



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE VANDEUIL

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Vu pour être annexé à la  
délibération du :

Approuvant le Plan Local  
d'Urbanisme

Pour la Présidente  
La Vice-Présidente

Nathalie MIRAVETE

### Document B

Transmission en Sous-Préfecture  
en annexe de la délibération du :

Approuvant l'élaboration du PLU.



|                                          |   |
|------------------------------------------|---|
| LES FONDEMENTS DU PADD .....             | 2 |
| L'EXPRESSION COMMUNALE DU PROJET .....   | 4 |
| LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD ..... | 6 |

## LES FONDEMENTS DU PADD

### La portée du P.A.D.D.

Le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe les orientations du projet de développement pour les années à venir à moyen terme, tout en traçant les perspectives pour le long terme.

Il s'agit pour la collectivité de repenser, à travers la définition du PADD, l'évolution de son territoire ainsi que les paysages bâtis et naturels qui les constituent mais également de porter une réflexion sur le positionnement de la commune au sein du territoire Nord Rémois dans les années à venir.

La portée fondatrice du PADD est indéniable. Ce document s'appuie sur les éléments fondamentaux du diagnostic, répond à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés et rassemble les grandes orientations relatives à l'organisation et l'aménagement de la commune, constituant ainsi un véritable PROJET DE VIE, UN PROJET DE VILLE DURABLE pour l'avenir de la commune.

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable et répond notamment aux principes suivants :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres ruraux notamment, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles, naturels, forestiers et des paysages ainsi que la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles, d'équipements publics, d'équipement commercial...
- La préservation de l'environnement à travers la limitation des émissions de polluants, la conservation du patrimoine naturel et la prévention des risques.

C'est une VISION GLOBALE du développement, pour un bien être de l'homme, dans le respect des générations présentes et futures ...

...Un IMPERATIF, pour que les orientations choisies n'aboutissent pas à des impasses sociales, économiques, biologiques et environnementales

### Rappel des articles du Code de l'Urbanisme en vigueur relatifs au P.A.D.D.

**Article L151-5** Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. (Extrait)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

**Article L153-12** Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 35

Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le débat prévu au premier alinéa du présent article au sein des conseils municipaux des communes membres est réputé tenu s'il n'a pas eu lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme

## **L'intérêt général du PLU**

En tant que document d'urbanisme, le PLU est la rencontre d'un territoire et d'un projet. L'élaboration du PLU doit être l'expression d'un projet urbain et permet à la commune de définir son urbanisation.

Le PLU est établi dans un but d'intérêt général et ne peut répondre à la somme des intérêts particuliers.

Il est établi pour une durée indéterminée et est élaboré dans le respect de trois principes fondamentaux du droit de l'urbanisme régis à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme :

- Le principe d'équilibre entre le développement urbain et rural
- Le principe de diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat
- Le principe de respect de l'environnement

## L'EXPRESSION COMMUNALE DU PROJET

La commune de VANDEUIL se situe dans la dynamique de développement urbain du territoire du bassin de vie de l'ouest rémois, proche du couloir de développement Reims/Fismes. Localisée en 3ème couronne péri-urbaine du pôle métropolitain, la commune est dans une dynamique d'influence liée à ses relations avec la ville-centre mais également avec les communes proches avec lesquelles elle entretient des liens de complémentarités des fonctions urbaines en termes d'offre de services, d'équipements...

Territoire rural, les surfaces cultivées représentent près de 56% de terres agri-viticole (hors chemin) dont 257,6 hectares de terres arables soit 47,6% du territoire, et 34,9 ha de terres plantées en vigne en aire AOC champagne soit 6,5% du territoire en vigne.

Bénéficiant d'un patrimoine naturel encore préservé, la commune offre un cadre de vie de qualité et constitue un lieu de résidence privilégié pour une population souhaitant vivre à la campagne tout en bénéficiant de la proximité de Reims et de bourgs proches, tels que : Fismes, Jonchery-sur-Vesle...offrant les commerces, équipements et services de proximité.

Les choix de développement urbain s'inscrivent dans la recherche d'équilibre entre l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces naturels, agricoles et des paysages.

La commune de VANDEUIL affirme au travers son projet d'aménagement et de développement durable :

- **Sa 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...)

Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques retenues dans la définition du PADD par la commune se déclinent en **2 AXES** que sont :

1. *Recherchons une dynamique de développement urbain maîtrisé et équilibré, pérennisant la dimension de village*
  - A. *Redynamisons l'accueil de population dans notre village*
  - B. *Soutenons un développement économique équilibré*
2. *Accompagnons les mutations urbaines du territoire dans une perspective de développement durable*
  - A. *Organisons le développement*
  - B. *Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie*

## 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"> <li>- ses ressources naturelles notamment en eau, à ses massifs forestiers, à ses paysages</li> <li>- son caractère architectural et urbain du cœur villageois</li> <li>- ses espaces de valeur agronomique.</li> </ul> <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 ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

### 1. *Recherchons une dynamique de développement urbain maîtrisé et équilibré, pérennisant la dimension de village*

#### A. *Redynamisons l'accueil de population dans notre village*

##### ➤ En créant des potentialités foncières dimensionnées permettant une croissance démographique modérée pour les 10 prochaines années

- En développant des capacités d'accueil mesurées (Adapter les possibilités d'extension urbaine aux besoins actuels et futurs en matière d'habitat)
- En organisant un développement urbain maîtrisé (par phase tenant compte de la rétention foncière). (Développer des habitations pour accueillir des familles et développer une urbanisation à un rythme raisonné/maîtrisé)

##### ➤ Par le développement d'une offre d'habitat de qualité, en adéquation avec les besoins actuels et futurs

- En favorisant le développement d'une offre adaptée aux besoins d'une population vieillissante, une offre de logement adaptée aux jeunes ménages, aux familles...
- En produisant un habitat répondant aux parcours résidentiels.

