer la continuité des itinéraires principaux et, notamment, le délestage du trafic, la circulation des transports exceptionnels, des convois et des transports militaires et la desserte économique du territoire, et justifiant à ce titre, des règles particulières en matière de police de la circulation. La liste des routes à grande circulation est fixée par décret, après avis des collectivités et des groupements propriétaires des voies.

Selon le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation, Compertrix est concernée car la RD 977 longeant la commune à l'Ouest fait partie de cette liste.

2. Cadrage législatif

2.1 Constructibilité limitée le long des grands axes routiers

Selon l'article L.111-6 du code de l'urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation... »

Selon l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, l'interdiction ne s'applique pas :

- « 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Le projet d'extension de la zone d'activités n'entrant pas dans le cadre des exceptions, elle ne peut être réalisée dans la bande des soixante-quinze mètres le long de la RD 977.

2.2 L'étude d'entrée de ville

Au titre de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, la collectivité à la possibilité de lever la bande d'inconstructibilité :

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

L'étude ci-après a donc pour objet de lever la règle d'inconstructibilité au niveau de la zone 1AU4 concernée par le projet d'extension de la zone d'activités.

DIAGNOSTIC DU SITE

1. Situation géographique

Le site concerné par l'étude d'entrée de ville se localise en continuité directe de la zone d'activités existante, le long de la RD 977. Celle-ci relie Châlons-en-Champagne à la ville de Troyes située à 80 km plus au Sud.

La RD 977 est au croisement avec deux autres axes routiers, à environ deux kilomètres du site d'étude, d'une part avec le périphérique de Châlons-en-Champagne menant vers la RD 933 (Meaux) et la RD 3 (Epernay), d'autre part avec la RD 5 (Fère-Champenoise). Ce croisement est appelé carrefour de la Lune et se présente sous la forme d'un giratoire.

