

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



VANDEUIL

Réunion N°2 des Personnes Publiques Associées
le 1^{er} juillet 2016





Ordre du Jour

- P1** Rappel des principales conclusions du diagnostic et de l'état initial de l'environnement
- P2** PADD et Objectifs Chiffrés de modération de consommation d'espace
- P3** Les orientations d'aménagement et de programmation et dispositions réglementaires retenues

Dynamiques démographiques

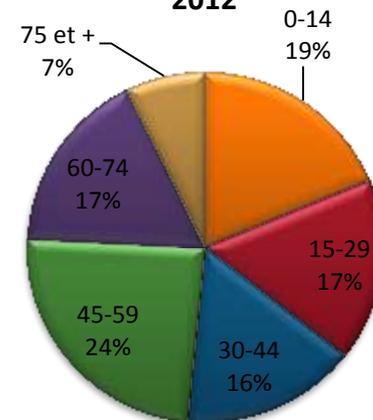
Une commune rurale dans le périurbain proche de Reims

- **212 habitants** en 2012 (219 pop municipale 01/01/16), soit 1,64% de la population de la CC Fismes Ardre et Vesle (12 857 habitants en 2012),
- **Une densité moyenne d'environ 39,6 hab/km²** en 2012.

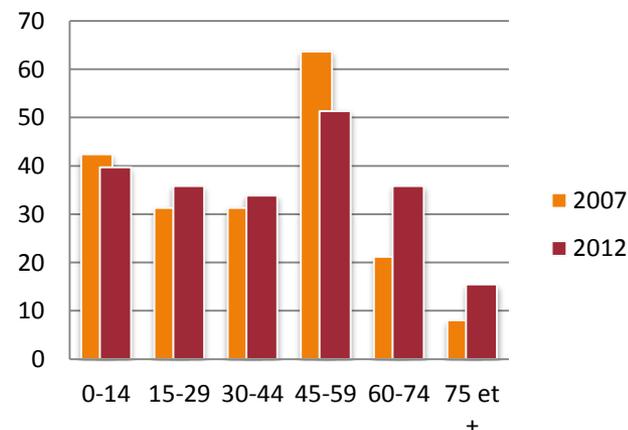
Un vieillissement de la population de plus en plus ressenti (Équilibre des tranches d'âges)

- **36% de la population a moins de 30 ans**, (dont 19% entre 0 et 14 ans)= population jeune
 - **7 % de la population a plus de 75 ans** (15 personnes en 2012)
 - La part des **plus de 60 ans a progressé depuis 2007** (29 pers.) à **2012** (51 pers.) et représente **24,2%** de la
- => **Phénomène de vieillissement national**

Structure par âge de la population en 2012



Évolution de structure par âge (%)

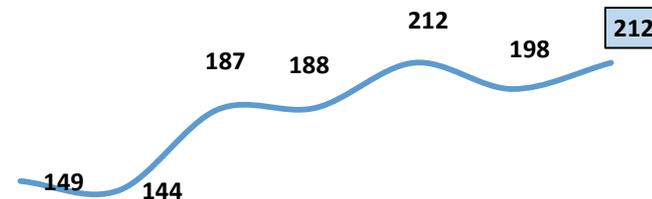


Dynamiques démographiques

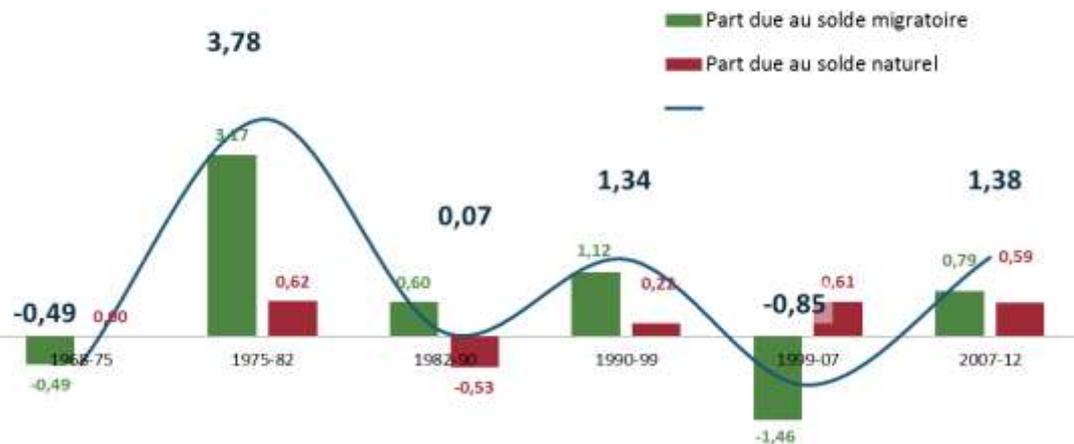
Une croissance soutenue depuis 2006

- Deux phases marquées de 1975 à 1982 et de 1990 à 1999,
- Depuis 1999, la croissance ralentit,
- Le taux de variation annuel moyen de la population varie de -0,85% sur la période 1999-2007 à +1,38 sur 2007-2012.

Évolution de la population depuis 1968



Variation annuelle moyenne de la population en %

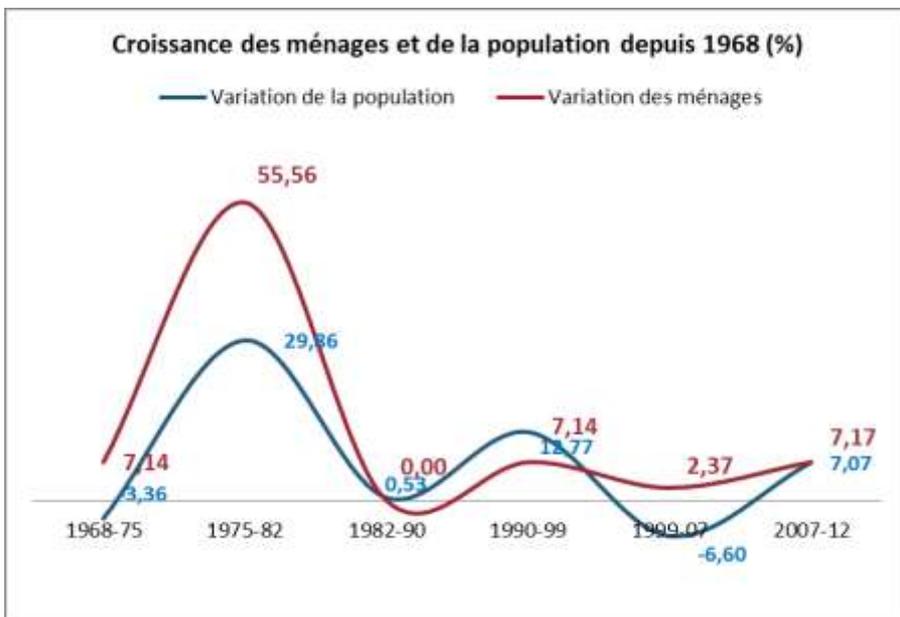


Le solde migratoire influence le comportement statistique de l'évolution démographique.

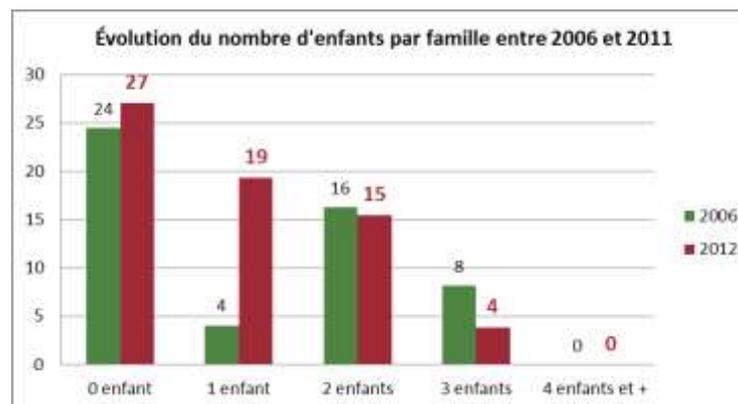
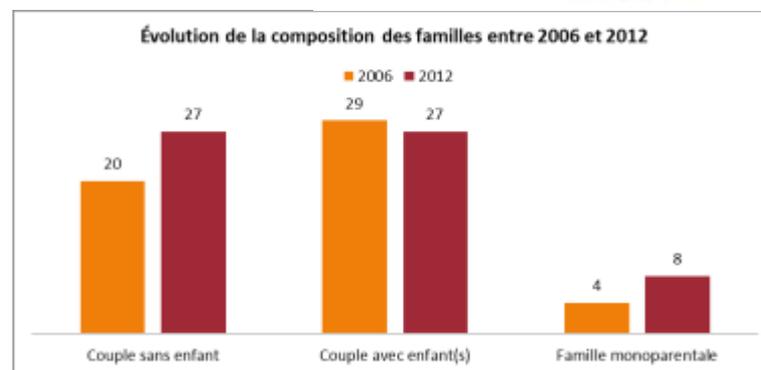
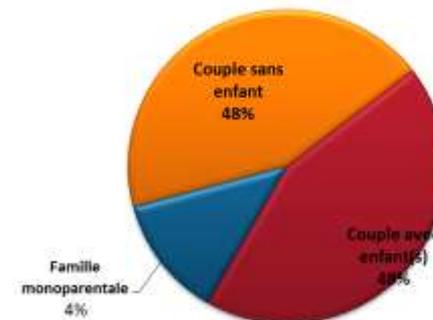
Dynamiques démographiques

Progression du nombre de ménages

- **82 ménages en 2012** contre 75 en 1999,
- Diminution de la part **des familles en couple avec enfants**,
- **Le nombre de ménage augmente plus rapidement** que celui de la population.



