

Département de la Marne

# Commune de **VENTEUIL**

## Plan Local d'Urbanisme

### Avis de l'Etat et des Personnes Publiques Associées sur le document arrêté

**Projet arrêté le : 5 mars 2019**

Projet mis à enquête le:

Projet approuvé le:

Cachet et signature du Maire

**M. Patrick MARX**



**GEOGRAM**

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



# Avis de l'Etat



Direction Départementale des Territoires

Epernay, le 24 juin 2019

La sous-préfète d'Épernay

à

Monsieur le Maire de Venteuil

**Objet :** Avis de l'État sur le projet arrêté de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune.  
**Réf. :** Code de l'urbanisme.  
**P. J. :** Avis et 2 annexes.  
**L.R.A.R. :** A A 156 56 A 6494 8

Je vous prie de trouver ci-joint l'avis de l'État sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par votre conseil municipal lors de sa séance du 5 mars 2019, reçu à la sous-préfecture d'Épernay le 28 mars 2019.

Je vous rappelle que ce document, qui constitue la synthèse des avis de l'État, et dans lequel figurent des observations, doit être annexé au projet de PLU soumis à enquête publique, en application de l'article L 153-19 du code de l'urbanisme.

Il comprend deux parties :

- l'une consacrée aux observations majeures qui, si elles ne sont pas intégrées, sont susceptibles de fragiliser juridiquement votre document d'urbanisme ;
- l'autre recensant les observations secondaires à prendre en considération pour améliorer la cohérence et la lisibilité du plan local d'urbanisme et ainsi faciliter son application ultérieure.

J'émet un avis favorable sur votre projet de PLU arrêté, sous réserve de la prise en compte par vos soins des observations émises.

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

*Merci de vos diligences!*

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

Odile BUREAU

1 rue Eugène Mercier  
51200 Épernay  
Tél. : 03 26 32 19 87 - Fax : 03 26 32 00 99  
mail : [sp-epernay@marnes.gouv.fr](mailto:sp-epernay@marnes.gouv.fr)

## Avis sur le PLU arrêté de la commune de Venteuil

La commune de Venteuil a choisi un développement d'urbanisation limité, en ne prévoyant aucune zone de réserve foncière en matière d'habitat, en privilégiant l'utilisation des dents creuses (2 hectares). La commune souhaite maîtriser son développement dans le cadre de l'aménagement urbain. Elle propose un règlement en cohérence avec les préoccupations actuelles en termes de développement durable et d'intégration paysagère, en localisant des éléments végétaux au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Elle a également protégé l'aire parcellaire appellation d'origine contrôlée (AOC) Champagne, par un classement en zone agricole (Av) ainsi que les milieux naturels par un classement en zone naturelle.

Des remarques concernant les documents du PLU sont formulées en vue de modifier ou de compléter leur rédaction. **Cette complétude des pièces permettra ainsi à la commune de garantir la sécurité juridique du document d'urbanisme.**

### I. Observations majeures :

#### **Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**

Conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le PADD doit définir les orientations générales relatives aux réseaux d'énergie. Cet élément n'a pas été abordé dans le PADD, qui doit donc être complété en conséquence.

### II. Observations secondaires :

#### **Rapport de présentation**

- Conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit comprendre « *un inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, des véhicules hybrides et électriques, des vélos, des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités* ». Le thème du stationnement est abordé page 48. Cependant, l'inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, des véhicules hybrides et électriques, des vélos, des parcs ouverts au public et les possibilités de mutualisation de ces capacités ne sont pas abordés. Le rapport de présentation doit donc être complété.
- Le rapport de présentation doit comprendre l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le SCOT ou, à défaut, par le PLU, en vertu des articles L151-4 et R 151-1 du code de l'urbanisme. Or, si le rapport de présentation du PLU procède à ses propres identifications et analyses en complément de l'identification opérée par le SCOT, page 148 du rapport de présentation, il n'aborde en revanche pas les capacités de mutation. Cette thématique doit être ajoutée dans le rapport de présentation.
- En vertu de l'article R151-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit justifier la cohérence des OAP avec les orientations du PADD. Il doit également justifier la complémentarité du règlement avec les OAP conformément à l'article R151-2 3° du

code de l'urbanisme. Ces points ne sont pas évoqués dans le rapport de présentation et doivent dès lors y être ajoutés.

- Conformément à l'article L 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic territorial établi au regard des besoins répertoriés en matière d'environnement. Ce diagnostic est présent dans le rapport de présentation, pages 26 à 139. Néanmoins, le risque mouvement de terrain dû à la présence d'une cavité souterraine ouvrage civil nommé « Les Plantes Thomas » (CHAAW0002839) n'est pas retranscrit dans le rapport de présentation. De plus, la carte de l'aléa inondation issue de l'étude du plan de prévention de risques inondation de la Marne, de Tours-sur-Marne à Courthiezy, transmise par un additif au porter à connaissance de l'État le 6 mars 2017, n'est pas prise en compte dans le rapport de présentation. Il conviendra également d'indiquer que le plan de prévention des risques inondation (PPRI) a été prescrit le 12 octobre 2017. Le rapport de présentation doit être complété par ces éléments.

### **Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**

Le PLU comporte une OAP à vocation patrimoniale. Cette OAP est organisée en 4 thématiques : biodiversité verte et bleue, patrimoine bâti, mobilité déplacement et valorisation touristique. Cependant, les points abordés dans le PLU ne correspondent pas à l'article R151-7 du code de l'urbanisme qui définit les OAP à vocation patrimoniale. Seul le thème « *patrimoine bâti* » évoqué ci-dessus correspond à cette définition. Il est donc recommandé de désigner les autres thèmes comme des OAP sectorielles thématiques, conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme.

### **Règlement d'urbanisme**

- La rédaction du règlement d'urbanisme de la zone agricole ne correspond pas à l'article R 151-23 du code de l'urbanisme. Toutes les constructions autres que nécessaires à l'activité agricole doivent être interdites. Il convient donc de remplacer le terme « *lié à* » l'activité agricole par « *nécessaire à l'activité agricole* ».
- Dans la zone agricole - chapitre « *A1 occupation et utilisation du sol interdites* », le terme « *à l'exception des vendangeoirs* » doit être retiré du règlement. En effet, les vendangeoirs ne correspondent pas à des constructions autorisées en zone agricole, conformément à l'article R 151-23 du code de l'urbanisme (« *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole* ») et à l'article L151-11 (« *les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production* »).
- Le règlement de la zone A autorise les piscines (article A2 paragraphe occupation du utilisation du sol admises sous conditions). Cependant, pour respecter l'article L151-12 du code de l'urbanisme, il convient pour ce secteur « *loi Macron* » de préciser l'emprise et la densité des constructions.
- La commune de Venteuil est impactée par le PPRn mouvement de terrain de la côte Ile de France approuvé par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> octobre 2014 pour sa tranche 3. Ce document est mentionné dans chaque titre du règlement d'urbanisme, à l'exception de la zone UA. Le règlement doit être complété par cette information.

### **Servitudes d'utilité publique**

La commune de Venteuil est concernée par un périmètre de protection de captage d'eau potable de la commune de Reuil. Par conséquent, l'arrêté de déclaration d'utilité publique correspondant aux périmètres de captage de cette commune doit être annexé au projet de plan local d'urbanisme, conformément aux articles L151-43, R151-51 et R151-52 du code de l'urbanisme. Cet arrêté préfectoral a été transmis à la commune le 27 octobre 2016 dans le cadre du porter à connaissance.

### **Milieux naturels**

Dans le cadre de l'OAP biodiversité - trame verte et bleue "préserver le fonctionnement écologique" (voir carte en annexe), la commune ambitionne la préservation du réseau hydrographique et des abords des ruisseaux qui parcourent les coteaux. De plus, ces réseaux hydrographiques ont été identifiés en tant que "zone à dominante humide" par la DREAL Grand Est (voir carte en annexe).

Ces secteurs ont été classés en zone agricole (Av) du projet de zonage du PLU. Or aucune étude n'a été menée pour indiquer que ces secteurs ne sont pas des zones humides. Il convient donc soit d'ajouter des analyses sur ce point dans le rapport de présentation, soit de classer ces réseaux hydrographiques et leurs pourtours immédiats en zone N ou Avzh.

