

Département de : l'Aube

Commune de : **Vaudes**

PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTE DE PRESENTATION - MODIFICATION N° 1

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

SOMMAIRE

I/ Pourquoi une procédure de modification avec enquête publique ?	3
II/ Les objets de la modification n° 1 du PLU :.....	5
III/ Prise en compte de l'environnement.....	23
III.1. Contexte environnemental	26
III.2. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	28
III.3. Réseau d'eau potable, assainissement et défense incendie.....	28
III.4. Risques naturels et technologiques	29
III.5. Synthèse de la prise en compte de l'environnement.....	30
IV/Conclusion.....	31

I/ Pourquoi une procédure de modification avec enquête publique ?

I.1. Contexte de la modification n° 1 du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme – P.L.U de la commune de Vaudes a été approuvé par délibération du conseil municipal en **date du 28 janvier 2010** puis adapté par une révision allégée approuvée le 21 avril 2016. La commune fait partie de la communauté de communes du Barséquanais en Champagne.

Le SCoT des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020, est compatible avec le SRADDET puisqu'il développe les objectifs suivants :

- Objectif global de -52% à -59% à l'horizon 2035
- Des potentiels maximaux d'urbanisation définis pour l'habitat et pour l'activité
- Des fourchettes adaptées selon les enjeux propres aux différentes unités territoriales (par EPCI)

La commune a besoin aujourd'hui de se mettre en compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020. **Cette modification a donc pour objectif de remédier aux points d'incompatibilité du PLU avec le SCoT des Territoires de l'Aube.**

Pour cela, il a donc fait l'objet d'une analyse de la part du Syndicat DEPART. Il s'agit de :

- Revoir le dimensionnement des zones AU qui présentent un potentiel constructible important : On constate, avec les espaces non bâtis au sein de la zone urbaine U et des zones à urbaniser à court terme 1AU, un potentiel foncier de plus de 12 hectares. Or, le potentiel défini au SCoT pour la communauté de communes du Barséquanais en Champagne de 138 à 207 hectares à l'horizon 2035, permet à la commune de prétendre, au regard de son poids démographique à un potentiel maximum de 7,8 hectares.
- Comptabiliser finement les espaces encore potentiellement constructibles au sein de la zone urbaine et envisager d'identifier les « espaces de respiration » (boisements, vergers, jardins, parc remarquable, etc...) participant à l'identité villageoise et au cadre de vie qui pourraient faire l'objet d'une protection (par exemple au titre de la loi paysage), pouvant ainsi être soustraits de la comptabilité des « dents creuses ».
- Adapter le règlement écrit, revoir les OAP et prendre en compte certains autres points du SCoT : l'encadrement du commerce, de l'éolien (domestique aussi) ...
- Revoir le règlement écrit du PLU.

I.2 CHOIX DE LA PROCEDURE

En application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer les possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

La modification ne peut pas modifier les orientations du PADD du PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

Cette procédure s'organise dans le cadre des articles L.153-36, L.153-37, L.153-38, L.153-40 et L.153-41 du code de l'urbanisme.

Article L.153-36 du code de l'urbanisme

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 Mars 2023 - art. 15 (V)

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-38 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L.153-40 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L.153-41 du code de l'urbanisme

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

II/ Les objets de la modification n° 1 du PLU :

II.1 MISE A JOUR DU DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le PLU approuvé en 2010 nécessite des modifications de son rapport de présentation et notamment de la partie diagnostic afin de mettre à jour un ensemble de données devenues obsolètes.

Afin d'assurer une cohérence entre les modifications apportées au règlement et le rapport de présentation, une mise à jour des données environnementales et socio-économiques a été réalisée, elle s'accompagne de l'intégration du calcul de consommation d'espaces.

Une synthèse des modifications apportées est déclinée dans ce document ; le détail sera lui consultable dans l'additif au rapport de présentation annexé à la présente note.

Synthèse des éléments ajoutés à la partie diagnostic de territoire du rapport de présentation :

- Actualisation et approfondissement des données sur l'état initial de l'environnement notamment sur les zones humides et leur prise en compte dans le PLU ;
- Intégration des calculs de consommation d'espaces selon les périodes de référence du SCoT + un bilan du PLU approuvé en 2010 ;
- Mise à jour des documents à prendre en compte dans le PLU : SCoT des Territoires de l'Aube, SRADDET de la région Grand Est mais également charte éolienne des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne.

II.2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE – CONSOMMATION D'ESPACES

Le PLU doit être compatible avec les objectifs du SCoT des Territoires de l'Aube en matière de potentiel foncier.

Le SCoT détermine des potentiels fonciers pour l'habitat et pour les activités économiques à l'échelle de chaque EPCI selon une période de référence établie à partir de l'approbation du document, soit entre 2020 et 2035. Ainsi, **la commune peut prétendre, au regard de son poids démographique à un potentiel moyen de maximum 7,8 hectares.**

Pour cela, il convient d'analyser la consommation d'espaces au cours de la décennie précédente.

Selon la période de référence du SCoT des Territoires de l'Aube : 10 dernières années : 2013-2023 :

L'analyse des photos aériennes, des bandes de données parcellaires, des données communales ont permis de déterminer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers moyenne des 10 dernières années, soit entre 2013 et 2023.

Ce sont 4,9 ha d'espaces agricoles et naturels qui ont été consommés de 2013 à 2023 dont :

- 2,4 ha pour les activités,
- **2,5 ha pour l'habitat.**

Afin de redéfinir les nouveaux contours du zonage de manière cohérente avec cette période de référence, la consommation d'espaces passée entre 2020 et aujourd'hui (2023) est analysée afin de l'intégrer au potentiel foncier permis par le SCoT.

On constate que 4,4 ha d'espaces agricoles et naturels ont été consommés entre 2020 et 2023. Ce chiffre intègre la consommation d'espaces pour la création de logements, d'activités et/ou d'équipements.

- Consommation pour activités : 2,4 ha
- **Consommation pour habitat : 2 ha**

Pour la mise en compatibilité avec le SCoT, on ne retient que les surfaces consommées pour l'habitat. Ainsi, la commune a consommé 2 ha depuis 2020 ; cette surface est donc soustraite du potentiel foncier moyen de 7,8 ha auxquels la commune peut prétendre pour l'accueil d'habitat d'ici 2035.

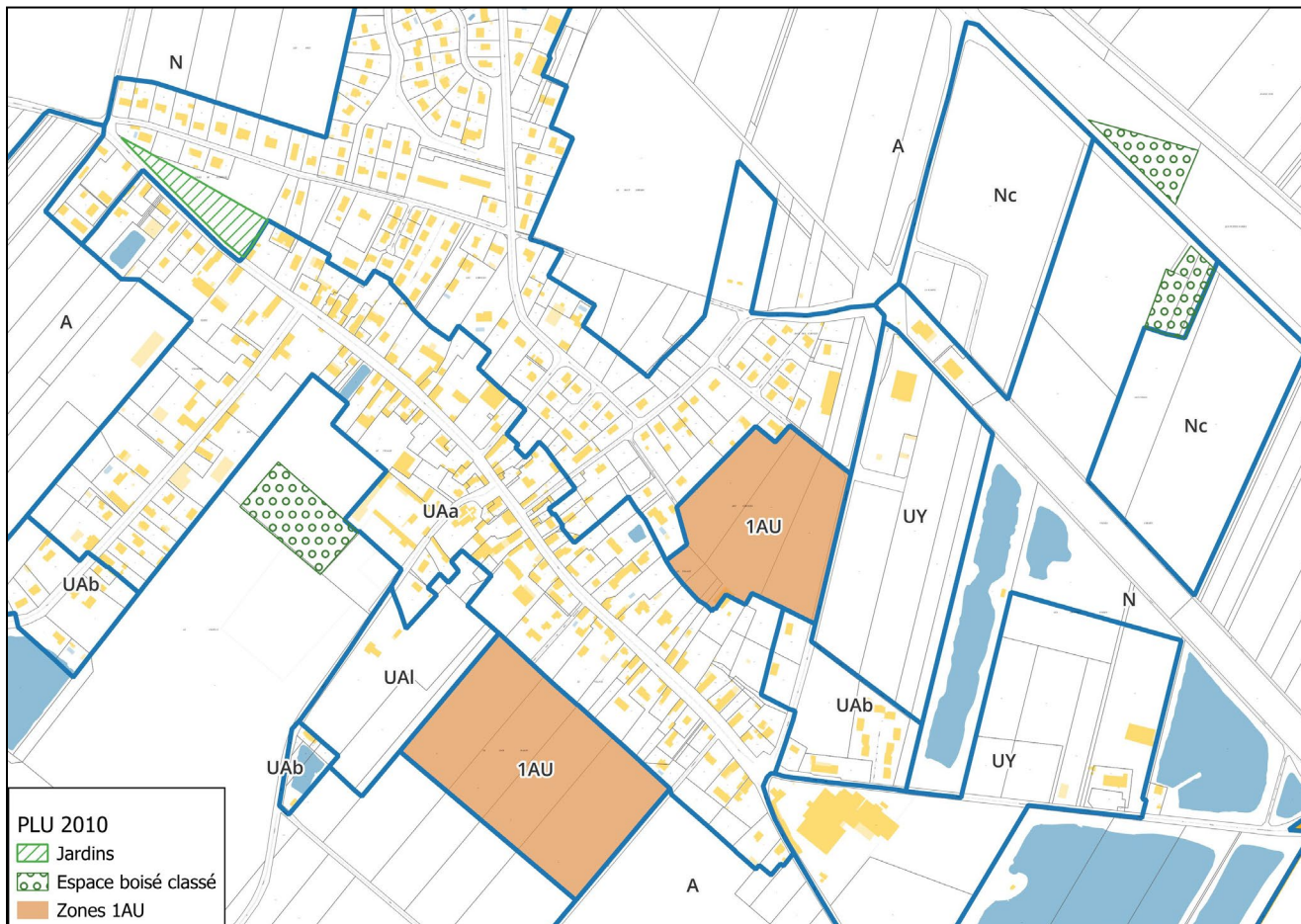
Consommation d'espaces sur la commune de Vaudes (au sein du zonage approuvé en 2010)



II.3. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE : BILAN DU PLU 2010

Un bilan des surfaces disponibles prévues par le PLU de 2010 est présenté ci-après.

