

Département de : l'AUBE

Commune de : VAUDES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

PREAMBULE

La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 a institué un nouveau document d'urbanisme dans les Plans Locaux d'Urbanisme : les orientations d'aménagement facultatives. Cette partie existait avant l'instauration de la loi Urbanisme et Habitat dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Désormais ces parties forment deux documents distincts.

1 / Objectifs et définition des orientations d'aménagement

Article 12 de la loi Urbanisme et Habitat :

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme est ainsi modifié :

Le deuxième alinéa est remplacé par l'alinéa ainsi rédigé :

« Ils (les Plans Locaux d'Urbanisme) comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

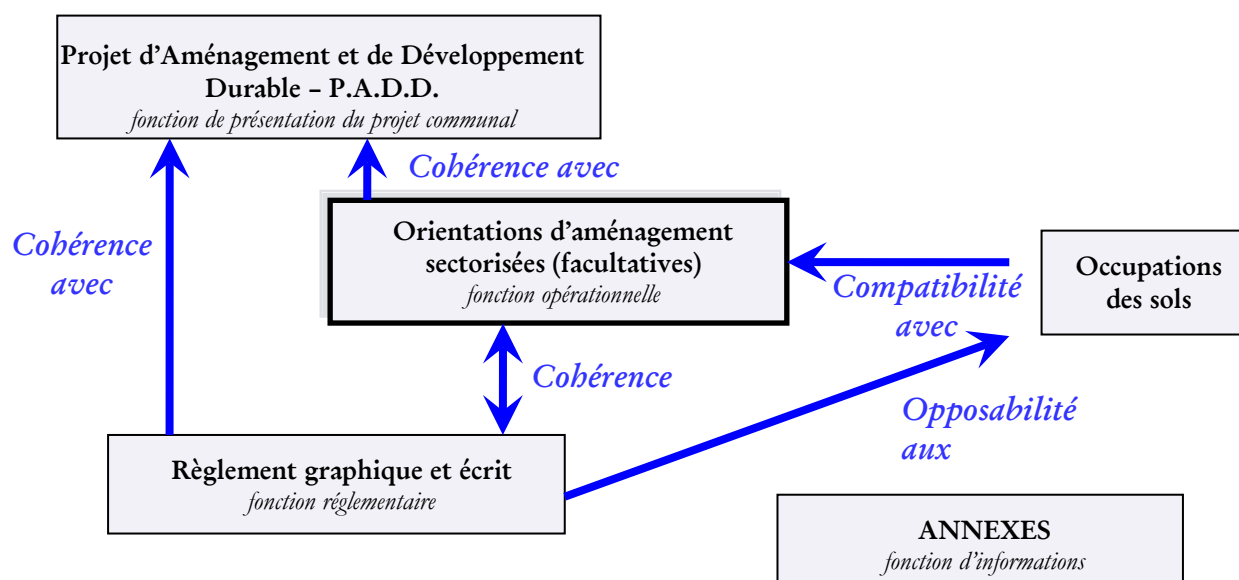
Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

2 / Les orientations facultatives

Bien que facultatives, ces orientations sont un élément important des P.L.U. Elles permettent une concrétisation et une matérialisation des enjeux de la commune sur des quartiers précis de celle-ci.

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative et sont donc facultatives. Elles sont un élément commun à l'ensemble des pièces du P.L.U. comme le montre le schéma suivant. Bien que facultatives, ces orientations ne sont pas à négliger.

Schéma d'organisation des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme (excepté le rapport de présentation)



**LES ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT :**

***PRECONISATIONS POUR
LA ZONE D'URBANISATION
FUTURE
(ZONE 1AU)
ET
LA ZONE D'ACTIVITES
(ZONE UY)***

LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES



OAP N°1 : Les Corvées : développement urbain à l'est de la partie urbanisée (Zones 1AU et UY)

Ce secteur offre la possibilité d'aménager une zone dédiée à l'habitat (classée 1AU) et un espace d'activités (zone UY) en bordure de la RD 185, l'un des axes principaux de desserte de la commune.

