



Commune de :

BEAUMONT-SUR-VESLE

Dossier loi Barnier

Transmission en sous-préfecture en annexe de
la délibération du 13/02/2020 approuvant
l'élaboration du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du :

**Approuvant le projet de Plan Local
d'Urbanisme**

Pour la Présidente,
Le Vice-Président

Pierre GEORGIN

Elaboration :
Projet arrêté le 27/06/2019
Approuvé le 13/02/2020

**Dossier d'approbation
du projet**

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	4
PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE.....	6
1. LE SITE D'ETUDE	7
1.1 Situation de beaumont-sur-vesle.....	7
1.2 Le site d'étude à l'échelle communale.....	8
1.3 Le parcellaire.....	9
1.1 L'accessibilité au site	10
2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	11
2.1 Le SCOT.....	11
2.2 Le PLU de Beaumont-sur-Vesle	15
2.3 Les servitudes d'utilité publique	16
3. L'OCCUPATION DU SOL ET MORPHOLOGIE URBAINE.....	17
4. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES	20
5. TOPOGRAPHIE ET GEOLOGIE	22
5.1 Topographie.....	22
5.2 Géologie.....	23
6. LE MILIEU NATUREL	24
6.1 Les ZNIEFF	24
6.2 Zone Natura 2000	26
7. LE PAYSAGE	28
PRESENTATION ET CRITERES DE QUALITE DE LA FUTURE ZONE URBANISEE AU REGARD DES NUISANCES, DE LA SECURITE, DE L'URBANISME DU PAYSAGE ET DE L'ARCHITECTURE.	31
1. LES ENJEUX DE L'URBANISATION	32
2. LE PARTI URBAIN	33
2.1 Le programme.....	33
2.2 La desserte de la zone.....	34
2.3 Les bâtis.....	34
2.4 Les réseaux	35
3. LA SECURITE ET LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES	37
3.1 La sécurité.....	37
3.2 La prise en compte des nuisances.....	37
4. LE PARTI PAYSAGER ET URBAIN	37
4.1 Orientations d'aménagement.....	37
4.2 La qualité de l'urbanisation	39
4.1 Le parti paysager.....	44
4.2 Le parti architectural.....	47
LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE	49
1. INCIDENCES SUR LE REGLEMENT	50

AVANT-PROPOS

La commune de Beaumont sur Vesle a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme le 20 novembre 2014.

La poursuite et l'achèvement de la procédure d'élaboration du PLU a été confiée à la CU du Grand Reims par délibération du 27 mars 2017.

Dans le cadre de la **procédure d'élaboration du PLU**, il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation des zones à urbaniser (zones AU) le long de l'ancienne RD944 dans un secteur situé à l'entrée Sud de la commune.

L'objet de la présente étude consiste à prendre en compte les **dispositions de la Loi Barnier** le long de la **route nationale** (départementale 944) pour l'ouverture à l'urbanisation sur ce secteur.

Le dossier permettra de proposer des **prescriptions réglementaires adaptées au contexte**.
Il permettra d'assurer une **bonne intégration du projet** dans son environnement.

En effet, l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme indique que :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 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 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (...).

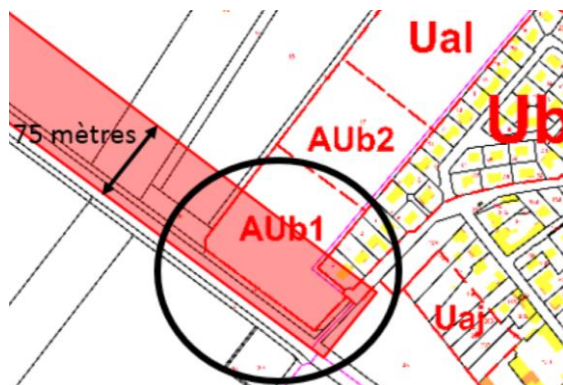
Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes (...)

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Le présent document a donc pour but de déroger à cette interdiction de construire dans la bande des 75 mètres le long de la départementale 944, nommée également « route nationale ».

Ce document aborde :

- l'analyse de l'état existant,
- la définition d'un projet urbain, de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de l'urbanisme, des paysages et de l'architecture,
- et la traduction réglementaire dans le Plan Local d'Urbanisme de Beaumont-sur Vesle.



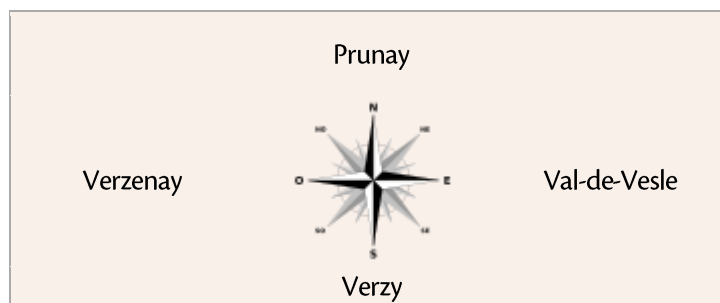
Le site de projet est actuellement classé en zone AUB et **il est frappé d'inconstructibilité le long de la route nationale sur une profondeur de 75 mètres** (à compter de l'axe de la voirie).

PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE

1. LE SITE D'ETUDE

1.1 SITUATION DE BEAUMONT-SUR-VESLE

Beaumont sur Vesle est située dans le département de la Marne, dans la région Grand Est, à proximité immédiate de Reims, à environ 5 km au Sud- Est. La commune est limitrophe de :



La commune de Beaumont-sur-Vesle se situe sur le territoire du Pôle de Vesle & Coteaux de la Montagne de Reims au sein de la Communauté Urbaine de Grand Reims. Deuxième intercommunalité du Grand Est, née de la fusion de neuf structures intercommunales le 01 janvier 2017, la Communauté urbaine du Grand Reims regroupe 143 communes et 299 099 hab. (2015)

D'une superficie de 5,69km², la commune compte, en 2016, **800 habitants**. La densité moyenne est de 141 habitants/km². Beaumont-sur-Vesle appartient au canton de Mourmelon-Vesle et Monts de Champagne, qui compte 25 276 hab en 2016.



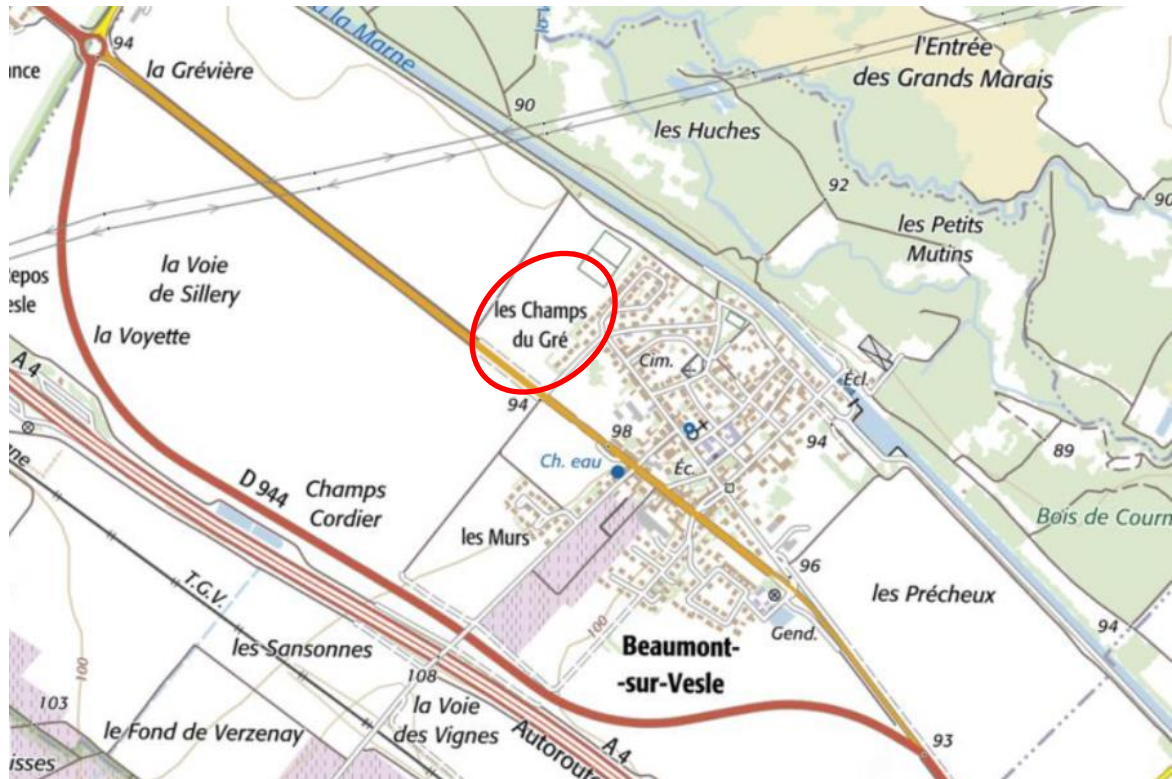
La traversée du village par l'ancienne RD 944, la route nationale, caractérise la commune. Une récente déviation de la RD944 longe l'autoroute A4.

1.2 LE SITE D'ETUDE A L'ECHELLE COMMUNALE

La zone d'étude se situe en entrée de ville nord de la commune de Beaumont-sur-Vesle.

Le terrain faisant l'objet de la présente procédure est situé à l'Est de l'ancienne route départementale 944, « route nationale », le long de la voirie et à proximité du terrain de sport de la commune.

La zone se compose actuellement d'une parcelle agricole en exploitation.



La zone à urbaniser est en extension du tissu urbain de la commune



1.3 LE PARCELLAIRE

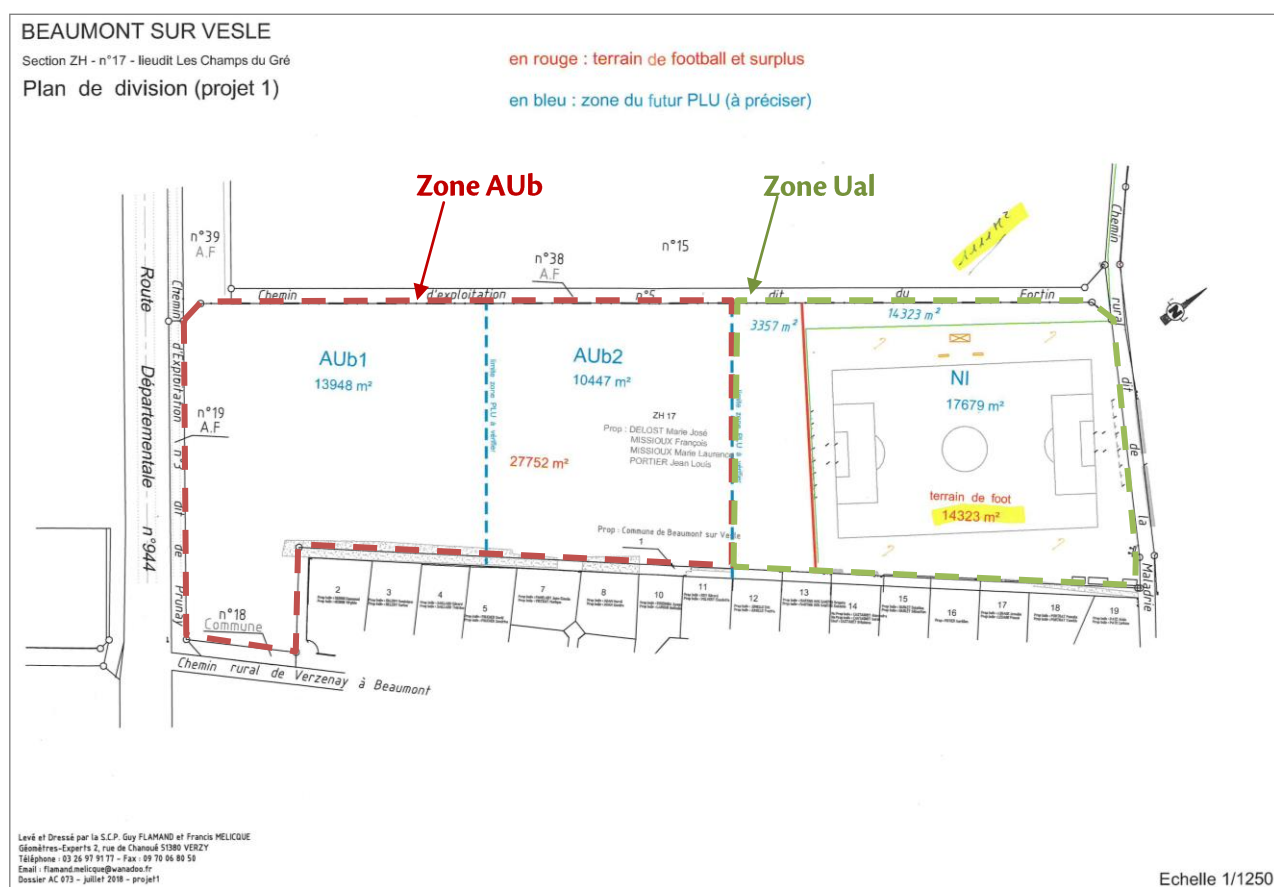
Le terrain concerné par l'ouverture à l'urbanisation le long de la route nationale correspond à une partie de la **parcelle ZH n°17**. La parcelle n°17, d'une surface totale de 42 092 m² est un **terrain privé** qui est aujourd'hui majoritairement à vocation agricole (70%) et est occupé sur sa partie nord par un terrain de sport utilisé par la municipalité (en cours d'acquisition par la ville).

La zone d'étude correspond à la zone **AUb** du PLU (pas de phasage envisagé). Cela représente une **surface du site de 24 500m²**.

La partie nord du terrain deviendra dans le PLU la zone Ual (dédiée aux sports et loisirs).

Le site à urbanisé ne comprend pas la bande de 3m le long des habitations (contrairement aux surfaces indiquées sur le plan ci-dessous). La parcelle AA1, propriété de la commune, est occupée par une haie libre et est en cours de rétrocession aux différents riverains.

Ci-dessous le plan de géomètre indiquant le projet de division de la parcelle ZH N°17 :



Le site d'étude, correspondant à la future zone Aub, est impacté par la bande d'inconstructibilité de 75 mètres depuis l'axe de la route nationale. Cela représente 7 562 m².

La bande d'inconstructibilité entraîne une imputation d'environ 30 % de la surface du site.

L'aménagement du site s'inscrira dans la continuité du tissu d'habitation existant et offrira une qualité paysagère et architecturale permettant sa bonne intégration en entrée de ville.

1.1 L'ACCESSIBILITE AU SITE

La RD 944 « dite route nationale », est un axe toujours classé à grande circulation (pas encore déclassé) : Bande actuelle d'inconstructibilité de 75 m. La commune est bien accessible depuis les pôles voisins proches (Epernay, Châlons-en-Champagne,...) grâce à un réseau dense de routes départementales.



○ Desserte communale

L'accès du site se fait par le chemin agricole (AFR) longeant la route depuis la grande rue (pas d'accès direct actuel à la route nationale).



○ Desserte locale

Au Nord, il y a un autre accès direct par la rue du Moulin au terrain de sport.



La gare la plus proche est celles de Prunay (3.5 km – 4mn en voiture). Des ramassages scolaires hebdomadaires sont possibles au départ de la place de la mairie.

Une voie verte permet de relier la ville de Sillery le long de la Vesle (à proximité de Beaumont-sur-Vesle) jusqu'à Reims.

Il s'agira dans le projet d'assurer un accès sécurisé à la parcelle et de maîtriser les accès dangereux sur la route nationale.

2. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

2.1 LE SCOT

La zone d'étude est concernée par le SCOT de la région de Reims.

Instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000, le schéma de cohérence territoriale (SCOT) est un document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes (intercommunalités du Grand Reims et du pays rémois), un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé.

