

Département de l'Aube

COMMUNE  
DE VAUDES

Plan Local  
d'Urbanisme

2A. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLE

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*

## SOMMAIRE

**Préambule .....**

**Page 1**

1/ Rappel des objectifs et de la définition du P.A.D.D..... Page 1

2/ Définition de la stratégie de développement de la commune .... Page 1

3/ Définition d'un Projet d'Aménagement  
et de Développement Durable..... Page 1  
*Loi S.R.U. - Article R.123-3*

4/ Le P.A.D.D. : *un Projet*..... Page 1

5/ Le P.A.D.D. se construit en plusieurs phases ..... Page 2

6/ Conclusion ..... Page 2

**Le projet communal..... Page 3**

# PREAMBULE

## 1 / Rappel des objectifs et de la définition du P.A.D.D :

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection et de mise en valeur ou de développement de la commune, c'est à dire **exprimer un projet global pour le territoire.**

Le P.A.D.D doit être l'énoncé de la politique générale de la commune sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace communal ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe de la municipalité devant la population. Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagements sectorielles.

## 2 / Définition de la stratégie de développement de la commune

Cette stratégie doit recouvrir les domaines urbains, administratifs, commerciaux, artisanaux, industriels, environnementaux, ...

## 3 / Définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable

*Loi S.R.U. - Article R.123-3*

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable **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 »

## 4 / Le P.A.D.D : un Projet :

Le P.A.D.D., projet traitant de la globalité de la commune requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial et de concertation.

*Il s'agit d'aboutir à un projet collectif.*

**Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective**

Il faut concevoir une dynamique urbaine qui intègre des dimensions multisectorielles. Cette vision globale doit donc s'inscrire dans une démarche concertée entre les différents partenaires (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population.

L'élaboration du P.A.D.D. ne pourra se concevoir que par étapes concertées permettant de dégager un consensus sur le devenir du territoire.

L'ambition de donner un caractère prospectif au document d'urbanisme communal qui auparavant était réglementaire, doit s'accompagner d'un changement dans les méthodes de travail.

Un projet de territoire peut engager la commune sur le long terme, aussi il est nécessaire d'associer pour son élaboration les personnes concernées afin d'aboutir à un projet partagé et légitimé.

## 5 / Le P.A.D.D. se construit en plusieurs phases :

### Phase 1 : traitement du diagnostic

Le diagnostic (rapport de présentation du P.L.U.) qui recense l'ensemble des atouts et faiblesses de la commune concernant l'ensemble des composantes urbaines (population, habitat, économie, espaces verts, voirie, transports...) et des composantes naturelles et agricoles sert de base de dialogue et de fixation des problématiques sur l'espace communal.

## Phase 2 : finalisation du projet

Les débats et échanges permettent de faire "mûrir" le projet et de le rendre fécond.

Une présentation finale du PADD avec un justificatif permet d'argumenter sur les perspectives envisagées et leur mise en oeuvre (moyens et phasage dans le temps). Le projet de territoire se conçoit donc de façon spatiale, temporelle et matérielle.

## **6 / Conclusion :**

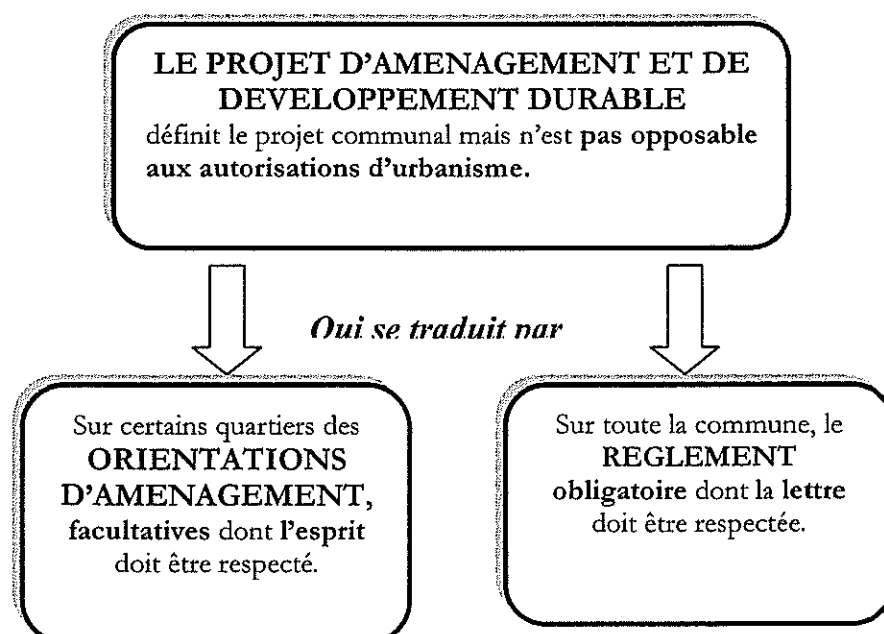
Le P.A.D.D. se conçoit comme **une action globale et concertée** pour assurer un développement et un aménagement durable articulant l'ensemble des composantes urbaines.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, le P.A.D.D n'est plus opposable aux autorisations d'urbanisme (en revanche les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec lui).

