

Commune de Vandières

Plan Local d'Urbanisme



Avis de la MRAE et des Personnes Publiques Associées

Projet arrêté le 10 juin 2025

Projet mis à l'enquête du 10/11 au 09/12/2025

Projet approuvé le

Le Maire
Odile LEMAIRE



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Wiltry-lès-Reims
Tél : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

Liste des avis

- **Mission Régionale de l'Autorité Environnementale : absence d'avis : décision du 19 septembre 2025**
- **Personnes Publiques Associées**

PETR Epernay Terres de Champagne	Le 17 juillet 2025
Région Grand Est	Le 22 juillet 2025
ONF	Le 30 juillet 2025
DRAC	Le 1 ^{er} août 2025
CNPF	Le 29 août 2025
INAO	Le 29 août 2025
Communauté de Communes Paysage de la Champagne	Le 2 septembre 2025
Chambre d'Agriculture	Le 10 septembre 2025
CDPENAF	Le 16 septembre 2025
Direction Départementale des Territoires	Le 18 septembre 2025
MRAE	Le 19 septembre 2025
Marne le Département	Le 26 septembre 2025
Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims	Le 2 octobre 2025



Madame Odile LEMAIRE

Maire de VANDIERES

6, rue Saint-Antoine

51700 VANDIERES

Epernay, le 17 juillet 2025

Avis du SCoT sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vandières

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vandières a été analysé au regard des orientations et objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Épernay et sa région. L'examen a porté sur les différentes pièces constitutives du document d'urbanisme : diagnostic, Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et règlement.

▪ **Démographie et dynamiques territoriales**

Le diagnostic territorial présenté dans le PLU met en évidence une baisse tendancielle de la population, phénomène observé à l'échelle du pays d'Épernay, ainsi qu'un desserrement progressif des ménages, en cohérence avec les dynamiques démographiques régionales décrites dans le SCoT. La consommation d'espace estimée à 2,18 hectares entre 2010 et 2021 s'inscrit dans les enveloppes prévues dans le SCoT, en revanche elle reste à un niveau élevé au regard de la population de la commune et des tendances démographiques observées (298 habitants en 2021). Le diagnostic souligne également l'importance de l'activité viticole dans l'identité locale, en résonance avec les spécificités agricoles et viticoles du territoire d'Épernay.

▪ **Programmation résidentielle et urbanisation**

La commune envisage la production de trente-cinq logements à l'horizon du PLU, afin d'absorber les effets du desserrement des ménages. Cette programmation se concentrerait en priorité au sein de la partie actuellement urbanisée puis en continuité immédiate du bourg, sur des terrains récemment viabilisés, ce qui correspond aux attentes du SCoT et des stratégies

nationales. Cette stratégie d'urbanisation est conforme aux principes d'extension maîtrisée et de densification modérée inscrits dans le DOO. Toutefois, la présence de dix-sept logements vacants sur la commune invite à une attention particulière afin de ne pas surdimensionner l'offre nouvelle par rapport aux besoins réels. Par ailleurs, les projections démographiques prévoyant une hausse de la population de 298 à 353 habitants d'ici 2035 apparaissent optimistes au regard des tendances globales de décroissance constatées à l'échelle du territoire du SCoT. Cette hypothèse, bien qu'illustrant une volonté locale de revitalisation, mérite d'être questionnée afin de garantir une programmation cohérente et proportionnée.

- **Développement économique local**

Le projet communal vise par ailleurs à maintenir et développer les entreprises présentes sur le territoire, dans une logique de soutien à l'emploi local, en lien avec les ambitions économiques du SCoT. Cet objectif doit être travaillé à l'échelle locale et avec la Communauté de Communes des Paysages de la Champagne (CCPC), laquelle est compétente dans « actions de développement économique et promotion du tourisme ».

- **Protection agricole, énergétique et paysagère**

Le document prévoit également la protection des espaces agricoles et viticoles par un zonage et une réglementation spécifiques, ce qui constitue un point de convergence avec les orientations du DOO. La commune affirme sa volonté de permettre le déploiement d'énergies renouvelables, sous réserve de la préservation du patrimoine bâti et paysager, ce qui garantit une compatibilité avec les objectifs du SCoT en matière de transition énergétique.

Enfin, la prise en compte des risques naturels (inondations, mouvements de terrain) est effective et s'aligne avec les prescriptions du SCoT.

- **Objectifs du PADD**

S'agissant du PADD, celui-ci affirme comme orientation principale la lutte contre le déclin démographique par la production de logements neufs et l'accueil d'activités nouvelles. Cette ambition de redynamisation locale s'inscrit dans une volonté de cohérence avec l'armature territoriale définie par le SCoT, bien que la pertinence de la croissance anticipée soit, là encore, à nuancer. Le PADD accorde une place importante à la préservation du patrimoine bâti et paysager, en particulier dans le centre ancien, ainsi qu'à l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Cette attention portée à la qualité du cadre de vie répond directement aux objectifs du SCoT en matière d'urbanisme durable. En matière d'urbanisation, la commune fixe une densité maximale de 14 logements par hectare dans les secteurs d'extension, en favorisant des formes urbaines compactes, ce qui traduit les prescriptions du DOO. La protection des espaces agricoles et viticoles, socle de l'identité locale, est clairement affirmée dans le PADD.

- **OAP : trames écologiques et paysage**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation traduisent également les objectifs du SCoT avec pertinence. Elles encouragent la perméabilité des sols, en cohérence avec l'objectif

1.1.2 du DOO visant à renforcer les continuités écologiques. La mise en valeur du patrimoine naturel et paysager, explicitement intégrée aux OAP, s'inscrit dans l'esprit de l'objectif 1.5.2 du SCoT relatif à la reconnaissance et la préservation des qualités paysagères du territoire. L'attention portée à la trame verte et bleue est conforme aux orientations du DOO. Il est à noter que la question de la trame noire, bien que non abordée dans le SCoT, fait l'objet d'une réflexion dans le PLU de Vandières ; cette initiative est à saluer, dans la mesure où elle enrichit les outils de préservation de la biodiversité nocturne.

▪ **Conclusion – Avis du SCoT**

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet de PLU de Vandières peut être considéré comme **compatible avec les orientations du SCoT d'Épernay et sa région**. Il traduit de manière cohérente les principes de développement durable, de sobriété foncière, de préservation du cadre de vie et de soutien aux dynamiques agricoles et économiques du territoire.

Toutefois, certaines **vigilances méritent d'être exprimées**, en particulier sur les hypothèses démographiques retenues, qui pourraient apparaître décalées par rapport aux tendances réelles du territoire.

Sous réserve de ces ajustements, la démarche engagée par la commune s'inscrit dans le cadre défini par le SCoT et témoigne d'une volonté affirmée de cohérence territoriale. **Le SCoT émet donc un avis favorable au projet de PLU de Vandières.**


Martine BOUTILLAT
Présidente du BPER
d'Epernay Terres de Champagne



Mairie de Vandières

De: PPA Urbanisme <ppa-urbanisme@grandest.fr>
Envoyé: mardi 22 juillet 2025 11:24
À: mairie.vandieres51@wanadoo.fr
Objet: AR avis PPA arrêt du PLU de Vandières

Bonjour Madame, Monsieur,

En date du 30/06/2025, vous avez transmis à la Région Grand Est, en sa qualité de Personne Publique Associée, un document d'urbanisme ou de planification, réceptionné le 02/07/2025 sous le numéro de courrier interne A25-GE014040.

Par le présent mail, la Région Grand Est accuse réception de votre transmission.

Conformément aux articles R. 143-4 et R. 153-4 du code de l'urbanisme, les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. En l'espèce, à défaut de réponse dans ce délai, l'avis de la Région sera réputé favorable.

La Région Grand Est précise que sa compétence de chef de file de l'aménagement du territoire s'exerce prioritairement sur les projets de Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) au titre du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

En vertu de la Loi NOTRe du 7 août 2015 et des ordonnances et décrets d'application, le SRADDET est un schéma régional stratégique à horizon 2050, intégrateur des grandes politiques d'aménagement durable et d'équité territoriale à caractère prescriptif. Les documents cibles du SRADDET sont les SCoT, et à défaut les PLU(i) et cartes communales, les PCAET, les chartes de PNR, les PDU et les acteurs des déchets. Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte ses objectifs et se mettre en compatibilité avec ses règles générales.

