



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

SOUS-PREFECTURE  
- 8 JUIN 2009  
D'EPERNAY

#### REVISION

Projet arrêté le :  
**24 octobre 2007**

Approuvé le :  
**21 janvier 2009**

# COMMUNE DE VAUCIENNES PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 21 janvier 2009

approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé.

A VAUCIENNES, le

Le Maire, Christiane FOURNY



voir  
modif.  
et réunion  
simplifiée  
2011-

## RAPPORT DE PRÉSENTATION



# SOMMAIRE

<b>AVANT-PROPOS.....</b>	<b>6</b>
<b>MODE D'UTILISATION DES DOCUMENTS .....</b>	<b>8</b>
<b>PREMIERE PARTIE - DIAGNOSTIC COMMUNAL .....</b>	<b>9</b>
<b>A - LES DONNEES QUALITATIVES .....</b>	<b>10</b>
I    LOCALISATION ADMINISTRATIVE DE LA COMMUNE .....	10
II   ETAT DES DOCUMENTS D'URBANISME ANTERIEURS.....	10
III   ORGANISMES ET ASSOCIATIONS DIVERS .....	11
3.1. Communauté de Communes des Deux Vallées .....	11
3.2. Syndicat Interscolaire Boursault Œuilly Vauciennes (SISBOV)) .....	12
3.3. Syndicat des Goulottes .....	12
3.4. SINCOPA.....	12
3.5. Syndicat Intercommunal d'Electricité de la Marne. ....	12
3.6. S.C.O.T.E.R. et Pays d'Epernay .....	12
<b>B - LES DONNEES QUANTITATIVES .....</b>	<b>13</b>
I    LA DEMOGRAPHIE .....	13
1.1. Evolution de la population municipale entre 1872 et 1999.....	13
1.2. Détail de l'évolution de la population entre 1975 et 1999 .....	14
1.3. Pyramide des âges .....	15
1.4. Evolution des ménages.....	16
II   LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET SOCIALES .....	17
2.1. Activités économiques .....	17

2.2. Activités agricoles .....	18
2.3. Population active .....	21
2.4. Niveau d'études .....	22
III LES CONSTRUCTIONS .....	23
3.1. Parc de logement .....	23
3.2. Age des constructions en 1999 .....	24
3.3. Les résidences principales en 1999 .....	24
3.4. Parc locatif social .....	27
IV LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	27
4.1. Scolaire .....	27
4.2. Bâtiments communaux .....	27
4.3. Vie associative .....	27
4.4. Les réseaux .....	27
4.4.1. Eau potable .....	28
4.4.2. - Assainissement des eaux usées et pluviales .....	28
4.5. Transports collectifs .....	28
V PREVISIONS ECONOMIQUES .....	28
VI PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES .....	30

## **DEUXIEME PARTIE ..... 31**

### **ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ..... 31**

I SITUATION GEOGRAPHIQUE .....	32
1.1. Situation générale .....	32
1.2. Desserte routière .....	32
1.3. Occupation des sols .....	33
1.4. Altimétrie .....	36



II	CLIMATOLOGIE .....	36
2.1.	Climat.....	36
2.2.	Pluviométrie .....	36
2.3.	Température .....	37
2.4.	Les vents.....	38
III	GEOLOGIE .....	39
IV	RISQUES NATURELS.....	42
4.1.	Mouvement de terrain .....	42
4.2.	Inondation .....	47
V	RISQUES TECHNOLOGIQUES .....	47
VI	LES CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL ET DE L'ENVIRONNEMENT .....	47
6.1.	Le vignoble.....	49
6.2.	Le versant cultivé .....	49
6.3.	Le village et ses abords .....	50
6.4.	Les grands ensembles boisés.....	50
6.5.	La vallée de la Marne .....	53
6.6.	Les paysages.....	53
VII	LES CARACTERISTIQUES DU SITE URBAIN.....	56
7.1.	Le village.....	56
7.2.	Les hameaux.....	58
7.3.	Les constructions isolées.....	59
7.4.	Le Patrimoine architectural .....	60
VIII	PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE .....	60
<b>TROISIEME PARTIE.....</b>		<b>63</b>
<b>A - LES OBJECTIFS DU P.L.U.....</b>		<b>64</b>
I	COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME .....	64

II	APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME.....	65
2.1.	Effets de l'article L.111-1-4.....	65
2.2.	Application à la commune de Vauciennes.....	66
III	ZONE DE BRUIT .....	67
IV	CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D. ....	68
<b>B -</b>	<b>LES ZONES URBAINES.....</b>	<b>69</b>
I	LES SUPERFICIES.....	69
II	PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES ZONES U .....	70
2.1	Zone UC.....	70
2.2	Zone UD.....	75
<b>C -</b>	<b>LES ZONES A URBANISER.....</b>	<b>79</b>
I	LES SUPERFICIES.....	79
II	PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES ZONES .....	80
2.1.	Zone AU1.....	80
2.2.	Zone AU2.....	83
<b>D -</b>	<b>LA ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>84</b>
I	LES SUPERFICIES.....	84
II	PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE .....	84
<b>E -</b>	<b>LA ZONE NATURELLE .....</b>	<b>88</b>
I	LES SUPERFICIES.....	88
II	PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE .....	88

<b>F - DISPOSITIONS DIVERSES.....</b>	<b>91</b>
I    LES ESPACES BOISES .....	91
II   LES EMPLACEMENTS RESERVES .....	91
III  OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS.....	92
<b>G - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>93</b>

## AVANT-PROPOS

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

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

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut :

- 1° préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- 2° définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- 3° déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- 4° délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 12° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- 5° préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés aux transports publics et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;
- 6° identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- 7° fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- 8° localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;



- 9° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- 10° Délimiter les zones visées à l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- 11° fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- 12° fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :
  - dans les zones urbaines et à urbaniser
  - dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L.123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

Le dossier du P.L.U. se compose des documents suivants :

- **le projet d'aménagement et de développement durable ;**
- **le rapport de présentation ;**
- **le règlement d'urbanisme ;**
- **la liste des servitudes d'utilité publique et des emplacements réservés ;**
- **le plan des zones ;**
- **le plan des servitudes d'utilité publique ;**
- **les annexes sanitaires.**

Le P.L.U. est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

A l'initiative du Maire ou à la demande du préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, l'acte publié approuvant le plan local d'urbanisme devient exécutoire un mois suivant sa transmission au préfet.

Il peut être révisé ou modifié à l'initiative de la commune ou bien à la demande de l'Etat si le plan local d'urbanisme doit être rendu compatible avec les directives territoriales d'aménagement ou pour permettre la réalisation d'un nouveau projet d'intérêt général.

## MODE D'UTILISATION DES DOCUMENTS

Pour connaître le droit à construire sur une parcelle :

- repérer sur le plan de zones dans quelle zone se trouve insérée la parcelle ;
- lire sur le règlement au chapitre relatif à cette zone les règles fixant les types d'utilisation et d'occupation des sols autorisés et ceux interdits (articles 1 et 2), les règles d'implantation et de construction imposées (articles 3 à 13), la surface maximale de plancher que l'on a le droit de construire (articles 14 et 15).
- vérifier sur le plan des servitudes et le plan de zonage, si le terrain est ou non grevé par une servitude d'utilité publique ou un emplacement réservé. Si oui se reporter à la liste des servitudes d'utilité publique qui précise le contenu de la servitude.

SOUS-PREFECTURE  
- 8 JUIN 2009  
D'EPERNAY

## **PREMIERE PARTIE - DIAGNOSTIC COMMUNAL**

A partir de l'analyse des données actuelles de la commune, le diagnostic prévu par l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme est établi au regard des prévisions économiques et démographiques.

## A - LES DONNEES QUALITATIVES

### I LOCALISATION ADMINISTRATIVE DE LA COMMUNE

Les données administratives de la commune de VAUCIENNES sont synthétisées dans le tableau ci-dessous :

N° INSEE	51 597
Surface	508 hectares
Département	Marne (51)
Arrondissement	Epernay
Canton	Epernay II
E.P.C.I.	Communauté de Communes des Deux Vallées

Le canton d'Epernay II comprend 11 communes comptant 25 844 habitants.

Ce canton est un des seuls du département de la Marne composé uniquement de communes viticoles. De ce fait, la culture de la vigne, l'élaboration et la commercialisation du Champagne en constituent les activités principales.

La viticulture et le tourisme ne sont cependant pas les seuls atouts du canton, les industries connexes du champagne emploient également un nombre important de salariés.

### II ETAT DES DOCUMENTS D'URBANISME ANTERIEURS

Le premier plan d'occupation des sols de la commune de VAUCIENNES a été approuvé le 18 mars 1983.

Le 16 novembre 1989, une première modification a été appliquée.

Le 07 septembre 1993, la commune avait prescrit la première révision de son plan d'occupation des sols. Celle-ci a été approuvée le 29 mai 1995.

La révision du plan d'occupation des sols de la commune a été prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2005.

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi S.R.U, a réformé le Code de l'Urbanisme. Depuis lors, l'ancienne désignation de Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) a été remplacée par celle de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), et les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) ont été transformés en Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).



Le territoire communal est compris dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa Région (SCOTER) qui a été approuvé le 12 juillet 2005.

Tableau de superficies de zones en fonction de l'évolution du plan d'occupation des sols :

	POS 1983	POS 1989	POS 1995	PLU	2009
ZONE	Superficies (ha)	Superficies (ha)	Superficies (ha)	ZONE	Superficies (ha)
UC	3,84	3,84	13,57	UC	13,44
UD	16,10	16,10	9,91	UD	11,41
INA	3,16	3,16	4,44	AU 1	2,53
IINA	5,36	5,36	6,19	AU 2	4,92
NC	307,94	307,94	313,56	A	315,71
NCx	0,6	0,6	0,73	Ax	0,77
ND	172,3	170,44	159,21	N	158,83
TOTAL	509,30	507,44	507,61		507,61

### **III ORGANISMES ET ASSOCIATIONS DIVERS**

La commune de VAUCIENNES fait partie des organismes suivants.

#### ***3.1. Communauté de Communes des Deux Vallées***

Elle regroupe 7 communes : BOURSAULT, CORMOYEUX, DAMERY ? FLEURY-LA-RIVIERE, ROMERY, VAUCIENNES et VENTEUIL, soit une population de 3.551 habitants au recensement de l'année 1999.

Son siège est établi en mairie de VAUCIENNES.

Ses domaines de compétence sont :

- schéma de secteur et programmes locaux d'habitat
- développement économique : zone d'activité, activités de tourisme et loisirs ;
- environnement : assainissement eaux usées et eaux pluviales, collecte, traitement et élimination des déchets ménagers ;
- gestion de lutte contre l'incendie ;
- entretien éclairage public ;
- voirie : liaisons entre communes ;
- transports scolaires.

### ***3.2. Syndicat Interscolaire Boursault Œuilly Vauciennes (SISBOV)***

Le syndicat regroupe les trois communes que son nom indique soit une population de 1420 personnes.

Il organise et gère l'école maternelle du regroupement pédagogique de ces communes, ainsi que les transports scolaires des écoles primaires et de la maternelle.

Son siège est établi en mairie de Boursault.

### ***3.3. Syndicat des Goulottes***

Ce syndicat se charge de la gestion de l'eau potable pour les communes de Boursault, Œuilly et Vauciennes, le même regroupement que le syndicat précédent. Le siège du syndicat est établi en mairie d'Œuilly. Le syndicat est actuellement en cours de dissolution.

### ***3.4. SINCOPA***

Syndicat Mixte des communes de premier appel en ce qui concerne la défense incendie.

Il regroupe les communes situées en périphérie de la ville d'Epernay ;

Son siège est établi en mairie d'Ay.

### ***3.5. Syndicat Intercommunal d'Electricité de la Marne.***

Il regroupe 602 communes du département qui en compte 619 au total.

Il a pour but le contrôle des réseaux de la concession, la coordination des effacements de réseaux et des renforcements.

Son siège est établi à Châlons-en-Champagne.

Le S.I.E.M. perçoit directement la taxe locale d'électricité et exerce en conséquence un certain nombre de compétences nouvelles.

### ***3.6. S.C.O.T.E.R. et Pays d'Epernay***

De par son adhésion à la communauté de communes des deux vallées, la commune de Vauciennes est intégrée dans le Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et de sa Région (S.C.O.T.E.R.).

De même elle adhère au « Pays d'Epernay Terres de Champagne ».

## B - LES DONNEES QUANTITATIVES

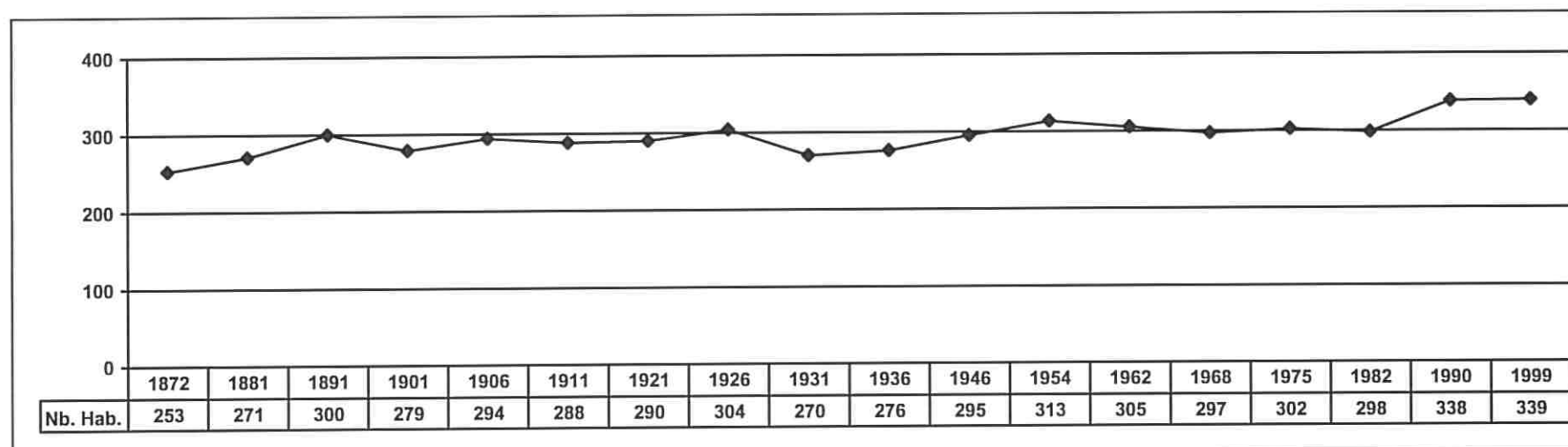
### Avertissement :

Dans la présente partie du rapport de présentation, un certain nombre de chiffres et résultats statistiques vont être présentés. Ces statistiques proviennent des services de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Les résultats des recensements sont obtenus soit par dénombrement, soit par exploitation exhaustive, soit par sondages. Selon les tableaux les résultats peuvent donc être légèrement différents, notamment la définition de la population active a changé entre 1982 et 1990 : les militaires du contingent sont compris dans la population active à partir de 1990 alors qu'ils ne l'étaient précédemment.

## I LA DEMOGRAPHIE

### 1.1. Evolution de la population municipale entre 1872 et 1999



Source INSEE

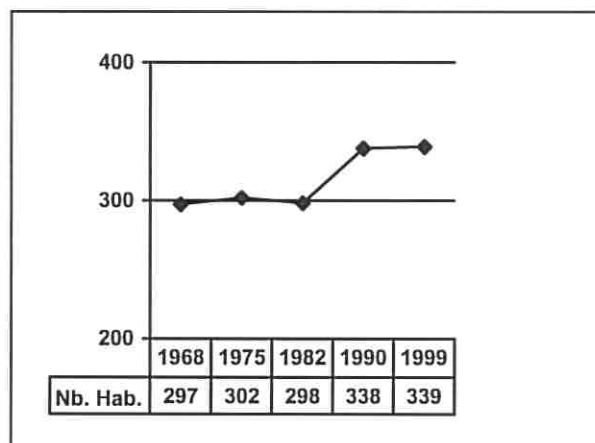
La population est restée étonnamment stable avec environ 300 habitants depuis 1891. Les pertes démographiques liées aux guerres et à l'exode rural n'ont pas eu d'effets sur la commune.

Une légère progression apparaît à partir de 1982 pour atteindre une population maximale de 339 personnes au dernier recensement de l'année 1999.

## 1.2. Détail de l'évolution de la population entre 1975 et 1999

Source : statistiques INSEE, recensement 1999

	1975		1982	Nb	%	1990	Nb	%	1999
Population municipale	302		298			338			339
Mouvement naturel	-1	-0,05 (% annuel)	+10	+0,40 (% annuel)	+9	+0,30 (% annuel)			
Solde migratoire	-3	-0,14 (% annuel)	+30	+1,19 (% annuel)	-8	-0,26 (% annuel)			
Variation	+4	-0,19 (% annuel)	+40	+1,59 (% annuel)	+1	+0,03 (% annuel)			



Depuis 1982 le solde naturel (décès-naissances) est positif et se maintient au même niveau.

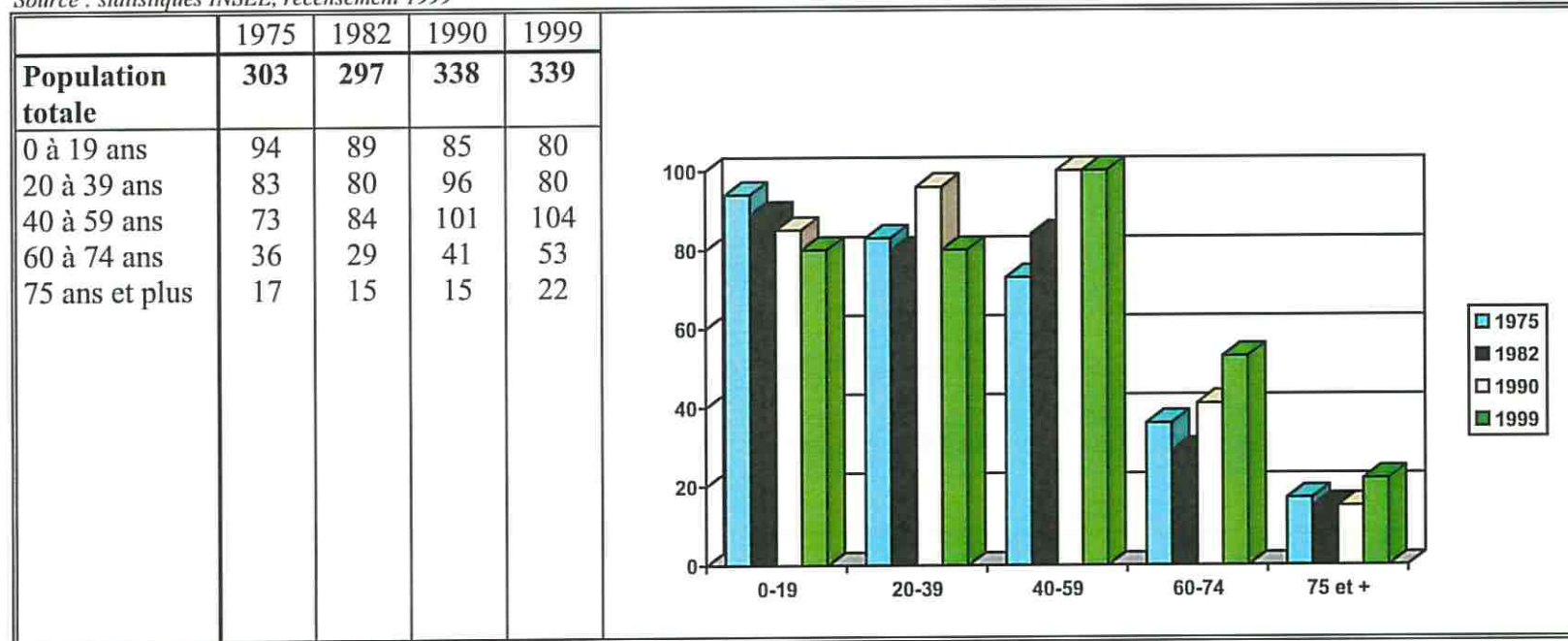
Le solde migratoire (arrivées-départs d'habitants) est également positif pour la période 1982-1990 avec une forte arrivée de nouveaux habitants représentant 10% de la population.

De 199 à 1999, le solde migratoire s'inverse mais il est compensé par le mouvement naturel ce qui permet à la commune de maintenir son niveau de population.



### 1.3. Pyramide des âges

Source : statistiques INSEE, recensement 1999



La première tranche d'âge diminue progressivement tout en restant importante puisque environ un quart de la population est âgée de moins de 19 ans.

Le nombre des personnes d'âge compris entre 20 et 39 ans reste globalement stable après avoir connu un pic au recensement de 1982.

Par contre, les deux tranches d'âges suivantes, 40-59 et 60-74 ans, progressent de façon régulière depuis 1982.

La tranche d'âge la plus élevée, 75 ans et plus, est restée pratiquement constante jusqu'en 1990. Depuis elle augmente également.

### 1.4. Evolution des ménages

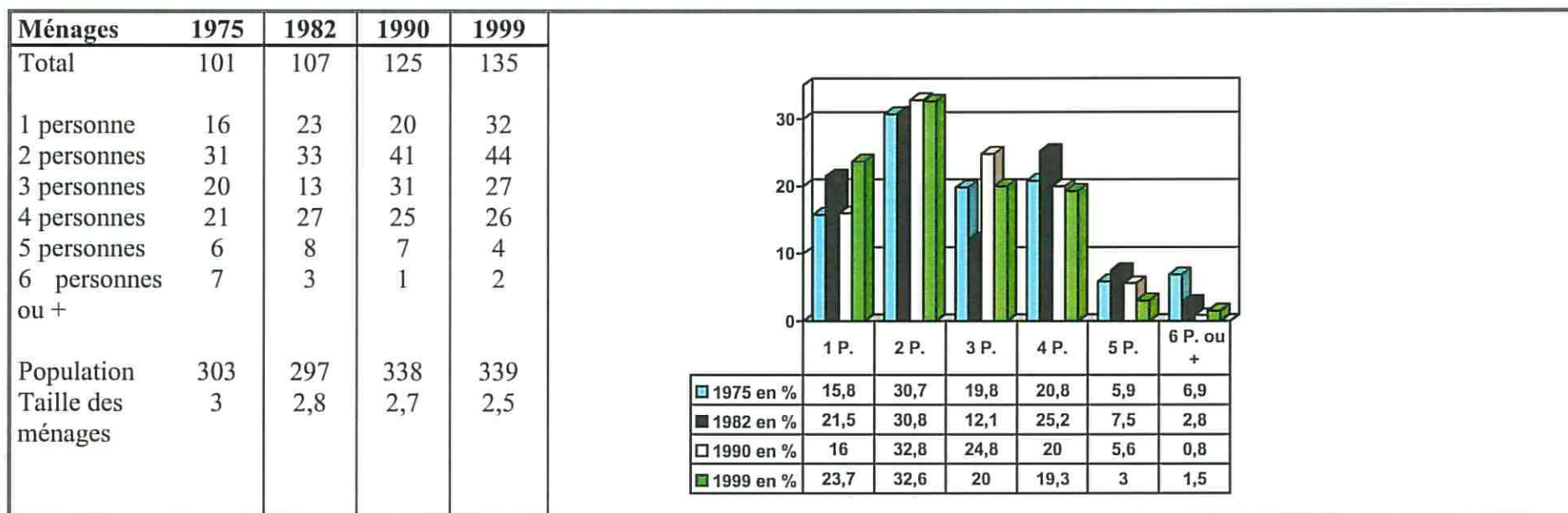
Source : statistiques INSEE, recensement 1999

Taille moyenne des ménages	1975	1982	1990	1999
Nb de ménages	101	107	125	135
Population des ménages	303	297	338	339
Taille des ménages	3	2,8	2,7	2,5

Le nombre de ménages d'une personne augmente, ainsi que celui des ménages de deux personnes.