Les familles en 2012



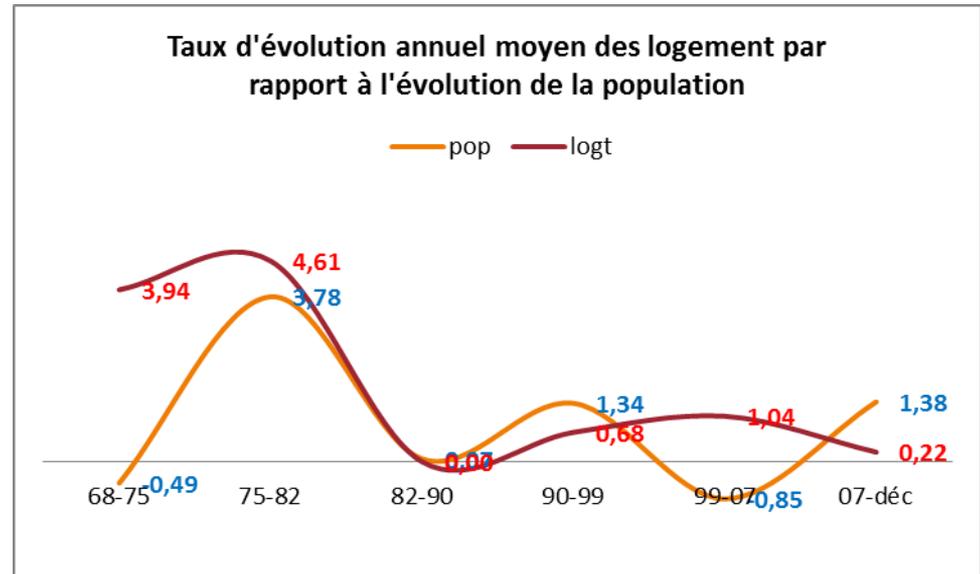
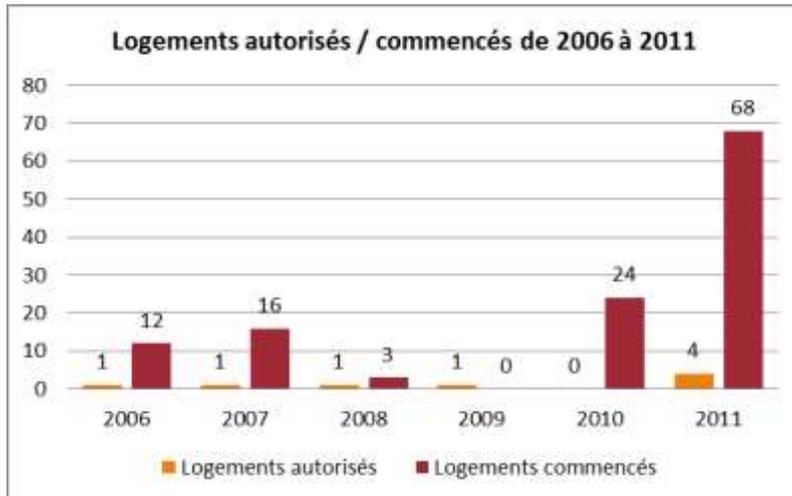
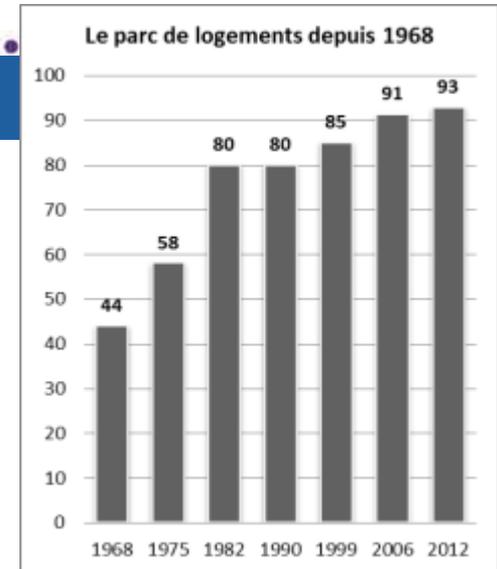
Elaboration du PLU de VANDEUIL

P1

Habitat / Logement

Un parc de logement ancien Peu diversifié

- 44% du parc de logement créé avant 1946
- Depuis 1990, 16 logements ont été créés,
- 3 appartements dans le parc ancien



L'activité agricole

- **188 hectares** de surface agricole utilisée des exploitations de Vandeuil en 2010 dont 154ha de terres labourables, 34ha de cultures permanentes.
- Selon le RPG 2012 = **282,3 ha utilisé**
- **Disparition de l'activité d'élevage** (0 en 2010 contre 12 cheptel en 1988 (Agreste))
- Augmentation de la SAU par exploitation= augmentation de la taille des exploitations / à 2000 et 1988.
- **15 exploitations agricoles en 2010** contre 20 en 1988.



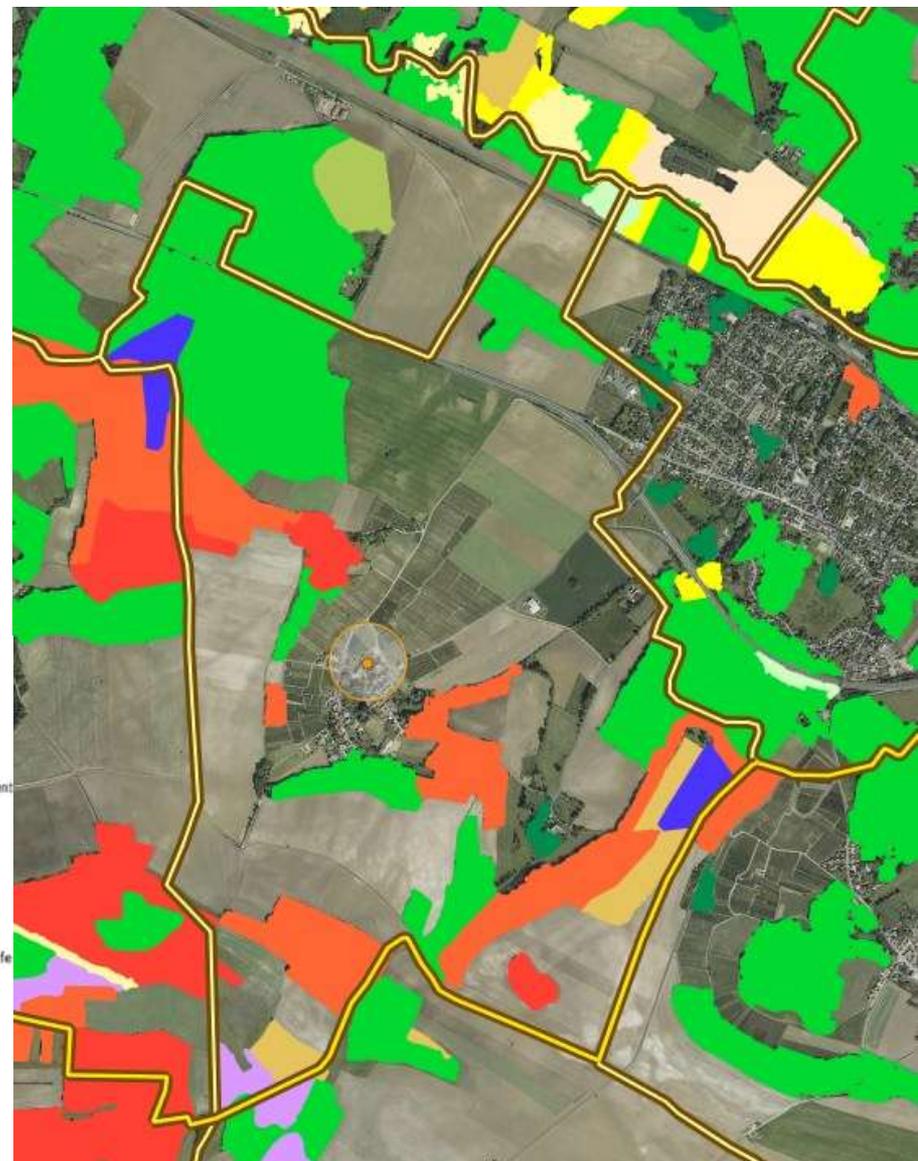
LE PATRIMOINE NATUREL

Présence de nombreux massifs forestiers:

- Forêt fermée de feuillus, de conifères, mixte
- Forêt ouverte de feuillus

Carte forestière v2 de 2006-?? En cours d'élaboration par IGN

Le Bois de Hourges : un réservoir de biodiversité identifié au POS à préserver



LE PATRIMOINE NATUREL

Deux zones d'inventaires :

