



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

COMMUNE DE VAUCIENNES PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé aux délibérations en date du 12 septembre 2011
approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé et modifié,

À VAUCIENNES, le : 28 septembre 2011

Le Maire, Christiane FOURNY :



SOUS-PRÉFECTURE

30 SEP. 2011

D'ÉPERNAY

Révision simplifiée
et modification

Approuvées le :

12 septembre 2011



COMPLÉMENT AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

D) RÉVISION SIMPLIFIÉE

Le plan local de la commune de Vauciennes avait été approuvé le 21 janvier 2009.

Sur le territoire communal se trouvent plusieurs constructions isolées du village, dans l'espace du vignoble ou des terres agricoles.

Ces constructions ne sont pas utilisées pour l'exploitation agricole. Elles sont constituées pour la plupart d'habitations.

Le plan local d'urbanisme avait laissé ces constructions dans la zone agricole.

Conformément au code de l'urbanisme, le règlement de la zone agricole limite les constructions admises aux besoins des exploitations agricoles ou à ceux des services publics.

De ce fait, les constructions isolées à usage d'habitation pouvaient se voir empêchées d'établir des annexes ou dépendances, car elles ne sont pas nécessaires à des activités agricoles.

C'est au lieudit « Le Camois » qu'est apparue la nécessité de sortir les constructions existantes de la zone agricole.

A cet endroit, la construction toute en longueur située sur la parcelle cadastrée section B n°777 est utilisée à la fois comme habitation et comme lieu d'activité d'un cabaret.

Ce type d'activité n'a rien à voir avec une exploitation agricole et le règlement de la zone actuelle bloque son développement économique en gênant l'aménagement, l'agrandissement de l'existant et la construction de dépendances.

Pour maintenir cette activité économique qui ne se retrouve pas ailleurs dans les environs, il a été décidé de procéder à la révision simplifiée.

Cette procédure a dû être utilisée, car il y avait réduction de l'espace agricole du fait de la création d'une zone urbaine.

Partant de ce cas bien précis, l'analyse a également porté sur les autres constructions isolées dans le milieu agricole. Celles-ci étant des constructions à usage d'habitation, il était normal que le changement de zonage s'effectue également pour elles, par un souci d'égalité de traitement vis-à-vis des administrés.

La révision simplifiée a donc consisté à intégrer toutes ces constructions dans des zones urbaines UD correspondant aux parties récemment urbanisées en périphérie du village.

Cette nouvelle classification permet de considérer ces constructions comme si elles faisaient partie du village.

La délimitation de ces zones UD a été faite de manière à faciliter le développement ou l'aménagement des constructions existantes sans toutefois permettre la création de nouveaux terrains à bâtir qui viendraient compléter les constructions et augmenter le nombre de constructions isolées dans le milieu agricole.

PLU approuvé 21/01/2009



Cinq constructions ont été concernées au lieudit « Le Camois » et une au lieudit « Le Trou du Renard », en contrebas du village.

Les cinq petites zones UD créées représentent une superficie d'environ 8010 m².