Adopté en 2019, le SRADDET du Grand Est comporte 30 objectifs et 30 mesures autour de deux axes : le premier porte l'ambition d'une région qui fait face au bouleversement climatique en osant changer de modèle de développement, le second vise à dépasser les frontières et renforcer les cohésions, pour un espace européen connecté. Après concertation, le SRADDET est actuellement en cours de modification pour répondre encore mieux aux défis des transitions. Pour plus de précisions, vous pouvez consulter le lien <https://www.grandest.fr/politiques-publiques/sraddet/>
Vous en souhaitant bonne réception, sincèrement vôtre.

PS : nous vous remercions par avance de bien vouloir si possible adresser vos prochaines demandes d'accusé réception de documents d'urbanisme sur la boîte-mail prévue à cet effet :
ppa-urbanisme@grandest.fr

P/o le Directeur de la Cohésion des Territoires

Clara JEZEWSKI-BEC
Adjointe de Service
Cheffe du pôle Ingénierie ruralité
Service Ingénierie Planification Nouveaux usages numériques
Direction de l'Intelligence Territoriale et de la Santé

Région Grand Est - Site de Strasbourg
1 place Adrien Zeller | BP 91006
67070 STRASBOURG

Mairie de Vandières

De: PANNETIER Bertrand <bertrand.pannetier@onf.fr>
Envoyé: mercredi 30 juillet 2025 16:57
À: mairie.vandieres51@wanadoo.fr
Objet: RE: Saisine pour avis des Personnes Publiques Associées dans le cadre de l'arrêt de projet du PLU de Vandières

Madame le Maire,

Le territoire concerné par le PLU de Vandières (Marne, 51) n'abrite aucune forêt publique relevant du régime forestier.

Nous n'avons donc pas d'observations particulières.

Nous profitons de ce courrier pour rappeler l'article L211-1 du code forestier qui définit le champ d'application du régime forestier :

« I. - Relèvent du régime forestier [...], et sont administrés conformément à celui-ci : [...] 2° Les bois et forêts susceptibles d'aménagement, d'exploitation régulière ou de reconstitution qui appartiennent aux collectivités [...] ».

Toute collectivité propriétaire de bois et forêts non gérés par l'ONF qui remplissent ces conditions devrait donc demander le bénéfice du régime forestier.

Bien à vous

Bertrand Pannetier
Chargé de Gestion Foncière - Géomaticien
Agence Aube-Marne - Service Forêt
30 Chaussée du Port
51000 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE
Tél : 06 22 01 96 14
www.onf.fr



Mairie de Vandières

De: GAND Géraldine <geraldine.gand@culture.gouv.fr>
Envoyé: vendredi 1 août 2025 16:03
À: "CORVISIER Céline (Cheffe d'unité) - DDT 51/SUP/PL"; mairie.vandieres51@wanadoo.fr
Cc: MENNESSON Marius; ARMAND Ophélie
Objet: 20250801_oa_avis drac-sra_plu vandieres

Bonjour,

Le service régional de l'archéologie n'émet aucune observation en matière d'archéologie concernant le projet de PLU de la commune de Vandières (Marne) ;

Cordialement,

Géraldine GAND
Assistante administrative
DRAC GRAND EST – Service Régional de l'Archéologie
3 rue du Faubourg Saint Antoine – 51000 Châlons-en-Champagne
Tél. : 03.26.70.63.31
www.culture.gouv.fr



Direction générale
des patrimoines

Merci de nous aider à préserver l'environnement en n'imprimant ce courriel et les documents joints que si nécessaire.



Centre National de la Propriété Forestière
Grand Est
Bureaux de Champagne-Ardenne
Maison Régionale de la Forêt et du Bois
Complexe Agricole du Mont Bernard
Route de Suippes
51000 CHALONS EN CHAMPAGNE
Tél : 03.26.65.18.25 – mail : champagneardenne@cnpf.fr

Madame Odile LEMAIRE
Mairie de VANDIERES
6 rue Saint Antoine
51700 VANDIERES

N/Réf :

Objet : Avis PLU de VANDIERES.

Châlons-en-Champagne, le 29 août 2025.

Madame le Maire,

Nous avons examiné avec attention le projet de PLU de votre commune.

Nous vous remercions de nous avoir consultés dans ce projet d'aménagement du territoire communal composé en partie de forêts privées.

Nous notons l'absence d'un diagnostic forestier dans le rapport de présentation. Nous vous informons que la forêt sur votre territoire communal représente 207 ha pour 232 propriétés. La moitié de cette surface est composée de parcelles de moins de 4 ha.

Vous trouverez ci-dessous la répartition de la propriété forestière selon les données du cadastre :

VANDIERES	0 à 4 ha	4 à 10 ha	10 à 20 ha	total
Surface	103	45	59	207
Nb de propriétés	221	7	4	232

Dans le PADD (pages 2 et 12), nous notons votre volonté de protéger l'économie agricole et forestière. Cependant, l'économie forestière n'est pas abordée dans le PLU conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme. Le code de l'urbanisme prévoit dans son article L333-1 que : « les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les chartes de Parc Naturel Régional ». À ce titre, le PLU devrait décliner les orientations forestières prévues dans la charte du Parc Naturel Régional à savoir ; dans la charte actuelle, l'axe 2 article 17 – « *Promouvoir une gestion multifonctionnelle valorisant les potentialités de la forêt dans la charte* » ; et dans le projet de la future charte, l'orientation 2.3 – « *Viser l'excellence en matière de gestion et valorisation durable d'un massif forestier identitaire et multifonctionnel* ».

Nous vous incitons à permettre dans le cadre de la mobilisation de la ressource forestière, la circulation d'engins forestiers et de grumiers ou de réfléchir sur votre territoire à la circulation de ces types de véhicules. Pour cela les aménagements, urbains et au-delà de la voirie devront être réfléchis et adaptés aux différents usagers. Dans un contexte de changement climatique et de risque d'incendie, la circulation et la manœuvre des engins de secours doivent être également intégrées. Nous vous rappelons dans ce cadre, la présence des « itinéraires bois ronds » à proximité de votre commune qui sont la D 980 et la D3.

.../...

Centre National de la Propriété Forestière | Grand Est
41 avenue du Général de Gaulle - 57050 Le-Ban-Saint-Martin
Tél : +33 (0)3 87 31 18 42 - Fax : +33 (0)3 87 30 66 36
grandest@cnpf.fr – grandest.cnpf.fr

Établissement public national régi par les articles L321-1 et suivants du Code Forestier SIRET 18009235500122 – APE 84.13Z - TVA Intracommunautaire FR 751 800 923 55



Le CNPF a publié à ce titre une documentation : Des accès sécurisés pour une gestion durable des massifs forestiers à l'échelle d'un territoire (publication CNPF) : <https://www.filiereboiswallonie.be/sites/default/files/media-documents/102-280-guide-d-amenagement-territoriale-des-acces-securises.pdf>

Dans le document, l'intégralité des espaces boisés est classée en EBC. Selon le CNPF, ce classement systématique n'est pas utile. Le SRADDET définit les EBC comme "espaces ayant pour objectif la protection ou la création de boisements ou d'espaces verts, particulièrement en milieu urbain ou péri-urbain". Les EBC n'ont donc pas vocation à couvrir l'intégralité des espaces boisés d'autant plus si les forêts disposent d'un document de gestion durable (DGD) qui assure une protection dans le respect du code forestier.

Restant à votre disposition pour tout renseignement relatif à ce dossier, nous vous prions de croire, Madame le Maire, en l'expression de notre considération distinguée.

Romain FLEURET,

Ingénieur Aménagement du territoire
et équilibre sylvo-cynégétique

Centre National de la Propriété Forestière | Grand Est



Olivier RUSSEIL
Délégué territorial

Dossier suivi par : Catherine MONNIER
Tél : 03.26.55.95.00
Mél : inao-epernay@inao.gouv.fr

V/Réf :

N/Réf : OR/CM 25.460



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Monsieur le Maire
Mairie de Vandières
6 Rue Saint-Antoine
51700 VANDIERES

Epernay, le 29 août 2025

Objet : Projet de Plan local d'urbanisme (PLU) de Vandières

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 30 juin 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un dossier qui concerne le projet de PLU de la commune de Vandières.