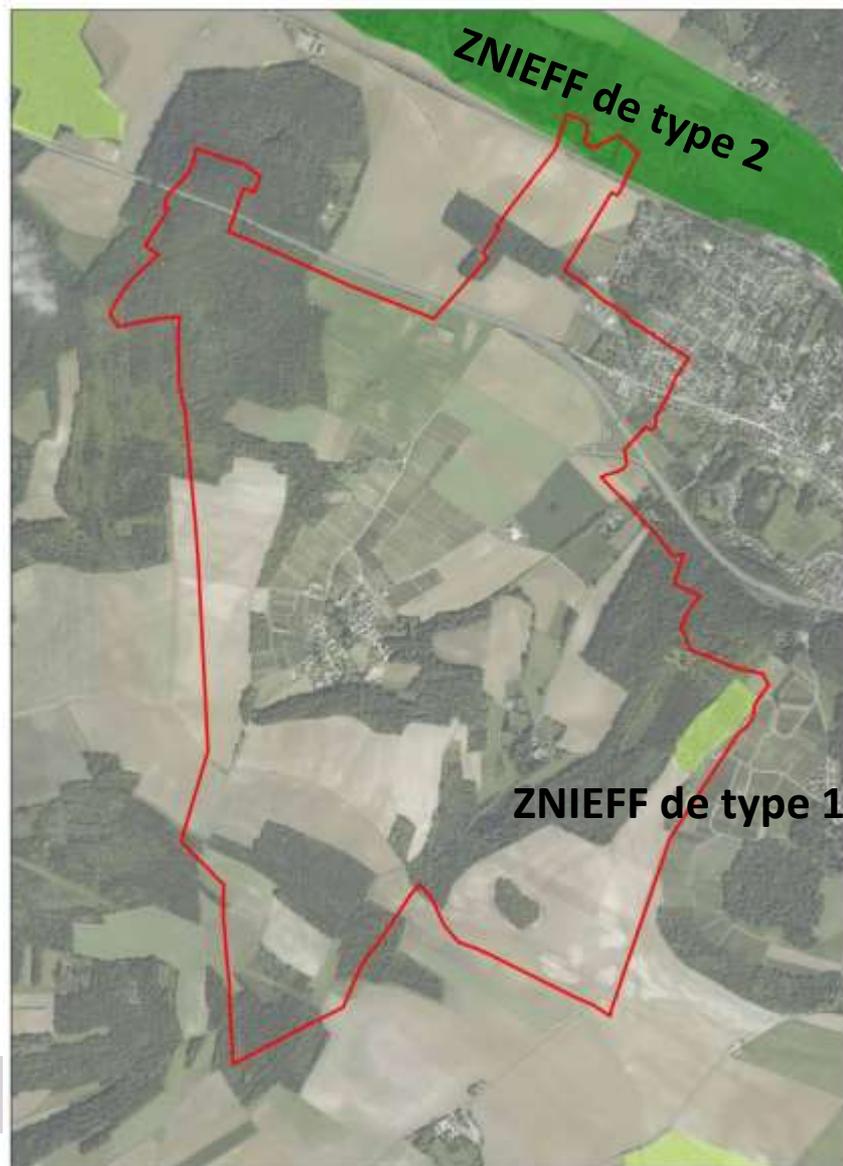
Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique

ZNIEFF de type 1 = Pelouses de Branscourt

40% du site = Pelouses calcaires sub-atlantiques semi-arides

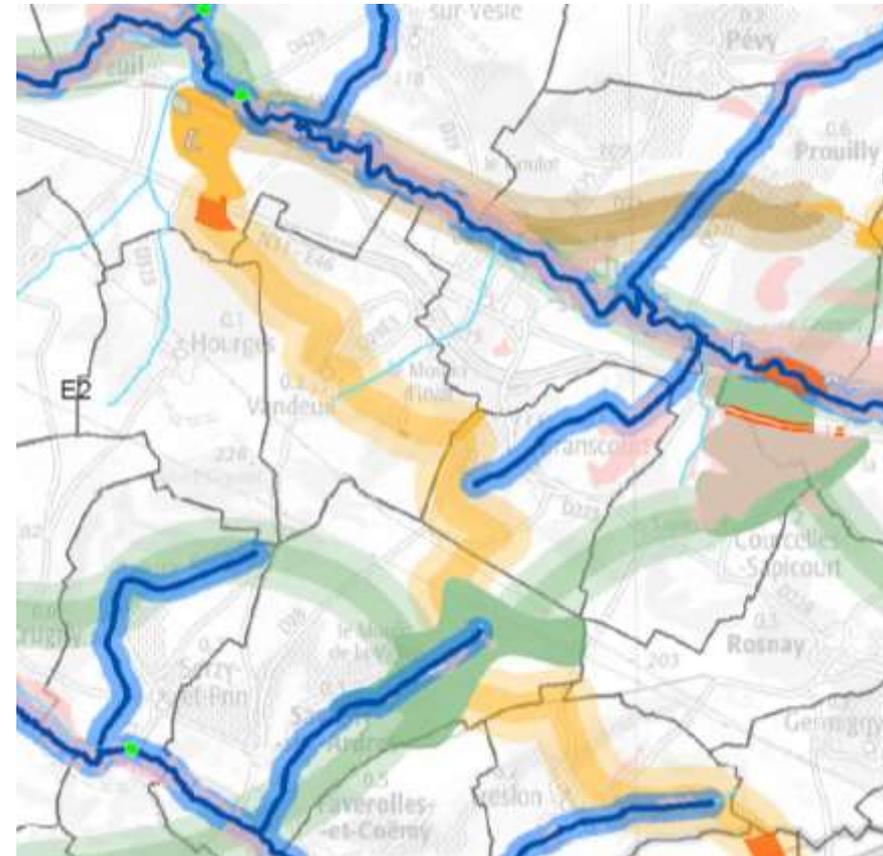
- occupe le sommet d'un promontoire de la Côte de l'île de France autrefois dévolu à l'extraction de matériaux calcaires.
- Site riche en orchidées
- L'ancienne carrière abrite une colonie de chauves-souris.
- **en assez bon état mais dégradée** par la décharge qui prend de plus en plus de proportion
- **menacée par l'embroussaillage.**

ZNIEFF de type 2 = Vallée De La Vesle De Livry-Louvercy à Courlandon



LE PATRIMOINE NATUREL

Une trame « milieux ouverts » identifiée par le SRCE (Schéma Régionale des Continuité écologiques) au niveau régionale.



Trame des milieux ouverts

-  Réservoir de biodiversité des milieux ouverts à préserver
-  Corridor écologique des milieux ouverts

Elaboration du PLU de VANDEUIL

P1

LE PATRIMOINE NATUREL

**Zone Humide et
Zone à dominante
Humide**

**Le SDAGE – SAGE-
Contrat global de
la Vesle Marnaise
2009-2015**

- ✓ **La Vesle**
- ✓ **Le ruisseau
du Moulin**

Contenu de la carte

Zones humides

-  Zones Humides Loi sur l'E au connues D51
-  Zones à Dominante Humide connues D51

Fonds de carte

-  Départements R21
-  Communes R21
-  Scan 1/25 000 Topographique

©DREAL Champagne-Ardenne - MNI IN
©Scan25-BDOrtho IGN
©BDCarthage IGN/MEE/DM/AE

0 0,5 km Echelle: 1 / 27 196

Tous droits réservés.

Document imprimé le 31 Juillet 2015, serveur Carmen v2.2, <http://carmen.developpement-durable.gouv.fr>, Service: DREAL Champagne- Ardenne.

PLU de VANDEUIL – Réunion PPA N°2 du 1^{er} juillet 2016

Les risques et les nuisances

Les risques naturels :

- Inondation par remontées de nappes (faible)
- Mouvements de terrains (retrait gonflement des argiles (moyen à faible), Coulée de boues (21 juillet 1992)
- un risque d'affaissement et d'effondrement de terrain dû à la présence de cavités souterraines.

Les risques technologiques:

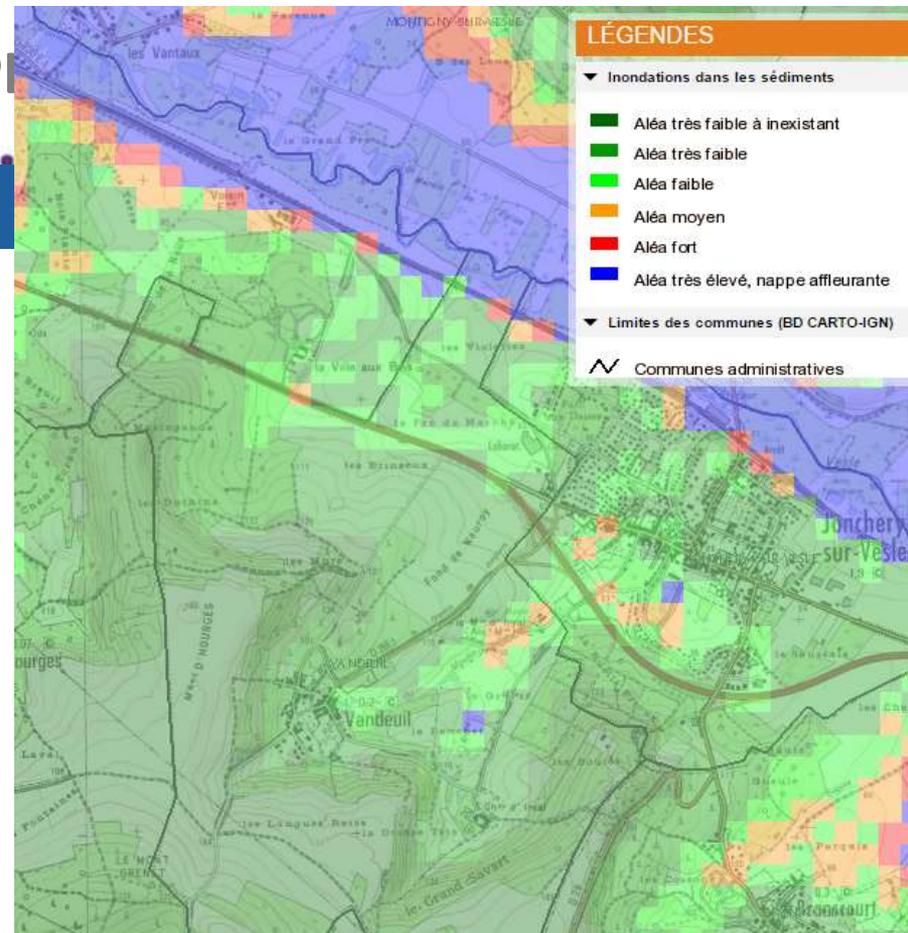
ICPE sur le territoire:

SA ALK ABELLO, Laboratoire ALLERBIO

Les nuisances et contraintes:

- Nuisances sonores = RN31 et voie ferrée (Nord du village) Arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales
- Les servitudes d'utilités publiques

PLU de VANDEUIL – Ré



Les risques et les nuisances

Les risques technologiques:

ICPE sur le territoire:

SA ALK ABELLO, Laboratoire ALLERBIO

Les nuisances et contraintes:

- Nuisances sonores = RN31 et voie ferrée (Nord du village) Arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales
- Les servitudes d'utilités publiques