#### B. *Soutenons un développement économique équilibré*

##### ➤ En créant des potentialités d'accueil d'activités dimensionnées aux besoins

- En prévoyant des disponibilités foncières pour le développement des activités en place et pour l'accueil de nouvelles entreprises,
- En complémentarité avec les projets de développement à l'échelle intercommunale.

##### ➤ En soutenant l'activité agricole,

- En répondant aux besoins d'implantation des exploitations agricoles et en contribuant à améliorer les conditions d'exploitation,
- En limitant l'urbanisation, les zones agricoles incluses dans l'aire AOC Champagne.

##### ➤ En permettant le développement du tourisme et potentiellement d'activités commerciales liées :

- En autorisant le développement d'une offre d'hébergement hôtelier et d'activités commerciales liées, tels que les gîtes, chambres d'hôtes... notamment, en permettant de valoriser le secteur dit du « château »;



## 2. *Accompagnons les mutations urbaines du territoire dans une perspective de développement durable*

### A. *Organisons le développement*

- En privilégiant des extensions urbaines maîtrisées et respectueuses de l'environnement
  - En créant de nouveaux lieux de vie en continuité et en lien avec l'existant (pour un développement rationnel et une optimisation des investissements).
- En organisant l'urbanisation des secteurs en « dents creuses » et en anticipant le renouvellement urbain des secteurs potentiellement mutables.
  - En privilégiant la reconquête des « vides » tout en veillant à la préservation du caractère patrimonial propre au village.
- En poursuivant la création des équipements et services nécessaires accompagnant ce développement, en adéquation avec les besoins des habitants en matière d'équipements (Desserte, Équipements en réseaux : numérique, alimentation en eau, gestion des eaux pluviales, évacuation des eaux usées ...).

### B. *Préservons la richesse patrimoniale et le cadre de vie*

- En veillant à protéger et valoriser le paysage, l'environnement naturel et l'identité du village
  - En protégeant les espaces de valeur agronomique (l'aire AOC Champagne), les espaces naturels ou agricoles contribuant à la préservation des corridors écologiques (corridor écologique des milieux ouverts identifié au SRCE, corridor écologique de la vallée de la Vesle, ZNIEFF...);
  - En veillant à une gestion du patrimoine forestier (Conserver les espaces boisés);
  - En confortant dans l'espace urbain, le patrimoine naturel existant : les espaces verts, les espaces boisés constituant des espaces de respiration (trames verte et bleu) en veillant à préserver les zones à dominante humide (Ruisseau du Moulin);
  - En prévoyant, dans le développement des opérations des mesures paysagères pour améliorer la trame verte dans le village, et participer à l'embellissement du village;
  - En veillant à pérenniser la composition du grand paysage, à une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère des constructions (Développer l'offre en habitat de manière harmonieuse par rapport aux formes urbaines existante en terme de hauteur, densité...Conserver la qualité paysagère des entrées de village notamment);
  - En préservant le caractère architectural et urbain du noyau villageois.

# LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

8

## ➤ En préservant le cadre de vie

- **En limitant l'exposition des habitants des risques et nuisances :** En prévoyant des secteurs d'habitat futurs éloignés des zones de nuisances (bruit), notamment aux abords des infrastructures de transport... dans les zones à risques de mouvements de terrain, à risques technologiques liées à ICPE en prévoyant des zones tampon...
- En incitant à l'emploi des énergies renouvelables ;
- En prévoyant l'aménagement d'espaces de loisirs, récréatifs dans l'espace public et dans les opérations d'aménagement d'ensemble ;
- **En veillant à réduire les risques de gêne entre les zones agricoles/viticoles et les zones d'habitat dans les choix des secteurs de développement.** (Cohabitation activités/habitat) ;
- **En aménageant des liaisons entre de nouveaux îlots de vie et l'existant,** avec la création d'un maillage viaire, de liaisons douces entre secteurs de développement et le centre du village. (Créer des aménagements favorables à l'environnement ex : pour les piétons) ;
- **En veillant à préserver la bonne desserte interne et externe du territoire :** en prévoyant la création d'aménagements des infrastructures communales de transport, adaptés aux besoins de circulation en lien avec le besoin généré par les migrations alternantes en direction de l'agglomération de Reims, et en direction des communes environnantes ;
- **En organisant la circulation et le stationnement** pour ne pas générer de conflits d'usage notamment avec l'activité agricole ;

# LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.

9

- *En qualité de commune ruraine 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 été **contrainte** de rendre environ **8 hectares** en espace dédié à l'activité agricole et à la protection des espaces naturels (milieux humides) et forestiers.*
- *La commune s'est fixée pour objectif de poursuivre la dynamique d'évolution en matière de développement démographique et d'habitat avec la **création d'une 15<sup>aine</sup> de logements**, pour l'accueil de **15 à 20 habitants** supplémentaires potentiellement, 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 de près de 50 emplois.*
- ***La préservation des terres agricoles et naturelles sur au moins 42%\* du territoire.***  
*\*(=somme des espaces AOC en Av+ zone naturelle protégée Np = 229,37ha sur 541,6ha)*