

Région Grand Est
Département de l'Aube

Commune de Vailly

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°1 : Rapport de Présentation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du
27 mars 2018

Le Maire,

PLU arrêté le 8 décembre 2016

PLU approuvé le 27 mars 2018

Droit de Préemption Urbain établi sur l'ensemble des zones
urbaines U et à urbaniser AU par délibération du 27 mars
2018



Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

9 Rue du Château Mouzin - 51 420 Cernay-les-Reims

SOMMAIRE	
SOMMAIRE.....	2
OBJECTIFS DE L'ELABORATION.....	6
LES MOTIVATIONS COMMUNALES	6
PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL	7
1.1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	7
1.1.1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE	7
1.1.2. LA SITUATION ADMINISTRATIVE.....	8
1.1.3. LE RELIEF	9
1.1.4. LA GEOLOGIE	10
1.1.5. LE POTENTIEL ENERGETIQUE DES AQUIFERES	11
1.1.6. LE PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL (PCET).....	11
1.1.7. LE POTENTIEL EOLIEN.....	11
1.1.8. LE CLIMAT.....	12
1.1.9. LA TRAME VERTE COMMUNALE	13
1.1.10. LA TRAME BLEUE COMMUNALE	15
1.1.11. ANALYSE DES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS	18
1.1.12. ANALYSE MORPHOLOGIQUE URBAINE.....	20
1.1.12. ANALYSE DU BATI ANCIEN	21
1.1.13. ANALYSE DU BATI RECENT	21
1.1.14. PATRIMOINE ET IDENTITE	22
1.1.15. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	23
1.2 ANALYSE DEMOGRAPHIQUE.....	24
1.2.1. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE.....	24
1.2.2. LES VARIATIONS DE POPULATION.....	24
1.2.3. LA STRUCTURE PAR AGE.....	25
1.2.4. LES MENAGES.....	25
1.3 ANALYSE DE L'HABITAT	26
1.3.1. LE PARC DE LOGEMENT	26
1.3.2. LE TYPE DE LOGEMENTS	27
1.3.3. LA DATE D'EMMENAGEMENT.....	27
1.3.4. L'EQUIPEMENT NUMERIQUE.....	27
1.3.5. LE MARCHE IMMOBILIER.....	28
1.3.6. LA CONSTRUCTION	28

1.4 ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE	30
1.4.1. LA POPULATION ACTIVE	30
1.4.2. LES ACTIVITES DU TERRITOIRE	31
1.4.3. LES FLUX : LE LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS	32
1.4.4. EQUIPEMENT AUTOMOBILE DES MENAGES.....	32
1.4.5. ANALYSE DES EQUIPEMENTS ET DES COMMERCES.....	33
1.4.6. LOCALISATION DES PRINCIPAUX EQUIPEMENTS ET SERVICES.....	36
1.5 ANALYSE DES SURFACES ET DU DEVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER.....	37
1.5.1. L'ACTIVITE AGRICOLE	38
1.5.2. CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES	38
1.5.3. LA FORET	38
1.6 LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS	39
1.6.1. L'ACCESSIBILITE.....	39
1.6.2. LA TRAME VIAIRE COMMUNALE	40
1.7 LES RISQUES MAJEURS.....	42
1.7.1. LES RISQUES NATURELS	43
1.7.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INCENDIE	45
1.8 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX DERNIERES ANNEES	46
1.9 ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS	47
1.9.1. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS	47
1.9.2. RECENSEMENT DES DENTS CREUSES "REGLEMENTAIRES" ET "REALISTES".....	49
1.9.3. DISPOSITIONS LIMITANT LA CONSOMMATION DES ESPACES AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	51
PARTIE 2 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS	55
2.1 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	55
2.1.1. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE.....	55
2.1.2. JUSTIFICATIONS DU PADD	59
2.1.3. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD	62
2.2 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	64

2.3 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT.....	66
2.3.1. TABLEAUX DES SUPERFICIES PAR ZONE	66
2.3.2. JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES.....	67
2.3.3. LES ESPACES BOISES CLASSES	72
2.3.4. LES EMPLACEMENTS RESERVES	73
2.3.5. LES PLANS D'ALIGNEMENT	73
2.3.6. LES SERVITUDES.....	73
2.3.7. JUSTIFICATIONS DES REGLES, NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD	74
PARTIE 3 : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	78
3.1 LES INCIDENCES PREVISIBLES ET LEUR PRISE EN COMPTE PAR LE PLU	78
3.1.1. LES PROJETS AYANT UN IMPACT POTENTIEL	78
3.1.2. LES TABLEAUX DES INCIDENCES PREVISIBLES	78
PARTIE 4 : RESPECT ET COMPATIBILITE AVEC LES LOIS ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	81
4.1 LE RESPECT DES PRINCIPES DU CODE DE L'URBANISME	81
4.2 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	81
4.2.1. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL	81
4.2.2. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT.....	83
4.2.3. PLAN DEPLACEMENT URBAIN.....	83
4.2.4. CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL	83
4.2.5. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU.....	83
4.2.6. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU.....	83
4.2.7. SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	83
4.3 LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	84
4.3.1. SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE.....	84
4.3.2. PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL	84
4.3.3. SCHEMA REGIONAL "CLIMAT - AIR - ENERGIE"	84
4.3.4. PROJETS D'INTERET GENERAL (PIG) ET OPERATIONS D'INTERET NATIONAL (OIN)	84
4.3.5. LE SCHEMA REGIONAL / DEPARTEMENTAL DES CARRIERES	84
4.3.6. LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHERE.....	84
4.3.7. L'ATLAS DES PAYSAGES	85
PARTIE 5 : INDICATEURS D'EVALUATION DES RESULTATS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN	86

Préambule

Le présent rapport de présentation prévu par l'article R. 151-1 à 6 du Code de l'Urbanisme suit quatre objectifs principaux :

- Il présente un **diagnostic** transversal de l'ensemble des caractéristiques communales (contexte, démographie, habitat, socio-économie, équipements, services, infrastructures, contraintes)
- Il analyse l'**état initial de l'environnement** en analysant les ressources naturelles communales, les caractéristiques de l'eau, de l'air, les risques, les réseaux, la structure urbaine historique et actuelle et les unités paysagères
- Il explique et justifie les **choix retenus** pour établir, au regard des choix de la commune, le projet d'aménagement et de développement durable, la délimitation des zones, les règles retenues et les orientations d'aménagement.
- Il évalue **les incidences** des orientations du Plan Local d'Urbanisme **sur l'environnement** et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Véritable état des lieux territorial et support du projet choisi par la commune, il assure la cohésion entre les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme et permet aux administrés de comprendre le projet et le règlement communal.

Ce document se divise en cinq parties :

Partie 1 : Diagnostic territorial

Partie 2 : Justifications des choix retenus

Partie 3 : Evaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement

Partie 4 : Respect et compatibilité avec les lois et les documents supra-communaux

Partie 5 : Indicateurs d'évaluation des résultats de la mise en œuvre du plan

OBJECTIFS DE L'ELABORATION

Le Plan Local d'Urbanisme est régi par les articles L.151 et R.151 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000. Le PLU s'applique sur tout le territoire communal et est composé de six pièces complémentaires :

- **Rapport de présentation reprenant :**
 - Un diagnostic territorial + état initial de l'environnement + justification des choix retenus + incidences du plan sur l'environnement
- **Projet d'aménagement et de Développement Durables**
 - Vision à moyen terme du développement communal (environ 10 / 15 ans)
 - C'est un document d'orientations schématiques et non précis
- **Les orientations d'aménagement et de programmation**
 - Ce sont des « focus » sur des zones de développement de la commune. Elles peuvent prévoir un tracé de voirie indicatif par exemple.
- **Le document graphique du règlement** où est représenté le zonage de la commune
- **Le règlement écrit**
- **Les annexes**
 - Les servitudes d'utilité publique liées notamment au patrimoine, aux lignes aériennes ou encore les Plans de prévention des risques, les périmètres reportés à titre informatif, les réseaux d'eau potable et d'assainissement...

La compatibilité

Le PLU doit respecter les consignes données par différents documents de rang supérieur élaborés par l'État ou d'autres collectivités territoriales, dans une relation de compatibilité.

LES MOTIVATIONS COMMUNALES

Par délibération du 28 mai 2014, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration d'un PLU, avec pour objectifs de :

- **Définir clairement l'affectation des sols et organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux de la commune avec une approche économe en terme de consommation d'espace**
- **Définir les moyens d'accueillir de nouvelles familles dans le nouvel espace urbanisé et urbanisable**
- **Préserver le caractère identitaire de la commune en développant de manière raisonnée l'urbanisation future**
- **Favoriser la protection et la valorisation du cadre de vie ainsi que des espaces naturels et agricoles**
- **Favoriser le développement de l'activité artisanale de façon raisonnée**
- **Réfléchir à l'amélioration de la circulation et favoriser les liaisons douces**

Ces premières lignes du projet communal s'intègre néanmoins parfaitement dans une vision élargie du territoire et s'accorde avec les dispositifs intercommunales, départementales, régionales et nationales.

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1.1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1.1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

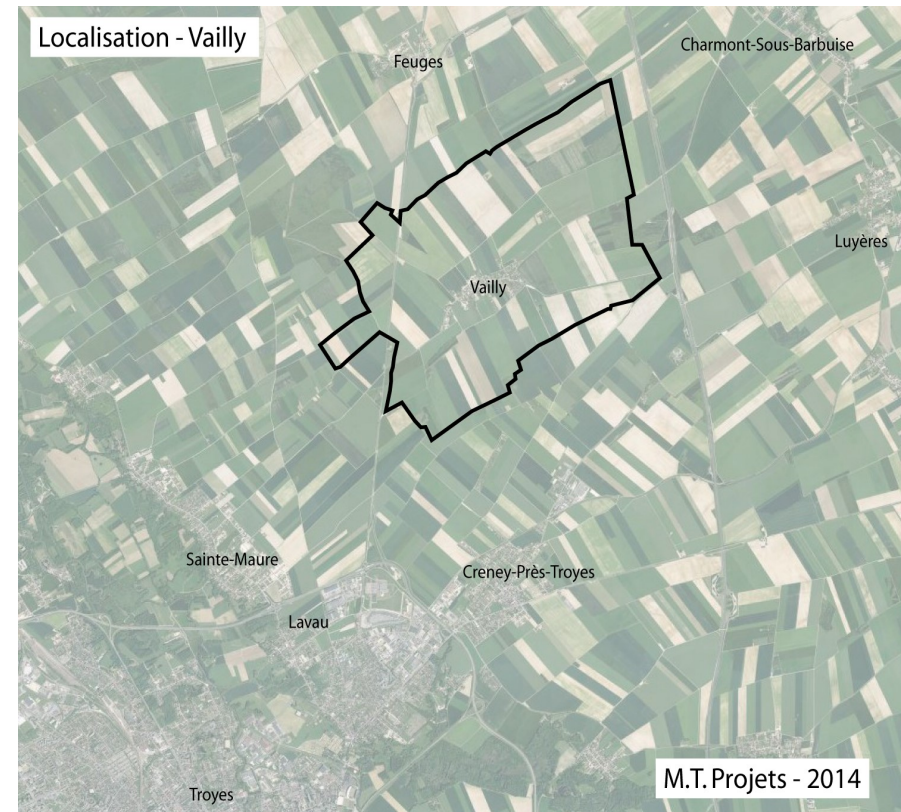
LA SITUATION

Vailly est une commune située dans le département de l'Aube. Elle se trouve à 10 km au nord de Troyes. Le paysage local est fortement empreint d'espaces agricoles. Vailly est limitrophe de plusieurs communes :

- Au Nord par les communes de Feuges et Charmont-sous-Barbuise
- A l'Est par la commune de Charmont-sous-Barbuise et Luyères
- Au Sud par la commune de Creney-près-Troyes et Lavau
- Et à l'Ouest par les communes de Sainte-Maure

LE SITE

D'une superficie de 11.25 km², l'espace bâti ne représente qu'une très faible part du territoire, largement occupé par l'espace agricole. Cette situation offre de longues perspectives sur les espaces environnants.



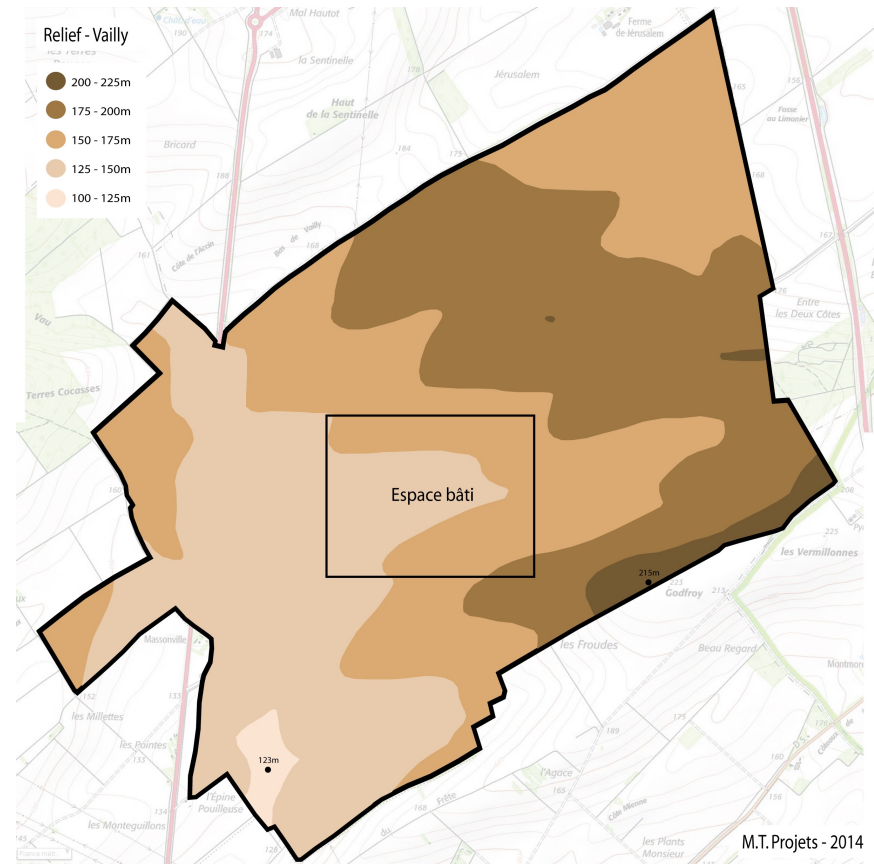
1.1.3. LE RELIEF

LE RELIEF SUR LE TERRITOIRE

Territorialement, la commune se situe dans les plaines agricoles de la Champagne crayeuse. Les cotes d'altitude les plus basses se trouvent au sud de la commune (123m) et les cotes les plus élevées sont situées au sud-ouest de la commune (215m).

L'espace bâti de Vailly est généralement compris aux alentours de 130m à 150m.

Aucune contrainte de relief n'est recensée pour l'urbanisation.



1.1.4. LA GEOLOGIE

LA CARTE GEOLOGIQUE

Le sous-sol géologique de Vailly est décrit par la notice géologique de Troyes. 5 terrains géologiques sont représentés :

C3 = CRAIES BLANCHATRES / BLANCHES

En rive droite de la Seine, elles dominent les villages de Sainte-Maure, Mergéy et Villacerf, affleurant au sommet des coteaux ou sur les versants sud-ouest de nombreux vallons. On les retrouve encore dans les vallées de la Barbuise et du ruisseau des Longsols où elles sont visibles dans quelques petites marnières.

GP = GREZES CRAYEUSES DES PLATEAUX

Les plateaux crayeux de la Champagne sèche, en rive droite de la vallée de la Seine, sont souvent recouverts d'épaisses formations superficielles provenant du démantèlement sur place des craies sous-jacentes. Les grèzes des plateaux sont constituées de granules de craie de dimension généralement comprise entre 1 et 2mm, englobés dans une matrice de poudre crayeuse plus ou moins limono-argileuse.

CC = COLLUVIONS DE PENTES

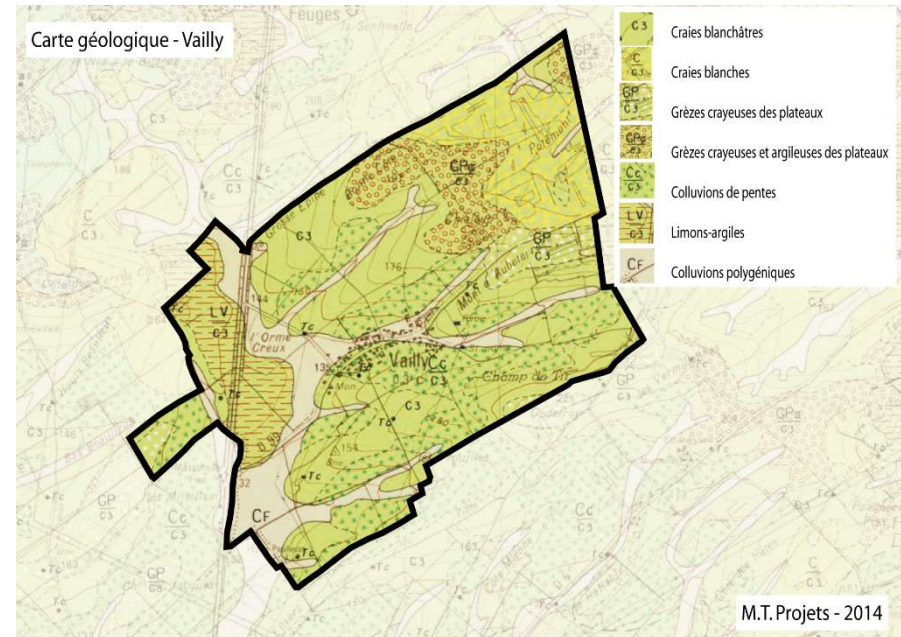
Leur composition témoigne de cette double origine : granules crayeux, blocs de craie de taille variable dans une matrice de craie pulvérulente plus ou moins argileuse. Leur épaisseur est très variable, supérieure à 1m au pied de nombreux versants où elles passent aux colluvions ploygéniques des fonds de vallons.

CP = COLLUVIONS POLYGENIQUES

En bas de versant, grèzes, colluvions et limons de pente passent insensiblement aux colluvions de remplissage des fonds de vallons. Selon leur origine, ces colluvions sont plus ou moins composites : granules crayeux, blocs de craie, fragments de silex, fraction fine argilo-limoneuse.

LV = LIMONS-ARGILES

En bas des versants est en pente douce des rives gauches des vallées à profil dissymétrique de la Barbuise et du ru des Longsols, la craie est masquée par des limons d'épaisseur importante, souvent supérieure à 2m.



1.1.8. LE CLIMAT

TEMPERATURES

Le climat est assez doux puisque c'est encore un climat océanique dégradé. Janvier est le mois le plus froid et juillet/août sont les mois les plus chauds.

PRECIPITATIONS/ORAGE

Vailly connaît une pluviométrie inférieure à la moyenne nationale : en moyenne, 677mm sur les 9 dernières années. Mais la fréquence des pluies est importante). La pluviométrie annuelle est homogène.

La majorité des orages circule par les vents de Sud-ouest qui apportent de l'air chaud et humide. La plupart s'observe entre Mai et Septembre.

ENSOLEILLEMENT

La durée d'insolation est peu élevée, en moyenne 1787h par an. La moyenne nationale est à 1973 heures/an.

NEIGE

La neige apparaît surtout quand le vent est au Nord ou au Nord-est et elle tombe essentiellement entre novembre et mars.

VENTS

Les vents dominant viennent du secteur Sud-ouest. Toutefois, on peut noter des vents de Nord-est, notamment quand l'Anticyclone continental de Sibérie se renforce.

La commune de Vailly est soumise à un climat océanique dégradé avec une nuance continentale marquée. Cela veut dire que les écarts de température entre l'hiver et l'été sont importants. Les hivers sont relativement froids et les étés chauds. Les précipitations sont bien réparties sur l'ensemble de l'année.

Ville	Ensoleillement	Pluie
Paris	1797 heures/an	642 mm/an
Nice	2694 heures/an	767 mm/an
Strasbourg	1637 heures/an	610 mm/an
Commune	1787 heures/an	677 mm/an
Moyenne nationale	1973 heures/an	770 mm/an

1.1.9. LA TRAME VERTE COMMUNALE

Aucun site naturel n'est recensé sur le territoire communal (Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, Biocorridor, Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux, Réserve Naturelle, Arrêté de Protection du Biotope...).

PROTECTIONS REGLEMENTAIRES

La commune n'est pas concernée par une protection environnementale réglementaire.

PROTECTIONS CONSTRUCTUELLES

PARC NATUREL REGIONAL

La commune n'entre pas dans l'aire d'un parc naturel régional.

ENGAGEMENTS INTERNATIONAUX

NATURA 2000 - DIRECTIVE HABITATS ET DIRECTIVE OISEAUX

D'un point de vue urbanistique, l'urbanisation potentielle de Vailly ne semble pas pouvoir porter atteinte à la conservation à un site Natura 2000 relativement éloigné. Le plus proche est en effet le Marais de Villechétif situé à 6kms de Vailly au titre de la Directive Habitats.

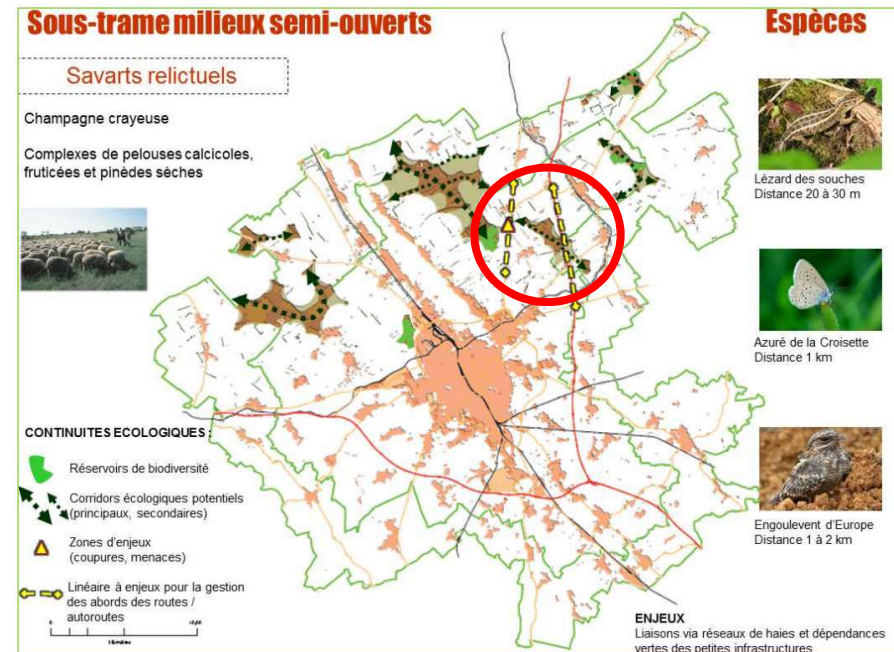
CONVENTION DE RAMSAR

Aucun site recensé au titre de la Convention RAMSAR n'est recensé sur le territoire communal en l'état actuel des connaissances disponibles.

ZONES D'INVENTAIRES SCIENTIFIQUES

CORRIDORS ECOLOGIQUES

Aucun corridor identifié au Schéma Régional de Cohérence Ecologique.
Un corridor secondaire est identifié dans la trame verte et bleue réalisée à l'échelle de l'agglomération troyenne par le Syndicat DEPART, entre Feuges et Assencières (savarts relictuels de la Champagne crayeuse).



ESPACES NATURELS SENSIBLES

La commune n'est pas concernée par des Espaces Naturels Sensibles.

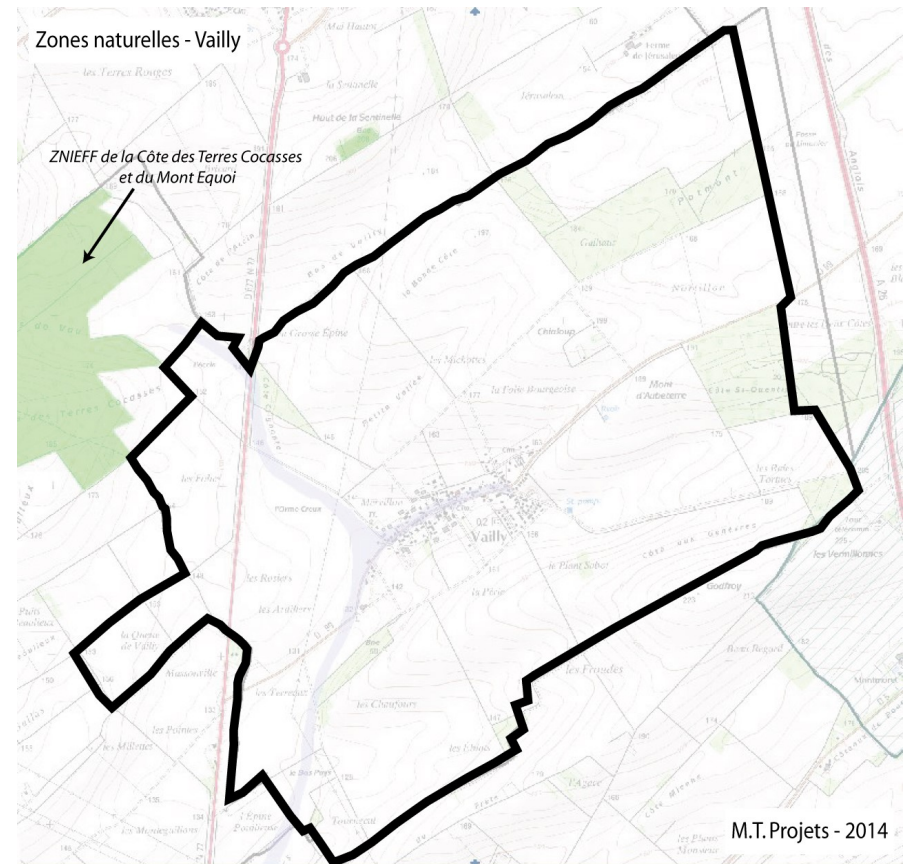
ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE DE TYPE 1 ET 2

La commune n'est pas concernée par une ZNIEFF de type 1 ou 2. La ZNIEFF la plus proche est située sur la commune de Sainte-Maure « Côte des Terres Cocasses et du Mont Equoi ».

Le Porter à Connaissance de l'Etat fait état d'un patrimoine naturel à préserver : « 223 espèces végétales patrimoniales sont présentes sur le territoire communal de Vailly. On y signale la présence du gaillet de Paris, inscrit sur la liste rouge régionale et de la verge d'or du Canada, espèce exotique envahissante observée à la côte Saint Quentin.