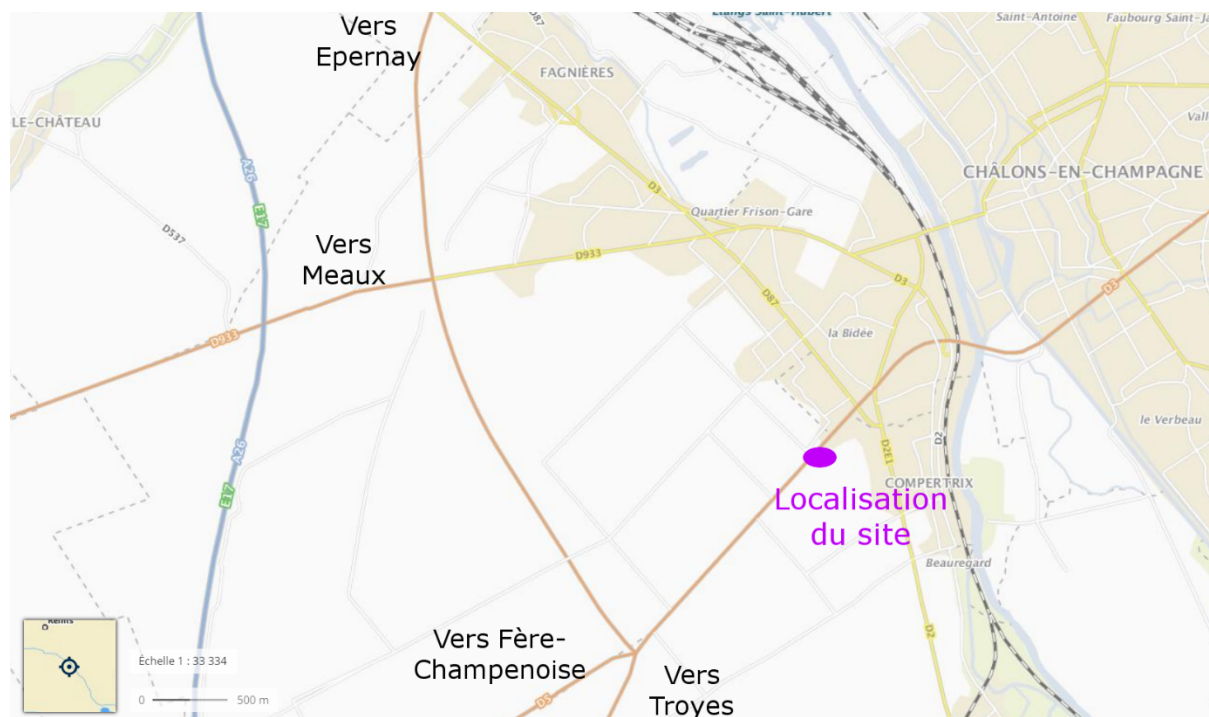


Figure 2 : Situation géographique du site d'étude

La RD 977 marque la limite entre la commune de Compertrix, au Sud, et celle de Fagnières au Nord. Entre le carrefour de la Lune et la rue Fernand Brémont, perpendiculaire à la RD 977 et marquant la fin de Compertrix et le début de Châlons-en-Champagne, se trouve, côté Nord, une ancienne sucrerie. Puis, une centaine de mètres plus loin, est implantée une station-service suivie d'un parking entre l'axe routier et le quartier du Mont-Saint-Michel caractérisé par ses barres d'immeubles et sa tour. De l'autre côté, au Sud, se trouve en quasi-totalité des champs, jusqu'à hauteur de la station-service où l'on trouve la zone d'activités jusqu'à la rue Fernand Brémont.

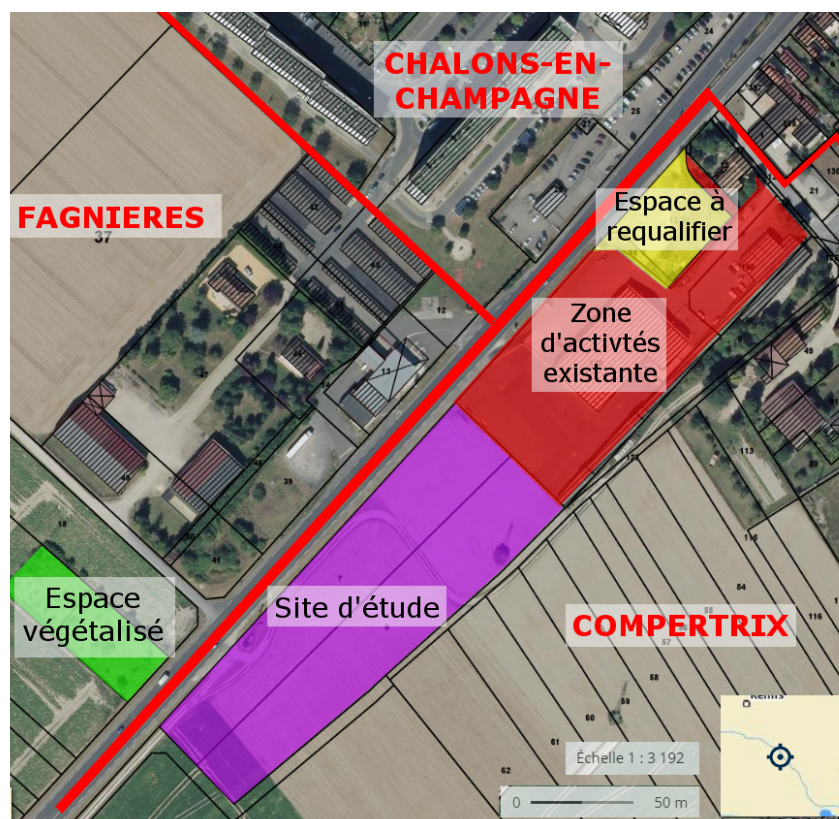


Figure 3 : Limites communales

2. Diagnostic routier

2.1 Configuration de l'axe de desserte

A partir de l'espace végétalisé au Nord, la route compte deux voies en direction de Troyes qui devient une voie en se dirigeant vers le carrefour de la Lune. Dans l'autre sens se trouve une simple voie qui devient une double voie au niveau de l'espace à requalifier. Dans le sens Troyes-Châlons, une première sortie à droite, juste après l'espace végétalisé et peu aménagée, permet d'accéder à un chemin au Nord en recoupant la RD 977 perpendiculairement. Celui-ci mène à un quartier pavillonnaire de la commune de Fagnières et n'est que très rarement emprunté. Une seconde sortie, à hauteur de la station-service permet d'accéder à la zone d'activités existante.

La route est conçue exclusivement pour l'usage de véhicules motorisés, ni pistes cyclables ni trottoirs sont présents. Un chemin est présent au Sud, parallèlement à la RD 977 et permet la circulation des engins agricoles.

