

Département de l'Aube

1

**COMMUNE
DE VAUDES**

Plan Local d'Urbanisme

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération
du 28 JAN. 2010
approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



*POS approuvé le : 31 mai 2001
PLU prescrit le : 15 février 2007*



63, rue des sources
10 150 CHARMONT s/Barbuise
Tél : 03.25.40.05.90.
Fax : 03.25.40.05.89.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

Sommaire

AMBULE RODUCTION

PARTIE : DIAGNOSTIC COMMUNAL..... Page 1

1. Situation géographique et données de cadrage..... Page 2

- 1.1.1 Localisation et caractéristiques de Vaudes Page 2
- 1.1.2 Desserte de la commune Page 2
- 1.1.3 Proximité et bassin de vie..... Page 3
- 1.1.4 Syndicats..... Page 3

2. Evolution démographique et traits caractéristiques de la population Page 4

- 1.3.1 Evolution démographique Page 4
- 1.3.2 Evolution des ménages..... Page 5

3. Activités économiques touristiques, économiques et services .Page 6

- 1.3.1. Activité agricole Page 6
- 1.3.2 Activités artisanales, commerciales et services publics..... Page 6

4. Population active Page 8

- 1.4.1 Evolution de la population active..... Page 8
- 1.4.2 Composition de la population active en 1999 Page 8

5. Domaine de l'habitat Page 9

- 1.5.1. Evolution et composition du parc de logements Page 9
- 1.5.2 Caractéristiques des résidences principales..... Page 9

6. Equipements publics et milieu associatif Page 11

- 1.6.1 Equipements publics et périscolaires Page 11
- 1.6.2 Equipements et activités à vocation sportive, culturelles et de loisirs Page 11
- 1.6.3 Les associations..... Page 11
- 1.6.4. Les équipements techniques Page 12

1.7. Domaine des transports et des déplacements Page 13

- 1.7.1 Le réseau viaire de la commune Page 13
- 1.7.2 Les transports en commun Page 13

1.8. Synthèse : tendances d'évolution constatée et évaluation des besoins Page 14

2^{EME} PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT..... PAGE 15

2.1 Milieu physique et naturel Page 16

- 2.1.1 Cadre physique et grand paysage..... Page 16
- 2.1.2 Occupation du sol..... Page 18
- 2.1.3 Hiérarchisation des cônes de vues – repères visuels Page 21

2.2 Le paysage urbain Page 23

- 2.2.1. Evolution urbaine..... Page 23
- 2.2.2. Typomorphologie du bâti..... Page 24
- 2.2.3. Analyse succincte des entrées et sorties Page 28

2.3 Paramètres environnementaux sensibles..... Page 30

2.4 Synthèse de l'état initial de l'environnement Page 31

- 2.4.1. Synthèse générale sur le paysage de la commune Page 31
- 2.4.2. Identification des atouts et faiblesses du territoire Page 32
- 2.4.3. Mise en évidence des problématiques et enjeux du territoire de Vaudes..... Page 33

**PARTIE : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE
D – DELIMITATION DES ZONES DU P.L.U. –
ATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL
TEES PAR LE REGLEMENT PAGE 34**

**1 Choix retenus pour la commune pour établir le P.A.D.D.
la délimitation des zones du P.L.U. Page 35**

**2. Caractère et limites des zones et dispositions
glementaires apportées suite à l'élaboration du P.L.U. Page 38**

- 3.2.1. Zones urbaines (U)..... Page 39
- 3.2.2. Zones à urbaniser (1AU)..... Page 41
- 3.2.3. Zones agricoles (A) Page 42
- 3.2.4. Zones naturelles (N) Page 43

**PARTIE : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN
ENVIRONNEMENT ET MESURES ADOPTEES POUR SA
RVATION ET SA MISE EN VALEUR PAGE 44**

**1. Incidences des orientations du plan sur l'environnement
..... Page 45**

**2. Mesures prise pour la protection et la mise en valeur du
aysage Page 48**

QU'EST CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) ?

Suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13.12.2000, le **Plan Local d'Urbanisme** ou "P.L.U.", remplace désormais le **Plan d'Occupation des Sols** (P.O.S.). Il couvre l'intégralité du territoire communal.

Le P.L.U. expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

« Un Plan Local d'Urbanisme ou P.L.U. est un document d'urbanisme établi à court et moyen termes, qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire. Un Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat* ».

En prenant en compte la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution, le P.L.U. doit :

- délimiter des zones urbaines ou à urbaniser en tenant compte des zones agricoles,
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination et leur nature.

Il peut en outre* :

- déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant,
-

- délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, (...), et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter
- préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public, (...),
- identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection,
- fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts,
- localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements éventuels qui les desservent,
- fixer un ou des coefficients d'occupation des sols ou C.O.S.¹ qui déterminent la densité de construction admise, dans les zones urbaines et à urbaniser, dans les zones à protéger en raison de leurs paysages et de leurs écosystèmes.

¹ % de la surface bâtie par rapport à la surface totale de la propriété

* Extrait l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

QUEL EST SON CONTENU ?

Ce document d'urbanisme est issu de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme-Habitat du 2 juillet 2003. Cette loi présente dans son contenu, des spécificités par rapport à celui du P.O.S.

Ce contenu est défini par l'article L.123-1 et R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et comprend :

- un rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui est obligatoire,
- les orientations d'aménagement, qui sont facultatives,
- un règlement, avec un ou plusieurs documents graphiques,
- des annexes.

I) RAPPORT DE PRESENTATION

(Cf. article R.123-2 du Code de l'Urbanisme)

Le rapport de présentation :

1. Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1,
2. Analyse l'état initial de l'environnement,
3. Explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.

Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites, en application du « a » de l'article L.123-2.

4. Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

II) PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

(P.A.D.D.)

(Cf. article R.123-3 du Code de l'Urbanisme)

Le P.A.D.D. définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, **les orientations d'urbanisme et d'aménagement** retenues pour l'ensemble de la commune.

La loi Urbanisme et Habitat instituée le 02 juillet 2003 prévoit la scission du P.A.D.D. en deux documents distincts :

- Le P.A.D.D. qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Ce document n'est plus opposable au tiers mais les autres pièces du P.L.U. doivent être en cohérence avec lui,
- Des orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1.

(Cf. article R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le P.A.D.D. prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre 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.

III) REGLEMENT

(Cf. articles R.123-4 à R.123-12 du Code de l'Urbanisme)

Il fixe les règles applicables dans les différentes zones figurant sur les documents graphiques.

Le règlement **délimite sur des documents graphiques (plans)**, les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

Il fixe également les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par le code de l'Urbanisme (*cf. article R.123-9*).

IV) ANNEXES

(*Cf. articles R.123-13 et R123-14 du Code de l'Urbanisme*)

Elles recensent l'ensemble des contraintes techniques (assainissement, eau potable, ordures ménagères) et juridiques (servitudes) qui s'imposent dans la gestion du territoire communal.

Les annexes se composent de documents graphiques (plans) et écrits.

V) PIÈCES COMPLÉMENTAIRES

Ce dossier de P.L.U. comprend enfin des pièces complémentaires, s'ajoutant au dossier au fur et à mesure de l'état d'avancement de l'élaboration du PLU.

Il s'agit plus particulièrement de l'Avis des services de l'Etat et autres personnes publiques consultées sur le projet de P.L.U. arrêté par le Conseil Municipal de Vaudes (après la consultation des services de l'Etat et des personnes publiques associées) dans le dossier d'enquête publique (article R.123-19).

ORIGINE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Commune de Vaudes dispose d'un POS approuvé le 31 mai 2001.

À l'occasion de la délibération du 15 février 2007, le conseil municipal a décidé de la révision du Plan d'Occupation des Sols par l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Entrée en vigueur des lois Solidarité et Renouveau Urbains - S.R.U. et Urbanisme et Habitat - U.H.

La loi S.R.U. entrée en vigueur le 13/12/2000, a entraîné une réforme des documents d'urbanisme.

Le P.O.S. s'appelle désormais « Plan Local d'Urbanisme » (P.L.U.) et son contenu diffère de celui du P.O.S. La procédure de révision du P.L.U. suit donc désormais les nouvelles règles fixées par les décrets d'application de la loi, entrés en vigueur à compter du 1^{er} avril 2001.

La loi SRU fut modifiée et complétée par la loi « Urbanisme et Habitat » du 27 juillet 2003.

CONTEXTE D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Depuis ces dernières années, le territoire communal doit répondre à de nouveaux besoins notamment en matière d'habitat et fait face à une pression foncière. Or le POS a été établi à une période où cette pression n'existait pas. Il n'a pas défini avec suffisamment de précision les zones urbanisables. Avec le P.L.U., la commune souhaite mener une réflexion globale sur son développement urbain.

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme en vigueur se doit de respecter les dispositions issues de lois nouvelles, telles que :

- La loi n° 76.663 sur les installations classées du 19 juillet 1976,
- La loi n° 92.3 sur l'eau du 3 janvier 1992,
- La loi n° 92.646 sur l'élimination des déchets du 13 juillet 1992,
- La loi n° 95.101 sur l'environnement du 2 février 1995,
- La loi n° 93.24 « paysage » du 8 janvier 1993,
- La loi n° 96.1236 sur l'air du 30 décembre 1996,
- La loi n° 92.1444 relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992,
- La loi n° 98.657 relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998,
- La loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par celle du 1^{er} août 2003 relative à l'archéologie préventive, complétée par la circulaire n°2004/011 du 29 avril 2004,
- La loi n° 2000.1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU),
- La loi n° 2003.590 « urbanisme et habitat » (UH) du 2 juillet 2003,
- Le décret n° 2004.531 du 9 juin 2005 relatif aux documents d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme,
- La loi 2005-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.
- Ordonnance du 8 décembre 2005 et décret du 5 janvier 2007 sur la réforme de l'application de droit des sols (application à partir du 1 octobre 2007).

1ère PARTIE :
DIAGNOSTIC COMMUNAL

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET DONNEES DE CADRAGE

1.1 Localisation et caractéristiques de Vaudes

La commune de Vaudes est située dans le département de l'Aube, dans la vallée de la Seine en amont de Troyes à une vingtaine de kilomètres du centre de l'agglomération troyenne et à dix kilomètres de Bar-Sur-Seine.

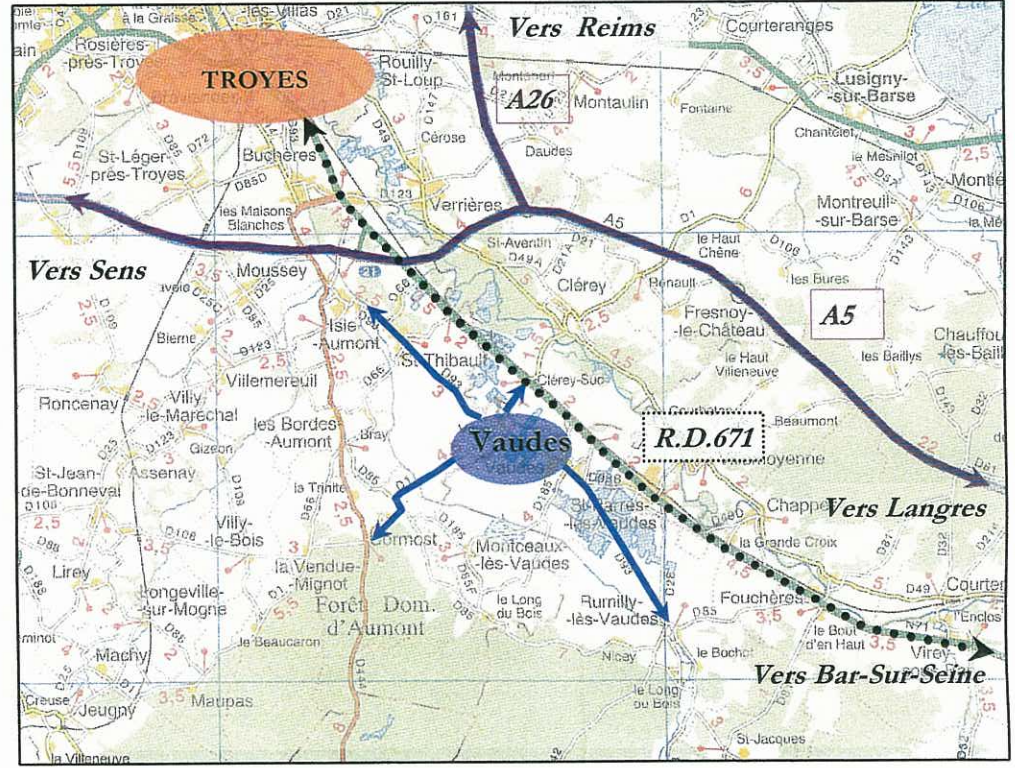
Vaudes fait partie du canton de Bar-Sur-Seine et dépend de la Préfecture de Troyes.

Grâce à cette localisation, la commune allie les avantages de la ville et la tranquillité d'un village. Ses atouts lui confèrent une attractivité qui lui permet de compter **609 habitants en 2008**.



Source : Atlas de la région Champagne-Ardenne, 1998

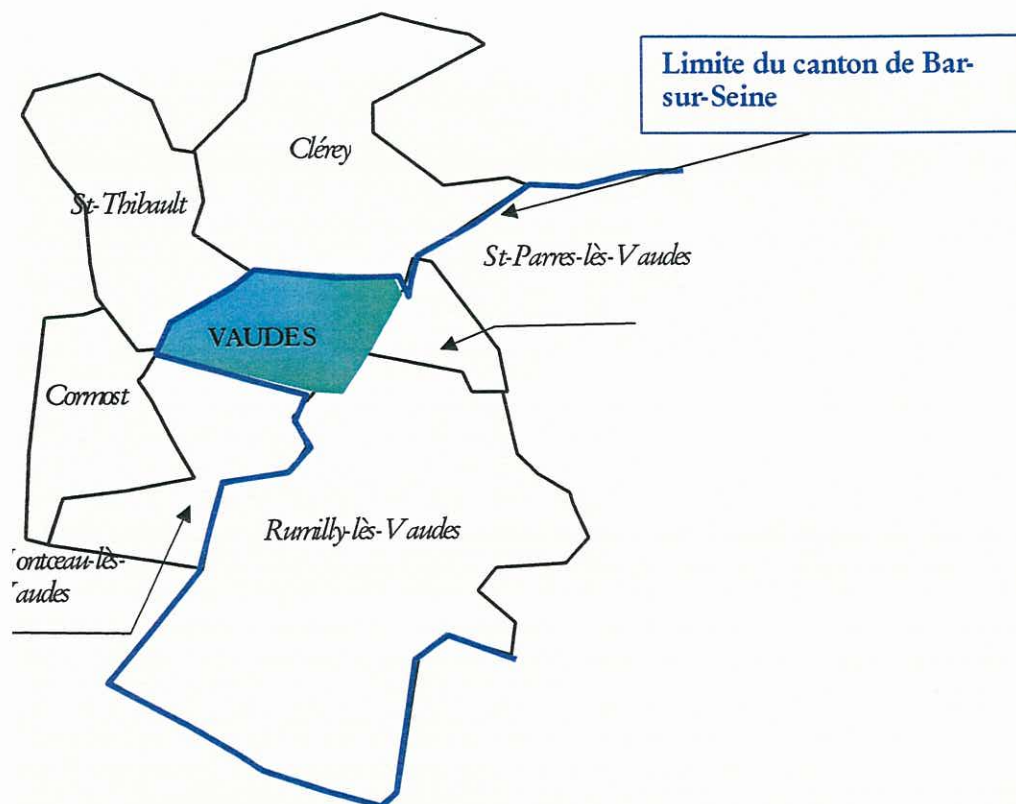
1.1.2 Desserte de la commune



Source : carte IGN, série orange, 1/125 000

La commune de Vaudes est relativement bien desservie par le réseau routier avec la route départementale 671 qui permet de rallier Troyes ou Bar-Sur-Seine en un quart d'heure. D'autre part, Vaudes se situe à 5 minutes de l'entrée de l'A26 qui permet de rejoindre Dijon et Sens et de rejoindre l'A5 en direction de Paris ou Langres.

1.3 Proximité et bassin de vie



Les communes limitrophes de Vaudes sont :

- Clérey au Nord,
- St-Parres-lès-Vaudes à l'Est,
- Rumilly-lès-Vaudes au Sud,
- Montceau-lès-Vaudes au Sud Ouest,
- Cormost à l'Ouest,
- St-Thibault au Nord Ouest.