La réalisation de la zone 1AU a été définie dans le but de densifier l'urbanisation entre le centre urbain ancien de Vandres et le Haut des Corvées, par un développement en tâche d'huile.

L'emplacement de la zone d'activités a été choisi en cohérence avec la localisation des activités existantes, permettant de regrouper le trafic viaire, notamment poids lourds.

La commune souhaite aménager cette zone au fur et à mesure de son ouverture à l'urbanisation.

Le projet retenu propose :

✓ sur l'ensemble de la zone :

- d'interdire les accès direct aux parcelles depuis la RD 185. Une voirie interne organisera la desserte des parcelles et rejoindra la départementale n°185 en un point unique où un carrefour devra être aménagé. Cette voirie principale sera aménagée de telle sorte qu'elle soit accompagnée de cheminements piétons. Ces liaisons permettront de « recoudre » le tissu urbain et de favoriser les relations entre quartiers.
- de créer un accompagnement paysager le long de la RD 185 afin de réduire les nuisances (liée au bruit notamment) et de traiter de façon relativement homogène cet espace.
- d'urbaniser l'espace en proposant des tailles de parcelles variables afin de satisfaire une offre variée.

✓ à l'ouest de la route départementale (zone 1AU) :

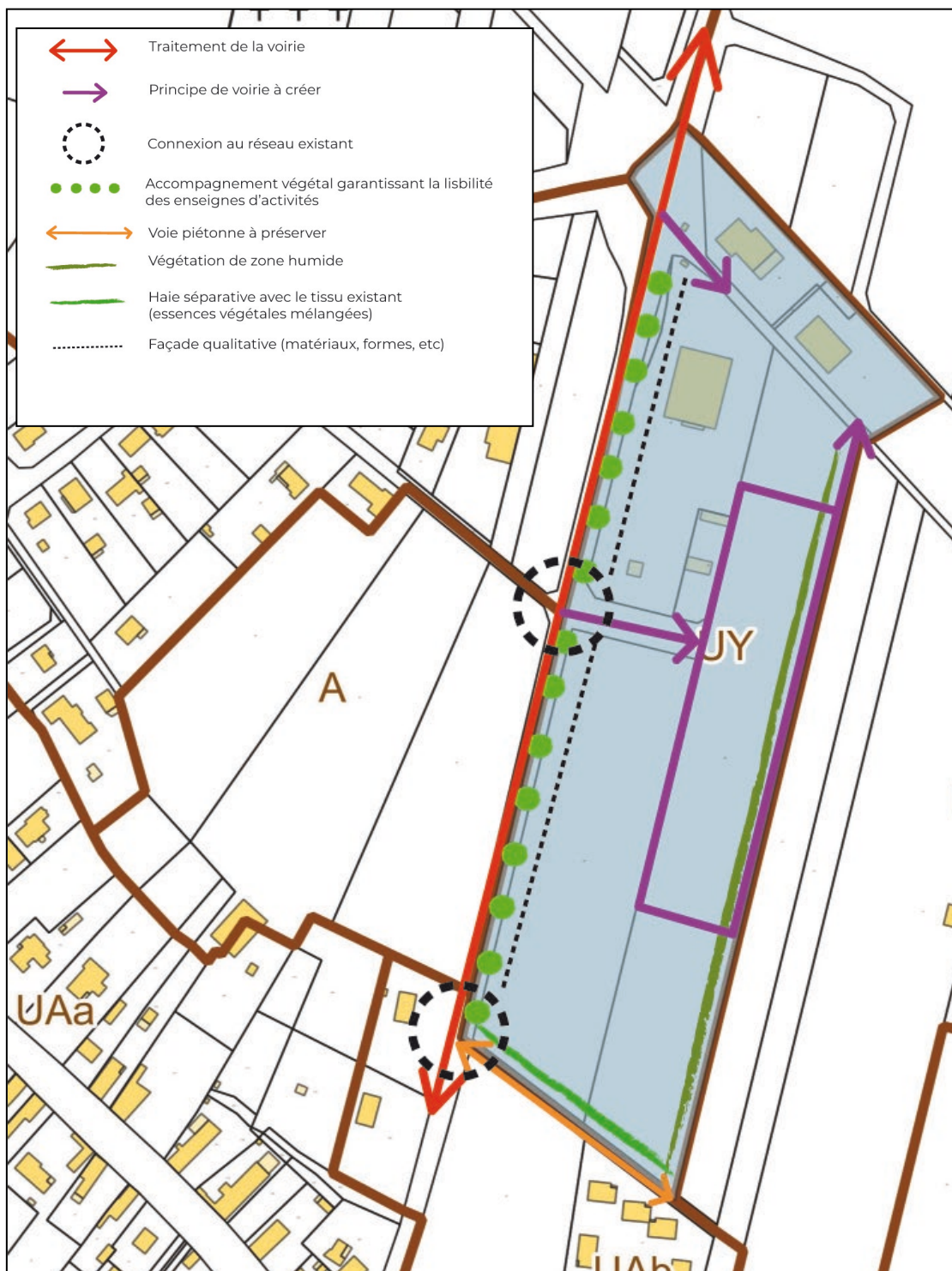
- de réaliser un aménagement paysager adapté le long de la RD 185 permettant d'isoler les habitations de cette voie supportant un trafic poids lourds élevé
- d'aménager un espace de stationnement avec des espaces verts afin de créer un cœur d'îlot.
- de traiter les limites parcellaires par des haies végétales d'essences diversifiées et locales (plantations bocagères, fruitières, fleuries...)