Par contre les ménages de trois personnes et plus sont en baisse.

Contrairement à beaucoup de communes du département, les deux derniers groupes de ménages (5 personnes ou plus) subsistent et la proportion des ménages de 4 personnes est importante.



## II LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET SOCIALES

### *2.1. Activités économiques*

Les activités économiques sur la commune sont essentiellement liées à la viticulture, viniculture, et à la vente de vins de champagne.

Ainsi, 57 déclarations de récolte ont été faites pour l'année 2006, que ce soit par des vignerons à temps plein ou bien encore par des doubles-actifs.

D'autres activités sont également recensées sur la commune. Il s'agit des professions suivantes :

- transporteur routier ;
- peintre en bâtiment ;
- hôtel-restaurant ;
- serrurier-chaudronnier ;
- carrossier ;
- paysagiste, espaces verts ;
- élevage de chevaux ;
- potier-céramiste.

La proximité de l'agglomération d'Epernay et le fait que beaucoup d'habitants de la commune s'y rendent quotidiennement pour leur travail ne permet pas d'envisager l'implantation de commerces dans le village.

Aucun commerce n'étant présent, des commerçants ambulants desservent cependant le village : une épicerie avec pain à raison d'une fois par jour, et un fromager une fois par semaine.

Un commerce ambulant de vêtements est établi sur la commune.

En matière de tourisme, l'accueil est assuré par un hôtel-restaurant et trois chambres d'hôte.

Il n'existe aucune industrie sur le territoire communal.

La Mairie constitue la seule administration ou service présente sur la commune.

Aucune activité libérale n'existe sur la commune.

## 2.2. Activités agricoles

Le recensement agricole de l'année 2000, donne des précisions quant au nombre total d'exploitations travaillant sur le territoire communal ainsi que des renseignements concernant leurs caractéristiques.

Pour l'année 2000, on recensait 56 exploitations sur le territoire communal. Ce nombre très élevé par rapport à la taille de la population, est lié à l'activité viticole où existent de très petites structures.

La Superficie Agricole Utilisée communale, c'est-à-dire les superficies localisées sur la commune, est de 246 hectares.

La superficie agricole utilisée des exploitations, c'est-à-dire les surfaces utilisées par les exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles, est de 129 hectares.

La vigne en 2000 représente 55,8% de la superficie agricole utilisée des exploitations, soit 72 hectares.

### Evolution des superficies agricoles :

Année	Nb Exploitations			Superficies (Ha) *		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	38	49	<b>56</b>	320	233	<b>129</b>
Terres labourables	9	7	<b>3</b>	202	133	<b>29</b>
<i>dont céréales</i>	4	4	3	199	95	<b>13</b>
Superficie fourragère principale	6	3	<b>c</b>	62	31	<b>c</b>
<i>dont superficie toujours en herbe</i>	6	3	c	60	31	c
Blé tendre	4	4	<b>c</b>	89	59	<b>c</b>
Orge et escourgeon	4	4	<b>3</b>	70	31	<b>4</b>
Maïs-grain et maïs-semence	3	0	<b>0</b>	39	0	<b>0</b>
Vignes	36	46	<b>54</b>	56	68	<b>72</b>

\* superficies des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles.  
c : résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique.



### Taille moyenne des exploitations :

	Nb Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (Ha) *		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles (1)	26	22	<b>20</b>	12	10	<b>4</b>
Autres exploitations	12	27	<b>36</b>	0	1	<b>1</b>
Toutes exploitations	38	49	<b>56</b>	8	5	<b>2</b>
Exploitations de 100 ha et plus	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>

(1) Exploitations dont le nombre d'Unité de Travail Annuel (quantité de travail d'une personne à temps complet) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.

\* superficies des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles.

### Cheptel :

	Nb Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	4	c	<b>c</b>	140	c	<b>c</b>
<i>dont total vaches</i>	3	c	<b>c</b>	57	c	<b>c</b>
Total volailles	4	3	<b>c</b>	140	115	<b>c</b>
Vaches nourrices	3	c	<b>c</b>	55	c	<b>c</b>
Poulets de chair et coqs	3	c	<b>0</b>	55	c	<b>0</b>

c : résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique.

### Moyens de production :

	Exploitations			Superficie (ha) ou parc (en propriété et copropriété)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie en fermage	8	3	<b>13</b>	260	77	<b>40</b>
Tracteurs	24	22	<b>15</b>	34	24	<b>20</b>
<i>Dont tracteurs de 80 ch DIN et plus</i>	c	3	<b>3</b>	c	3	<b>3</b>
<i>Dont tracteurs de 135 ch DIN et plus</i>	...	0	<b>0</b>	...	0	<b>0</b>
Moissonneuse-batteuse	c	3	<b>c</b>	c	2	<b>c</b>

c : Résultat confidentiel non publié par application de la loi sur le secret statistique.

... : Résultat non disponible.

## Population – main d'œuvre

(UTA : une Unité de Travail Annuel est la quantité de travail agricole d'une personne à temps complet pendant une année)

	Effectif ou UTA		
	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	16	17	<b>16</b>
Population familiale active sur les exploitations	68	83	<b>87</b>
UTA familiales	46	41	<b>43</b>
UTA salariés *	11	16	<b>15</b>
Total UTA (y compris ETA-CUMA)	56	58	<b>59</b>
<i>Chefs féminins et coexploitantes</i>	<i>6</i>	<i>16</i>	<i>22</i>

La population familiale active comprend toutes les personnes, membres de la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants (y compris ceux-ci), travaillant sur l'exploitation.

\* : il s'agit des salariés permanents et occasionnels n'appartenant pas à la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants.

## Age des chefs d'exploitation et des coexploitants

	1979	1988	2000
Total	38	57	57
Moins de 40 ans	13	21	14
40 à moins de 55 ans	13	14	29
55 ans et plus	12	22	14

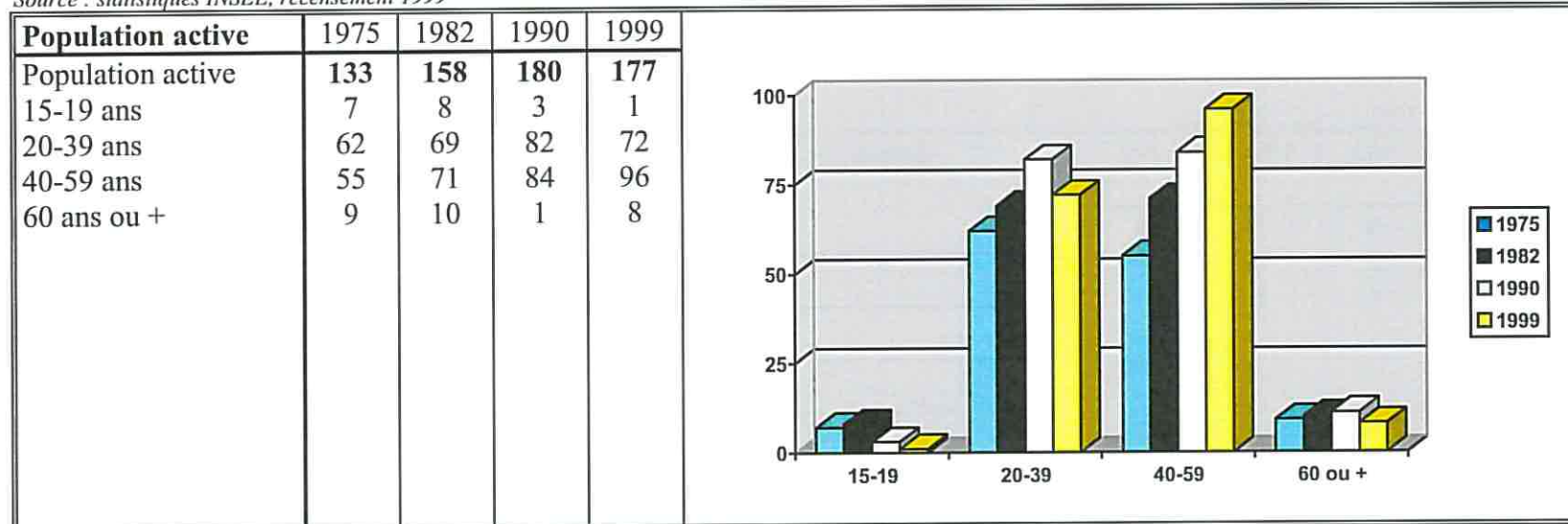
	<40 ans	40-55 ans	>=55 ans
■ 1979 en %	34,2	34,2	31,6
□ 1988 en %	36,8	24,6	38,6
■ 2000 en %	24,6	50,9	24,5

## Statut :

	Exploitations		
	1979	1988	2000
Exploitations individuelles	37	43	52

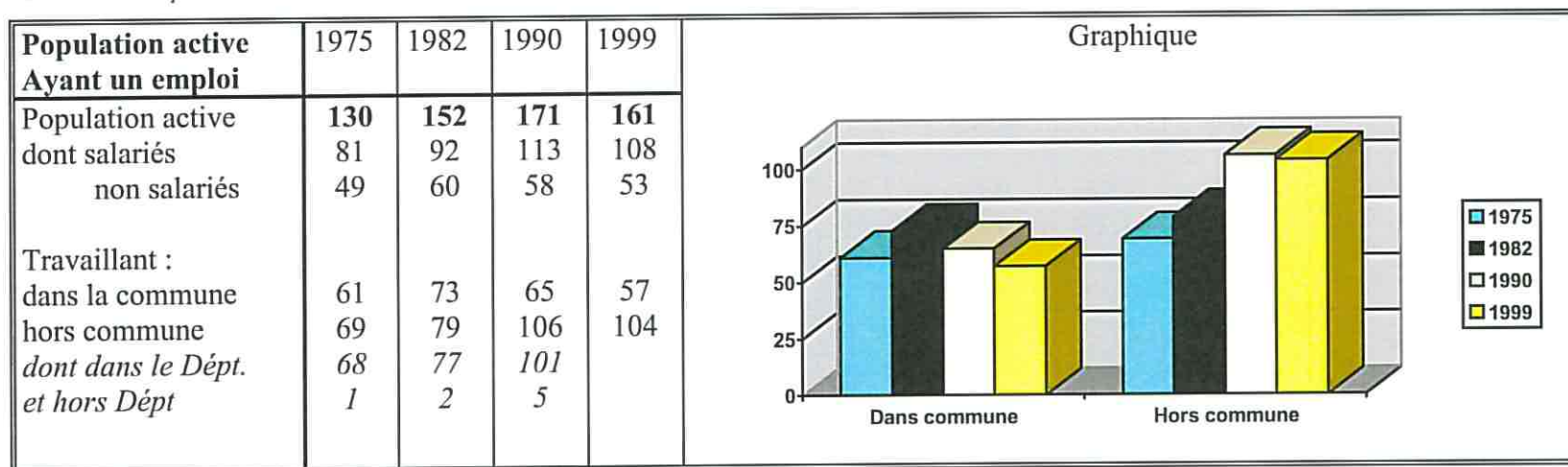
### 2.3. Population active

Source : statistiques INSEE, recensement 1999



La population active de la tranche d'âge 40-59 ans suit la pyramide des âges avec une forte augmentation.  
La tranche d'âge 20-39 ans subit une baisse correspondant aussi à la pyramide des âges.  
Les deux tranches d'âges extrêmes restent très faibles.

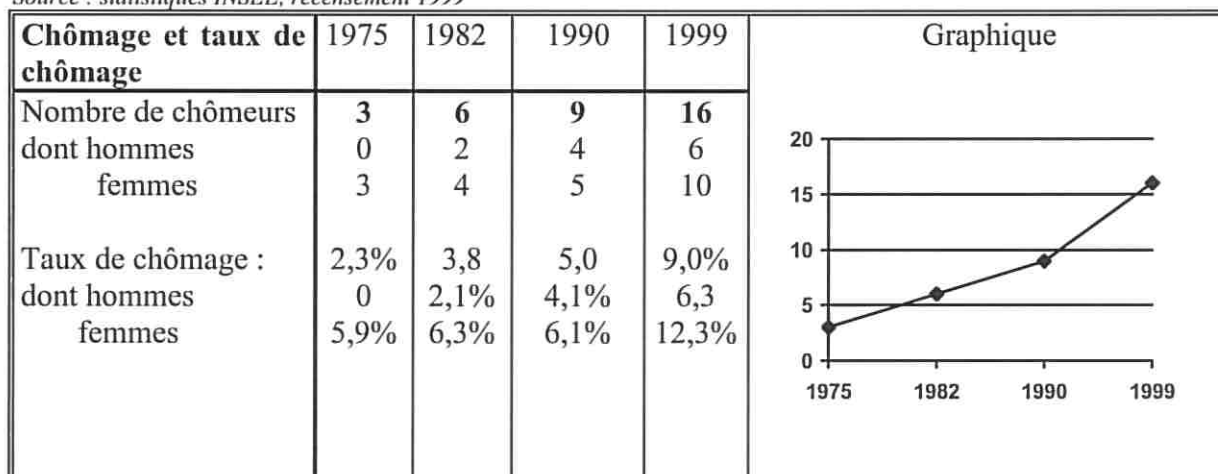
Source : statistiques INSEE, recensement 1999



Le nombre d'emplois existants sur la commune baisse peu à peu depuis 1982.

Par contre les emplois en dehors de la commune restent stables. Les habitants de la commune trouvent leur emploi dans l'agglomération d'Epernay.

Source : statistiques INSEE, recensement 1999



Depuis 1975, la proportion de chômeurs par rapport à la population active ne cesse d'augmenter tout en restant inférieur au taux de chômage national.

Le chômage atteint plus particulièrement la population féminine de la commune.

#### 2.4. Niveau d'études

Les personnes de 15 ans ou plus qui ne sont pas élèves ou étudiants, sont réparties selon le dernier diplôme obtenu.

Source : statistiques INSEE, recensement 1999.

	1990	%	1999	%
<b>Population de 15 ans ou plus</b>	<b>308</b>		<b>274</b>	
Aucun diplôme déclaré	12	3,9%	37	13,5%
Etudes en cours	36	11,7%	18	6,6%
Diplômés	260	84,4%	219	79,9%
dont CEP	124	40,3%	62	22,6%
BEPC	4	1,3%	32	4,4%
CAP, BEP	88	28,6%	88	32,1%
Bac, Brevet prof.	16	5,2%	32	11,7%
Bac+2	16	5,2%	12	4,4%
Diplômé études supérieures	12	3,9%	13	4,7%

### III LES CONSTRUCTIONS

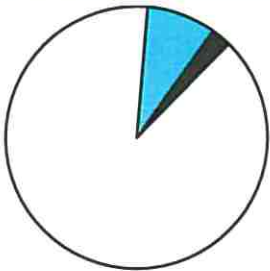
#### *3.1. Parc de logement*

Le parc logement a connu une légère croissance entre les deux derniers recensements. Cette augmentation profite uniquement aux résidences principales.

Le nombre de résidences secondaires reste stable.

Les logements vacants sont très peu nombreux au recensement de 1999.

Source : statistiques INSEE, recensement 1999

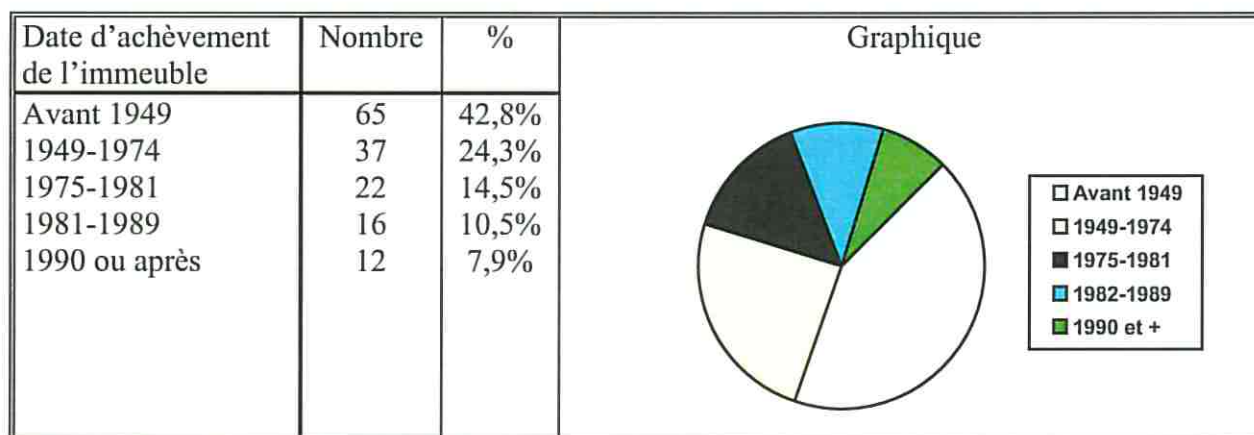
Parc de logement	1990	%	1999	%	Graphique année 1999
<b>Nombre de logements</b>	<b>163</b>		<b>152</b>		
Résidences principales	125	76,7	135	88,8	
secondaires	15	9,2	13	8,6	
logements vacants	23	14,1	4	2,6	

EVOLUTION DE LA VACANCE	1975	Evolution 1975-1982	1982	Evolution 1982-1990	1990	Evolution 1990-1999	1999
Parc de logements	134	10	144	18	163	-10	152
Logements vacants	18	-4	14	9	23	-19	4
<b>Taux de vacance %</b>	<b>13,4%</b>		<b>9,7%</b>		<b>14,1%</b>		<b>2,6%</b>

Le nombre de logements vacants était très important jusqu'en 1990 avec un taux plus de deux fois supérieur à la moyenne du département de la Marne. En une dizaine d'année, ce taux a considérablement baissé en raison soit de rénovations de logements, soit de transformations avec un changement d'affectation. Ce taux se situe désormais à moins de la moitié du taux départemental.



### 3.2. Age des constructions en 1999



Source : statistiques INSEE, recensement 1999

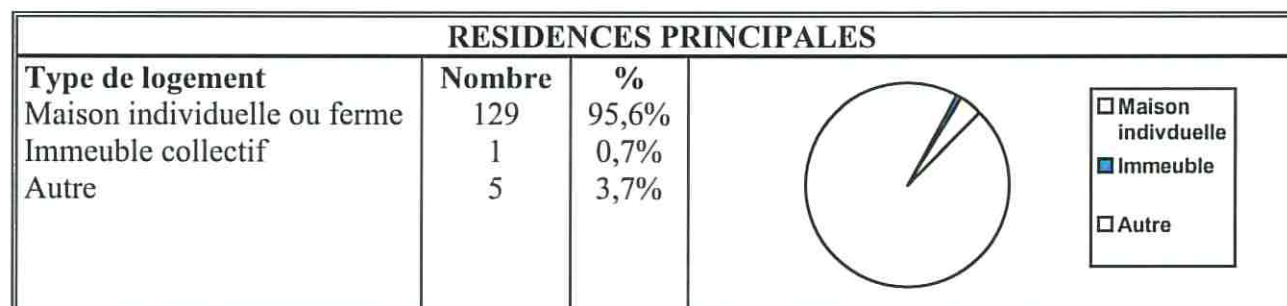
Les constructions de moins de 25 ans représentent 32,9% des logements.

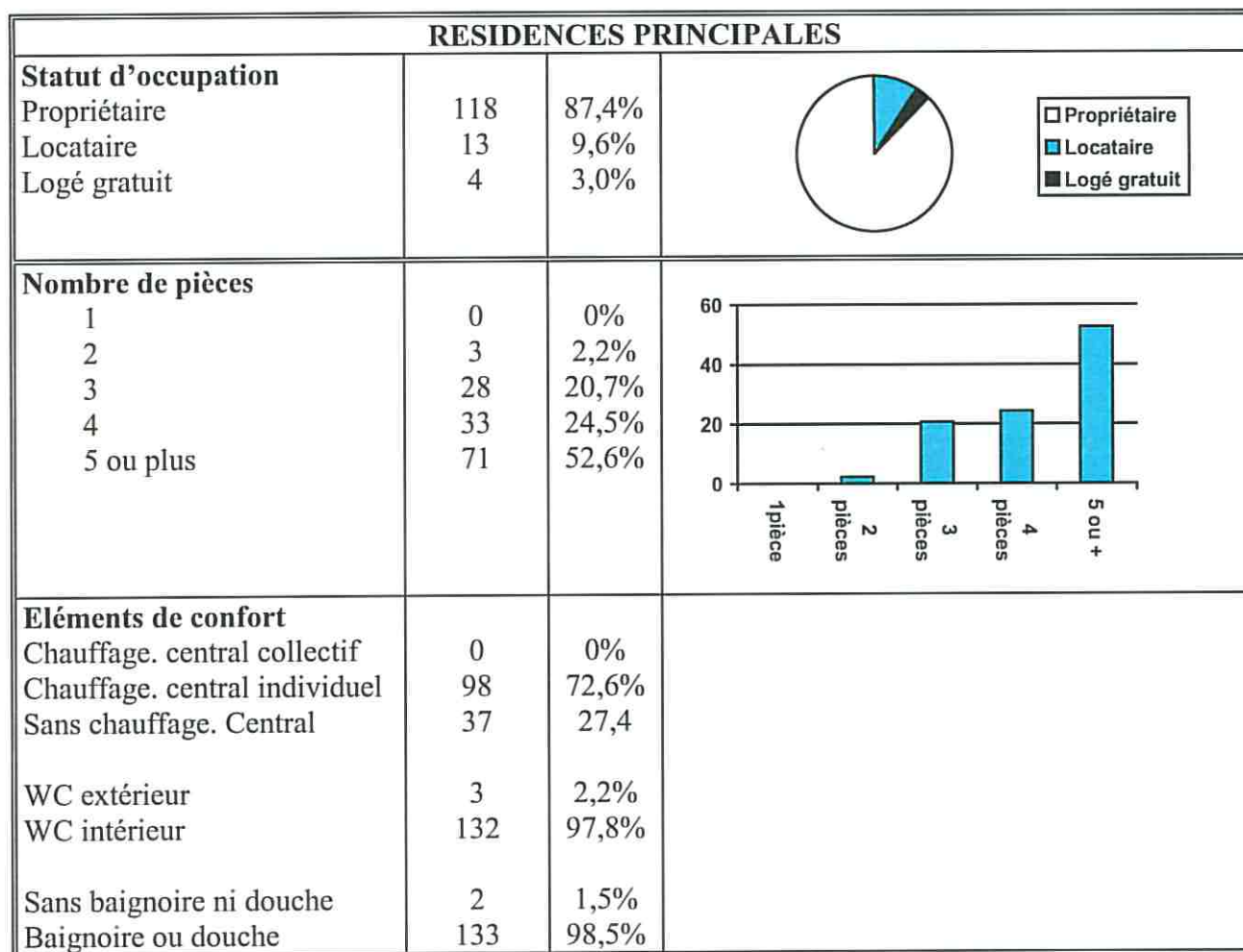
Par contre, 42,8% des constructions ont plus de 50 ans.