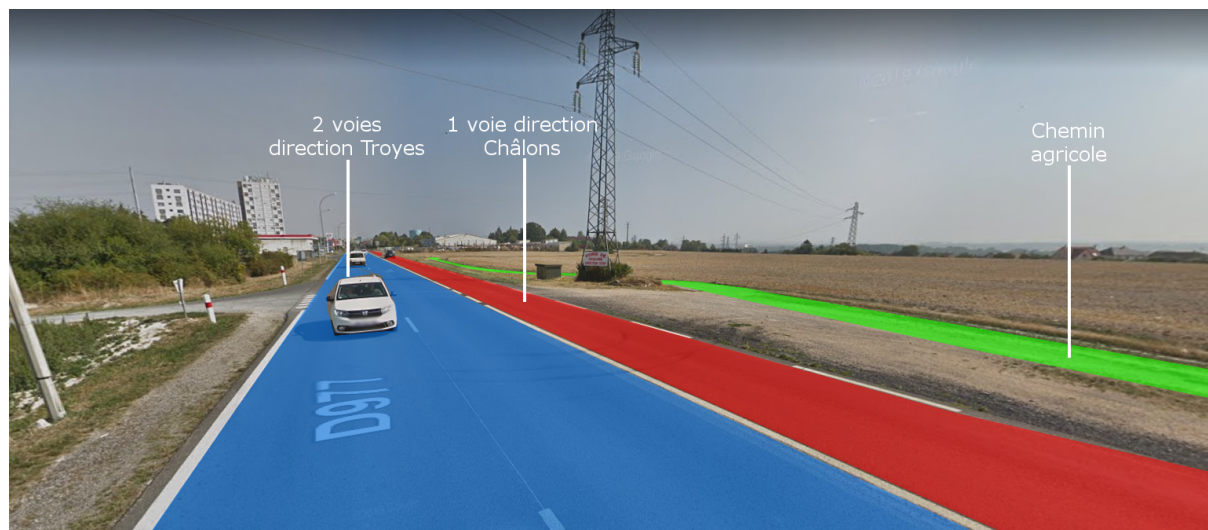


Figure 4 : Analyse des voies de circulation présentes

2.2 Signalétique routière et vitesse

Le panneau d'entrée dans l'agglomération est positionné juste après l'entrée de l'actuelle zone d'activités. La vitesse y est donc de 50 km/h après ce panneau et de 80 km/h avant celui-ci, au niveau de l'extension de la zone d'activités dans le sens Troyes-Châlons, contre 90 km/h dans le sens Châlons-Troyes du fait de la présence de deux voies.



Figure 5 : Analyse de la signalétique routière

3. Contraintes et nuisances

3.1 Arrêté de bruit

Au niveau de la commune de Compertrix, la RD 977 est concernée par l'arrêté préfectoral réglementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales du 24 juillet 2001.

Voie	Origine	Fin	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté	Profil
RD 977	Carrefour avec RD 5 PR26 + 954	Panneau Agglo entrée Châlons PR28 + 611	3	100 m	Tissu Ouvert

Figure 6 : Extrait de l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 s'appliquant à la RD 977

Catégorie	Niveau sonore en période diurne (en dB (A))	Niveau sonore en période nocturne (en dB (A))
3	73	68

Figure 7 : Extrait du tableau des niveaux sonores en fonction de la catégorie de l'infrastructure étudiée

Au titre de cet arrêté préfectoral, des normes d'isolement acoustiques s'appliquent dans les secteurs affectés par le bruit pour les habitations, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

3.2 Servitudes d'utilité publique

Le site d'étude est directement concerné par la servitude I4 relative à l'établissement des canalisations électriques aériennes. Cela peut constituer une contrainte pour l'implantation de futurs bâtiments.