La commune de Vandières est comprise dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Protégée (AOP) « Champagne » et « Coteau champenois ». Cette commune dispose d'une aire parcellaire délimitée.

L'institut constate que l'aire délimitée parcellaire des AOP a bien été prise en compte dans le projet.

Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO émet un avis favorable sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'impact direct sur les AOP concernées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour la Directrice
et par délégation,

Olivier RUSSEIL

Copie : DDT 51

INAO - Délégation territoriale Nord-Est - Site d'Epernay
43 ter rue des Forges - 51200 ÉPERNAY
Tél : 03 26 55 95 00 - www.inao.gouv.fr

Catherine FONTANESI
Vice-Présidente en charge de l'Urbanisme de la
Communauté de Communes des Paysages de la
Champagne

à

Odile LEMAIRE
Madame le Maire de VANDIERES

À Vauciennes, le 2 septembre 2025

Objet : Demande de prise en compte des préconisations relatives aux réseaux d'eau potable et d'assainissement lors de la révision du PLU de VANDIÈRES.

Madame le Maire,

La communauté de communes souhaite harmoniser la rédaction des préconisations techniques en matière d'eau potable et d'assainissement dans les différents documents d'urbanisme de ses communes membres.

L'objectif est de mettre en concordance sur le territoire communautaire, la transcription des éléments techniques nécessaires à la mise en œuvre de certaines compétences.

Ainsi, votre PLU étant en cours de révision, nous vous proposons de prendre en compte les éléments suivants avant son approbation :

Pour l'eau potable, bien différencier les zones agricoles et naturelles des zones urbaines et à urbaniser dans la rédaction. Pour les zones A et N, préférer la rédaction suivante :

« Les constructions devront s'alimenter en eau par une solution autre que le réseau de distribution et sera financée par le demandeur ».

Pour les zones U et AU :

« Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire suivant les règles sanitaires en vigueur pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur et il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) peuvent être admises à condition :

- que la capacité du réseau à répondre aux besoins en eau potable du demandeur, sans compromettre sa capacité à desservir correctement les autres usagers, soit validée par l'entité compétente en matière de production et de distribution d'eau potable ;
- que le demandeur réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de se raccorder au réseau d'eau existant.

Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé) et compte tenu du risque de pollution par retour d'eau dans le réseau public d'eau potable, toute connexion entre les deux réseaux est interdite.

Affaire suivie par :
Vincent BAILLY
Axel MBINA
0326575389
urbanisme@ccpc51.fr

Références :
CF/NB 2025/V/e33

4 boulevard des Varennes 51700 DORMANS
Tel : 03 26 52 19 23
accueil@ccpc51.fr www.ccpc51.fr

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. »

Pour la gestion des eaux pluviales en zone urbaine, nous attirons votre attention sur le fait qu'une gestion à la parcelle doit être obligatoire pour toute construction ou extension. Ainsi, la rédaction devra prendre en compte ce point. Les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le réseau collecteur sur rue même s'il existe. Un traitement à la parcelle devra être préconisé (puisards, tranchées drainantes, cuve de récupération etc).

Il est également recommandé de porter une attention particulière sur la gestion des eaux pluviales hors zone urbaine.

Nous vous recommandons de prendre contact avec votre bureau d'étude afin qu'il prenne en compte ces éléments.

Le service urbanisme reste à votre disposition en cas de besoin et pour toutes questions complémentaires.

Vous en souhaitant bonne réception,
Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

**Par délégation du Président,
La Vice-Présidente en charge de
l'Urbanisme**

Catherine FONTANESI





**Madame le Maire
MAIRIE**
6 rue Saint-Antoine
51700 VANDIERES

Châlons-en-Champagne, le 10 septembre 2025

Objet
Révision du PLU

Référence
Dossier 2025/646
Votre courrier reçu le 2/07/2025

Dossier suivi par
Pôle Territoires, Environnement et Société

Copie :
- Direction Départementale des
Territoires
- Geogram

Siège Social
Complexe agricole du Mont Bernard
Route de Suippes – CS90525
51009 Châlons-en-Champagne Cedex
Tél : 03 26 64 08 13
accueil-chalons@marne.chambagri.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Siret 185 102 514 000 14
APE 9411Z
www.marne.chambre-agriculture.fr



Madame le Maire,

En réponse à votre demande d'avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, j'ai l'honneur de vous faire part des observations de la Chambre d'Agriculture de la Marne.

1/ RAPPORT DE PRESENTATION et PADD :

Concernant le développement démographique :

La commune qui a une population d'environ 300 habitants, souhaite poursuivre sa reprise démographique, pour atteindre 350 habitants d'ici 2035. Ainsi, l'objectif est de créer 35 logements, permettant l'accueil d'environ 50 à 60 habitants supplémentaires.

Une analyse des espaces densifiables a été effectuée pour répondre au besoin en logements. Une surface totale d'un hectare pourrait être mobilisée. Avec la zone d'extension prévue en zone urbaine, 30 logements pourraient être créés dans ces surfaces.

De plus, parmi les 17 logements vacants, la commune estime que 5 logements pourraient être remis sur le marché d'ici 2035.

Concernant l'activité agricole :

Le diagnostic agricole du rapport de présentation a été actualisé, il aurait mérité d'être un peu plus détaillé.

Il est bien inscrit dans le PADD la volonté de permettre le développement et la diversification des activités agricoles et viticoles, protéger l'économie agricole et les terres exploitées. Le PADD aurait également pu mettre en avant la préservation des circulations agricoles dans le village.

Concernant la consommation foncière :

La consommation foncière envisagée sur la commune serait de 1,8 ha. Elle prend en compte le secteur d'extension de la zone urbaine pour l'habitat et le lotissement du Clos Magnet de 0,54 ha, qui compte dans la consommation foncière car réalisé après l'approbation du SCoTER.

Ainsi, avec le projet de PLU, seulement 0,35 ha de terres agricoles sont impactées par un classement en zone urbaine et donc une potentielle artificialisation.

Nous soulignons la réduction des zones prévues à l'urbanisation par rapport au précédent PLU, afin de correspondre aux objectifs du SCoTER.

2/ OAP :

L'OAP sur les continuités écologiques permet de les mettre en valeur et de les préserver.

La mise en place d'une OAP sur le secteur d'extension de la zone d'habitat permettrait de s'assurer de la compatibilité de la densité résidentielle prévue par le SCoTER.

3/ PLAN DE ZONAGE :

Les terres agricoles sont classées en plusieurs zones :

- La zone A qui permet aux exploitations agricoles de se développer,
- La zone Azh qui est contrainte par la zone humide avérée,
- La zone Av qui permet la protection du vignoble AOC.

Ce zonage permet aux exploitations agricoles de se développer, tout en préservant le vignoble.

4/ REGLEMENT :

Le règlement n'appelle pas de remarques.

En conclusion, la Chambre d'Agriculture émet un **avis favorable** sur ce dossier de PLU, **sous réserve** de la compatibilité du PLU avec le SCoTER.

Veillez agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations les plus distinguées.

**Le Président,
Pascal COLLARD**



Direction départementale des territoires

Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Marne

Séance du 16 septembre 2025

Châlons-en-Champagne, le 16/09/2025

Affaire suivie par : Christelle VIGNOT
Tél. : 03.26.70.80.13
Service Urbanisme et Planifications/secrétariat CDPENAF
Mél. : ddt-cdpenaf@marne.gouv.fr

Le Directeur départemental des territoires

à

Réf. : SUP/URL

Madame le Maire
Commune de VANDIERES

Objet : Avis sur le projet de PLU de VANDIERES au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, extensions et annexes en zones A et N des habitations existantes.

Le projet de PLU de la commune de VANDIERES arrêté, a été soumis pour avis à la CDPENAF au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, extensions et annexes en zones A et N des habitations existantes. Le dossier de saisine de la CDPENAF, réceptionné le 3 juillet 2025 a été présenté en séance du 16 septembre 2025, et vous trouverez ci-après l'avis émis par les membres de la commission.