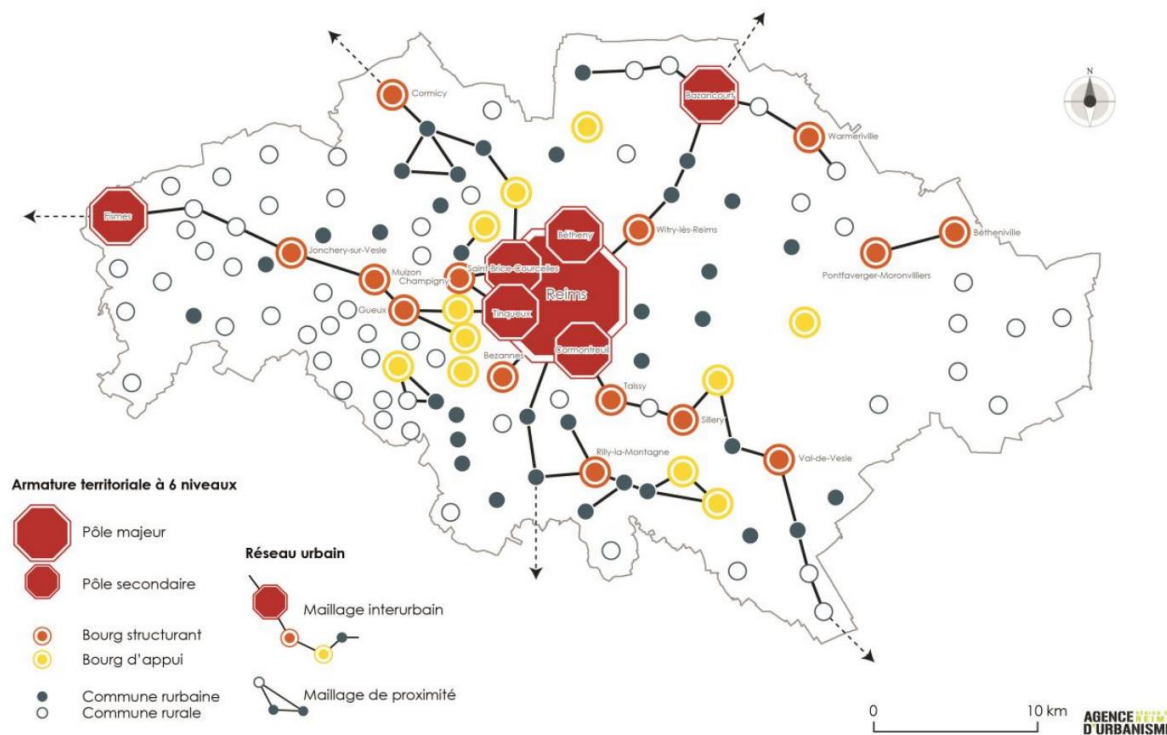
Il a été approuvé le 17 décembre 2016.

■ Programmation concernant le logement :

> Le SCOT de la Région de Reims développe dans l'objectif 1 de son Document d'Orientation et d'Objectifs « Réseau urbain : support d'une urbanisation équilibrée et économe en espace »

- L'Axe 1.1. « Affirmer le rôle de chaque territoire dans l'armature territoriale en tant que cadre de référence des politiques publiques d'aménagement »

Le SCOT définit une armature territoriale permettant de décliner des politiques publiques :



La commune de Beaumont-sur-Vesle, située sur le secteur sud du territoire est identifiée comme une commune village de type « commune urbaine ».

Par communes-villages, il faut comprendre les communes urbaines et rurales, qui représentent 94 communes. Leur développement est nécessaire au maillage équilibré du territoire, mais leur expansion spatiale sera mesurée dans un souci de modération des consommations foncières. Il s'agit d'encourager l'utilisation des surfaces urbanisées existantes.

(...)De plus, les extensions urbaines à vocation résidentielle sont mesurées et proportionnées aux besoins issus du niveau de population atteint en matière de croissance démographique. Le développement de ces communes urbaines et rurales ont pour objectif de veiller à un développement quantitativement maîtrisé et spatialement modéré, mais suffisant a minima pour stabiliser le fonctionnement des équipements, des commerces et des services existants. Les documents d'urbanisme veilleront à ce que l'urbanisation nouvelle définisse une implantation ou une volumétrie des nouvelles constructions favorisant leur insertion harmonieuse au sein des tissus urbains existants, en particulier à proximité des noyaux villageois anciens et en modérant les incidences sur le foncier agricole, naturel et forestier. Mais ils veillent également s'appuyer sur des limitations à l'urbanisation (comme les lisières urbaines, les ceintures vertes, les zones agricoles préservées ...) par une stabilisation des franges urbaines. De toute évidence et conformément au code de l'urbanisme, lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et de planification locaux, le développement résidentiel sous forme d'extensions urbaines devra s'articuler avec les besoins d'une croissance démographique, permettant le maintien de conditions favorables pour le maintien des équipements publics existants.

➤ L'Axe 1.4. « Guider et accompagner le parcours résidentiel pour répondre aux besoins locaux »

Le principe général est de répondre aux besoins des populations existantes et futures au plus près de leur expression territoriale. Les efforts de production de logements doivent être répartis sur l'ensemble du territoire de façon équitable et proportionnée, en tenant compte de l'armature urbaine. Au regard des rythmes de construction de logements des dix dernières années dans le territoire du SCOT et des perspectives démographiques retenues pour établir le PADD, l'objectif minimal de production de logements retenu pour le territoire est fixé à 1200 logements annuels.

Cet objectif est associé à un rééquilibrage du développement en fonction de l'armature territoriale.

Pour chaque commune au sein du niveau de l'armature urbaine	Part de logements aidés* (dans un rapport de compatibilité)	Objectif de densité (dans un rapport de compatibilité)
Pôle urbain	30%	40-80 log/ha
Pôles secondaires	25%	25-30 log/ha
Bourgs structurants	15%	20-25 log/ha
Bourgs d'appui	10%	16-20 log/ha
Communes urbaines	5%	16-20 log/ha
Communes rurales	En fonction des besoins	12-16 log/ha

* comprend le logement social (public et privé) et l'accèsion sociale à la propriété

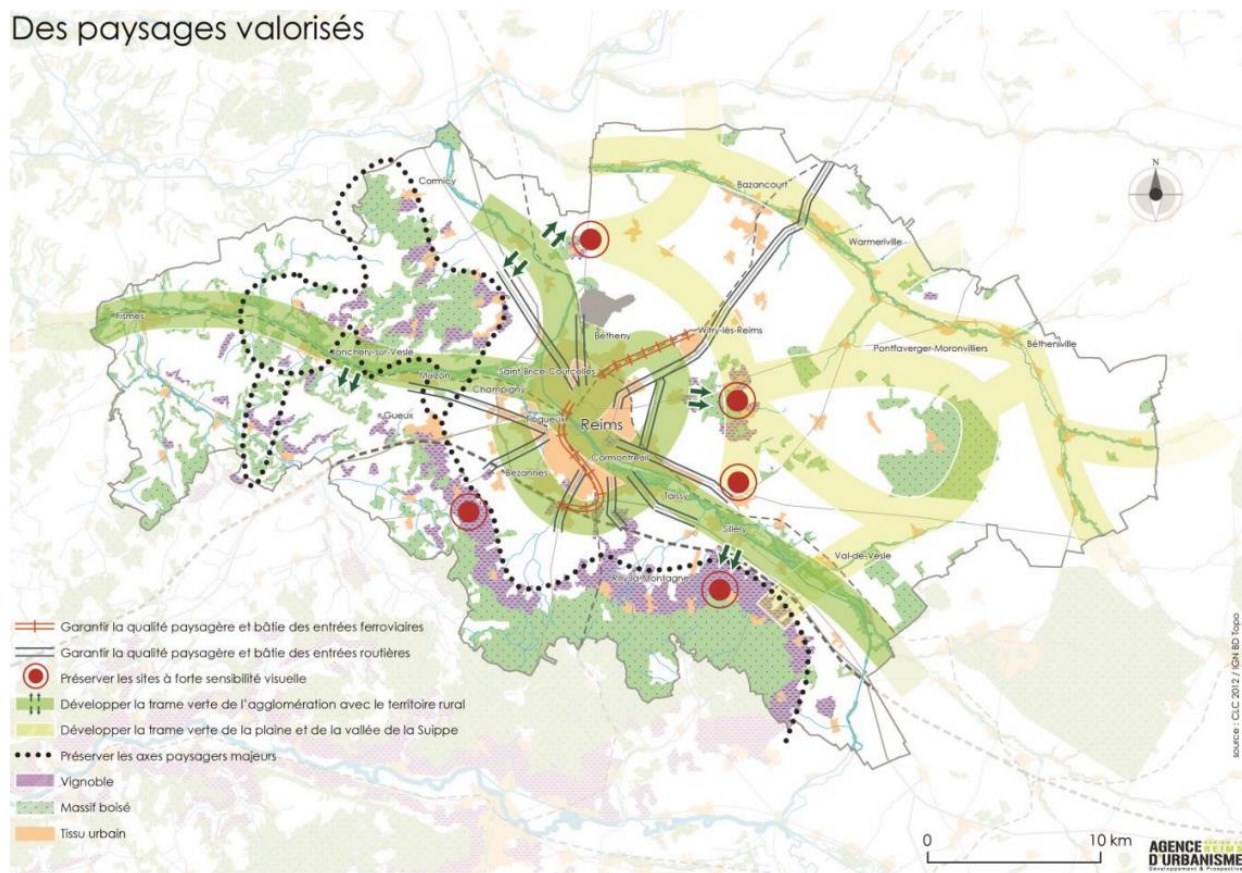
La commune de Beaumont-sur-Vesle, identifiée comme commune urbaines au sein de l'armature urbaine, à un **objectif de densité de 16 à 20 logements/ ha avec 5% de logements aidés.**

Lorsque leur dimensionnement leur permet, les opérations d'aménagement et de construction veillent à varier la taille des logements et les réponses en termes de statut d'occupation, notamment en diversifiant les formes urbaines attendues.

■ Programmation concernant les paysages et entrées de villes :

> Le SCOT de la Région de Reims développe dans l'objectif 4 de son Document d'Orientation et d'Objectifs « Réseau vert et bleu : vecteur de préservation des ressources naturelles et valorisation du cadre de vie »

Des paysages valorisés



Le secteur Sud de la région de Reims doit permettre le développement d'une trame verte entre l'agglomération et le territoire rural notamment en lien avec la vallée de Vesle.

Les enjeux paysagers et naturels et prescriptions pouvant concerné le projet sont les suivants :

➤ Préserver les axes paysagers majeurs et remarquables

-Valoriser les ensembles paysagers emblématiques : conforter les coteaux viticoles (Montagne de Reims...)

-Le marquage des rivières par des boisements rivulaires (ripisylve) dans la plaine crayeuse cisaille le paysage et créent une lisibilité du réseau hydrographique et une ponctuation du paysage

-Diversifier ponctuellement le paysage d'openfield de la plaine agricole entre la Vallée de la Vesle et la Vallée de la Suippe en relation avec la trame verte et bleu du SCOT : autour des villages, entre les villages, le long des axes de découverte et de cheminements de la plaine, entre les différents points remarquables du territoire – par la réalisation de plantations complémentaires, sous la forme de haies bocagères, d'arbres en alignement et d'arbres isolés.

➤ Préserver les cônes de vues et les sites à préserver

Dans les secteurs viticoles, les politiques d'urbanisme et d'aménagement et les documents d'urbanisme locaux qui les traduisent préservent ou restaurent les points de vue qu'ils identifient permettant de mettre en valeur les perceptions du vignoble, notamment depuis les grands axes de transport.

➤ Prévenir la banalisation des paysages

Permettre une meilleure gestion des franges urbaines (éco-lisières, traitement des entrées de villes, signalétique, publicités...).

➤ **Préserver et valoriser le patrimoine identitaire**

Aménager qualitativement les entrées de ville en s'appuyant chaque fois que possible sur des limites physiques pour rendre plus lisible l'urbanisation et éviter le mitage.

➤ **Prendre en compte les prescriptions paysagères du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims**

-Art5- S'assurer de l'intégration paysagère pour toute implantation de nouvelle zone d'habitat ou zone d'activités agricoles, viticoles ou artisanales ;

-Art8- Dans le cadre de conception d'édifices neufs, prendre en compte les caractéristiques locales paysagères et architecturales pour éviter l'introduction de modèles architecturaux standardisés peu intégrés au sein du paysage bâti et naturel pouvant provoquer une perte d'identité et d'unité des villages.

➤ **Qualifier les espaces de transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles et naturels (coupures pour lutter contre l'étalement urbain)**

La qualité paysagère des entrées de villes et de villages (entrées routières et ferroviaires) doit être préservée. En prolongement des actions déjà entreprises, les documents d'urbanisme précisent les prescriptions paysagères pour les entrées de villes et de villages (que celles-ci soient ou non soumises aux dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme) qu'elles soient déjà urbanisées ou que leur urbanisation soit rendue possible par ces documents d'urbanisme. Ces prescriptions doivent s'appliquer à l'espace public, à l'architecture, aux abords des constructions et aux enseignes et prévoir lorsque cela est possible un partage modal des voies pour les pistes cyclables notamment.

On veillera particulièrement à :

- protéger les cônes de vues entre la ville et la campagne et inversement (vues sur les coteaux viticoles et les monts depuis la plaine dans le cadre des extensions urbaines) ;*
- mettre en œuvre des aménagements paysagers le long des principaux axes routiers et ferroviaires existants et en projet ;*
- rechercher l'intégration paysagère pour chaque opération d'habitat groupé, de développement économique et commerciale, d'équipements publics, ainsi que pour l'habitat diffus. Les limites externes des ensembles urbains, entre espaces bâtis et espaces naturels, sont conçues et aménagées pour assurer la cohérence et la transition entre ces espaces. Elles s'appuient sur la trame paysagère préexistante dans une logique de permanence.*
- préserver l'identité des villages de la plaine, améliorer la qualité des espaces publics et des espaces interstitiels le long des villages rues notamment (Vallée de l'Ardre, Vallée de la Vesle et de la Suippe par exemple) ;*

Le SCOT recommande également de favoriser la diversité biologique en privilégiant des essences locales dans les aménagements paysagers au détriment des ensembles monospécifiques.

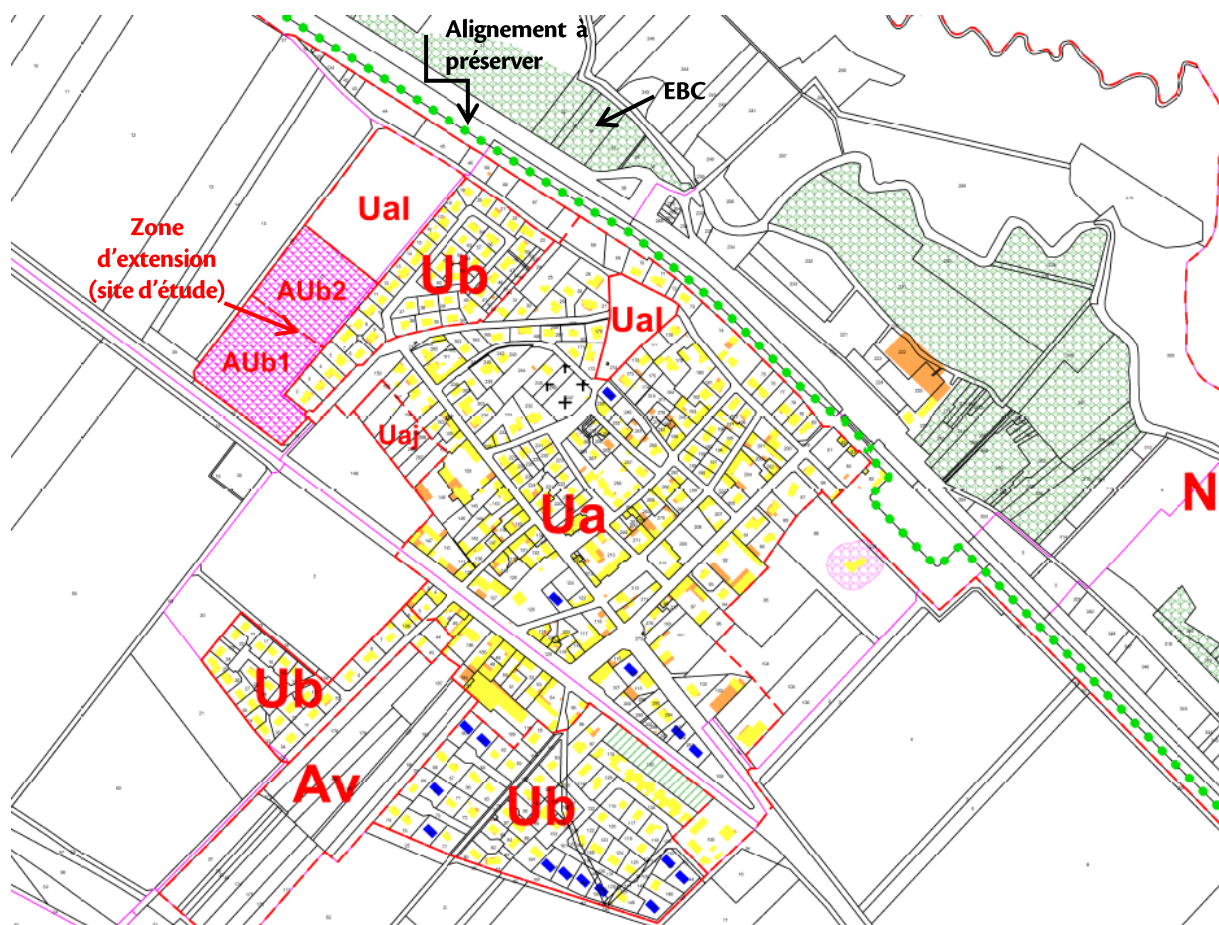
➤ **Enjeux :**

- ✓ **Respecter une densité de 16 à 20 logements/ha avec 5 % de logements aidés.**
- ✓ **Une qualité paysagère et un patrimoine identitaire rural à préserver.**

2.2 LE PLU DE BEAUMONT-SUR-VESLE

Au plan de zonage du PLU de Beaumont-sur-Vesle (en cours d'élaboration), le site d'étude est classé :

- en zone AUB

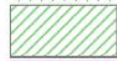


LEGENDE

Cadastre

	bâti léger
	Bâti dur
	Mise à jour cadastre (à titre informatif)

Prescriptions particulières

	Espaces Boisés Classés
	Secteur de parcs et jardins à préserver
	Secteur à constructibilité limitée

Zonage

	Limites de zones
---	------------------

Secteur soumis à une OAP



Ua : zone urbaine à dominante ancienne
Ual : secteur de loisir
Ub : zone urbaine pavillonnaire contemporaine

AUB1 : zone à urbaniser
AUB2 : zone à urbaniser
lorsque la zone 1AUB sera complète

● ● ● ● ● Eléments à préserver

« La zone à urbaniser Aub » est localisée en continuité de « la zone urbaine pavillonnaire contemporaine Ub », sur la partie Ouest du bourg.