Les boisements abritent en outre des espèces patrimoniales très menacées à moyen terme en Champagne crayeuse comme le lézard des souches, le criquet des pins ou encore le criquet noir ébène.

Les secteurs boisés seront à préserver autant que possible pour favoriser la sauvegarde de ces espèces.



1.1.10. LA TRAME BLEUE COMMUNALE

L'HYDROGEOLOGIE

Extrait de la notice géologique de Troyes :

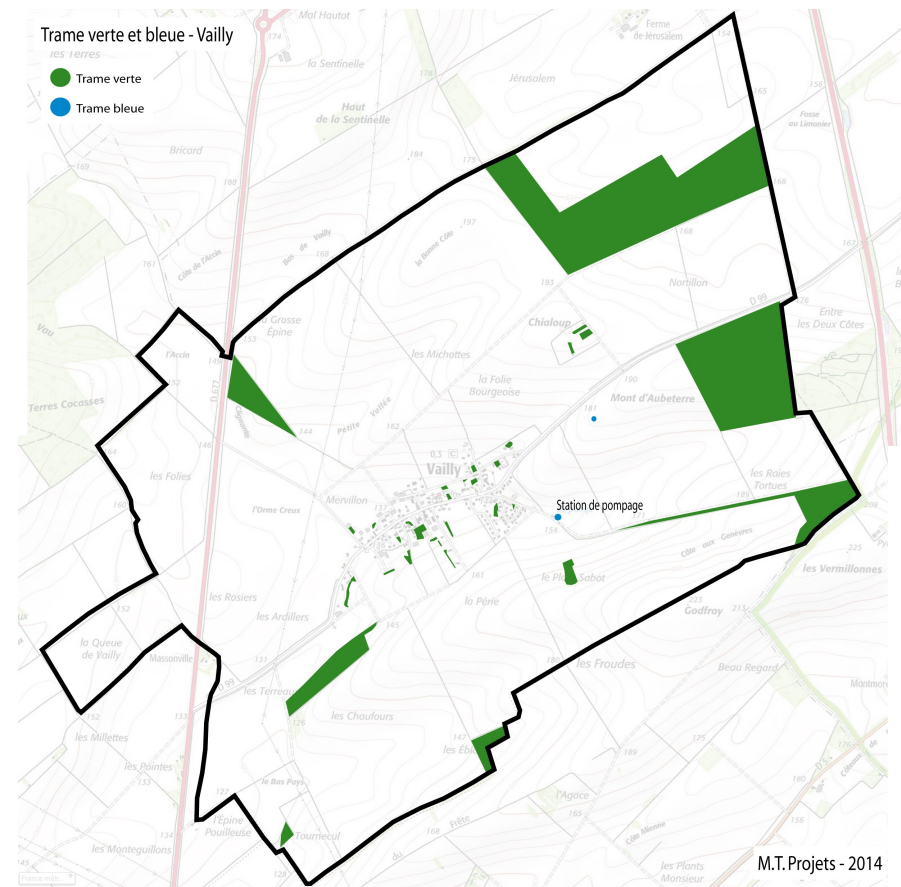
« Le réseau hydrographique est essentiellement constitué par la vallée de la Seine, d'orientation SE-NW, d'une largeur moyenne de 2 à 3 km et qui traverse l'Ouest de la feuille. Elle ne reçoit dans cette région qu'un seul affluent, la Barse, sur sa rive droite. Avant l'aménagement du réservoir Seine, le débit de la rivière était très irrégulier avec des débits de crue de 50 à plus de 150 m³/s (crues de 1961 par exemple) et des débits d'étiage allant de moins de 1 m³/s à 5 m³/s. Le réservoir Seine a donc été aménagé (mise en service en 1966) à l'Est de Troyes, sur les « Argiles tégulines » albiennes, dans le but de régulariser le débit de la rivière. Quatre digues assurent une retenue de 205 millions de mètres cubes. Le canal d'aménée prélève l'eau en période de crue à Courtenot, au Sud de Troyes, tandis que le canal de la Morge qui suit la vallée de la Barse, restitue progressivement cette eau, en étiage, à Saint-Julien-les-Villas et Saint-Parres-aux-Tertres.

En Champagne crayeuse, les cours d'eau sont beaucoup plus rares : dans la partie nord-est de la feuille, deux ruisseaux affluents de l'Aube y prennent leur source, la Barbuise et le ru des Longsols. Dans la région de Troyes on trouve plusieurs aquifères importants :

- les alluvions de la vallée de la Seine
- les formations du Crétacé supérieur
- les « Sables verts » de l'Albien inférieur »

LES EAUX SUPERFICIELLES

La commune n'est parcourue par aucun cours d'eau.

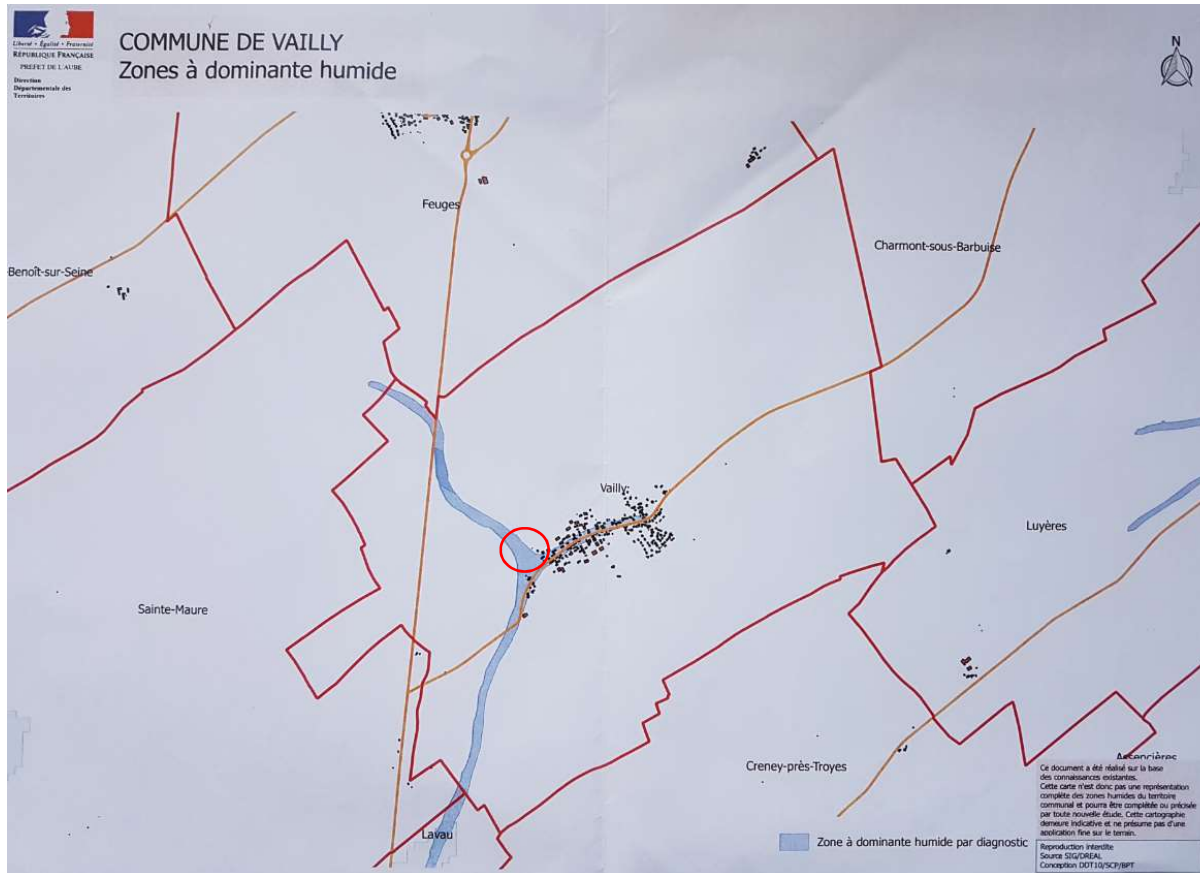


M.T.Projets - 2014

ZONES HUMIDES

Des zones à dominante humide sont recensés sur le territoire communal selon la DREAL. Toutefois, aucun cours d'eau n'est présent sur la commune. Ces zones à dominante humide correspondent potentiellement à des talwegs où les eaux pluviales ruissellent.

Toutefois, de connaissances communales, il existe un secteur à remontées de nappe (entouré en rouge sur la carte) qu'il conviendra de prendre en compte dans le règlement graphique.



SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU

Dans le but de contribuer à l'amélioration de la qualité des cours d'eau, le SDAGE du Bassin de la Seine (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Bassin Seine-Normandie) établi par l'Agence de l'Eau en concertation avec l'Etat, les collectivités, les industriels et toutes les corporations susceptibles d'être concernées, adopté par arrêté du Préfet de Région le 1^{er} décembre 2015 a fixé des orientations et des objectifs à atteindre.

L'objectif du SDAGE est de conduire à un progrès de la qualité des eaux de 20% en 2015 et 100% en 2027.

L'ASSAINISSEMENT

L'assainissement est de type individuel dans la commune. La commune fait l'objet d'un zonage d'assainissement approuvé par arrêté municipal de septembre 2004.

L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'eau potable est puisée dans la voie du Bois et le réseau est géré par la commune. Ce captage est concerné par un arrêté préfectoral n°04-2098A datant du 26 mai 2004. Un réservoir de 200m³ permet à la commune de subvenir aux besoins des habitants pour une durée de 130 heures.

Le réseau communal est interconnecté avec celui du Syndicat des Sources de la Barbuise.

1.1.11. ANALYSE DES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS

LES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS

La commune est située, selon l'Atlas des Paysages réalisé en 2003 par la DREAL, dans la plaine bosselée de la Champagne crayeuse et la plaine de Troyes qui présentent les caractéristiques paysagères suivantes :

Champagne crayeuse – Plaine bosselée :

- Relief régulier alternant douces ondulations et vastes étendues plaines
- Dominante de grande culture
- Eau peu visible mais source de variations paysagères
- Quasi absence de l'arbre
- Villages groupés, implantés régulièrement, maillant le territoire

Plaine de Troyes

- Plaine ample en continuité avec la vallée de la Seine
- Espaces agricoles et naturels imbriqués dans le tissu urbain
- Agriculture marquée par les grandes cultures
- Paysage sous l'influence de Troyes
- Silhouette de ville peu visible depuis la plaine agricole

La commune entre dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Contrôlée « Chaource ».

TRAME PAYSAGERE

Cette carte de synthèse montre l'empreinte des espaces agricoles par rapport à l'espace bâti. Les espaces urbanisés occupent une petite part du territoire communal située au cœur de celui-ci.

Les espaces boisés sont majoritairement regroupés au nord – nord/ouest de la commune.

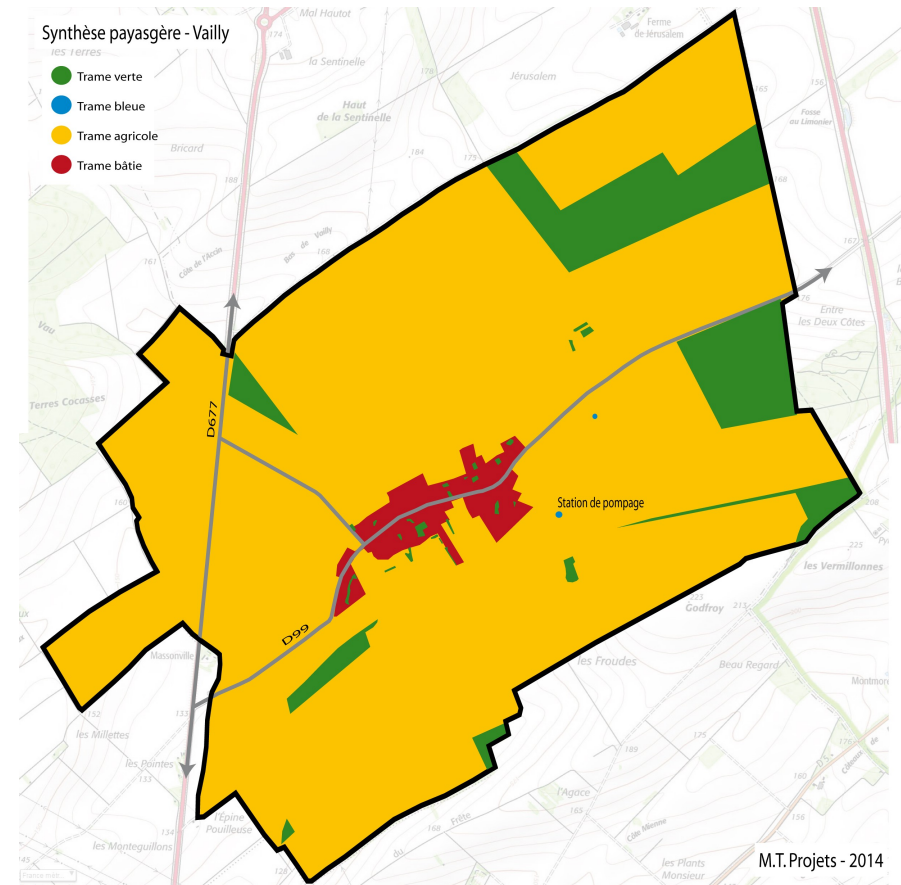
La D677 marque une rupture dans l'espace agricole de part la fréquentation élevée (Axe Nord/Sud de la Champagne-Ardenne).

Il faut noter que la liaison avec Charmont-Sous-Barbuise n'est que récente. Auparavant, Vailly n'était reliée que via la D677 aux autres communes.

La commune entre dans l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée « Chaource ».

Le paysage communal est également marqué par les carrières laissant une forte empreinte de leurs exploitations.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets



VERGERS ET BOISEMENTS INSERES DANS LE TISSU URBAIN

L'espace bâti est relativement dense, desservi par d'étroites rues en majorité rappelant les villages anciens. Dans cette trame bâtie, les jardins cultivés sont assez présents et des vergers ont été identifiés. Une protection de ces espaces pourra être envisagée.

LES CONES PAYSAGERS

La commune possède au sein de l'espace bâti plusieurs cônes paysagers dont il faut tenir compte dans la définition du projet.

Les cônes principaux concernent l'espace agricole et certains boisements. L'espace agricole se distingue nettement par des ouvertures lointaines sur le paysage.



Vue sur l'église (de la Rue du Moulin)



Vue sur un verger (de la Rue Brissonet)



Vue sur un espace agricole (de la Rue de Mervillon)

1.1.12. ANALYSE MORPHOLOGIQUE URBAINE

L'INSERTION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

L'insertion paysagère des constructions est assurée essentiellement depuis l'après deuxième guerre mondiale. L'espace libre en avant de la construction est très souvent végétalisé et arboré.

EVOLUTION MORPHOLOGIQUE

L'espace bâti, originellement de forme « linéaire » (ou « village-rue ») est marqué par une évolution de sa structure paysagère.

La structure originelle du bâti s'est principalement développée le long de la Grande Rue (D99).

Le cœur du village est peu marqué (absence de place à proprement parlé par exemple) mais tend à se distinguer du reste du bâti par un regroupement d'équipements proches les uns des autres (Mairie, église, salle polyvalente) au croisement de la Grande Rue et du Chemin des Trop Prés.

L'espace urbanisé est fortement empreint par les constructions agricoles comme en témoigne les espaces en jaune sur le schéma ci-contre. Ces vastes emprises ont obligé la commune à trouver des espaces urbanisables aux extrémités du village.

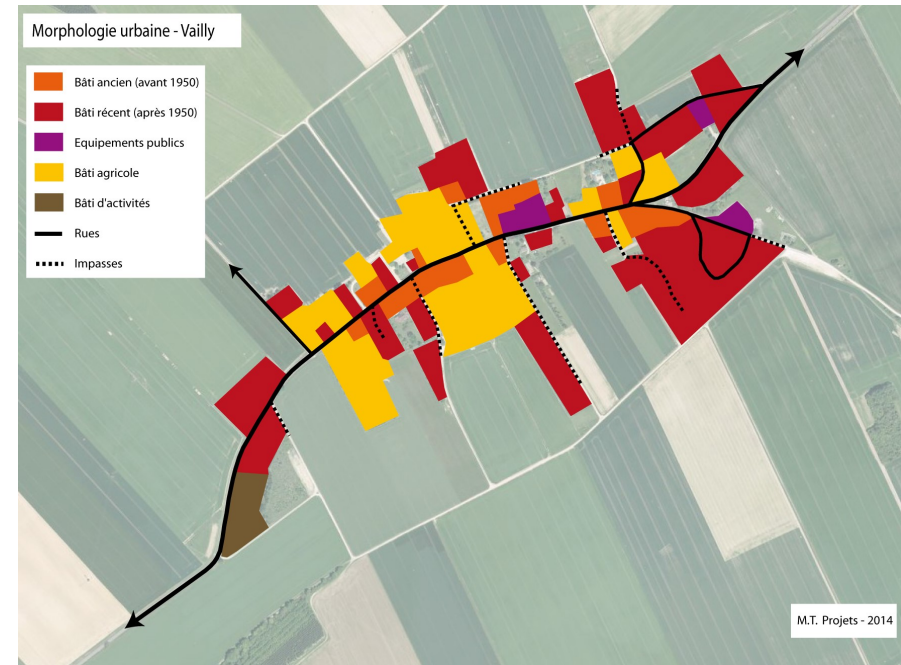
Les extensions récentes (après 1950) se situent à chaque extrémité de l'espace ancien.

- La rue des Haies et la Voie de Jérusalem au nord
- La rue de la Fontaine et la rue des Vignes à l'est
- La voie du Bois, la Rue des Ouches de la Gravelle et l'impasse des Maréchaudes à l'est
- Le chemin des Trop Prés, la Rue des Innocents et les Primevères au sud
- La rue de Mervillon à l'ouest

Le dernier lotissement réalisé dans la commune se situe sur l'impasse des Maréchaudes et se termine en impasse, excluant toute extension urbaine liée.

Très peu d'espaces boisés sont situés dans la commune. Un alignement d'arbres est disposé près de la salle polyvalente et quelques vergers privés se trouvent dans le tissu urbain.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets



1.1.12. ANALYSE DU BATI ANCIEN

Vailly fait partie de la région naturelle de la champagne crayeuse. Son bâti le plus ancien en est l'illustration. Toutefois, on retrouve peu le caractère champenois dans les constructions.

IMPLANTATION

L'implantation des constructions est peu éloignée de la voie. Le retrait est souvent enherbé et peu profond, ne permettant pas l'usage en stationnements.

Peu de constructions sont implantées à l'alignement, conférant une ambiance majoritairement minérale à la rue.

FAÇADES

Les façades des constructions sont généralement en pans de bois avec chaux ou briques

Peu de décors, sobriété typique des constructions rurales champenoises.

On notera la présence de cheminée de taille moyenne

TOITURES

Les toitures sont à pente moyenne, environ 45° à l'horizontale. Les versants sont généralement deux ; parallèles à la voie mais ils seront à 4 pans pour les constructions les plus imposantes en volumétrie.

Les matériaux employés sont le plus souvent de la tuile plate de teinte brune/orangée.

La hauteur moyenne au faîtage est de 6 à 10m.



1.1.13. ANALYSE DU BATI RECENT

Les extensions pavillonnaires ont généralement été réalisées sous forme de lotissements.

IMPLANTATION

Les constructions sont implantées en retrait de l'alignement de la voirie. Ce retrait est plus imposant que dans le bâti ancien. Il varie entre 5 et 8m, parfois davantage dans des cas isolés.

FAÇADES

Les teintes employées pour les façades des constructions sont claires rappelant les couleurs sablés claires.

La contigüité des constructions est très peu présente dans le bâti récent. Les décors comme les corniches ou les chainages d'angle sont très peu présents.

Les ouvertures sont nombreuses et standardisées avec menuiseries en bois ou en PVC.

TOITURES

Les toitures sont hétérogènes avec des toits à pentes moyennes d'environ 30 à 40° à 2 ou 4 pans. On note la présence de toits plats.

Les toitures sont recouvertes de tuiles mécaniques le plus souvent, ayant parfois l'aspect de la tuile plate.

HARMONIE PAYSAGERE

La hauteur des constructions est comprise entre 6m et 8m (souvent en rez-de-chaussée, voire R+1). Les constructions étant récentes, la végétation n'est pas encore fortement développée mais des plantations ont été réalisées en général.



1.1.14. PATRIMOINE ET IDENTITE

LE PATRIMOINE

L'EGLISE

L'église Saint Nicolas fut achevée le 25 novembre 1678 et sa porte principale fut posée en 1744.

Elle fut sans doute commandée par le prieur de Saint-Sépulcre (devenue Villacerf) qui était le seigneur de Vailly.

La structure se compose d'un plan en croix latine avec une nef à vaisseau unique et deux clochetons au-dessus de la nef.

LA MAIRIE

La mairie est dans un style classique des bâtiments publics avec respect de la symétrie des ouvertures, un chaînage d'angle en briques et une lucarne à fronton surplombant l'entrée principale.

LA SALLE COMMUNALE

La commune a choisi de réhabiliter une ancienne grange dans le pur style champenois pour y implanter sa salle polyvalente. Ce bâtiment, reculé de la voie, est mis en valeur par un aménagement paysager et bénéficie d'un traitement architectural qualitatif.

LES BATIMENTS AGRICOLES

Etant une commune rurale, Vailly a une empreinte agricole importante dans le paysage que l'on retrouve dans les espaces bâtis. Les volumes sont très imposants, notamment pour permettre le stockage.

De nombreuses constructions agricoles ont été transformées en logements pendant le siècle dernier ou réhabilitées comme en témoigne la salle polyvalente.



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

ENVIRONNEMENT ET ZONES NATURELLES

- Relief très peu marqué entre 123 et 215m sans contraintes pour l'urbanisation
- Climat océanique dégradé avec nuance continentale
- Une géologie de craies principalement
- Potentiel géothermique à définir
- Aucune zone naturelle sur le territoire
- Aucun cours d'eau
- L'assainissement est individuel

CADRE DE VIE

- Cadre de vie très agréable en retrait de la D677
- Occupation d'une petite part du territoire par le bâti
- Commune d'un seul tenant avec forte présence agricole

PAYSAGE

- Développement principal du bourg en forme linéaire le long de la D99
- Quelques espaces boisés sur le territoire communal
- Insertion paysagère des constructions à maintenir
- Nombreux axes de vues paysagères
- Urbanisation en évolution avec une forme pavillonnaire individuelle majoritaire

PATRIMOINE

- Maisons anciennes de type champenois mais rares
- Patrimoine bâti ancien, plusieurs rénovations

1.2 ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

1.2.1. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

La commune de Vailly possède une population de 311 habitants selon le recensement de 2012 de l'INSEE. L'étude démographique montre une évolution majoritairement positive depuis 1999. La plus forte hausse se situe entre 1968 et 1982 (+114 habitants).

La croissance de la commune, après avoir connu un temps d'arrêt dans les années 1990, est repartie à la hausse dans les années 2000, notamment avec la réalisation d'un lotissement communal.

Le rythme reste globalement régulier comme en témoigne la courbe d'évolution. Il faut noter que la petite taille de la commune implique une forte sensibilité aux phénomènes socio-démographiques tel que le vieillissement de la population, les enfants qui partent poursuivre leurs études dans d'autres villes ou encore la séparation des ménages (décès, divorce, etc..).

Le plan local d'urbanisme doit permettre à la commune d'établir un développement démographique réfléchi et organisé.

1.2.2. LES VARIATIONS DE POPULATION

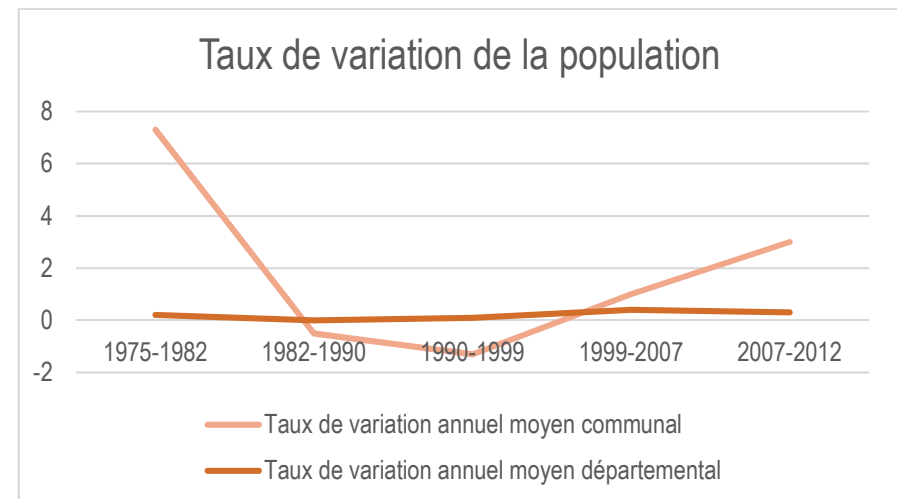
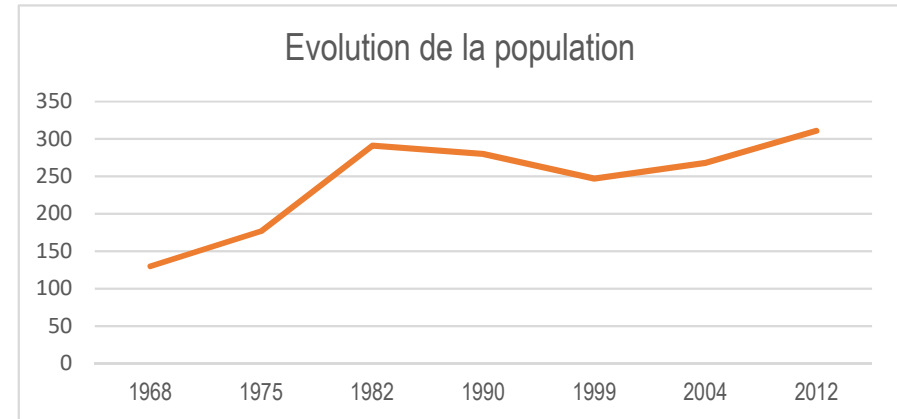
La combinaison du solde naturel et du solde migratoire positifs implique une croissance de la population.

C'est la situation entre les années 1970 et la fin des années 1990 avec un pic de croissance annuelle moyenne entre 1975 et 1982 (plus de 7 %).