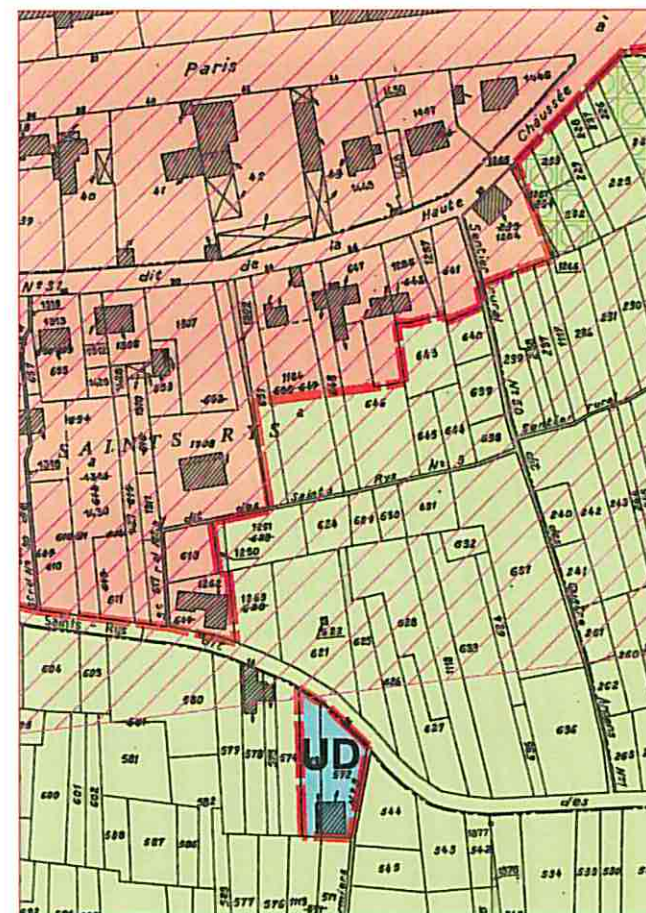
PLU Révisé





Une habitation a été concernée au lieudit « Les Cormiers », Rue des Saints Rys au-dessus du hameau de La Chaussée de Damery.

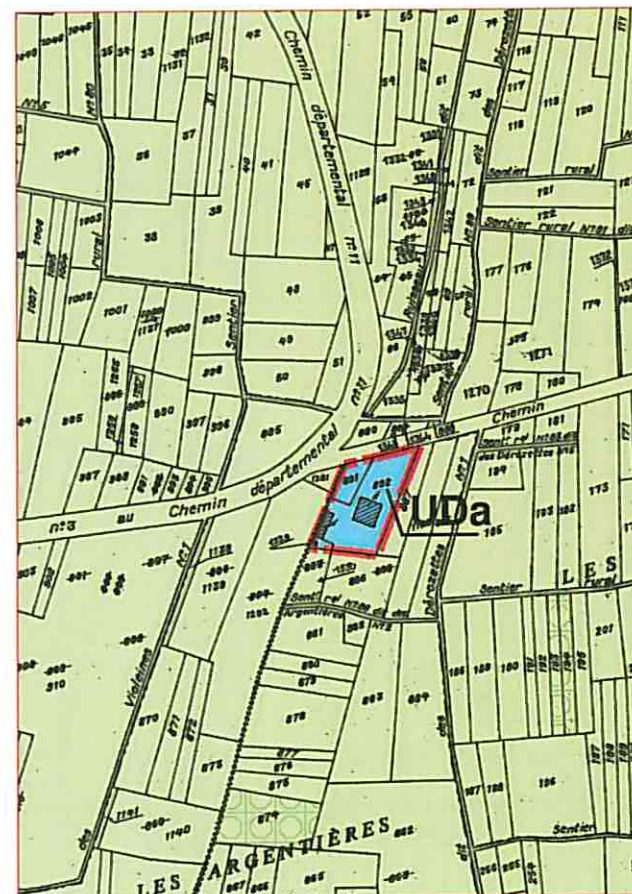
La superficie de la zone UD créée est d'environ 800 m².



