

Département de : l'Aube

Commune de : VAUDES

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 1 – ENQUETE PUBLIQUE Additif au rapport de présentation

Vu pour être annexé à l'arrêt
n°2026399_002 du 08/01/2026
soumettant la modification du PLU
à enquête publique

Cachet de la Mairie et signature du
Maire :



Révision allégée du PLU approuvée le 21 avril 2016
PLU approuvé le 28 janvier 2010

Modification n° 1 du PLU réalisée par :



Perspectives

30 Bis, rue Charles Delaunay
10 000 TROYES
Tél : 03.25.40.05.90
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Commune de VAUDES (10)

Complément du diagnostic de territoire

Les principaux enjeux de la modification du PLU

POURQUOI MODIFIER LE PLU ?

UN CADRE RÉGLEMENTAIRE EN PLEINE ÉVOLUTION

LA COMPATIBILITÉ AVEC LES RÈGLES SUPÉRIEURES

**Hiérarchie des normes, compatibilité et opposabilité
du Plan Local d'Urbanisme et de la Carte Communale
avec les autres documents d'urbanisme**

Loi Climat et Résilience du 22 Août 2021

SRADDET
SDAGE, SAGE, Charte de PN et PNR, PGRI, DSFM/DSBM,
PEB, directive paysagère, PPM, programme
d'équipement

SRADDET Grand Est approuvé le 24 janvier 2020

Schéma de Cohérence Territoriale,

**SCoT des Territoires de l'Aube
approuvé le 10 février 2020**

PLH, PCAET,
PDU/PM

PLUi/PLU et cartes
communales

LE SCOT DES TERRITOIRES DE L'AUBE



Le **Plan Local d'Urbanisme** doit être mis en **compatibilité** avec les **objectifs et orientations** du **SCoT** qui traduit les principes généraux du Code de l'Urbanisme et du SRADDET et notamment les objectifs :

- **d'équilibre,**
- **de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,**
- **de gestion économe de l'espace.**

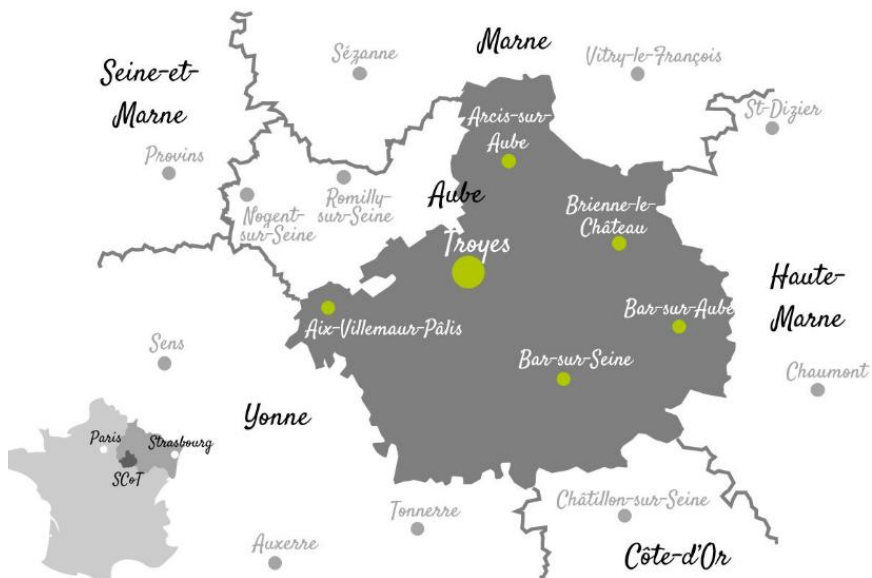
CONTEXTE TERRITORIAL

PLU approuvé le 28 janvier 2010

La commune fait partie :

- du **SCoT des Territoires de l'Aube**, opposable depuis le 29/07/2020
⇒ *compatibilité du PLU*
- de la **Communauté de Communes du Barséquanais en Champagne**

Le SCoT couvre 9 intercommunalités, 352 communes et plus de 255 000 habitants ; soit 80% de la superficie et de la population du département de l'Aube.



CONTEXTE TERRITORIAL



Le Schéma de Cohérence Territoriale (**SCoT**) est un

document de planification stratégique établi à l'échelle intercommunale.