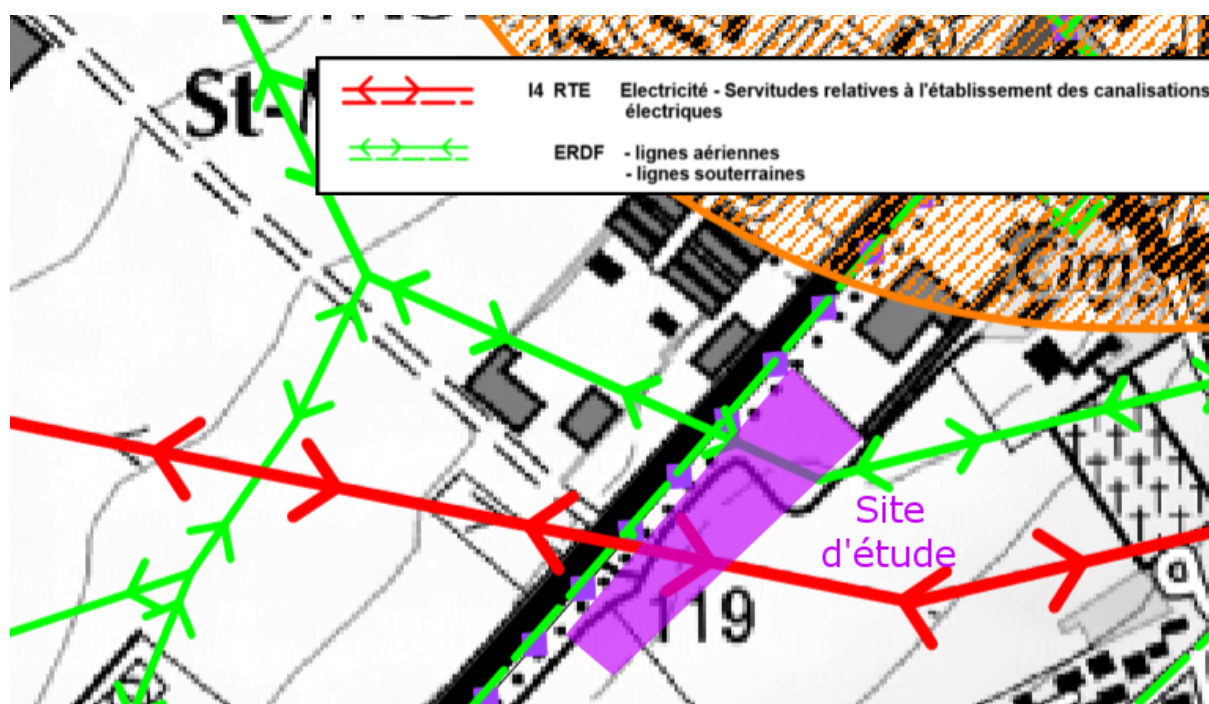


Figure 8 : Servitudes d'utilité publique

3.3 Risques

Le secteur est identifié dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention du Risque affaissement-effondrement de cavités souterraines du secteur de Châlons-en-Champagne.

L'extrait de la carte des aléas définit un aléa A2a moyen : susceptibilité moyenne de crayères, conditions physiques du milieu favorable à l'existence de carrière.

Les travaux éventuellement engagés sur le site devront faire l'objet d'études de prospection conformément au projet de PPR.

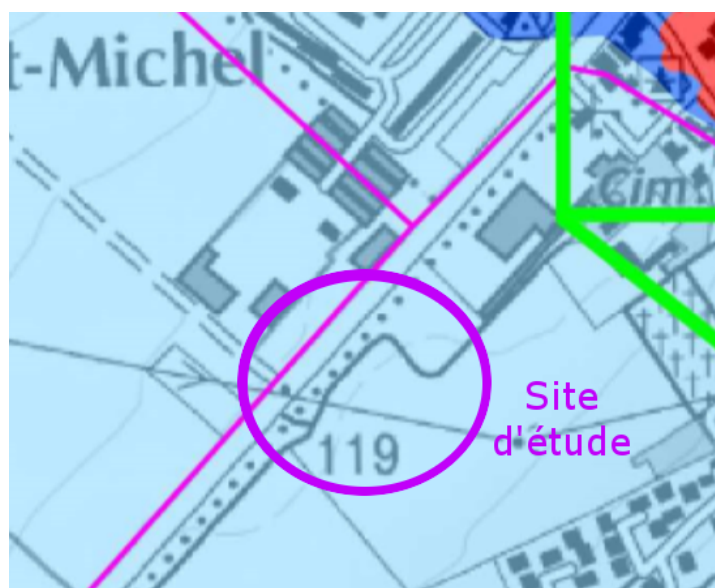


Figure 9 : Extrait du Plan de Prévention des Risques de cavités

3.4 Zonage archéologique

Selon l'arrêté préfectoral de zonage archéologique du 17 novembre 2003, le site d'étude se situe dans une zone où tous les dossiers affectant le sous-sol à partir de 2 000 m² devront être transmis aux services de la préfecture de région. Des mesures d'archéologie préventives peuvent être prises par ces derniers.

