

Commune de Vandières

Sous-Préfecture de Reims
28 AVR. 2006

Courrier - Arrivé

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

"Vu pour être annexé à la délibération du 05/07/2005
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision."

Fait à Vandières,
Le Maire,

Le 23/04/2006

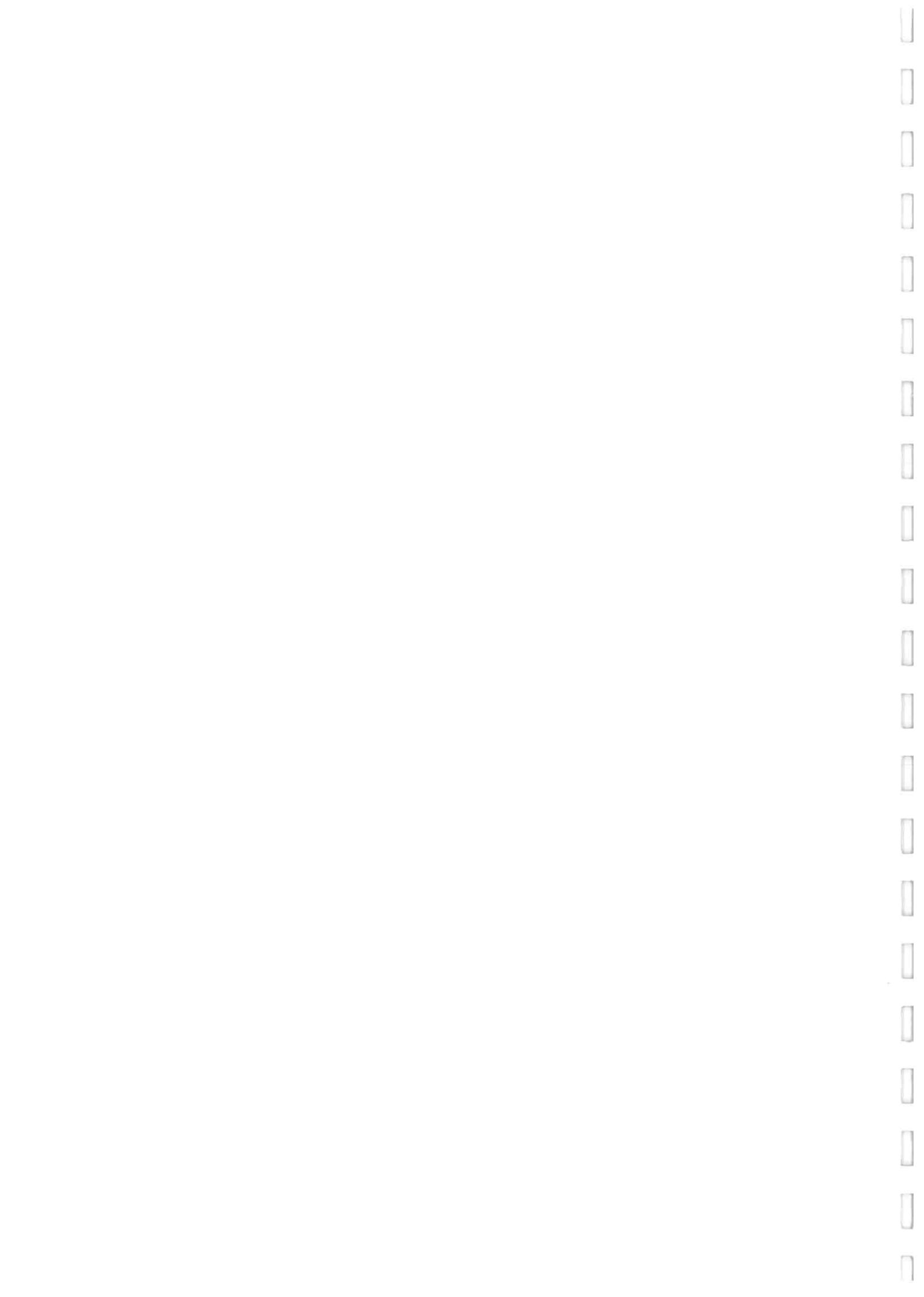


Etude réalisée par

ARRETE LE : 14/09/2004
APPROUVE LE : 05/07/2005



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication
61 chemin du Barrage 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
environnement.conseil@wanadoo.fr



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	5
1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE.....	7
1.1. Localisation.....	7
1.2. Intercommunalité.....	7
1.3. Le Parc Naturel de la Montagne de Reims	7
1.4. Le SCoT	9
2. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	11
2.1. Les facteurs de l'évolution démographique.....	11
2.2. La structure par âge	12
3. LES ACTIVITES ECONOMIQUES	14
3.1. L'activité agricole.....	14
3.2. Les activités artisanales, industrielles, les commerces et les services	14
3.3. Le tourisme	14
4. L'EMPLOI	15
4.1. La population active	15
4.2. Les migrations alternantes	16
5. LE PARC DE LOGEMENTS.....	16
5.1. Le type de logements.....	16
5.2. L'âge des logements	17
5.3. Le statut d'occupation des logements	17
6. EQUIPEMENTS PUBLICS ET MILIEU ASSOCIATIF	18
6.1. Les équipements scolaires.....	18
6.2. Les équipements et services communaux	18
6.3. Le tissu associatif	18
7. TRANSPORTS, RESEAUX, GESTION DES DECHETS	19
7.1. Les voies de communication	19
7.2. Les réseaux	19
7.3. La gestion des déchets.....	19
8. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	19
DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	21
1. LE MILIEU PHYSIQUE.....	23
1.1. La topographie.....	23
1.2. La géologie et l'hydrogéologie.....	23
1.3. L'hydrologie.....	25
2. LE PATRIMOINE NATUREL.....	27

2.1. Les inventaires scientifiques régionaux	27
2.2. Les milieux naturels	28
3. LE PAYSAGE.....	33
3.1. Les unités paysagères.....	33
3.2. La morphologie urbaine et le patrimoine bâti.....	36
3.3. Le patrimoine historique et architectural	38

TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT..... 41

1. LES OBJECTIFS	43
1.1. La préservation de la morphologie urbaine et le développement modéré de la commune.....	44
1.2. La réalisation d'équipements publics et de voiries	45
1.3. Encourager les activités sur le territoire.....	45
1.4. La préservation des éléments naturels et paysagers du territoire	46
2. PRESENTATION DES ZONES ET MODIFICATIONS DES LIMITES APPORTEES PAR LE PLU	48
2.1. L'évolution des surfaces des zones.....	48
2.2. La zone urbaine (zone U).....	49
2.3. Les zones d'urbanisation future	49
2.4. Les zones agricoles (zone A - anciennement NC)	51
2.5. Les zones naturelles et forestières (zone N - anciennement ND).....	53
3. JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	54
3.1. La zone urbaine	54
3.2. Les zones à urbaniser	57
3.3. La zone agricole	62
3.4. La zone naturelle	64
3.5. Les dispositions diverses.....	65

QUATRIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR

1. LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	69
1.1. L'évolution des zones bâties.....	69
1.2. Les zones agricoles et naturelles	69
2. LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	70
2.1. Le classement du centre ancien en secteur Ua	70
2.2. La préservation des paysages et des milieux naturels.....	70
2.3. La prise en compte des risques d'inondation	70
2.4. La Protection des captages en eau potable.....	70
3. LA SYNTHESE DE L'IMPACT DU PLU REVISE	70

AVANT-PROPOS

Le territoire de la commune de Vandières est couvert par un plan d'occupation des sols approuvé le 24 mars 1983 et révisé une première fois en décembre 1990. Il a été ensuite modifié en mars 2000. Par délibération en date du 29 avril 2003, le conseil municipal a prescrit la révision sur l'ensemble du territoire communal de son Plan Local d'Urbanisme.

Un Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui fixe, à court et moyen terme, dans le cadre des orientations des Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) ou des schémas de secteurs, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Il définit donc les droits à bâtir attachés à chaque parcelle.

Le PLU doit (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) :

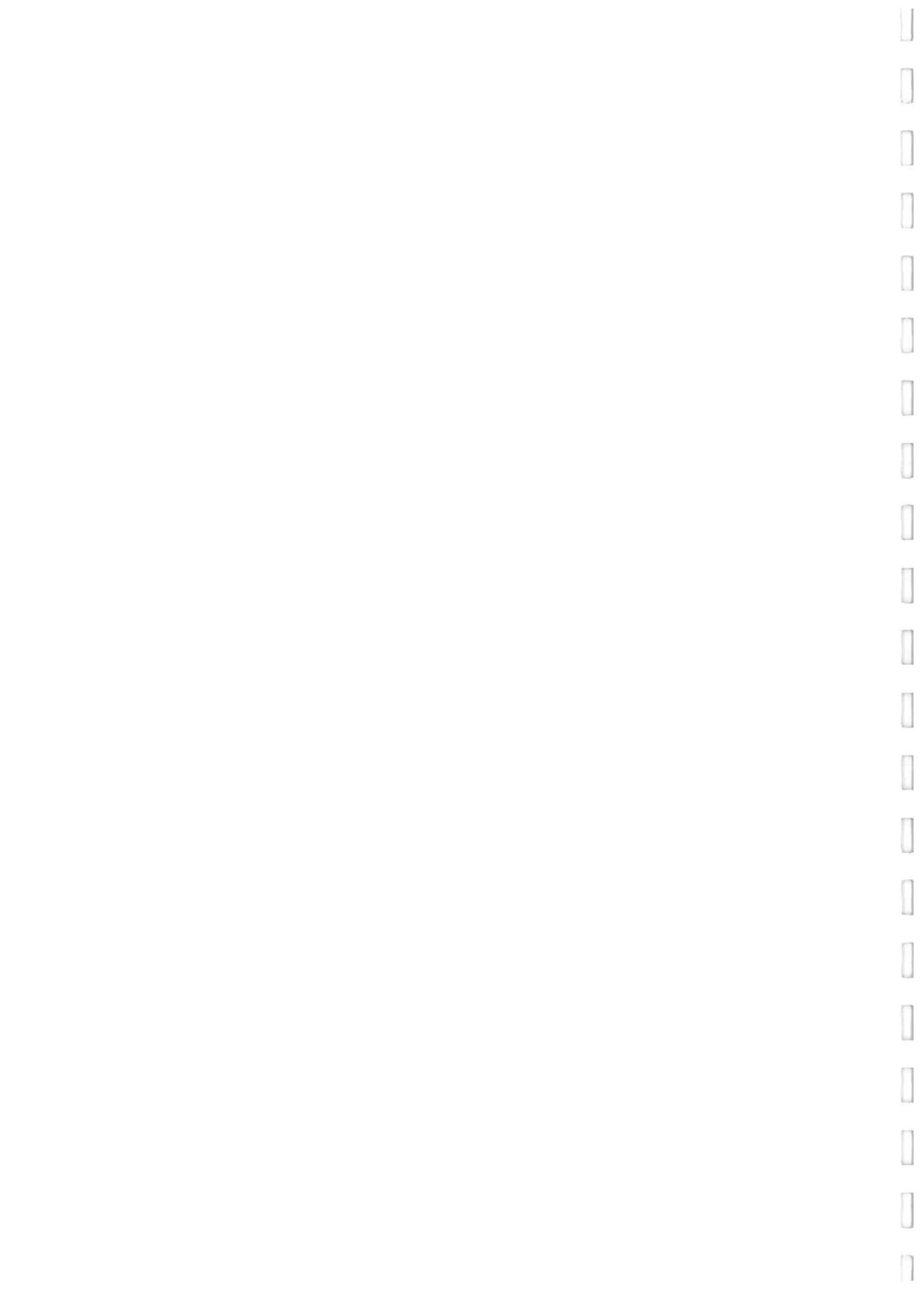
- délimiter les zones urbaines en tenant compte des zones rurales agricoles,
- définir le droit d'implanter des constructions, leur destination et leur nature.

Il peut en outre :

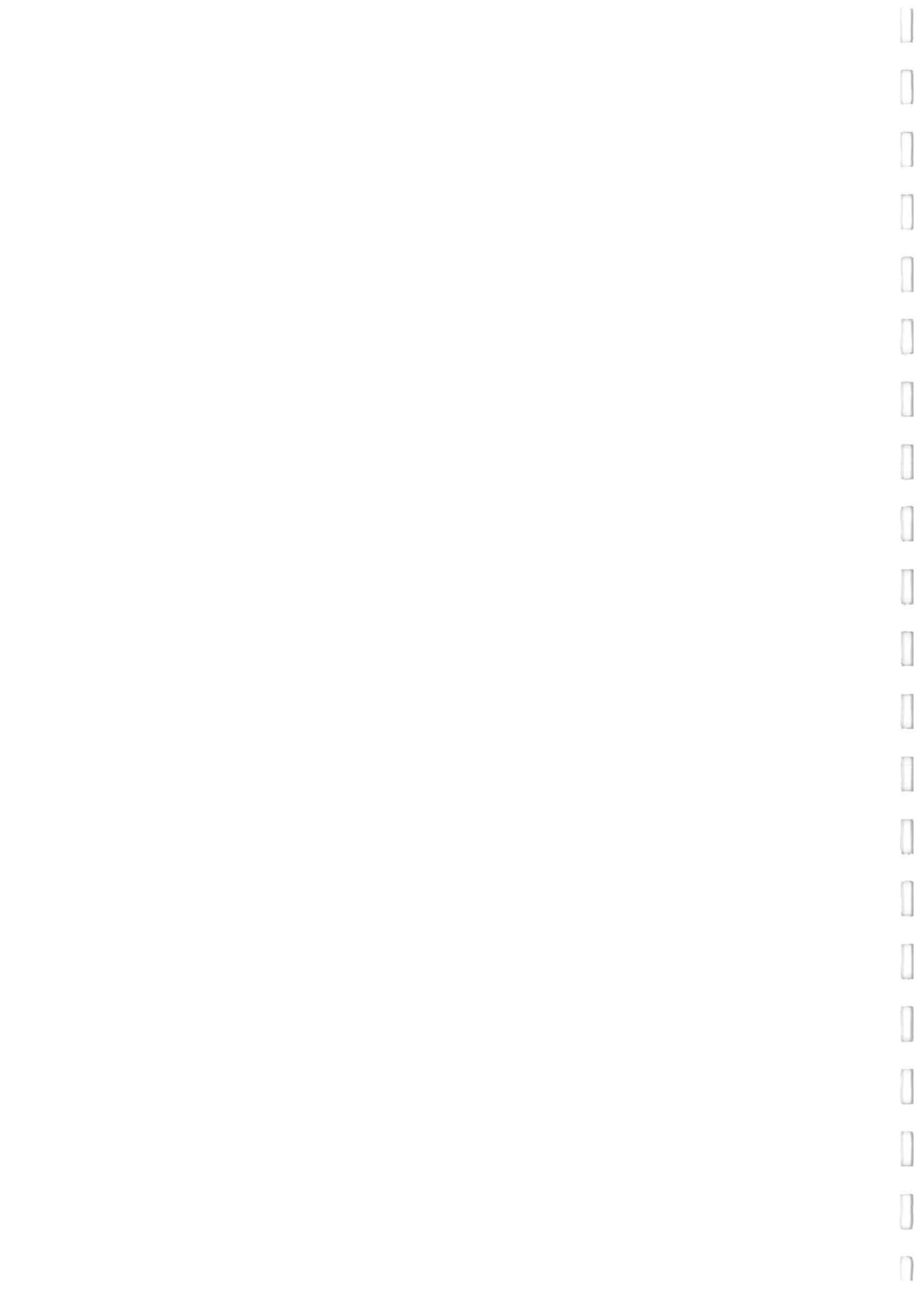
- déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords,
- fixer un ou plusieurs Coefficient d'Occupation des Sols (COS : pourcentage de la surface bâtie par rapport à la surface totale de la propriété),
- préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier, ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les pistes cyclables,
- fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts,
- localiser les terrains cultivés inconstructibles en zone urbaine,
- délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique,
- délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de bâtiments existants,
- délimiter les zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité égale à celle du bâti initial.

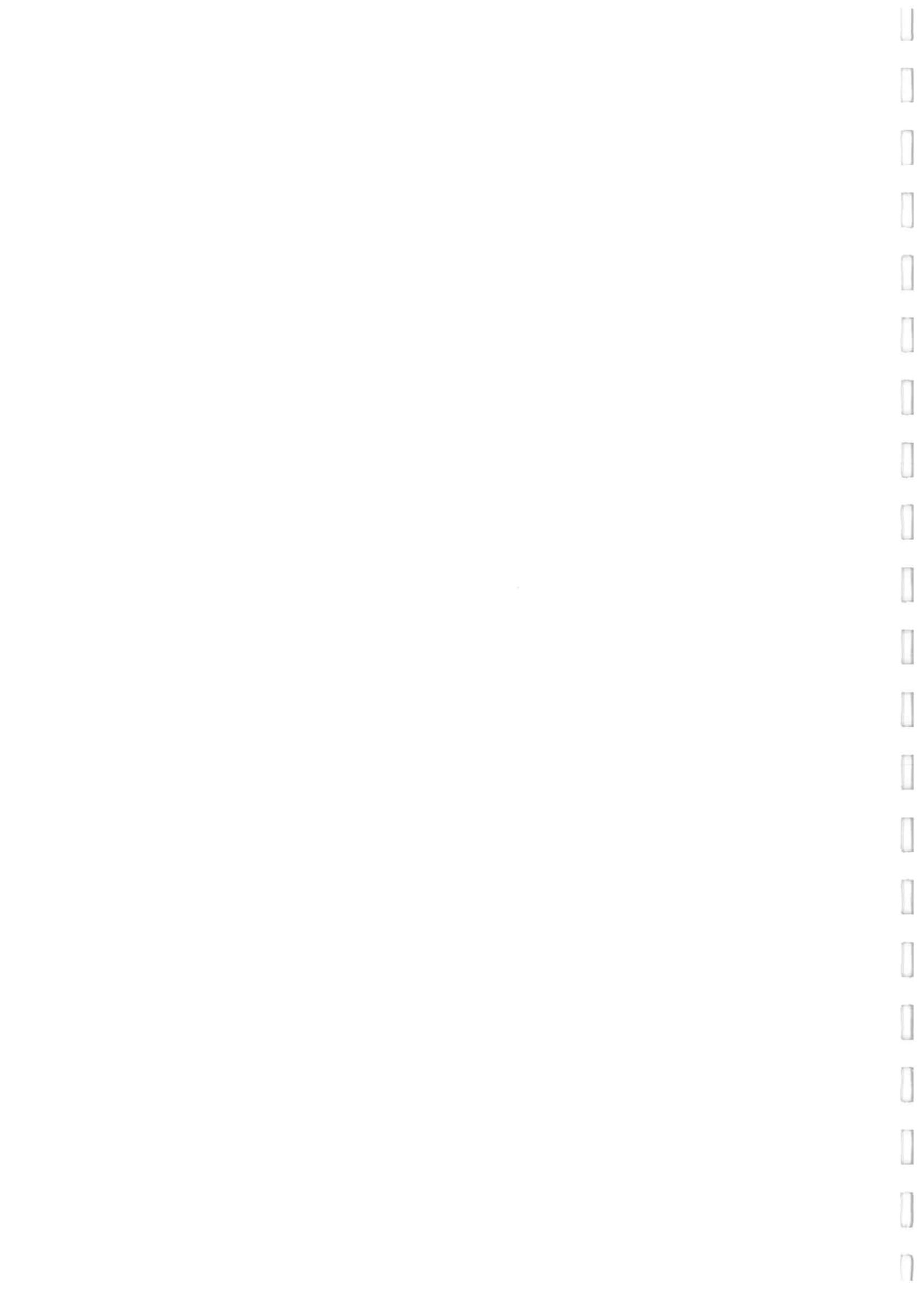
Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- les Orientations d'Aménagement,
- le règlement,
- les plans de zonage,
- la liste des emplacements réservés,
- les annexes sanitaires (plans et notice),
- les servitudes d'utilité publique (plan, liste et recueil).



PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE





1. Situation géographique et administrative

1.1. Localisation

La commune de Vandières est localisée à l'Est du Bassin Parisien, au sein de la région Champagne-Ardenne, dans le département de la Marne. Elle appartient à la région naturelle de la Marne viticole, caractérisée par des surfaces couvertes de vignobles sur les coteaux et des surfaces céréalières dans le fond de vallée et sur les plateaux.

D'une superficie de 1320 hectares, Vandières se situe à une trentaine de kilomètres de Reims, une vingtaine de kilomètres d'Epernay et à environ neuf kilomètres de Dormans.

1.2. Intercommunalité

La commune de Vandières appartient à la Communauté de Communes du Châtillonnais créée le 9 mars 1995 et dont la dernière modification date du 22 novembre 2002. Elle comprend 14 communes pour une population totale de 3103 habitants.