### **Éléments de la protection du paysage et du patrimoine remarquable**

Au titre des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme, des éléments de paysage et de patrimoine ont été localisés et identifiés dans le règlement graphique du plan local d'urbanisme par des couleurs différentes et des symboles différents. Une partie de ces éléments protégés concernant le patrimoine bâti est expliquée dans l'OAP à vocation patrimoniale par des règles de protection. Mais aucune justification concernant ces éléments à protéger et à préserver n'existe dans le rapport de présentation. Or, en vertu de l'article R151-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit comporter l'ensemble des justifications des règles que le PLU édicte. Le rapport de présentation doit donc être complété par ces éléments.

### **Emplacements réservés**

Une incohérence est à signaler entre le règlement graphique et le règlement écrit au sujet des emplacements réservés. L'emplacement réservé n°13, destiné à la mise en valeur du patrimoine bâti et à l'aménagement touristique situé dans la zone agricole viticole, n'est pas répertorié dans le règlement écrit. Pour une meilleure lisibilité du PLU, cette incohérence doit être corrigée. Par ailleurs, le rapport de présentation ne comporte aucune justification concernant l'établissement de ces emplacements réservés.

### **Annexes**

Le PLU doit comprendre un certain nombre d'annexes, conformément aux articles R151-52 et 53 du code de l'urbanisme. Ainsi, le schéma des systèmes d'élimination des déchets existant ou en cours de réalisation est manquant. Les annexes doivent donc être complétées.

# Avis de la CDPENAF



## PRÉFET DE LA MARNE

Direction départementale  
des territoires

Châlons-en-Champagne, le 14 mai 2019

Service Urbanisme  
Cellule Planification Légimité  
Pôle Appui

40 Bd Anatole France – B.P. 60554  
51022 CHALONS-EN-CHAMPAGNE CEDEX  
Nos Réf : SU/CPL/PA/SR/2019-57

Affaire suivie par : Sylvie REGNIER  
Courriel : ddt-cdpenaf@marne.gouv.fr  
Tél. : 03.26.70.80.19

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

séance du 14 mai 2019

**Objet** : Avis sur le projet de PLU de Venteuil

Monsieur le Maire,

Le projet de PLU de la commune de Venteuil a été soumis pour avis à la CDPENAF au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme (extensions/annexes des bâtiments d'habitation en zones A et N). Le dossier de saisine de la CDPENAF complété le 29 mars 2019, a été présenté en séance du 14 mai 2019, et vous trouverez ci-après l'avis émis par les membres de la commission.

#### AVIS

Le PLU autorise la construction de garages, annexes, dépendances et abris de jardin, en zone A, à condition qu'ils soient situés sur la même unité foncière que l'habitation existante et d'en être éloignés d'une distance maximale de 15 m.  
La hauteur de ces constructions ne peut excéder 12 mètres et leur surface cumulée ne devra pas dépasser 60 m<sup>2</sup>.

Le PLU autorise également la construction de piscines, en zone A, à condition qu'elles soient situées sur la même unité foncière que l'habitation existante et d'en être éloignées d'une distance maximale de 15 m.

Après délibérations et votes des membres, la commission émet un **AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES** au projet de PLU :

- Favorable : 11
- Défavorable : 4
- Abstention : 0

#### Réserves :

- la hauteur des extensions et annexes ne devra pas excéder celle des bâtiments existants.
- l'emprise et la densité maximales des piscines doivent être précisées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président de la Commission Départementale  
de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers



Sylvestre DELCAMBRE

Monsieur le Maire  
de la Commune de Venteuil  
Mairie  
51480 VENTEUIL

# Avis de la MRAE



Mission régionale d'autorité environnementale  
Grand - Est

**Avis sur le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme de la  
commune de Venteuil (51)**

n°MRAe 2019AGE53

Mission régionale d'autorité environnementale Grand – Est

1/8

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En ce qui concerne le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Venteuil, en application de l'article R 104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est la Mission régionale d'autorité environnementale<sup>1</sup> (MRAe) Grand Est, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la Commune de Venteuil, le dossier ayant été reçu complet le 1<sup>er</sup> avril 2019, il en a été accusé réception le 1<sup>er</sup> avril 2019. Conformément à l'article R. 104 – 25 du code de l'urbanisme, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois. Selon les dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS) et la Direction départementale des territoires (DDT) de la Marne.

Par délégation de la MRAe, son président rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

***Il est rappelé ici que cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document. (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).***

1 Désignée ci-après l'Autorité environnementale (Ae)

## **Synthèse de l'avis**

Venteuil (537 habitants, 2015) est une commune de la Marne. Elle fait partie de la Communauté de communes des Paysages de Champagne. Son projet de Plan local d'urbanisme est soumis à évaluation environnementale en raison de la présence sur son territoire d'un site Natura 2000.

Les principaux enjeux identifiés par l'Autorité environnementale sont :

- la préservation des espaces naturels ;
- la protection de la ressource en eau et l'assainissement ;
- la prévention des risques naturels.

Pour répondre à ses besoins en matière d'habitat (31 logements), le projet de PLU prévoit de mobiliser 2 ha en densification urbaine sans prévoir d'extension.

Les études, diagnostics et mesures de protection concernant les milieux naturels sensibles sont bien détaillés dans le dossier. Le projet devra s'attacher à mettre en œuvre les mesures identifiées dans l'évaluation environnementale.

L'Autorité environnementale n'a que peu de recommandations si ce n'est de revoir les hypothèses de croissance démographique, élevées au regard des tendances observées, et de mettre en œuvre les mesures inscrites dans le rapport pour préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques.

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur la prochaine approbation du SRADDET<sup>2</sup> de la région Grand-Est. Ce nouveau document de planification régionale regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT<sup>3</sup>, SRCAE<sup>4</sup>, SRCE<sup>5</sup>, SRIT<sup>6</sup>, SRI<sup>7</sup>, PRPGD<sup>8</sup>).

Les autres documents de planification : SCoT<sup>9</sup> (PLU ou CC<sup>10</sup> à défaut de SCoT), PDU<sup>11</sup>, PCAET<sup>12</sup>, charte de PNR<sup>13</sup>, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

*Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à anticiper l'application des règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.*

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et qui sera approuvée cette année 2019 aura pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

*Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.*

2 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

3 Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire

4 Schéma régional climat air énergie

5 Schéma régional de cohérence écologique

6 Schéma régional des infrastructures et des transports

7 Schéma régional de l'intermodalité

8 Plan régional de prévention et de gestion des déchets

9 Schéma de cohérence territoriale

10 Carte communale

11 Plan de déplacement urbain

12 Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

13 Parc naturel régional

## Avis détaillé

### 1. Éléments de contexte et présentation du projet de Plan local d'urbanisme

Venteuil est une commune de 537 habitants (INSEE) située dans la Marne à 10 km au nord-ouest d'Épernay et 30 km au sud-ouest de Reims. Elle fait partie de la Communauté de communes des Paysages de Champagne.

L'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) a été prescrite le 5 mars 2019 par délibération du conseil municipal. Le projet vise à relancer la croissance démographique en favorisant la densification des zones urbaines. Le projet prévoit l'urbanisation de 2 ha en densification urbaine en mobilisant 31 logements et ne prévoit pas d'extension urbaine.



Localisation géographique de la commune de Venteuil – Source : [www.google.com/maps/](http://www.google.com/maps/)

La moitié du territoire communal est occupé par les forêts et les milieux naturels (48 %) et un tiers (33,5 %) par la vigne. La commune est incluse dans l'aire AOC<sup>14</sup> Champagne et Coteaux champenois.

Le projet de PLU est soumis à évaluation environnementale en raison de la présence d'un site Natura 2000<sup>15</sup> sur le territoire de la commune : la zone spéciale de conservation (ZSC) « Pâtis de Damery » à l'est du territoire communal, en zones humides.