T1 voies ferrées T7 relations aériennes

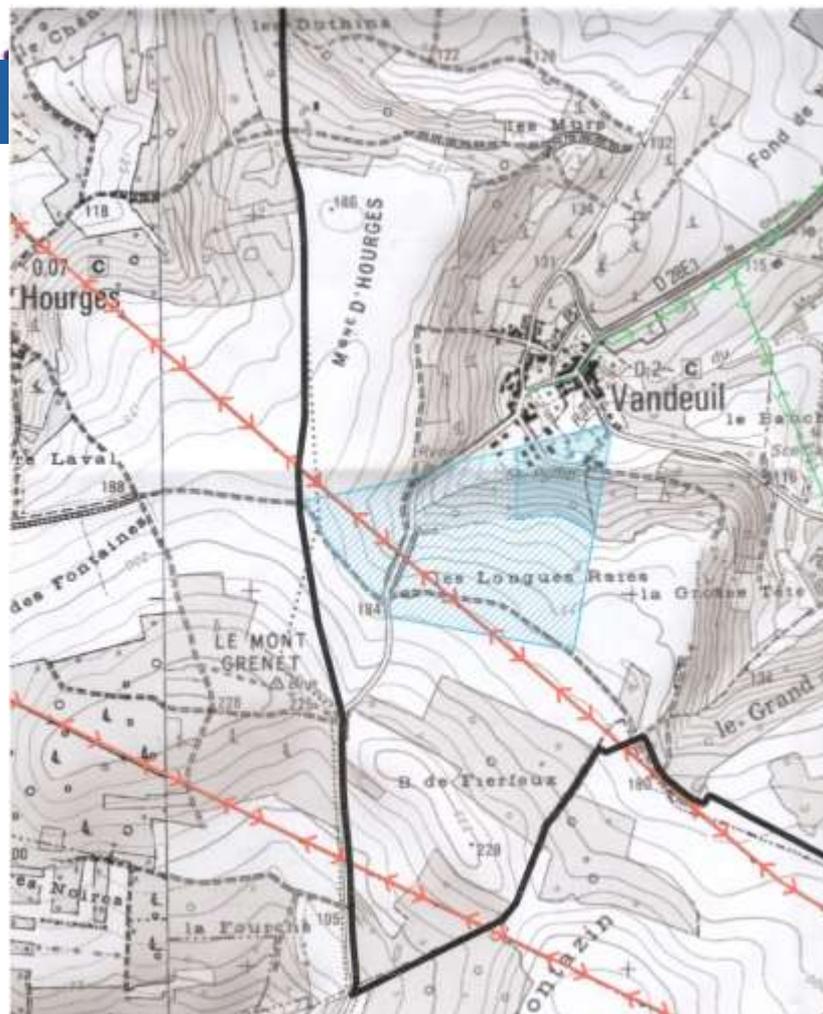
EL11 voie express (RN31)

I4 - RTE canalisations électriques (rouge)

- ERDF lignes aériennes/ souterraines (vert)

AS1 Captage

- Propre captage pour le bourg de Vandeuil.
- **Autorisation de prélèvement 100m³/jour et 4m³/heure maximum DUP (10/02/2002)**
- Connexion au réseau d'eau potable de Jonchery pour le secteur nord.

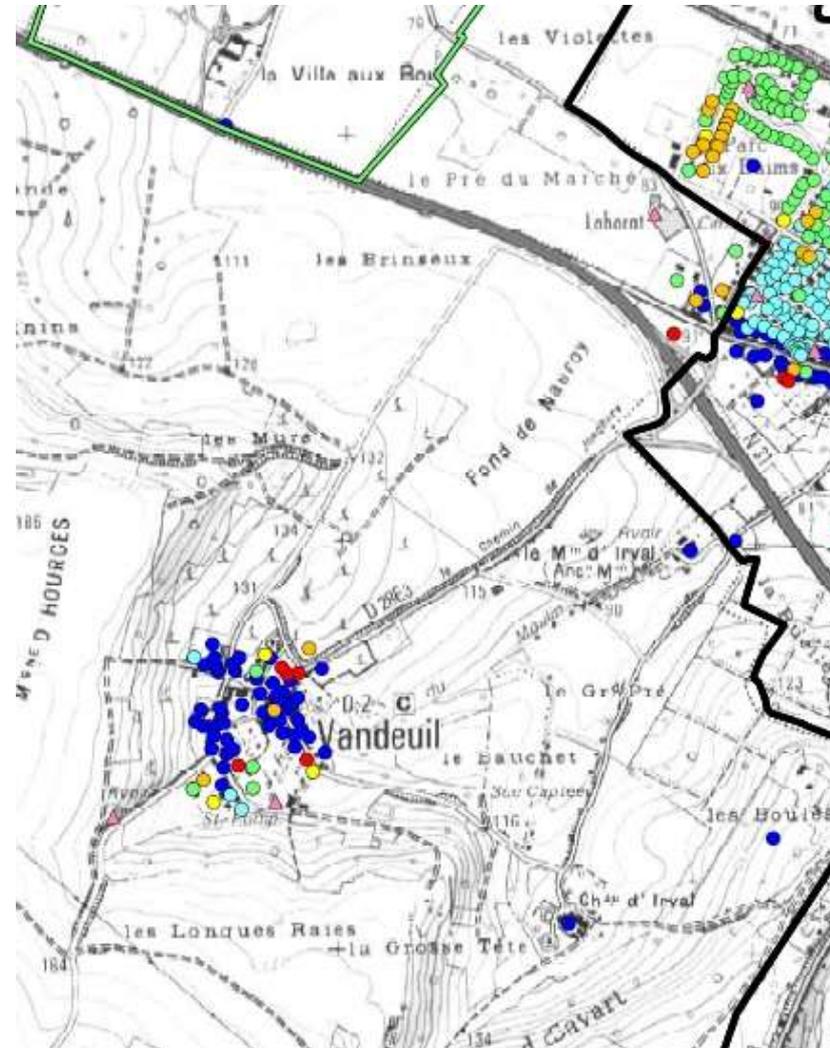


Évolution de l'Urbanisation et consommation d'espaces

Surfaces artificialisées:

(DREAL – Données OMAR)

- **0,04 ha de surface** artificialisée pour l'habitat entre 1999 et 2009
- 448 m² consommés pour l'habitat / an



LEGENDE

Localisant de parcelle :
Année de 1ère construction *

- Jusqu'à 1968
- 1969 à 1975
- 1976 à 1982
- 1983 à 1990
- 1991 à 1999
- 2000 et plus
- ▲ Date inconnue

▭ Limite d'EPCI au
01/01/2013

▭ Limite communale

* sur la base de l'indicateur "JANNATMIN"
des fichiers fonciers 2011.



Légende

Caractéristiques (POS actuel)

-  Limite communale
-  Batis
-  Tissu aggloméré
-  Zone d'urbanisation future à dominante d'habitat
-  Zone d'urbanisation future à dominante d'activités
-  RN31
-  Voie Ferrée
-  Vesle

Contraintes identifiées

Servitudes

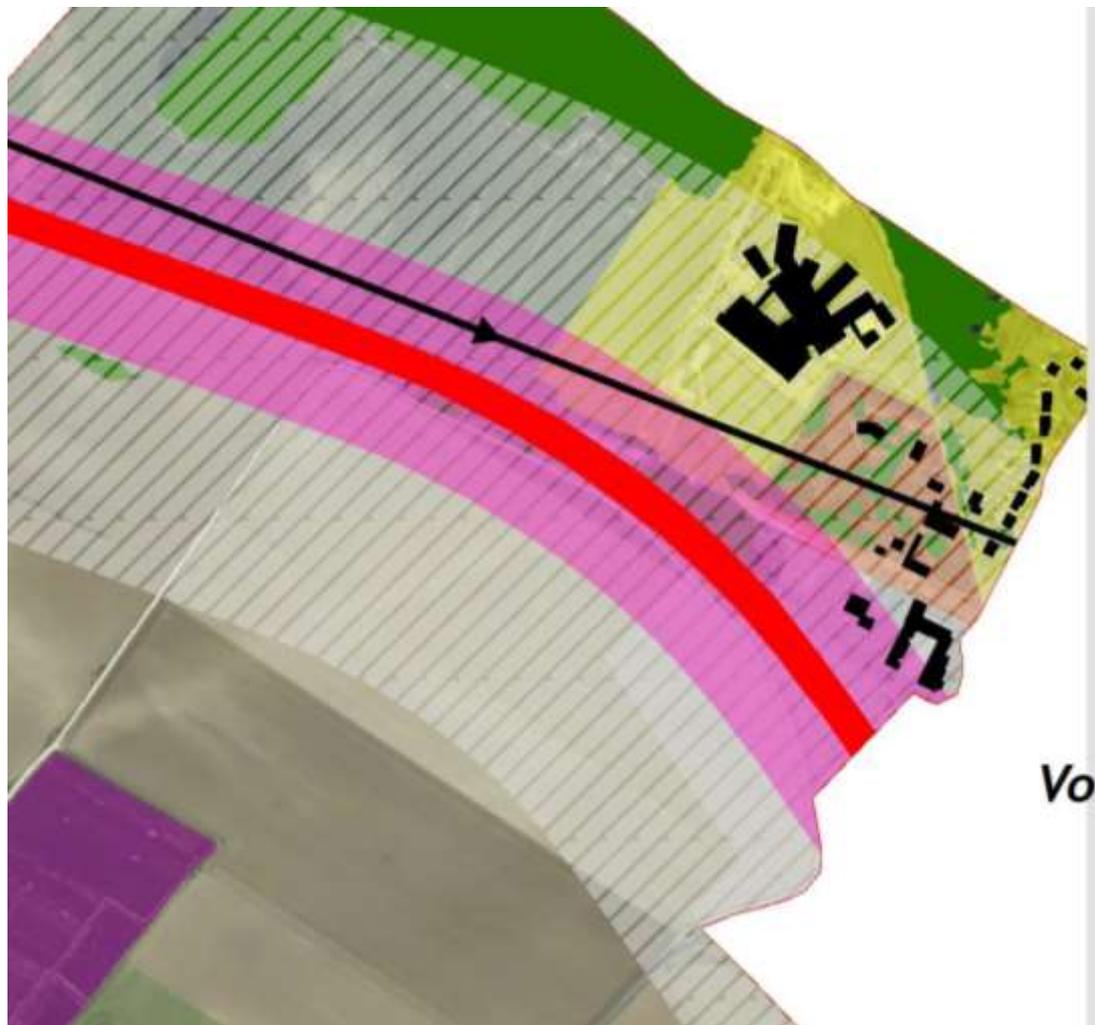
-  AS1- Conservation des eaux Captages
-  A4 - EL3 Halage - Conservation Eau- Vesle
-  I4-Electricité
-  PT3 - Télécommunications

zones Bruyantes (arrêtés préfectoraux)

