



GEOMETRE-EXPERT
S.C.P. ROUALET-HERRMANN
4, rue Placet - BP193
51206 EPERNAY CEDEX
Tel: 03.26.51.53.51



COMMUNE DE VAUCIENNES PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du 21 janvier 2009 ~~2007~~
approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.

A VAUCIENNES, le
Le Maire, Christiane FOURNY :



REVISION
Projet arrêté le : 24 octobre 2007
Approuvé le : 21 janvier 2009

**PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

I DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

Article R.123-3 du code de l'Urbanisme (décret n°2001-260 du 27 mars 2001) :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 (décentralisation, équilibre, non discrimination, gestion économe du sol, protection des milieux, sécurité et salubrité publique, rationalisation de la demande de déplacement) et L.121-1-1 (principe d'équilibre, principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, principe de respect de l'environnement), les orientations de l'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et de l'environnement.

Dans ce cadre il peut préciser :

1. les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
2. les actions ou opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité ou à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
3. les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
4. les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
5. les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-1-4 ;
6. les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

II PROJET COMMUNAL – ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

2.1. Préservation de l'existant

L'objectif de conservation de l'urbanisme existant est assuré par l'usage d'un règlement du plan local d'urbanisme établi en prenant en compte la structure actuelle des constructions ainsi que leurs caractéristiques : hauteurs, densité, implantation.

Ce règlement doit permettre de conforter le caractère du milieu bâti et de donner ce même caractère aux nouvelles constructions pour qu'elles puissent s'intégrer sans choquer dans l'existant.

2.2. Regroupement des constructions

Les constructions existantes sont principalement réparties entre le village, le hameau de la Chaussée et le hameau de la Barre.

Si les deux premiers forment des ensembles cohérents et importants, le hameau de la Barre n'est quant à lui constitué que de six maisons isolées.

La commune souhaite que le développement de l'urbanisation permette à terme de relier ce hameau au village de Vauciennes pour former une seule et même unité urbaine.

Pour parvenir à un tel résultat, il convient dans un premier temps de limiter l'extension du hameau existant. Par conséquent, la zone INA du précédent plan d'occupation des sols, située au nord du hameau, n'est pas maintenue.

Toujours pour regrouper les constructions futures, la zone de développement prévue au lieudit « Le clos du Pressoir » est réduite dans sa profondeur pour être limitée à la profondeur de la zone urbaine du hameau de la Barre.

2.3. Développement de l'urbanisation

Pour répondre aux futurs besoins de constructions, notamment en raison de l'évolution démographique et à la possibilité d'accueillir de nouveaux habitants avec un taux de croissance de l'ordre de 1% annuel, la commune maintient l'ancienne zone de développement des constructions au lieudit « La Fabière ».

Cette zone de développement de l'urbanisation doit au moins permettre de maintenir le niveau de population actuel pendant la durée d'application du plan local d'urbanisme qui peut être estimée à une dizaine d'années. Elle pourra être aménagée en plusieurs phases de manière à permettre une croissance régulière et étalée dans le temps de la population.

L'aménagement d'ensemble de cette zone devra être mené de façon vigilante en ce qui concerne l'intégration des constructions dans l'environnement naturel du fait de sa position en pied du village particulièrement visible depuis la vallée de la Marne.

Pour le développement à long terme, une autre zone est maintenue. Cette zone est située aux lieudits « La Barre Est » et « Le Clos du Pressoir ». Dans le second lieudit, la zone sera de moindre étendue que celle définie au précédent plan d'occupation des sols en raison de la volonté de regrouper les nouvelles constructions comme il a été exposé précédemment. D'autre part la zone est réduite pour tenir compte des possibilités d'assainissement des eaux usées dans ce secteur. Les terres du lieudit « Le Clos du Pressoir » étant situées en contrebas doivent être assainies par refoulement des eaux usées compte tenu du réseau existant. Il n'est donc pas souhaitable que la zone s'étende trop profondément dans les parcelles de ce secteur.

L'ordre de développement des zones est maintenue comme au précédent plan d'occupation des sols, à savoir le lieudit « La Fabière » pouvant se développer pendant la durée du prochain plan local d'urbanisme (zone AU1) et les lieudits « Le clos du Pressoir » et « La Barre Est » constituant une réserve foncière inconstructible (zone AU2) pendant la durée du plan local d'urbanisme.

Cependant, en fonction des projets et de leurs délais de réalisation que pourraient présenter les propriétaires, un changement de l'ordre de développement pourrait être envisagé grâce à une modification du plan local d'urbanisme.

2.4. Satisfaction des besoins des habitants.

Pour satisfaire les besoins en constructions des habitants actuels de la commune, l'orientation du plan local d'urbanisme est d'étendre la zone urbaine le long des voies désormais desservies par le réseau d'assainissement des eaux usées, notamment le long de la voie menant à la ferme de la Chapotte et le long de la voie menant à la Chaussée de Damery contre l'actuel hameau de la Barre.

La satisfaction des besoins des habitants passe également par la création de terrains à bâtir permettant d'accueillir les enfants du village en âge de s'établir et de fonder un foyer. La zone de développement de la construction permettra également de répondre à ce besoin et évitera le départ de la partie la plus jeune de la population vers d'autres communes disposant de plus de possibilités d'accueil en matière de terrains constructibles.