14 AOC : Appellation d'origine contrôlée.

15 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

Sont également recensés :

- 2 zones d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)<sup>16</sup> de type 1 : « Bois et Landes des Pâtis de Damery à Venteuil » et « Bois et pelouses des coteaux de Tincourt » ;
- des zones humides ;
- des corridors écologiques, dont la vallée de la Marne et « Les Savarts ».

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont :

- la préservation des espaces naturels ;
- la protection de la ressource en eau et l'assainissement ;
- la prévention des risques naturels.

## **2. Analyse du rapport d'évaluation environnementale et de la prise en compte de l'environnement par le projet de Plan local d'urbanisme**

Le rapport environnemental répond pour l'essentiel aux exigences du code l'urbanisme. L'état initial aborde toutes les thématiques environnementales. Il comporte un résumé non-technique synthétique, compréhensible et regroupant les principales conclusions de l'étude.

### **2.1 Articulation du plan avec les autres plans et documents de planification**

La commune de Venteuil est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoTER) d'Épernay et de sa région. Le rapport de présentation présente les orientations du SCoTER et leur traduction dans le PLU de Venteuil qui a le statut de commune active dans celui-ci.

L'articulation du PLU avec les plans suivants est présentée dans le rapport :

- le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Champagne-Ardennes ;
- le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau normands. L'Ae salue l'indication, dans le rapport de présentation, de l'annulation du SDAGE 2016-2021 par le tribunal administratif de Paris et l'articulation du PLU avec l'ancien SDAGE 2009-2015 remis en vigueur ;
- la Charte du Parc naturel régional (PNR) de la Montagne de Reims ;
- le Schéma régional climat-air-énergie (SRCAE) de Champagne-Ardennes.

Les enjeux et les objectifs de ces plans sont présentés dans le PLU. Le projet rappelle les priorités du SRCE et cible notamment la trame verte et bleue (TVB) identifiée par ce schéma.

Les orientations de la Charte du PNR sont développées dans des mesures telles que, la protection des zones naturelles sensibles (ZNIEFF et zones humides), dont les modes d'occupations sont soumis dans le PLU à des restrictions, ainsi que la préservation de la fonctionnalité des corridors écologiques et la préservation du vignoble classé AOC.

<sup>16</sup> L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional.

Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

## **2.2. Analyse par thématique environnementale de l'état initial de l'environnement et des incidences du projet de PLU**

### **2.2.1. La consommation foncière**

La commune a connu des fluctuations dans l'évolution de sa population<sup>17</sup> depuis 1968. Elle compte actuellement 537 habitants. Le futur PLU est établi sur l'hypothèse d'une hausse de la démographie avec une population attendue de 580 habitants en 2030 (+ 43 habitants) alors que la commune a perdu 5 habitants entre 2010 et 2015 (INSEE). Cette évolution est aussi 2 fois supérieure à celle prévue par le SCoTER pour les communes actives<sup>18</sup>. L'Ae estime que les hypothèses démographiques de la commune de Venteuil sont surestimées.

La commune affiche un besoin de 31 logements pour répondre à la fois au desserrement des ménages (2,13 personnes par foyer en 2030 contre 2,23 en 2015, soit 11 logements de plus) et à l'accroissement de la population (+20 logements), La municipalité dispose de 51 logements vacants en 2015, mais d'après le dossier cette donnée INSEE est surestimée en raison de la part importante des vendangeoirs. La commune estime que 10 logements vacants peuvent être remis sur le marché et que 5 logements vacants seront réhabilités.

Le projet de PLU n'ouvre pas de zone d'extension urbaine. En effet, grâce à la mobilisation de 2 ha en dents creuses, le projet prévoit la réalisation de 16 logements sur des terrains libres dans les 2 hameaux d'Arty et de Tincourt. L'Ae relève que la densité préconisée par le SCoTER pour les communes actives, à savoir 14 logements par ha en 2035, est supérieure à celle retenue par le projet de PLU. L'Ae souligne l'effort de la commune pour valoriser les parcelles libres en centre urbain et réhabiliter les logements vacants.

***L'Ae recommande à la commune de revoir ses hypothèses de croissance démographique sur la base de l'évolution de la population observée et de celle fixée par le SCoTER.***

### **2.2.2 La préservation des espaces naturels**

Les espaces naturels sensibles susceptibles d'être impactés par le projet de PLU sont bien inventoriés. Le site Natura 2000 « Pâtis de Damery » est en grande partie inclus en zone N<sup>19</sup> où la constructibilité est très limitée. Quelques parcelles sont en secteur inconstructible Av<sup>20</sup>. La ZNIEFF de type 1 « Bois et Landes des Pâtis de Damery à Venteuil » est en totalité comprise dans la ZSC « Pâtis de Damery ». Le dossier signale que la ZNIEFF de type 1 « Bois et Landes des Pâtis de Damery à Venteuil » est traversée de part en part par le GR14. L'Ae attire l'attention de la commune sur la présence dans la ZSC d'espèces d'intérêt communautaire (Sonneur à ventre jaune) et menacées au niveau régional (genêt d'Angleterre, odontite jaune) qui risquent d'être impactées par ces activités de loisir. Il y a lieu de bien encadrer ces dernières.

Les zones humides sont classées en zones N et Ni<sup>21</sup>. Elles constituent des habitats spécifiques pour le Sonneur à ventre jaune et bénéficient d'un règlement strict pour les préserver (interdiction de tous travaux d'imperméabilisation, d'exhaussement, d'affouillement, de drainage...).

2 réservoirs de biodiversité englobent la ZSC et les ZNIEFF. Un corridor écologique des milieux boisés est identifié par le SRCE au nord-ouest de la commune au lieu-dit Les Savarts (en N) et englobe des milieux boisés et des zones humides. Au sud de la commune existe un corridor écologique des milieux humides lié à la Vallée de la Marne et au canal de dérivation de la Damery, aux lieux-dits La petite oseraie et La grande oseraie.

17 1982 : 553 habitants \_ 1999 : 558 habitants \_ 2010 : 587 habitants (Source INSEE).

18 Les communes actives passeraient de 33 601 habitants en 2015 à 35 052 habitants en 2035 soit + 4,32 %, contre + 8 % pour la commune de Venteuil.

19 N = Zone Naturelle.

20 Av = Secteur inconstructible identifié sur les parcelles en AOC Champagne.

21 Ni = secteur inondable ou toute construction ou installation ou implantation susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et / ou de nature à réduire le champ d'expansion des crues est interdite.

Le vignoble et ces corridors écologiques permettent la connexion entre les 2 réservoirs de biodiversité et comportent des habitats d'intérêt pour certaines espèces d'amphibiens (Sonneur à ventre jaune, Triton) et les oiseaux nicheurs (Fauvette à tête noire, Geai des Chênes, Mésange huppée). L'Ae relève que le dossier propose de remédier aux ruptures des corridors écologiques (plantation de haies, de bosquets, d'arbres fruitiers et de bandes enherbées entre les corridors, le bâti et les routes, construction de passages à petites ou grandes faunes en cas de réaménagement de routes).



Sonneur à ventre jaune – Source : [inpn.mnhn.fr](http://inpn.mnhn.fr)



Genêt d'Angleterre – Source : [inpn.mnhn.fr](http://inpn.mnhn.fr)

***L'Autorité environnementale recommande de mettre en œuvre les mesures inscrites dans le rapport pour préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques.***

### **2.2.3 La protection de la ressource en eau et l'assainissement**

Les nappes d'eau souterraines qui concernent la commune de Venteuil sont décrites mais le rapport ne les localise pas sur le territoire. La collecte, le transport et la distribution d'eau potable sur la commune de Venteuil sont assurés par le Syndicat intercommunal à vocation unique de Châtillon-sur-Marne. Les périmètres de protection du captage d'eau potable situé sur la commune du Reuil, se trouvent en partie sur Venteuil. Le projet de PLU les classe en zone N à constructibilité très limitée. Selon le rapport de présentation, les ressources en eau potable sont suffisantes pour faire face à l'augmentation de population. D'après le site du ministère des solidarités et de la santé<sup>22</sup>, l'eau est conforme en qualité pour la consommation humaine.