Situation des zones d'urbanisation future du PLU



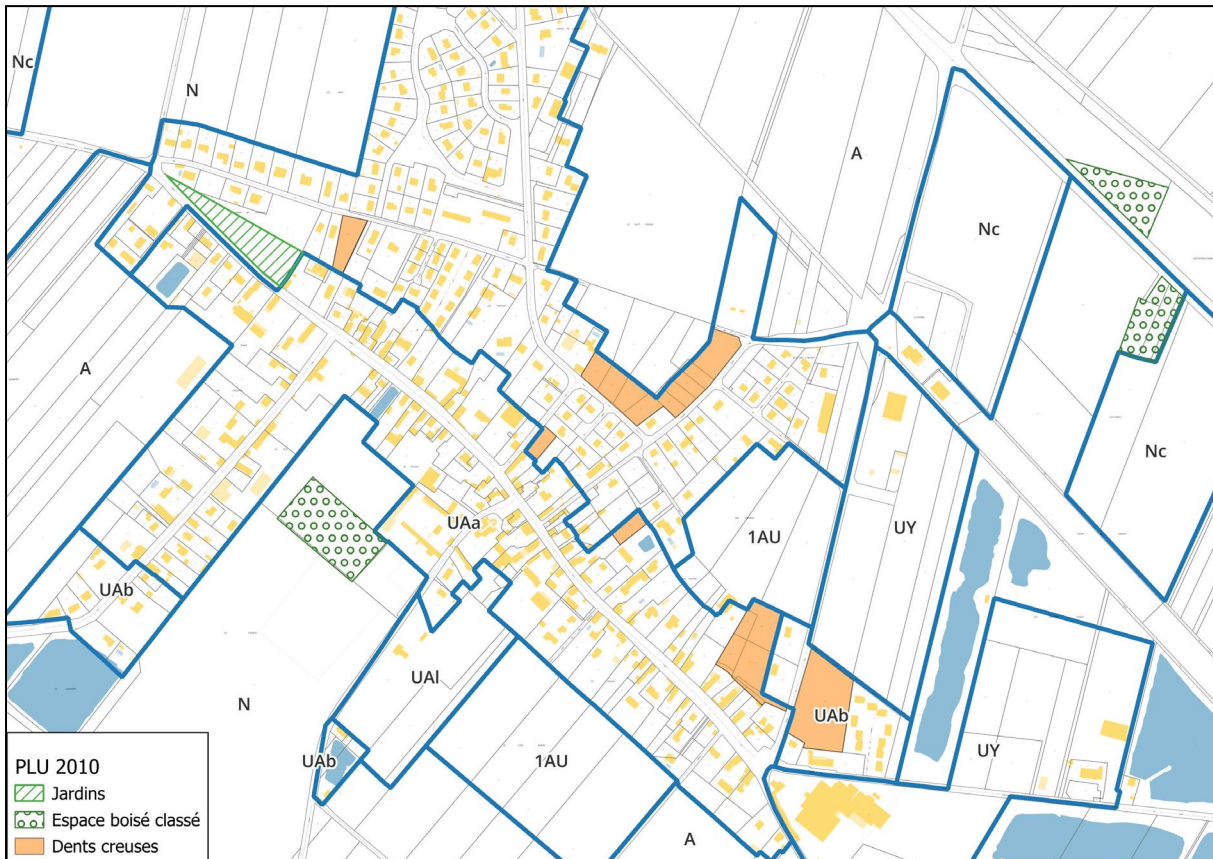
Surfaces des zones :

- 1AU : « Les Corvées » : 4 ha
- 1AU : « Clos Baron » : 5,5 ha

Soit 9,5 ha classés en zone d'urbanisation future dédiée à l'habitat.

L'analyse du potentiel constructible en densification, concerne, au sein de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU), les espaces libres de constructions entre deux parcelles bâties, dites « dents creuses », les cœurs d'îlots accessibles pouvant accueillir des constructions ainsi que les parcelles bâties de taille importante pouvant faire l'objet d'une division foncière.

L'identification du potentiel en densification concerne donc les espaces disponibles inscrits dans l'enveloppe urbaine bâtie, où les capacités en termes de réseaux et d'équipements sont suffisantes, et hors contraintes et sensibilités environnementales importantes (inondation, zones humides, sols pollués...). De ce fait, au sein des enveloppes urbaines, ont été identifiées les parcelles et subdivisions parcellaires, ne présentant pas de surfaces bâties, entre deux parcelles bâties à 2024 ; que ce soit pour une vocation d'habitat, d'activités ou une vocation mixte.

Identification dents creuses

Source : Perspectives sur fond PCI

Les objectifs du SCoT sont de privilégier une urbanisation en densification du tissu urbain existant en limitant les extensions urbaines.

Ainsi, en conservant le zonage des jardins et vergers qui sont préservés, des dents creuses sont identifiées.

La commune de Vaudes présente ainsi un **potentiel chiffré de 12,7 ha répartis** de la manière suivante :

- en zone AU : 9,5 ha
- en dents creuses : 3,2 ha

Ainsi, le bilan du potentiel constructible est supérieur à l'enveloppe définie par le SCoT : pour rappel 7,8 ha.

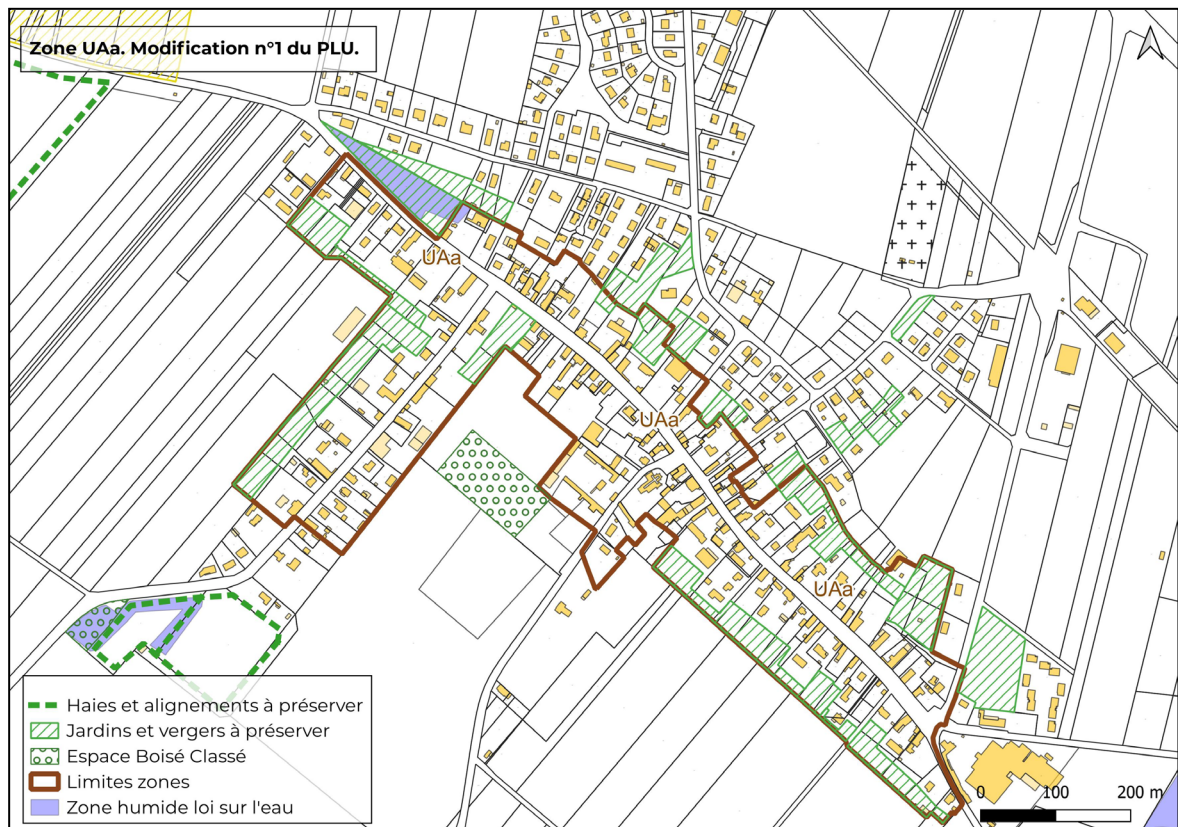
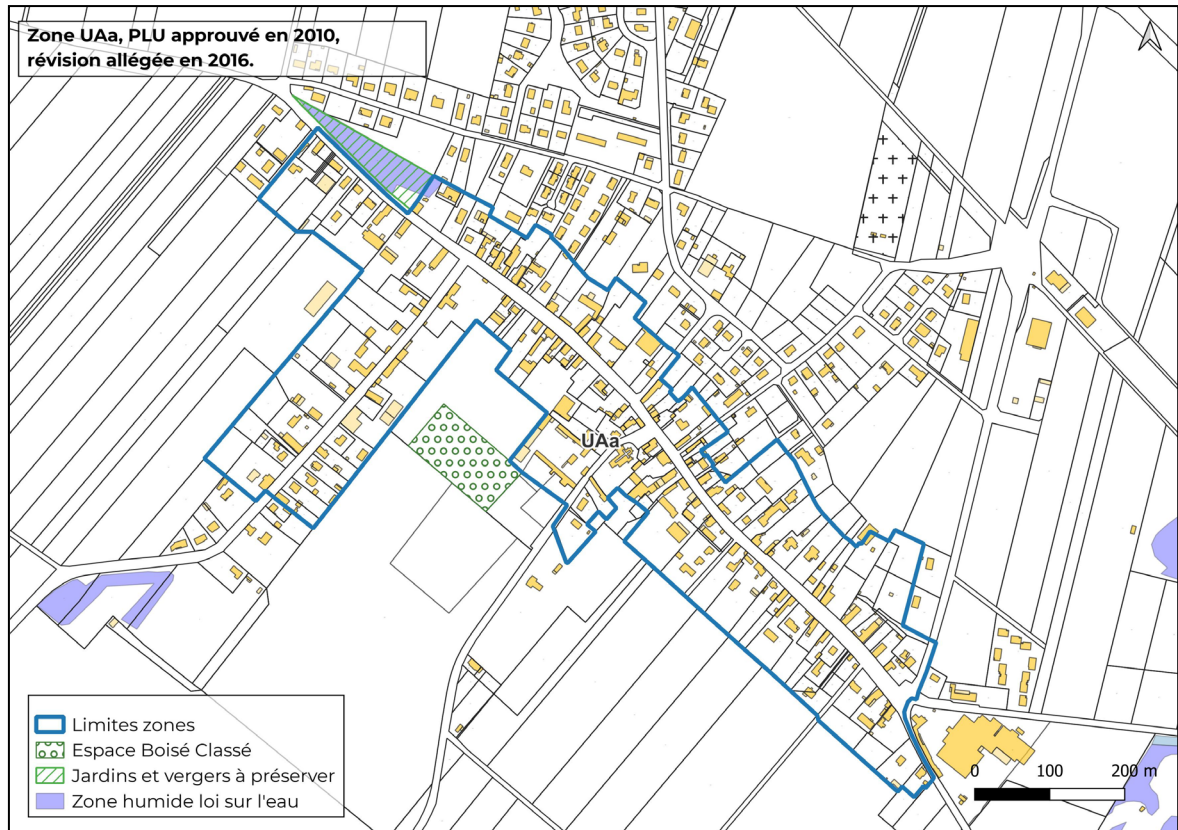
Pour mémoire, ce sont aussi 2 ha qui ont été construits depuis 2020.