Toutefois, la commune a connu une inversion de la tendance dans les années 1980 et 1990 avec un rythme négatif, malgré un solde naturel toujours positif. C'est donc bien les départs qui ont causé la diminution démographique observée durant cette période.

Le rythme est aujourd'hui toujours positif, essentiellement due à la construction du dernier lotissement.

La commune tire également profit de sa proximité avec l'agglomération troyenne.



1.2.3. LA STRUCTURE PAR AGE

L'analyse de la structure des âges affiche une tendance nette sur la diminution des 15-29 ans et des 45-59 ans.

La tendance démographique de la commune ne montre pas clairement un vieillissement de la population puisque les 30-44 ans, classe d'âge essentielle pour assurer le développement démographique, est en augmentation dans la commune, de même que les 0-14 ans, témoignant d'un dynamisme démographique certain.

Toutefois, la forte augmentation des 60-74 ans témoigne d'un vieillissement avéré de la population.

On peut émettre l'hypothèse d'un renouvellement partiel de la population. Les habitants arrivés dans les années 70/80 ont pu quitter le village, remplacés par de nouveaux ménages avec jeunes enfants.

1.2.4. LES MENAGES

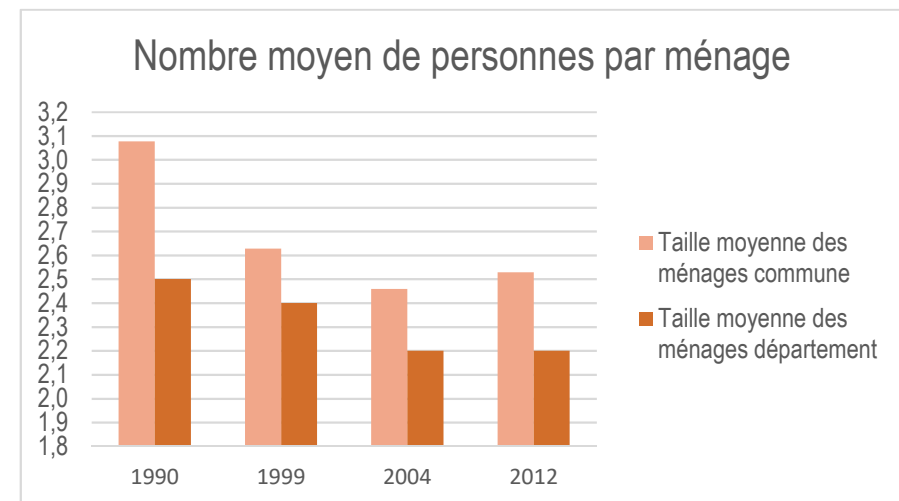
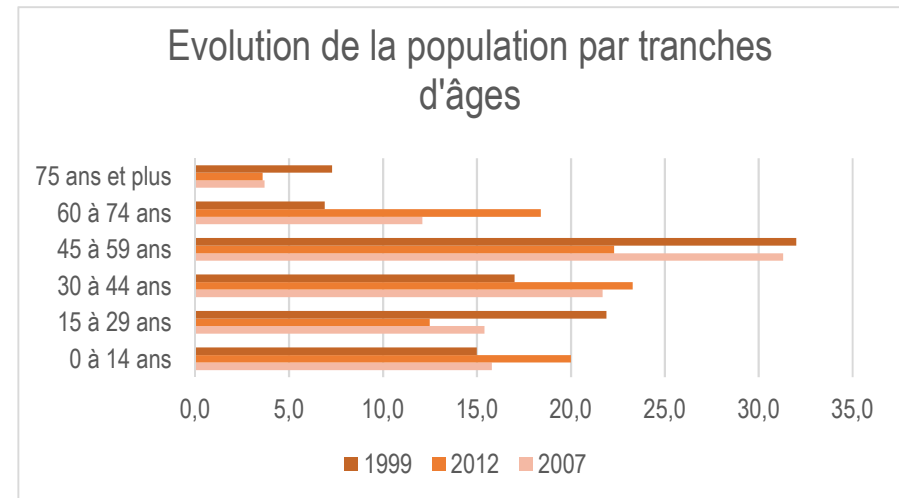
La commune de Vailly se caractérise par une taille de ménage plus élevée que la moyenne nationale (2.5 personnes par ménage contre 2.3 en France).

Ce nombre est la baisse au cours du temps depuis les années 1980, confirmant l'hypothèse d'un renouvellement des ménages installés dans la commune dans les années 1980.

Cette diminution de la taille des ménages résulte de l'analyse des âges et est principalement provoqué par le desserrement des ménages (séparation, décès, enfant partant faire les études, etc...).

Ce point est à surveiller car la commune aurait besoin de davantage de constructions pour une augmentation de population égale si cette tendance se confirme à la baisse.

Ainsi, bien qu'ayant peu de prise sur ce point, le profil démographique des nouveaux arrivants est une piste de réflexion pour maintenir une démographique satisfaisante.



1.3 ANALYSE DE L'HABITAT

1.3.1. LE PARC DE LOGEMENT

Vailly se situe dans le bassin d'habitat de Troyes. Le nombre total de logements s'établit à 138 en 2012 selon L'INSEE.

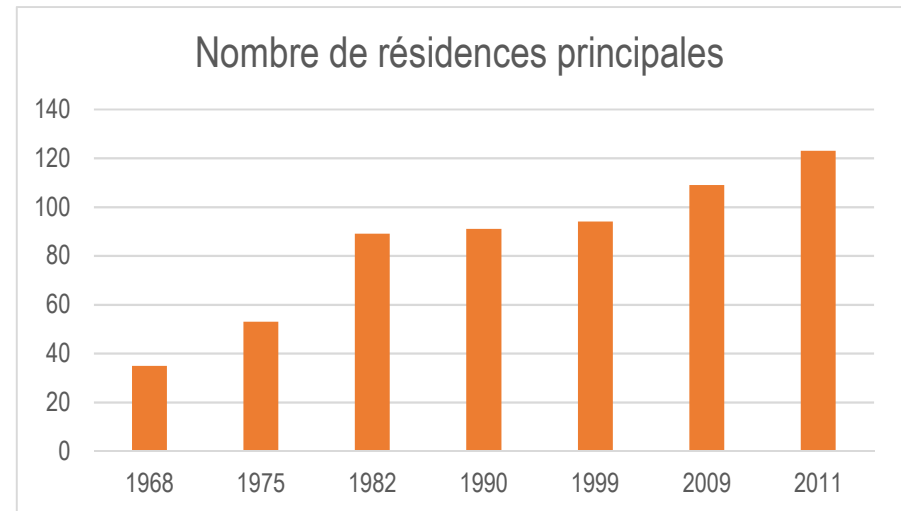
Le parc de logement est en constante augmentation depuis 1968 avec une forte hausse dans les années 1970.

Cette évolution est le fait de l'augmentation des résidences principales en très forte majorité sur la commune (89%).

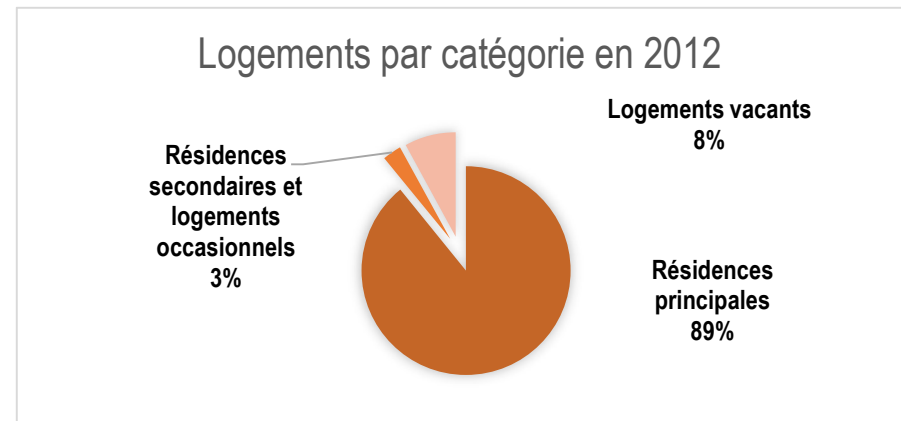
Le rythme de constructions fut très bas dans les années 80/90, confirmant l'hypothèse que c'est la construction de nouveaux logements qui entraîne les augmentations démographiques majoritairement.

Par ailleurs, le taux de logements vacants se situe à un niveau acceptable (8%). Ce taux pourrait néanmoins être plus bas et semble varier fortement d'un recensement à l'autre.

Le nombre de logements vacants s'établit à 11 lors du recensement de 2012.



Logements par catégorie							
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Total	49	123	98	107	108	119	138
Résidences principales	35	53	89	91	94	109	123
Résidences secondaires et logements occasionnels	5	5	4	2	3	3	4
Logements vacants	9	8	5	14	11	7	11



1.3.2. LE TYPE DE LOGEMENTS

En 2012, 99,6% des logements sont des **maisons individuelles**. Selon les données du recensement, seul un appartement est à compter dans le parc de logements.

LE TYPE D'OCCUPATION

A Vailly, 85% des habitants sont propriétaires de leur habitation.

Le taux de locataires est à la hausse entre 1999 et 2012 (12 en 2012 contre 9 en 2007).

Le profil type est donc un propriétaire d'une maison individuelle. Cela pose l'hypothèse d'une consommation importante d'espace.

LE NOMBRE DE PIÈCES PAR RESIDENCES PRINCIPALES

Le nombre de pièces augmentent entre 1999 et 2010. Cela implique très souvent une augmentation de la surface au sol (excepté lors d'aménagement de combles par exemples). Cette tendance sociale se rapporte au besoin d'espace et au fait que les personnes construisant une habitation en périphérie urbaine souhaitent profiter d'une surface habitable plus importante.

1.3.3. LA DATE D'EMMENAGEMENT

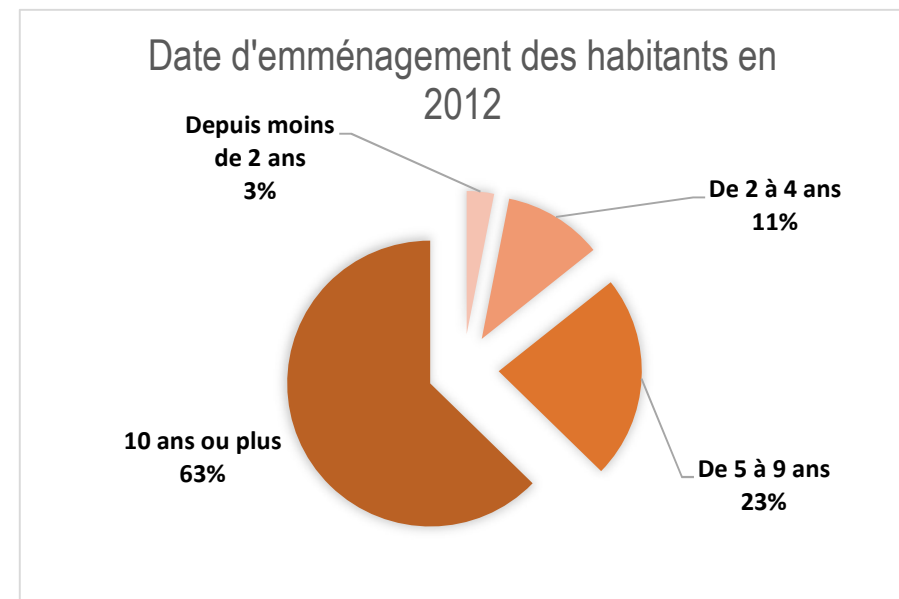
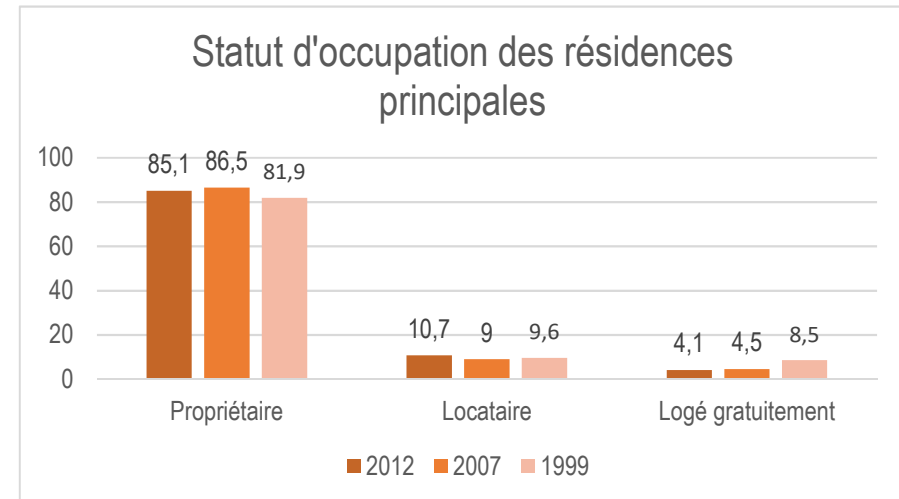
En 2009, 37% des ménages avaient emménagé dans la commune depuis moins de 10 ans. Cette situation démontre une certaine stabilité de la population.

Si on croise les données des nouvelles constructions, on peut émettre l'hypothèse que les nouveaux habitants ont remplacé les personnes installées dans les années 1980 par exemple.

14% des habitants de Vailly étaient présents dans la commune depuis moins de 4 ans en 2012.

1.3.4. L'EQUIPEMENT NUMERIQUE

Le schéma directeur de l'aménagement numérique (SDTAN) de l'Aube a été adopté en avril 2013 et doit permettre de favoriser le déploiement des moyens de communications électroniques dans le département.



1.3.5. LE MARCHE IMMOBILIER

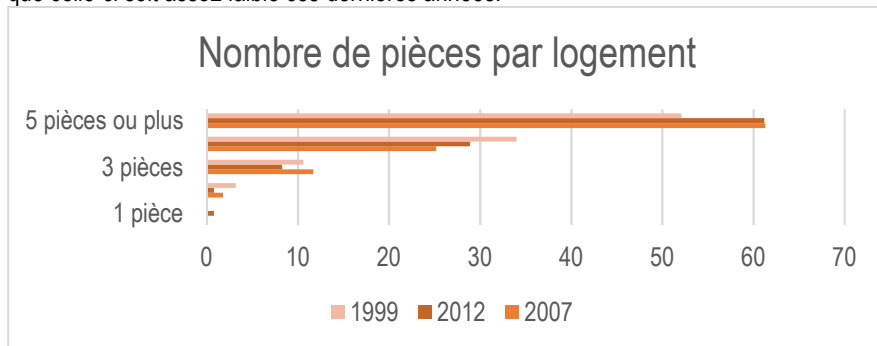
- **Présentation de la commune pour le marché immobilier**

Commune proche de Troyes, Vailly connaît un marché immobilier essentiellement tourné vers le pavillon individuel neuf. Le PLU permettra à la commune d'ouvrir de nouveaux terrains constructibles et donc d'attirer une nouvelle population pour assurer la pérennité du village.

- **La perception du marché immobilier**

La perception du marché immobilier se positionne par rapport à la demande. La commune est à moins de 10 minutes de l'agglomération troyenne et dispose d'un cadre de vie calme et arboré.

Le renouvellement de population passe non seulement par la revente des habitations des personnes âgées ne pouvant plus entretenir leur terrain mais aussi par la construction, bien que celle-ci soit assez faible ces dernières années.



La plupart des logements construits depuis dix ans sont de type F5 alors que la demande se situe sur des logements plus petits pour les personnes âgées et les jeunes ménages recherchant des logements plus petits.

Aujourd'hui cette demande n'est pas satisfaite, bien que la commune dispose déjà de logements locatifs.

- **Le marché immobilier depuis 2000**

Depuis 1999, la commune a vu se construire 33 logements, soit en moyenne 2 constructions par an.

1.3.6. LA CONSTRUCTION

LE POINT MORT DE LA CONSTRUCTION DU LOGEMENT

Il permet de déterminer le nombre de logements à construire, pour maintenir une population constante (en volume) sur un territoire, afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements.

Le calcul du point mort prend en compte de 3 facteurs déterminants :

- **Le phénomène de desserrement des ménages :**
 - Diminution de la taille des ménages (séparations, familles monoparentales, décohabitation des jeunes, vieillissement de la population...)
 - La diminution de la taille des ménages implique une augmentation du nombre de ménages pour rester à population stable
 - L'augmentation du nombre de ménages implique des besoins supplémentaires en logements
- **Le renouvellement du parc : variation du parc de logements, hors construction neuve**
 - Prise en compte de la diminution du nombre de logements (démolitions, abandons, changements d'usages...)
 - Prise en compte de l'augmentation du nombre de logements (divisions, changements d'usage...)
- **La variation de nombre de résidences secondaires et de logements vacants qui entraîne une baisse ou une hausse du nombre de logements pouvant être mobilisés pour loger des ménages**

Les calculs du point mort de la construction sont présentés dans la partie justifications du présent rapport de présentation.

LE RYTHME DE CONSTRUCTION

Les tableaux ci-dessous détaillent les statistiques sur la construction neuves ces quinze dernières années dans la commune établies à partir des déclarations de commencement de chantier (source communale).

Année	Habitat et annexes autorisées neuves			
	Nombre d'habitations réalisées	Surface totale des terrains (m ²)	Surface de plancher des habitations (m ²)	Constructions individuelles, groupées, collectives ?
TOTAL	33	42800	4819	
MOYENNE	1,9	1297	146	
2015				
2014	1	1020	106	Individuelle
2013	1	1010	132	Individuelle
2012				
2011	1	850	108	Individuelle
2010	2	3850	404	Individuelle
2009				
2008	3	4940	459	Individuelle
2007	3	2980	478	Individuelle
2006	4	4650	586	Individuelle
2005				
2004	2	2630	300	Individuelle
2003	2	4300	317	Individuelle
2002	4	4050	476	Individuelle
2001	9	10320	1133	Individuelle
2000				
1999	1	2200	320	Individuelle

1.4 ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

1.4.1. LA POPULATION ACTIVE

LA POPULATION ACTIVE TOTALE

Le profil des actifs de la commune est sensiblement identique à celui observé dans le département avec une part importante des 25-54 ans selon l'INSEE.

L'EVOLUTION DU CHOMAGE

La commune de Vailly a vu son taux de chômage diminué entre 2007 et 2012, se situant à 7.6% en 2012.

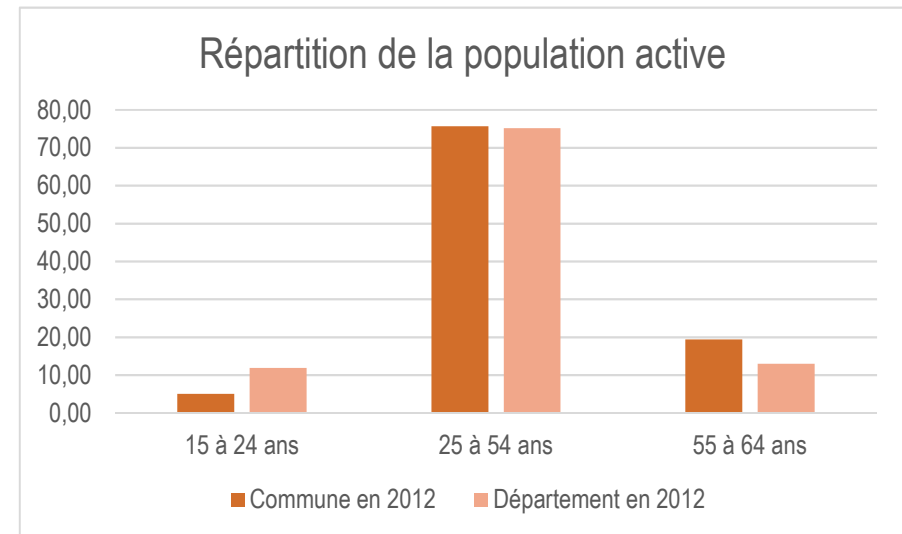
Les chiffres présentés sont à nuancer du fait du petit nombre d'actifs présents dans la commune : les pourcentages peuvent évoluer très fortement alors que la situation, elle, évolue moins.

LA SITUATION DES EMPLOIS DANS LA COMMUNE

52 emplois se trouvent dans la commune, en diminution par rapport à 2007 (69).

Le taux d'emploi de 68.7% est toutefois dans la moyenne des communes de petites tailles.

L'indicateur de concentration d'emploi est en revanche plutôt faible, impliquant le fait que les habitants doivent se déplacer pour aller à leur travail (34.7% de ratio emploi dans la commune / actifs dans la commune)

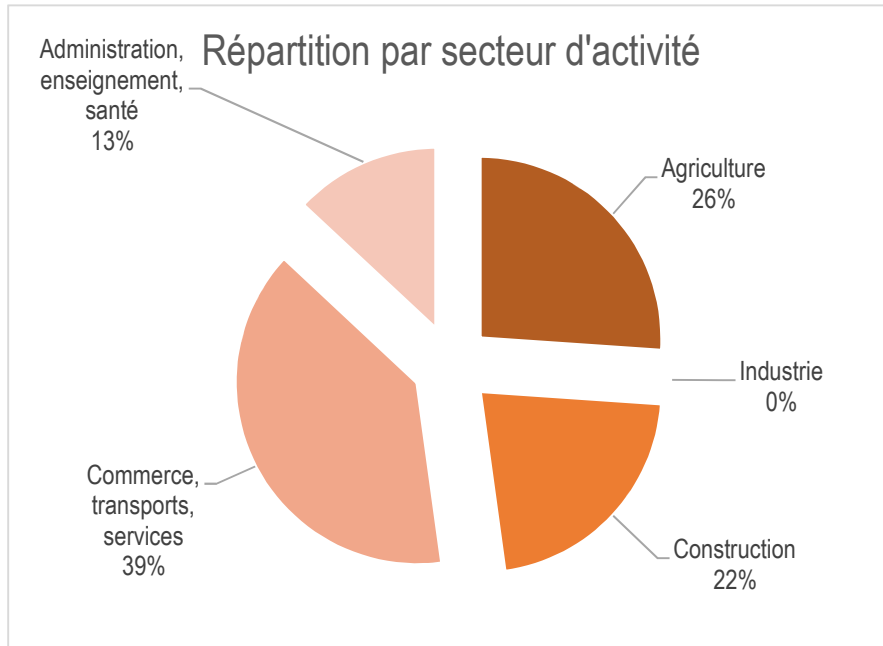


	Situation en 2012	
	Nombre	En %
Nombre d'habitants	311	100
Population 15 - 64 ans	215	69.1
Taux d'activités 15-64 ans	74.4	
Actifs dans la population 15-64 ans	160	
Taux d'emploi parmi les actifs de plus de 15 ans	68.7	
Nombre d'actifs ayant un emploi	150	
Indicateur de concentration d'emploi	34.7	
Nombre d'emploi dans la commune	52	

1.4.2. LES ACTIVITES DU TERRITOIRE

LA REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES ACTIVITES

23 entreprises sont recensées sur le territoire communal :



Etablissements actifs par secteur d'activités au 31/12/2013	
Ensemble	23
Agriculture	6
Industrie	0
Construction	5
Commerce, transports, services	9
Administration, enseignement, santé	3

1.4.3. LES FLUX : LE LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS

L'activité des actifs de Vailly se situe essentiellement en dehors de la commune. En effet, 86.4% des actifs ont leur activité dans une commune différente.

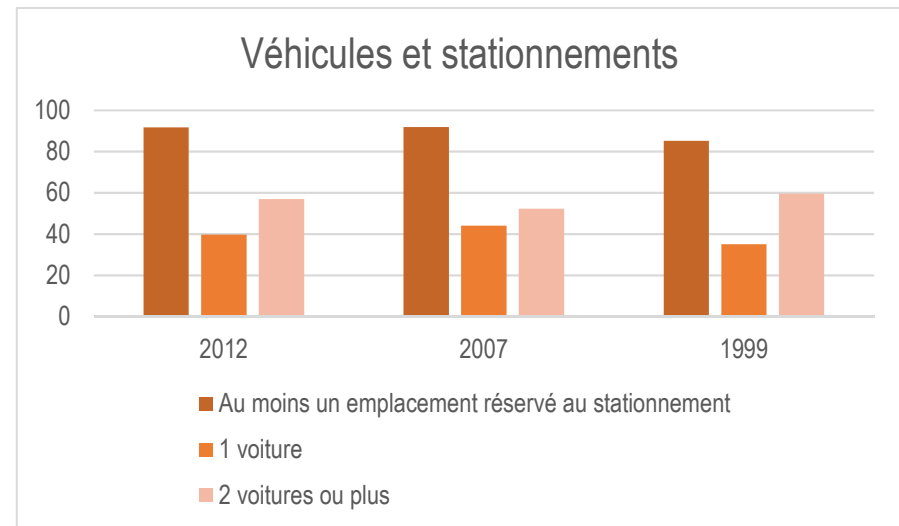
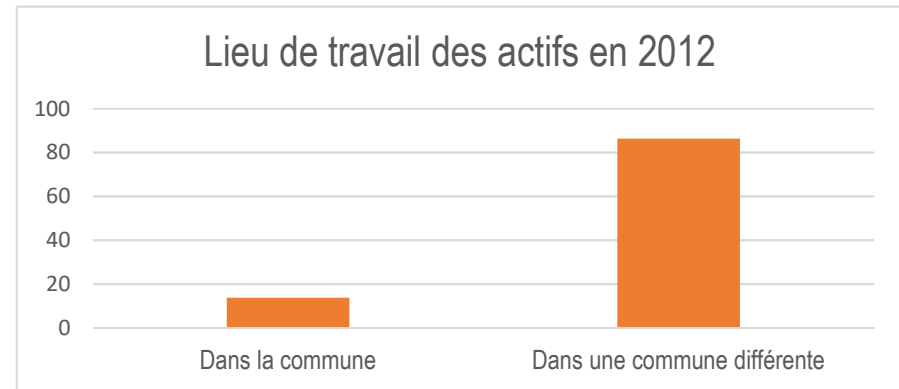
Cette situation, caractéristique des zones péri-urbaines, s'explique par la petite taille de Vailly et sa proximité avec des pôles urbains structurants plus importants comme Provins, Nangis ou même l'agglomération parisienne.

Ces flux indiquent également la place de la voiture dans le village, notamment en ce qui concerne le stationnement.

1.4.4. EQUIPEMENT AUTOMOBILE DES MENAGES

Moins de 15% des actifs possèdent leur activité à Vailly. Cela implique l'utilisation massive de la voiture particulière pour les trajets domicile-travail ayant pour conséquences une augmentation des transports polluants mais aussi une augmentation des besoins en stationnement dans la commune.