Les constructions neuves ont nettement diminué pendant la dernière décennie. Dans la dernière décennie, il s'est construit en moyenne un peu plus d'une habitation par an.

### 3.3. Les résidences principales en 1999

Les résidences principales sont presque exclusivement des maisons individuelles spacieuses comprenant généralement 4 pièces ou plus, correctement équipées en élément de confort (chauffage, sanitaires...) et occupées le plus souvent par leurs propriétaires. Les locations représentent près de 10% des logements ce qui est important et assez inhabituel pour une commune comme VAUCIENNES.





Nombre de voitures par résidence principale	1990	%	1999	%
0	13	10,4%	16	11,8%
1	56	44,8%	41	30,4%
2 ou plus	56	44,8%	78	57,8%

Le nombre de résidences principales ayant deux voitures ou plus augmente nettement en dix ans.



Plus surprenant, on observe également une croissance du nombre de résidences principales sans véhicules. En effet, la situation de la commune ainsi que son équipement en commerces, services ou activités impose quasiment de disposer d'un véhicule pour se rendre dans l'agglomération d'Epernay.

SUR-OCCUPATION ET SOUS-OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES							
	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. ou +	Total.
1 pièce	0	0	0	0	0	0	0
2 pièces	2	1	0	0	0	0	3
3 pièces	11	10	4	2	0	1	28
4 pièces	8	10	7	6	2	0	33
5 pièces	6	9	9	11	2	0	37
6 pièces ou +	5	14	7	7	0	1	34
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>44</b>	<b>27</b>	<b>26</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>135</b>
Nb de logements en sur-occupation (Nb de personnes $\geq$ Nb de pièces+2) : 0							
Nb de logements en sous-occupation (Nb de personnes $\leq$ Nb de pièces-2) : 35 soit 53,8%							

**Taille du logement / Taille du ménage :** valeurs moyennes pour les résidences principales et pour l'année 1999.

Nombre de personnes par pièce : 0,6

Nombre de personnes par résidence principale : 2,5

Nombre de pièces par résidence principale : 4,5

**Emménagements dans le parc existants de résidences principales.**

	Ensemble	Emménagements		
		Avant 1990	1990-1997	1998-1999
Nb de Résid. Princip.	<b>135</b>	100	24	11
%		74,1	17,8	8,1
Nb de personnes	<b>339</b>	232	76	31
%		68,4	22,4	9,1

### ***3.4. Parc locatif social***

Il n'existe pas de logement locatif social sur la commune.

## **IV LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### ***4.1. Scolaire***

La commune de VAUCIENNES fait partie d'un regroupement scolaire avec les communes de Boursault et Œuilly pour les classes maternelles et primaires.

A Boursault sont réunies les classes de maternelle, cours élémentaires première et deuxième année.

La commune d'Œuilly accueille le cours primaire et le cours moyen première année.

Une classe de cours moyen deuxième année est installée dans les locaux jouxtant la mairie de Vauciennes..

Les classes de collège et de lycée se trouvent à Epernay.

### ***4.2. Bâtiments communaux***

Les bâtiments publics se composent de la mairie-école, l'église classée monument historique, une remise pour le matériel communal, l'ancienne remise à pompe d'incendie utilisée également pour le matériel communal.

La commune n'est pas équipée de terrains de sports ni d'aucune installation sportive.

### ***4.3. Vie associative***

La vie associative est assurée par les associations suivantes :

- Les Amis de l'Eglise Saint Léger : promotion et animation autour de l'église, restauration du mobilier de l'église, concerts, expositions, marché artisanal à Pâques tous les deux ans ;
- Foyer rural : activités avec les jeunes ;
- Club détente et loisirs : réunion une fois par semaine, animation et activités diverses ;
- ADMR de Damery : aide en milieu rural

### ***4.4. Les réseaux***

Toutes les constructions de la commune sont alimentées par les réseaux de téléphone et d'électricité basse tension.

A l'exception de la ferme de la Chapotte et d'une construction au lieudit « Les Argentières », toutes les constructions de la commune sont desservies par le réseau d'alimentation en eau potable.

#### ***4.4.1. Eau potable***

La commune est alimentée par le captage de la commune d'Euilly située à l'ouest de Vauciennes.

L'eau captée est refoulée vers les réservoirs de Vauciennes. La desserte des constructions se fait gravitairement depuis ces réservoirs.

Les sources anciennes ont été abandonnées en raison de leurs débits trop faibles. Cependant elles participent encore à la défense incendie en alimentant un ancien réservoir de 60 m<sup>3</sup>.

L'ancien lavoir constitue également une réserve incendie.

Les détails du réseau sont fournis dans la partie annexe sanitaire du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

#### ***4.4.2. - Assainissement des eaux usées et pluviales***

Depuis 1998, l'assainissement de la commune est du type séparatif. Seules les constructions du lieudit « les Argentières » et la ferme de la « Chapotte » ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement des eaux usées.

Les eaux usées de la commune sont acheminées par un réseau collecteur vers la station d'épuration communale située en pied de coteau.

Un système de collecte des eaux pluviales existe dans la partie la plus ancienne du village et au hameau de La Chaussée de Damery. Il rejette les eaux directement dans divers fossés, sans traitement préalable.

#### ***4.5. Transports collectifs***

Mis à part les transports scolaires, il n'existe aucun transport en commun desservant la commune.

La voie SNCF Paris-Strasbourg traverse le territoire communal mais aucune desserte n'est assurée pour la commune.

### **V PREVISIONS ECONOMIQUES**

L'essentiel de l'activité économique de la commune repose sur la viticulture, la production et la commercialisation du vin de champagne.

La structure de la propriété foncière du vignoble est très morcelée avec un nombre important de petits propriétaires dont certains sont bi-actifs c'est-à-dire alliant l'exploitation viticole et un emploi extérieur.

De ce fait le nombre d'exploitants établis sur la commune ne peut augmenter de façon importante dans l'avenir, seule la quantité de vin produite peut se trouver en augmentation en liaison avec le développement des exploitations existantes.

Par conséquent les besoins en matière de constructions se limitent aux besoins suivants :

- garage des matériels d'exploitation ;
- stockage de la production de vin de champagne ;
- aménagement de locaux de réception de la clientèle ;
- locaux de vendangeoirs, accueil et logement saisonnier et ponctuel des vendangeurs ;
- amélioration, agrandissement des logements existants de l'exploitant.

Cela se traduit par la nécessité de construire à proximité des constructions existantes de manière à conserver une activité concentrée en même lieu.

Quelques activités économiques autres que celles liées à la viticulture sont également présentes. Il s'agit d'activités artisanales, commerciales ou de service dont le développement peut également induire un besoin de constructions du même type que précédemment : proximité des constructions existantes où s'exerce déjà l'activité, extensions de l'habitat de l'artisan.

Grâce à la proximité de l'agglomération d'Epernay, la commune peut également voir dans le futur l'implantation de nouveaux artisans si des terrains se prêtent à l'implantation des constructions nécessaires à leurs activités.

D'autres activités peuvent également être envisagées sur la commune, comme des professions libérales du type infirmière, bureau d'étude, ingénieur-conseil..., dont les activités nécessitent des locaux professionnels et d'accueil de la clientèle ainsi qu'une partie habitation.

L'implantation de commerces est hautement improbable en raison de la faible population de la commune et du fait de la proximité des agglomérations d'Epernay et de Reims dans lesquelles la quasi-totalité de la population se rend plusieurs fois par semaine notamment pour y faire ses achats.

Toujours en raison de la taille de la population et la proximité des villes où se trouvent tous les services et administrations, il n'est pas envisageable de voir ces activités s'implanter dans le village.

L'industrie n'est pas envisageable sur le territoire communal car elle nécessite d'importantes superficies qui ne sont pas disponibles sur le territoire communal en raison de :

- la présence d'une zone inondable en vallée de Marne ;
- la zone d'appellation Champagne qui réserve les sols au vignoble ;
- la topographie difficile ainsi qu'une desserte routière insuffisante pour ce type d'activité dans le reste du territoire communal.

## **VI PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES**

La commune présente des atouts pour la venue de nouveaux habitants : situation proche de deux agglomérations offrant des emplois, calme, proximité immédiate d'un milieu naturel de qualité.

L'augmentation de la population par le flux migratoire entrant ne peut cependant avoir lieu que si des terrains sont disponibles pour de nouvelles constructions, peu de gens quittant le village en libérant des logements.

Le logement locatif pourrait également être développé toujours à condition de disposer de terrains pour faire de nouveaux logements.

Le solde naturel de la population (décès/naissances) doit également être pris en compte dans le développement démographique de la commune dans la mesure où les enfants des habitants, lorsqu'ils deviennent adultes et trouvent un emploi dans les environs, souhaitent généralement s'établir dans leur village d'origine.

Les prévisions de croissance démographique peuvent donc être raisonnablement estimées sur la base des dernières années à savoir un taux global de croissance de l'ordre de 1% annuel, si des terrains sont disponibles.

A défaut de terrains à bâtir disponibles, la population stagnera dans un premier temps avant d'entamer une diminution due au vieillissement de la population (solde naturel) et au départ des enfants de la commune arrivés à l'âge adulte (solde migratoire).

SOUS-PREFECTURE  
- 8 JUIN 2009  
D'EPERNAY

## **DEUXIEME PARTIE**

### **ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

## **I SITUATION GEOGRAPHIQUE**

### ***1.1. Situation générale***

Au centre ouest du département de la Marne, la commune de VAUCIENNES se situe à 7 kilomètres à l'ouest de l'agglomération d'EPERNAY. VAUCIENNES est une commune traditionnellement viticole qui accueille cependant d'autres activités artisanales ou commerciales. Elle accueille également des résidences pour des habitants trouvant leur emploi dans l'agglomération sparnacienne.

Les agglomérations les plus proches de VAUCIENNES sont respectivement :

- EPERNAY à 7 kilomètres à l'est, sous-préfecture du département de la Marne, 28.000 habitants (district de 35.300 habitants) ;
- REIMS à 37 kilomètres, sous-préfecture du département de la Marne, 187.201 habitants (district de 215.155 habitants), liaison autoroutière vers Paris ou l'est de la France par l'autoroute A4.

### ***1.2. Desserte routière***

La commune est traversée d'est en ouest par la Route Nationale 3. Cet axe routier supporte un trafic important composé à la fois des trajets locaux de desserte des villages de la vallée de la Marne rive sud, et par les trajets routiers de liaison entre Epernay et la ville de Château-Thierry dans le département de l'Aisne.

Cette route permet également depuis Epernay de rejoindre l'autoroute A4 en direction de Paris. De ce fait le trafic poids lourd est important sur cette route.

Une partie du village constituée par le hameau de « La Chaussée de Damery » s'est autrefois développé le long de cet axe routier pour la commodité de la desserte routière.

Le village d'origine est pour sa part situé en retrait de cette route. Placé plus haut sur le coteau, son accès se fait par la Route Départementale 22 qui monte depuis la route nationale en décrivant de nombreuses courbes dans la partie vignoble du territoire communal. Son tracé sinueux, sa faible largeur ainsi que la pente du coteau qu'elle gravit en fait un itinéraire difficile où les croisements de véhicules sont parfois délicats également en raison d'une structure de chaussée dégradée.

Cette route est orientée nord-sud. Elle permet la liaison du village vers les communes situées au sud sur le plateau de la Brie Champenoise. Vers le sud, elle permet de traverser la Marne.

Une route communale relie le village à la commune voisine de Boursault située à l'ouest. Elle dessert les quelques habitations du hameau de « La Barre ». Deux kilomètres plus loin cette route est actuellement coupée en raison d'importants mouvements de terrains qui ont détruit une partie de la chaussée.



Depuis cette route, juste avant les constructions du hameau de « La Barre », une voie seconde voie communale étroite et sinueuse descend à travers les vignes pour rejoindre La Chaussée de Damery et la route nationale.

Une voie goudronnée partant du village atteint en cul-de-sac la ferme de la Chapotte située à l'est. Sur le plateau, la ferme des Limons est desservie par des chemins ruraux.

Le reste du territoire est desservi par des chemins ruraux, notamment toute la partie vignoble qui compte également nombre de sentes rurales résultant des anciens déplacements à pied que faisaient les viticulteurs pour se rendre à leurs vignes.

### ***1.3. Occupation des sols***

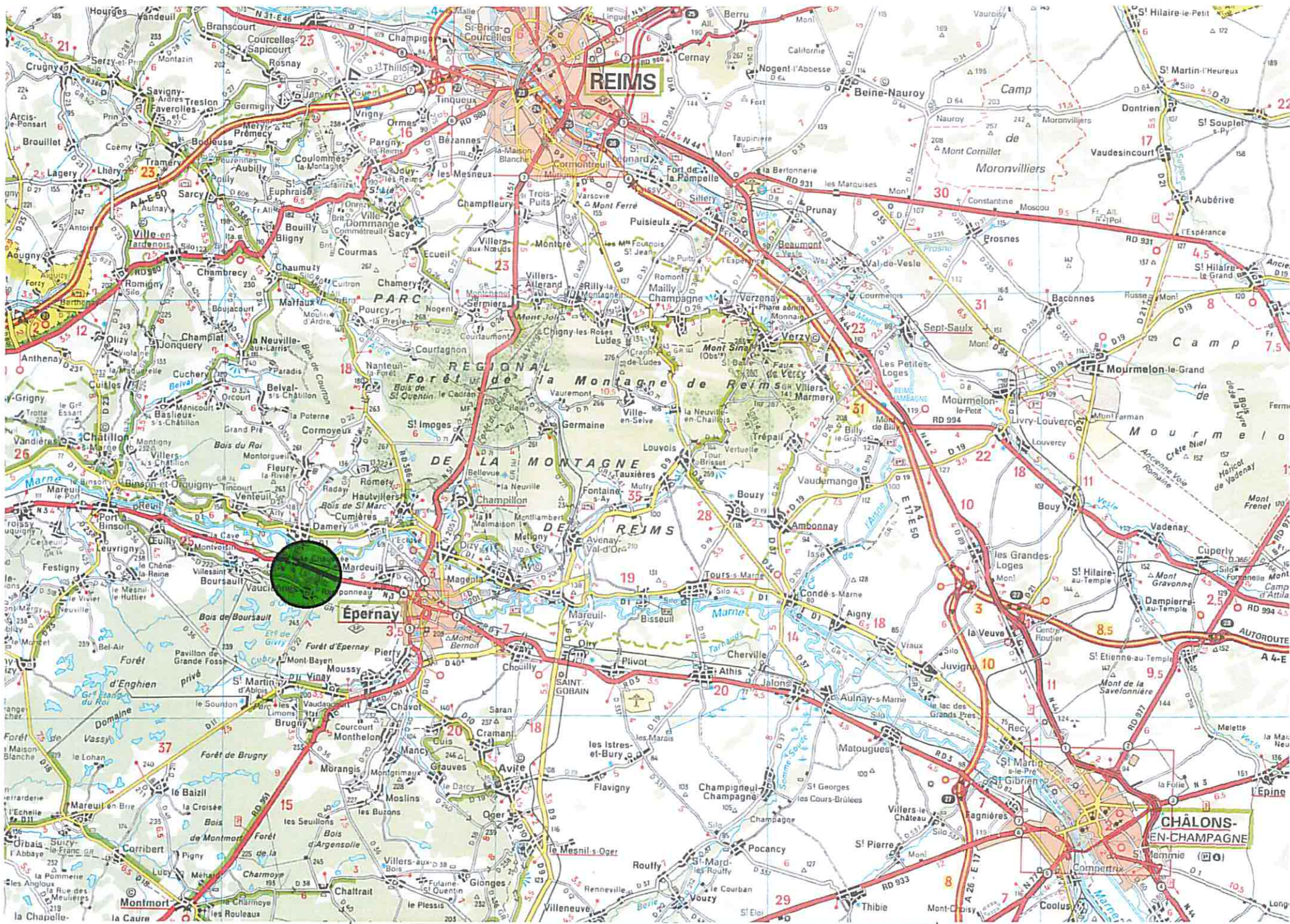
La commune s'étend sur une superficie de 507,62 ha se répartissant selon les natures suivantes :

*(Source : données cadastrales 2001)*

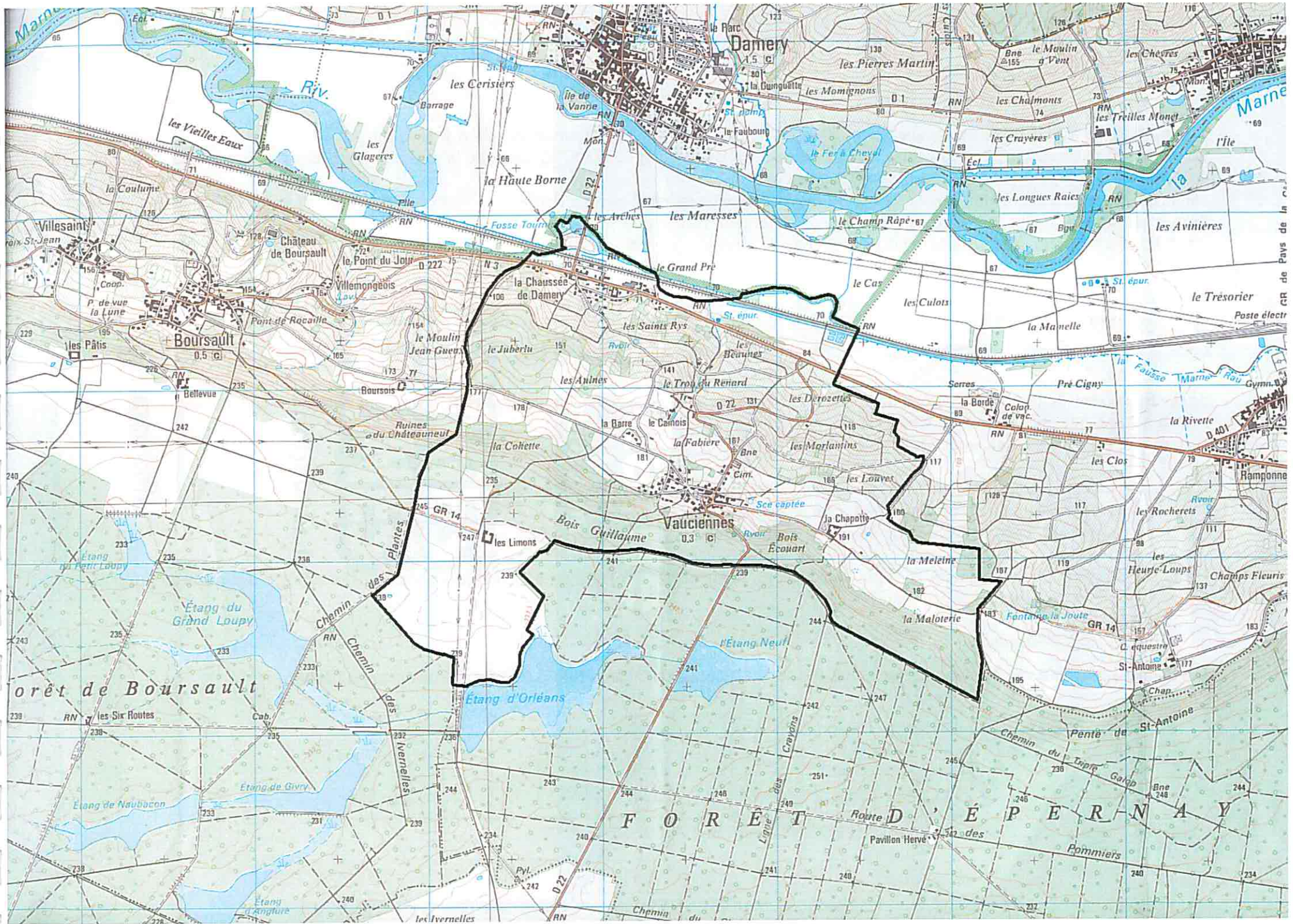
La prédominance des vignes et forêts apparaît très nettement.

NATURES	SUPERFICIES (ha)
Terres	108,38
Prés	97,89
Vergers	10,14
Vignes	97,31
Bois	148,31
Landes	2,73
Eaux	2,72
Jardins	5,58
Chemin de fer	3,57
Sols	13,02
Non cadastré	17,97
Totaux	507,62











### **1.4. Altimétrie**

(Source : cartes IGN)

La commune de VAUCIENNES occupe essentiellement un versant des coteaux formant la vallée de la Marne.

La partie sud-ouest du territoire est située sur le plateau de la Brie Champenoise. C'est la partie la plus élevée du territoire communale avec une altitude de 247m NGF relevée à la Ferme des Limons.

Depuis le plateau en allant vers le nord, le coteau apparaît en passant rapidement à l'altitude d'environ 180m NGF. Sa pente s'adoucit alors pour former une sorte de replat où s'est établi le village à une altitude variant de 180 à 167m NGF.

Au-delà, le coteau reprend une forte pente dans la zone du vignoble pour atteindre la vallée de la Marne à une altitude de 70m NGF.

## **II CLIMATOLOGIE**

### **2.1. Climat**

Située à l'est de l'Ile-de-France, la région de VAUCIENNES constitue une zone de transition entre les climats océanique et continental, même si son climat présente une dominante océanique.

Il en résulte des hivers relativement doux et des étés tempérés.

L'influence du climat continental se fait sentir par de brèves pointes extrêmes des températures :

- température minimale absolue : - 21°C le 6 janvier 1985.
- température maximale absolue : 38,3°C le 28 juin 1947.

En ce qui concerne les températures et la pluviométrie, les données météorologiques ont été relevées par la Météorologie Nationale au poste de REIMS situé à environ 30 Km de VAUCIENNES.

### **2.2. Pluviométrie**

Les hauteurs moyennes mensuelles des précipitations sur une période de 29 ans (1961 à 1990) sont les suivantes (en mm) :

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
43,6	42,3	50,8	43,4	59,8	58,8	52,2	49,4	49,5	51,5	53,1	49,8	604

Tableau 1 : Valeurs moyennes mensuelles de précipitations sur 29 ans

A la vue de ce tableau, il apparaît que les pluies se trouvent bien réparties sur l'ensemble de l'année avec un maximum pour les mois de mai et juin.

Cette répartition homogène de la pluviométrie se trouve confirmée par le tableau suivant, qui présente, pour la même période d'observation, le nombre moyen mensuel de jours de précipitation.