Localisé sur la parcelle N°17 en bord de route nationale, le site d'étude correspond à l'emprise de la zone AUB qui un secteur soumis à une OAP.

Au nord, la zone Ual correspond à un secteur de loisir (terrain de sport).

Des prescriptions particulières sont identifiées à proximité du site :

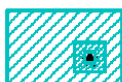
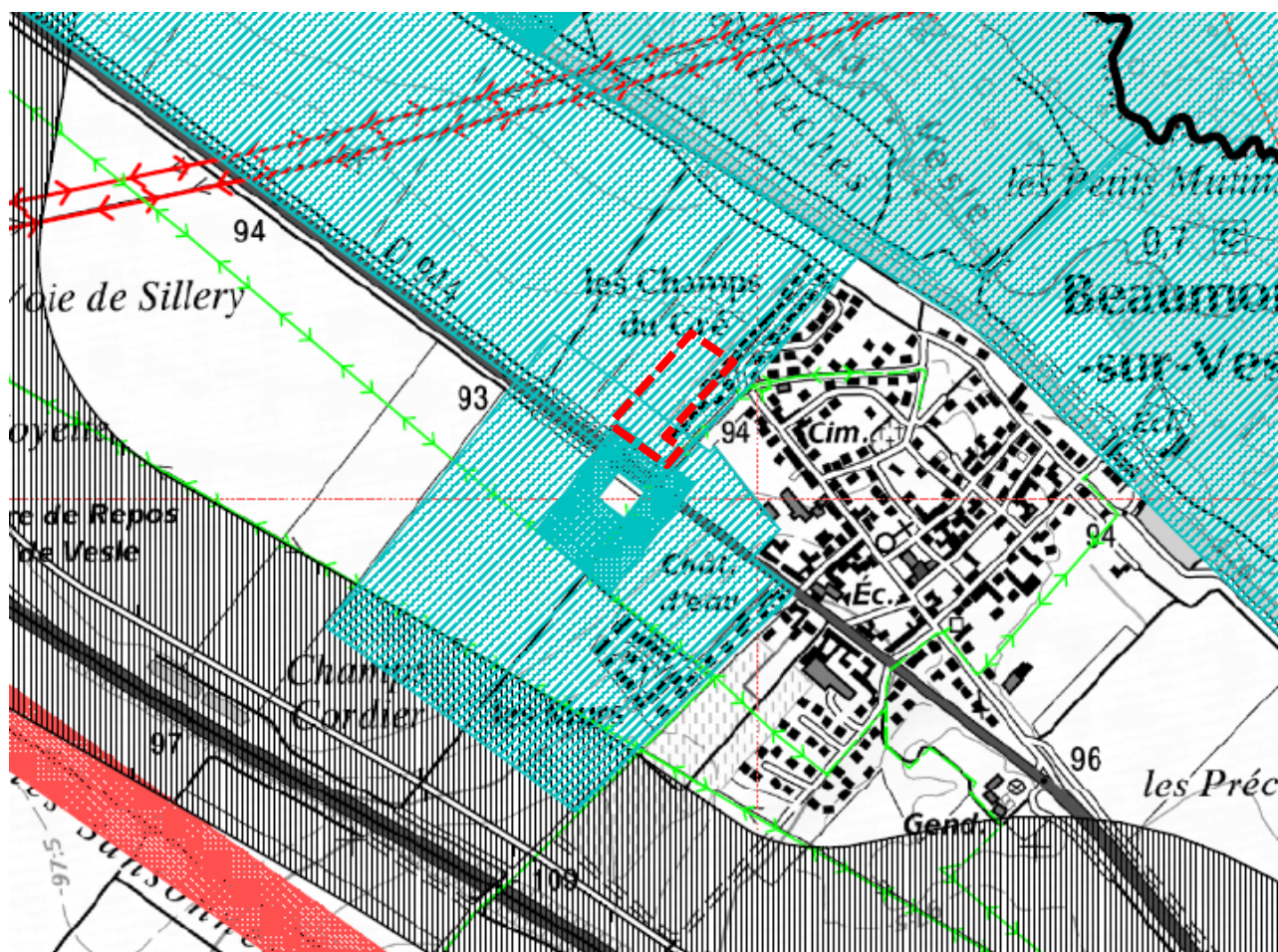
-Espaces Boisés classés: Les espaces naturels de la vallée de la Vesle sont à préserver,

-Un alignement d'arbres le long du canal: intégralement identifié comme entité végétale à préserver.

2.3 LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La zone d'étude est concernée par les servitudes :

- AS1: Conservation des eaux – Servitudes résultant de l'instauration de périmètre de protection des eaux (périmètre rapprochés et éloignés)



AS1 Conservations des eaux - Servitudes résultant de l'instauration de périmètre de protection des eaux

Le site se situe sur un périmètre de protection de champs captant (périmètre éloigné).

Un second champ captant au sud n'est plus existant (La commune a fait une demande à la DDTM pour que le périmètre soit actualisé sur le plan de servitude).

CODE	DENOMINATION	DESCRIPTION	ACTE D'INSTITUTION	SERVICE RESPONSABLE
AS 1	Conservation des eaux - Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales	Périmètres de protection du champ captant - de COURAUX, dont les périmètres de protection empiètent sur la commune de Beaumont-sur-Vesle - du syndicat mixte de la région de VERZY - de BEAUMONT-SUR-VESLE	Pris en application de l'article L 20 du Code de la Santé Publique. Décret 61-859 du 01.08.1961 modifié par le décret 67-1093 du 15.12.1967. Arrêté préfectoral du 12 mars 1981 Arrêté préfectoral du 27/09/1994 Arrêté préfectoral du 22/11/1988	Agence Régionale de la Santé Délégation territoriale Mame Service santé environnement Complexe tertiaire Mont Bernard 6 rue Dom Pérignon CS 40513 51007 CHALONS-en-CHAMPAGNE cedex

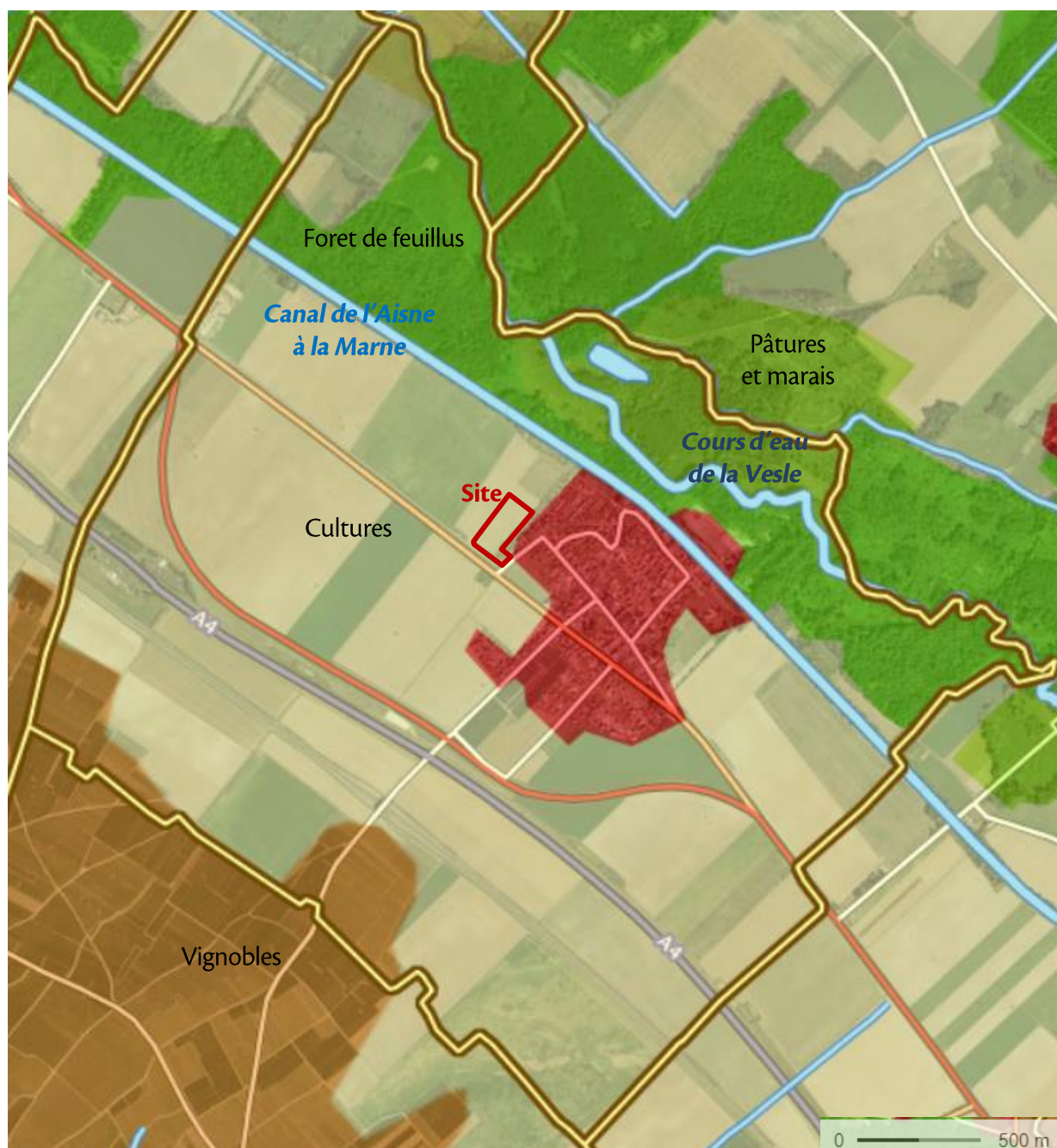
3. L'OCCUPATION DU SOL ET MORPHOLOGIE URBAINE

Le tissu bâti de Beaumont-sur-Vesle est compact et offre une cohérence d'ensemble dans l'espace et dans le temps avec des hauteurs et des gabarits mesurés.

Le site d'étude se situe le long de la route nationale au niveau de l'entrée de ville nord de Beaumont-sur-Vesle. **Il s'agit d'un espace de transition entre un tissu urbain (centre bourg puis un tissu pavillonnaire), et les espaces agricoles et naturels. Le projet d'extension constituera une nouvelle frange urbaine à intégrer au village.**

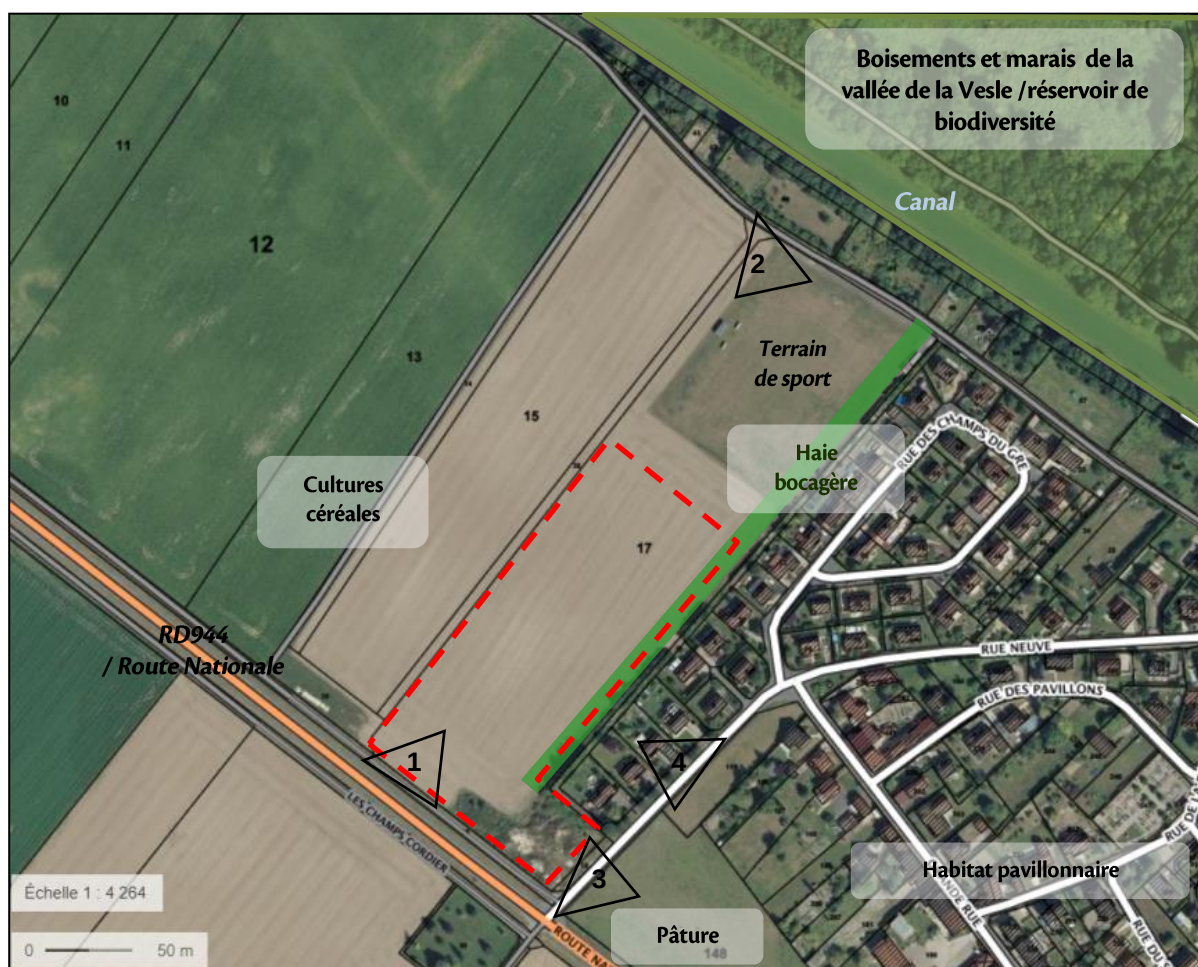
Caractéristiques du site :

- Terrain actuellement cultivé ;
- Site orienté Nord-Est/Sud-Est en dessous du terrain de sport ;
- Longueur moyenne de 250m et largeur de 106m ;
- Caractère non humide du site ;
- Le relief est plat ;
- Tissu bâti limitrophe pavillonnaire.



On retrouve également à proximité immédiate du site d'étude des éléments paysagers :

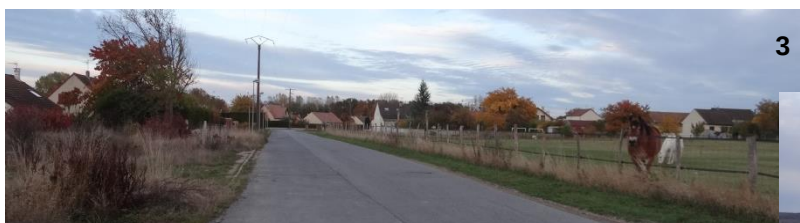
- Une haie bocagère longeant le site en bordure Est, derrière le quartier pavillonnaire (hors emprise, haie communale en cours de rétrocession aux riverains) ;
- Un alignement d'arbre le long du Canal ;
- Des boisements et marais de la vallée de la Vesle (réservoir de biodiversité).



Haie bocagère et frange urbaine pavillonnaire (rétrocédée aux riverains)



Terrain de sport au nord de la parcelle



Pâtûre et quartier d'habitation à l'Est



On ne retrouve pas d'espace naturel sur le site d'étude, uniquement des espaces agricoles de grandes cultures et des franges enherbées, néanmoins le bourg s'insère à proximité immédiate d'un environnement naturel humide remarquable.



Enjeux :

- ✓ *Il s'agira dans le projet de conforter le caractère humide et bocager de cet environnement. L'extension devra former un ensemble cohérent connecté au reste du bourg. Un traitement des franges du nouveau quartier sera nécessaire par une limite nette et paysagère pour favoriser son intégration.*

4. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

Peu de risques sont recensés sur la commune :

La commune n'est pas concernée par aucun Plan de Prévention des Risques.

Le risque lié aux cavités souterraines : aucune cavité souterraine n'a été recensée sur le territoire.

Le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux : L'aléa sur le site est considéré comme faible.



Le risque sismique : Il est considéré comme très faible.