Vaudes est la commune située la plus à l'Ouest du Canton de Bar-Sur-Seine, cette commune se situant à 16 Km du centre de Vaudes.

1.1.4 Les syndicats

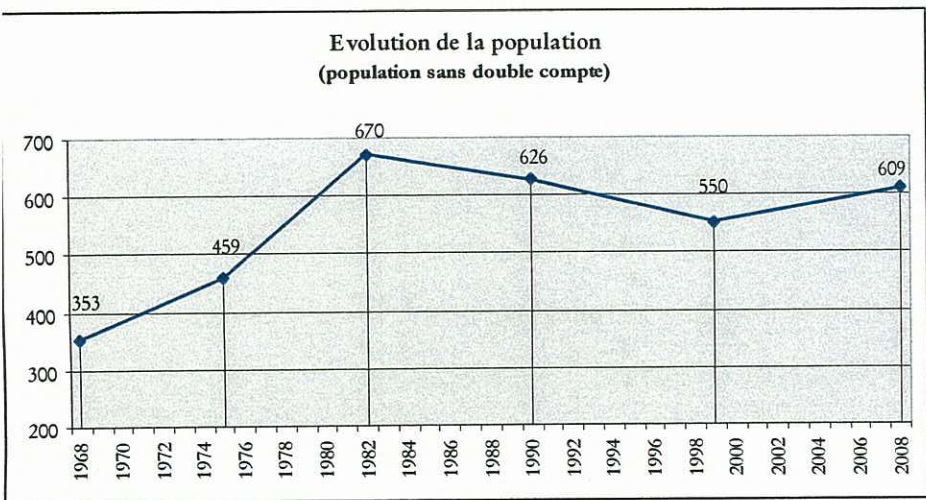
Vaudes adhère à plusieurs syndicats :

- *Syndicat Départemental de Transport scolaire de Bar-sur-Seine,*
- *Syndicat Intercommunal d'assainissement du Vaudois,*
- *Syndicat Mogne-Seine-Barse pour l'adduction d'eau,*
- *Syndicat des ordures ménagères Seine-Champagne*
- *SIVOM de la région de Vaudes,*
- *Syndicat d'énergie de l'Aube (S.D.E.A.)*
- *Syndicat Départemental D'adduction d'Eau de l'Aube (S.D.D.E.A.)*
- *Syndicat du bassin de l'Hozain, aménagement en entretien de l'Hozain,*
- *Centre de secours de Saint Parres lès Vaudes,*
- *Compagnie des Sapeurs Pompiers,*
- *Le SIVOS du Vaudois pour la gestion du regroupement scolaire, de la cantine et de la garderie,*
- *La syndicale d'Aumont, groupement pour la gestion forestière,*
- *Le foyer logement « Les Mésanges » pour l'accueil des personnes âgées situé à Saint Parres lès Vaudes.*

2. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET TRAITES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

Sources : Données INSEE, recensement Général de la Population 1999 et informations fournies par la commune.

2.1. Evolution générale de la population



Source : INSEE, RGP 99 et données communales

De 1968 à 1982

La commune a connu une croissance démographique importante de 1968 et 1982 puisqu'elle gagne sur cette période 317 habitants. Elle compte en 1982, 670 habitants.

Cette forte croissance sur cette période s'explique, entre autres, par un « éloignement » de la population troyenne vers les communes périphériques offrant un cadre de vie agréable.

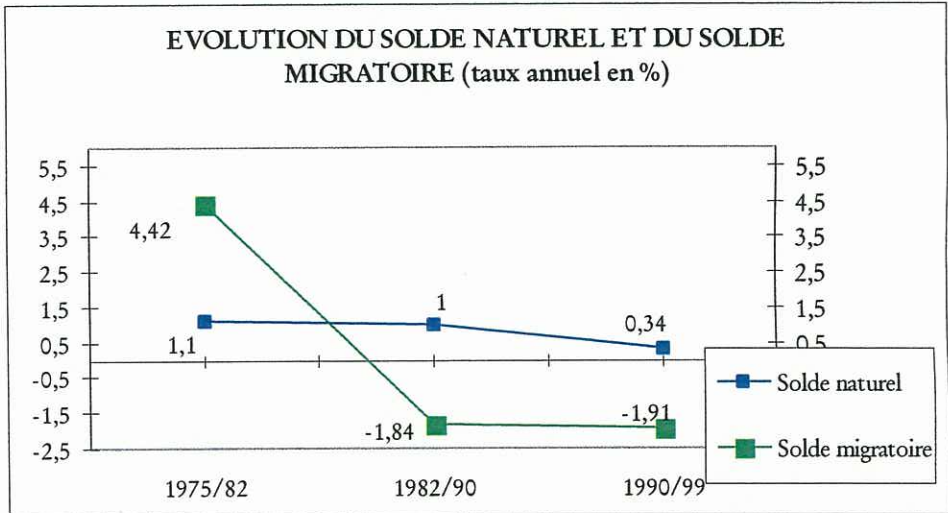
De plus, le développement de trois lotissements et de logements locatifs a permis cette croissance importante sur la commune.

De 1982 à 1999

La population diminue nettement à partir de 1982. Entre 1982 et 1999, la commune perd 120 habitants. Cette chute de population s'explique par un nombre croissant de départs des résidents de la commune, ceci suite aux départs des jeunes issus des familles arrivées grâce à la création des lotissements. Ce phénomène se répercute également sur les effectifs scolaires.

De 1999 à 2008

La commune connaît à nouveau une période de croissance démographique : elle gagne 59 habitants et compte désormais 609 habitants en 2008. Le parti d'aménagement du P.O.S., approuvé en 2001, était que les quartiers de l'agglomération devaient évoluer modérément pour conforter leur vocation, leur densité bâtie et leur forme urbaine. Cet objectif a été respecté.



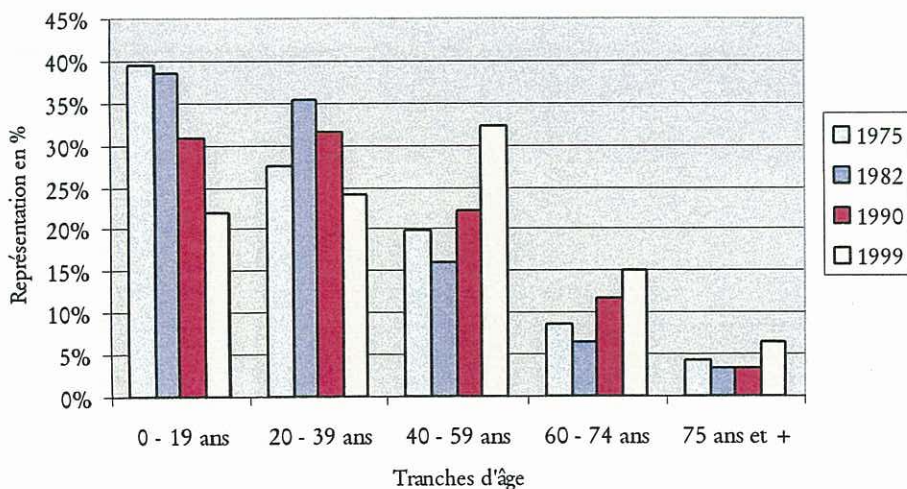
Source : INSEE, RGP, 1999

Il est important de noter que le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) est toujours resté positif même s'il baisse à chaque recensement, ce qui démontre le dynamisme démographique de Vaudes.

Structure par âge de la population

La répartition de la population par âge indique clairement un phénomène de vieillissement de la population engagée depuis 1982, soit à compter de la baisse importante de la population.

REPARTITION DE LA POPULATION PAR AGE (en %)



Source : INSEE, RGP, 1999

Cette chute démographique est donc due à un départ important de population jeune (0-39 ans) qui peut, entre autres, s'expliquer par la recherche d'emplois, la poursuite des études.

Le graphique montre donc deux situations parallèles :

- une baisse de la population âgée de 0 à 39 ans,
- une hausse de la population de 40 ans et plus.

À titre de comparaison avec le canton ou le département, la commune de Vaudes marque aussi sa différence, qui confirme le phénomène du vieillissement de la population : la population âgée de 0 à 39 ans est la plus faible et la part de la population après 40 ans est la plus forte. En effet, le canton et le département compte respectivement 50% et 51,6% de moins de 40 ans contre 46,2% à Vaudes.

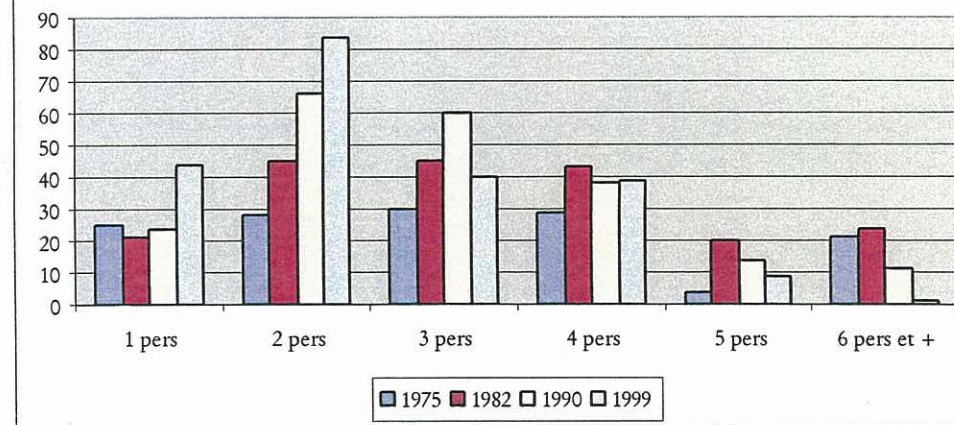
1.2.2. Evolution des ménages

Périodes	Nombre de ménages
1975	137
1982	198
1990	213
1999	217

Source : INSEE, RGP, 1999

Entre 1975 et 1982, la commune gagne 61 ménages. Le rapport de présentation du POS indique pour cette période une hausse des ménages de 2 à 5 personnes. Cette taille des ménages traduit donc une structure « parent-enfant » et surtout l'installation de nombreuses familles sur la commune.

E VOLUTION DU NOMBRE DE PERSONNES PAR MENAGE



Source : INSEE, RGP, 1999

Après 1982, malgré la baisse du nombre d'habitants, le nombre de ménages continue d'augmenter lentement puisqu'en 15 ans, la commune ne gagne que 19 ménages. Cette hausse est due à l'accroissement des ménages d'une et deux personnes alors que les autres catégories diminuent.

En 1999, le nombre de personnes par foyer s'élève à 2,5 contre 3,5 en 1975.

1.3 ACTIVITES ECONOMIQUES ET SERVICES

1.3.1. L'activité agricole

Sources : Données du Recensement Agricole 2000, et des informations fournies par la commune.

La Surface Agricole Utilisée (S.A.U.) de Vaudes couvre 319 hectares, soit 62,9% du territoire communal.

La vocation agricole de la commune est importante mais l'activité des exploitants ne cesse de décliner depuis 1979, ce qui s'explique par le transfert d'un nombre important de terres agricoles en gravières avec une diminution de la S.A.U.

Les productions céréalières sont majoritaires avec près de 62% de la surface agricole utilisée. La commune compte au total 4 sièges d'exploitation sur son territoire. Cette activité tend à se réduire avec une perte de 7 sièges d'exploitation depuis 1979, passant de 11 à 4 en 2000. Il s'agit d'exploitants céréaliers.

Aucun élevage n'est présent sur le ban communal de Vaudes.



Bâtiment agricole, rue du Rué



Plaine céréalière

1.3.2. Les activités commerciales, artisanales et services publics

Source : informations fournies par la commune

Activités industrielles et artisanales

La commune accueille de nombreuses activités industrielles et artisanales réparties sur l'ensemble du territoire communal :

- Béton de Haute Seine (BHS) et les carrières Champenoises qui sont les plus gros employeurs de la commune.
- la nouvelle fromagerie de Vaudes qui emploie une quarantaine de personnes située en entrée de village le long de la R.D.93b,
- Transport Pattonne et fils, situé dans le centre bourg au croisement entre les R.D.
- ABB Transport et Profil TP situé le long de la Grande Rue,
- La menuiserie Ruffenach,
- JCB, Orius Sécurité, JJM (artisan peintre), Eric Friquet (artisan tourneur sur Bois), Zebra peintre.



Nouvelle fromagerie, R.D.93b



Transport Pattonne, Grande Rue

Ces activités permettent à la commune de Vaudes de bénéficier d'un certain dynamisme économique. La commune signale qu'une large partie des employés de ces entreprises résident à l'extérieur de Vaudes. La commune connaît donc un rayonnement économique sur les communes voisines.

A noter la présence d'un « atelier relais », rue Saint Clair, qui a permis à un artisan tourneur sur bois et fabricant des moules de s'installer sur la commune.

Certaines activités marquent fortement le territoire en particulier les activités liées aux exploitations de carrières qui entraînent des modifications dans le paysage même de la commune mais qui implique également un développement important du trafic dans la commune.



Ancienne carrière transformée en plan d'eau



BHS, R.D.93b

Les commerces et les services



Bar - restaurant de la place

En matière commerciale, la commune dispose sur son territoire d'un bar – restaurant « le Vaudois » situé à proximité de l'église.

Des commerces ambulants comblent les manques commerciaux, avec un boulanger qui dessert la commune quotidiennement et un boucher – charcutier qui se rend à Vaudes les mardis et les vendredis.

Les Vaudois se rendent aussi bien à Bar-Sur-Seine qu'à Troyes pour satisfaire leurs besoins.

La commune dispose :

- d'une mairie,
- d'une école primaire,
- d'un centre de secours.

4. POPULATION ACTIVE

Source : Données INSEE, Recensement Général de la Population, 1999.

4.1. Evolution de la population active

	Vaudes
1975	198
1982	310
1990	298
1999	280

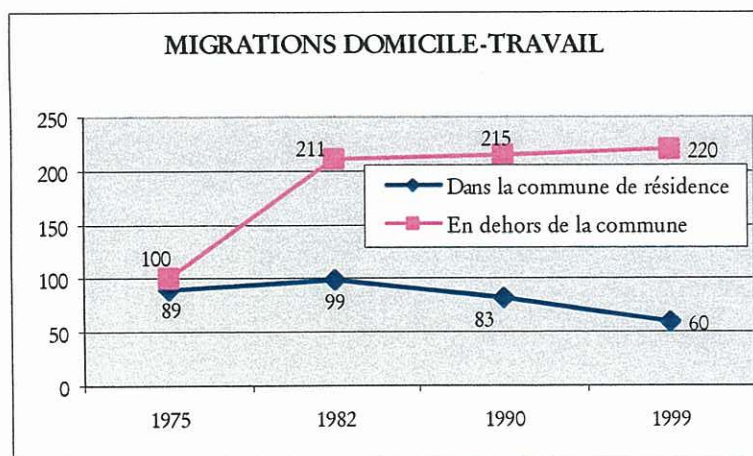
La population active totale de Vaudes en 1999 atteint 280 personnes, soit environ la moitié de la population totale de la commune.

Source : INSEE, RGP, 1999

En terme d'emplois sur la commune, le rapport de présentation du POS explique que la baisse de population entre 1982 et 1999 fait suite à une baisse d'emplois, reposés par les entreprises de la commune.

Entre 1975 et 1982, période de très forte croissance démographique de la commune grâce au solde migratoire, on constate parallèlement une hausse importante du nombre d'actifs. Les entreprises de la commune étaient alors le principal facteur d'installation des habitants. En 1975, 47,1% des actifs travaillent sur la commune ; ils sont 34,4% en 1982.

Après 1982, le nombre d'actifs travaillant dans la commune diminue. La commune perd 39 actifs entre 1982 et 1999. Cette baisse est relativement faible.



Source : INSEE, RGP, 1999

Toutefois, elle s'accompagne d'une modification des migrations domicile-travail : on constate un écart croissant entre la population travaillant sur place et celle travaillant à l'extérieur de la commune. La commune accueille donc une population qui travaille sur les bassins d'emplois de l'agglomération troyenne et de Bar sur Seine.

Cette modification des migrations explique également le vieillissement de la population puisque les enfants arrivés dans les années 1980 avec leur parent sont en âge de travailler en 1999 mais ne trouve pas d'emplois sur place et partent en direction d'autre bassin d'emplois.