II.4 MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

II.4.a. Les zones UAa et UAb

Zone UAa :

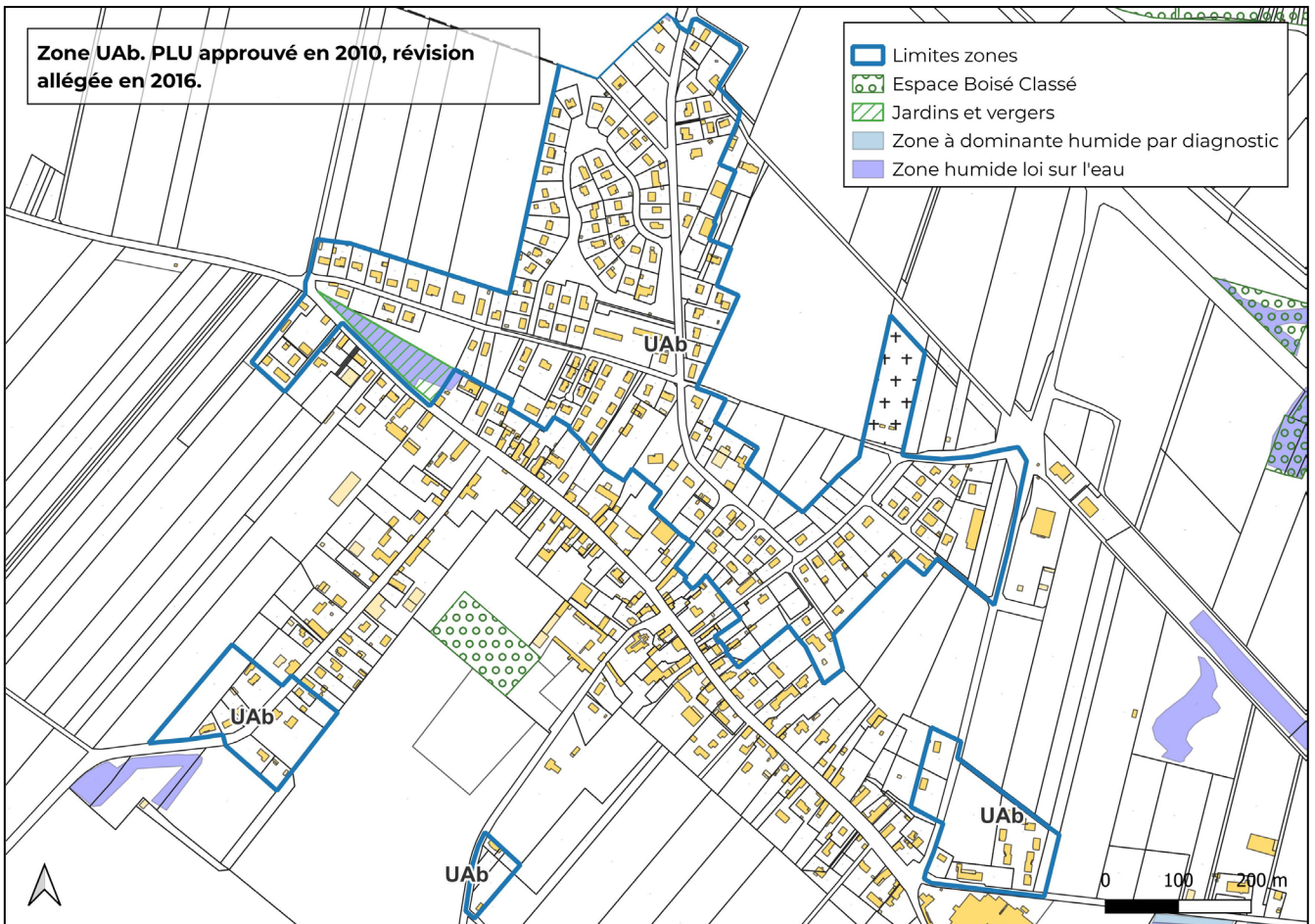
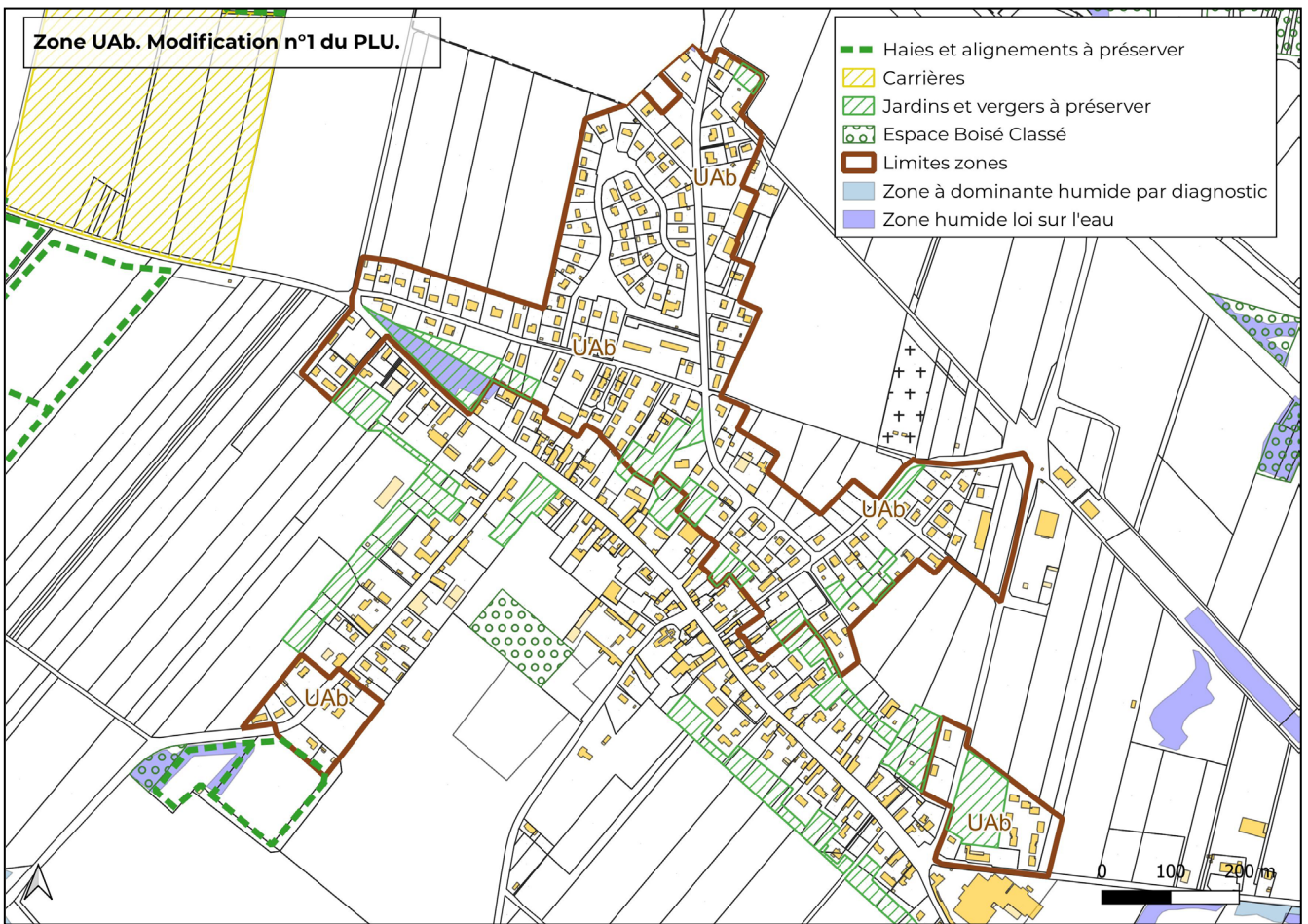
Aucune modification n'a été apportée au tracé de la zone UAa. La modification principale est l'identification de « jardins et vergers » détaillée p.13.



Zone UAb :

Concernant la zone UAb, quelques modifications ont été apportées à son tracé :

- Le secteur isolé au sud du bourg, parcelles AE46, 47, 48, 49, 50 et 51, est sorti de la zone urbaine pour être réintégré à la zone N afin de faciliter la lisibilité de ce secteur. Il s'agit d'une construction à vocation d'habitation isolée, et non d'un secteur ayant vocation à se développer.
- La parcelle AB3 a été identifiée en zone naturelle ; il s'agit en effet d'un espace de respiration qui ne bénéficie pas d'une desserte satisfaisante pour y envisager une construction. De plus, si malgré cela une construction s'y implantait, cela serait contraire au souhait de la commune de limiter les constructions en deuxième rideau.
- Le cimetière, parcelle AC62, a été reclassé en zone agricole. En effet, cela n'empêche pas son entretien et son fonctionnement. De plus, cela permet de restreindre l'enveloppe de la zone urbaine au tissu bâti plus dense.
- La parcelle AI34, n'est pas desservi et sa disposition rend difficilement envisageable la construction de maisons. De plus, cela pourrait créer un deuxième rideau à la frange de l'espace agricole. Par ailleurs, sa localisation en entrée de village en fait un secteur sensible du point de vue paysager. Pour ces raisons, la parcelle a été reclassée en zone agricole.