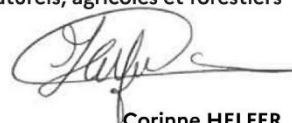
AVIS

Le projet de PLU est présenté pour la zone agricole et la zone naturelle (cf annexe) :

Après délibérations et votes des membres la commission émet **un avis favorable**

- Favorable : 14
- Défavorable : 00
- Abstention : 01

La Présidente de la commission départementale de la préservation
des espaces naturels, agricoles et forestiers



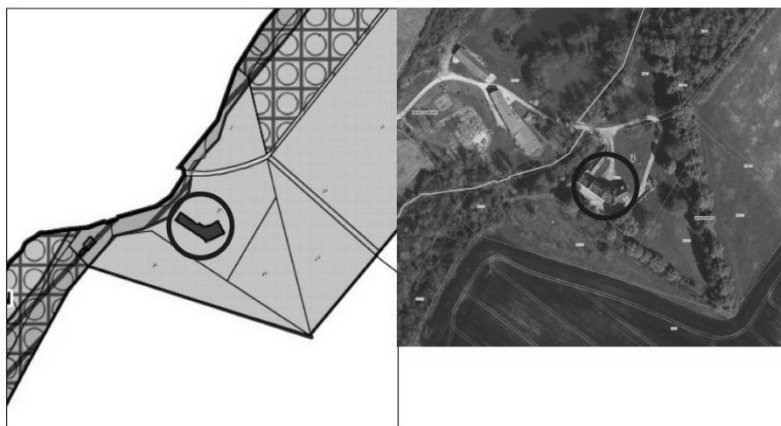
Corinne HELFER

ANNEXE

Annexes et extensions d'habitation en zone A et N :

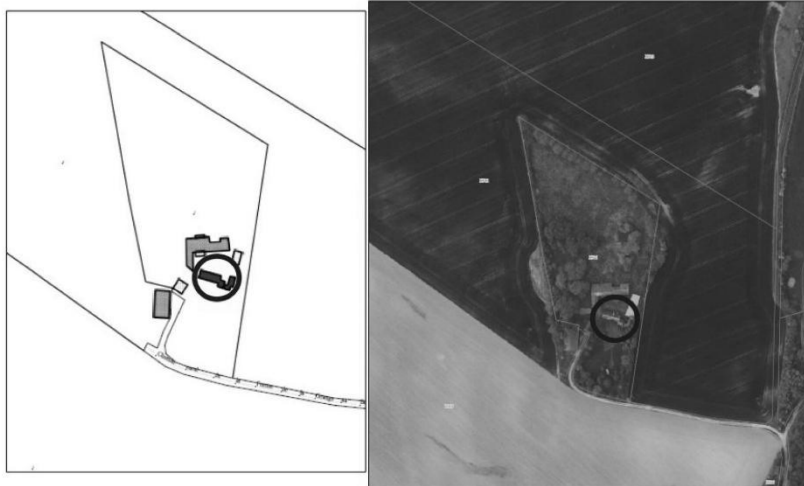


Annexes et extensions d'habitation en zone A et N :
Nord-Ouest du territoire



40, boulevard Anatole France – CS 60554
51037 Châlons-en-Champagne Cedex
Tél : 03 26 70 80 00

Annexes et extensions d'habitation en zone A et N :
Nord du territoire lieu-dit le Grand



Annexes et extensions d'habitation en zone A et N :
Nord du territoire lieu-dit la Grange aux Bois

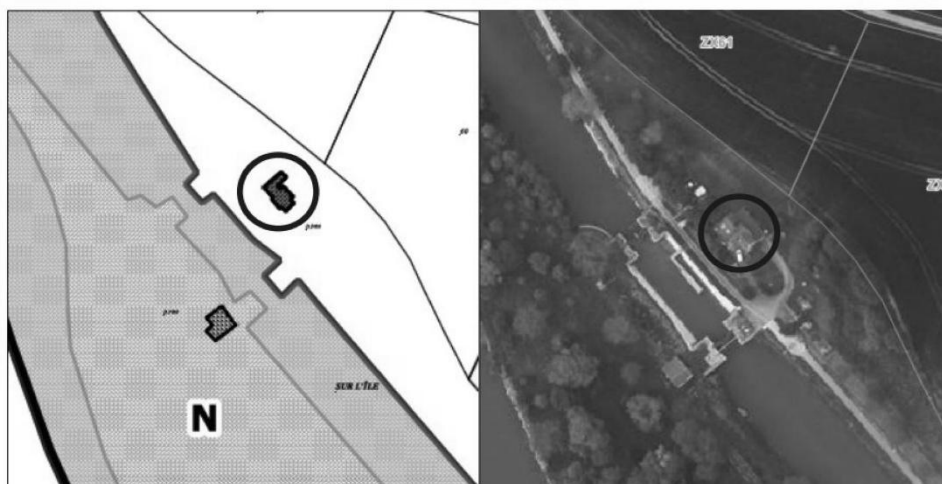


40, boulevard Anatole France – CS 60554
51037 Châlons-en-Champagne Cedex
Tél : 03 26 70 80 00

Annexes et extensions d'habitation en zone A et N :
Sud du bourg



Annexes et extensions d'habitation en zone A et N :
Sud du territoire l'Ecluse



40, boulevard Anatole France – CS 60554
 51037 Châlons-en-Champagne Cedex
 Tél : 03 26 70 80 00



Direction départementale des territoires
Service Urbanisme et Planifications
Unité Planification

Épernay, le 18/09/2025

Affaire suivie par : Jean-Charles Kellerer
Tél. : 03.26.70.82.39
Courriel : dqt-urba-planification@marne.gouv.fr

Réf. : Délibération du 10 juin 2025
LRAR : 1A2133333528

Le sous-préfet d'Épernay

à

Madame le Maire de Vandières,

Mairie de Vandières
6 rue Saint-Antoine
51700 VANDIÈRES

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté
PJ : Avis de l'État

Je vous prie de trouver ci-joint l'avis de l'État sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par votre conseil municipal lors de sa séance du 10 juin 2025, reçu à la sous-préfecture d'Épernay le 2 juillet 2025.

Je rappelle que cet avis, qui constitue la synthèse des avis des services de l'État ayant émis des observations, doit être annexé au projet de Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique, en application de l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme.

Il est composé de deux parties, une première consacrée aux observations majeures, qui, si elles ne sont pas intégrées, sont susceptibles de fragiliser juridiquement votre document d'urbanisme, une seconde recensant les observations secondaires à prendre en compte pour une meilleure cohérence et une meilleure lisibilité du document, de nature à faciliter son application ultérieure.

Par ailleurs, je vous rappelle que l'Ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements prévoit qu'à compter du 1^{er} janvier 2023, les PLU doivent désormais être publiés en ligne sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail de l'Urbanisme) afin d'acquiescer le caractère exécutoire.

J'émet un **avis favorable** au projet arrêté de PLU **assorti d'observations**, qui devront être prises en compte dans le PLU par l'apport de compléments ou de modifications dans les différents documents du PLU.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour vous apporter toute précision supplémentaire qui vous serait utile.

Pour le préfet et par délégation,
le sous-préfet d'Épernay,

Emmanuel AUBER

40, boulevard Anatole France – CS 60554
51037 Châlons-en-Champagne Cedex
Tél : 03 26 70 80 00

Avis de l'État sur le PLU arrêté de la commune de VANDIÈRES

La commune de Vandières a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 13 décembre 2022. À travers la délibération de prescription, le conseil municipal a décidé les objectifs poursuivis dans le cadre de la révision du PLU, à savoir de :

- procéder à la mise en compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale d'Épernay et sa Région (SCoTER),
- mettre en conformité le PLU avec les nouveaux textes réglementaires et notamment la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021,
- mettre en cohérence le PLU avec les projets de développement de la commune,
- rendre le document plus rationnel pour une meilleure sécurité juridique des autorisations d'urbanismes délivrées,
- moderniser le règlement pour faciliter la transition énergétique et les nouveaux modes de constructions.

Des remarques concernant les documents du PLU sont formulées pour modifier ou compléter leur rédaction.