1.4.2. Composition de la population active en 1999

POPULATION PAR STATUT EN 1999			
STATUT	HOMMES	FEMMES	ENSEMBLE
Actifs ayant un emploi	147	114	261
Salariés	130	110	240
Non salariés	17	4	21
Chômeurs	8	11	19
TOTAL	155	125	280

Source : INSEE, RGP, 1999

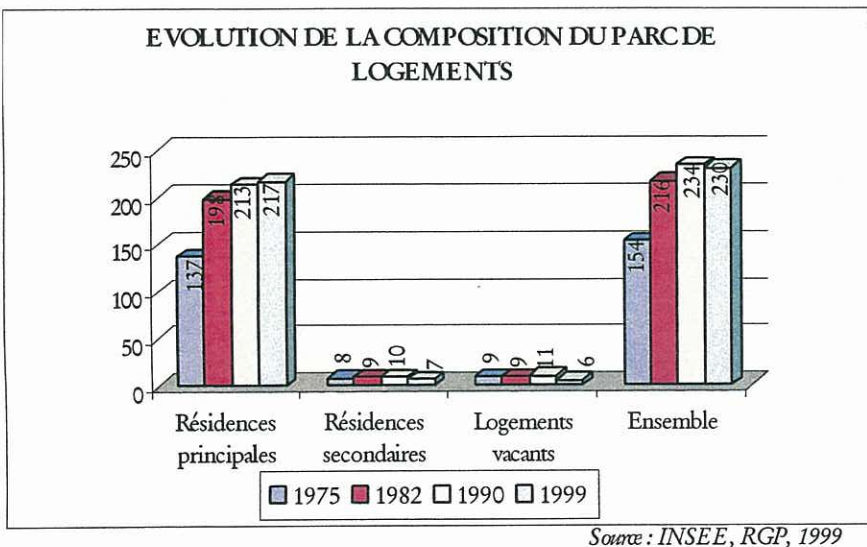
En 1999, la population active représente 51% de la population totale de la commune. Parmi ces actifs, 93,2% ont un emploi, principalement en tant que salariés.

A titre de comparaison, Vaudes compte un nombre d'actifs inférieur à celui du canton. Ce dernier comptabilise 63% d'actifs.

1.5. LE DOMAINE DE L'HABITAT

Source : données INSEE, Recensement Général de la population, 1999, données fournies par la commune, schéma directeur d'assainissement

1.5.1 Evolution et composition du parc de logement



La hausse de la population jusqu'en 1982 s'accompagne d'une augmentation significative des résidences principales. On retrouve une nouvelle fois l'importance des installations à cette période avec le dynamisme des constructions.

Le nombre de logements évolue plus lentement ensuite et la croissance devient négative entre 1990 et 1999. La commune compte en 1999, 230 logements dont 94,3% de résidences principales.

En 1999, du fait de la baisse importante de la démographie, le nombre de logements a tendance à suivre la même évolution négative.

Par ailleurs, le parc de logements de Vaudes n'est pas très ancien. Le noyau historique est donc relativement faible (29% des logements ont été construits avant 1949). Seule la forme urbaine centrale répond donc à une morphologie spécifique de l'habitat de cette époque.

La croissance est régulière sur les périodes 1949-74 et 1975-81, conformément à la croissance démographique, puis se ralentit nettement ensuite.

1.5.2 Caractéristiques des résidences principales

Typologie des logements et statut d'occupation

Le parc des résidences principales est composé à 83,8% de maisons individuelles et de 13,8% d'immeubles collectifs.

	1990	1999
Propriétaire	161	169
Locataire et sous loc.	39	37
Logé gratuit	13	11

Source : INSEE, RGP, 1999

En 1999, la majorité des résidences principales est occupée par leur propriétaire (77,8 % des logements). Le nombre de propriétaires évolue peu.

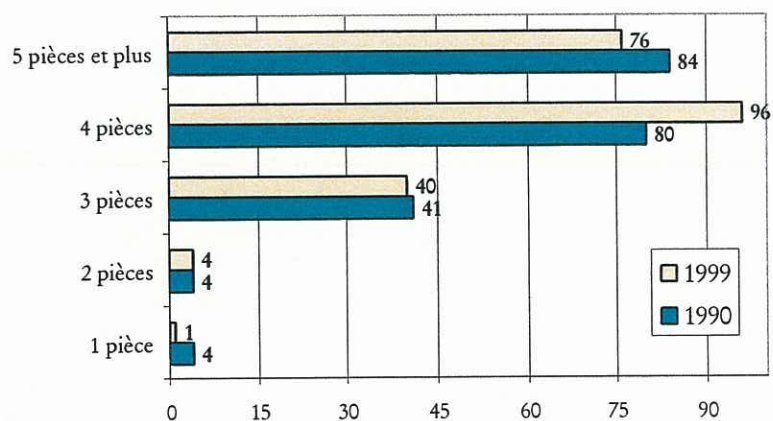
Les locataires occupent 17% des résidences principales. Ce taux reste également relativement stable entre 1990 et 1999. A noter qu'il devrait évoluer avec la création actuelle de 10 nouveaux logements par l'OPAC, à la Croix de Pierre.



Réalisations OPAC en cours

taille des logements :

NOMBRE DE PIECES DES RESIDENCES PRINCIPALES



Source : INSEE, RGP, 1999

Le graphique montre une demande pour des grands logements, au-delà de 3 pièces. Ces logements sont très largement représentés même si les 5 pièces et plus diminuent.

Par contre, la hausse des ménages de petites tailles ne s'accompagne pas de la hausse du nombre de petits logements. Seuls les logements de 3 pièces restent stables.

Le nombre important de logements de grandes tailles correspond aussi à la croissance antérieure de la commune, qui a accueilli entre 1975 et 1982, des ménages de grandes tailles avec une structure « parent-enfant ». Sur cette période, il existait donc une cohérence entre la taille des logements et celle des ménages.

Ces grands logements, construits notamment pendant cette période, composent l'élément principal du parc immobilier de Vaudes.

.6. EQUIPEMENTS PUBLICS ET MILIEU ASSOCIATIF

sources : données fournies par la commune

.6.1. Les équipements scolaires et périscolaires

Équipements scolaires

Les équipements scolaires de la commune de Vaudes fonctionnent grâce au regroupement éducatif géré par le SIVOS avec les communes de Rumilly et de Montceaux. Deux classes accueillent respectivement les enfants du CE1-CE2 et les élèves de CM1-CM2. La commune de Rumilly accueille les enfants de petite et moyenne section dans deux classes différentes. Une classe supplémentaire existe à Rumilly mais n'est actuellement pas en service.

Depuis 3 ans, le nombre d'élèves sur la commune s'est stabilisé autour de 100 enfants.

En 2004, la commune a ouvert une cantine et une garderie qui accueillent environ 25 élèves. Cette structure permet aux parents travaillant à l'extérieur de maintenir leurs enfants dans leur commune et ainsi de leur éviter les trajets.



Ecole communale

1.6.2 Les équipements et activités à vocation sportive, culturelles et de loisirs



Vestiaires

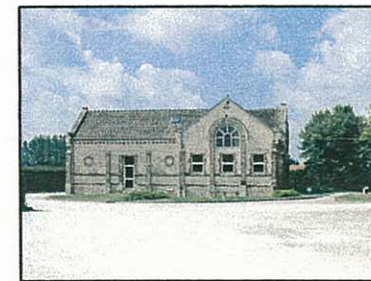
Vaudes dispose de terrains de tennis et de football situés à l'arrière de l'école. Les terrains de sports sont accompagnés de vestiaires.



Terrains de sports

Le positionnement des équipements sportifs à proximité de l'école permet aux élèves de profiter pleinement des structures, en toute sécurité. En effet, aucune route ne doit être franchie pour accéder aux terrains de sports.

Vaudes dispose d'une salle des fêtes située à l'entrée du village depuis Montceaux-Lès-Vaudes. La localisation en dehors du tissu urbain limite les nuisances avec les riverains.



Salle des fêtes

1.6.3. Les associations

Un tissu associatif est présent sur le territoire communal et permet d'animer la commune avec :

- la société de chasse,
- la société de pêche,
- Vaudes animation,
- Le Club des jeunes d'autrefois.

Vaudes animation est l'association la plus importante, elle regroupe 110 adhérents. Ses domaines d'actions sont larges : organisation de soirées, organisation de cours de gymnastiques etc. Ces associations se rassemblent dans la salle Marguerite Chapelain, située derrière la mairie ou à la salle des fêtes, pour la section gymnastique. Des projets de réhabilitation d'une salle dans la mairie sont en réflexions.

6.4 Les équipements techniques

sources : notice explicative du schéma d'assainissement

Assainissement

La commune de Vaudes a un réseau d'assainissement, géré par le syndicat d'assainissement du Vaudois, qui est raccordé au réseau du syndicat d'assainissement de la Haute-Seine au niveau du poste de refoulement de Clérey. Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration de Verrières qui a une capacité de 10 000 équivalent/habitants.

Alimentation en eau potable

La commune de Vaudes dispose d'un réseau d'eau potable alimenté dans le cadre du syndicat intercommunal en eau potable de Mogne/Seine/Barse. Ce syndicat regroupe 37 communes et dessert 14 000 habitants. La gestion est confiée au Syndicat Départemental Des Eaux de l'Aube (S.D.D.E.A.)

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 5,50 m à 6,50 m pour le plus récent.

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

Défense incendie

Pour obtenir une défense optimale, les poteaux incendie doivent être normalisés et raccordés si possible à une canalisation d'un diamètre de 100 mm pouvant assurer un débit horaire de 60m³ pendant 2 heures, sous une pression minimale d'un bar.

La défense incendie sur la commune est assurée par 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.

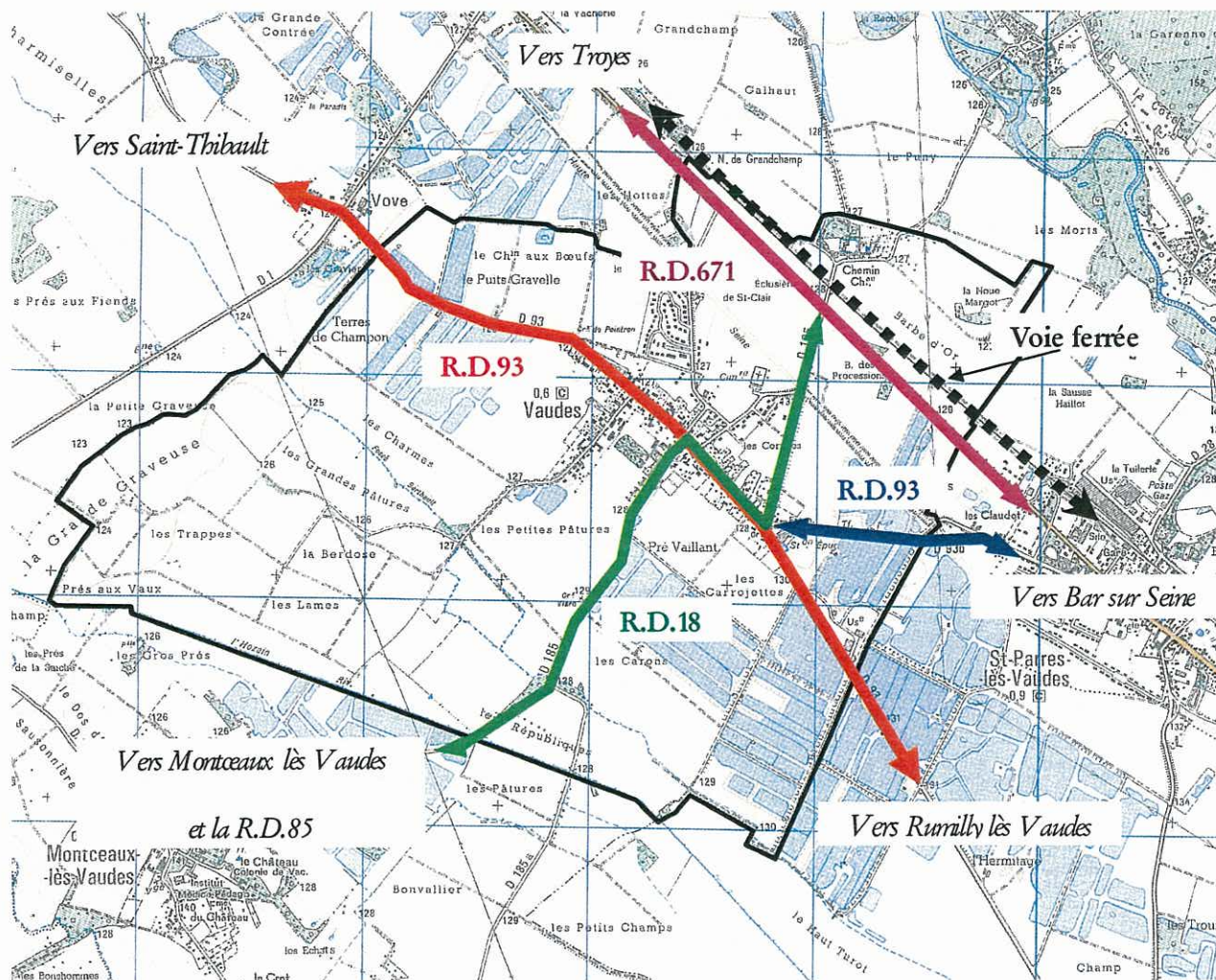
Ordures ménagères

La collecte et l'évacuation des ordures ménagères sont assurées par la société Novame – Onix une fois par semaine. Cette société se charge également de ramasser « les monstres ».

Les ordures sont acheminées jusqu'au centre d'enfouissement technique de Montreuil Sur Barse afin d'y être traitées.

1.7 DOMAINE DES TRANSPORTS ET DES DEPLACEMENTS

1.7.1 Le réseau viaire de la commune



La commune de Vaudes est à une vingtaine de kilomètres du centre de l'agglomération troyenne et à 16 kilomètres de Bar-Sur-Seine.

Un axe d'importance à l'échelle du département, la R.D.671, passe au nord de la commune. Elle permet de rejoindre Troyes à Bar-Sur-Seine. Pour la commune, cet axe ne joue pas un rôle déterminant dans l'organisation urbaine mais plutôt dans son attractivité.

Le développement de la commune s'est principalement appuyé sur la R.D.93 qui traverse le cœur du village.

Les R.D.185 et 93b assurent une desserte vers les communes limitrophes. Le développement urbain de la commune ne s'appuie que très peu sur ces axes.

L'espace bâti est avant tout desservi par une voirie communale, qui permet aussi de relier certaines routes départementales.

Une voie ferrée reliant Troyes à Bar-Sur-Aube est en activité. Cette ligne assure le trafic de marchandise entre les deux terminus.

1.7.2 Les transports en commun

Outre le bus du ramassage scolaire, la commune dispose d'un bus reliant Troyes et Bar-Sur-Seine. Cette ligne est assurée par les Courriers de l'Aube.

A l'heure actuelle, aucun service de taxi n'est assuré sur la commune mais un projet est en cours avec la

commune de Saint-Parres-Lès-Vaudes.

1.8 SYNTHÈSE : TENDANCES D'ÉVOLUTION CONSTATÉE ET ÉVALUATION DES BESOINS

▪ Perspectives démographiques : augmenter le niveau de population

Après une croissance démographique négative (-18%) sur la période 1982-1999, la commune retrouve une croissance démographique (+11%) en 1999. On a alors pu constater que la croissance démographique communale est principalement dépendante de l'arrivée et du maintien de nouveaux habitants sur son territoire puisque son solde naturel est quant à lui resté légèrement positif sur l'ensemble de la période.

Après avoir accueilli un nombre important d'habitants, grâce à la réalisation de lotissements, la commune a dû faire face au phénomène de décohabitation qui impliquait le départ des jeunes vers des pôles d'emplois dynamiques. Depuis, Vaudes a su attirer de nouveaux habitants.

En effet, la commune dispose d'atouts permettant d'être attractive pour une nouvelle population :

- sa position géographique : à mi-distance entre Troyes et Bar-Sur-Seine,
- sa desserte routière aisée,
- son cadre de vie agréable.

Les projets de création de logements locatifs sur la commune visent à maintenir un dynamisme démographique sur la commune et permettre la mise en place du parcours résidentiel. Il est important de permettre à ces habitants, qui quitteraient le locatif, d'acquérir un terrain sur la commune et de pérenniser leur installation à Vaudes.

A travers le P.L.U., la commune souhaite ouvrir des espaces à l'urbanisation mais aussi maîtriser son développement.

Afin de répondre à une demande en permis de construire et de poursuivre son évolution, la commune doit assurer :

- une disponibilité de terrains constructibles en identifiant de nouveaux espaces constructibles,
- la maîtrise de l'offre en logements locatifs.