En effet, 97% des ménages ont au moins une voiture (dont 57% ont au moins 2 véhicules) mais seulement 91.7% des personnes ont au moins un emplacement réservé au stationnement. Cette situation est en partie due à la morphologie urbaine composée de nombreuses petites ruelles.



1.4.5. ANALYSE DES EQUIPEMENTS ET DES COMMERCES

LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET DE SERVICES PUBLICS

Vailly possède peu d'équipements et de services publics sur son territoire. Toutefois, la présence de très nombreux équipements à proximité (à Troyes notamment) désenclave le territoire communal.

Ainsi, **dans un rayon de 10/15 minutes**, la majorité des services publics et services administratifs sont accessibles.

LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

La commune de Vailly ne possède pas d'école sur son territoire mais elles sont présentes à moins de 10min.

Les études secondaires sont situées dans l'agglomération troyenne

Vailly bénéficie également de la proximité d'université pour les études supérieures.

Services administratifs			
	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Mairie	Commune		
Communauté de Communes	Saint Lyé	15	15
Préfecture	Troyes	11	15
Caserne des Pompiers	Pont-Sainte-Marie	7	8
Chambre d'agriculture	Troyes	11	15
Chambre de Commerce et d'Industrie	Troyes	11	15
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Troyes	11	15
Gendarmerie	Barberey-Saint-Sulpice	10	10
Poste	Pont-Sainte-Marie	7	8
Sécurité Sociale : Caisse Primaire d'Assurance Maladie	Troyes	11	15
Tribunal d'Instance	Troyes	11	15
Trésor Public	Troyes	11	15

Etablissements scolaires			
	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Ecole maternelle	Charmont-sous-Barbuise	7	8
Ecole primaire	Charmont-sous-Barbuise	7	8
Collège	Pont-Sainte-Marie	7	8
Lycée général et technique	Troyes	11	15
Université	Troyes	11	15

LES EQUIPEMENTS DE LA PETITE ENFANCE

La commune ne possède pas d'accueil périscolaire mais une assistante maternelle est présente dans la commune.

	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Péri-scolaire	Charmont-sous-Barbuise	7	8
Assistants maternelles	1 dans la commune		
Crèche	Troyes	11	15

LES EQUIPEMENTS CULTURELS

Ces équipements regroupent les centres ayant un lien avec la culture et les arts. Les loisirs culturels sont principalement implantés dans l'agglomération troyenne.

Equipements culturels			
		Distance (kms)	Temps (min)
Salle communale	Commune		
Théâtre	Troyes	11	15
Cinéma	Troyes	11	15
Bibliothèque	Troyes	11	15

LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

Une aire de jeux pour enfants est présente dans la commune mais se trouve assez excentrée par rapport au cœur de village.

Equipements de loisirs			
		Distance (kms)	Temps (min)
Terrain de loisirs	Commune		
Gymnase	Sainte-Maure	9	11
Piscine	Troyes	11	15
Salle de fitness / sport / remise en forme	Troyes	11	15

LES EQUIPEMENTS POUR PERSONNES AGEES

L'accueil des personnes âgées est assuré dans les principales communes proches de Vailly.

	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Maison de retraite	Pont-Sainte-Marie	7	8

LES EQUIPEMENTS DE SANTE

Vailly ne possède pas d'équipements de santé sur son territoire mais profite d'une proximité certaine avec les services de soins :

- Les médecins généralistes et spécialistes, les dentistes et les pharmaciens sont à moins de 10 minutes de la commune
- Le centre hospitalier public le plus proche se situe à Troyes

Vailly bénéficie d'une localisation correcte pour les services de soin.

	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Centre Hospitalier	Troyes	11	15
Maternité	Troyes	11	15
Pharmacie – Médecin - Dentiste	Charmont-sous-Barbuis	7	8
Centre Médico-social	Troyes	11	15
Kinésithérapeute	Creney près Troyes	8	7

LES COMMERCES DE PROXIMITE ET LES GRANDES SURFACES

Vailly ne possède aucun petit commerce sur ton territoire.

La principale zone commerciale se situe dans l'agglomération troyenne

Commerces			
	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Boucher	Charmont-sous-Barbuis	7	8
Poissonnier	Charmont-sous-Barbuis	7	8
Supermarché	Troyes	11	15
Hypermarché - Grandes surfaces	Troyes	11	15

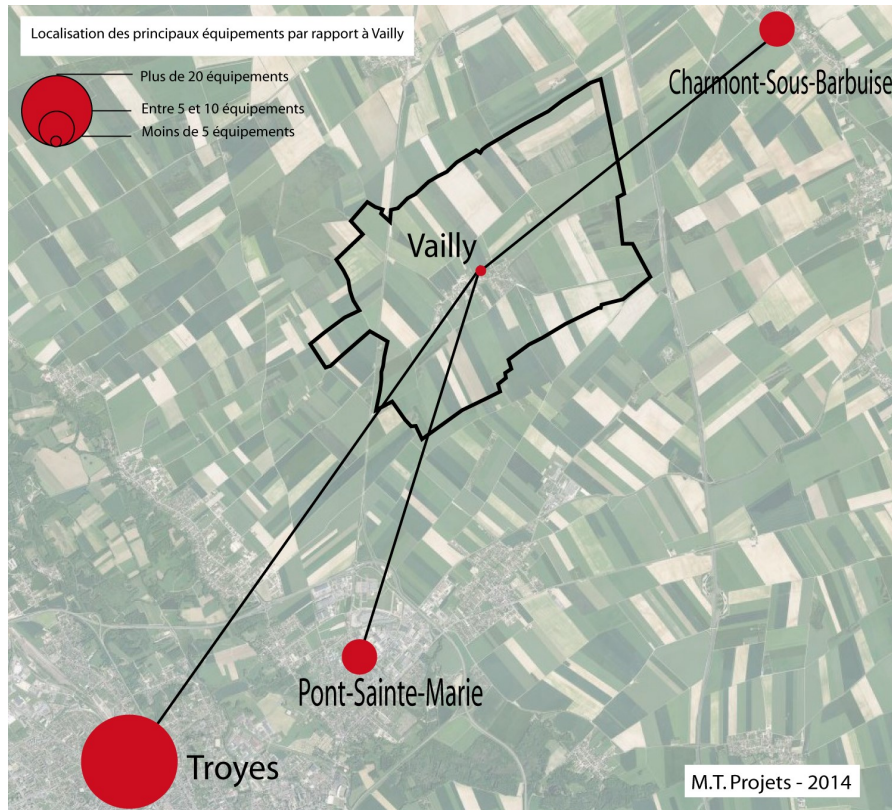
LES EQUIPEMENTS DE GESTION DES DECHETS

La communauté de communes offre l'accès à une déchetterie sur son territoire.

	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Déchetterie	Pont-Sainte-Marie	7	8

1.4.6. LOCALISATION DES PRINCIPAUX EQUIPEMENTS ET SERVICES

On remarque sur ce schéma que les communes d'attraction principale sont Troyes et Charmont-Sous-Barbuise ainsi que Pont-Sainte-Marie.



1.5 ANALYSE DES SURFACES ET DU DEVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER

La commune est située dans la Champagne crayeuse où les grandes cultures imprègnent grandement le paysage.

La commune a distribué un questionnaire aux exploitants agricoles afin de connaître leurs besoins. Voici le résultat des exploitations qui y ont répondu :

Nom	Adresse	Situation	Installation classée ?	SAU (ha)	Intéressé(e) par la vente en direct ?	Employés ?	Extension récente ?	Projet de bâtiments ?	Pérennité	Projet de changement de destination de bâtiments agricoles ?
Houdry Christian	Rue de Jérusalem	En activité	Non	74	Non	Non	Non	Non	Oui	Non
GAEC Bourgeois	Grande Rue	En activité	Non	184	Non	Occasionnels	Non	Oui, 500m ²	Oui	Réflexion en cours
Robert Matthieu	Bourg	En activité	Non		Non	Non	Non	Oui, 400m ²	Oui	Non
Robert Jean-Damien et Bruno	Bourg	En activité	Non	305	Non	Non	Non	Non	Oui	Oui, non précisé
Chazeaubeneix Françoise et Daniel	Rue des Innocents	En activité	Non	199	Non	Non	Non	Non	Incertain	Oui, hangar agricole
Bevillard Francis	Grande Rue	En activité	Non	144	Non	Non	Non	Non	Incertain	Non
GAEC Royer	Grande Rue									
EARL du Véon	1 Rue des Assins									
TOTAL	8		0				Non	2	Oui	2

1.5.1. L'ACTIVITE AGRICOLE

La commune est située dans la Champagne crayeuse.

Un questionnaire a été donné aux exploitants pour connaître leur situation et leurs éventuels besoins. L'analyse du questionnaire agricole distribué à chaque exploitant ayant son siège d'exploitation dans la commune fait ressortir 8 activités agricoles pérennes sur le territoire communal avec une SAU de 1404ha.

Aucun bâtiment agricole ne semble être contraint par un abandon et les besoins de constructions ont été clairement exprimés par les exploitants.

Le PLU devra prendre en compte ces besoins dans la définition du règlement graphique afin de ne pas compromettre le développement d'une exploitation.

Entre 2000 et 2010, on observe une augmentation de la surface agricole utile.

La circulation agricole est assurée par des chemins d'exploitation souvent parallèles à la route principale. Aucune parcelle ne doit être enclavée par le projet de PLU.

1.5.2. CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES

Au regard du tableau présentant le rythme de construction depuis 1999 de l'analyse du parc de logement ci-dessus, de 2005 à 2015, 1ha93 ont été consommés pour la réalisation de pavillons individuels, essentiellement sur des terrains agricoles et/ou des terrains en friche dans l'espace urbain (comblement de dents creuses). Parmi ces surfaces, l'ensemble n'était donc pas en terres agricoles cultivées.

1.5.3. LA FORET

Concernant le développement forestier, la commune n'a pas subi de coupes sauvages d'arbres.

	Ensemble des exploitations		
	1988	2000	2010
Exploitation agricole (nombre)	12	8	9
Superficie agricole utilisée (hectare)	1212	1159	1404
Cheptel (unité gros bétail alimentation totale)	9	0	0

1.6 LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

1.6.1. L'ACCESSIBILITE

ACCESSIBILITE ROUTIERE

La commune possède une accessibilité correcte, notamment du fait de la présence de la D677 qui passe à l'ouest de la commune (à 2min).

La commune est située à 7minutes de l'autoroute A26.

La commune est concernée par deux infrastructures bruyantes :

- A26 tronçon A26-3, catégorie 2 sur une largeur de 250m
- RD677 tronçon RD677-8, catégorie 3 sur une largeur de 100m

Les arrêtés préfectoraux concernant les nuisances sonores n°2012051-0016 et n°2012051-0017 datent du 20 février 2012.

La commune n'est pas desservie par le réseau de bus du Conseil Général ou par des cars du Transport Express Régional (TER).

L'ACCESSIBILITE FERROVIAIRE

La commune ne possède pas de gare. La gare la plus proche est celle de Troyes (15min).

La gare la plus proche desservie par le TGV se situe à Châlons-en-Champagne.

L'ACCESSIBILITE AEROPORTUAIRE

Les aéroports de Roissy-Charles-de-Gaulle et d'Orly se situent à environ 2h de route de Vailly. L'aéroport de Vatry est situé à 40min.

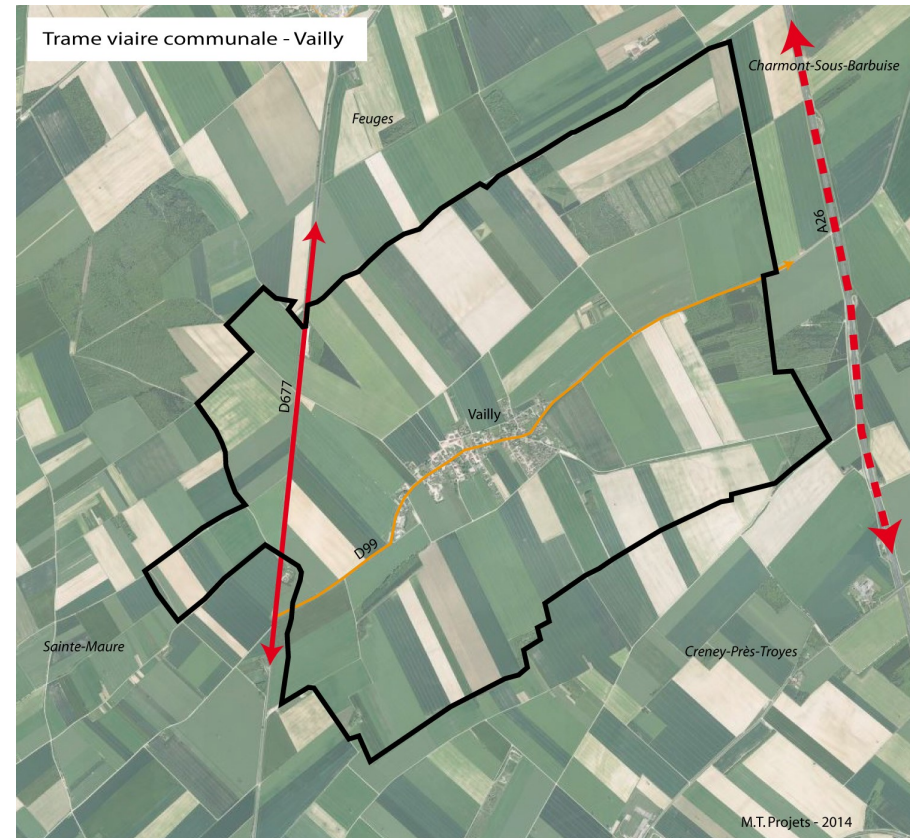
La commune est à la fois proche et éloignée des aéroports principaux.

PLAN DE MISE EN ACCESSIBILITE DE LA VOIRIE ET DES ESPACES PUBLICS

La communauté de communes ne possède pas de plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics mais les bâtiments publics de Vailly sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

L'ACCESSIBILITE PIETONNE ET PAR LES VOIES DE DEPLACEMENTS DOUX

Des sentes piétonnes parcourent le territoire communal, permettant la pratique de randonnée. Ces sentes piétonnes empruntent pour la plupart des chemins agricoles et passent par l'ensemble des espaces bâtis de la commune, permettant de faire le tour de l'espace bâti.



1.6.2. LA TRAME VIAIRE COMMUNALE

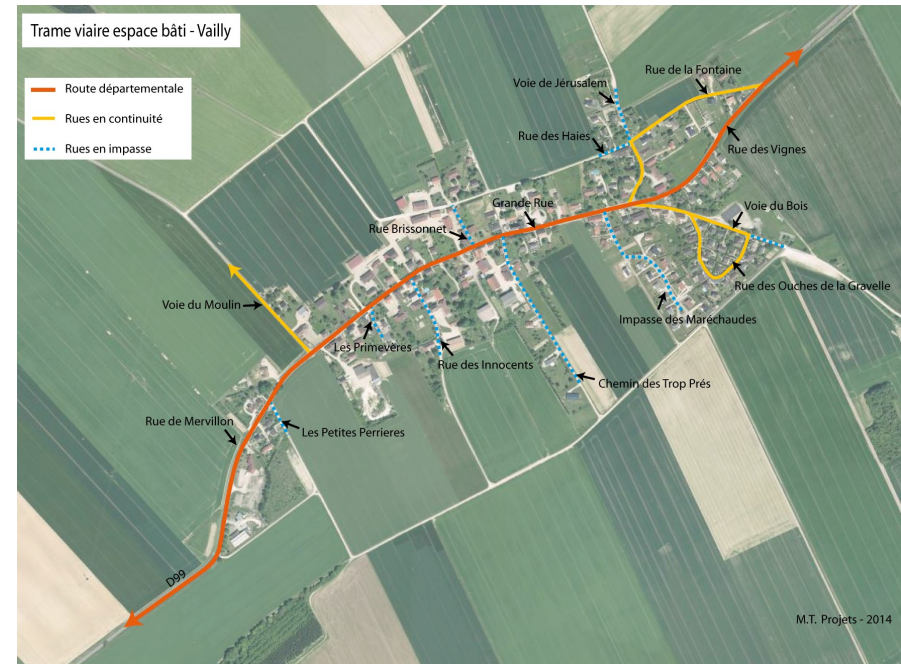
La commune est desservie par le réseau routier départemental. En effet, celle-ci est traversée par la route départementale 677 du nord au sud et permet de rejoindre Troyes et Reims et la route départementale 99 d'ouest en est, permettant de rejoindre Charmont-Sous-Barbuise.

La trame viaire communale est caractéristique des anciens villages de type « Village-rue », à savoir une rue sur laquelle prend naissance un réseau perpendiculaire (en arête de poisson). La rue de Mervillon, la Grande Rue et la rue des Vignes forment cette traverse de village.

Le village possède peu de rues en réseau (connectées entre elles) et s'est essentiellement développé en impasses. Ainsi, parmi les rues en réseau, on peut noter la Voie du Moulin, le Rue de la Fontaine, la Voie du Bois et la Rue des Ouches de la Gravelle.

A l'inverse, on compte de nombreuses rues en impasses : Les Primevères (lotissement), le Chemin des Trop Prés, la Rue Brissonnet, la Rue des Haies (partiellement), la Voie de Jérusalem et l'impasse des Maréchaudes (lotissement). Ces impasses pourraient éventuellement être raccordées entre elles en fonction des choix d'urbanisation de la commune afin de rendre le réseau viaire plus cohérent dans la commune.

Il faut noter que la D677 n'apporte pas de contraintes compte tenu de son éloignement pas rapport au village. Enfin, la commune est également concernée par l'autoroute A26 (bande de bruit) mais celle-ci est également relativement éloignée de l'espace bâti pour ne pas apporter de contraintes.



INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES, DE VEHICULES HYBRIDES ET ELECTRIQUES ET DES VELOS

Le stationnement au cœur de la commune peut être qualifié de satisfaisant. Des places sont disponibles à proximité immédiate de la mairie et la salle communale est pourvue d'un parking propre contenant au moins 20 places.

Concernant les habitations, la plupart du temps, le stationnement est réalisé sur l'avant des constructions, sur l'espace laissé libre.

Toutefois, la commune ayant une morphologie urbaine ancienne, certaines rues sont très étroites et le stationnement n'est pas organisé ; se trouvant par moment sur la voie publique, pouvant occasionner des gênes (Rue de la Fontaine, Rue des Haies, Rue de Brissonnet par exemple).

Aucune borne de recharge pour véhicule hybride et électrique n'est implantée sur le territoire communal.

Le stationnement des vélos n'est pas prévu aux abords des équipements mais il peut être réalisé dans l'air de jeux sans inconvénients.

LES TROTTOIRS, SENTES ET CHEMINS

Les trottoirs de la commune de Vailly sont de qualité inégale, encore une fois causé principalement par l'ancienne morphologie urbaine ne permettant pas de création de trottoirs. Les abords de la mairie en disposent assurant la sécurité des usagers.

Enfin, les sentes piétonnes mériteraient une meilleure mise en relation entre elles. Le potentiel existe à Vailly notamment sur les chemins d'exploitation agricole.



1.7 LES RISQUES MAJEURS

Les risques dans la commune		
Type de risques	Présence dans la commune ?	Précisions
Cavités	Non concernée	
Mouvement de terrain	Non concernée	
Inondation	Non concernée	
Aléa argileux	Aléa faible	Cf. Cartographie
Incendie	Nombre de poteaux et réserves	Cf. Cartographie
Sismicité	Non concernée	
Technologiques	Non concernée	
Miniers	Non concernée	
Sites industriels pollués	Non concernée	Cf. Cartographie
Sols pollués	Non concernée	
Sites SEVESO	Non concernée	
Transport de Matières Dangereuses	D677	Cf. Cartographie
Installation classée pour la protection de l'environnement industrielle	Non concernée	
Installation classée pour la protection de l'environnement agricole	Non concernée	
Arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle	Inondations, coulées de boue	1993
	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	1999

1.7.1. LES RISQUES NATURELS

LE RISQUE « ARGILE »

La commune est concernée par le risque « argile ». Certaines parties sont concernées par un aléa faible (en jaune sur la carte).

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles, bien que non dangereux pour l'homme, peut engendrer des dégâts considérables dans certains terrains argileux, qui peuvent gonfler en période humide et se tasser en période sèche.

L'aléa correspond à la probabilité qu'un phénomène naturel d'une intensité significative survienne dans un secteur donné et dans une période de temps donné.

Les renseignements peuvent être obtenus sur le site internet www.aube.gouv.fr permettant le téléchargement de la brochure présentant des recommandations en matière de construction ou à la DDT de l'Aube.

INONDATION ET REMONTEES DE NAPPE

La commune n'est pas concernée par le risque inondation. Toutefois, de connaissances communales, il a été identifié un secteur près de la Rue de Mervillon où les constructions sont à éviter. Ce secteur est à reporter sur les documents graphiques.

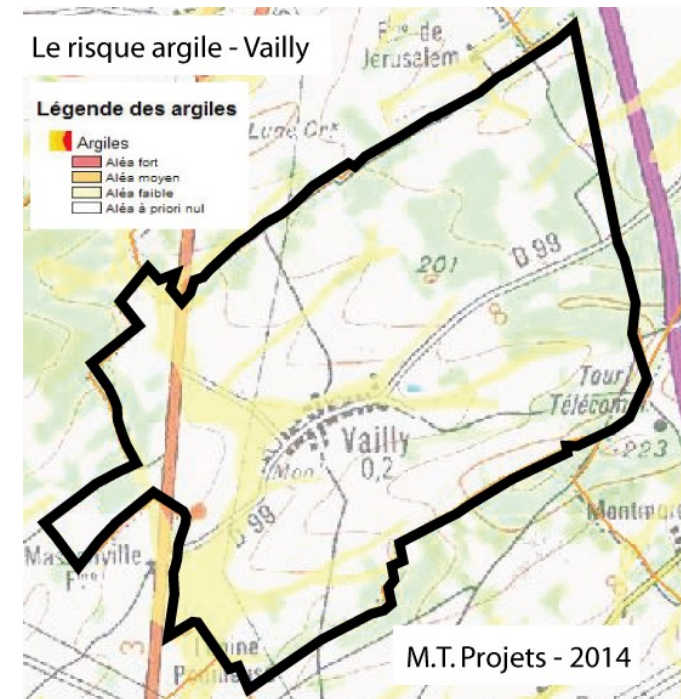
SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES

Le schéma départemental des carrières de l'Aube a été approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2001.

La commune a choisi de reporter sur son document graphique deux secteurs où les carrières ont été autorisées.

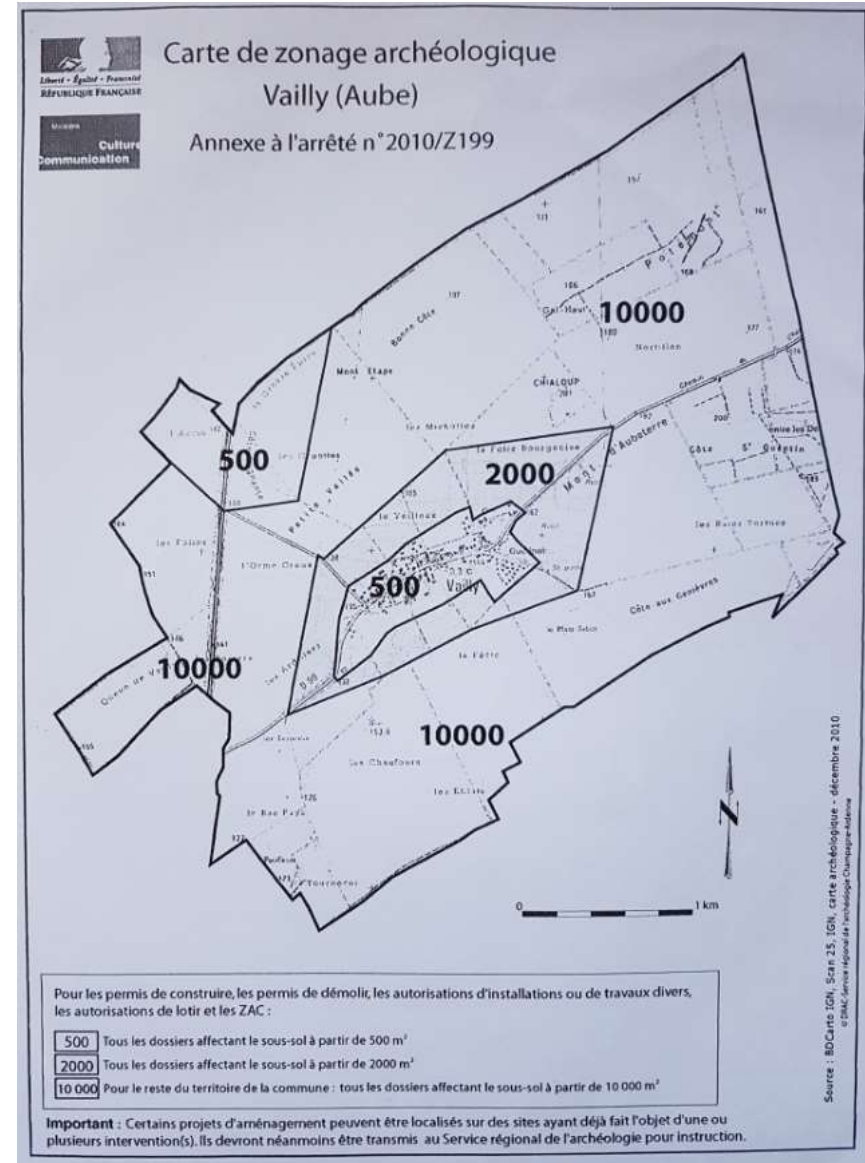
L'EXPLOITATION DES MINES D'HYDROCARBURES

La commune n'est pas concernée.



ZONAGE ARCHEOLOGIQUE

La commune est concernée par un zonage archéologique arrêté en 2010 n°2010-Z199.



1.7.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INCENDIE

SITES POLLUES ET MATIERES DANGEREUSES

La base de données BASIAS (inventaire d'anciens sites industriels et activités de services) et la base de données BASOL ne recensent aucun site pollué sur la commune.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune n'est pas concernée par un plan de prévention des risques technologiques.

LES INSTALLATIONS CLASSEES

La commune est concernée par une Installation Classées pour la Protection de l'Environnement située sur la Rue du Véon. Il s'agit de la Société SEP du Signal pour une activité de dépôt de chanvre et de paille, soumise à Déclaration.