Ces ajustements des pièces permettront ainsi à la commune de garantir la sécurité juridique de ce document d'urbanisme.

I. OBSERVATIONS MAJEURES

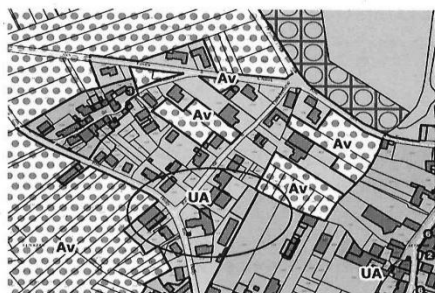
1. Consommation foncière

La commune de Vandières est identifiée dans le SCOT d'Épernay et sa région (SCoTER) comme « commune active » selon l'armature établie par la Communauté de Communes des Paysages de la Champagne (CCPC). Les communes identifiées comme « commune active » par le SCoTER ont une possibilité en extension pour l'habitat de 57 ha à répartir entre ces 46 communes (page 29 du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoTER). Cette extension peut représenter pour Vandières (selon l'estimation de la Direction départementale des territoires calculée au prorata de la population), une possibilité d'extension de l'ordre de 1,44 ha. À travers son plan de zonage, la commune de Vandières a prévu environ 1,80 ha d'extension : 0,54 ha avec le lotissement du Clos Magonet (pages 213 et 214 du rapport de présentation) et 1,26 ha en extension, via la nouvelle zone UB non bâtie.

Bien que le SCoTER ne prévoit pas de clef de répartition entre communes issues de l'armature « commune active », **il convient de justifier que le projet de Vandières ne porte pas atteinte au développement des autres communes.**

Le rapport de présentation ne précise pas les modalités permettant à la commune de Vandières d'atteindre la densité de 14 logements à l'hectare imposée par le SCoT pour les zones d'extension. Afin d'assurer le respect de cette règle pour la zone UB en extension, **il apparaît donc nécessaire d'élaborer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), permettant non seulement de fixer cette densité, mais également – le cas échéant – de prévoir d'autres règles d'aménagement.**


2. Règlement graphique



La légende des documents graphiques précise les liserés de l'ensemble des documents graphiques n°4.2.a et n°4.2.b. Comme mentionné sur la capture d'écran ci-contre, le plan représente en marron le secteur UB selon la légende mais est étiqueté UA sur le plan. **Il convient d'actualiser les documents graphiques n°4.2.a et n°4.2.b afin de veiller à la bonne cohérence de ceux-ci et d'en assurer la pleine lisibilité.**


Légende

Informations

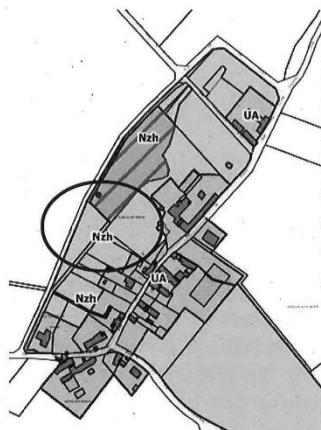
 Limites communales

 Cours d'eau

Zones et secteurs

 UA : Zone urbaine habitat ancien

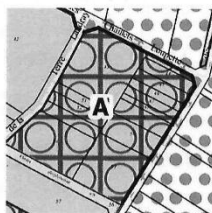
 UB : Zone urbaine habitat plus récent



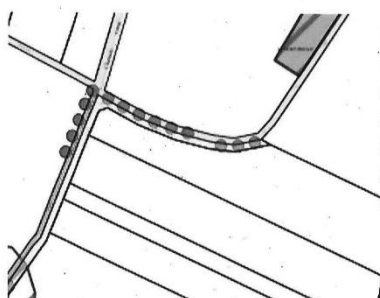
La légende des documents graphiques précise les liserés de l'ensemble des documents graphiques n°4.2.a et n°4.2.b.

Comme mentionné sur la capture d'écran ci-contre, les secteurs Nzh sont représentés avec des rayures bleues sur un fonds vert. Or, la partie sud du secteur du « hameau de la Trotte » ne comporte pas de liseré bleu, créant ainsi une incohérence graphique.

Afin d'assurer la concordance avec la légende et le règlement, il est recommandé de clarifier le zonage (N ou Nzh) et, le cas échéant, d'ajuster le plan afin de garantir la cohérence et la lisibilité des documents.



Le document graphique n°4.2.a fait mention d'une zone A sur un secteur N.
Il convient de corriger cet élément.



Il est fait mention à plusieurs reprises sur le plan de zonage d'un liseré (exemple ci-contre) qui n'apparaît pas sur la légende du document graphique. Cette disposition qui semble faire référence aux éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (article A9 – page 50 du règlement – et article N9 – page 59 du règlement) doit être intégrée dans la légende.

Il est demandé, **page 62 du Porter à connaissance de l'État** transmis à la collectivité dans le cadre de la procédure de révision du PLU, de « veiller à ne pas classer les espaces boisés situés dans les secteurs traversés par des ouvrages publics (notamment les ouvrages de transport de gaz et d'électricité). Toutefois, et lorsqu'on compare les différents règlements graphiques, il apparaît que certains espaces boisés classés (EBC) sont impactés par des ouvrages de transport d'électricité (servitude I4).

Il est nécessaire de vérifier et retirer le classement des espaces boisés classés afin de garantir leur cohérence avec les servitudes d'utilité publique d'électricité (I4).

3. Schéma régional des carrières

Pages 66 et 67 du rapport de présentation, il est indiqué que « faute d'un Schéma Régional des Carrières, c'est le Schéma Départemental des Carrière[s] (SDC) de la Marne, approuvé par arrêté préfectoral le 14 novembre 2014 qui fait pour l'heure autorité ». Or, le Schéma Régional des Carrières (SRC) – qui remplace les Schémas Départementaux des Carrières – a été approuvé par arrêté préfectoral le 27 novembre 2024.

Il importe d'actualiser les éléments. En outre, il revient d'actualiser – page 66 - la cartographie revenant sur la synthèse des enjeux environnementaux du schéma départemental de la Marne.

En outre, le Schéma Régional des Carrières (SRC) définit, dans son tome 4, des objectifs, orientations et dispositions devant être intégrés dans les documents d'urbanisme.

Pour répondre à l'obligation de compatibilité mentionnée à l'article L.515-3 du Code de l'environnement selon les modalités des articles L.131-1 et L.131-6 du Code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme déclinent dans leurs éléments rédactionnels et cartographiques les mesures et

recommandations exprimées dans le SRC. L'ensemble de ces mesures et recommandations sont reprises dans un tableau dédié et disponible à l'adresse suivante : <https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/pour-les-documents-d-urbanisme-a23003.html>

Il est possible de retrouver le détail des objectifs se trouvant dans le tome 4 du Schéma Régional des Carrières sur la page suivante :

<https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/schema-regional-des-carrieres-r7651.html>

Afin de garantir la compatibilité du PLU, il convient de compléter les différents documents avec les mesures et recommandations exprimées dans le Schéma Régional des Carrières.

II – OBSERVATIONS SECONDAIRES

Risques

Risques retrait et gonflement des argiles

Le rapport de présentation indique – **page 110** – les dispositions relatives au risque retrait-gonflement des argiles de la commune de Vandières. Cependant, la partie descriptive de l'aléa n'apporte aucune précision quant au contexte et à l'objectif de mise en œuvre des différentes mesures réglementaires prévues au regard du risque retrait-gonflement des argiles.