▪ Activités économiques : prendre en compte les besoins et prévoir le développement économique

Les principaux atouts de la commune en terme d'activités sont sa localisation dans la plaine de Seine permettant l'extraction de granulats dans son sous-sol et sa position géographique.

L'objectif est de pérenniser les activités artisanales et industrielles existantes insérées au sein du bâti en profitant de ses atouts en terme de communication (en particulier la proximité de Troyes). Le développement de ces activités doit être favorisé en prenant en compte le risque de nuisance qui peut être engendré.

♦ Services et équipements : adapter l'offre à la hausse de la population

Les équipements et les services à destination de la population permettent de satisfaire les besoins de première nécessité : écoles, commerces ambulants.

Néanmoins, en prenant en compte le développement de la commune, il est nécessaire de repenser aux créations ou extensions des équipements.

Dans un principe d'amélioration du cadre de vie, le développement de structures périscolaires favorise l'accueil de jeunes couples avec enfants.

D'autre part, dans le but de satisfaire une population vieillissante, des services aux personnes âgées doivent être envisagés notamment en matière de déplacements.

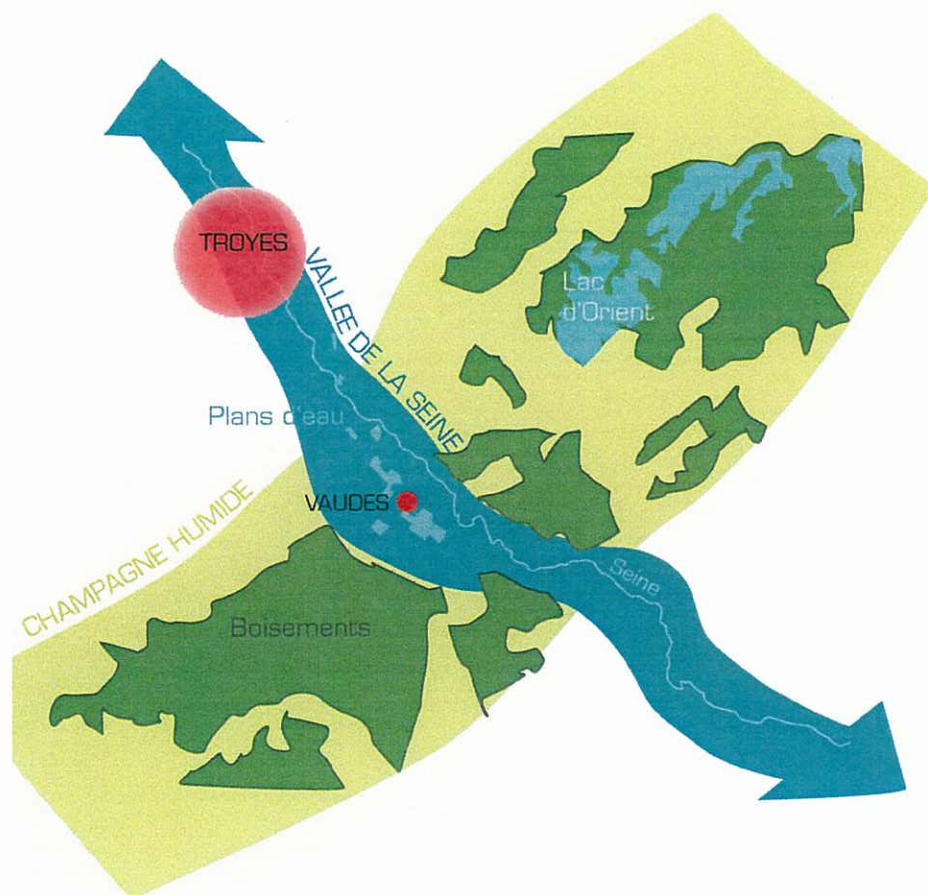
2ème PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. LE MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL

1.1. Cadre physique et grand paysage

Source partielle : rapport de présentation du P.O.S.

1.1.1. Description de la commune dans le grand paysage



La commune se situe au sein de l'entité paysagère de la « Champagne humide », constituée de grandes forêts, d'une topographie relativement plate et de sols de tendance argileuse où s'intercalent des couches de sables, marnes et placage de limons.

Cette configuration du sol a été propice au développement d'exploitations de carrières, créant un grand nombre de plans d'eau, et à de grands espaces de cultures (notamment peupleraies).

Elle s'inscrit également au cœur de la vallée de la Seine, qui dessine un axe Sud-Est/Nord-Ouest et qui offre un paysage linéaire ouvert, où se concentrent les axes de transports. Cet axe est le support d'un fort développement urbain, marqué notamment par l'agglomération de Troyes.

La commune intègre ainsi ces deux identités.

Relief et géologie

Vaudes se situe sur la large plaine alluviale de la vallée de la Seine, limitée au Nord-Ouest par la craie (limitant le Sud de la Champagne Crayeuse) et au Sud-Est par les calcaires jurassiques. Le relief est très peu marqué, les altitudes extrêmes sont de 175 mètres dans la forêt domaniale de Rumilly au Sud et 119 m au niveau de Saint Thibault.

La région de Vaudes se situe au niveau de l'auréole crétacée du Sud-Est du bassin parisien : recouverte de formations superficielles, ce sont les **alluvions anciennes de la basse terrasse de la Seine** qui s'élargissent pour atteindre 5 Km dans cette région.

Les formations géologiques :

- **Albien inférieur** représenté par les sables verts inférieurs (19 à 25 m), la couleur verte est due à la présence de glauconie,
- **Albien moyen** représenté par les argiles du Gault : argiles téglines supérieures à Hoplites,
- **Alluvions anciennes** (2 à 5m) de la basse terrasse constituent une importante réserve de graviers. Elles sont composées essentiellement par des galets et graviers calcaires, peu sableux, activement exploités pour la fabrication des bétons.
- **Alluvions modernes** (2 à 3m) dans la plaine alluviale, la Seine a entaillé la basse terrasse jusqu'au substratum en déposant des sédiments essentiellement argileux, vaseux ou tourbeux.

Climatologie

Vaudes se trouve dans une zone de **climat semi-continentale** : l'influence continentale de l'Europe orientale prédomine sur l'influence océanique. Le nombre moyen de jours de gelées sous abri est de 75, le mois le plus froid est janvier avec $+2,3^{\circ}\text{C}$, le mois le plus chaud est juillet avec $+18,5^{\circ}\text{C}$. La température moyenne annuelle de Vaudes est de $+10,2^{\circ}\text{C}$.

Les **précipitations restent assez homogènes** tout au long de l'année avec des variations allant de 45 mm en juillet à 69 mm en décembre. La hauteur moyenne des précipitations annuelles est de 658 mm.

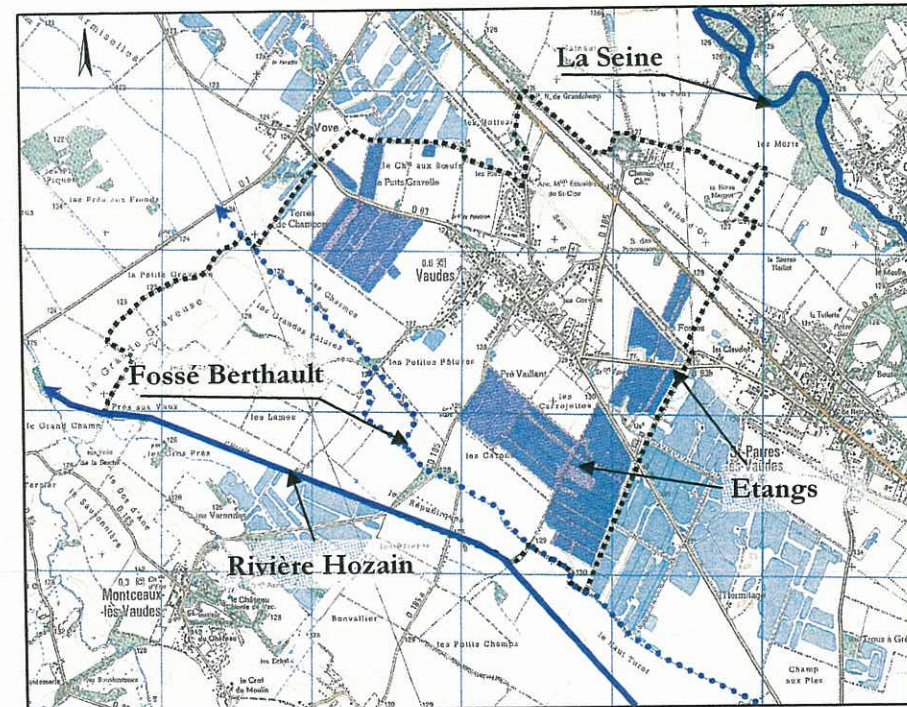
Les vents les plus fréquents sont ceux du Sud-Ouest.

Hydrographie

La région fait partie du bassin versant de la Seine ; celle-ci d'une longueur de 76 Km coule à l'Est du ban communal. Sa largeur atteint ici 10 à 20 m. **Seuls l'Hozain et le fossé Berthault coulent à l'Ouest du territoire communal.**

La source de l'Hozain est une émergence du calcaire karstique du Portlandien (Jurassique). Ce cours d'eau reçoit son principal affluent (la Mogne) rive gauche à 5 Km de sa confluence avec la Seine.

On note la présence de nombreux étangs liés aux carrières d'extraction de granulats. Ces étangs ceinturent le centre urbanisé et leur développement a entraîné une évolution du paysage naturel de la commune.



Source : carte IGN, 1/25 000

1.1.2. Occupation du sol

Les éléments naturels

Les carrières

La plaine qui était occupée originellement par la culture et les pâturages a vu changer sa vocation agricole en une activité liée à l'exploitation des granulats, très nombreux dans le sous-sol de la vallée de la Seine.

Le développement de cette activité économique a vu la création d'un nombre très important de pièces d'eau, plus ou moins grandes, qui ont ainsi profondément modifiées le paysage originel. Un des enjeux est donc de poursuivre cette activité économique sans compromettre la pérennité de l'activité agricole, la qualité de vie des habitants de Vaudes ainsi que la structure paysagère locale.

Les espaces en culture

Les **productions céréalières** sont dominantes dans l'activité agricole de Vaudes. Ceci influence nettement le paysage naturel de la commune avec de grandes parcelles offrant de larges perspectives sur l'ensemble de la plaine.

Les espaces boisés

Les boisements sont peu présents sur le territoire communal. Ceci s'explique d'une part, par le substrat qui ne permet pas l'installation de boisements massifs et d'autre part, par la forte pression exercée par l'activité agricole.

Les seuls espaces occupés par des boisements se situent à proximité des plans d'eau ainsi qu'en bordure de l'Hozain et du fossé Berthault.

Au sein de la trame urbaine, on note la présence relictuelle de bosquets composés essentiellement d'arbres fruitiers : pommiers, poiriers et cerisiers.

On note, à l'arrière des parcelles construites, une part importante de bosquets et vergers qui rendent inconstructibles l'arrière des parcelles urbanisées mais qui renforcent l'aspect « villageois » de la commune.



Etang, ancienne carrière



Carrière



Plaine céréalière



Source : BD Ortho photo IGN ®

L'eau

Seuls deux cours d'eau traversent le ban communal de Vaudes. Néanmoins, ces deux cours d'eau marquent le paysage par la végétation qui les accompagne.

Leurs ripisylves, composées essentiellement de peupliers, marquent non seulement leur passage mais **perturbent aussi la monotonie du paysage, en créant des verticalités.**

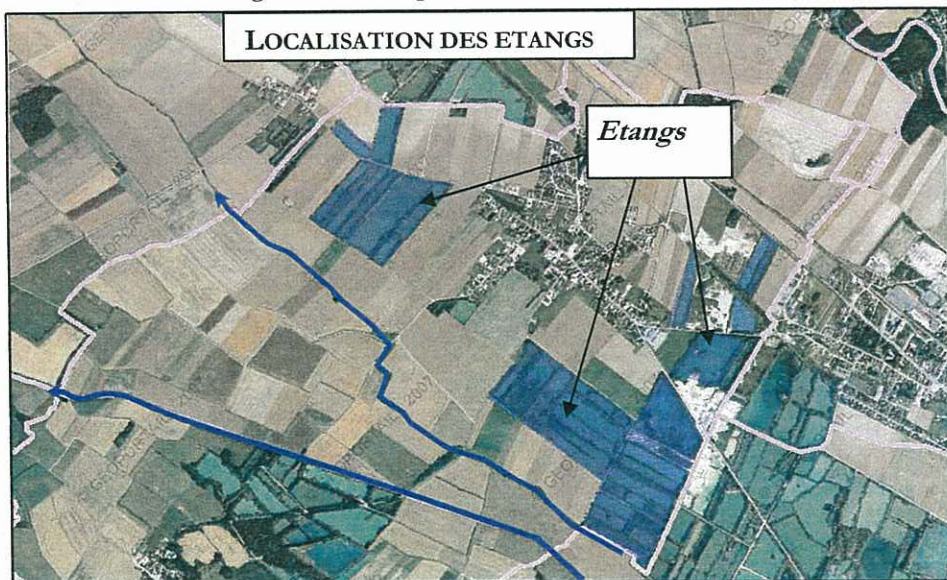


Ripisylve, fossé Berthault



Pont, fossé Berthault

Outre la présence des deux cours d'eau, la commune est composée de nombreux étangs issus de l'exploitation de granulats du sous-sol.



Source : BD Ortho photo IGN ©

Les plantations d'alignements

La structure de la rue principale avec sa bande verte plantée de tilleuls est un élément remarquable qui mérite d'être conservé.

Ces plantations d'alignement renforcent l'aspect verdoyant de la commune et guident le regard au loin. Véritable « trame verte », elle accompagne le passage de la R.D.93 sur son tracé au sein du milieu urbain : elle permet ainsi de réduire légèrement les nuisances sonores liées à cet axe mais aussi de marquer la qualité paysagère de la commune.



Alignement de tilleuls



Bande enherbée manquant d'entretien

Ces alignements d'arbres le long de la Grande Rue sont accompagnés de trottoirs engazonnés et fleuris. A noter que par endroits, les espaces végétalisés manquent d'entretien entraînant une image négative du village.

Néanmoins, ces espaces invitent les riverains à se déplacer en vélo ou à pieds. En effet, ces espaces peuvent être considérés comme des « allées » protégées de la circulation routière.

✓ **L'espace urbanisé**

Les zones d'habitat

Vaudes est un village relativement bien recentré sur lui-même. En effet, la commune ne dispose d'aucun hameau.

On note la présence d'un seul écart situé au Nord, de l'autre côté de la R.D.671 : « Chemin Château ». Il s'agit d'une maison bourgeoise isolée entre un bosquet d'arbres et les champs cultivés.

Le lotissement des Riez se démarque de la trame urbaine traditionnelle puisqu'il se situe légèrement en retrait du centre historique de Vaudes sans pour autant créer un hameau distinctif du centre-bourg.

Les espaces libres de constructions

On remarque que l'arrière de nombreuses parcelles situées dans la partie ancienne de Vaudes sont libres de constructions.

Il s'agit parfois de plantations de bosquets qui bloquent la constructibilité ou d'avancées de terres agricoles qui s'insèrent au cœur du bâti permettant ainsi d'aérer actuellement le tissu urbain.

La zone à vocation d'activités

La zone d'activités se localise dans la partie Est du centre-bourg de Vaudes, en bordure des routes départementales n°93, 93b et 185.

Seule la fromagerie est installée au sein de cette zone d'activité. Son accessibilité est aisée grâce à la R.D.185 qui rejoint la R.D.671. La morphologie des bâtiments installés sur cette zone diffère d'avec celle du centre bourg, notamment au travers des volumes plus importants et du recours à des matériaux spécifiques.



Chemin Château



Source : BD Ortho photo IGN ®



Terre liée à l'activité agricole



Bâtiments de la fromagerie



Bâtiments de la fromagerie

1.3. Hiérarchisation des cônes de vue – repères visuels

Pour chacun des cônes de vue identifiés, l'angle d'ouverture et la longueur du champ de vision ont été déterminés, ceci permet de les hiérarchiser de la manière suivante :

Points de vue dominants

Les points de vue « hauts » sont plutôt rares du fait de la topographie relativement plane de la commune qui se situe dans la vallée de la Seine. Néanmoins on note la présence de perspectives ouvertes importantes depuis les espaces cultivés en direction du centre urbanisé ou du reste du territoire.



