

Commune de VAUCHASSIS



PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION - DOCUMENT N°1

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 4 novembre 2009

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 06 octobre 2010



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr



PREAMBULE	p.4
CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET PAYSAGER	p.7
<u>A- Situation du territoire communal</u>	<u>p.8</u>
A-1 Une situation privilégiée	p.8
A-2 Le territoire communal de Vauchassis	p.9
A-3 La situation communale à travers le temps	p.10
<u>B- Le site de Vauchassis</u>	<u>p.11</u>
B-1 Une commune du Pays d'Othe	p.11
B-2 Géographie du territoire communal	p.12
B-3 Evolution de l'occupation des sols	p.13
B-4 Géologie, sols et terroir	p.14
B-5 Données environnementales	p.15
B-6 Risques et contraintes	p.17
<u>C- Le Paysage</u>	<u>p.19</u>
C-1 Les entités paysagères	p.19
C-2 Les éléments structurants du paysage	p.20
C-3 Repères, panoramas et ambiances paysagères	p.22
C-4 Approches du village	p.25
CONTEXTE URBAIN ET ARCHITECTURAL	p.27
<u>A- Cadre urbain</u>	<u>p.28</u>
A-1 Quelques éléments d'histoire	p.28
A-2 Evolution et particularités de la structure urbaine	p.35
A-3 Grand et petit patrimoine	p.38
<u>B- Cadre architectural</u>	<u>p.42</u>
B-1 Matériaux et couleurs	p.42
B-2 Essai de typologie du bâti	p.45

CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	p.49
<u>A- Démographie</u>	<u>p.50</u>
A-1 Evolution de la population	p.50
A-2 Nature de l'évolution	p.51
A-3 Evolution comparée	p.51
A-4 Composition de la population	p.52
A-5 La composition des ménages	p.53
<u>B- Habitat</u>	<u>p. 54</u>
B-1 Evolution du parc de logements et de sa composition	p. 54
B-2 Age des logements	p.55
B-3 Type et occupation des résidences principales	p.56
B-4 Taille et confort des logements	p.57
<u>C- Economie</u>	<u>p.58</u>
C-1 La population active	p.58
C-2 Nature de la population active	p.59
C-3 Lieu de travail des habitants de Vauchassis	p.60
C-4 Une commune périurbaine de Troyes	p.61
C-5 Les commerces et services	p.62
C-6 L'activité agricole	p.63
<u>D- Equipements et structures intercommunales</u>	<u>p.64</u>
D-1 Transports	p.64
D-2 Equipements scolaires	p.64
D-3 Equipements socioculturels et sportifs	p.64
D-4 Equipements administratifs	p.64
D-5 Lieu de culte	p.64
D-6 Les différents réseaux et services	p.65

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.	p.66
<u>A- Parti d'aménagement</u>	<u>p.67</u>
A-1 Loi Solidarité et Renouvellement Urbain	p.67
A-2 Objectifs Communaux et justification du projet d'aménagement et de développement durable	p.68
<u>B- Zonage et règlement</u>	<u>p.71</u>
B-1 La zone Urbaine	p.71
B-2 Les zones A Urbaniser	p.74
B-3 La zone Agricole	p.76
B-4 La zone Naturelle	p.77
B-5 Tableau récapitulatif des surfaces	p.78
<u>C- Autres dispositions du P.L.U.</u>	<u>p.79</u>
C-1 Espaces boisés classés	p.79
C-2 Loi Paysage	p.79
C-3 Emplacements réservés	p.80
C-4 Annexes sanitaires	p.81
C-5 Sites archéologiques	p.81
<u>D- Mise en œuvre du P.L.U.</u>	<u>p.82</u>
D-1 Impact du P.L.U. sur l'environnement	p.82
D-2 Mise en valeur des milieux	p.83
<u>E- Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme</u>	<u>p.84</u>
E-1 Lois d'Aménagement et d'Urbanisme	p.84
E-2 Servitudes d'utilité publique	p.85

P R E A M B U L E

L'article L.123-1 définit le plan local d'urbanisme.

Article L.123-1 : Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

(L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, art. 12, 1°) Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

(L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, art. 12, 1°) Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

(L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, art. 14) " Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. "

En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

(L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, art. 12, 2°) " Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales ". et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000] ;

4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales;

12° (L. no 2003-590, 2 juill. 2003, art. 17) Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif " ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée " ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;

- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans

L'article R.123-1 du code de l'urbanisme précise que " Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques.

Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques "

Le rapport de présentation (art. R.123-2) :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L.123-2;

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

La commune de Vauchassis a prescrit, par délibération du 29 juin 2006, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

La présente élaboration a pour objectif de définir et de maîtriser le développement communal, de définir un réel projet de développement, de prendre en compte et préserver l'environnement et la qualité du cadre de vie communal.

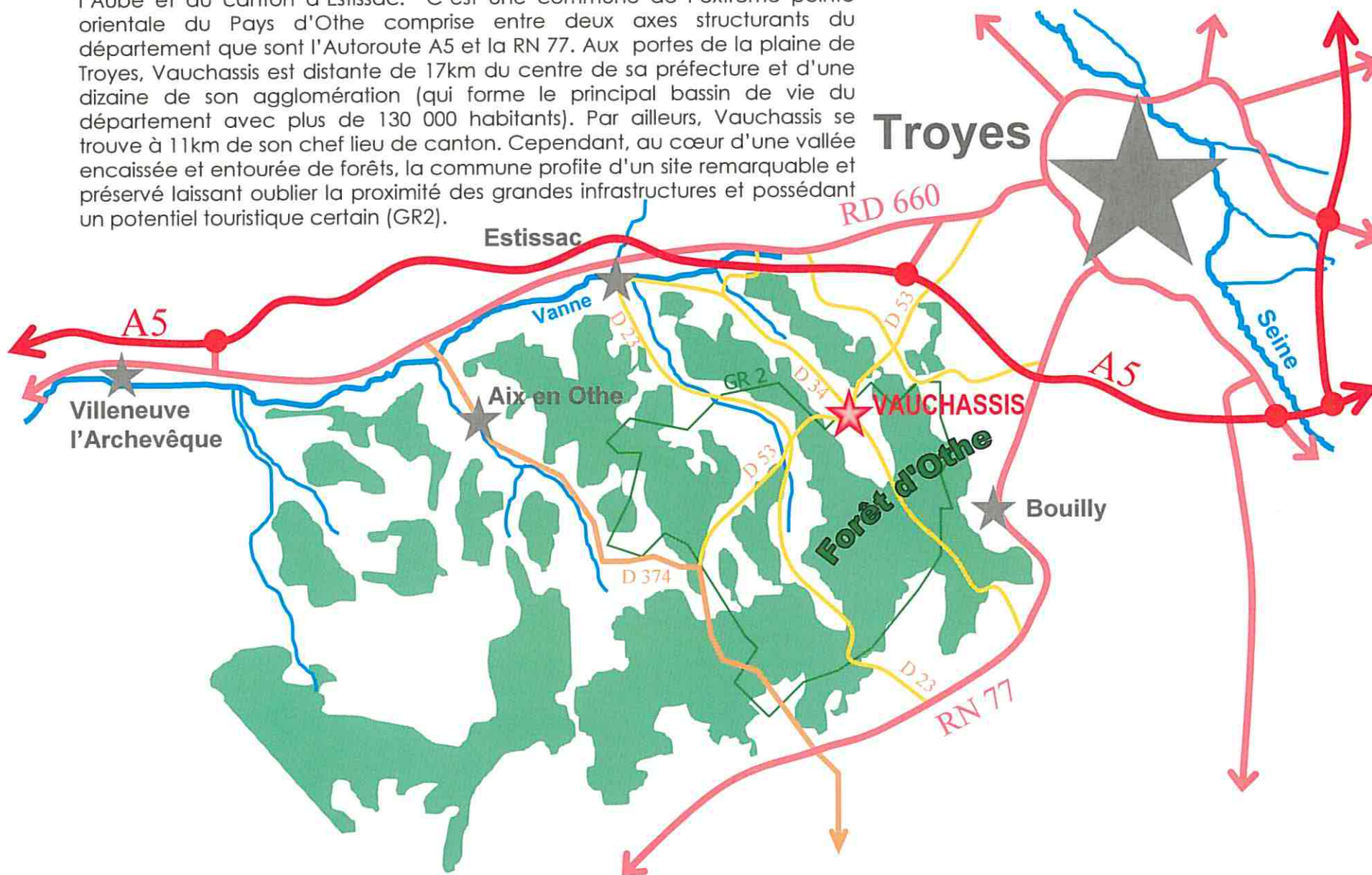
CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET PAYSAGER



A- Situation du territoire communal

A-1 Une situation privilégiée

La commune de Vauchassis fait administrativement partie du département de l'Aube et du canton d'Estissac. C'est une commune de l'extrême pointe orientale du Pays d'Othe comprise entre deux axes structurants du département que sont l'Autoroute A5 et la RN 77. Aux portes de la plaine de Troyes, Vauchassis est distante de 17km du centre de sa préfecture et d'une dizaine de son agglomération (qui forme le principal bassin de vie du département avec plus de 130 000 habitants). Par ailleurs, Vauchassis se trouve à 11km de son chef lieu de canton. Cependant, au cœur d'une vallée encaissée et entourée de forêts, la commune profite d'un site remarquable et préservé laissant oublier la proximité des grandes infrastructures et possédant un potentiel touristique certain (GR2).



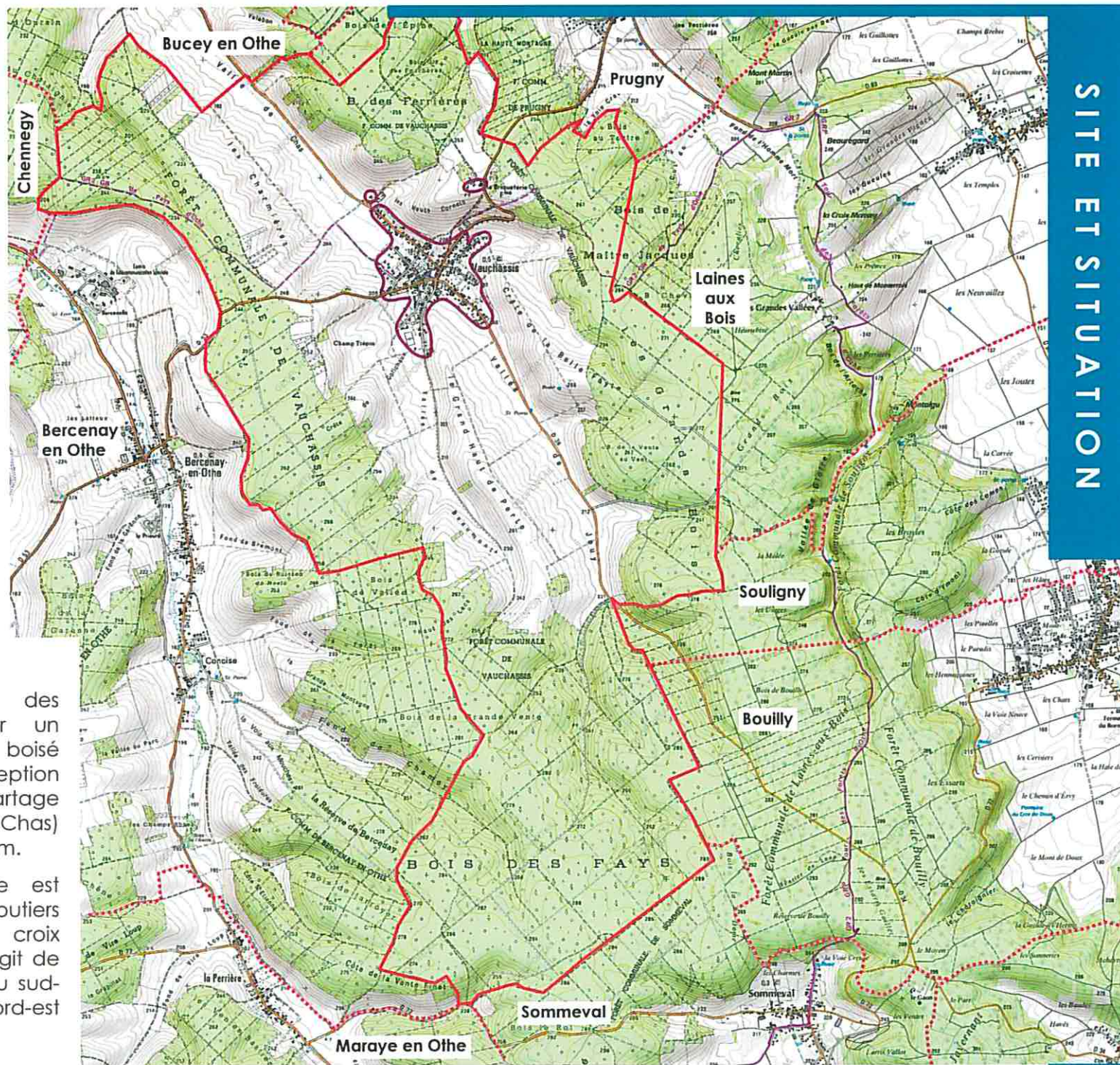
A-2 Le territoire communal de Vauchassis

Le territoire de Vauchassis couvre une superficie d'environ 2 417 hectares. Il observe une forme allongée de presque 9 km de long sur une largeur variant de 2 à 4 km.

Le bourg occupe une position légèrement excentrée au nord de ce territoire, au cœur d'un réseau de vallons et d'une clairière agricole. Deux écarts se trouvent en légère discontinuité de ce bourg dont «La Briqueterie» qui, sur le rebord de plateau, le surplombe.

Vauchassis est séparée des communes voisines par un plateau argileux et boisé s'élevant à 290 m à l'exception de Bucey en Othe qui partage la même vallée (Vallée de Chas) dont le point bas est à 170 m.

Par ailleurs, ce territoire est structuré par deux axes routiers secondaires formant une croix au niveau du bourg. Il s'agit de la RD34 (du nord-ouest au sud-est) et de la RD53 (du nord-est au sud-ouest).



A-3 La situation communale à travers le temps

A travers le temps, la situation de la commune connaît, à de nombreux points de vue, une certaine permanence. La carte de Cassini du XVIII^{ème} siècle (ci-dessous) montre la commune identifiée comme siège de paroisse au cœur de la première vallée orientale du Pays d'Othe. Au cœur de la forêt, la commune montre un isolement tout relatif aux portes de la plaine de Troyes et entre les grands chemins de Troyes à Sens et de Troyes à Auxerre. Le destin de Vauchassis s'est lié de longue date avec celui de la capitale historique de Champagne en assurant son approvisionnement (notamment en bois), en offrant sa main d'œuvre à son industrie textile et en devenant le fief de nombre de ses bourgeois.

La carte montre aussi la vigne qui couvrait tout le pied des flancs orientaux et méridionaux du Pays d'Othe. Elle était aussi présente sur les coteaux exposés au sud-ouest qui dominent le bourg de Vauchassis. L'ensemble de ce vignoble a aujourd'hui disparu si ce n'est sur la commune de Montgueux.



B- Le site de Vauchassis

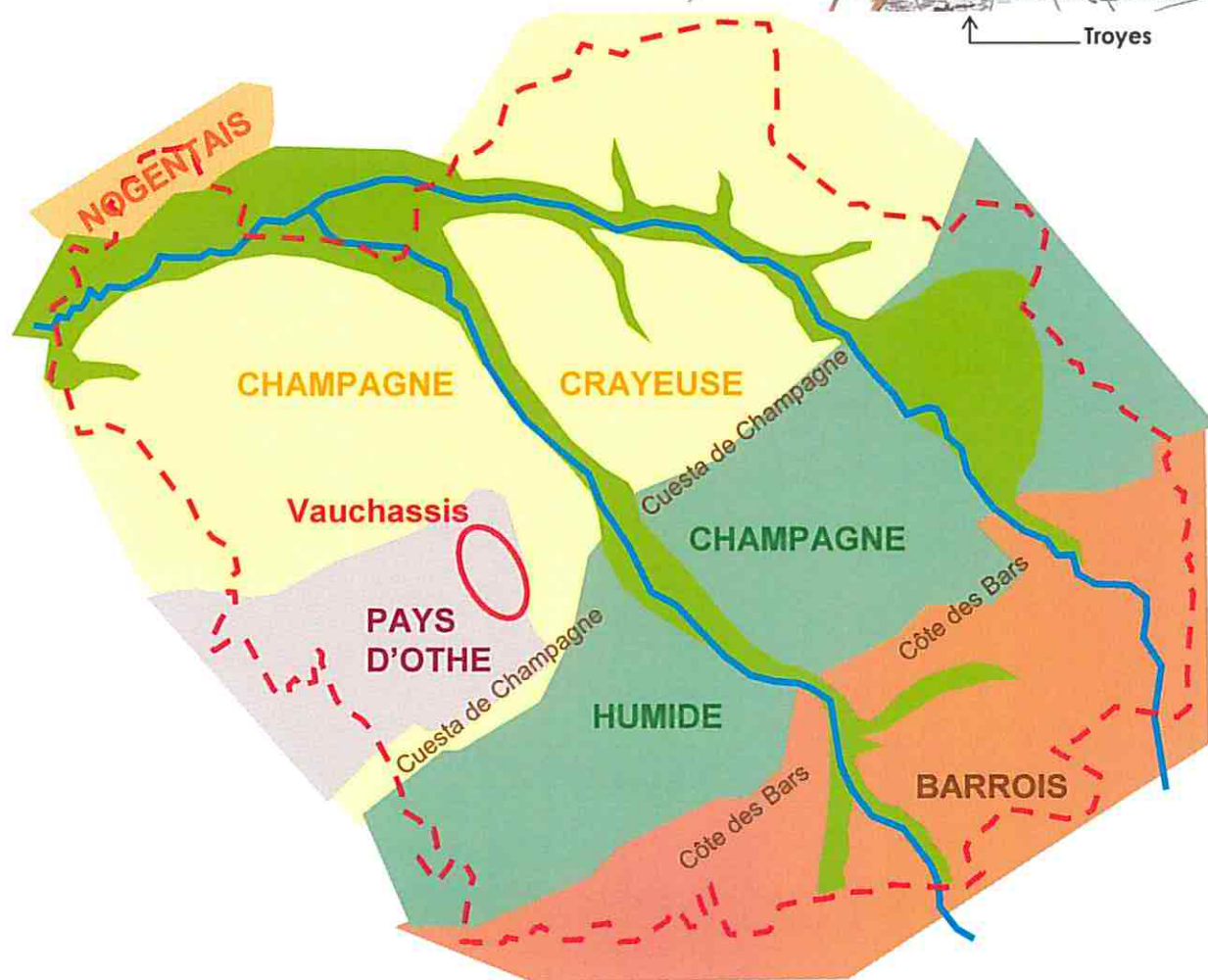
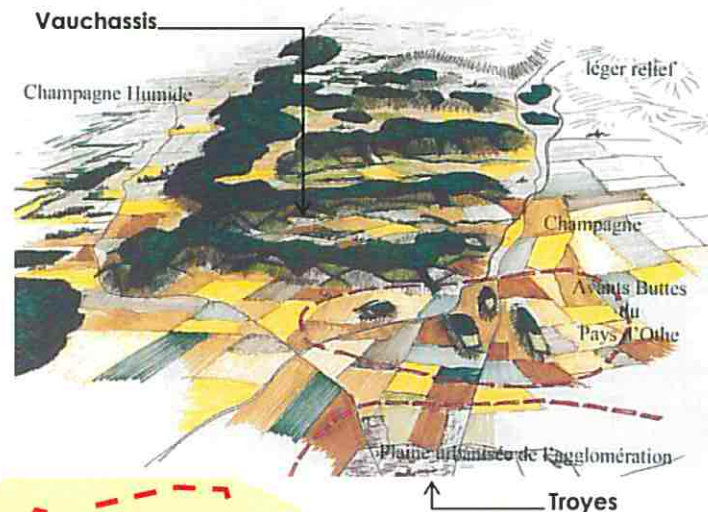
B-1 Une commune du Pays d'Othe

Au sein de la mosaïque de régions naturelles qui couvre l'espace aubois, Vauchassis occupe une place particulière. Elle occupe la pointe orientale du Pays d'Othe en surplomb de la Plaine de Champagne Crayeuse et du bassin de Troyes.