Le Projet d'Aménagement et Développement Durable a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair avec le Conseil municipal.

Le P.A.D.D. garde une place capitale :

- La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- Le débat en Conseil municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie,
- Il est la clé de voûte du P.L.U. : les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui.



# LE PROJET COMMUNAL

# INTRODUCTION

Au travers de la révision du P.O.S. par l'élaboration du P.L.U., la commune de Vaudes souhaite définir les parties actuellement urbanisées ainsi que les zones d'extension de l'urbanisation en étant capable de garantir la protection du bâti ancien et des espaces naturels.

Sur la base de l'analyse de l'état initial de l'environnement et de l'analyse socio-démographique des atouts et faiblesses du territoire des grands enjeux ont été définis.

## Atouts et potentialités

- ✦ Un positionnement géographique à mi-chemin entre deux pôles urbains d'importance dans le département de l'Aube : l'agglomération troyenne et l'agglomération de Bar-Sur-Seine.
- ✦ Une trame routière favorisant la desserte et l'accessibilité de la commune,
- ✦ Un cadre de vie favorable,
- ✦ La présence de la vallée de la Seine, source d'une importante activité d'extraction des sous-sols.

## Faiblesses et contraintes

- ✦ Une croissance démographique dépendante de l'arrivée de nouveaux habitants,
- ✦ Un manque d'équipements et de services pour les personnes âgées essentiellement,
- ✦ Une majorité d'actifs travaillent à l'extérieur entraînant des flux de circulation quotidiens,
- ✦ Un dispersion des activités économiques dans le centre du village entraînant des flux importants sur la R.D.93 traversant le bourg.

⇒ *A travers les grands objectifs de son P.A.D.D., la commune de VAUDES affirme sa vocation à maintenir une croissance démographique progressive en s'appuyant sur ses propres caractéristiques et sur le dynamisme issu du phénomène de desserrement de l'agglomération troyenne.*

Ces objectifs s'articulent autour de quatre grandes thématiques :

- I. Développement raisonné de l'urbanisation
- II. Conservation du cadre de vie
- III. Maintien des activités économiques
- IV. Environnement et paysage

## I. Développement raisonné de l'urbanisation

### Le constat :

La croissance démographique importante entre 1968 et 1982 (670 hbts ; son plus haut niveau de population) a été suivie d'une tendance inverse marquée. Vaudes ne compte plus que 550 habitants en 1999. Cette situation s'explique par la réalisation de lotissements dans les années 70 qui ont attiré rapidement des familles avec enfants. Puis, les jeunes enfants arrivés précédemment quittent le domicile familial, soit pour poursuivre des études supérieures, soit pour rechercher un emploi et, dans le même temps, la commune n'accueille plus de nouveaux habitants.

### Une situation démographique qui a eu des conséquences sur la forme urbaine de la commune

Des extensions urbaines réalisées sous forme de lotissements sans réflexion globale d'aménagement de la commune : création de divers « pôles » au sein de Vaudes.

### Les atouts de la commune :

- la proximité de pôles urbains plus importants comme Troyes et Bar-Sur-Seine, en terme de services et d'emplois,
- une bonne accessibilité et desserte de la commune grâce à son positionnement sur la R.D.671,
- des équipements sportifs (court de tennis, stade de foot...), et scolaires (école primaire, cantine).
- un habitat ancien bien conservé composant le patrimoine architectural communal,
- un taux croissant de logements locatifs.