Elle exerce dans 8 domaines de compétences :

- Assainissement,
- Collecte, traitement ou élimination des ordures ménagères et déchets,
- Création, aménagement et entretien de la voirie,
- Elaboration de Schémas Directeurs et de secteur,
- Politique du logement et programmes locaux de l'habitat,
- Ramassage scolaire,
- Soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi,
- Tourisme.

La commune de Vandières est également adhérente du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, créé le 28 septembre 1976 par la Région Champagne-Ardenne. L'organisme gestionnaire est le Syndicat mixte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, regroupant 68 communes sur 5 cantons : canton d'Ay (19 communes), canton de Châtillon-sur-Marne (14 communes dont Vandières), canton d'Epernay (3 communes), canton de Verzy (12 communes) et canton de Ville-en-Tardenois (20 communes).

L'ensemble du territoire, s'étendant sur 50 000 hectares, est composé de forêts (20 000 hectares), de terres agricoles (23 000 hectares) et de vignoble (7 000 hectares).

1.3. Le Parc Naturel de la Montagne de Reims

La Charte du Parc :

L'assise législative des Parcs Naturels Régionaux a été renforcée par l'article 2 de la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages. Les conditions d'application de cet article ont été précisées par le décret du 1^{er} septembre 1994 relatifs aux Parcs Naturels Régionaux, pris pour l'application de l'article L 244-1 du Code Rural et complété par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement et à la protection de l'environnement.

A cet égard, l'ensemble des documents d'urbanisme, notamment les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations et les mesures de la Charte, en référence au Plan du Parc.

La nouvelle Charte du Parc Naturel Régional du 15 février 1996 fixe les termes du contrat d'objectif conclu entre le Syndicat mixte de gestion et de réalisation du Parc Naturel Régional et l'Etat, la Région Champagne-Ardenne, le Département de la Marne, la ville d'Epernay, les structures intercommunales d'Epernay et de Reims, les communes et autres collectivités intéressées, dans le cadre de la politique définie pour les 10 ans à venir.

La Charte du Parc comporte notamment deux pièces à prendre en considération à l'occasion de l'élaboration, de la révision ou de la modification d'un document de planification spatiale (SCOT...) ou des documents d'urbanisme (PLU...) à savoir le dossier « Objectif 2006 » de février 1997, et le Plan du Parc (document graphique et notice).

Ces documents ont été validés par le Conseil National de Protection de la Nature lors de sa séance du 18 décembre 1996.

Aux vues de cet avis et des délibérations des conseils municipaux des communes concernées, le label Parc Naturel Régional a été renouvelé pour une période de 10 ans dans la Montagne de Reims, par le décret n°97-368, en date du 14 avril 1997.

Les effets juridiques du classement :

Outre le fait, conformément à la loi du 10 juillet 1976, que les documents d'urbanisme doivent respecter les préoccupations d'environnement, ceux-ci devront désormais être compatibles avec les mesures et orientations de la Charte (article L121-9 du Code de l'Urbanisme) sur les éléments qui concourent à la protection des milieux et des paysages. Ainsi, un PLU contrevenant pourrait être annulé, suite à un recours contre un permis de construire invoquant « l'exception d'illégalité » du PLU vis-à-vis de la Charte.

En ce qui concerne les autres éléments de la politique du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims (développement économique et touristique, éducation à l'environnement...), ceux-ci restent de l'ordre du contrat et de l'engagement moral. Les communes peuvent intégrer individuellement ces dispositions dans leur PLU, mais le PLU contrevenant ne pourrait être considéré comme illégal si ces orientations n'étaient pas reprises.

Conséquences pour les communes incluses dans le périmètre du Parc :

En application de l'article 17 de la Charte, en référence à l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation doit comporter un « diagnostic des thèmes d'environnement » et « identifier les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur », puis définir le cas échéant, dans les règlements de zone « les prescriptions de nature à assurer leur protection en déterminant les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords ».

Enjeu :

Le PLU doit intégrer les mesures et les orientations de la Charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims.

1.4. Le SCoT

La commune de Vandières est comprise dans le Schéma de Cohérence Territorial d'Epernay et sa Région (SCOTER) dont le périmètre a été arrêté le 13 juin 2002. Les dispositions du PLU doivent y être compatibles.

La procédure d'élaboration de SCOTER est encore en cours. Il a été arrêté en décembre 2004 et ces grands principes ainsi validés.

Le SCOTER a pour ambition d'assurer le développement de l'ensemble des territoires inclus dans son périmètre dans le respect de leur diversité et de leur authenticité.

Pour y parvenir, trois priorités ont été définies :

- affirmer une identité « champenoise »,
- assumer les fonctions du troisième pôle de la Marne,
- promouvoir le partenariat entre les intercommunalités.

1.4.1. Affirmer une identité champenoise

Le SCOTER rassemble plusieurs territoires dans une communauté d'intérêt géographique, humain et économique qui veut s'affirmer dans un environnement concurrentiel.

A cet effet, il est porteur d'un projet qui veut associer la cohésion de ses territoires et le potentiel d'attractivité qu'ils peuvent exercer conjointement sur leurs voisinages.

1.4.2. Assumer les fonctions du troisième pôle de la Marne

Le SCOTER vise à assurer le développement équilibré de ses territoires en associant, de façon harmonieuse, vocation résidentielle et dynamique économique.

Pour ce faire, il prévoit la mise en place d'une capacité d'accueil proposant, en différents points de son périmètre:

- une gamme cohérente et élargie de logements et de sites d'activités,
- un réseau d'équipements et de services de proximité accessibles au plus grand nombre,
- un ensemble de grands équipements dont le rayonnement sera au moins de rang départemental.

1.4.3. Promouvoir le partenariat entre les intercommunalités

Le SCOTER doit être porté par une coopération poussée entre l'ensemble des intercommunalités incluses dans son périmètre pour atteindre les objectifs précités.

Les intercommunalités seront alors les garantes d'un projet qui assure le développement de tous les territoires considérés et les hisse, collectivement, à leur meilleur niveau.

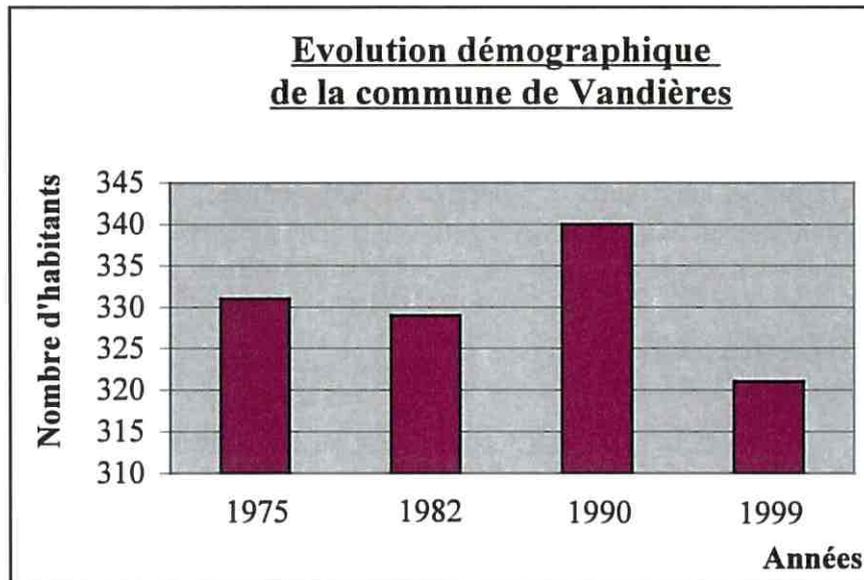
Pour ce faire, trois principes ont été retenus:

- la qualité,
- l'ouverture,
- l'équilibre.

Dans ce cadre, les objectifs du SCOTER sont déclinés en quatre grands volets :

- **L'organisation du territoire et l'habitat,**
- **Le développement économique,**
- **Le cadre de vie et l'environnement,**
- **Les infrastructures et les déplacements.**

2. Evolution démographique

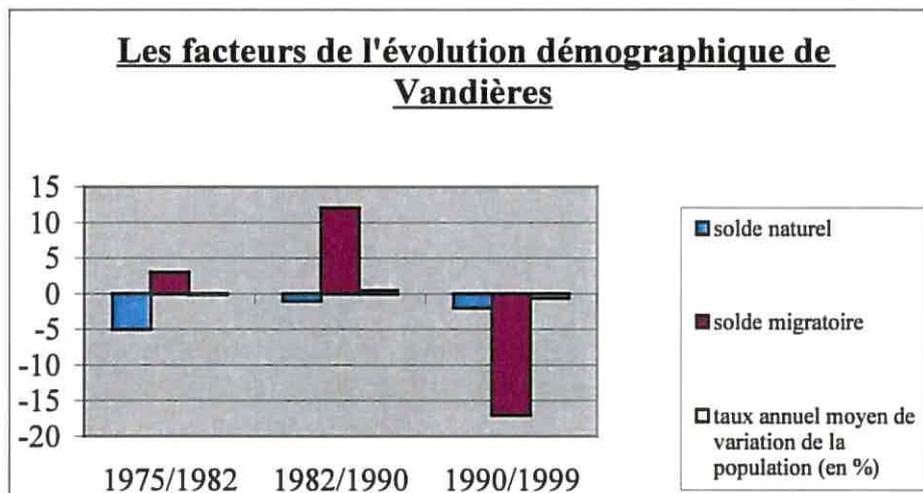


Source : INSEE, RGP, 1999

D'après les données du Recensement Général de la Population (RGP) de 1999, la commune de Vandières compte 321 habitants, dont 163 hommes et 158 femmes.

Depuis 1975, la commune subit une dynamique démographique négative, à l'exception de la période intercensitaire 1982/1990. En effet, entre 1975 et 1999, elle a perdu 10 habitants, soit près de 3 % de sa population.

2.1. Les facteurs de l'évolution démographique



Source : INSEE, RGP, 1999

Le moteur de l'évolution démographique de Vandières réside dans le solde migratoire, le solde naturel demeurant quant à lui négatif entre 1975 et 1999.

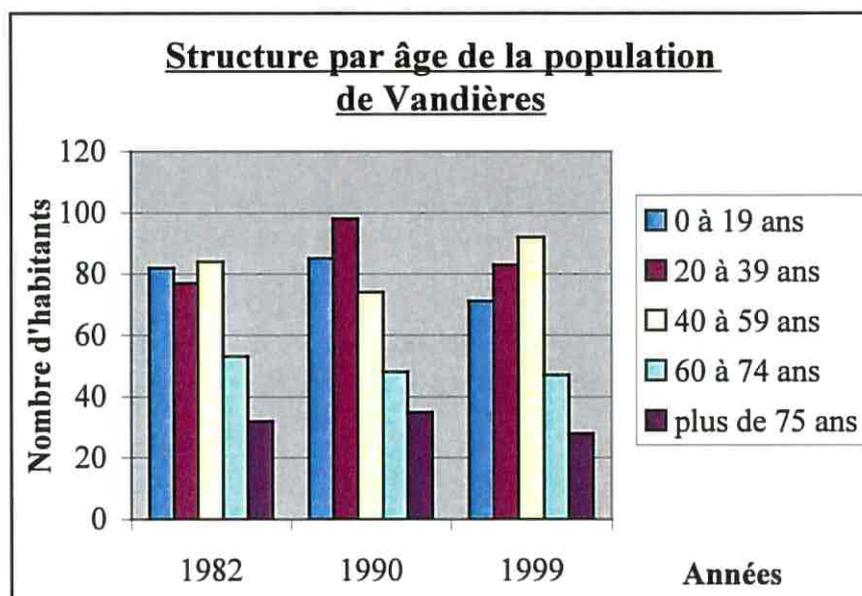
Entre 1975 et 1982, la population de la commune s'amoindrit en raison d'un solde naturel négatif, la valeur du solde migratoire ne suffisant pas à le compenser.

Durant la période intercensitaire suivante, le solde naturel demeure négatif, mais le solde migratoire connaît une importante augmentation, preuve de l'attractivité du territoire. La commune de Vandières connaît donc, durant cette période intercensitaire, une dynamique démographique positive.

Puis, entre 1990 et 1999, la tendance s'inverse ; le solde migratoire devient fortement négatif et le nombre de naissance ne suffit pas à compenser cette perte de population. La dynamique démographique redevient alors négative.

Cette évolution ne s'inscrit pas dans la tendance départementale, le département de la Marne connaissant une dynamique démographique positive depuis 1982, en raison de la valeur du solde naturel, suffisante pour compenser la négativité du solde migratoire.

2.2. La structure par âge



Source : INSEE, RGP, 1999

Le graphique ci-dessus met en évidence les caractéristiques communales :

- la classe d'âge des moins de 20 ans connaît très peu de variations ; en effet, leur proportion stagne à 25 % de la population totale en 1982 et 1990, puis diminue légèrement pour atteindre 22 % en 1999,
- la classe d'âge 20-39 ans connaît une légère augmentation depuis 1982 : elle équivaut à 26 % de la population en 1999, alors qu'elle en représentait 23 % en 1982,
- la classe d'âge 40-59 ans est la plus représentée lors du dernier recensement, augmentant depuis 1990 ; en effet, alors qu'elle représentait 22 % de la population totale en 1990, elle équivaut à 29 % en 1999,
- la part de la population âgée de plus de 60 ans a baissé depuis 1982, étant passée de 26 % de la population totale en 1982 à 23 % en 1999.

La population de Vandières est donc caractérisée par son homogénéité, c'est-à-dire que les quatre grandes classes d'âge étudiées ci-dessus représentent environ la même proportion de la population totale, soit 25 % environ.

La structure par âge de la population suit globalement les caractéristiques départementales ; la part des 20-39ans, soit 26 % pour Vandières en 1999, est inférieure à la moyenne départementale (30 % environ), tandis que celle des plus de 60 ans, soit 23 % pour Vandières, est plus élevée que la moyenne départementale (19 % environ).

Enjeu :

L'enjeu sur le plan démographique est de permettre l'accueil de nouvelles populations sur le territoire de Vandières, dans un cadre maîtrisé, afin d'éviter le vieillissement de la population.

3. Les activités économiques

3.1. L'activité agricole

D'après le Recensement Général Agricole (RGA) de 2000, la Superficie Agricole Utilisée occupe 679 hectares, dont environ 250 hectares de terres viticoles.

Précisons que cette superficie concerne celle des exploitations ayant leur siège dans la commune quelle que soit la localisation de ces terres, dans la commune ou ailleurs. Elle ne peut donc être comparée à la superficie totale de la commune. Elle caractérise l'activité agricole des exploitants.

Depuis 1988, le nombre d'exploitations agricoles de la commune n'a que très peu varié. En effet, en 1988, Vandières comptait 81 exploitations puis, en 2000, elle en dénombrait 83, soit une augmentation d'environ 2,5 %.

D'après les données communales, la commune compte 88 exploitations en 2003, la grande majorité étant liée à la viticulture (78 exploitants viticoles selon les données communales).

En effet, le vignoble, situé dans le périmètre de l'AOC "Champagne et Coteaux Champenois", occupe une surface importante du territoire communal.

La Direction Départementale des Services Vétérinaires de la Marne n'a recensé aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) de type agricole.

La commune a été remembrée en 2003.

Enjeu :

Il est souhaitable de préserver et maintenir l'outil viticole comme acteur économique sur le territoire de Vandières. Pour cela, une attention particulière devra être portée sur d'éventuelles réductions des espaces viticoles.

3.2. Les activités artisanales, industrielles, les commerces et les services

Ces activités sont peu présentes sur le territoire communal de Vandières.

Les activités artisanales et industrielles sont représentées par une fabrique de coffrets et une entreprise de maçonnerie.

Les commerces sont représentés au sein du territoire communal par une boulangerie-pâtisserie. Pour les autres commerces et pour les services, les habitants de Vandières fréquentent les communes voisines (Dormans, Châtillon-sur-Marne...).

3.3. Le tourisme

En matière de tourisme, Vandières possède un certain pouvoir d'attraction, en liaison pour l'essentiel avec l'activité viticole. Dans ce domaine, son positionnement sur la Route Touristique du Champagne constitue un atout indéniable, pouvant susciter l'attrait de touristes.

De plus, la présence du chemin de grande randonnée du Pays du Tardenois et d'un patrimoine historique et naturel de qualité peut attirer nombre de promeneurs.

La commune est également dotée d'un équipement d'accueil : un camping à la ferme, localisé rue Bailly.

4. L'emploi

4.1. La population active

	Commune	Département
Population active		
hommes	54%	54,9%
femmes	46%	45,1%
Population active ayant un emploi		
salariés	48,7%	87,3%
non salariés	51,3%	12,7%
Chômeurs	4,3%	12%

Source : RGP INSEE 1999

Parmi les 321 habitants de la commune de Vandières, 163 personnes sont actives : 88 hommes et 75 femmes. 76 de ces actifs sont salariés et 80 non salariés.

La population active de la commune ne connaît pas les mêmes caractéristiques que celles du département de la Marne : les actifs occupés sont majoritairement non salariés contrairement à la population active départementale, et le taux de chômage communal est largement inférieur à la moyenne départementale.

Cependant, la commune s'inscrit dans la tendance départementale quant à la répartition hommes-femmes de la population active.

Concernant le chômage, on remarque une augmentation du nombre de chômeurs à Vandières entre 1982 et 1990, la situation s'étant ensuite stabilisée. La commune est passée en 8 ans de 3 à 7 chômeurs, soit une hausse de plus de 50 %.

4.2. Les migrations alternantes

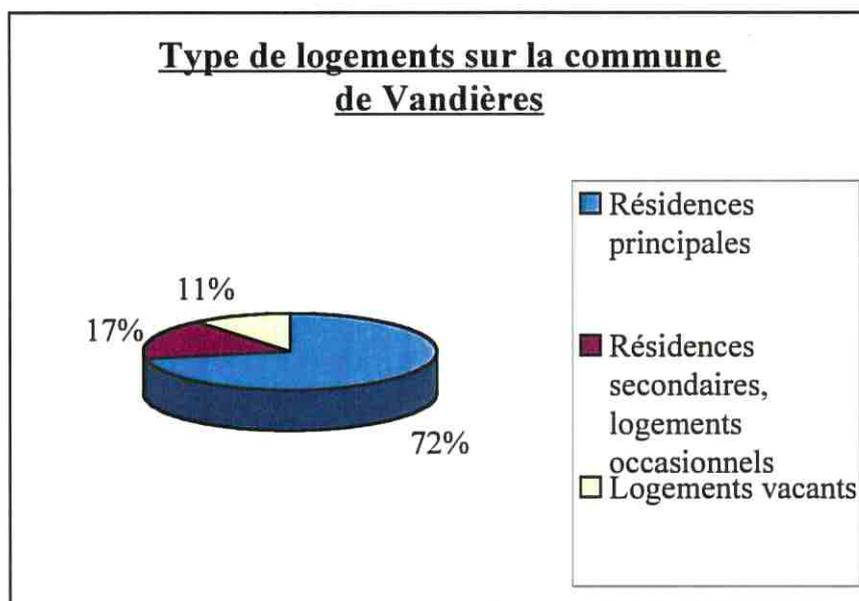
Où les habitants de la commune de Vandières exercent-ils leur profession en 1999 ?

	dans la commune de résidence	hors de la commune de résidence
Nombre d'actifs travaillant ...	99	57
Pourcentage d'actifs travaillant ...	63,4%	36,5%

En majorité, la population active travaille sur le territoire communal, situation expliquée par le nombre élevée d'exploitations viticoles. Parmi les actifs travaillant hors de la commune de résidence, 89,5 % exerce leur profession dans le département de la Marne.

5. Le parc de logements

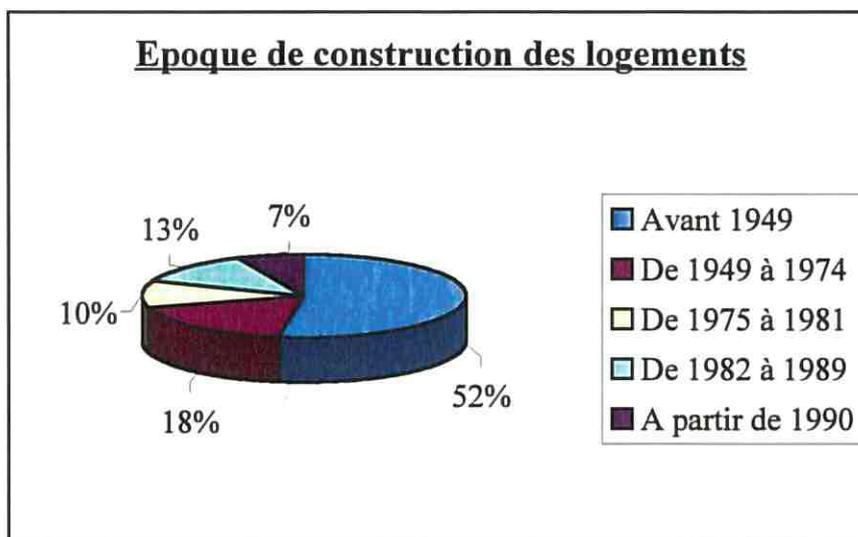
5.1. Le type de logements



Source : INSEE, RGP, 1999

En 1999, la commune comprend 183 logements : 132 résidences principales, 31 résidences secondaires ou logements occasionnels, et 20 logements vacants, soit un taux de vacance de 11 %, supérieur à la moyenne départementale (6,5 %).