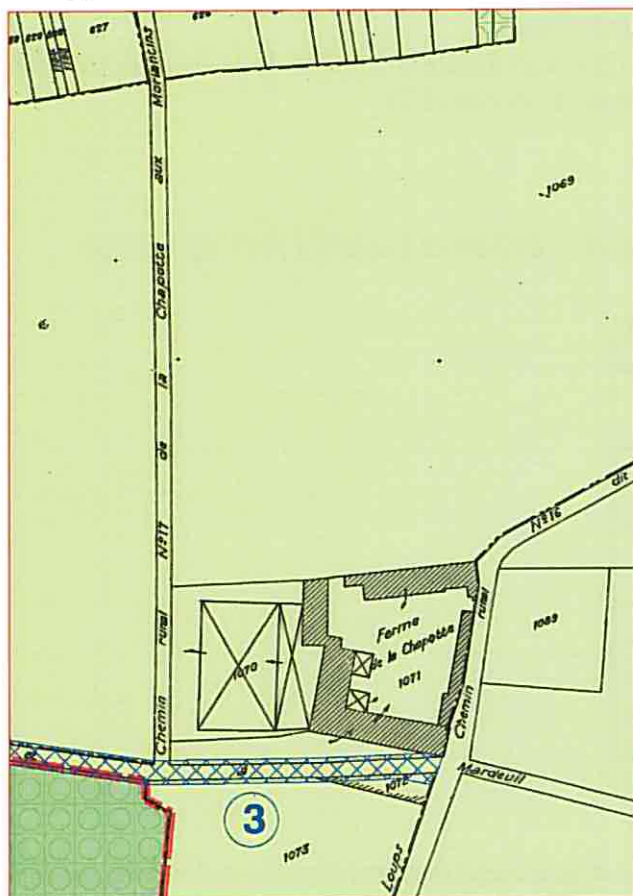


Une habitation a été concernée au lieudit « Les Argentières », près de la route départementale 11 dans sa descente entre le village et la route nationale 3.

La superficie du secteur UDa créé est d'environ 740 m².



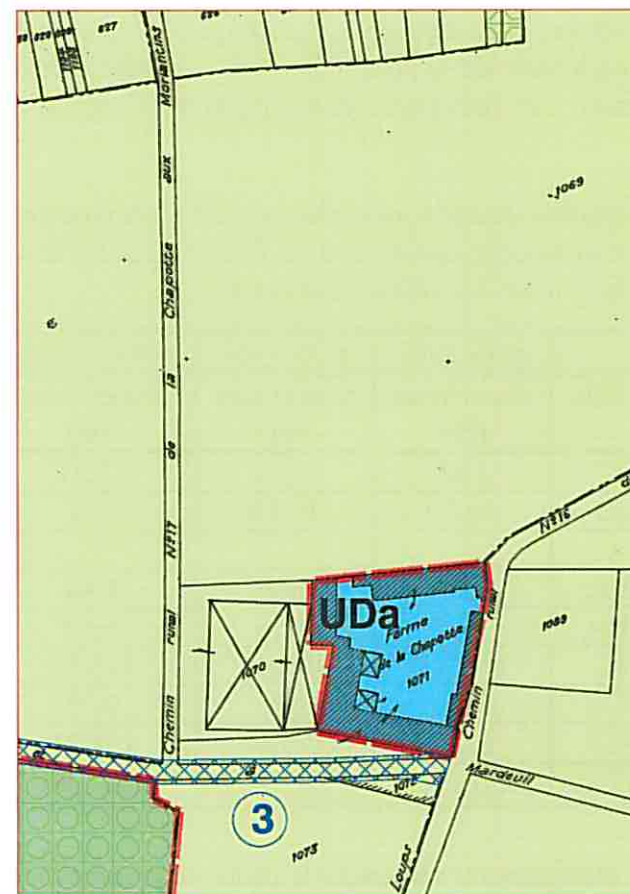
PLU approuvé 21/01/2009



Enfin, le même changement a été fait pour l'ancien corps de ferme de « La Chapotte » qui s'est transformé en centre équestre et qui pourrait évoluer en créant un gîte ou des chambres d'hôtes.

La superficie du secteur UDa créé est d'environ 2965 m².

PLU Révisé



Pour ces deux dernières constructions, l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées a conduit à compléter le règlement d'urbanisme de la zone UD.

Un secteur UDa a été créé, dans lequel l'assainissement des eaux usées doit être assuré par un système individuel.

Le règlement de la zone UD a été complété dans son caractère pour mentionner le nouveau secteur, dans son article 4 traitant de la desserte par les réseaux. Les autres articles n'ont pas fait l'objet d'autre modification, ce secteur étant traité comme le reste de la zone UD.

La création de ces zones urbaines UD s'est faite au détriment de la zone agricole.

Cependant cette diminution est fictive du point de vue agricole, car en fait elle ne concernait pas des espaces réellement exploités par l'agriculture.