### Enjeux :

- *Maintenir la population sur place, notamment les jeunes,*
- *Accueillir de nouveaux habitants qui ne trouvent pas toujours de foncier disponible dans les proches agglomérations plus grandes.*

## LE PROJET DE LA COMMUNE SE TRADUIT PAR :

### ***En matière d'habitat, il s'agit de :***

- **Diversifier la nature des offres d'habitat disponibles sur la commune** poursuivre les réalisations en matière de logements locatifs.  
Ce type de logement est une solution intermédiaire appréciée par les jeunes actifs, qui s'engageront par la suite dans une démarche d'investissement en immobilier. Promouvoir de telles possibilités permet à Vaudes de mettre en place un parcours résidentiel, de retenir ainsi des ménages souvent jeunes et de participer au maintien des équipements communaux (école, équipements sportifs...).
- **Favoriser l'urbanisation au sein des espaces libres de constructions situés au cœur du tissu urbain** dans le but d'éviter une consommation d'espaces agricoles ou naturels.
- **Conserver le bâti ancien** (revalorisation) et ses caractéristiques architecturales tout en garantissant le maintien des ménages. La réhabilitation du bâti permet de maintenir le caractère rural et traditionnel de Vaudes comme élément d'identité de la commune.
- **Ouvrir progressivement de nouvelles zones à l'urbanisation** afin de répondre aux demandes de permis de construire. Cette réflexion intègre le développement croissant de la pression foncière provenant de l'agglomération troyenne qui se répercute aux portes du territoire communal.
- **Localiser de nouvelles zones constructibles** là où des chemins existent permettant de servir de support aux futures voies internes, de desserte potentielle des réseaux etc.
- **Participer à la mise en œuvre de la valorisation des énergies renouvelables** en favorisant le recours à de nouvelles méthodes et de nouveaux matériaux.

### ***En matière de gestion urbaine, il s'agit de :***

- **Prendre en compte le coût de l'allongement des réseaux** et éviter une dispersion de l'urbanisation afin d'assurer une bonne desserte de l'ensemble des habitations tout en maîtrisant les coûts.
- **Prendre en compte les mobilités** au sein même du village en favorisant les déplacements doux.

### ***En matière de préservation du paysage urbain, il s'agit de :***

- **Préserver le paysage bâti** dans le but de préserver la commune du développement de constructions d'architectures étrangères à la région (mas provençal, chalet canadien etc.),
- **Assurer l'intégration des extensions futures.** Les éléments d'intégration recherchés sont, notamment, la continuité dans les formes bâties et les liaisons variées entre les différents secteurs, notamment des liaisons douces.

## II. Conservation du cadre de vie

### Le constat :

L'urbanisation ancienne s'est développée de façon linéaire le long de la R.D.93 donnant ainsi l'aspect à Vaudes de « village-rue ». Par la suite, les extensions urbaines se sont réalisées au coup par coup ou au sein d'opérations groupées situées en retrait du centre bourg formant ainsi des groupements urbains distincts.

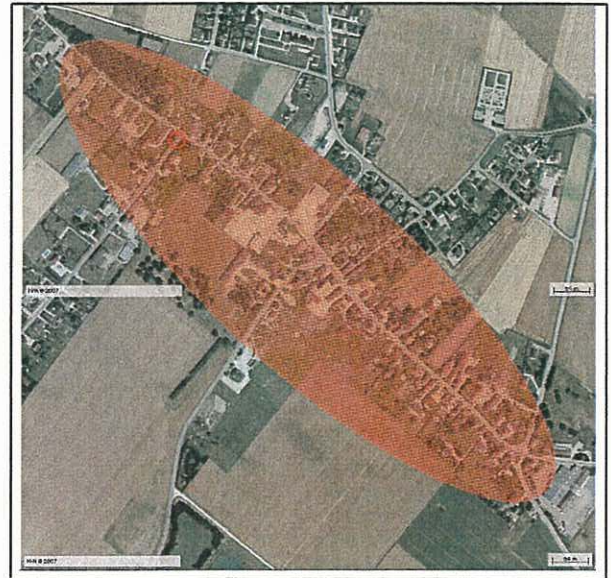
### Des facteurs positifs sont identifiés ... :

La commune accueille des équipements notamment sportifs et scolaires grâce au regroupement pédagogique. Ces équipements se localisent autour d'un même pôle et évitent ainsi le franchissement de la R.D.93. Ils **répondent aux besoins des résidents** (cantine par exemple). Par ailleurs, les équipements constituent des pôles d'attractivité importants et participent à l'image de la commune.

### Mais, quelques inconvénients :

Un **manque de centralité** : la R.D.93 traverse la commune et la place publique (située à proximité de l'église) ne joue pas son rôle de rassemblement.

**De nouveaux équipements et services à créer** pour répondre aux besoins des personnes les plus âgées installées sur la commune



Village rue

### Enjeux :

- Assurer une offre de services,
- Amener à une réappropriation de l'espace,
- Développer l'attractivité du bourg.