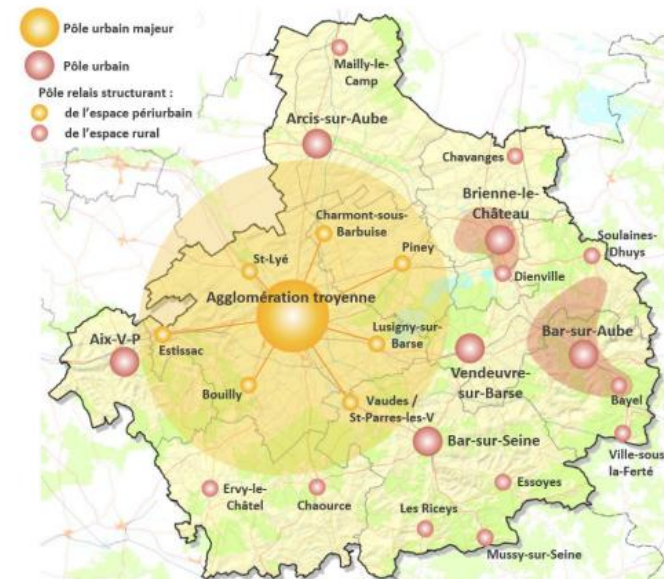
Cadre de référence pour les différentes politiques notamment sur l'habitat, les déplacements, le développement économique, l'environnement et l'organisation de l'espace, il oriente le développement d'un territoire dans le cadre d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables. A cet effet, le SCoT fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace, détermine les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser, et les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Qui est chargé du SCoT ? **DEPART**

Le syndicat mixte D'Etude, de Programmation et d'Aménagement de la Région Troyenne (DEPART) est un établissement public créé le 3 juillet 1990, composé des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) qui ont fait le choix d'y adhérer (syndicat mixte « fermé »).

Le syndicat DEPART a pour unique compétence le Schéma de Cohérence Territoriale, à travers son élaboration, approbation, suivi et évaluation, sa mise en œuvre et sa gestion dans le temps (modification, révision). En parallèle, le syndicat apporte son assistance aux collectivités en matière d'urbanisme et d'aménagement, développe des outils au service des communes et produit des études et des analyses.

Carte de l'armature territoriale du SCoT



POINTS DE COMPATIBILITE AVEC MARGE D'AMÉLIORATION

Qualité de l'urbanisme et maintien de l'identité du village

PRESERVER LES ELEMENTS VEGETAUX DU PAYSAGE

Identifier les boisements et éléments de végétation à protéger en utilisant les outils tels que l'EBC ou la loi paysage (Obj. 2.3.17, 2.3.18 et 2.1.13 du DOO du SCoT)

DIVERSIFICATION DE L'HABITAT



Permettre des formes d'habitat diversifiées (habitat individuel accolé, pavillons, petits collectifs, ...) en maintenant la composition du tissu urbain (Obj. 1.2.7 du DOO du SCoT)

INTEGRER LES ENJEUX AGRICILES ET FORESTIERS

Travailler sur l'insertion des bâtiments agricoles au paysage grâce au règlement écrit (Obj. 2.3.7 et 2.1.16 du DOO du SCoT)

MOBILITÉ



Travailler sur la hiérarchisation des voies afin d'adapter le gabarit à la fonction de la voie (structurante, secondaire, desserte, liaison douce, ...) (Obj. 3.3.15 du DOO du SCoT)

Porter une attention particulière aux liaisons douces pour éviter leur disparition et chercher à les connecter au sein des espaces urbanisés et à urbaniser et vers les territoires voisins (Obj. 3.3.3.11 et 3.3.12 du DOO du SCoT)

POINTS DE COMPATIBILITE AVEC MARGE D'AMÉLIORATION

Activités économiques, équipements et services

ENVIRONNEMENT ET NATURE EN VILLE

Préserver des espaces de respiration au sein et aux franges des tissus urbanisés (Obj. 1.3.3 du DOO du SCoT)

Prévoir, maintenir, restaurer, compléter ou recréer les transitions paysagères entre les espaces de vocation différente pour une meilleure gestion des interfaces (chemins, haies, réseaux de jardins et vergers [...]). (Obj. 2.1.5 et 2.3.10 du DOO du SCoT)

Préserver les continuités écologiques identifiées à l'échelle du SCoT et s'approprier et prendre en compte la trame verte et bleue urbaine (...) répondant aux enjeux de préservation de la nature en ville. (Obj. 2.2.2 et 2.2.4 du DOO du SCoT)

Rechercher la perméabilité écologique au sein des zones urbaines et à urbaniser. (Obj. 2.2.6 du DOO du SCoT)

INTEGRATION DES FUTURES CONSTRUCTIONS

Chercher la meilleure intégration possible des opérations d'aménagement (Obj. 1.3.15 du DOO du SCoT)

Intégrer les opérations d'aménagement dans leur contexte paysager, maîtriser et minimiser les impacts des projets d'urbanisation sur le paysage (Obj. 2.1.4 du DOO du SCoT)

Grande qualité des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

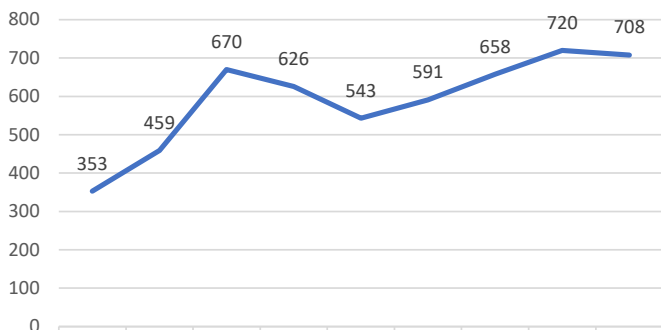
PAYSAGE

Identifier et préserver les éléments structurants du paysage (massif boisé, ripisylve, boisement de sommet...) (Obj. 2.1.13 du DOO du SCoT)