Evolution des superficies des zones :

	POS 1983	POS 1989	POS 1995	PLU 2009		PLU Révisé 2011	
ZONE	Superficies (ha)	Superficies (ha)	Superficies (ha)	ZONE	Superficies (ha)		
UC	3,84	3,84	13,57	UC	13,44	UC	13,44
UD	16,10	16,10	9,91	UD	11,41	UD	12,29
						UDa	0,37
INA	3,16	3,16	4,44	AU 1	2,53	AU 1	2,53
IINA	5,36	5,36	6,19	AU 2	4,92	AU 2	4,92
NC	307,94	307,94	313,56	A	315,71	A	314,46
NCx	0,6	0,6	0,73	Ax	0,77	Ax	0,77
ND	172,3	170,44	159,21	N	158,83	N	158,83
TOTAL	509,30	507,44	507,61		507,61		507,61

Les changements faits dans le cadre de la révision simplifiée n'ont pas modifié le plan d'aménagement et de développement durable ni les orientations d'aménagement du plan local d'urbanisme dans la mesure où ils n'ont fait que constater l'état de fait de constructions existantes.

Ils vont même dans le sens du développement économique prévu au paragraphe 2.6. du plan d'aménagement et de développement durable qui prévoit de pouvoir accueillir des activités économiques sans nuisances pour les habitations.

D'autre part, ils n'ont concerné aucun espace boisé classé à conserver.

II) MODIFICATION

Le plan local d'urbanisme de la commune de Vauciennes avait été approuvé le 21 janvier 2009.

La modification a consisté à créer deux emplacements réservés au lieudit « La Chaussée de Damery ».

Le premier porte le repère n°8 dans la liste des emplacements réservés et sur le plan de zonage n°2 du plan local d'urbanisme.

Il est destiné à permettre le passage d'une canalisation d'assainissement des eaux pluviales.

Cette canalisation est nécessaire pour améliorer la collecte des eaux pluviales de la chaussée de la Route Départementale 3 ainsi que des trottoirs et accotements.

L'emplacement réservé porte sur la parcelle cadastrée section A n°30 sur tout son côté ouest, depuis la voie publique jusqu'en fond de parcelle.

A cette extrémité, sur la parcelle voisine (n°50) appartenant à la SNCF, se trouve un fossé qui servira d'exutoire aux eaux pluviales collectées par la future canalisation.

La largeur d'emprise de l'emplacement réservé est de 5 mètres, la superficie correspondante étant d'environ 260 m².

Le second emplacement réservé porte le repère n°9 dans la liste des emplacements réservés et sur le plan de zonage n°2 du plan local d'urbanisme.

Il est destiné à créer un dégagement par rapport à la voirie pour aménager un arrêt des cars scolaires accompagnés de places de stationnement, le tout agrémenté d'un aménagement paysager.

Il est placé en parallèle à la voie publique sur une largeur de 5 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie.

Il porte sur les parcelles cadastrées section A n° 30, 32, 33 et partie de la 49. Sa superficie totale est d'environ 420 m².

Ces deux emplacements réservés se trouvent dans la zone urbaine UC du plan local d'urbanisme.

Ils ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan d'aménagement et de développement durable défini du plan local d'urbanisme.

Ils ne modifient aucun espace boisé classé à conserver et les zones naturelles et agricoles ne sont pas concernées par leur création.

En conséquence, la procédure de modification du plan local d'urbanisme a été retenue conformément à l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme.

III) ENQUÊTE PUBLIQUE ET APPROBATION

Deux enquêtes publiques ont été faites : l'une pour la révision simplifiée, l'autre pour la modification du Plan Local d'Urbanisme. Elles ont été menées conjointement du 18 mai 2011 au 20 juin 2011. Aucune observation n'a été formulée par le public.

A l'issue de ces enquêtes, le commissaire-enquêteur a formulé un avis favorable à la modification ainsi qu'à la révision simplifiée.

Lors de la réunion du conseil municipal en date du 12 septembre 2011, celui-ci a approuvé le Plan Local d'Urbanisme révisé et modifié.