## LE PROJET DE LA COMMUNE SE TRADUIT PAR :

### *En matière de restructuration du village, il s'agit de :*

- Favoriser les liaisons douces entre les différents secteurs du village. Il s'agit d'améliorer les relations entre quartiers de la commune et de sécuriser les voies pour les cheminements doux permettant d'accéder au centre bourg et notamment à la mairie et à l'école.
- Mettre en valeur et aménager la place de l'église dans le but de lui redonner un attrait et un rôle de centralité vecteur de lien social et de point de repère. Cette place située le long de la R.D.93 est un élément de référence dans la traversée du centre bourg.

### *En matière de commerces et d'équipements, il s'agit de :*

- Favoriser le maintien et l'installation d'équipements et des commerces. L'augmentation prévisible de la population doit permettre le maintien des commerces, services et équipements existants car ils participent au développement cohérent de Vaudes, bien que la population actuelle réponde à ses besoins à proximité de son lieu de travail (dans l'agglomération troyenne par exemple). A terme, selon la poursuite de sa croissance démographique, la commune peut envisager l'installation d'équipements périscolaires attirant ainsi une population jeune à la recherche de ce type d'équipement.
- Prévoir la création d'un local technique municipal.

### III. Maintien des activités économiques

#### Le constat :

Les activités économiques présentes sur le territoire communal relèvent de l'activité industrielle liée aux exploitations de carrières et à la transformation des éléments extraits, à la fromagerie, au transport, à l'activité artisanale et, à l'activité agricole.

#### Une situation économique favorable ... :

- La commune accueille des activités lui permettant de créer des emplois et procurant des ressources financières,
- La commune pourrait accueillir de nouvelles activités.



*Problème d'intégration des bâtisses*

#### Mais qui doit être renforcée :

- Il manque des commerces de première nécessité,
- Les activités sont dispersées dans le tissu urbanisé entraînant des nuisances (sonores et de sécurité routière, ...), et un manque d'intégration architecturale de certaines bâtisses qui ne met pas en valeur le patrimoine local,
- Il est nécessaire d'organiser les flux de circulation issus :
  - des migrations « domicile-travail », avec une part importante de la population active qui se rend à l'extérieur de Vaudes,
  - des activités réparties dans le centre bourg.

#### Enjeux :

- Assurer une organisation des activités économiques,
- Réduire les nuisances issues des déplacements.

## LE PROJET DE LA COMMUNE SE TRADUIT PAR :

#### *En matière d'activité industrielle, il s'agit de :*

- **Identifier des terrains pour la réalisation d'une zone d'activités**, afin de regrouper les activités économiques. Cette zone devra bénéficier d'un traitement paysager afin de garantir :
  - Une intégration dans son environnement naturel,
  - Une image positive (« effet vitrine ») pour la commune,
  - Un cadre attractif pour les entreprises.
- **Mener une réflexion pour la réalisation** d'un aménagement permettant une meilleure sécurité de la traversée de la R.D.93 dans le centre bourg de Vaudes.

#### *En matière d'activité agricole, il s'agit de :*

- **Maintenir l'activité agricole.** L'exploitation des terres participe à l'activité économique. Il convient donc de maintenir cette activité en préservant les espaces agricoles et en assurant aux exploitants des possibilités de construction de nouveaux bâtiments liés à leur activité.

#### *En matière d'activité commerciale, il s'agit de :*

- **Conforter le niveau de commerces** en favorisant l'installation de commerces de premières nécessité : boulangerie, épicerie etc.

## IV. Environnement et paysages

### Le constat :

Vaudes présente un paysage relativement simple avec un relief plan. Le paysage se compose :

- d'une plaine agricole occupée ponctuellement par de rares boisements,
- d'espaces de carrières devenues des étangs de pêches privés,
- de petits vergers situés à l'arrière des constructions implantées dans le centre bourg,
- d'un espace urbanisé composé de l'espace bâti et des voies de communications.



*Présence de vergers à l'arrière des constructions*

### *Enjeux :*

- *Trouver un équilibre entre espaces urbains et naturels,*
- *Reconnaître l'enjeu paysager.*



*Plaine agricole*

## LE PROJET DE LA COMMUNE SE TRADUIT PAR :

### *En matière de préservation de l'environnement naturel, il s'agit de :*

- **Conserver les vergers et les jardins** de l'urbanisation notamment à l'arrière des constructions,
- **Protéger les secteurs les plus sensibles dans le but de les préserver**, notamment les boisements et la ripisylve,
- **Prendre en compte les remontées de nappes** à certains endroits.