Perspectives ouvertes sur le territoire

Le clocher de l'église est un élément de repère majeur, puisqu'il est visible depuis de nombreux points du territoire et indique le centre bourg.



Repère visuel : clocher de l'église

Points de vue restreints

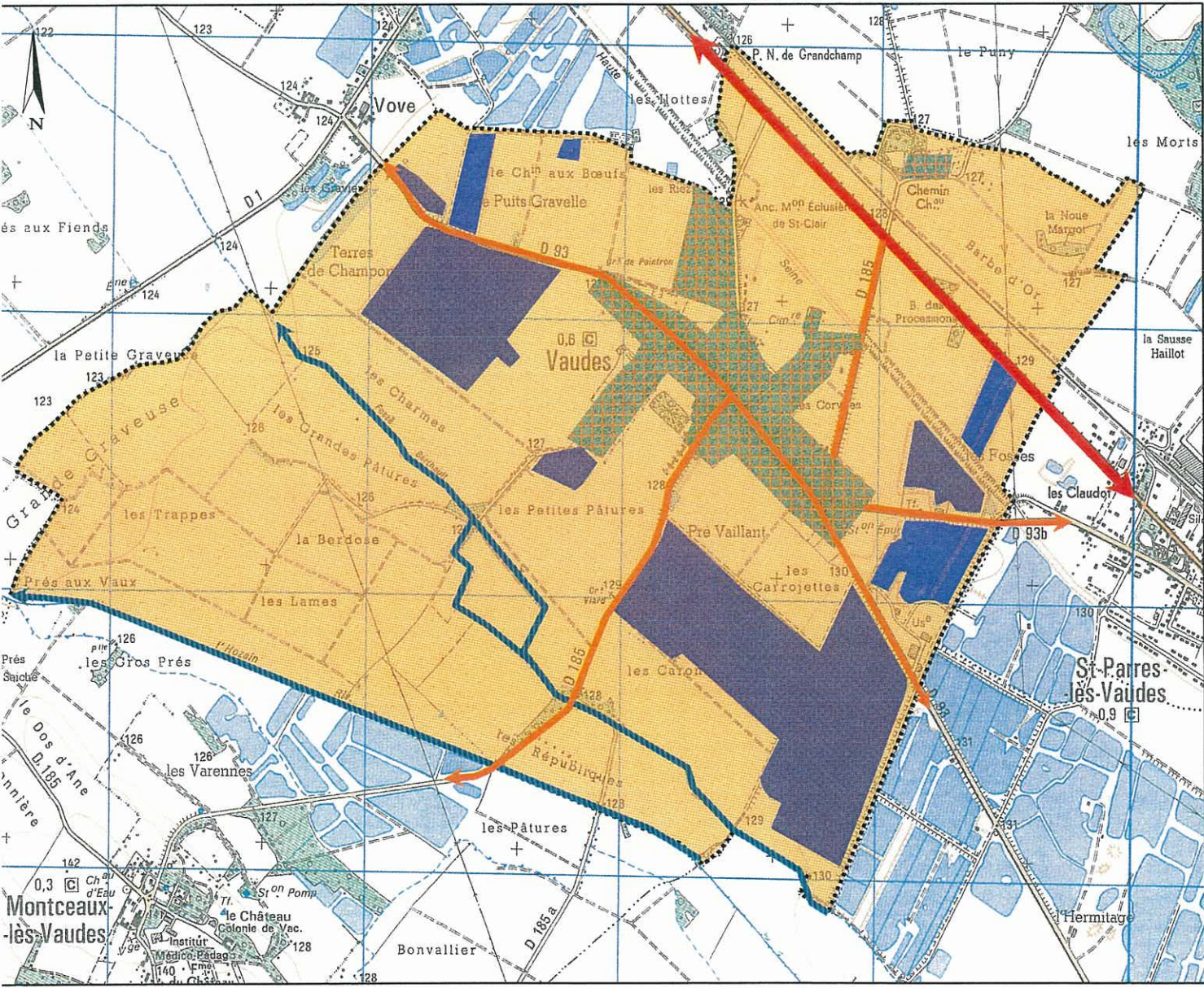
Les points de vues plus restreints se retrouvent au sein de l'espace urbanisé, ceinturés par les constructions et les clôtures. Ils se retrouvent également en bordure des étangs aménagés, puisque ceux-ci sont dissimulés derrière des arbres à hautes tiges et par des bosquets touffus.



Vue restreinte au sein du tissu urbain






Perspective fermée aux abords d'un étang







OCCUPATION DU SOL

PAYSAGE NATUREL

-  Espace cultivé
-  Etang
-  Rivière et fossé boisés

PAYSAGE URBAIN

-  Espace bâti
-  Espace libre
-  } Axes de communication
-  }

Source : carte IGN, 1/25 000

2. LE PAYSAGE URBAIN

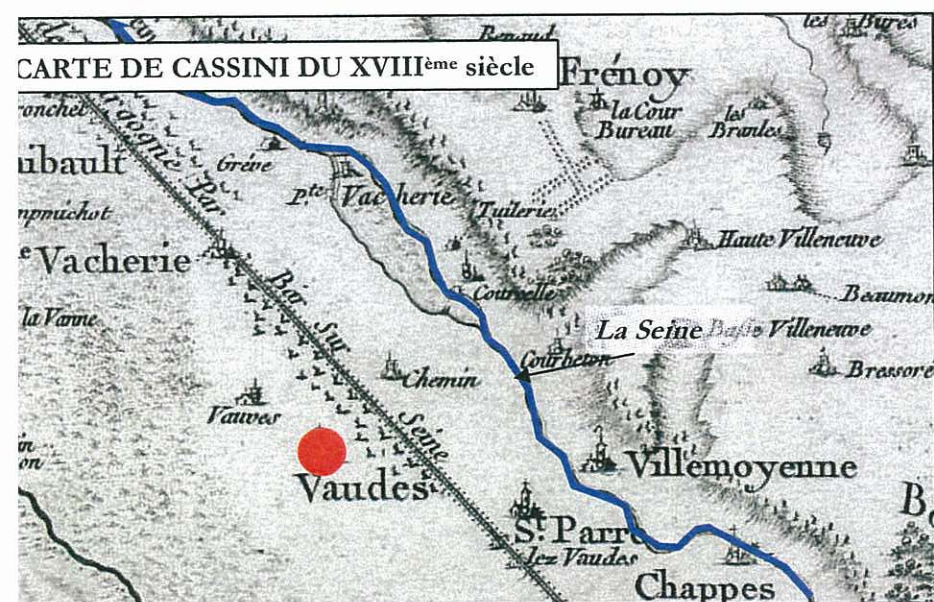
2.1. Evolution urbaine

Implantation originelle de Vaudes

Dès 1145, l'abbaye de Molesne possédait une part importante de la seigneurie. Aux 16^{ème} et 17^{ème} siècles, Claude Balavoine, receveur au baillage de Chaumont, puis Guillaume Balavoine, mariée à Perrin le Gruyer furent seigneur en partie de Vaudes.

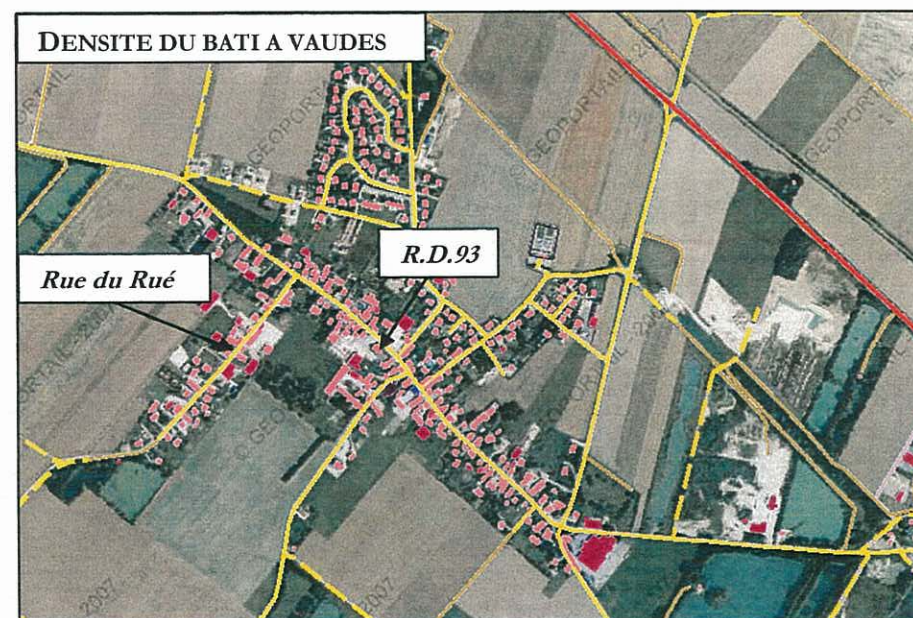
La fontaine Saint-Clair située au bord de la R.D.185 derrière un fourré, 100 mètres après l'intersection avec la R.D.671, est qualifiée de miraculeuse. En 1711, quatre à cinq mille personnes se rendent vers la fontaine, trois aveugles recouvrent la vue. Le rite principal consistait à boire l'eau de la fontaine.

La croix en pierre érigée en 1560 en souvenir d'un miracle fait par Saint Clair est classée à l'inventaire des monuments historiques.



Source : www.gencom.org

La commune de Vaudes s'est développée grâce à la voie principale reliant la Bourgogne à Bar-sur-Seine (aujourd'hui la R.D.671).



Source : BD Ortho photo IGN ®

La forme urbaine du centre du village identifie clairement le développement le long de la R.D.93 donnant ainsi l'aspect d'un village rue.

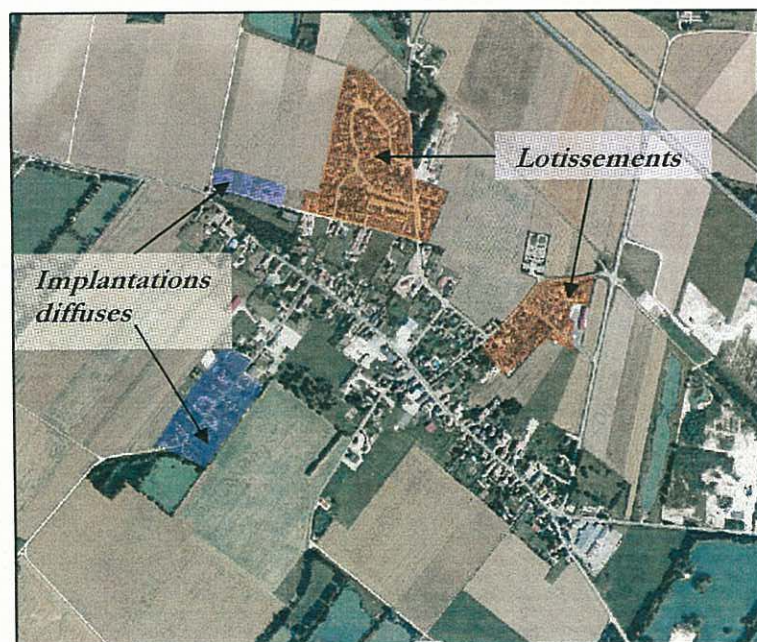
Cette morphologie urbaine a évolué avec les extensions urbaines qui se sont réalisées à partir de voies perpendiculaires à la rue principale, telle que la rue du Rué.

Les extensions récentes

elles se sont réalisées sous deux formes, soit par la réalisation d'opération de lotissements ou, plus rarement, en comblement des terrains constructibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine dense.

Le développement de cette urbanisation s'est réalisé par :

- des **extensions groupées au Nord et à l'Est**, le long de la route des hauts de Corvées pour le développement de l'habitat, et au Sud pour le développement des activités économiques avec la création d'une zone d'activités intégrant la fromagerie.
- des **implantations diffuses, ponctuelles**, en particulier au Sud-Ouest. Ces extensions ont surtout une vocation d'habitat.



Source : BD Ortho photo IGN ®

2.2.2. La typomorphologie du bâti

1. L'habitat ancien

Le bourg de Vaudes est un village rue bâti à partir de la R.D.93.

Les habitations traditionnelles sont implantées à l'alignement le long des rues principales, perpendiculairement à la voie.



Construction, alignement



Alignement, clôtures

La continuité visuelle est assurée par les clôtures qui s'implantent à l'alignement lorsque le bâti est en retrait. Les murs des clôtures sont, le plus souvent, d'aspect similaire aux constructions et permettent de les intégrer à la trame urbaine tout en assurant la continuité visuelle.

Elles sont composées, pour certaines, de pierres de craies ; d'autres sont recouvertes de vigne vierge ou sont totalement végétalisées, renforçant l'aspect rural du centre bourg.

■ Implantation des constructions anciennes

Concernant l'organisation de la parcelle, le bâtiment d'habitation est disposé perpendiculairement à la rue et face à la cour.

Il était à l'origine souvent groupé avec une écurie ou une remise, aujourd'hui disparues et qui ont permis une extension et une amélioration du logement à l'intérieur du même volume.



Pignon sur rue

Les **bâtiments liés à l'activité agricole, les granges**, etc. sont situés en fond de cour, parallèlement à la rue.

Établis au second plan, ils dominent néanmoins les volumes d'ensemble par **leur taille importante**.



Ancienne grange en fond de cour



Grange en fond de cour

Un mur de clôture plus ou moins haut ferme la cour sur la rue et relie entre eux les différents bâtiments, **assurant la continuité visuelle et l'homogénéité du tissu urbain**.

■ Architecture des constructions traditionnelles

Les constructions anciennes ont recours à *trois types de matériaux* :

- **le bois** : avec l'utilisation de la technique du pan de bois et du remplissage par du torchis. Lors des réfections de ce type d'architecture les matériaux utilisés sont essentiellement de la brique et du béton cellulaire.
- les matériaux durs : **la brique** en mur porteur et le recours aux modénatures pour la décoration du bâtiment ou **la pierre calcaire** généralement enduite et donc dissimulée.

FORME URBAINE TRADITIONNELLE



Maison à pan de bois



Maison en pierre calcaire



Brique en mur porteur et modénatures

Concernant les toitures, celles-ci sont constituées généralement **de deux pans**. On retrouve parfois des toitures à deux pans avec de petites croupes. Les matériaux utilisés pour couvrir les toitures sont, dans la plupart des cas, de petites tuiles plates de ton brun.

■ Architecture des corps de fermes

On retrouve à Vaudes des maisons dites « basse goutte ». La façade est exposée Ouest ou Nord-Ouest (vents dominants), de façon à protéger l'habitation des intempéries et du froid ; les ouvertures et entrées sont donc situées sur la façade principale.

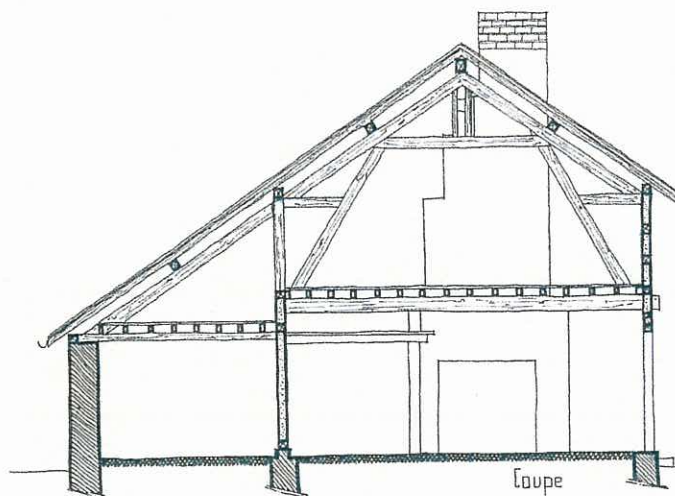
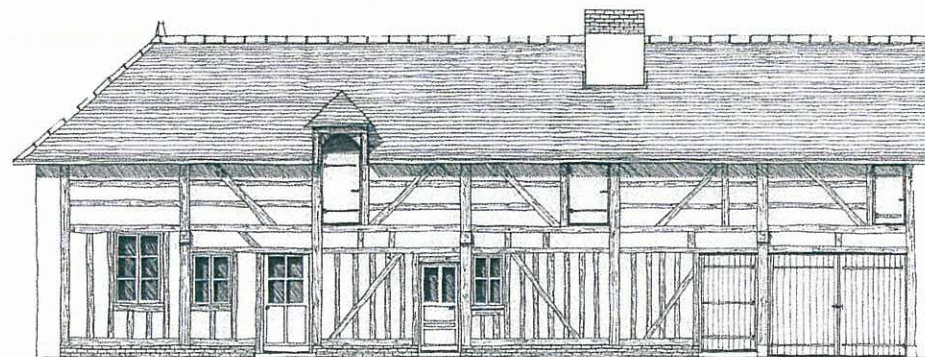


Succession de maison « basse goutte »

Morphologie : en partie avant, le rez-de-chaussée est occupé par l'habitation et par la grange à son extrémité. Entre les deux, sont situés le four à pain et la cheminée. Le grenier est utilisé pour le stockage des récoltes et des réserves. La partie arrière, sous le long pan, sert de remise, cellier ou vinée.