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
17,6	13,9	16,8	14,6	15,7	13,7	11,5	11,9	11,8	13,7	15,7	16,2	173

*Tableau 2 : Nombre moyen mensuel de jours de précipitations*

En ce qui concerne les précipitations neigeuses, il apparaît dans le tableau ci-dessous qu'elles peuvent se produire de novembre à mai, avec un nombre moyen de 20 jours par an, et des maximums en janvier et février :

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
5	5	3	1	2	0	0	0	0	0	2	3	20

*Tableau 3 : Nombre moyen de jours de neige*

### 2.3. Température

Sur la période 1946 à 1989, les températures moyennes mensuelles ont été les suivantes (en degrés C°) :

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
6	6,6	10,6	14,5	18,4	21,6	23,9	23,3	20,5	15,4	9,3	6	14,7

*Tableau 4 : Moyennes mensuelles des températures maximales quotidiennes*

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
-0,6	-0,4	1,7	3,9	7,4	10,5	12,0	10,4	9,8	6,3	2,7	0,6	5,4

*Tableau 5 : Moyennes mensuelles des températures minimales quotidiennes*

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
2,2	3,1	6,2	9,2	12,9	16,1	18,1	17,7	15,2	10,9	6,0	3,3	10,1

*Tableau 6 : Températures moyennes mensuelles*

Si, comme le montrent les moyennes précédentes, les étés restent tempérés et les hivers relativement doux, le nombre de jours de gelée est par contre important : 69 jours par an répartis de septembre à juin.

J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
15	14	11	5	1	1	0	0	5	3	8	13	69

*Tableau 7 : Nombre moyen mensuel de jours de gelée*

#### **2.4. Les vents**

La rose des vents provenant de la station météorologique de Reims fait apparaître une dominance des vents de secteur ouest sud-ouest. Ils résultent des dépressions qui se produisent sur la Manche ou l'océan Atlantique.

### **III    GEOLOGIE**

(Source : Carte Géologique BRGM)

La description ci-dessous indique les sols présents sur la commune du sud vers le nord, depuis le plateau de la Brie Champenoise jusqu'à la vallée de la Marne.

La partie sud de la commune est constituée par le plateau de la Brie Champenoise. Le sol est composé de limons lœssiques (légende LP).

Il s'agit de limons argileux beiges, carbonatés ( $\text{CO}_3\text{Ca}$  : de 2 à 4%). Les minéraux argileux sont : kaolinite, montmorillonite, illite. Les épaisseurs de limons peuvent atteindre 4 à 5 mètres.

En tête du plateau ou sommet de coteau, apparaissent des formations résiduelles : limons argileux à éclats de calcaire silicifié (légende Rg1). Il s'agit de l'évolution de formations superficielles anciennes et des argiles à meulières qui couvrent de vastes étendues du plateau, en un limon très argileux. Elles sont situées en bordure du plateau et dans sa partie sud-est du territoire communal.

En bordure des plateaux, ces argiles rouges à éclats de meulières descendent facilement sur les pentes en emballant des blocs de calcaire silicifié de Champigny. A la faveur des vallons, ces formations peuvent atteindre le bas de certains versants des grandes vallées où il n'est pas rare de retrouver des blocs de quelques mètres cubes de meulière ou de calcaire silicieux de Champigny.

En descendant le coteau les sols suivants se succèdent :

- sols du Bartonien indifférencié (légende e6-7) : dans ce secteur, les distinctions des différentes assises ne sont plus possibles et l'étage présente un faciès condensé. Ainsi les marnes et les caillasses sont surmontées par un calcaire de faciès bréchique, c'est-à-dire formé de fins éléments anguleux cimentés entre eux.
- Marnes et caillasses du Lutétien supérieur (e5c) : elles comportent des argiles blanches, grises ou vertes constituées de montmorillonite, d'illite et riches en attapulgite. La série dont l'épaisseur est d'environ 20 mètres est très hétérogène et comporte des argiles blanches, grises ou vertes. Des marnes blanches alternent ensuite avec des bancs de calcaire blanc.  
Des marnes blanches alternent avec des bancs de calcaire blancs, grumeleux, graveleux ou à grain très fin.  
C'est dans cette partie que le village est principalement établi.
- Argiles de Laon et sables de l'Yprésien supérieur (légende e4) : ils se trouvent dans le replat du coteau. La série débute par des sables grossiers, comportant des lits plus argileux. Au-dessus viennent des sables fins et de plus en plus argileux dans leur partie supérieure. C'est la formation des argiles de Laon, composée d'une alternance de lits argileux et de lits sableux, épaisse de 2 à 4 mètres.
- Argile plastique, marnes et lignites de l'Yprésien inférieur (légende e3). L'étage débute par une marne calcaire surmontée par des marnes feuilletées et des argiles vertes qui supportent localement des sables (jusqu'à deux mètres d'épaisseur). Au-dessus viennent des argiles grises puis une lumachelle à huîtres (roche entièrement composée de coquilles). L'épaisseur du Sparnacien peut atteindre 25 mètres.
- Craie du Campanien (légende c6i et c6j) : craie blanche homogène, tendre mais cohérente.



Enfin, la vallée de la Marne est composée d'alluvions modernes (légende Fz) : elles sont constituées par un limon argileux beige ou brun. L'épaisseur de ces limons varie de 1 à 3 mètres au maximum.

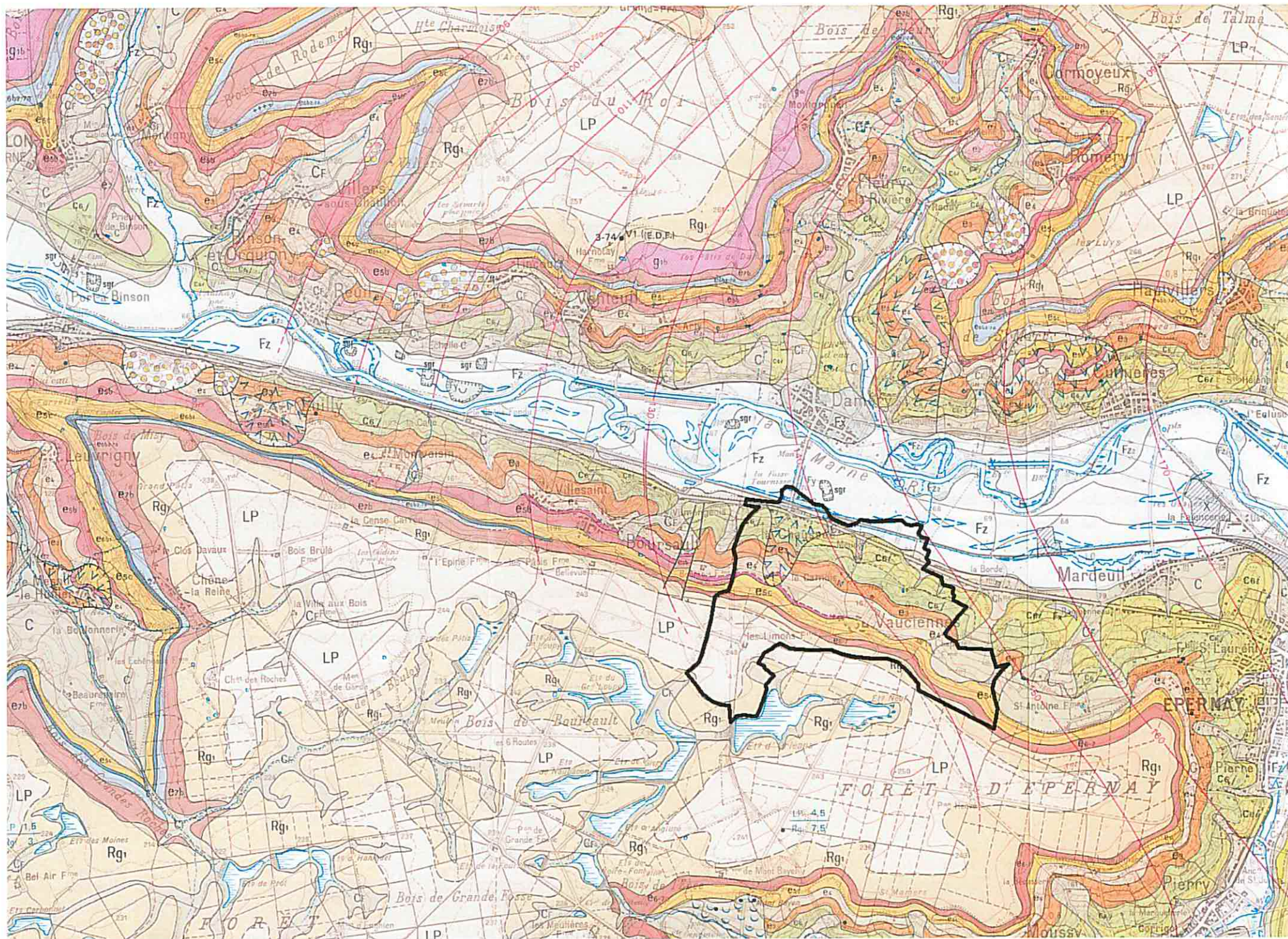
Dans les terrains tertiaires, les niveaux aquifères se répartissent en fonction des alternances stratigraphiques. A Vauciennes, les aquifères caractérisés par de faibles débits sont les suivants :

- les calcaires du Lutétien, donnent de belles sources, cependant les débits sont variables dans le temps et baissent surtout en étiage ;
- les sources du Sparnacien.

La nappe de la craie est la plus importante et la plus capable de subvenir aux besoins d'alimentation en eau potable. De plus, les vallées déterminent des axes préférentiels d'écoulement.

La stratigraphie complexe, les nombreuses sources de revers de la Cuesta, la pente et les conditions climatiques sont autant de facteurs favorables au déclenchement des mouvements de terrain qui affectent le territoire de Vauciennes.







## **IV RISQUES NATURELS**

### ***4.1. Mouvement de terrain***

La commune est soumise à des aléas de risques de glissement de terrain mis en évidence par une étude du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (B.R.G.M.) datant de 1992.

La carte des aléas de glissement de terrain indique pour le village de Vauciennes des zones d'aléa modéré à fort. Il en va de même pour le hameau de La Chaussée de Damery.

Les premières constructions du village, près du cimetière, sont quant à elles dans une zone d'aléa faible, de même pour le hameau de la Barre.

Quelques zones correspondant à un aléa très fort sont indiquées, notamment une partie du coteau au-dessus du hameau de La Chaussée de Damery, ainsi qu'au-dessus des constructions les plus hautes du village le long de la route départementale 22.

Une cartographie géomorphologique du secteur de Vauciennes, particulièrement affecté par des mouvements de terrain, a été réalisée par Monsieur Alain MARRE, professeur de géomorphologie à l'Institut de Géographie de l'Université de Reims.

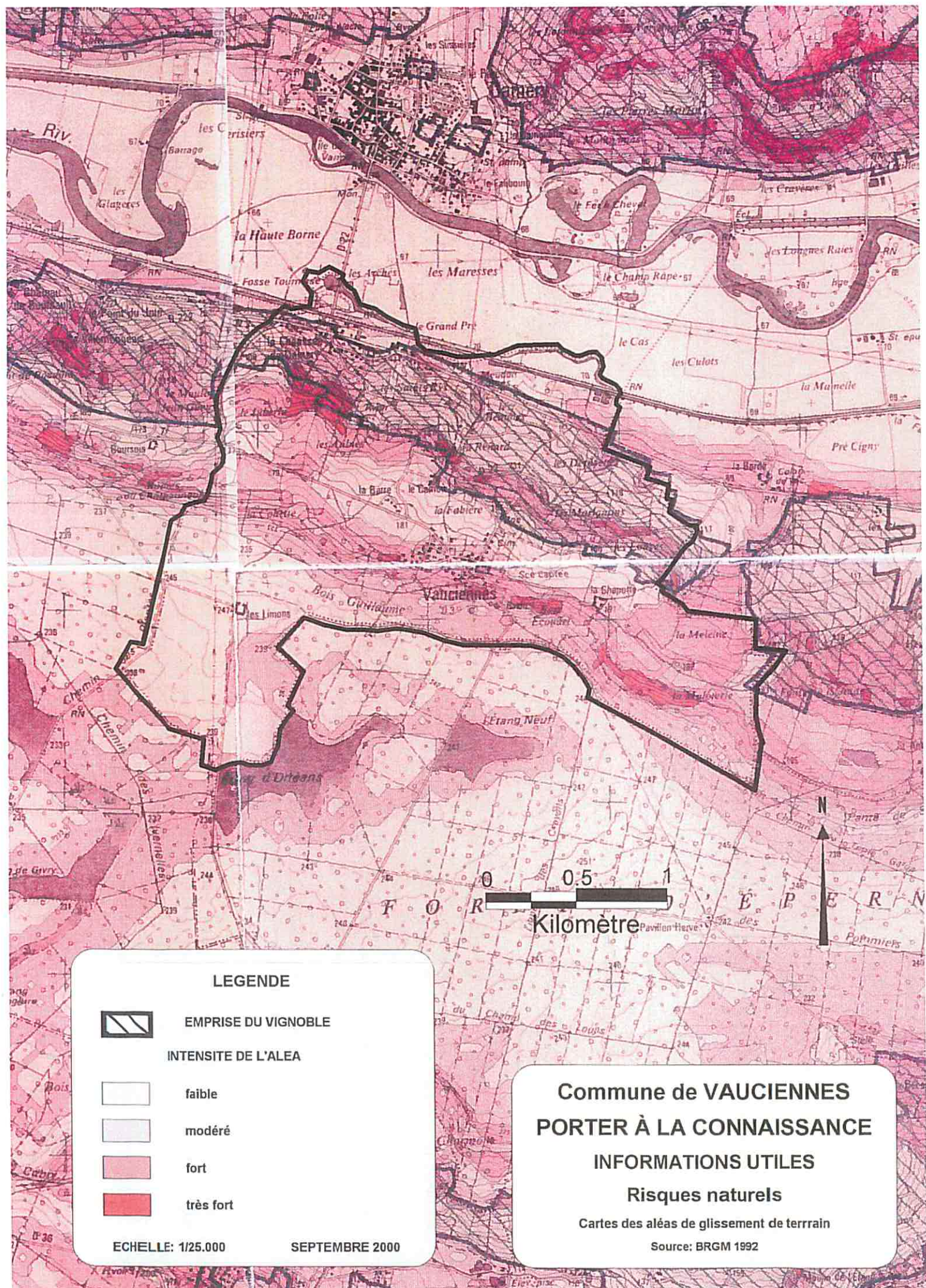
Il s'agit d'une cartographie des risques liés au processus de façonnement des versants, qui indique les processus d'évolution en couleur, et les formes de terrain représentées par des sigles en noir.

Par dynamique des versants on entend tous les processus susceptibles de produire un déplacement de matériaux sur un versant en entraînant une modification de sa géométrie. Ces mouvements de masse sont représentés à Vauciennes par des glissements de terrain et des coulées dont les définitions sont les suivantes :

- un glissement de terrain est un déplacement solidaire de matériaux sur une surface de rupture, l'eau intervenant principalement au niveau de cette zone de contact ;
- une coulée est un mouvement où chaque particule peut avoir sa trajectoire propre, dans la mesure où toute la masse de matériaux est imprégnée d'eau ;

L'eau joue donc un rôle prépondérant au niveau de ces processus.





### LEGENDE



EMPRISE DU VIGNOBLE

#### INTENSITE DE L'ALEA



faible



modéré



fort



très fort

ECHELLE: 1/25.000

SEPTEMBRE 2000

## Commune de VAUCIENNES PORTER À LA CONNAISSANCE INFORMATIONS UTILES

### Risques naturels

Cartes des aléas de glissement de terrain

Source: BRGM 1992



Sur la carte, trois processus sont distingués :

- les chutes de matériaux (en violet) ;
- les actions des eaux courantes : ruissellement diffus et creusement linéaire (en vert) ;
- les mouvements de terrain : glissements et coulées (en marron).

La valeur de la couleur indique l'âge et le degré d'activité du processus : éteint, actif ou dormant pour les mouvements de terrain.

Les processus éteints (marron clair) ne s'exercent plus dans les conditions climatiques et topographiques actuelles. Ils ne sont donc plus susceptibles de se produire aujourd'hui et correspondent à des formes héritées, où l'on retrouve la trilogie classique : versant réglé (en violet) – glacis (en vert clair) – terrasse. L'aléa est donc nul.

Les processus actifs sont ceux qui fonctionnent au moins une fois par an. Ils sont donc en équilibre avec les conditions géomorphologiques actuelles : climat, pente, géologie. L'aléa est fort, surtout au moment des périodes favorables à leur fonctionnement (périodes pluvieuses...).

Les processus dormants se situent entre ces deux cas extrêmes. Ils sont susceptibles de se déclencher mais ne comportent pas de périodicité annuelle. Les formes correspondantes sont généralement fraîches et divers indices d'ordre topographique, phytogéographique..., montrent des déformations lentes. L'aléa est possible mais on ne peut en déterminer la fréquence.

D'après la carte, on constate que le versant a été affecté par des glissements de terrain au Pléistocène, qui ont été depuis régularisés. Il s'agit de processus éteints (teinte marron très clair).

Entre ces cloisons constituées par ces anciens glissements régularisés, force est de constater que l'ensemble de la partie supérieure du versant est affecté par des glissements de terrain.

En fait, l'encaissement de la Marne et les remontées d'érosion hydrique dans les vallons créent des incisions qui déstabilisent la pente d'équilibre des versants, entraînant le déclenchement des mouvements de terrain. Les glissements de terrain se prolongent en aval par des coulées qui sont parfois juxtaposées comme aux lieudits « Le Trou du Renard » et « La Meleine ».

Les processus actifs sont en fait des mouvements dormants dont le déclenchement a été provoqué incidemment. Une coulée située au lieudit « Les Louves » s'est déclenchée à la suite de travaux effectués dans les vignes.

Au lieudit « Les Saint Rys », à l'ouest de La Chaussée de Damery, est localisée une coulée dormante dont l'activité a repris à la suite de travaux réalisés sur la RN3. Ces travaux consistaient à aplanir une butte qui était en fait le bourrelet terminal d'une ancienne coulée. Les travaux ont déstabilisé le versant en modifiant la pente, provoquant ainsi la reprise de la coulée.

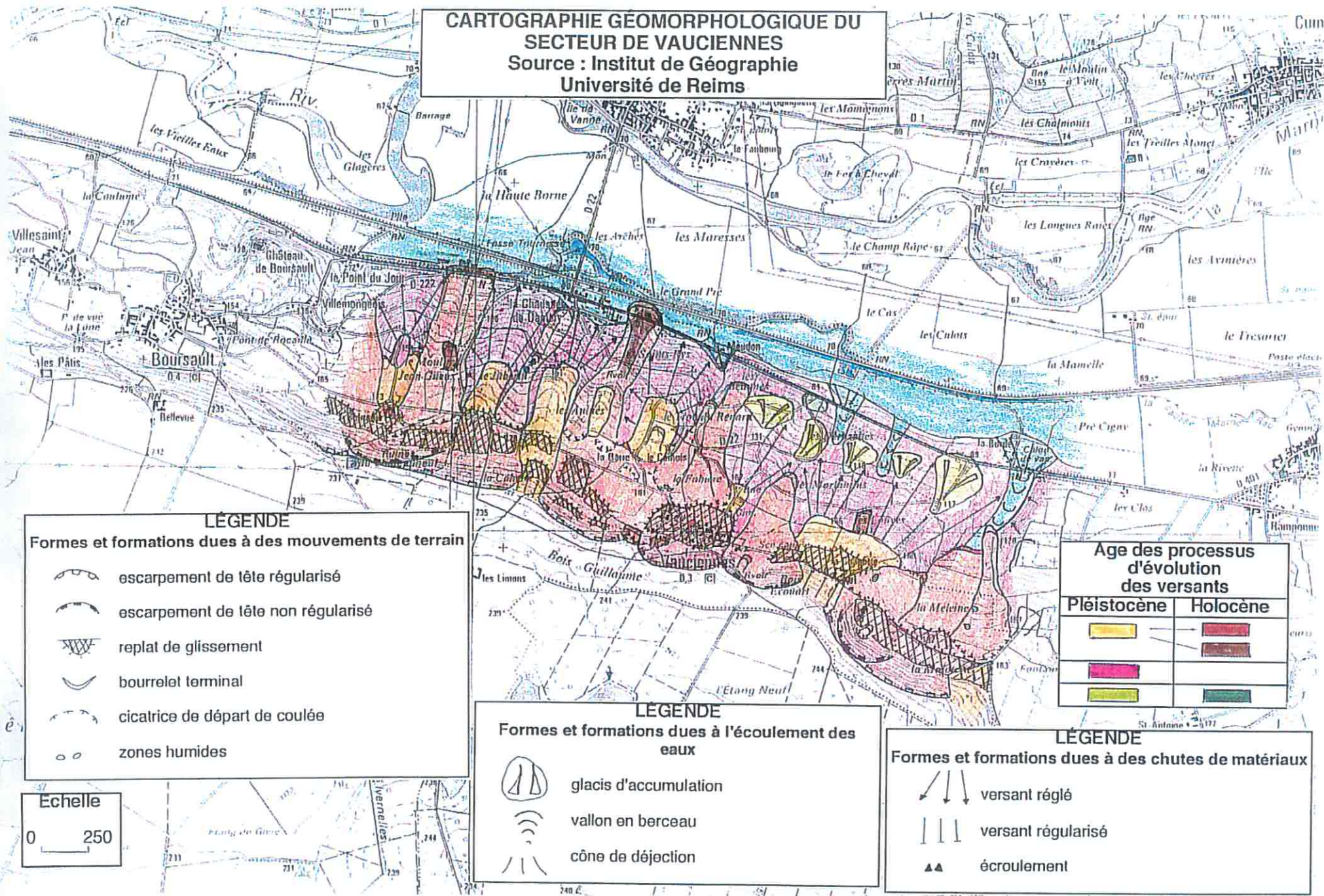
La pente joue un grand rôle dans l'activité des coulées car les fortes pentes constituent un appel au vide. Ce processus se déclenche donc généralement dans les vallons en raison des pentes qui y sont plus fortes.

Il convient de bien retenir le fait que les mouvements de terrain à Vauciennes ne sont pas localisés ponctuellement en bas de versant, mais qu'ils font partie d'un système d'évolution généralisé du versant, qui prend naissance dans la partie supérieure de la pente, au rebord du plateau.