Pour une parfaite information, il convient donc de compléter la partie descriptive du risque (p. 110) avec le contexte et les mesures réglementaires prévues et de citer les textes de référence parmi lesquels :

- le décret n° 2019-495 du 22/05/19 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (NOR : LOGL1909554D - JO du 23/05/19)
- le décret 2019-1223 du 25/11/19 relatif aux techniques particulières de construction à appliquer dans les zones exposées au phénomène (NOR : LOGL1914897D - JO 26/11/19)
- l'arrêté du 22/07/20 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (NOR : TREP2019233A – JO du 09/08/20) et son rectificatif présentant la carte d'exposition (NOR : TREP2019233Z - JO 15/08/20)
- l'arrêté du 22/07/20 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (NOR : LOGL2019476A – JO 06/08/20) modifié par l'arrêté du 24/09/20 (NOR : LOGL2023407A - JO 30/09/20)
- l'arrêté du 22/07/2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (NOR : LOGL2021179A – JO 15/08/20) modifié par l'arrêté du 24/09/20 (NOR : LOGL2023409A - JO 30/09/20)

Il est recommandé d'ajouter à la page 168 du rapport de présentation que le règlement renvoie vers les mesures de prévention ainsi que vers les textes figurant notamment dans Géorisques, et ce, pour une parfaite connaissance et une véritable prise en compte du risque dans les projets :

<https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/retrait-gonflement-des-argiles>

<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/sols-argileux-secheresse-construction>

À ce titre, le guide "Construire en terrain argileux – Réglementation et bonnes pratiques", téléchargeable via le premier lien ci-dessus, pourrait utilement figurer en annexe du règlement littéral.

Risque glissement de terrain

Le **rapport de présentation** mentionne à plusieurs reprises, notamment aux **pages 107, 167 et 186**, que le PPRn GT de la « Côte d'Île-de-France – secteur vallée de la Marne – tranche 2 » a été approuvé par arrêté préfectoral le 5 mars 2014. Or, pour la commune de Vandières, le document applicable est le PPRn GT de la « Côte d'Île-de-France – secteur vallée de la Marne – **tranche 3** », approuvé le **1er octobre 2014**.

Il est nécessaire d'ajuster ces mentions afin d'intégrer la bonne tranche et la date correcte, garantissant ainsi l'homogénéité des informations présentées.

De même, la mention erronée figure à la **page 55 du règlement et dans la liste des servitudes d'utilité publique**. Il convient donc de corriger également ces deux documents.

Par ailleurs, les pages **67 à 106 du règlement** contiennent un « Plan de prévention des risques naturels de glissement de terrain de la Côte d'Île-de-France – secteur vallée de la Marne – règlement et zonage » qui ne concerne pas la commune de Vandières. **Il convient de remplacer et d'actualiser cette annexe dans un souci de cohérence globale des documents.**

Il est fait mention – **page 109 du rapport de présentation** – de « la base BDMvt ». **Il convient – dans une optique de meilleure lisibilité – d'être plus explicite car l'acronyme cité n'est pas forcément compréhensible de tous. Il importe, en outre et toujours à la page 109 du rapport de présentation d'indiquer la source des données de la carte localisant les glissements sur le territoire communal.**

Il est indiqué – **dans l'article 16 du règlement littéral de chaque zone** – que « Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif s'il existe en cas d'impossibilité technique justifiée et après accord de la collectivité compétente ». Cette mesure contrevient aux prescriptions prévues pour toutes les zones soumises à l'aléa glissement de terrain, lesquelles interdisent toute infiltration concentrée afin de prévenir toute aggravation du risque.

Il convient d'adapter le règlement littéral en interdisant, pour tous les secteurs concernés par le risque de glissement de terrain identifiés par la cartographie, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Risque inondation

La commune de Vandières est concernée par le règlement de surveillance de prévision et de transmission de l'information sur les crues du service de prévision des crues Seine Amont Marne Amont (RIC SAMA), approuvé par arrêté préfectoral du 3 mars 2020. Celui-ci précise notamment les informations utiles relatives aux crues de la Marne, la Saulx, l'Ornain, la Seine et l'Aube. **Cette information n'étant pas précisée dans le rapport de présentation, il convient de compléter le document.**

Cartographie régionale des zones humides

La DREAL Grand-Est a mis à disposition une nouvelle cartographie régionale des zones humides. Dans un souci de cohérence et dans une volonté d'harmonisation générale des documents, **il convient d'actualiser – à la page 77 du rapport de présentation - le document revenant sur les « zones humides avérées et supposées sur le territoire de Vandières » avec la cartographie réalisée par l'IGN (<https://macarte.ign.fr/carte/8uyDzz/Les-Zones-Humides-ZH-en-Grand-Est>).**

Constructions interdites et autorisées

La **page 183** du rapport de présentation indique que les constructions nouvelles sont interdites en zone N. Cependant, cette disposition ne correspond pas au règlement de la zone sus-citée, **page 57 du règlement**, dans le sens où les constructions annexes aux habitations existantes (article N2) qui sont autorisées peuvent être considérées comme des constructions nouvelles. Dès lors, **il convient d'indiquer que les constructions nouvelles sont interdites excepté pour les extensions et annexes des habitations existantes.**

Dans la lignée de ce point, il convient de rajouter les exploitations forestières dans la partie « sont seulement autorisés », page 184 du rapport de présentation. Ces remarques s'appliquent également pour la zone agricole où le rapport de présentation doit être ajusté en page 186.

Il est précisé, **page 185** du rapport de présentation, les autorisations pour le sous-secteur Azh. Cependant, ces autorisations n'apparaissent pas dans le **règlement de la zone A, pages 47 et 48. Il convient de mettre en cohérence les deux documents.**

Articles abrogés

Plusieurs éléments juridiques visés dans le rapport de présentation ont été abrogés. **Il conviendrait de procéder à l'actualisation des paragraphes concernés :**

- Pages 51 et 52 : articles L.122-1-5, L.111-1-1 et L.130-1 du Code de l'Urbanisme
- Page 96 : loi de programme n° 2005-781 du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique
- Page 247 : articles L.126-1 et R.126-1 du Code de l'urbanisme
- Page 248 : article 1 du décret 2002-89
- Page 248 : article R.111-4 du Code de l'urbanisme
- Page 249 : loi bruit du 31 décembre 1992 et le décret d'application de janvier 1995

Articles modifiés

Il est indiqué à la **page 57** du rapport de présentation que « l'article L.524-4 du Code du Patrimoine [a été] modifié par la loi n°2011-1978 du 28 décembre 2011 ». Néanmoins, l'article a été modifié par l'ordonnance n°2022-883 du 14 juin 2022.

Il serait concordant de modifier le paragraphe afin de garder une bonne cohérence d'ensemble.

Règlement d'urbanisme

Les **pages 12, 25, 37, 47 et 57** du règlement indiquent que « les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes » sont interdits. Toutefois, cet élément n'est pas repris à la **page 194 du rapport de présentation. Il est nécessaire de consolider la base juridique du PLU en harmonisant le rapport de présentation avec les dispositions édictées dans le règlement.**

L'article A5 situé à la **page 49 du règlement** fait état d'une exemption des dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en ce qui concerne les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public. Néanmoins, cette dérogation n'est pas mentionnée à la **page 202 du rapport de présentation**. **Il convient d'harmoniser les deux documents dans une optique de cohérence globale.**

Par ailleurs, les articles N4 et N5 situés à la **page 58 du règlement** font état d'une exemption des dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article N4) et à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article N5) en ce qui concerne les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public. Néanmoins, ces dérogations ne sont pas mentionnées à la **page 203 du rapport de présentation**. **Dans une optique de cohérence globale, il apparaît comme pertinent d'harmoniser les deux documents et de justifier cette dérogation dans le rapport de présentation.**

Rapport de présentation

Il est indiqué à la **page 21** du rapport de présentation que « la commune de Vandières est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé depuis le 7 juillet 2005 et modifié le 21 avril 2009. » Or, la commune de Vandières est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé depuis le 5 juillet 2005 et modifié le 14 avril 2009 ». **Il est recommandé de réaliser une actualisation des données afin de garantir la cohérence des documents.**

Le rapport de présentation stipule, **page 37**, qu'« un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement numérique a été adopté le 17 mai 2013 par le conseil général de la Marne », et ce, alors qu'il existe un « Schéma Directeur d'Aménagement Numérique qui a été adopté le 23 mai 2014 par le conseil général de la Marne ». **Il importe de procéder à une actualisation des documents.**

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, **le rapport de présentation doit compléter la partie sur le stationnement, page 40, en indiquant les possibilités de mutualisation de ces capacités.**

Il est indiqué à la **page 48** du rapport de présentation que « Le Plan de gestion du Risque Inondation du bassin Seine-Normandie (PGRI), document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie, a été approuvé le 7 décembre 2015 ».

