

Région Grand Est
Département de l'Aube

Commune de Vailly

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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 Prémption 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

LE CONTENU D'UN PLU

- **Le rapport de présentation** comprend le diagnostic et les justifications du projet et des règles.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** énonce les orientations générales du développement communal pour les 10 à 15 prochaines années.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** sont des focus des secteurs de projet et à enjeux.
- **Le plan de zonage** (règlement graphique) détermine les différents types de zones.
- **Les règlements** précisent ce qui est autorisé ou interdit dans chacune des zones et la manière dont les constructions et aménagements doivent être réalisés ;
- **Les annexes** comprennent notamment les servitudes d'utilité publique, le périmètre de préemption, etc.

LE PADD

L'élaboration du PADD est une étape nécessaire pour articuler et mettre en cohérence toutes les orientations politiques retenues pour l'organisation du territoire communal. Les orientations générales du PADD sont soumises à un débat en Conseil Municipal et son élaboration est une phase active de concertation.

Le présent projet, notamment ses thèmes de réflexion et son plan, ont été définis dans le cadre législatif en vigueur, dans une perspective de développement durable et de prise en compte de l'environnement comme élément essentiel de l'attractivité de la commune à long terme.

ROLE DU PADD

Le PADD est le projet communal qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement, résultant du choix, fait par les élus, sur la base du diagnostic communal et du croisement de plusieurs paramètres, dont les principaux sont :

- les objectifs municipaux
- les hypothèses de croissance
- les disponibilités du territoire : capacité résiduelle, restructuration et renouvellement urbain...
- la faisabilité des équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine

LE SCENARIO RETENU

Des exigences incontournables : la préservation d'une identité communale et la nécessité de bien vivre ensemble.

Le scénario retenu s'est affirmé autour de l'identité de la commune. Le projet communal est synonyme de dynamisme démographique modéré en préservant et développant le cadre de vie communal. Cette identité communale constitue le point de rencontre des habitants de Vailly.

Pour conforter cette identité spécifique, Vailly doit s'affirmer comme un territoire pourvu d'atouts et proche de Troyes, à savoir une localisation géographique intéressante et une ambiance rurale de par ses espaces son bâti et ses espaces non bâtis

La question du lien social, du vivre ensemble entre les générations, entre les différents modes de vie, entre les différentes activités entre les différentes catégories sociales a été identifiée comme essentielle.

LE PROJET DE DEVELOPPEMENT

La commune de Vailly souhaite préserver son cadre de vie à travers la Trame Verte et Bleue communale, elle fonde l'identité paysagère de la commune avec les espaces cultivés et les espaces naturels. Ce sont des espaces diversificateurs pour la faune et la flore.

Le projet communal permet un développement démographique raisonné tout en densifiant l'espace bâti actuel. Il se réalisera par quatre zones à urbaniser respectant la morphologie urbaine communale.

Ainsi, le projet de développement à 15 ans se décline en 4 thèmes :

- Territoire et identité communale
- Développement territorial respectueux et volontariste
- Accompagnement du développement par des équipements publics et privés
- Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

1. TERRITOIRE ET IDENTITE COMMUNALE

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

Les espaces boisés constituent des repères dans les plaines agricoles. Ils ont également un rôle de refuge pour la grande faune et permettent le développement d'une flore sciaphile. Ils doivent conserver leurs rôles à l'avenir.

La commune souhaite également renforcer la place des haies et autres boisements, notamment inclus dans les clôtures des constructions afin de maintenir/créer une ceinture verte autour du village.

Ces boisements, composés surtout de multiples petits espaces boisés sont essentiels au maintien des parcours écologiques de la faune et doivent être préservés.

A l'échelle des espaces bâtis, la commune a choisi de préserver les fonds de jardin via un zonage spécifique. Ces jardins permettent de maintenir des espaces tampons avec les cultures et offrent par ailleurs des refuges pour la petite faune.

La commune n'est traversée par aucun cours d'eau et n'a donc pas de "trame bleue".

Le tracé des axes routiers impacte peu le paysage communal à partir de l'espace bâti. Les nuisances sonores sont minimales concernant l'autoroute où les espaces boisés servent de tampon pour l'espace bâti.

PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET FORESTIER

La commune est couverte par des espaces boisés et notamment un secteur dit des "Vignes" que la commune a souhaité préserver au cœur de l'espace agricole.

Il constitue un élément de repère dans le paysage, notamment en sur le chemin de Charmont sous Barbuise.