Identification du potentiel foncier en dents creuses et des « jardins, vergers » à préserver :

Une protection des « jardins et vergers » au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme a été appliquée sur les parcelles vastes et/ou profondes qui sont constitutives de l'identité paysagère locale. Ces espaces ont donc été identifiés pour des motifs d'ordre paysager, culturel et patrimoniaux. Ils sont également propices au développement de constructions en second rideau, voire plus, et cette protection permet de maîtriser la densification du tissu urbain dans le respect de sa forme et de sa composition actuelle.

L'identification de ces éléments répond à l'objectif 1.3.3 du SCoT des Territoires de l'Aube « Préserver des espaces de respiration au sein et aux franges des tissus urbanisés, à caractère paysager et/ou écologique, et participant à la qualité du cadre de vie » et à l'objectif 1.1 du PADD « Préserver les milieux naturels et les paysages gages d'un cadre de vie de qualité ».

Tel que défini par le SCoT des Territoires de l'Aube, les espaces de respiration sont les espaces libres et/ou non bâtis au sein et aux franges des tissus urbains ou villageois, participant à la qualité du cadre de vie, des paysages ou à la trame verte et bleue du territoire.

Il peut ainsi s'agir de jardins ou fonds de jardins, maraichages, vergers, parcs, haies, mails plantés, plantations d'alignement, boisements, cœurs d'îlots verts, prairies, ripisylves (végétation bordant les milieux aquatiques), mares, etc...

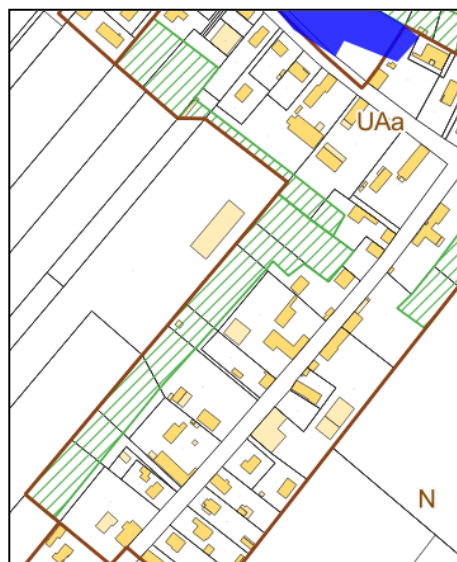
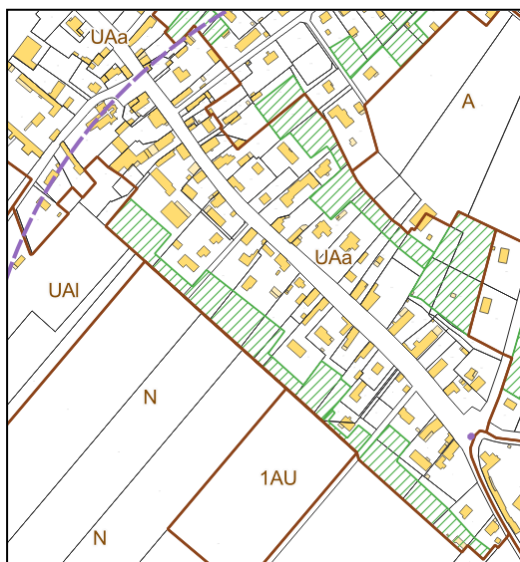
Afin d'assurer la protection et le maintien de ces éléments, le règlement définit les prescriptions qui ont pour but la protection et le maintien des éléments naturels identifiés, par l'obligation :

- de maintenir les plantations en place,
- de compenser les besoins éventuels de suppression de ces éléments,
- de limiter les possibilités de construire au sein de ces espaces.

Il apparaît ainsi que l'utilisation de l'article L.151-19 CU est adaptée, dans le sens où cet article permet d'identifier et de localiser les éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

En limite Ouest du village, Rue du ru, Grande rue : Les arrières de parcelles permettant la construction d'habitations en deuxième rideau ont été identifiés en « jardins, vergers ». Ces derniers ont été définis afin de maintenir des espaces de transition verts entre les cultures et le village.

Le même traitement a été appliqué aux autres secteurs dans lesquels les arrières de parcelles opèrent une transition paysagère jouant un rôle clé dans l'intégration du bâti dans le grand paysage. Ces espaces de transition permettent également de limiter les éventuels conflits d'usage liés à la proximité entre un espace habité et un espace cultivé.



Rue du Haut Chemin : Les arrières des parcelles permettent de maintenir une distance raisonnable entre des espaces habités et imperméabilisés, et la zone humide « loi sur l'eau ». De plus, la présence de cette zone humide permet de disposer d'espaces verts denses en cœur de village, il convient donc de préserver cet espace qui joue un rôle particulier pour la commune tant du point de vue paysager que du point de vue environnemental.



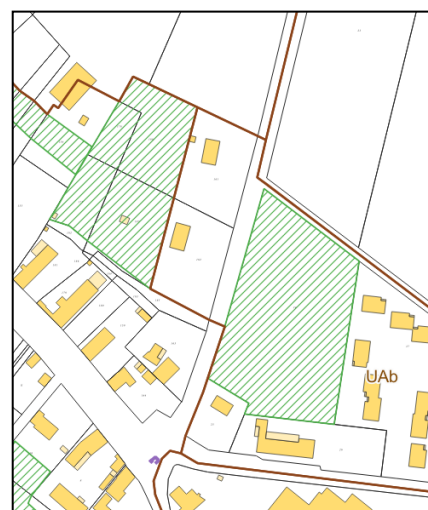
Entre la rue du Haut Chemin, la rue Saint Clair et la Grande Rue :

La commune souhaitant limiter les deuxièmes rideaux et favoriser le maintien d'espaces de respiration, les cœurs d'ilots présentant un intérêt paysager et environnemental notoire, ont été identifiés de sorte à être préservés. Cela s'inscrit également dans le cadre des observations formulées dans l'analyse de la compatibilité du PLU de Vaudes avec le SCoT des Territoires de l'Aube ; en effet, cette dernière soulignait l'absence d'identification d'espaces de respiration (franges, jardins, cœurs d'ilots, etc...) dans le village.



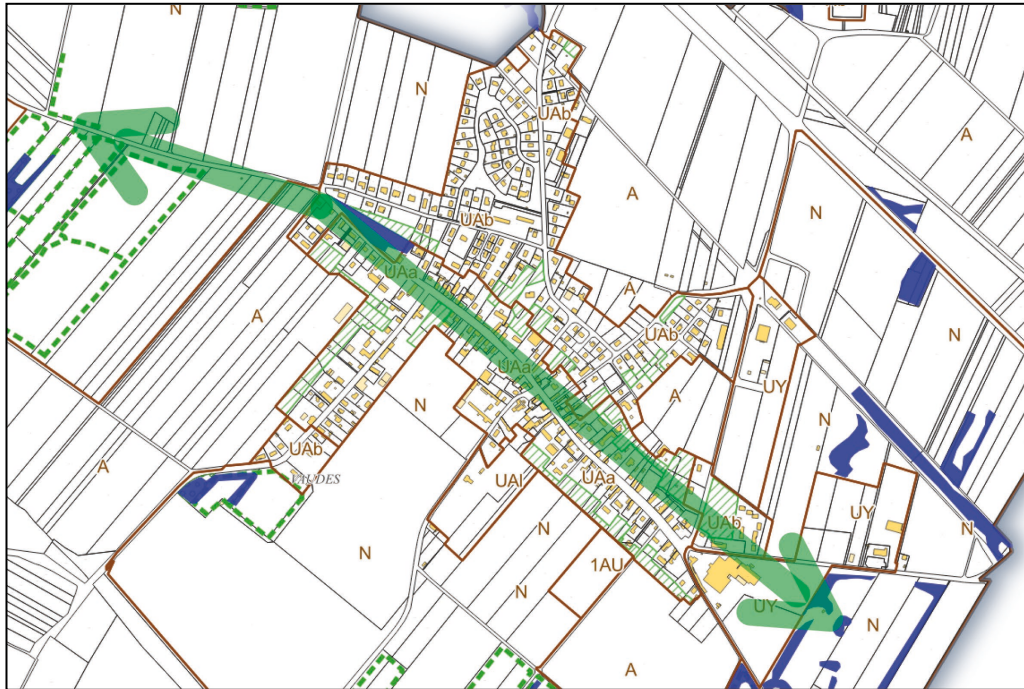
Rue des Ruelles / Grande Rue :

- *Parcelle AD24* : des soupçons existent quant à la présence de vestiges archéologiques sur ce secteur. Ainsi, afin d'assurer la préservation de cet espace potentiellement sensible, la commune a souhaité identifier cet espace en « jardins, vergers » à préserver afin d'assurer que la constructibilité sera limitée sur le secteur.



- *Parcelles AC187, AC177, AC178, AC188* : Cet îlot vert représente un espace de respiration important permettant de maintenir une distance entre des habitations et des activités économiques, ainsi qu'avec un espace cultivé. De plus, il est situé dans la continuité d'espaces verts reliant les différentes zones humides du territoire ; ainsi sa préservation contribue au maintien des corridors écologiques au cœur du village et en lien avec les espaces naturels environnants.

Continuité entre les espaces humides par le biais des jardins



Ainsi, il résulte de cette identification la définition d'espaces à préserver au titre de l'article L.151-19 CU pour une surface de 7,6 ha.

II.4.b. Les zones à urbaniser

Considérant les enjeux de réduction de la consommation d'espaces, le choix a été fait de supprimer la quasi-totalité des surfaces prévues en zone d'urbanisation future.

Seul, **1,8 ha demeure inscrit en zone 1AU** car ce secteur spécifique a fait l'objet d'une autorisation du droit des sols délivrée le 07 juillet 2022 et modifiée le 20 octobre 2022.