# CARTOGRAPHIE GÉOMORPHOLOGIQUE DU SECTEUR DE VAUCIENNES

Source : Institut de Géographie  
Université de Reims



## LÉGENDE

Formes et formations dues à des mouvements de terrain

- escarpement de tête régularisé
- escarpement de tête non régularisé
- replat de glissement
- bourrelet terminal
- cicatrice de départ de coulée
- zones humides

## LÉGENDE

Formes et formations dues à l'écoulement des eaux

- glacis d'accumulation
- vallon en berceau
- cône de déjection

## Age des processus d'évolution des versants

Pleistocène	Holocène

## LÉGENDE

Formes et formations dues à des chutes de matériaux

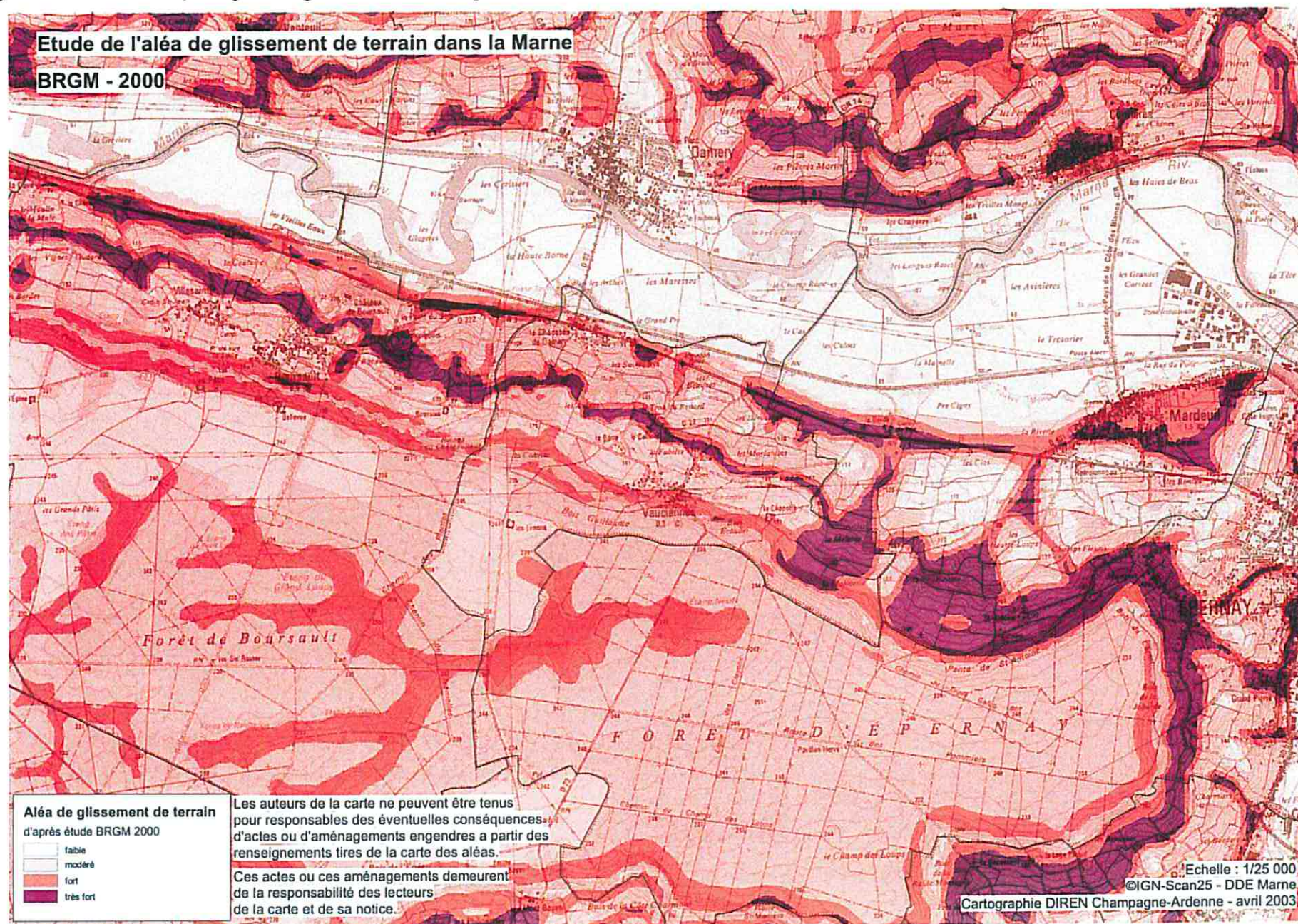
- versant réglé
- versant régularisé
- écoulement

Echelle

0 250



La commune est comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques – PPR Côtes Ile-de-France, Bassin de la Marne (aléa de glissement de terrain). Ce plan de prévention des risques est actuellement en cours d'étude.





#### ***4.2. Inondation***

La vallée de la Marne dispose d'un plan des surfaces submersibles, approuvé sur la commune de Vauciennes et constituant une servitude d'utilité publique. Le plan de ces zones submersibles est annexé aux documents du plan local d'urbanisme.

La zone A du plan correspond à une zone de grand écoulement de la rivière et la zone B à la zone de stockage souvent inondée par infiltration.

### **V RISQUES TECHNOLOGIQUES**

Des installations classées pour la protection de l'environnement sont recensées sur le territoire communal.

Une installation classée soumise à autorisation est constituée par le dépôt de ferrailles exploité par M. MAYEUR.

Les installations classées soumises à déclarations sont :

- la carrosserie-peinture de M. Rémy BLAISE à la Chaussée de Damery ;
- les transports routiers de M. René LEBRUN à la Chaussée de Damery ;
- une station service de M. Pierre Avart ;
- une station service de Mme Claudine Jean.

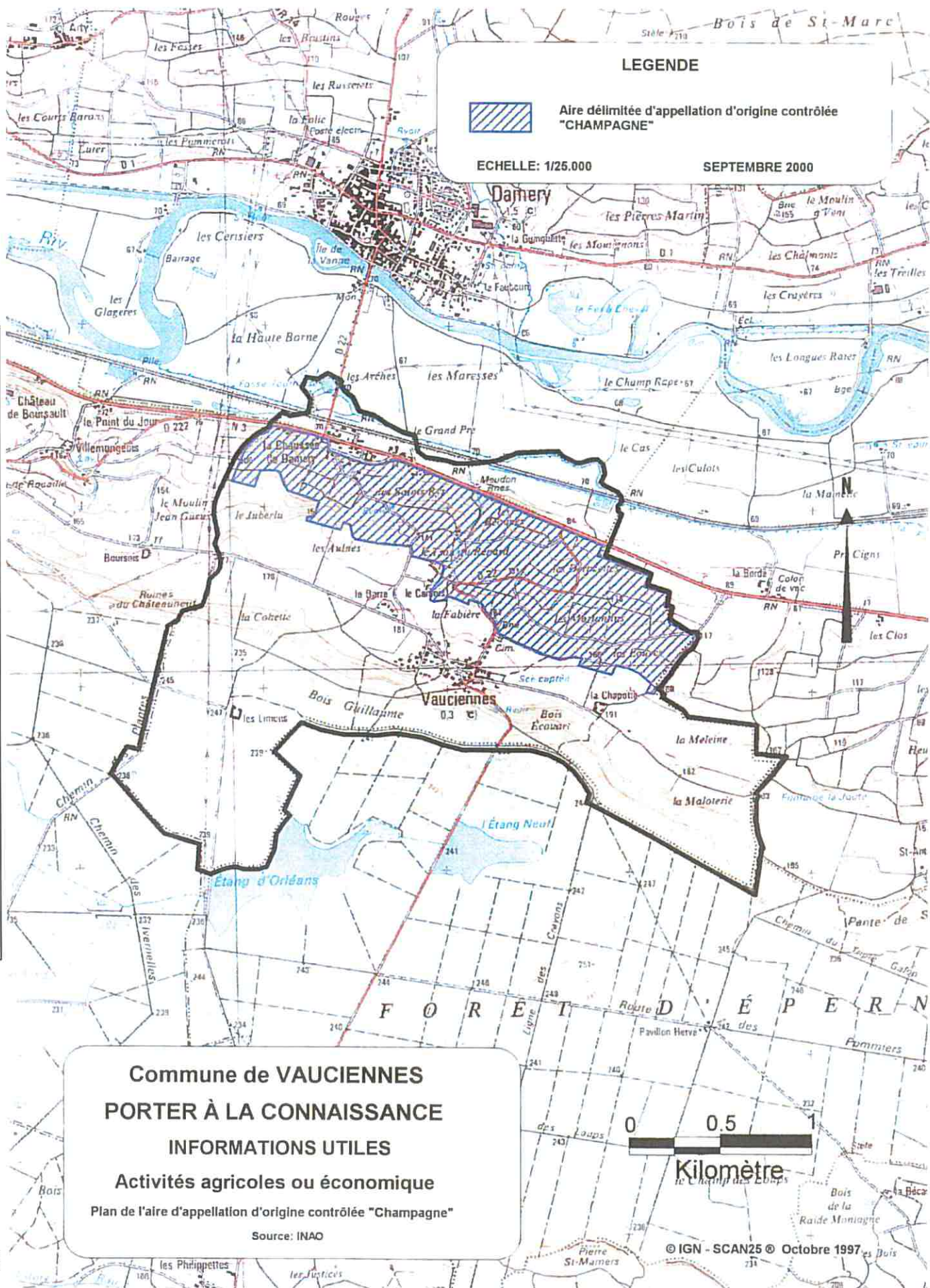
Il est à noter qu'actuellement, bien que toujours recensées, les deux stations services ne sont plus en fonction, les bâtiments ont même été rasés.

### **VI LES CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL ET DE L'ENVIRONNEMENT**

Trois espaces principaux dominant sur le territoire communal : les terres de culture, la vigne et la forêt.

En partant de la vallée de la Marne et en remontant vers le sud on trouve successivement :

- quelques terres de culture dans la vallée de la Marne et sur le territoire communal ;
- le hameau de la Chaussée de Damery
- le vignoble avec quelques bosquets résiduels ;
- un massif boisé au lieudit « Le Juberlu » situé à l'ouest du territoire communal ;
- une frange de terres de culture dont la largeur varie le long du coteau ;
- le village de Vauciennes ;
- la forêt sur la deuxième partie pentue du coteau ;
- la forêt et des terres de culture sur le plateau.



### **6.1. Le vignoble**

Le territoire communal est concerné par une aire d'Appellation d'Origine Contrôlée Champagne.

Les vignes constituent une forme d'occupation des sols omniprésente lorsque l'on parcourt le territoire de la commune.

Les plantations de vignes d'un aspect paysager très uniforme, soumises à une exploitation intensive constituent un milieu très pauvre sur le plan de la diversité biologique.

La flore spontanée susceptible de s'installer est celle qui résiste le mieux aux traitements herbicides ou qui est tolérée dans les vignes (légumineuses par exemple).

La faune est représentée d'une part par les espèces banales résistantes, parasites ou saprophyte de la vigne ou des cultures en général (insectes divers, araignées, escargots, limaces...), d'autre part par les espèces qui peuvent encore vivre dans la proximité des coteaux et qui tirent occasionnellement profit de la présence du vignoble. Ce sont notamment :

- les espèces frugivores d'occasion tel que l'étourneau sansonnet, le merle noir, les grives, le moineau domestique...
- les oiseaux insectivores des milieux proches tels que les mésanges, le rouge-gorge, les rouges-queues et certaines fauvettes, le pic vert...
- les espèces d'oiseaux compagnes du vignoble pouvant nicher sur place tel que le verdier, la linotte mélodieuse, le chardonneret, l'alouette des champs...
- les mammifères pouvant être utiles comme le hérisson et la musaraigne musette, d'autres pouvant se comporter à l'occasion en ravageur tel que le blaireau, le lapin de garenne, les petits rongeurs en général...

Toutes ces espèces sont banales pour la région considérée, parmi les mammifères et les oiseaux aucune n'est strictement liée à la présence du vignoble.

Le vignoble comporte encore des bosquets et vergers qui rompent la monotonie du paysage. Les bosquets sont souvent d'anciens vergers abandonnés, à strate arbustive dominante. On y trouve du frêne, du chêne, du saule (témoin de l'humidité des sols)...

Bien que l'intérêt botanique de ces petits espaces boisés ne soit pas exceptionnel, ils constituent des milieux relais très importants pour la faune. En effets, ce sont des sites d'alimentation et de reproduction de la petite faune.

### **6.2. Le versant cultivé**

Les zones de culture sont situées dans la vallée et dans la partie supérieure du versant au niveau du replat. Le vignoble occupe le reste du versant. Un autre secteur de culture est localisé sur le plateau, dans une vaste clairière où est située la ferme des Limons.

Des zones d'herbage sont situées dans la partie supérieure du versant. Elles comportent des milieux relais constitués par des haies, regroupant les arbustes habituels des fruticées : prunellier, aubépine à un style, cornouiller sanguin... et des arbres isolés.



Quelques mares sont présentes au milieu des pâtures, aux lieudits « La Chapotte », « La Meleine ». Destinées à abreuver le bétail, elles servent également de sites de reproduction à des espèces aquatiques comme les libellules et les batraciens (grenouille verte, triton...).

### ***6.3. Le village et ses abords***

Cette zone profite à une série d'espèces végétales et animales technophiles et ubiquistes.

La flore spontanée est représentée par des plantes des vieux murs (chélidoine, mousses, fougères et lichen divers) et des plantes rudérales et nitrophiles (petite ortie, géranium herbe à Robert...)

Quelques vieux arbres fournissent des abris à la faune ou un support à la nidification d'oiseaux de taille moyenne comme la pie bavarde voir la corneille noire.

L'avifaune est représentée aussi par le moineau domestique et le choucas des tours, ainsi que par quelques espèces indifférentes au voisinage de l'homme ou recherchant ce voisinage : tourterelle turque, chouette effraie, hirondelle de fenêtre, hirondelle rustique, rouge-queue noir, bergeronnette grise...

Parmi les mammifères fréquentant les combles et les abords des constructions, on peut noter la présence probable de la fouine, du lérôt, de la pipistrelle (chauve-souris), du hérisson...

### ***6.4. Les grands ensembles boisés***

Le plus grand secteur boisé occupe la partie supérieure du versant et du plateau. Il existe également un grand bois localisé à l'ouest de la commune au lieudit « Le Juberlu ».

Compte tenu de la richesse biologique du milieu forestier, celui-ci a été classé en Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) par l'inventaire national du patrimoine naturel de 2005.

Elle est recensée sous la référence ZNIEFF n°9833 de type II dite « Massif forestier et étangs associés entre Epernay et Montmort-Lucy ».

La forêt fait également l'objet d'un recensement au titre des zones NATURA 2000 sous le numéro FR 2100314 « Massif forestier d'Epernay et étangs associés ».

Cette forêt, dans laquelle sont situés de nombreux étangs, est caractéristique de la Brie Champenoise. Sa grande superficie permet la présence d'une importante population de mammifères, d'oiseaux forestiers et de batraciens.

Sur le plan floristique, ce massif qui est une forêt traitée en taillis sous futaie, comporte une dominance de chênes, frênes et hêtres de grande valeur.

Cependant on peut distinguer plusieurs grands types de peuplements.

La chênaie-hêtraie est un type forestier dominé par le chêne sessile et le hêtre accompagné ici par le charme, le merisier, l'érable plane, le châtaigner et en sous-bois par le chèvrefeuille des bois, le néflier et le houx.

La strate herbacée regroupe la canche flexueuse, la luzule des bois, la germandrée scorodaine, le muguet de mai, le gouet tacheté, le sceau de Salomon...

La chênaie-charmaie est dominée par le charme, l'érable champêtre, le chêne pédonculé, le frêne commun, le chêne sessile, le merisier. Elle se différencie par la présence dans la strate herbacée de la ficaire fausse renoncule, la laiche des bois et le millet étalé. A quelques endroits, sur des sols légèrement plus acides, on trouve le muguet de mai.

Localement, une hêtraie-érablière colonise les éboulis des vallons ombragés de ce versant nord de la côte.

En bas des pentes où affleurent marnes et calcaires, on trouve une forêt de pente calcicole où se rencontrent généralement le charme, le frêne commun, l'érable champêtre et le hêtre. Localement en lisière ou dans les coupes, la clématite vigne-blanche peut devenir abondante. Dans la strate arbustive de lisière on trouve des arbustes de forêt calcicole : camerisier à balais, viorne obier, alisier blanc, viorne lantane. La strate herbacée regroupe des caractéristiques comme : le bois-joli, la listère à deux feuilles, la canche cespiteuse, la mercuriale pérenne, l'épiaire des bois, la néottie nid d'oiseau, le lierre grimpant.

Les massifs boisés et leurs lisières forment d'une façon générale le support de communautés animales diversifiées. Ainsi les grands massifs et leurs bordures sont le domaine privilégié des ongulés tels que le chevreuil, le sanglier. Mais ils représentent l'habitat principal et quasi exclusif d'espèces remarquables parmi lesquelles on citera l'autour des palombes et le pic noir. Les massifs boisés présentent un intérêt particulier pour le séjour estival ou hivernal d'autres rapaces. En particulier la buse variable, bondrée apivore, épervier d'Europe, chouette hulotte.

Les boisements sont également l'habitat de petits passereaux forestiers typiques comme la sittelle torchepot, le grimpeur des jardins, le pouillot siffleur, le loriot jaune, le gobemouche gris, le rouge-queue à front blanc, la mésange à longue queue, la mésange huppée et le roitelet huppé. D'autres espèces plus ubiquistes sont également bien représentées : pic épeiche, pic épeichette, pinson des arbres, bouvreuil, mésange charbonnière, mésange bleue, mésange boréale, rouge-gorge, pouillot véloce...

Les lisières sont le refuge des micromammifères, elles sont mises à profit par le renard roux, la martre des pins, le putois d'Europe, le blaireau et le chat forestier.

De plus, là où subsiste un ourlet herbacé riche en fleurs et fruits sauvages, elles sont le domaine du muscardin et elles attirent de nombreux insectes tels que papillons, coléoptères etc... et par là même permettent aux divers prédateurs de subvenir à leurs besoins alimentaires : oiseaux insectivores mais aussi chauves-souris arboricoles (noctule vespertilion...).

Les reptiles sont également présents avec en particulier la couleuvre à collier, le lézard vivipare, le lézard des souches, l'orvet fragile. Les batraciens et amphibiens forestiers sont notamment représentés par le crapaud commun et la grenouille rousse.



**Commune de VAUCIENNES**  
**PORTER À LA CONNAISSANCE**  
**INFORMATIONS UTILES**  
 Patrimoine naturel  
 Zones Naturelles d'intérêt Ecologique, Floristique  
 et Faunistique  
 Source: DIREN

**LEGende**  
 ZNIEFF type II, dite " Massif forestier d'Epemay,  
 Engghien et Vassy, Forêt de Brugny "

**ECHELLE: 1/25.000**  
**SEPTEMBRE 2000**

IGN - SCAN25 © Octobre 1997

**Kilomètre**  
 0 0.5 1



### 6.5. La vallée de la Marne

La vallée représente une très faible part du territoire de la commune. Une grande partie des surfaces est cultivée et ne présente donc pas d'intérêt particulier pour la faune ou la flore.

Quelques parcelles sont plantées en peupliers et des boisements de rive à base de saules, de frênes marquent les abords de la fosse Tournisse et l'ancien lit du Cubry. Des alignements arbustifs signalent également la voie ferrée dans le paysage.

Ces quelques boisements de vallée sont le domaine de quelques oiseaux spécialisés comme le loriot d'Europe et le pic épeichette.

La Marne et sa vallée alluviale constituent un grand ensemble intéressant. Les noues et bras morts comme la Fosse Tournisse à la Chaussée de Damery, jouent un rôle fondamental aussi bien d'un point de vue faunistique qu'hydraulique.

Le rôle complémentaire des noues et de la rivière est fondamental pour la dynamique des populations de poissons : les noues constituent des zones de frai et de refuge que n'offre pas la rivière.

Bordées d'une végétation dense à base de hautes herbes et de saules, elles sont le refuge d'oiseaux caractéristiques comme la poule d'eau, le martin pêcheur et les rousserolles. Les amphibiens comme la grenouille verte ainsi que de nombreuses espèces de libellules sont très attachées à ces milieux.

La flore des abords des noues comprend des espèces spectaculaires comme l'iris d'eau, la guimauve officinale ou encore la butome en ombelle, plante rare dans la région et présente à la fosse Tournisse.

### 6.6. Les paysages



Le territoire communal étant essentiellement placé sur le coteau sud de la vallée de la Marne, la vue s'étend largement sur l'ensemble de la vallée d'est en ouest ainsi que sur la vallée secondaire formée par le Rû de Brunet depuis le nord de la commune de Damery.

La vue s'étend au-delà, vers le nord, sur le second coteau de la vallée de la Marne et se trouve limitée par le plateau formée par la Montagne de Reims.

Ainsi, depuis le point de vue situé au pied du village près du monument aux morts, se succèdent les formes géométriques et dénudées du vignoble, la vallée de la Marne avec ses boisements linéaires en bordure de rivière et autour des naues, ses cultures. Puis de nouveau s'étendent les vignes sur le coteau nord de la vallée de la Marne et enfin les boisements de la Montagne de Reims.





*Entrée nord du village*

A l'inverse, la commune de Vauciennes est visible depuis toute la vallée de la Marne. Le village se repère grâce à la hauteur de son clocher. Vu depuis la vallée, le village apparaît accolé aux boisements de la partie supérieure du coteau. Les constructions isolées ainsi que le hameau de la Barre apparaissent peu en raison de l'existence de nombreux arbres autour des constructions.

Dans la partie vignoble, les quelques bosquets résiduels forment des tâches visuelles. Les terres de cultures sur le coteau forment un glacis séparant les vignes tantôt du village tantôt de la forêt.

Dans la plaine, on notera un superbe alignement de platanes le long de la route départementale 22, qui coupe en perpendiculaire la vallée de la Marne. Cet alignement est exceptionnel dans la région et, en été, la taille des arbres donne l'impression d'une route ombragée du midi de la France.



*Entrée sud du village*



*Alignement de platanes*

Depuis le sud de la commune, en débouchant du plateau, le panorama n'est pas visible avant d'atteindre le village, la route départementale restant en forêt jusqu'à l'entrée du village. Pour cette même raison, le village n'est pas visible depuis le plateau.



*Vue sur le village depuis la RD22 au sud*



*Vue sur la vallée de la Marne et le village de Damery*

*Vue du hameau de La Chaussée de Damery*





## VII LES CARACTERISTIQUES DU SITE URBAIN

### *7.1. Le village*

La partie la plus ancienne du village se trouve à proximité de l'église. Les constructions y sont très denses, établies sur de petites parcelles, d'une limite latérale à l'autre et le plus souvent à l'alignement de la voie publique. En périphérie du village ces constructions disposent d'un jardin situé en arrière du bâti par rapport à la rue.

Les constructions ne présentent pas de caractéristique architecturale particulière. Contrairement à ce qui apparaît souvent dans les villages viticoles de la région, l'agencement des constructions ne présente que rarement les chaînages d'angle et le contour des ouvertures en briques.

L'église est classée monument historique.

Près de ce monument on note la présence d'un ancien lavoir qui a été rénové avec l'aménagement des abords de l'église. Ce lavoir est toujours en eau, alimenté par une source naturelle.



*Rue de la Liberté, fontaine publique*



*Lavoir*

Au-delà du centre ancien, les constructions, essentiellement destinées à l'habitation, sont moins denses. Elles sont établies en retrait de l'alignement de la rue mais restent souvent implantées sur une ou plusieurs limites de propriété.



*Rue Henri Martin*

Leur hauteur correspond à un étage et les combles sont souvent aménagés. Autour des constructions apparaissent des jardins d'agrément. En périphérie, certaines constructions jouent avec la dénivelée du terrain de manière à disposer de deux niveaux de plain-pied.

*Rue de la Liberté côté ouest*



*Rue de la Liberté côté est.*





Les rues sont relativement étroites et sinueuses ce qui a imposé des sens de circulation pour la circulation automobile.

### *7.2. Les hameaux*

Le hameau de la Barre, distant de 200 mètres du village, est constitué de 6 constructions à usage d'habitation.

Les plantations d'accompagnement des jardins d'agrément masquent les constructions et permettent ainsi une très bonne insertion dans le milieu naturel.

*Hameau de la barre vu depuis l'extrémité nord-ouest du village*



*Hameau de la Barre vu depuis l'est.*



Le hameau de La Chaussée de Damery est plus important. Comme le village, il présente des constructions anciennes denses établies sur les limites parcellaires et en alignement de la voie publique, essentiellement le long de la route nationale 3.

