

Département de : l'Aube

Commune de : VAUDES

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 1 – ENQUETE PUBLIQUE Avis des services et PPA et documents de procédure

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 :



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

REPUBLIQUE FRANCAISE

Département de
l'Aube

Arrondissement de
Troyes

Commune de Vaudes

DELIBERATION

CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-trois, le quatorze septembre à vingt heures, les Membres du Conseil municipal se sont réunis sur la convocation de M. le Maire, adressée le 05/09/2023 conformément aux articles L. 2121-10 à 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, qui a eu lieu Salle du Conseil municipal.

Présidence : Hervé VAN RYSEGHEM, Maire.

Etaient présents : HARMAND Brigitte, KANEL Thierry, MARTIN-CHAUSSADE Olivier, PEDUZZI Sylvie, ROSMADE José, RUFFENACH Sabine, VAN RYSEGHEM Hervé.

Nombre de membres
dont le conseil doit être
composé : 13

Nombre de conseillers
en exercice : 13

Date de convocation :
5 septembre 2023

Absents Excusés : BIDAULT David, BOURGOIN Anne Blandine, DRIAT Marie-Thérèse, FOSSET Any, FRANCOIS Amandine, PASIECZNY Christophe.

Secrétaire de séance : Madame HARMAND Brigitte.

Membres présents.....7
Absents ayant donné mandat de procuration.....0
Absents.....0
Votants.....7

Délibération DE2023 28 : Modification du PLU

Monsieur le Maire expose qu'il est nécessaire de procéder à la modification du PLU car il doit être compatible avec le SCOT des Territoires de l'Aube.

Il rappelle que Vaudes dispose d'un PLU approuvé le 28 janvier 2010 et adapté par procédure de révision allégée le 21 avril 2016.

Pour que le PLU soit compatible avec le SCOT, une analyse de la part du Syndicat DEPART a été faite. Le document d'analyse a souligné que :

Notre PLU est compatible sur de nombreux points. Cependant, il y a des points d'incompatibilité majeurs ou justifiant une évolution du document qui sont :

- La préservation des espaces écologiques et paysagers participant à la trame verte et bleue et à la qualité du cadre de vie,
- La qualité du tissu bâti, une meilleure intégration architecturale et paysagère des constructions (notamment à travers les OAP et le règlement),
- L'encadrement du développement éolien,
- La prise en compte des enjeux environnementaux,

- Le maillage de liaisons douces et le développement des moyens mis à disposition pour encourager/faciliter l'usage des vélos,
- L'encadrement géographique du développement commercial.

Sur le plan du foncier, la stratégie de développement de la commune, que ce soit en matière d'habitat ou d'activité économique, devra nécessairement être questionnée au regard du cadre fixé par le SCoT, de l'absence d'évolution notable de certaines zones à urbaniser délimitées depuis 2010, des enjeux de sobriété foncière et de limitation de l'artificialisation des sols.

Suivant ces constats, il s'agira alors :

D'améliorer le PLU sur certaines thématiques (cf. tableau d'analyse du SCoT).

D'adapter le règlement écrit, de revoir les OAP et de prendre en compte certains autres points du SCoT : encadrement du commerce, de l'éolien (cf. Unesco), ...

Surtout, revoir le dimensionnement des zones qui présentent un potentiel constructible important.

Pour cela, l'organisme Perspectives comptabilisera finement les constructions réalisées depuis 2010 et celles depuis février 2020, date d'approbation du SCoT qui entrent dans le calcul du potentiel constructible pour la période 2020-2035.

Cette modification est importante et nécessitera un gros travail de reprise du diagnostic, et d'analyse fine de ce qui a été construit, du règlement, du zonage et des justifications du rapport de présentation.

Pour cela, le PLU doit être revu selon une procédure de modification avec enquête publique.

Dans ce cadre, le dossier devra faire l'objet d'une évaluation environnementale. Cependant, dans la mesure où cette modification va permettre une réduction des zones d'urbanisation future, une analyse des dents creuses, une meilleure prise en compte et mise en valeur du paysage et des enjeux environnementaux, l'organisme Perspective réalisera un dossier de demande d'examen dit « de cas par cas » auprès de la MRAE « Mission Régionale d'Autorité environnementale » avec une auto-évaluation du projet.