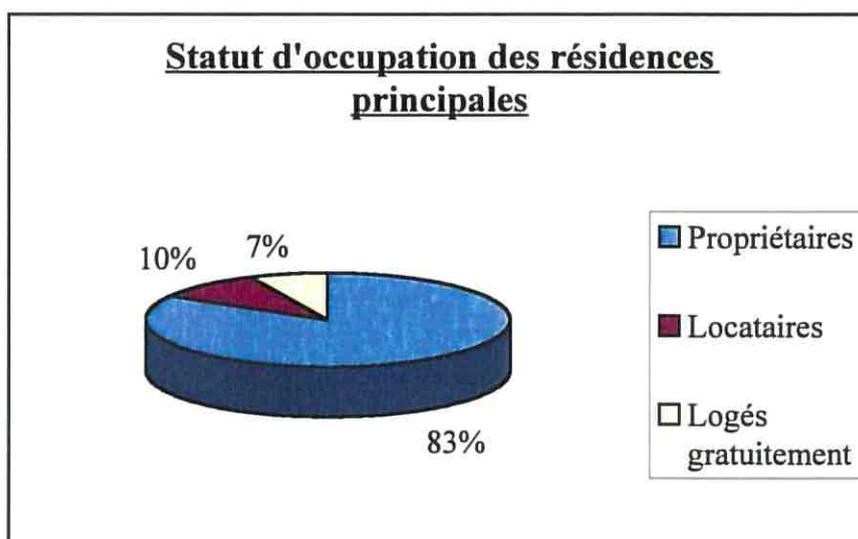
5.2. L'âge des logements



Source : INSEE, RGP, 1999

La quasi-totalité du parc de logements de Vandières est ancienne, puisque 70 % ont été construits avant 1975, dont 52 % avant 1949. Cependant, les logements anciens sont généralement en bon état. Les logements récents, construits depuis 1990, représentent 7 % du parc total.

5.3. Le statut d'occupation des logements



Source : INSEE, RGP, 1999

La quasi-totalité des résidences principales situées à Vandières est constituée de maisons individuelles ou de fermes (93 %). La majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement, soit 83 % des ménages.

On constate également que la commune a un taux de logements locatifs relativement faible (10 %) largement inférieur à la moyenne départementale (47 %).

Enjeu :

La propriété étant le statut d'occupation majoritaire pour les résidences principales, il est souhaitable d'offrir du logement locatif pour diversifier l'offre et atteindre une plus grande mixité sociale dans la commune.

6. Equipements publics et milieu associatif

6.1. Les équipements scolaires

Concernant l'enseignement maternel et primaire, Vandières fait partie d'un regroupement pédagogique, concentré sur Châtillon-sur-Marne. Il est également à noter l'existence d'un service de ramassage scolaire, géré par la Communauté de Communes du Châtillonnais.

Ensuite, les élèves se dirigent vers le collège de Dormans puis les lycées d'Epernay.

6.2. Les équipements et services communaux

Selon les données fournies par la mairie, la commune possède une salle des fêtes, ainsi qu'une maison des jeunes.

6.3. Le tissu associatif

D'après les données communales, Vandières compte plusieurs associations ou comités :

- un club du troisième âge nommé « Soleil d'Automne »,
- un comité des fêtes,
- une association de chasse,
- la confrérie de Saint-Vincent.

7. Transports, réseaux, gestion des déchets

7.1. Les voies de communication

La commune de Vandières n'est traversée que par une voie principale de communication, la RD 1 dite « Route du Champagne », qui relie tous les villages de la rive droite de la vallée de la Marne jusqu'à Epernay et présente un trafic journalier compris entre 500 et 1000 véhicules dont 25 à 50 poids lourds.

Pour le reste, des voies communales permettent de relier :

- Le village au hameau de Trotte,
- Le village aux fermes "Grand Essard" et "La Grange au Bois",
- Le village à la RD 23 menant de Châtillon à Ville-en-Tardenois. Cette voie est longée sur une partie par le chemin de Grande Randonnée (GR) du Pays du Tardenois.

D'autre part, la section de la rivière Marne traversant le territoire communal est canalisée.

Remarque : les chemins d'association foncière ont le statut particulier de voie privée. Ainsi, leur utilisation pour un usage autre qu'agricole, doit faire l'objet d'une autorisation du président de l'association foncière par délibération car il s'agit d'un chemin privé.

7.2. Les réseaux

7.2.1. L'alimentation en eau potable

Voir Annexes sanitaires.

7.2.2. L'assainissement

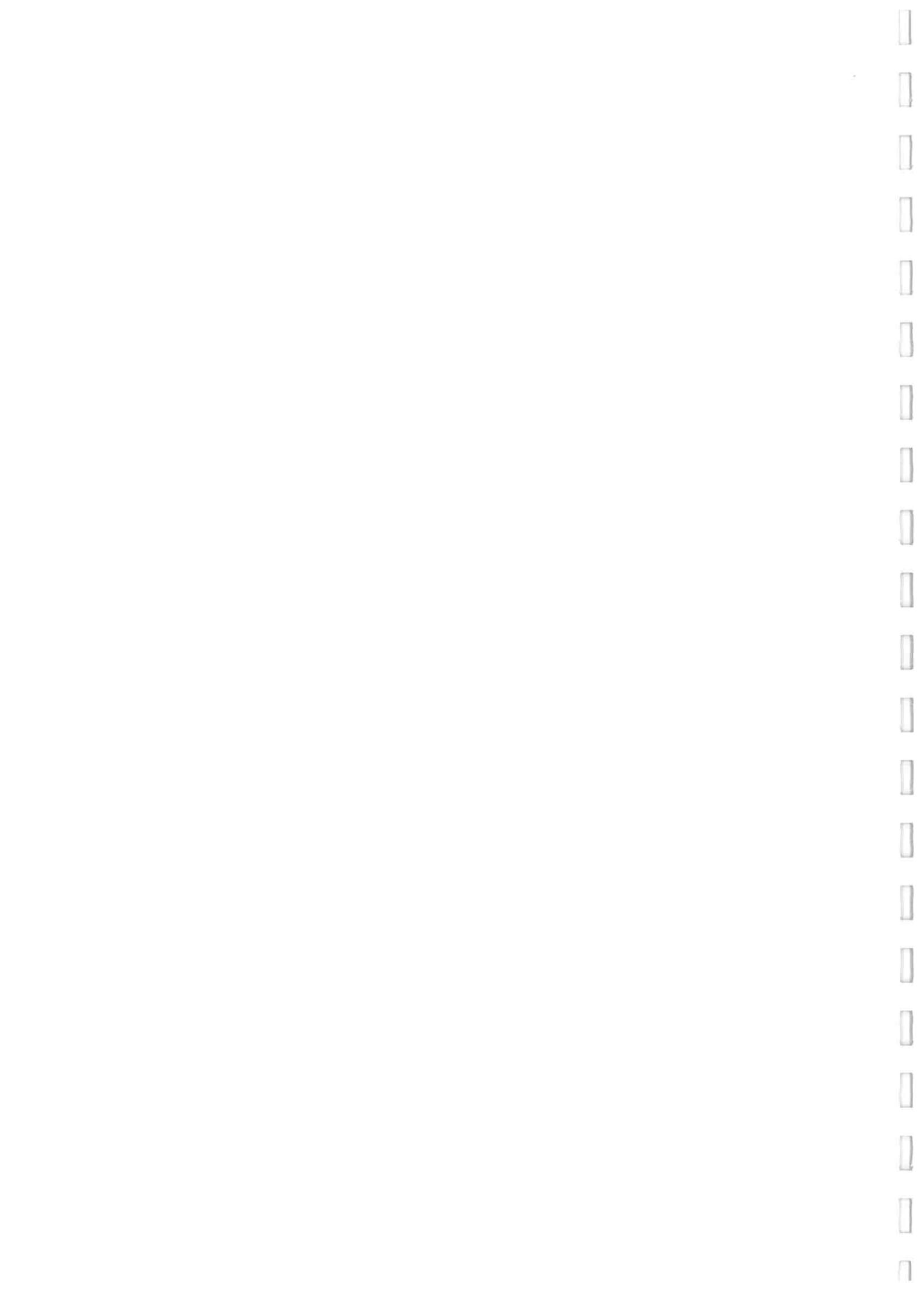
Voir Annexes sanitaires.

7.3. La gestion des déchets

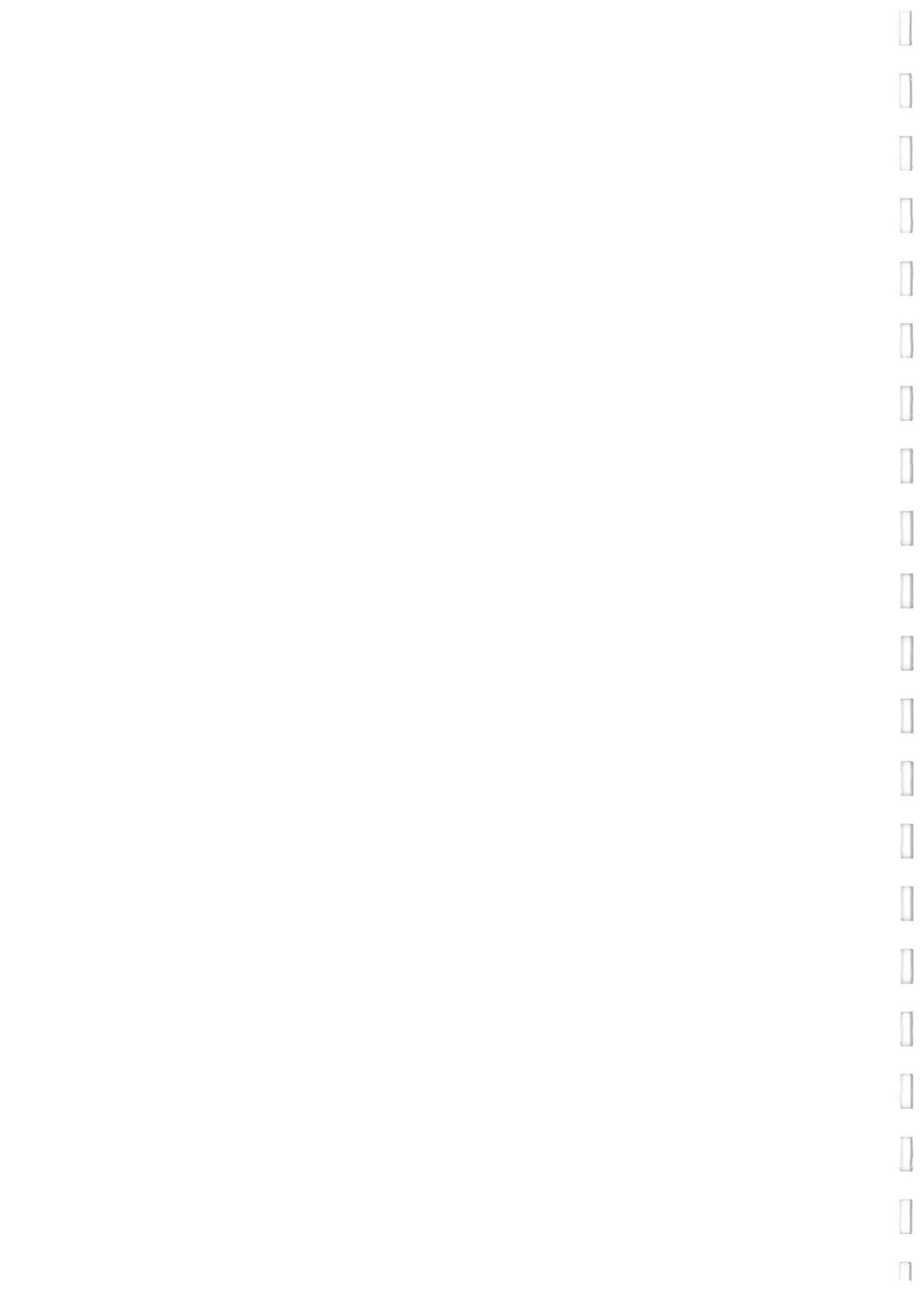
Voir Annexes sanitaires.

8. Les Servitudes d'Utilité Publique

Voir Annexes Servitudes d'Utilité Publique (plan, liste et recueil).



**DEUXIEME PARTIE :
ETAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT**



1. Le milieu physique

1.1. La topographie

Situé à l'Est du Bassin Parisien, sur la cuesta d'Ile de France, le finage communal de Vandières s'étend sur trois unités topographiques :

- un plateau étagé et disséqué au Nord par deux cours d'eau,
- un talus festonné d'un dénivelé de 125 mètres pour une distance de 1,2 kilomètres,
- la vallée évasée de la Marne pour l'espace communal méridional.

La rivière de la Marne longe d'Est en Ouest les limites Sud de la commune de Vandières.

La topographie du territoire communal est relativement marquée et présente des reliefs importants. Les altitudes varient de 236 mètres, en bordure du bois de Châtillon, au lieu-dit « les Jardinots », à 65 mètres au lieu-dit « Terres Navarre », soit une amplitude de 171 mètres.

Le plateau apparaît comme disséqué :

- au Nord, par le ruisseau de Vandières et ses sources, cours d'eau qualifié d'intermittent en saison sèche,
- à l'Ouest, par le ruisseau La Brandouille.

Ces ruisseaux y ont ainsi creusé de légères dépressions propices à la création d'étangs ou de mares.

Les versants de la vallée de la Marne sur le territoire communal sont constitués de deux talus successifs. L'abrupt, situé en amont, possède un commandement d'environ 75 mètres, soit une pente générale de 25 %. Le second rejoint quant à lui la plaine alluviale en pente douce.

Le village de Vandières est situé en marge extérieure de la vallée de la Marne, son centre étant calé sur le piémont du coteau.

Enjeu :

Les fortes pentes du territoire constituent une contrainte forte pour le développement urbain.

1.2. La géologie et l'hydrogéologie

Le territoire de Vandières est situé à la limite orientale des terrains tertiaires du Bassin de Paris, reposant sur la craie au fond de la vallée de la Marne. Le pendage général des couches est de quelques degrés vers le centre du bassin, c'est-à-dire vers l'Ouest.

Les terrains tertiaires, qui caractérisent cette région, forment un ensemble complexe couronné par les formations argileuses du Sannoisien. Ces dernières sont elles-mêmes recouvertes de limons, constituant un plateau régulier, généralement boisé. Les différentes assises du Tertiaire ne sont donc visibles que sur les flancs des vallées.

Les terrains affleurants de bas en haut du versant sont les suivants :

- le Campanien, craie blanche, homogène, tendre mais cohérente puisqu'on a pu y creuser les caves de Champagne et l'utiliser pour la fabrication de moellons,
- l'Yprésien inférieur, appelé également Sparnacien, reposant sur les formations crayeuses plus ou moins altérées ; il présente plusieurs faciès en partie imbriqués présentant des variations latérales brusques : marne calcaire, blanchâtre ou grise, disposée en lentilles, « marnes feuilletées » et argiles vertes avec localement des sables (2m), argiles grises avec lentilles d'argile ligniteuse intercalées,
- l'Yprésien supérieur, dénommé également Cuisien, composé d'argiles de Laon et sables,
- le Lutétien moyen, composé du Tuffeau de Damery, dont la base même de cette formation est individualisée en une couche calcaro-sableuse à gros grains et dragées de quartz usés, contenant de la glauconie ; le tuffeau en lui-même est un sable fin, calcaire, contenant du quartz en faible proportion ; il est surmonté par une couche de marnes vertes et blanches,
- le Lutétien supérieur, constitué de marnes et de caillasses,
- le Bartonien, composé de sables, grès, calcaires, argiles vertes et de marnes blanches,
- le Stampien, composé d'argiles rouges et vertes à meulières, qui recouvrent le plateau ; localement sablonneuses, elles contiennent des blocs irréguliers de meulière caverneuse répartie irrégulièrement,
- les formations superficielles, de trois types : les alluvions de la Vallée de la Marne, les colluvions de versants de nature marno-calcaire, et le limon de plateau, recouvrant les argiles à meulière.

La présence d'un niveau imperméable, formé par les argiles du Sparnacien, forme une barrière à l'infiltration des eaux. À l'intermédiaire des deux couches, se crée alors une surface de glissement, qui, associée à la pente, au poids des couches supérieures et aux alternances gel/dégel, peut provoquer un mouvement de terrain.

Un premier, localisé dans le bois de la Garenne aux Lapins, a pris naissance dans les terrains marno-calcaires du Lutétien supérieur et du Bartonien, faisant ainsi s'affaisser la dalle calcaire située au-dessus.

Un second glissement a pris naissance le long de la RD 1 dans les argiles du Sparnacien, facilement mises en mouvement lorsqu'elles sont gorgées d'eau.

Actuellement, ces deux glissements sont moyennement stabilisés.

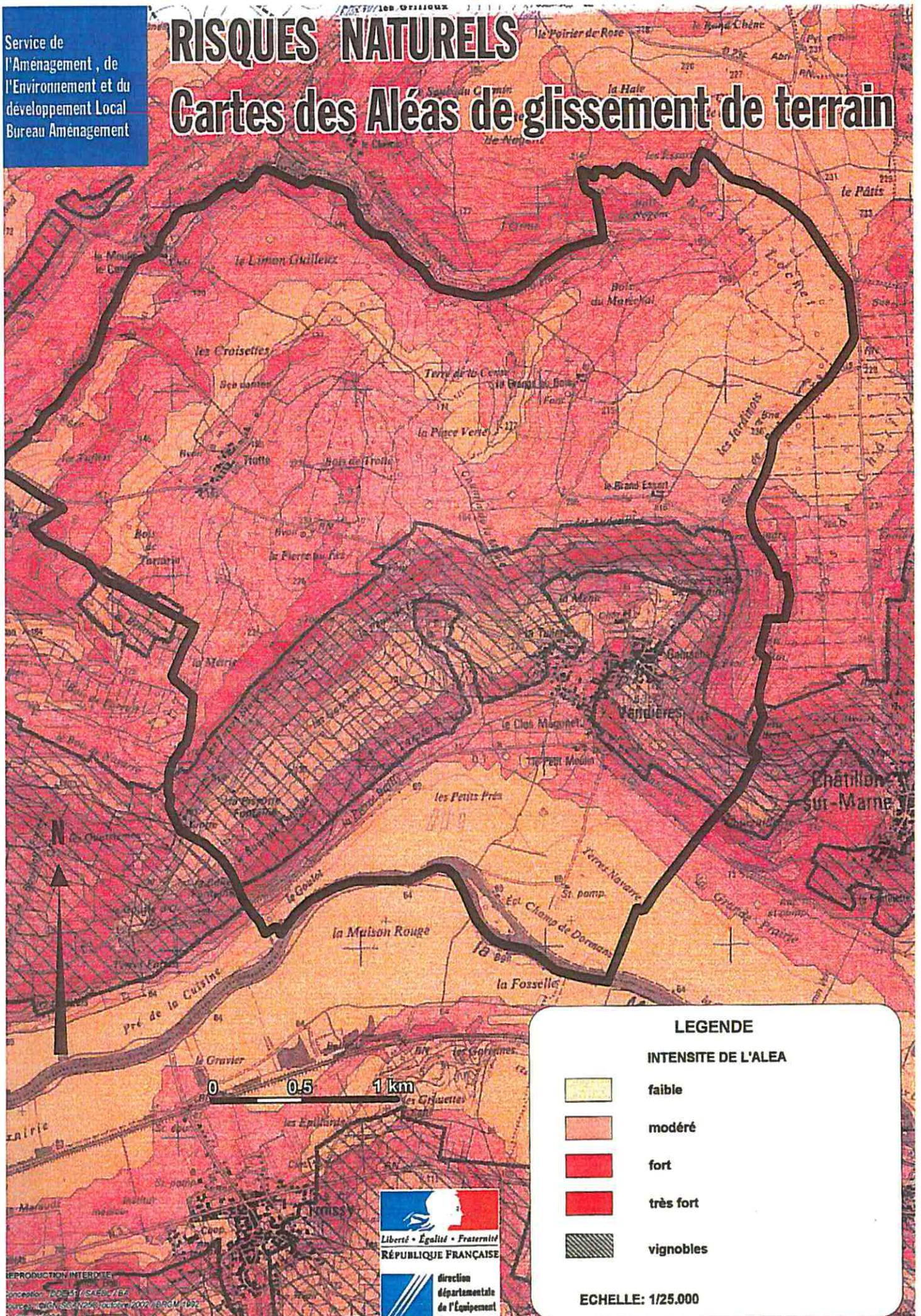
La nappe aquifère de la craie est de toute première importance par son utilisation régionale ; elle alimente, en effet, les villes de Dormans, d'Épernay et de nombreux villages, dont Vandières. L'eau est ainsi captée dans la vallée de la Marne, sous les alluvions de la rivière.

