

# PLU

Département de la Marne

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **Vandières**

**2**

**Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables**



**PLU approuvé le 10 mars 2026**

Groupe i2d  
**GEOGRAM**  
Urbanisme & Environnement  
16 rue Rayet Liénart  
51420 Witry-lès-Reims  
Tél : 0326503686  
E-mail : bureau.etudes@geogram.fr  
Site Internet : www.geogram.fr

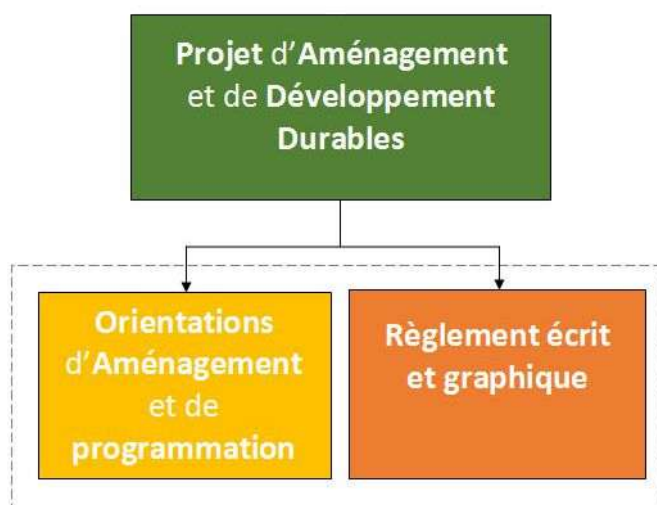
Le Maire  
Chloé LEMAIRE



## QU'EST-CE-QUE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ?

Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables (PADD) est le document dans lequel la commune de Vandières exprime les orientations générales qu'elle retient pour le développement de son territoire.

Document politique, il exprime le projet communal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de gérer l'existant tout en préparant et en forgeant en permanence l'avenir, dans une perspective de développement durable.



Il constitue ainsi la "clef de voûte" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il guide sa mise en forme réglementaire au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

L'Article L151-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'au travers du PADD, la commune de Vandières

- ✓ **Définisse** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- ✓ **Arrête** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

⇒ **Fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

---

## LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

---

La commune de Vandières constitue une commune active au sein du territoire de la Communauté de Communes Paysages de Champagne. La commune est située entre Dormans et Epernay, à proximité des bourgs de Chatillon sur Marne et Mareuil Le Port, au cœur du vignoble champenois.



Le projet d'aménagement territorial de la commune de VANDIERES tend à :

- ⇒ Favoriser l'accueil de nouveaux habitants ;
- ⇒ Maintenir les activités économiques locales présentes sur le territoire et permettre l'accueil de nouvelles activités compatibles avec les zones d'habitat ;
- ⇒ Prévoir la réalisation d'équipements ;
- ⇒ Organiser cette politique d'aménagement du territoire à travers des objectifs de maintien de la qualité des paysages urbains et naturels, de la prise en compte des enjeux environnementaux et des risques en amont des démarches d'aménagements.

Cette stratégie d'aménagement et de développement de la commune de Vandières s'articule autour de trois AXES :

- ⇒ Développer
- ⇒ Equiper
- ⇒ Préserver

Non hiérarchisés, complémentaires et indissociables, ces axes se combinent afin d'assurer un développement cohérent du territoire.



**LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT,  
LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX  
D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS  
NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE  
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS, RETENUES  
POUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE**

---

## ■ DEVELOPPER

### LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

La commune de Vandières connaît depuis l'année 2009 une baisse tendancielle de sa population communale. La population est passée de 336 habitants en 2010 à 298 habitants en 2021. Les données de 2022 témoignent d'une légère reprise de la croissance démographique puisqu'on dénombre 302 habitants. Dans le cadre de la révision du PLU, les élus souhaitent poursuivre ce dynamisme démographique.

Pour satisfaire cet objectif, la municipalité souhaite :

- ⇒ Poursuivre le développement de l'habitat en cohérence avec les orientations du Scoter
- ⇒ Pouvoir produire de nouveaux logements en :
  - Tenant compte d'une très grande difficulté à densifier la partie déjà urbanisée.
  - En poursuivant la politique de développement spatial pour répondre à une demande en logement neuf.

Pour satisfaire cet objectif à l'horizon 2035, 35 logements sont nécessaires compensant pour partie le phénomène de desserrement des ménages et permettant l'accueil de 50 à 60 habitants supplémentaires pour atteindre une population communale d'environ **350 habitants**.

Les zones de construction nouvelle se situeront :

- ✓ Au sein de la Partie Actuellement Urbanisée du bourg en optimisant dans la mesure du possible les capacités de densification des espaces urbanisés (dents creuses) tout en prenant en compte la rétention foncière et les enjeux environnementaux.
- ✓ Dans la continuité immédiate du bourg sur des terrains récemment viabilisés par la collectivité.



---

## LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le vignoble est un élément fondamental de l'activité locale. La commune de Vandières compte un grand nombre de viticulteurs tous statuts confondus et une coopérative viticole. La commune de Vandières compte également quelques activités artisanales. Une zone dédiée aux activités économiques est située au nord du bourg.

On ne dénombre aucun commerce à l'exception de quelques commerces ambulants.