MAINTIEN DE L'IDENTITE RURALE ET AGRICOLE

La grande majorité du territoire communal est occupée par l'activité agricole. L'urbanisation ne doit pas remettre en cause l'identité rurale originelle de Vailly.

Un recensement des bâtiments agricoles a été réalisé et a permis de localiser les projets communaux au mieux.

Ainsi, le secteur à l'ouest de la Rue des Haies a été maintenu en zone agricole pour permettre aux exploitants de réaliser les constructions nécessaires à leur activité, y compris leur habitation. En effet, une construction d'habitation dans ce secteur ne viendrait pas créer de mitage de l'espace et correspond au périmètre urbanisé de la commune.

Il en va de même pour le maintien en zone agricole des bâtiments situés entre la Rue des Trop-Prés et le Chemin des Innocents

Les autres projets communaux impactent l'activité agricole mais les besoins ont été calculés au plus juste afin de limiter la consommation d'espaces agricoles. Par ailleurs, le respect des rayons de réciprocité autour des bâtiments agricoles a été prégnant dans le choix des secteurs de développement.

De plus, il faut noter que certains bâtiments situés dans le tissu urbain pourraient être amenés à se déplacer dans l'espace agricole pour éviter les conflits d'usage agricole/habitat et permettre un bon développement de l'activité agricole. Le changement de destination des bâtiments doit donc être rendu possible par le règlement.



2. DEVELOPPEMENT TERRITORIAL RESPECTUEUX ET VOLONTARISTE

LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

Les prévisions démographiques de la commune sont orientées vers une augmentation sensible du nombre d'habitants. Ainsi la commune pourrait croître d'environ 80 habitants à horizon 2030. Cette prévision s'appuie sur un rythme de croissance annuel moyen proche de celui observé sur la période 1999-2015.

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

Les choix des secteurs d'urbanisation nouvelle ont répondu à l'objectif d'urbaniser la commune en respectant au mieux sa morphologie. Ainsi, les secteurs sont situés dans le prolongement de l'espace actuellement urbanisé, permettant une très bonne insertion urbaine des constructions.

Le projet "Grande Rue" vient en épaissement du tissu urbain, notamment entre la Rue des Trop-Prés et l'Impasse des Maréchaudes. Ce projet a pour objectif à très long terme de créer une structure viaire parallèle à la Grande Rue au gré des divers projets d'urbanisation. Divisé en deux secteurs dans le PLU, ce projet est structurant pour la commune et marque une réelle prise de conscience de la nécessité de rythmer l'urbanisation communale par un classement partiel en zone 2AU.

Le projet "Rue des Haies" est un projet nécessitant l'aménagement de voirie et de réseaux. En effet, viabilisé en ces deux extrémités, la Rue des Haies doit être entièrement viabilisée pour permettre les constructions. Ce projet est cohérent avec l'urbanisation environnante ; des constructions étant présentes en face et à chaque extrémité de la rue.

On peut donc considérer que l'enveloppe urbaine est respectée et qu'aucun projet ne marque un étalement urbain en dehors du périmètre actuellement urbanisé de la commune.

MAITRISE DE L'ENERGIE

La commune se trouve dans un espace à potentiel géothermique du meilleur aquifère fort. Cela signifie que l'usage de la géothermie pour des projets particuliers sont possibles ; une étude au cas par cas demeurant nécessaire.

Concernant les bornes de chargement de véhicules hybrides/électriques, la commune n'a pas encore approfondi la réflexion mais une relance de l'activité de la station essence pourrait permettre de trouver une proposition particulière.

Enfin, les panneaux solaires sont autorisés, de même que le développement éolien, chacun étant soumis à autorisation spécifique dans les périmètres de compétences de l'Etat : périmètre de monument historique pour le solaire, impacts paysagers et sur milieux naturels (corridors avifaunes notamment) pour l'éolien.

LES IMPACTS DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL SUR LES DEPLACEMENTS

Le projet "Grande Rue" nécessite la création des viabilités, voies et réseaux, dans leur totalité. Ce projet reprend la morphologie communale en arrête de poisson pour créer une voie perpendiculaire à la Grande Rue. Une place de retournement provisoire devra être aménagée dans un premier temps, puis étendue pour permettre l'extension sur la zone 2AU dans un second temps.