C'est la MRAE qui, ensuite, indiquera alors la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.

Après délibération, le Conseil municipal, à l'unanimité décide de valider le devis de l'entreprise Perspectives et charge Monsieur le Maire de signer les documents y afférents.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus ont signé au Registre les membres présents.

Pour extrait conforme,
Affiché le 20 septembre 2023.

Hervé VAN RYSEGHEM,
Maire.





**PRÉFET
DE L'AUBE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires de l'Aube**

Angélique GUYARD DEBORVA

Service Aménagement Mobilité Énergie
Bureau Planification Territoriale
Tél : 03.25.46.20.67
Mél : angelique.guyard-deborva@aube.gouv.fr

Troyes, le *24 décembre 2025*

Objet : procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la commune de Vaudes

Monsieur le Maire,

En date du 30 septembre 2025, vous m'avez adressé le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, prescrit par la délibération du conseil municipal du 30 novembre 2023.

Le projet de modification du PLU porte sur la mise en compatibilité du document avec le SCoT des Territoires de l'Aube, en requestionnant les zones urbaines, la prise en compte des espaces écologiques et paysagers et en encadrant le développement commercial.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme, ce projet entre dans le champ de la procédure de modification.

Ainsi, j'émetts un avis favorable à ce projet de modification n°1 du PLU de Vaudes sous réserve toutefois de la prise en compte des prescriptions mentionnées en annexe au présent courrier. Je vous invite également à intégrer les recommandations émises dans un souci d'amélioration de la lisibilité du document.

Conformément aux dispositions de l'article R. 153-47 du code de l'urbanisme, le présent avis devra être joint au dossier mis à la disposition du public.

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

Pour le préfet et par délégation,
Pour le directeur départemental
des territoires
La directrice adjointe

Aline SIRE

Monsieur Olivier MARTIN-CHAUSSADE
Maire de Vaudes
37 Grande Rue
10260 Vaudes

ANNEXE

Prescriptions

Additif au rapport de présentation

Les données socio-démographiques indiquées dans le document ne concernent pas la commune de Vaudes. Il conviendra de corriger les données.

Orientations d'Aménagement et Programmation

- Secteur des Corvées : Le plan n'est pas légendé. Il y a lieu de rajouter la légende correspondant au schéma d'aménagement en apportant des précisions concernant le tracé rose qui n'apparaît pas dans la note de présentation.

Règlement écrit

- Zone 1AU – Article I-2

Le 1^{er} alinéa et le 3^e alinéa concernent les règles applicables aux habitations. Il conviendra de supprimer l'une des 2 règles.

Le 4^e alinéa concerne les activités commerciales. Conformément au SCoT des Territoires de l'Aube, les commerces ne peuvent être autorisés que dans une zone de centralité qui n'a pas été définie dans ce secteur. Il y a lieu d'interdire le commerce au sens du SCoT dans la zone 1AU.

- Zone N :

La zone N est concernée par des zones humides dites « Loi sur l'eau », il est nécessaire d'apporter cette précision dans le préambule. En outre, le règlement devra interdire toute construction dans ces zones humides « Loi sur l'eau ».

Dans l'article I-1-c (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), l'alinéa 2 permet une dérogation pour les constructions et installations d'intérêt collectif qui ne concerne pas l'implantation par rapport aux limites séparatives mais à l'alignement. Cette règle devra être soit clarifiée ou soit supprimée.

Recommandations

Règlement écrit :

- Dans le préambule des zones UY et 1AU, il serait opportun de préciser que ces zones sont concernées par des OAP.

- Au regard des éléments paysagers identifiés et des règles concernant l'aménagement paysager des projets, le guide des plantations, réalisé par le Syndicat DEPART et le PNRFO en 2022, pourrait utilement être annexé au règlement du PLU (téléchargeable sur le site du Syndicat DEPART https://www.syndicatdepart.fr/images/pdf/vie_et_action/mise_en_oeuvre/Guide_de_Plantation_2022_DEPART-PNRFO.pdf).



**PRÉFET
DE L'AUBE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires de l'Aube**

Troyes, le 24/11/2025

Monsieur le Maire,

Suite à l'arrêt du projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, vous avez sollicité l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) au regard des articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme.