Les autres parcelles précédemment classées en zone 1AU ont été reclassées en zone agricole ; il s'agit en effet d'espaces agricoles déclarés à la PAC.

Ainsi, il résulte de cette adaptation du zonage, l'identification d'un potentiel foncier en dents creuses de 1,95 ha auquel s'ajoute 1,8 ha en zone 1AU et 2,0 ha de constructions déjà réalisées depuis 2020.

II.4.c. Les zones UY

La surface disponible en zone UY a été réduite sur le secteur de l'entrée de ville afin de ne pas favoriser le développement d'un pôle d'activités déconnecté du centre-bourg.

Le tracé des zones UY a également été revu sur certains secteurs afin d'en exclure les zones humides « loi sur l'eau ».

II.4.d. La zone naturelle

Des secteurs ont été créés ou bien supprimés dans le cadre de cette modification afin de faciliter la lecture du document et de correspondre davantage aux réalités du territoire.

Ainsi, un secteur Npv a été créé afin de symboliser au plan de zonage la présence d'un parc photovoltaïque.

De plus, les secteurs Nc correspondant aux carrières ont pour partie été supprimés et remplacés par un aplat renvoyant à l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme.

Le secteur Nc qui demeure, permet de délimiter l'emprise des bâtiments d'activités liés aux carrières ; sa surface a été réduite afin de limiter la consommation d'espaces, sans pour autant compromettre les besoins des activités en place.

II.4.e. La zone agricole

Les surfaces de la zone agricole ont augmenté du fait du reclassement des anciennes zones 1AU en zone agricole.

II.4.f. Haies et alignements d'arbres

Des haies et alignements d'arbres ont été identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 CU. Ces éléments végétaux ponctuent le paysage et sont constitutifs de l'identité de la commune. L'identification de ces éléments a été renforcée aux abords des étangs, cela permet d'assurer le maintien d'un couvert végétal autour de ces points d'eau.

Bilan du potentiel constructible pour l'habitat et des surfaces du PLU

	Surface (ha)	Nombre de logements	Méthode de calcul
Reprise de logements vacants	/		Atteindre un taux de vacance d'environ 7%
Constructions réalisées et acceptées 2020-2023	2,0		Selon PC/PA délivrés
Dents creuses	1,95	18	
Extensions	1,8	22	Densité de 12 lgts/ha
TOTAL	5,75	40	

Le PLU présente donc un potentiel foncier pour l'habitat à l'horizon 2035 de 5,75 ha.

Ce bilan est cohérent avec les objectifs du SCoT qui prévoient une enveloppe de potentiel foncier maximum de 7,8 ha pour Vaudes à l'horizon 2035.

II.4.g. Bilan des surfaces du PLU avant et après modification n°1

	Avant modification n°1	Après modification n°1	Différence
Zones urbaines	83	78	-5
UA	64,7	62,2	
UY	18,3	15,8	
Zone d'urbanisation future	9,5	1,8	-7,7
1AU	9,5	1,8	-7,7
Zone agricole	406,4	412,5	6,1
Zone naturelle	258,1	264,7	6,6
N	215,9	249,4	
Nc	41,7	3,3	
Nb	0,5	0,5	
Npv	/	11,5	
TOTAL	757	757	
Dont EBC	9,5	13,5	4
Dont "jardins et vergers"	0,7	7,6	6,9
Dont espace "carrières"		13,9	

Ce sont 12,5 ha qui sont redonnés à l'espace agricole et ce sont également 7,6 ha de « jardins et vergers » qui ont été identifiés dans le cadre de la modification au sein de l'enveloppe urbaine réduisant ainsi l'imperméabilisation des sols.

Des Espaces Boisés Classés supplémentaires ont été identifiés afin de protéger les espaces arborés de certaines gravières fréquentées par les pêcheurs. Ainsi, ce sont 4 ha d'EBC supplémentaires qui ont été identifiés dans le cadre de la modification.

II.5. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

Les changements apportés au règlement graphique engendrent des modifications du règlement écrit. De plus, cette procédure de modification a permis de modifier certaines règles (détaillées ci-après) qui pouvaient poser problème lors de l'instruction.

Règlement écrit de la zone UA (secteurs UAa, UAb) :

Les « jardins et vergers à préserver » :

Dans ces espaces, sont uniquement autorisés les annexes, abris de jardins et piscines. Le tout dans la limite de 50m² par unité foncière afin de préserver le caractère naturel de ces espaces. De plus, la hauteur des constructions y est limitée à 4m50 au faîtage.

Emprise au sol des constructions :

Le règlement écrit ne disposait pas de règle à ce sujet. Dans le cadre de la modification, il a été décidé que l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière.

Formes des toitures :

La règle sur les toitures rénovées ou d'extension est simplifiée pour en faciliter la compréhension.

Ancienne règle	Nouvelle règle
<ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre de réfection de toiture, l'utilisation de matériaux semblables sera autorisée afin de ne pas entraîner de travaux supplémentaires sur la charpente. - En cas de réfection, réhabilitation, les toitures d'aspect ardoise pourront respecter la teinte initiale. - En cas d'extension du bâtiment à usage d'habitation, celle-ci devra se réaliser : <ul style="list-style-type: none"> - dans le prolongement d'une façade existante ou des deux, ou dans l'axe du faîtage principal (voir schéma), - dans le respect de la teinte du bâtiment initial. 	<ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de travaux de rénovation ou d'extension de construction existante, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique sans en aggraver la non-conformité.

Couleurs et aspect des matériaux

La règle « les constructions annexes aux habitations devront constituées une unité de matériaux et être constituées de matériaux de même nature et de même tonalité que le bâtiment principal » est supprimée car son application lors de l'instruction est complexe.

Clôtures en façade sur rue :

Ancienne règle	Nouvelle règle
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans leur environnement et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat,</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans leur environnement et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes environnantes.
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Les clôtures ont une hauteur globale maximum de 2,00 m. Elles doivent obligatoirement être constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80 mètre maximum.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures ont une hauteur globale maximum de 2 m. Elles peuvent être constituées de mur-bahut d'une hauteur maximale d'1 mètre.

Ces règles ont vocation à intégrer les recommandations du SCoT quant au traitement des clôtures en milieu rural.

Clôtures en limite séparative :

Ancienne règle	Nouvelle règle
Néant	- La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2 mètres.

Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructionsPart minimale de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Ces règles ont été ajoutées au règlement afin de maintenir un tissu bâti peu dense tel que cela est habituel localement. Cela permet notamment de maintenir des espaces de respiration entre les constructions, préservant ainsi les formes urbaines traditionnelles locales. Ces règles permettent également de s'inscrire en compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube qui décline des objectifs sur la désimperméabilisation des sols et le maintien des formes de village traditionnelles.

Ancienne règle	Nouvelle règle
Néant	<p>1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture perméable. Dans le cas de la réalisation d'une toiture végétalisée ou d'un espace de stationnement engazonnés, 50% de cette surface pourront être intégrés au calcul des surfaces non imperméabilisées.</p> <p>2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants dont la part minimale de surfaces non imperméabilisées ne respecte pas les règles définies ci-dessus, la part initiale pourra être respectée sans aggraver la non-conformité.</p>

Aménagement paysager

Un ensemble de règles spécifiques aux espaces de jardins et vergers a été créé afin de s'inscrire dans la volonté du SCoT de préserver des espaces de respiration. Ainsi, ces espaces doivent conserver une certaine naturalité afin de conserver leur rôle d'espaces de respiration.

Ancienne règle	Nouvelle règle
Néant	<p>4. Dans les espaces identifiés et pour les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains, - les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement, - les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalents dans la continuité de la haie,

Règlement écrit de la zone UY

Ces règles ont été ajoutées afin de lutter contre le stationnement gênant dans et à proximité des zones d'activités, et ce afin de limiter les conflits d'usage et de voisinage entre habitants et professionnels.

Ancien règlement écrit	Règlement après modification
Néant	<p>1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <p>2. Les aires de stationnement devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées hors des voies ou espaces publics.</p> <p>3. Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus deux accès sur les voies publiques.</p>

Règlement de la zone 1AU

Les modifications apportées au règlement de la zone UA ont été appliquées au règlement de la zone 1AU.

Règlement de la zone A :

Prise en compte de la charte éolienne de l'UNESCO intégrée dans le SCoT des Territoires de l'Aube :

Le règlement écrit interdit la construction de parcs éoliens dans les espaces identifiés dans l'aire d'exclusion de la charte.

Prise en compte des zones à dominante humide :

« Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide par diagnostic identifiées par la DREAL, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destinations et les constructions et installations dans la limite d'une emprise totale de 30% de la surface l'unité foncière et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire. »

Règlement de la zone N :

Création d'un secteur Npv

Dans le secteur Npv uniquement :

Sont autorisées toutes constructions, installations et aménagements nécessaires à la production d'énergies renouvelables et les ouvrages techniques nécessaires à la gestion de ces installations à condition d'une bonne intégration paysagère des dispositifs techniques.

Dans le secteur Npv uniquement :

Les nouvelles constructions et installations ne devront pas dépasser la hauteur des constructions et installations existantes.

Dans le secteur Npv les constructions et installations ne devront pas être implantées à plus de 15 mètres les unes des autres.

Dans le secteur Npv les travaux sur les constructions et installations ne devront pas avoir pour effet d'augmenter de plus de 10% l'emprise au sol des constructions et installations.

Prise en compte de la charte éolienne de l'UNESCO intégrée dans le SCoT des Territoires de l'Aube :

Le règlement écrit interdit la construction de parcs éoliens dans les espaces identifiés dans l'aire d'exclusion de la charte.

Prise en compte des zones à dominante humide :

« Dans les espaces identifiés comme zones à dominante humide par diagnostic identifiées par la DREAL, tel qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destinations et les constructions et installations dans la limite d'une emprise totale de 30% de la surface l'unité foncière et sous condition de réalisation d'un vide-sanitaire. »

Ensemble de règles pour la construction identifiée en zone N dans le cadre de la modification :

Sont autorisées :

- les extensions des habitations existantes dans la limite d'une extension par habitation existante et d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m²,
- les annexes aux constructions existantes (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m² par habitation existante.