LE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La commune est traversée par la RD677 susceptible de présenter un risque lié au transport de matières dangereuses (trois types d'effets : incendie, explosion et dégagement de nuage toxique). Celle-ci est toutefois éloignée des zones d'habitat communales.

ROUTE A GRANDE CIRCULATION

La commune est traversée par la RD677 et est donc concernée par la constructibilité limitée le long de cet axe. Ce point devra être pris en compte dans le projet communal.

LA DEFENSE INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie de la commune est composée de 16 points d'eau

Les futurs projets des bâtiments agricoles feront l'objet d'une étude de permis de construire par le SDIS.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

N°	Type	Adresse	Débit (m³/h) sous 1 bar	Diamètre conduite
1	PI	Grande Rue	2000	100
2	PI	Grande Rue	2000	100
3	PI	Grande Rue	2000	100
4	PI	Grande Rue	2000	100
5	PI	Rue des Ouches de la Gravelle	1700	100
6	PI	Rue des Vignes	1890	100
7	PI	Rue de Mervillon	1900	100
8	PI	Rue de Mervillon	1940	100
9	PI	Impasse des Maréchaudes	1950	100
10	PI	Grande Rue	2000	100
11	PI	Rue des Trop Prés	1500	100
12	PI	Voie de Jérusalem	900	100
13	PI	Rue des Innocents		80
14	PI	Rue des Haies		80
15	PI	Grande Rue		80
16	PI	Grande Rue		80

1.8 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX DERNIERES ANNEES

DONNEES DES PERMIS DE CONSTRUIRE SUR LA PERIODE 2000 - 2015

Entre 2000 et 2015, 33 constructions ont été réalisées sur une surface de 4ha28 (cf. données détaillées sur le rythme de construction). Le lotissement de l'impasse des Maréchaudes a été entièrement pris à l'espace agricole pour une surface de 1ha77 (14 constructions). A part cette opération de lotissement, les constructions ont été réalisées dans des opérations individuelles par exemple :

Rue de la Fontaine : 2 constructions en deuxième rideau et 2 constructions en front de rue, pour une surface de 0ha63

Voie de Jérusalem : 1 construction en second rideau pour une surface de 0ha22

Rue des Vignes : 1 construction en front de rue pour une surface de 0ha07

Rue des Maréchaudes : 1 construction en front de rue pour une surface de 0ha10

Chemins des trop près : 1 construction en front de rue pour une surface de 0ha10

Rue du Veon : 1 construction en front de chemin pour une surface de 0ha10

Rue de Mervillon : 3 constructions en front de rue pour une surface de 0ha80

Pour la majorité, ces surfaces ont été consommées en comblement de dents creuses, témoignant de la volonté de la commune de considérer ces espaces comme un véritable potentiel foncier.

DONNEES COMPARATIVES SUR LA PERIODE 2005 - 2015

Sur les dix dernières années, la consommation de terrain fut de 1ha82 pour 15 constructions d'habitat, soit une moyenne de 1213m² de terrain. L'augmentation de population est d'environ 38 (au regard du nombre moyen de personnes par ménage entre 2007 et 2012).

La consommation annuelle est en moyenne de 0ha18, soit moins que la période 1999-2009 qui était de 0ha28 (Outil de Mesure de l'Artificialisation Résidentielle de 2013).

L'artificialisation par habitant représente 479m², soit moins que sur la période 1999 – 2009 (608m² par habitant selon Outil de Mesure de l'Artificialisation Résidentielle de 2013). A noter que la moyenne intercommunale sur la période 1999 – 2009 était de 478m² par habitant. Vailly tend donc à se rapprocher du marché foncier intercommunal. Le périmètre du SCOT renseigne davantage sur le marché rural de l'aire urbaine troyenne, à savoir une consommation par habitant de 966m² en moyenne sur la période 1999 – 2009, témoignant d'une consommation excessive à laquelle Vailly ne participe pas.

Concernant l'espace naturel et forestier, on ne recense aucune diminution particulière, les constructions réalisées hors des espaces agricoles l'ont été dans le périmètre actuellement urbanisé de la commune.

1.9 ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

1.9.1. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

DEFINITION DES ESPACES URBAINS RESIDUELS ET INTERSTITIELS

Tout terrain rendu constructible par l'effet du règlement écrit et graphique prévu par le présent Plan Local d'Urbanisme. Sont donc comptés :

- les terrains bordant une voie viabilisée par l'ensemble des réseaux nécessaires
- les terrains accessibles par une desserte interne à une parcelle sans créer d'urbanisation potentiellement interdite par le règlement (deuxième rideau, recul insuffisant, recul trop important)
- les terrains possédant une façade de terrain suffisante au regard des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et par rapport aux emprises publiques.

SURFACE ET NOMBRE DES ESPACES URBAINS RESIDUELS ET INTERSTITIELS "REGLEMENTAIRES"

LES DENTS CREUSES « REGLEMENTAIRES »

Il n'a pas été fait de distinction dans l'usage des terrains. Ainsi, un terrain en friche et un terrain actuellement à usage de jardin mais pouvant faire l'objet d'une division ont été considérés au même titre l'un et l'autre. C'est ce qui est appelée la situation "réglementaire" : les terrains sont classés dans la zone urbaine constructible de par leur situation dans le périmètre urbanisé de la commune.

Le classement des dents creuses réglementaires résulte du zonage et la commune, pour garantir la stabilité juridique de son PLU ne peut pas ne pas les inclure dans l'espace urbanisé (sauf quelques exceptions très minoritaires).

Le recensement des espaces urbains résiduels et interstitiels "réglementaires" (donc résultant du zonage et du règlement écrit) nous donne une surface totale de 3ha87.

A l'intérieur de ces 3ha87, 2ha66 figurent déjà dans l'espace actuellement urbanisé de la commune et 1ha21 sont des surfaces nouvelles issues du règlement graphique et écrit de la commune.

Au total, un potentiel de 32 constructions issues des dents creuses potentielles "réglementaires" est recensé dans la commune dont 22 figurent dans l'espace actuellement urbanisé et 10 ne sont pas classées dans l'espace urbanisé.

Toutefois, au regard de la situation de certaines dents creuses, celles-ci, bien que situées en zone constructible peuvent ne pas être vendues pour construire, c'est ce qu'on appelle la rétention foncière. Afin de calculer au plus juste ce phénomène, il a été analysé la situation réaliste des dents creuses pour les 15 prochaines années.

SURFACE ET NOMBRE DES ESPACES URBAINS RESIDUELS ET INTERSTITIELS "REALISTES"

LES DENTS CREUSES « REALISTES »

Une distinction a ensuite été réalisée entre les terrains susceptibles d'être vendus ou divisés dans les 15 prochaines années et ceux qui ne changeront pas de statut a priori. Cette différence fait suite à une analyse approfondie de la situation de l'ensemble des espaces urbains interstitiels, des situations juridiques (successions par exemple), des potentielles volontés des propriétaires. C'est ce qui est appelée la situation "réaliste".

Celui-ci résulte de la différence entre la situation "réglementaire" et "réaliste" des dents creuses. Il a été analysé la situation de chaque dent creuse, au regard de leur disponibilité dans les 15 prochaines années : le propriétaire a-t-il exprimé une volonté de vendre le terrain, y'a-t-il une indivision ou une succession en cours, le terrain a-t-il fait l'objet d'un pré-aménagement pour accueillir une construction, etc.

Pour les terrains de plus de 1000m², il a été analysé la disposition du terrain : une ou plusieurs constructions sont-elles possibles, notamment par rapport à la façade de terrain ? Comment se situe la tendance des propriétaires pour les terrains de plus de 1000m² : préfèrent-ils diviser le terrain ou ne le vendre pour une seule construction, etc.

Il a également été analysé la situation de "grands" bâtiments (type granges ou anciennes fermes) pouvant être réhabilités en logements. La commune n'est pas concernée.

Au regard de ces analyses, les terrains résiduels dans le tissu urbain actuel sont nombreux et peuvent répondre aux objectifs communaux (*développement raisonné de la démographie*).


Cette analyse plus fine que le simple recensement a été réalisée et permet d'obtenir une vision plus réaliste des espaces urbains résiduels et interstitiels.

Ainsi, un total de 15 constructions seraient issues des dents creuses, dont 11 sont comprises dans l'espace actuellement urbanisé et 4 résulteraient des surfaces en extension dû au classement par le règlement graphique et écrit du PLU.

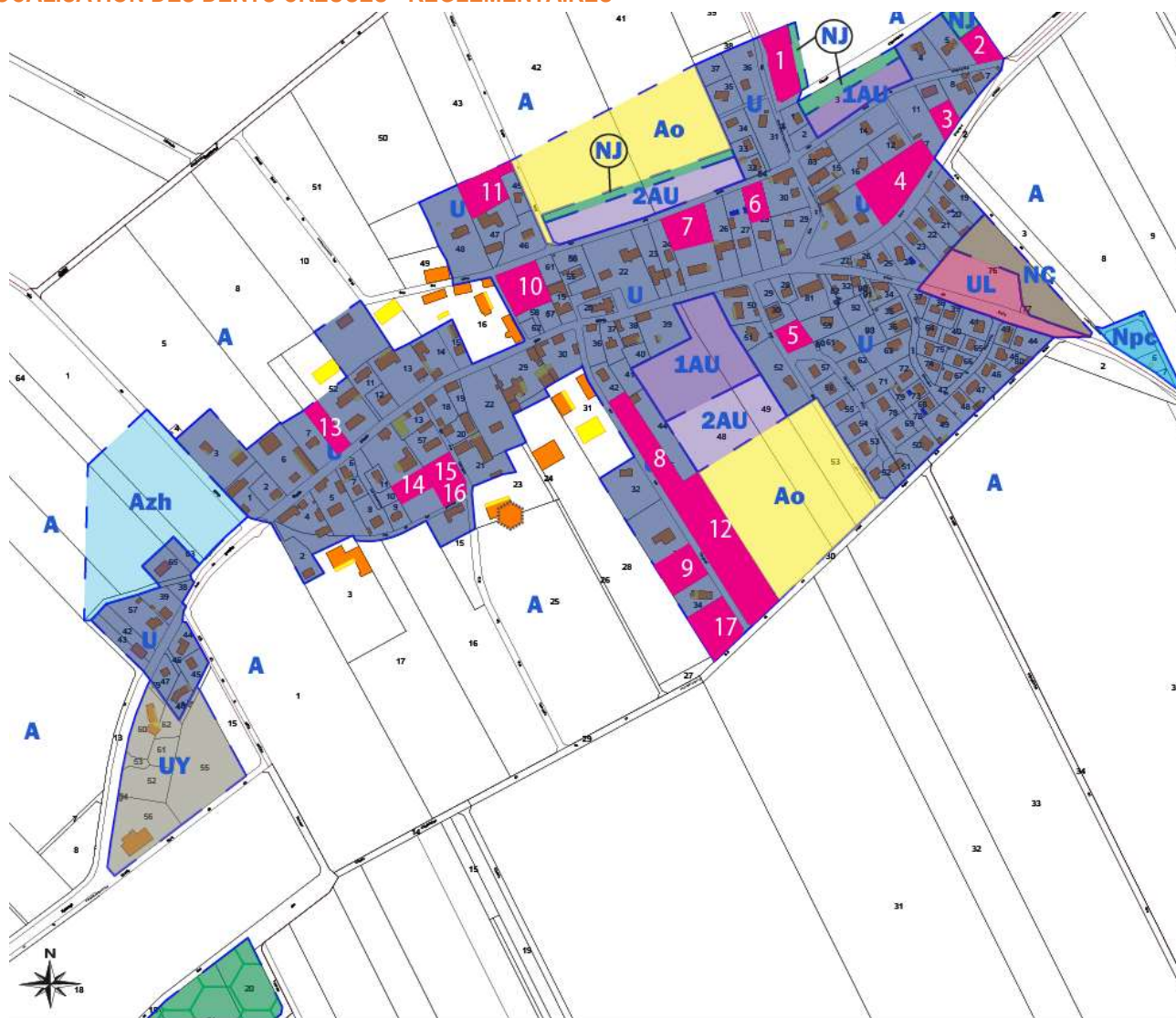
LE COEFFICIENT DE RETENTION FONCIERE DES ESPACES URBAINS RESIDUELS ET INTERSTITIELS

Ainsi, on observe un coefficient de rétention foncière moyen de 53.1% dans la commune (différence entre les 32 constructions issues dents creuses "réglementaires" et les 15 constructions issues des dents creuses "réalistes").

1.9.2. RECENSEMENT DES DENTS CREUSES "REGLEMENTAIRES" ET "REALISTES"

	M.T. Projets - Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme						
	Recensement des dents creuses / espaces urbains résiduels dans l'espace urbanisé et urbanisable à horizon +15ans						
	Surface (ha)	Destination du terrain en 2012	Destination zonage PLU	Espace actuellement urbanisé en 2012	Nombre constructions potentielles	Nombre de constructions réalistes	Coefficient de rétention foncière moyen (en %)
TOTAL	3,87				32	15	53.1
<i>Dont surface déjà urbanisée</i>	<i>2,66</i>				<i>22</i>	<i>11</i>	
<i>Dont surface nouvelle</i>	<i>1,21</i>				<i>10</i>	<i>4</i>	
1	0,25	Terres labourées	Zone U	Non	3	3	
2	0,12	Terres labourées	Zone U	Non	1	1	
3	0,09	Jardins de l'habitat individuel	Zone U	Oui	1	1	
4	0,46	Jardins de l'habitat individuel	Zone U	Oui	4	4	
5	0,1	Jardins de l'habitat individuel	Zone U	Oui	1	1	
6	0,11	Jardins de l'habitat individuel	Zone U	Oui	1	0	
7	0,24	Jardins de l'habitat individuel	Zone U	Oui	2	0	
8	0,3	Jardins de l'habitat individuel	Zone U	Oui	3	3	
9	0,23	Jardins de l'habitat individuel	Zone U	Oui	1	0	
10	0,26	Jardins de l'habitat individuel	Zone U	Oui	2	0	
11	0,23	Jardins de l'habitat individuel	Zone U	Oui	2	1	
12	0,84	Terres labourées	Zone U	Non	3	0	
13	0,13	Jardins de l'habitat individuel	Zone U	Oui	1	0	
14	0,1	Jardins de l'habitat individuel	Zone U	Oui	1	0	
15	0,09	Jardins de l'habitat individuel	Zone U	Oui	1	0	
16	0,1	Jardins de l'habitat individuel	Zone U	Oui	1	0	
17	0,23	Jardins de l'habitat individuel	Zone U	Oui	1	1	

LOCALISATION DES DENTS CREUSES "REGLEMENTAIRES"



Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

1.9.3. DISPOSITIONS LIMITANT LA CONSOMMATION DES ESPACES AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

CALCUL DU BESOIN EN LOGEMENTS ET FONCIER

BESOIN EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR LA POPULATION A SON NIVEAU DE 2012 (POINT MORT)

Il ressort du calcul des besoins pour maintenir la population qu'entre 6 et 11 logements seraient nécessaires pour maintenir la population à son niveau de 2012. Le calcul se divise en trois parties :

LE RENOUVELLEMENT DU PARC IMMOBILIER

Il s'agit de la prise en compte des logements fusionnés (2 logements deviennent 1 seul logement) ou divisés (1 logement en devient 2). Compte tenu de l'évolution récente de la commune et du parc immobilier essentiellement tourné vers le pavillon individuel, 2 logements pourraient être fusionnés, abandonnés ou réaffectés, impliquant donc un besoin de 2 logements pour maintenir le parc de résidences à niveau égal de 2012.

LE DESSERREMENT DES MENAGES

Il s'agit de l'évolution de la structure familiale (séparation des ménages, décès, enfants quittant le domicile). Cette évolution a été divisée en 2 hypothèses – l'une avec un nombre de personnes par logement stable et l'autre avec un nombre de personnes par logement en diminution.

Ainsi, pour loger la totalité des habitants en 2012 avec un nombre moyen de personnes par ménage stable en 2030, il n'y a pas besoin de logements supplémentaires. Par contre, si ce nombre diminue, alors pour loger la totalité des habitants en 2012, il faudrait plus de logements. Dans la commune, le besoin est ainsi compris entre 0 et 2 logements supplémentaires pour loger la totalité des habitants de 2012 en 2030.

Desserrement des ménages		
	Nombre prévisionnel de personnes par logements	Nombre de logements supplémentaires pour loger les ménages desserrés
Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	2,53	0
Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage	2,48	2

VARIATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS

La commune a un taux de logements vacants de 8% en 2012, ce qui est un taux généralement plutôt élevé ; un taux aux alentours de 5% est généralement un objectif. La commune doit donc faire baisser son taux dans les 15 prochaines années, impliquant de facto une diminution du nombre de logements vacants à horizon 15 ans (le parc total de logements augmentant).

Variation des logements vacants		
	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage
Parc total de logements prévisionnel (principal et secondaire à horizon +15 ans)	129 (résidences principales et secondaires en 2012)	131 (129 + 2 logements issus de la diminution de la taille des ménages à +15 ans)
Pourcentage prévisionnel de logements vacants	7	7
Nombre logements vacants prévisionnel	10	10
Variation du nombre de logements vacants	-1	-1

SYNTHESE DU BESOIN EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR LA POPULATION A SON NIVEAU DE 2012 (POINT MORT)

Si le nombre total est négatif, alors les besoins sont négatifs, la commune n'a pas besoin de construire de nouveaux logements à horizon 15 ans pour maintenir la population à son niveau de 2012 (hypothèse 1).

Si le nombre total est positif, alors la commune a besoin de construire de nouveaux logements pour maintenir sa population au niveau de 2012 (hypothèse 2).

Le nombre de permis de construire réalisé entre 2012 et 2016 est à prendre en compte afin d'affiner les besoins réels de la commune en constructions entre 2012 et 2030 : 2 nouveaux permis ont été déposés entre 2012 et 2015.

Ainsi les besoins réels en logements pour maintenir la population au niveau de 2012 sont compris entre 0 (hypothèse 1) et 1 logement (hypothèse 2, essentiellement due à la variation de la taille des ménages et au renouvellement des constructions).

Voici le tableau de synthèse du calcul du besoin en logements pour maintenir la population à son niveau de 2012 :

Récapitulatif : Nombre de constructions pour maintenir la population de 2012		
	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage
Nombre de logements abandonnés ou réaffectés prévisionnel	2	
Nombre de logements supplémentaires pour loger les ménages desserrés	0	2
Variation du nombre de logements vacants	-1	-1
TOTAL	1	3
Nombre de permis construire réalisés depuis dernier recensement	2	
Besoins réels en logements pour maintien population niveau 2012	0	1

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

BESOIN EN LOGEMENTS POUR ASSURER LA CROISSANCE

DEMOGRAPHIQUE

Entre 0 et 1 logement sont nécessaires pour stabiliser la population à son niveau de 2012.

La commune a défini une augmentation démographique d'environ 80 habitants à horizon 15 ans, soit un rythme annuel moyen de 1.54% et une moyenne d'environ 5 personnes supplémentaires sur 15 ans. Pour rappel, la croissance annuelle moyenne a été de 1.54% entre 1975 et 2012 avec un rythme annuel moyen de 4 personnes supplémentaires :

	1975	2012
Augmentation démographique totale	+ 134	
Augmentation démographique moyenne annuelle	4 personnes	
Taux de variation annuelle moyen (en %)	1.54	
Population totale	177	311

L'augmentation de 80 habitants suit donc la courbe de croissance démographique de la commune et apparaît donc cohérence avec les 40 dernières années et est cohérent au regard des équipements communaux (école notamment) et de la capacité de la station d'épuration.

Il ressort du calcul du besoin en logement que, pour assurer la croissance démographique de 80 habitants supplémentaires d'ici 2030, il faudrait entre 32 logements (hypothèse 1 de stabilisation du nombre de personnes par ménage) et 33 logements (hypothèse 2 de diminution du nombre de personne par ménage), soit 33 logements en moyenne.

Ainsi, dans les projets communaux, il apparaît un potentiel de 37 constructions, majoritairement à vocation individuelle mais le règlement ne fera pas obstacle à des implantations en mitoyenneté dont 16/17 seraient classer constructible immédiatement (1AU) et 20/21 seraient constructibles après modification du PLU (2AU)

Les dents creuses recensées laissent apparaître un potentiel "réaliste" de 14 constructions (10 dans le périmètre urbanisé de 2013 et 4 en extension de l'urbanisation). Le potentiel

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

	Hypothèse théorique de maintien de la population		Hypothèse théorique d'augmentation de la population	
Augmentation démographique prévisionnelle	0		80	
Taux de variation annuelle moyen (en %)	0		1.54	
Population totale prévisionnelle à horizon +15 ans	311		391	
Besoin en logements à horizon +15 ans	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	0	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	32 (soit 80 / 2,53hab par ménage + besoin en logement maintien population)
	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage	1	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage	33 soit 80 / 2,48hab par ménage + besoin en logement maintien population))
Rythme annuel de constructions	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	0	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	2
	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage	0	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage	2

réaliste s'appuie sur le coefficient de rétention foncière de 53.3% calculé à partir d'une étude fine des dents creuses susceptibles d'être vendues à horizon 15 ans (cf. ci-dessus).

Au total, nous avons donc 16 + 14 = 30 logements potentiellement réalisables à horizon 15 ans, un chiffre proche des besoins théoriques de la commune (33) puisque le nombre de dents creuses réalistes peut se débloquer dans le temps (cas des indivisions). Le PLU répond donc globalement aux objectifs communaux.

BESOIN EN FONCIER POUR ASSURER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

TAILLE DES TERRAINS, DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DES LOGEMENTS

La superficie moyenne des terrains entre 1999 et 2015 était de 1297m² par logement. En comptant une densification de l'ordre de 30% des terrains, la superficie moyenne passerait à 900m², soit une taille de terrain confortable au regard des exigences de lutte contre la consommation d'espace et une densité de 10/11 logements à l'hectare, compatible avec le SCOT de la Région Troyenne.

On peut estimer que 10% des nouveaux logements auront une surface réduite, le règlement ne permettant plus de réglementer la superficie minimale et autorisant la mitoyenneté. Toutefois, logement densifié ne signifie pas inadapté au contexte communal. Ainsi, des logements sur terrains réduits mais avec de l'espace pour le stationnement et du jardin semblent être un juste milieu, soit environ 300m² de terrain par logement. Ainsi, les calculs théoriques de besoin en foncier font apparaître :

HYPOTHESE 1 : STABILISATION DU NOMBRE DE PERSONNE PAR MENAGE

- 29 logements pavillonnaires environ sur une surface moyenne de 900m², soit 3ha08 (en comptant 20% de Voirie et Réseaux Divers)
- 3 logements densifiés environ sur une surface moyenne de 300m², soit 0ha11 (en comptant 20% de Voirie et Réseaux Divers).
- TOTAL :32 logements pour un besoin en foncier hors zone jardin de 3ha 19

HYPOTHESE 2 : DIMINUTION DU NOMBRE DE PERSONNE PAR MENAGE

- 30 logements pavillonnaires environ sur une surface moyenne de 900m², soit 3ha23 (en comptant 20% de Voirie et Réseaux Divers)
- 3 logements densifiés environ sur une surface moyenne de 300m², soit 0ha12 (en comptant 20% de Voirie et Réseaux Divers).
- TOTAL : 33 logements pour un besoin en foncier hors zone jardin de 3ha34

SYNTHESE DU BESOIN EN FONCIER

- La moyenne du besoin en foncier entre les deux hypothèses de variation des ménages fait apparaître un besoin d'environ **3ha27** pour une moyenne de 33 logements.
- Dans le recensement des dents creuses présenté ci-dessus, les dents creuses totales représentaient un total de 30 constructions pour une surface de 3ha45. Une fois le coefficient de rétention foncière de 53.3% appliqué, il ne subsisterait que 14 constructions issues des dents creuses réalistes pour une surface théorique de **1ha61 (46.7% de 3ha45)**
- Ainsi, les besoins théoriques en foncier hors zone jardin nouvellement constructible de la commune seraient de $3.27 - 1.61 = 1ha66$.
- **Il semble que la commune doive donc densifier les terrains d'au moins 30% par rapport à la période 1999-2015.**

Ventilation par catégorie de logements et surface de terrains totale prévisionnelle nécessaire											
Diminution prévisionnelle de la taille moyenne des terrains par rapport à la période 1999-2012 :		30%	Surface moyenne prévisionnelle des terrains (m ²)	Pourcentage prévisionnel par type de constructions	Nombre prévisionnel par type de constructions	Surface théorique nécessaire comptant 20% de VRD (ha)	Surface totale théorique nécessaire (ha)	Surface totale moyenne théorique nécessaire pour assurer la croissance démographique (ha)	Surface théorique consommée par les dents creuses "réalistes" à horizon 15 ans (ha)	Besoin théorique en foncier nouvellement constructible hors zone jardin (ha)	Nombre moyen prévisionnel de logements à l'hectare
Densification et diversification de logements	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	Logements pavillonnaires	900	90	28	3.08	3.19	3.27	1.61	1.66	10
		Logements densifiés	300	10	3	0.11					
	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage	Logements pavillonnaires	900	90	30	3.23	3.34				
		Logements densifiés	300	10	3	0.12					

PARTIE 2 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

2.1 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

2.1.1. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE

VARIATION DE LA SUPERFICIE URBANISEE

L'espace urbanisé passant de 29ha62 à 34ha56, représentant une augmentation de **+ 16.7 %** de la surface urbanisée communale. Les modalités de calcul sont les suivantes :

SURFACE URBANISEE DE 2013

Habitat individuel, habitat rural, habitat collectif, habitat autre, enseignement, activités, commerce, mairie, lieux de culte et jardins de l'habitat individuel et rural.

Au sein des terrains classés dans l'une de ces catégories, on retrouve les dents creuses de la surface actuellement urbanisée sur une superficie de 2ha44. Cette surface fait donc partie des 29ha62 formant la surface urbanisée de 2013.

SURFACE URBANISEE 2030

Concernant les nouvelles surfaces de jardin de 2030, elles sont issues du classement en zone naturelle jardins NJ de certains terrains, notamment concernant les zones de projet. Elles représentent 0ha64 de nouveaux jardins en 2030.

Concernant les surfaces urbaines en extension, elles concernent des terrains qui n'étaient pas dans l'espace urbanisé en 2013 mais qui du fait de leur classement en terrain constructible par le règlement, s'ajoutent à la surface urbanisée de 2030. Ces surfaces représentaient 1ha01.

Concernant les surfaces des zones à urbaniser AU, elles correspondent aux zones de projet de la commune, pour un total de 1ha51 (1AU) et 1ha58 (2AU).