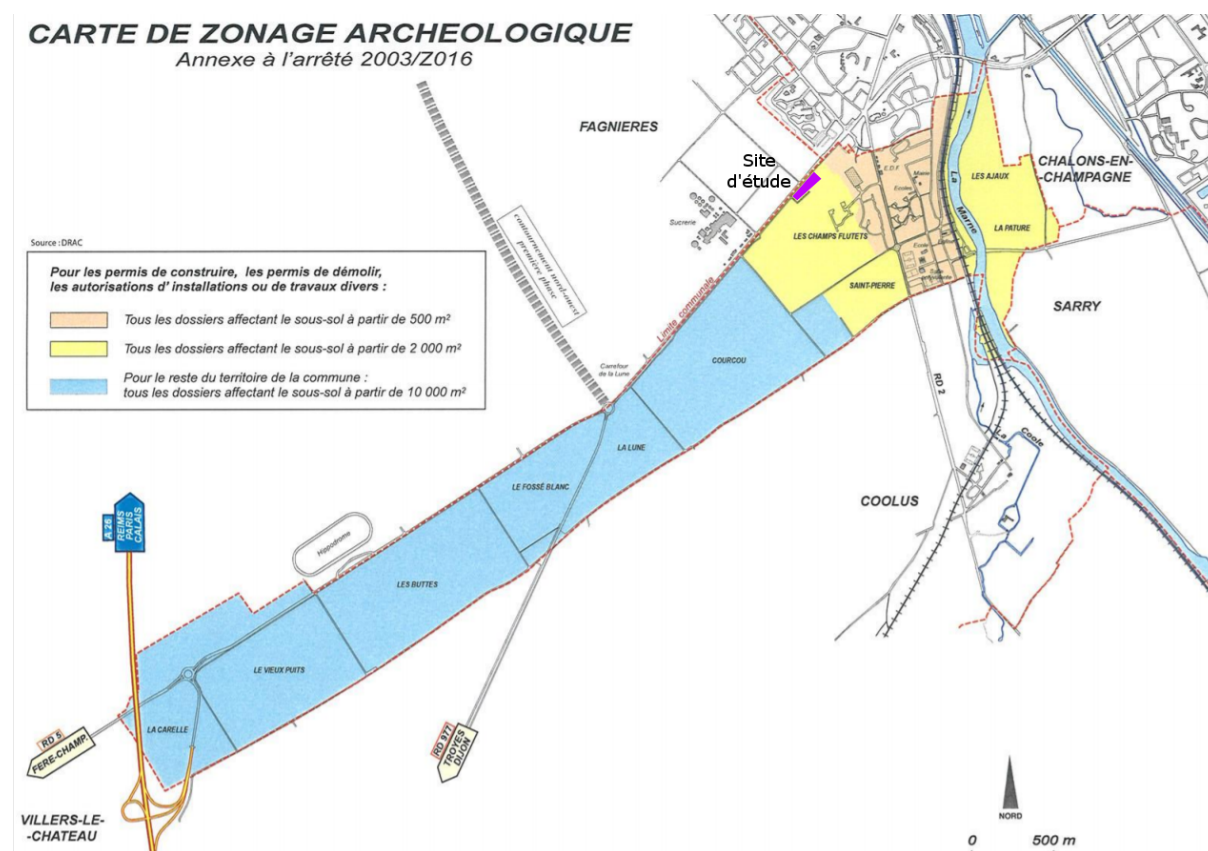


Figure 10 : Zonage archéologique

4. Qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages

4.1 Paysages

L'analyse paysagère est appréhendée par l'axe de découverte principal que constitue la RD 977. Elle est précisément réalisée du carrefour de la Lune jusqu'au panneau d'agglomération de la ville de Châlons-en-Champagne.

En arrivant du carrefour de la Lune, l'approche vers le site est ponctuée de plusieurs séquences paysagères :

- une première séquence allant du carrefour de la Lune jusqu'à la sucrerie,
- une deuxième séquence allant de la sucrerie jusqu'à l'espace végétalisé côté Nord,
- et enfin, une troisième séquence allant de l'espace végétalisé et donc du site d'étude, au panneau d'agglomération.