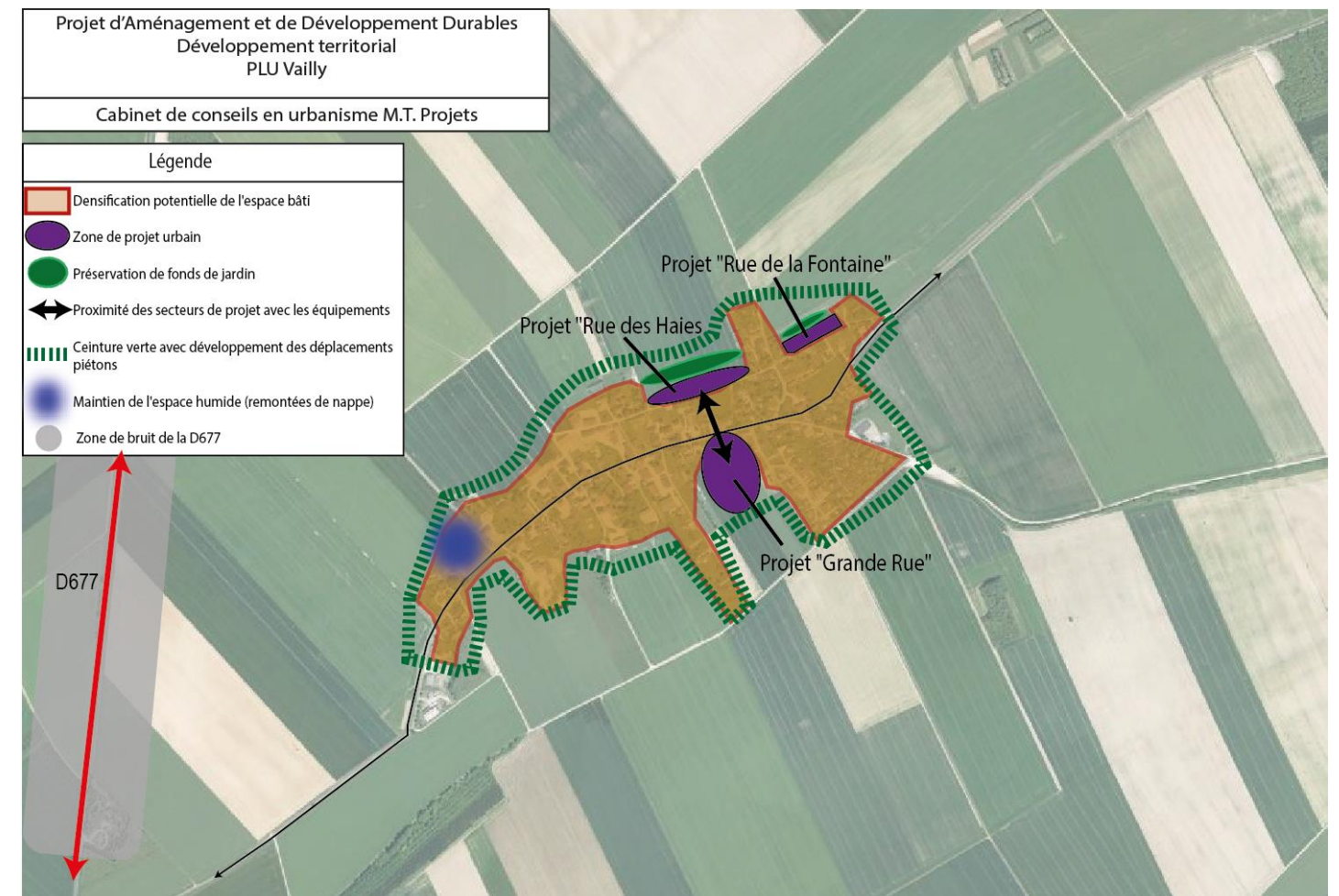
Le projet "Rue des Haies" nécessite l'aménagement de la voie. Celle-ci est déjà aménagée à chaque extrémité du projet ; la nouvelle voie étant un prolongement de l'existant.

Le projet "Rue de la Fontaine" ne crée pas de voirie nouvelle.

Le projet de PLU ne crée pas de contraintes particulières ou de zone de danger potentiel de part l'urbanisation prévue. La réflexion sur la sécurité des usagers a été prégnante, que ce soit pour les cheminements doux ou l'insertion des véhicules sur la voie.

Il sera précisé les prescriptions relatives au bruit le long de la RD677 et de l'autoroute A26.

Enfin, les liaisons piétonnes permettent d'offrir des alternatives de déplacements pour les habitants et offre des itinéraires de promenades pour les familles. Les liaisons sont à renforcer avec les villages voisins et au sein même de la commune de Vailly.