Lors de la réunion du 20 novembre 2025, la CDPENAF a examiné votre projet de révision de PLU et a émis un avis favorable sous réserves de :

✓ Concernant le STECAL Npv :

Il convient de clarifier les règles relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

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

Le directeur départemental des territoires

Jean-Christophe CHOLLEY

Monsieur Olivier MARTIN-CHAUSSADE
Maire de VAUDES
37 grande Rue
10260 VAUDES

Monsieur Olivier MARTIN-CHAUSSADE
Maire
Mairie de Vaudes
37 Grande Rue
10260 VAUDES

Troyes, le 24 octobre 2025

Affaire suivie par :
Claudie LEITZ – Tél : 03.25.71.88.98
claudie.leitz@syndicatdepart.fr
Valérie ROBLES – Tél : 03.25.71.88.93
valerie.robles@syndicatdepart.fr
N/Réf : n° 49-10-25
Objet : Projet de modification n°1 du PLU de Vaudes

Monsieur le Maire,

Vous me notifiez, par courrier reçu le 02 octobre 2025, le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Vaudes.

Cette modification du PLU engagée en septembre 2023 par la commune vise à faire évoluer le document d'urbanisme afin de le rendre compatible avec le SCoT des Territoires de l'Aube. En effet, lors de l'analyse de la compatibilité effectuée en janvier 2023 par le syndicat DEPART, plusieurs points d'incompatibilité avec les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT avaient été mis en évidence, justifiant une évolution du document, afin de travailler plus particulièrement sur :

- La stratégie de développement de la commune, que ce soit en matière d'habitat ou d'activité économique, au regard du cadre fixé par le SCoT, de l'absence d'évolution notable de certaines zones à urbaniser délimitées depuis 2010, des enjeux de sobriété foncière et de limitation de l'artificialisation des sols ;
- La qualité du tissu bâti, une meilleure intégration architecturale et paysagère des constructions ainsi que la préservation des espaces écologiques et paysagers participant à la trame verte et bleue et à la qualité du cadre de vie ;
- L'encadrement du développement éolien au regard de la reconnaissance des paysages de Champagne par l'UNESCO ;
- La prise en compte renforcée des enjeux environnementaux comme les zones humides ;
- L'encadrement géographique des implantations commerciales conformément au Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT ;
- Le maillage de liaisons douces et le développement des moyens mis à disposition pour encourager/faciliter l'usage des vélos.

Un important travail a donc été mené en ce sens, auquel notre syndicat a été largement associé au cours des réunions conduites depuis avril 2024.

Concernant le travail sur l'enveloppe urbaine et le respect des objectifs fonciers en matière d'habitat, qui constituait l'un des principaux points d'incompatibilité avec le SCoT, les orientations de développement prises dans le PLU actuel ont été largement questionnées au regard des enjeux de sobriété foncière.

Pour ce faire, une analyse fine du potentiel densifiable à l'intérieur de l'enveloppe urbaine a été conduite afin d'identifier les dents creuses à privilégier pour l'accueil de nouvelles constructions, tout en préservant des espaces de jardins, de vergers, correspondant à des cœurs d'îlots et franges végétales jouant le rôle « d'espaces de respiration » en dialogue avec le bâti, tel que préconisé par le SCoT. En parallèle, un ensemble foncier de surface plus importante, à même d'accueillir plusieurs constructions sous la forme d'un programme de logements a été conservé pour faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettant d'y définir des principes de desserte, de maillage, de plantations et d'organisation contribuant à leur bonne intégration urbaine et paysagère.

Ce travail a conduit la commune à privilégier le potentiel en dents creuses et le secteur d'OAP pour la poursuite de son développement à l'horizon des 10 prochaines années.

Ainsi dans la zone UA :

- Le secteur UAa, qui a conservé son tracé actuel, a intégré une réflexion sur la préservation des jardins et des vergers afin de protéger des espaces constitutifs de l'identité paysagère de Vaudes, mais aussi dans le but de maîtriser la densification du tissu urbain et d'empêcher les constructions en deuxième rideau.
- Le secteur UAb a été modifié et quelques parcelles ont été reclassées en zones agricoles et naturelles en raison de leur positionnement, des possibilités de desserte ou de leur fonction (cimetière), afin de restreindre l'enveloppe urbaine aux parties agglomérées du village.