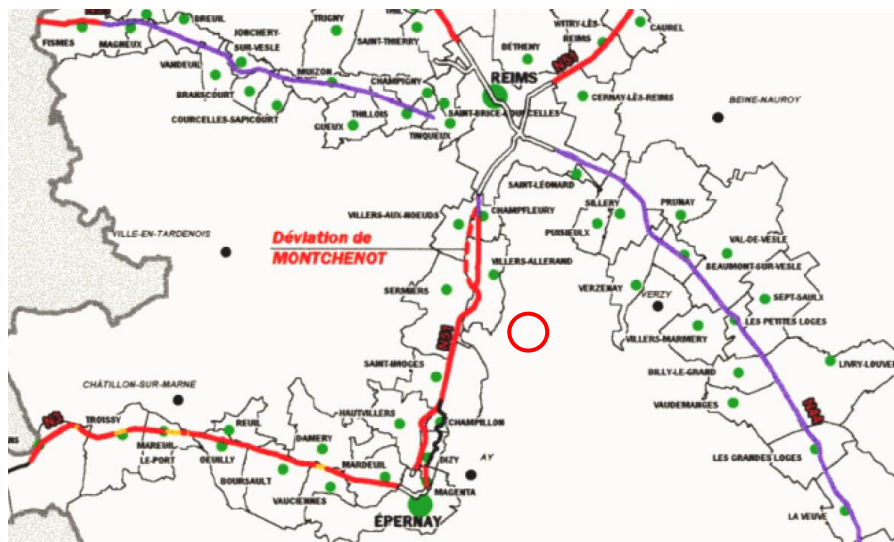
Le risque lié aux inondations : La commune n'est pas concernée par un risque d'inondations.

Le risque lié aux mouvements de terrain : Le site n'est concerné par aucun risque spécifique lié aux mouvements de terrain.

Les nuisances sonores : La RD 944 (route nationale) est classée comme route à grande circulation de catégorie 2 ($76 < L \leq 81$ dbA de jour et $71 < L \leq 76$ dbA de nuit).

Il s'agit d'une infrastructure bruyante (>70 db). La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de 250 m.

Cependant la voie de contournement du village doit recevoir cette classification alors que la section urbaine sera déclassée.



Installations industrielles : La commune est concernée par 4 anciens sites industriels : BASIAS



➤ *Enjeux :*

- ✓ *Maintenir une distance d'éloignement par rapport à la route nationale et respecter les normes acoustiques des bâtiments.*

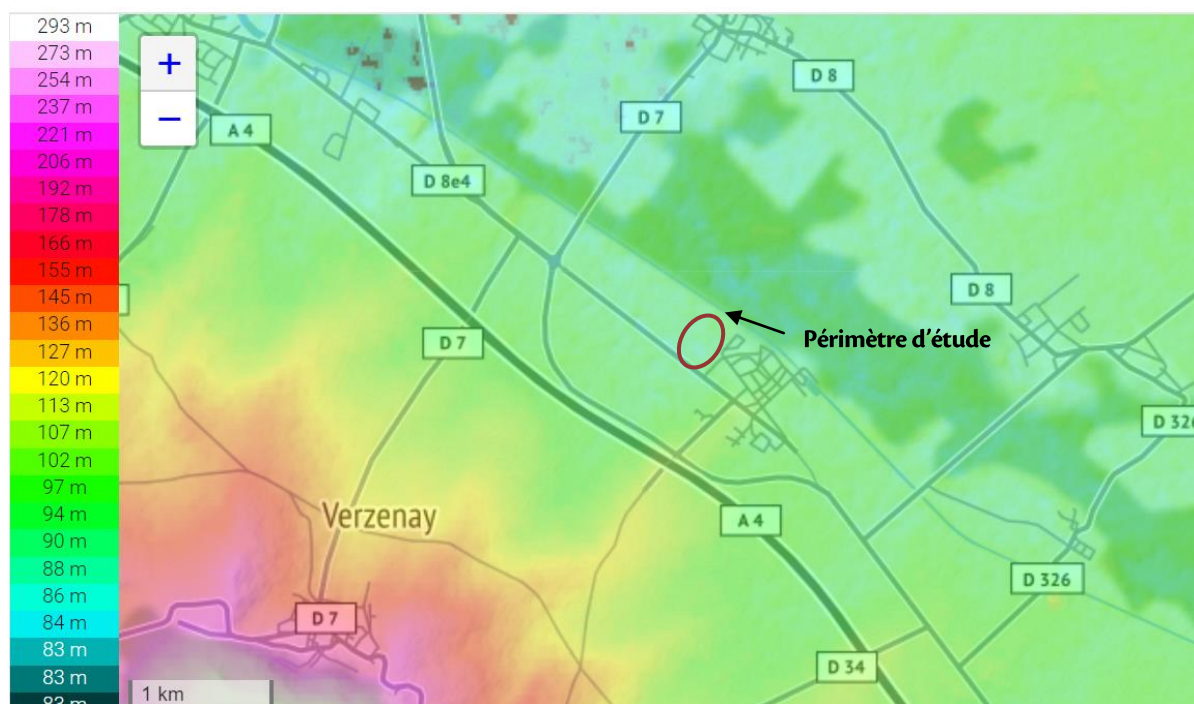
5. TOPOGRAPHIE ET GEOLOGIE

5.1 TOPOGRAPHIE

Le village est localisé au pied de la Montagne de Reims, et son finage s'étend du bas des coteaux jusqu'au cœur de la vallée de la Vesle. Ainsi, il convient d'observer que si le territoire paraît « plat » au premier abord, il est en réalité marqué par un relief variant de manière très régulière entre 88 m et 116 m. la pente est douce et progressive et atténue donc ce caractère.

Le projet s'implante sur l'entité géographique et paysagère de la Champagne crayeuse..

Il s'agit d'un plateau, en pente Nord-Est / Sud-Ouest, situé entre 90 m et 95 m d'altitude environ aux abords du site.



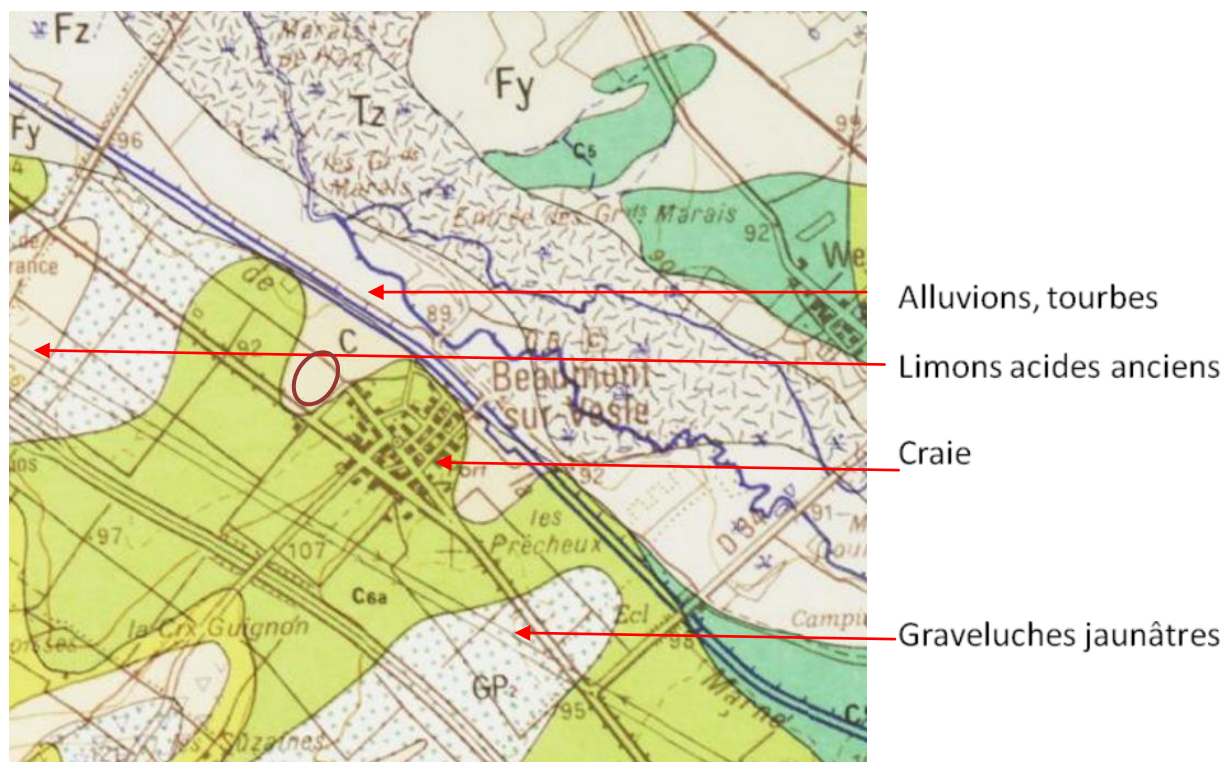
Le topographie sur le site est relativement plane.



Perception du site depuis la route nationale (RD 944)

5.2 GÉOLOGIE

D'après les données issues des cartes géologiques du BRGM, la zone d'étude comporte essentiellement des colluvions indifférenciés du quaternaire (constitué des grains les plus fins de limon et de sable, issus de l'érosion sédimentaire).



6. LE MILIEU NATUREL

Le territoire de Beaumont-sur-Vesle est intégré à un réseau de protection comportant des zones protégées à différents niveaux (internationaux, européens, nationaux et régionaux).

Le site d'étude n'est pas concerné par un élément recensé au sein de la trame verte et bleue du Scot.

Le site se positionne à proximité du PNR de la montagne de Reims.

Les espaces naturels protégés les plus proches sont situés à quelques mètres au nord du site et correspondent aux boisements et marais de la vallée de la Vesle qui constituent un réservoir de biodiversité pour le territoire.

6.1 LES ZNIEFF

Une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) est un territoire dont la valeur biologique est élevée, par la présence d'espèces animales ou végétales rares et/ou l'existence de groupements végétaux remarquables. Elle peut présenter également un intérêt de groupement de végétaux remarquables.

Les ZNIEFF de type I correspondent à des zones d'intérêt biologique remarquable au titre des espèces ou des habitats de grande valeur écologique.

Les ZNIEFF de type II sont constituées de grands ensembles naturels, riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

-une ZNIEFF de type 2 est particulièrement proche du site d'étude : 200 m

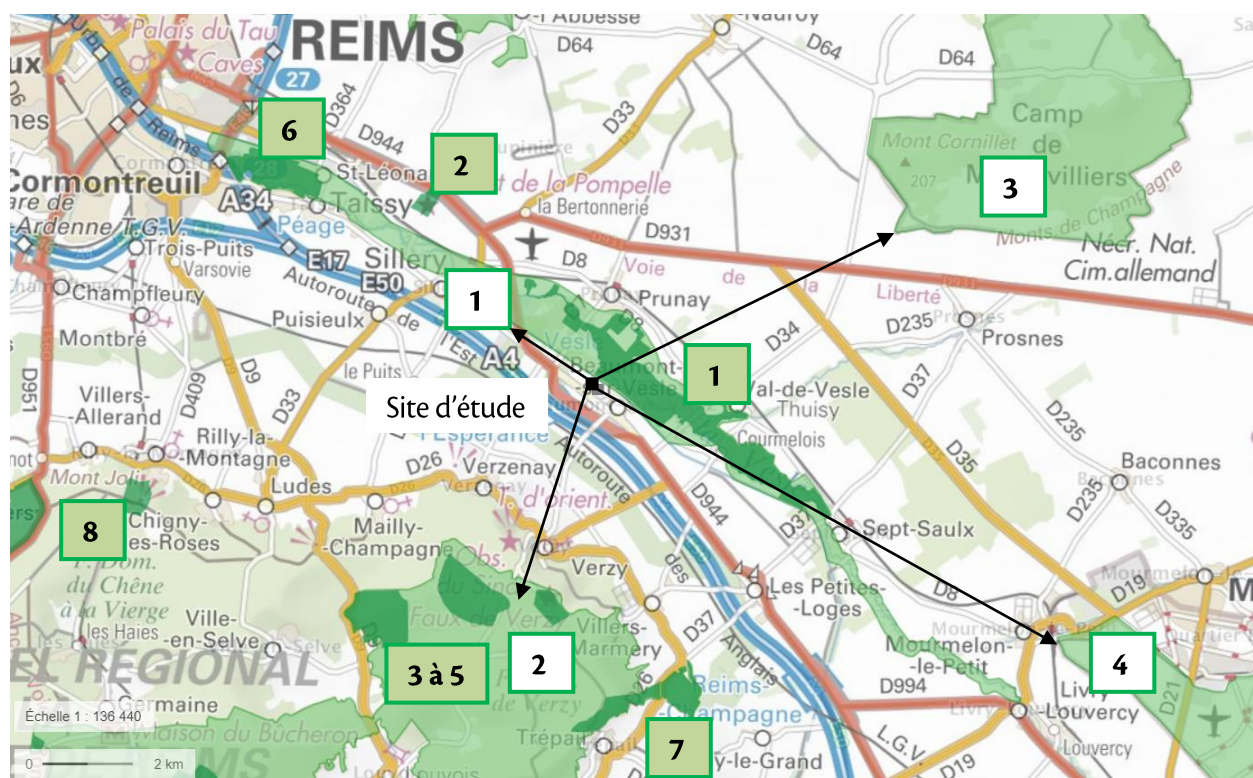
« **Vallee de la Vesle de Livry-Louvercy a Courlandon** » 210000726

-une ZNIEFF de type 1 est particulièrement proche du site d'étude : 240 m

« **Les grands marais du val de Vesle de Prunay a Courmelois** » 210000727



On recense d'autres ZNIEFF se situant à proximité du site (dans un rayon de 10km) et qui correspondent à des espaces naturels en lien avec la vallée de la Vesle et la montagne de Reims :



On retrouve 11 ZNIEFF à proximité du site d'étude, 8 de type I et 3 de type II.

- 1 ZNIEFF de type I- Les grands marais du val de Vesle de Prunay a Courmelois
- 2 ZNIEFF de type I- Pelouses du fort de la Pompelle a Puisieux
- 3 ZNIEFF de type I- Zone des faux dans la Foret domaniale de Verzy
- 4 ZNIEFF de type I- Bois de la charmoise, des batis et Foret communale a Verzenay, Verzy et Prunay
- 5 ZNIEFF de type I- Bois des batis de Puisieux et bois des ronces a Mailly-champagne
- 6 ZNIEFF de type I - Tourbiere alcaline des trous de leu à l'ouest de saint-leonard
- 7 ZNIEFF de type I - Forets et pelouses des garennes et des tournants a Villers-Marmery
- 8 ZNIEFF de type I - Bois et mares de Rilly-la-montagne
- 1 ZNIEFF de type II - Vallee de la vesle de Livry-Louvercy a Courlandon
- 2 ZNIEFF de type II - Massif forestier de la montagne de reims (versant sud) et etangs associes
- 3 ZNIEFF de type II - Pelouses et bois du camp militaire de moronvilliers

Les sites les plus en lien avec le périmètre du projet sont ceux de la vallée de Vesle, les autres sites, notamment ceux en lien avec la montagne de Reims, sont mis à distance du site d'étude soit par des infrastructures de transport (Autoroute A4), soit par l'urbanisation. Le projet ne portera donc pas atteinte à ces milieux.