Protéger les massifs forestiers et les principaux boisements (Obj. 2.3.17 du DOO du SCoT)

MISE A JOUR DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

Evolution de la population de Vaudes

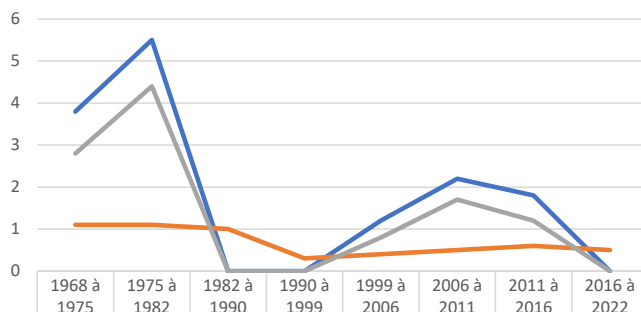


	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	353	459	670	626	543	591	658	720	708

Population :

- **708 habitants en 2022** (chiffre INSEE)
- Un nombre d'habitants qui augmente de 1999 à 2016 puis un ralentissement de la croissance démographique
- Entre 2011 et 2022, on note un taux de croissance moyen de 0,7 % par an.
- **Un impact important du solde migratoire entre 2006 et 2016 qui a ensuite ralenti (+0,5%)**

Variation de la population communale de 1968 à 2022

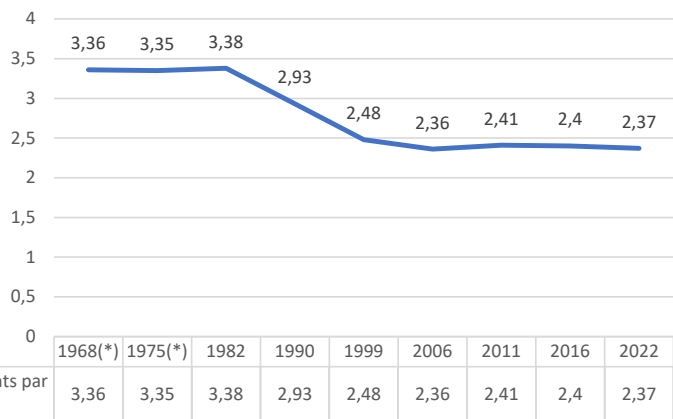


	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,8	5,5	0	0	1,2	2,2	1,8	0
due au solde naturel en %	1,1	1,1	1	0,3	0,4	0,5	0,6	0,5
due au solde apparent des entrées sorties en %	2,8	4,4	0	0	0,8	1,7	1,2	0

— Variation annuelle moyenne de la population en % — due au solde naturel en %
— due au solde apparent des entrées sorties en %

MISE A JOUR DES DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

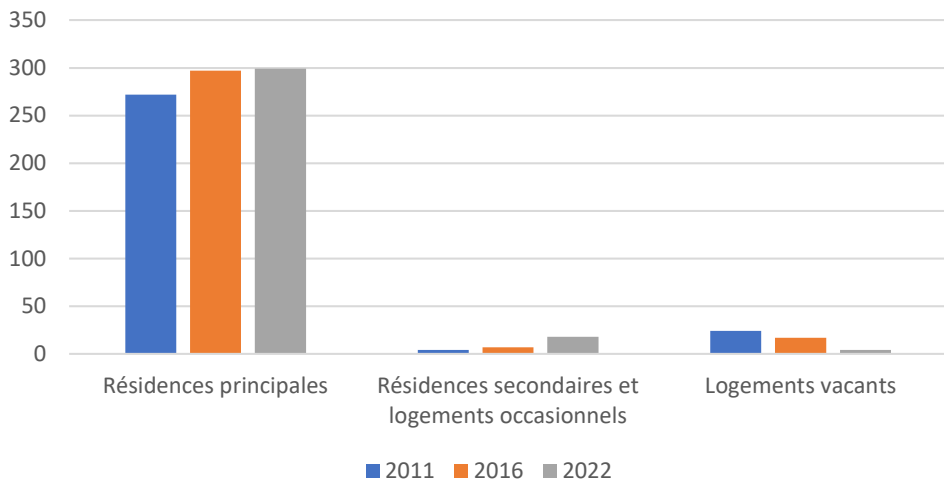
Nombre moyen d'occupants par résidence principale



Logements :

- Un parc de logements qui augmente
- Une baisse continue de la taille des ménages avec **2,37 personnes par foyer en 2022**
- Une réduction du nombre de logements vacants : **4 logements vacants en 2022** (chiffre INSEE) contre 24 en 2011
- Un **taux de vacance faible de 1,1 %**