Structure : souvent mixte, la façade principale est en pan de bois, la façade sous la basse goutte est en pierre. Les soubassements sont en pierre ou en briques.

Couverture : les tuiles plates couvrent toute la surface. Le pignon est en demi-croupe. La « souche » de la cheminée est en brique apparente ou enduite.



2. L'habitat récent

▪ Implantation des constructions récentes

Les tendances récentes conduisent à l'abandon des dispositions traditionnelles de mitoyenneté, d'alignement et d'espace central intérieur : **la construction s'implante désormais en milieu de parcelle.**

Au sein du lotissement des Riez, on note **la présence de nombreux points de rencontres matérialisés par de petites placettes enherbées occupées par des bancs.** La place du végétal est importante dans l'organisation du lotissement et permet de renforcer l'image de « village ».



Placette, lotissement des Riez



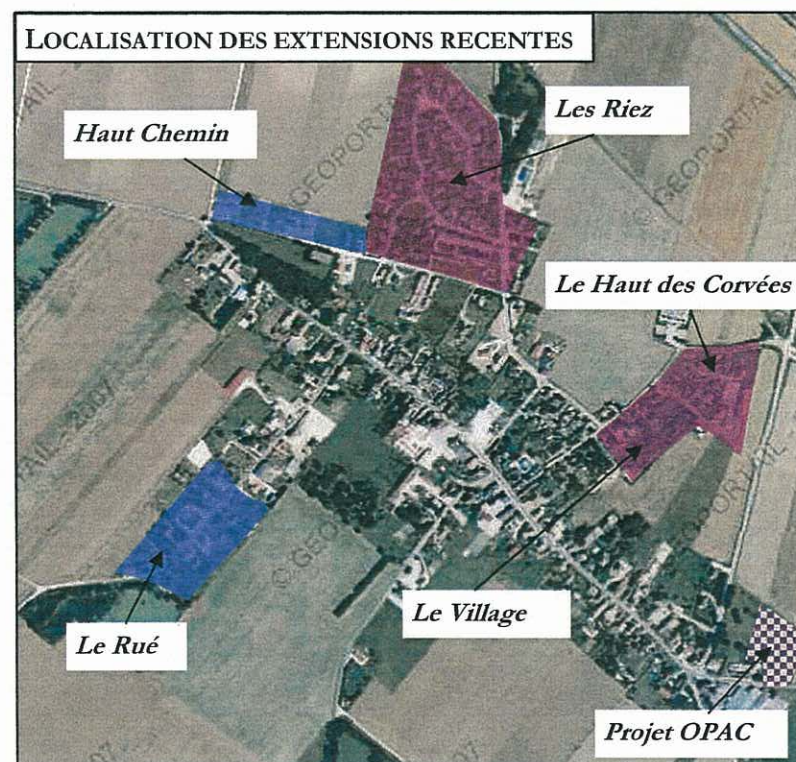
▪ Architecture des constructions récentes

Il se développe sous deux formes sur la commune :

- *Sous forme de lotissements :*
 - lotissement du Haut des Corvées, 1978 avec 9 lots,
 - lotissement du Village, 1978 avec 8 lots,
 - lotissement des Riez, 1980 avec 46 lots
 - lotissement de la Croix de Pierre en cours de réalisation par l'OPAC avec 10 constructions à usage d'habitation.

Ces lotissements ne sont pas insérés dans le bâti et forment des entités urbaines à part dans le village. Leur trame urbaine se distingue nettement du centre ancien, cependant la croissance de la végétation a permis de les relier visuellement au bourg et de gommer leur parcellaire, hormis pour les petits collectifs.

- *Sous forme de constructions spontanées* insérées au sein d'un bâti ancien, qui comblent au fur et à mesure les dents creuses, ou dans le prolongement de l'habitat existant. Les résidences créées en 2006, le long du Haut Chemin, marquent nettement l'évolution urbaine de la commune.



Source : BD Ortho photo IGN ©

Dans les deux cas, les architectures diffèrent d'avec l'architecture traditionnelle locale : toitures de formes variables (toiture à une pente) implantation en milieu de parcelle, etc. Les constructions récentes de type pavillonnaire offrent des volumes plus petits que ceux des fermes.



Pente de toiture différente



Implantation en milieu de parcelle

A noter également, la densité qui est réduite aux marges du centre ville.



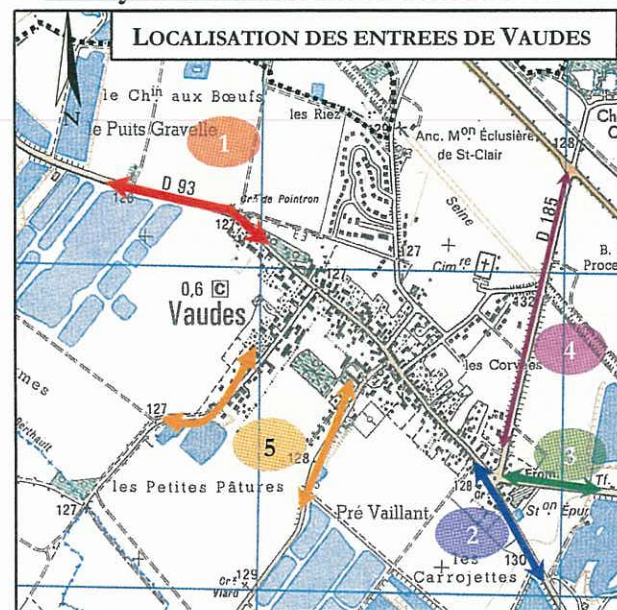
Densité plus faible



Construction récente intégrant des éléments traditionnels

Le recours aux matériaux « standardisés » est fréquent, peu de constructions tentent de réintégrer les éléments architecturaux traditionnels.

2.2.3. Analyse succincte des entrées et sorties



Entrée n°1 : R.D.93 depuis St-Thibault – entrée Ouest

L'entrée depuis la commune de Saint Thibault se réalise par des perspectives directes sur l'ensemble urbain de la commune permettant ainsi de ralentir les véhicules. De plus, depuis cette entrée et sur tout son tracé, jusque dans le centre bourg, la voie est bordée par un alignement de part et d'autre de la chaussée de platanes. Ces alignements permettent aux conducteurs de modérer leur vitesse de circulation.



Entrée depuis St-Thibault



Sortie vers St-Thibault

Entrée n°2 : R.D.93 depuis Rumilly-lès-Vaudes – entrée Est

Cette entrée de village est relativement dangereuse d'une part, du fait de la rectitude de la chaussée qui favorise les vitesses excessives et d'autre part, du fait de la présence d'un carrefour quelques mètres après le panneau d'entrée de village. À noter que la dangerosité de cette entrée est renforcée par la fréquentation importante de poids lourds qui se rendent aux gravières.



Entrée depuis Rumilly-lès-Vaudes



Sortie vers Rumilly-lès-Vaudes

Entrée n°3 : R.D.93b – entrée Est

Cette voie permet de relier Vaudes à la commune voisine de St-Parres-Lès-Vaudes. Elle est relativement utilisée par les automobilistes puisqu'elle permet d'éviter de prendre la R.D.671.

L'entrée dans la partie urbaine de Vaudes depuis St-Parres-Lès-Vaudes est nettement marquée par la présence des bâtiments imposants de la fromagerie. La situation de la zone d'activités en entrée de village, permet de faire ralentir les automobilistes entrant dans le centre bourg et ceci malgré la rectitude de la chaussée.



Entrée depuis St-Parres-Lès-Vaudes



Rectitude de la chaussée

Le paysage des entrées de ville n°2 et n°3 est très spécifique puisque ces axes nous offrent à voir le cœur de l'activité d'extraction de carrières qui a forgé l'identité de la zone avec la création des bassins.

Cette activité s'accompagne de la présence forte des poids lourds, de la poussière, des tas de sables, des bétonnières... qui confèrent à la zone son caractère particulier. Le carrefour où se rejoignent les deux axes, surmonté de la Croix, offre une entrée de ville valorisante.

Entrée n°4 : R.D.185 – entrée Nord

Cette entrée est l'une des plus empruntée par les poids lourds, puisqu'elle permet de relier les gravières à la R.D.671, l'autre voie d'accès depuis la R.D.671 au centre de Vaudes, étant interdite aux véhicules de plus de 3,5 tonnes.

Du fait de sa rectitude, l'entrée de ville est dangereuse car elle favorise les excès de vitesse. Celle-ci correspond à l'entrée majeure de la commune. Le paysage est largement ouvert sur un tissu urbain peu structuré. Les axes sont peu marqués.



Sortie vers la R.D.671



Entrée depuis la R.D.671

Entrées n°6 : entrées Sud

Ces entrées affichent une ambiance villageoise dès le contact avec le tissu urbain, du fait de la présence des bandes enherbées et plantations en limite publique des parcelles, des murs et pierres très présents, des arbres en alignement et des matériaux typiques...

On note parfois la présence trop forte des résineux, notamment des haies de thuyas et des matériaux inadaptés (tuiles mécaniques, revêtement de façade, clôtures hétérogènes...).

3. PARAMETRES ENVIRONNEMENTAUX SENSIBLES

Les servitudes d'utilité publique

❑ Monuments historiques

Cette servitude de protection concerne la croix de carrefour inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 6 mai 1979.



Croix

❑ Les lignes électriques

Elles concernent des ouvrages de basse et moyenne tension, ainsi qu'un ouvrage de haute tension (ligne Crenoy – Poliso – St Parres) et un de très haute tension (ligne Rosières – Vielmoulin – Chatillon).

❑ Les servitudes liées au chemin de fer

Elles concernent la ligne Troyes – Bar-sur-Seine, située au Nord du centre bourg.

❑ Les servitudes d'alignement liées aux routes départementales

Elles concernent la RD 185 et une partie de la RD 93 (50m). Les plans ont été approuvés le 31 octobre 1867.

❑ Les sites archéologiques

Sur la commune de Vaudes, quelques sites archéologiques ont été recensés.

2.4. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.4.1. Synthèse générale sur le paysage de la commune

La commune offre :

- une lecture confuse des limites du tissu urbain : impressions de dispositions sans logique des constructions, végétation très présente mais disparate et sans réelle identité
- Une grande lisibilité du tissu urbain au cœur du village
- Des zones de lotissements venus se greffer au cœur sans réelle continuité urbaine et paysagère
- la présence importante des peupliers, notamment sous la forme de peupleraies, créant des lignes verticales très fortes dans le paysage et marquant la présence de l'eau
- des plans d'eau peu visibles du fait des plantations autour qui créent des écrans visuels importants
- des vues relativement atypiques générées par l'aménagement des infrastructures de transports (routes, voies ferrées...) sur talus, permettant leur mise hors d'eau (inondations fréquentes du fait d'un sol peu perméable) ; le maillage des voiries surélevées créent ainsi des espaces interstitiels en « bassins »

On note un réel décalage avec la photo en plan du territoire communal qui présente :

- une rigueur des lignes, notamment des axes de circulation,
- un parcellaire bien identifié,
- une frange urbaine très marquée,
- des plans d'eau omniprésents



Source : géoportail



Lecture floue des limites urbaines depuis la RD 671 (végétation hétérogène, ligne étirée,...)

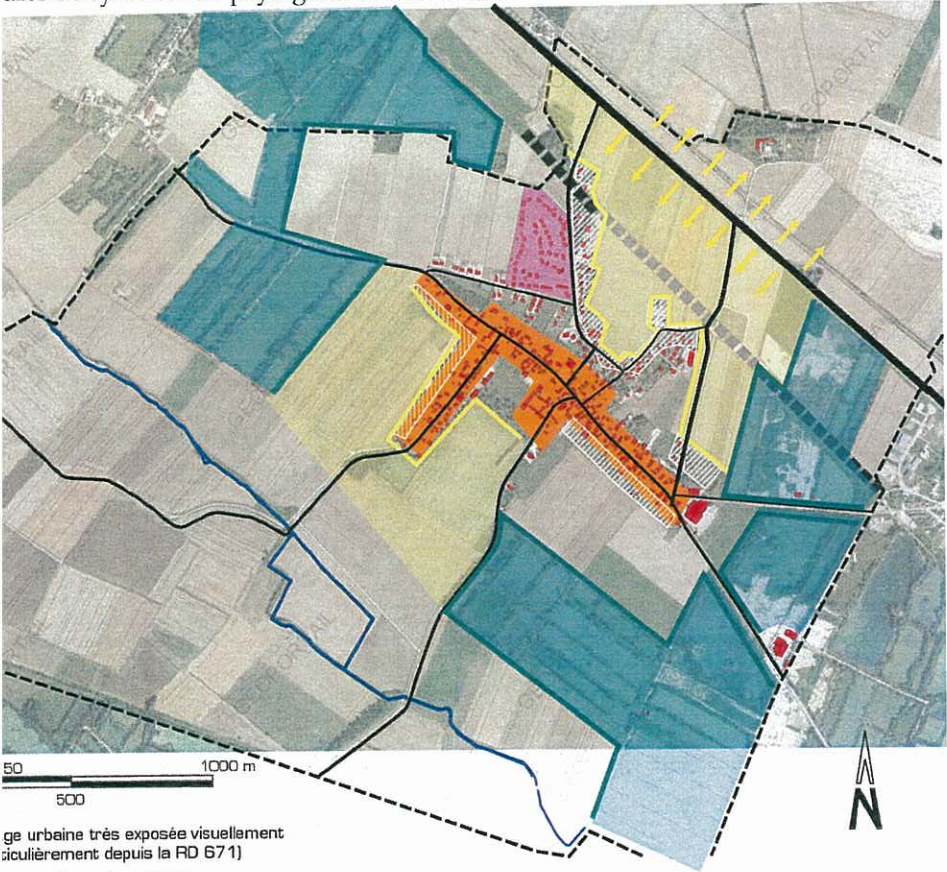


Verticalité des peupliers

Végétation autour des plans d'eau

Imbrication du bâti et du végétal

Carte de synthèse du paysage de la commune



- Zone urbaine très exposée visuellement (notamment depuis la RD 671)
 - Zone ouverte sur le paysage
 - Grandes ouvertures visuelles depuis la RD671
 - Bande végétale constituant un écran visuel
 - Bande écran, bloquant les vues lointaines sur le tissu urbain
 - Grande visibilité forte du fait de la continuité du vocabulaire végétal et bâti
 - Bande enherbée, murs...

- ■ ■ ■ Ancien tracé du canal de la Haute Seine
- ▨ Lecture confuse des limites du tissu urbain (hachures blanches sur la plan)
- Zone "à part" en terme de fonctionnement et de paysage

2.4.2. Identification des atouts et faiblesses du territoire

D'après l'analyse précédente et les visites sur le terrain, une liste non exhaustive des atouts et des faiblesses de la commune de Vaudes peut être établie.