Dans la zone N, hors secteurs :

- 1. La hauteur maximale des extensions ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.
- 2. La hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres au faitage.

En zone N, hors secteurs, les annexes ne peuvent pas s'implanter à plus de 30 mètres de la construction principale.

- L'emprise au sol des extensions des habitations existantes, dans la limite d'une extension par habitation existante, sera de maximum de 50 m² emprise au sol nouvellement créée,
- L'emprise au sol des annexes aux constructions existantes (garages, abris de jardins, piscines...) est limitée à 50m² par habitation existante

Ajout de la mention du secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol :

« 5. Dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol conformément à l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme et tel qu'il est délimité sur le règlement graphique :

Sont autorisés les exhaussements et affouillements de sols liés à une exploitation de matériaux alluvionnaires et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol. »

Éléments de paysage « haies et alignements d'arbres à préserver » :

Un ensemble de règles spécifiques aux espaces de jardins et vergers a été créé.

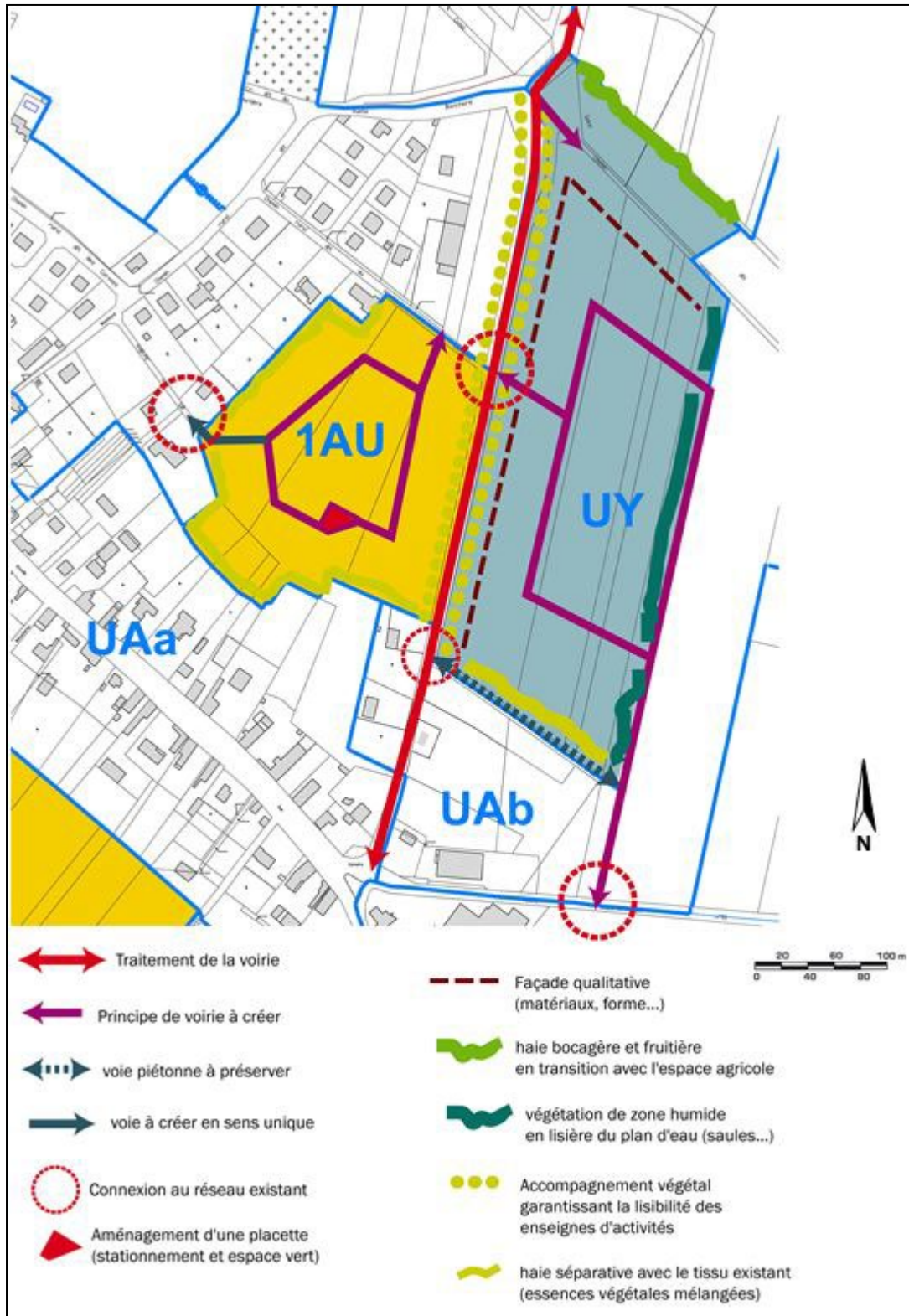
Ancienne règle	Nouvelle règle
Néant	<p>5. Dans les espaces identifiés et pour les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 CU tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains, - les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement, - les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de tels percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie, - le comblement des mares est proscrit

II.6 MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les principes des OAP ont été conservés, mais les schémas ont été modifiés afin de correspondre aux modifications apportées au règlement graphique.

OAP n°1, Le Haut des Corvées

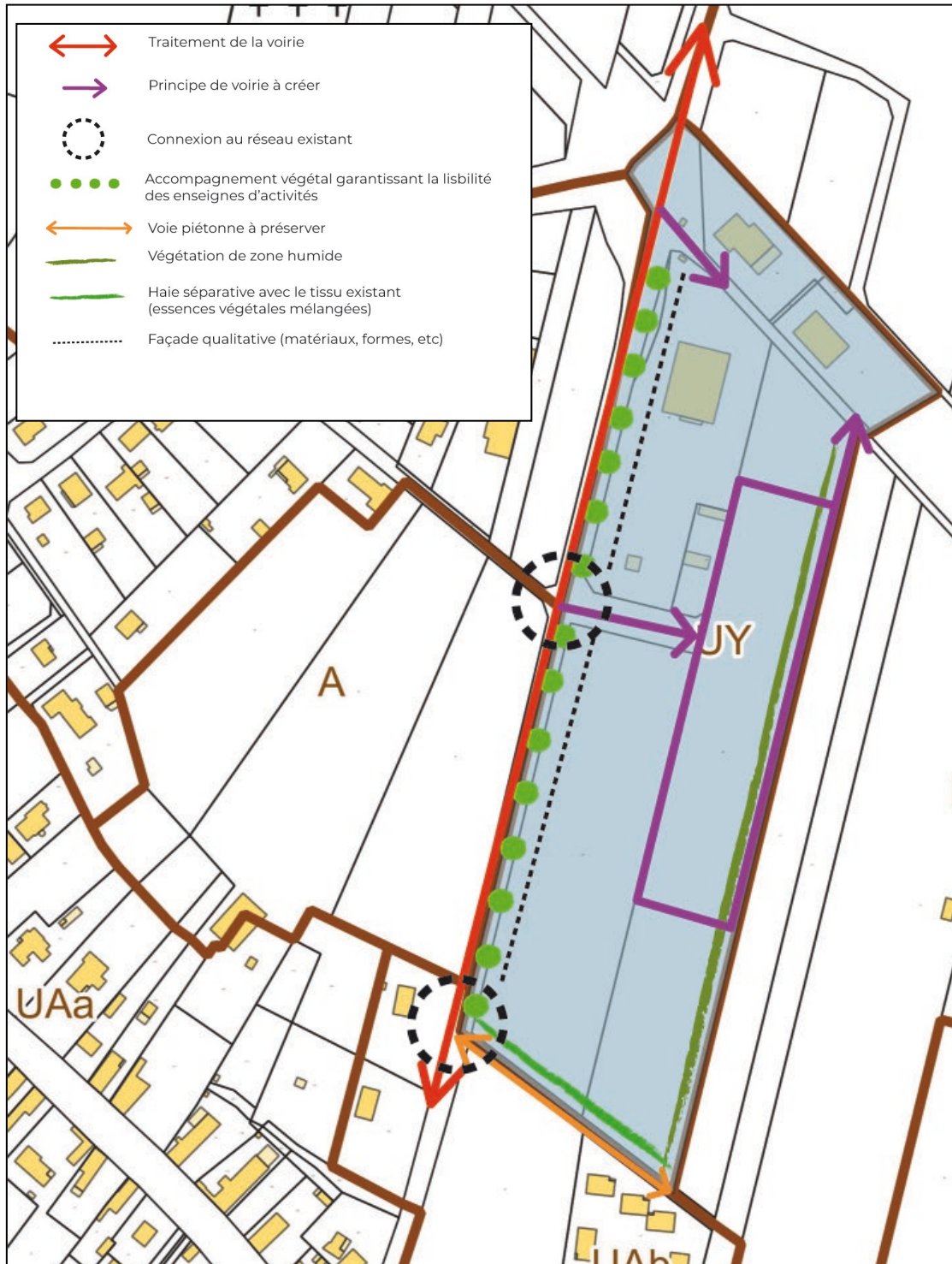
OAP avant modification n°1 :



OAP après modification n° 1 :