Catégories de logement



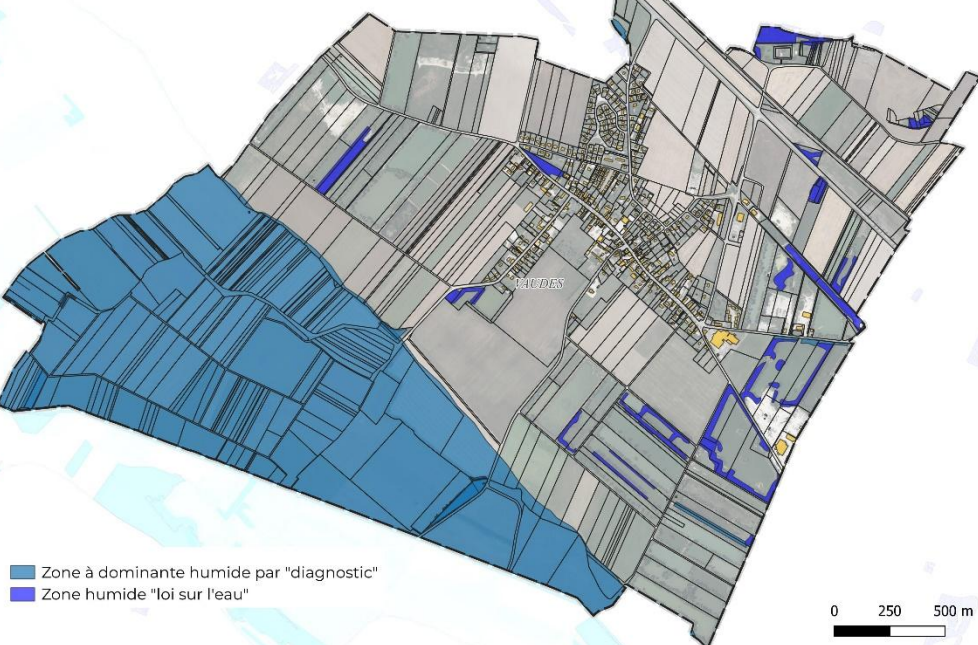


Aucun espace protégé, ZNIEFF et Natura 2000, n'est recensé sur la commune.

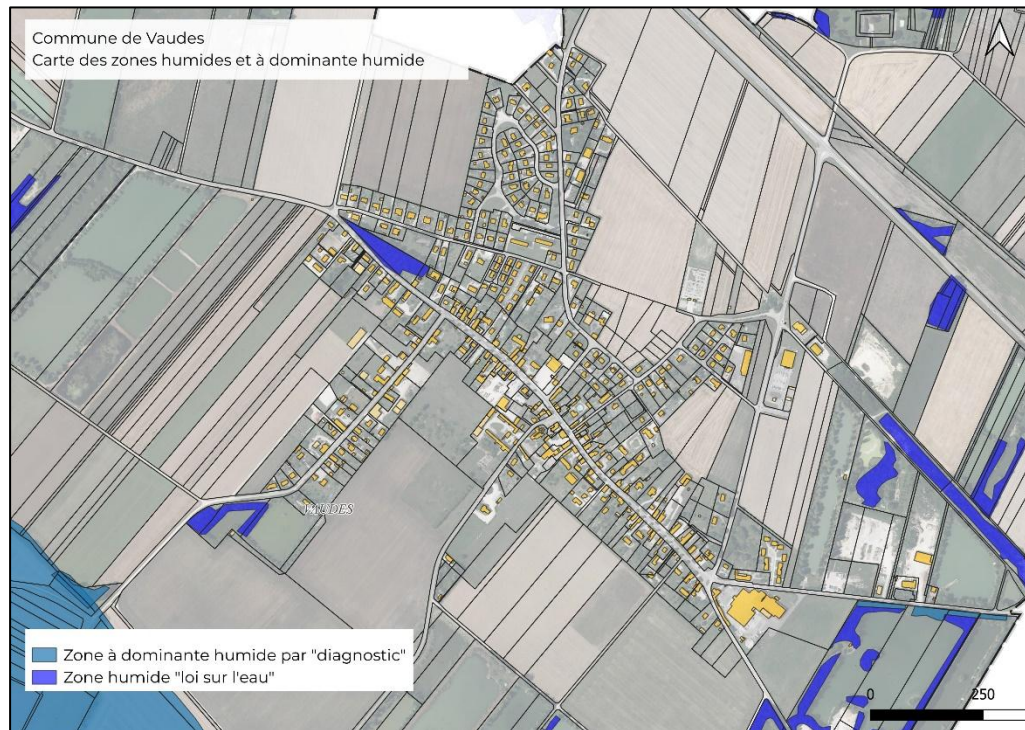
La zone Natura 2000 la plus proche est à environ 10km à vol d'oiseau, il s'agit du site « Lacs de la forêt d'Orient ».