Une rue sensiblement parallèle à la route nationale a accueilli les constructions plus récentes. Leur densité est plus faible et elles sont accompagnées de jardins d'agrément.

La structure du hameau s'appuie sur le tracé de la route nationale dont la largeur est très importante. Il s'agit d'un axe routier très passager dont les accotements ont été aménagés pour permettre au riverain de stationner en toute sécurité en dégagant les voies de circulation.



*Route nationale 3, La Chaussée de Damery, côté est*



*Route nationale 3, La Chaussée de Damery, côté ouest*



### **7.3. Les constructions isolées**

Quelques constructions isolées sont implantées au lieudit « Le Camois ». Comme pour le hameau de la Barre, les plantations existantes dans les jardins d'agrément permettent une bonne intégration des constructions dans le milieu naturel.



#### 7.4. Le Patrimoine architectural

La protection au titre des monuments historiques implique de facto l'institution de la servitude légale de protection des abords de ces monuments définie dans le recueil des servitudes (AC1) : cette servitude se caractérise par un périmètre de protection dont la limite est située à 500 mètres des limites extérieures du monument, périmètre dans lequel tout projet de construction ou d'aménagement est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'église de Vauciennes est classée monument historique.

### **VIII PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Sur le territoire communal neuf sites archéologiques ont été recensés au 21 août 2000. Ils sont répertoriés sous les références suivantes :

4236 51 597 1 VAUCIENNES LE CAMOIS MOYEN AGE	10340 51 597 4 VAUCIENNES - INDETERMINE	10615 51 597 7 VAUCIENNES ENTRE MAIRIE ET EGLISE INDETERMINE
5062 51 597 2 VAUCIENNES 8, rue Victor Hugo GALLO ROMAIN INDETERMINE	10354 51 597 5 VAUCIENNES LA PRAIRIE, LA CHAUSSEE DE DAMERY NEOLITHIQUE	10614 51 597 8 VAUCIENNES VILLAGE INDETERMINE
10339 51 597 3 VAUCIENNES - INDETERMINE	10616 51 597 6 VAUCIENNES NORD DU VILLAGE INDETERMINE	15708 51 597 9 VAUCIENNES EST DU VILLAGE GALLO-ROMAIN MEDIEVAL

Ils sont localisés sur le plan ci-dessous.

Deux autres sites ne sont pas localisés :

10341 51 597 VAUCIENNES - HAUT MOYEN AGE Cimetière inhumation	15122 51 597 VAUCIENNES - GALLO-ROMAIN Mobilier isole
---	---



Conformément au décret n°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine dans certaines procédures d'urbanisme, la

Direction Régionale des Affaires Culturelles  
Service Régional de l'archéologie  
3 Faubourg Saint Antoine  
51000 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE  
Tél: 03.26.70.63.31

demande que lui soient communiqués pour avis, au titre du décret RIII 21 du Code de l'urbanisme :

- 1 - pour les zones particulièrement sensibles définies sur le plan de zonage, tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol de la commune ;
- 2 - pour les autres secteurs les dossiers de demande de travaux affectant le sous-sol sur une surface de 2000 m<sup>2</sup> et plus.

Par ailleurs, ce service souhaite être saisi pour instruction préalable des dossiers concernant les projets soumis à étude d'impact et/ou enquête publique (remembrement, routes, installations classées, extension de réseau etc..), afin que les interventions nécessaires puissent être effectuées en amont de ces travaux, conformément aux dispositions des décrets suivants :

- 77-1141 du 12 octobre 1977 et 93-245 du 25 janvier 1993 pris pour l'application de la loi 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature ;
- 77-1133 du 21 septembre 1977 et 94-784 du 9 juin 1994 pris pour l'application de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement »

Textes constituant le cadre législatif et réglementaire de la protection du patrimoine archéologique :

loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945) particulièrement les articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites) ;

loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à la détection des métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991.

Textes constituant le cadre législatif et réglementaire de la protection du patrimoine archéologique :

- loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945) particulièrement les articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites) ;
- loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à la détection des métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991.
- loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive
- décret du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

**Commune de VAUCIENNES**  
**PORTER À LA CONNAISSANCE**  
**INFORMATIONS UTILES**  
**Patrimoine archéologique**

**Sites archéologiques**

Source: DRAC

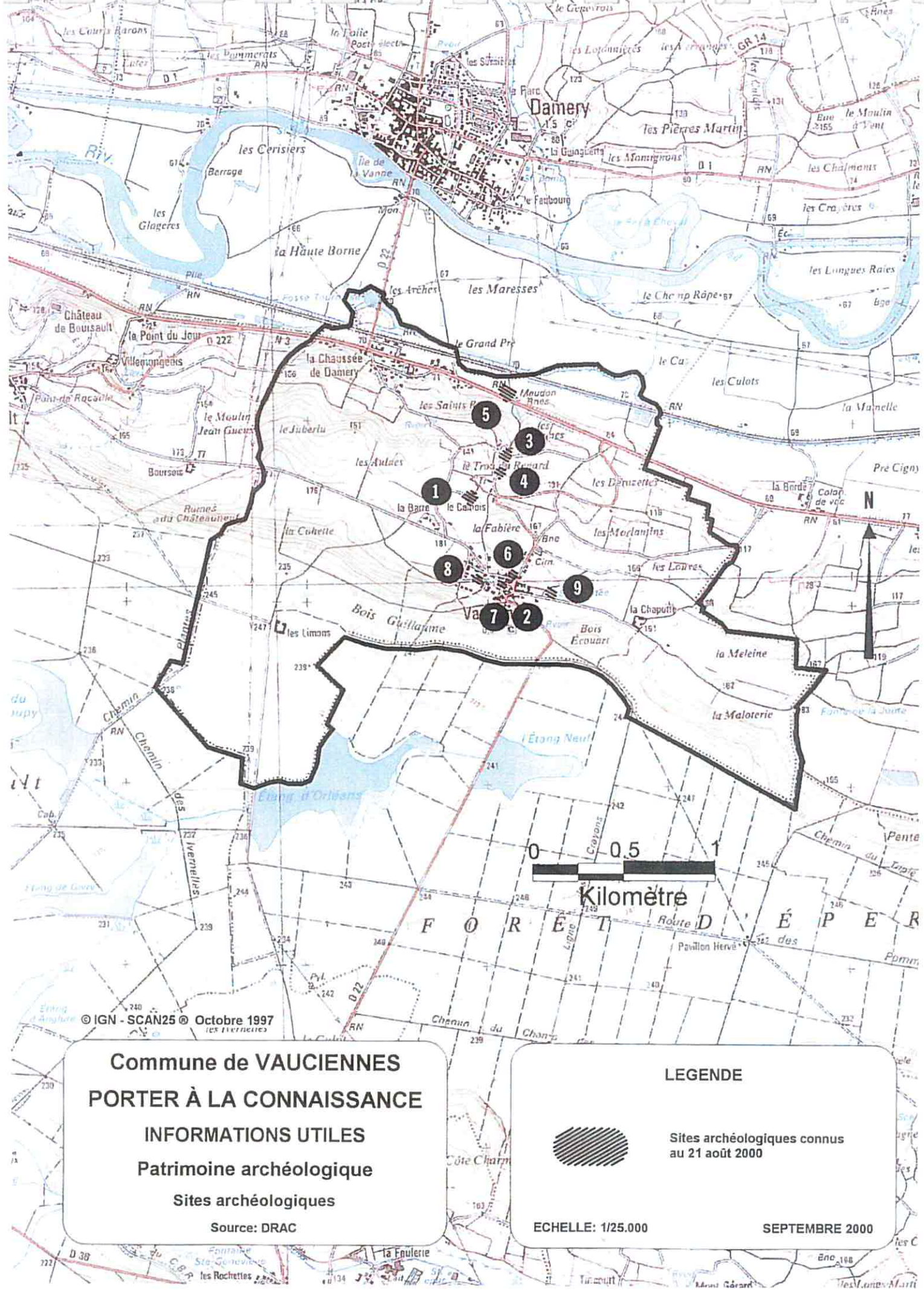
**LEGENDE**



Sites archéologiques connus  
 au 21 août 2000

ECHELLE: 1/25.000

SEPTEMBRE 2000



**SOUS-PREFECTURE**  
**- 8 JUIN 2009**  
**D'EPERNAY**

**TROISIEME PARTIE**

**JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.**



## A - LES OBJECTIFS DU P.L.U.

### I COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Les objectifs et les mesures prises dans ce Plan Local d'Urbanisme sont conformes aux prescriptions de l'article L 121-1 suivant :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

2° la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme ne constituent pas une entrave au respect des servitudes d'utilité publique répertoriées au plan.

La commune est comprise dans l'aire du Schéma de Cohérence Territoriale d'Epernay et sa Région (SCOTER).

Pour la commune de Vauciennes, ce document d'urbanisme prévoit essentiellement la préservation de la zone d'appellation « Champagne » et les sites écologiques majeurs.

Il préconise également le maintien du caractère actuel du village par :

- la valorisation du patrimoine bâti ;
- l'incitation au traitement quantitatif des espaces publics et des paysages urbains ;
- la promotion de formes urbaines moins consommatrices d'espace ;
- la favorisation des aménagements et une architecture de qualité.

Il ne prévoit pas d'implantation particulière d'activités économiques (zones industrielles ou artisanales).

D'autre part, le Projet de d'Aménagement et de Développement Durable de ce document prévoit la protection des populations contre les risques naturels et technologiques. Cette orientation vis e à prendre notamment en compte les risques d'inondation et de glissement de terrain.

Dans le plan local d'urbanisme révisé, le caractère de village est conservé tant par le maintien des règles de construction que des activités admises dans les zones urbaines et de développement. Le développement du village est prévu dans la continuité des constructions actuelles, limitant ainsi l'emprise sur le milieu agricole ou naturel.

Aucun site d'implantation d'activités industrielles ou artisanales n'est prévu.

La protection de la forêt prévue au SCOTER est prise en compte par un classement en zone naturelle où les constructions sont très limitées voir impossibles, et par un classement en espace boisé à conserver du massif forestier.

La zone d'appellation Champagne est prise en compte dans la mesure où les constructions autorisées se limitent quasiment aux seules loges viticoles elles mêmes strictement limitées dans leurs dimensions.

Les risques de glissement de terrain sont également pris en compte dans le cadre du respect du SCOTER. Cela se traduit par le maintien en espaces boisés classés des quelques boisements encore existants dans la partie vignoble du territoire, ces boisements étant sur des sols souvent instables.

Les zones à risques d'inondation du fait des crues de la Marne sont également prises en compte par un classement en zone naturelle où toutes constructions, installations ou implantations susceptibles de gêner le bon écoulement de l'eau en temps de crue et/ou de nature à réduire le champ d'expansion des crues sont interdites.

Ainsi, le futur plan local d'urbanisme est conforme au Schéma de Cohérence Territorial d'Epernay et sa Région.

## **II APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME**

### ***2.1. Effets de l'article L.111-1-4***

La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un article L111-1-4 dans le code de l'urbanisme, visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

L'objectif de cet article est d'inciter les communes à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers. Cette réflexion doit permettre de finaliser un véritable projet urbain qui trouvera sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux tels que les plans d'occupation des sols.

La loi invite donc les communes à édicter pour les espaces bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.



A défaut d'avoir mené et formalisé dans leur document de planification urbaine une telle réflexion, les constructions devront respecter une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Ces dispositions ne sont applicables qu'en dehors des espaces urbanisés des communes.

Le troisième alinéa de l'article L111-1-4 prévoit un certain nombre d'exceptions applicables de plein droit. Elles concernent :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

## *2.2. Application à la commune de Vauciennes*

La commune de VAUCIENNES est concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, en raison de la Route Nationale 3 qui traverse le hameau de La Chaussée de Damery, et la partie nord du territoire communal.

En dehors de la zone actuellement urbanisée du hameau, la route nationale est bordée soit par le vignoble soit par des terres classées en zone naturelle et parfois concernées par les risques d'inondation. Pour la protection de la zone naturelle et du vignoble, les constructions admises sont extrêmement limitées. Par conséquent une étude particulière pour l'application de l'article L111.1.4 n'est pas nécessaire.

### *Suite à l'enquête publique :*

En réponse à une demande et avec l'avis favorable du commissaire-enquêteur, la commune de Vauciennes a rétabli la zone UC sur une partie de la parcelle 11 du plan de zonage, à l'angle nord-ouest du carrefour formé par l'ancienne route nationale 3 et de la route départementale 22.

Ce faisant, elle a repris les dispositions de l'ancien plan de zonage du plan d'occupation des sols en réduisant quelque peu la zone UC sur cette parcelle en raison de la capacité du terrain à recevoir des constructions.

Cette parcelle fait partie intégrante de la partie urbanisée de la commune puisque des constructions existent en vis-à-vis de l'autre côté de la route nationale, et de l'autre côté de la route départementale 22. De plus l'entrée de l'agglomération est signalée sur l'ancienne route nationale à plus de 150 mètres avant cette partie de parcelle située en zone UC.

L'accès de cette parcelle ne présente pas de danger particulier en comparaison des propriétés situées en face, que ce soit par rapport à la route nationale ou à la route départementale.

L'application du règlement d'urbanisme de la zone UC à cette parcelle doit mener à des constructions aux caractéristiques similaires à celles des constructions existantes à proximité.

Les nuisances supportées par cette parcelle ne sont pas différentes de celles subies par la parcelle bâtie en vis-à-vis faisant l'angle du carrefour des routes départementale et nationale. Sur cette parcelle s'exerce une activité d'hôtel-restaurant dont les constructions sont implantées à l'alignement des deux voies.

En conséquence, pour cette partie de parcelle classée en zone UC et pour les raisons qui viennent d'être exposées, une réflexion particulière telle que prévue par l'article L111-1-4 n'est pas nécessaire dans la mesure où les règles retenues au hameau de La Chaussée pour l'aspect des constructions lui sont également appliquées.

Cependant, pour des raisons de sécurité routière et de dégagement de la visibilité du carrefour, il a été imposé que les constructions soient implantées en retrait de l'alignement.

Egalement pour des raisons de visibilité dans le carrefour, la commune a créé un emplacement réservé permettant de dégager un pan coupé de 10 mètres par 10 mètres.

### **III ZONE DE BRUIT**

La loi du bruit du 30 décembre 1992 complétée par un décret d'application de janvier 1995 et par un arrêté relatif au bruit des infrastructures routières du 5 mai 1995 pose le principe de la prise en compte des nuisances provoquées par la réalisation ou l'utilisation des aménagements et infrastructures.

En ce qui concerne la commune de VAUCIENNES, il s'agit des infrastructures de la voie ferrée Paris-Strasbourg et de la Route Nationale n°3.

La voie ferrée est classée en catégorie correspondant à un niveau sonore diurne de  $L > 81 \text{ dB(A)}$  et à un niveau sonore nocturne de  $L > 76 \text{ dB(A)}$ . Le secteur affecté par le bruit est défini par une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée.

Une portion de la RN3 est classée en catégorie 4 sur le tronçon situé au nord-ouest de la commune correspondant à un niveau sonore diurne de  $65 < L \leq 70 \text{ dB(A)}$  et à un niveau sonore nocturne correspondant à  $60 < L \leq 65 \text{ dB(A)}$ . Le secteur affecté par le bruit est défini par une bande de 30 mètres de part et d'autre de la voie.

Une autre portion de la RN3 est classée en catégorie 3 sur le tronçon situé au nord-est de la commune correspondant à un niveau sonore diurne de  $70 < L \leq 76 \text{ dB(A)}$  et à un niveau sonore nocturne correspondant à  $65 < L \leq 71 \text{ dB(A)}$ . Le secteur affecté par le bruit est défini par une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie.

La zone de bruit est reportée sur le plan de zonage du plan local d'urbanisme. A l'intérieur de cette zone, les constructions doivent satisfaire aux arrêtés préfectoraux du 24 Juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales et des voies ferrées.

Ces arrêtés peuvent être consultés à la Préfecture du Département de la Marne, 1 rue de Jessaint, 51000 Châlons-en-Champagne.

#### **IV CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.**

Pour établir le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Vauciennes, les choix suivants ont été retenus :

- prendre en compte l'urbanisation intervenue depuis la dernière révision, ainsi que les aménagements ou équipements réalisés depuis lors, notamment l'assainissement des eaux usées de la commune ;
- étudier le maintien ou la suppression des emplacements réservés prévus pour la création du réseau d'assainissement des eaux usées suite aux travaux réalisés ;
- permettre la continuité des activités existantes dans les différentes zones du territoire ;
- prévoir des extensions de la zone urbaine pour satisfaire les besoins de la population actuelle ;
- prévoir des zones d'extension future des constructions pour le développement du village et le maintien du niveau de population ;
- limiter les zones de développement dans leur étendue de manière à regrouper les futures constructions avec le village de Vauciennes ;
- limiter les constructions en zone agricole pour éviter un mitage de celui-ci ;
- protection des espaces naturels destinés à l'exploitation agricole, notamment la zone viticole ;
- protection des richesses naturelles notamment l'espace forestier dont une partie est répertoriée en Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique ;
- examen des boisements restants dans la zone d'appellation d'origine contrôlée « Champagne » pour envisager leur classement en espace boisé à conserver ;
- prise en compte des zones à risque de mouvement de terrain dans le coteau viticole, notamment au-dessus du hameau de « La Chaussée de Damery » ;
- amélioration des voies de circulation et réseaux d'assainissement des eaux pluviales au hameau de « La Chaussée de Damery » ;

Pour la définition des zones de développement futur de l'urbanisation, il a été retenu comme objectif :

- le regroupement des constructions de manière, à terme, à rejoindre le hameau de la Barre au village de Vauciennes ;
- empêcher le développement de constructions au-delà du hameau de la Barre, tant pour les raisons de regroupement précitées qu'en raison de la structure du réseau d'assainissement des eaux usées qui ne permet pas de desservir les terrains au-delà du hameau.



## B - LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines dites zones U correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux parties du territoire communal dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation (voirie, eau, assainissement, électricité et télécommunication) permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Dans ces zones, la collectivité ne peut refuser d'autorisation de construire en se fondant sur l'absence ou l'insuffisance de l'un ou l'autre des équipements relatifs à la voirie, l'alimentation en eau potable, l'électricité.

Dans le cas d'équipements insuffisants, la collectivité doit indiquer, à l'occasion du permis de construire, le délai dans lequel les équipements seront réalisés et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public.

### I LES SUPERFICIES

ZONE	POS approuvé 1995 (superficies en hectares)	PLU Révision 2009 (superficies en hectares)
UC	13,57	13,44
UD	9,91	11,41
Total zones urbaines	23,48	24,85

Les surfaces des zones urbaines ont très faiblement augmenté à l'occasion de la révision du Plan Local d'Urbanisme, seules des modifications mineures de délimitation des zones ont eu lieu avec une légère extension de la zone UD.

#### Zone UC :

La délimitation de la zone UC au village de Vauciennes n'a pas été modifiée.

Au Hameau de La Chaussée de Damery :

- la zone UC a été réduite au lieudit « Les Saints Rys » sur les parcelles n°651, 1184, 648 et 646 de manière à éviter une trop grande profondeur de la zone par rapport à la rue de la Haute Chaussée, et de manière également que la zone UC ne s'étend pas trop sur la partie vignoble de ce lieudit ;

- légère modification de la limite de zone sur la parcelle n°1176 près de la voie ferrée et du chemin rural n°10 dit de la Planchette, pour prendre en compte un bâtiment existant, suite à l'enquête publique extension de la zone sensiblement dans le prolongement du même bâtiment jusqu'au chemin rural n°10 dit de la Planchette ;
- légère extension de la zone derrière l'ancienne gare SNCF pour intégrer les fonds des parcelles n°30, 32, 33 et 1277 qui constituent des propriétés déjà bâties ;
- légère réduction de la zone au carrefour de l'ancienne Route Nationale 3 et de la RD22, pour tenir compte de la nature des terrains aptes à recevoir des constructions.

### **Zone UD :**

Au village de Vauciennes les extensions se font :

- sur une plus grande partie de la parcelle n°122 le long de la rue du général Leclerc, l'extension est faite jusqu'à l'emplacement réservé pour l'agrandissement du cimetière ;
- de part et d'autre du chemin rural n°14 de Vauciennes à la Chapotte (prolongement de la rue des Vignes) en raison de la présence de la voirie et des réseaux d'eau d'électricité et d'assainissement des eaux usées.
- Au lieudit « La Barre », le long de la voie communale n°5 sur une plus grande partie de la parcelle n°2 en raison de la desserte de cette partie de parcelle par le réseau d'assainissement (station de refoulement en bordure de l'extension).

Ces trois extensions se font au détriment de la zone agricole (zone A).

## **II PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES ZONES U**

Les zones U regroupent les espaces de la commune desservis par les réseaux et voiries. Elle permet d'accueillir immédiatement des constructions sans extension notable de ces équipements.

Elle permet, grâce à la définition de son règlement d'accueillir et de maintenir les différents types d'activités et d'utilisations du sol existants.

Son règlement a été également établi pour permettre le maintien des caractéristiques actuelles des constructions du village en fonction des différents secteurs.

Dans chaque secteur se trouvent des habitations ainsi que des bâtiments d'activité, aucun secteur n'est spécialisé dans l'accueil d'un type particulier de construction.

### ***2.1 Zone UC***

Cette zone correspond au centre ancien de VAUCIENNES, siège de toute l'activité traditionnelle du village mêlée à l'habitat.

Le tissu urbain est très dense et constitué de maisons anciennes généralement établies à l'alignement et sur une ou plusieurs limites séparatives.

Les parcelles sont étroites et de faibles dimensions. Lorsque les constructions ne couvrent pas la totalité ou quasi-totalité de la parcelle, un jardin d'agrément est situé en arrière des constructions.

La zone est destinée à l'habitat, aux commerces ainsi qu'aux services. Elle intègre les activités artisanales et les exploitations viticoles et agricoles.

Cette zone correspond également au hameau de la Chaussée de Damery.

Dans le hameau, les parcelles sont généralement plus grandes que dans le village de Vauciennes. De ce fait, les constructions sont moins denses et ne s'appuient alors que sur une limite séparative. Toujours en raison de la dimension des propriétés, les constructions sont établies plus en recul des voies publiques sauf pour les bâtiments les plus anciens situés le long de la route nationale n°3.

Toutes les constructions de la zone UC sont desservies par une voie publique ainsi que par les réseaux d'eau potable, électricité, téléphone et assainissement des eaux usées et pluviales.

### **Le règlement de la zone :**

Le règlement de la zone ne diffère pratiquement pas du précédent règlement du plan d'occupation des sols.

**Article UC1 :** Il interdit les utilisations du sol qui ne serait pas compatibles avec une zone d'habitation comme le stockage des véhicules ou des caravanes, les habitations légères de loisir, les terrains de camping ou de caravanage, les silos agricoles collectifs, les carrières...

Les affouillements et exhaussements de sol ont été interdits sauf ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Cette mesure a été prise de manière à empêcher la création de trous ou buttes de terre ou de matériaux à l'intérieur du village.