Ainsi, en additionnant la surface urbanisée de 2013, les nouveaux jardins, les dents creuses en extension et les zones de projet, la surface urbanisée en 2030 serait de 34ha56.

	Surface actuellement urbanisée (ha)	Variation de la surface urbanisée (en %)
Surface urbanisée au sens strict 2013	29.62	16.7
Dont habitat individuel et jardins de l'habitat individuel, hors dents creuses dans l'espace actuellement urbanisé	26.31	
Dont terrain de loisirs	0.75	
Dont bâtiments d'activités	1.96	
Dont équipements publics divers, salle polyvalente, mairie, lieux de culte	0.60	
Surface urbanisée 2013 + nouvelles surfaces 2030	34.56	
Surface urbanisée de 2013	29.62	
Surface nouveaux jardins individuels NJ	0.64	
Surface urbaine U en extension (dents creuses hors de l'espace actuellement urbanisé)	1.01	
Surface zone à urbaniser 1AU	1.51	
Surface zone à urbaniser 2AU	1.58	

VARIATION DE LA DENSITE DES CONSTRUCTIONS ET DE LA POPULATION SUR L'ESPACE DE 2013

VARIATION DU NOMBRE D'EMPLOIS ENTRE 2012 ET 2030

Le nombre d'emplois de la commune est de 52 en 2012, en diminution de 17 par rapport à 2007. Le nombre d'actifs ayant un emploi est de 150 dans la commune en 2012, soit un indicateur de concentration d'emploi de 34.7% (52*100/150) alors qu'il était de 27% en 2007.

Les 15-64 ans représentent 69.1% de la population totale en 2012. Un taux semblable au regard du projet d'urbanisme et de la diversité de logements possible parait acceptable, faisant croître les 15-64 à 270 habitants à horizon 15 ans.

Parmi ces 270 habitants, 74% seraient des actifs (taux semblable à celui de 2012), soit une population active de 200 habitants.

Dans ces 200 actifs, certains seraient au chômage (environ 7% soit un taux semblable à celui de 2012 de 7.6%), le nombre d'actifs ayant un emploi serait d'environ 186 en 2030 sur le territoire communal.

Le taux de concentration d'emploi (rapport entre nombre d'actifs ayant un emploi et le nombre d'emploi dans la commune) est de 34.7% en 2012, en diminution par rapport à 2007. On peut considérer que ce taux ne variera pas beaucoup et se situera autour de 34% (inférieur à la moyenne des taux de 2007 et 2012).

Le nombre d'emploi augmenterait donc, passant de 52 en 2012 à 63 à horizon +15 ans.

	2012		Horizon + 15 ans	
	Nombre	En %	Nombre	En %
Nombre d'habitants	311	100	391	100
Population 15 - 64 ans	215	69.1	270	69.1
Taux d'activités 15-64 ans (en %)	74.4		74	
Actifs dans la population 15-64 ans	160		200	
Taux d'emploi parmi les actifs de plus de 15 ans (en %)	68.7		68.7	
Nombre d'actifs ayant un emploi	150		186	
Indicateur de concentration d'emploi (en %)	34.7		34	
Nombre d'emploi dans la commune	52		63	

ACCROISSEMENT DE LA DENSITE HUMAINE DES ESPACES URBANISES DE 2013

La commune possède 311 habitants sur une surface urbanisée de 29ha62 en 2013, soit une densité de 12.3 habitants à l'hectare.

A horizon 2030, le potentiel d'urbanisation des dents creuses peut faire augmenter la population communale à 366 habitants (en comptant une moyenne de 2.50 personnes par logement sur 22 constructions possibles dans les dents creuses situées dans l'espace urbanisé de 2013), sur la même surface qu'en 2013, soit 29ha33.

La densité humaine en 2030 sur l'espace de 2013 peut donc être de 14.5 habitants par hectare, soit une augmentation de **18.2%** de la densité humaine.

	Accroissement de la densité humaine sur espaces urbanisés au sens strict de 2013						
	Accroissement potentiel de la densité humaine des espaces urbanisés de 2013		Nombre d'habitants total	Surface des espaces urbanisés de 2013	Nombre d'emplois	Densité humaine sur les espaces urbanisés au sens strict de 2013	Variation de la densité humaine (en %)
Situation de 2013	///		311	29.62	52	12.3	18.2
Situation de 2030 sur les espaces urbanisés de 2013	Nombre de dents creuses dans les espaces urbanisés de 2013	22	366 (311 + 55 habitants issus des constructions potentielles dans les dents creuses de l'espace urbanisé de 2013)		63	14.5	
	Nombre prévisionnel moyen de personne par logements (moyenne entre l'hypothèse 1 et l'hypothèse 2)	2.50					
	Accroissement potentiel de population lié à l'urbanisation des dents creuses de l'espace urbanisé de 2013	+55					

ACCROISSEMENT DE LA DENSITE HABITAT DES ESPACES HABITAT DE 2013

La surface habitat est obtenue en ne comptant que les surfaces urbanisées occupées par l'habitat individuel ou collectif et les jardins de l'habitat, soit 26ha31 (cf. tableau ci-dessus).

Un recensement des dents creuses a été effectué et il ressort de cela que 32 constructions pourraient être issues des dents creuses pour une superficie de 3ha87 sont classées constructibles dans le projet de PLU.

22 de ces constructions potentielles seraient déjà situées dans l'espace urbanisé "au sens stricte" et 10 seraient issues d'extensions de l'urbanisation. Au regard du règlement écrit et du règlement graphique, le PLU permet donc l'urbanisation de 22 constructions sur les dents creuses comprises dans le périmètre urbanisé "au sens stricte" de 2013.

La densité de construction peut donc passer de 5.2 constructions à l'hectare en 2013 sur l'espace urbanisé de 2013 à 6.1 constructions à l'hectare en 2030 sur l'espace urbanisé de 2013, soit une augmentation de la densité habitat de **+15.9%**.

Le résultat est obtenu en calculant le rapport entre (nombre de constructions de 2013 + dents creuses de l'espace urbanisé de 2013) /espace urbanisé de 2013).

ACCROISSEMENT DE LA CAPACITE D'ACCUEIL HUMAINE EN 2030

Pour rappel, la densité humaine de 2013 est de 12.3 habitants à l'hectare.

A horizon 2030, le nombre réaliste de logements réalisés seraient de 31 (15 issus des dents creuses « réalistes » et 16 issus des zones de projet 1AU), soit une augmentation de population de 77 habitants (31 * 2.48 habitants par logements prévus en moyenne en 2030).

L'augmentation du nombre d'emplois a été détaillé ci-dessus.

La population totale passerait donc de 363 (311 habitants + 52 emplois) en 2013 à 451 en 2030 (en comprenant 311 habitants en 2013 + 77 nouveaux habitants + 63 emplois).

La surface urbanisée de 2030 serait de 34ha56, soit une capacité d'accueil humaine de 13.1 habitants à l'hectare en 2030, soit une augmentation de **+6.5%** par rapport à 2013.

	Accroissement de la densité Habitat sur espaces habitat de 2013					
	Nombre total de constructions INSEE 2012	Surface des espaces habitat de 2013	Nombre de dents creuses potentielles en 2030 sur l'espace habitat de 2013	Nombre total de constructions potentielles sur l'espace urbanisés de 2013	Densité habitat sur surface habitat de 2013	Variation de la densité habitat (en %)
Situation de 2013	138	26.31			5.2	15.9
Situation de 2030 sur l'espace habitat de 2013			22	160	6.1	

	Accroissement de la densité humaine en 2030 (capacités d'accueil)							
	Nombre de logements réalistes issus des dents creuses (zone U)	Nombre de logements issus des zones de projet (zone 1AU)	Nombre de personnes par ménages	Nombre d'habitants réalistes	Emplois	Total population + emplois	Densité humaine	Variation des capacités d'accueil (en %)
Capacités d'accueil 2013 sur espaces urbanisés de 2013			2.53	311	52	363	12.3	6.5
Capacités d'accueil 2030 sur espaces urbanisés de 2030	15	16	2.48	383	63	451	13.1	

2.1.2. JUSTIFICATIONS DU PADD

1. TERRITOIRE ET IDENTITE COMMUNALE

PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES COMMUNAUX, DES BOISEMENTS DIFFUS ET DES COURS D'EAU

Le territoire de Vailly se trouve au cœur de la Champagne crayeuse. Les paysages sont donc très ouverts sur la plaine agricole dans l'espace bâti. Rares sont les espaces repères dans le paysage. Toutefois, des espaces boisés (plus ou moins vastes) jalonnent le paysage communal (Potmont, Le Mont D'Aubeterre, les Chauffours...)

Les espaces boisés sont peu nombreux et surtout concentrés au nord – nord/ouest de la commune, la partie est étant davantage marquée par l'exploitation agricole.

Ces espaces boisés rythment le paysage communal et permettent de maintenir des éléments repères. Ainsi, il convient de les protéger pour les maintenir. La commune a choisi de les classer en espaces boisés classés afin de les voir perdurer dans le temps. Une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme n'a pas été jugé nécessaire compte tenu du classement en Espace Boisé Classé et pour ne pas surcharger de protection le PLU.

Concernant l'espace naturel et forestier, celui-ci n'est pas concerné par Natura 2000. Il n'a donc pas été réalisé d'Evaluation Stratégique Environnementale.

PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET FORESTIER

La commune n'est parcourue par aucun cours d'eau et son patrimoine naturel et forestier se limite aux espaces évoqués ci-dessus. L'espace « Chailoup » est reconnu pour offrir un espace agréable au cœur de la plaine agricole. De petites constructions légères y sont implantés et ce secteur s'apparente à un véritable repère patrimonial qu'il convient de préserver.

Par ailleurs, afin de renforcer le réseau écologique à l'échelle communale, des zones jardins ont été créés dans le règlement graphique ; zones à l'intérieur desquelles les constructions sont limitées à 30m² d'emprise au sol et uniquement liées aux activités de loisirs, permettant ainsi de préserver ces espaces, ainsi que les jardins profonds caractéristiques du bâti ancien.

MAINTIEN DE L'IDENTITE RURALE ET AGRICOLE

Vailly est une commune rurale sur laquelle de nombreux exploitants agricoles exercent. La terre, cultivée en majorité, est un élément précieux pour les exploitants ; élément qu'il faut préserver. Ainsi, le projet de développement de la commune a pris en compte les espaces à vocation agricole et a essayé au maximum de limiter l'atteinte portée aux terres cultivées, notamment en ne tirant pas profit de la possibilité offerte par le SCOT d'ouvrir 6ha à l'urbanisation ; chiffre qui ne correspond à aucune réalité démographique d'avenir pour la commune par ailleurs.

Au cours de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, quelques demandes spécifiques émanant d'exploitants agricoles ont été formulées, notamment en ce qui concerne le changement de destination des bâtiments agricoles. Il a par exemple été autorisé les projets de diversification de l'activité agricole, notamment concernant les hébergements type « gîte » et les activités de loisirs culturels (qui a fait l'objet d'une demande particulière).

Ainsi le règlement du PLU a pris en compte cette tendance en autorisant la diversification en lien avec l'exploitation principale. Ainsi, tout en respectant la destination principale des bâtiments agricoles, il est autorisé qu'un exploitant puisse trouver une autre source de revenus ou une diversification à travers une « extension » de son activité. Cela permet en outre parfois d'éviter l'abandon de l'exploitation et ainsi le maintien des sièges d'exploitation et le patrimoine qu'ils constituent.

Enfin, aucun chemin d'exploitation n'est supprimé et aucune parcelle n'est enclavée par le projet de PLU.

2. DEVELOPPEMENT TERRITORIAL RESPECTUEUX ET VOLONTARISTE

LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

La population communale est d'environ 311 habitants en 2012. Vailly a connu une hausse relativement continue de sa démographie depuis plus de trente ans. Partant de ce postulat, l'augmentation souhaitée de 80 habitants environ peut être qualifiée de volontariste mais correspond à la réalité de la commune : sa proximité avec Troyes. Le rythme de croissance annuel moyen serait de 1.54 % ; ce qui s'avère réaliste au regard des rythmes annuels moyens que la commune a connu ces 30 dernières années (1.54% entre 1975 et 2012 pour 134 habitants supplémentaires).

Les 80 habitants supplémentaires visés par la commune nécessitent environ 33 « nouveaux » logements (réoccupation des logements comprise). La densité et la diversification de l'habitat seront donc deux éléments essentiels (10 à 11 logements à l'hectare environ prévu dans les zones de projet du PLU).

DES SECTEURS DE PROJET AU CŒUR D'UN CADRE DE VIE PRESERVE

La commune est située au cœur de la plaine agricole de la Champagne crayeuse. L'impact des projets de constructions est important car les vues sur la commune sont très dégagées.

L'insertion paysagère des constructions sera donc un point à travailler dans le cadre du règlement afin de limiter leur impact visuel.

Par ailleurs, les zones de projet se trouvent parfaitement insérées dans la morphologie urbaine existante :

La Rue des Haies tire profit d'un tracé existant mais avec viabilités à améliorer. Elle ne constitue pas une extension irréfléchie de l'urbanisation et se trouve à proximité immédiate des équipements publics.

La Rue de la Fontaine fait office de vaste dents creuses tant l'urbanisation environnante enclave cette terre agricole. En effet, de nombreuses constructions se sont implantées, parfois en second rideau, dans ce secteur et c'est logiquement que la commune a souhaité poursuivre son urbanisation.

La seule exception à ce principe d'urbanisation sur voie existante relève du projet Grande Rue mais la logique d'épaissir le tissu urbain était également poursuivie par la commune, notamment au regard de son réseau de rues en arête de poisson. Ce réseau ne créé pas de Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

liant et ce projet tend à créer une nouvelle dynamique morphologique à court, moyen et long terme, notamment au regard de la zone agricole inconstructible A0 que la commune a mis en place afin d'éviter les constructions agricoles dans un secteur d'habitat potentiel à long terme. La structure viaire idéale à long terme serait de créer une traverse parallèle à la Grande Rue pour rejoindre le Chemin des Trop Prés à la rue des Maréchaudes.

D'une superficie globale de 3ha09, les trois zones de projet offrent ainsi différentes possibilités d'urbaniser en évitant le phénomène de concentration urbaine. Les projets viennent tous en contrepartie d'une urbanisation existante voisine.

Enfin, afin de prendre en compte les évolutions sociologiques (dessalement des ménages), démographiques (vieillesse de la population) et les besoins communaux (notamment pour l'école), la commune a souhaité diversifier l'offre de logements dans ses projets. La possibilité de créer des logements en mitoyenneté a donc été autorisée dans le règlement écrit à condition d'être obtenue par les garages pour les constructions à usage d'habitation.

MAITRISE DE L'ENERGIE

Le règlement du PLU prévoit le développement des énergies renouvelables afin d'être compatibles avec les Lois Grenelles 1 et 2. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés et les toits-terrasses permettant notamment le développement des toitures végétalisées sont évoqués dans le règlement écrit.

La commune se trouvant dans une zone défavorable à l'implantation d'éoliennes, celle-ci ne pourra pas accueillir cette production d'électricité d'origine renouvelable.

LES IMPACTS DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL SUR LES DEPLACEMENTS

Le projet communal prévoit la création de voies nouvelles.

Seule la zone de projet « Grande Rue » comporterait réellement de nouvelles rues, dont le branchement principal se ferait sur la Grande Rue en double sens.

La Rue des Haies est une voie existante mais dont la viabilité est à étendre, tant au niveau du revêtement que des réseaux.

Le projet communal n'entrave pas les déplacements piétons par ailleurs.

3. ACCOMPAGNEMENT DU DEVELOPPEMENT PAR DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVES

RENFORCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune a souhaité préserver un espace d'équipements de loisirs plein-air au niveau de la Voie du Bois à travers un zonage spécifique UL. Actuellement occupé par des jeux pour enfants et un terrain de tennis, la commune a la volonté de préserver l'ensemble de ce secteur à vocation de loisirs.

Desservie par la Route Départementale 677 (qui traverse le territoire communal mais est éloignée des espaces bâtis) et se trouvant à proximité immédiate de Troyes, la commune est idéalement placée pour le développement des communications électroniques type fibre et doit donc prévoir dans les opérations d'aménagement, la pose d'un fourreau supplémentaire pour anticiper son déploiement. Un effort serait à produire sur les télécommunications mobiles où le réseau quelque soit l'opérateur téléphonique s'avère être assez faible, notamment du au caractère encaissé de l'espace bâti. A noter que la 4G est présente jusqu'aux portes de la commune mais difficilement captée dans le cœur du bourg.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Vailly possède quelques activités sur son territoire, notamment une zone dédiée à l'activité à l'entrée de la commune, à l'intérieur de laquelle il subsiste environ 3000m² pour accueillir d'autres activités.

La mixité fonctionnelle des espaces bâtis est à conserver car elle apporte « de la vie » à la commune et l'empêche d'être totalement considérée comme une commune dortoir.

Par ailleurs, le règlement des zones urbaines et à urbaniser ne fait pas obstacle à l'installation d'activités compatibles avec le caractère résidentielle de la commune, évitant ainsi à la commune les contraintes d'activités nuisantes, que ce soit par le bruit ou les odeurs qu'elles peuvent potentiellement dégager.

Concernant les carrières, elle font l'objet d'une autorisation d'exploitation spécifique et bénéficie donc d'un classement autorisant son exploitation dans le règlement.

DEVELOPPEMENT DU TOURISME ET DES LOISIRS

Le développement de gîte à la ferme participerait au développement d'un tourisme cohérent avec le cadre de vie agricole de la commune. Cette possibilité offerte par le règlement écrit et graphique rentre dans le cadre de la prise en compte également de la préservation d'un

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

patrimoine rural qui pourrait se perdre sans entretien et donc sans diversification de l'activité. En effet, il faut noter que le tourisme vert est de plus en plus prisé par les urbains.

La zone de loisirs plein-air au cœur fait également l'objet d'un classement spécifique comme expliqué ci-dessus et répond aux besoins des habitants.

4. MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Les différents objectifs chiffrés imposés par le SCOT participent à la réalisation d'un projet durable dans la commune.

Le recensement fin des dents creuses et l'analyse précise des possibilités de construire dans l'espace actuellement urbanisé démontrent que la commune a véritablement pris en compte cet objectif de modération de la consommation de l'espace.

Parallèlement à cela, la lutte contre l'étalement urbain a également été prégnant au cœur de l'élaboration du PLU. Ainsi, il a été choisi des secteurs où l'urbanisation était existante de l'autre côté de la rue afin de « fermer » l'évolution morphologique de ces secteurs. Des secteurs A0 ont été créés dans le prolongement de la zone de projet Rue des Haies et Grande Rue afin d'anticiper leur possible développement futur sur la plaine agricole.

La cohérence de l'urbanisation a donc permis à la commune de respecter l'objectif de densification en évitant toute situation d'étalement urbain hors des espaces actuellement bâtis.

Enfin, aucun pastillage urbain n'a été permis.

2.1.3. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

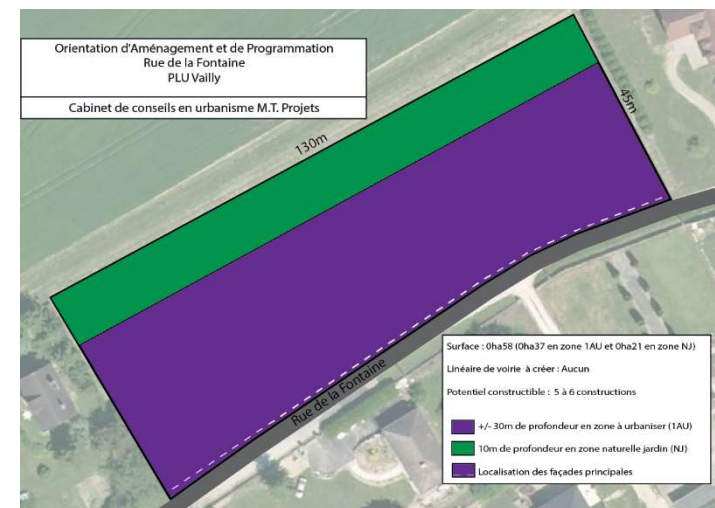
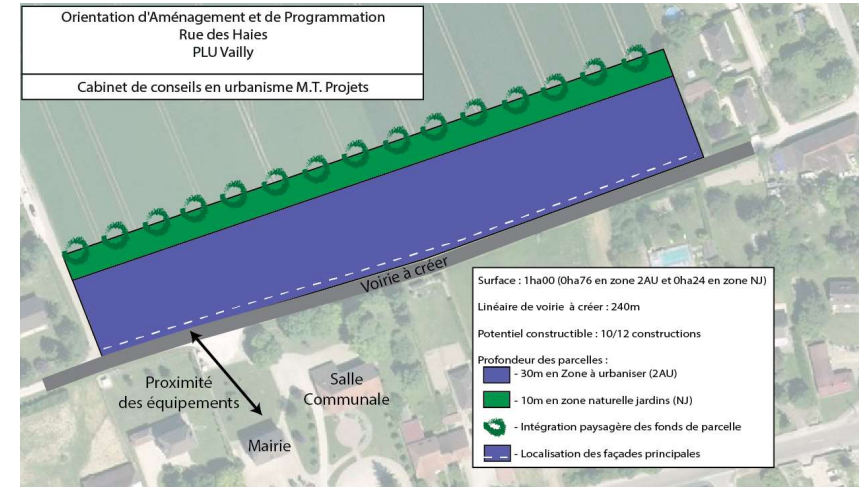
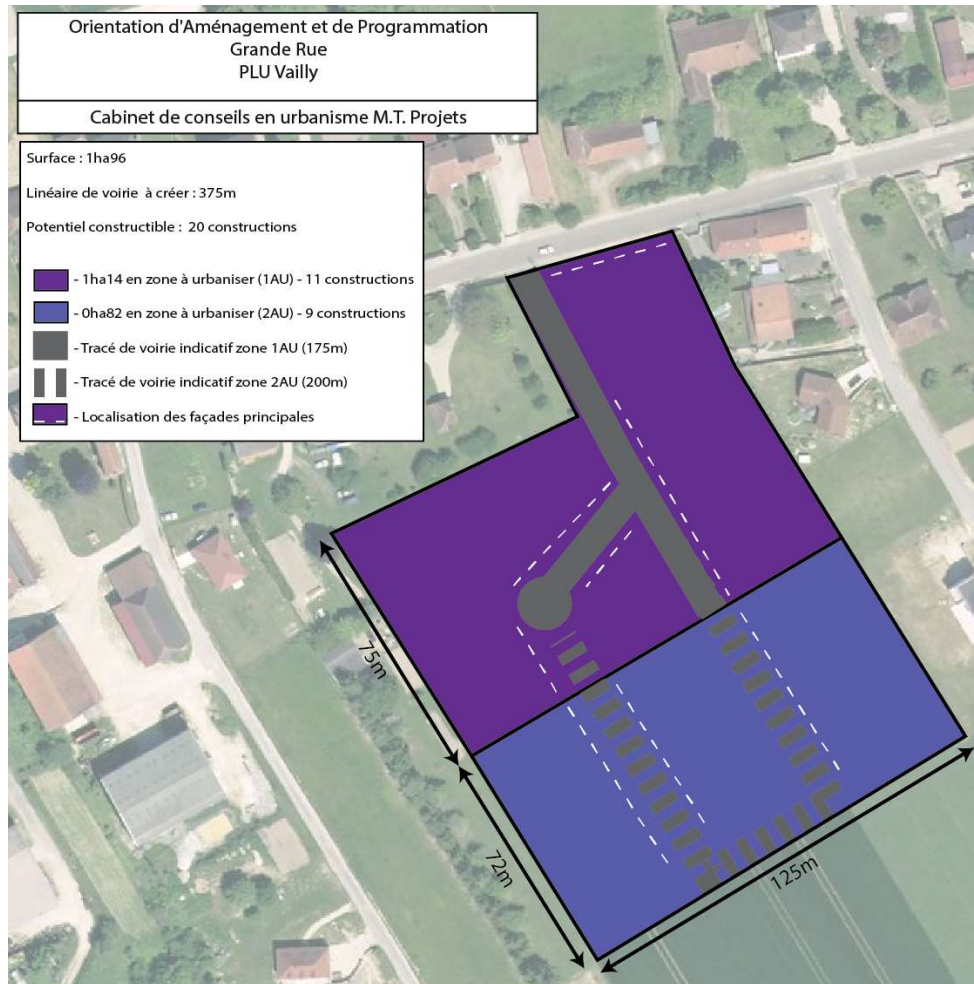
Cette partie montre la manière dont le PADD est concrètement traduit dans le document graphique de zonage et dans le règlement écrit.

Les articles entre parenthèses se réfèrent à l'article du règlement de la zone en question.

	Orientation du PADD	Traduction graphique	Traduction dans le règlement écrit
Territoire et identité communale	Prise en compte des paysages communaux, des boisements diffus et des cours d'eau	Espaces boisés classés	Interdiction du remblai et/ou de la suppression des mares et des cours d'eau
		Zones U, 1AU, A, Azh	Clôtures permettant le libre écoulement des eaux en bordure des cours d'eau.
		Zones U, 1AU, A	Plantations à bases d'essence champêtres locales favorisant l'insertion paysagère des constructions et des aires de stationnement
			Interdictions des plantations monospécifiques pour diversifier les plantations et favoriser la biodiversité
	Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel et forestier	Zone N, NP	Interdiction des constructions de plus de 30m ² .
		Zone A, N	Préservation des espaces boisés
Maintien de l'identité rurale et agricole	Zone A	Encadrement strict des possibilités de construire Diversification possible de l'activité afin de maintenir le patrimoine agricole	
Développement territorial respectueux et volontariste	Les prévisions démographiques		
	Des secteurs de projet au cœur d'un cadre de vie préservé	Zones 1AU	Autorisation des constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions à usage d'activité (définition de certaines limites)
		Zones U, 1AU, AZh	Interdiction des constructions agricoles dans les zones urbaines et à urbaniser ainsi qu'à proximité des zones de projet
	Maitrise de l'énergie		Autorisation des panneaux photovoltaïques et des toits-terrasses Respect de la RT en vigueur
	Les impacts du développement communal sur les déplacements	Emplacements réservés	Largeur minimale de 4m pour les accès aux constructions Définition des largeurs minimales des voies nouvelles en sens double et unique Définition du nombre de stationnements par type d'occupation Recul variable des constructions agricoles en fonction du type de voie (zone A)

	Orientation du PADD	Traduction graphique	Traduction dans le règlement écrit
Accompagnement du développement par des équipements publics et privés	Renforcement des équipements publics	Zones UL	Obligation de connexion aux futurs réseaux de communication, imposant de fait la pose d'un fourreau supplémentaire dans les opérations d'aménagement groupé Identification de secteurs propres au développement et maintien des équipements existants.
	Développement économique	Zones U, UY et 1AU	Encadrement des constructions à usage d'activité compatibles avec l'habitat (tant en taille qu'en nuisances potentielles)
		Zones NC	Autorisation de l'exploitation de carrière
	Développement du tourisme et des loisirs		Autorisation des changements de destination des bâtiments agricoles pour l'hébergement entre autres
Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain	Modération de la consommation d'espace	Zones U, 1AU et NJ	Classement des dents creuses dans les zones urbaines / à urbaniser
	Lutte contre l'étalement urbain	Zones 1AU	

2.2 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

Les secteurs clés de la morphologie urbaine de la commune font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. La cohérence et les aspects qualitatifs ont été définis en fonction des choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les principes d'aménagement répondent aux objectifs posés par le projet communal concernant notamment la desserte et l'insertion des extensions urbaines dans le tissu existant. Ces principes d'aménagement sont présentés dans le document "Orientations d'Aménagement et de Programmation". Les enjeux propres à ces espaces sont de non seulement de participer au dynamisme communal mais aussi d'assurer un cadre de vie qualitatif en respectant les paysages urbains et naturels environnants.