Les zones urbanisées de la commune sont raccordées en majorité à un système d'assainissement collectif et à la station d'épuration (STEP) de Damery-Venteuil pour le traitement des eaux usées. La capacité nominale de la station est de 5 000 EH<sup>23</sup> en 2017. Elle est déclarée conforme en équipements et en performance<sup>24</sup>.

### **2.2.4 la prévention des risques naturels**

La commune est soumise à un risque d'inondation élevé au sud du territoire le long de la Marne par débordement du cours d'eau et par remontées de nappe. L'Ae souligne qu'un Porter-à-connaissance a été transmis aux communes concernées par le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) en janvier 2017. Le règlement classe les terrains exposés en sous-secteurs Udi et Ni<sup>25</sup> à constructibilité fortement limitée et assortis de servitudes.

<sup>22</sup> <https://solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/eaux/article/qualite-de-l-eau-potable>

<sup>23</sup> Équivalent Habitant (EH) : unité arbitraire de la pollution organique des eaux représentant la pollution moyenne d'un habitant.

<sup>24</sup> Portail d'information sur l'assainissement communal du Ministère de la transition écologique et solidaire : <http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/>

<sup>25</sup> Udi : zone mixte à vocation dominante d'habitat, concernée par des remontées de nappes \_ Ni : zone naturelle définie au niveau de la vallée de la Marne qui est concernée par l'aléa inondation.

La commune est soumise à un risque moyen de glissement de terrain sur les rebords du plateau et sur une partie des coteaux viticoles. Les secteurs concernés sont classés en zone bleue (B1) constructible mais assortie de prescriptions par le Plan de prévention du risque naturel (PPRn) mouvement de terrain de la côte d'Île-de-France dans le secteur de la vallée de la Marne.

Metz, le 01 juillet 2019

Le Président de la Mission régionale  
d'autorité environnementale, par délégation

Alby SCHMITT



## Avis du Département



**Direction des Routes Départementales**  
Service des Affaires Foncières Routières  
et de l'Urbanisme

Affaire suivie par Samantha GENTILHOMME  
Nos références : 614/DRD/SAFU/SG

tél. : 03 26 69 49 63  
fax : 03 26 69 59 17  
samantha.gentilhomme@marne.fr

Monsieur Patrick MARX  
Maire

51480 VENTEUIL

Châlons-en-Champagne, le 28 JUIN 2019

....

Monsieur le Maire, *Cher Patrick,*

Vous m'avez adressé, pour avis, votre projet d'élaboration du plan local d'urbanisme.

J'ai l'avantage de vous informer que, après examen, la commission permanente du Conseil départemental a émis, au cours de sa séance du 28 juin 2019, un avis favorable sur l'ensemble du dossier, sous les observations figurant dans l'annexe ci-jointe.

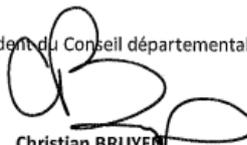
Mes services sont à votre disposition pour toute précision complémentaire si vous le souhaitez.

Par ailleurs, je vous remercie de bien vouloir m'adresser un exemplaire de votre document avec ses annexes (plans) après son approbation, afin que mes services puissent s'y référer dans le cadre de l'instruction de dossiers.

Dans cette attente, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

*Bien à toi*

Le Président du Conseil départemental



Christian BRUYEN

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

**Les observations formulées par nos services sont les suivantes :**

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

La commune est concernée par les RD 1 et 22A en travers de son agglomération.

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

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

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

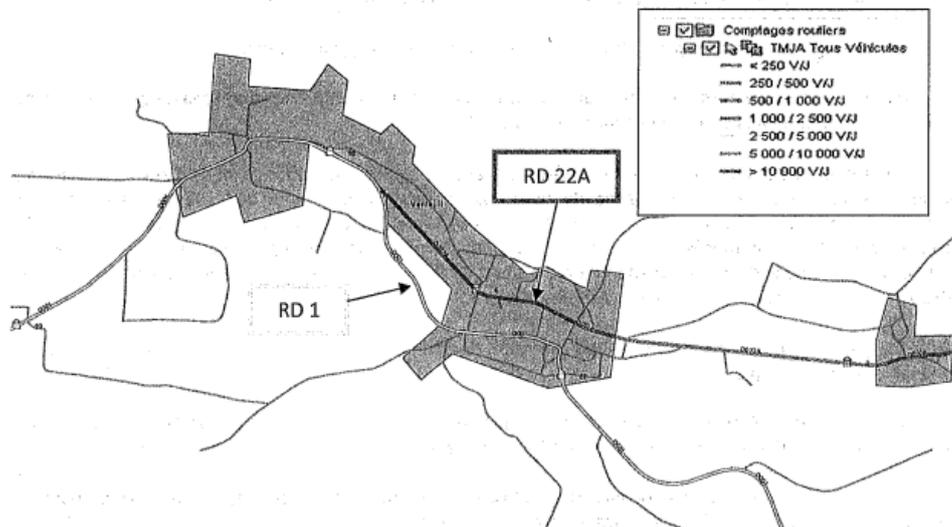
o une traversée d'agglomération rallongée si le panneau d'entrée d'agglomération est déplacé. Or plus une traversée d'agglomération est longue, plus il est difficile aux usagers de maintenir les vitesses réglementées ;

o des nuisances (nuisances sonores, risques associés au trafic, etc.) pour les riverains situés hors de l'agglomération, si le panneau d'entrée d'agglomération n'est pas déplacé ;

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

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

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



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

- pour toutes les zones situées le long de la RD 22A (trafic 250 à 500 véhicules/jour), 15m/axe de la chaussée pour les habitations et tout autre bâtiment.

- pour toutes les zones situées le long de la RD 1 (trafic 2500 à 5000 véhicules/jour), 35m/axe de la chaussée pour les habitations et 25m/axe pour les autres bâtiments.

Il convient également de prendre en compte les dispositions du règlement général sur la conservation et la surveillance des routes départementales en vigueur.

## Avis du SCoT d'Épernay et sa région



Le président

EPERNAY, LE

MONSIEUR PATRICK MARX  
MAIRE DE VENTEUIL  
8 RUE DU CHATEAU  
51 480 VENTEUIL

Affaire suivie par Mickaël de Chaunac de Lanzac

Tél : 03 26 56 47 55 - mail : [scoter@epernay-agglo.fr](mailto:scoter@epernay-agglo.fr)

Nos Réf : CM/LL/MCL n°2019-3

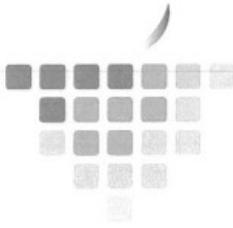
Objet : Avis du SCoT d'Épernay et sa région sur le projet d'arrêté de P.L.U. de la commune de VENTEUIL

Monsieur le Maire,

Nous vous prions de trouver ci-après l'avis du SCoT D'EPERNAY ET SA REGION sur le projet d'élaboration du P.L.U. de VENTEUIL, COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PAYSAGES DE CHAMPAGNE.

Le Président,  
Claude MARECHAL

Avis sur le projet de P.L.U.



**SCoTER**  
Schéma de **Cohérence** Territoriale d'Épernay  
et sa **Région**

Avis sur Le projet de P.L.U arrêté de Venteuil



SCoTER / Personne Publique Associée

Avis sur le projet de P.L.U



## Sommaire

I. Avis du SCoT d'Epernay et sa région .....	1
a) Démographie.....	1
b) Transports et déplacements .....	2
c) Equipement commercial et développement économique	2
d) Développement du numérique .....	2
e) Equipements publics et loisirs .....	3
f) Trame verte et bleue et espaces naturels .....	3
g) Consommation d'espaces et offre en logements .....	4
II. Synthèse de l'avis du SCoTER.....	4

Avis sur le projet de P.L.U

---

## Préambule

---

Les communes comprises dans le périmètre du *SCoTER*, qui engagent une procédure d'élaboration, de révision ou de dérogation de leur P.L.U., sont tenues de notifier au Syndicat mixte la délibération du conseil municipal qui prescrit la procédure conformément à l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme. C'est à lui que revient le pouvoir de décision partagé avec l'autorité environnementale pour délivrer un avis favorable ou non.