Le Pays d'Othe du ligurien Otta (multitude d'arbres) se caractérise par l'énergie de son relief qui contraste avec la mollesse de la plaine crayeuse, bien qu'il appartienne à la même auréole géologique. Il pourrait être dû à un soulèvement récent de cette région. La vigueur de la cuesta de Champagne qui domine la Champagne humide au sud forme une barrière qui isole cette région.

Les hauteurs recouvertes d'une épaisse couche d'argile à silex imperméable est favorable au développement de la forêt. Celle-ci se concentre sur les sommets des plateaux, en bandes discontinues n'excédant pas 3-4 km de large.

Un grand nombre de vallées entaillent ce plateau. Les plus importantes sont (comme la vallée de Chas) perpendiculaires à la cuesta et parallèles entre elles. Ces vallées au fond tourbeux, sont parfois drainées (ru de Bucey, l'Ancre, la Nosle...) et vont rejoindre la gouttière septentrionale de la Vanne. Mais de nombreuses vallées secondaires sont sèches.

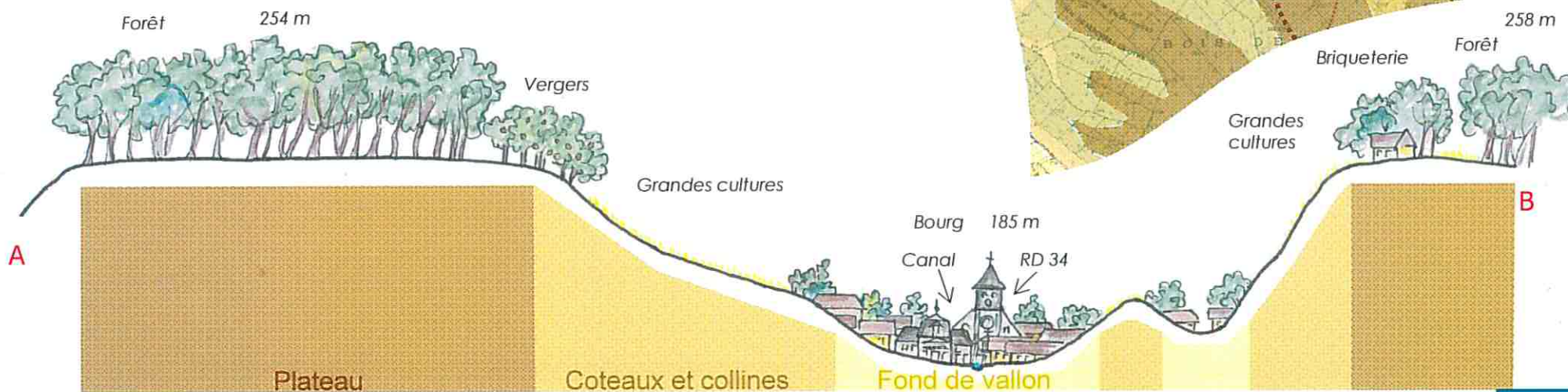
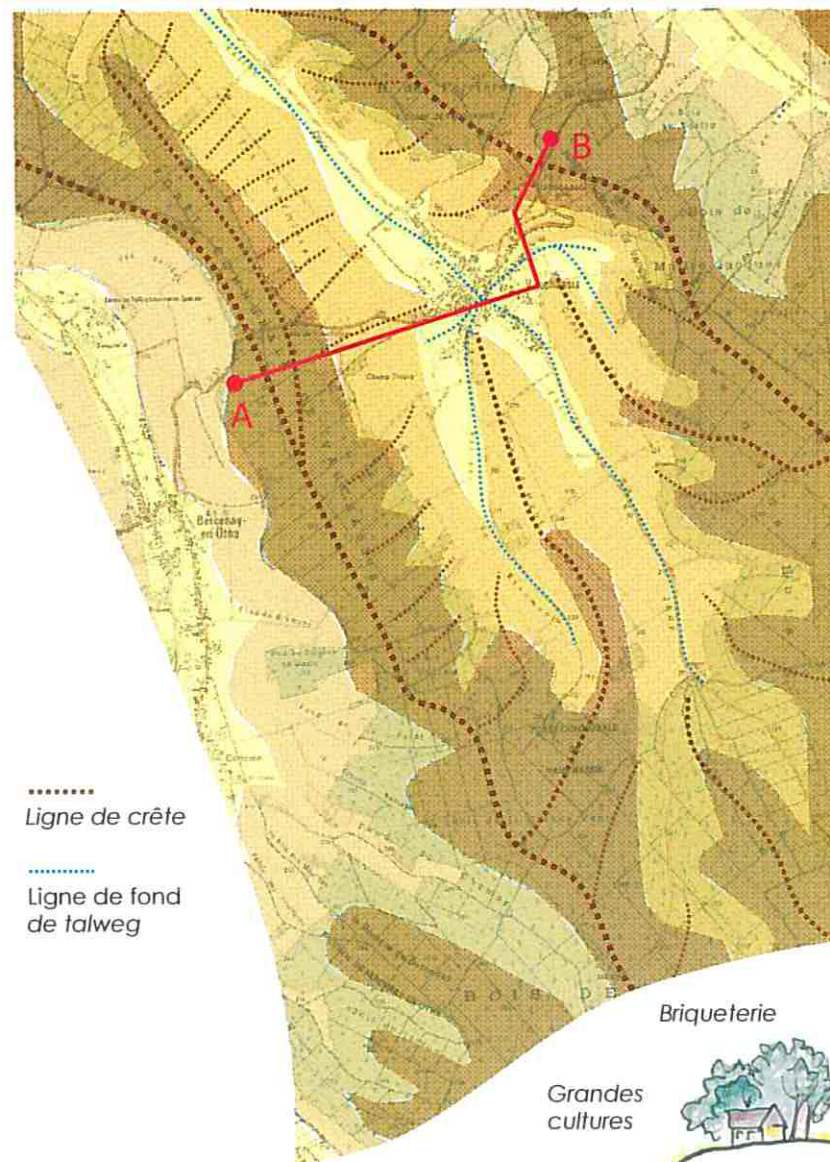


B-2 Géographie du territoire communal

Le cœur de Vauchassis que forme le village s'est établi au sein d'une cuvette en étoile où se rejoignent les vallées de Beaumont et de Jouy (séparées par la crête dénudée du Grand Haut de Perte) et le val de la Voie Courbe (séparé de la précédente par la crête de la Belle Fayte) pour former la vallée de Chas. Le village épouse remarquablement cette forme d'étoile.

Ces vallées se caractérisent par leur profil asymétrique (voir coupe ci-dessous). Les versants exposés au sud-ouest présentent une pente prononcée et franche. Les versants exposés au nord-est, plus érodés, présentent des lignes de crête secondaires à espacement régulier créant une ondulation du relief tout aussi régulière (qui crée un paysage original et pittoresque).

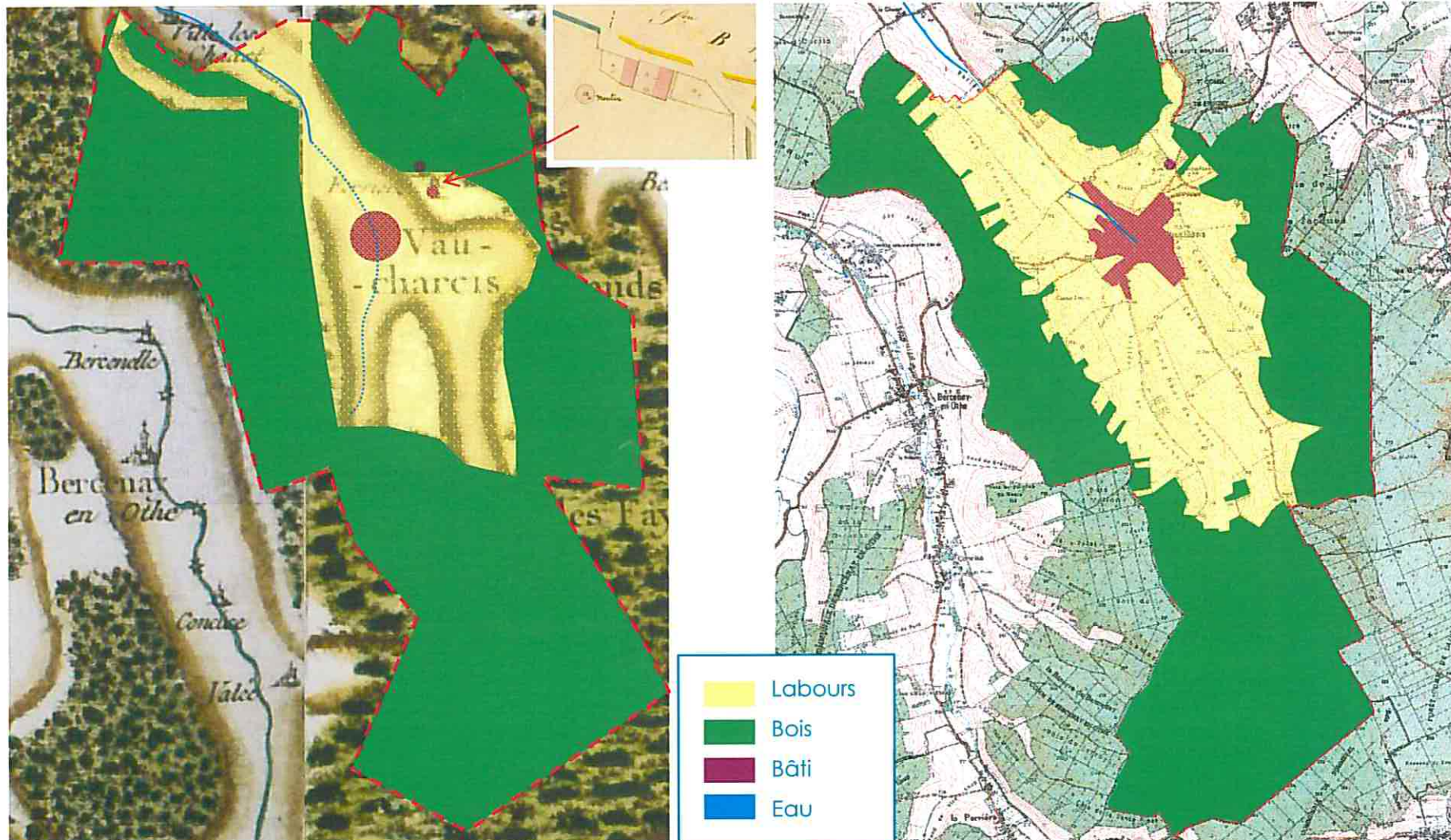
Deux principales lignes de crêtes marquent la commune. Elles correspondent grossièrement aux limites communales et forment le sommet (aux environs de 260 mètres d'altitude) des plateaux qui entourent les vallées centrales. Ces plateaux aux sols lourds n'ont pas permis le développement des labours et sont couverts de forêts. À l'approche des vallées les sols moins épais ont permis le développement des vergers. Sur les coteaux, où les terres sont plus minces et laissent parfois apparaître le substrat crayeux, se sont développées les grandes cultures. Le bourg lui prend place en point bas et abrité du fond de vallon (à environ 185 mètres d'altitude) là où l'eau est accessible. Cette organisation originale et caractéristique sera à maintenir dans le cadre du présent PLU.



B-3 Évolution de l'occupation des sols

Les grandes composantes de l'occupation des sols ont peu évolué depuis le XVIII^{ème} s. En effet les deux cartes ci-dessous montrent de vastes forêts qui couvrent les plateaux dessinant le pourtour du territoire communal. Le cœur de la commune forme une clairière naguère offerte aux labours et aujourd'hui aux grandes cultures intensives. Le bourg forme toujours le pivot de cette clairière. On note que le cours d'eau non pérenne identifié au cœur des vallées de Beaumont et de Chas n'est plus aujourd'hui perceptible qu'en quelques points du bourg. Celui-ci a en grande partie disparu lors d'un récent remembrement.

L'écart actuel de la ferme de la Briquèterie était déjà un site occupé nommé les Ferrières. Un moulin à vent (aussi visible sur le cadastre napoléonien) existait sur ce site dominant et bien exposé.



B-4 Géologie, sols et terroir

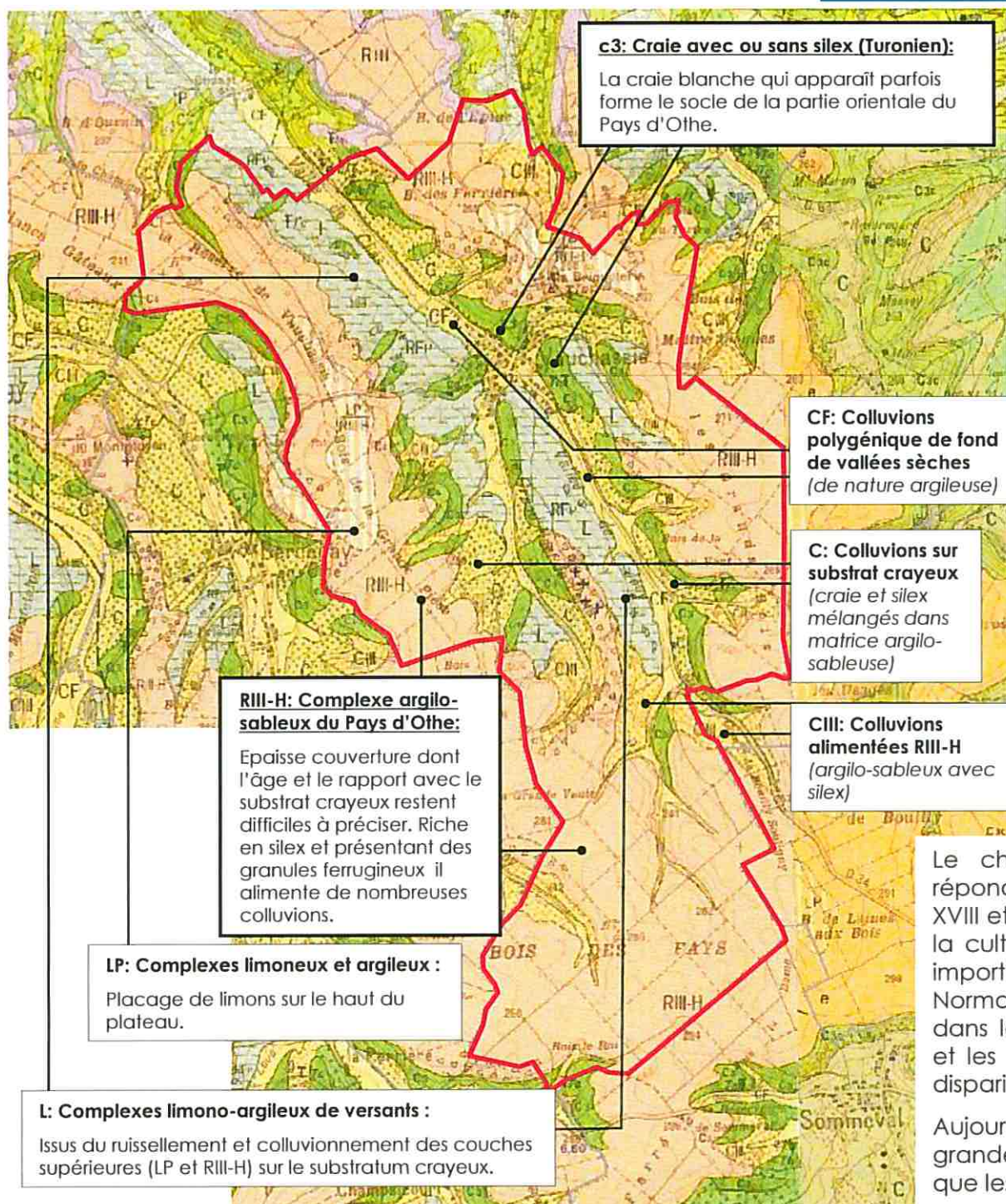
Vauchassis se distingue par un relief et une érosion particuliers dus à sa géologie. Ici, comme dans le reste du Pays d'Othe, les vallées ont un profil dissymétrique. La craie sous-jacente affleure souvent sur les versants exposés au sud-ouest, à plus forte pente. En revanche les versants opposés, soumis à une plus grande gélivation et solifluxion au quaternaire, sont à pente plus douce car la craie est masquée par des colluvions et des épandages de cailloutis et silex.

Une originalité de la région tient aux phénomènes karstiques qui s'y produisent et expliquent les vallées sèches. Les ruisseaux sont affectés de nombreuses pertes, s'enfoncent dans la craie et alimentent une importante nappe souterraine faisant de ce pays un véritable château d'eau qui depuis 1867 contribue à l'alimentation de Paris.

Très tôt, les ressources en bois et quelques gisements ferrugineux ont retenu les populations qui pratiquaient la forge puis la verrerie. Le hêtre, principale ressource au Moyen Age, s'est raréfié du fait d'une exploitation abondante vouée à l'alimentation du marché parisien.

Le chêne fut alors utilisé en replantation pour répondre aux besoins des tanneries troyennes. Au XVIII^e et XIX^e l'industrie laisse place à l'élevage et à la culture du pommier. Cette dernière prit une telle importance que l'on parle localement de «Petite Normandie». Bien que cette image soit encore vive dans les esprits, l'évolution des techniques agricoles et les remembrements ont largement participé à la disparition de cette arboriculture.

Aujourd'hui le secteur présente essentiellement des grandes cultures sur les vallées et les coteaux alors que les sommets restent occupés par la forêt.



B-5 Données environnementales

Le patrimoine écologique de la commune de Vauchassis réside essentiellement dans sa vaste forêt qui couvre les trois cinquièmes du territoire. À cela il faut ajouter les vergers qui ourlent cette forêt et les importants jardins et vergers qui entourent et pénètrent le bourg accueillant une remarquable avifaune.