L'exception pour les travaux d'intérêt collectif se justifie si des besoins apparaissent pour des problèmes d'assainissement collectif par exemple.

**Article UC2 :** sous réserve des interdictions prévues à l'article 1, il autorise tous types de constructions permettant ainsi de maintenir ou de développer les différentes activités et modes d'occupation du sol existants.

Pour cela, les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, la profession viticole pouvant en avoir besoin pour les installations de pressurage.

L'article rappelle l'existence d'un périmètre de protection autour de l'église classée monument historique. Il rappelle également la nécessité de respecter les normes d'isolation acoustique dans le secteur de protection contre le bruit au hameau de La Chaussée de Damery.

Il indique que pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Ainsi les règles de ces articles sont appliquées individuellement à chaque lot et non pas à l'unité foncière de départ avant lotissement. Les règles sont ainsi les mêmes pour tous les terrains à bâtir dans la zone, qu'il s'agisse d'un terrain simple ou d'un lot d'un aménagement d'ensemble. Seule l'application du coefficient d'occupation



des sols est maintenue sur l'îlot de propriété de manière à ne pas perdre la constructibilité de la surface de sol affectée aux espaces communs dont la voirie.

**Article UC3 :** le nombre d'accès à une propriété peut être limité dans l'intérêt de la sécurité notamment en matière de circulation.

Pour la même raison, pour des terrains desservis par plusieurs voies l'accès peut être imposé sur l'une ou l'autre de ces voies de manière à ce que les risques pour la circulation soient les plus faibles.

Dans le cas de la création d'une voie en impasse, il est impératif que les véhicules des services publics, notamment en ce qui concerne le ramassage des déchets ménagers, puissent faire demi-tour. C'est pourquoi il est demandé que l'extrémité de la voie permette ce retournement des véhicules.

Aucune modification n'est apportée à cet article par rapport à l'ancien plan d'occupation des sols.

**Article UC4 :** maintenant que les différents réseaux desservent toutes les propriétés de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement ainsi qu'au réseau d'eaux pluviales.

Par rapport à l'ancien plan d'occupation des sols, les captages d'eau pour un usage non domestique ne sont plus spécifiés, le but étant d'utiliser en priorité le réseau public de distribution d'eau. Toujours par rapport à l'ancien règlement, les assainissements individuels ou collectifs ne sont plus admis puisque l'ensemble de la zone UC est maintenant desservi par le réseau public d'assainissement des eaux usées auquel le raccordement est obligatoire.

Les réseaux desservant les constructions doivent être enterrés pour une meilleure insertion dans le site. L'exception pour raison d'impossibilité technique est supprimée par rapport à l'ancien règlement, considérant que l'enfouissement de ces réseaux ne présente pas de difficulté majeure dans la zone UC.

**Article UC5 :** Compte tenu de la diversité des terrains en ce qui concerne leur taille et leurs formes, il n'est pas fixé de règles particulières pour qu'un terrain soit constructible. L'article est identique à celui de l'ancien règlement du plan d'occupation des sols.

**Article UC6 :** L'implantation des constructions peut se faire soit à l'alignement des voies publiques soit avec un recul minimum de 5 mètres. De cette manière les divers modes d'implantation observés sur les constructions existantes peuvent être reproduits pour des constructions neuves en fonction soit des possibilités du terrain à bâtir soit des choix des propriétaires.

Pour la partie de parcelle située à l'angle nord-ouest du carrefour formé par la route nationale 3 et la route départementale 22, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres de manière à dégager la visibilité dans le carrefour.

Des exceptions sont désormais prévues pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics car ce sont en général de petits ouvrages nécessitant peu de terrain qu'il serait inutile d'éloigner de 5 mètres de la voie publique, mais peut-être pas souhaitable de les voir à l'alignement pour des raisons de sécurité de l'installation par rapport à la circulation automobile.

Une exception également pour les extensions de constructions existantes de manière à ne pas pénaliser l'agrandissement des constructions ou de rendre ces extensions peu pratiques à l'usage.

Par rapport à l'ancien règlement, seule l'exception permettant la reconstruction après sinistre à l'implantation initiale a été ajoutée. Dans ce cas particulier, il est concevable de reconstruire à l'implantation initiale, une nouvelle implantation pouvant rendre impossible le rétablissement de la construction, notamment sur des petites parcelles comme il en existe dans l'ancien village.

**Article UC7 :** Par rapport aux limites séparatives des terrains, les constructions peuvent s'implanter sur la limite ou en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres afin de garder un espace libre entre la construction et la limite, espace pouvant grâce à ses dimension être facilement entretenu et donc à priori tenu propre.

Par rapport à l'ancien règlement trois exceptions à la règle de cet article ont été introduites.

La première exception est désormais prévue pour les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics toujours en raison de leurs faibles dimensions et de manière à pouvoir les implanter sans nécessiter une superficie important souvent prise aux propriétés riveraines.

De même une exception est prévue pour l'extension des constructions existantes de manière à ne pas empêcher une extension si le bâtiment d'origine ne correspond pas à cette règle d'implantation. Cela permet d'éviter de manière pratique les décrochés des constructions qui pourraient éventuellement rendre aberrante une extension. Cependant, l'extension ne devra pas avoir pour effet de réduire le recul initial observé par la construction d'origine de manière à ne pas finir avec un boyau d'étranglement entre la construction nouvelle et la limite de propriété.

Une exception est encore prévue pour la reconstruction après sinistre, car le strict respect de cette règle pour la reconstruction pourrait amener une impossibilité de reconstruire notamment en ce qui concerne les constructions les plus anciennes qui n'avaient pas à respecter une telle règle lors de leur édification.

**Article UC8 :** Si plusieurs constructions à usage d'habitation non jointives sont établies sur une même propriété, une distance minimale de 3 mètres en face des ouvertures des habitations doit être respectée, ceci afin d'éviter un faible espace entre les constructions qui viendrait obscurcir de manière trop importante l'intérieur des habitations. S'il ne s'agit pas de constructions à usage d'habitation aucune règle n'est imposée, l'espace entre les bâtiments étant alors l'affaire du propriétaire.

Par rapport à l'ancien règlement trois exceptions à la règle de cet article ont été introduites. Ces exceptions sont prévues pour les extensions et la reconstruction après sinistre ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour les mêmes raisons qu'exposé précédemment.

**Article UC9 :** dans la partie la plus ancienne du village, la densité actuelle des constructions est telle qu'il n'est pas envisageable de mettre une superficie d'emprise maximale qui viendrait bloquer toute extension de l'existant ou une nouvelle construction nécessaire soit au logement soit à l'activité économique. C'est pourquoi cet article n'est pas réglementé.

Cet article n'a pas été modifié par rapport à l'ancien règlement du plan d'occupation des sols.

**Article UC10 :** la hauteur totale des constructions est fixée à 10 mètres maximum, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Avec cette règle, les nouvelles constructions seront cohérentes avec le bâti existant et les hauteurs ne seront pas exagérées.

Par rapport à l'ancien règlement deux exceptions à la règle de cet article ont été introduites.

Pour des raisons de commodités, une exception est prévue pour l'extension des constructions existantes qui dépasseraient ces hauteurs maximales, une application trop stricte de la règle pouvant mener à une impossibilité d'agrandir la construction ou amenant de niveau intermédiaire peu pratique à l'usage.

De même, en cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est possible.

**Article UC11 :** l'aspect extérieur des bâtiments doit permettre une intégration aisée avec les autres constructions voisines, notamment en ce qui concerne la pente des toitures, les couleurs de revêtement, l'aspect des façades qui doit reproduire les éléments d'architecture des constructions à usage d'habitation de la rue (baies, chaînage d'angle...).

De cette manière, il est recherché le maintien des caractéristiques du bâti existant.

L'article, rédigé sous une autre forme, n'a cependant pas été modifié par rapport à l'ancien règlement du plan d'occupation des sols.

**Article UC12 :** le stationnement sur la voie publique posant problème du fait de la faible largeur des rues, et considérant que le nombre de véhicule par foyer ne cesse de croître, il a été souhaité que chaque habitation dispose d'une place de stationnement ou de garage par habitation ou logement.

Cet article n'a pas été modifié par rapport à l'ancien règlement du plan d'occupation des sols.

**Article UC13 :** Autour des constructions il est conseillé des essences locales (chêne, charme, tilleul, marronnier, arbre fruitier...) pour accompagner les constructions

Cet article n'a pas été modifié par rapport à l'ancien règlement du plan d'occupation des sols.

**Article UC14 :** La densité des constructions étant particulièrement forte dans la partie ancienne du village et les parcelles étant souvent de petite taille, il n'a pas été fixé de coefficient d'occupation des sols limitant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvres nette en fonction de la dimension de la propriété.

Cet article n'a pas été modifié par rapport à l'ancien règlement du plan d'occupation des sols.

#### **Plans d'alignement :**

D'anciens plans d'alignement ont été maintenus suite à un examen individuel de ceux-ci.

Ces plans d'alignement, reportés au plan de zonage, concernent les rues suivantes situées en tout ou partie en zone UC :

- Rue des Sites ;
- Rue des Vignes (ancienne rue de la Chapotte) ;



- Rue de Camois ;
- Rue de la Liberté (ancienne rue du cimetière) ;
- Rue Victor Hugo (ancienne rue de Boursault) ;
- Rue du Général Leclerc (ancienne rue de la Place).

### **Emplacements réservés :**

Deux emplacements réservés sont prévus dans la zone UC.

Le premier, dans le village de Vauciennes, concerne la rue du Camois au-delà de la partie concernée par un plan d'alignement, pour permettre à terme son élargissement à 7 mètres d'emprise.

Il est repéré par le chiffre 2 au plan de zonage et dans la liste des emplacements réservés.

Le second, à La Chaussée de Damery, est destiné à créer un pan coupé à l'angle de l'ancienne Route Nationale 3 et de la RD22 de manière à dégager la visibilité du carrefour si la parcelle située à l'angle venait à être bâtie.

Il est repéré par le chiffre 7 au plan de zonage et dans la liste des emplacements réservés.

Cet emplacement réservé a été créé suite à l'enquête publique à laquelle le projet de plan local d'urbanisme a été soumis.

## ***2.2 Zone UD***

Cette zone correspond à l'extension récente du village de Vauciennes. Elle comporte également les quelques constructions établies à l'écart du village au lieudit « La Barre ».

La zone se caractérise par un bâti moins dense que dans le centre du village. Située autour du village, elle est destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, d'artisanat et aux exploitations agricoles et viticoles.

Dans cette zone, les parcelles sont plus vastes que dans le cœur du village. Cela permet des implantations différentes pour les constructions. Ainsi, si quelques unes restent implantées à l'alignement des voies publiques, la plupart observent un recul par rapport aux voies.

Il en va de même pour l'implantation par rapport aux limites séparatives.

Comme cette zone constitue l'extension immédiate du village, le règlement interdit et/ou autorise le même type de constructions que dans la zone précédente UC (articles 1 et 2).

La même règle est également appliquée en ce qui concerne la desserte des terrains par les voies publiques (article 3) ainsi que la réglementation des accès toujours pour des raisons de sécurité de la circulation.

Cette zone est entièrement desservie par les réseaux d'eau potable, d'électricité, téléphone et réseaux d'assainissement des eaux usées et pluviales. De ce fait, comme pour la zone UC, les constructions doivent obligatoirement être raccordées à ces différents réseaux (article 4).

Il n'a pas été fixé de règles particulières (article 5) pour qu'un terrain soit constructible de manière à ne pas freiner le développement des constructions dans une zone qui reste périphérique et continue à l'ancien village.

Pour conserver l'aspect plus aéré de la zone, la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques (article 6) impose un retrait minimal de 5 mètres avec une matérialisation de l'alignement par une clôture.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) est réglementée comme pour la zone UC, à savoir possibilité de mettre la construction sur limite séparative ou bien en retrait de celle-ci en respectant la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres. De cette manière, une large possibilité est laissée aux propriétaires pour disposer les constructions sur sa propriété.

Pour l'application de ces deux règles d'implantation, les mêmes exceptions ont été introduites que pour la zone UC et pour les mêmes raisons de commodité pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et pour les mêmes raisons pratiques en ce qui concerne la reconstruction après sinistre ou l'extension des constructions existantes.

L'implantation de deux constructions à usage d'habitation non jointives sur une même propriété doit, comme en zone UC, respectée une distance minimale de trois mètres (article 8). Les mêmes exceptions à la règle sont introduite par la révision du plan local d'urbanisme pour les extensions des constructions existantes ou encore la reconstruction après sinistre, toujours pour ne pas gêner le développement de la zone.

L'emprise au sol maximale des constructions (article 9) reste limitée à 60% de la superficie de l'îlot de propriété pour garder le caractère moins dense de la zone. Cependant, cette règle ne constitue pas pour autant un frein au développement des constructions car les possibilités sont plus importantes qu'en zone UC grâce à la dimension des terrains dans cette zone.

Une exception à cette règle est prévue pour la reconstruction après sinistre avec une emprise au sol identique à l'initiale.

Pour conserver une unité à l'ensemble du village, les mêmes règles sont demandées en ce qui concerne la hauteur maximale des constructions (article 10) et l'aspect des constructions (article 11).

Les exceptions pour les hauteurs des extensions des constructions existantes ou pour le cas de reconstruction après sinistre, sont introduites par la révision du plan local d'urbanisme comme ce fut le cas pour la zone UC.

Les terrains étant plus vastes dans cette zone et considérant que le nombre de véhicules par foyer ne cesse de croître, des emplacements de stationnement plus nombreux sont exigés sur les propriétés privées (article 12) de manière à combattre le stationnement « ventouse » sur la voie publique généralement peu large.

Ainsi, deux places de stationnement par logement sont demandées (1 place pour les logements locatifs financés avec un prêt de l'Etat).

Pour les mêmes raisons des règles sont fixées pour les constructions à usage commercial ou artisanal.

Pour les aménagements paysagers (article 13), il est également conseillé de planter des essences locales. Cet article ne fait l'objet que de recommandation car sur les terrains plus vastes de cette zone, l'aménagement de jardins d'agrément est fait de manière spontanée par les propriétaires qui recherchent un cadre de vie agréable et verdoyant.

Considérant que la zone peut être densifiée et que cette densification sera régulée par les différentes règles précédentes notamment l'emprise au sol et les règles d'implantation des constructions, il n'a pas été fixé de coefficient d'occupation des sols (article 14) limitant la surface hors œuvres nette des constructions en fonction de la superficie de l'îlot de propriété.

Par rapport à l'ancien règlement du plan d'occupation des sols, les modifications suivantes ont été apportées :

**Article UD2 :** Il indique que pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Ainsi les règles de ces articles sont appliquées individuellement à chaque lot et non pas à l'unité foncière de départ avant lotissement. Les règles sont ainsi les mêmes pour tous les terrains à bâtir dans la zone, qu'il s'agisse d'un terrain simple ou d'un lot d'un aménagement d'ensemble. Seule l'application du coefficient d'occupation des sols est maintenue sur l'ilot de propriété de manière à ne pas perdre la constructibilité de la surface de sol affectée aux espaces communs dont la voirie.

**Article UD4 :** les captages d'eau pour un usage non domestique ne sont plus spécifiés, le but étant d'utiliser en priorité le réseau public de distribution d'eau. Les assainissements individuels ou collectifs ne sont plus admis puisque l'ensemble de la zone UD est maintenant desservi par le réseau public d'assainissement des eaux usées auquel le raccordement est obligatoire.

L'exception pour raison d'impossibilité technique d'enfouir les réseaux est supprimée, considérant que l'enfouissement de ces réseaux ne présente pas de difficulté majeure dans la zone UC.

**Articles UD6, UD7, UD8 UD9 et UD10 :** des exceptions aux règles d'implantation sont introduites selon les articles pour les extensions, la reconstruction après sinistre ou les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, et cela pour les mêmes raisons que celles exposées dans la présentation de la zone UC.

**Article UD12 :** considérant que le nombre de véhicule par foyer ne cesse d'augmenter, deux places de stationnement sont désormais demandé par logement alors que l'ancien règlement n'en prévoyait qu'une seule. La zone UD étant moins dense, des places de stationnement peuvent facilement être trouvées sur la propriété privée.

Les logements financés avec l'aide de prêt de l'Etat restent soumis à l'obligation d'une seule place de stationnement par logement comme le prévoit la loi.

#### **Plans d'alignement :**

D'anciens plans d'alignement ont été maintenus suite à un examen individuel de ceux-ci.

Ces plans d'alignement, reportés au plan de zonage, concernent les rues suivantes situées en tout ou partie en zone UD :

- Rue Victor Hugo (ancienne rue de Boursault) ;
- Rue des Sites ;
- Rue du Faubourg ;
- Chemin rural n°2 dit de la Pierre à la Couleuvre ;
- Rue du Général Leclerc (ancienne rue de la Place) ;
- Rue des Vignes (ancienne rue de la Chapotte).



**Emplacements réservés :**

Deux emplacements réservés sont prévus dans la zone UD.

Le premier, dans le village de Vauciennes, concerne la rue du Camois au-delà de la partie concernée par un plan d'alignement, pour permettre à terme son élargissement à 7 mètres d'emprise.

Il est repéré par le chiffre 2 au plan de zonage et dans la liste des emplacements réservés.

Le second, à la sortie de la partie actuellement bâtie du village, concerne le chemin rural de Vauciennes à la Chapotte pour permettre à terme son élargissement à 8 mètres d'emprise. Cet élargissement se justifie par l'extension de la zone UD qui amènera de nouvelles constructions et par conséquent une circulation et un stationnement plus important qu'actuellement. De plus, la desserte de la ferme de la Chapotte pourra ainsi être améliorée.

Cet emplacement réservé est repéré par le chiffre 3 au plan de zonage et dans la liste des emplacements réservés.

## C - LES ZONES A URBANISER

### I LES SUPERFICIES

ZONE	POS approuvé 1989 (superficies en hectares)	ZONE PLU	PLU Révision 2009 (superficies en hectares)
INA	4,44	AU1	2,53
IINA	6,19	AU2	4,92
Total	10,63		7,45

#### Zone AU1 :

Pour son développement, la commune a fait le choix de regrouper les constructions au plus près du village de Vauciennes en tenant compte du réseau d'assainissement des eaux usées réalisé et de la desserte correspondante des terrains.

De cette manière, la commune entend éviter le mitage des constructions sur son territoire et l'extension des différents réseaux notamment d'assainissement des eaux pluviales. Elle limite également l'étirement linéaire du village de Vauciennes tout en gardant comme principe le regroupement à terme du hameau de la Barre avec le village grâce aux zones de développement de l'urbanisation (zone AU1 et AU2).

En raison de ce choix, les terrains situés au-delà du réseau d'assainissement et éloignés du village ont été retirés de la zone AU1 de développement des constructions prévue au précédent plan d'occupation des sols aux lieudits « Le Haut des Paillotes » et « Le Clos du Pressoir ».

Ainsi la zone AU1 est réduite de près de 1,9 hectares. Cette superficie se répartie au profit de la zone agricole qui augmente de 1,66 hectares et au profit de la zone UD pour 0,24 hectares cette partie étant desservie par la voirie et par le réseau d'assainissement des eaux usées.

La zone AU1 au lieudit « La Fabière » est maintenue car elle fait corps avec le village et peut être desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées.

Pour son développement, cette zone devra être raccordée aux différents réseaux dont dispose la commune. La voirie de desserte pourra ainsi être raccordée soit à la route départementale n°322, soit au chemin rural n°11 dit des Moulins.

L'assainissement des eaux pluviales ou usées de la zone pourra également être raccordé sur les réseaux existants dans ces deux voies.

Le réseau d'eau potable peut être raccordé au réseau existant dans le chemin rural n°11.

Les réseaux d'électricité et de téléphone pourront être étendus depuis le chemin rural n°11 jusqu'à la zone pour la desserte de celle-ci. Ainsi, les différents réseaux existant en périphérie immédiate de la zone permettent une desserte de la zone et disposent pour cela d'une capacité suffisante.

### **Zone AU2 :**

Pour les mêmes raisons de choix de développement, la zone AU2 du lieudit « Le Clos du Pressoir » est restreinte et perd environ 1,3 hectares.

## **II PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES ZONES**

### ***2.1. Zone AU1***

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment ou non équipée, destinée à l'urbanisation à court terme, c'est à dire pendant la durée du Plan Local d'Urbanisme. Cette zone doit faire l'objet d'une urbanisation organisée, plusieurs phases de réalisation étant possibles.

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte compatibles avec l'importance de la zone.

Une fois aménagées, cette zone est destinée à être du même type que la zone urbaine UD. C'est pourquoi le règlement de zonage est semblable à celui de cette zone urbaine UD.

Quelques distinctions sont cependant faites pour parvenir à un aménagement de qualité :

- largeur minimale des voies nouvelles portée à 8 mètres de manière systématique afin de faciliter la circulation et le stationnement ;
- implantation des constructions en retrait des limites séparatives pour maintenir l'aspect espacé des constructions ;
- la hauteur maximale des constructions portée à 8 mètres au faîtage pour garantir une bonne intégration des constructions dans le site car elles formeront le premier front bâti du village vu depuis la vallée de la Marne, tout en permettant une hauteur convenable pour l'aménagement des constructions ;
- des places de stationnement public doivent être aménagées en fonction du nombre de logements créés ;
- pour les lotissements de plus de 5000 m<sup>2</sup>, 5% de la superficie doivent être aménagés en espace vert collectif.

Pour atténuer le front bâti qui sera perceptible depuis la vallée de la Marne, il est prévu de créer un espace boisé en bordure nord de la zone AU1.

Cette zone étant destinée au développement des constructions, le règlement d'urbanisme reprend pour l'essentiel les principes du règlement de la zone UD notamment dans le type de constructions autorisées.

De cette manière, à terme et une fois aménagée la zone AU1 sera similaire à la zone UD actuellement urbanisée. Ainsi, la continuité des constructions, dans leurs formes et proportions, sera assurée avec la partie actuelle du village.

Quelques compléments à certains articles sont apportés par rapport à la zone UD, ceux-ci étant justifiés ci-après :



**Article AUI-2 :** Il indique que pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Les articles 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Ainsi les règles de ces articles sont appliquées individuellement à chaque lot et non pas à l'unité foncière de départ avant lotissement. Les règles sont ainsi les mêmes pour tous les terrains à bâtir dans la zone, qu'il s'agisse d'un terrain simple ou d'un lot d'un aménagement d'ensemble. Seule l'application du coefficient d'occupation des sols est maintenue sur l'îlot de propriété de manière à ne pas perdre la constructibilité de la surface de sol affectée aux espaces communs dont la voirie.

**Article AUI-3 :** Pour le développement de la zone, la création de voiries sera nécessaire. Pour permettre une bonne desserte, il est imposé une emprise minimale de 8 mètres aux voies nouvelles, ainsi qu'une placette de retournement lorsque la voie créée se termine en impasse. Par rapport à l'ancien règlement du plan d'occupation des sols, l'emprise minimale de 8 mètres est généralisée en ne prenant plus en compte le nombre de logements desservis afin de permettre une circulation aisée et un stationnement dans les futurs aménagements.

**Article AUI-4 :** Par rapport à l'ancien règlement du plan d'occupation des sols, les alimentations d'eau autonome ne sont plus mentionnées pour privilégier l'utilisation du réseau public de distribution d'eau potable.