Le territoire communal est également concerné par l'émergence de plusieurs sources. Quatre niveaux de source sont recensés :

- la base des sables cuisien,
- la base du « tuffeau de Damery »,
- le calcaire lutétien,
- et le calcaire bartonien.

RISQUES NATURELS

Cartes des Aléas de glissement de terrain



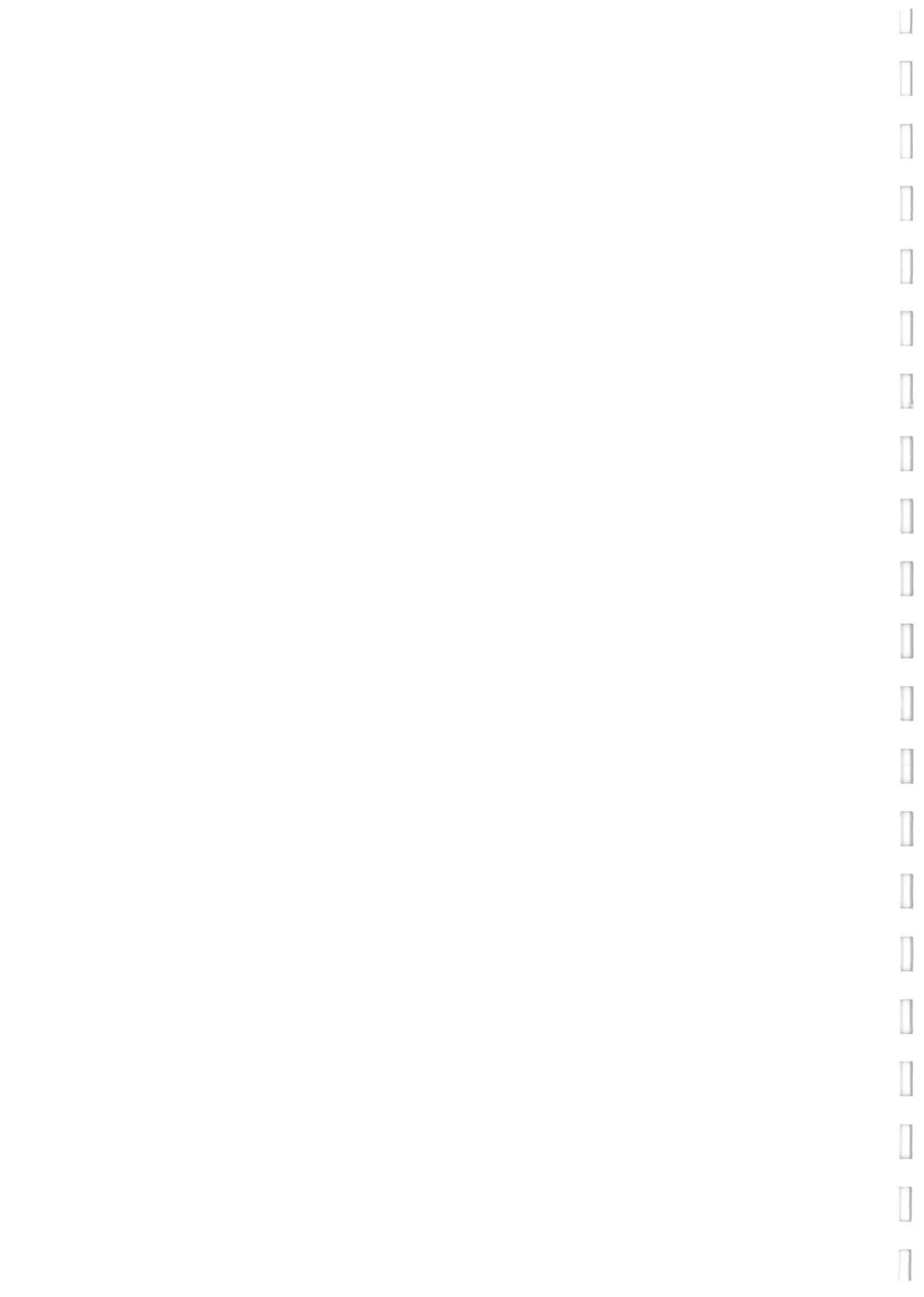
LEGENDE

INTENSITE DE L'ALEA

-  faible
-  modéré
-  fort
-  très fort
-  vignobles

ECHELLE: 1/25.000





Le Porter à Connaissance souligne qu'une partie du territoire de la commune de Vandières est soumise à des aléas de glissement de terrain mis en évidence par une étude réalisée par le bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) en 1992.

Un plan de prévention des risques (PPR) couvrant le secteur d'Epernay, dont la commune de Vandières, a été prescrit le 3 avril 2003.

Enjeux :

Les formations superficielles de versants peuvent induire localement un risque de mouvement de terrain.

De plus, la nature géologique du sous-sol offre une faible protection à la nappe aquifère sous-jacente. Les risques de pollution de celle-ci sont donc à prendre en compte.

1.3. L'hydrologie

Le réseau hydrographique de Vandières, délimitant le territoire communal, est composé par la rivière la Marne, par le ru de Vandières et par le ruisseau de la Brandouille.

La Marne, située aux limites méridionales de la commune, est un cours d'eau majeur, s'écoulant d'Est en Ouest. Elle draine les eaux de surface de la partie Sud du territoire communal.

La Marne, d'une largeur de 50 à 70 mètres, s'écoule selon une pente naturelle moyenne de 0,23. Son tracé est peu sinueux, et ses écoulements et ses profondeurs sont constants du fait des aménagements hydrauliques pour la navigation. Sur ce tronçon, s'étendant sur 36,6 kilomètres entre Epernay et la limite du département de l'Aisne, la Marne est canalisée.

Il s'agit d'un cours d'eau domanial navigable de 2^{ème} catégorie, le Service de la Navigation de la Seine/Arrondissement Champagne/Subdivision Château-Thierry y ayant la charge de la police de l'eau et de la pêche.

De par son statut, cette rivière fait l'objet d'une servitude de passage pour la navigation, équivalente à 3,25 mètres depuis la crête de berge pour la servitude de marche-pied ou à 7,80 mètres (+1,95 mètres) pour la servitude de halage.

L'objectif de qualité retenu pour la Marne est l'objectif 1B, correspondant à une eau de bonne qualité, permettant la baignade, les loisirs, l'abreuvement des animaux, l'alimentation en eau potable (traitement simple ou normal) et où le poisson se reproduit normalement. Cette rivière fait également l'objet d'un classement en zone vulnérable, la proximité de l'activité viticole pouvant être source de pollution.

Deux aménagements hydrauliques du vignoble, de type bassins de rétention des eaux de ruissellement, ont été réalisés sur le bassin versant de la Marne, afin de réduire l'apport de terre en bas du coteau lors de pluies importantes, entraînant alors des dégâts sur les habitats, les infrastructures et la qualité de l'eau des rivières. Cependant, ces bassins de rétention sont susceptibles d'être en communication avec la Marne en période de crue exceptionnelle, et ainsi de dégrader la qualité de l'eau.

Le ru de Vandières est un affluent indirect de la Marne. Il prend, en effet, naissance sur le territoire de Vandières puis parcourt 3 kilomètres environ avant de se jeter dans le ruisseau de la Brandouille, affluent de la Semoigne, elle-même affluent de la Marne en rive droite. Il s'agit d'un cours d'eau non domanial de 1^{ère} catégorie, la DDAF y ayant la charge de la police de l'eau et de la pêche.

L'objectif de qualité, qui lui est assigné, est identique à celui de la Marne, c'est-à-dire l'objectif 1B.

Le ruisseau de la Brandouille se jette dans la Semoigne en rive gauche. Il s'agit d'un cours d'eau non domanial de 1^{ère} catégorie, la DDAF y ayant la charge de la police de l'eau et de la pêche. Son objectif de qualité est le même que celui de la Semoigne, c'est-à-dire l'objectif 2, correspondant à une qualité passable, impropre à la baignade et à l'alimentation humaine, mais utilisable pour l'irrigation, l'usage industriel, l'abreuvement des animaux (éventuellement des hommes sous réserve d'un traitement très poussé) ; le poisson y vit normalement mais sa reproduction peut être perturbée ou aléatoire.

Enfin, le ruisseau de Vandières se jette directement dans la Marne après avoir traversé la plaine. C'est un cours d'eau de 1^{ère} catégorie, la DDAF y ayant la charge de la police de l'eau et de la pêche.

Enjeux :

Le territoire communal étant traversé par la Marne, il faut tenir compte de la zone inondable de 0,5 à 1 kilomètre, qui lui est associée.

Une attention particulière devra également être portée aux aménagements hydrauliques du vignoble, afin qu'ils ne provoquent pas la pollution du milieu aquatique lors d'épisodes de fortes crues de la Marne.

De plus, la qualité des eaux des trois cours d'eau traversant le territoire de la commune est à préserver.

2. Le patrimoine naturel

2.1. Les inventaires scientifiques régionaux

Selon les données recueillies auprès de la Direction Régionale de l'Environnement (DIREN), la commune de Vandières est concernée par l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de Champagne-Ardenne.

Qu'est qu'une ZNIEFF ?

C'est un secteur du territoire national pour lequel des experts scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel.

Cet inventaire recense donc les milieux naturels les plus remarquables de la région.

La ZNIEFF n'est pas une protection du milieu naturel, elle donne une information quant à la qualité biologique des sites naturels.

Elle répond à un besoin quant à la sensibilisation, à l'importance des richesses naturelles, à une prise en compte de ces richesses dans l'aménagement du territoire et a pour but de faciliter une politique de conservation, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel.

Le territoire communal est concerné par une zone désignée dans cet inventaire :

- zone de type I « Bois de la Garenne Bouvelet à Vandières » (n°SPN = 210013064) :

Cette ZNIEFF, s'étendant sur 8 hectares, est située dans le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, à l'Ouest de Vandières, sur le haut du coteau raide exposé au Sud-Est.

Des phénomènes géologiques et géomorphologiques caractéristiques de la Vallée de la Marne y sont observés, avec des glissements de terrain anciens et la présence de gros blocs de calcaires et de meulière sur la pente.

Diverses fougères ont colonisé les parois de ces blocs, dont une espèce de polypode assez rare dans la Marne, le Polypode intermédiaire.

La ZNIEFF est constituée par une végétation forestière de type hêtraie-frênaie calcicole. Outre le frêne et le hêtre, la strate arborescente est composée du Charme, du Chêne pédonculé, de l'Erable champêtre, du Tilleul à grandes feuilles, du Merisier... La strate arbustive comprend le Noisetier, l'Aubépine monogyne, le Groseillier à maquereaux, le Rosier des champs... Le tapis herbacé est riche et varié avec la Scille à deux feuilles (espèce peu représentée dans le département), le Lierre, l'Anémone des bois, l'Orchis pourpre, l'Iris fétide (espèce assez rare dans la région), le Gouet tacheté, le Lamier jaune...

De plus, le site, situé en limite de la zone viticole d'AOC Champagne, présente un certain intérêt paysager.

Enjeu :

De par le grand intérêt qu'il représente, il apparaît que la protection de cet espace par le biais d'un classement adapté constitue un enjeu particulier.

2.2. Les milieux naturels

La commune de Vandières présente six grands types de milieux naturels :

- le village et ses abords,
- les cultures,
- les vergers et les jardins,
- les vignes,
- les espaces boisés,
- les zones humides et le milieu aquatique.

2.2.1. Le village et ses abords :

Dans les villages et à leur périphérie, la qualité de la flore et de la faune urbaine est liée à deux facteurs :

- l'ancienneté des bâtiments,
- l'extension des espaces verts et la diversité de leur flore déterminent la fixation et le maintien des espèces animales.

La proximité des cours d'eau et des boisements est également un atout favorable pour la diversité de la faune du village.

Dans ce contexte, le bâti ancien et les espaces verts sont susceptibles d'offrir une diversité d'habitats intéressants pour de nombreuses espèces animales.

Les constructions anciennes favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés (pierre meulière, pierre marno-calcaire, craie) et l'architecture des bâtiments offrent de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux comme la Mésange bleue, la Mésange charbonnière, l'Etourneau sansonnet, l'Hirondelle de fenêtre... Les nombreux espaces verts privatifs (jardins, petits vergers) au cœur du bâti accueillent une faune diversifiée : Pie bavarde, Chardonneret élégant, Hérisson, Fouine...

Les haies et arbres d'ornement, souvent constitués d'essences exotiques à feuillage persistant (thuyas, résineux divers), peuvent constituer des espaces très compartimentés, mis à profit par certains oiseaux peu exigeants qui atteignent des densités élevées : Tourterelle turque, Merle Noir, Rougegorge familier, Verdier d'Europe, Linotte mélodieuse...

Dans le village, la faune est représentée par des animaux communs tolérant ou recherchant le voisinage de l'homme et ses bâtiments : Fouine, Rougequeue noir, Moineau domestique... Certaines de ces espèces sont en déclin à l'échelle régionale comme, par exemple, les hirondelles, l'Effraie des clochers...

Les animaux les plus sensibles et les plus rares sont les chauves-souris qui peuvent s'installer dans les diverses cavités ou combles.

Aux espèces urbaines précédentes s'ajoutent souvent en périphérie du village celles qui fréquentent habituellement les lisières des boisements et les espaces semi-ouverts : Hérisson d'Europe, Lérot, Ecureuil roux, Musaraigne...

Enjeux :

La diversité faunistique et floristique des lieux habités reposent sur deux éléments majeurs à maintenir :

- la cohérence et la continuité du maillage d'espaces verts, que sont les jardins et les vergers, au travers des zones construites,
- la présence d'un habitat ancien ou récent proposant des matériaux variés et des cavités pour l'accueil de la faune et de la flore.

2.2.2. Les cultures

C'est un habitat très artificialisé. La flore n'est plus représentée que sur de rares bordures de chemin ou talus. Les bordures herbeuses étroites, autour des parcelles et le long des chemins, profitent en général à des espèces banales et résistantes : Plantain majeur, Potentille rampante, Trèfle rampant, Armoise vulgaire, et à des graminées sociables comme les chiendents, vulpins...

En raison des méthodes modernes d'agriculture, la faune y trouve des conditions difficiles de survie (manque d'abris et de ressources alimentaires, pollution aux phytosanitaires). Ceci n'autorise la présence que de quelques espèces très spécialisées et peu exigeantes : Alouette des champs, Lièvre, Bergeronnette printanière...

Le moindre espace diversificateur, comme les talus, les jachères ou les bosquets, leur est très favorable ; s'y installent des plantes de friches ou de lisières ainsi que des arbustes comme les aubépines, les sureaux...

Ces espaces restreints, où la flore se diversifie, constituent des refuges pour les insectes. Ces derniers procurent une variété de ressources alimentaires primordiale pour le maintien de certains animaux (bergeronnettes, hérissons, musaraignes...) dans les cultures.

On peut y ajouter la présence de plusieurs espèces-proies (rongeurs, passereaux terrestres) dont tirent profit les petits prédateurs : belettes, renards, buses...

Enjeu :

Les zones de cultures intensives représentent aujourd'hui un milieu banal sans enjeu écologique majeur. Cependant, le maintien d'un maximum d'éléments diversificateurs (bosquets, petits boisements, friches, talus) est primordial pour la survie d'une faune très spécialisée. Une attention particulière devra également être portée sur une éventuelle sur-utilisation de produits phytosanitaires, pouvant induire la pollution de la nappe aquifère sous-jacente.

2.2.3. Le vignoble

Les vignes représentent une forme importante d'occupation du sol, recouvrant la quasi totalité des coteaux au Sud du territoire.

Les plantations de vignes, d'un aspect paysager très uniforme, constituent un milieu naturel très pauvre sur le plan de la diversité biologique. La flore spontanée est celle qui résiste le mieux aux traitements herbicides.

La faune est représentée par les espèces suivantes :

- des oiseaux frugivores comme l'Etourneau sansonnet, le Merle noir, les Grives,

- les oiseaux insectivores des milieux proches comme les mésanges, les rougegorges et certaines fauvelles,
- les espèces d'oiseaux compagnes du vignoble pouvant nicher sur place comme le Verdier, le Chardonneret,
- les mammifères comme le hérisson, la musaraigne, le blaireau, le lapin et les petits rongeurs en général.

Toutes ces espèces sont courantes pour la région considérée. Parmi les mammifères et les oiseaux, aucun n'est strictement lié à la présence du vignoble.

Enjeu :

Les vignes constituent des milieux sans grand intérêt écologique. Cependant, face à l'enjeu économique qu'elles représentent, leur qualité doit être préservée. Une attention particulière devra également être portée sur le sur-utilisation de produits phytosanitaires, pouvant induire la pollution de la nappe aquifère sous-jacente.

2.2.4. Les vergers et les prairies

Ils sont généralement situés à la limite entre village et champs, reflet d'une époque où leur production servait aux besoins locaux. Leur qualité biologique repose sur le type d'entretien effectué par les propriétaires. De multiples formes d'entretien font que les secteurs de vergers présentent souvent un ensemble de petits habitats complémentaires assemblés en mosaïque (prés de fauche, friche, talus, jardin...). De façon générale, la flore y est banale, mais ils peuvent abriter une faune particulière d'oiseaux et petits mammifères.

Les vergers présentent des potentialités avifaunistiques importantes, quand ils sont insérés dans un ensemble de qualité épargné par l'intensification agricole.

Les vergers de hautes tiges peuvent présenter un grand intérêt ornithologique en accueillant une avifaune riche et diversifiée, qui trouve là des sites d'alimentation et de nidification comme le rare Rougequeue à front blanc.

D'autres oiseaux intéressants fréquentent également les vergers comme le Torcol, ainsi que de nombreux passereaux plus fréquents (mésanges, Grimpereau des jardins...), qui s'y rassemblent en hiver.

Ces milieux se sont fortement raréfiés suite à l'intensification agricole.

Les prairies sont localisées aux abords du village et constituent un milieu tampon entre ce dernier et les zones de culture intensive. La diversité de la flore y est maintenue par le pacage, mais peut être altérée par les activités humaines (emploi de produits phytosanitaires dans les cultures environnantes).

Ces prairies sont constituées d'un cortège végétal banal, mais diversifié : Plantain major, Pissenlit, Renoncule âcre, Trèfle des près... Quelques espèces animales peuvent y trouver refuge ou une zone d'alimentation comme les corvidés.

Enjeux :

Les vergers et les prairies assurent la présence d'une faune caractéristique des abords du village, que les extensions urbaines doivent prendre en compte, afin de permettre leur maintien et leur renforcement. De plus, ils constituent un atout indéniable pour la qualité paysagère du territoire.

La préservation de l'ensemble des surfaces subsistantes constitue l'un des enjeux assignés au PLU pour la préservation du patrimoine naturel et de la qualité paysagère du territoire.

2.2.5. Les espaces boisés

Ces boisements sont majoritairement situés sur la partie sommitale des plateaux ainsi que sur les parties supérieures des versants. Les surfaces les plus importantes de forêt sont localisées sur le plateau : Bois de Trotte, Bois du Lochet, Bois Maréchal, Bois de Tartarin...

Ces forêts sont de deux types selon qu'elles sont installées sur les limons décalcifiés ou sur des sols argilo-calcaires, et sont exploitées en taillis ou taillis sous-futaie.

La chênaie-hêtraie et la chênaie-charmaie calcicole se distinguent alors :

- la chênaie-hêtraie est un type forestier dominé par le Chêne sessile et le Hêtre, accompagnés par le Bouleau, le Charme, et, en sous-bois, par le Houx, le Chèvrefeuille... La strate herbacée regroupe la Canche flexueuse, la Molinie...
- la chênaie-charmaie calcicole est particulièrement représentative au bois de Trotte, localisé au Nord-Ouest du village. On y retrouve le Chêne sessile et le Charme, accompagnés de Tremble, de Noisetier, de Merisier, d'Aubépine commune... La strate herbacée est composée de Lierre grimpant, d'Anémone sylvie, la Laïche des bois, le Mélampyre des près, le Muguet... A noter également la présence d'orchidées dans les lisières chaudes.

Ces boisements constituent un écrin fondamental pour la faune. On y dénombre une grande variété d'animaux forestiers ou des lisières :

- insectes et autres invertébrés (Papillons, Carabes, Escargot de Bourgogne...),
- amphibiens et reptiles (grenouille, triton, Orvet fragile),
- oiseaux (Troglodyte, Merle noir, Pic Vert, Lorient jaune),
- mammifères (Sanglier, Chevreuil, Renard...).

Enjeu :

Afin de conférer à la commune une pérennité de la qualité paysagère, sans compter les intérêts scientifiques, économiques et touristiques que cela représente, les boisements ou massifs significatifs mériteront de faire l'objet de mesures de protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).