Le Conseil municipal souhaite pérenniser ce tissu économique local en favorisant son développement. Pour atteindre cet objectif, il est prévu :

- ⇒ **D'assurer le maintien voire** le développement des activités locales existantes (activités agricoles, viticoles et artisanales) en facilitant leur agrandissement tant qu'elles n'apportent pas de gêne ou de nuisances supplémentaires.
  
- ⇒ **De permettre l'accueil d'activités économiques nouvelles au sein du bourg** et sur une zone dédiée déjà existante.

## ■ EQUIPER

### **LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE, LES LOISIRS ET LES EQUIPEMENTS**

- En termes d'activité touristique, le vignoble et le champagne représentent des éléments attractifs pour Vandières. La commune, qui compte aujourd'hui plusieurs gîtes touristiques, souhaite poursuivre l'accueil de structures d'accueil et d'hébergements.

- La commune de Vandières souhaite également :

- Faciliter le stationnement à proximité de son chemin de mémoire créé autour de la stèle commémorative du premier largage aérien du 15 juillet 1918.
- Aménager un point de vue panoramique sur la vallée de la marne qui viendrait en complément des sentiers de randonnées.



- Enfin, concernant les équipements un city stade est en cours d'aménagement au centre du village.

---

## **LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS**

La commune souhaite :

- ⇒ **Prévoir des règles suffisantes** pour assurer la réponse à tous les besoins de stationnement publics ou privés afin d'éviter un débordement sur les espaces publics de circulation.

## **LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIE ET LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

### ⇒ **Les énergies renouvelables**

- La municipalité ne s'opposera pas au développement des énergies renouvelables dans la mesure où il y a conservation des caractéristiques de son patrimoine tant bâti que naturel.
- Des dérogations aux dispositions réglementaires seront offertes dans le cadre de projet respectueux de l'environnement, recourant à des énergies vertes.

### ⇒ **Les communications numériques**

- L'extension du tissu urbain se fera à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.
- Le territoire communal est desservi par la fibre ce qui est un excellent atout pour le développement local.

## ■ PRESERVER

### LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE

⇒ 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 nouvelles.

⇒ La commune souhaite préserver plusieurs éléments de son patrimoine local :



Le Pigeonnier au centre du village



Le lavoir public du hameau de Trotte



Le lavoir public de la rue principale



Le lavoir public de la Tuilerie



Le lavoir public rue Gamache



Les remparts

⇒ Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des secteurs de développement. Les nouveaux développements doivent définir clairement la limite de l'espace urbain par l'aménagement de transitions paysagères composées avec les paysages ruraux. Ils doivent s'inscrire dans le site (respect de la topographie, préservation des vues, traitement des voiries, volumétrie adaptée des constructions, traitement des clôtures etc.).

---

## **LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES PAYSAGES, LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

⇒ Préserver les grandes entités paysagères du territoire communal

→ Les bords de Marne

→ Le plateau ouvert et ses boisements

→ Les coteaux majoritairement occupés par le vignoble.

→ La zone de culture dans la vallée



⇒ Protéger les espaces voués à l'agriculture et à la viticulture par l'adoption d'un zonage et d'un règlement particulier visant à préserver et pérenniser ces activités.

Sur le territoire de Vandières, les surfaces viticoles s'étendent sur plus de 260 hectares. Ce territoire viticole est source d'une richesse, tant économique que culturelle, qu'il convient de préserver. L'activité agricole est également importante. Elle joue un rôle capital dans l'identité de la commune et dans ses paysages.

La commune souhaite donner les moyens aux exploitants (viticulteurs et agriculteurs) de pérenniser leurs activités en leur offrant des possibilités d'évolution et de diversification adaptées aux rapides mutations de ces secteurs. Dans ce but, les orientations suivantes sont retenues :

- Assurer une protection renforcée des secteurs classés en zone d'appellation « Champagne » en limitant les utilisations du sol pour préserver cette ressource.
- Protéger l'économie agricole et viticole et son domaine d'exploitation contre les utilisations du sol incompatibles avec celui-ci.
- Tenir compte des entreprises viticoles situées sur le territoire en permettant leurs évolutions.



- ⇒ **Décliner la trame verte et bleue locale en garantissant la préservation des continuités écologiques par :**
- La protection des espaces naturels sensibles à l'intérieur et à l'extérieur du village
  - La préservation des boisements et des linéaires boisés pour maintenir les sols et la biodiversité
  - La protection stricte des zones humides avérées identifiées sur le territoire.
  - La limitation de l'imperméabilisation des sols et en favorisant les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.
  - La limitation de la pollution lumineuse dans les nouvelles opérations d'aménagement

---

## **LES OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

---

### **LES OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL**

Compte tenu des dents creuses encore disponibles au sein de la zone bâtie, Vandières se donne aujourd'hui comme ambition de limiter son développement urbain sur une surface de 1.26 hectare au sud du village de part et d'autre de terrains viabilisés.

En cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial d'Épernay, le projet communal prévoit une densité résidentielle maximale de 14 logements à l'hectare au sein des secteurs d'extension en favorisant les formes urbaines plus compactes, moins consommatrices d'espace et en imposant un aménagement qualitatif en termes de paysages, d'architecture et d'urbanisme.

### **LES OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

L'accueil d'activités nouvelles se fera au sein du tissu urbain pour les activités n'engendrant pas de nuisances pour l'habitat.

Les objectifs de développement du PLU de Vandières visent à concilier une extension des zones bâties nécessaire au projet communal et la limitation de la consommation de terres agricoles ou de milieux naturels en tenant compte des contraintes du territoire et des enjeux environnementaux.