La ZNIEFF la plus proche est à environ 2km à vol d'oiseau. Il s'agit de la ZNIEFF de type I « Marais et gravières de la Reculée et des Ballastières au sud de Clérey »

Commune de Vaudes
Carte des zones humides et à dominante humide



Commune de Vaudes
Carte des zones humides et à dominante humide



Données DREAL Champagne Ardenne

Zones humides dites « loi sur l'eau »

- ⇒ Portée réglementaire par rapport à la loi sur l'eau
- ⇒ Inconstructibles

Zones à dominante humide par diagnostic

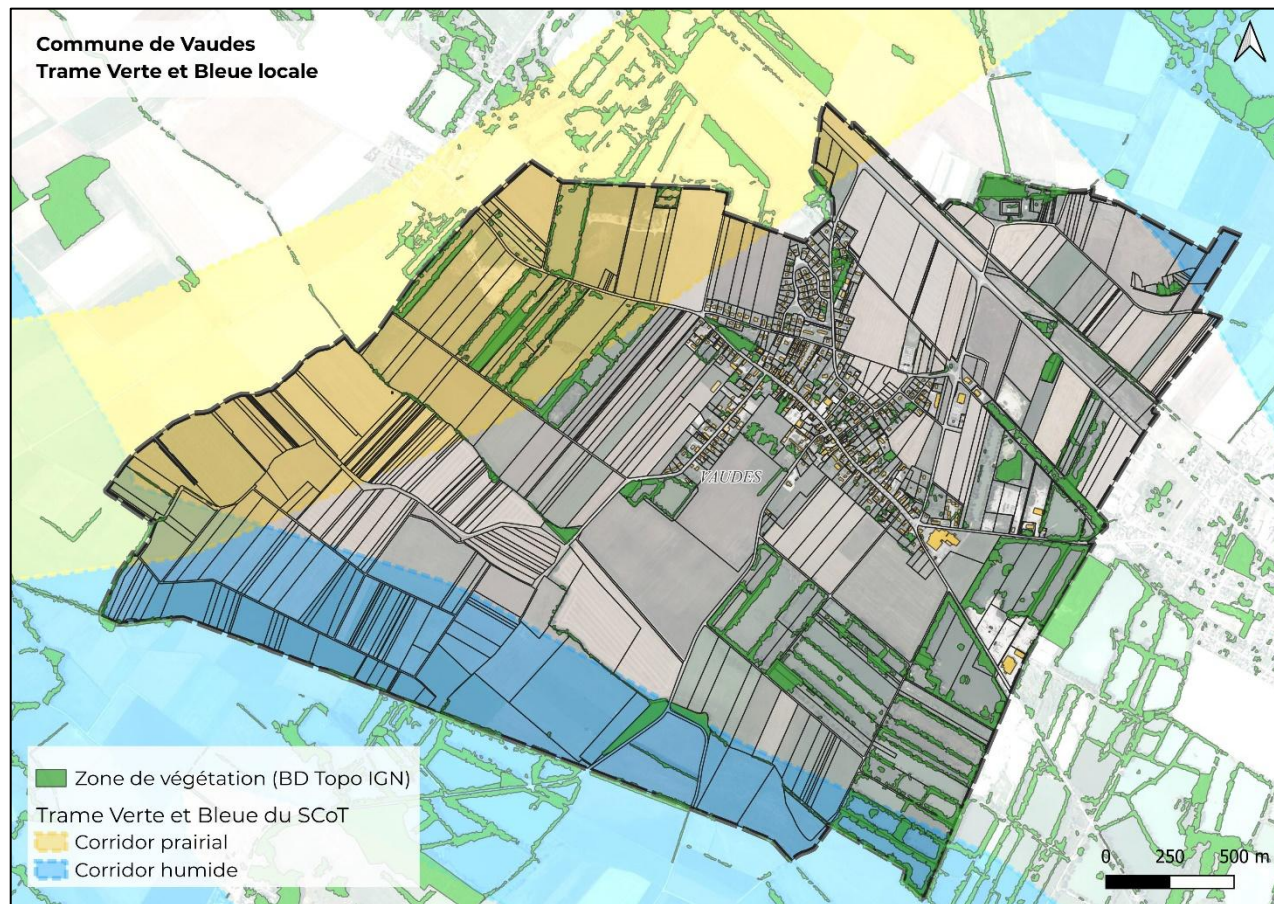
- ⇒ Terminologies non réglementaires
- ⇒ Inconstructibles en extension de l'urbanisation
- ⇒ Constructibles en densification avec prescriptions (imperméabilisation, ...)

Des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue d'importance extra-communale le long du corridor de zones humides.