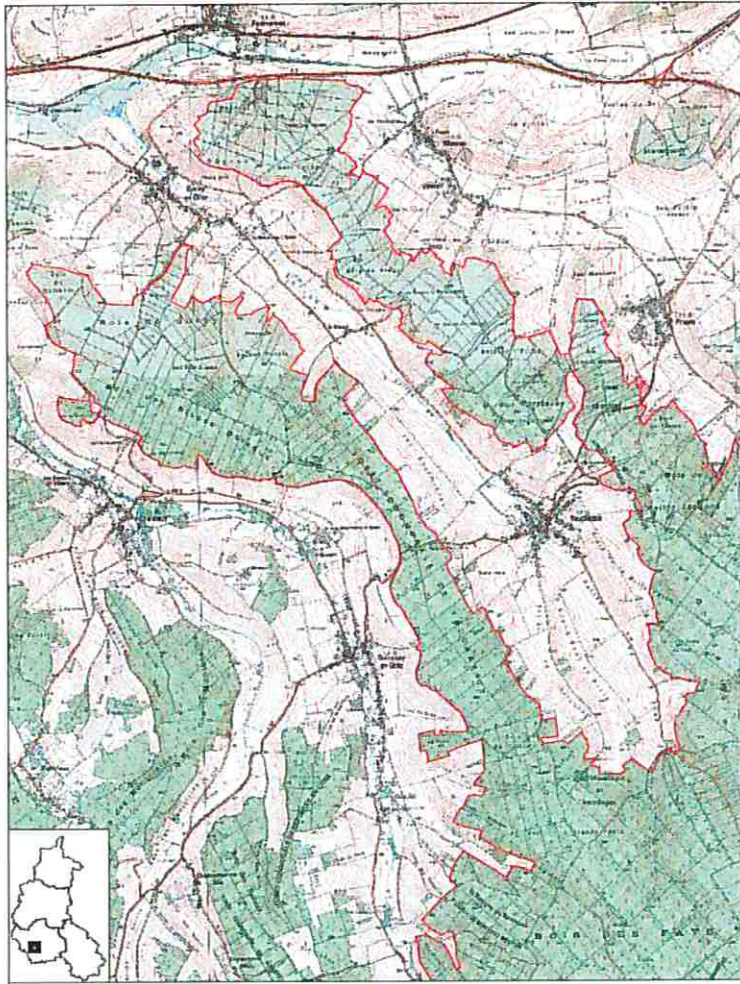
La richesse écologique de la forêt d'Othe est confirmée par la présence d'une Znieff de type 2.

Znieff n° 210020027 : Forêt d'Othe et ses abords (source DIREN)

Un des massifs forestiers les plus prestigieux de l'Aube

Par son étendue, par son caractère typique, par la richesse de sa flore et de sa faune, la forêt d'Othe se range parmi les sites majeurs du département de l'Aube. Les types forestiers sont très typiques : chênaie-charmaie (type dominant), hêtraie-chênaie acidiphile (sur limon), hêtraie et ponctuellement chênaie pubescente de versant sud. Des boisements secondaires de recolonisation, des végétations de pelouses et de lisières thermophiles, des éboulis de carrières abandonnées d'une part et des mares forestières et leurs milieux associés d'autre part, complètent l'intérêt du site.

La chênaie thermophile à chêne pubescent possède un intérêt biologique important, ce type forestier atteignant dans l'Aube sa limite d'aire de répartition. On peut observer, sous son couvert, une orchidée protégée en Champagne-Ardenne, le céphalanthère à feuilles en épée. Cette forêt clairière permet la survie de certaines espèces des lisières thermophiles, dont deux sont protégées : le géranium sanguin et le peucedan d'Alsace (espèce continentale rare en France). Certaines pentes crayeuses portent des pelouses relictuelles exceptionnellement riches en orchidées, dont une est protégée au niveau régional, l'orchis odorant (à odeur de vanille), accompagnée de l'ophrys araignée (rare en Champagne-Ardenne), l'homme-pendu, l'épipactis brun-rougeâtre, l'orchis mâle, l'orchis bouffon, l'orchis militaire, l'orchis pourpre, l'orchis bouc, l'orchis moucheron, l'orchis pyramidal, l'ophrys frelon, l'ophrys mouche, l'ophrys abeille, etc.



Znieff n° 210020027 : Forêt d'Othe et ses abords





céphalanthère à feuilles en épée



géranium sanguin



On y observe également le lin français (protégé au niveau régional, en régression considérable en Champagne-Ardenne et menacée de disparition à moyen terme) et le gaillet de Fleurot (espèce endémique présente seulement dans la moitié Nord de la France et dans le sud-ouest de l'Angleterre).

Un ensemble faunistique exceptionnel

Les insectes sont très diversifiés, avec certaines espèces rares en Champagne-Ardenne, notamment un papillon, le nacré de la sanguisorbe, une libellule, le cordulégastre annelé, trois sauterelles (dont la décticelle cendrée), deux criquets chanteurs et un criquet coloré, l'oedipode turquoise.

Le lézard des souches, le lézard et la coronelle lisse se rencontrent sur les coteaux bien exposés, ils sont totalement protégés sur le territoire national depuis 1993. Notons aussi la vipère aspic et un crapaud, l'alyte accoucheur, protégés depuis 2007.



l'oedipode turquoise



le nacré de la sanguisorbe

La diversité en oiseaux est grande, avec certains oiseaux peu communs comme par exemple le faucon hobereau et le pic mar dans les bois, le pouillot de Bonelli, l'alouette lulu, le bruant zizi et l'engoulevent d'Europe (en régression très sensible) qui affectionnent les lieux secs et ensoleillés, la pie-grièche écorcheur, la pie-grièche grise, la huppe fasciée et le tarier d'Europe qui se rencontrent plutôt dans les milieux ouverts et bocagers de bordure.

D'autres espèces plus communes fréquentent également le site : dans les bois se rencontrent de nombreux pics, mésanges, fauvettes, la bécasse des bois, la sittelle torchepot... De nombreux rapaces survolent le site à la recherche de nourriture et de lieu de nidification, comme par exemple la bondrée apivore, le milan royal, l'autour des palombes, l'épervier d'Europe, le faucon crécerelle et la buse variable.



faucon hobereau



pic mar



Bruant zizi

Des chauves-souris hibernent en deux endroits de la Znieff, d'une part au niveau de la source captée dite Fontaine du Crot du Doux sur la commune de Bouilly et d'autre part dans les anciennes carrières de silex des Sonneries à Javernant. Ils accueillent en tout cinq espèces de chauves-souris en très forte régression en France et en Europe, toutes protégées au niveau national. Il s'agit du petit rhinolophe, du grand rhinolophe, du vespertilion de Bechstein, du vespertilion à moustaches et de l'oreillard commun : ces cavités constituent un des sites d'hibernation les plus importants pour le vespertilion de Bechstein dans tout le Nord-Est de la France et les anciennes carrières de silex représentent le seul site connu dans le pays d'Othe pour l'hibernation, le transit et la reproduction des rhinolophes.

Notons enfin la présence du chat forestier, en liste rouge régionale et protégé depuis 2007.

B-6 Risques et contraintes

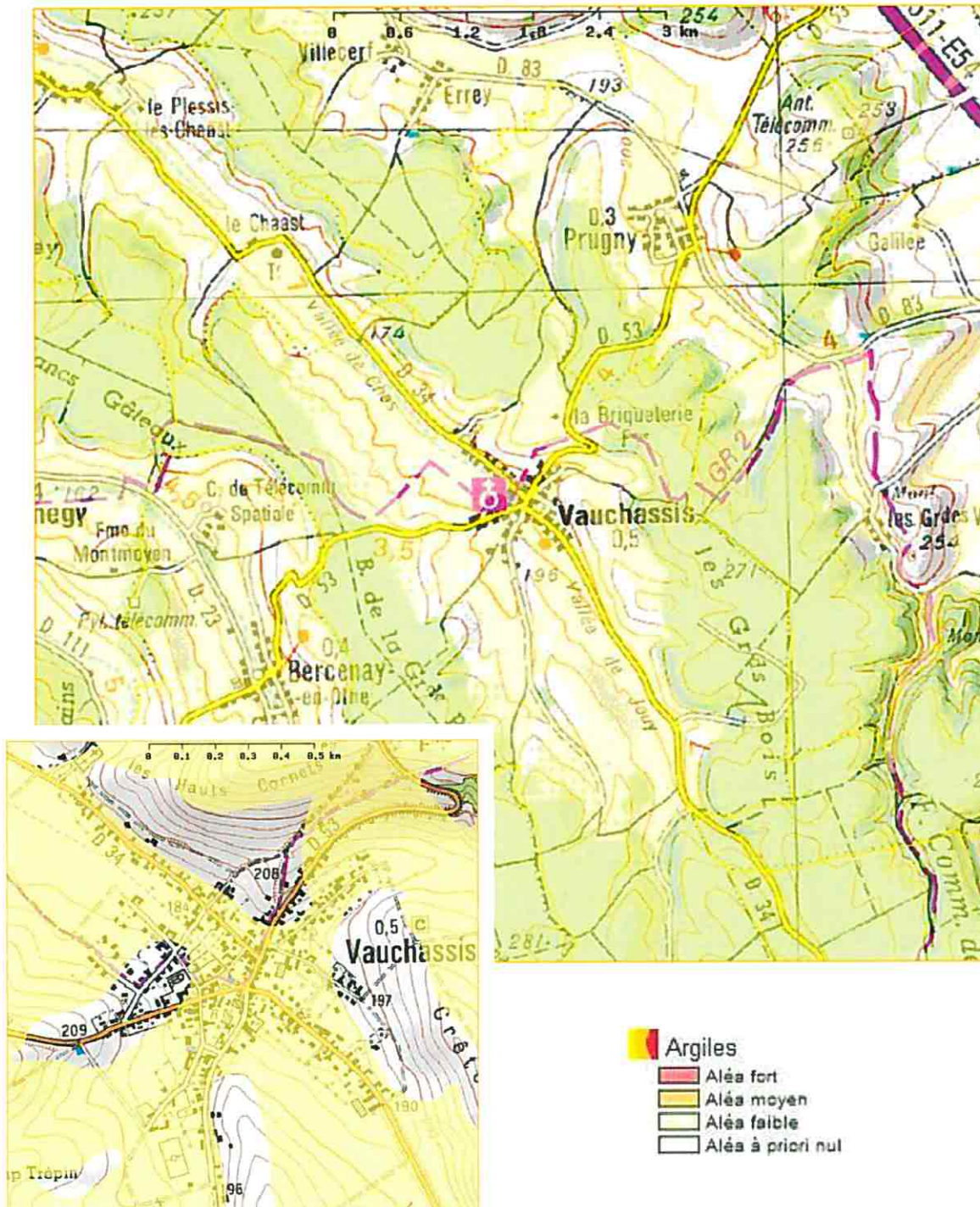
Aléa retrait-gonflement de l'argile (source : MEDAD/BRGM):

Compte tenu des complexes argilo-sableux qui couvrent les hauteurs et des colluvions et complexes limono-argileux qui couvrent les versants, un aléa faible de retrait-gonflement de l'argile est reconnu sur la commune. (l'ensemble du territoire est concerné à l'exception des espaces où la craie affleure (notée c3 sur la carte géologique page 14).

Si cet aléa n'interdit pas la construction (d'autant qu'il est ici faible), il doit être pris en compte afin d'adapter le mode constructif aux contraintes de terrain (à prendre en compte par le Maître d'œuvre). La gestion des eaux pluviales devra être adaptée à ces contraintes afin de ne pas aggraver le risque.

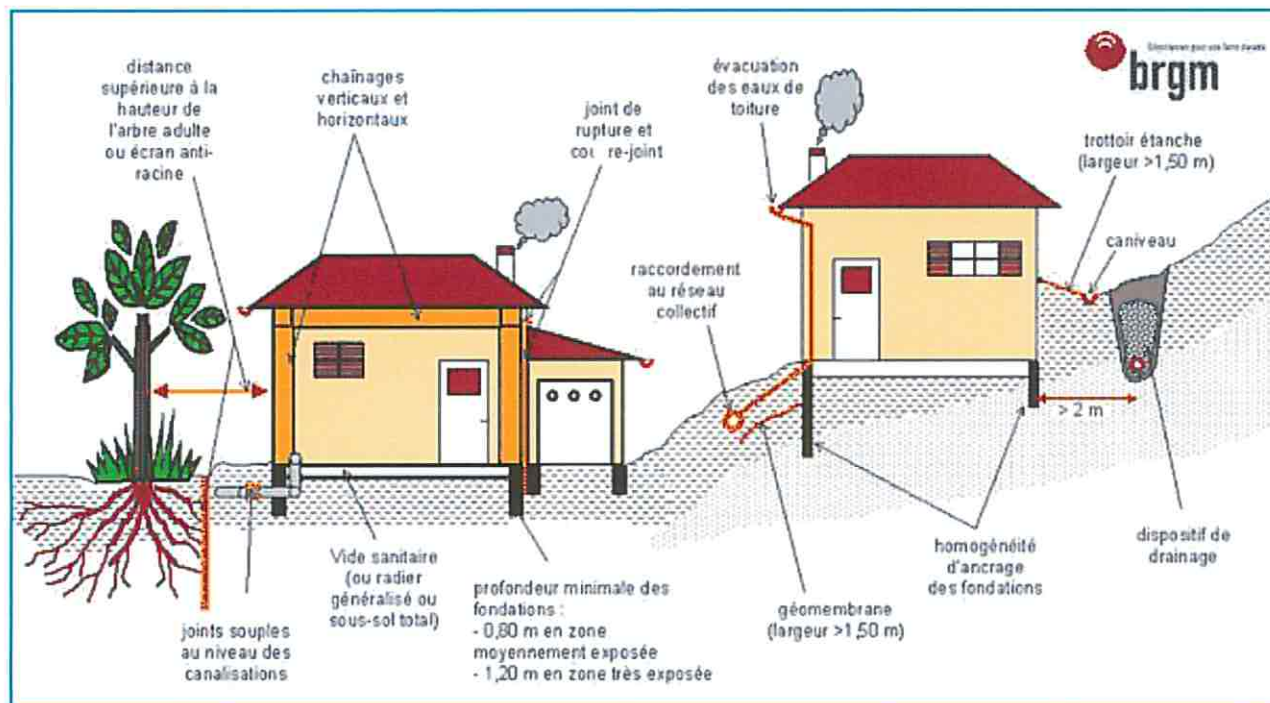
Comment construire sur sol sensible au retrait-gonflement ? (source www.argiles.fr):

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort.



Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène). En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages haut et bas.
- Deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.



- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie.

- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

C- Le Paysage

C-1 Les entités paysagères

Les paysages de la commune sont l'expression d'une géologie, d'une histoire et d'un mode d'occupation : d'un terroir entrevu précédemment.

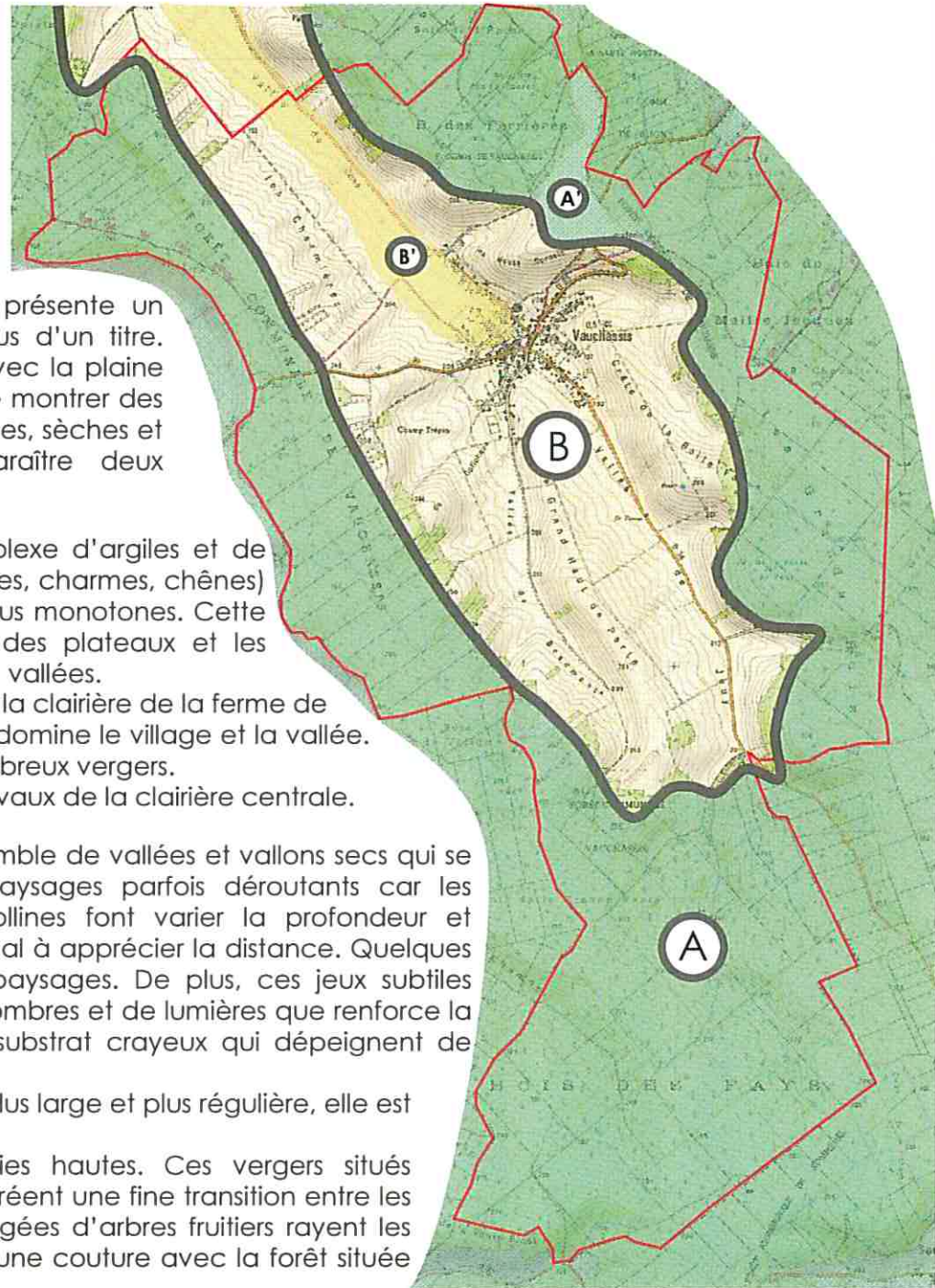
Vauchassis comme d'autres communes du Pays d'Othe, présente un paysage des plus originaux. Cette originalité s'illustre à plus d'un titre. D'abord par son relief vigoureux il crée un net contraste avec la plaine environnante. D'autre part ces paysages ont la singularité de montrer des plateaux élevés et humides alors que les vallées sont encaissées, sèches et intégralement cultivées. Cette organisation laisse apparaître deux principales entités paysagères sur la commune.

A – Les plateaux et crêtes boisés sont couverts d'un complexe d'argiles et de sables sur lesquels prospère une épaisse forêt de feuillus (hêtres, charmes, chênes) et plus rarement de résineux (au sud) offrant des sous-bois plus monotones. Cette forêt montre aussi des variations entre les parties planes des plateaux et les cuvettes et échancrures engorgées où prennent naissance les vallées. Sur le plateau se dessine une sous-entité (notée A') que forme la clairière de la ferme de la Briquèterie. Cette clairière cultivée s'ouvre dans la forêt et domine le village et la vallée. Elle constitue un espace intime et compartimenté par de nombreux vergers. De toutes parts les plateaux boisés cernent et déterminent les vaux de la clairière centrale.