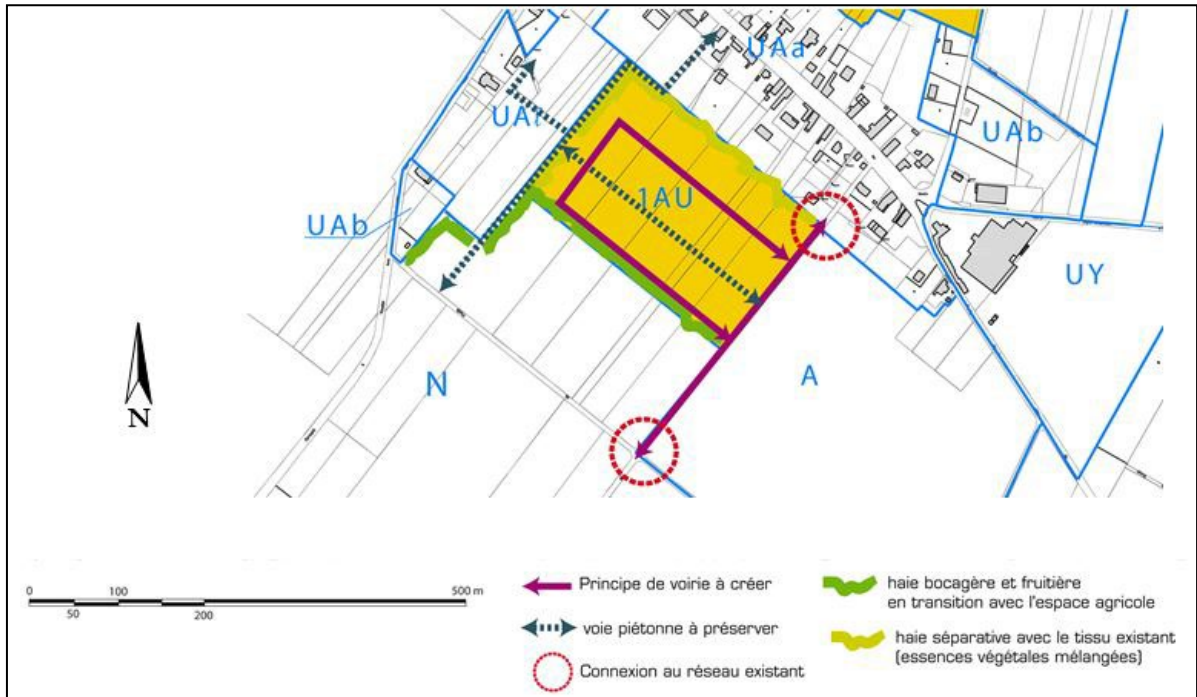
L'ancienne zone 1AU reclassée en zone agricole n'est plus concernée par l'OAP.

Après la modification n° 1, les principes d'aménagement demeurent les mêmes ; seule l'emprise de la zone UY est réduite et la zone 1AU est supprimée conformément aux dispositions vues ci-avant.



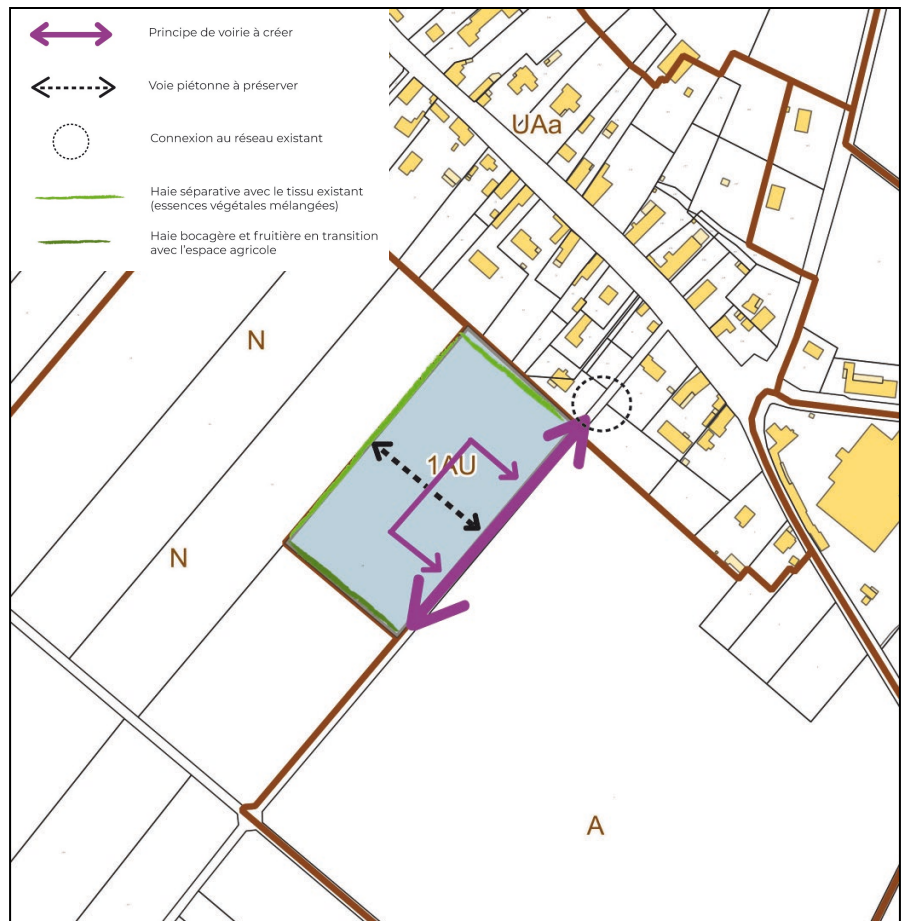
OAP n°2, le Clos Baron

OAP avant modification n°1 :



OAP après modification n°1 :

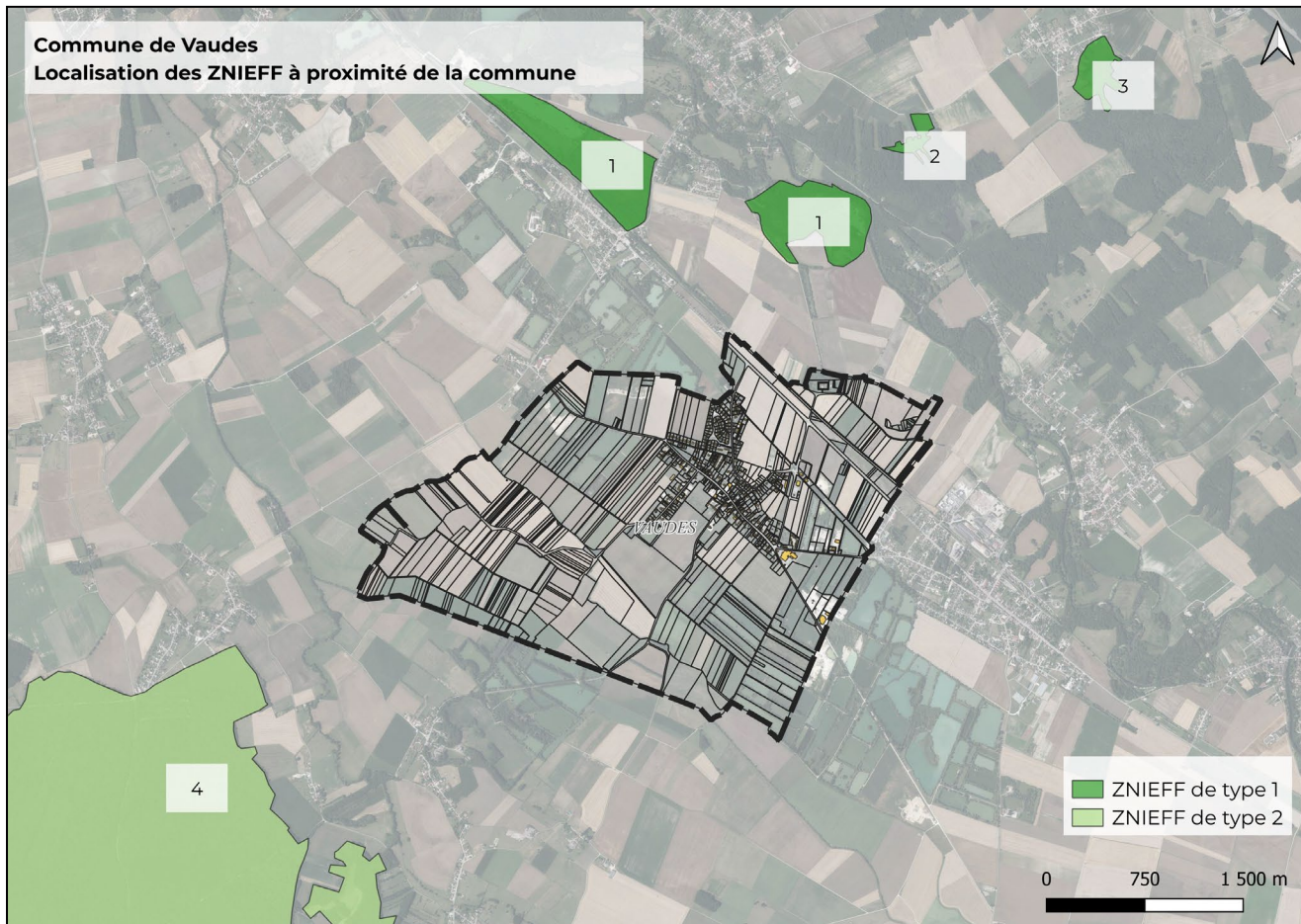
Les principes de l'OAP sont conservés ; ils sont appliqués à la zone 1AU selon ses nouvelles limites, qui sont celles du permis d'aménager délivré.



III/ Prise en compte de l'environnement

III.1. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

La commune de Vaudes n'est pas concernée par la présence de sites naturels classés sur son finage. Les sites classés les plus proches de la commune sont les suivants :



ZNIEFF DE TYPE 1 :

- 1. 210009503, MARAIS ET GRAVIERES DE LA RECULEE ET DES BALLASTIERES AU SUD DE CLEREY,** à environ 2km à vol d'oiseau.
- 2. 210008916 PRES DU RU MORIN A CLEREY,** à environ 3km à vol d'oiseau.
- 3. 210000141 PRAIRIES DE LA NOUE MARIOTTE A FRESNOY-LE-CHATEAU,** à environ 4km à vol d'oiseau.
- 4. 210008937 MASSIF FORESTIER DE RUMILLY, AUMONT, JEUGNY, CROGNY ET CHAMOY,** à environ 4km à vol d'oiseau.

Ces sites sont suffisamment éloignés des zones urbaines de Vaudes pour que ces dernières n'aient pas d'impacts directs sur les milieux naturels à protéger.

En termes d'impacts indirects, la modification dispose d'impacts positifs sur la protection des milieux en réduisant les zones urbanisables et en protégeant les espaces de jardins et de vergers existants. Ces mesures favorisent le maintien de la faune et de la flore locale.



NATURA 2000, directive Oiseaux :

FR2110001 - Lacs de la forêt d'Orient : Ce site Natura 2000 est situé à environ 10km à vol d'oiseau du centre-bourg de Vaudes.