2.5. Prise en compte des infrastructures et équipements

Pendant la durée du précédent plan d'occupation des sols, des travaux d'infrastructure et d'équipement en réseaux ont été faits par la commune notamment en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées.

Pour la réalisation de cet équipement le précédent document d'urbanisme avait positionné des emplacements réservés pour le passage des conduites d'assainissement.

Les travaux ayant été réalisés, les emplacements réservés qui n'ont pas été utilisés pour des raisons techniques sont abandonnés, libérant ainsi plusieurs propriétés de contraintes empêchant la construction.

La réalisation du réseau d'assainissement des eaux usées a amené une desserte du hameau de la Barre par un système de refoulement qui renvoie les eaux vers le village.

La station de refoulement étant placée à l'angle nord du hameau de la Barre sur la voie communale dite du « Four à Chaux », les terres situées au-delà en direction de La Chaussée de Damery ne peuvent pas être raccordées sur ce système car elles sont en contrebas des installations. C'est également une raison qui justifie la suppression de la zone de développement des constructions située au nord du hameau de la Barre.

Par contre, le réseau d'assainissement existant permet l'extension minimale de la zone urbaine du hameau de la Barre. De même il permet une extension similaire le long de la route de la Chapotte à l'est du village.

2.6. Développement économique

Les activités économiques étant essentiellement basées sur la viticulture et la production du vin de champagne, les orientations d'urbanisme doivent permettre l'extension de ces activités notamment la construction de bâtiments professionnels ou d'accueil pour la clientèle.

Le règlement du plan local d'urbanisme doit également permettre les activités qui peuvent s'intégrer au sein du village, comme des bureaux ou de l'artisanat sans nuisances, notamment sonores, ceci afin de pouvoir éventuellement accueillir sur la commune de nouvelles activités.

2.7. Transports.

Mis à part les transports scolaires, l'offre de transport collectif est inexistante sur la commune. Compte tenu de la largeur des voies existantes, l'objectif est d'imposer le stationnement des véhicules sur les propriétés privées à raison de deux véhicules par logement en dehors de la partie la plus ancienne du village et du hameau de la Chaussée de Damery.

De cette manière, il est possible de limiter le stationnement sur la voie publique qui peut par endroit gêner la circulation et présenter des dangers (visibilité, manœuvres, largeur de la chaussée...).

Un élargissement du chemin de la Chapotte est prévu pour permettre une desserte plus aisée de la ferme située à l'extrémité de cette voie. Un élargissement est également prévu dans la rue du Camois, sous la forme d'un emplacement réservé.

Les plans d'alignement existants sont maintenus.

2.8. Aménagement du coteau viticole

Des emplacements réservés avaient été retenus lors de l'établissement du précédent plan d'occupation des sols. Ils avaient été étudiés à l'occasion d'un projet de création d'une association syndicale pour l'aménagement hydraulique des coteaux et étaient destinés à la création de bassins de retenue des eaux pluviales. La création de l'association n'a pas abouti.

La création d'une nouvelle association nécessite de reprendre les études d'aménagement qui pourraient conduire à la définition de bassins de retenue différents ou moins nombreux que ceux retenus par le précédent plan d'occupation des sols.

D'autre part, les propriétaires peuvent mettre en demeure la commune d'acheter les emplacements réservés, ce qui la mettrait dans une situation financière délicate pour acquérir des terres bénéficiant de l'appellation Champagne, et ne pouvant les acquérir elle serait alors obligée de les abandonner.

C'est pour ces raisons que la commune décide de ne pas reconduire les anciens emplacements réservés dans le nouveau plan local d'urbanisme.

2.9. Espaces boisés classés dans la zone viticole

Afin de ne pas pénaliser la plantation de nouvelles vignes dans la partie du territoire bénéficiant de l'appellation Champagne, la commune décide de supprimer les espaces boisés classés à conserver qui ne sont pas dans des zones à risque de mouvement de terrain connues et dont la taille ne permet pas d'avoir un boisement de qualité.

Dans un but de protection du hameau de la Chaussée, les espaces boisés classés à conserver situés en amont du hameau sont maintenus afin d'éviter de nouveaux mouvements de terrain qui pourraient être entraînés par le défrichage de ces boisements et la modification des sols en vue de la plantation de vigne.

2.10. Protection du milieu naturel.

La plus grande protection est appliquée au massif forestier classé en espace boisé à conserver ce qui empêche tout défrichement.

Ce classement est notamment appliqué au massif du « Juberlu » et au massif forestier s'étendant sur le coteau au-dessus du village et sur le plateau.

Ce faisant, le classement participe également à la protection de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique recensée sur le territoire communal : ZNIEFF de type II dite « Massif forestier d'Epernay, Enghien et Vassy, Forêt de Brugny », ainsi qu'à la Zone NATURA 2000 n° FR2100314 « Massif forestier d'Epernay et étangs associés ».

2.11. Protection du vignoble.

Le vignoble constitue à la fois un important potentiel économique et un milieu naturel spécifique de la région, même s'il reste pauvre au niveau biologique.

La volonté de protection de cet élément naturel se traduit par un classement en zone agricole où les nouvelles constructions sont interdites.