3. ACCOMPAGNEMENT DU DEVELOPPEMENT PAR DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVES

RENFORCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune n'a pas de plan de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite mais les équipements publics sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La commune a aménagé une aire de loisirs plein-air et souhaite la maintenir à son emplacement, proche des derniers lotissements réalisés.

Possédant un terrain au cœur du village, la municipalité souhaite tirer profit de celui-ci pour créer un lieu de convivialité et socialisant en réfléchissant à une possible maison pour la jeunesse / lieu de rencontre pour personnes âgées ou autre.

Par ailleurs la commune souhaite aménager les entrées de village en provenance de Charmont Sous Barbuise et de la D677 afin de sécuriser les riverains et faire ralentir les véhicules. D'autres aménagements dans la traverse de la commune pourront aussi être réalisés.

Concernant le développement des communications électroniques, il sera prévu l'implantation d'un fourreau supplémentaire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement (hors aménagement aérien). Cela doit permettre d'anticiper le déploiement de la fibre optique.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune est située à quelques minutes de l'agglomération troyenne et se trouve sur l'axe de la D677, très utilisée par les habitants pour se rendre à Troyes principalement.

Dans la commune, plusieurs activités sont déjà présentes. Le règlement de PLU offrira la possibilité d'accueillir de nouvelles activités dans le tissu urbanisé en autorisant la mixité fonctionnelle à condition qu'elles restent compatibles avec l'habitat.

L'espace en entrée de village réservé à l'activité est maintenu, permettant l'accueil de petites activités.

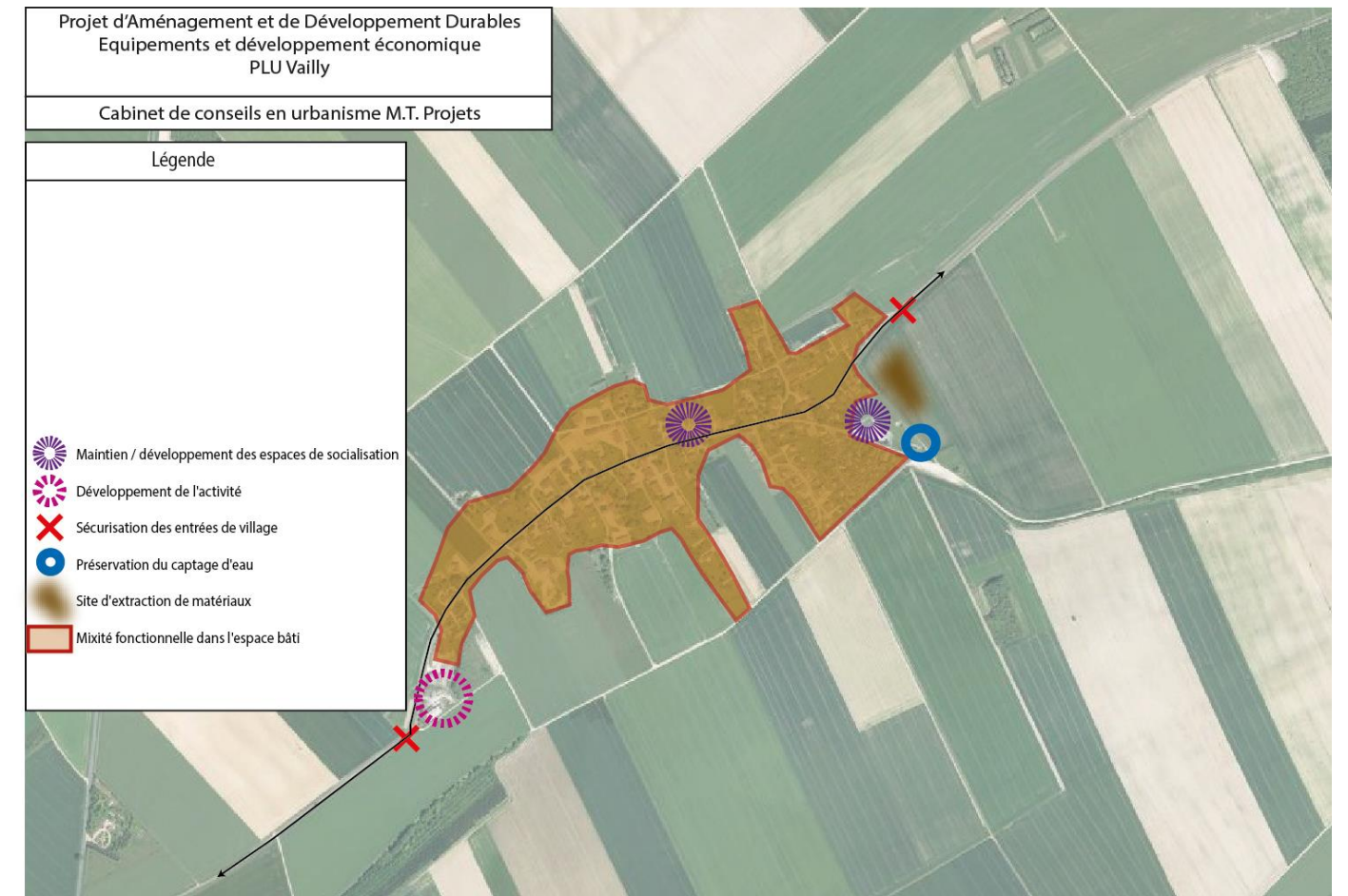
Enfin, une exploitation d'extraction de matériaux fut réalisée à l'arrière de l'espace de loisirs. Aucune construction n'est située à proximité. Cette exploitation devra faire l'objet d'une autorisation spécifique néanmoins.