Paysage et fonctionnement urbain

DOMAINES	ATOUPS	FAIBLESSES
Bâti ancien	- Habitat traditionnel conservé (architecture, matériaux) - Noyau urbain dense qui identifie le centre bourg, - Alignement le long de la voirie qui forme un front urbain.	
Bâti récent	- Maintien d'un niveau de population.	- Développement sous forme de lotissement - Evolutions récentes entraînant des pertes de l'identité architecturale traditionnelle
Activités et services	- Importance des activités liées aux gravières et au transport.	- Faible niveau d'équipement, notamment en matière de services à la personne
Espaces publics	- Présence de places et d'espaces verts dans l'ensemble du tissu urbain	- Manque parfois d'entretien
Réseaux routiers	- Proximité de la R.D.671	- Circulation importante vers les villes proches (migrations domicile-travail)

Environnement et paysage naturels

DOMAINES	ATOUPS	FAIBLESSES
Carrières / Etangs	- Reconversion des anciennes gravières	- Modifications profondes du paysage local.
Espaces en culture	- Eléments paysagers structurants du territoire, - Perspectives ouvertes sur l'ensemble du territoire et sur la partie urbaine.	- Monotonie des paysages, - Elément sensible (intégration des bâtiments).
Espaces boisés/ vergers	- Présence au sein de la partie urbaine favorisant l'intégration de la nature dans le centre bourg.	- Peu présent sur le ban communal

2.4.3. Mise en évidence des problématiques et enjeux du territoire de Vaudes

Au regard de ce qui précède, le territoire communal présente les problématiques suivantes :

- **Concernant les espaces naturels :**
 - Préservation des boisements et vergers répartis dans la trame urbaine.
 - Respect des écosystèmes en place (milieux humides, ...)
- **Concernant le tissu urbain :**
 - « Recoudre » le tissu urbain et proposer d'autres formes d'organisation urbaine,
 - Respecter une architecture de caractéristique plus traditionnelle.
- **Concernant le domaine de l'activité économique :**
 - Favoriser l'installation d'activités, de commerces ou de services de proximité,
 - Permettre le maintien des activités agricoles.
- **Concernant les services et équipements :**
 - Adapter les services à l'évolution de la population et aux différentes classes d'âges notamment pour les personnes âgées.
- **Concernant les axes routiers :**
 - Prendre en compte le trafic important de poids lourds dans le développement urbain et l'organisation des futures zones d'urbanisation.
- **Concernant le paysage :**
 - Apport d'une meilleure lisibilité de la frange urbaine, particulièrement au niveau des zones très exposées visuellement, par la mise en place d'une lisière végétale plus homogène, évitant l'utilisation de conifères et composées d'essences locales
 - Conservation des points de vue en direction de l'espace urbanisés,
 - Marquage des axes principaux afin de mieux les identifier dans le paysage et d'asseoir leur statut (plantations, ...)

3^{ème} PARTIE :

*CHOIX RETENUS
POUR ETABLIR LE
PROJET
D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLE ET LA
DELIMITATION DES
ZONES DU P.L.U.*

*MOTIFS DES
LIMITATIONS
ADMINISTRATIVES
A L'UTILISATION
DU SOL APPORTEES
PAR LE
REGLEMENT*

1. Choix retenus par la commune pour établir le P.A.D.D. et la délimitation des zones

Avant-propos :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) est une pièce constitutive du dossier de Plan Local d'Urbanisme, créée suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi S.R.U. et modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.

Le P.A.D.D. traduit la politique d'aménagement et d'urbanisme souhaitée par les élus de VAUDES (cf. pièce n°2A du présent dossier de P.L.U.)

Il a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement souhaitées par la commune concernant l'organisation générale du territoire.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement développés dans les deux parties précédentes ont permis d'identifier les **besoins et problématiques actuelles de l'ensemble du territoire de VAUDES.**

Au regard de ces besoins et problématiques, et des prévisions économiques et démographiques, la commune a effectué des choix et a souhaité élaborer son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), sur la base duquel les zones du Plan Local d'Urbanisme ont été délimitées.

La loi laisse les communes entièrement libres de l'élaboration et l'énonciation de leur projet global de territoire.

Toutefois, le P.A.D.D. et la délimitation des zones du P.L.U. doivent respecter les principes légaux fixés par le code de l'urbanisme (articles L.121-1 et L.111-1-1), et les orientations définies au niveau supra-communal (servitudes d'utilité publique).

Le règlement

Le règlement du P.L.U. délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières, et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

La délimitation de ces zones résulte des **orientations générales d'urbanisme et d'aménagement définies par la commune de VAUDES dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (cf. pièce n°2A du présent dossier).

Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme	Rappel des problématiques identifiées sur le territoire communal	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de VAUDES	Délimitation des zones du P.L.U.	Justification des choix retenus
<p>1- <u>Principe d'équilibre entre :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural, d'une part, <p>et</p> <ul style="list-style-type: none"> la préservation des espaces naturels affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, <p>en respectant les objectifs du développement durable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Déterminer de nouvelles zones d'habitat en cohérence avec les perspectives démographiques, Maintenir la diversité du paysage naturel inscrit à la fois en Champagne humide et dans la vallée de la Seine (étangs, ripisylve...), Favoriser la protection du patrimoine bâti traditionnel en cœur de village, Maîtriser l'urbanisation qui s'étend sous forme de lotissement sans lien avec le fonctionnement communal, Maintenir le caractère rural et agricole de la commune, 	<ul style="list-style-type: none"> Assurer un développement raisonné de l'urbanisation à Vaudes, en favorisant l'urbanisation au sein des espaces libres de constructions, Conserver et revaloriser le bâti ancien, aux caractéristiques architecturales reconnues, Maintenir l'identité de Vaudes et favoriser les relations entre quartiers de la commune par l'intermédiaire de liaisons douces, Limiter la dispersion de l'habitat sur l'ensemble du territoire communal afin d'assurer une bonne desserte par les réseaux et de maîtriser les coûts, Maintenir l'agriculture locale, Préserver les espaces naturels (ripisylve, vergers, jardins...) Mettre en valeur et aménager la place de l'Eglise. 	<ul style="list-style-type: none"> Classement en zone agricole (A) des terres à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Classement en zone naturelle et forestière (N) des terrains et de la végétation accompagnant les étangs (anciens espaces de carrières). Création d'un secteur Nb qui identifie de l'habitat de valeur architecturale dans un site de qualité. Création de secteurs Nc permettant de pérenniser l'activité des carrières. 	<ul style="list-style-type: none"> Equilibre à trouver entre le développement urbain, les zones agricoles à conserver et à développer ainsi que les entités paysagères à préserver.
<p>2- <u>Principe de diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et l'habitat rural :</u></p> <p>En prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination :</p> <ul style="list-style-type: none"> des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment artisanales, d'intérêt général et d'équipement public. <p>En tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Satisfaire la demande en terrains à bâtir provenant d'un déversement de population des agglomérations proches où le foncier n'est pas toujours abordable, Diversifier la nature des offres d'habitat disponibles pour favoriser la réalisation d'un parcours résidentiel à Vaudes, Maintenir la présence d'activités agricoles, qui participent à la diversité économique communale, Offrir un degré d'équipement adapté à l'évolution de la population tout en tenant compte des nuisances qu'ils peuvent générer. 	<ul style="list-style-type: none"> Ouvrir progressivement de nouvelles zones à l'urbanisation pour répondre aux demandes de terrains à bâtir, déterminer ces zones en cohérence avec l'implantation actuelle du bâti et les possibilités des réseaux, Conforter le niveau de commerces Identifier les besoins pour la réalisation d'une zone d'activités Favoriser le maintien et l'installation d'équipements (de loisirs, périscolaires, ...) et de commerces de proximité. 	<ul style="list-style-type: none"> Classement en zone U d'espaces pouvant accueillir des constructions à usage d'habitat et d'activités, en distinguant le bâti ancien (secteur UAa) et le bâti récent (secteur UA b), Classement en zone UA1 d'espaces pouvant accueillir des équipements à vocation sportive, culturelle et de loisirs, Classement en zone UY d'espaces pouvant accueillir des activités économiques, Classement en zone à urbaniser 1AU de terrains à caractères naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation. 	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser l'accroissement de la population en se donnant les moyens de répondre aux demandes de terrains à bâtir, Permettre d'assurer une vie sociale au nouvel apport de population en l'intégrant à la vie locale, Permettre l'extension des activités présentes et l'accueil de nouvelles activités économiques (commerciales) sur le territoire communal.

Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme	Rappel des problématiques identifiées sur le territoire communal	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de VAUDES	Délimitation des zones du P.L.U.	Justification des choix retenus
<p>3- <u>Respect de l'environnement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, Maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, Réduction des nuisances sonores, Sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, Prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. 	<ul style="list-style-type: none"> Evolution récente de l'habitat entraînant le risque d'une perte progressive de l'identité rurale du bâti par une généralisation de l'architecture pavillonnaire entraînant une banalisation des espaces urbains, Patrimoine bâti communal structurant l'espace, Contraintes sur certains secteurs liées à des remontées de nappes, Présence d'espaces naturels et écologiques sensibles, Etirement de l'urbanisation le long des voies de communication (R.D.93) Problèmes de sécurité et de nuisances sonores le long de la rue principale (RD 93). Prendre en compte la présence d'activités d'extraction de matériaux et de logistique. 	<ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte les mobilités Assurer l'intégration des extensions futures Préserver les espaces naturels sensibles tels que les boisements et la ripisylve, ainsi que les vergers et jardins, Aménager la RD 93 dans sa traversée du centre-bourg de Vaudes pour plus de sécurité, Améliorer les circulations et liaisons douces au sein du village, pour relier les différents quartiers, Prendre en compte les secteurs qui connaissent des remontées de nappes. 	<ul style="list-style-type: none"> Identification en Espaces Boisés Classés de boisements, Classement en zone N : <ul style="list-style-type: none"> des espaces naturels sensibles et des paysages à préserver, des espaces soumis aux remontées de nappes Classement en zone A des espaces cultivés et pouvant recevoir la construction de bâtiments nécessaires à cette activité, Maintien des vergers, jardins par la mise en place de protection jardin. 	<p>Volonté de mettre en œuvre une politique de protection du patrimoine naturel et bâti sur le territoire communal, tout en assurant un développement socio-économique réaliste, en cohérence les normes supra-communales, et en adéquation avec les particularités et contraintes du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> possibilité d'accueil de nouvelles populations, équipements publics et services à pérenniser et mettre en valeur, activités économiques à développer, cadre de vie à préserver.
Dispositions supra-communales à respecter				
Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique	Ces servitudes grevant les propriétés privées figurent en annexe du dossier de P.L.U. (cf. pièce 4.1)	Le Plan Local d'Urbanisme de Vaudes est compatible avec les normes supra-communales existantes.		
Compatibilité avec les orientations d'un Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.)	La commune de Vaudes n'est pas concernée par la présence d'un Schéma de Cohérence Territoriale			
Compatibilité avec les orientations d'un : P.L.H – Programme Local d'Habitat, P.D.U. – Plan de Déplacement Urbain	La commune de Vaudes n'est pas concernée par un P.L.H. ni par un P.D.U.			

3.2. Caractère et limites des zones et dispositions réglementaires apportées suite à l'élaboration du P.L.U.

Avant-propos :

Le règlement du P.L.U. délimite la zone urbaine, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières, et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

La délimitation de ces zones résulte des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement définies par la commune de VAUDES dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (cf. pièce n°2A du présent dossier).

Suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 :

1. Le règlement regroupe le document écrit (cf pièce 3A du dossier de P.L.U.) et le document graphique / plan de zonage (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.)
2. Le document écrit comprend désormais **14 articles**, au lieu de 15 dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.).
L'article 15 relatif au dépassement du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est supprimé, car contraire au principe de renouvellement urbain.

3. La destination principale des zones constructibles n'est plus obligatoire, l'objectif poursuivi étant de favoriser la diversité urbaine.

4. Les articles 1 et 2 sont désormais **inversés** dans le document écrit :

- Article 1 : Occupation et utilisation de sol interdites
- Article 2 : Occupation et utilisation soumises à conditions particulières

Le principe est que tout ce qui n'est pas interdit est autorisé, ou à défaut certaines conditions (article 2).

5. Il est possible de déterminer **une superficie minimale de terrains constructibles**, en cas de contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, ou si cette superficie est « justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ».

6. Seuls les articles 6 et 7 concernant les règles d'implantation sont **obligatoires** :

- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

ZONE URBAINE : « U »

La zone urbaine, dite « zone U » comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine a été divisée en deux, secteur UA et secteur UY, pour permettre d'identifier leurs spécificités.

↳ ZONE UA

1. Caractère de la zone

C'est la zone urbaine à vocation essentielle d'habitat, de commerces, de services et d'artisanat. Elle permet le maintien de l'activité agricole existante et l'accueil des activités artisanales non nuisantes dans la mesure où ces dernières sont compatibles avec la vocation principale de la zone. Cette zone comprend le centre bourg de la commune de Vaudes.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **un secteur UAa** qui regroupe les espaces urbains au caractère ancien et au type architectural traditionnel, à vocation essentielle d'habitat. Ce secteur est destiné à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales, artisanales et les équipements publics.
- **un secteur UAb** qui regroupe les espaces urbains mixtes qui accueillent de l'habitat sous forme de constructions individuelles, collectives, ... ainsi que des équipements publics. Elle comprend les zones de développement urbain récent de Vaudes.
- **un secteur UA^l** qui regroupe les espaces à vocation d'équipements de sports, de loisirs, de culture, ...

2. Délimitation du zonage

La zone UA a été définie en tenant compte de l'enveloppe urbaine existante mêlant architecture traditionnelle et nouvelle construction.

Les secteurs de cette zone urbaine ont été définis de par la typologie des constructions. En effet, on retrouve distinctement les espaces d'urbanisation anciens par rapport aux espaces de constructions récentes développés sous forme de lotissement. Ont été également identifiés les espaces occupés par des équipements publics et de loisirs.

L'intégration des parcelles à la zone UA nécessite obligatoirement une desserte correcte par les réseaux.

La principale vocation de la zone urbaine est d'accueillir de l'habitat, mais elle peut également recevoir des équipements publics, de l'artisanat et les bâtiments complémentaires aux activités agricoles existantes sans création de nuisances. En effet, le positionnement de certaines structures agricoles telles que celles situées dans le centre bourg oblige à classer ces bâtiments en zone « UA ».

Afin d'adapter la réglementation à des espaces qui ont une vocation particulière, le zonage identifie **un secteur UA^l** sur les parcelles situées derrière l'église, rue du Château où sont déjà implantés terrains de sport et salle des fêtes. Il est envisagé de renforcer la présence d'équipements sur la commune (équipements périscolaires notamment) : ceux-ci pourrait trouver place dans ce secteur.

L'identification dans cette zone « UA » de différents secteurs, permet d'instaurer des règles spécifiques afin de préserver l'habitat traditionnel mais également d'interdire la présence de nouveaux types architecturaux étrangers à la région, dans les zones d'habitat plus récent.

3. Réglementation :

Le règlement de la zone UA, par secteurs, permet de maintenir les principales caractéristiques liées au bâti ancien, d'obtenir un bâti récent plus homogène et plus en lien avec le bâti traditionnel, ceci afin de retrouver une homogénéité sur l'ensemble de la zone et donc une identité à Vaudes.

Par l'imposition de règles sur le recul des bâtiments, la hauteur des constructions et l'aspect des constructions, la commune assure la conservation de son identité tout en gardant une certaine souplesse afin de permettre la réalisation de nouvelles constructions.

L'objectif est également de garantir une bonne intégration des futures constructions en cohérence avec un tissu plus traditionnel.

Le recul imposé pour les constructions est applicable pour les voies publiques et privées ouverte à la circulation. Il convient de permettre les constructions au cœur de la zone UA afin de densifier l'urbanisation et d'éviter l'étalement urbain.

Le règlement respecte aussi des orientations du PADD, à savoir l'adoption de règles spécifiques à ce type d'habitat qui permettent d'intégrer des dispositifs liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

↳ ZONE UY

1. Caractère de la zone

C'est la zone urbaine réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales, de services et d'activités tertiaires.

Les zones identifiées ont été reprises du P.O.S.

2. Délimitation du zonage

Deux zones ont été identifiées sur la commune. Il s'agit :

- au lieu-dit « Les Grandes Fosses » : cet espace était déjà identifié au P.O.S. en zone d'activités s'agissant d'anciennes carrières. Le sous-sol ne pose pas de problèmes particuliers, les services de la DRIRE n'ayant émis aucune remarque lors de leur consultation au moment de l'élaboration du P.O.S.
Il est à noter que la parcelle 63 n'a pas été incluse dans cette zone UY, car elle actuellement occupée par un plan d'eau.
Cet espace permet d'envisager l'implantation d'activités artisanales consommatrices d'espaces sans réels besoins de constructions de bâtiments pour leur fonctionnement.
- au lieu-dit « La Croix de Pierre », cet espace permet de prendre en compte l'activité existante de la fromagerie. La partie arrière de la parcelle bâtie permet aisément d'envisager son extension.

⇒ Ces deux espaces ne forment qu'une partie de la zone UY.

La seconde zone identifiée est située au lieu-dit « Le Haut des Corvées » : elle bénéficie d'une orientation d'aménagement particulière. Cet espace permet d'envisager l'implantation de commerces et services, venant ainsi renforcer l'offre actuelle communale. Sa desserte par la RD 185, en fait un lieu de localisation privilégiée, sur un des axes principaux de desserte de la commune, permettant ainsi de regrouper le trafic viaire, et ainsi de ne pas accroître les nuisances liées au trafic viaire dans le centre-bourg.