Le SCoT D'EPERNAY ET SA REGION a donc été saisi pour avis par la commune de VENTEUIL. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 23 avril 2019.

Conformément à l'article R.143-20 du code de l'urbanisme, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois à compter de sa saisine. À défaut, l'avis est réputé favorable.

### I. Avis du SCoT d'Epernay et sa région

#### a) Démographie

La commune de VENTEUIL est en déprise démographique depuis 1968 (données issues du PADD), en 2015 sa population atteignait les 537 habitants soit une diminution de 43 habitant en 47 ans. Pour contrer cette tendance, la commune se place dans une démarche volontariste afin de redynamiser son territoire.

C'est en ce sens que l'objectif fixé est d'atteindre une population finale de 579 habitants à horizon 2030 soit une augmentation de 42 habitants pour 31 logements supplémentaires à créer dont 11 seront consacrés au maintien de la population en raison du phénomène de desserrement des ménages.

La situation géographique de VENTEUIL, limitrophe de DAMERY (pôle d'irrigation), lui confère la capacité d'accueil de nouvelles populations. En effet, celles-ci peuvent profiter des équipements et services publics des pôles relais voisins, eux-mêmes susceptibles de manquer d'espace pour leur parc logement.

Cette démarche est approuvée par le *SCoTER* qui engage l'ensemble de son territoire dans une dynamique vertueuse d'attractivité démographique.

De plus, la répartition des capacités d'accueil résidentiel en fonction des disponibilités au sein des différents micro-bassins de vie fait écho au fonctionnement économique-social défendu par le SCoT et vient cristalliser les notions d'armature urbaine et d'irrigation.

## b) Transports et déplacements

En lien avec la revitalisation du centre bourg, l'amélioration de la fluidité des flux de circulation et du stationnement urbain participe à l'aménité du territoire.

Le P.L.U. de Venteuil engage à ce titre différents aménagements permettant :

- de sécuriser les circulations sur la commune (élargissement des voiries, accès aux parcelles) ;
- de renforcer les capacités de stationnement sur la commune (en lien avec la proximité des équipements) ;
- de prendre en compte les besoins de la profession agricole
- de favoriser les modes de déplacements doux.

Cette volonté d'aménagement trouve résonance dans les politiques de transports et de mobilités du SCoT. En effet, l'ensemble de ces actions concourent au développement de l'intermodalité, la réduction des émissions liées aux modes de transports traditionnels et à l'amélioration de la qualité de vie des habitants.

## c) Equipement commercial et développement économique

La commune accueille quelques activités commerciales et artisanales au sein de son environnement urbain mais ses activités principales résident essentiellement sur les pratiques culturelles tant agricoles que viticoles. Celles-ci constituant une part relativement importante du territoire à savoir 49% de sa surface totale (35% viticulture et 14% agriculture).

C'est pourquoi, une protection de ces espaces stratégiques est intégrée, à la fois au sein du règlement et au travers de zonages à des fins de pérennisation.

Le maintien et la diversification des activités agricoles est au cœur des problématiques commerciales, environnementales et patrimoniales. Cette organisation des usages de manière réfléchie, entre espaces résidentiels et espaces de culture est le garant d'un développement équilibré et permet la pérennité des espaces productifs.

Des espaces sont donc parallèlement réservés au sein de la zone urbaine pour permettre l'accueil de nouveaux commerces et artisans sous réserve que ceux-ci n'entraînent pas de nuisances ou ne soient pas incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Ces actions s'intègrent parfaitement dans les objectifs d'urbanisation durable et raisonnée ainsi qu'au développement économique présents au sein du SCoT.

## d) Développement du numérique

Afin d'anticiper le déploiement de la fibre sur l'ensemble du territoire à l'horizon 2023-2024, le règlement prévoit au sein des Orientations d'Aménagement et de programmation, des dispositifs facilitant cette implantation avec notamment

l'installation de fourreaux pour le raccordement à chaque travaux d'aménagement de voirie.

Cette volonté s'inscrit pleinement dans les objectifs du *SCoT* qui demandent une anticipation sur les besoins en infrastructures liés au déploiement du Très Haut Débit (THD) sur le territoire.

#### e) Equipements publics et loisirs

VENTEUIL dispose de nombreux équipements publics qui seront maintenus et développés au centre du village. La commune prévoit également la création de circuits et points de vue touristiques :

- au niveau du point de vue du plateau d'Harnotay ;
- sur le site NATURA 2000 en collaboration avec le PNRMR ;
- des haltes pique-nique aux points de vue remarquables du village ;
- au travers de sentiers balisés susceptibles d'attirer des touristes vers les commerces de bouche et ventes à la propriété.

Cette volonté d'améliorer le cadre de vie des habitants de la commune est cohérente avec les objectifs du *SCoT*. En effet, cette aménité est à la fois profitable aux résidents comme aux touristes et s'inscrit dans la logique de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager du territoire.

#### f) Trame verte et bleue et espaces naturels

Le village et ses hameaux sont ceinturés d'espaces naturels remarquables à forte valeur environnementale (NATURA 2000, ZNIEFFE de type 1 etc). Le territoire dispose également d'un captage AEP dont les périmètres de protection sont classés en zone naturelle.

Un soin tout particulier est apporté aux abords des rus et cours d'eau qui traversent la commune, notamment par la plantation d'arbres fruitiers afin de garantir les continuités et ne pas perturber leur libre écoulement. Les zones humides et les espaces arborés font l'objet d'une protection au sein du règlement et sont identifiés par zonages.

L'ensemble de ces dispositions participe à la fois à l'intégrité environnementale des continuités écologiques mais aussi à la préservation de l'identité paysagère du territoire. La plantation des vergers est en ce sens, une manière de recréer les paysages traditionnels de Champagne.

L'ensemble de ces dispositions sont reconnues compatibles avec le *SCoT* qui souligne l'intérêt porté par la commune pour la préservation de la biodiversité et des espaces naturels. Outre l'amélioration de qualité de vie de ses habitants, ces actions participent de manière transversale à l'adaptation au changement climatique en favorisant la séquestration de carbone, en limitant la formation d'îlots de chaleur et permettent la mise en avant de l'identité du territoire en lien avec les objectifs d'attractivité.

### g) Consommation d'espaces et offre en logements

Dans le cadre de sa stratégie de développement, la commune projette l'aménagement de voiries et la création de nouveaux logements. Les recherches se sont essentiellement concentrées sur l'optimisation urbaine, la commune étant fortement limitée par ses périmètres AOC et ses zones naturelles. Ainsi, sur les 2 ha mobilisables, seulement 0,4 ha sont en extension, le reste correspondant aux réinvestissements de dents creuses dont la totalité est classée en AOC (emplacements réservés n° 3, 4, 9 et 10).

La densité de logements imposée dans le SCoT est conforme et même optimisée.

Les prérequis sont respectés quant à la recherche d'espaces d'aménagement au sein de l'enveloppe urbaine. En effet, l'objectif annoncé est une réduction de la vacance de 20 % correspondant à 10 logements. La réhabilitation du bâti vétuste aboutit à une disponibilité de 5 logements supplémentaires. Les consommations d'espaces en extension restent très limitées et sont réalisées dans la continuité de l'existant et permettront la réalisation des 16 logements restants.

Les orientations du SCoT en matière de consommation d'espaces et de densification urbaine sont respectées.

Il est cependant à noter que la création de ces 16 logements sur l'hectare résulte d'un taux de réduction foncière de 50% sur les 2 ha initialement disponibles et de fait, **ne doit pas être utilisé** à posteriori en tant que variable d'ajustement **pour justifier une consommation plus importante de foncier**.