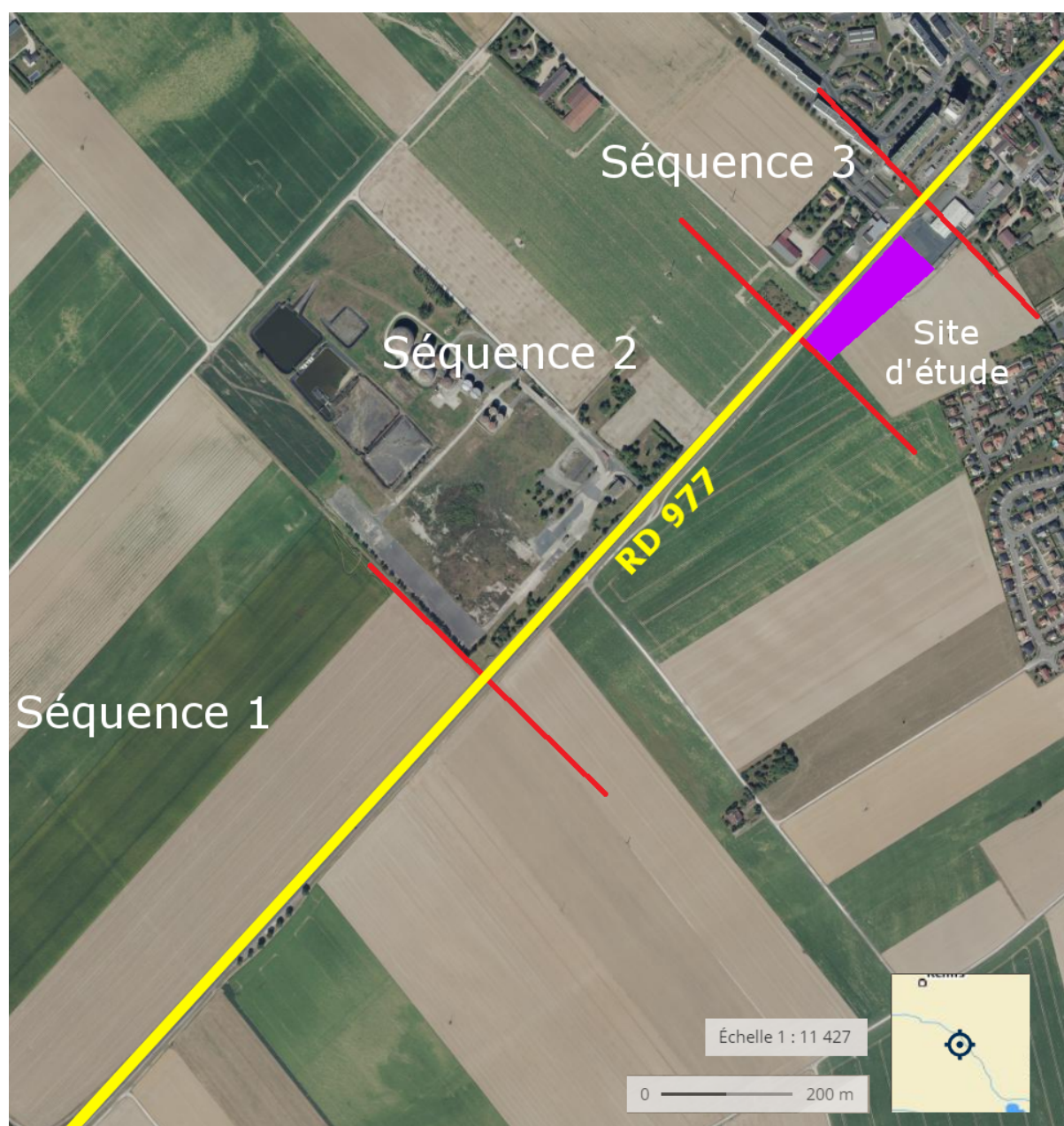


Figure 11 : Séquences de l'entrée de ville

Séquence 1 : D'importantes surfaces agricoles bordent la RD 977 ainsi qu'une ligne à haute tension. Au loin on aperçoit l'ancienne sucrerie et ses silos ainsi qu'un mur végétal composé d'arbres qui dissimule partiellement les barres d'immeubles et la tour du quartier du Mont-Saint-Michel, côté Nord. En face, les champs s'étendent davantage jusqu'à des arbres et des logements individuels. Si l'on regarde plus au Sud, on peut nettement voir les quartiers au loin, dont celui du Verbeau reconnaissable à ses barres d'immeubles et à sa tour.