Un nouveau PGRI ayant été adopté le 3 mars 2022, **il conviendrait de mentionner la version la plus récente du document et de procéder – ainsi – à l'actualisation du rapport de présentation. Il importe, en outre, de corriger dans le titre, le sigle « PRGI » par « PGRI ».**

Il est cité, **page 54**, des dispositions relatives au plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de la Marne. **Il serait judicieux de compléter le rapport de présentation en évoquant également le plan régional de prévention et de déchets (PRGPD) de la région Grand Est.**

Il est mentionné le site internet www.inondationsnappes.fr à la **page 111**. Le site n'étant plus accessible, **il convient de procéder à la mise à jour de cette référence ou, à défaut, de la supprimer.**

Il est indiqué, à la **page 113**, que Vandières figure - « au même titre que l'intégralité du département » - en zone 1 des zones à potentiel radon sur le territoire français, et ce, selon l'arrêté du 27 juin 2018. Cependant, ce même arrêté classe les communes de Fismes et Sermaize-les-Bains en zone 2. **Il apparaît nécessaire de modifier la mention afin de refléter cette information.**

Il est indiqué, **page 115**, qu'« au moment de rédiger le présent document, aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) n'était recensée à Vandières ». Or, le site gouvernemental « Géorisques » indique que la Coopérative l'Union est concernée par la mention « Installations classées ou autres sites inspectés ».

Il convient de mettre à jour la mention dans le rapport de présentation afin d'assurer une certaine cohérence dans le document.

La **page 116 du rapport de présentation** indique, dans la partie « 2.3.2. Contraintes liées aux axes routiers à fort trafic » que « cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public ». Cependant, **l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme** précise que cette interdiction ne s'applique pas également « aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ». **Il convient, dans un souci de cohérence générale, d'apporter les modifications à la disposition citée ci-dessus, et ce, en lien avec la disposition réglementaire correspondante.**

À la **page 122**, la légende de la carte indique que le Plan Local d'Urbanisme de Vandières a été approuvé en 2009. Toutefois, le PLU a été approuvé en 2005 et modifié en 2009. **Dans un souci de cohérence, il convient de procéder à l'actualisation de cette donnée.**

La **note de bas de page n°49** présente à la **page 142** indique que le Schéma Directeur Environnemental de la Région Île-de-France (SDRIF-E) est en « cours d'élaboration ». Nonobstant, ce schéma a été approuvé par décret, le 10 juin 2025. Ce faisant, **il est donc nécessaire de mettre à jour cette mention.**

Aux pages 152, 241 (note de bas de page n°71) et 326 à 329, les références au site <http://www.faune-champagne-ardenne.org> **doivent être remplacées par l'adresse valide** <https://www.faune-grandest.org/>, le site initial ayant été fermé début 2024.

La **page 175** du rapport de présentation indique que « les limites des zones UA et UB définies dans le cadre du PLU s'arrêtent au droit des dernières constructions ». Cependant, la zone UB comprend un secteur en extension de l'urbanisation actuellement non bâtie. **La rédaction doit être ajustée.**

La **page 187 du rapport de présentation** indique un objectif d'une « population communale de 360 habitants à l'horizon 2035 », là où il est mentionné « une population communale d'environ 350 habitants à l'horizon 2035 » à la **page 6 du PADD**. **Il apparaît préférable d'harmoniser les deux documents afin de garantir la cohérence du PLU.**

À la **page 187**, il est fait mention du « tissu économique de Chouilly » dans la partie relative aux « activités économiques et commerciales ». **Il est opportun de remplacer la phrase « le tissu économique de Chouilly » par « le tissu économique de Vandières », et ce, dans un objectif de cohérence globale des documents d'urbanisme.**

La **page 248** fait mention de la loi du 3 juin 2004 (n°2004-490) dans le paragraphe relatif aux aménagements susceptibles « d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ». Or, il s'agit du Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. **Il convient d'actualiser le paragraphe.**



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Information de la Mission régionale
d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est
sur le dossier de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vandières (51)**

n° portail pétitionnaire : 003792/A PP


Vous avez transmis pour avis de l'autorité environnementale le dossier de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vandières (51), reçu le 18 juin 2025.

Je vous informe que la Mission régionale d'autorité environnementale ne s'est pas prononcée dans le délai réglementaire prévu par l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme.

Cette information sur l'absence d'avis de l'autorité environnementale est à porter à la connaissance du public. Elle figure sur le portail de l'évaluation environnementale.

Fait à Metz, le 19 septembre 2025

Le Président de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,



Jérôme GURIC



Direction Juridique
Service Gestion du Patrimoine

Affaire suivie par : *Samantha Gentilhomme*
Nos réf. : SGP 25-270

Tél. : 03 26 69 49 63
samantha.gentilhomme@marne.fr

Madame Odile Lemaire
Mairie
6, rue Saint-Antoine
51700 Vandières

Châlons-en-Champagne, le

26 SEP. 2025

....

Madame la Maire,

En tant que personne publique associée, en vertu de l'article L 153-16 du Code de l'Urbanisme, vous avez requis l'avis du Département sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Vandières.

J'ai l'honneur de vous informer qu'après examen, la commission permanente du Conseil départemental a émis au cours de sa séance du 19 septembre 2025, un avis favorable sur l'ensemble du dossier, sous les observations mentionnées à la délibération ci-jointe.

Le service de la gestion du patrimoine reste à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de mes hommages respectueux. *et cordiaux*

Le Président du Conseil départemental

Jean-Marc ROZE

marne.fr : DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES
: 2 bis rue de Jessaint - CS 30454
: 51038 Châlons-en-Champagne cedex
: tél. 03 26 69 51 51



COMMISSION PERMANENTE DU VENDREDI 19 SEPTEMBRE 2025

RAPPORTEUR : Alphonse Schwein
N° CP2025-09-19-4

DÉLIBÉRATION

OBJET : Arrêt du plan local d'urbanisme de Vandières

L'an deux mille vingt-cinq, le 19 septembre, la Commission permanente s'est réunie à l'Hôtel du département sous la présidence de Monsieur Jean-Marc ROZE pour examiner les rapports inscrits à l'ordre du jour.

Nombre de Conseillers départementaux en exercice : 46 **Quorum :** 24

Sous la présidence de : Jean-Marc Roze, Président du Conseil départemental

Vice-présidents : Monique Dorgueille, Annie Coulon, Mario Rossi, Vincent Verstraëte, Danielle Bérat, Julien Valentin, Sylvie Gérard-maizières, Maryline Vuiblet, Raphaël Blanchard, Martine Boutillat

Autre membres : Christian Bruyen, Cécile Conreau, Amélie Da Fonte, Charles De Courson, Kim Duntze, Christine Franzin, Marie-Noëlle Gabet, Claude Gachet, Sabine Galicher, Charles Germain, Guy Janson, Eric Kariger, Stéphane Lang, Florence Loiselet, Sébastien Mirgodin, Benoît Moitié, Valérie Morand, Rudy Namur, Marie-Thérèse Picot, Jonathan Rodrigues, Philippe Salmon, Frédérique Schulthess, Alphonse Schwein, Marie-Thérèse Simonet, Juliette Sygut, Khira Taam

Membres absents excusés et représentés : Jean-Pierre Fortuné à Jean-Marc Roze, Marie Dépaquy à Mario Rossi, Pascal Desautels à Annie Coulon, Brigitte Hanse à Sébastien Mirgodin, Jean Marx à Marie-Noëlle Gabet, Véronique Rondelli-luc à Jonathan Rodrigues

Membres absents excusés et non-représentés : Thierry Bussy, Cyril Laurent, Fanny Levy

La Commission permanente,

Le quorum étant constaté,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 132-7 et L153-16,

Vu la délibération du Conseil départemental SE23_11_I_05 du 6 novembre 2023 relative à la délégation qui lui a été donnée,

Vu la délibération du Conseil départemental SE23_01_II_02 du 20 janvier 2023 relative à la mise à jour du règlement général sur la conservation et la surveillance des routes départementales de la Marne,

Vu le rapport de Monsieur le Président du Conseil départemental,

Après en avoir délibéré,

EMET un avis favorable à l'arrêt du plan local d'urbanisme de Vandières, sous réserve des observations détaillées en annexe et synthétisées ci-après :

- En traverse d'agglomération, les aménagements par le développement de l'urbanisation ne devront pas restreindre la circulation des véhicules autorisés.
- L'extension linéaire de l'urbanisation, le long des RD, n'est pas souhaitable au regard du maintien des vitesses réglementaires et des potentielles nuisances sonores associées au trafic.
- Il conviendra d'être attentif, d'une part à ne pas multiplier les carrefours sur RD, et d'autre part au trafic supplémentaire qui pourrait être généré aux alentours des RD situées à proximité des zones d'extension urbaine. Ce trafic supplémentaire devra être pris en compte dans les futurs aménagements.
- Les aménagements proches ou débouchant sur les RD devront être étudiés en concertation avec les services du Département lors des phases opérationnelles, y compris les demandes d'autorisation d'accès en bordure du domaine public routier départemental.
- Il convient également de prendre en compte les dispositions du règlement général sur la conservation et la surveillance des routes départementales en vigueur, adopté par l'Assemblée départementale le 20 janvier 2023.