2.2.6. Les cours d'eau et les mares

Les cours d'eau, affluents de la Marne, sont accompagnés d'un boisement de rive relativement développé. Cette ripisylve est constituée principalement d'aulnes, de saules, de frênes, et d'essences arbustives diverses.

La végétation du lit mineur de la Marne est, quant à elle, faiblement développée, à l'exception de quelques stations ponctuelles. Parmi les espèces rencontrées peuvent être citées les characées, les nénuphars, les callitriches, les roseaux, les iris...

Le peuplement piscicole du ruisseau de la Brandouille et de son affluent, le ru de Vandières, est quant à lui typiquement salmonicole, avec comme espèce caractéristique la Truite fario. Le peuplement piscicole de la Marne est dominé par des espèces comme les chevaines, les gardons, les ablettes.

Les mares du plateau participent à la richesse biologique du territoire comme en témoignent la présence de nombreuses libellules : l'Agrion à large pattes, l'Agrion élégant, l'Orthetrum réticulée... Elles participent également au maintien d'une population rare comme les tritons ainsi que d'autres amphibiens protégés. La flore qui se développe principalement dans ces annexes hydrauliques est de type roseau, sphaigne, chèvrefeuille, genêt...

Enjeu :

Il est nécessaire de veiller au maintien de la qualité de cet écosystème, propice au développement d'une faune et une flore caractéristiques. Le PLU doit donc respecter l'intégrité de ces zones humides.

3. Le paysage

3.1. Les unités paysagères

Le paysage d'une commune est un atout majeur pour la qualité de vie et pour l'image même de la commune. Sa préservation représente un enjeu pour la conservation d'un cadre de vie agréable, et peut se traduire aussi à long terme, par des retombées économiques (maintien de la population en place, attrait de nouvelles populations...), touristiques et bien sûr environnementales.

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la qualité des paysages de la commune, et la maîtrise de leur évolution.

L'ensemble du territoire est divisé en six unités paysagères distinctes :

- le domaine bâti,
- les coteaux viticoles,
- les massifs forestiers,
- le plateau cultivé,
- les vallons de la Brandouille et de Vandières,
- la vallée de la Marne.

L'unité paysagère du domaine bâti :

Cette unité paysagère est caractérisée par :

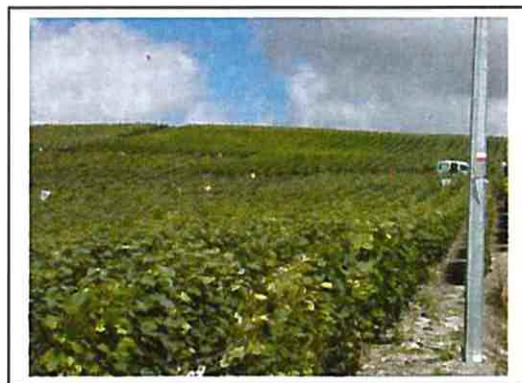
- la domination du minéral,
- une certaine aération grâce à la trame végétale développée,
- de nombreuses ouvertures visuelles sur la vallée de la Marne et sur les coteaux environnants.



L'unité paysagère des coteaux viticoles :

Les caractéristiques de cette unité paysagère sont :

- un relief prononcé,
- la prépondérance des vignes,
- une faible présence de boisements.



L'unité paysagère des massifs boisés :

Cette unité paysagère est marquée par :

- une répartition sur les hauteurs du plateau,
- le marquage d'une délimitation entre domaines terrestre et aérien,
- une tendance à l'amointrissement.



L'unité paysagère du plateau cultivé :

Cette unité paysagère est caractérisée par :

- une domination des parcelles de culture,
- une présence limitée de petits boisements,
- un paysage relativement ouvert.



L'unité paysagère des vallons de la Brandouille et de Vandières :

Les caractéristiques de cette unité paysagère sont :

- un vallon évasé,
- des cours d'eau soulignés par un boisement de rives continu,
- la présence de friches herbeuses, et parcelles cultivées.

L'unité paysagère de la vallée de la Marne :

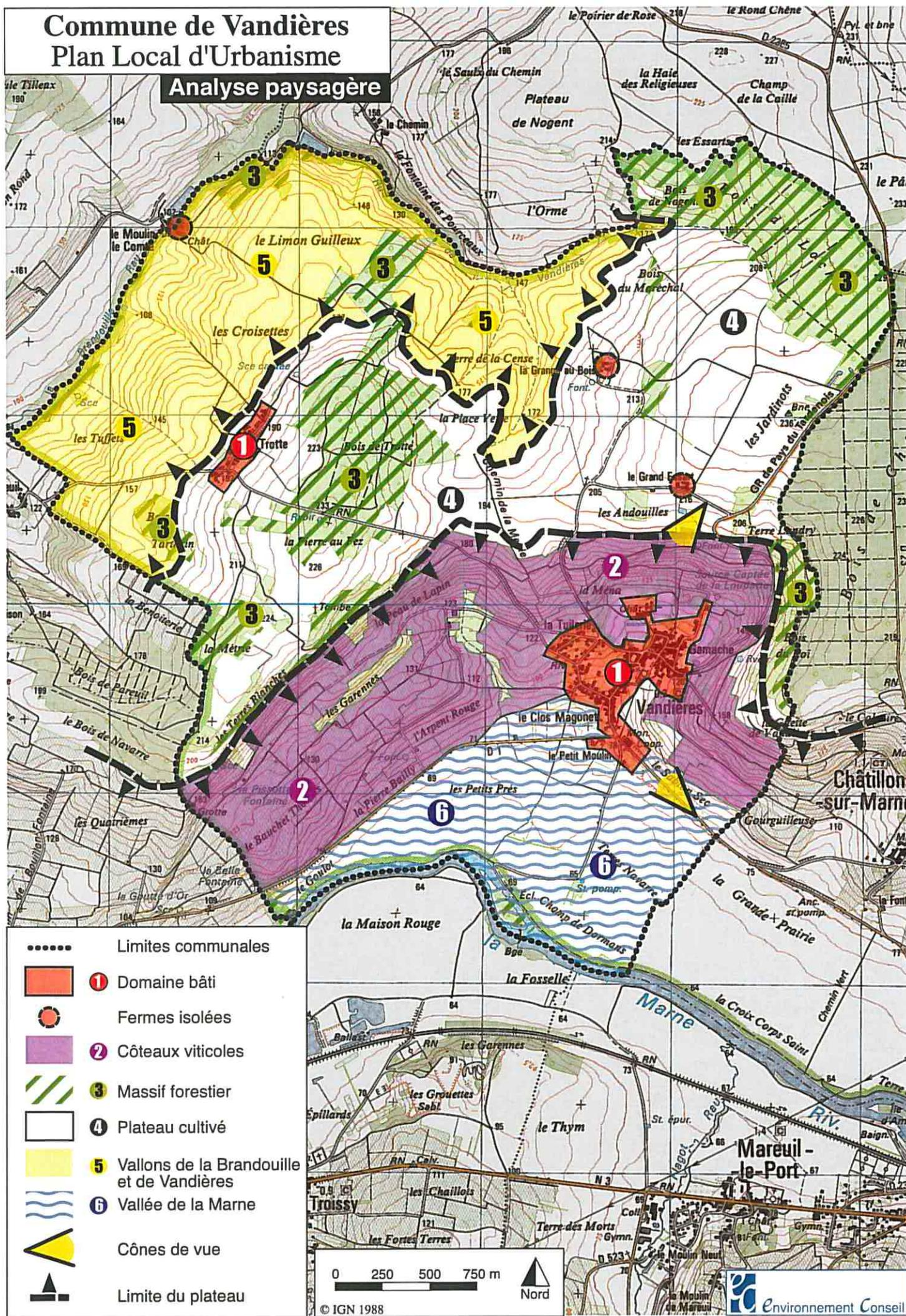
Cette unité paysagère est marquée par :

- un fond plat correspondant au lit majeur de la vallée,
- la domination des parcelles agricoles,
- la présence très limitée de ripisylve en bordure de la rivière,
- des perspectives de vue sur le village et les coteaux viticoles.

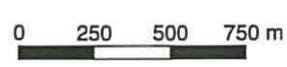


Commune de Vandières Plan Local d'Urbanisme

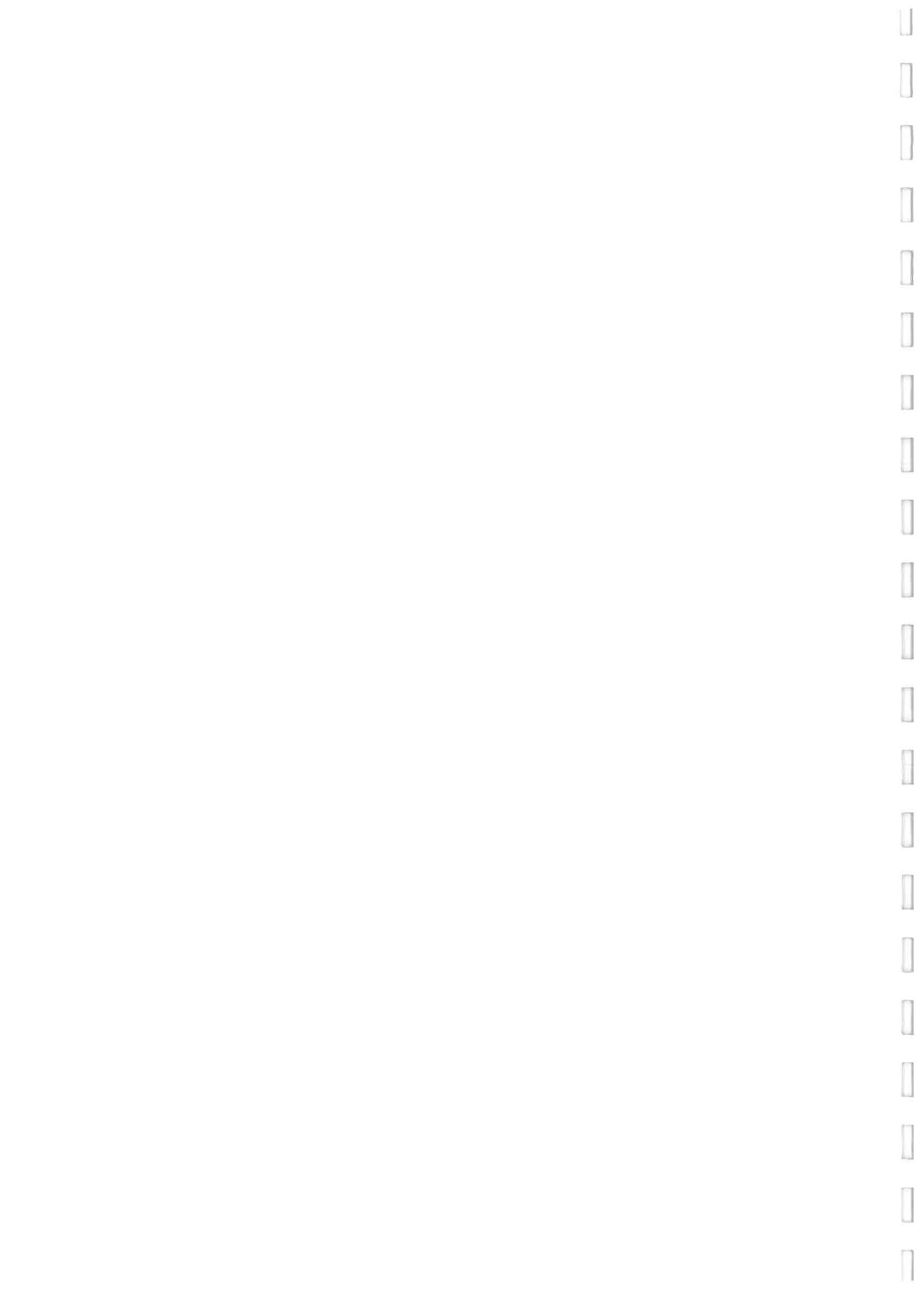
Analyse paysagère



- Limites communales
- 1 Domaine bâti
- Fermes isolées
- 2 Côteaux viticoles
- 3 Massif forestier
- 4 Plateau cultivé
- 5 Vallons de la Brandouille et de Vandières
- 6 Vallée de la Marne
- Cônes de vue
- Limite du plateau



© IGN 1988



3.1.1. Les éléments remarquables

Sur tout le territoire, le relief donne en premier lieu toute sa dimension au paysage. Cependant, les autres composantes, que sont le vignoble, les espaces boisés et bâtis, constituent des éléments secondaires qui forgent le paysage et lui confèrent sa qualité.

On relève plusieurs éléments distinctifs qui marquent le paysage :

- les vergers et les micro-boisements parsemés au cœur et aux limites du village sont des éléments de qualité à préserver,
- les boisements qui marquent profondément le paysage (forêt de plateau, ripisylve, bosquets),
- les cônes de vues sur le village à partir de la RD 1,
- la vue panoramique sur les coteaux et sur la vallée à partir du chemin de Grande Randonnée du Tardenois.

3.1.2. Les points sensibles

De manière générale, le territoire de Vandières ne présente pas de points noirs paysagers majeurs.

Néanmoins, il apparaît essentiel de respecter la cohésion des styles de bâti et une certaine harmonie dans les couleurs de façade.

De plus, une attention particulière doit être portée aux bâtiments agricoles, vecteurs de point de rupture dans le paysage, de par leur volume, leur couleur et les matériaux de construction utilisés.

Enjeux :

- ❶ **Protéger les boisements (forêts de plateau, bosquets),**
- ❷ **Conserver les espaces arborés au cœur et aux abords de l'espace bâti (vergers, arbres isolés, micro-boisements, ripisylve dans les vallées),**
- ❸ **Anticiper et limiter la construction des hangars agricoles et viticoles dans les espaces ouverts.**

3.2. La morphologie urbaine et le patrimoine bâti

3.2.1. Le tissu urbain

Le village de Vandières est implanté sur les premières pentes du coteau, au centre d'un amphithéâtre ouvert vers le Sud.

Le hameau de la Tuilerie, devenu aujourd'hui un lieu-dit du village, est implanté en surplomb, sur un replat bordant le site du village. Une urbanisation récente a permis la jonction entre celui-ci et le village.

Le hameau de Trotte, situé sur le plateau, est implanté à mi-pente de la vallée de la Brandouille.

La morphologie urbaine du village et des hameaux est celle des villages-rues, l'urbanisation s'étant réalisée linéairement le long des voies de communication.

Enfin, trois fermes isolées, implantées au cœur du plateau, aux lieux-dits « la Grange aux Bois », « le Grand Essard » et « le Moulin le Compte », complètent le tissu urbain de Vandières.



3.2.2. Le bâti

Les caractéristiques majeures de l'architecture régionale sont :

- des pentes fortes qui permettent d'augmenter les surfaces habitables,
- l'utilisation de la tuile plate comme matériau de couverture,
- l'encadrement de toute ouverture par appareillage le plus souvent en pierre de taille,
- l'utilisation de l'enduit en façade.

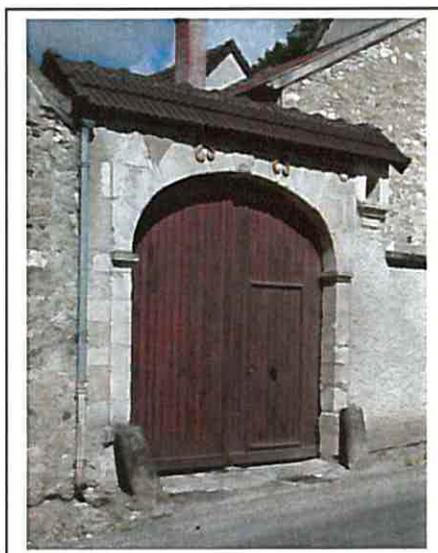
Le centre ancien est reconnaissable par l'implantation de l'église. Il concentre la majorité du patrimoine architectural communal. On y trouve quelques ouvrages à l'architecture soignée construits en pierre meulière et en pierre de taille. L'ensemble des façades s'harmonise grâce à la répétition de tons beiges ou sables.

Le gabarit des ouvertures est variable et dépend du statut de la maison : petites ouvertures pour les maisons simples d'ouvriers, ouvertures généreuses pour les habitations « bourgeoises ». Quant à la hauteur des constructions, elle se limite en général à R+1.

Les constructions contemporaines présentent un aspect extérieur assez uniforme et sans référence au style architectural local. Elles sont implantées, le plus souvent, en retrait par rapport à l'alignement des voies.

Les parcelles sont souvent clôturées par une haie de résineux ou des murets de style hétérogène.

Les matériaux utilisés sont différents de ceux qui sont utilisés localement : tuiles mécaniques, crépi clair, volets roulants, PVC...



3.2.3. Potentialités de développement

La croissance du village sera donc conditionnée par :

- la zone inondable liée au cours de la Marne constitue la limite naturelle Sud du développement urbain,
- les coteaux viticoles ceinturant pratiquement l'ensemble du village. Par le relief et le classement en zone AOC, ils limitent fortement le développement du village.

Le développement urbain pourra donc se faire à l'Ouest sur quelques terrains encore libres, aux lieux-dits "Le Clos Magonet" et "La grande Pièce".

Enjeux :

❶ **Préserver et entretenir la composition urbaine dans le centre ancien ainsi que la qualité architecturale (porter l'attention sur la rénovation en secteur ancien, les matériaux, les couleurs...),**

❷ **Promouvoir une forme urbaine et une architecture s'intégrant mieux au centre ancien et reprenant les formes (volumes, pentes des toits...) et les matériaux locaux.**

3.3. Le patrimoine historique et architectural

3.3.1. Le patrimoine historique

D'après les données fournies dans le document « Histoire de Vandières ou Notice Historique, Topographique et Statistique », écrit par J.B Legras, le nom de Vandières, anciennement orthographié Vendière, proviendrait de termes latins, indiquant qu'il existait déjà lors de sa fondation des vignes et que la production du vin y était abondante.

Il s'agirait d'un village très ancien, datant de la Haute Antiquité, ou tout du moins de l'époque gallo-romaine. D'autre part, une famille du nom de Vandières est citée dès le 12^{ème} siècle.

Vandières aurait fait partie des domaines attribués par le roi Clovis à Saint-Rémy, archevêque de Reims.

De par sa situation topographique et géographique, un château fut érigé sur le territoire communal, les premières traces de possession par des seigneurs remontant à l'an 1134.

Cependant, dès le 11^{ème} siècle, elle connut nombres d'invasions barbares et de batailles.

Elle fut également meurtrie lors d'un douloureux épisode de famine entre 1816 et 1817, les récoltes ayant été détruites par de violentes intempéries, et lors d'incendies à diverses époques.

Le hameau de la Tuilerie aurait pris cette dénomination en raison de la présence d'une tuilerie en son sein.

Quant au hameau de Trotte, anciennement orthographié Trautte ou Traute, aucune explication précise n'est avancée qu'en à son étymologie.

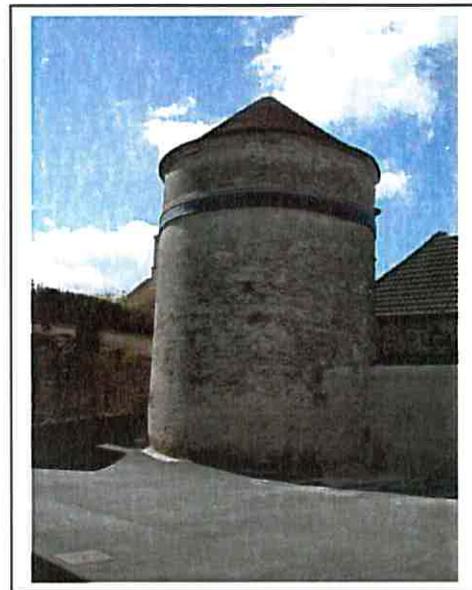
3.3.2. Le patrimoine architectural

Plusieurs vestiges témoignent du passé de Vandières :

- l'église romane avec un porche du 12^{ème} siècle, un chœur du 13^{ème} siècle et une chapelle du 14^{ème} siècle ; elle possède, par ailleurs, des carreaux vernissés classés aux Monuments Historiques, un nombre important se trouvant cependant à l'heure actuelle au musée d'Eprenay,
- le château, indiqué dans les anciens textes sous le nom de Maison-fort ou maison seigneuriale,
- l'ancien Hôtel-Dieu, dont il ne demeure que les anciennes murailles...

A noter également la présence d'un élément architectural remarquable : un pigeonnier, localisé dans le village.

Vandières est aussi dotée d'un petit patrimoine de qualité, plusieurs lavoirs, fontaines et croix étant réparties sur le territoire communal.