## II. Synthèse de l'avis du SCoTER

- ✓ Considérant la démarche volontariste en matière de démographie dont la commune fait preuve afin de redynamiser son territoire ;
- ✓ Considérant les efforts prospectifs réalisés au sein de l'enveloppe urbaine ayant abouti au réinvestissement de dents creuses et à la réhabilitation de bâtis vétustes ;
- ✓ Considérant l'extension urbaine dans la continuité de l'existant ;
- ✓ Considérant l'optimisation foncière de la commune et le respect des densités brutes imposées au sein du SCoT ;
- ✓ Considérant la mise en valeur paysagère du territoire communal ;
- ✓ Considérant l'anticipation, en matière d'aménagement, du déploiement de la fibre ;
- ✓ Considérant les projets d'infrastructures et notamment de stationnements visant à fluidifier et sécuriser les déplacements sur le territoire communal ;
- ✓ Considérant la mise en valeur des éléments paysagers remarquables
- ✓ Considérant la protection des continuités écologiques et notamment des rus et cours d'eau en collaboration avec le PNRMR ;
- ✓ Considérant la protection de la ressource en eau, des zones humides et du captage d'alimentation en eau potable ;
- ✓ Le SCoT D'ÉPERNAY ET SA REGION émet un avis favorable sur le projet de P.L.U. sous réserve que les consommations projetées soient respectées

# Avis du Parc naturel régional de la Montagne de Reims



Monsieur Patrick MARX  
Maire de VENTEUIL  
8, rue du Château  
51480 VENTEUIL

POURCY, le 13 juin 2019

**Référence:** AR / EPo 2019/137

**Objet:** Avis du Parc naturel régional sur le projet arrêté du PLU de VENTEUIL

**Annexe :** Carte de proposition des éléments paysagers à préserver et de localisation des pelouses relictuelles et la fiche descriptive des Pelouses calcicoles relictuelles.

Monsieur le Maire

Le Parc naturel régional de la Montagne de Reims a été sollicité concernant le projet de PLU de la commune de Venteuil afin qu'il rende un avis quant à la cohérence de ce projet vis-à-vis des dispositions de la charte « Objectif 2020 », dont la commune est signataire. Après analyse du projet, nous émettons un **avis favorable avec recommandations** au projet.

Vous trouverez ci-dessous, les différentes remarques et évolutions que nous souhaitons apporter à votre PLU.

## Titre I – Dispositions générales

Dispositions particulières concernant les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre du L 151-19 du Code de l'urbanisme :

Point 5 :

Il est indiqué dans le point 5 des dispositions générales du règlement p8:

- Les caves identifiées au plan de zonage doivent être préservées. Leur suppression est interdite  
.....  
Nous souhaiterions que soit spécifié dans le rapport de présentation ainsi que dans le règlement les éléments suivants:

Les caves de Venteuil sont d'une importance capitale pour la préservation des chauves-souris sur le territoire du Parc. Aussi, cet enjeu doit être spécifié au sein du rapport de présentation et du règlement.



53 PARCS NATURELS RÉGIONAUX EN FRANCE

Parc naturel régional de la Montagne de Reims • Maison du Parc, Chemin de Nanteuil 51480 Pourcy  
Tél : 03 26 59 44 44 • [contact@parc-montagnedereims.fr](mailto:contact@parc-montagnedereims.fr) • [www.parc-montagnedereims.fr](http://www.parc-montagnedereims.fr)

Le Parc naturel régional de la Montagne de Reims est un établissement public à caractère administratif, créé par la loi n° 2007-122 du 15 février 2007 relative à l'égalité territoriale. Il est placé sous le régime de la loi n° 83-633 du 26 juillet 1983 relative à la simplification administrative. Le Parc naturel régional de la Montagne de Reims est un établissement public à caractère administratif, créé par la loi n° 2007-122 du 15 février 2007 relative à l'égalité territoriale. Il est placé sous le régime de la loi n° 83-633 du 26 juillet 1983 relative à la simplification administrative.

Ces caves sont des sites d'hibernation indispensables, des comptages sont réalisés chaque année en partenariat avec le CENCA, la LPO et le PNR. Une dizaine d'espèces hibernent dans ces sites, celles-ci sont toutes protégées par l'arrêté ministériel du 23 avril 2007, quatre espèces sont en danger en Champagne-Ardenne et deux sont vulnérables d'après Bécu et al. 2007.

#### Point 6 et 7 :

Il est indiqué dans les points 6 et 7 des dispositions générales du règlement p9:

- Les éléments paysagers (espaces arborés et arbres isolés) identifiés au PLU doivent être préservés et si possible mis en valeur –
- La suppression des éléments végétalisés ne peut être autorisée qu'en cas de risques sanitaires avérés.

Nous souhaitons souligné le fait, que ce deuxième point n'est pas assez précis, est-ce qu'il concerne les éléments paysagers identifiés au PLU ou tous les éléments végétalisés présents sur la commune? Ce point doit être clarifié.

Si il s'agit des éléments paysagers identifiés au PLU, il serait nécessaire d'ajouter des éléments paysagers au sein du plan de zonage notamment au sein du vignoble qui est riche en éléments boisés et certains éléments situés en zone A au-dessus du canal.

Vous trouverez en annexe la carte des propositions des éléments paysagers à préserver.

### **PADD**

Le PADD ne fait aucune mention des zones de pelouses relictuelles dans la partie « les orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques ».

De plus, ces pelouses sont incluses dans un emplacement réservé pour des aménagements paysagers et touristiques du point de vue d'Harmotay. Les zones de pelouses doivent être identifiées sur le règlement graphique et devront être préservées. Si des travaux d'aménagement sont prévus, des mesures de conservation et une communication spécifique devront être mises en œuvre en faveur de la protection de ces pelouses.

### **Zonage**

#### Zone A

Nous souhaiterions avoir plus de précisions au sujet du zonage A située à l'ouest du village, cette dernière est implantée sur un boisement et une « décharge ». Pourriez-vous nous indiquer quel est le projet de la commune sur ce secteur ?

Si vous souhaitiez construire un bâtiment, nous souhaitons que ce dernier soit implanté en partie basse de cette zone, et qu'il n'excède pas 60 m<sup>2</sup> en surface cumulée afin de ne pas impacter le boisement.

### Zone Np pour les Pelouses Relictuelles

Nous préconisons de classer les pelouses relictuelles en secteur patrimoniale remarquable. De ce fait, ce classement interdira toute constructibilité et tout aménagement du sol non adapté à la gestion des pelouses calcicoles relictuelles (affouillements, remblaiements, plantations,...), tout en permettant l'autorisation de travaux de restauration.

Vous trouverez en annexes la carte d'implantation de ces pelouses relictuelles ainsi qu'une fiche permettant la description de ces pelouses calcicoles relictuelles.

## **Règlement**

### **Chapitre 1 Zone UA**

#### UA 14- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### 1. Les façades des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Soit avec un recul maximum de 20 mètres.

Cette distance de 20 m, en milieu de parcelle semble très importante au regard du nombre de maison qui seront implanté en alignement dans le village.

De plus, ce type d'implantation du bâti entraîne une utilisation limitée du jardin.

Une distance de 10 m semblerait plus judicieuse pour permettre une bonne intégration des futures constructions dans l'enveloppe bâtie de Venteuil.

Ce type d'aménagement, est mieux à même de préserver l'identité des villages Champenois, tout en permettant une meilleure utilisation du jardin.

#### **Sous-section 2- Qualité Urbaine, Architecturale, Environnementale et Paysagère**

##### Les constructions d'habitation, garages, annexes et dépendances

###### **Toitures**

Nous souhaitons que soit proscrit l'emploi de tuile de teinte se rapprochant de l'ardoise naturelle. De ce fait, nous prescrivons l'évolution du troisième point du chapitre lié aux toitures:

- Les matériaux autorisés doivent être en ardoise naturelle ou des tuiles de terre locale de ton rouge nuancé ou flammé.

###### **Revêtement des constructions**

Vous avez stipulé l'interdiction des enduits de couleurs vives et le blanc. Nous prescrivons également l'interdiction de l'emploi d'enduit de teinte noire, grise ou bicolore.

#### Les ouvertures

Nous souhaitons que soit proscrit le nuancier RAL Gris qui ne correspond pas à l'identité architectural des constructions en Montagne de Reims. De plus, ce type de couleur forme une uniformisation du paysage bâti qu'il est possible de retrouver partout en France au détriment d'une spécificité locale.