La présente délibération est adoptée à l'unanimité.

43 pour
0 contre
0 abstention
0 ne participe pas au vote

Le Président du Conseil départemental,

Jean-Marc Roze

ANNEXE

Un PLU qualifie le développement d'une commune à travers un projet d'aménagement global. Dans ce cadre, des zones d'extension urbaine ont été définies lors de l'élaboration du document.

La commune est concernée par la RD 1 en traverse de son agglomération et par les RD 1 et 23 hors agglomération.

Afin d'anticiper les interfaces entre routes départementales et zones d'extension urbaine qui se poseront lors des phases opérationnelles, les points suivants sont précisés :

- la route départementale assure essentiellement le trafic de transit interurbain. En traverse d'agglomération, elle devient « rue », siège de fonctions urbaines, la continuité du trafic de transit restant nécessaire. À cette fin les aménagements par le développement de l'urbanisation ne devront pas restreindre la circulation des véhicules autorisés. Il est ainsi préconisé, pour le réseau routier départemental en agglomération, une largeur de chaussée de 6m, permettant le croisement de tous véhicules sans favoriser une vitesse excessive (cette valeur peut être réduite à 5m50 dans certains cas) ;

- de plus, il convient de rappeler que l'extension linéaire de l'urbanisation le long des RD n'est jamais souhaitable car elle implique :

- o une traversée d'agglomération rallongée si le panneau d'entrée d'agglomération est déplacé. Or plus une traversée d'agglomération est longue, plus il est difficile aux usagers de maintenir les vitesses réglementées ;
- o des nuisances (nuisances sonores, risques associés au trafic, etc.) pour les riverains situés hors de l'agglomération, si le panneau d'entrée d'agglomération n'est pas déplacé ;

- enfin, il conviendra d'être attentif d'une part à ne pas multiplier les carrefours sur RD, et d'autre part au trafic supplémentaire qui pourra être généré aux alentours des RD situées à proximité des zones d'extension urbaine. Ce trafic supplémentaire devra être pris en compte dans les futurs aménagements.

Les aménagements proches ou débouchant sur RD devront être étudiés en concertation avec les services du département lors des phases opérationnelles. Le portage financier sera à la charge du pétitionnaire.

Prise en compte des projets routiers départementaux

Il n'y a pas de projets routiers départementaux prévus sur le secteur de la commune de VANDIERES au regard de l'arrêt du projet du PLU.

Prise en compte des marges de recul relatives à l'implantation de constructions le long de RD existantes ou projetées



Le Département a défini en fonction du trafic sur routes départementales des marges de recul **hors agglomération** pour l'implantation des bâtiments riverains de ces infrastructures. Il est donc demandé d'introduire dans le règlement du PLU les marges de recul suivantes :

En dehors des espaces urbanisés des communes, le long des routes départementales les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Sur une route bidirectionnelle à deux voies de circulation, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de quinze mètres (15m) de part et d'autre de l'axe de la chaussée. La largeur de cette bande est augmentée de la moitié de la largeur du nombre de voies de circulation supplémentaires, et, le cas échéant, de la moitié de la largeur du terre-plein central, ainsi que des largeurs ponctuelles liées aux voies de sortie, d'accès, de parking...(Article 2-11 du Règlement de la voirie départementale)

Au vu des documents fournis, le domaine départemental ne semble pas impacté par le PADD et les OAP (produire de nouveaux logements, assurer le maintien voire le développement des activités locales existantes, permettre l'accueil d'activités économiques nouvelles au sein du bourg et sur une zone dédiée déjà existante, faciliter le stationnement à proximité du chemin de mémoire créé autour de la stèle commémorative du premier largage aérien du 15 juillet 1918, aménager un point de vue panoramique sur la Vallée de la Marne qui viendrait en complément des sentiers de randonnées, préserver plusieurs éléments de son patrimoine local, préserver les grandes entités paysagères du territoire communal, décliner la trame verte et bleue locale en garantissant la préservation des continuités écologiques, etc).

Madame Odile LEMAIRE
 Maire de Vandières
 6, rue Saint-Antoine
 51700 VANDIERES

POURCY, le 2 octobre 2025

Objet : Avis du Parc naturel régional de la Montagne de Reims sur le projet arrêté du PLU de Vandières
 Nos réf : 2025- 96 – AR-MR

Madame la Maire,

Le Parc naturel régional de la Montagne de Reims a été sollicité concernant le projet arrêté du PLU de la commune de Vandières afin qu'il rende un avis quant à la cohérence de ce projet vis-à-vis des dispositions de sa charte, dont la commune est signataire. Après analyse du projet, nous émettons un avis favorable avec prescriptions à l'ensemble des documents constitutifs du PLU.

Au travers de cet avis, nous souhaitons vous indiquer que nous avons été très contents de vous accompagner au cours de cette démarche complexe de révision du PLU de votre commune. Les échanges constructifs que nous avons pu avoir ces dernières années vous permettent d'avoir un document d'urbanisme qualitatif qui sera le socle de la préservation et de la valorisation du territoire communal.

Les remarques liées au zonage :

Concernant le règlement graphique, nous demandons 2 modifications prioritaires :

1. La zone humide sur la parcelle AC 0087 et 0083 sur le Hameau de la Trotte est encore partiellement incomplète par rapport à ce qui est représenté sur le règlement graphique. Veuillez trouver ci-après la carte avec la bonne délimitation et la partie manquante entourée en orange.

Pour compléter les enjeux biodiversité, nous proposons également quelques recommandations :

2. Les haies et ripisylves n'ont pas été préservées au sein du règlement graphique, elle pourrait être classées en EBC ou au titre du L151-23,
3. Certains petits bosquets n'apparaissent pas dans le règlement graphique (parcelle ZP 0002, parcelle non cadastrée le long de la voie communale adjacente à la parcelle AI 103). Il en est de même pour certaines prairies permanentes (parcelles ZL 0012, ZH 0022). Il serait intéressant de veiller à harmoniser le document en classant tous les bosquets et prairies en zone N (voire EBC pour les bosquets), notamment les toutes petites parcelles qui ne sont pas mentionnées, mais participent au maillage de la Trame Verte et Bleue.



Une autre vie s'invente ici

Maison du Parc, Chemin de Nanteuil
 51480 POURCY
www.parc-montagnedereims.fr

Pour permettre une meilleure lisibilité du plan 4.2.b-Zonage Bourg et hameau, il semblerait intéressant que le zonage du zoom sur le hameau de Trotte apparaisse avec des teintes similaires aux autres plans. Afin que les pétitionnaires puissent identifier plus facilement le zonage.

Les remarques liées au règlement :

P39 - Article UX10 proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Nous demandons que la surface non imperméabilisée soit élevée à 20 % de la surface des parcelles et non de 10 % comme cela est proposé dans le règlement.

Cette évolution permettra une meilleure gestion des eaux de pluviales, tout en permettant de réduire les îlots de chaleur au cœur du village.

Je vous prie de croire, Madame la Maire, en l'expression de mes salutations respectueuses.



Amélie RADUREAU
Responsable du Pôle Paysage et
Aménagement du territoire



Figure 1 – Zones humides concernant les parcelles AC 0087 et 0083 (en vert) à modifier dans le règlement graphique