6.2 ZONE NATURA 2000

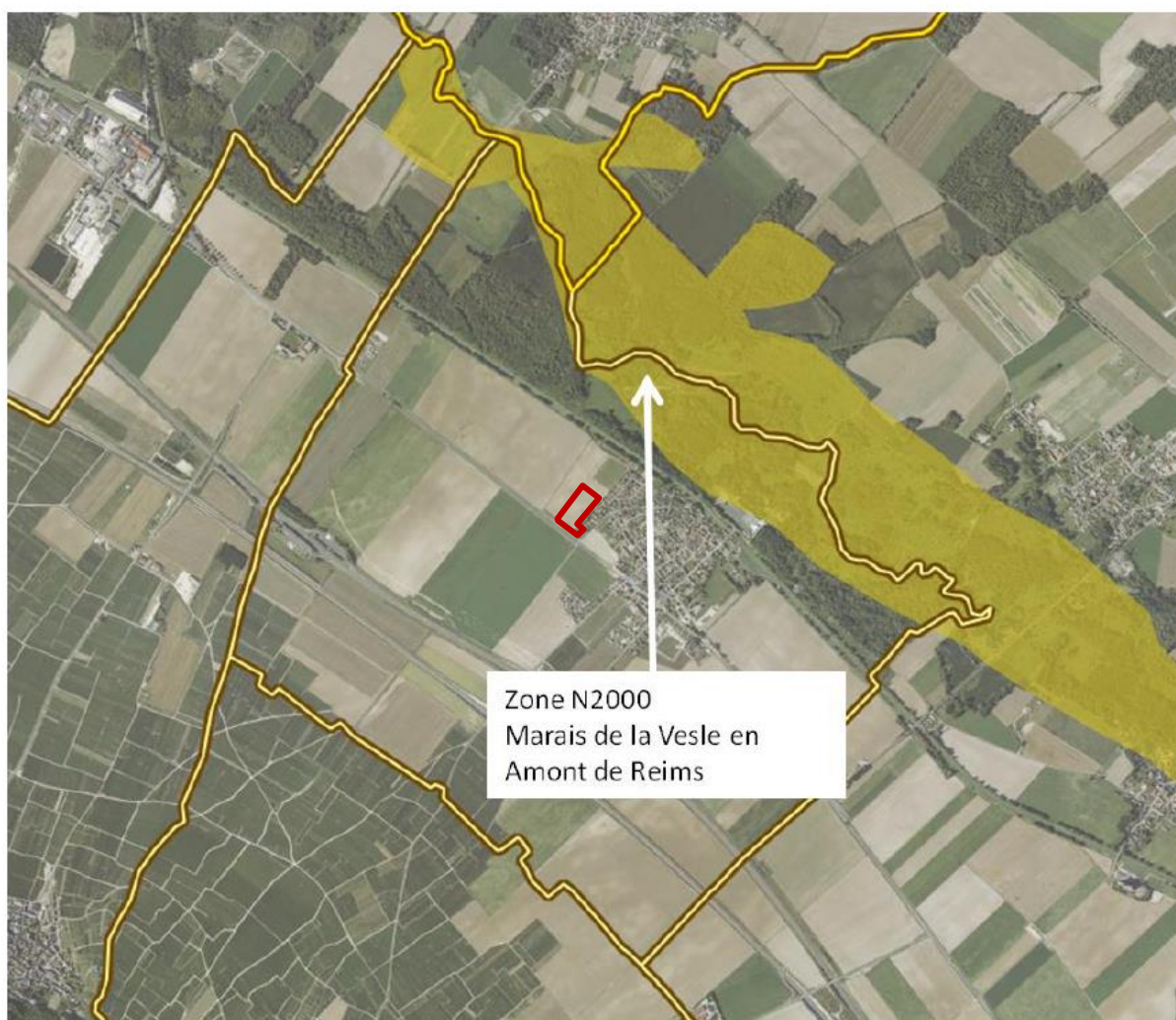
« Le réseau Natura 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union Européenne et, est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité. »

Le territoire communal abrite une seule ZSC :

- **ZSC n° FR2100284 Marais de la Vesle en amont de Reims**

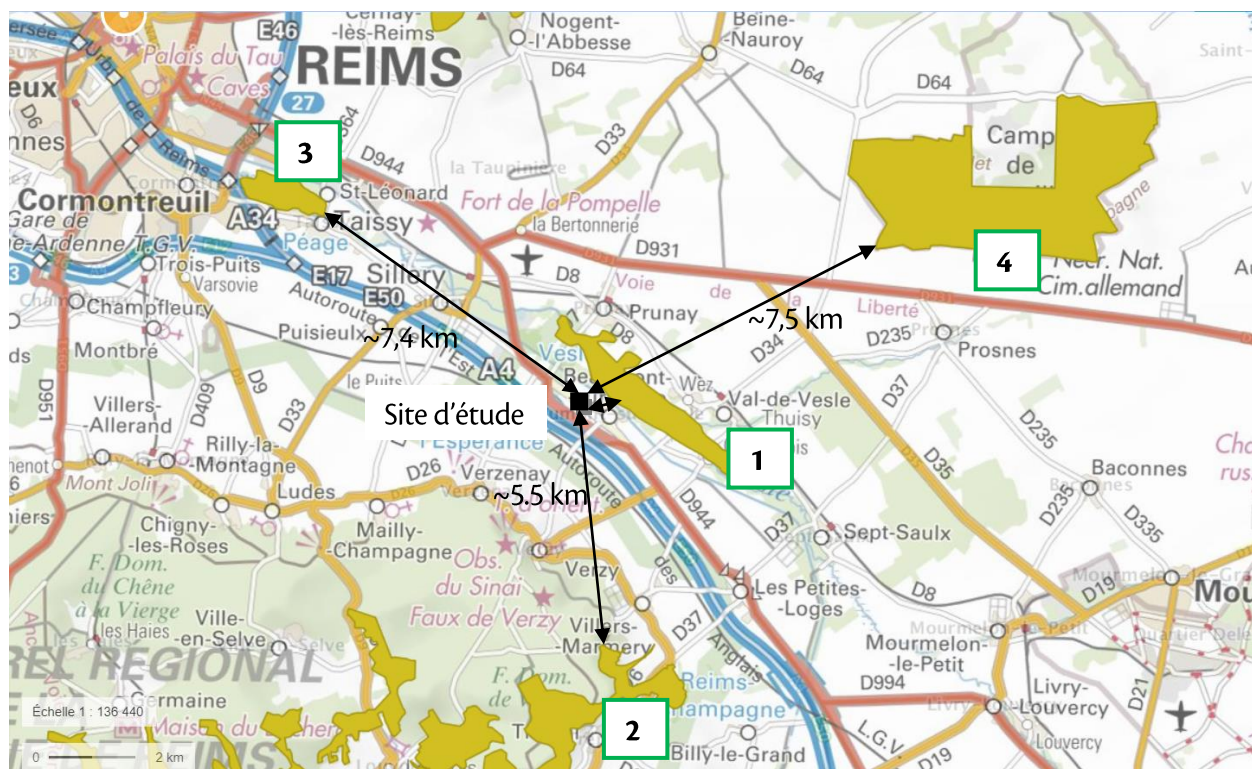
Le site d'étude se situe à **320m** du site Natura 2000 le plus proche.

La zone N2000 à Beaumont-sur-Vesle



Source : Geoportail / INPN / DREAL-CA

La zone d'étude se positionne à proximité d'autres sites du réseau Natura 2000.



Les sites les plus proches de la zone d'étude sont :

- 1** Site Natura 2000 – Directive Habitat - Marais de la Vesle en amont de Reims (FR2100284) à moins de 500m
- 2** Site Natura 2000 – Directive Habitat – Massif Forestier de la Montagne de Reims (Versant Sud) et étangs associés (FR2100312) à 5.5 km au sud du site
- 3** Site Natura 2000 – Directive Habitat –Marais de la Vesle en amont de Reims (FR2100284) à 7,4 km au Nord Ouest du site
- 4** Site Natura 2000 – Directive Habitat –Savart du Camp militaire de Moronvilliers (FR2100256) à 7,5 km à l'Est du site

Le site est localisé à proximité immédiate de la vallée de la Vesle et proche de la montagne de Reims

➤ *Enjeux :*

- ✓ *Prendre en compte la proximité immédiate des habitats naturels protégés et sensibles de la vallée de la Vesle tels que les bois et les marais qui jouent un rôle majeur de réservoir de Biodiversité (ZSC n° FR2100284 Marais de la Vesle en amont de Reims).*

7. LE PAYSAGE

Le territoire de la commune de Beaumont sur Vesle se situe au cœur de l'entité paysagère régionale de la champagne crayeuse constituée d'un vaste plateau calcaire dominée par les grandes cultures. Des grandes entités naturelles telles que la montagne de Reims et la vallée de la Vesle permettent de cadrer ce plateau au sud du territoire rémois.

Ce territoire présente des vues globalement courtes avec certaines exceptions, notamment en regardant vers le Sud. A l'Ouest et au Nord, où la Montagne de Reims et la ville servent d'horizons proches, le regard est rapidement stoppé, ainsi qu'à l'Est, où la vallée de la Vesle et sa ripisylve délimitent l'horizon.



Habitat pavillonnaire des années 80 sur les extrémités encadrant l'église et le château d'eau

Le PLU de Beaumont-sur-Vesle met en évidence des points de vues représentant une sensibilité particulière, telles que les entrées de ville ainsi qu'une perception lointaine sur le village depuis la Montagne de Reims.

Extrait du rapport de présentation du PLU :

« En effet, l'arrivée à Beaumont offre une vue sur le village ainsi que sur la vallée arborée, servant d'écrin à l'urbanisation. Si la vue est courte elle n'en est pas moins sensible en ce sens où des constructions nouvelles pourraient facilement rompre avec l'harmonie en place. **En cas d'urbanisation de ces secteurs, il s'agira de veiller à une réglementation garantissant l'intégration paysagère à long terme.** »



Légende

Obstacles visuels

- Relief
- Linéaires (voie ferrée/RD619/canal et berges
- Ripisylves de la Barse et de la Boderonne
- Surfacique (bols,...)

Vues

- vue courte
- Vue relative lointaine, mais encombrée
- Vue présentant une sensibilité particulière
- 3 Points de vue

➤ Zoom sur l'entrée de ville Nord (Point de vue n°1) et ses perceptions :

Le village est quasiment uniquement appréciable depuis la RD944 (route nationale), puisqu'enfermé entre la vallée et le merlon de la déviation. Une silhouette compacte se dessine entourant de sa frange bocagère.



Deux points d'appel se distinguent du village : le clocher et le château d'eau.

L'entrée de ville Nord depuis Reims, est celle faisant apparaître le plus l'urbanisation récente. Les maisons périphériques de type pavillonnaire sont de faibles hauteurs (R+1 ou R+comble) et impactent peu le paysage, d'autant plus à gauche de la route où la végétation est plus importante (présence d'une haie bocagère).

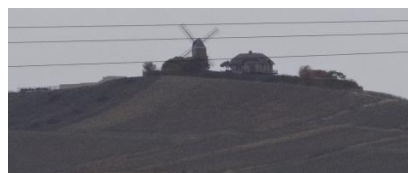
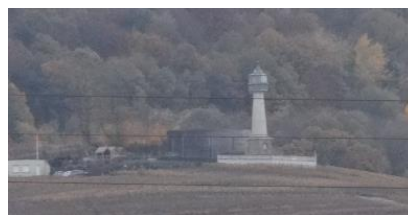


Une forte présence visuelle des lignes Hautes tension marque le paysage d'entrée de ville, apportant ainsi un caractère anthropique et industriel.

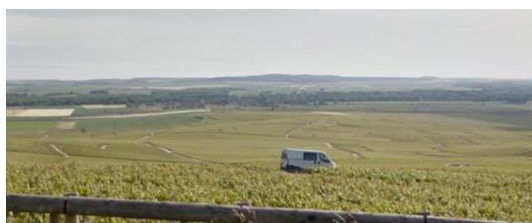


A l'Est, les perceptions lointaines sont limitées et cadrées par la ripisylve du canal et les marais de la vallée de la Vesle (zone humide sensible / Site Natura 2000 à 300m).

A l'ouest, des perceptions lointaines se dégagent sur les coteaux viticoles, la montagne de Reims et sa crête boisée en arrière-plan ainsi que sur le village de Versenay et son patrimoine remarquable faisant points d'appel (le moulin, le phare). En premier plan, le merlon de la déviation fait office de coupure visuelle.



Sur les hauteurs de la montagne de Reims, depuis les coteaux de Verzenay, le village de Beaumont-sur Vesle se perçoit de forme compacte et globalement bien intégré dans son environnement paysager. En effet les repères verticaux marquent la proximité à la vallée et offre une végétation couvrant une partie des abords du village et permettant de lier l'urbanisation à la plaine en douceur. Le village se caractérise aussi par une uniformité dans son aspect architectural avec une certaine homogénéité de teintes pour les toitures et murs. (Murs clair et toitures brunes).



Un paysage globalement fermé, cadré par un horizon boisé.

➤ Enjeux :

✓ **Intégrer les enjeux de l'entité paysagère du plateau crayeux (PLU):**

- Positionner des boqueteaux ou des haies dans la profondeur de champ pour graduer la distance jusqu'à la ligne d'horizon
- Protéger les ripisylves qui marquent les vallées humides.
- Développer une stratégie d'implantation des arbres d'alignements (non pas de haies réservées aux parcelles agricoles) le long des routes départementales et nationales.
- Maintenir le caractère ouvert des villages en évitant les clôtures en tout genre et les haies monovariétales hautes de type thuya.
- Encourager l'orientation des nouvelles constructions dans la logique d'implantation de la trame existante.
- Intégrer le caractère humide de la vallée sur le site.

✓ **Préserver les perceptions visuelles sur le grand paysage depuis le projet**

**PRESENTATION ET CRITÈRES DE QUALITÉ DE LA FUTURE ZONE
URBANISÉE AU REGARD DES NUISANCES, DE LA SÉCURITÉ, DE
L'URBANISME DU PAYSAGE ET DE L'ARCHITECTURE.**

1. LES ENJEUX DE L'URBANISATION

Le projet d'aménagement d'un lotissement le long de la route nationale représente une opportunité de développement communal par l'ouverture à l'urbanisation de cette zone AUB, dans le prolongement d'un lotissement existant, et dans un cadre rural et naturel de qualité.

Cette opération permet :

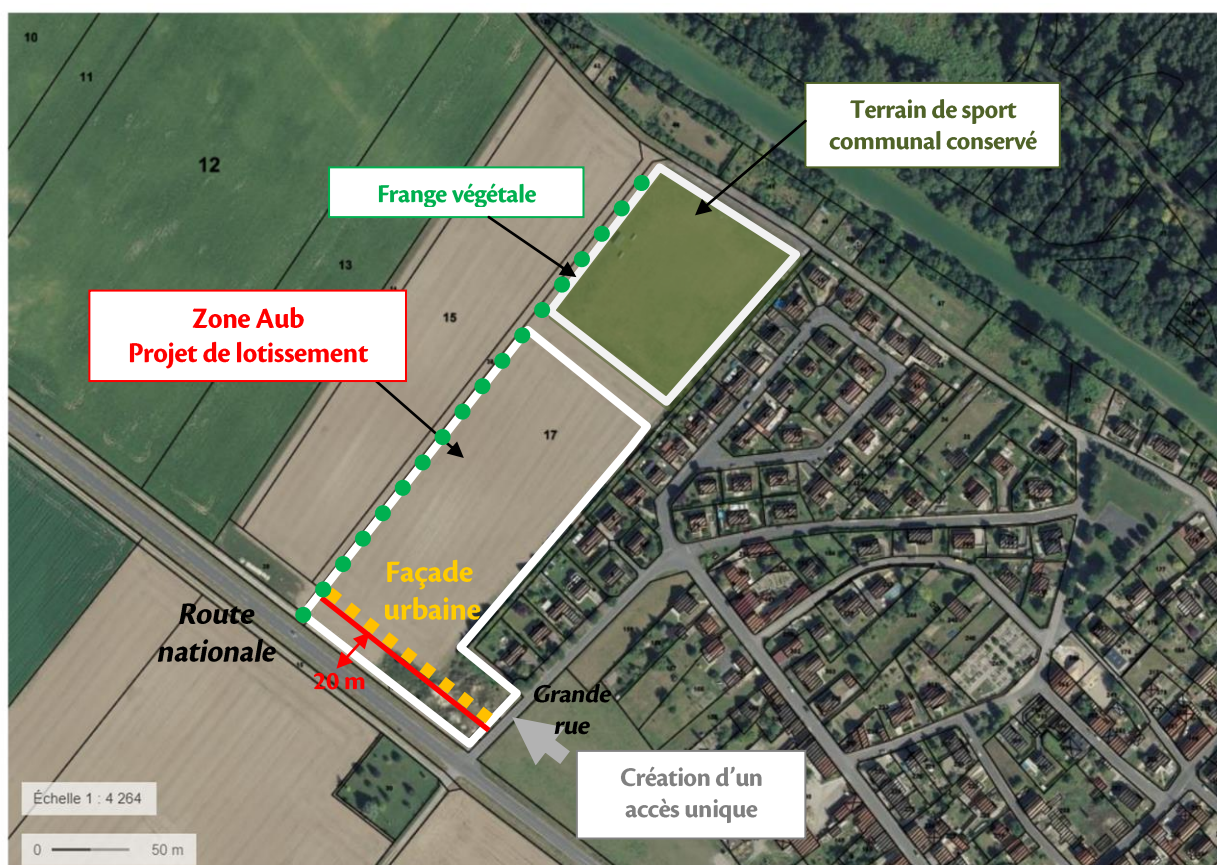
- D'accroître le nombre de logements sur la commune en intégrant une part de social.
- De répondre aux besoins en termes de logement tels que défini au SCOT.

L'aménagement de ce secteur doit permettre :

- De définir des principes cohérents pour l'aménagement d'un lotissement en frange de l'urbanisation.
- D'instaurer des règles paysagères architecturales pour améliorer la qualité de l'entrée de ville nord.
- D'instaurer des préconisations paysagères (notamment via les règles de gabarit et les obligations de plantations) pour limiter l'impact visuel de ces nouvelles constructions, depuis la route nationale, et ainsi préserver l'entrée de ville et favoriser son intégration dans l'environnement naturel proche.
- De prendre en compte les problématiques de sécurité et d'accès sur la route nationale.

En conformité avec les objectifs du SCOT, le traitement de l'entrée de ville en continuité avec l'existant permettra :

- De rendre plus lisible l'urbanisation et d'éviter le mitage en s'appuyant chaque fois que possible sur des limites physiques et sur une trame paysagère préexistante ;
- De prévenir de la banalisation des paysages par une bonne gestion des franges urbaines et en évitant l'introduction de modèles architecturaux standardisés ;
- De préserver l'identité du village et d'améliorer la qualité des espaces publics et en intégrant un partage modal des voies (pistes cyclables) ;
- De préserver les axes paysagers majeurs et remarquables et les cônes visuels.



2. LE PARTI URBAIN

2.1 LE PROGRAMME

Le programme s'inscrit dans une logique de prolongement du tissu urbain existant en continuité immédiate.

Sa localisation découle d'une rétention connue et affirmée de terrains intra urbains, découlant de leur nécessité au fonctionnement de l'exploitation agricole propriétaire.

Il constitue le prolongement logique de la politique urbaine et des dernières opérations d'aménagement développées sur le territoire.

La zone à aménager Aub est dédiée à l'habitat et couvre 2,45 ha.