#### Les clôtures

Pourriez-vous rajouter un cinquième point lié à l'enduit des murs et murets :

- Les murs et murets seront recouverts d'un enduit dont les teintes seront similaires à celles des revêtements de construction.

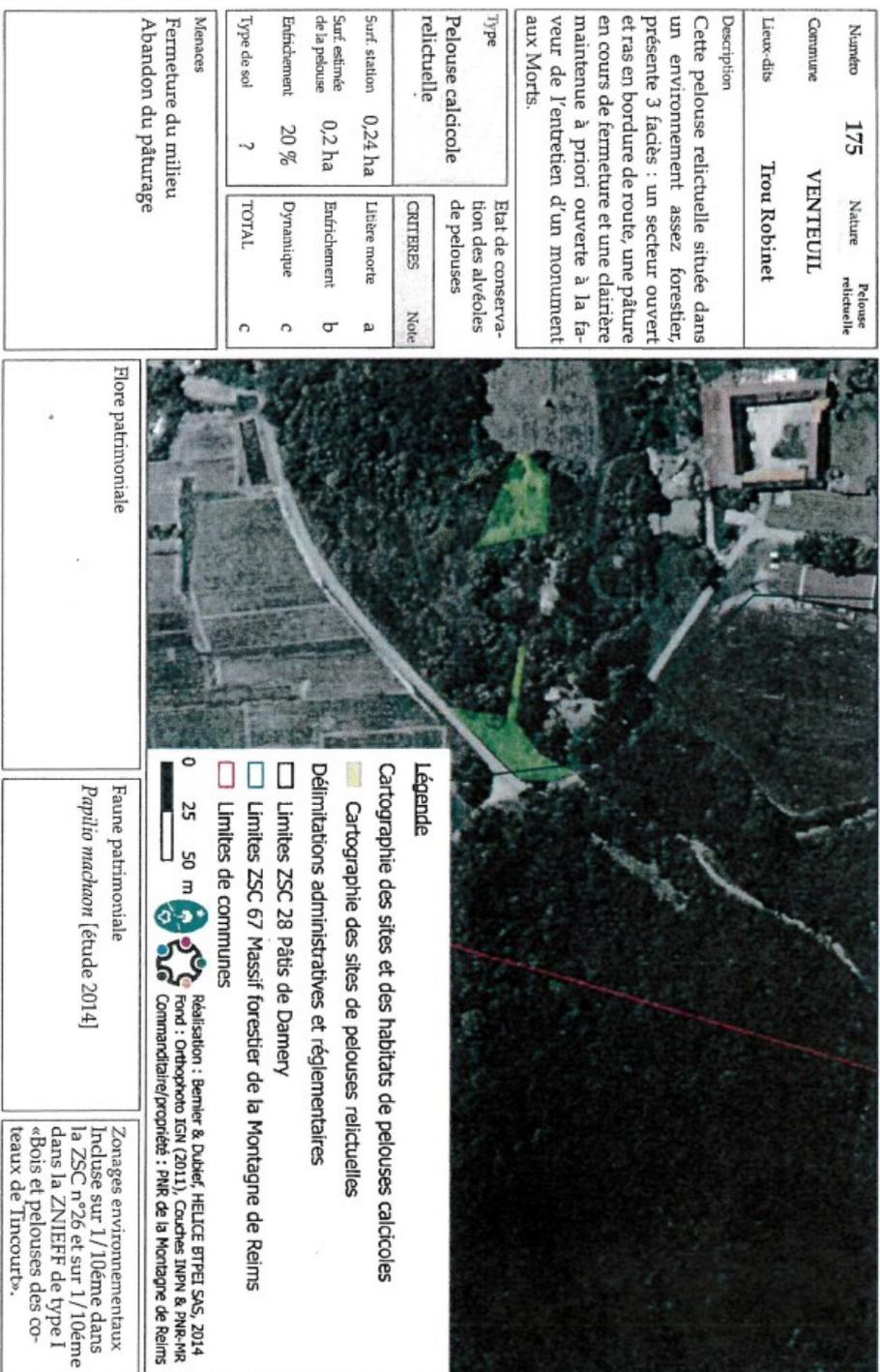
Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie de croire, Monsieur en l'expression de mes salutations respectueuses.

Pour le Président et par délégation

Chargée de mission Urbanisme et Paysage



Amélie Radureau



0 50 100 m

Sources : PNRMA 2019, BD ORTHO®, @ICN Paris 2016.  
Copie et reproduction interdites. Réalisation : PNR de la Montagne de Reims, Juin 2019.

-  EBC ou Eléments paysagers à préserver
-  Eléments paysagers à préserver (hydraulique douce + trame verte)
-  Pelouses relictuelles
-  Limite communale



# Avis de l'ARS

## RE: Demande de contribution à un avis de l'Autorité environnementale : PLU de Venteuil

Roxane (ARS-GRANDEST) <[Roxane.KUSNIERZ@ars.sante.fr](mailto:Roxane.KUSNIERZ@ars.sante.fr)>

vendredi 10 mai 2019 à 14:44 réception

À : [julia.brecheisen@developpement-durable.gouv.fr](mailto:julia.brecheisen@developpement-durable.gouv.fr), [ddt-su-pl-operationnel@marne.gouv.fr](mailto:ddt-su-pl-operationnel@marne.gouv.fr), [mairiedeventeuil@orange.fr](mailto:mairiedeventeuil@orange.fr)

Cc : Fabienne (ARS-GRANDEST), Vincent (ARS-GRANDEST)

 REUIL.DUP.21-01-2000.pdf  
506 Ko

Bonjour,

Comme précisé dans le dossier transmis, les périmètres de protection de captage d'eau potable de la commune de Reuil se trouvent, en partie, sur le territoire communal de Venteuil.

Conformément aux articles du code de la santé publique (Cf. R1321-13-2) et du code de l'urbanisme (Cf. L153-60, L152-7 et L162-1), les arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique des périmètres de protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine doivent être annexés sans délai au PLU, au plus tard dans un délai de 3 mois.

Il appartient au maire ou au président de l'établissement public compétent de les annexer (Cf. article L151-43 du code de l'urbanisme), à défaut l'autorité administrative compétente de l'État y procède d'office.

L'annexion de l'arrêté préfectoral (AP) de déclaration d'utilité publique (DUP) est nécessaire pour le rendre opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Vous trouverez en pièce jointe le document correspondant.

Ce dossier reçoit un **avis favorable sous réserve de l'annexion de l'AP de DUP.**

Bien cordialement,



**Roxane KUSNIERZ**  
Ingénieur d'Etudes Sanitaires  
Délégation Territoriale Marne  
Santé-Environnement  
Tél. 03.26.66.77.05 | [grand-est.ars.sante.fr](http://grand-est.ars.sante.fr)

**De :** BRECHEISEN Julia (Evaluation environnementale-ICPE) - DREAL Grand Est/SEE/PP [<mailto:julia.brecheisen@developpement-durable.gouv.fr>]

**Envoyé :** lundi 1 avril 2019 17:22

**À :** ARS-GRANDEST-DT51-SE; [ddt-aae@marne.gouv.fr](mailto:ddt-aae@marne.gouv.fr); [s.delon@parc-montagnedereims.fr](mailto:s.delon@parc-montagnedereims.fr); [contact@parc-montagnedereims.fr](mailto:contact@parc-montagnedereims.fr); [ddt-seep-pe@marne.gouv.fr](mailto:ddt-seep-pe@marne.gouv.fr)

**Objet :** Demande de contribution à un avis de l'Autorité environnementale : PLU de Venteuil

Bonjour,

La commune de Venteuil élabore son PLU et sollicite de ce fait l'avis de l'Autorité environnementale, un site Natura 2000 étant présent sur son territoire.

La commune accueillait en 2015 537 habitants. Son analyse démographique met en évidence un déclin de la population, et un solde migratoire négatif. Elle souhaite via son PLU, relancer la croissance démographique, tout en favorisant la densification des zones urbaines notamment pour protéger les secteurs viticoles environnants.

Le territoire communal est partagé en environ 300 de vignoble et terres agricoles, 300 ha de zones naturelles, et 25 ha de surface bâties.