-  Prescriptions acoustiques L-111-1-4 Loi Barnier
-  75m inconstructible hors zone urbaine
- AUTRES**
-  Canalisations Eau

Sensibilités environnementales

-  Végétation
-  AOC
-  Zones à dominante Humides (SAGE)



Légende

Caractéristiques (POS actuel)

- Limite communale
- Batis
- Tissu aggloméré
- Zone d'urbanisation future à dominante d'habitat
- Zone d'urbanisation future à dominante d'activités
- RN31
- Voie Ferrée
- Vesle

Contraintes identifiées

Servitudes

- AS1- Conservation des eaux Captages
- A4 - EL3 Halage - Conservation Eau- Vesle
- I4-Electricité
- PT3 - Télécommunications

zones Bruyantes (arrêtés préfectoraux)

- Prescriptions acoustiques L-111-1-4 Loi Barnier
- 75m inconstructible hors zone urbaine

AUTRES

- Canalisations Eau

Sensibilités environnementales

- Végétation
- AOC
- Zones à dominante Humides (SAGE)

P3 GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET COMMUNAL

1) HABITAT - Evolution depuis les 10 dernières années et Bilan du POS

Les densités bâties observées sur Vandeuil en 2013



Zone urbaine au POS :
9Ha83

De 2008 à 2015, en 7 ans :
gain de 1Ha41 occupés pour
l'Habitat,
Zone urbaine au PLU :
11Ha24

P3 GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET COMMUNAL

1) HABITAT - Evolution depuis les 10 dernières années et Bilan du POS

↳ Évolution démographique / constructions de logements / Potentialités foncières

Analyse des ilots non bâtis d'après le cadastre et la photographie aérienne de 2013



Potentiel foncier Habitat actuel

Densité bâtie moyenne : 0,5

Potentialité en dent creuse :
0,37Ha (3 parcelles libres)

Zones à urbaniser inscrites
au POS : 4Ha 89 - dispo

P3 GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET COMMUNAL

1) HABITAT - Evolution depuis les 10 dernières années et Bilan du POS

↳ Évolution démographique / constructions de logements / Potentialités foncières



Potentiel foncier Habitat actuel

Densité bâtie moyenne : 0,5

Potentielité en dent creuse : 0Ha

Zones à urbaniser inscrites au POS :
0Ha 49 - dispos

Potentiel TOTAL HABITAT

0,37Ha + 4Ha89 + 0Ha49= 5Ha75

P3 GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET COMMUNAL

1) ACTIVITES - Evolution depuis les 10 dernières années et Bilan du POS



Potentiel foncier activités actuel

Zone urbaine actuelle au POS : 5Ha63

Zones à urbaniser inscrites au POS : 5Ha

Potentiel TOTAL ACTIVITES: 5Ha

P2

PADD et Objectifs Chiffrés de modération de consommation d'espace

- **La volonté** d'accueillir une population nouvelle et de soutenir le développement des activités économiques, mais de maîtriser le développement de l'urbanisation, en prévoyant un développement **urbain organisé**. (Adapter les possibilités d'extension urbaine aux besoins actuels et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipement) ;
- **La nécessité** de tenir compte des contraintes attachées au territoire **d'ordre urbain** (servitudes d'utilité publique...) **ou naturel** (zone à dominante humide...)
- **L'ambition** de préserver le cadre de vie de la commune, ses qualités patrimoniales et paysagères (AOC, massif boisé...)

Des orientations générales aux objectifs induits

Projet	Un village viticole dans la dynamique de développement de l'Ouest rémois	
Orientations	Recherchons une dynamique de développement maîtrisé et équilibré, pérennisant la dimension de village	Accompagnons les mutations urbaines du territoire dans une perspective de développement durable
Objectifs induits	<p>Redynamiser l'accueil de population dans le village</p> <p>Et conserver un développement potentiel à long terme</p>	<p>Développer un secteur d'habitat au cœur du village et en continuité.</p> <p>Favoriser le développement des équipements, et notamment des communications numériques</p>
	<p>Soutenir les activités économiques, liées à la recherche, implantées sur le territoire, en réservant un potentiel de développement</p> <p>Préserver l'activité agri-viticole</p> <p>Encourager le développement d'activités liées au tourisme</p>	<p>Protéger la richesse patrimoniale, facteur d'identité liée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ses ressources naturelles notamment en eau, à ses massifs forestiers, à ses paysages - son caractère architectural et urbain du cœur villageois - ses espaces de valeur agronomique. <p>Préserver le cadre de vie par un parti d'aménagement limitant l'exposition des habitants aux nuisances et améliorant l'organisation des fonctions urbaines (mobilité - résidence -activité - équipement).</p>

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- *En qualité de commune rurale au sein du pays rémois, la commune a redéfini les surfaces vouées à l'urbanisation future avec l'objectif d'accueil de nouveaux habitants, et le développement des activités économiques, tout en répondant aux objectifs de modération de consommation des terres agricoles naturelles et forestières. Ainsi, la commune a fait le choix **de rendre environ 7 hectares** en espace dédié à l'activité agricole et à la protection des espaces naturels (milieux humides) et forestiers.*
- ***La commune s'est fixé pour objectif dans les 10 ans, de poursuivre la dynamique d'évolution en matière de développement démographique et d'habitat avec la création d'une 30aine de logements, soit une cinquantaine d'habitants supplémentaires à l'horizon 2030***
- *La commune souhaite permettre le développement des activités existantes (agri-viticoles et industrielles) et notamment le développement de l'activité économique liée au laboratoire pharmaceutique **dans une proportion équivalente au besoin exprimé ces dix dernières années** et dans la perspective de création d'emplois.*

P3

OAP et dispositions réglementaires retenues

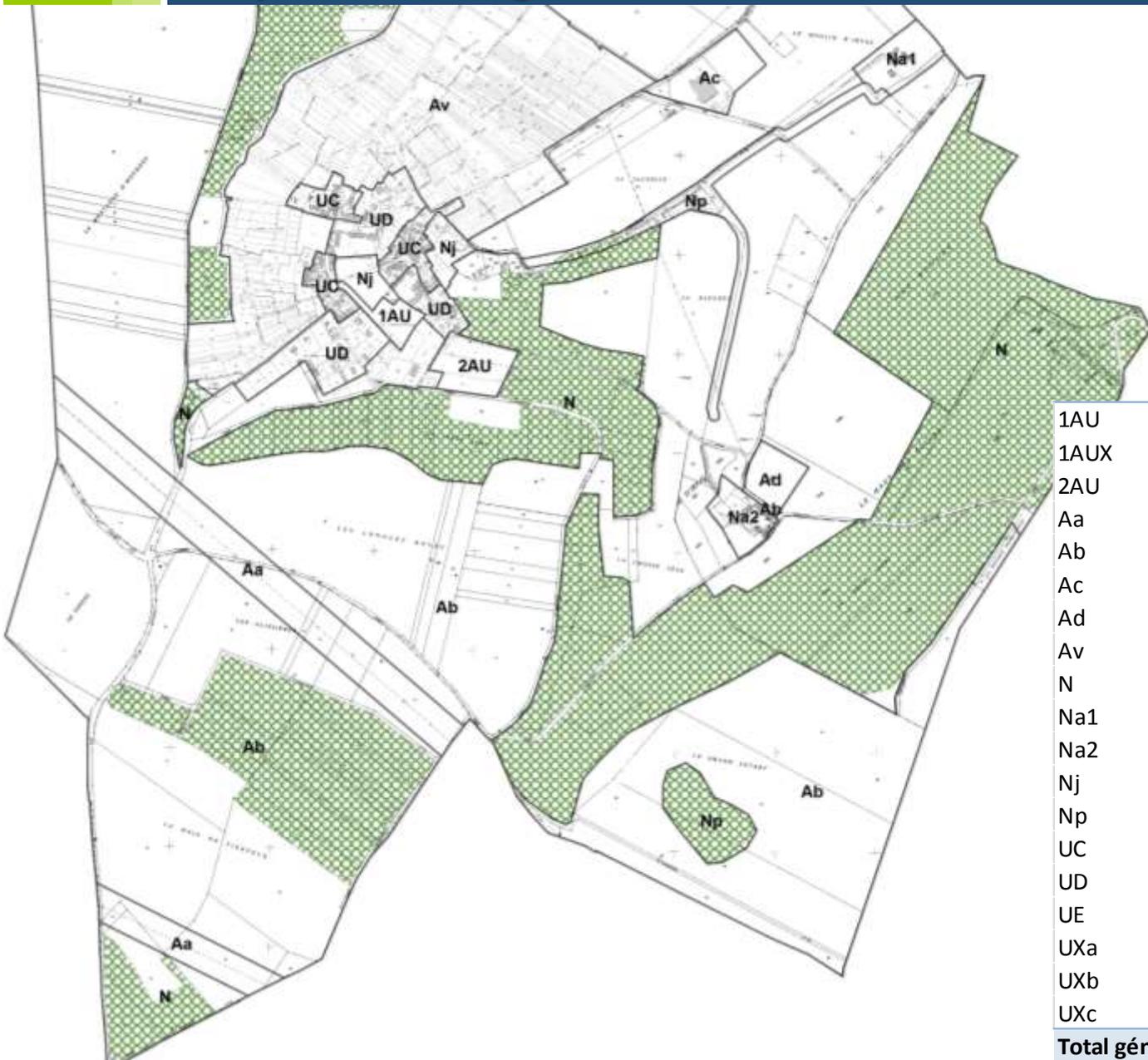
Dispositions réglementaires



1AU	0,74
1AUX	4,94
2AU	1,50
Aa	10,40
Ab	295,20
Ac	1,95
Ad	1,11
Av	37,27
N	156,21
Na1	1,43
Na2	1,18
Nj	1,58
Np	9,95
UC	2,70
UD	8,19
UE	0,49
UXa	5,37
UXb	0,37
UXc	1,03
Total général	541,60

er juillet 2016

Dispositions réglementaires



1AU	0,74
1AUX	4,94
2AU	1,50
Aa	10,40
Ab	295,20
Ac	1,95
Ad	1,11
Av	37,27
N	156,21
Na1	1,43
Na2	1,18
Nj	1,58
Np	9,95
UC	2,70
UD	8,19
UE	0,49
UXa	5,37
UXb	0,37
UXc	1,03
Total général	541,60