Figure 12 : Séquence 1 - Après le carrefour de la Lune

Séquence 2 : Une fois la sucrerie passée, le paysage laisse apparaître les barres d'immeubles du quartier Mont-Saint-Michel qui étaient jusque-là en grande partie dissimulées par l'ancienne sucrerie. Elles sont directement précédées de champs, la coupure urbain/rural y est nette. De l'autre côté, on ne perçoit plus les quartiers HLM au loin, mais on perçoit davantage les pavillons de la commune de Compertrix ainsi que des arbres. La ligne à haute tension a laissé place à un éclairage public.



Figure 13 : Séquence 2 - Après l'ancienne sucrerie

Séquence 3 : L'entrée dans l'agglomération est imminente. La végétation naturelle laisse entrevoir une station-service accessible uniquement en direction de Troyes, la tour et une barre d'immeubles surplombe le tout. En face, les champs subsistent mais leur fin est visible, au pied de la zone d'activités de Compertrix. Ces champs sont l'emplacement du site d'étude. Un château d'eau se laisse entrevoir entre deux arbres.



Figure 14 : Séquence 3 - Au niveau de l'espace végétalisé

4.2 Qualité architecturale et de l'urbanisme

Le site d'étude s'intègre dans un ensemble paysager existant depuis les années 1970, la zone d'activités est composée de bâtiments en tôle. Côté Chalons, les immeubles du quartier du Mont-Saint-Michel datent de la même époque. La station-service quant à elle, est plus récente mais ne présente pas de qualités esthétiques particulières.



Figure 15 : Zone d'activités actuelle

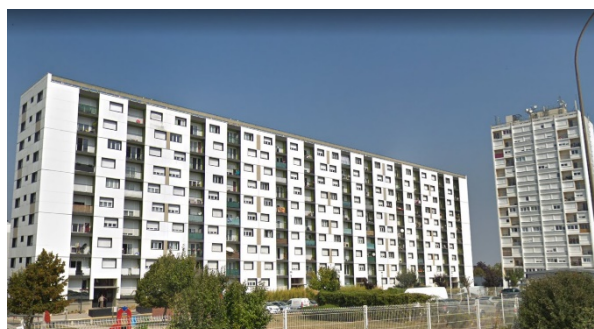


Figure 16 : Immeubles du Mont-Saint-Michel



Figure 17 : Photographie aérienne du site en 1970



Figure 18 : Photographie aérienne du site en 2018

L'entrée de ville est composée d'un bâti agricole clairsemé. Le pôle d'équipements, de part et d'autre de la RD 977 marque l'entrée d'agglomération. Quant au paysage, il est composé, au Sud, de pavillons individuels. Tandis qu'au Nord, le paysage est composé de barres d'immeubles.

Aucun bâtiment ne montre un intérêt architectural particulier, seule la tour peut jouer un rôle de repère paysager du fait de sa hauteur.