Des grandes structures paysagère et environnementale correctement identifiées au sein du PLU

Des éléments ponctuels (haies, alignements d'arbres et bosquets) au sein de l'espace agricole favorisant le développement d'une Trame Verte et Bleue locale

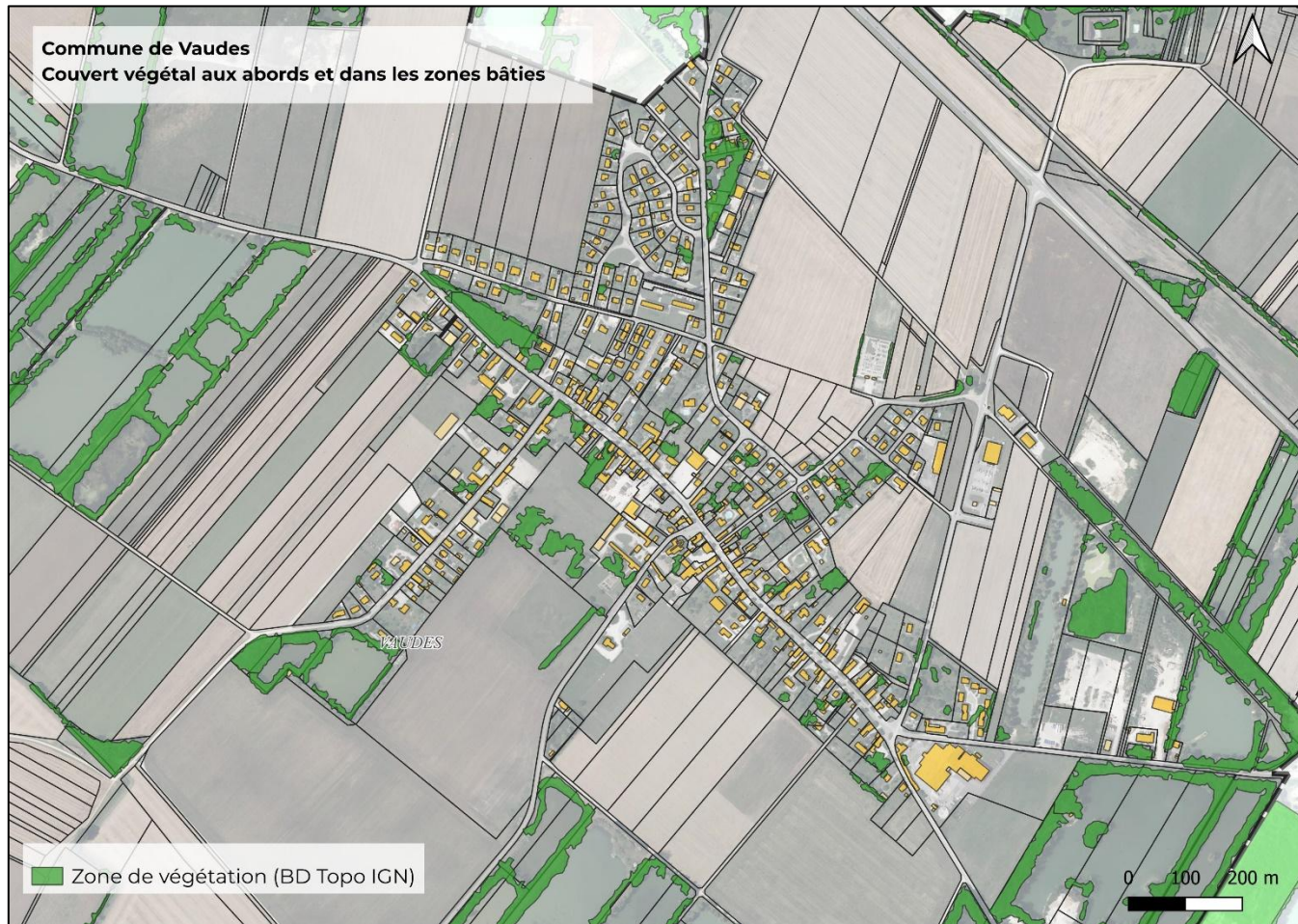
Identifier les éléments favorisant les liaisons de la Trame Verte et Bleue Locale



Des espaces de respiration, des fonds de parcelles et des cœurs d'îlots végétalisés et jardinés

Identifier les éléments favorisant le développement de la Trame Verte urbaine

Permettre leur amélioration en privilégiant les essences locales au sein du règlement écrit



RISQUES NATURELS

Les risques liés à la composition du sol

Compléter les règles de constructions par rapport aux risques naturels (argiles, remontées de nappes, ...)