Délimitation du zonage:

La zone urbaine (UC) Correspond à la partie ancienne du village, de zone urbaine continue, plus dense

La zone urbaine (UD) Correspond à l'enveloppe urbaine du village discontinue, Délimitation redéfinie considérant :

- La zone bâtie
- la DUP liée au captage , inconstructibilité dans le périmètre rapproché ➡ sectorisation ????

La zone urbaine (UE) Correspond au secteur d'équipements publics actuels

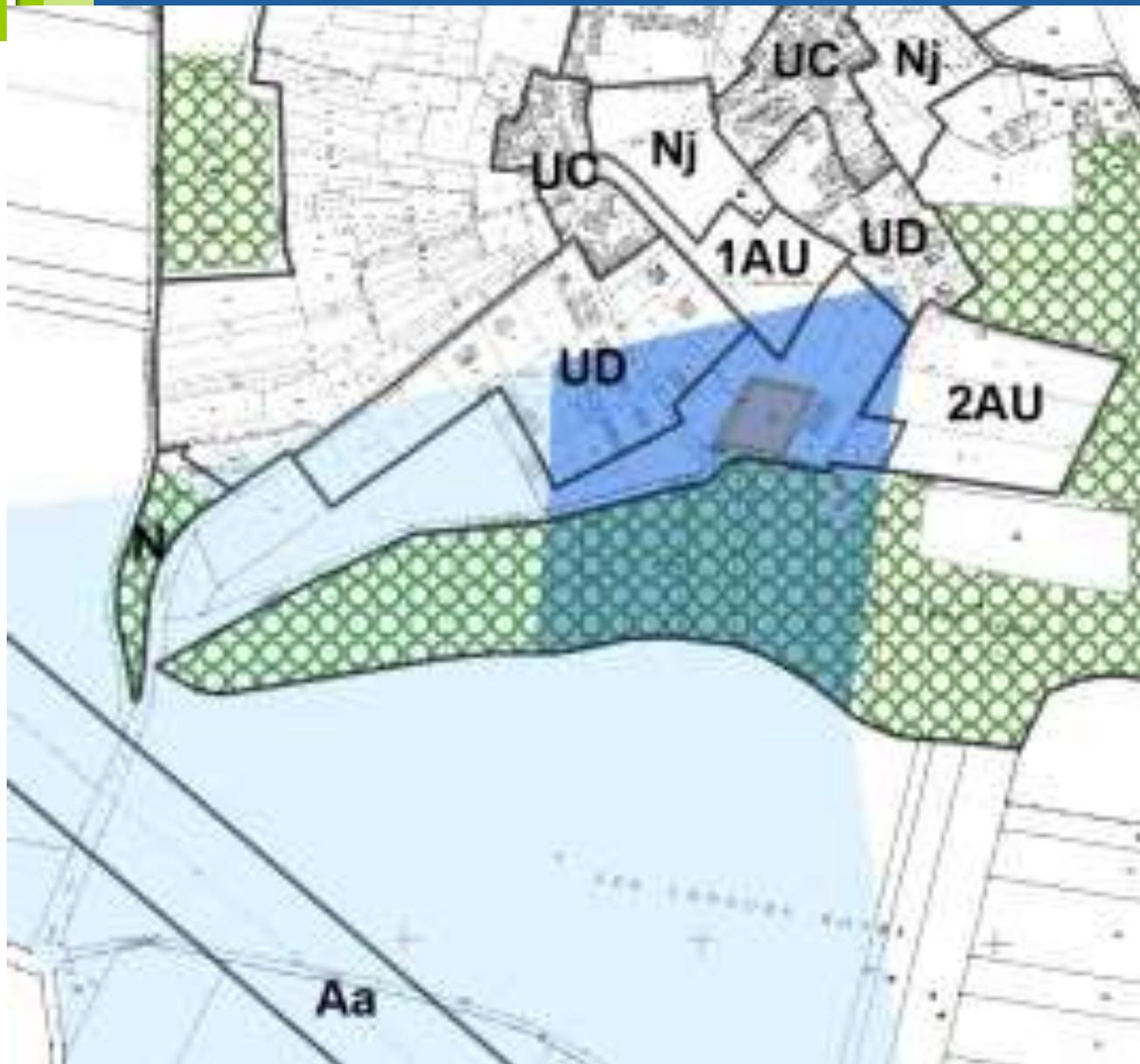
La zone urbaine (UX) Correspond à la zone urbaine à dominante d'activités
UXa destiné aux activités liées au laboratoire
Uxb et UXc destinés aux activités

La zone à urbaniser (1AUX): secteur potentiel extension

La zone à urbaniser (1AU et 2AU)

Urbanisable dans une opération d'aménagement d'ensemble et suivant un plan d'ensemble /OAP

- la DUP liée au captage , inconstructibilité dans le périmètre rapproché ➡ sectorisation ou espace à planter à créer ????



La zone agricole (A) La zone-A (agricole), concerne les espaces cultivés

Aa couloir de lignes électriques à haute tension

Ab secteur agricole, autorisé : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Ac autorisé : **coopérative**

Ad autorisé : **annexes** (écurie granges... 20% emprise au sol + H=12m)

Av secteur **AOC**

La zone naturelle (N)

Np (zone inconstructible) : correspondant au périmètre de protection du captage rapproché + EBC

Na1 La reconstruction et remise en état des constructions existantes à l'identique

Na2 (STECAL) ferme d'Irval, extension limitée

Nj secteur de **jardins**

EBC (suivant boisements existants) **170 Ha inscrits**

Dispositions réglementaires

P3

Principes d'élaboration

Intégration des dispositions de la Loi ALUR **mais pas du Décret (droit d'option)**

- Suppression des COS, des tailles minimales de parcelles...
- Intégration de règles de stationnement pour les vélos (immeubles de bureau...)
- Distinction construction existante/ nouvelle
- Précisions: ICPE – éoliennes et installations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques

Permettre l'intensité urbaine, le renouvellement urbain :

- En assouplissant les règles de constructibilité en zone urbaine permettant une densification du tissu urbain (Implantation des constructions par rapport aux limites, Emprises au sol ...)

Encourager la création de logements avec de la mixité sociale et urbaine

- Zone à urbaniser et urbanisée (OAP : programme de logements mixte : en accession, à la location...)

Inscrire des règles respectueuses de l'environnement et du cadre de vie

- Exemple : Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces verts, paysagers est interdit
- Intégration architecturale et urbaine des nouvelles constructions (Hauteur...)
- Traitement des espaces libres (plantation, infiltration des eaux pluviales à la parcelle...)

Complémentarité des règles avec les OAP

Les O.A.P. patrimoniales et paysagères

Secteur « centre du village »

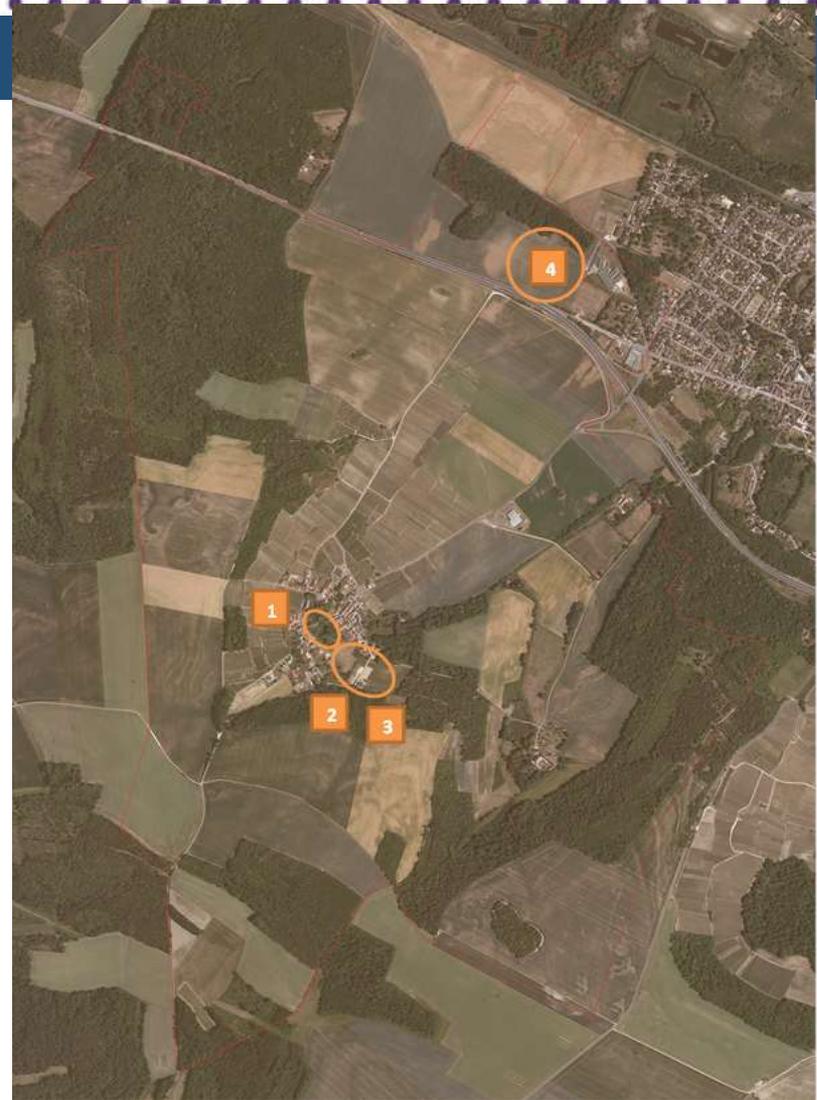
Les O.A.P. de secteur à urbaniser à vocation d'habitat