✓ à l'est de la route départementale (zone UY) :

- d'offrir des façades bâties travaillées le long de la RD 185 et au Nord en direction de la RD 671 (matériaux de qualité, travail des volumes des bâtiments d'activités...)
- de prévoir la création d'un cheminement piéton qui s'appuie sur un chemin rural existant afin de favoriser les modes de déplacements doux
- de réaliser un aménagement paysager le long de la RD 185 garantissant la visibilité des enseignes des activités (par exemple mise en place d'un cordon végétal arbustif à la place d'un front végétal arboré)
- de planter la limite Est de la zone avec une végétation de zone humide, en lien avec le plan d'eau existant (saules, peupliers...)
- de traiter la frange nord avec une haie bocagère et fruitière, assurant la transition avec l'espace agricole

Ce projet permet d'ouvrir environ 40 000 m² à l'urbanisation, ce qui représente une trentaine de lots environ avec des surfaces allant de 800 à 1 500 m².

SCHEMA DE PRINCIPE D'ORGANISATION « LES CORVEES »



OAP N°2 : Clos Baron : zone d'urbanisation future au sud de la partie urbanisée

La réalisation de cette zone d'urbanisation future a été définie dans le but de pouvoir densifier l'urbanisation au sud du centre urbain ancien de Vaudes, par un développement en tâche d'huile.

La commune a souhaité un aménagement capable d'être réalisé par tranches afin d'offrir progressivement de nouveaux terrains à l'urbanisation.

Le projet retenu propose :

- d'aménager une boucle de desserte routière capable de s'appuyer sur les chemins ruraux existants et sur la voirie rue des Carrojettes, tout en prévoyant de la renforcer.
- de créer des cheminements piétons sur la zone, notamment à l'arrière des constructions afin de rejoindre le centre-bourg (école, équipements).
- de prévoir des placettes de retournement lors de la création d'impasse provisoire lors de l'aménagement par tranches.
- d'aménager un front paysager (haie bocagère et fruitière) le long des espaces de loisirs et en limite des parcelles futures au contact de l'espace agricole pour garantir une transition harmonieuse.
- de planter une haie séparative en limite du tissu urbain existant, composée de plantations mélangées, afin de réduire les nuisances (bruit, vue).

Ce projet permet d'ouvrir environ 1,8 ha à l'urbanisation, ce qui représente environ 40 lots de lots de 1 000 m².