Si vous avez des éléments utiles d'appréciation (enjeux propres au territoire notamment) ou d'information susceptibles

# Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie



## POLE AMENAGEMENT

N/Réf : PW/MV/SR  
Affaire suivie par : Stéphanie RIFFAUD  
Tél. direct : 03 26 50 62 33  
E-mail : [s.simon@marne.cci.fr](mailto:s.simon@marne.cci.fr)  
Objet : avis projet de PLU arrêté

Monsieur Patrick Marx  
Maire  
Mairie de Venteuil  
51480 Venteuil

Reims, le 18 avril 2019

Monsieur,

Nous avons bien reçu, pour avis, un exemplaire du projet de PLU arrêté pour votre commune de Venteuil.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Marne a bien noté l'objet du projet de PLU en matière de développement économique: à savoir maintenir l'accueil et le développement des entreprises et favoriser la venue de commerce sur le territoire en prenant en compte les besoins et les éventuelles contraintes que peuvent engendrer ces activités au sein de la zone urbaine.

Après examen des différentes pièces du dossier, nous avons l'honneur de vous faire savoir que la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Marne émet un avis favorable sur le projet de PLU de votre commune.

Vous souhaitant bonne réception de ces remarques, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.



Philippe WITWER  
Directeur Général

CCIT de la Marne  
Site de Châlons (siège social) : 42 rue Grande Etape - CS 90533 - 51010 Châlons-en-Champagne Cedex - T. 03 26 50 62 50  
Boîte aux lettres : 1 Rue Claude d'Espence - CS 90533 - 51010 Châlons-en-Champagne Cedex  
Site de Reims : 5 rue des Marmouzets - CS 60025 - 51722 Reims Cedex - T. 03 26 50 62 50  
[info@marne.cci.fr](mailto:info@marne.cci.fr) - [www.marne.cci.fr](http://www.marne.cci.fr) - SIRET 130 022 833 00060 - code NAF 9411Z

# Avis de la Chambre d'Agriculture



Monsieur le Maire  
Mairie de Venteuil  
Rue du Pont  
51480 VENTEUIL

Châlons-en-Champagne, le 18 juin 2019

Monsieur le Maire,

En réponse à votre demande d'avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, j'ai l'honneur de vous faire part des observations de la Chambre d'agriculture.

## **1/ RAPPORT DE PRESENTATION et PADD**

### Concernant les objectifs démographiques :

Votre commune connaît une baisse de population depuis 1999. Néanmoins, vous envisagez une croissance de 0,5 % par an. Ainsi vous estimez que 31 logements seraient nécessaires pour répondre au desserrement des ménages et à l'accueil de nouveaux habitants.

### Concernant les besoins en foncier:

Pour répondre à vos besoins démographiques, vous avez recensé 2 ha d'espaces disponibles au sein du tissu urbain. Ces espaces concernent exclusivement des parcelles classées en zone AOC Champagne. En prenant en compte la rétention foncière appliquée sur ces parcelles libres, 16 logements pourraient être construits.

De plus vous souhaitez mobiliser une partie des logements vacants.

Au vu du contexte local, la consommation foncière de terres classées en AOC prévue par le PLU semble raisonnable.

### Concernant l'activité agricole :

Vous inscrivez bien dans le PADD votre volonté de prendre en compte les besoins de la profession agricole, des circulations agricoles, et la préservation du vignoble AOC.

**Objet**  
PLU de VENTEUIL

**Référence**  
Dossier n°2019/574  
Votre lettre du 26/03/2019  
reçue le 29/03/2019

**Dossier suivi par**  
Pôle Territoires, environnement et  
société

**Copie à**  
- Direction Départementale des  
Territoires  
- GEOGRAM

**Siège Social**  
Complexe agricole du Mont Bernard  
Route de Suippes - CS90525  
51009 Châlons-en-Champagne Cedex  
Tél : 03 26 64 08 13  
Fax : 03 26 64 95 00  
accueil-chalons@marne.chambagri.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Siret 185 102 514 000 14  
APE 9411Z  
www.marne.chambagri.fr



Page 1 sur 3

## **2/ZONAGE**

Le vignoble AOC est préservé par le classement en zone Av, néanmoins, certains secteurs sont classés en zone Ab afin de permettre aux exploitations viticoles de se développer ou de se délocaliser.

D'autres parcelles cultivées et la ferme d'Harnotay ont été classées en zone A, ce qui permettra également aux activités agricoles de se développer.

Le classement de certaines terres cultivées en zone N est justifié. Les terres cultivées au sud de la commune ont été classées en zone Ni pour cause d'aléa inondation dans ce secteur et les terres cultivées au nord, dans un secteur identifié en zone humide, ont été classées en zone N.

## **3/ REGLEMENT**

Suite à votre courrier du 18 avril, nous notons la rectification du règlement de la zone A du PLU afin de ne pas autoriser les vendangeoirs en zone A.

- P53. En zone A : sont autorisées :

« Les installations classées liées aux activités agricoles et viticoles (ICPE) »

« Les constructions liées à la diversification agricole dont la valorisation non alimentaire des agro ressources et si elles restent accessoires à la production principale. »

**Réserve :** Afin d'éviter toute dérive, nous souhaitons que le règlement soit modifié pour que ne soient autorisées que les ICPE **nécessaires à l'exploitation agricole et viticole.**

De plus, concernant les constructions liées à la diversification agricole nous souhaitons que soit réécrit le règlement comme l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, afin d'autoriser seulement « les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production [...] ».

- En zone Av vous autorisez la construction de loges de vignes si elles s'inscrivent dans un projet oenotouristique. Nous recommandons de fixer une emprise au sol maximale pour ce type de construction.

Aussi, il existe des constructions agri-viticoles en zone Av.

**Réserve :** Afin de ne pas bloquer d'éventuels projets de développement, nous souhaitons que soient autorisées et réglementées les extensions de ces constructions.

En conclusion, j'émet un **avis favorable** sur ce dossier de PLU **sous réserves** d'apporter les modifications au règlement concernant les zones A et Av.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations très distinguées.

La Présidente,  
Béatrice MOREAU



## Avis de l'INAO



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : Catherine MONNIER

Tél. : 03 26 55 95 00

Mail : INAO-EPERNAY@inao.gouv.fr

Monsieur le Maire de la commune de  
VENTEUIL  
MAIRIE  
51480 VENTEUIL

Epernay, le 26 juin 2019

V/Réf :  
N/Réf : OR/CM/YW/DB 19.490  
Objet : Plan Local d'Urbanisme – VENTEUIL

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 26 mars 2019, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un dossier qui concerne le Plan Local d'urbanisme de la commune de Venteuil.

La commune de Venteuil est comprise dans les aires géographiques :

- des AOP "Champagne" et "Coteaux Champenois" et comporte une aire délimitée parcellaire pour la production de raisins.
- des indications géographiques spiritueux "Fine champenoise" ou "Eau de vie de vin de la Marne", "Marc de Champagne" ou "Marc champenois" ou "Eau de vie de marc champenois" et "Ratafia de Champagne" ou "Ratafia champenois".

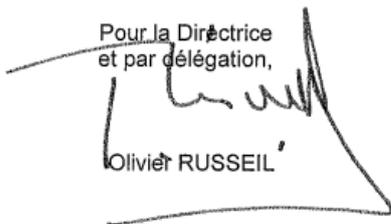
Elle appartient également à l'aire de production de l'IGP "Volailles de la Champagne".

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent.  
L'INAO est satisfait de constater l'attention portée aux AOP "Champagne" et "Coteaux Champenois" en préservant la zone délimitée et en limitant au maximum l'emprise de l'urbanisation pour les zones viticoles.

Je vous informe que l'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler sur ce dossier, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice  
et par délégation,

  
Olivier RUSSEIL

Copie : D.D.T. 51 Châlons en Champagne.

INAO - Délégation Territoriale Nord-Est

SITE D'EPERNAY  
43ter, Rue des Forges  
51200 EPERNAY  
TEL : 03 26 55 95 00  
www.inao.gouv.fr