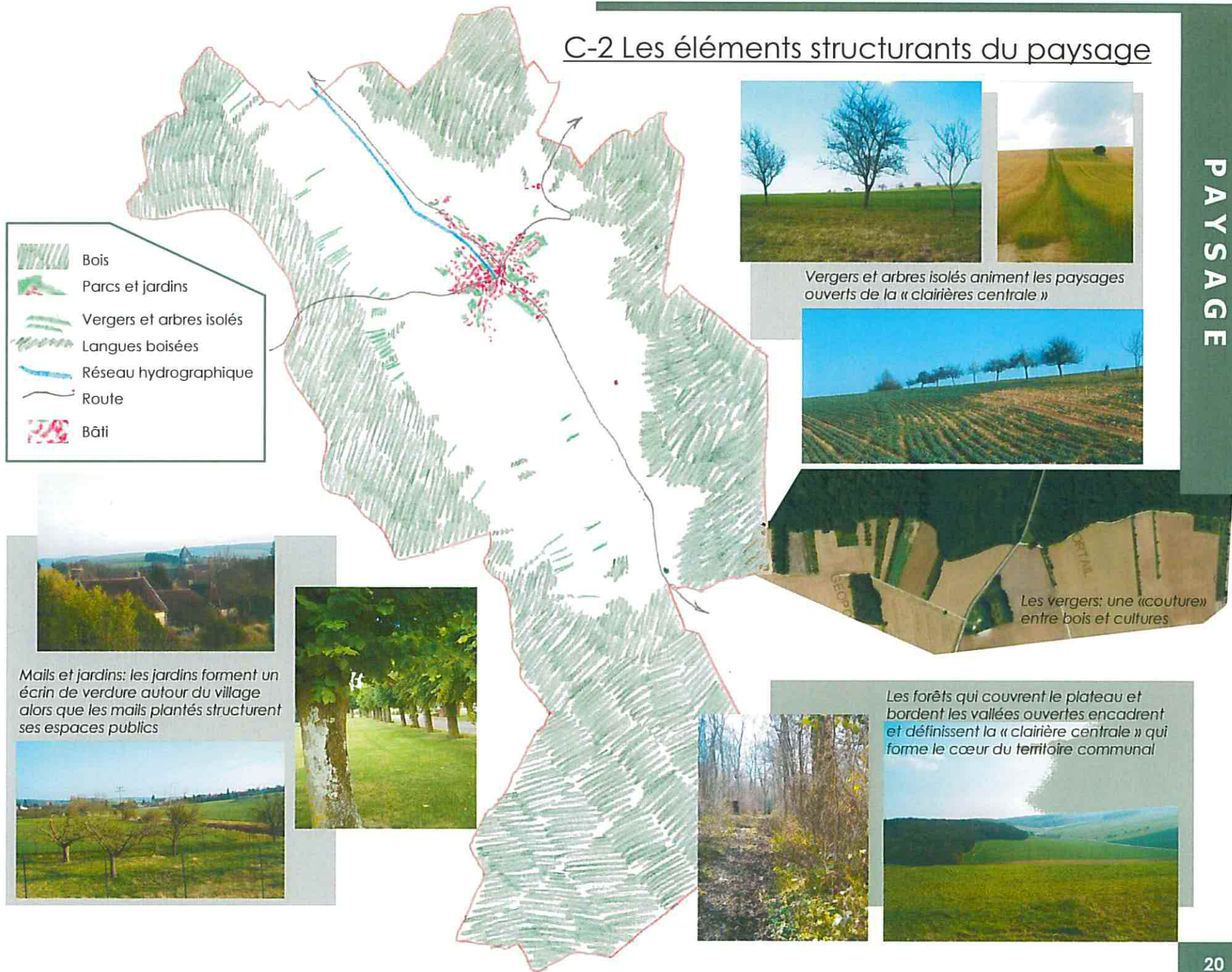
B – Les vaux de la clairière centrale se composent d'un ensemble de vallées et vallons secs qui se réunissent au niveau du village. Ces vaux offrent des paysages parfois déroutants car les ondulations parfois très énergiques des crêtes et des collines font varier la profondeur et déterminent une ligne d'horizon changeante dont on a du mal à apprécier la distance. Quelques arbres isolés et vergers donnent parfois l'échelle de ces paysages. De plus, ces jeux subtiles d'ondulations du relief sont révélés par de belles variations d'ombres et de lumières que renforce la variation de l'épaisseur des terres argileuses rouges sur le substrat crayeux qui dépeignent de remarquables dégradés de teintes ocres chaudes.

Dans ces vallées on peut distinguer celle de Chas (notée B'). Plus large et plus régulière, elle est la seule à présenter un petit fond plat.

Cet ensemble de vallées est ourlé de vergers en parties hautes. Ces vergers situés généralement en continuité des massifs boisés des plateaux créent une fine transition entre les deux grandes entités que nous avons ici identifiées. Ces rangées d'arbres fruitiers rayent les grandes cultures dans le sens de la pente et créent comme une couture avec la forêt située en arrière plan.



C-2 Les éléments structurants du paysage



C-2 Les éléments structurants du paysage



Les Bois: dans cette commune qui se distingue comme deuxième commune forestière du département, les forêts couvrent toutes les hauteurs qui forment les pourtours de la commune. Ces massifs boisés représentent presque deux tiers du territoire et comportent une vaste forêt communale. Ces forêts qui couronnent les hauteurs viennent accentuer le relief et déterminent une vaste « clairière » vallonnée et cultivée formant le cœur de la commune. Cette clairière est ouverte au nord sur la vallée de Chas et Bucey.

Outre leur rôle structurant fort et leur intérêt paysager certain, ces formations sont à maintenir en raison de leur rôle floristique, faunistique et hydrique.



Parcs, jardins et mails plantés : les parcs et fonds de jardins plantés (parfois de vergers) sont notables sur les pourtours du village et jouent un rôle important dans son intégration dans le paysage. Ils forment un écrin végétal qui crée un espace tampon entre le milieu agricole et le milieu bâti. De plus ils créent de véritables respirations dans le tissu urbain lâche du bourg. Le PLU recherchera la conservation et le développement de ces espaces respiration et de transition.



En effet, l'arbre joue également un rôle structurant au sein même du bourg. Cela est notamment le cas des alignements de tilleuls qui structurent et mettent en scène l'espace public central ou des marronniers qui encadrent la mairie ou l'allée du cimetière.

Le PLU s'emploiera au maintien des formations végétales structurantes dans leur diversité.



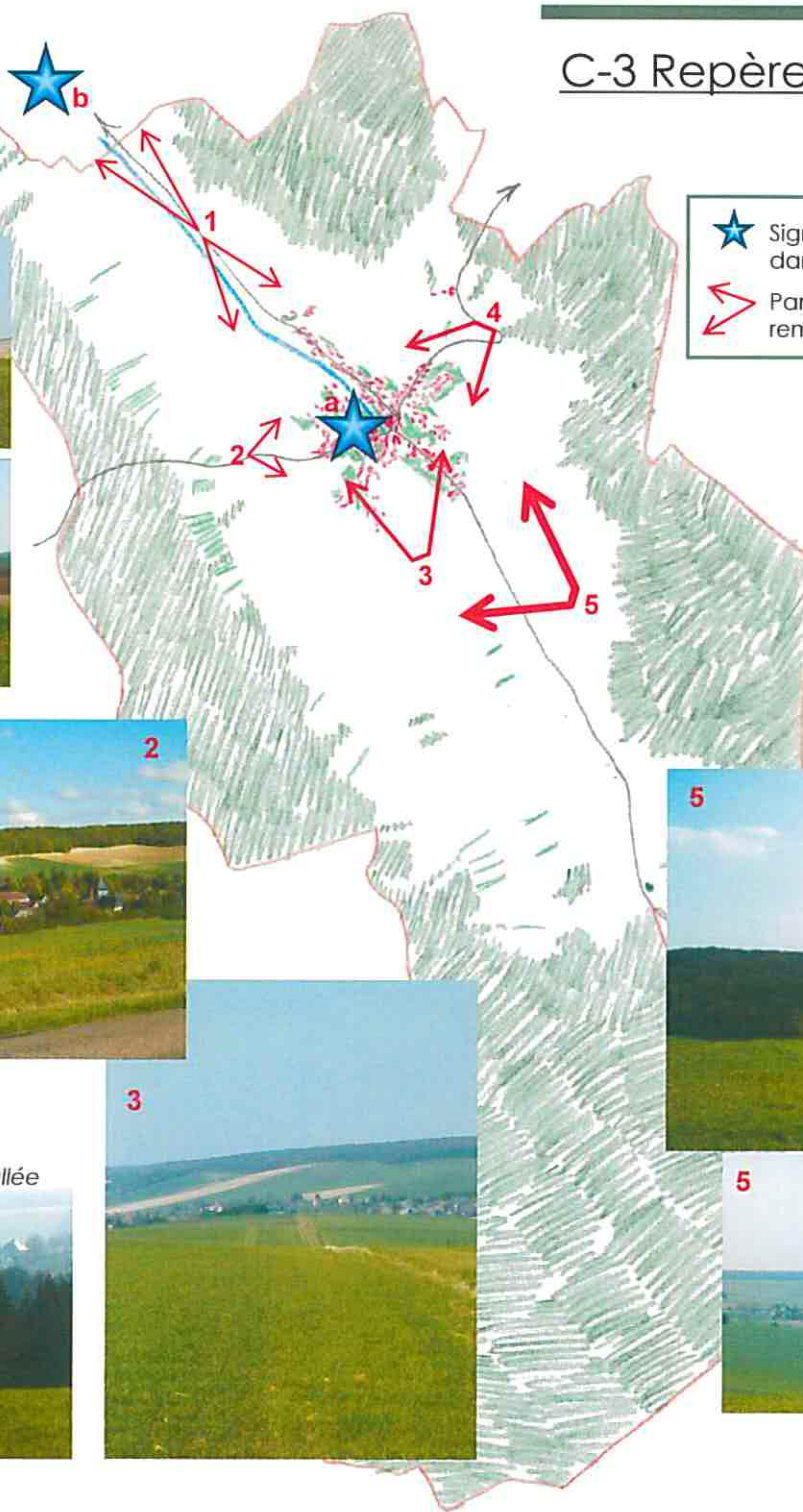
Vergers et arbres isolés : situés sur les hauteurs de pentes et hauts de crêtes, là où les placages d'argiles sont assez épais, les vergers viennent animer les paysages ouverts des grandes cultures.

A la rencontre des massifs forestiers des plateaux et des pentes cultivées des vallées, ils forment une transition subtile et progressive entre fronts boisés et champs ouverts. De plus ils sont typiques des paysages et du patrimoine du Pays d'Othe.

Les arbres isolés au cœur des champs et à la croisée des chemins participent également à ce pittoresque. Ils peuvent marquer la mémoire d'un événement, ils servent de repère et donnent l'échelle du paysage.




C-3 Repères, panoramas et ambiances paysagères

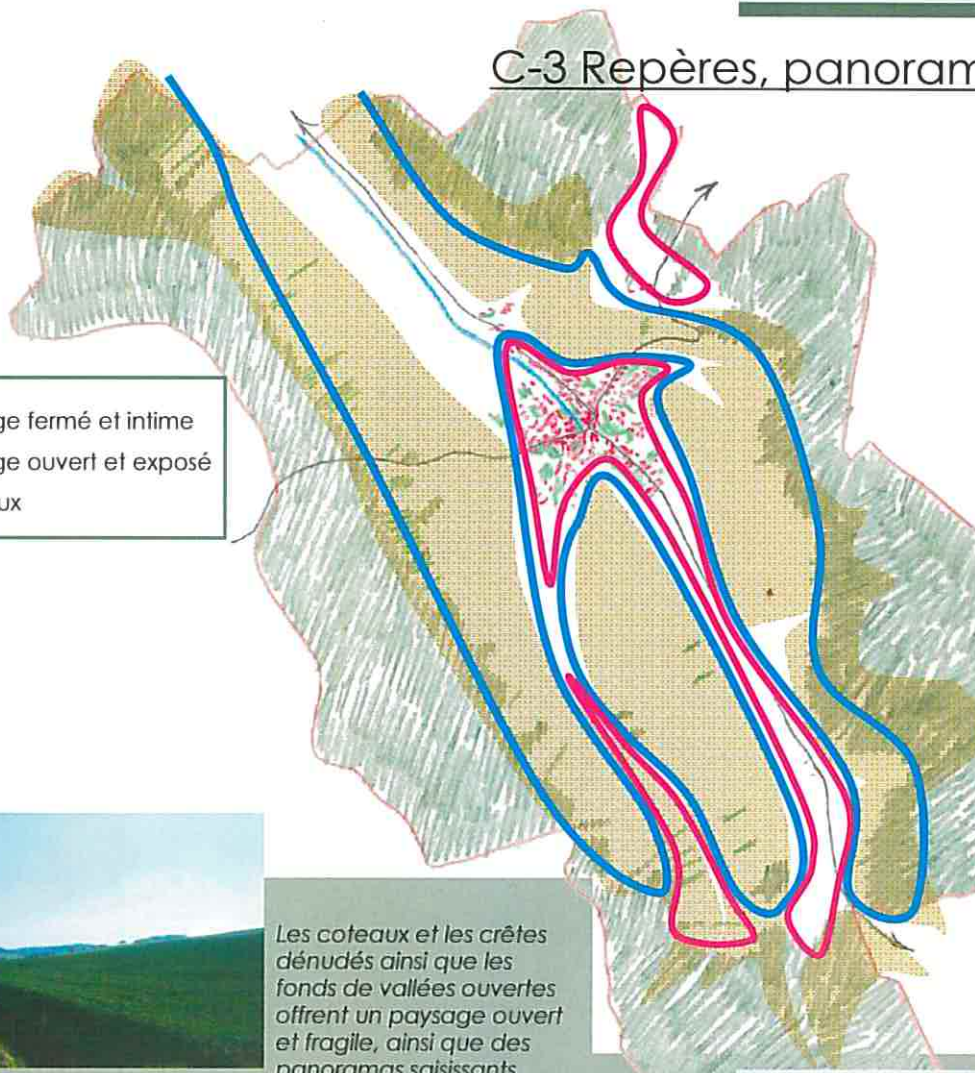
PAYSAGE



★ Signal repère dans le paysage
↔ Panorama, vue remarquable

C-3 Repères, panoramas et ambiances paysagères

-  Paysage fermé et intime
-  Paysage ouvert et exposé
-  Coteaux



Les coteaux et les crêtes dénudés ainsi que les fonds de vallées ouvertes offrent un paysage ouvert et fragile, ainsi que des panoramas saisissants

Les paysages intimes des « gueules », fonds de vallons et petites clairières



C-3 Repères, panoramas et ambiances paysagères



Repères dans le paysage et panoramas

Au delà des éléments structurants tels que le relief ou le couvert végétal, signalons des éléments qui, par leur prééminence, constituent un signal visuel dans le paysage.

C'est notamment le cas de l'église de Vauchassis et son clocher qui, par son caractère monumental et symbolique, signale la présence du village. De plus sa position au cœur du territoire, là où convergent les vallons, en fait le pivot des paysages communaux. Dans une moindre mesure, en limite du territoire, au bout de la vallée de Chas un imposant pigeonnier créé un point d'appel.

Par son site ouvert et mouvementé au cœur de la forêt, Vauchassis offre de nombreuses vues pittoresques et des panoramas parfois saisissants (cf page 20). On notera les vues depuis le grand haut de Perte (3) d'où on embrasse les vallées de Beaumont et de Jouy ainsi que le bourg qui se détache sur la vallée de Chas. L'arrivée depuis la route de Troyes (4) offre un tableau des plus charmants avec l'église en point de mire. Cette vue plusieurs fois peinte et gravée est indissociable de l'image de la commune. Notons surtout la saisissante vue panoramique depuis la crête de la belle Fayte (5), point haut de la clairière d'où on lit toute la commune. Enfin, la vallée de Chas qui forme une gouttière à travers laquelle le bourg de Vauchassis et le pigeonnier de Chaast se répondent (1) ainsi que l'arrivée depuis Bercenay, offrent des vues d'un intérêt certain.

Ambiances paysagères

Les ambiances paysagères offrent d'intéressants contrastes au sein des paysages ouverts de la clairière. Ainsi, dans la vallée de Chas, sur les coteaux dénudés et surtout sur les crêtes, le regard embrasse un champ visuel immense d'où on lit le jeu des ondulations du relief. À l'opposé dans les clairières ou dans les « fonds » ou les « gueules » (mots local désignant les endroits resserrés et encaissés où prennent naissance les vallées sèches) le champ visuel est très

contenu et les ambiances plus intimes.

Le PLU devra tenir compte de la fragilité de ces paysages.

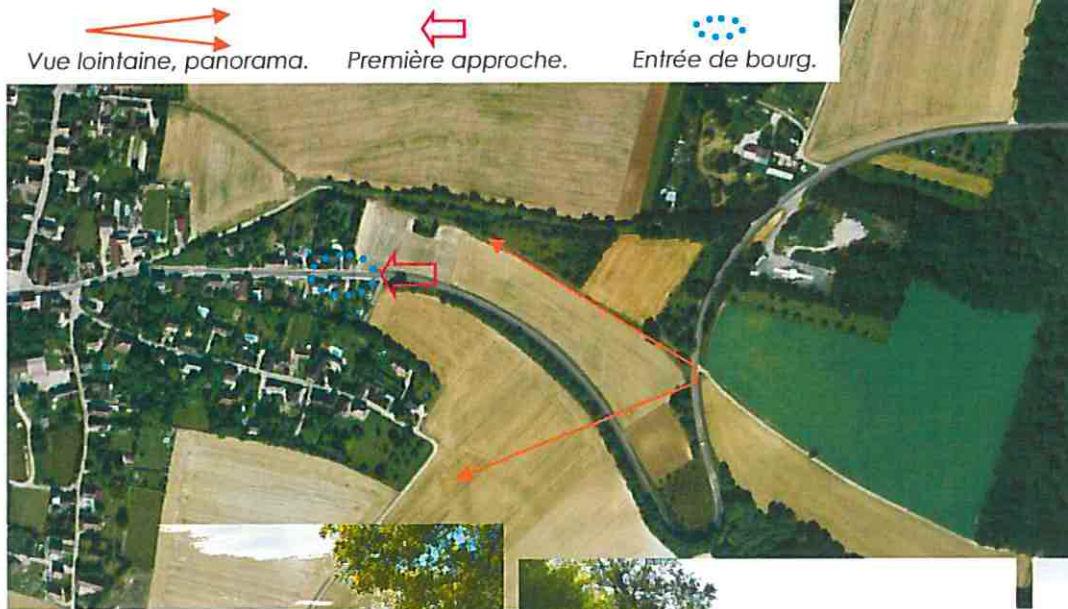
Les coteaux créent un relief vigoureux dans des paysages d'openfield étonnant dont il est difficile de lire la profondeur et l'échelle



Les vaste panoramas depuis les crêtes contrastent avec les paysages resserrés des fonds de gueules.



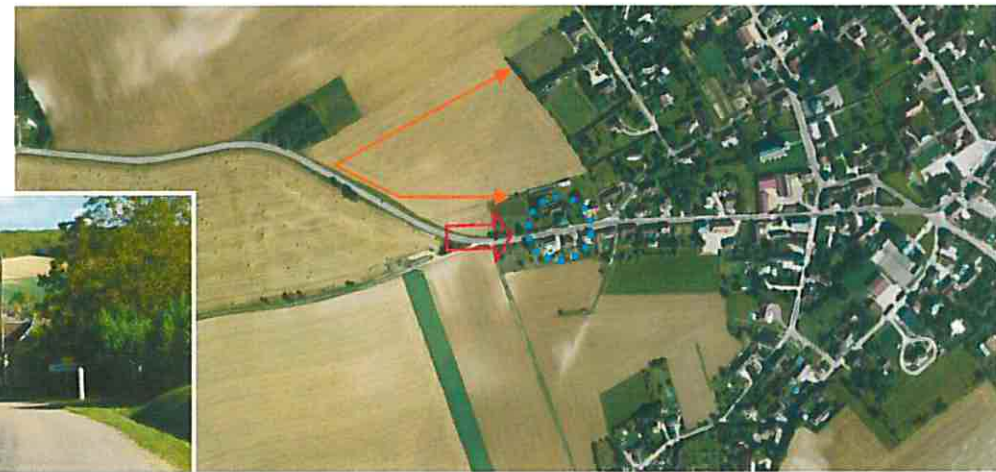
C-4 Approches du village



De la RD 53 en venant de Troyes, le village s'annonce au sortir du plateau par un surprenant et magnifique panorama sur le village. S'en suit un lacet serré accompagné sur le flanc gauche de la voie par une haie et un boisement linéaire. Puis la route s'encaisse dans le relief à droite et l'entrée se fait rapidement dans le bourg, d'abord à la faveur d'un pavillon en contrebas à gauche et d'un réservoir enterré en surplomb à gauche. Ceux-ci laissent vite place à un bâti à l'alignement affirmant le caractère urbain du lieu. Virages et rétrécissement du champ visuel incitent à ralentir. Cette entrée très franche dans le bourg et offrant un panorama très représentatif de la commune est à préserver. Un traitement paysager des accotements de l'entrée proprement dite est imaginable.