Dans les autres zones :

- La zone 1AU, rue Le Clos Baron, d'une surface de 1,8 ha, a été conservée pour des raisons d'autorisation du droit, les autres parcelles ayant été rendues à la zone agricole.
- La zone UY a été réduite afin de préserver le secteur d'entrée de ville et les connexions au village et d'exclure les zones humides « Loi sur l'eau », restituant 2,5 ha aux zones naturelles et agricoles.

Au total, ce sont donc 12,5 ha de zones urbaines et de zones à urbaniser qui ont été reclassés en zones naturelles et agricoles.

Cette démarche répond ainsi aux enjeux de limitation de l'étalement urbain et de protection de la ressource agricole auxquels doivent répondre les documents d'urbanisme.

Sur le plan quantitatif, compte-tenu de la consommation foncière de 2 ha réalisée depuis l'entrée en vigueur du SCoT, d'un potentiel en dents creuses de 1,95 ha au sein des zones urbaines et d'un potentiel projeté en 1AU de 1,8 ha, le PLU prévoit au total, pour le logement, une consommation foncière d'environ 5,75 ha sur la période 2020-2035.

Ce potentiel de consommation foncière à vocation principale d'habitat représente 3,3% de l'objectif moyen de modération fixé par le SCoT pour la Communauté de communes du Barséquanais en Champagne, cela alors que la commune représente 3,8% de la population de

ce secteur à la date l'approbation du SCoT. Cette prévision de consommation foncière s'inscrit donc en compatibilité avec les orientations du SCoT.

Concernant la qualité urbaine et paysagère, l'analyse de la compatibilité avait mis en évidence l'enjeu de préserver des « espaces de respiration » au sein du tissu urbain, participant à la trame végétale de proximité et à la qualité du cadre de vie des habitants. Dans cette optique, des ensembles de jardins, vergers, cœurs d'îlots verts, parcs arborés et petits boisements ont été identifiés sur le règlement graphique pour leur intérêt paysager, patrimonial et/ou écologique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (représentant une surface de 7,6 ha). Cette identification permet de préserver la forme originelle du village, garantit un développement harmonieux et préserve la qualité du cadre de vie des habitants.

Cette trame se retrouve à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du bourg, ainsi qu'en franges ou sur des linéaires d'interface avec la zone agro-naturelle, permettant de préserver des espaces tampons de transition. Elle a aussi été travaillée sur l'ensemble du finage de la commune en identifiant des éléments naturels supplémentaires tels que des bosquets, des bandes boisées ainsi que des haies et des alignements d'arbres, participant aux corridors écologiques pour les déplacements des espèces et remplissant aussi des fonctions paysagères et hydrologiques, notamment vis-à-vis du ruissellement. Des dispositions réglementaires sont prévues pour préserver ces éléments.

Le repérage graphique des « espaces jardins » s'accompagne de prescriptions visant à limiter leur constructibilité, en n'y autorisant que les annexes, limitées en hauteur et en emprise au sol ainsi que les abris de jardins et les piscines. Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L 151-19 CU sont protégés dans le règlement afin qu'ils soient maintenus ou améliorés. Le patrimoine bâti remarquable de Vaudes a fait l'objet d'un secteur spécifique Nb « secteur d'habitat de valeur architecturale, localisé dans des sites qualitatifs ». Il s'agit du château de Chemin situé en limite nord du finage. Cependant, le règlement ne comporte aucune règle relative au bâti ancien et à la préservation des éléments qui le caractérisent (modénatures, percements, ordonnancement...), permettant d'encadrer les opérations de réhabilitation, garantissant le respect de l'organisation traditionnelle et la préservation de cet ensemble.

De plus, d'autres éléments du patrimoine bâti Vaudois auraient pu être protégés : la fontaine Saint-Clair située en limite nord de la zone UAb, la croix Viard positionnée le long de la RD 185, le château de Vaudes situé rue du Château, en face de l'église et ainsi, trouver un écho au sein du règlement écrit, permettant d'assurer la préservation de ce patrimoine local et historique (pour rappel, le calvaire est inscrit au titre des Monuments Historiques et l'église se situe dans son périmètre).