3.3.3. Le patrimoine archéologique

En application de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre soit-elle (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Champagne-Ardennes soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 332-1 et 332-2 du Code Pénal, en application de la loi n°80-532 du 18 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Par ailleurs, en application de la loi du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi du 29 décembre 2001, modifiée par la loi du 1^{er} août 2003 seront transmis pour instruction au Conservateur Régional de l'Archéologie :

- Toute demande d'autorisation de construction, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant des projets situés dans les secteurs bien délimités,

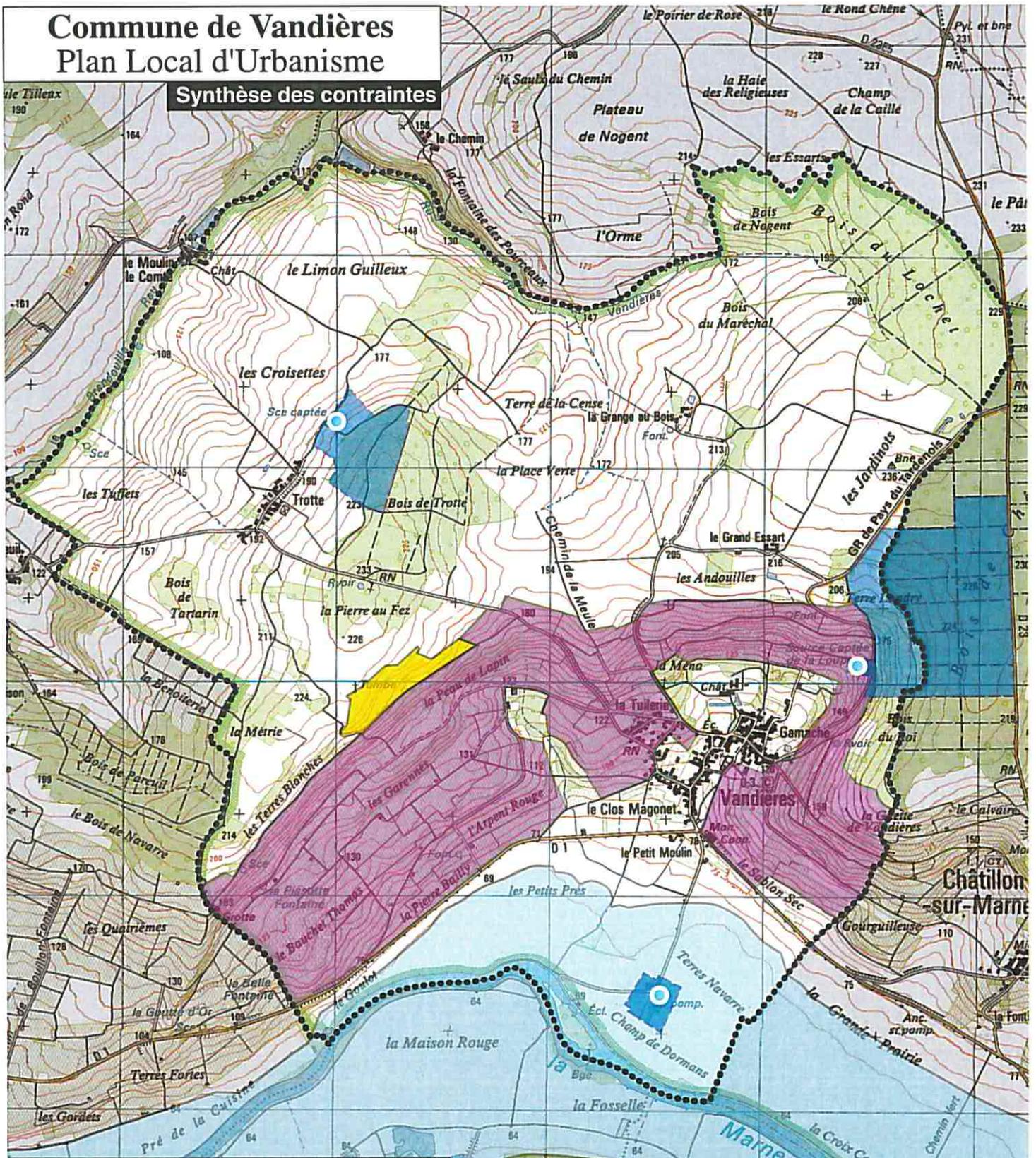
- Toute demande d'autorisation de construire, de lotir, d'installations et travaux divers concernant des projets de plus de 1000 m² d'emprise sur le reste du territoire communal.

Il convient de rappeler les lois suivantes :

- Loi du 15 juillet 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945) particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),
- loi du 15 juillet 1980 (articles L. 322.1 et 322.2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),
- loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive,
- Articles R. 111-3-2 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique),
- Décret du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Commune de Vandières Plan Local d'Urbanisme

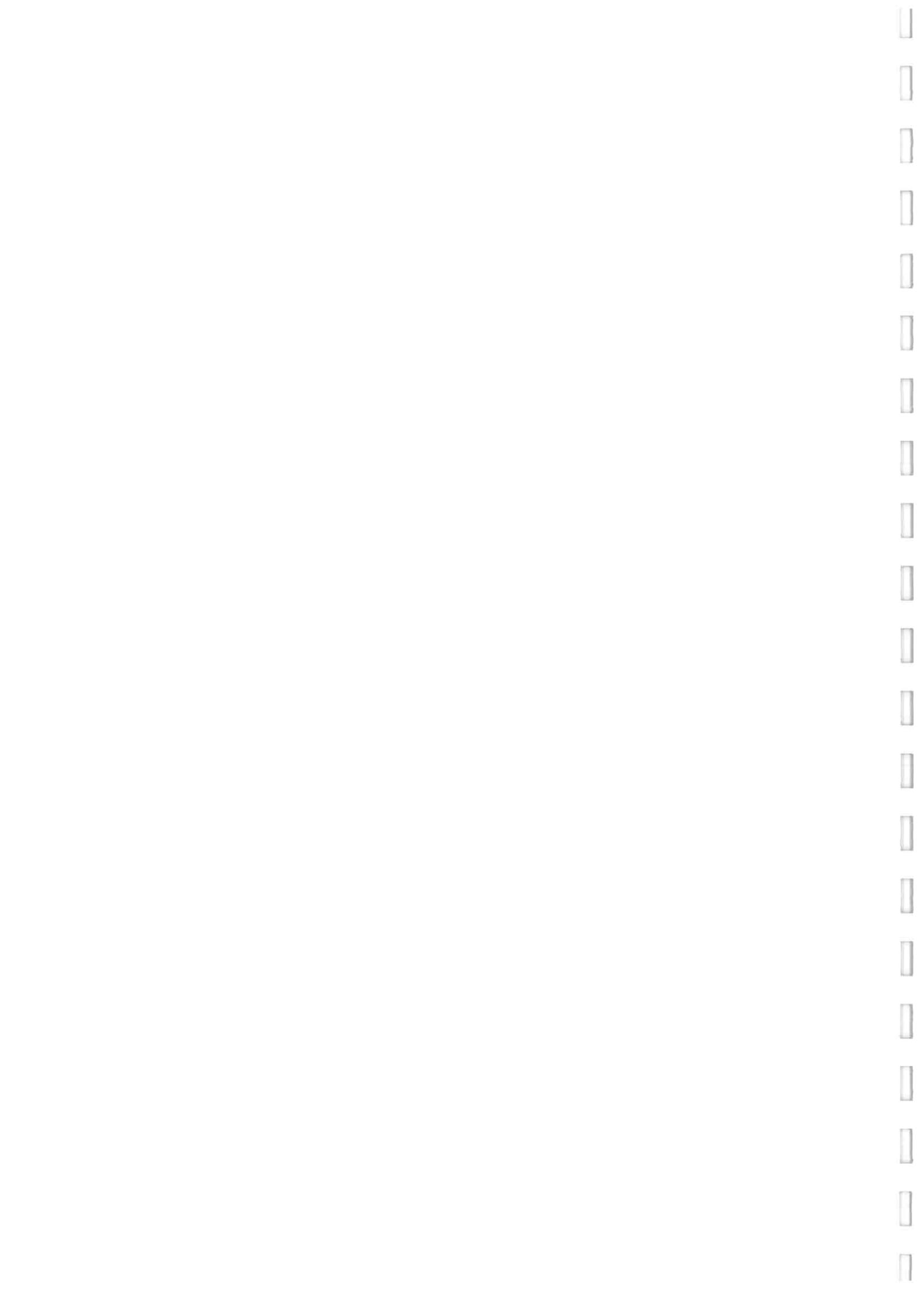
Synthèse des contraintes



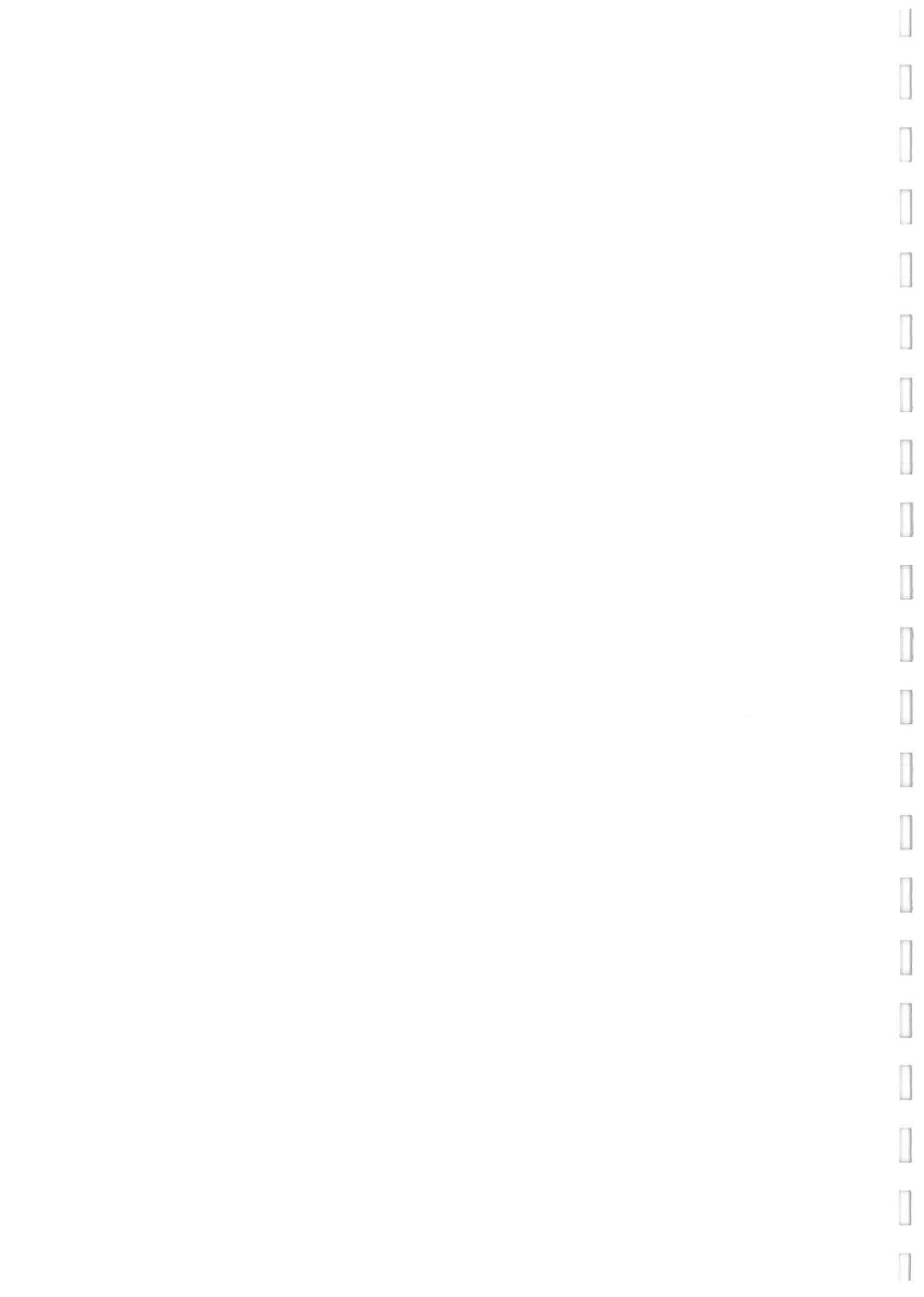
- Limites communales
- Aire délimitée d'appellation d'origine contrôlée "Champagne" et Coteaux Champenois"
- ZNIEFF de type I "Bois de la Garenne Bouvelet à Vandières"
- Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims (ensemble du territoire)
- Zone inondable (référence crue 1955)
- Captage et périmètre de protection



© IGN 1988



**TROISIEME PARTIE :
JUSTIFICATIONS DES
ORIENTATIONS DU PADD, DE LA
DELIMITATION DES ZONES ET DES
LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A
L'UTILISATION DU SOL APORTEES
PAR LE REGLEMENT**



La commune de Vandières a souhaité une mise à jour générale de son document d'urbanisme approuvé le 24 mars 1983 et révisé le 4 décembre 1990.

Le précédent document avait défini les objectifs suivants :

- Permettre l'extraction de la tourbe dans la partie Nord du territoire,
- Permettre l'éventuelle implantation d'un circuit de full-car au Sud du Hameau de Trotte,
- Autoriser l'extension de la coopérative viticole sur sa façade arrière,
- Inciter la construction en transformant des zones NA (aménagement d'ensemble) en zone UC (coup par coup).

Le contexte foncier et réglementaire a nettement évolué depuis la dernière révision du POS et les élus ont souhaité reprendre l'ensemble du document autour de nouveaux objectifs.

L'activité viticole à elle aussi évoluer et ses besoins ne sont plus forcément les mêmes que par le passé. Aussi, certaines installations qui nécessitent une mise aux normes ou une extension n'ont plus leur place dans le village. Une orientation majeure du PLU est de prévoir une zone spécifique afin d'accueillir des activités agri-viticoles ou artisanales. Par ailleurs, la protection de l'outil de travail est essentielle, d'où une attention particulière à la zone AOC.

Enfin, comme dans le POS, la préservation du milieu naturel reste un objectif important pour les élus.

L'évolution des objectifs se traduit donc par une transformation du zonage, tant sur le plan de l'appellation des zones que sur le tracé.

1. Les objectifs

1.1. La préservation de la morphologie urbaine et le développement modéré de la commune

1.1.1. Préservation de la morphologie urbaine

Le village de Vandières présente les caractéristiques d'un village viticole traditionnel. La commune souhaite préserver la morphologie urbaine en appliquant des règles particulières au centre ancien et en intégrant au mieux les constructions futures.

Ainsi, un secteur particulier Ua est distingué au sein de la zone urbaine. L'implantation des constructions doit se faire à l'alignement en respectant l'implantation traditionnelle dans ce secteur. En réglementant l'implantation, les hauteurs mais aussi les aspects extérieurs des constructions, le PLU permet de valoriser la partie ancienne du village et d'y intégrer au mieux les constructions nouvelles.

Enfin, la création de zones d'urbanisation futures contribue à cette préservation en développant l'offre en matière de terrains constructibles, permettant ainsi d'éviter la destruction de maisons anciennes laissant place à des constructions neuves.

Cette orientation majeure permet de valoriser le cadre de vie de ce village typique et d'encourager son attractivité résidentielle et touristique.

1.1.2. Création de zones d'urbanisation future

La commune souhaite développer l'offre en matière de terrains urbanisables afin d'accueillir de nouvelles populations d'une part et de permettre aux jeunes du village de rester d'autre part.

Le village ne présente que peu de dents creuses, la commune s'oriente alors vers un développement périphérique modéré.

Pour cela, des zones AU, à urbaniser, sont délimitées au sein du zonage pour accueillir cette extension.

Toutefois, la commune, souhaite préserver au maximum l'outil de travail viticole et prévoit un développement des zones constructibles en cohérence avec la taille actuelle et les besoins de la commune en dehors des zones d'appellation.

Par ailleurs, la distinction entre les zones 1 AU, urbanisables à court terme, et 2 AU, urbanisables à long terme dans le cadre d'une révision du PLU, permet un "phasage" de l'extension de Vandières.

1.1.3. Encourager la mixité sociale et le logement locatif

Le logement locatif permet une plus grande rotation de la population et offre une certaine attractivité du village, principalement à destination des jeunes susceptibles de concourir à la pérennisation voire au développement des équipements publics (écoles...).

La commune qui maîtrise une partie du foncier envisage d'utiliser une parcelle située en cœur du village afin de développer le locatif à Vandières.

1.2. La réalisation d'équipements publics et de voiries

1.2.1. Création de nouvelles voiries

Dans le cadre de l'extension du village, dans les zones AU, des nouvelles voiries permettront de desservir les nouvelles habitations.

A cet effet, le conseil municipal peut instituer une participation pour le financement de tout ou partie des voies ou des réseaux réalisés (PVR).

Le remembrement récent a permis d'anticiper l'extension du village et de nouvelles rues ont été créées permettant d'organiser la desserte future des zones 1 AU, notamment au niveau du "Clos Magonet".

Enfin, le développement du village peut également conduire la commune à aménager les entrées de village afin d'en sécuriser l'accès.

1.2.2. Extension du cimetière

La commune envisage l'extension du cimetière en prolongement de son emplacement actuel. Un terrain communal pourrait accueillir cet équipement.

1.2.3. Implantation d'une station d'épuration

Dans le cadre des réflexions sur le thème de l'assainissement, la commune envisage l'implantation d'une station d'épuration.

1.2.4. Développement des sentiers pédestres

L'objectif communal est de créer, ou d'aménager, un réseau piétonnier entre les quartiers récents, le centre du village et les équipements publics. Les sentes existantes serviront de base à ce projet.

Par ailleurs, la commune souhaite mettre en place un circuit pédestre reliant Vandières aux communes voisines.

1.3. Encourager les activités sur le territoire

1.3.1. Développer l'activité artisanale

La commune a pour objectif de développer une certaine mixité urbaine en permettant l'installation sur son territoire d'activités artisanales. Dans ce cadre, un des secteurs actuellement réservés à l'implantation d'activités agricoles et viticoles sera ouvert aux artisans.

La zone AUY située à proximité des lieux dits "la Fontaine Gilain" et "Prés Bassin" permet l'implantation de différents types d'activités sous réserve qu'elles n'empêchent pas la constructibilité de la zone U située à proximité.

La commune souhaite que cette zone s'intègre au mieux à l'environnement. Le règlement impose donc des prescriptions particulières allant dans ce sens.

1.3.2. Maintenir l'activité viticole

Le vignoble est un élément fondamental de l'activité locale. Dans ce cadre, la commune souhaite rendre tous les projets cohérents avec la délimitation de la zone AOC.

L'activité viticole fait donc l'objet de plusieurs mesures particulières :

- la zone d'appellation est distinguée au sein du PLU dans un secteur Av particulier limitant les occupations du sol aux seules constructions liées à l'activité viticole, dans une limite de 30 m².

- les zones U et AU, principalement destinées aux habitations, autorisent les constructions liées à la viticulture sous réserve d'une compatibilité avec le caractère des zones,
- le besoin des exploitants, en terme d'extension et de délocalisation est anticipé dans les réflexions du PLU. La zone AUY évoquée précédemment permet également aux exploitations viticoles de s'implanter et de délocaliser des installations parfois à l'étroit dans le centre ancien.

1.3.3. Encourager l'activité touristique

En terme d'activité touristique, le vignoble et le champagne représentent des éléments attractifs pour Vandières.

La commune souhaite donc pallier un manque de structures d'accueil et d'hébergement en encourageant la création de gîtes ruraux, de camping à la ferme... afin de répondre à la demande.

Par ailleurs, la présence de la Marne et le constat d'un passage toujours croissant de bateaux conduisent la commune à envisager la création d'une halte nautique à proximité de l'écluse. Un terrain communal pourrait donc accueillir cet équipement et est classé en secteur Nt, secteur naturel d'équipements touristiques.

La commune envisage de modifier le tracé de la voie menant de Vandières à la ferme « Grand Essard » et à la RD 23. La partie de la voie délaissée servirait alors à la réalisation d'un point de vue panoramique sur la vallée de la Marne, permettant de mettre en valeur le paysage local.

Cet équipement pourrait alors, en complément des sentiers de randonnées et principalement du chemin de Grande Randonnée du Tardenois, constituer un nouvel atout touristique.

1.4. La préservation des éléments naturels et paysagers du territoire

1.4.1. Protéger le patrimoine naturel

La commune de Vandières possède un patrimoine naturel et paysager relativement complet : des boisements, le réseau hydrographique et sa ripisylve, des sources, le parc du château et le Bois de la Garenne Bouvelet figurant à l'inventaire scientifique des ZNIEFF.

La délimitation d'une zone naturelle, N, permettra de préserver ces espaces de toutes constructions. Par ailleurs, les boisements les plus remarquables sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC) les préservant de tout défrichement.

L'inscription de la Garenne Gouvelet en ZNIEFF de type I indique la présence d'un intérêt écologique majeur. A ce titre, elle est distinguée dans le PLU par un secteur Np, secteur naturel protégé.

Enfin, afin de développer le potentiel paysager, et touristique, le chemin de Halage pourra faire l'objet d'une mise en valeur.