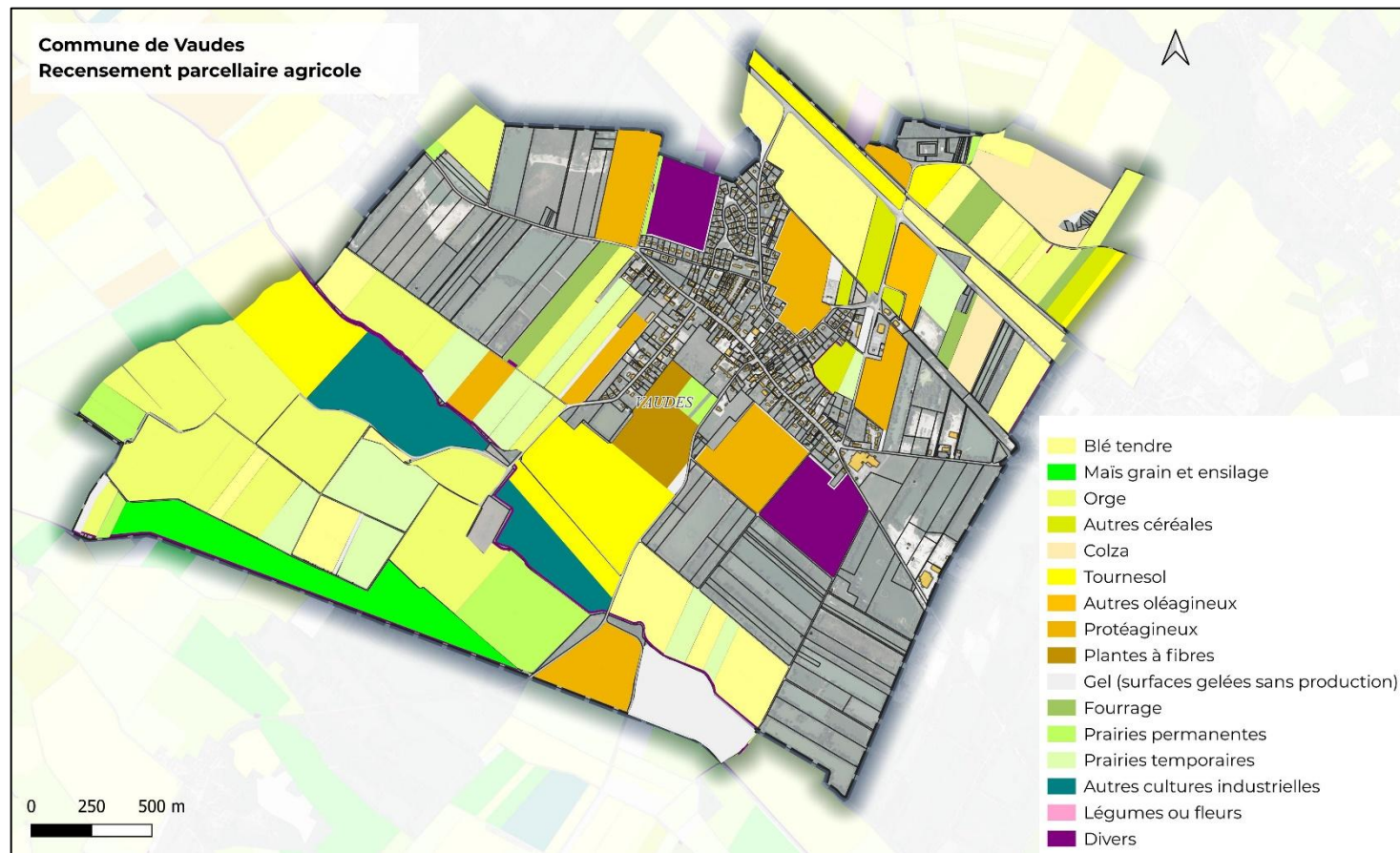
ENJEUX AGRICOLES

Terres agricoles et exploitations

Préserver la vocation agricole des terres

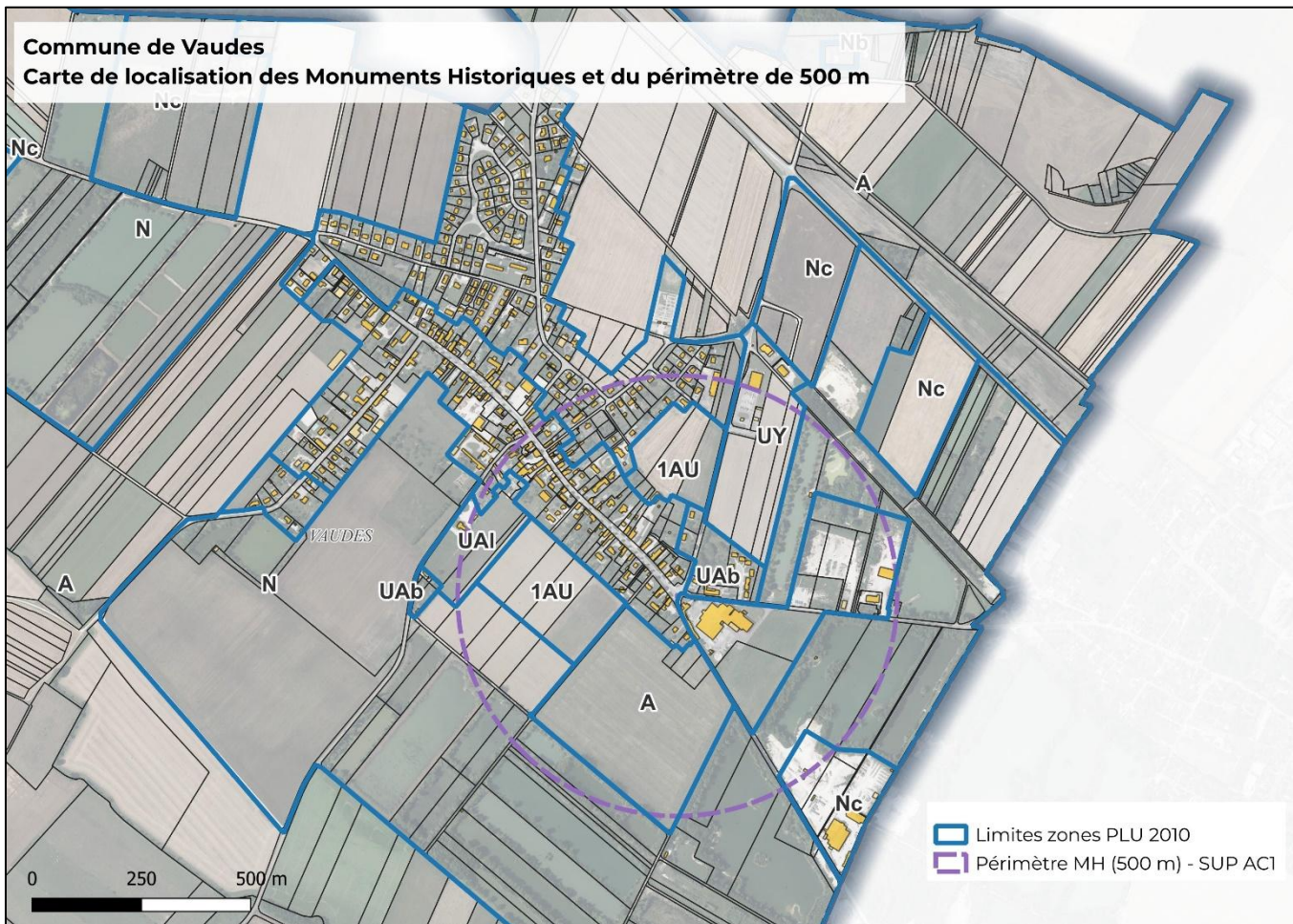
Compléter le règlement écrit pour permettre la diversification des exploitations

Améliorer les règles d'aspect des constructions pour garantir la bonne intégration des bâtiments agricoles



PATRIMOINE ET IDENTITE

Patrimoine architectural et intégration des nouvelles constructions



1 périmètre de protection de Monuments Historiques :

⇒ Croix de carrefour (ISMH : 06/05/1939)

Une zone urbaine mixte avec 2 secteurs : prise en compte des différences entre le tissu bâti ancien et le tissu bâti plus récent.

COMMERCES ET ACTIVITES

Que le SCoT entend-il par commerce ou activité commerciale ?

Le champ concerné par le DOO et le DAAC s'appuie sur les sous-destinations de la destination « Commerce et activités de service » prévues à l'article R.151-28-al.3° du code de l'urbanisme et sur le code de commerce.

Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC	Activités non concernées
<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de détail¹ • Commerce de gros² si activité significative de commerce de détail • Points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production • Cinéma 	<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services³ • Activité artisanale avec showroom⁴ • Restauration, débit de boisson • Commerce de gros² sans activité significative de commerce de détail • Activité de service avec accueil de clientèle⁵ • Hébergement hôtelier et touristique • Commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier... • Pharmacies • Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production