Concernant l'encadrement du développement éolien, le projet de modification s'est attaché à prendre en compte, comme préconisé par le SCoT, les paysages emblématiques du vignoble reconnu par l'UNESCO. La commune de Vaudes se trouve en effet dans une zone relativement plane, caractérisée par des espaces ouverts dédiés à l'agriculture céréalière, offrant des vues sur la côte de Troyes en position dominante à l'ouest de l'agglomération. De par sa localisation, la commune s'inscrit dans la zone d'exclusion (à l'extrémité ouest) et dans la zone de vigilance (sur tout le reste de la commune) de l'aire d'influence paysagère de la zone d'engagement UNESCO. Afin d'éviter toute co-visibilité entre les parcs éoliens et les coteaux viticoles et dans le respect de la "Charte éolienne des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne", le règlement du PLU introduit un principe d'interdiction des parcs éoliens en zone A dans les espaces identifiés dans l'aire d'exclusion et en zone N (qui ne paraît pas impactée par la zone d'exclusion), en compatibilité avec l'orientation 2.1.20 du DOO du SCoT des Territoires de l'Aube.

Concernant la prise en compte des enjeux environnementaux, il faut souligner qu'à Vaudes, la question du risque est moindre, à l'exception des aléas retrait-gonflements des argiles et des remontées de nappes. Cependant, pour cette commune concernée par la présence d'argiles (aléa faible), aucune notice relative à la prise en compte des risques liés à leurs retraits et gonflements dans la réalisation des constructions n'a été annexée au document de PLU. Cette information est néanmoins relayée dans le document « Complément du diagnostic de territoire ».

Toutes les zones humides ont bien été reportées sur le plan graphique. Elles se situent pour une très large majorité d'entre-elles en zone N ou A.

Une seule zone humide dite « Loi sur l'Eau » est incluse en zone UAa et trouve sa protection dans le règlement écrit qui interdit toute construction sur cet espace protégé. Les autres zones humides Loi sur l'Eau ont été incluses en zone N, qui limite bien les constructions en zones humides par diagnostic mais qui ne les interdit pas en zones humides Loi sur l'Eau. Cet oubli pourra faire l'objet d'un ajout dans le règlement.

Les zones humides par diagnostic de la DREAL trouvent leur protection dans le règlement qui autorise les constructions et installations dans la limite d'une emprise totale de 30% de la surface de l'unité foncière. Ces zones sont essentiellement présentes dans la zone A, au sud du territoire communal.

Enfin, tous les pourtours boisés des étangs concernés par ces zones humides ne sont pas protégés par le biais d'EBC ou de la loi Paysage (certains oui et d'autres non), notamment ceux situés à l'est du village. Afin d'harmoniser les systèmes de protection, il conviendra d'ajouter les boisements présents autour de tous les plans d'eau, d'autant que certains constituent des boisements alluviaux. Il en est de même pour la petite ripisylve du Fossé Berthault (fragile car située en zone A du PLU) qui n'est pas repérée sur le règlement graphique ainsi que pour quelques haies et vergers présents sur cette même zone et favorables au déplacement des espèces dans des secteurs constitutifs des corridors écologiques au titre de la trame verte et bleue du SCoT.

Concernant l'encadrement géographique des implantations commerciales, la commune a fait le choix de ne pas identifier un espace de centralité. Cette décision trouve son explication dans la présence de l'enseigne Carrefour Contact, située à proximité des zones urbaines, en zone UY.

Néanmoins, quelques incohérences ou maladroites sont à corriger. Ainsi, le règlement de la zone UA interdit bien le commerce au sens du SCoT sans pour autant autoriser les activités de type « vente directe ». De plus, le règlement de la zone UY ne permet pas au commerce existant de pouvoir s'agrandir à hauteur de 10% de sa surface de plancher, conformément à ce que prévoit le SCoT. Enfin, le règlement de la zone 1AU interdit le commerce au titre de l'article 1 et autorise sous conditions les « activités...commerciales » au titre de l'article 2. Afin de clarifier cette notion de commerce, il serait judicieux d'ajouter la mention « au sens du SCoT ») à l'article 1, comme cela a été fait en zone UA et/ou de supprimer le terme « commerciales » à l'article 2.