De la RD 53 en venant de Bercenay: Bien que moins remarquable cette entrée se fait de manière assez similaire à la précédente (panorama remarquable sur le bourg, voie s'enfonçant dans ses accotements et entrée rapide signalée par le réservoir et le bâti à l'alignement). Cette entrée est très bien composée et à maintenir en l'état.





A partir de la RD34, en venant de Bucey

Le village est perceptible de très loin dans son écrin de vergers au fond de la vallée de Chas. Puis après un léger virage on en fait une première approche via un bois et un verger perpendiculaires à la voie qui ferment un champs visuel jusqu'ici très ouvert. S'en suit un espace de jardins et verger et les deux arbres remarquables de l'allée du cimetière qui indiquent l'approche d'un secteur urbain. Enfin l'entrée se fait directement au sein du tissu urbain ancien par une admirable série de longères alignées et perpendiculaires à la voie.

Cette arrivée en deux temps est la moins abrupte de l'agglomération et permet une bonne adaptation de la vitesse. Le dégagement visuel sur les longères et l'espace de vergers sont à maintenir. Une densification des vergers ou la plantation d'une haie latérale pourraient améliorer cette intéressante entrée d'agglomération.

Depuis la RD 34 en venant de Sommeval ou Javernant, le village est perceptible de très loin, dominé par son clocher au creux de la vallée dénudée de Jouy. L'entrée dans le bourg est très rapide voire abrupte et se fait à la faveur d'un bâti perpendiculaire à la voie. Il n'existe pas d'espace jardiné faisant la transition entre milieu agricole et urbain. Un accompagnement végétal de cette entrée pourrait permettre une transition plus douce et une meilleure adaptation de la vitesse. Enfin, notons la situation rare de Vauchassis dont aucune entrée n'a connu de mitage pavillonnaire. Le PLU permettra de maintenir cette caractéristique rare.



CONTEXTE URBAIN ET ARCHITECTURAL



A- Cadre urbain

A-1 Quelques éléments d'histoire

Dans ses statistiques monumentales du département, datant de la fin du XIX^{ème}, Charles Fichot fait la description suivante de la commune, dont aucun mot n'est aujourd'hui à modifier:

Joli village situé dans une riante vallée entourée de coteaux couverts de bois à seize kilomètres de Troyes et à dix kilomètres et demi d'Estissac. L'église de Vauchassis, sous le vocable de la Nativité de la Vierge, est une construction du XVIII^{ème} siècle.....Conçu dans de belles proportions cet édifice produit un effet des plus imposants....C'est la plus grande église du canton d'Estissac.

L'ancienne église, qui était située dans la partie basse du village, menaçait ruine dès 1690. Elle s'abîma sur elle-même en 1705. Rebâtie, elle fut achevée et consacrée en 1718. Trente ans après sa reconstruction (1749), les voûtes du chœur s'écroulaient. Devant l'impossibilité reconnue de la conserver en la réparant, on fit l'acquisition d'un terrain plus convenable, sur lequel on édifia la nouvelle église telle que nous la voyons aujourd'hui.

Origines du nom

En 1188 on voit la commune dénommée Vallis Charci. Le premier nom signifie vallée en latin le second proviendrait d'un nom de lieu ou d'homme (Chassy: CASSIACUM/appartenant à CASSIUS) soit « la vallée de Cassius ».

Pour d'autres ce nom dériverait de « Val chasseux », en raison de sa situation au creux d'une vallée et de ses forêts giboyeuses.

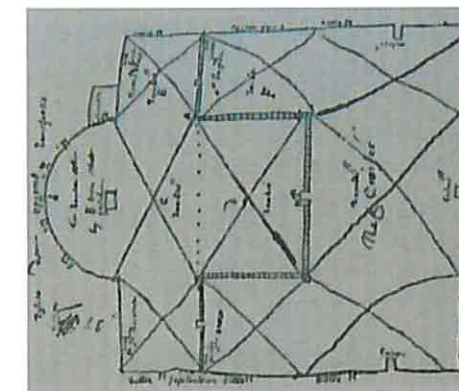
La Seigneurie Vauchassis

-Les plus anciens seigneurs connus de Vauchassis sont, déjà en 1179, les Abbés de Saint Germain d'Auxerre. Très rapidement (avant la fin du XII^{ème} siècle) les Comtes de Champagne en la personne d'Henri Ier comte de Troyes sont associés à cette seigneurie par un acte de pariage. Les comtes établissent ici une prévôté (attestée vers 1276) et font de Vauchassis le chef-lieu d'une de leurs châtelainies (attestée vers 1285).

- Par le mariage de Philippe le Bel et de Jeanne de Champagne et de Navarre la seigneurie comme tout le comté de Champagne entre dans le giron de la couronne de France. En 1328 la terre de Vauchassis fut assignée par Philippe VI de Valois à Jeanne de France, femme d'Eudes IV, duc de Bourgogne. Elle passa par héritage aux héritiers de la maison de Bourgogne, comtes puis ducs de Nevers. Mais avant la fin du XIV^{ème} siècle le roi possédait à nouveaux les « terre, ville et prévôté de Vauchassis »



Vauchassis
gravé par
Fichot
(XIX^{ème})



Plan de
l'ancienne
église dressé
vers 1749 en
vue d'y faire
des réparations

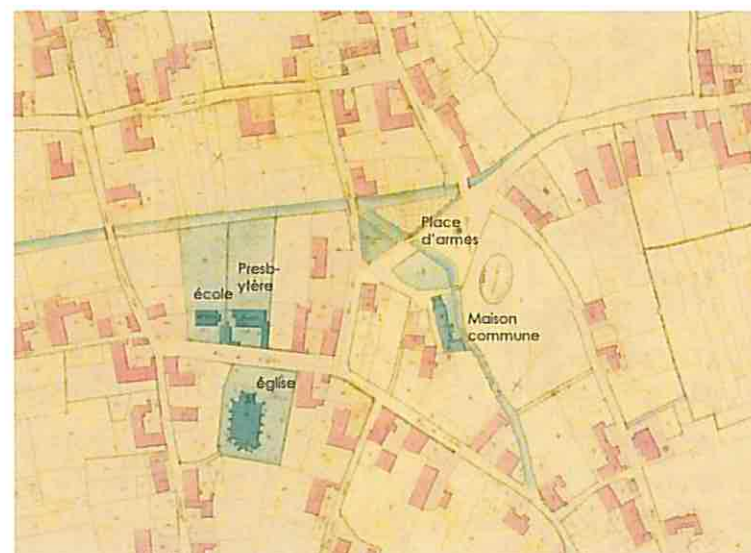
-En 1521 Vauchassis devient le chef-lieu d'un domaine engagé (domaine qu'un seigneur tient du roi qui conserve une faculté perpétuelle de rachat) dont dépendent Laines-aux-Bois, Prugny, Errey et Messon. Au XVIème la ville de Troyes est prospère et s'y développe une riche bourgeoisie de grands marchands se mêlant à la noblesse locale. Nombre de représentants de ces grandes familles troyennes furent seigneurs engagistes de Vauchassis (on retrouve leurs blasons sur les vitraux de l'église). On citera parmi les seigneurs de Vauchassis:

- En 1521, Jean Dorigny, marchand troyen
- De 1539 à 1595, Michelet, Pierre II, puis François Mauroy (Marchands, élus puis prévôts de Troyes)
- En 1603, Imbert de Diesbach, colonel des Suisses du canton de Berne
- En 1604, le troyen Nicolas Largentier secrétaire du roi puis ses descendants
- En 1686, Pierre Dare, marchand troyen, puis ses héritiers
- En 1736 Philippe-Eymard comte de Clermont-Tonnerre, puis en 1776 sa fille, épouse du comte de Lannion, et enfin sa fille, épouse du vicomte de Pons qui sera le dernier seigneur du lieu

Quelques dates et évènements notables de l'histoire communale

- Les archives font mention à Vauchassis d'une église, succursale de Bercenay, dès le XIIIème siècle. Il y avait à Vauchassis en 1290 environ 12 feux soit une cinquantaine d'habitants.

- En 1705 l'église située en fond de vallée au cœur du village s'effondre malgré les réparations de 1682. Presque entièrement reconstruite grâce à la vente de bois, elle est bénie en 1718. Mais dès le 17 avril 1749 l'édifice restauré est à nouveau inutilisable suite à l'effondrement des voûtes du chœur et la fissuration des autres voûtes. La messe est alors dite sous le porche et entendue dans le cimetière. Grâce à une importante vente de bois en 1756, un nouveau terrain est acquis et un nouvel édifice (église actuelle) est érigé et consacré en 1760



Cadastral du centre de la commune en 1840 et aujourd'hui



- Suite à de forts orages, du 9 avril au 15 mai 1774 eurent lieu de grandes inondations. La stagnation des eaux, jusque dans les maisons, avait occasionné une épidémie. En 1776 le Conseil d'Etat autorisa les habitants à couper des bois en réserve, notamment pour payer la construction de 5 ponts de pierre, en remplacement des ponts de bois emportés par les eaux. (trois ponts de pierre sont encore visibles sur la commune).

- En 1819, le « curé de Vauchassis » acquit tout à coup la réputation de guérir tous les maux. En moins d'une année plus de 40000 personnes, venues de toute la France et même de plusieurs endroits d'Europe, convergèrent vers Vauchassis pour se procurer ses remèdes. Ces activités cessèrent suite à une condamnation correctionnelle.

Ce curé n'était autre que Pierre Géraud de Valois Saint-Rémy (1767-1829), descendant direct d'un fils naturel du roi de France Henri II. Il s'avéra que ses remèdes n'étaient qu'une simple tisane au dosage changeant à base de bon vin, de sucre et d'épices (cannelle, muscade...).

- En 1892, afin de remplacer la petite maison commune en craie taillée qui présente toujours sa façade à fronton sur la place centrale, on érige, sur un plan tout à fait monumental, le bâtiment qui abrite encore aujourd'hui la mairie,

Les activités de la commune

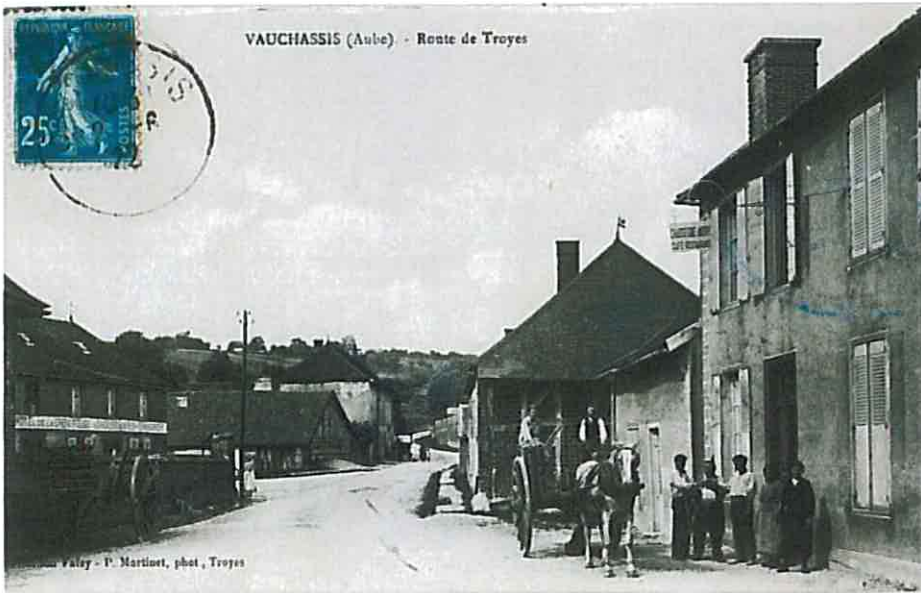
Dès ses origines le destin du village de Vauchassis est étroitement lié à la culture des terres de la vallée. Jusque dans sa physionomie le village montre encore aujourd'hui un caractère incontestablement rural. La maison est ici avant tout un outil de production agricole et le bâti se compose de longères et fermes sur cour. Seuls dérogent de rares maisons de ville, demeures d'artisans, anciens commerces et demeures bourgeoises qui dénotent une diversification tardive des fonctions du village à l'extrême centre du bourg.

Concernant les cultures, on sait que durant la première moitié du XIXème Vauchassis compte 883 hectares de terres de labours, 31 de vignes, 1 de prés et 1435 de bois. L'activité forestière est donc un véritable pilier de l'économie locale.

D'ailleurs, à travers l'histoire de la commune les coupes et ventes des bois de la communauté pourvoient aux diverses dépenses auxquelles elle est confrontée (réparations et reconstruction de l'église, réparations du presbytère, reconstruction des ponts en pierre...). Aujourd'hui encore Vauchassis, deuxième commune forestière du département, tire profit de cette manne financière.

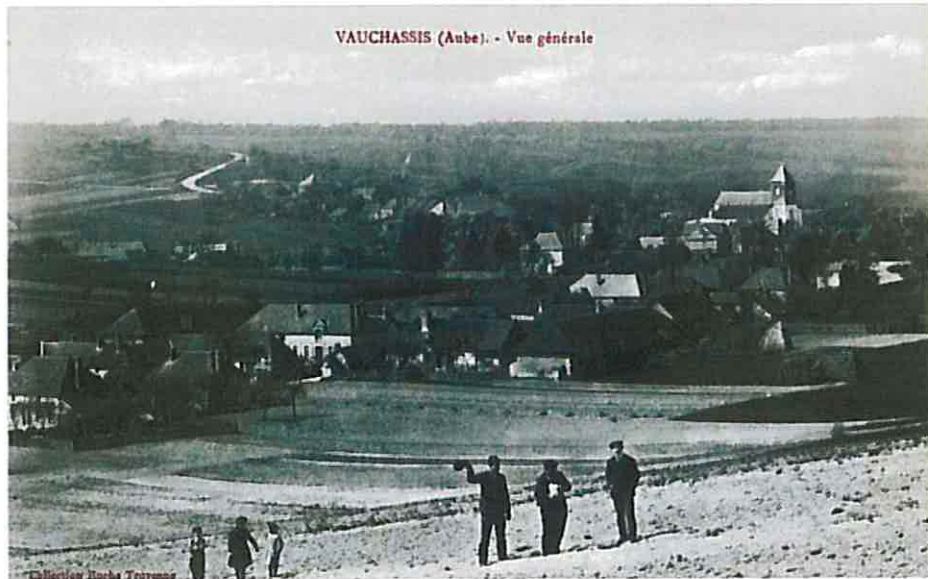
Cependant d'autres activités économiques sont notables et très anciennes sur la commune. On notera les activités métallurgiques attestées sur la commune. Le site actuel de la ferme de la Briquèterie portait autrefois le nom de la Ferrière. Cette exploitation est très ancienne car on trouve sur la commune des résidus d'exploitations du Moyen-âge et de temps beaucoup plus reculés. Cette rustique métallurgie semble antérieure pour le moins aux voies romaines puisque les mâchefers sont employés dans leur construction. C'est notamment le cas de la voie de Troyes à Joigny par Vauchassis qui portait le nom de voie ferrée. Sur le même site on connaît l'existence d'un moulin à vent (au corps cylindrique en bois et sur pivot) déjà en fonction avant la révolution. Enfin notons, toujours sur ce site, les activités liées à l'exploitation de l'argile. Une importante excavation et le nom même du lieu « la Briqueterie » paraissent attester cette activité.

Pour finir, signalons que Vauchassis profite depuis le XVIIème siècle de la prospérité des activités textiles de Troyes, depuis l'heure où les travaux de tissage et filage se diffusèrent dans les campagnes alentours. Ainsi on trouve écrit dans une enquête de l'assemblée de l'Election de Troyes de 1788: « à Vauchassis il y a 30 femmes et jeunes filles filant pour les drapiers de Troyes, mais avant l'hiver 1787-88 il y en avait beaucoup plus, mais beaucoup ont quitté parce que les drapiers ont réduit à 8 sols par chaque livre de laine qu'ils payaient l'an dernier 12 sols ».









De manière générale, tant par la comparaison des cartes du début du XXème siècle et des vues actuelles que par les visites sur site, on peut noter une remarquable permanence dans le cadre urbain de la commune. On notera particulièrement un traitement simple et rustique des voiries avec, abords enherbés et beaux fils d'eau en pavé de grès, qui a perduré et participe au pittoresque du bourg.