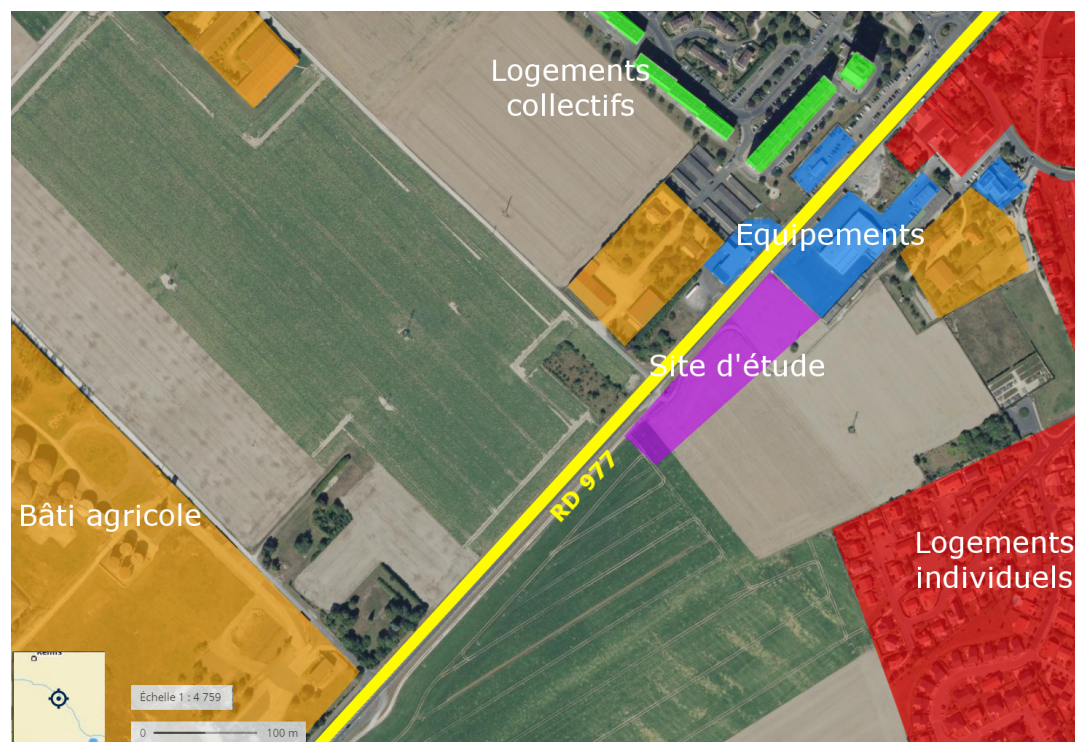


Figure 19 : Différents types de bâti de l'entrée de ville

En matière de publicité, une évolution majeure a eu lieu avec la dépose, à l'initiative de l'Etat, de nombreux dispositifs illégaux (panneaux scellés au sol, préenseignes...) au regard de la réglementation nationale prévue par le code de l'environnement.

Cette action n'a concerné que le territoire des communes de Compertrix et Fagnières mais une réflexion est actuellement en cours, dans le cadre de la révision du Règlement Local de Publicité de Châlons, pour limiter l'implantation des dispositifs qui subsistent.

Enfin, l'aire de stationnement sauvage qui existe sur le territoire châlonnais, aux pieds de la tour du Mont-Saint-Michel, doit être transformée en aire de covoiturage sous l'égide de la communauté d'agglomération. Cette opération devrait également contribuer à améliorer la perception globale de l'entrée de ville.



Figure 20 : Impact de la publicité avant suppression des dispositifs sur Compertrix

5. Synthèse et enjeux

5.1 Synthèse de l'état initial du site

Les éléments déterminants du site sont les suivants :

- une entrée de ville mais aussi d'agglomération,
- une situation dominante avec des vues proches et plus lointaines,
- trois séquences paysagères fortement différenciées et sans lien entre elles,
- la présence d'éléments verticaux peu qualitatifs (pylônes...),
- quelques activités présentes le long de la RD 977 ou à proximité,
- une gestion de la publicité différenciée suivant les communes,
- un projet d'aire de covoiturage sur le territoire châlonnais.

5.2 Enjeux en matière de sécurité, contraintes et nuisances

Les principaux enjeux identifiés sont les suivants :

- une accessibilité routière à sécuriser à partir de la RD 977,
- des circulations douces à mettre en place de façon indépendante,

- un stationnement qui devra être intégré à l'aménagement du site,
- des circulations agricoles à prendre en compte,
- des contraintes à ne pas ignorer (cavités souterraines, servitudes ERDF...).

5.3 Enjeux en matière de qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages

Les principaux enjeux identifiés sont les suivants :

- une sobriété des formes urbaines et architecturales à rechercher,
- une zone d'activités à insérer dans le paysage aux franges de l'espace agricole,
- une végétalisation à renforcer au sein de cette dernière et le long de la RD 977,
- des espaces en déshérence (friches, aires de stationnement...) à requalifier,
- une imperméabilisation des sols à limiter autant que possible.

PROJET D'AMENAGEMENT ET PRISE EN COMPTE DES SPECIFICITES LOCALES

1. Principes d'aménagement

Les grands principes d'aménagement du site sont détaillés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU (OAP 3). Le règlement littéral a été mis en cohérence avec cette dernière.

Eléments 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.

Il sera obligatoire de réaliser des études de prospection en matière de cavités souterraines avant tout aménagement de la zone (conformément au projet de PPR).

Prise en compte de la qualité architecturales, urbanistique et paysagère :

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 est 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 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.

2. Exemples d'aménagements

Extension et végétalisation de la zone d'activités



Plantations d'alignement le long de la RD 977