1.4.2. Prendre en compte la zone inondable

La Marne est accompagnée d'une vaste surface de débordement, se situant au Sud du territoire de Vandières.

Un secteur particulier, Ni, au sein de la zone naturelle, défini par le PLU permet d'éviter les constructions dans cette zone et de la localiser clairement.

1.4.3. Protéger les captages d'eau potable

Plusieurs captages d'eau potable sont présents sur le territoire communal. Ces périmètres n'ont pas fait l'objet d'une protection par Déclaration d'Utilité Publique (DUP) mais néanmoins, la commune souhaite les prendre en compte dans le PLU, à travers la mise en place d'un secteur particulier, Nx. De plus, afin de renforcer cette protection, les boisements présents dans ces périmètres sont classés en Espaces Boisés Classés, pérennisant ainsi l'occupation boisée du sol.

2. Présentation des zones et modifications des limites apportées par le PLU

2.1. L'évolution des surfaces des zones

(en hectares)

Zones	POS	PLU révisé
Zone UC	33	0
Zone U	0	20,5
Secteur Ua	0	10,8
Zone INA	4	0
Zone 1 AU (anciennement 1 NA)	0	7,4
Zone 2 AU		4
Zone 1 AUY	0	6,8
Zone NC		
Secteur NCa	28	
Secteur NCb	278	
Secteur NCc	1	
Zone A (anciennement NCa)	0	9,9
Secteur Av (anciennement NCb)		260,6
Zone ND	976	0
Zone N (anciennement ND)		842
Secteur Ni		126,5
Secteur Np		8
Secteur Nt		2,4
Secteur Nx		20,8
TOTAL	1320	1320

Outre les modifications de zones qu'induit la révision d'un PLU, les appellations des zones ont été revues et simplifiées de la manière suivante :

- les zones U restent U (urbaines),
- les zones NA sont transformées en AU (A Urbaniser),
- les zones NC sont transformées en A (agricole),
- les zones ND sont transformées en zone N (naturelles).

2.2. La zone urbaine (zone U)

Caractéristiques de la zone U et de son secteur

Peuvent être classés en zone urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Dans l'ancien POS, la zone urbaine UC couvrait près de 33 hectares, il n'y avait pas d'autres zones ni de secteurs définis.

Elle regroupait le village, le château mais aussi le hameau de Trotte et les fermes "La Grange au Bois" et "Grand Essard".

Analyse par rapport au nouveau document du PLU

Le PLU de Vandières comporte une zone urbaine U et un secteur Ua (centre ancien) soit une surface totale équivalente à 33 hectares, sensiblement identique à l'ancienne zone UC.

Les fermes classées en zone U du POS ne le sont plus dans le cadre du PLU car elles ne sont pas desservies par les réseaux.

Inversement, le hameau du Moulin le Comte qui était classé en ND est classé en zone U du PLU car il est desservi à partir de Passy-Grigny.

La zone U, d'une surface d'environ 20,5 hectares, correspond aux secteurs déjà urbanisés et plus particulièrement au bâti récent de Vandières qui offre un tissu urbain ouvert comme "Le Hameau de la Tuilerie".

Elle comprend également la partie urbanisée du hameau de Trotte et le hameau du Moulin.

Le secteur du centre ancien Ua, d'une surface de 10,8 hectares, correspond au noyau historique de Vandières, le classement en zone Ua permet, par des règles spécifiques d'implantation, de préserver la typologie urbaine.

2.3. Les zones d'urbanisation future

2.3.1. Les futures zones résidentielles (AU)

Caractéristiques de la zone 1 AU

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classées zone AU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions le règlement et les Orientations d'Aménagement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

Vandières possède plusieurs zones 1 AU à vocation d'habitat.

La zone 1 AU, insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation à court terme en vue de l'extension de l'habitat, des activités commerciales et des services voire de certaines activités agricoles.

Les voiries et les réseaux (eau potable, électricité) sont situés à proximité directe des zones 1 AU et sont jugés suffisants pour desservir les futures constructions.

Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Dans l'ancien POS, la zone urbaine NA était composée de deux secteurs :

- INAa , d'une surface d'1 hectare, située de part et d'autres du chemin rural dit de Verneuil,
- INAb, d'une surface de 2 hectares, située au lieu-dit "Le Clos Magonet".

La zone INA, insuffisamment voir non équipée, était destinée à l'urbanisation à court terme en vue de l'extension de l'habitat, des activités commerciales et des services. La zone devait faire l'objet d'une conception d'aménagement d'ensemble.

Analyse par rapport au nouveau document du PLU

Les secteurs INAa et INAb n'ayant pas été construits, ils constituent la nouvelle zone 1 AU. Il est ajouté à cette zone 1 AU, un secteur destiné aux constructions agricoles (NCa) situé à l'arrière de la rue principale.

Une zone d'urbanisation future à long terme, réserve foncière, est également créée au lieu-dit "La grande pièce".

Cette zone, d'une surface d'environ 7,4 hectares, correspond aux anciens secteurs INAa et INAb présentés ci-dessus auxquels a été ajouté l'ancien secteur NCa (agricole) situé à l'arrière de la rue principale, soit une augmentation de 3,4 hectares.

Caractéristiques de la zone 2 AU

Lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate des zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

La zone est alors classée en réserve foncière, 2 AU.

Afin de prévoir, le développement de l'urbanisation à plus long terme, une zone 2AU, d'une surface de 4 hectares, a été délimitée au lieu-dit « La Grande Pièce », initialement classé en secteur NCa. Cette zone 2 AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation mais à long terme suite à une modification ou révision ultérieure du PLU. Dans l'état actuel, cette zone constitue une réserve foncière où toute construction est interdite.

2.3.2. La future zone d'activités (zone 1 AU Y)

Caractéristiques de la zone 1 AU Y

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classées zone AU Y les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

Analyse par rapport au nouveau document du PLU

Une zone 1 AU Y est créée sur les terrains situés aux lieux-dits "la Fontaine Gilain" et "Prés Bassins" initialement classés en secteur NCa, destiné aux constructions agricoles.

Cette zone, d'une surface d'environ 6,8 hectares, correspond à des terrains situés en limite de village et du parc du château à proximité immédiate des différents réseaux. Ils permettront à la commune de dégager de nouveaux terrains constructibles destinés à l'accueil d'entreprises artisanales et d'activités vitivinicoles à court et moyen terme.

Cette zone 1 AU Y est située au Nord-Est du village, dans le prolongement du secteur Ua et de la zone N du château, aux lieux-dits "Prés Bassins" et "La Fontaine Gilain".

2.4. Les zones agricoles (zone A - anciennement NC)

Caractéristiques de la zone

Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est destinée aux constructions agricoles alors que son secteur Av est destiné à protéger l'outil de travail local, la zone d'appellation Champagne.

Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Dans le POS, la zone agricole (NC) couvrait près de 307 hectares et comprenait 3 secteurs :

- NCa, d'une surface de 28 hectares et destiné aux constructions agricoles, localisé :
 - aux lieux-dits "Fontaine Gilain" et "Prés Bassins",
 - à l'arrière de la rue principale,
 - dans le prolongement de l'église, le long du chemin de l'argentine,
 - au milieu des vignes au lieu-dit "le Clapier",
 - au lieu-dit "la Grande Pièce",
 - au hameau de Trotte,
- NCb, d'une surface de 278 hectares, correspondant à l'aire de l'appellation Champagne,

- NCc, d'une surface d'1 hectare, situé à la périphérie du bois du Lochet, permettant l'extraction de tourbe.

Analyse par rapport au nouveau document du PLU

La zone A, agricole, ne reprend qu'une partie du secteur NCa du POS, correspondant à une surface de 9,9 hectares, localisé au lieu-dit "le Clapier". Le reste de la zone couvre :

- Le secteur du hameau de Trotte,
- La ferme du Grand Essard, initialement classé en U. Il s'agit d'une activité agricole qui trouve sa place en zone A. Le classement en U nécessite l'existence de réseaux et conduirait à rendre des terrains constructibles au-delà des activités agricoles.

Par ailleurs, comme présenté précédemment, le reste du secteur NCa a été transformé en zone 1 AU, 1 AUY et 2 AU, voire N pour la ferme "la Grange au Bois".

Le secteur Av, d'une surface de 261 hectares, correspond simplement à la traduction du secteur NCb du POS.

Enfin la spécificité du secteur NCc n'est plus d'actualité, il est intégré à la zone N.

2.5. Les zones naturelles et forestières (zone N - anciennement ND)

Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Dans l'ancien POS, la zone naturelle occupait 976 hectares concentrés dans le nord du territoire communal. Il s'agissait d'une zone de protection des milieux naturels et des terres inondables.

Analyse par rapport au nouveau document du PLU

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

Le PLU de Vandières comporte une zone naturelle N qui correspond à la zone ND du POS du plateau forestier et 4 secteurs :

- Ni, d'une surface de 126,5 hectares, correspondant à la zone inondable de la Marne,
- Np, d'une surface de 8 hectares, protégeant le patrimoine que constitue la ZNIEFF,
- Nt, d'une surface 2,4 hectares, destinés à l'implantation d'équipements touristiques et de loisirs,
- Nx, d'une surface de 20,75 hectares, correspondant aux périmètres de protection rapprochée des captages en eau potable.

L'emprise de la zone N et de ses secteurs correspond à l'ancienne zone ND.

Il est à noter une évolution de la zone N dans le PLU. En effet, une partie du secteur "Prés Bassins", initialement NCa, a été classée en zone N pour maintenir un caractère naturel des terrains situés entre la future zone d'activités et les coteaux viticoles. Ceci permet ainsi d'améliorer l'insertion paysagère des futurs bâtiments mais aussi de les protéger des eaux de ruissellement provenant des vignes.

3. Justifications des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement

Des règles générales sont communes à l'ensemble des zones et notamment à propos de la desserte par les réseaux.

Aussi, le raccordement sur le réseau d'eau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert.

Par rapport au POS, il est ajouté qu'afin de ne pas affaiblir les réseaux, les activités grandes consommatrices d'eau doivent être équipées de dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Concernant l'assainissement, le raccordement au réseau public est obligatoire dès sa réalisation pour toute construction qui le requiert. Une précision est apportée, dans l'attente ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

Pour les eaux pluviales, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain. Il est précisé dans le PLU qu'aucun réseau ne peut être admis dans le réseau d'assainissement.

Concernant l'accès et les voiries, comme dans le POS, des dispositions générales, assurant la sécurité routière, l'accès par les engins de secours..., sont communes à chacune des zones, notamment les zones U et AU :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre,
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.
- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'ensemble de ces dispositions générales reprises dans le PLU sont en fait directement issues du code de l'urbanisme et de ses articles R. 111-1 et suivants. Leur application est effective quel que soit le document d'urbanisme en place.

Il ne s'agit donc que d'un rappel à travers le PLU. Certaines de ces règles peuvent être complétées et précisées en fonction des zones et des besoins.

3.1. La zone urbaine

La zone U correspond à l'ensemble des zones bâties de Vandières, du hameau de Trotte et du hameau du Moulin le Comte.

La zone U comprend un secteur Ua créé dans le PLU pour adapter certaines dispositions du règlement au centre ancien présentant une morphologie particulière.

La zone U est destinée principalement à l'habitat mais aussi aux activités compatibles avec cette destination, notamment les activités viticoles.

Occupation des sols :

La zone U autorise l'habitat, les commerces, les services, les équipements collectifs, les activités artisanales, viticoles, agro-touristique (terrains de camping...) ainsi que les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement soumises à déclaration, liées aux activités viticoles, et les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et de dommages graves.

Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition d'être liés à un équipement nécessaire à la régulation du vignoble.

Sont donc toujours interdits les ICPE soumises à autorisation, les stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les carrières, les terrains de camping et de caravaning et les habitations légères de loisirs, à l'exception de constituer une activité agro-touristique complémentaire d'une exploitation agricole ou viticole existante.

Dans le PLU, sont en outre interdits les nouveaux entrepôts ou hangars, les constructions à usage d'industrie, les dépôts de véhicules, la zone 1 AUY étant prévu pour cela. Les garages collectifs non couverts de caravanes sont également interdits car non compatibles avec le caractère du village.

Par contre, le stationnement dans un hangar existant ne nuit pas à l'aspect du village et pourrait être admis.

Enfin, conformément à la charte du PNRMR, les aires de jeux et de sports liées à la pratique permanente de sports motorisées et les activités sources de nuisances importantes et les installations radio-électriques de plus de 12 mètres sont interdites.

Caractéristiques des terrains en U :

La surface minimale des terrains, l'emprise au sol et le COS ne sont pas réglementés car le centre ancien présente un bâti et un parcellaire très hétérogènes qui concourent à son identité et qui doivent être laissés comme tels.

Forme urbaine :

Il n'y a pas de largeur minimale fixée pour les voiries et les accès, mais leurs caractéristiques doivent être proportionnelles au nombre de logement et dans tous les cas satisfaire au passage des engins de pompiers. Il n'est plus imposé d'espace de retournement pour les impasses car au vu de la configuration des parcelles, si une impasse était créée, elle serait de faible longueur.

Dans l'ensemble de la zone U, à l'exception du secteur Ua, tout comme dans le POS et par référence à l'existant, l'implantation des constructions (sauf édifices publics) se fait en limite ou avec un recul de 3 m par rapport à l'alignement.

Dans le seul secteur Ua, les constructions doivent s'implanter à l'alignement afin de respecter le caractère du centre du village.

Pour répondre aux différents cas de figures existants dans le centre ancien, les constructions peuvent être implantées d'une limite latérale à l'autre, sur une seule limite séparative ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives. En cas de retrait, ce dernier doit être de 3m minimum pour des raisons d'accès sur les arrières des parcelles.

La distance minimale entre chaque construction sur un même terrain n'est pas réglementée car non justifiée.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage par référence aux gabarits existants, exception faite des monuments publics (église, mairie). L'extension ou la reconstruction après sinistre des constructions qui échappent à ces règles est autorisée, dans la limite de la hauteur initiale, pour ne pas bloquer leurs propriétaires. De même, les constructions mitoyennes à une construction existante dépassant 10 m, pourront déroger à la règle, dans la limite de la hauteur de la construction existante.

Pour des raisons techniques et pratiques, les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Aspects extérieurs :

Contrairement à l'ancien POS, le règlement du PLU est plus strict et précis concernant la zone U afin d'assurer une cohérence entre les constructions.

Ainsi, toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite. Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits. La dalle de rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,8 mètres du terrain naturel, pour éviter une maison sur butte en totale opposition avec les constructions traditionnelles adaptées à la topographie du village.

Sont également interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Pour une plus grande cohérence de l'aspect du village, les tons des murs et de toute menuiserie ou boiserie doivent se rapprocher de ceux des constructions anciennes de la zone. Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité.

Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites. L'emploi de bardage métallique est interdit. Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent être plus hautes que larges, là encore pour préserver l'architecture traditionnelle.

Les encadrements de toute ouverture de façade, sur les bâtiments existants, doivent être matérialisés par un élément maçonné, brique de couleur rouge, craie, pierre...

L'utilisation de carreaux de verre est interdite en façade principale.

Les toits doivent avoir au moins deux pans et présenter une pente semblable aux toitures voisines. Cette pente doit être comprise entre 35 et 45°. Les pans coupés sont admis.

Les toits-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions non visibles depuis la rue.

Dans le secteur Ua, les toitures doivent être en tuile ou bien présenter l'aspect de la tuile et être d'une couleur proche des tons rouge, flammé, brun. Selon les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France, elles seront à emboîtement de format petit moule ou d'aspect petit moule. Les ardoises sont admises dans le cas de reconstruction ou d'extension des constructions existantes.

Ces dispositions permettent de conserver le caractère traditionnel du centre village et d'assurer une bonne insertion du village dans son environnement.

La règle est un peu plus souple dans le reste de la zone U couvrant notamment le hameau de la tuilerie où les constructions sont plus récentes. Les toitures en ardoise ou d'aspect ardoise y sont admises.

Les couvertures en tôle sont interdites.

Les chiens assis sont interdits car ils ne correspondent pas aux techniques de construction locale.

Les clôtures neuves seront constituées soit par un élément maçonné, soit par une grille, soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.8 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie. Elles doivent s'harmoniser en ton et en hauteur avec les clôtures existantes dans le secteur.

Pour des raisons techniques et pratiques, les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics tout comme les reconstructions à l'identique après sinistre ainsi que les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Stationnement :

Afin de ne pas encombrer le domaine public et gêner la circulation dans les rues parfois relativement étroites, le stationnement doit correspondre et s'adapter aux besoins des constructions et être assuré en dehors du domaine public.

Enfin, concernant les espaces libres, le POS contenait quelques recommandations quant aux plantations à créer afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles. Ces règles ne constituent pas d'obligation, elles ne sont pas reprises dans le PLU sachant que tout nouveau projet doit contenir un volet paysager.

3.2. Les zones à urbaniser

3.2.1. La zone 1 AU

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturels destinés à être ouverts, à court terme, à l'urbanisation.

Le PLU ne distingue qu'une seule zone 1 AU contrairement au POS qui comprenait un secteur NAA et un secteur NAb.

La zone 1AU, une fois construite, est destinée à être intégrée à la zone U. C'est pourquoi, le règlement des zones 1AU reprend, en majeure partie, la même réglementation que celle de la zone U.

Les évolutions réglementaires, par rapport au POS, sont donc sensiblement les mêmes qu'en zone U, ceci afin d'assurer à travers le PLU une cohérence entre les zones.

Occupation des sols :

La zone 1 AU autorise l'habitat, les commerces, les services, les bureaux, les équipements collectifs, les activités artisanales et viticoles, l'hôtellerie et les ICPE soumises à déclaration. Bien sûr, toutes les activités citées précédemment ne doivent pas engendrer de nuisances (bruits, odeurs, trépidations).

Sont interdits car non compatibles avec la zone d'habitat, les ICPE soumises à autorisation, les élevages, le stationnement de caravanes, le dépôt de véhicules, les carrières, les hangars, les constructions à usage d'industrie, et tout ce qui est lié au camping.

Les entrepôts sont admis s'ils sont liés à une activité agricole ou viticole mais doivent se soumettre aux mêmes règles que les habitations concernant leur aspect.

Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition d'être liés à un équipement nécessaire à la régulation hydraulique du vignoble.

Enfin, conformément à la charte du PNR, sont interdites :

- les aires de jeux et de sports liées à la pratique permanente de sports motorisés et les activités sources de nuisances importantes,
- les installations radio-électriques de plus de 12 mètres de hauteur.

Les zones 1 AU sont destinées à un aménagement global et cohérent. Aussi, les constructions doivent être admises soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. La réalisation de plusieurs phases est possible mais la conception et la localisation de l'opération ne doit pas conduire à des délaissés, des terrains inconstructible et qu'elle soit compatible avec le développement ultérieur de la zone. Enfin, les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Ces règles d'aménagement concerne toute la zone 1 AU et simplifie, avec les Orientations d'Aménagement, la situation du POS où le secteur NAa était soumis à un aménagement à partir des voies existantes et le secteur NAb était constructible par voie de lotissement et plan d'ensemble.

Caractéristiques des terrains :

N'étant toujours pas équipée d'un réseau d'assainissement collectif, la règle inscrite au POS est maintenue : la surface minimale des terrains est fixée à 500 m².

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface de la parcelle. Certaines activités étant admises dans la zone AU cette disposition limite la possibilité d'implanter des constructions disproportionnées par rapport à la surface du terrain.

Par contre, par rapport au POS, l'emprise au sol et la hauteur étant précisément réglementées, il n'a pas été jugé utile de réglementer le COS.

Forme urbaine :

La zone 1 AU est donc destinée à un aménagement d'ensemble. Afin d'assurer une bonne desserte des quartiers futurs, le PLU réglemente l'emprise minimale des accès qui est fixée à 5 mètres et celle des voiries à 8 mètres.

Le PLU permet toujours l'implantation à l'alignement mais par référence aux constructions les plus récentes situées à la périphérie de la zone U, l'implantation des constructions en retrait (sauf annexes et dépendances situées à l'arrière de la construction) doit se faire avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement. De plus, dans le cadre de la sécurité routière, aucun accès privé ne peut être créé sur la RD 1.

Pour reprendre les différents cas de figures existants en zone U, les constructions peuvent être implantées d'une limite latérale à l'autre, sur une seule limite séparative ou en retrait par rapport aux deux limites séparatives. En cas de retrait, ce dernier doit être égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m pour des raisons d'accès sur les arrières des parcelles. Comme pour la zone U, la distance minimale entre chaque construction sur un même terrain n'est pas réglementée car non justifiée.

Pour des raisons techniques et pratiques, les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Aspects extérieurs :

La zone 1 AU est périphérique mais contiguë à la zone U. Afin de conserver une homogénéité, le règlement de la zone 1AU reprend la réglementation imposée dans la zone U, notamment l'aspect des façades, la pente et la couleur des toitures (entre 35 et 45°; ardoise, tuile rouge, flammé ou brun). Le règlement du PLU est donc sur ce point beaucoup plus précis que celui du POS.