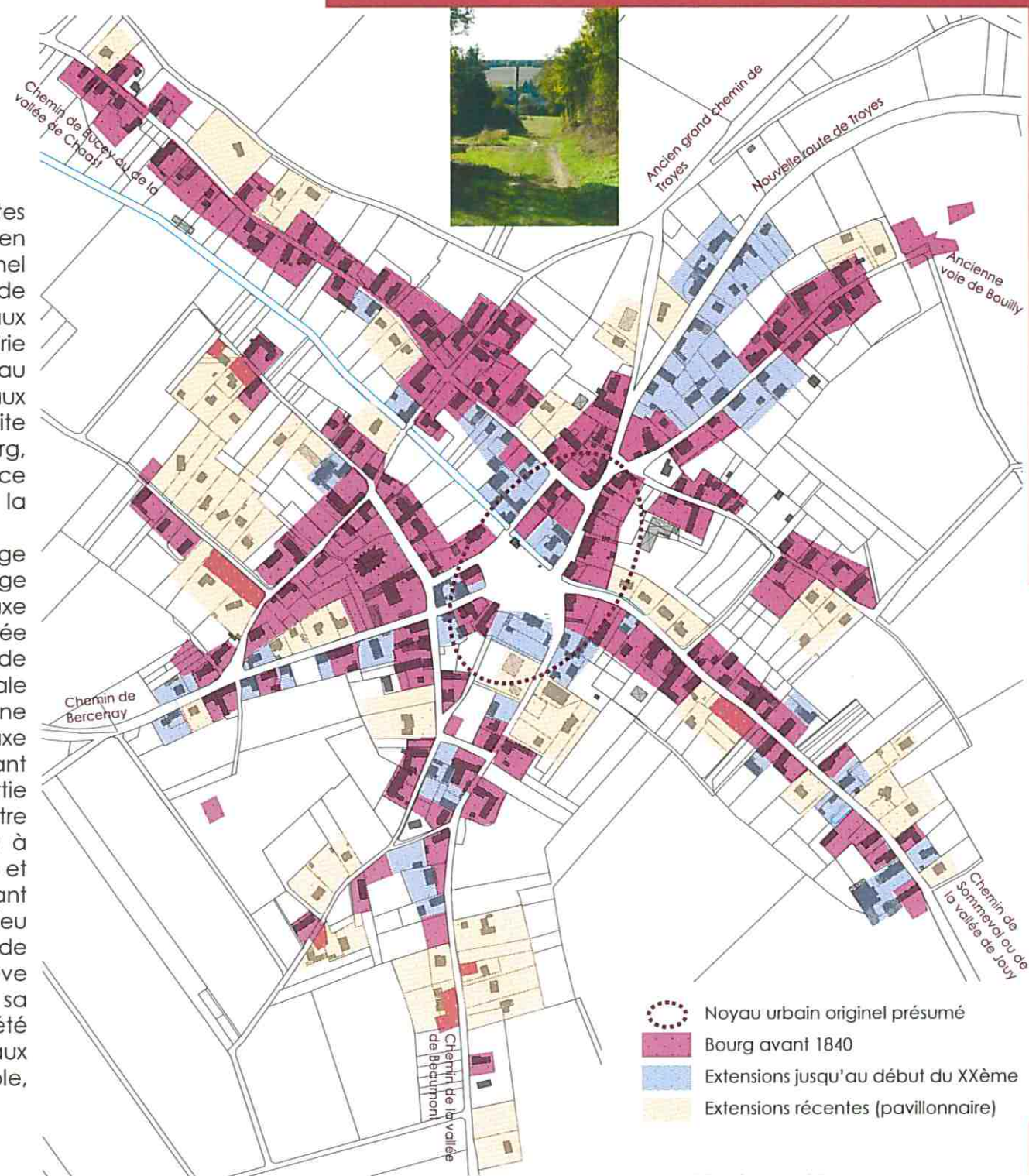
Il faut cependant noter quelques tendances dans les évolutions:

- Disparition ou disparition-reconstruction de certaines constructions notamment dans les parties les plus centrales.
- Tendance générale à la densification du tissu urbain, notamment par l'urbanisation d'espaces jardinés ou de vergers au sein du bourg.
- Disparition du cimetière entourant l'église, de son calvaire et de la sépulture du fameux curé de Vauchassis
- Apparition d'éléments techniques (antennes paraboles...) et notamment du réseau électrique aérien dont la prégnance est notable sur des secteurs comme la rue de l'église.
- Disparition d'aménagements liés au canal (pont, bornes, garde-corps...)
- Appauvrissement tendanciel de l'architecture (disparitions ou crépissage des éléments de décors et de modénatures – ravalements au ciment inadaptés...) et quelques restaurations peu respectueuses (comblement de baies, percements, huisseries inadaptées, volets roulant PVC...)
- Perte de façades commerciales

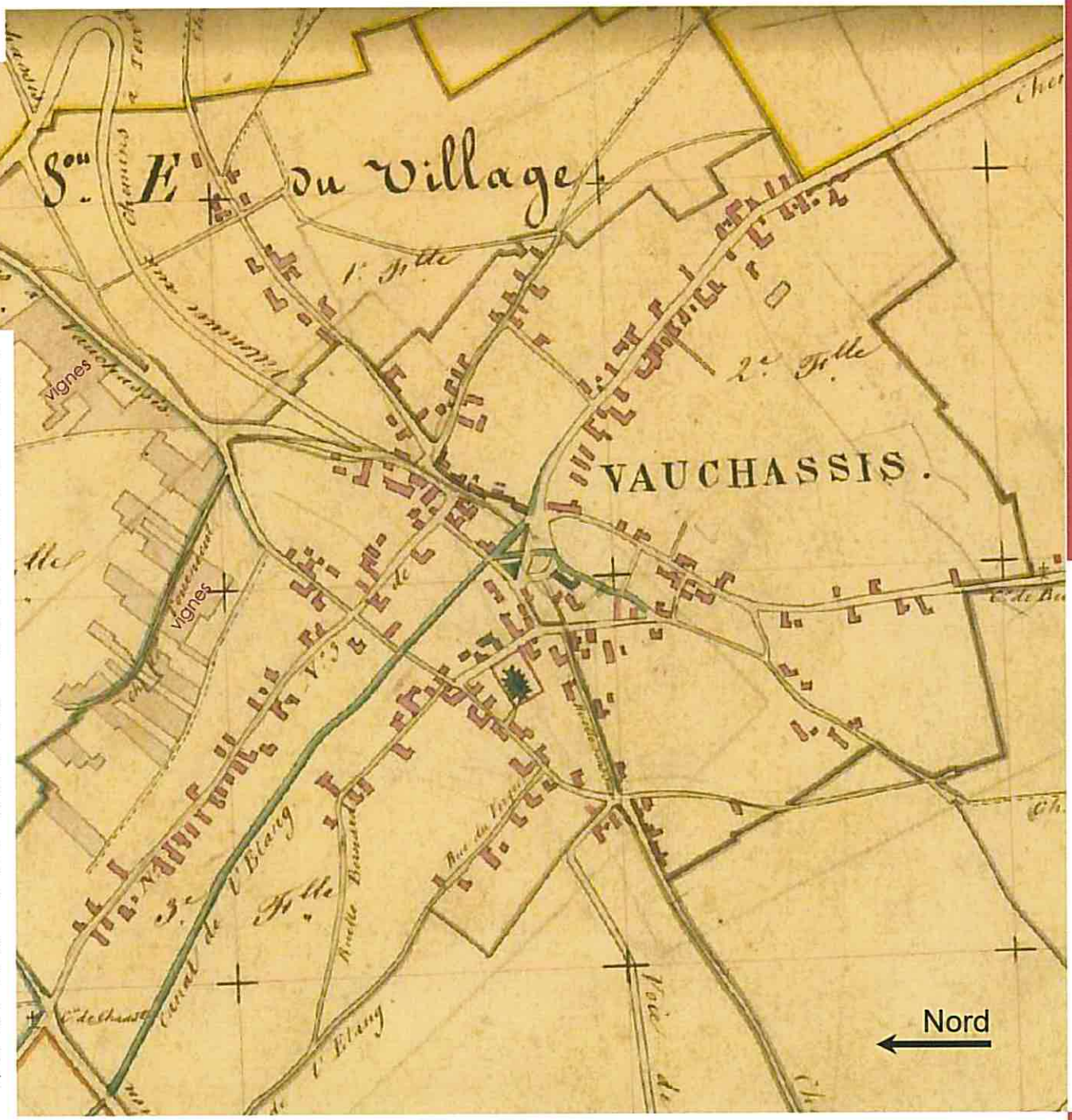
A-2 Evolution et particularités de la structure urbaine

Comme le laissent imaginer les textes anciens localisant l'église primitive en partie basse du village, le site originel de développement de l'agglomération peut s'imaginer aux alentours de la place de la mairie actuelle. De plus ce site se trouve au point de rencontre de tous les vaux qui convergent vers une petite cuvette qui forme le cœur du bourg, mais aussi au point de convergence de toutes les voies qui irriguent la commune.

Le cadastre napoléonien (page suivante) montre un village principalement structuré sur un axe nord-ouest, sud-est (axe de la vallée principale - vallées de Chaas et de Jouy - formant la colonne vertébrale du territoire communal) et dans une moindre mesure sur un axe perpendiculaire à celui-ci, franchissant la vallée et menant à Troyes. La partie basse de cette voie de Troyes montre une forte densité de constructions à l'alignement, d'anciens commerces et un léger élargissement formant placette et apparaît comme un lieu de centralité ancien. Un autre lieu de centralité, plus symbolique, se trouve aux alentours de l'église. Lors de sa reconstruction au XVIIIème ont été implantés à proximité les principaux édifice publics de l'époque (école, presbytère).



Vauchassis en 1840
(cadastre napoléonien)



Entre 1840 et le début du XXème on remarquera principalement le réaménagement de la place de la mairie (comblement de l'abreuvoir et du canal, construction de la mairie, plantation de mails) et le développement de constructions le long du nouveau tracé de la route de Troyes. Cette époque a vu également la mise au goût du jour de nombreuses fermes et une certaine densification de l'agglomération.

Les reconstructions et la densification se sont poursuivies sur la période récente sous forme pavillonnaire. Ces constructions nouvelles se sont généralement réalisées dans des dents creuses, dans d'anciens sites humides ou en pendant à des fronts urbains déjà constitués.

Ainsi, à travers le temps il est remarquable que le bourg ait conservé sa structure ancienne, sans mitage ni développement linéaire, ni opération d'aménagement venant perturber son organisation traditionnelle.

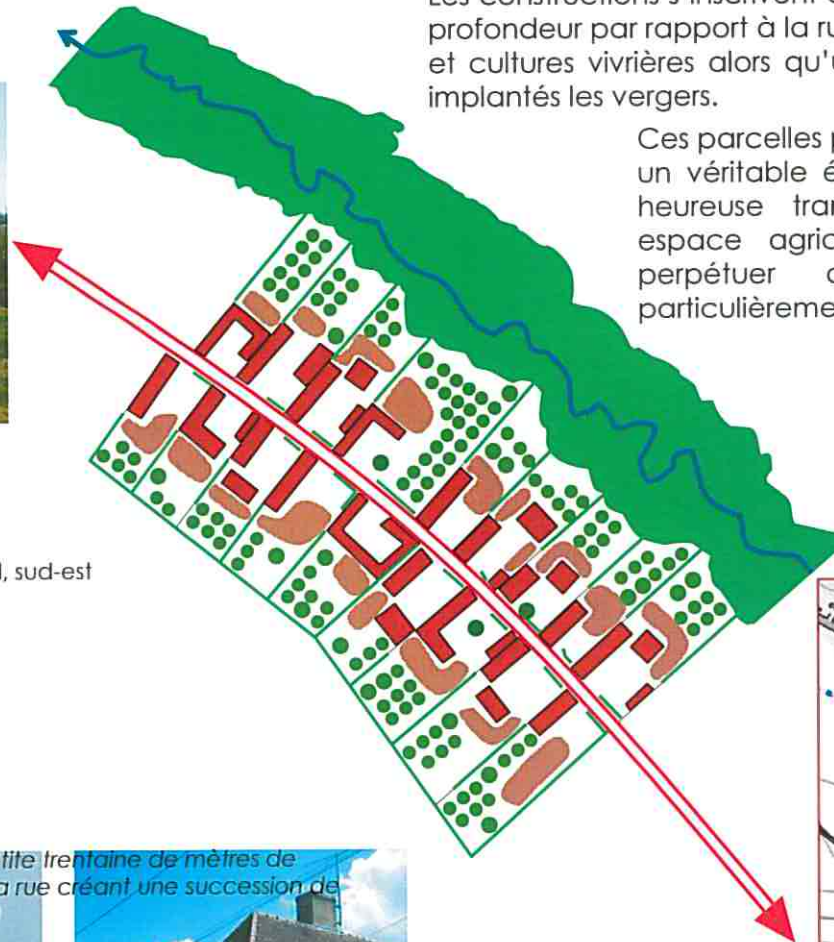
En conséquence Vauchassis présente toujours un tissu urbain typique des villages-rues champenois et est particulièrement adapté à son site en fond de relief. Ce tissu urbain pittoresque (schéma de principes ci-dessous) est fait de constructions perpendiculaires à la voie sur laquelle elles alignent leurs pignons. Les clôtures, quand elles existent sont particulièrement simples et privilégient les haies. Ainsi la rue typique est elle formée d'une succession de pignons et de cours desservant les maisons ce qui affirme une certaine « urbanité » mais aussi un tissu urbain ouvert et aéré.







Les constructions s'inscrivent dans une bande de 20 à 30 mètres de profondeur par rapport à la rue. À l'arrière prennent place potagers et cultures vivrières alors qu'un peu plus loin sur les parcelles sont implantés les vergers.

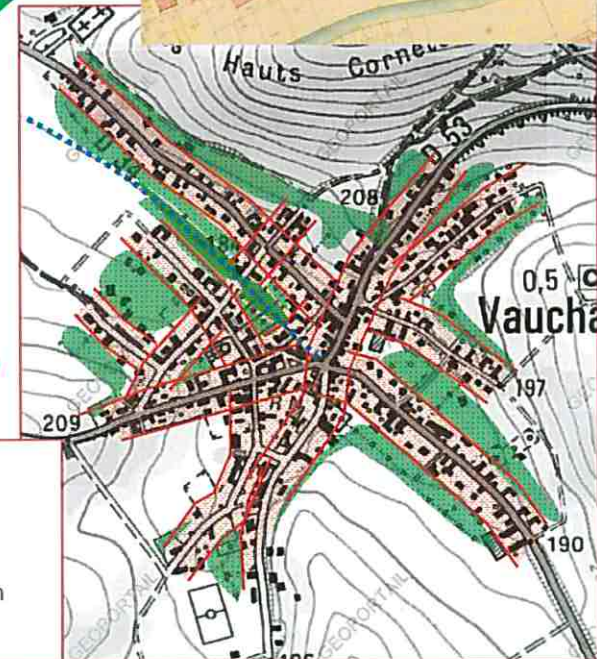
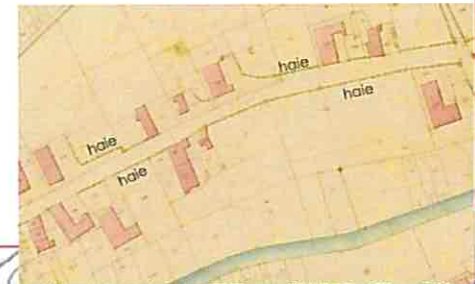
Ces parcelles profondes plantées de vergers forment un véritable écrin autour des constructions et une heureuse transition paysagère entre village et espace agricole ouvert. Le PLU s'emploiera à perpétuer cette organisation originale et particulièrement bien conservée à Vauchassis







Vergers et jardins forment un écrin autour du bâti



-  Rivière et sa ripisylve
-  Bâti longiligne et orienté au sud, sud-est
-  Arbre ostentatoire
-  Haie basse
-  Potager, cultures vivrières
-  Verger



-  Canal
-  Ripisylve
-  Vergers et jardins
-  Bande d'implantation traditionnelle des constructions



Le bâti s'organise sur une bande d'une petite trentaine de mètres de profondeur et s'aligne ponctuellement à la rue créant une succession de pignons et de cours (de pleins et de vides)



A-3 Grand et petit patrimoine

De son passé, Vauchassis a hérité un intéressant patrimoine allant de monuments reconnus à de petits éléments qui ponctuent et animent son territoire.

Patrimoine lié à la foi

L'église de l'Assomption de la Vierge remplace un édifice disparu qui se situait au cœur du bourg. Elle est une création complète du milieu du XVIII^{ème}, fait rare pour l'époque dans le département. Cette église est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 22 Août 1986. Composée de trois nefs sans transept et d'une abside à cinq pans en saillie, cet édifice est précédé d'une tour-porche carrée dans l'axe de la nef médiane. Cette tour s'ouvre par un remarquable portail, gracieuse œuvre néoclassique. La porte est encadrée de pilastres et surmontée d'un entablement (aux métopes décorées de rosaces et de têtes d'anges) et d'un fronton brisé pour laisser place à une niche accotée d'ailerons à décor de volutes et feuillages et surmontée d'un fronton triangulaire portant une croix se détachant sur le vide d'un oculus. La niche a conservé une délicate statue de la vierge.



L'absence de fenêtres hautes et les toitures des bas cotés réalisées dans la continuité du toit de la nef donnent à l'édifice un caractère massif. Les arcs brisés et remplages des baies qui pourraient paraître des archaïsmes pour le XVIII^{ème} semblent avoir été ainsi conçus afin de remployer les verrières renaissance de l'ancienne église. Outre cette remarquable église, Vauchassis possédait des calvaires, notamment à diverses entrées du bourg. Ne subsistent que la croix de Beaumont qui sera protégée dans le cadre du présent PU.

Patrimoine lié à l'eau

Vauchassis profite de tout un petit patrimoine lié à l'eau. En premier lieu il faut citer les divers aménagements hydrauliques et canaux qui furent nécessaire pour assainir le site en cuvette sur lequel est établi le village. Le Canal de l'Etang qui forme un cours d'eau irrégulier en est un des derniers et plus significatifs témoins.

Enjambant le canal, trois ponts de pierre (dont deux ont été réalisés sur le même modèle) nous sont parvenus et représentent de belles œuvres de stéréotomie (et pourraient dater de la fin du XVIIIème).

A cela il faut ajouter trois mares ou abreuvoirs maçonnés d'un type comparable et alimenté par les eaux pluviales. Il en existait au moins le double sur le cadastre napoléonien. Ces éléments servaient de réserve d'eau et peut être même de lavoirs dans cette commune ne bénéficiant pas d'un cours d'eau pérenne.

Enfin notons de très nombreux puits et pompes qui parsèment tout le village.





La mairie et sa place

La mairie et sa place (autrefois composée des places d'armes et de la baignade) forment une composition monumentale qui joue un rôle premier dans l'identité de la commune.

Créée à l'extrême fin du XIX^{ème} siècle, la mairie actuelle a été installée dans la perspective et l'axe de la route de Troyes. Cet axe fort compose l'espace de la place et commande plus particulièrement l'impeccable symétrie de « l'Hôtel de Ville ». L'ampleur de cet imposant bâtiment est renforcée par le fait qu'il soit accoté de grilles et de pavillons et accompagné de deux remarquables marronniers qui viennent parfaire sa symétrie.

Ajouté suite à la première guerre mondiale, sur le même axe central, le monument aux morts vient parfaire cette composition. Des mails de tilleuls taillés à tête de chat participent au caractère symétrique et martial des lieux (en corrigeant par un rideau végétal la forme asymétrique d'origine de cette place).



Une somme de détails architecturaux

De manière plus diffuse, l'intérêt patrimonial de la commune s'appuie sur une somme de détails architecturaux et d'éléments récurrents offrant au cadre urbain du village une certaine particularité.

Parmi ces éléments il faut souligner les divers décors et modénatures des habitations (notamment XIXème). Ces décors s'appuient généralement sur la polychromie des matériaux (briques de différentes couleurs ou briques et calcaire) et la géométrie des motifs (losanges, croix, chevrons, harpes...). Dans ce jeu décoratif les modénatures sont particulièrement riches (chainages, soubassements, listels, corniches, modillons, oculi, frontons sculptés, claveaux décorés, tirants en fer forgé formant initiales.....)

Un autre élément marque par sa récurrence. Il s'agit des vastes porches champenois couverts à trois pans en encorbellement. Omniprésents ils révèlent les granges et le caractère rural et pittoresque du bâti.



B- Cadre architectural

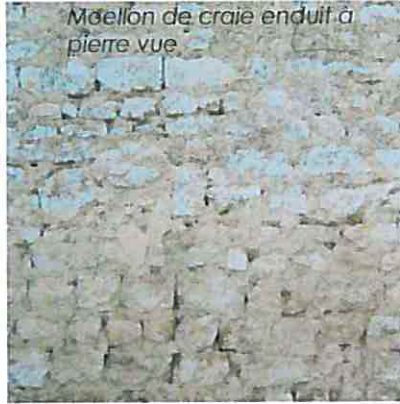
B-1 Matériaux et couleurs

L'utilisation traditionnelle de matériaux directement issus du terroir donne au cadre bâti de Vauchassis une palette de couleurs bien précise. L'utilisation récurrente et hiérarchisée de ces matériaux assure l'harmonie et la lisibilité des paysages urbains.