AMENAGEMENT

Deux des secteurs se situent sur voirie existante, (Haies et Fontaine). Toutefois, la Rue des Haies nécessite la pose d'un enrobé et un prolongement des réseaux. La commune bénéficie tout de même d'urbanisation ainsi possible sur son réseau viaire existant.

L'aménagement du secteur de la Grande Rue répond à un objectif autre : épaissir le tissu urbain comme ce que les derniers lotissements, notamment celui des Maréchaudes, ont permis. Toutefois, la commune profite des schémas d'orientation d'aménagement et de programmation pour indiquer son souhait d'étendre l'urbanisation à long terme dans le prolongement de ce secteur de projet par un classement en zone agricole inconstructible A0, évitant à long terme une nouvelle impasse comme celle des Maréchaudes justement.

L'urbanisation de la zone Grande Rue est prévue en deux phases, la seconde phase étant prévue pour répondre aux besoins à long terme de la commune. Une place de retournement provisoire sera donc à aménager dans la première phase et devra être conçue pour être raccordable à la deuxième tranche de la zone de projet.

HABITAT

La destination principale des secteurs tend vers un habitat pavillonnaire individuel où la mitoyenneté n'est toutefois pas exclue. La profondeur des parcelles est globalement encadrée afin de limiter la taille des terrains et surtout pour éviter les deuxième rideaux rompant avec l'uniformité de la morphologie urbaine villageoise. Des zones naturelles jardin viennent donc clore le secteur constructible à l'arrière des trois zones de projet, créant par la même occasion un tampon végétal avec l'espace agricole utile pendant les périodes de moisson par exemple.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

CARACTERISTIQUES DES VOIES ET ESPACES PUBLICS

Le secteur de la Grande Rue nécessite la réalisation de voirie nouvelle sur une longueur d'environ 375m.

L'urbanisation de la Rue des Haies nécessitera le prolongement des réseaux et la pose d'un enrobé. Le choix d'un sens de circulation se fera au moment de l'aménagement de cette zone, notamment au regard de la largeur de la Rue Brissonnet pour s'insérer sur la Grande Rue.

MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Les secteurs de projet étant tous en terre cultivée, ils ne participaient pas à une cohérence écologique particulière et leur urbanisation ne rompt aucune continuité écologique. Ce fut un point de réflexion au moment des choix des zones de projet. Au niveau paysager, la commune a prévu une insertion paysagère des constructions dans son règlement écrit et les zones naturelles jardin vont participer à la végétalisation des terrains.

Par ailleurs, aucune urbanisation le long d'un axe à grande circulation n'est prévue.

MIXITE FONCTIONNELLE

La mixité fonctionnelle a été prévue dans le règlement écrit en autorisant la création d'activités compatibles avec la destination principale habitat du secteur. Toutefois, aucun pourcentage précis n'a été défini. Toutefois, aucune des trois zones de projet ne s'avère propice au développement d'une activité importante compte tenu de la résidentialisation environnante.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET DE REALISATION DES EQUIPEMENTS CORRESPONDANTS

Afin de laisser l'urbanisation se créer au cours du temps et au regard du peu de zones de projet, la commune n'a pas précisé d'échéancier à l'urbanisation. Cela lui permet de ne pas dépendre de la volonté des propriétaires pour urbaniser et donc d'éviter une modification du PLU en cas d'échéancier biaisé.

2.3 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

2.3.1. TABLEAUX DES SUPERFICIES PAR ZONE

	Variation des superficies entre la carte communale et le PLU				
	Superficies MARNU (ha)		Superficies PLU (ha)		Variation entre POS et PLU (ha)
	En hectare	% du territoire communal	En hectare	% du territoire communal	
Les zones urbaines « U »	31,82	2,82	32,28	2,86	3,55
Zone d'habitat – U	31,82	2,82	29,57	2,62	
Zone urbaine à vocation de loisirs - UL			0,75	0,07	
Zones d'activités existantes - UY			1,96	0,17	
Les zones à urbaniser « AU »			3,09	0,27	
Zone 1AU			1,51	0,13	
Zone 2AU			1,58	0,14	
Les zones agricoles « A »	1097,01	97,18	954,16	84,53	-3,55
Zone de protection de l'activité agricole - A	1097,01	97,18	946,59	83,86	
Zone agricole inconstructible - Ao			4,97	0,44	
Zone agricole à dominante humide - Azh			2,6	0,23	
Les zones naturelles « N »			139,3	12,34	
Zone Naturelle stricte - N			99,92	8,85	
<i>Espaces Boisés Classés</i>			85,02	7,53	
Zone à vocation de carrière - NC			34,88	3,09	
Zone naturelle à vocation de jardins - NJ			0,64	0,06	
Zone de protection du patrimoine naturel - NP			3,52	0,31	
Zone de protection du captage - Npc			0,34	0,03	
TOTAL	1128,83		1128,83	100,00	

2.3.2. JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES

ZONES URBAINES :

	% du territoire	Variation du % du territoire	Surface (ha)	Variation de surface (ha)
MARNU	2.82 %	0	31.82	+0.46
PLU Zone U	2.86 %		32.28	

Les zones urbaines ont été divisées en 3 secteurs ayant chacun des spécificités d'occupation et/ou architecturales.

Ainsi, nous trouvons :

- **Des secteurs U**

Ces secteurs représentent les espaces bâtis de la commune. Le bâti est implanté soit à l'alignement, soit en retrait de l'emprise publique, permettant des aménagements paysagers et le stationnement des véhicules notamment. C'est le cas des opérations de lotissement (Impasse des Maréchaudes par exemple). Il s'agit aussi d'ensemble pavillonnaire diffus tel que la Rue de la Fontaine ou la Grande Rue.

Les différences d'aspect entre le bâti ancien et le bâti récent étant très peu marquées, il n'a pas été choisi de les différencier au sein de deux zones distinctes dans le règlement.

Les limites d'urbanisation ont été définies au regard des dernières constructions ; délimitant de fait l'espace actuellement urbanisé. Ainsi, à chaque extrémité de l'espace actuellement urbanisé, la même logique urbaine et morphologique a été appliquée, évitant toute situation d'étalement urbain. Dans cette logique, il n'a été donné suite à aucune demandes des particuliers au-delà de ces espaces.

- **Des secteurs UL**

Ce secteur au cœur de la commune est constitué de l'espace de loisirs plein-air de la commune. Le choix d'un classement spécifique répond au souci d'avoir des règles d'urbanisme plus souples.

- **Des secteurs UY**

Un espace réservé à l'activité a été identifié dans la commune à l'entrée de la commune sur la rue de Mervillon à la sortie du village. Les bâtiments possèdent des aspects toiles spécifiques à l'activité et l'occupation générale du sol relève bien d'activités sans aucune habitation environnante.

IDENTIFICATION DES ZONES URBAINES DANS LA COMMUNE

Le secteur U est représenté en bleu, le secteur UY est représenté en gris, le secteur UL est représenté en rose.



ZONES A URBANISER :

	% du territoire	Variation du % du territoire	Surface (ha)	Variation de surface (ha)
MARNU	0	+0.27 %	0	+ 3.09
PLU Zone 1AU	0.27 %		3.09	

Les zones à urbaniser ont été divisées en 3 zones d'urbanisation future dont :

- **Rue de la Fontaine : 1AU**
- **Grande Rue : 1AU et 2AU**
- **Rue des Haies : 2AU**

Les justifications d'urbanisation de ces secteurs sont expliquées dans la partie « Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation » du rapport de présentation.

IDENTIFICATION DES ZONES A URBANISER DANS LA COMMUNE

Les secteurs 1AU et 2AU sont représentés en violet sur le plan ci-contre.



ZONES AGRICOLES ET NATURELLES :

	% du territoire	Variation du % du territoire	Surface (ha)	Variation de surface (ha)
MARNU	97.18 %	- 0.31 %	1097.01	- 3.55
PLU Zone A et N	96.87 %		1093.46 (dont 969ha57 de zone A)	

La zone agricole résulte de deux logiques. La première consiste à classer en zone agricole tout ce qui n'est pas urbain actuel, urbain futur ou naturel. Cela permet de maximiser les secteurs agricoles et d'identifier clairement l'espace dédié aux cultures.

La seconde consiste à identifier les bâtiments agricoles situés dans l'espace bâti et d'effectuer une analyse au coup par coup en fonction de la situation active de l'exploitation. Ainsi, en fonction des résultats du questionnaire agricole, il a été pensé un zonage obéissant à deux questions :

- Est-ce que l'activité agricole est encore active ou susceptible d'être reprise en case de cessation de l'activité ?
- Est-ce que des changements de destination sont à prévoir et est-ce qu'ils correspondent à une diversification mineure de l'activité ou est-ce une véritable activité majeure nouvelle ?

- **La zone A**

Si l'activité agricole est arrêtée définitivement ou si une diversification majeure de l'activité était à prévoir, les bâtiments agricoles ont été classés en zone urbaine, permettant à l'exploitation arrêtée de bénéficier d'une réglementation plus souple pour l'implantation ou la requalification du corps de ferme, c'est le cas de bâtiments situés sur la Grande Rue.

A l'inverse, pour les exploitants souhaitant pouvoir construire des bâtiments agricoles, ceux-ci ont été classés en zone A. Il faut également noter qu'aucun étalement urbain sur la plaine agricole n'a été permis. Ainsi le bâtiment agricole situé sur la Rue des Innocents bénéficie de la possibilité de changer de destination mais n'a pas été classé en zone U afin d'éviter une demande possible d'extension de réseaux à la charge de la commune.

- **La zone A0**

Un zonage A0 a également été créé dans une double logique d'aménagement durable de la commune.

Ainsi, le secteur A0 situé à l'arrière de la zone de projet Rue des Haies est une protection de cet espace pour créer un tampon entre un éventuel bâtiment agricole et les futures habitations. La commune a donc souhaité verrouiller cet ensemble en interdisant les constructions agricoles. Il en est de même de la zone A0 située à l'arrière de la zone de projet Grande Rue.

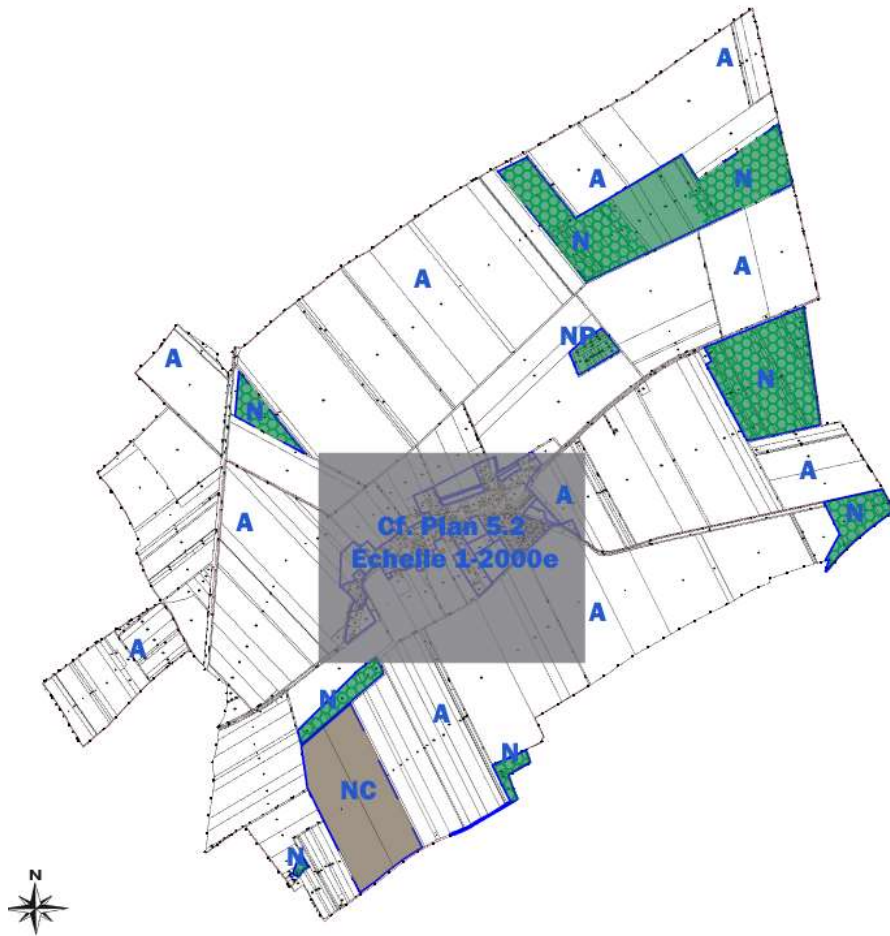
Ces secteurs A0 ne font bien sûr pas obstacle à l'usage agricole des terrains mais bien à la possibilité de construire.

- **Les zones AZh**

La commune a identifié des secteurs humides ou potentiellement humide. Ceux-ci sont repris sur le règlement graphique du PLU afin d'éviter la constructibilité, agricole notamment. Un secteur est ainsi identifié entre la Rue de Mervillon et la Voie du Moulin.

IDENTIFICATION DES ZONES AGRICOLES DANS LA COMMUNE

Les zones agricoles constructibles A sont représentées en blanc, les zones agricoles soumises aux ruissellement des eaux et aux remontées de nappe AZh en bleu ciel et les zones agricoles inconstructibles A0 en jaune.



Les zones naturelles ont été divisées en 5 secteurs ayant chacun des spécificités d'occupation et/ou vocation. Ainsi, nous trouvons :

- **Des secteurs N**

Les secteurs N sont constitués par les espaces naturels de la commune, qu'ils soient protégés ou non. Sur la commune de Vailly, les secteurs naturels sont essentiellement composés des espaces boisés classés ; la commune ayant peu d'espaces naturels (que ce soit des Zones Naturelles d'Inventaire Ecologique, Faunistique et Floristique, Natura 2000 ou autre).

- **Des secteurs NC**

Il s'agit des zones de carrières à l'est et au sud de la commune.

- **Des secteurs NJ**

Les secteurs « jardins » permettent d'identifier les espaces de la commune où les jardins sont à préserver d'une part et où il apparait préférable d'éviter la construction en profondeur, voire en second rideau d'autre part. Ainsi, les jardins situés en profondeur (au-delà de 35m à compter de la limite d'emprise en moyenne) ont été classés en zone NJ, permettant ainsi à la commune de les préserver pour participer au maintien du caractère aéré et rural de l'espace urbain mais aussi d'éviter la construction d'habitat en second rideau.

Cette disposition est justifiée par la volonté de la commune de maintenir une urbanisation de front de rue, propre aux villages.

- **Un secteur NP**

Il s'agit d'un espace boisé « Le Vignes » à caractère patrimonial où la commune a souhaité interdire la plantation de résineux afin de favoriser la biodiversité. Le secteur étant à vocation de loisirs plein-air, la commune y autorise la construction dans la limite de 30m² d'emprise.

- **Un secteur Npc**

Il s'agit d'une zone à proximité immédiate du captage que la commune a souhaité identifier.

IDENTIFICATION DES ZONES NATURELLES DANS LA COMMUNE

Les secteurs N liés aux Espaces Boisés Classés sont représentés en vert alvéolé, les secteurs NC sont représentés en marron, les secteurs NJ sont représentés en vert, le secteur NP est représenté en vert et le secteur Npc est représenté en bleu ciel.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets



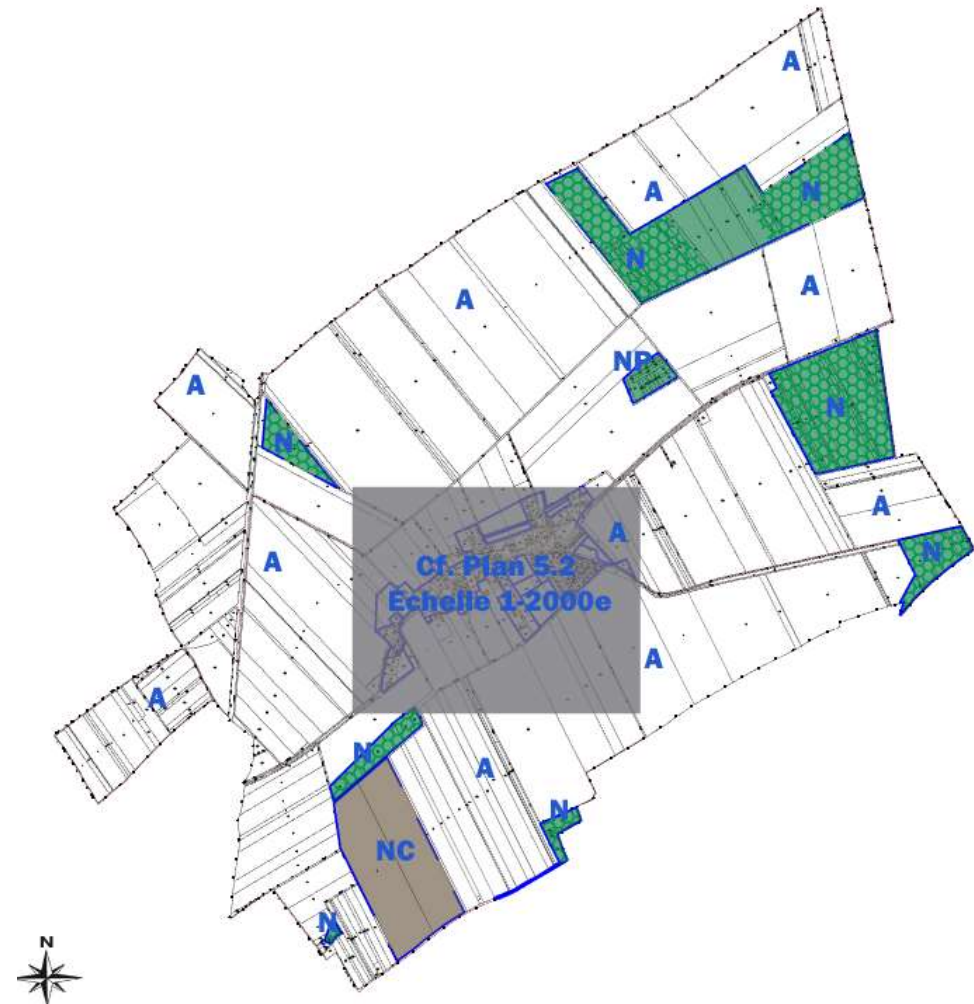
2.3.3. LES ESPACES BOISES CLASSES

LE CLASSEMENT EN ESPACES BOISES CLASSES

Repérés par une trame alvéolée verte, il s'agit des boisements les plus significatifs de la commune pour lesquels une protection est proposée. La grande majorité des espaces boisés classés du POS ont été conservés dans le PLU.

En effet 85ha02 d'Espaces Boisés Classés sont classés dans le présent PLU.

Ci-contre, les espaces boisés classés ajoutés.



2.3.4. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Aucun emplacement réservé n'a été déterminé dans le PLU.

2.3.5. LES PLANS D'ALIGNEMENT

Les prescriptions d'alignement sont applicables sur la route suivante : RD99

2.3.6. LES SERVITUDES

L'ensemble de ces éléments ont été reportés dans le document annexe intitulé « Servitudes d'utilité publique » :

Servitude	Intitulé	Caractéristiques	Bénéficiaire / Gestionnaire	Acte
AS1	Périmètre de protection des captages d'eau	Captage situé au lieu-dit "La Carrière"	Agence Régional Santé - Troyes	Arrêté préfectoral du 26 mai 2004
EL7	Alignement des voies nationales, départementales ou communales	RD 99	Conseil Général - Troyes	Approuvé le 6 janvier 1875 - modifié le 26 février 1930
I4	Electricité	Ligne 63kV Arcis-sur-Aube - Creney-près-Troyes	RTE - Creney-près-Troyes	
PT1	Transmissions radioélectriques - Protection des centres de réception	Ligne Luyères - Les Vermillonnes	Orange	
PT2	Transmissions radioélectriques - Protection des centres d'émission / réception contre les obstacles	Ligne Luyères, Les Vermillonnes, Romilly-sur-Seine, Les Hauts et Luyères, Les Vermillonnes, Marcilly-le-Hayer, Les Cents ARP et Luyères, les Vermillonnes	Orange	

2.3.7. JUSTIFICATIONS DES REGLES, NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD

GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

ZONE URBAINE ET A URBANISER

Dans les zones urbaines, les risques et nuisances ont été limités à travers les interdictions d'occupation des sols incompatibles avec l'habitat.

Ainsi, les nouveaux bâtiments agricoles sont interdits, notamment pour éviter les conflits d'usage entre les habitants et les exploitants. Dans la même idée, les bâtiments industriels soumis autorisation de la réglementation des installations classées sont également interdits ; les bâtiments soumis à déclaration étant eux autorisés car comportant moins de nuisances.

Concernant les autres activités, la volonté de limiter la surface de plancher constructible obéit à une logique de compatibilité d'usage également : les nuisances (entrées et sorties de véhicules par exemple) vont souvent de pair avec une surface de plancher importante.

Une zone réservée à l'activité a été délimitée au zonage afin d'identifier son usage réel et d'y interdire la construction d'habitation bien qu'une y est présente. Les activités présentant des atteintes à la salubrité, sécurité ou une gêne particulière sont interdites.

Concernant les loisirs, la commune n'a pas souhaité autoriser la création de dancings (nuisances sonores la nuit), les loisirs motorisés (incompatibles avec l'habitat) ainsi que les campings et assimilés (aspect des constructions non cohérent avec l'habitat).

La commune a également réglementé les constructions liées aux élevages ; ceux-ci étant autorisés dans les limites prévues par le Règlement Sanitaire Départemental.

ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Afin de préserver les espaces agricoles conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il a été prévu une réglementation stricte en zone agricole afin notamment d'éviter la surconsommation d'espace, le mitage et tout ce qui pourrait être incompatible avec l'exploitation agricole.

Ainsi, le caractère agricole du pétitionnaire doit être avéré concernant la construction d'habitations. Celles-ci ne sont d'ailleurs autorisées qu'en cas de présence nécessaire à l'exploitation agricole. Dans cette logique et afin de lutter contre le mitage de l'espace, la Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

distance maximale entre l'habitation et l'exploitation agricole est fixée à 60m ; une distance supérieure remettant en question le caractère « proche » et donc la nécessité d'une présence sur-place.

Afin qu'aucune nuisance ne vienne interférer dans l'activité agricole et notamment dans l'objectif de maintenir les terres agricoles, les champs de panneaux photovoltaïques au sol ont été interdits, ceux-ci étant préférables sur des terres de moins bonne qualité ou en complément d'un bocage.

Enfin, dans une volonté de ne pas bloquer les exploitants mais également toujours dans l'objectif de préserver l'espace et les exploitations agricoles, il a été prévu les cas de changement de destination. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (en logement par exemple) ont été repérés sur le règlement graphique et les changements de destination autorisés ont été listés dans le règlement écrit.

Afin d'éviter les dommages aux constructions, seules les constructions liées à l'entretien ou la surveillance de la forêt, des cours d'eau et des zones humides sont autorisées en zone AZh.

Les zones Carrière clairement délimitées au plan de zonage permettent de connaître les autorisations d'exploitation ainsi que les autorisations de constructions liées à la carrière exclusivement.

FORMES URBAINES ET PAYSAGES

ZONE URBAINE ET A URBANISER

Conscients de la nécessité d'encourager les économies d'espace, et de valoriser des formes urbaines plus denses et plus innovantes, les élus entendent, à l'occasion d'opérations d'ensemble, favoriser toutes formes urbaines plus innovantes que le pavillon individuel isolé en milieu de parcelle. Cependant, selon les secteurs concernés, des règles spécifiques sont nécessaires pour encadrer ad minima l'initiative des futurs pétitionnaires.

LES INCOMPATIBILITES FONCTIONNELLES ET PAYSAGERES

Ainsi, le paysage urbain dans sa globalité a été préservé à travers l'interdiction des dépôts ; la préservation du paysage passant par l'interdiction des affouillements et exhaussements non liés à une construction autorisée.

Dans un souci de ne pas bloquer la constructibilité des habitants, la commune a souhaité prévoir une disposition encadrant les extensions des constructions existantes. La limite de 40% de la surface de plancher déjà construite apparaît comme une limite au-delà de laquelle la jurisprudence ne considère plus l'extension comme telle mais plutôt comme une nouvelle construction à part entière. La commune a donc souhaité autoriser le plus possible.

Afin de favoriser le renouvellement urbain, la commune a autorisé le changement de destination des bâtiments à condition qu'ils n'engendrent pas d'occupation interdite à l'article 1 du règlement. Cette disposition doit permettre de densifier l'espace par un renouvellement de l'usage d'anciennes constructions réhabilitées à une nouvelle destination.

LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Afin de préserver l'unité des espaces bâtis, les règles d'implantation ont été prévues pour intégrer les nouvelles constructions à l'existant :

- L'implantation des nouvelles constructions par rapport à l'emprise publique est donc prévue à l'alignement ou en retrait léger par rapport à la voirie comme cela existe déjà dans le bâti ancien (zone U et AU)
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est prévue sur une limite séparative au maximum avec un retrait obligatoire d'au-moins 3m en cas de non contiguïté afin de maintenir une trame bâtie aérée et recherchée en milieu rural (zone U, 1AU).