DEVELOPPEMENT DU TOURISME ET DES LOISIRS

Il a été prévu le changement de destination de bâtiments agricoles dans lesquels un accueil d'hébergement pourrait être développé. Cela permettrait entre autres d'éviter l'abandon de corps de ferme témoins de la ruralité de la commune.

Cet hébergement pourrait également favoriser le tourisme rural et le développement d'activités annexes (ferme éducative, etc) et ainsi développer des loisirs plein-air en lien avec le caractère communal.

Un projet privé de loisirs créatif est également évoqué et permettrait la réhabilitation d'un ancien bâtiment agricole.



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

MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

La surface occupée par les projets communaux est prise à l'espace agricole en grande majorité, l'espace urbanisé passant de 29ha62 en 2013 à 34ha56 en 2030, représentant une augmentation de **+16.7 %** de la surface urbanisée communale.

Afin de modérer la consommation d'espaces, la commune a procédé par un recensement des dents creuses (ci-contre et page suivante) sous deux angles :

- Le premier consiste en un recensement du potentiel exhaustif de constructibilité résultant du règlement graphique. Au total, il est recensé 30 constructions potentielles sur 17 dents creuses « réglementaires » dans l'espace urbanisé.
- Le second consiste à affiner ce chiffre de 32 constructions car la situation des dents creuses est très aléatoire et souffrent bien souvent d'une rétention de la part des propriétaires. Ainsi, il ressort d'une situation réaliste que seules 15 constructions pourraient être réalisées sur les 17 dents creuses. Cette analyse chiffrée est effectuée au regard de la connaissance fine que les élus ont de leur commune (terrain en jardin bordant une rue, terrain en indivision, terrain cultivé en bord de route, etc...)
- Ainsi, entre les 32 constructions potentielles "réglementaires" et les 15 constructions potentielles "réalistes", il apparait un coefficient de rétention foncière de 53.1%.

Ce coefficient de rétention foncière est appliqué non seulement au nombre de constructions "réalistes" mais également à la surface des dents creuses :

- Les 32 constructions potentielles "réglementaires" sur les 17 dents creuses « réglementaires » représentent une surface de 3ha87.
- Les 15 constructions potentielles "réalistes" sur les 17 dents creuses « réglementaires » représenteraient une surface de 1ha82 (46.9% de 3ha87).