La craie et le silex

La craie, issue directement du sous-sol de la commune est un matériau d'utilisation ancienne et répandue, qui au fil du temps a eu tendance à être remplacé par des matériaux plus résistants. Ce matériau gélif et très fragile n'apparaît que sous forme de pierres de taille dont la surface lisse limite les infiltrations. Cette mise en œuvre étant onéreuse la pierre de taille est souvent réservée aux bâtiments prestigieux (églises, presbytère, maison commune...). Sur un même bâtiment la craie taillée peut n'apparaître que ponctuellement au niveau de parties structurantes ou décoratives (chainages, corniches, porches...).

Couramment la craie est utilisée en moellons et constitue une partie importante des maçonneries du bâti ancien (notamment pour le bâti agricole et les façades secondaires). Les maçonneries de moellons sont alors assises sur un soubassement de silex ou de brique pour les protéger de l'humidité du sol. Ces murs fragiles au mortier maigre sont recouverts d'un enduit plein (ou à pierre vue pour les annexes agricoles) qui le protège de la pluie. Le silex, en rognons que l'on ramasse au sol, à l'inverse de la craie est intaillable, lourd, dur, difficile à agencer et ne craint pas l'eau. Pour cela ces matériaux ont souvent été alliés dans les maçonneries, les qualités de l'un compensant les défauts de l'autre. Ainsi on retrouve le silex dans les parties basses et la craie en haut. Très rustique et peu stable le silex est également enduit.



Lourd, solide et ne craignant pas l'eau, le silex se retrouve en partie basse des maçonneries. Irrégulier, son agencement nécessite beaucoup de mortier et un enduit protecteur. Parfois les dessins de l'enduit imitent la pierre de taille qui reste la référence



Ces enduits de chaux aérienne et de sable ou tuf locaux assurent la longévité des maçonneries et l'harmonie des couleurs que présente le bâti.

La terre est aussi un matériau traditionnel répandu dans ce pays de plateaux recouverts d'argile. Si on retrouve la terre crue en hourdage de pans de bois ou en parpaing, la terre cuite est nettement plus généralement utilisée sous forme de briques et tuiles. Sur les constructions les plus anciennes (notamment XVII - XVIIIème) la brique est associée à la craie enduite ou non. Le contraste de ces matériaux offre un effet décoratif recherché.

L'utilisation de la brique semble connaître un fort développement dans la deuxième moitié du XXème et offre de beaux jeux décoratifs grâce à des briques de teinte différente et aux boutisses vernissées. Ces jeux décoratifs de modénatures constituent un fort intérêt architectural pour la commune. En effet au XXème la brique, moins fragile, semble prendre le pas sur les autres matériaux. Elle est généralement utilisée pour les parties structurantes des maisons (chainages d'angle, encadrements, soubassements...) ce qui compense la fragilité de la craie ou l'instabilité du silex et assure leur solidité.

Le terre cuite se trouve également en hourdage ou couverture des colombages. Ici, des planchettes posées sur champ forment une paroi fine et légère pour le bâti le moins prestigieux.

En toitures, la terre cuite est omniprésente sous forme de petites tuiles plates, écailles, violons ou mécaniques. La récurrence de ce matériau de couverture assure aux paysages urbains une très belle homogénéité dans des tonalités d'orangé à brun. Seules dérogent les toitures d'ardoise (matériaux très onéreux) des bâtiments prestigieux et symboliques (Clocher, mairie, maisons de maîtres...) ce qui crée une véritable hiérarchie qui devra être maintenue.



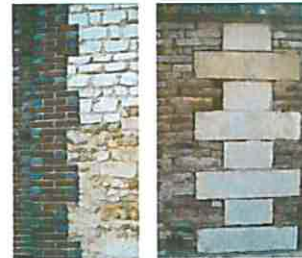
Tuile plate, écaille ou mécanique



Boutisses vernissées



Planchettes sur champ pour le bâti agricole



Contrastes décoratifs de la brique et de la craie

Quelques constructions du XIX ème ayant, au moins, leurs façades principales réalisées totalement en brique



La belle harmonie des toitures à laquelle seuls dérogent les bâtiments prestigieux





Pans de bois plus denses sur l'habitation que sur l'annexe

Le bois est à Vauchassis un matériau de construction important comme dans le reste du Pays d'Othe, pays de vastes forêts. Les colombages de chêne semblent d'utilisation très ancienne. On le retrouve en effet pour les longères parmi les plus anciennes du village.

Les colombages présentent des assemblages simples (assemblages verticaux avec jambages) même si on peut observer de rares assemblages en croix de Saint André sur des habitations. La qualité des assemblages change selon la destination du bâtiment. Ainsi les habitations ou parties de bâtiments vouées à l'habitat présentent des assemblages plus savants et plus denses que les bâtiments ou parties de bâtiments agricoles ou annexes. Par ailleurs il est fréquent que les pans de bois soient masqués par un enduit plein, imitant parfois des chainages de pierre de taille sur les logis et habitations. Le hourdage se fait avec palessons et torchis, avec des briques ou des planchettes de terre cuite selon le statut du bâtiment et l'époque de construction. On remarque qu'avec le temps le pan de bois tend à être relégué au bâtiment ou façades secondaires. Cependant son utilisation perdure jusqu'au XIX^{ème} même pour d'imposantes demeures bourgeoises et des maisons de ville, même si dans ce cas il est systématiquement recouvert d'un enduit. De plus le bois reste jusqu'au XX^{ème} le matériau exclusif pour la construction des structures des granges. Enfin, sur des bâtiments de second ordre, le bois peut se retrouver en bardages. Notons aussi qu'il reste très longtemps le matériau exclusif des huisseries.



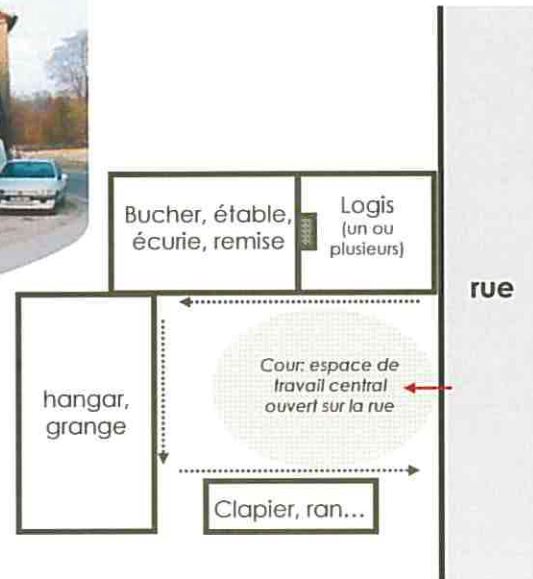
B-2 Essai de typologie du bâti

Le modèle de la longère et du bâti sur cour

Ce mode d'habitat très ancien (héritage gaulois) est souvent de forme simple et utilise des matériaux extraits à proximité directe. Il s'agit du modèle de la « Maison longue » et du bâti sur cour qui relève d'un principe d'accolement de bâtiments. Il est évolutif et se compose de la juxtaposition (sous un même toit) de parties aux usages divers (un ou plusieurs logis, grange, étable, écurie, porcherie...). Il en résulte des volumes importants et d'aspect longiligne. Cette maison s'implante en limite séparative et s'organise généralement à l'arrière cour, conçue comme un espace de desserte et de travail. Les bâtiments des fermes les plus importantes, établies sur des parcelles plus vastes, entourent partiellement ou presque totalement ces cours centrales, constituant ainsi un ensemble bâti en forme de L ou U.

Ces constructions à caractère rural ont une orientation essentiellement climatique et tournent préférentiellement leurs façades vers le sud, sud-est (au soleil et à l'abri des vents dominants) et présentent un mur aveugle ou toit à basse goutte au nord. Ainsi, elles sont tantôt perpendiculaires tantôt parallèles à la voie sur laquelle elles s'alignent (selon l'orientation de cette voie).

Les façades des parties de la longère vouées à l'habitation reçoivent un traitement plus soigné (enduits pleins, éléments décoratifs...). Ainsi, on remarque une hiérarchie au sein d'un même bâtiment (entre la partie habitée et celles vouées au stockage ou aux animaux).





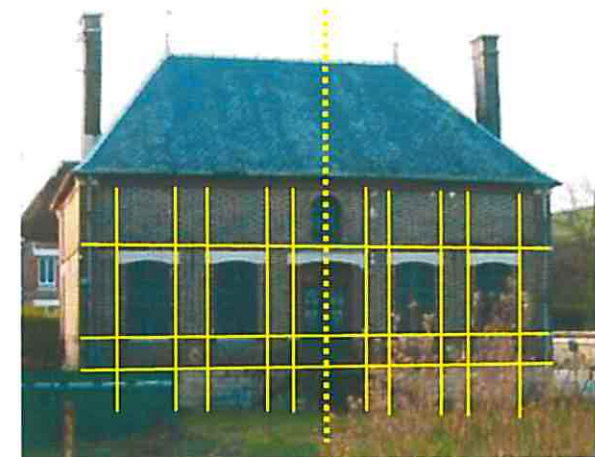
Si le modèle de la longère connaît une certaine persistance, l'habitation se distingue de plus en plus et finit par se détacher des parties agricoles reléguées en annexes

Le XIX ème: ordonnancement des façades et individualisation des volumes

Même si parfois les principes et techniques anciens demeurent, le développement des transports qui a lieu à cette époque permet l'importation de nouveaux matériaux (calcaire dur, ardoise...) et de nouveaux styles alors que de nouveaux modèles s'imposent.

Dans le bourg les constructions perpétuent l'alignement (des façades ou des pignons) mais les matériaux et la modénature changent, les façades sont largement percées, on joue sur la géométrie et l'alternance des couleurs et des matières.

Peu à peu le logement se sépare des bâtiments d'activité. Les toits à quatre pans montrent la volonté d'individualiser le bâtiment d'habitation qui est conçu comme un volume « fini ». La maison prend beaucoup de prestance et s'organise désormais autour d'un corridor central (plan axe répondant à la composition de la façade). Il s'agit d'un type nouveau: celui de la « maison du paysan riche du Pays d'Othe » qui n'a plus grand-chose de paysan et regarde clairement du côté du modèle bourgeois et urbain.



Exemple d'une façade impeccablement ordonnancée soulignant l'axe central

Le volume de l'habitation finit par être complètement indépendant de celui de la grange rejetée en fond de cour. L'habitat cherche à afficher un caractère plus bourgeois que paysan.



Le XIXème: maison bourgeoise et maison de ville

De village agricole Vauchassis devient bourg et montre une diversification de ses fonctions. Se développe une classe d'artisans, commerçants, notables...qui contribue à l'affirmation du modèle bourgeois. Cela correspond au développement de la demeure classique caractéristique par la géométrie et la symétrie de la façade et de ses percements, par l'équilibre entre les

pleins et les vides. Cela s'observe dès le tout début du XIXème. Puis la façade de représentation devient de plus en plus ostentatoire et cherche à être vue de la rue notamment en s'y alignant de plus en plus volontiers. On note aussi un développement du caractère urbain de la commune avec quelques maisons de ville à étage.



L'alignement de la façade principale (de plus en plus démonstrative) sur la rue est de plus en plus recherché



Avec les grandes demeures bourgeoises le souci d'individualisation et de symétrie atteint son plus haut degré : les constructions prennent du recul par rapport à la voie pour se mettre en scène au sein d'un parc et à l'arrière d'un portail composé sur le même axe de symétrie que la maison.

La maison de ville épouse le parcellaire, elle dessine l'espace public en s'alignant à la voie

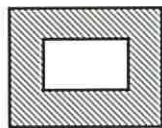


La grande demeure bourgeoise pousse l'individualisation au dernier degré et se met en scène au cœur d'un jardin ou parc. Même le portail souligne la symétrie de la composition

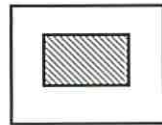


Le bâti récent

Le modèle du pavillon devient systématique et la production des constructions s'est standardisée à partir de matériaux exogènes. Il s'agit généralement de modèles préconçus d'une grande simplicité, voire d'une certaine indigence en matière d'architecture. En conséquence ils s'adaptent peu aux particularités du terrain ou de l'identité locale et sont posés au milieu des parcelles. Les règles d'implantation en œuvre jusqu'au début du siècle dernier se sont donc inversées. Notons cependant que l'harmonie qui existe au niveau des coloris s'est maintenue dans les grandes lignes jusqu'à nos jours. Clôtures et végétal sont souvent les principaux éléments structurants.



Partie bâtie
de la
parcelle
jusqu'au
XIXème



Partie bâtie
de la
parcelle
aujourd'hui



Ces constructions se sont généralement réalisées au coup par coup, le long des voies et réseaux existants, ou à l'arrière d'anciennes fermes en surplomb du village au gré des opportunités foncières.

Par ailleurs on n'observe pas sur la commune d'opérations d'aménagement notables de type lotissement. Les constructions neuves s'intercalent dans le tissu urbain ancien. En conséquence le tissu urbain de la commune a été peu modifié. Les constructions les moins démonstratives respectant les couleurs locales et une implantation en harmonie avec le bâti ancien sont celles qui s'intègrent le mieux.

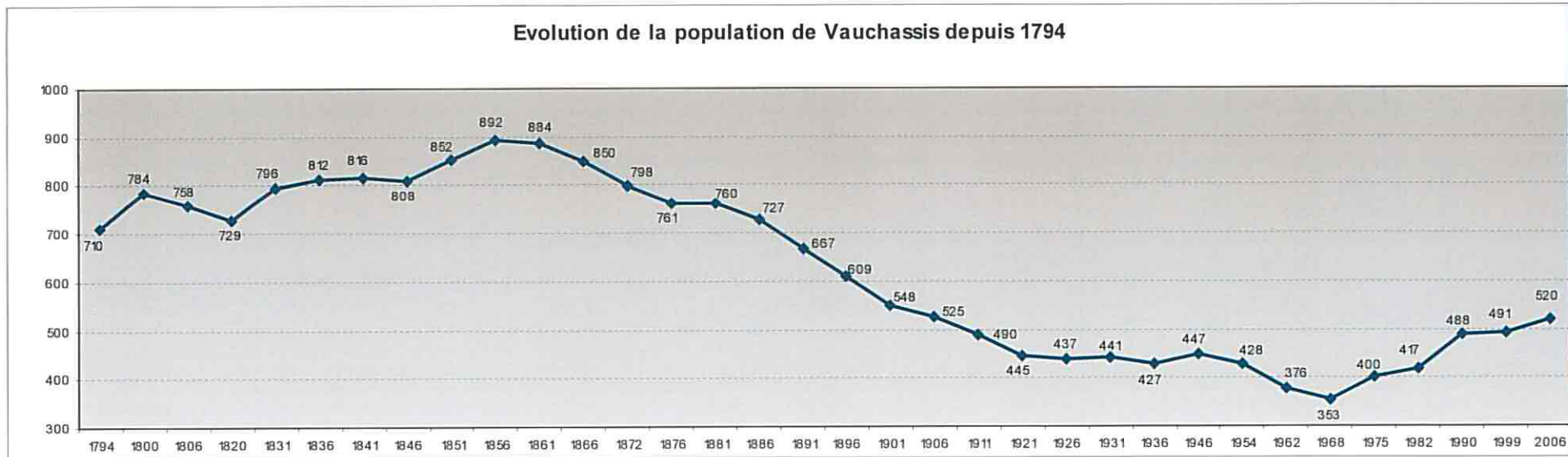
CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE



A- Démographie

Les données INSEE du présent chapitre sont issues des recensements de la population de 2006, 1999 et précédents.

A-1 Evolution de la population



Depuis la fin du XVIIIème siècle, la commune de Vauchassis a principalement connu trois grandes phases dans l'évolution de sa démographie: une croissance jusqu'au milieu du XIXème siècle, un exode continu durant la seconde moitié de ce siècle qui se poursuivra jusque dans les années 1960, un retour à une croissance soutenue qui se poursuit aujourd'hui.

Au début du XIXème la démographie communale présente un certain dynamisme, sans doute soutenu par une économie rurale et forestière prospère. Le village diversifie ses fonctions et prend alors l'apparence d'un bourg, espace de services, de commerces et d'échanges. Cette période fleurissante (ayant laissé un important patrimoine bâti) semble atteindre son sommet en 1856, date à laquelle la commune compte 892 habitants.

Puis, comme de nombreuses communes rurales, Vauchassis connaît l'exode rural qui a eu pour conséquence de vider les campagnes au profit des centres urbains où se concentraient les industries. Cet exode se fait le plus fortement sentir de 1856 aux années 1920. La commune perd alors la moitié de sa population. Durant la première moitié du XXème siècle l'érosion se ralentit et la commune connaît même un étonnant regain de population durant la seconde guerre mondiale (peut être à relier avec un phénomène de repli vers les importants maquis locaux). C'est en 1968 que la commune atteint un nombre plancher de 353 habitants.

Depuis, la commune connaît un important regain de sa démographie et voit croître son nombre d'habitants à un rythme soutenu et continu. Cette commune proche de Troyes semble en effet traversée par une nouvelle dynamique: celle de la périurbanisation. Ainsi, en 2006, Vauchassis atteint 520 habitants, soit le chiffre le plus important observé depuis environ un siècle.

A-2 Nature de l'évolution

L'analyse de la nature de l'évolution démographique nous renseigne sur le dynamisme que connaît la commune depuis les années 70.

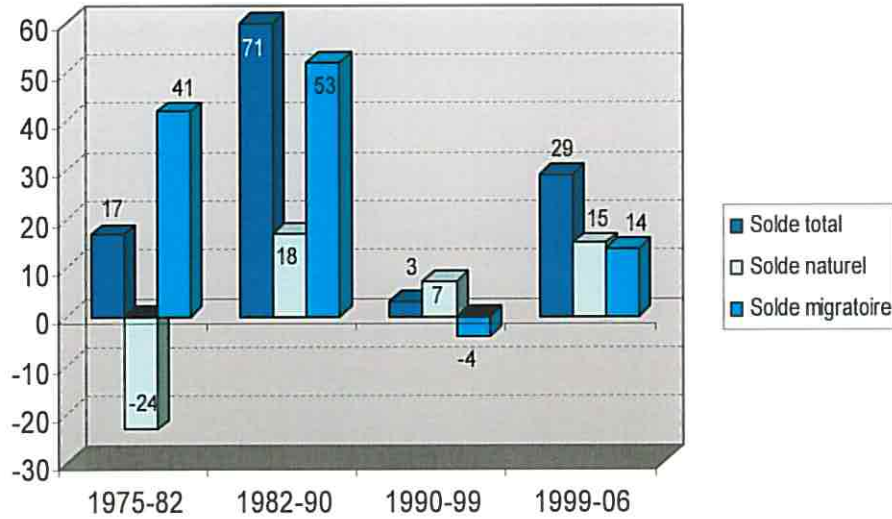
De 1975 à 1982, on remarque un solde naturel largement négatif laissant imaginer une population locale vieillissante. En parallèle, le solde migratoire est important et donne à penser que de nombreuses personnes extérieures viennent s'installer sur la commune compensant largement le déficit naturel.

Durant la période suivante, le rajeunissement de population qu'entraîne l'arrivée de nouveaux habitants (sans doute de jeunes couples) permet à la commune de retrouver un solde naturel positif. À cela s'ajoute le phénomène migratoire qui s'intensifie. En conséquence la commune connaît un solde total record de 71 habitants en 1990.

La période 1990-99 correspond à un tassement. Le solde naturel reste excédentaire mais le solde migratoire n'est plus positif (on peut imaginer que nombre des enfants des couples installés dans les années 80 quittent alors le foyer familial).

Depuis 1999 la croissance paraît plus équilibrée et soutenable. Le solde total de 29 habitants se base à parts égales sur les excédents migratoire et naturel.