Avec toujours le souci d'une cohérence, les bâtiments d'activité admis dans la zone doivent se conformer au même règlement (bardage métallique interdit, aspect des façades, des toitures...).

Enfin, la hauteur de toutes les constructions ne doit pas dépasser 8 mètres au faîtage de la toiture, limitant l'impact des quartiers périphériques sur l'ensemble du village et notamment le centre ancien. La hauteur de 10 mètres autorisée par le POS est jugée trop importante pour des constructions périphériques dont les caractéristiques architecturales sont bien différentes des constructions anciennes.

Pour des raisons techniques et pratiques, les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Stationnement :

Le stationnement doit correspondre et s'adapter aux besoins des constructions et être assuré en dehors du domaine public pour ne pas entraver la circulation.

Espaces libres et plantations :

La commune souhaite que l'extension de l'urbanisation se fasse de façon harmonieuse par rapport au centre ancien mais aussi à l'environnement.

Ainsi, afin de garantir une présence minimale d'espaces verts et une bonne insertion paysagère des futurs lotissements, les groupes d'habitations et opération d'aménagement d'ensemble devront réserver 10 % de leur superficie à des espaces verts communs privilégiant les essences locales.

3.2.2. La zone 1AUY

La zone 1AUY correspond aux secteurs à caractère naturels destinés à être ouverts, à court terme, à l'accueil des constructions à usage artisanal et viticole.

Cette zone est nouvelle, aucune comparaison ne peut être effectuée par rapport au POS.

Occupation des sols :

Afin de limiter les occupations et utilisations des sols en cohérence avec la destination de la zone, le règlement interdit les constructions à usage d'industrie, d'habitations, d'hôtellerie-restauration, d'élevage industriels.

Sont logiquement interdits le stationnement de caravanes, le dépôt de véhicules, les affouillements et exhaussements de sol, les carrières et tout ce qui est lié au camping.

Les Installations Classées ne sont admises qu'à condition de ne pas compromettre la constructibilité du secteur Ua limitrophe.

Dans la zone 1AUy, les constructions seront réalisées soit par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Forme urbaine :

La largeur minimale pour les accès a été fixée à 5 m minimum et 6 m pour les voiries. La commune a souhaité fixer une largeur minimale des accès pour prendre en compte le caractère d'activités de la zone, générant des circulations de camions. Par ailleurs, la largeur des voiries est fixée à 6 mètres pour correspondre à la largeur des chemins issus du remembrement.

Dans tous les cas, accès et voirie doivent être proportionnels au nombre d'utilisateurs et satisfaire au passage des engins de pompiers.

La réglementation en matière d'assainissement est plus technique que dans les autres zones compte tenu de la présence d'entreprises traitant d'importantes quantités d'eau industrielles potentiellement polluées.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul de 3 mètres minimum. Par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent s'implanter en limite ou avec un recul égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres. Ces règles sont assez souples en raison de la disposition des terrains existants et du caractère artisanal de la zone.

Pour des raisons techniques et pratiques, les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Aspects extérieurs :

Pour des raisons d'intégration paysagère et d'esthétique (volumes, couleurs), les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère de la zone et à l'intérêt des lieux, aux sites et aux paysages. Les matériaux de constructions destinés à être revêtus ne doivent pas rester à découverts pour des raisons esthétiques.

Les seules contraintes portent sur l'interdiction d'utiliser des couleurs trop voyantes, des matériaux brillants.

Par ailleurs, afin de garder une cohérence à l'échelle du village, les toits doivent avoir l'aspect de l'ardoise ou de la tuile de couleur foncée.

Pour des raisons techniques et pratiques, les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Stationnement :

Vandières est un village en voie étroite. Les élus souhaitent que toute nouvelle construction soit accompagnée d'un stationnement adapté, notamment dans une zone à vocation d'activités.

Le règlement prévoit donc que le stationnement doit correspondre et s'adapter aux besoins des constructions et être assuré en dehors du domaine public. Il doit prendre en compte le nombre de salariés, les visiteurs, les livraisons...

Espaces libres et plantations :

Tout comme les habitations, la commune souhaite que les bâtiments d'activités s'intègrent au mieux dans leur environnement.

Ainsi, afin de s'en assurer, parallèlement aux prescriptions concernant l'aspect extérieur, le règlement prévoit que tout projet de construction doit être accompagné d'un projet paysager qui privilégie les essences locales et que toute opération doit réserver 10 % de sa superficie en espace vert.

3.2.3. La zone 2 AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel non équipée destinée à l'extension, à long terme, sous forme organisée de la zone agglomérée de Vandières.

Ces terrains, à vocation d'habitat, constituent une réserve foncière parfaitement inconstructible.

Réglementairement, en absence de toute construction existante et de l'interdiction de toute construction nouvelle, les articles ne sont pas réglementés.

3.3. La zone agricole

La zone A correspond aux secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement prend en compte l'éventuelle diversification du secteur agricole et autorise les activités du type commerce (vente de produits) et tourisme (gîte, camping à la ferme...)

Il existe un secteur Av qui regroupe le vignoble classé en zone AOC.

Occupation des sols :

La zone A du PLU présente une définition plus stricte que la zone NC du POS. Elle est très strictement limitée aux exploitations agricoles et donc viticoles.

Les commerces, bureaux, artisanat, industries sont donc interdits.

La zone A autorise l'habitat à condition qu'il soit strictement lié à une activité agricole.

Par rapport au POS, la réglementation relative aux élevages et ICPE est clarifiée. Les Installations Classées pour le Protection de l'Environnement agricoles sont autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation des zones U et AU, limitrophes.

Enfin, compte tenu des besoins recensés, notamment en raison du relief, la zone A du PLU accepte les aménagements hydrauliques liés aux vignobles.

Le secteur Av est réglementé de manière plus spécifique que dans le POS puisque ce secteur ne peut accueillir que l'extension ou la reconstruction à l'identique des constructions existantes à condition d'être nécessaires à une activité viticole et les constructions nécessaires à une activité viticole. Ces règles particulières participent à une meilleure protection du vignoble.

Sont interdits car non compatibles avec la zone agricole, toutes les autres constructions et occupations du sol non mentionnées ci-dessus.

Caractéristiques des terrains en A :

Seule l'emprise au sol dans le secteur Av est réglementée. En effet, la zone Av est destinée à protéger le vignoble et la zone AOC. Toutefois, certaines constructions peuvent être nécessaires pour stocker du matériel ou des fournitures.

Ces constructions sont donc autorisées mais ne doivent pas dépasser 30 m².

Forme urbaine :

Compte tenu de la surface des parcelles en zone A et pour des besoins de visibilité et de manœuvre, l'implantation des constructions doit se faire avec un recul de 10m par rapport à l'emprise des voies quelles qu'elles soient, contrairement au POS, et l'implantation par rapport aux limites séparatives doit observer un recul égal à H/2 avec un minimum de 3m.

L'implantation sur une même parcelle est désormais libre. En effet, les constructions peuvent être proches en fonction des besoins de l'exploitation et ne génèrent pas de nuisances pour des tiers car tous les bâtiments construits doivent être liés à l'exploitation agricole.

La hauteur des habitations ne peut excéder 8 mètres au faitage de la toiture depuis le sol naturel, tout comme en zone 1 AU, 10 mètres pour les bâtiments agricoles afin de limiter leur impact sur le paysage.

Quant aux constructions admises dans le secteur Av, la hauteur est limitée à 4 mètres ce qui permet, en combinant à l'emprise maximale de 30 m², d'implanter un local technique mais pas une construction importante.

Dans le cadre de la charte du PNR, afin d'assurer un respect des unités paysagères, la hauteur des ouvrages liées aux services publics est limitée à 12 mètres.

Aspects extérieurs :

Comme pour les zones destinées à l'habitat, le règlement du PLU est plus complet que celui du POS et comporte des règles plus précises.

Pour des raisons d'intégration paysagère et d'esthétique (volumes, couleurs), les constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les matériaux de constructions destinés à être revêtus ne doivent pas rester à découverts pour des raisons esthétiques.

Le milieu agricole est un milieu ouvert. Pour limiter l'impact paysager des nouvelles constructions, l'utilisation de matériaux brillants et des couleurs vives pour les façades et les toitures est interdite.

De la même manière, afin de garder une cohérence avec le village, les toitures en tôle non teintes sont interdites.

Enfin, pour respecter la morphologie des hangars agricoles, les pentes des toitures doivent être inférieures à 20°. En effet, les bâtiments présentent souvent une superficie importante et la toiture, avec une pente importante, pourrait marquer fortement le paysage par son volume.

Les constructions d'habitations doivent respecter les règles de la zone U.

Pour des raisons techniques et pratiques, les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Stationnement

Les activités agricoles nécessitent l'utilisation d'engins de taille parfois importante. Il est alors nécessaire que l'ensemble des véhicules soit stationné en dehors des voies publiques. Le stationnement doit donc correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Espaces libres et plantations

Un aménagement végétal doit accompagner les constructions agricoles pour garantir une bonne insertion des constructions dans le paysage.

3.4. La zone naturelle

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N est une zone de protection face aux risques d'aléas naturels et de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal et du Parc Naturel de la Montagne de Reims.

Par rapport au POS, le règlement est beaucoup plus spécifique et adapté.

Il comprend :

- un secteur Ni correspondant à l'espace inondable,
- un secteur Np, de protection paysagère correspondant à l'emprise de la ZNIEFF,
- un secteur Nt destiné à accueillir des équipements touristiques ou de loisirs,
- un secteur Nx destiné à assurer la protection du captage en eau potable.

Occupation des sols :

La zone N est une zone de protection, ainsi le règlement interdit une liste importante d'occupations du sol. Quelques occupations du sol sont admises en fonction des secteurs.

Dans la zone N, exceptés les 4 secteurs, ne sont admis que la reconstruction à l'identique, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 50 m² pour les habitations et 30 m² pour les annexes, dépendances, garages et abris de jardins. Les bassins de rétention destinés à la régulation hydraulique des vignobles, les équipements d'assainissement collectif et les affouillements et exhaussements des sols nécessaires sont également autorisés.

Ensuite, chacun des secteurs est traité spécifiquement. Concernant le secteur Np, tout est interdit, il s'agit d'une zone de protection.

Seuls des équipements publics compatibles avec une zone inondable peuvent être implantés dans le secteur Ni.

Le secteur Nt est réservé aux constructions et équipements strictement liés à un équipement touristique ou de loisirs de type halte nautique ou aire de repos.

Enfin, dans le secteur Nx, ne peuvent être implantés que des constructions strictement liées au captage en eau potable.

Compte tenu de la quasi-inconstructibilité de la zone N, les articles 3, 4, 5, 8, 9, 12 ne sont pas réglementés et les articles 6, 7, 10 et 11 reprennent une rédaction très généraliste.

Les articles 6 et 7 doivent être impérativement renseignés. La quasi-inconstructibilité de la zone N ne nécessite pas de règles d'implantation particulières. La rédaction des articles 6 et 7 est donc généraliste en rappelant le cadre réglementaire minimal.

Par contre pour encadrer les extensions ou les constructions admises, le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Par ailleurs, la hauteur des extensions ou aménagements des constructions existantes ne doit pas dépasser la hauteur de la construction initiale. Afin de protéger les caractéristiques paysagères du territoire, la hauteur des équipements publics est limitée à 12 mètres depuis le sol naturel.

Enfin, pour garantir la conservation du caractère de la zone, en complément de la réglementation concernant les surfaces au sol admises, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,4 pour assurer la construction sur des parcelles suffisamment vastes. Toutefois, les équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics sont exclus de cette application. En effet, leur nécessité technique pourrait rendre impossible leur implantation.

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces boisés qui sont reportés au Plan Local d'Urbanisme en "Espaces Boisés Classés à conserver" sont soumis aux dispositions suivantes :

- les demandes de défrichement sont irrecevables,
- les coupes et les abattages sont soumis à l'autorisation du maire,
- le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

Ils ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au code de l'urbanisme (articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-14).

	<i>POS</i>	<i>PLU</i>
<i>Surface EBC en hectares</i>	200	202

Le parc du château était classé en EBC dans le cadre du POS. Ce classement est strict et ne permet pas d'élargir ou de créer un chemin, de creuser un étang...

Afin de permettre la mise en valeur du château et de son parc, le classement en EBC n'est pas maintenu. Toutefois, le parc est toujours classé en zone N afin d'interdire toute nouvelle construction et de conserver son caractère naturel.

Pour le reste, le classement en EBC permet de préserver l'occupation boisée du sol dans les secteurs à fort potentiel paysager et ainsi maintenir le cadre de vie et l'attractivité de la commune.

Ce classement permet également de conserver les boisements utiles dans la régulation de l'hydraulique des vignobles notamment ceux situés en tête de pente et qui stabilisent les coteaux.

Les emplacements réservés

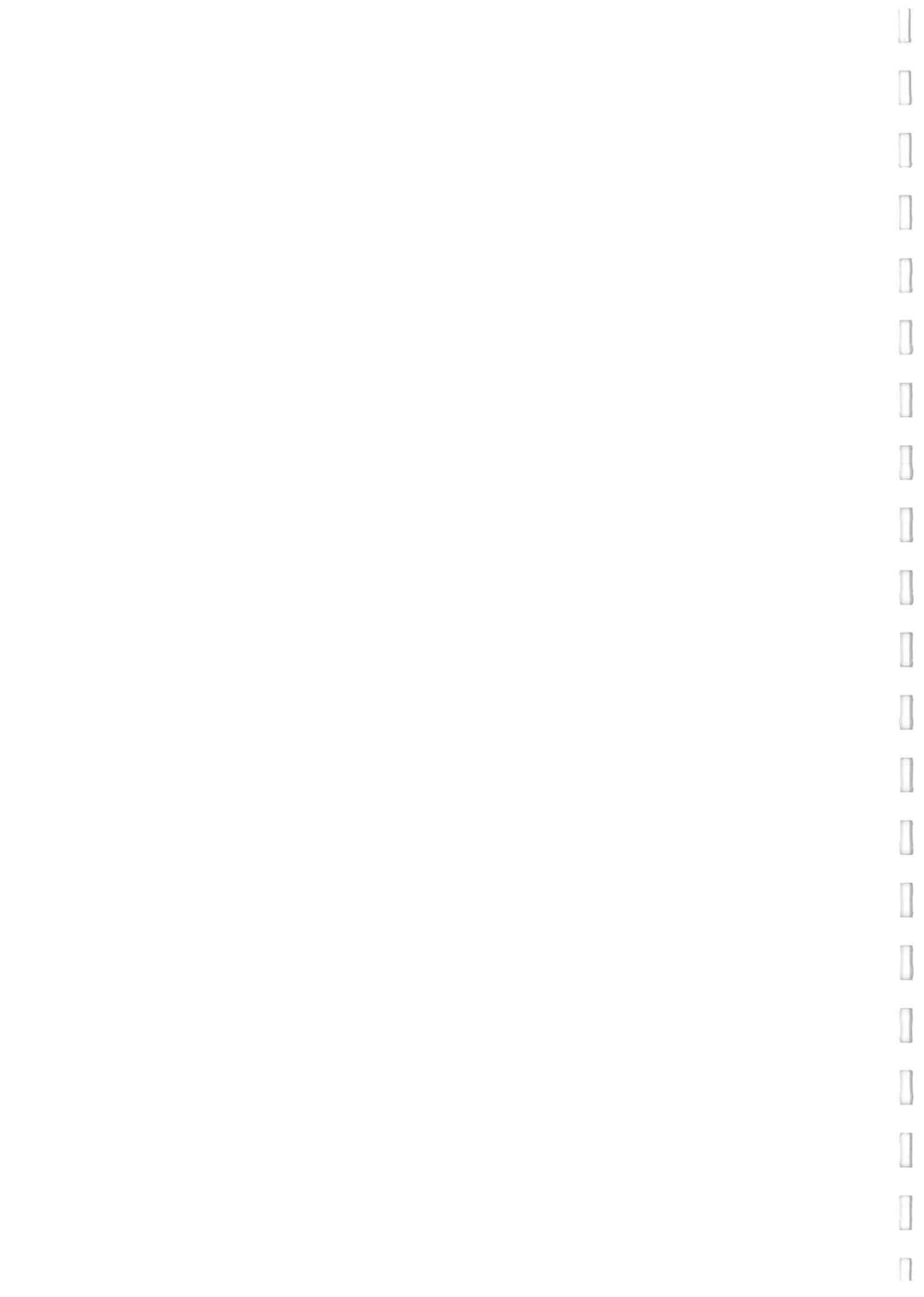
N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	40 m ²	Aménagement de carrefour	Commune
ER n°2	35 m ²	Aménagement de carrefour	Commune
ER n°3	45 m ²	Aménagement de carrefour	Commune
ER n°4	20 m ²	Elargissement de voirie	Commune
ER n°5	15 m ²	Elargissement de voirie	Commune

L'ensemble des emplacements réservés a été prévu pour aménager un carrefour ou élargir une voirie avec pour objectif général d'améliorer la circulation au sein du village.

Les plans d'alignement

Les plans d'alignement communaux ne sont pas repris dans le PLU. Les emplacements réservés permettent localement d'envisager un élargissement de voirie ou un aménagement de carrefour là où ils sont vraiment nécessaires.

**QUATRIEME PARTIE : LES
INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE
DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET
LES MESURES PRISES POUR LA
PRESERVATION ET SA MISE EN
VALEUR**



1. Les incidences de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

1.1. L'évolution des zones bâties

La zone U représente 31,3 hectares. Le PLU prévoit une extension de 7,4 hectares à court terme et de 4 hectares à long terme soit un total de 11,4 hectares. L'extension de l'agglomération se réalise dans la continuité du bâti actuel, sur des zones agricoles.

Concernant l'habitat, l'ouverture à l'urbanisation de 7 hectares, à raison d'une moyenne de 1000 m² par parcelle et de 3 habitants par logements, Vandières pourrait accueillir environ 70 nouvelles constructions et environ 210 personnes.

Le PLU prévoit également 2,4 hectares à la réalisation d'une aire de repos pour promeneur et d'une halte nautique en bordure de Marne.

Concernant le développement des activités, 6,8 hectares sont réservés à leur accueil.

Le PLU permet à la commune d'assurer son développement futur grâce à la mise en place de ce nouveau contexte foncier. En planifiant sur le long terme la localisation des zones d'habitat, le PLU permet de préserver le cadre de vie car :

- il distingue physiquement les zones résidentielles des zones d'activités,
- il propose des zones d'extension réfléchies qui concentrent la construction dans un programme d'ensemble économe de l'espace et de protection du vignoble,
- il limite les extensions urbaines et préserve donc les zones naturelles périphériques du mitage progressif.

1.2. Les zones agricoles et naturelles

Seule une faible partie du territoire est classée en zone agricole, autorisant les constructions liées à cette activité. L'ensemble des coteaux viticoles est classé en secteur Av, n'autorisant que les constructions de moins de 30 m² (stockage du petit matériel).

Pour le reste, l'ensemble du plateau est classé en zone N assurant la préservation de son caractère naturel.

2. Les mesures de préservation et de mise en valeur

2.1. Le classement du centre ancien en secteur Ua

Afin de préserver la qualité architecturale du centre ancien de Vandières, ce secteur (correspondant au vieux village) fait l'objet d'un classement en zone Ua qui s'accompagne d'une réglementation spécifique, notamment en terme d'implantation des constructions.

2.2. La préservation des paysages et des milieux naturels

La commune souhaite mettre en valeur et préserver certains paysages de son territoire ; en particulier les coteaux viticoles.

Dans ce cadre, une action de préservation est mise en place par le PLU avec le classement de certains espaces en zone N, où toute occupation du sol est interdite. Par ailleurs, la distinction de 4 secteurs particuliers permet une prise en compte spécifique des spécificités du territoire : emprise de la ZNIEFF, secteur inondable, protection des captages en eau potable, besoins localisés d'équipements touristiques.

Le classement en zone naturelle permet, en outre, la préservation des milieux naturels du plateau et de la vallée dans le respect de la Charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims.

2.3. La prise en compte des risques d'inondation

Le territoire de Vandières est régulièrement sujet aux inondations dans la vallée de la Marne.

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondations est en cours de réalisation.

Néanmoins, le PLU a pris en compte ce phénomène récurrent en classant les zones à risques (moyens à forts) dans un secteur particulier Ni, où toute construction est interdite.

2.4. La Protection des captages en eau potable.

Les captages et leurs alentours sont protégés de toute construction par un secteur particulier du PLU.

3. La synthèse de l'impact du PLU révisé

Effets "négatifs" du PLU révisé	Effets "positifs" du PLU révisé
réduction de l'espace agricole	Prise en compte de la zone inondable
imperméabilisation des sols	Prise en compte des paysages et cônes de vues
	Préservation du centre ancien
	Protection des boisements
	Protection du vignoble
	Respect de la Charte du PNRMR