Concernant le maillage de liaisons douces, seules les deux OAP répondent à cet objectif de connexions. En ce qui concerne le secteur UY, un cheminement piéton est prévu en accompagnement de la voirie principale, permettant, entre-autres, de relier le Carrefour Contact au village. Pour ce qui est du secteur 1AU, dit du « Clos Baron », une voie piétonne est prévue, reliant la future voie de desserte à la zone Naturelle (?). Alors que la commune dispose de nombreux chemins pouvant relier le village aux étangs ou aux espaces de nature, cet apport aurait permis de répondre aux orientations du SCoT en matière de développement des

circulations douces au sein des tissus urbanisés et à l'échelle du territoire. Cette question aurait pu faire l'objet d'une réflexion afin d'encourager les itinéraires de promenade (sujet abordé dans la fiche de compatibilité comme pouvant être amélioré).

Enfin, la procédure engagée a été l'occasion de revoir d'autres points du document et notamment l'ajustement de certaines dispositions du règlement écrit, sans incidence sur la compatibilité avec le SCoT.

Pour conclure, et sous réserve de la prise en compte des remarques formulées précédemment, il résulte de la modification n°1 du PLU de la commune de Vaudes, un document s'inscrivant désormais en bonne compatibilité avec les objectifs poursuivis par le SCoT des Territoires de l'Aube.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

**Le Président,
Jean-Pierre ABEL**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical line and a horizontal stroke at the bottom.

DEPARTEMENT DE L'AUBE

PÔLE PATRIMOINE ET
ENVIRONNEMENT

DIRECTION DES ROUTES

Agence Routière du Département de
Bar-sur-Seine

Bar-sur-Seine, le 30 octobre 2025

Mairie de Vaudes
37 Grande Rue
10260 VAUDES

Affaire suivie par : Samuel LORBACH ☎ 03 25 38 39 14
Samuel.lorbach@aube.fr

Objet : révision du PLU de la Commune de Vaudes

Monsieur le Maire,

Après la lecture des documents transmis, en date du 03 octobre dernier, concernant le projet de PLU, J'ai le plaisir de porter à votre connaissance l'observation suivante.

Le « Règlement Vaudes M1 Notif » fait mention de la desserte des terrains et plus particulièrement des accès aux voies publiques.

Il serait judicieux de préciser, dans ce document, que les créations ou modifications d'accès, jouxtant les routes départementales, doivent faire l'objet de permissions de voirie délivrées par nos services (sur demande écrite du propriétaire de l'accès).

Restant à votre disposition si besoin.

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

Le Responsable de
L'Agence Routière du Département,

N/Réf.SPT

Dossier suivi par :

Direction Générale

03.25.43.70.12

REÇU en MAIRIE
le : 13 / 11 / 2025

Mairie de VAUDES
Monsieur le Maire
37, Grande Rue
10260 VAUDES

Troyes, 3 novembre 2025

Monsieur le Maire,

Suite à votre courrier du 2 octobre 2025, j'ai bien pris connaissance de votre procédure concernant la modification n°1 de votre projet sur le P.L.U. concernant votre commune.

Par la présente, je vous informe que je n'ai pas de remarques particulières à formuler au titre de la CCI de Troyes et de l'Aube.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Sylvain CONVERS
Président





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa
de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme pour
la modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Vaudes (10)**

N° réception portail : 006606/KK AC PLU

La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 mars et 23 novembre 2021, du 28 novembre 2022, du 19 juillet 2023 ainsi que du 08 septembre 2025, portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté ministériel du 29 août 2025 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 20 juillet 2023 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'avis conforme réceptionnée le 6 octobre et déposée par la commune de Vaudes (10), compétente en la matière, relative à la modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de ladite commune, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

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

Considérant le SCoT des Territoires de l'Aube qui a été approuvé le 24 janvier 2020 et le Plan local d'urbanisme (PLU) qui a été approuvé le 28 janvier 2013 ;

Considérant que le projet de modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vaudes (708 habitants, INSEE 2022) vise principalement à mettre le PLU en compatibilité avec le SCoT sur les points suivants :