En accord avec les principes du SCOT, l'objectif est de créer un quartier affichant une certaine pluralité en termes d'habitat favorisant la mixité sociale et générationnelle, mais aussi la qualité urbaine par la mise en place d'un programme mixte. A ce titre le projet doit proposer différentes formes architecturales garantissant la diversification des types de logements (Semi-collectif, pavillons, formes groupées et individuelles,...).

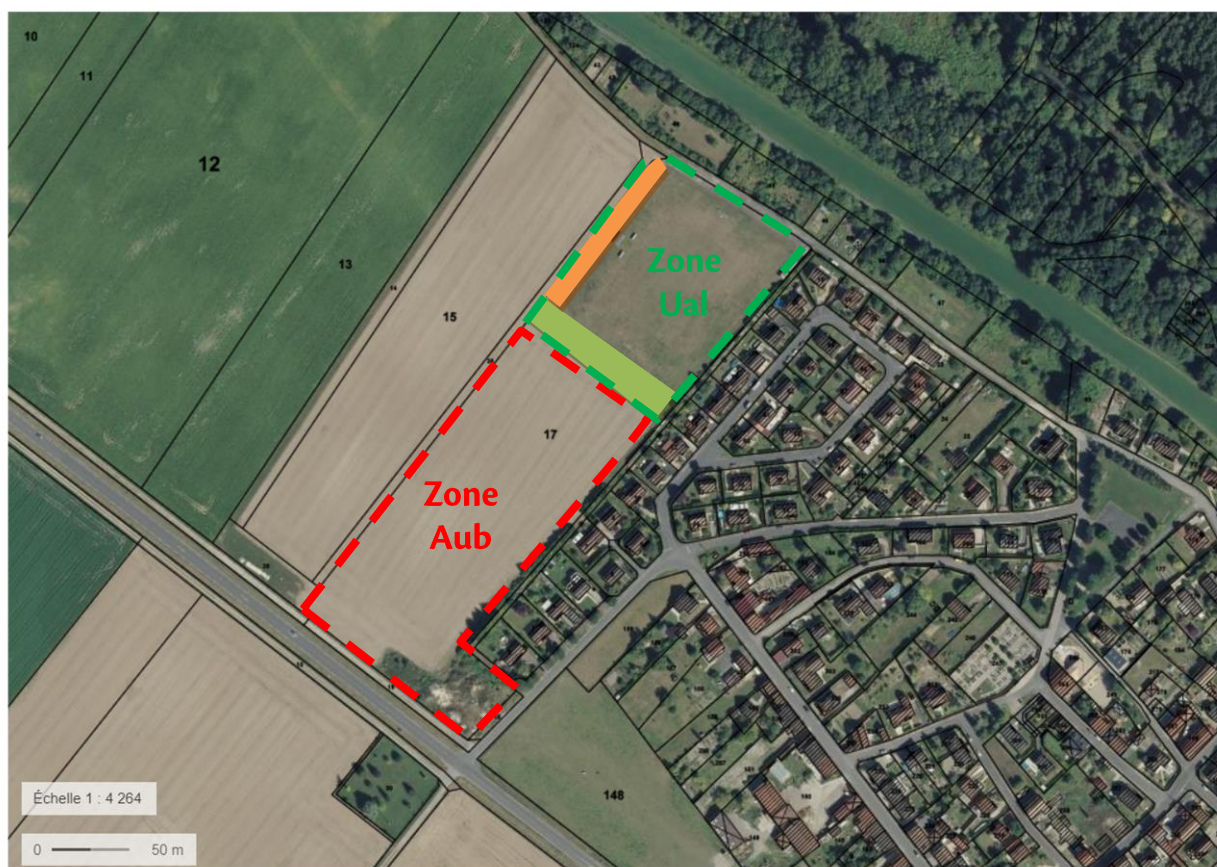
L'urbanisation de la zone doit se faire par le biais d'une opération d'ensemble, aux frais de l'aménageur.

Conformément à la demande de la commune le projet ne sera pas phrasé et fera l'objet d'un **projet d'aménagement global**.

Ce projet global intégrera également d'autres espaces annexes appartenant à la zone Ual sur l'actuelle parcelle 17 :

-un espace de transition (espace public)

-une liaison piétonne depuis le lotissement longeant le terrain de sport (espace public)



2.2 LA DESSERTE DE LA ZONE

2.2.1 Accès et sécurité

L'accès à la zone via la route s'avère dangereuse au vu du trafic important sur cette voie. Le nombre d'accès et sortie sur cet axe doit donc être restreint.

Ainsi, l'accès au nouveau lotissement ne se fait donc que depuis la Grande rue par une entrée sortie unique. Les nouveaux accès et sorties directes sur la route nationale sont interdites.

2.2.2 Circulation

L'opération doit garantir la création de voies de déplacement motorisé bouclées afin d'éviter tout espaces de retournement. L'impasse sera configurée suivant un principe de bouclage tout comme le lotissement voisin.

La zone formera ainsi une impasse bouclée à sens unique débouchant sur la Grande rue au droit d'un carrefour intéressant pour l'urbanisation à long terme (portion de voirie à double sens pour l'entrée sortie).

Au Sud elle est longée par un chemin d'AF qui sera conservé, ainsi que par la route nationale, sur laquelle les accès peuvent être complexes et dangereux.

Des modes doux seront intégrés au projet et permettront une connexion entre le nouveau lotissement et le terrain de sport.

2.2.3 Gestion du stationnement

Le stationnement des logements devra être assuré sur les terrains privé. Cependant l'espace public devra accueillir un certain nombre de places destinées au stationnement temporaire (visiteurs, services techniques,...). Du stationnement ponctuel pourra être intégré à la voirie et deux espaces de parking supplémentaires devront être disponibles sur l'espace public (l'un au nord en lien avec le terrain de sport et l'autre au sud).

2.3 LES BÂTIS

2.3.1 Implantation et caractéristique du bâti

➤ Le tissu limitrophe

Le tissu limitrophe est de type pavillonnaire organisé sur des parcelles de taille « petite » à « moyenne », répondant aux besoins contemporains (500m² à 800m²).

Les constructions sont relativement homogènes en termes de hauteur avec environ 7 m au faitage, et un maximum de deux niveaux.

Elles sont localisées en cœur de parcelle avec les fonds de jardins tournés vers les parcelles agricoles, concernées par le projet d'aménagement.



Le site servira d'interface urbaine entre cette trame bâtie existante et sur sa frange Ouest les espaces agricoles de Beaumont.

A ce titre, il se veut être un espace transitoire tant en termes d'occupation des sols, que d'un point de vue urbain ou architectural.

L'aménagement du site doit prendre en compte l'ensemble de ces caractéristiques afin de proposer un espace cohérent avec le tissu dans lequel il s'insère, pour garantir la meilleure intégration possible.

Ainsi, les bâtiments de par leur hauteur devront s'intégrer dans le paysage et respecter la ligne de toits formée actuellement par les bâtisses du village. Les teintes des toitures, des murs et clôtures devront respecter une certaine harmonie.

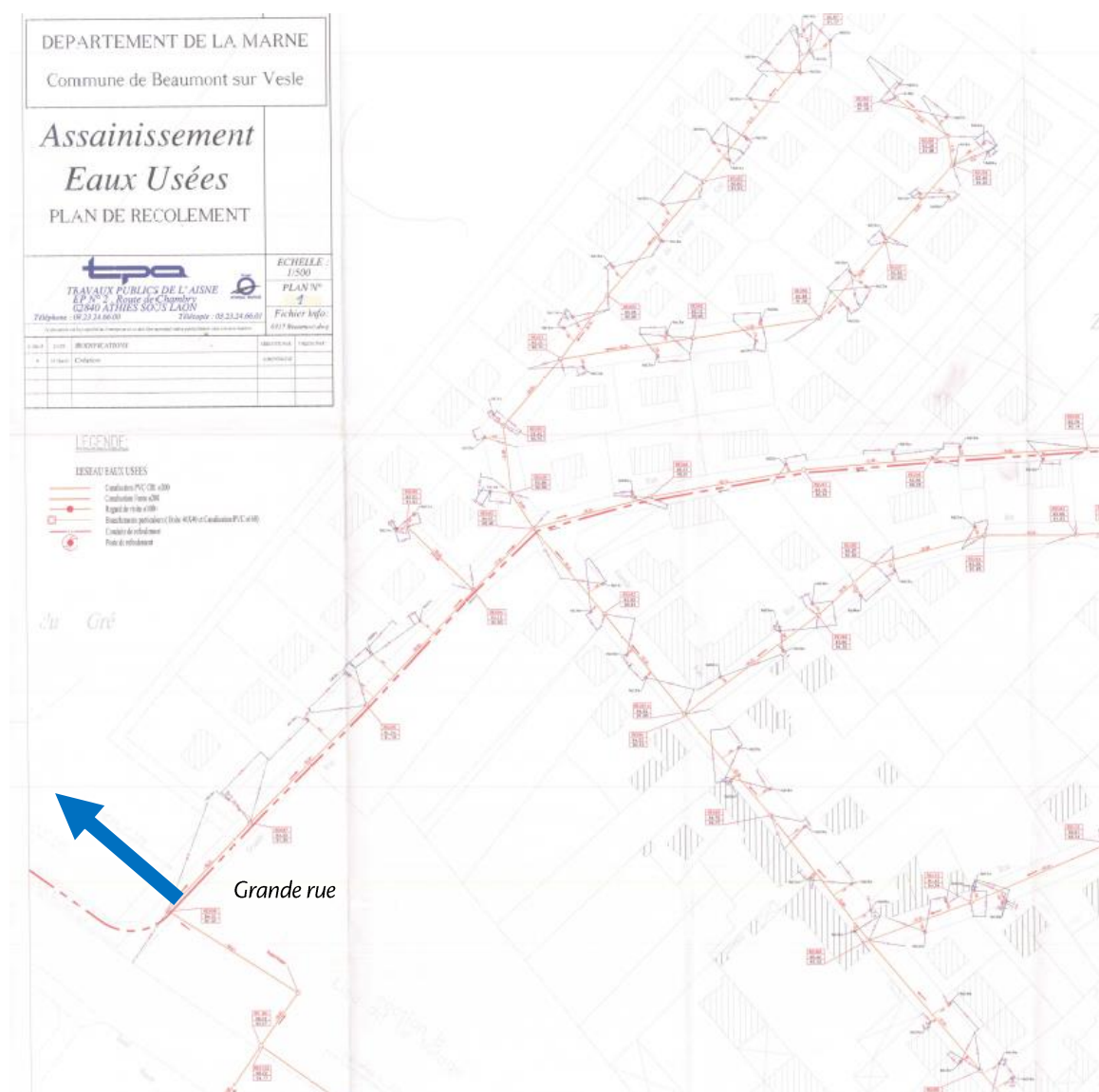
L'implantation du bâti doit se faire en cohérence avec le tissu résidentiel existant. Les volumes des nouvelles habitations ne devront pas dépasser la hauteur de l'habitation existante (R+1 ou R+ combles), soit une hauteur maximale de 9m.

Les logements le long de la route nationale s'implanteront parallèlement à l'axe de cette voie, de façon à garantir des aménagements paysagers qualitatifs, et à éviter les espaces résiduels en arrière du bâti.

2.4 LES RÉSEAUX

2.4.1 Eaux usées

Le secteur d'étude est en zone d'assainissement collectif. D'après le PLU, toute construction doit être raccordée au réseau collectif. Le projet se raccordera donc à ce réseau au niveau de carrefour de la grande Rue.



2.4.2 Eaux pluviales

Le réseau de la commune de Beaumont-sur-Vesle est séparatif (séparation des eaux pluviales et eaux usées) et busé. Il n'existe pas de problème d'inondation sur le territoire et notamment dans le village, protégé par le canal d'un côté et par les trois infrastructures de déplacement de l'autre côté.

La commune est dotée d'un schéma d'assainissement. L'assainissement est collectif et géré par la Communauté de communes. La station d'épuration se trouve à Reims. Il n'y a pas de problème de capacité.

Sur l'espace public, les eaux pluviales seront recueillies dans des noues paysagères accompagnant les voiries, conformément au SCOT qui recommande de privilégier une gestion douce des eaux pluviales.

Celles-ci seront collectées et raccordées au reste du réseau communal au niveau du carrefour de la Grande rue.

La faisabilité technique de ces préconisations reste à confirmer par une étude de sol.

2.4.3 Autres réseaux

Concernant les autres réseaux d'électricité et de gaz, téléphonique et eau, le projet pourra se raccorder également au réseau communal (Grande rue).

3. LA SÉCURITÉ ET LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

3.1 LA SECURITE

La desserte du lotissement se fera à partir de la Grande rue, par un accès /sortie unique. Aucun autre accès direct depuis n'est autorisé depuis la route nationale.

Les accès auront une largeur minimale de 5,5 mètres pour les voies à doubles circulation et 3 mètres pour les voies à sens unique.

Un accès unique à la zone sera mis en place sur la Grande rue.

3.2 LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports. Les constructeurs de bâtiments ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur.

Le classement de la route nationale en type 2 engendre un secteur de bruit de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de circulation.

4. LE PARTI PAYSAGER ET URBAIN

4.1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Cette OAP a pour objectif d'apporter des prescriptions pour la zone Aub ainsi que sur une partie de la zone adjacente Ual pour l'opération d'aménagement du lotissement.

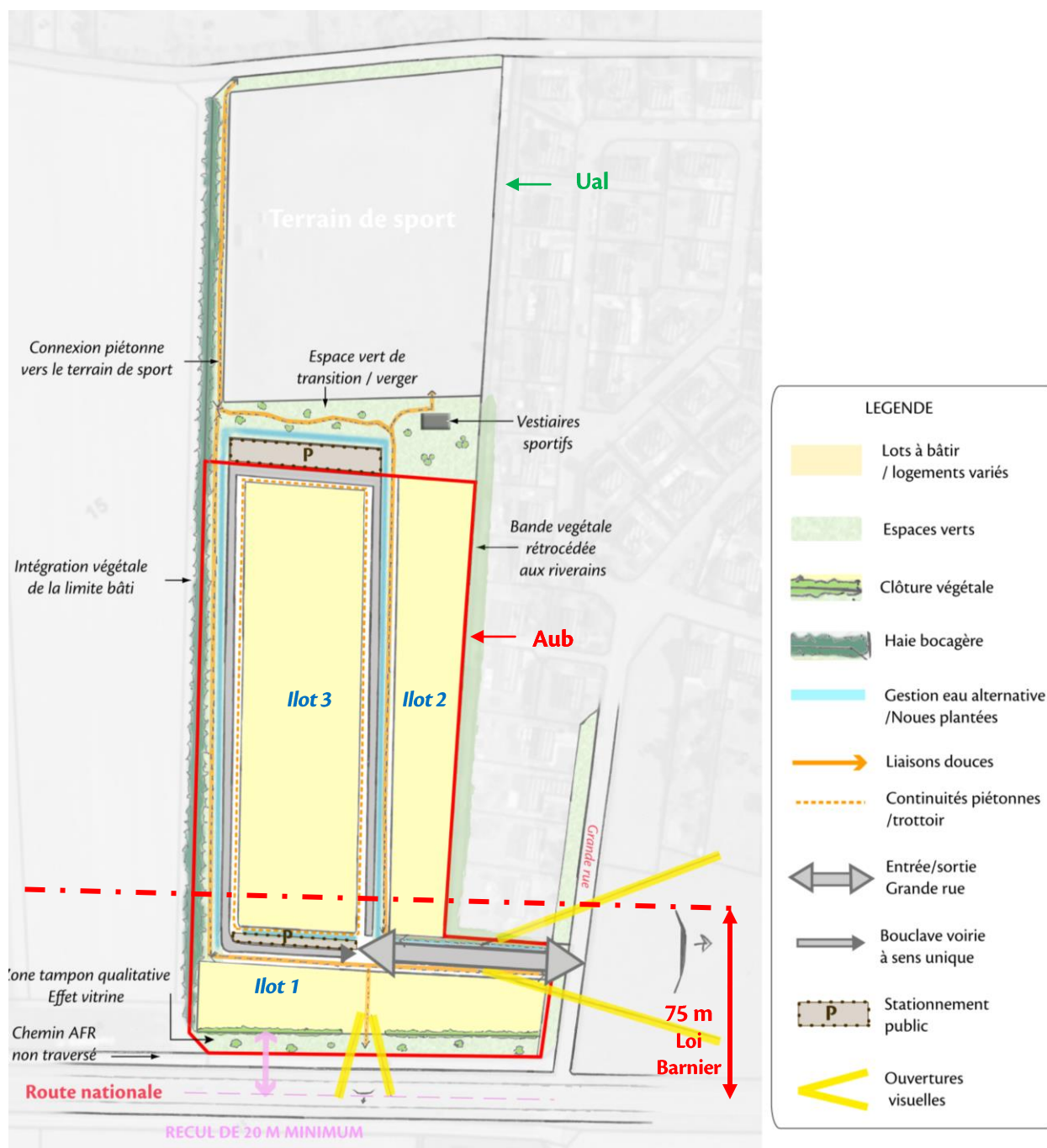
Les grands principes sont les suivants :

- un bouclage de la voirie ;
- un principe d'accès/sortie unique depuis la grande rue ;
- 3 lots à bâtir ;
- une bande plantée le long de l'opération (côté champs) ;
- plusieurs espaces de stationnement.