Secteur au lieu-dit « la Cressonnière »

Secteur au lieu-dit « la carrière »

Les O.A.P du secteur à urbaniser à vocation d'activités

Secteur au lieu-dit « La Robe »

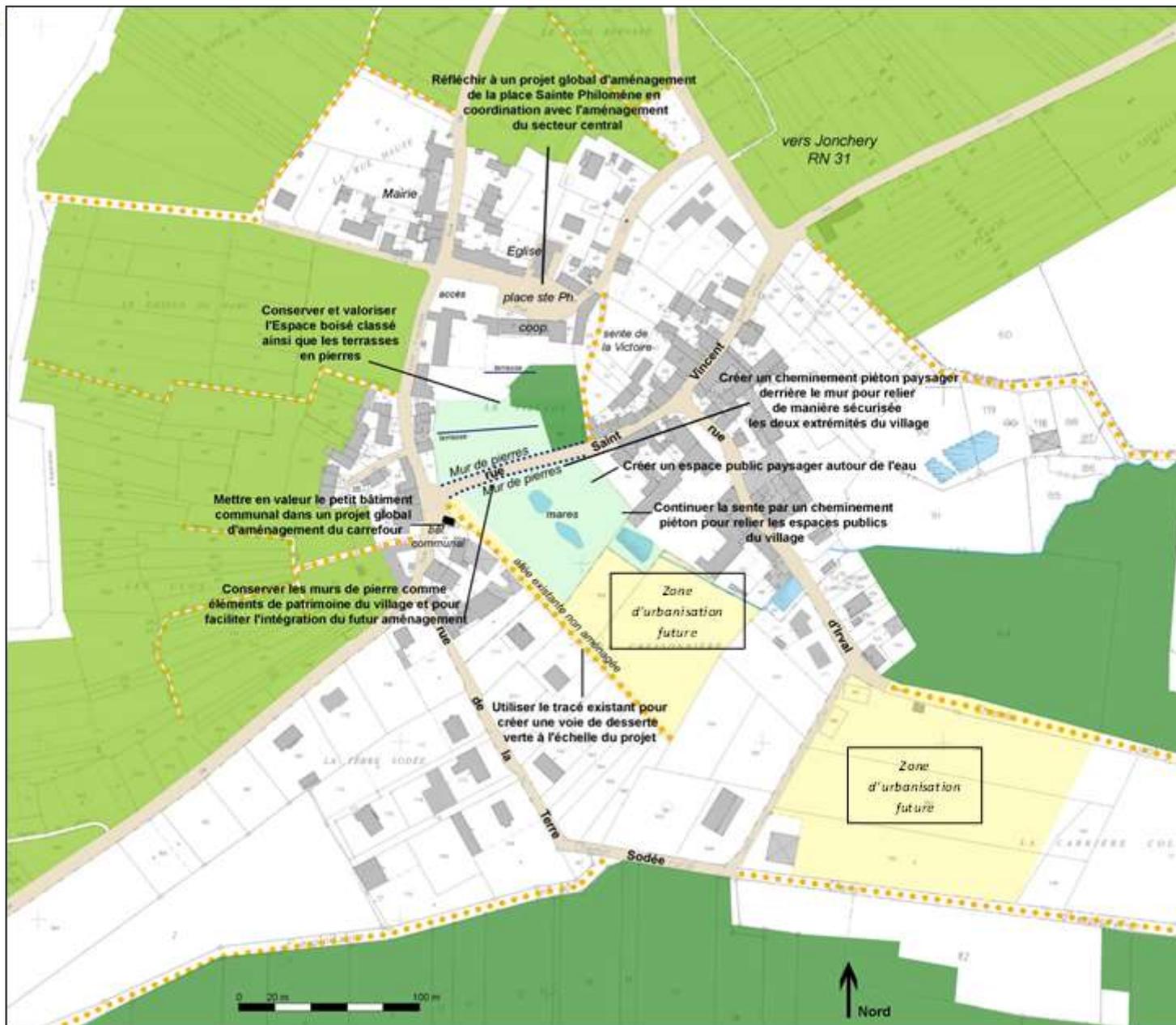


Les enjeux pour l'aménagement du secteur :

- Faire le lien entre le haut du village, où sont regroupées la mairie, l'église et la place principale, et le bas du village où est projeté le développement de l'urbanisation future.
- Issus de la topographie et de l'histoire particulières du village, les éléments de petit patrimoine que l'on trouve sur le site (murs de pierre, terrasses, petit bâtiment...) constituent une part de son identité. Il est important de les préserver comme témoins et réelle richesse.
- Cette partie pourrait, à termes, faire l'objet d'un aménagement en espace public (parc, promenade, espace vert...) en cohérence avec le projet d'aménagement de la place Sainte Philomène pour former un grand cœur de village : espace de rassemblement et de détente.

Les OAP patrimoniales et paysagères « centre du village »

P3



Ce secteur situé en partie centrale du village de Vandeuil a la vocation d'accueillir le développement d'une zone d'habitat. . Enserré entre deux groupes bâtis, il fait le lien entre le haut du village, où sont regroupées la mairie, l'église et la place principale, et le bas du village où s'est développée l'urbanisation récente.

Les enjeux pour l'aménagement du secteur :

- L'enjeu est de développer l'urbanisation de ce secteur en lien et en continuité du secteur d'habitat actuellement urbanisé (U), et de manière intégrée à l'environnement. Il s'agit de favoriser la qualité environnementale des constructions installations et aménagements. L'enjeu majeur d'intérêt général de l'aménagement de ce nouveau secteur est la qualité d'intégration dans le paysage urbain : liens avec l'environnement, ouvertures vers les aménagements futurs, respect et mise en valeur des éléments existants.
- L'enjeu est de créer une offre nouvelle de logements pour l'accueil de famille et de répondre aux besoins des habitants.

Les OAP Habitat - Secteur (1AU) au lieu-dit « la Cressonnière »

P3



Ce secteur sera urbanisé dans une seule opération d'aménagement d'ensemble et suivant un plan d'ensemble.

En matière d'habitat,

- Création d'une zone résidentielle de logements présentant un programme de logements neufs comprenant une offre diversifiée en matière d'habitat, en prévoyant des logements de type individuel ou groupé, et pouvant être en accession comme en locatif.

En matière de transports et déplacements :

- 1 entrée sortie principale sera créée depuis la rue du Saint Vincent empruntant l'allée existante (non aménagée) ;
- Une voie principale desservira les parcelles internes ;
- L'accès sera suffisamment dimensionné et aménagé de manière à répondre aux exigences de sécurité routière en laissant des vues suffisamment dégagées de part et d'autre de l'accès ;
- Le profil de voirie devra présenter une emprise pour une bande plantée, intégrant les contraintes de la gestion des eaux pluviales depuis la bande circulante et un trottoir unilatéral ;
- Des cheminements piétons seront créés pour compléter le réseau des voies dans la continuité des sentes existantes pour faciliter les déplacements doux sur des espaces dédiés tout en reliant les espaces publics structurants du village ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public seront prévues au droit des parcelles et réparties dans l'opération.

En matière d'aménagement et de paysagement :

- La dimension paysagère sera intégrée à l'ensemble de la trame des espaces publics. Le végétal devra être structurant dans l'aménagement. Ainsi, les espaces verts ne seront pas traités en espaces verts communs, concentrés dans des parcs, mais répartis en plantation d'accompagnement des aménagements du domaine public.
- Les cheminements piétons seront aménagés et paysagés pour leur conserver un caractère d'itinéraire de promenade.
- Les plantations seront denses, constituées d'espèces variées et locales. Les essences recommandées sont essentiellement celles qui sont adaptées au climat et au sol calcaire de notre région (rustique) et de faible entretien. Les arbres auront la priorité sur les plantations d'arbustes.
- Une qualité architecturale devra être recherchée au sein du programme d'urbanisation ainsi qu'une intégration architecturale et urbaine avec l'habitat limitrophe.
- Une surface éco-aménageable, favorable à la biodiversité sera à prévoir dans l'opération d'aménagement d'ensemble, pour atteindre un coefficient de biotope raisonné. Ainsi, les revêtements perméables, les espaces verts en pleine terre seront privilégiés.

Ce secteur situé dans le prolongement de la zone urbaine en partie centrale du village de Vandeuil a la vocation d'accueillir le développement d'une zone d'habitat **à long terme**.

Les enjeux pour l'aménagement du secteur :

- L'enjeu est de développer l'urbanisation de ce secteur en lien et en continuité du secteur d'habitat actuellement urbanisé (U),
- L'enjeu est de renforcer les réseaux en périphérie immédiate, depuis la rue d'Irval, pour disposer d'une capacité suffisante pour pouvoir desservir ce secteur d'urbanisation future.
- Le secteur étant entouré de boisement et proche d'un périmètre de protection de captage d'eau potable, l'enjeu est de concevoir des aménagements respectueux de l'environnement.

Les OAP Habitat – Secteur 2AU - au lieu-dit « la carrière »

P3



Ce secteur sera urbanisé dans une seule opération d'aménagement d'ensemble et suivant un plan d'ensemble.