3. Réglementation :

Les zones d'activités étant existantes et pour une partie construite, la réglementation s'appuie sur celle déjà en vigueur dans le POS et sur les caractéristiques existantes.

L'intégration des bâtiments d'activités dans le paysage, notamment pour la zone du Haut des Corvées, visible depuis la RD 671, est réglementée par l'obligation de réaliser et de poursuivre les plantations et les espaces verts.

Le règlement respecte également les orientations du P.A.D.D. qui souligne que la volonté communale est de pérenniser les zones d'activités économiques, tout en les regroupant pour réduire les nuisances issues des déplacements et tout en imposant une intégration de la zone dans son environnement naturel.

ZONES A URBANISER : 1AU

1. Caractère de la zone

La zone 1AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec les habitations de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

2. Délimitation du zonage

Les espaces constructibles de la zone U sont insuffisants pour répondre au projet de développement de la commune. La localisation des zones d'urbanisation future a pour objectif d'étoffer la forme urbaine de la commune, sans étalement urbain, conformément aux souhaits de la commune retranscrits dans le PADD. En effet, il s'agit d'ouvrir progressivement de nouvelles à l'urbanisation, localisées sur des espaces qui possèdent déjà une trame viaire sur laquelle l'aménagement pourra s'appuyer tout en prenant en compte la problématique de déplacements à l'échelle de la commune.

⇒ *Ces zones ont été définies de manière à rattacher les différents secteurs d'habitat entre eux et avec le cœur du village*

➤ Au lieudit Les Corvées : Zone 1AU

La réalisation de cette zone permet de créer un lien urbain au Nord du bourg entre le centre ancien de Vaudes et le Haut des Corvées, qui regroupe de l'habitat récent tourné vers l'extérieur. Cette zone est située en bordure de la RD 185 et est facilement accessible depuis la RD 671 : les nuisances routières à l'intérieur du bourg ne seront que faiblement augmentées. A l'inverse des cheminements doux accompagneront la voirie pour permettre une connexion entre les équipements communaux au cœur du village et de favoriser les liaisons entre quartiers. Cette zone fera également face à un espace d'activités, qui devrait accueillir des commerces de proximité.

➤ Au lieudit Clos Baron : Zone 1AU

La réalisation de cette zone permet d'étoffer le bourg au sud du centre urbain ancien de Vaudes. L'aménagement pourra être réalisé par tranches et ainsi permettre de répondre au mieux à la demande en terrain à bâtir. Cette zone sera en lien avec le centre urbain ancien regroupant les équipements publics et notamment avec la zone UA1 destinée aux loisirs. Des cheminements doux accompagneront l'aménagement de la zone et un traitement paysager spécifique permettra de réduire les nuisances (bruit, vue).

3. Réglementation :

La zone d'urbanisation future 1AU reprend les mêmes règles que la zone UA1 afin de garder une cohérence dans le développement urbain de la commune.

ZONE AGRICOLE : « A »

1. Caractère de la zone

La zone A concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

2. Délimitation du zonage

La délimitation de la zone agricole tient compte des caractéristiques du territoire, de l'existence d'exploitations, et aussi de la volonté de la commune de préserver l'activité agricole.

La zone A assure le maintien du caractère rural de la commune, la préservation des paysages.

Une réunion avec les exploitants agricoles a permis de tenir compte des besoins connus et des exploitations existantes et d'identifier les secteurs leur permettant de se développer. Ces secteurs sont à proximité immédiate des exploitations existantes.

Comme le précise le P.A.D.D., la volonté communale est de favoriser le maintien des exploitants présents sur le territoire communal.

3. Réglementation :

La réglementation prend en compte les dispositions générales du P.A.D.D. à savoir la préservation de l'agriculture locale en protégeant les terrains à vocation agricole et prenant en compte l'avenir des exploitations agricoles existantes implantées dans le tissu urbain.

La zone agricole admet les constructions, les installations liées et nécessaires aux activités agricoles. Ainsi les constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées si elles sont nécessaires à la présence permanente de l'exploitant sur l'exploitation.

La réglementation assure une intégration paysagère des bâtiments notamment par leur couleur et leur volume.

Les règles pour les constructions à usage d'habitation reprennent celles de la zone urbaine dans le but de garder une cohérence architecturale sur

l'ensemble du territoire. Pour les autres constructions, des matériaux spécifiques tels que le recours à des matériaux translucides ou transparents pour les toitures permettent de faire face aux contraintes techniques de ces bâtiments.

ZONE NATURELLE : « N »

1. Caractère de la zone

Ce sont les terrains naturels et forestiers de Vaudes équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend :

- un secteur Nb qui identifie des constructions existantes à l'intérieur d'un site de qualité.
- un secteur Nc qui identifie les espaces de carrières.

2. Délimitation du zonage

L'objectif de la zone N est de préserver l'environnement et de prendre en compte l'état initial de l'environnement (boisements, étangs, ripisylve) ainsi que le risque de remontées de nappes.

Un secteur Nb permet de prendre en compte le contexte local à savoir un secteur d'habitat isolé. Le développement et l'aménagement de cet espace, même limité, seraient impossibles en zone N. Il s'agit de permettre la construction d'annexes ou éventuellement de réhabiliter l'existant ou de l'agrandir.

Un secteur Nc permet d'identifier des sites d'extraction de matériaux qui sont à la base d'activités économiques présentes sur le territoire.

3. Réglementation :

En application du principe d'inconstructibilité de cette zone N, aucune construction n'est admise sauf pour des reconstructions après sinistre, des réhabilitations ou changement de destination de bâtiments existants et dans le cadre des secteurs identifiés en relation avec la vocation déterminée de la zone.

Il s'agit de veiller à la cohérence avec le PADD qui souligne la nécessité de protection des espaces naturels et la préservation et la mise en valeur des éléments du patrimoine naturel et bâti de la commune.

Secteur Nb

Ce secteur n'a pas la vocation à se développer. Cette limitation a pour objectif de respecter le développement durable et une utilisation économe de l'espace. Ces terrains sont néanmoins bâtis et doivent respecter les caractéristiques architecturales de la zone urbaine. Le règlement de ce secteur reprend donc la réglementation de la zone urbaine

Secteur Nc

Ce secteur a permis d'identifier les secteurs de carrière, en concertation avec les carriers invités à exprimer leurs projets. Le règlement admet les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de carrières ou gravières.

4^{ème} PARTIE :
INCIDENCES DES
ORIENTATIONS DU
PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT
ET MESURES
ADOPTÉES POUR SA
PRESERVATION ET
MISE EN VALEUR

4.1. Incidences des orientations du plan sur l'environnement

Le Plan Local d'Urbanisme de Vaudes a été élaboré avec le souci d'être compatible avec les normes supra-communales existantes, et de respecter les principes édictés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme (cf. 3.1) :

1. Principe d'équilibre,
2. Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
3. Principe de respect de l'environnement.

4.1.1. EVOLUTION DU PAYSAGE URBAIN

A/ Partie urbanisée existante :

La zone U du Plan Local d'Urbanisme prend en compte l'ensemble des zones bâties du centre bourg.

DENOMINATION DE LA ZONE	SUPERFICIE APRES ELABORATION DU P.L.U. (1)
ZONE UA	64 ha 70 a
ZONE UY	17 ha 50 a

(1) : Surfaces approchées et indicatives calculées sous D.A.O. (AUTOCAD).

Elle a été délimitée en prenant en compte :

- des franges urbaines marquées,
- un parcellaire bien identifié,
- une lisibilité des axes de circulation.

Ces dispositions répondent :

- au principe d'équilibre,
- au principe de diversité des fonctions urbaines (équilibre activités/habitat),
- au principe de respect de l'environnement (utilisation économe de l'espace).

Potentiel de développement dans la zone urbaine :

La commune dispose d'atouts permettant d'être attractive pour une nouvelle population :

- sa position géographique à proximité des agglomérations de Troyes et Bar-sur-Seine,
- sa desserte routière aisée,
- son cadre de vie agréable.

La commune connaît des variations démographiques depuis 1982 en lien avec l'ouverture à l'urbanisation de zones. La population vaudoise atteint 609 habitants en 2006.

Compte tenu du contexte socio-économique actuel et avec une demande moyenne de 5 à 8 permis de construire par an, comme l'indique le PADD, la commune souhaite pouvoir assurer son développement de manière raisonnée avec pour objectif de satisfaire une augmentation de sa population de 120 à 150 personnes d'ici 10 à 15 ans.

⇒ *La commune doit donc continuer d'attirer de nouveaux jeunes ménages et de maintenir les habitants sur place.*

Projet sur la zone UY :

La zone UY à l'est du bourg est déjà occupée par des activités (fromagerie, ...). En revanche, la zone d'activités le long de la RD 185 est inoccupée : celle-ci permettra l'accueil de commerces et services. Son aménagement a été envisagé par l'intermédiaire d'une orientation d'aménagement.

B/ Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser (dites zone **AU**) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme ont été vues en tenant compte des paramètres suivants :

- Disposition du porter à connaissance de l'Etat,
- Prise en compte de l'évolution progressive de l'urbanisation
- Présentation des objectifs communaux devant la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

DENOMINATION DE LA ZONE	SUPERFICIE APRES ELABORATION DU P.L.U. (1)
ZONE 1AU	9 ha 50 a
- Soit pour : « Les Corvées »	4 ha 00 a
« Clos Baron »	5 ha 50 a

(1) : Surfaces approchées et indicatives calculées sous D.A.O. (AUTOCAD).

Ces zones ont été définies en tenant compte :

- de la capacité des équipements (scolaires ou techniques),
- de la sécurité routière,
- de la forme urbaine de la commune,
- des risques naturels et technologiques,
- des réseaux et voiries.

Entre 1999 et 2008, la commune a connu à nouveau une période de croissance démographique de 10,7% soit un gain de 59 habitants en 9 ans. Dans le but de maintenir une situation démographique et développer une certaine croissance, la commune souhaite accueillir 120 à 150 d'habitants d'ici 10 à 15 ans.

En considérant que le nombre de personnes par ménage est de 2,5 habitants en 1999 (données de 2008 non communiquées), le P.L.U. doit prévoir **une cinquantaine à une soixantaine de nouvelles constructions.**

Le P.L.U. détermine des terrains à urbaniser permettant non seulement de répondre aux demandes actuelles, mais aussi de satisfaire l'accroissement démographique prévu. Avec une demande moyenne comprise entre 5 et 8 permis

de construire par an, la commune peut envisager une croissance d'environ 120 à 150 habitants supplémentaires d'ici 10 à 15 ans, en tenant compte d'une possible rétention foncière.

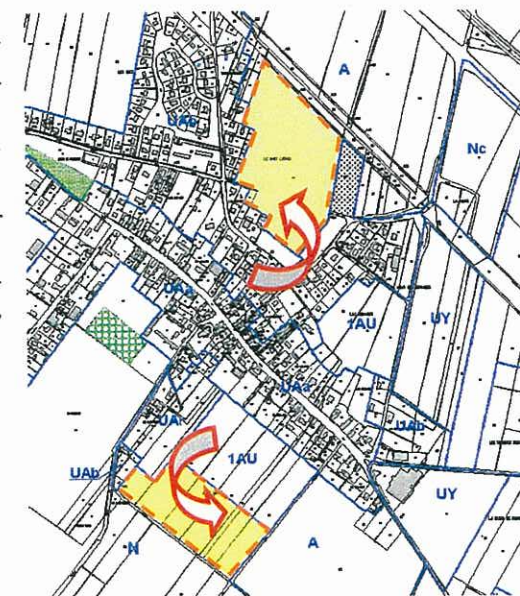
Ces zones d'urbanisation future permettent :

- de répondre à la pression foncière. En effet, la commune de Vaudes est proche des agglomérations de Troyes et de Bar-sur-Seine et bénéficie du passage de la R.D.671 qui participe à son attractivité,
- de redessiner la forme du village,
- d'atteindre l'objectif démographique de 120 à 150 habitants supplémentaires.

Le potentiel des zones U et AU conjugué permet d'accueillir une centaine de constructions. Le potentiel constructible est légèrement supérieur aux perspectives démographiques. Néanmoins, une des zones à urbaniser permet d'envisager un aménagement par tranches si la demande ralentissait.

Toutefois, au regard des équipements présents sur la commune (scolaires, loisirs et techniques), de la localisation des zones par rapport à la forme du village, et de la volonté communale affichée de réaliser de nouveaux équipements lors de l'installation de nouveaux habitants, ce nombre d'habitants supplémentaires n'induit pas de conséquences particulières en terme de fonctionnement urbain.

Il est à noter que la municipalité a la volonté d'orienter l'urbanisation de la commune à long terme sur les espaces présentés en jaune sur la carte. Ceux-ci permettront de continuer à relier le tissu urbain en relation avec le centre-bourg et les zones 1AU, développées dans ce P.L.U.



4.1.2. EVOLUTION DU PAYSAGE NATUREL

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme aboutit à un renforcement de la protection du paysage naturel. Les zones agricoles et les zones naturelles ont été envisagées dans un souci de préservation des paysages et de respect de la définition des zones A et N au regard des lois S.R.U. et U.H. et des objectifs du P.A.D.D.

Les zones agricoles ont été définies en tenant compte des exploitations agricoles existantes et des projets des agriculteurs établis au cours de l'élaboration du P.L.U.

DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE PAR ELABORATION DU P.L.U. (1)
Zone N	210 Ha 78 a
Secteur Nb	0 Ha 49 a
Secteur Nc	41 Ha 73 a
TOTAL DES ZONES N	253 Ha 00 a
<i>(1) : Surfaces approchées et indicatives calculées sous D.A.O. (AUTOCAD).</i>	
DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE PAR ELABORATION DU P.L.U. (1)
Zone A	406 Ha 60 a
TOTAL DE LA ZONES A	406 Ha 60a

Le Plan Local d'Urbanisme répond :

- au souhait de la commune de préserver le caractère rural actuel de la commune de Vaudes tout en permettant le maintien et le développement de l'activité agricole ; cette orientation d'urbanisme et d'aménagement figurant d'ailleurs dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (cf. pièce n°2 du présent dossier de P.L.U.),

- au principe de respect de l'environnement (utilisation économe de l'espace, sauvegarde du patrimoine - prise en compte des risques).

Les zones naturelles ont été définies en tenant compte des éléments paysagers (boisements, étangs, ripisylve) et de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Afin de prendre en compte les sites concernés par des remontées de nappes, ces espaces ont été classés en zone naturelle « N ».

A l'intérieur de cette zone N, des boisements ont été protégés au titre des espaces boisés classés.

Pour tenir compte de la spécificité de certains sites et pour répondre aux objectifs du P.A.D.D. en terme de prise en compte de l'environnement et des paysages, les secteurs suivants ont été créés :

- *Nb* identifiant une habitation isolée
- *Nc* identifiant des sites de carrières.

Rappel : le dossier de P.L.U. a été soumis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites une première fois le 25 juin 2008, en vertu de l'article L122.2 du code de l'Urbanisme, pour obtenir une dérogation afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone naturelle, la commune se situant à moins de 15 kilomètres de la périphérie de l'agglomération troyenne et n'est pas située dans un schéma directeur.

Un premier avis négatif a été prononcé par rapport au manque d'analyse paysagère ainsi qu'au regard du surdimensionnement des zones d'urbanisation futures destinées notamment aux habitations.

Le P.L.U. a été revu et à nouveau présenté à cette commission le 9 décembre 2008 et a obtenu un avis favorable.

4.2. Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du paysage

DENOMINATION DE LA PROTECTION	SUPERFICIE APRES ELABORATION DU P.L.U. (1)
EBC	9Ha 20 a

(1) Surfaces approchées et indicatives calculées sur D.A.O. (AUTOCAD).

4.2.1. PROTECTION DES ESPACES NATURELS

Le P.L.U. assure la préservation de l'environnement par :

- **un classement en zones agricoles (zones A)** des terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,
- **un classement en zones naturelles (zones N)** des terrains de Vaudes en raison :
 - de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
 - de leur caractère d'espaces naturels,
 - de leur sensibilité vis-à-vis des constructions,
 - du risque de remontées de nappes.

4.2.2. ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)

(cf. articles L.130-1 et s. et R.130-1 et s. du code de l'Urbanisme)

Le Plan Local d'Urbanisme classe comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils bénéficient ou non au régime forestier, enclos ou non attenants à des habitations. Ce classement :

- **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol** de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- **entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement** prévue par le Code Forestier (hormis pour les exceptions prévues par le Code de l'Urbanisme),
- **soumet à autorisation préalable les coupes et abattages d'arbres.**