Il est précisé dans le PADD que l'opération doit garantir la création de voies de déplacement motorisées bouclées afin d'éviter tout espaces de retournement.

4.1.1 Principes d'aménagement de l'OAP

Ce schéma d'aménagement a pour vocation d'orienter le plan d'aménagement du futur lotisseur et de réglementer la zone Aub afin de répondre à des critères de qualité urbaine, architecturale et paysagère pour l'entrée de ville le long de la route nationale.



Une bande de 75 m est inconstructible à partir de l'axe de la route nationale (Loi Barnier).

Le respect de ces orientations d'aménagement et d'un recul minimum de 20m garantira une qualité de l'entrée de ville et permettra au lotisseur de pouvoir lotir une partie de cette bande.

Le schéma d'aménagement global du futur lotissement de la zone à urbaniser prévoit sur les espaces privés :

- **3 lots à bâtir** respectant une **densité de 16 à 20 logements à l'hectare** pouvant être différenciées suivant les ilots (plus dense pour l'îlot longeant la route nationale); dont 5% de logements aidés (groupés côté route avec une qualité architecturale et une harmonie des façades);
- **Des formes urbaines variées** (logement individuel ou logement semi collectif groupés pour les logements aidés);
- **Un recul de 20m** des parcelles bâties depuis l'axe routier de la route nationale;
- **L'aménagement d'une zone tampon paysagère qualitative** pour l'effet vitrine.

Le schéma d'aménagement global du futur lotissement de la zone à urbaniser prévoit sur les espaces publics:

- L'aménagement **d'une haie bocagère** le long de la parcelle 17 côté cultures à l'ouest (2m de large minimum);
- Un **accès sorti à double sens depuis la Grande rue**;
- Une **impasse bouclée** débouchant sur la Grande rue avec une boucle à **sens unique** (espaces de retournement à proscrire) de type voirie partagée;
- **Une connexion de la trame viaire existante au terrain de sport et des liaisons douces sécurisées** pour permettre l'accessibilité par le Sud au terrain de sport via des modes doux;
- **Une gestion alternative des eaux pluviales** par des noues plantées;
- **L'aménagement de quelques places de stationnement** visiteur sur l'espace public **le long de la voirie** ainsi que **deux aires de stationnement supplémentaires** (une aire de stationnement au nord sur la zone Ual servira d'espace de stationnement commun au terrain de sport.);
- **Le maintien des perceptions visuelles** sur le village et sur le grand paysage (montagne de Reims)
- **Conservation du chemin AFR** entre la route nationale et le site et limitation des accès (complexes et dangereux)/ Pas d'accès direct aux parcelles depuis la route nationale;
- **L'aménagement d'un espace de transition dans la Zone Ual** au sud du terrain de sport (intégrant une aire de stationnement, le piétonnier en connexion au terrain sportif vers le nord et un espace paysager tampon champêtre);

4.2 LA QUALITÉ DE L'URBANISATION

4.2.1 Le logement aidé

La commune développe le nombre de logements sociaux sur son territoire afin de diversifier son offre.

Sur un autre quartier de la commune (lotissement derrière la gendarmerie), du côté de l'entrée de ville Sud ,14 logements aidés ont été créés, gérés par « PLURIAL NOVILIA ». Ces logements ont de deux à quatre pièces et ont une superficie allant de 58 m² à 79 m². À noter qu'ils sont adaptés à l'accueil de personnes en situation de handicap.

De plus, il existe trois logements communaux, de 3, 4 et 5 pièces. Les nouveaux logements sociaux pourront suivre ce même schéma.

Pour rappel du SCOT, l'opération devra comporter au moins 5% de logements aidés, et présenter une densité minimale de 16 logements par hectare. **La commune souhaite que l'opération intègre un minimum de 4 logements sociaux.** Localisés de préférence sur l'îlot à bâtir côté route nationale, ils présenteront une forme urbaine groupée (de type semi collectif par exemple) avec une harmonie et une qualité dans le traitement architecturale du bât pour garantir un effet vitrine. Les murs devront être de teintes claires (tons pastels) et les toitures de teinte rouge /orangé.

4.2.2 Implantation des constructions

Les objectifs en termes d'urbanisation sont dans la continuité des préconisations du Scot :

« Le documents d'urbanisme veilleront à ce que l'urbanisation nouvelle définisse une implantation ou une volumétrie des nouvelles constructions favorisant leur insertion harmonieuse au sein des tissus urbains existants, (...). Mais ils

veillent également à s'appuyer sur des limitations à l'urbanisation (comme les lisières urbaines, les ceintures vertes, les zones agricoles préservées ...) par une stabilisation des franges urbaines. »

Implantation des constructions par rapport à la route nationale / ilot 1

La limite des parcelles bâties doit respecter :

- D'être implantée avec un recul minimum de 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la route nationale,
- Un alignement des façades coté voie de desserte interne (pas de retrait par rapport au piétonnier);
- Un traitement végétal des clôtures (homogénéité en termes de hauteur et d'aspect)

Implantation des constructions des ilots 2 et 3 par rapport à la voirie interne

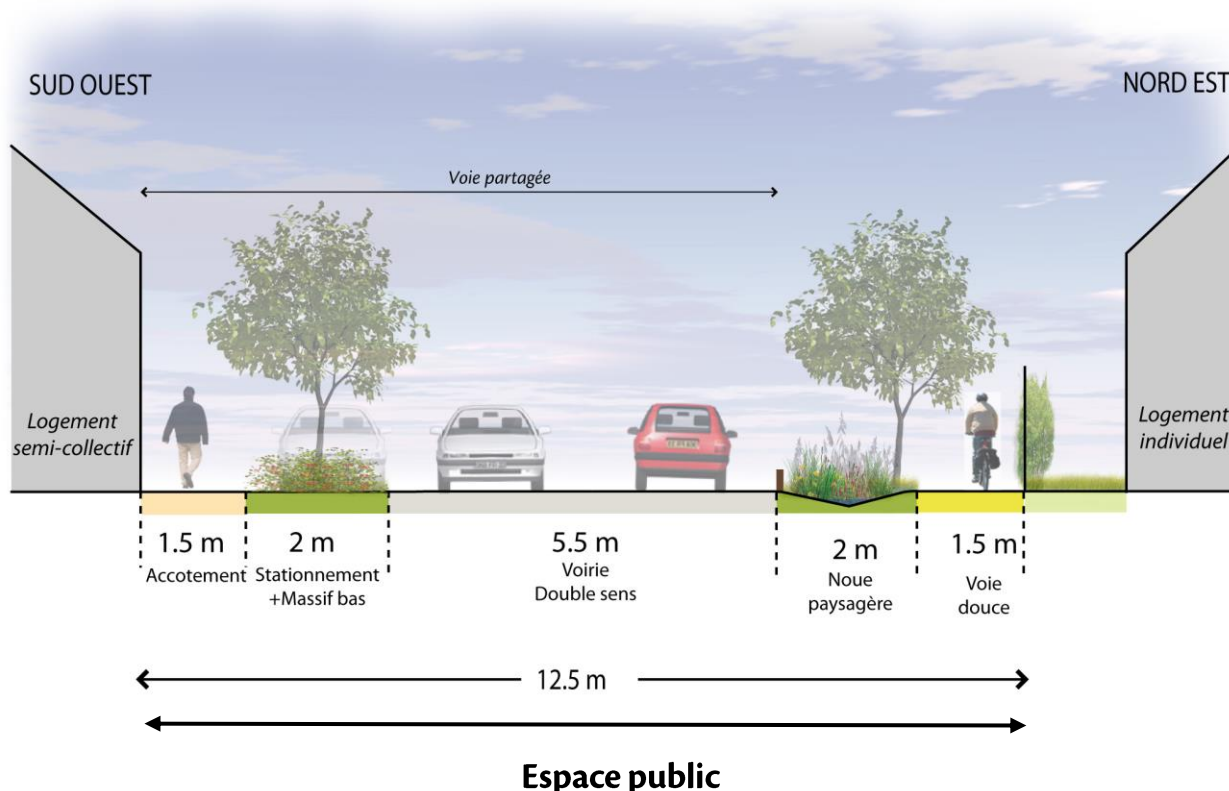
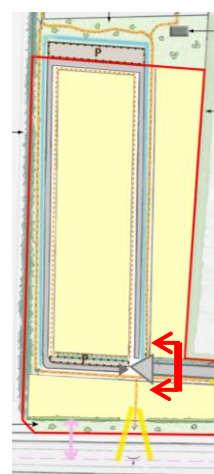
Les habitations respecteront un recul de 3m minimum derrière la voirie interne et les espaces publics

4.2.3 Profils types de voirie

➤ Entrée/sortie commune avec voirie double sens

Pour garantir la qualité urbaine et paysagère du lotissement en entrée de ville, ce profil respectera les caractéristiques suivantes :

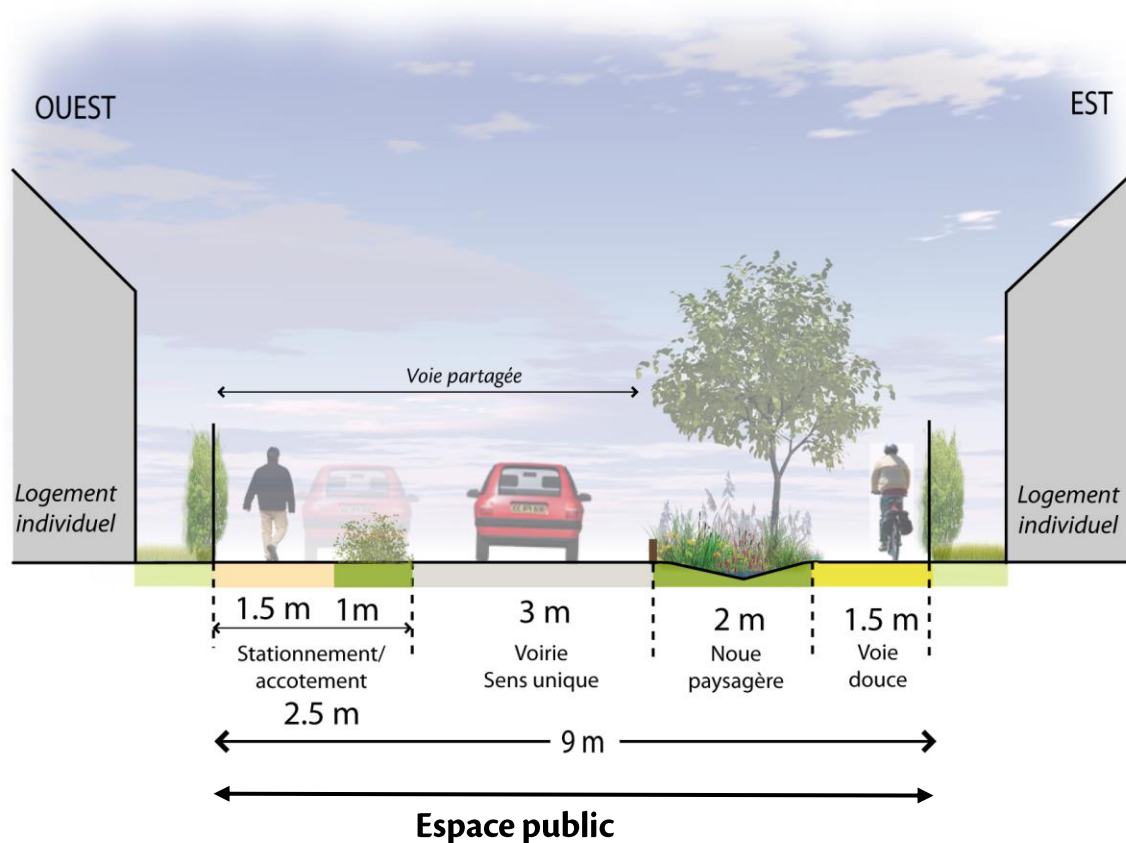
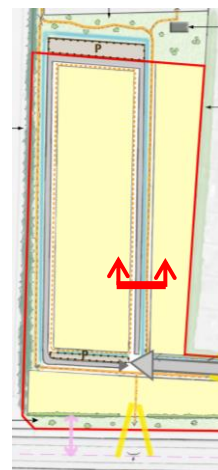
- Une voirie à double sens de 5,5m permettant l'entrée sortie / **principe de voie partagée** (pas de bordures);
- Un **Double alignement** cadrant la vue sur le village ;
- Une **voie douce séparée de 1,5 à 2m**;
- Une **noüe paysagère plantée de 2m** pour la gestion des eaux pluviales en séparation de la voirie ;
- Un **accotement piéton d'1,5m** séparé de la voie par du **stationnement longitudinal** (revêtement différencié), intercalé de massifs bas de 2m.



➤ Bouclage à sens unique en voie partagée côté Est

Pour garantir la qualité urbaine et paysagère du lotissement en entrée de ville, ce profil respectera les caractéristiques suivantes :

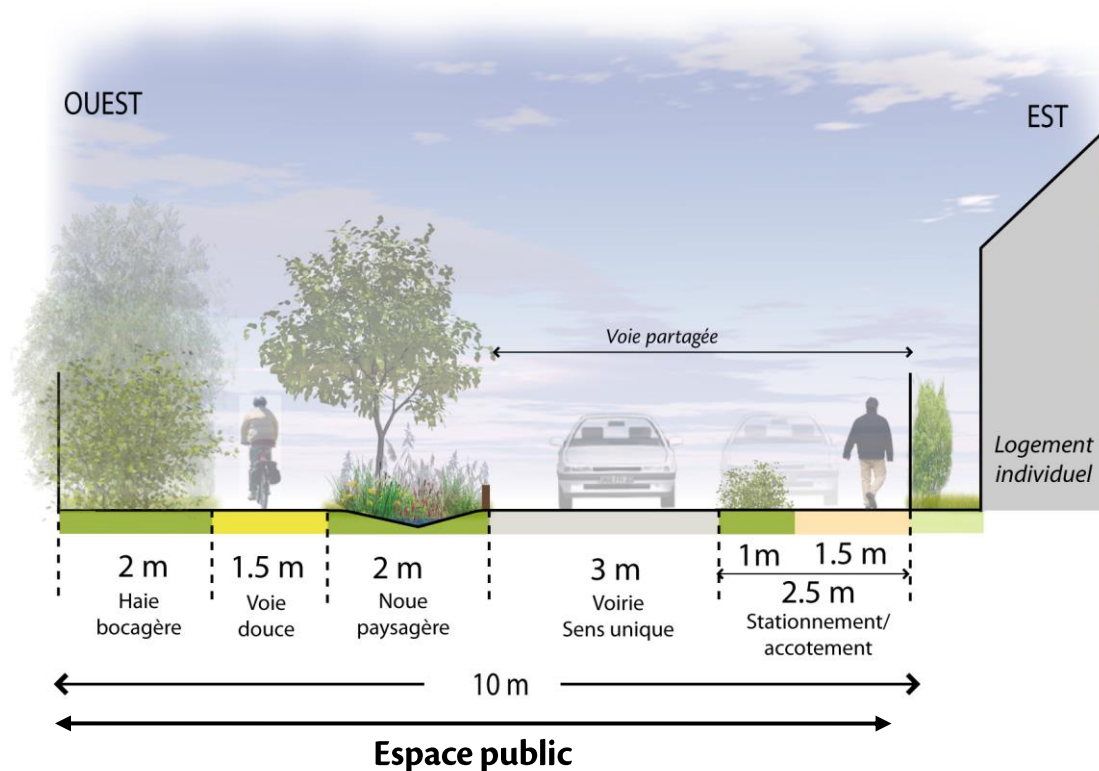
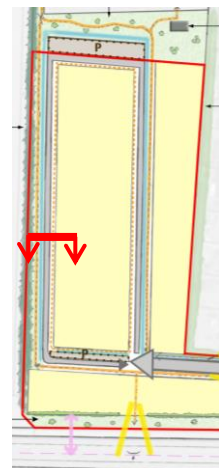
- Une voirie à sens unique de 3 m / principe de voie partagée (pas de bordures) ;
- Une noue paysagère plantée de 2m pour la gestion des eaux pluviales en séparation de la voirie ;
- Une voie douce séparée de 1,5 à 2m ;
- Un accotement piéton de 1,5 m bordé d'une bande plantée de 1m intégrant ponctuellement des **stationnements** à proximité des logements (revêtement différencié par rapport à la voirie).



➤ Bouclage à sens unique en voie partagée côté champs / Frange Ouest

Pour garantir la qualité urbaine et paysagère du lotissement en entrée de ville, ce profil respectera les caractéristiques suivantes :

- Une voirie à sens unique de 3 m / principe de voie partagée (pas de bordures) ;
- Une noue paysagère plantée de 2m pour la gestion des eaux pluviales en séparation de la voirie ;
- Une voie douce séparée de 1,5 à 2m ;
- Un accotement piéton de 1,5 m bordé d'une bande plantée de 1m intégrant ponctuellement des **stationnements** à proximité des logements (revêtement différencié par rapport à la voirie) ;
- Haie bocagère de 2m de large minimum pour une bonne insertion paysagère de la lisière du lotissement (dans la continuité des boisements de la vallée).