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions a été fixée à l'égout de toit et obéit à une logique d'insertion dans le tissu urbain existant. Il n'avait pas été relevé de hauteurs très distinctives entre le bâti ancien et le bâti récent ; c'est pourquoi la réglementation a été indifférenciée entre le bâti ancien et le bâti récent (6m au faitage).

La hauteur différenciée des annexes en fonction de leur implantation par rapport à la construction principale répond au souci d'intégration paysagère : une annexe accolée pourra ainsi avoir la même hauteur que la construction principale, formant un tout cohérent alors qu'une annexe non contiguë sera elle limitée à 4m au faitage pour afin de ne pas créer d'annexes trop importantes par rapport aux constructions principales.

L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS

La commune a choisi une réglementation souple en prévoyant simplement les impératifs minimaux concernant les aspects. Ainsi, enduire les matériaux bruts apparaît comme un minimum (via un nuancier communal afin d'encadrer les teintes des enduits) dans une logique d'insertion cohérente avec l'existant. Les bardages sont prévus mais doivent s'intégrer dans le nuancier communal, permettant ainsi de réaliser une opération d'isolation thermique par l'extérieur de façon harmonieuse.

Les aspects de la couverture ont été prévus pour s'intégrer dans le tissu urbain existant (tuile petit format ou mécanique dans les zones U et AU) et les pentes de toitures prévues correspondent aux aspects régionaux (maximum 45°). Afin de tenir compte des aspects des petites annexes et des piscines couramment réalisées, des aspects différents sont autorisés.

Un soin particulier a été porté sur les façades, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement et le maintien de matériaux nobles comme la pierre de taille à préserver pour des raisons d'esthétique architecturale.

Concernant la zone UY d'activités, les exigences quant aux aspects sont réduites, se limitant principalement ainsi à l'enduit des matériaux destinés à être recouverts ainsi qu'aux tonalités variées en matière de profilés divers pour les bâtiments d'activités.

LES PLANTATIONS

Les plantations accompagnant les constructions ont également été prévues concernant les bâtiments d'activités afin de permettre leur bonne insertion dans le paysage (zone U et 1AU).

LA BIODIVERSITE

Afin de favoriser la biodiversité, il est imposé que les plantations soient plurispécifiques (plusieurs espèces de plantes) dans les zones U et AU.

Par ailleurs, afin de favoriser la perméabilité du sol, il est prévu un pourcentage minimal de 20% d'espaces libres perméables (zones U et AU).

ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Le retrait des constructions en zone agricole par rapport aux emprises publiques est adaptif en fonction de la voie sur laquelle la construction est implantée.

La hauteur des constructions d'activités agricoles répond au souci de levage des bennes. Ainsi, une limite à 15m au faîtage apparaît suffisante au regard des besoins des exploitants agricoles. Les constructions à usage d'habitation sont soumises aux hauteurs maximales autorisées en zone urbaine et aux aspects en zone urbaine et à urbaniser afin d'éviter les traitements inégaux devant la loi entre habitants.

La hauteur des constructions en zone naturelle est limitée à 4m. Il s'agira avant tout d'annexes autorisées en secteur NJ.

Les plantations et la biodiversité répondent aux mêmes objectifs qu'en zone urbaine et à urbaniser puisqu'il est imposé une certaine insertion paysagère des constructions en zone A et des plantations plurispécifiques en zone A.

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est réglementé en fonction des normes classiquement en vigueur dans ce domaine.

En zone U et 1AU, il est exigé 4 ou 3 places de stationnement par habitation individuel. Le recul de la construction par rapport aux emprises publiques doit être mieux utilisé et peut ainsi être aménagé en stationnement aisément.

CONDITIONS DE DESSERTE

ZONE URBAINE ET A URBANISER

La commune a choisi de ne pas interdire les impasses ; les possibilités de création de voirie nouvelle étant fortement réduite en zone urbaine, notamment du fait d'une profondeur de zone constructible réduite (environ 35m) dans les zones urbaines.

L'accès aux terrains doit répondre aux exigences de sécurité et notamment du Service Départemental d'Incendie et de Secours en étant au minimum de 4m de large. Cela doit permettre un accès aisé en cas d'urgence.

Les voiries nouvelles sont prévues pour supporter une circulation de village. Aucune nouvelle voie structurante n'est prévue dans le projet communal. Ainsi, la largeur en double sens sera de 8m et la largeur en sens unique de 4m. Ces règles doivent permettre la création de voirie peu large impliquant de fait un ralentissement des véhicules. La sécurité des usagers, piétons notamment est donc au cœur de la desserte par les voies.

ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Il n'a pas été prévu de largeur minimale de voirie ; celle-ci devant être adaptée au cas par cas en fonction des projets. En effet, il ne sera pas traité de façon identique une voie pour desservir une habitation et une voie pour desservir un silo agricole par exemple.

En zone naturelle, celle-ci étant susceptible de ne recevoir que des constructions limitées, il n'a pas été prévu de largeur minimale de voie non plus.

GESTION DES RESEAUX

La gestion des réseaux est une des conditions déterminantes dans la constructibilité d'un terrain. Ainsi l'obligation de se raccorder au réseau public d'eau potable obéit à un souci de santé et salubrité publique, de même que le raccordement à l'assainissement collectif lors de la desserte du terrain par celui-ci. En attendant, les constructions doivent être raccordées à un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Seule les constructions en zone agricole peuvent déroger à ce principe de raccordement aux réseaux publics. L'alimentation en eau potable peut ainsi être réalisé par des captages, puits

ou forages particuliers soumis à l'accord préalable des autorités compétentes et se justifiant par l'éloignement des constructions agricoles par rapport aux réseaux publics.

La gestion des eaux pluviales est primordiale : dans les zones constructibles, il est imposé le raccordement au réseau d'eaux pluviales lorsqu'ils existent afin d'éviter le ruissellement des eaux sur le domaine public.

ENERGIE ET COMMUNICATION

Il est demandé la pose d'un fourreau supplémentaire lors des opérations d'aménagement afin d'anticiper le déploiement de la fibre optique notamment. Cela permet à la commune de se préparer au préalable et de ne pas avoir besoin d'opérer des tranchées sur l'espace public réalisé à travers les projets du PLU à l'avenir.

PARTIE 3 : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

La présentation ci-dessous en « tableau » permet une lecture rapide et transversale des impacts du plan local d'urbanisme sur l'environnement.

Par ailleurs, la commune de Vailly n'est pas concernée par une zone Natura 2000. Aucun projet de la commune ne peut avoir une incidence sur une zone Natura 2000 située à proximité de la commune.

3.1 LES INCIDENCES PREVISIBLES ET LEUR PRISE EN COMPTE PAR LE PLU

3.1.1. LES PROJETS AYANT UN IMPACT POTENTIEL

Lors de la définition des enjeux de la commune, il n'a pas été identifié de zones naturelles pouvant être impacté par les projets de la commune.

3.1.2. LES TABLEAUX DES INCIDENCES PREVISIBLES

Les tableaux suivants ont pour objectifs de montrer en quoi l'environnement a été fortement pris en compte dans la réalisation des choix communaux.

	Choix communaux	Incidences prévisibles sur ...								Bilan des impacts		
		Paysages urbains et naturels et cadre de vie	Consommation d'espace	Biodiversité / Milieux naturels	L'eau : qualité, quantité, ruissellement et traitement	Nuisances sonores et olfactives	Sécurité et déplacements	Ressources naturelles (eau, énergie...), sol et sous-sol	Déchets	Risques naturels, technologiques et industriels	Positifs	Négatifs
Territoire et identité communale	Prise en compte des paysages communaux, des boisements diffus et des cours d'eau	X		X	X			X			Protection du patrimoine naturel La protection des espaces naturels permet de limiter les effets néfastes sur les milieux	
	Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel et forestier	X		X	X			X			Conservation d'espaces identitaires et de mini-corridors écologiques.	
	Maintien de l'identité rurale et agricole	X		X	X			X			Conserve le cadre de vie et les paysages urbains valorisants. Maintien des repères dans le paysage. Participe aux corridors écologiques.	
Développement territorial respectueux et volontariste	Les prévisions démographiques		X		X		X		X		Maintien d'une dynamique démographique permettant la vie communale et l'entretien des terrains.	Les stationnements afférents aux constructions augmentent les surfaces imperméabilisées au sol. Il sera privilégié les surfaces perméables. Suppression d'espaces libres et donc densification de l'espace urbain. Le pourcentage d'espaces verts à maintenir participe au maintien de la perméabilité du sol.
	Des secteurs de projet au cœur d'un cadre de vie préservé	X	X		X		X		X		Permet de ne pas créer d'étalement urbain outre mesure et de remplir les espaces libres dans le tissu existant. Rationalise la consommation de terrains.	
	Maitrise de l'énergie	X						X				
	Les impacts du développement communal sur les déplacements						X					

	Incidences prévisibles sur ...								Bilan des impacts		
	Choix communaux	Paysages urbains et naturels et cadre de vie	Consommation d'espace	Biodiversité / Milieux naturels	L'eau : qualité, quantité, ruissellement et traitement	Nuisances sonores et olfactives	Sécurité et déplacements	Ressources naturelles (eau, énergie...), sol et sous-sol	Déchets	Risques naturels, technologiques et industriels	Positifs
Accompagnement du développement par des équipements publics et privés	Renforcement des équipements publics	X									Implique une imperméabilisation des sols et le ruissellement de l'eau, notamment concernant la création ou le maintien d'activités.
	Développement économique		X	X				X	X		Les surfaces perméables sont à maintenir dans le cas d'implantation de constructions et le recueil des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier (via cuve par exemple)
	Développement du tourisme et des loisirs	X			X				X	Permet la préservation de patrimoine ancien en le réhabilitant en hébergement par exemple	Les carrières impliquent un bouleversement des paysages mais peuvent contribuer à recréer un environnement favorable lors de leur remise en état.
Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain	Modération de la consommation d'espace	X	X		X	X		X		Les objectifs chiffrés permettent d'éviter la surconsommation d'espace et ainsi de préserver les espaces naturels et agricoles	
	Lutte contre l'étalement urbain	X			X	X					

PARTIE 4 : RESPECT ET COMPATIBILITE AVEC LES LOIS ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4.1 LE RESPECT DES PRINCIPES DU CODE DE L'URBANISME

Le projet communal de Vailly est une action volontariste pour un développement urbain maîtrisé. Les surfaces des zones d'urbanisation répondent aux seuls besoins identifiés sans excès.

La consommation d'espaces naturels/agricoles est limitée et ne concernent que des projets calculés au plus juste.

Les protections des espaces naturels (Espace Boisé Classé, zones jardins, zone à dominante humide) sont maintenues, permettant d'assurer les continuités écologiques.

Enfin, le développement durable est traduit dans ses trois dimensions, environnementales (préservation des ressources et encouragement à l'utilisation d'énergies et de ressources renouvelables), sociales (mixité de l'habitat) et économiques (diversification d'activités du monde agricole, possibilité d'accueil d'activités compatibles et non nuisantes dans le tissu urbain).

4.2 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4.2.1. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL

La commune entre dans l'aire du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Troyenne, imposant aux communes une compatibilité avec plusieurs objectifs parmi lesquels :

DENSITE RESIDENTIELLE MOYENNE DE 10 A 12 LOGEMENTS A L'HECTARE (CLASSE 5)

La commune prévoit une surface urbanisable rythmée dans le temps en prévoyant des secteurs 1AU et 2AU.

Les zones 1AU représentent une surface de 1ha51 dans lesquelles il est prévu environ 16 à 17 constructions, soit une densité résidentielle de 11 logements à l'hectare, VRD compris.

Les zones 2AU représentent une surface de 1ha58 dans lesquelles il est prévu environ 20 constructions, soit une densité résidentielle de 12.7 logements à l'hectare, VRD compris.

Les dents creuses réalistes représentent une surface d'environ 1ha61 (46.7% des 3ha45 des dents creuses totales) dans lesquelles il est estimé environ 14 constructions, soit une densité résidentielle de 8.7 logements à l'hectare. La densité dans les dents creuses étant difficilement contrôlable, la densité peut être supérieure ou légèrement inférieure à ce chiffre.

Au total, la commune ouvre à l'urbanisation environ $1.51+1.58+1.61 = 4ha70$ représentant un potentiel total de 50 constructions, soit une densité résidentielle de 10.6 logements à l'hectare, compatible avec les objectifs du SCOT.

POTENTIEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION A HORIZON 2020 (CLASSE 5)

La commune est limitée à une ouverture à l'urbanisation de 6 hectares. Les secteurs concernés sont exclusivement les zones 1AU.

La commune ouvre 1ha51 à l'urbanisation en zone 1AU et est donc compatible avec les objectifs du SCOT.

STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN LIEN AVEC LA PRESENCE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

La commune est limitrophe de Charmont-Sous-Barbuise qui figure parmi les 3 communes péri-urbaines ou rurales jouant un rôle de polarité secondaire / bourg d'équilibre. Celle-ci possède un groupe scolaire dans lequel les enfants de Vailly vont suivre leur scolarité jusqu'au collège. La place de Vailly est donc excellente au regard de la consolidation de la place de Charmons-sous-Barbuise.

EXIGER PLUS DE DIVERSITE DANS LES FORMES D'HABITAT ET DANS L'ACCES AU LOGEMENT

La commune a prévu des règles d'implantation souple concernant les futures habitations et permet l'implantation sur une limite séparative à condition d'être réalisé par le garage. La commune ne fait donc pas obstacle à une certaine densité dans le PLU et prend ainsi en compte une forme d'habitat différente du pavillon. Toutefois, la commune n'a pas souhaité imposé des secteurs à densité différenciée afin de laisser la possibilité aux aménageurs d'aménager les zones de projet au regard de l'objectif du nombre de logements par zone, permettant ainsi de varier les tailles des parcelles tout en étant compatible avec les objectifs de densité.

RESPECTER ET RECONNAITRE LES IDENTITES COMMUNALES

Les limites de l'urbanisation ont été identifiées et aucun étalement au-delà de ces limites n'a été permis. La commune a privilégié la densification de son enveloppe bâti et tirer profit des voies existantes pour combler les dents creuses.

Ainsi, la morphologie à terme de Vailly évoluera davantage en épaissement du tissu urbain qu'en étalement urbain, respectant son évolution naturelle de village de plaine agricole (groupe 5).

PRESERVER LA RESSOURCE AGRICOLE

La commune a réalisé un questionnaire à destination des exploitants agricoles pour connaître leur besoin dans les 15 prochaines années.

Il ressort de ce questionnaire que les besoins en bâtiments agricoles sont au nombre de 2 et que les projets de la commune ne font pas obstacle à leur réalisation.

Il a également été identifié des besoins quant à la diversification de l'activité et par voie de conséquence les changements de destination des bâtiments agricoles. Ceux-ci ont été autorisés dans le règlement.

L'espace agricole a été protégé et le règlement encadre fortement les possibilités de construire dans les zones agricoles.

Par ailleurs, afin d'éviter les conflits d'usage / voisinage à long terme, la commune a souhaité bloquer la constructibilité agricole dans 3 secteurs : le premier concerne un espace avéré de remontée de nappe le long de la Rue de Mervillon afin d'éviter que des bâtiments agricoles
Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

subissent ces aléas climatiques. Les deux autres sont situés à l'arrière des zones de projet Rue des Haies et Grande Rue où la commune souhaite éviter la construction d'un bâtiment agricole dans ces secteurs à possible développement d'habitat à long terme. La commune effectue donc un travail d'aménagement durable au sens strict car elle anticipe les possibles conflits d'usage / voisinage entre exploitants agricoles et résidents.

Dans le même esprit, la commune a instauré des zones de jardin entre les zones de projet Rue des Haies et Rue de la Fontaine et les espaces agricoles. Ces zones de jardin doivent favoriser la transition paysagère avec les grandes ouvertures sur la plaine agricoles.

Par ailleurs, aucun chemin d'exploitation n'a été supprimé dans le projet de PLU.

D'autre part, la commune n'a pas souhaité inscrire ses secteurs agricoles en Zone Agricole Protégée car ceux-ci n'observent pas une pression foncière ou une qualité agronomique plus intéressante que d'autres plaines agricoles alentours.

GERER LE TERRITOIRE DE MANIERE CONCERTEE ET PARTAGEE

La commune n'a pas identifié de secteur où l'intervention du syndicat DEPART pourrait être souhaitable au regard d'un éventuel portage foncier. Toutefois, celle-ci ne manquera pas de se tourner vers les personnes ressources afin d'agir sur le foncier si l'opportunité l'exige.

PRESERVER ET CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

La commune n'étant parcourue par aucun cours d'eau, la trame bleue n'a pu être identifiée qu'au regard des espaces potentiellement humides. Les connaissances communales ont été mises à contribution afin d'affiner la carte présentée dans la partie diagnostic et un secteur AZh a été délimité au règlement graphique.

Concernant la trame verte, la commune a classé en Espaces Boisés Classés l'ensemble des boisements situés dans la plaine agricole ou alors en zone NP de protection du patrimoine communal « Les Vignes ».

La commune participe donc, à son échelle, au maintien des continuités écologiques au niveau de la région troyenne.

4.2.2. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Vailly n'est pas couvert par un programme local de l'habitat.

4.2.3. PLAN DEPLACEMENT URBAIN

Vailly n'est pas couvert par un plan de déplacement urbain.

4.2.4. CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL

Vailly n'entre pas dans le périmètre d'un parc naturel régional.

4.2.5. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU

La PADD de Vailly est compatible avec les orientations du Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion de l'Eau approuvé le 1^{er} décembre 2015

- Défis 1 et 4 : L'infiltration à la parcelle est imposée et la lutte contre l'imperméabilité du sol est clairement affichée, permettant de « Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux pas les polluants « classiques » » et de « Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ».
- Défi 2 : L'assainissement de Vailly est individuel.
- Défi 3 : Aucun rejet industriel n'est prévu, permettant de « Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ».
- Défi 5 : La commune est concernée par un captage mais aucune urbanisation n'est permise à proximité, notamment par le zonage spécifique Npc.
- Défi 6 : La commune a classé en espaces à dominante humides les secteurs recensés comme tels

4.2.6. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU

La commune n'est pas couverte par un SAGE.

4.2.7. SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Vailly entre dans le périmètre du SDAGV arrêté le 31 décembre 2002 et modifié par avenant le 30 mars 2005. L'agglomération troyenne aménage 110 places de caravanes destinées à l'accueil des gens du voyage conformément à la législation en vigueur :

- 50 places (Troyes / Saint Parres aux Tertres)
- 30 places (Sainte-Savine / La Rivière de Corps)
- 30 places (Bréviandes / Saint Julien)

La commune n'entre pas dans les plans d'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyages et respecte ainsi ce schéma.

4.3 LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4.3.1. SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

En préservant les espaces naturels (cours d'eau, bosquets, ensemble boisé et forestier), la commune remplit parfaitement son rôle de protecteur de la biodiversité et de maintien de la Trame Verte et Bleue. En ce sens, le projet de la commune est compatible avec les orientations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique adopté le 8 décembre 2015.

La commune n'étend pas parcourue par un cours d'eau, sa trame bleue est fortement limitée. Seule un espace de remontées de nappe a été identifiée par les élus et classé inconstructible dans l'espace agricole.

L'ensemble des bois a été identifié et classé en Espaces Boisés Classés afin de les préserver et un espace de loisirs / jardin au cœur de la plaine agricole a été classé comme secteur patrimonial à préserver.

Enfin, la commune a créé de nombreux espaces de jardins pour favoriser la biodiversité à l'arrière des constructions.

L'ensemble de ces mesures concourent au respect de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune et donc plus globalement du département et de la région.

4.3.2. PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL

La commune n'est pas couverte par un Plan Climat Energie Territorial.

4.3.3. SCHEMA REGIONAL "CLIMAT - AIR - ENERGIE"

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie a été adopté le 25 juin 2012 et fixe les orientations locales contribuant à atteindre les objectifs nationaux à l'horizon 2020.

Six grandes priorités ont été identifiées :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre d'au moins 20% d'ici à 2020
- favoriser l'adaptation du territoire au changement climatique

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

- réduire les émissions de polluants atmosphériques afin d'améliorer la qualité de l'air, en particulier dans les zones sensibles
- réduire les effets d'une dégradation de la qualité de l'air sur la santé, les conditions de vie, les milieux naturels et agricoles et le patrimoine
- réduire d'ici à 2020 la consommation d'énergie du territoire de 20% en exploitant les gisements d'économie d'énergie et d'efficacité énergétique.
- accroître la production d'énergies renouvelables et de récupération pour qu'elles représentent 45% (34% hors agro-carburants) de la consommation d'énergie finale à l'horizon 2020.

La commune ne fait pas obstacle à l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures, notamment celles des bâtiments agricoles qui, de part leur grande surface, pourraient être une source d'approvisionnement énergétique intéressante.

La commune entre dans le rayon de 10kms autour du site patrimonial de Troyes concernant l'implantation d'éoliennes et ne semble pas propice à leur installation au regard du passage migratoire des oiseaux dans le corridor secondaire Troyes – Arcis-sur-Aube identifié dans le Schéma Régional Eolien.

4.3.4. PROJETS D'INTERET GENERAL (PIG) ET OPERATIONS D'INTERET NATIONAL (OIN)

Vailly n'est pas concernée un projet d'intérêt général ou une opération d'intérêt national.

4.3.5. LE SCHEMA REGIONAL / DEPARTEMENTAL DES CARRIERES

Vailly peut être concernée par l'exploitation de carrières et les périmètres d'exploitation sont reportés au plan de zonage en zone NC.

La société Guintoli avait la maîtrise foncière des parcelles concernées par des accords sous-seing privés conclus avec les propriétaires et l'exploitant agricole en place.

4.3.6. LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHERE

La commune n'est pas couverte par un plan de protection de l'atmosphère.

4.3.7. L'ATLAS DES PAYSAGES

La commune est située, selon l'Atlas des Paysages réalisé en 2003 par la DREAL, dans la plaine bosselée de la Champagne crayeuse et la plaine de Troyes qui présentent les caractéristiques paysagères suivantes :

Champagne crayeuse – Plaine bosselée :

- Relief régulier alternant douces ondulations et vastes étendues plaines
- Dominante de grande culture
- Eau peu visible mais source de variations paysagères
- Quasi absence de l'arbre
- Villages groupés, implantés régulièrement, maillant le territoire

Plaine de Troyes

- Plaine ample en continuité avec la vallée de la Seine
- Espaces agricoles et naturels imbriqués dans le tissu urbain
- Agriculture marquée par les grandes cultures
- Paysage sous l'influence de Troyes
- Silhouette de ville peu visible depuis la plaine agricole
-

La commune a pris en compte ces éléments notamment en imposant des zones de jardins à l'arrière de deux des trois zones de projet pour insérer les constructions dans le paysage.

N'ayant pas de cours d'eau parcourant le territoire, la commune ne peut pas agir sur ce point mais a identifié un secteur de remontées de nappe qu'elle a rendu inconstructible. Ces remontées font partie des paysages de plaines agricoles où le relief rythme les talwegs et le ruissellement des eaux par exemple.

La morphologie urbaine a été respectée et l'enveloppe bâtie ne s'étend pas au-delà des limites actuelles de l'espace bâti.

PARTIE 5 : INDICATEURS D'EVALUATION DES RESULTATS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Objectifs du Code de l'Urbanisme	Orientations du PADD	Objectifs	Indicateurs possibles	Sources des données	Données chiffrées contenues dans le PLU
Equilibre entre renouvellement urbain, préservation des espaces, sauvegarde du patrimoine et les besoins en matière de mobilité et préservation de la biodiversité	Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel et forestier	Cours d'eau à préserver	Surface des zones humides et linéaires des cours d'eau	Inventaire des zones humides SDAGE	
			Surface bénéficiant d'une protection règlementaire au PLU (zone Azh)	Zone agricole à dominante humide - AZh	3ha52
		Maintien des boisements et bosquets	Espaces boisés classés	Espaces Boisés Classés	85ha02
	Maintien de l'identité rurale et agricole	Maintien des espaces cultivés	Surface bénéficiant d'une protection règlementaire (zone agricole)	Zone de protection de l'activité agricole - A	954ha16
			Surface agricole utile	Chambre d'agriculture	1404ha
	Les impacts du développement communal sur les déplacements	Limiter la création de voirie nouvelle	Linéaire de voirie créer	Orientation d'Aménagement et de Programmation	615m
			Répertorier et protéger le réseau de chemin de randonnée.	Conseil départemental	
	Accroissement des densités humaine et habitat	Densité résidentielle comprise entre 10 et 12 logements à l'hectare minimum	Nombre de permis de construire accordés en 15 ans sur les espaces urbanisés de 2013	Service instructeur	15 constructions issues des dents creuses « réalistes »
			Surface urbanisée 1AU / 2AU		3ha09
			Nombre de permis de construire accordés en 2030 dans les extensions urbaines en dents creuses		4
Recensement des dents creuses	Comblés les espaces urbains interstitiels	Nombre total de dents creuses comblées	15		

Qualité urbaine, architecturale et paysagère	Des secteurs de projet au cœur d'un cadre de vie préservé	Maintien des espaces de vergers et de jardins	Surface bénéficiant d'une protection réglementaire (zone naturelle à vocation de jardin)	Zone naturelle à vocation de jardins - NJ	0ha64
Diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité de l'habitat	Les prévisions démographiques	Nombre de logement créés dans les zones AU	Bilan annuel des autorisations d'urbanisme	Service instructeur	16 logements prévus
		Surface des zones de projet			3h09
		Surface de plancher construite			Entre 2336m ² et 2804m ²
	Renforcement des équipements publics	Développement de la fibre optique	Linéaire de fibre optique déployé	Conseil départemental	
	Développement économique	Développement de l'activité économique	Nombre d'entreprises et d'emplois créés et maintenus	Chambres consulaires	
	Développement du tourisme et des loisirs	Développement de l'hébergement touristique	Nombre de places d'hébergement créés	Communauté de communes	
Développement des chemins piétonniers			Linéaire de chemins créés, aménagés, maintenus	Commune et Conseil départemental	
Réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol	Maitrise de l'énergie	Développement des énergies renouvelables	Nombre de dispositif permettant l'utilisation de technique renouvelables	ADEME	
		Réhabilitation de logements par des dispositifs isolants	Nombre de subventions accordées	ANAH	
Prévention des risques et nuisances	Développement économique	Eviter les nuisances et les risques à proximité des espaces bâtis	Nombre d'aléas naturels recensés	Préfecture	
			Nombre d'entreprises soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	Direction Régionale de l'Environnement	
		Créer des emplois	Nombre d'emplois sur le territoire communal	INSEE	63 (+11 par rapport à 2012)