En matière de transports et déplacements :

- 1 entrée sortie principale sera créée depuis la rue d'Irval
- Une voie principale desservira les parcelles internes ;
- L'accès sera suffisamment dimensionné et aménagé de manière à répondre aux exigences de sécurité routière en laissant des vues suffisamment dégagées de part et d'autre de l'accès ;
- Des cheminements piétons seront créés pour compléter le réseau des voies dans la continuité des sentes existantes pour faciliter les déplacements doux sur des espaces dédiés tout en reliant les espaces publics structurants du village ;

En matière d'aménagement et de paysagement :

- La dimension paysagère sera intégrée à l'ensemble de l'opération.
- Les plantations seront denses, constituées d'espèces variées et locales. Les essences recommandées sont essentiellement celles qui sont adaptées au climat et au sol calcaire de notre région (rustique) et de faible entretien. Les arbres auront la priorité sur les plantations d'arbustes notamment en lisière d'opération.
- Une qualité architecturale devra être recherchée au sein du programme d'urbanisation ainsi qu'une intégration architecturale et urbaine avec l'environnement immédiat.

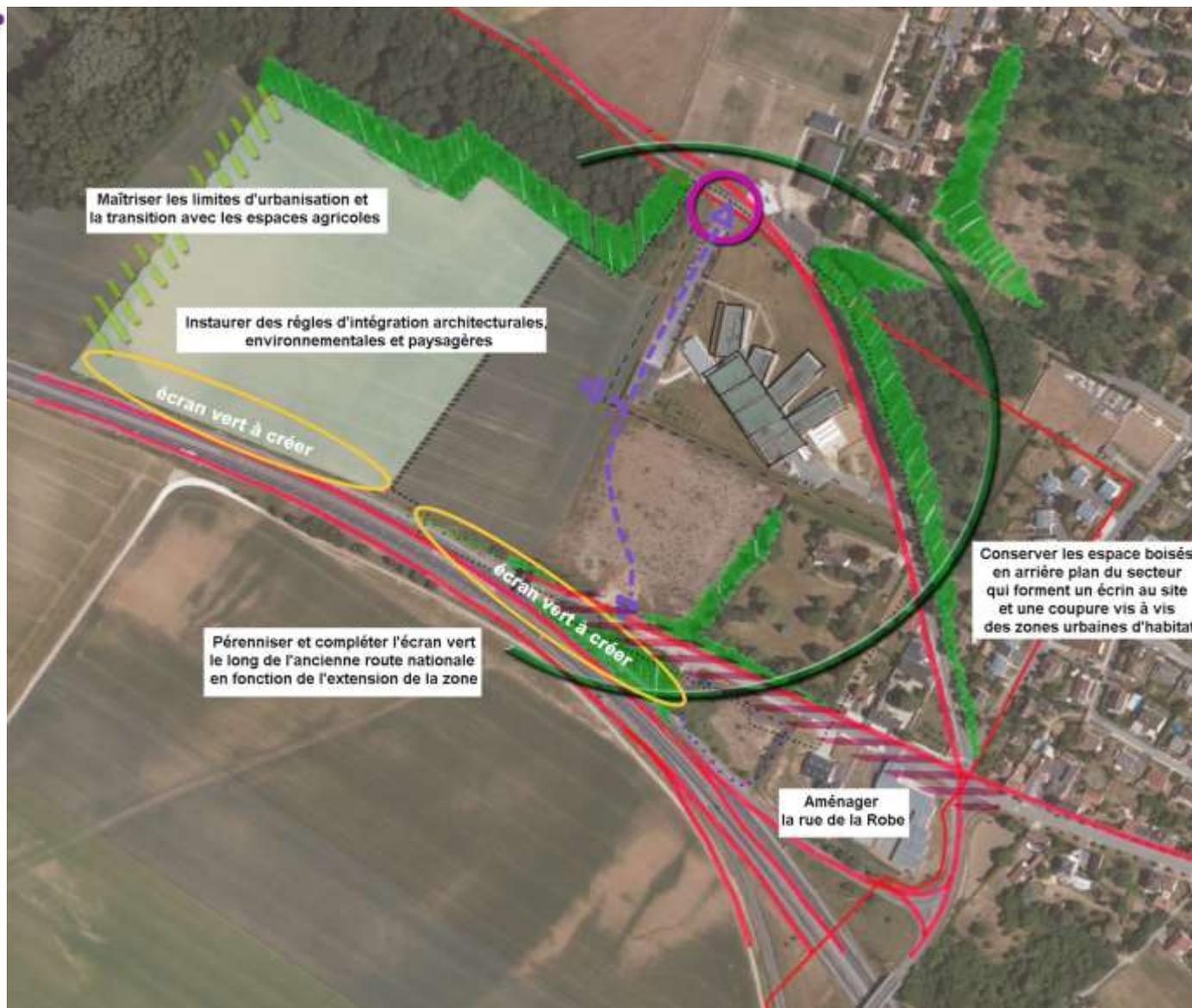
Le secteur d'aménagement de « La Robe » accueille actuellement l'entreprise Allerbio (centre de recherche et site de production pharmaceutique). Ce secteur a la vocation d'accueillir l'extension de l'activité existante et l'accueil potentiel de nouvelles entreprises.

Les enjeux pour l'aménagement du secteur :

- L'enjeu est de développer l'urbanisation de ce secteur en respectant le parti d'aménagement et les dispositions réglementaires en matière de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale, ainsi que de qualité de l'urbanisme et des paysages ayant résulté de **l'étude d'entrée de ville** ayant levé l'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN31.
- L'enjeu est de permettre le développement des activités dans le respect de l'environnement.

Les OAP Activités – Secteur AUX - au lieu-dit « la Robe »

P3



PLU de VANDEUIL – Réunion PPA N°2 du 1^{er} juillet 2016

Ce secteur sera urbanisé dans une seule opération d'aménagement d'ensemble et suivant un plan d'ensemble.

En matière de transports et déplacements :

- La desserte du site est assurée par la route de Breuil au Nord (deux passages ont été préservés de part et d'autre du terrain occupé par Allerbio) et par un accès depuis l'ancienne route nationale – rue de la Robe qui borde toute la zone au Sud.
Les aménagements devront assurer la sécurité des conditions d'accès à la zone.

En matière d'aménagement et de paysage :

- Les caractéristiques particulières du site (topographie, espaces boisés ...) devront être respectés. Les espaces boisés en arrière-plan sont à conserver.
- Les futurs aménagements seront intégrés à leur environnement et au paysage de la vallée de la Vesle (vues proches et éloignées). Les lisières urbaines seront traitées pour assurer une transition avec les espaces agricoles.
- La localisation de la zone en bordure de la RN 31 et à proximité de l'école intercommunale sera prise en compte pour réaliser un aménagement qualitatif des espaces publics. Des écrans de verdure sont à créer en bordure de RN31
- Les aires de stationnement devront être plantées et aménagées avec des écrans de verdure pour masquer au maximum la vue sur les voitures.
- Les aménagements internes au secteur (aires de stationnements, les infrastructures...) seront accompagnés d'un traitement paysager, contribuant à l'image de zone d'activités à valeur ajoutée environnementale. [...]

- Les espaces ouverts devront contribuer à la qualité de l'ensemble : les surfaces utiles seront minimisées au plus près des besoins et des aménagements paysagers seront exigés.
- Une bande de 5 m sera réservée en bordure d'opération afin de réaliser des aménagements paysagers évitant un impact trop important du bâti dans les vues éloignées sur le site.
- La végétation utilisée sur le site sera de type arbustive et/ou constituée de sujets de basse ou haute futaie et implantée en évitant la création d'écrans verts (on privilégiera le fondu des divers éléments minéraux et végétaux).
- Les limites de propriété devront être végétalisées ainsi que les espaces interstitiels. Les clôtures devront privilégier la transparence.
- L'ensemble des plantations devra comporter des essences diverses et locales avec au moins 50 % de végétaux à feuilles caduques, afin d'obtenir une variété d'aspects donnant une apparence globale plus naturelle, en lien avec l'environnement agricole de la zone d'activités.
- Les parkings (stationnement privé sur les parcelles) devront être majoritairement réalisés entre les constructions et la voie de desserte créée. Ils seront plantés et leur surface utile devra être minimisée au plus près des besoins. De plus, des solutions concernant la récupération des eaux de pluie devront être mises en œuvre sur le site.
- Les panneaux publicitaires, affiches et panonceaux seront interdits afin d'éviter de déqualifier l'image générale de la zone et pour optimiser l'intégration paysagère de celle-ci.
- Quant à la signalétique inhérente à toute zone d'activités, elle sera apposée contre la clôture édifiée, sans être supérieure en hauteur à celle-ci et ne devra pas utiliser de néon ni de couleurs criardes (toujours pour éviter les phénomènes d'appel visuel vis-à-vis des automobilistes). Les enseignes pouvant être éclairée indirectement par des spots à lumière blanche.

En matière architecturale

- Une cohérence et une qualité de l'ensemble au niveau architectural seront recherchées.
- Une attention particulière sera donc portée à la qualité architecturale des bâtiments, à leur implantation et à la végétation à planter sur les espaces publics comme sur les parcelles.
- Les volumétries des constructions devront être simples (il est préférable de composer plusieurs volumes simples que de réaliser un seul volume complexe) et les inclinaisons de couvertures minimisées (maximum 26°) pour réduire la surface visible des bâtiments.
- Il sera interdit de construire sur tumulus pour mieux intégrer la zone à son environnement.
- De plus, pour améliorer l'intégration paysagère de la zone on évitera les phénomènes d'appels visuels (couleurs vives dans un environnement naturel ou reflets sur des surfaces brillantes) en privilégiant les matériaux de teintes mates et de nuances neutres, aussi bien en façade qu'en toiture (les couleurs vives et le blanc étant proscrites). Le nombre de coloris sur un même bâtiment ne devant pas dépasser 3 pour conserver une certaine unité.



Merci de votre attention