1 Magasins où s'effectue la vente de marchandises neuves à des consommateurs pour un usage domestique : les épiceries, supermarchés, hypermarchés..., ainsi que les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile (drives)

2 Vente entre professionnels

3 Activité artisanale comportant la vente d'une production ou d'un service dont l'élaboration ou la prestation est effectuée sur place : boulangerie, charcuterie, poissonnerie..., cordonnerie, réparation, salon de coiffure...

4 Est considérée comme activité artisanale avec showroom toute activité artisanale dont la surface de vente ne dépasse pas 30% de la surface plancher

5 Espace où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), ou espace permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, laveries, agences destinées à la location de véhicules ou de matériel, « showrooms », magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa...)

La vocation commerce est autorisée par le PLU dans l'ensemble de la zone UC et dans les zones 1AUA dans la limite de 200m² et sans restriction dans la zone UY de surface de plancher :

Permettre le commerce et les services uniquement au sein de l'espace de centralité du centre ville, selon la définition du SCoT.

Redéfinir les possibilités de constructions au sein des différentes polarités (bureaux, commerces, ...).

Identification du potentiel constructible en extension

- **Potentiel constructible du Plan Local d'Urbanisme :**

- Dents creuses : 6,1 ha
- Extensions de l'habitat : 9,5 ha

Une surface en extension et dents creuses de 15,6 ha soit un potentiel pour l'habitat d'environ 180 logements.

Mise en compatibilité avec le SCoT :

- **Potentiel constructible : 7,8 ha maximum.**
 - Consommation d'espaces depuis 2020 (habitat) : 2 ha
- ⇒ « *potentiel restant env. 5,8 ha* »