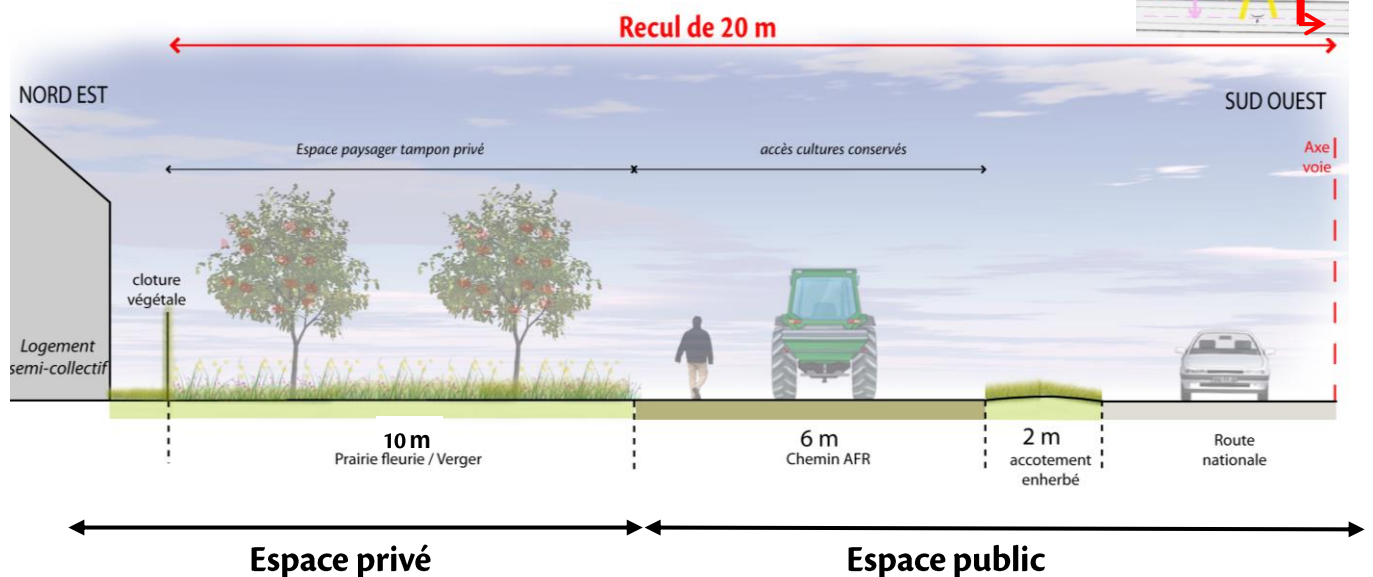
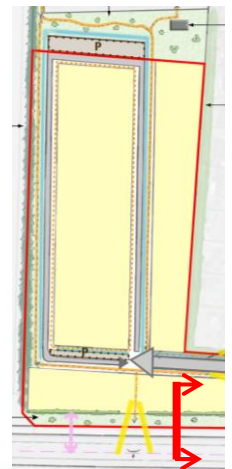
➤ Frange sud du lotissement côté route nationale

La limite sud du lotissement devra avoir un traitement paysager particulier qualitatif mettant en valeur l'identité rurale de la commune. Effet vitrine depuis la route nationale.



Par exemple un espace vert tampon privé offrira un premier plan champêtre (prairie fleurie et verger) / effet miroir avec le verger sur la pâture en face.

Les arrières de logements seront soignés et les clôtures de type végétales (clôtures de types treillis soudé simple de hauteur homogène avec des plantes grimpantes par exemple).



D'une manière générale le développement du lotissement en entrée de ville cherchera à donner un aspect rassemblé à l'urbanisation dans la continuité de l'existant, ce qui permettra de donner une cohérence d'ensemble à cet espace de transition entre ville et campagne. La perception et le traitement de la frange urbaine est donc essentiel pour préserver un bourg à la silhouette harmonieuse.

4.1 LE PARTI PAYSAGER

Le parti paysager de la zone repose sur plusieurs principes :

1 - Les aménagements le long de la route nationale devront permettre de préserver le caractère rural de l'entrée de ville

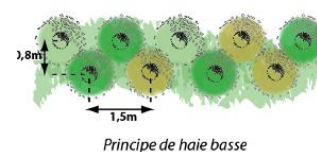
La limite bâtie sera implantée en recul de la route nationale. Un espace vert tampon pourra être aménagé derrière le chemin AFR. Cet espace paysager qualitatif d'ambiance champêtre, dans l'esprit verger, pourra être composé de prairies et d'arbres fruitiers d'essences locales ou patrimoniales.

Les arrières des parcelles seront composées de clôtures homogènes (typologie , hauteur, couleur) . La clôture sera doublée par un traitement végétal de type plantes grimpante ou haies végétales basses, composées d'arbustes d'essences locales en mélange.

Ces plantations permettant de composer un premier plan rural qui permettra d'insérer le front bâti en dégageant également une perspective visuelle depuis l'intérieur du lotissement vers la montagne de Reims.



Exemple de prairie et verger pour un premier plan champêtre



Traitement champêtre des limites (haies libres d'essences locales)



Traitement champêtre des limites (plantes grimpantes)



Exemple de cheminement enherbé pour valoriser la perception visuelle depuis le lotissement



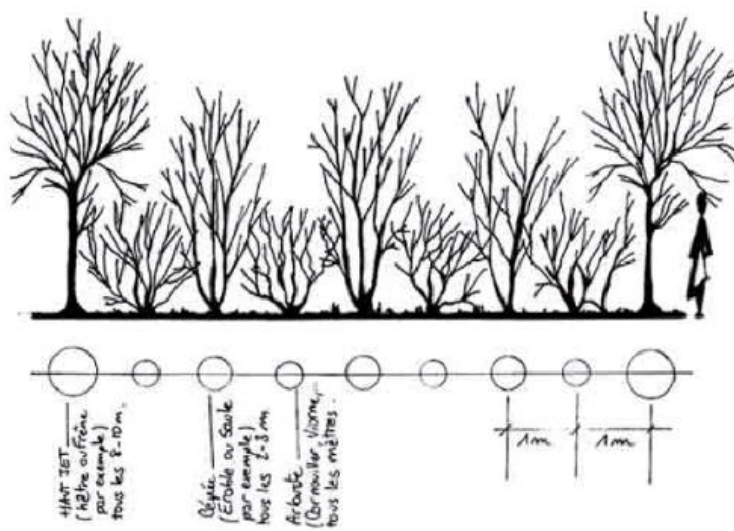
Exemple de zone tampon paysagère (entrée sud / Beaumont sur Vesle)

2- La haie bocagère permettra d'intégrer la frange urbaine dans le prolongement des boisements et espaces naturels de la vallée de la Vesle

D'une largeur minimum de 2m, cette barrière végétale permettra de faire une transition entre le tissu urbain et les espaces agricoles dans l'esprit du cordon végétal déjà existant en lisière du lotissement (haie rétrocedée aux riverain qui sera conservée).



Haie bocagère d'essences locales :
Arbustes et petits arbres



Principe de haie haute

Cette haie bocagère haute sera composée de strates végétales de différentes hauteurs pour un effet naturel. Elle se constitue d'arbustes, de baliveaux et d'arbres de haut jet en mélange. Composée exclusivement d'essences locales, la haie bocagère sera plantée densément pour un effet de masque visuel optimum.

3- Un accompagnement des voies internes au lotissement et des aires de stationnement par des bandes engazonnées et plantées.

Les espaces publics pourront être traités de type voirie partagée pour la cohabitation de tous les usagers (piéton, voiture ou cycliste). Les espaces dédiés à la voiture et au piéton sont traités par des revêtements de couleur différente pour différencier les usages. L'absence de bordures (voies à niveau) permet d'inciter à ralentir pour donner plus de place aux piétons. Une voie douce est tout de même conservée, séparément et isolée de la voirie par une noue plantée (constituée d'un mélange de plantes hélophytes phyto-épurations d'essences locales) paysagère permettant également la gestion des eaux pluviales.



Noues paysagères et arbres d'alignement



Exemple de voie à double sens
+ noue plantée pour l'entrée

Un alignement d'arbres accompagnera la noue et la voirie. Au niveau de l'entrée sortie à double sens un double alignement (de part et d'autres) permettra de mettre en valeur la perspective vers le village.

Quelques bandes plantées composés de massifs bas (de type vivaces ou arbustes bas) permettront de paysager la voirie devant les habitations et d'insérer le stationnement longitudinal pour une ambiance plus rural et moins routière.



*Stationnement paysager
et voie douce séparée*



*Exemple de voie partagée en sens unique+
intégration bandes plantées et stationnement*

Concernant les espaces de stationnement, ils seront de préférence perméables (pour limiter l'imperméabilisation des sols à proximité de sites naturels sensibles).

Le revêtement des places de stationnement peuvent être partiellement ou en totalité perméable à l'eau (dalles gazons, schistes concassés, modules bétons engazonnés, association de sable et de résine bicomposante, etc.) sauf si des études techniques montrent l'impossibilité d'infiltrer.



Limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement

Ces aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Des bandes végétalisées pourront être mises en place en limite de ces aires de stationnement, de façon à limiter leur impact visuel.

4- Un espace vert de tampon permettra une transition entre le lotissement et le terrain de sport

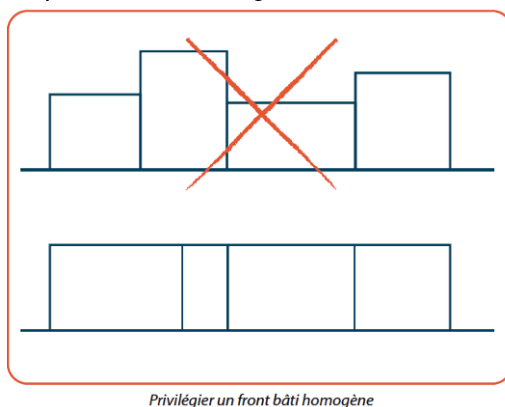
L'espace vert tampon correspond à la bande à traiter restante entre la zone AUB et le terrain de sport. Cet espace pourrait être occupé par une aire de stationnement paysager, la noue paysagère ainsi qu'un espace paysager champêtre de type prairie et verger traversé par une liaison piétonne connectée au terrain de sport au Nord. Cet espace offrira aussi la possibilité à la commune d'y installer un vestiaire pour le terrain de sport.

4.2 LE PARTI ARCHITECTURAL

➤ La volumétrie du bâti

- **La hauteur maximale des habitations est fixée à 9 mètres. L'objectif est de retrouver des gabarits similaires à ceux du lotissement voisin, de façon à retrouver une cohérence d'ensemble entre les deux zones et le reste de l'habitat sur la commune.**

La volumétrie des habitations sera simple, et les différents gabarits seront cohérents les uns avec les autres.



➤ Forme urbaine

Le lotisseur proposera pour l'habitat des formes urbaines diversifiées (maison individuelle isolée ou mitoyenne, logement sociaux semi collectifs groupés,...) tout en garantissant une certaine uniformité dans l'aspect architectural.



Exemple de maison individuelle



Exemple de maison individuelle jumelée



Exemples de logements collectifs jumelés

Les nouveaux logements créés seront de tailles variées et faciliteront l'accueil de publics variés. Ainsi, conformément aux orientations du PADD, il conviendra de favoriser la mixité sociale et générationnelle et la diversité des logements (semi collectifs, pavillons, formes groupées, formes individuelles,...).

➤ Le traitement des façades

Une cohérence d'ensemble est recherchée sur le lotissement. Le traitement des façades et le choix des matériaux participeront à l'intégration paysagère des habitations, et à la qualité de l'entrée de ville.

Les façades le long de la route nationale, ne doivent pas être traitées comme des « arrières », mais doivent conserver la même qualité que les façades principales le long de la voirie interne (matériaux, ouvertures...). Les façades ou pignons aveugles le long de la route nationale ne seront pas admis. Ils devront participer à l'urbanité de la route.

- Les matériaux recommandés sont :
 - La pierre calcaire de préférence locale) ;
 - les bétons, crépis ;
 - les façades végétalisées ;
 - les bardages bois ;
 - le bois ou l'aluminium pour les menuiseries.

Ces matériaux présenteront une cohérence d'ensemble de par leur nature, leur mise en œuvre, et leurs coloris.

- Les coloris proposés pour les murs doivent être neutres.
Les couleurs vives ne seront pas acceptées. Sont autorisées, les couleurs claires de tons pastel pour les crépis et peintures de façades (nuances de blanc et de beiges).

- Les éléments techniques
Les descentes d'eau pluviale, grilles de ventilation, chéneaux ou tous autres éléments techniques doivent s'intégrer harmonieusement au volume bâti.

- Les toitures seront cohérentes avec le parti architectural retenu pour la construction.
Les dispositifs techniques en toiture devront être intégrés à la composition d'ensemble du bâtiment.
La couleur de la toiture devra être préférentiellement de teinte chaude (aspect brique ou ton ardoise toléré) pour respecter l'harmonie de l'ensemble des toitures de la ville (perceptions lointaines du village depuis la montagne de Reims).

➤ Les clôtures et portails

Les clôtures, si elles sont nécessaires, seront doublées d'une haie libre mixte d'essences locales.

Pour les clôtures, il est recommandé d'utiliser des couleurs sombres, qui s'intègrent dans le paysage (gris foncé, vert foncé,...). Un type de clôture homogène pour l'ensemble des clôtures le long de la route nationale est fortement recommandé (même hauteur.)

La hauteur maximale des clôtures est de 1.65m. La clôture sera perméable visuellement (de type grillagé simple) et aucun soubassement n'est autorisé.

Les portails devront s'intégrer à la composition d'ensemble.

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

1. INCIDENCES SUR LE REGLEMENT

Les recommandations relatives à cette étude Loi Barnier sont intégrées au règlement de la zone AUB :

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement			✓
	Hébergement			✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			✓
	Restauration			✓
	Commerce de gros			✓
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma			✓
Equipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés			✓

services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition			✓

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Interdits	Autorisés sous conditions
• L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs. • Les parcs d'attractions. • Les habitations légères de loisirs. • Les dépôts de déchets de toute nature. • Les carrières	• Le stationnement de caravanes

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Le stationnement de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le terrain du propriétaire de ladite caravane.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

*Caractéristiques urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère*

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 4. Hauteur des constructions

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...
 1. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 9 m, **soit maximum 1 étage : R+1 ou R+combles**, et 6m pour les annexes

Article 5. Implantations des constructions

❖ **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

1. Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 m, **sauf pour les logements aidés ou l'implantation en limite séparative est possible**. Les abris de jardin peuvent être implantés librement.

❖ **Par rapport aux limites séparatives :**

2. Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 m, **sauf pour les logements aidés ou l'implantation en limite séparative est possible**. Les abris de jardin peuvent être implantés librement.

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques desdits bâtiments notamment en ce qui concerne :

- les volumes, l'aspect
- la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures ;

Les reconstructions à l'identique sont autorisées.

Toute architecture étrangère à la région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).

❖ **Forme :**

Sans objet.

❖ **Matériaux et couleurs :**

Toitures et couvertures

1. Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (dans les nuances de rouge à brun, ou ton ardoise).
2. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs

3. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.
4. Les murs doivent respecter les tons pastel, **non vifs. La couleur sera claire (de teinte beige/ blanc-crème) pour les crépis ou peintures de façades.**

Article 7. Caractéristiques des clôtures

1. La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut dépasser (piliers, éléments de composition et de portail exclus) 1,65 m (tous matériaux confondus), et 2 m en limite séparative.
2. Les piliers et portails sont limités à 1, 80m.
3. Les haies végétales sont limitées à 1,80m de haut en limite sur rue **et en limite séparative ainsi qu'à 1.65m pour la limite côté route nationale.**
4. Ces dispositions ne s'appliquent cependant pas à l'extension d'une clôture existante à la date d'entrée en vigueur du présent PLU pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.
5. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. L'emprise au sol **des constructions** est limitée à 40%.

Chapitre 6. Stationnement

Article 9. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. Le nombre minimum de places de stationnement requis est le suivant :
 - Deux places par logement, ou hébergement individuel, aménagées sur la parcelle sauf pour les logements aidés ;
 - Une place visiteur par logement minimum sur l'espace public.
3. Dans le cadre d'un hébergement touristique, une place minimum doit être disponible par chambre.
4. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.
5. Dans le cadre d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de 2), un nombre de places supplémentaires est à prévoir sur les espaces communs de ces opérations : à savoir au minimum 1 place de stationnement visiteur par logement sur l'espace public.
6. Dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de réalisation de plusieurs logements (plus de 2) au sein d'une construction, des espaces spécifiques sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues sur l'espace public.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 10. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.

2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,...)
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole FR, voie enherbée,...) est interdite.

Article 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. Le cheminement piéton doit notamment être assuré et continu.
3. Le principe de bouclage de la voirie en impasse doit être assuré. Les aires de retournement sont interdites.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 13. Assainissement

1. Toute construction doit être raccordée au réseau collectif.
2. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
3. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

Article 14. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle.

2. Les eaux pluviales de la voirie et des espaces publics sont collectées par un système de gestion alternative de type noue plantée.
3. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