**Article AUI-5 :** Par rapport à l'ancien règlement du plan d'occupation des sols, il n'est plus fixé de superficie minimale aux terrains pour être constructibles, conformément à la réforme du code de l'urbanisme introduite par la loi SRU de décembre 2000.

**Article AUI-6 :** l'obligation de matérialiser l'alignement par une clôture minérale ou végétale n'est pas maintenue par rapport à la zone UD pour laisser la possibilité de donner un autre aspect à l'aménagement de la zone.

Le recul minimum de 5 mètres imposé aux constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit notamment permettre le stationnement sur la propriété privée des véhicules. Il est introduit une exception pour les espaces verts collectifs, car vis-à-vis de ceux-ci un tel recul n'est pas nécessaire puisqu'il n'y a pas d'accès automobile depuis ces espaces. L'application de la règle imposerait une contrainte forte sur les terrains riverains des espaces verts. C'est pourquoi il a été préféré pour ces espaces, faire application d'un recul identique à celui des limites séparatives des terrains, règle moins contraignante.

Par rapport à l'ancien règlement du plan d'occupation des sols, une exception à la règle est également introduite pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui, en raison de leurs dimensions généralement modestes ne nécessitent pas d'être reculés par rapport à la voie publique.

**Article AUI-7 :** l'implantation des constructions doit se faire en retrait des limites séparatives de manière à espacer les constructions les unes des autres et donner ainsi un aspect moins dense à l'ensemble de la zone par rapport aux autres constructions du village. Grâce à cette disposition, les nouvelles constructions devraient également mieux s'intégrer dans le paysage en laissant plus d'espace entre les constructions, espaces le plus souvent aménagés en jardin d'agrément avec des plantations d'arbres.

Par rapport à l'ancien règlement du plan d'occupation des sols, une exception à la règle est introduite pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui, en raison de leurs dimensions généralement modestes ne nécessitent pas d'être reculés par rapport à la voie publique.

*Les articles AUI-8 à AUI-9 reprennent les caractéristiques de la zone UD.*

**Articles AUI-10 :** la hauteur maximale des constructions a été augmentée d'un mètre pour atteindre un maximum de 8 mètres. Cette hauteur légèrement supérieure à l'ancienne doit faciliter la construction, compte tenu des dimensions des constructions et des pentes de toitures habituellement utilisées ou imposées par le règlement de la zone.

Bien que légèrement augmentée, la hauteur reste raisonnable et permettra malgré cela une bonne insertion des constructions dans le paysage car la zone AU1 se situe en avant du village par rapport à la perception que l'on en a depuis la vallée de la Marne.

Par contre, il n'y a plus d'exception possible pour les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes, antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques. Ainsi, le cas échéant, ces types de constructions devraient également mieux s'intégrer dans le paysage

**Article AUI-11 :** il est repris l'intégralité des règles de l'ancien plan d'occupation des sols en ce qui concerne les revêtements, les façades et les élévations. Pour les toitures, seule l'interdiction des chiens assis a été supprimée.

**Article AUI-12 :** les constructions attendues dans la zone étant essentiellement des habitations, le nombre de place de stationnement est fixé en fonction du nombre de logement. Il est également exigé des places de stationnement visiteur à prévoir dans le cadre de l'aménagement d'ensemble de la zone. Grâce à cette mesure, il est recherché que le stationnement ne génère pas de gêne pour la circulation à l'intérieur de la zone.

Comme au précédent plan d'occupation des sols, deux d'emplacements de stationnement par logement sont demandés.

Cependant, le nombre de véhicule par foyer ne cessant d'augmenter, il est désormais demandé que ces places de stationnement soient assurées sur la propriété privée mais en dehors des constructions. Les garages n'entrent donc pas dans ce décompte de places de stationnement.

Ainsi, la capacité de stationnement par logement se trouve augmentée par rapport à l'ancien plan d'occupation des sols.

Les logements financés avec l'aide de prêt de l'Etat restent soumis à l'obligation d'une seule place de stationnement par logement comme le prévoit la loi.

Pour les places de stationnement visiteur, leur nombre reste fixé à 2 places par tranche de 5 logements, comme au précédent plan d'occupation des sols.

**Article AUI-13 :** la zone devant faire l'objet d'un ou plusieurs aménagements d'ensemble, il est demandé de créer des espaces verts communs pour participer à la qualité de l'aménagement de la zone. Cette disposition déjà présente dans le précédent plan d'occupation des sols est cependant ramenée à 5% de la superficie de l'aménagement contre 10% au précédent règlement.

Généralement, les espaces verts communs sont rétrocédés à la commune à la fin des opérations d'aménagement de la zone avec les voiries.

A terme, le coût d'entretien de ces espaces verts peut devenir une charge financière importante. Aussi une diminution du pourcentage d'espace vert préserve la commune de trop de frais d'entretien, sans pour autant nuire à la qualité de vie dans un village rural entouré d'importantes zones naturelles.

**Article AU1-14 :** la densité des constructions n'est pas réglementée, celle-ci se faisant déjà par l'application des règles de recul des constructions par rapport aux limites et par l'emprise au sol maximale autorisée à l'article AU1-9.

## ***2.2. Zone AU2***

La zone AU2 constitue une réserve foncière à long terme. Elle doit permettre le développement de l'urbanisation à la suite d'une modification du Plan Local d'Urbanisme. Pour atteindre le but de réserve foncière, aucune construction n'est autorisée de manière à ne pas compromettre les possibilités d'aménagement de l'ensemble de la zone, à l'exception des constructions et installations présentant un caractère d'intérêt public ou nécessaires à la réalisation des réseaux de desserte de la zone.



## D - LA ZONE AGRICOLE

### I LES SUPERFICIES

ZONE	POS approuvé 1989 (superficies en hectares)	ZONE PLU	PLU Révision 2009 (superficies en hectares)
NC	313,56	A	315,71
NCx	0,73	Ax	0,77
Total	314,29		316,48

La zone agricole progresse en gagnant sur les anciennes zones de développement de l'urbanisme comme il a été indiqué précédemment, notamment aux lieudits « Le Haut des Paillotes » et « Le Clos du Pressoir ».

Elle regroupe à la fois les terres agricoles et le vignoble.

Un secteur particulier Ax a été créé pour prendre en compte les différentes installations de captage et de stockage d'eau potable, anciennes ou actuellement en service.

### II PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de protection des richesses naturelles : vignoble, terres agricoles.

Elle comprend un secteur Ax qui correspond aux périmètres de protection de points de captage d'eau potable et des installations de distribution ou de stockage de l'eau potable.

**Articles A1 et A2 :** En tant qu'outil de travail agricole et viticole, cette zone fait l'objet d'une protection très rigoureuse contre tous les modes d'occupation des sols.

Les nouveaux bâtiments d'exploitation agricoles et viticoles ne sont donc pas admis et doivent être intégrés dans le tissu urbain ainsi que dans les zones d'urbanisation future. Toutefois l'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que les loges viticoles sont autorisées.

Pour prendre en compte l'existant, les habitations pour le logement des exploitants agricoles sont admises lorsqu'elles accompagnent des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et existants.

Comme le règlement du précédent plan d'occupation des sols, ces articles permettent une protection maximale du milieu agricole en interdisant notamment les constructions neuves ex nihilo.

**Article A3 :** pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit qu'il y ait directement accès soit qu'il dispose d'un droit de passage sur la propriété voisine pour y parvenir.

Par rapport à l'ancien règlement d'urbanisme, il est ajouté que le nombre d'accès peut être limité lorsque la sécurité des circulations le nécessite, notamment pour les propriétés situées à l'angle de carrefour.

**Article A4 :** le réseau public d'assainissement des eaux usées n'existant pas sur l'ensemble de la zone A, l'assainissement des constructions doit être de type individuel s'il n'est pas possible de se raccorder au réseau public.

Pour l'alimentation en eau potable, il a été apporté une réserve concernant les activités grosses consommatrices d'eau. Si le réseau n'est pas suffisant pour l'activité, il est nécessaire que celles-ci prévoient des dispositifs permettant l'alimentation en eau sans nécessiter des travaux sur le réseau public. Cette disposition permet de préserver les intérêts de la commune qui n'a pas dans ce cas l'obligation de réaliser des travaux sur son réseau d'eau au principal profit d'une activité particulière.

La règle concernant l'eau à usage non domestique a été supprimée puisque les puits, captages, ou forage sont l'objet d'une autre réglementation que celle du Code de l'urbanisme.

Il a été également ajouté dans le nouvel article que les eaux pluviales doivent également faire l'objet d'un traitement individuel pour leur assainissement.

Il est également demandé que les constructions disposent de réseaux électriques et téléphoniques enterrés de manière à préserver le paysage de la zone agricole.

**Article A5 :** compte tenu du peu de constructions admises dans la zone, il n'est pas fixé de caractéristiques aux terrains pour qu'ils soient considérés comme constructibles.

**Articles A6, A7 et A8 :** Les retraits des constructions sont fixés à des valeurs beaucoup plus importantes que dans les autres zones de manière à ne pas gêner la circulation des engins agricoles souvent très larges.

Toujours en raison de la largeur des engins agricoles et des problèmes de circulation qui peuvent en découler, il est demandé que des constructions non jointives établies sur une même propriété soit distantes d'au moins trois mètres.

Pour le secteur Ax destiné aux constructions nécessaires à l'alimentation en eau potable, les règles d'implantation sont moins strictes compte tenu du peu de constructions concernées.

En complément à l'ancien règlement, il a été introduit un recul de 75 mètres par rapport à la route nationale 3 en application de l'article L111.1.4 du Code de l'urbanisme, avec les exceptions qu'il comporte.

Les valeurs des reculs des constructions sont restés les mêmes. En complément, le recul a été également spécifié pour les chemins ruraux qui ne figuraient pas dans l'ancien article.

Pour l'article A6, une exception à la règle a été ajoutée pour les extensions des constructions existantes afin de ne pas bloquer ces extensions.

Dans le cas de reconstruction après sinistre, la reconstruction est désormais possible à l'implantation initiale alors que l'ancien article 6 prévoyait qu'il pouvait être reconstruit à l'alignement. En effet, les constructions anciennes ne sont pas forcément établies à l'alignement et la reconstruction après sinistre à l'alignement pourrait créer une gêne.

Cette modification a été faite pour les articles 6 et 7.

En secteur Ax la règle de l'article 6 n'a pas été modifiée.

Pour l'article A8, des exceptions ont été introduites pour ne pas pénaliser ou empêcher l'extension des constructions existantes ou la reconstruction après sinistre.

**Article A9 :** l'emprise au sol des loges viticoles est limitée à 8m<sup>2</sup> de manière à conserver le type de ces constructions et éviter que des constructions plus importantes soient établies dans la partie vignoble du territoire. Pas de changement par rapport à l'ancien article.

**Article A10 :** Pour les constructions autres que les loges viticoles, la hauteur maximale a été ramenée de 10 mètres à 8 mètres dans le nouvel article pour éviter que des constructions trop hautes ne soient établies, car elles sont souvent voyantes au milieu du secteur agricole.

La pente des toits n'est désormais plus nécessairement comprise entre 30 et 45° comme le prévoyait l'ancien article, car il est fréquent que les bâtiments agricoles ou d'exploitation aient une pente beaucoup plus faible.

**Article A11 :** des mesures concernant l'aspect des constructions sont prises pour tenter d'assurer une bonne intégration dans le site. Elles concernent les revêtements des constructions, les toitures et les élévations par rapport au terrain naturel.

**Article A12 :** le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques car dans la zone agricole les chemins ne sont pas forcément très large, par contre la dimension des engins agricoles nécessitent d'avoir des emprises dégagées de tout stationnement.

**Article A13 :** des plantations d'accompagnement sont demandées pour permettre une meilleure intégration des constructions dans le milieu naturel.



**Article A14 :** compte tenu du peu de constructions admises dans la zone, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols limitant les superficies hors œuvres nettes.

### **Emplacements réservés :**

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.

Une nouvelle association nécessitera 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 a décidé de ne pas reconduire ces anciens emplacements réservés dans le nouveau plan local d'urbanisme.

On notera cependant les emplacements réservés suivants :

- élargissement du chemin rural de Vauciennes à la Chapotte pour obtenir une emprise de 8 mètres ;
- agrandissement du cimetière ;
- équipement collectif à l'extrémité de la rue des Vignes ;
- liaison piétonne entre la rue de la Courte Soupe et la zone AU2 ;
- extension des installations de la station d'épuration ;

### **Espaces boisés**

Plusieurs espaces boisés ont été classés à conserver dans la zone A.

Il s'agit essentiellement de bosquets restant dans la zone viticole. Ce classement en espace boisé à conserver vient en conflit d'intérêt avec la zone d'appellation « Champagne » car il empêche tout défrichement et donc la mise en valeur de la terre pour la culture de la vigne.

Malgré cette opposition, la commune a souhaité maintenir le classement de ces bosquets le plus souvent en raison de risques de mouvement de terrain, notamment au-dessus du hameau de La Chaussée de Damery.

## E - LA ZONE NATURELLE

### I LES SUPERFICIES

ZONE	POS approuvé 1989 (superficies en hectares)	ZONE PLU	PLU Révision 2009 (superficies en hectares)
ND	159,21	N	158,83
Total	159,21		158,83

La zone naturelle est constituée par le massif forestier du plateau et du sommet de coteau ainsi que des massifs boisés des lieudits « Le Juberlu » et « Les Aulnes ». Elle compte également les zones inondables de la vallée de la Marne au nord du hameau de La Chaussée de Damery où toutes constructions, installations ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptibles d'entraver le libre écoulement des crues et/ou de nature à réduire le champ d'expansion des crues sont interdites.

### II PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle dont il convient de préserver le caractère et les attraits. Elle correspond aux terres de la vallée de la Marne soumises à des inondations et aux massifs boisés.

Pour ces raisons, les constructions y sont strictement limitées et ne peuvent être que parmi les types suivants (Article N1 et N2) :

- les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment des services de la S.N.C.F. ;
- les travaux divers, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'écoulement et l'assainissement des eaux ;
- l'extension, l'entretien, l'aménagement des constructions existantes, la reconstruction après sinistre ou le changement de destination des constructions.

Par rapport à l'ancien article, sont désormais autorisés les travaux divers nécessaires à l'assainissement collectif des eaux usées et des travaux hydrauliques d'intérêt collectif pour permettre éventuellement à la commune de compléter ses réseaux d'assainissement et éventuellement pour permettre un aménagement hydraulique des coteaux viticoles.

Les seules constructions existantes actuellement dans cette zone sont les installations de la S.N.C.F. et l'ancienne gare.

**Article N3, N4 et N5 :** la réglementation des accès et de la desserte par les réseaux restent dans des considérations générales compte tenu du faible nombre et catégories de constructions autorisées.  
Ces articles ne sont pas modifiés par rapport à l'ancien règlement.

**Article N6 :** il est pris en compte l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme visant à préserver la qualité de l'urbanisme à proximité des voies classées à grande circulation, la route nationale n°3 dans le cas présent.  
Pour le reste de la zone des distances de recul sont déterminées par rapport aux voies de manière à ce que les rares constructions autorisées ne viennent pas gêner aux abords des voies.  
Par rapport à l'ancien article, les distances minimales de recul sont conservées mais s'appliquent désormais également aux chemins ruraux. Des exceptions à cette règle ont été introduites pour la reconstruction en cas de sinistre et l'extension des constructions existantes, toujours pour ne pas pénaliser les constructions dans ces cas bien précis.  
Les installations mineures d'intérêt général ne sont plus tenues de respecter le recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement, ils font désormais partie des exceptions à la règle de recul pour faciliter leur implantation.

**Article N7 et N8 :** les règles d'implantation sont établies de manière à ce que les constructions ne créent pas de gêne aux propriétés voisines, notamment pour l'exploitation agricole, et de manière également que leur aspect ne donne pas une impression de forte densité.  
Pour ces deux articles, il a été introduit les mêmes exceptions que pour les autres zones, et pour les mêmes raisons, c'est-à-dire la reconstruction en cas de sinistre, les extensions des constructions existantes et les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Article N10 :** la hauteur des constructions est strictement limitée pour une bonne intégration dans le milieu naturel.  
Par rapport à l'ancien article, les exceptions pour l'extension des constructions existantes et la reconstruction en cas de sinistre ont été introduites.  
Dans le premier cas, l'extension peut se faire à la même hauteur que la construction existante pour garder une cohérence de niveaux intérieurs entre l'ancienne construction et l'extension.  
Dans le second cas, la reconstruction peut être faite jusqu'à concurrence de la hauteur initiale du bâtiment.

**Article N11 :** les nouvelles constructions ne doivent pas porter atteinte au milieu naturel par leur aspect, formes ou dimensions.  
Pas de changement par rapport à l'ancien article si ce n'est le rappel de l'article R111-21 du code de l'urbanisme restant applicable même en présence d'un document d'urbanisme.

**Article N12 :** le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques car dans la zone agricole les chemins ne sont pas forcément très large, par contre la dimension des engins agricoles nécessitent d'avoir des emprises dégagées de tout stationnement.  
Pas de modification par rapport à l'ancien article.

**Article N13 :** des plantations d'accompagnement sont demandées pour permettre une meilleure intégration des constructions dans le milieu naturel.



Pas de modification par rapport à l'ancien article.

**Article N14 :** Pour répondre à l'article R123.9 du code de l'urbanisme demandant de prévoir des règles permettant une bonne insertion des constructions dans le milieu naturel, un coefficient d'occupation des sols est introduit pour limiter la densité des constructions.  
Dans cette zone, seuls les bâtiments de l'ancienne gare sont concernés.

#### **Emplacements réservés :**

Dans le massif du Juberlu, un emplacement réservé avait été défini au précédent plan d'occupation des sols pour les besoins de création d'un bassin devant recueillir les eaux de pluie dans le cadre de l'aménagement du coteau viticole.

Pour les mêmes raisons que celles exposées pour la zone agricole A, cet emplacement réservé n'a pas été conservé.

Par conséquent, il n'y a plus d'emplacement réservé dans la zone N du plan local d'urbanisme révisé.

#### **Espaces boisés**

Les grands massifs boisés sont classés en espaces boisés à conserver. Il s'agit du massif forestier du plateau et du haut de coteau ainsi que les massifs situés aux lieudits « Le Juberlu » et « Les Aulnes ».

En bordure Ouest du territoire communal, au lieudit « La Cohette », le massif forestier est traversé par une ligne haute tension. Pour ne pas gêner l'entretien régulier nécessaire sous la ligne de manière à éviter la proximité des arbres, il a été demandé par les services gérant la ligne électrique que la forêt ne soit pas classée en espace boisé classé à conserver. Cette demande a été prise en compte et explique la « tranchée » apparaissant au plan de zonage dans l'espace boisé classé.

## **F - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **I LES ESPACES BOISES**

Les boisements reportés au Plan Local d'Urbanisme en « espaces boisés classés à conserver » sont soumis aux dispositions suivantes :

- leur défrichement est irrecevable ;
- toute coupe ou abattage est soumise à déclaration, sauf application de l'arrêté préfectoral du 2 avril 1979 ;
- le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ils ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au Code de l'Urbanisme (articles L130-1 à L130-6 et R130-1 à R130-24).

Surfaces boisées classées à conserver :

- Ancien plan d'occupation des sols (1995) : 141,72 hectares (superficie approximative du fait de la précision des plans de zonage) ;
- Plan Local d'Urbanisme révisé (2009) : 138,35 hectares.

L'ensemble des espaces boisés classés à conserver représente une superficie de 138,35 hectares soit environ 27% de la superficie de la commune.

De plus une superficie de 0,22 hectares devra être plantée lors de l'aménagement de la zone AU1 afin de créer un écran de verdure pour permettre une meilleure intégration de nouvelles constructions dans le site.

### **II LES EMPLACEMENTS RESERVES**

Les collectivités (Etat, département, commune) qui ont besoin de terrains pour réaliser des équipements publics peuvent utiliser la procédure de l'emplacement réservé (Code de l'Urbanisme - L 123-1-8°, L 423-1, R 123-11).

Il ne s'agit pas d'un zonage spécial, car le terrain reste situé dans une zone mais il n'est constructible que par la collectivité concernée et pour réaliser l'équipement prévu

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol (certificat d'urbanisme, permis de construire, etc.) sera refusée.

Dans ce cas, le propriétaire du terrain pourra envoyer une mise en demeure d'acquiescer au maire. La collectivité ou le service public bénéficiaire de l'emplacement réservé doit alors se prononcer dans un délai d'un an après la réception en mairie.

Si la collectivité ne souhaite pas réaliser l'équipement prévu, la réserve tombe et le propriétaire retrouve les droits de construire qui sont ceux de la zone où est situé le terrain après une mise à jour du P.L.U.

Par rapport au précédent plan d'occupation des sols, plusieurs emplacements réservés destinés à la création du réseau d'assainissement des eaux usées ont été supprimés en raison de modifications apportées au projet de réseau lors de sa réalisation.

Des emplacements réservés avaient été retenus lors de l'établissement du précédent plan d'occupation des sols en vue de la création d'une association syndicale pour l'aménagement hydraulique des coteaux. Ils 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 nécessitera 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 a décidé de ne pas reconduire les anciens emplacements réservés destinés à l'aménagement du coteau viticole.

Les emplacements réservés retenus concernent des élargissements de voirie ainsi que la création d'un équipement public à l'extrémité de la rue des Vignes, à l'extension du cimetière, à l'extension de la station d'épuration.

Tous sont établis au profit de la commune de VAUCIENNES.

### **III OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS**

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, tels que transformateurs EDF, armoires électriques EDF ou France-Télécom et autres..., font l'objet d'applications particulières dans le règlement d'urbanisme qui se distinguent des règles générales appliquées aux autres constructions, et cela quelle que soit la zone concernée.

C'est notamment le cas pour les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives.

Leur faible emprise, leur conception et leurs impératifs techniques rendent nécessaires ces règles spécifiques.



## G - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les extensions des zones urbaines n'ont qu'un effet négligeable sur les zones naturelles du territoire communal.

Par contre, les nouveaux choix de développement communal cherchant à regrouper au maximum près du village les zones de développement profite à la zone agricole et a pour effet de concentrer le village de Vauciennes, limitant ainsi les emprises de l'urbanisation. Ce sont ainsi trois hectares qui sont rendus à la zone agricole.

La réalisation récente de la station d'épuration a permis d'améliorer la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel. Les possibilités d'extension de cette station permettent de garantir le maintien de la qualité du milieu naturel dans le cas d'une augmentation de population notable de la commune par le développement des zones d'extension de l'urbanisation.

Le maintien des espaces boisés classés dans la partie viticole du territoire participe à la prévention des risques de mouvement de terrain et apporte accessoirement une petite diversité biologique au sein du vignoble très pauvre en la matière.

Dans la zone agricole, le fait de limiter les constructions aux extensions des bâtiments existants permet de protéger cette zone de la prolifération de constructions agricoles.

La préservation des zones inondables en vallée de Marne est respectée par un classement en zone naturelle où toutes constructions et installations ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptibles d'entraver le libre écoulement des crues et/ou de nature à réduire le champ d'expansion des crues sont interdits.

Les massifs forestiers sont respectés par un classement en zone naturelle et par un classement en espaces boisés classés à conserver.