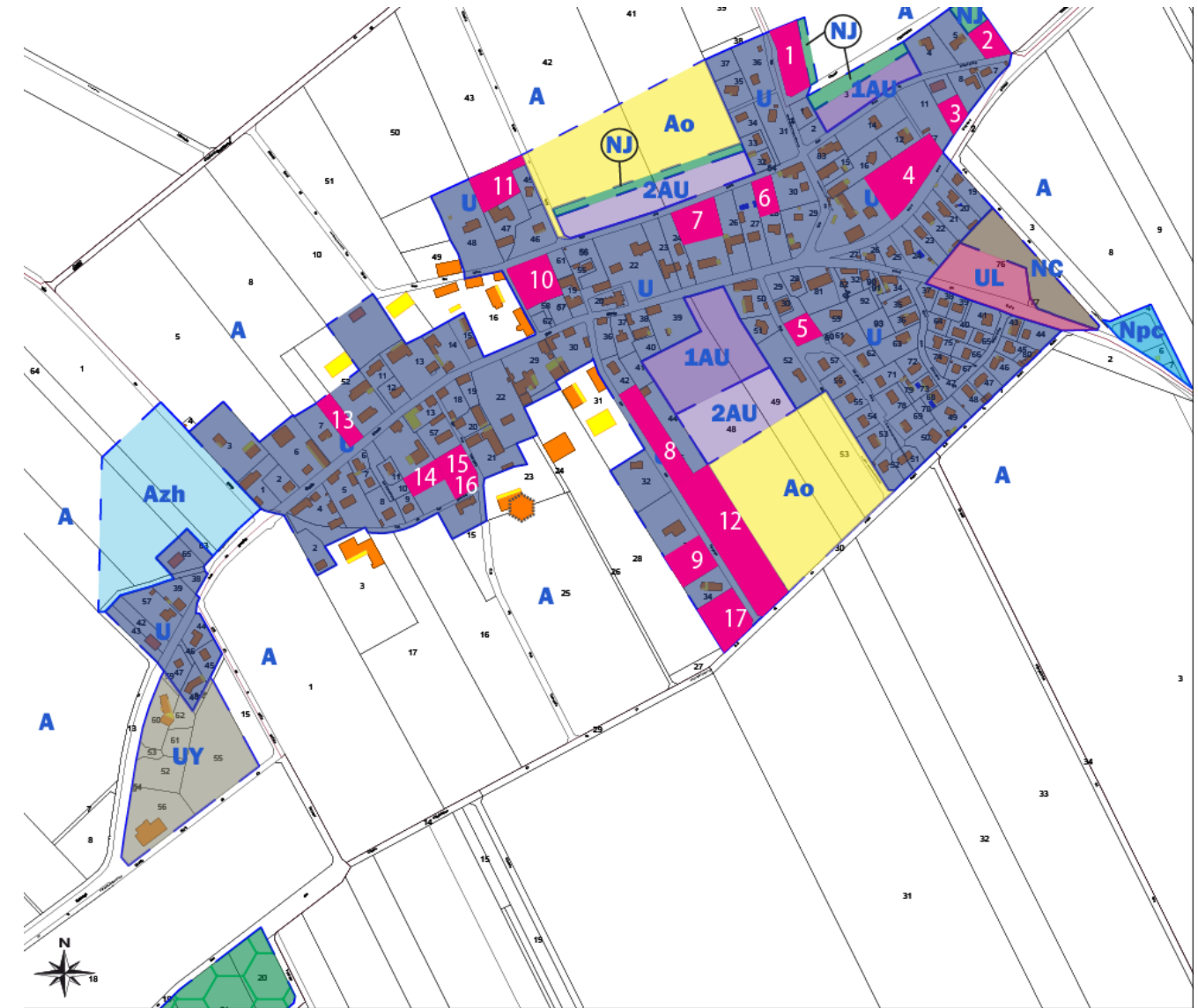
Les dents creuses en extension¹ de l'espace urbanisé représentent 1ha21.

Le SCOT de la région troyenne limite à 6ha la surface nouvellement constructible en zone 1AU. La commune a fait le choix de ne pas ouvrir l'ensemble de ces 6ha et de miser une partie de son développement sur le comblement des dents creuses.

LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La commune a identifié son périmètre actuellement urbanisé et aucun étalement urbain n'est recensé dans le projet. En effet, l'urbanisation des dents creuses s'effectue au sein-même du périmètre urbanisé : des constructions sont toujours situées soit en face, soit à côté des dents creuses, aucune ne vient en fin de village en étalement le long d'une route.


Les zones de projets sont intégrées dans l'espace bâti de la même façon et s'intègrent parfaitement à la morphologie urbaine existante.



¹ Sont considérés en extension, les espaces urbains situés pour partie sur une surface prairiale, agricole, boisée, etc...

Toutefois, des constructions étant situées à proximité immédiate, il a été recherché une cohérence urbaine, notamment pour tirer profit des viabilités existantes.

RECENSEMENT DES DENTS CREUSES

	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	6	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	0,09	Jardins de l'habitat individuel	Zone U	Oui	1	0	
17	0,23	Jardins de l'habitat individuel	Zone U	Oui	1	1	

5. CARTE DE SYNTHÈSE DU PROJET COMMUNAL AU NIVEAU DE L'ESPACE BÂTI