Ces sites sont suffisamment éloignés des zones urbaines de Vaudes pour que ces dernières n'aient pas d'impact sur les milieux naturels à protéger.

En termes d'impacts indirects, la modification dispose d'impacts positifs sur la protection des milieux en réduisant les zones urbanisables et en protégeant les espaces de jardins et de vergers existants. Ces mesures favorisent le maintien de la faune et de la flore locale.

La modification ne permet pas d'ouvrir à l'urbanisation des espaces situés dans les périmètres des sites naturels classés.

III.2. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La modification a été engagée pour rendre le PLU compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube. Un des objectifs fixé dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT est la réduction de la consommation d'espaces.

Ainsi, la modification permet la réduction des surfaces constructibles à Vaudes. Elle permet notamment de réduire fortement les surfaces disponibles en zone d'urbanisation future, ces surfaces étant situées en extension de l'urbanisation et sur des terres agricoles.

Alors que le PLU prévoyait 9,5 ha dédiés à l'urbanisation en extension sur des terres agricoles, la modification limite à 1,8 ha la zone d'urbanisation future. La surface conservée correspond à l'emprise d'un projet ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Par conséquent, la modification du PLU n'ouvre aucun droit à construire supplémentaire par rapport au PLU actuellement en vigueur. Elle permet de réduire la surface de l'unique zone d'urbanisation future conservée dans le cadre de la procédure.

III.3. RESEAU D'EAU POTABLE, ASSAINISSEMENT ET DEFENSE INCENDIE

Assainissement

L'ensemble de la commune est en assainissement collectif. Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration de Verrières qui a une capacité de 10 000 équivalent/habitants.

De plus, la modification du PLU ne modifie pas le projet démographique adopté par la commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU.

A noter qu'aucune nouvelle zone urbaine n'est définie ; seuls les contours en sont redessinés. Cela implique que les secteurs sur lequel l'habitat est appelé à se développer à l'avenir étaient déjà prévus par la procédure d'élaboration et de révision allégée du PLU. Les réseaux existent donc déjà et/ou sont déjà prévus par la commune.

Par conséquent, la modification n'a pas d'impact sur l'assainissement.

Réseau d'eau potable

La commune dépend du Syndicat intercommunal en eau potable de Mogne / Seine / Barse. Ce syndicat regroupe 37 communes et dessert 14000 habitants.

Le SDDEA gère quant à lui les réparations d'importance ainsi que le renouvellement du réseau.

Les captages (3 puits) se situent au lieu-dit « la Haie aux Noisettes » réalisés en 1952 pour les deux premiers et en 1972 pour le troisième. Ils ont une profondeur variant de 5,50m à 6,50m pour le plus récent.

Les champs captants sont situés dans la plaine alluviale de la Seine.

La pression disponible moyenne est comprise entre 3 et 3,5 bars. Le débit moyen disponible est de 60m³/heure.

De plus, la modification du PLU ne modifie pas le projet démographique adopté par la commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU.

A noter qu'aucune nouvelle zone urbaine n'est définie ; seuls les contours en sont redessinés. Cela implique que les secteurs sur lequel l'habitat est appelé à se développer à l'avenir étaient déjà prévus par la procédure d'élaboration et de révision allégée du PLU. Les réseaux existent donc déjà et/ou sont déjà prévus par la commune.

Par conséquent, la modification n'a pas d'impact sur le réseau d'eau potable.

Défense incendie

Actuellement, la défense incendie est correctement assurée grâce à 7 poteaux incendie :

- 3 sur une canalisation en DN 140,
- 1 sur une canalisation en DN 150,
- 2 sur une canalisation en DN 125,
- 1 sur une canalisation en DN 100.

Seul le secteur de la ruelle Blanchard est à renforcer.

De plus, la modification du PLU ne modifie pas le projet démographique adopté par la commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU.

A noter qu'aucune nouvelle zone urbaine n'est définie ; seuls les contours en sont redessinés. Cela implique que les secteurs sur lequel l'habitat est appelé à se développer à l'avenir étaient déjà prévus par la procédure d'élaboration et de révision allégée du PLU. Les moyens en termes de défense incendie existent donc déjà et/ou sont déjà prévus par la commune.

Par conséquent, la modification n'a pas d'impact sur la défense incendie civile.

III.4. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

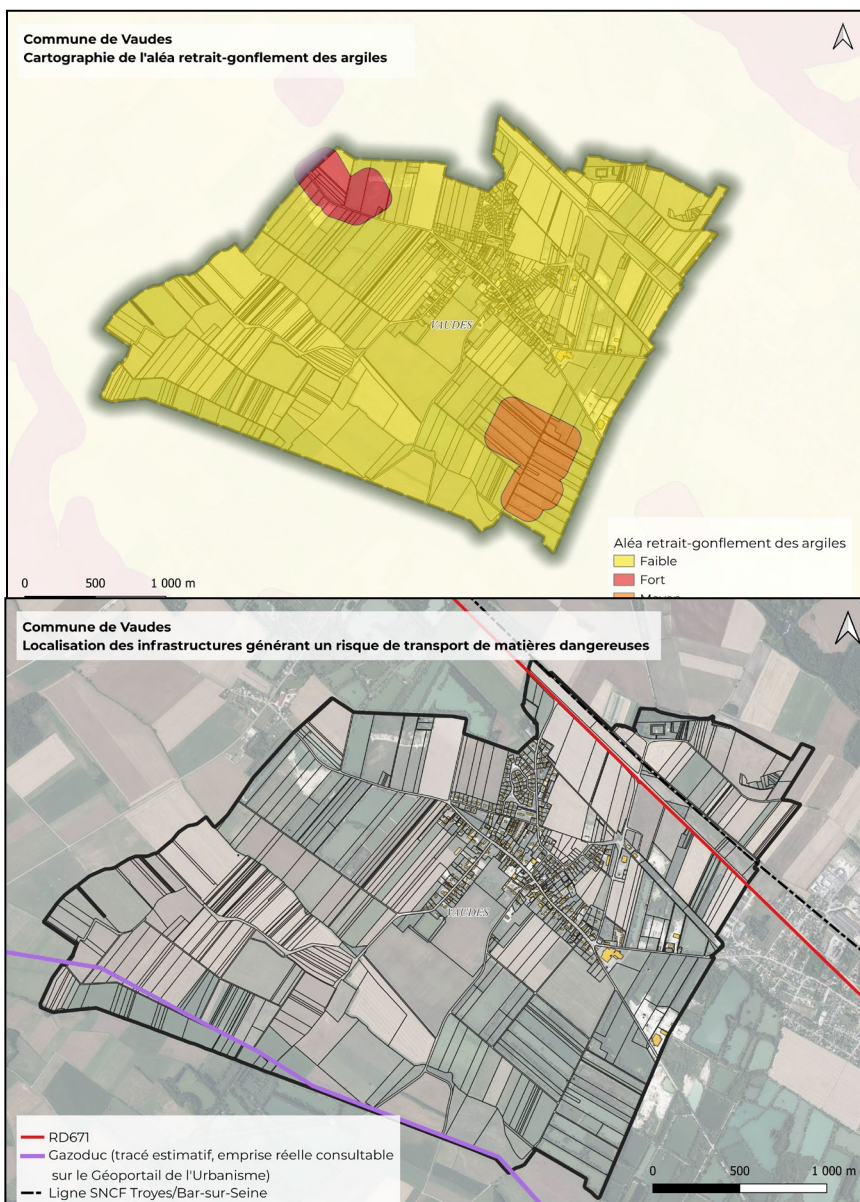
L'aléa-retrait gonflement des argiles:

Certains secteurs de la commune sont soumis à un aléa moyen à fort d'aléa-retrait gonflement des argiles. Il s'agit de sites non-urbanisés et sur lesquels la modification ne prévoit pas de possibilités de construction.

Le transport de matières dangereuses

La commune de Vaudes est concernée par le transport de matières dangereuses. Ce risque est lié au passage sur la commune de la RD671, d'une voie de chemin de fer ainsi que d'un gazoduc.

La modification n'expose pas davantage la population à ces risques.



III.5. SYNTHÈSE DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Prise en compte de l'environnement dans le cadre de la modification n°1 du PLU	
Enjeux environnementaux	Impacts sur les zones concernées par le projet
Milieux naturels	La modification du PLU n'impacte pas négativement le maintien des milieux naturels.
Ressource en eau et assainissement	La modification n'a pas d'impact sur l'assainissement et le réseau d'eau potable.
Risques naturels	Les modifications n'engendrent pas une exposition accrue de la population aux risques d'aléa retrait-gonflement des argiles.
Risques technologiques	Les modifications n'engendrent pas de plus forte exposition aux risques.
Santé humaine (pollution, bruit, ...)	La modification du PLU n'engendre aucune conséquence sur la santé humaine.
Paysage et patrimoine	La modification du PLU permet l'identification d'éléments de paysage (jardins, vergers, haies, alignements) dont la préservation est inscrite au règlement écrit.
Autres : gaz à effet de serre et climat, énergie, modes de déplacements, agriculture, ...	La modification du PLU n'engendre aucune conséquence dans d'autres domaines que ceux mentionnés précédemment.

IV/ Conclusion

La modification du PLU porte sur la mise en compatibilité de ce dernier avec le SCoT des Territoires de l'Aube.

Elle a ainsi permis de réduire les surfaces de consommation d'espaces agricole, naturel et forestier et de limiter l'étalement urbain.

Ce sont 12,5 ha qui sont redonnés à l'espace agricole et agricole et ce sont également 7,6 ha de « jardins et vergers » qui ont été identifiés dans le cadre de la modification au sein de l'enveloppe urbaine réduisant ainsi l'imperméabilisation des sols.

Dans ce contexte, un additif au rapport de présentation a été rédigé pour présenter les enjeux de cette procédure concernant la commune de Vaudes.

Le zonage a été modifié de sorte à réduire les surfaces constructibles ; les OAP ont été adaptées en conséquence.

Des modifications ont été apportées au règlement écrit pour que le PLU soit compatible avec le SCoT, mais également afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Ainsi la modification du PLU :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- b) ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Cette modification n° 1 est conforme aux objectifs des dispositions législatives et réglementaires.