- Point 1 : ajuster le potentiel foncier constructible de la commune afin de le rendre compatible avec le SCoT :
 - selon le dossier :
 - le SCoT fixe à la commune un potentiel foncier pour l'habitat de 7,8 ha sur la période 2020-2035 (au regard de son poids démographique) ;
 - actuellement, le potentiel foncier dédié à l'habitat s'élève à 11,45 ha ainsi répartis : potentiel en dents creuses 1,95 ha, 2 zones à urbanisation immédiate 1AU de 9,5 ha de superficie totale (zone 1AU « Les corvées » de 4 ha et zone 1AU « Clos Baron » de 5,5 ha) ;
 - afin de rendre compatible le PLU avec l'objectif fixé par le SCoT :
 - la zone 1AU « Les corvées » de 4 ha est reclassée en totalité en zone agricole A ;
 - la zone 1AU « Clos Baron » est reclassée en partie en zone naturelle N (3,7 ha reclassés sur un total de 5,5 ha) ;
 - pour la période 2020-2023 la commune a consommé :
 - 2 ha pour l'habitat, représentant les constructions réalisées et acceptées ;
 - 2,4 ha pour les activités, surface non retenue dans la consommation foncière, le dossier précisant que pour la compatibilité avec le SCoT seule la surface pour l'habitat est prise en compte ;

- pour la période 2020-2035 la commune dispose ainsi d'un potentiel foncier total de 5,75 ha¹ ;
- l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone 1AU « Les corvées » est supprimée, et celle de la zone 1AU « Clos Baron » est modifiée ;
- Point 2 : identifier et protéger des jardins, vergers haies et alignements. Dans les zones urbaines UAb (zone urbaine récente à vocation mixte) et UAa, 7,6 ha d'espaces de respiration (boisements, vergers, jardins) sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et 4 ha au titre d'Espaces boisés classés (EBC) ;
- Point 3 :
 - identifier une zone Npv de 11,5 ha dédiée à un parc photovoltaïque : il s'agit de reclasser en zone Npv (nouvellement créée avec un règlement spécifique) 11,5 ha d'une zone naturelle N ;
- Point 4 : réduire la zone dédiée aux carrières : la zone Nc de 41,7 ha (qui correspond aux carrières) est réduite de 38,4 ha (qui sont reclassés en zone N) ;

Observant que :

- Point 1 : ce point permet de mettre en compatibilité le PLU avec le ScoT au titre de l'habitat, et sa mise en œuvre n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement ; la commune dispose désormais d'un potentiel foncier pour l'habitat estimé à 5,75 ha pour la période 2020-2035 obtenus en additionnant : 1,95 ha (en dents creuses), 1,8 ha (zone 1AU destinée à l'habitat), et 2 ha (qui ont déjà été consommés pour la période 2020-2023) ;

Recommandant néanmoins de justifier davantage la non prise en compte des 2,4 ha de consommation foncière pour les activités sur la période 2020-2023 ;

- Point 2 : ce point permet de réduire les surfaces constructibles et d'identifier des éléments de paysage (jardins, vergers, haies, alignements) dont la préservation est inscrite au règlement écrit. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement ;
- Point 3 : ce point permet d'identifier une zone prévue pour un parc photovoltaïque ; l'Autorité environnementale (Ae) attire l'attention de la commune sur le fait que le projet de parc photovoltaïque a fait l'objet d'un avis de l'Ae² en 2022 ;

Regrettant que la commune ait maintenu le choix de ce site riche en biodiversité comme futur site pour l'installation d'un parc photovoltaïque, alors que l'Ae proposait la recherche de solutions de substitution compte tenu des impacts de ce projet au regard de la biodiversité et de la disponibilité de sites artificialisés en friches dans le Grand Est ;

Recommandant de préciser l'avancement de la construction du parc photovoltaïque ;

- Point 4 : ce point permet de délimiter l'emprise des bâtiments d'activités liés aux carrières, la surface de la zone Nc ayant été fortement réduite afin de limiter la consommation d'espaces, sans pour autant compromettre les besoins des activités en place. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement ;

¹ Obtenus en additionnant 2 ha (consommés sur la période 2020-2023 selon le dossier), 1,95 ha du potentiel en dents creuses et 1,8 ha en extension ou 1AU « Clos Baron ».

² <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022apge52.pdf>

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Vaudes (10), des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vaudes n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- **et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale** par la personne publique responsable, la commune de Vaudes ;
- l'Autorité environnementale (Ae) attire cependant l'attention de ladite commune sur **ses observations, son rappel et ses recommandations formulés ci-avant.**

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Vaudes rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Grand Est.

Fait à Metz, le 25 novembre 2025

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



Yann THIÉBAUT