Evolution démographique (soldes naturel et migratoire)



A-3 Evolution comparée

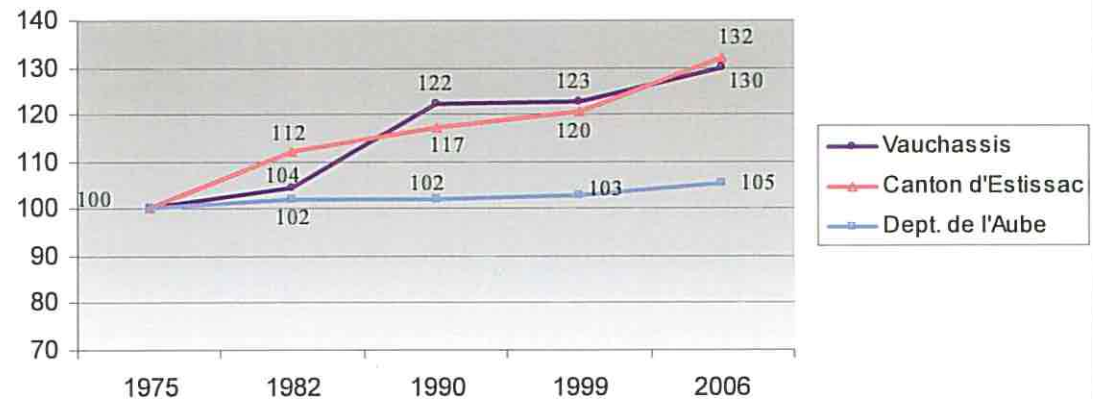
Le dynamisme démographique que connaît Vauchassis est comparable à celui de son canton. Depuis 1975 le canton d'Estissac se distingue comme l'un des plus dynamiques du département.

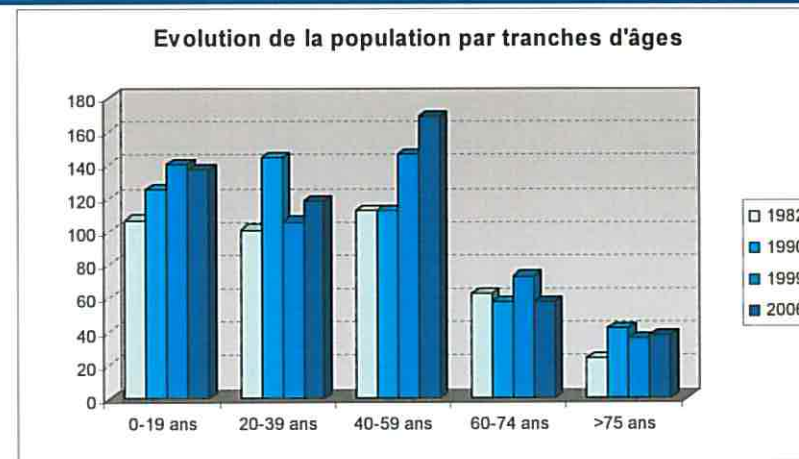
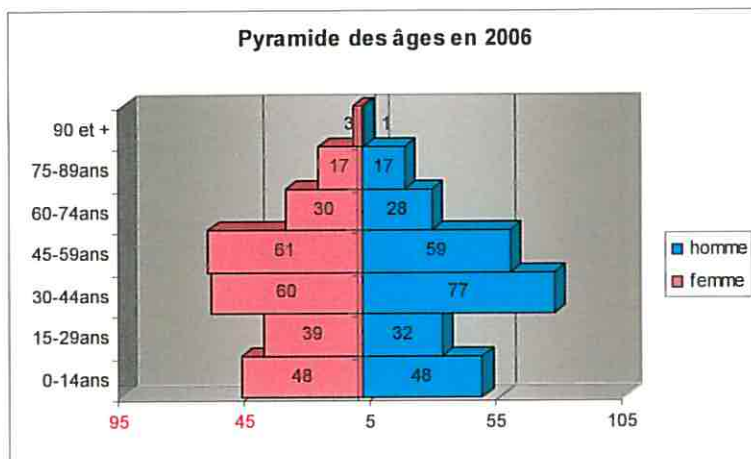
Il faut cependant noter que Vauchassis a connu la croissance plus tôt que le reste du canton, sans doute grâce à sa situation favorable (proximité de Troyes) au sein de celui-ci.

La croissance de population que connaît Vauchassis depuis 1975 est d'autant plus notable qu'on la compare avec celle du département.

En effet, l'Aube qui connaît une augmentation lente mais durable de sa population a vu celle-ci augmenter de 5% de 1975 à 2006 alors que, dans le même temps, celle de Vauchassis a crû 4 fois plus vite (+ 30%).

Evolution comparée de la population



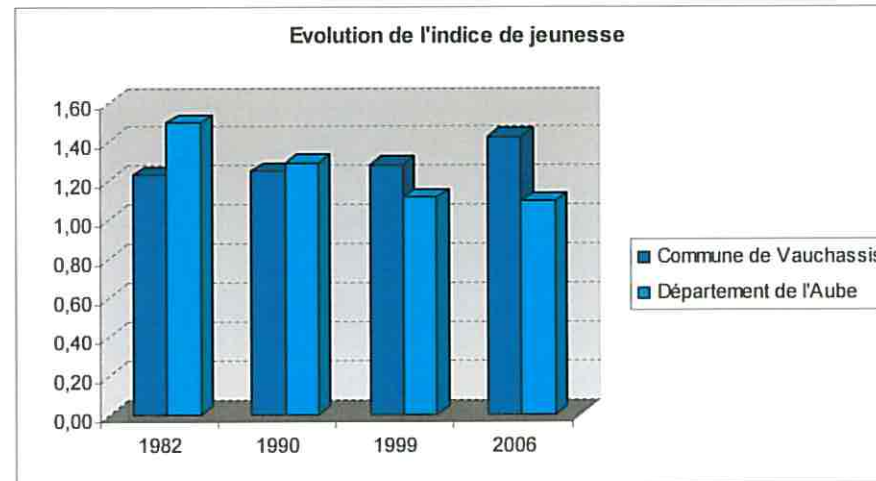
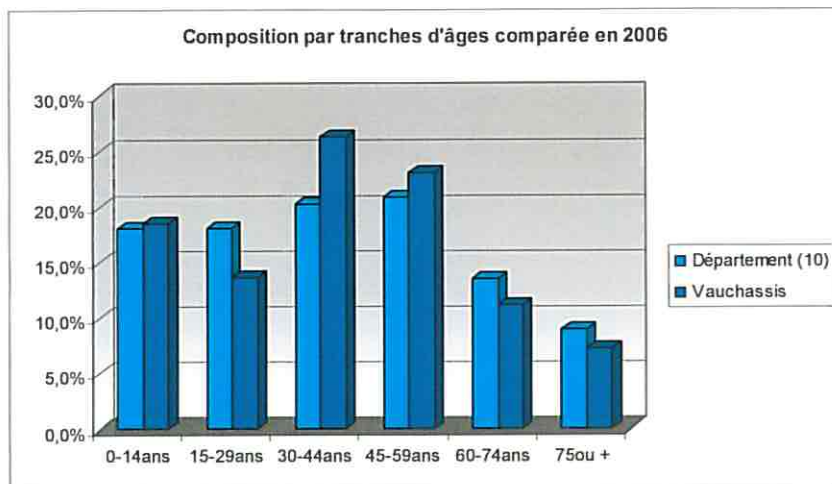


A-4 Composition de la population

La pyramide des âges de Vauchassis montre une présence très importante des tranches d'âges médianes. Ainsi, en 2006, les 30-44ans sont les mieux représentés sur la commune suivis des 45-59ans. A elles seules ces deux tranches d'âges représentent la moitié de la population totale.

L'évolution de la population par tranches d'âges souligne le fort apport extérieur de population connu par la commune en 1990. Ces arrivants étaient essentiellement des jeunes (couples) de 20-39ans (sans doute avec enfants). Cela s'affirme par le bond que connaît la tranche des 20-39ans en 1990 et l'augmentation des 0-19ans. Ensuite le vieillissement de ces arrivants est venu grossir la tranche de 40-59ans qui atteint un chiffre record en 2006 où elle est la plus représentée. En conséquence le nombre des plus jeunes (moins de 20 ans) n'évolue plus (et pourrait connaître une baisse à l'avenir). Les plus de 60 ans eux n'évoluent pas, ce qui peut poser la question de l'adaptation du logement local aux plus âgés.

En comparaison avec le département on note, encore une fois, la surreprésentation des tranches d'âges médianes et une sous-représentation des plus anciens. A noter la sous-représentation des 15-29ans.



Cette tranche semble correspondre aux jeunes des familles qui se sont installées dans les années 90 et qui ont quitté le foyer familial pour travailler ou mener les études dans une commune tierce. Cette sous-représentation pose aussi la question de l'accueil des jeunes adultes (population ayant souvent des moyens restreints) sur la commune.

Compte tenu de la stagnation du nombre des plus âgés et de la croissance du nombre des moins de 20 ans connue par la commune dans les années 1990, l'indice de jeunesse de Vauchassis (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) est très nettement supérieur à celui du département et va croissant. Il est très supérieur à 1 (seuil de renouvellement de la population). En 2006 cet indice atteint 1.43 à Vauchassis contre 1.1 pour le reste du département. Cela illustre Vauchassis comme une commune particulièrement jeune dans un contexte général de vieillissement de la population, mais pose aussi la question de l'accueil des jeunes couples pour le futur.

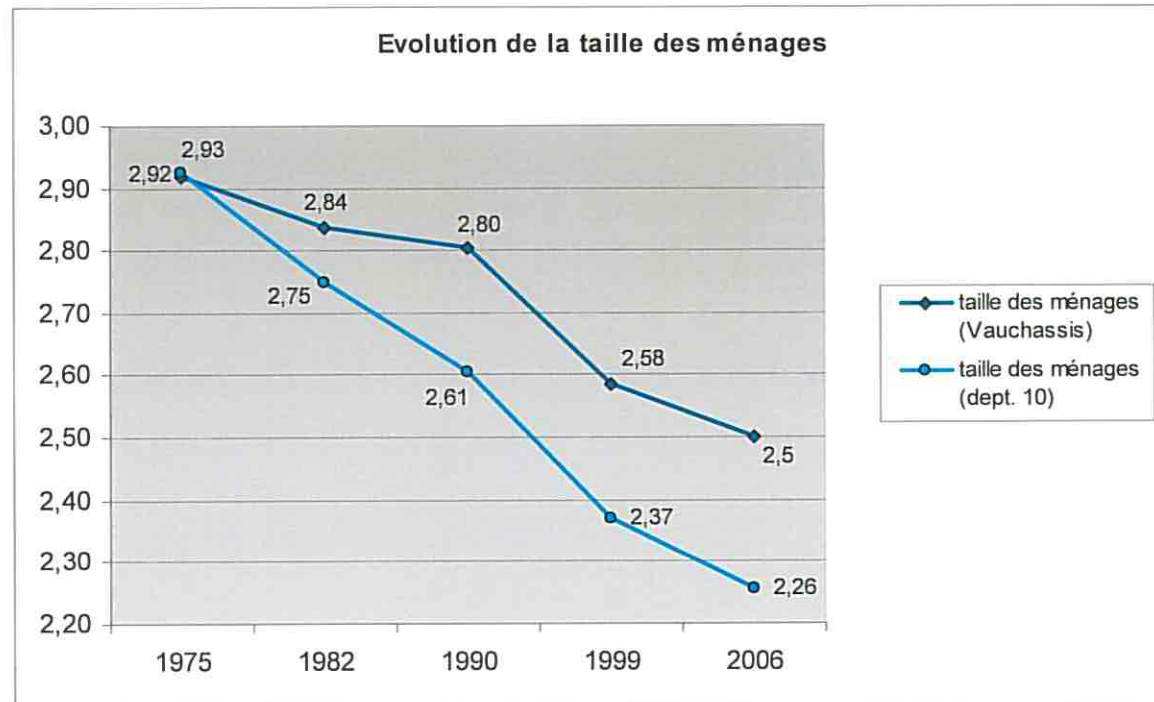
A-5 La composition des ménages

L'évolution de la taille des ménages confirme les phénomènes observés précédemment. Ainsi cette commune relativement jeune et où sont présents de nombreux enfants se distingue par la taille importante de ses ménages.

Tout comme le pays, qui connaît un phénomène de vieillissement et de décohabitation (de moins en moins de personnes partagent un même logement), le département de l'Aube voit régulièrement la taille de ses ménages se réduire depuis 1975.

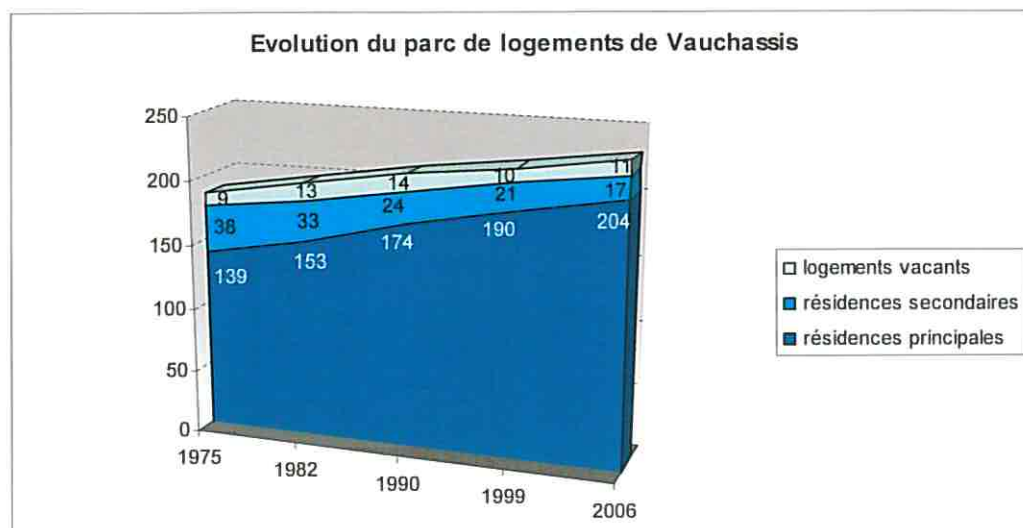
Certes, Vauchassis connaît la même érosion de la taille de ses ménages, mais depuis 1975 celle-ci est nettement moins rapide à l'échelle communale qu'à celle du département.

Cependant cette tendance profonde et durable de baisse, ressentie au niveau national, indique que pour garder une population constante les communes devront proposer davantage de logements et des logements adaptés aux petits ménages.



B- Habitat

B-1 Evolution du parc de logement et de sa composition



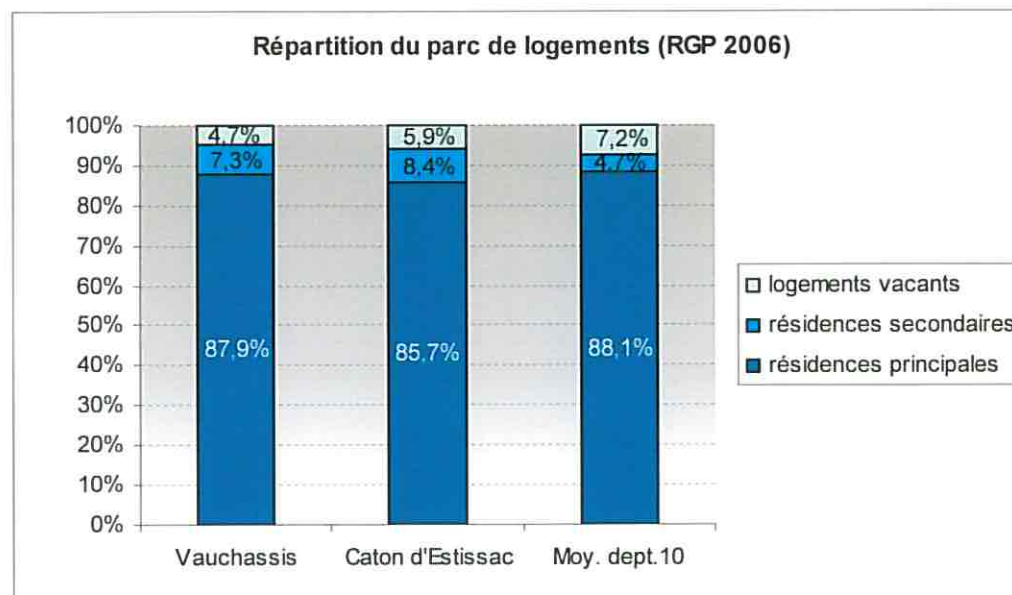
Le parc total de logements de Vauchassis connaît une augmentation constante depuis 1975. Ainsi, de 1975 à 2006, il est passé de 186 à 232 unités, soit une hausse de presque 25%. Cela représente la création de 46 logements.

Cette croissance s'est essentiellement faite à travers un développement très important des résidences principales qui sur la période 1975-2006 ont augmenté de 65 unités soit presque 47%. Cette forte augmentation s'est faite par le biais de constructions mais aussi par la reconversion de résidences secondaires en résidences principales. En effet, le nombre de résidences secondaires a baissé de plus de moitié sur 1975-2006 et elles ne représentent plus que 7% du parc contre encore 20% en 1975.

Quant au nombre de logements vacants il connaît une certaine stabilité sur cette période en s'établissant aux alentours de 10 unités.

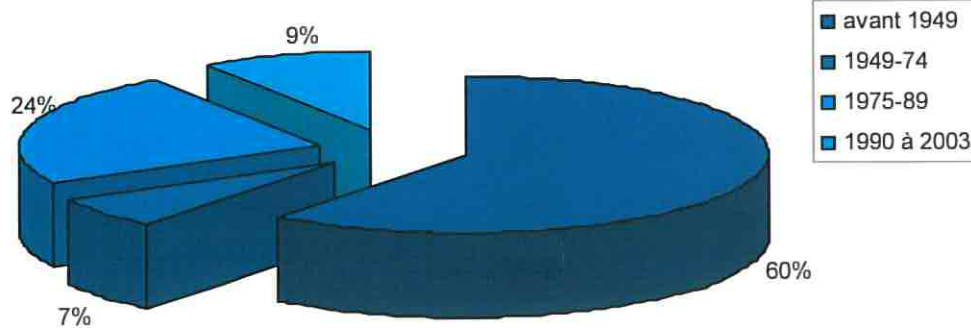
Aussi en 2006 les logements vacants ne représentent que 4,7% des logements de Vauchassis contre 5,9% pour le canton et 7,2% pour le département. Cela semble révéler un marché relativement tendu et une forte demande pour Vauchassis.

Parallèlement la part des résidences secondaires reste plus importante à Vauchassis (7,3%) et dans le canton (8,4%) que dans le reste du département (4,7%). L'explication est ici sans doute à rechercher dans l'attrait que présente la commune et plus généralement le pays d'Othe par la qualité de l'environnement et du cadre vie qu'ils offrent à proximité de grandes agglomérations.



B-2 Age des logements

Répartition des logements par année d'achèvement (RGP 2006)



Le parc de logements de Vauchassis, lorsqu'on l'analyse en fonction de l'année de construction, montre une importante prédominance du bâti ancien avec 60 % de son parc datant d'avant 1949.

La composition de ce parc révèle également l'importante arrivée de population connue par la commune durant la fin des années 70 et les années 80. En effet 24% des logements datent de cette période ayant duré 14ans, ce qui représente presque un logement de l'agglomération de Vauchassis sur quatre. L'effort de construction a donc été particulièrement soutenu sur cette période.

La période suivante, 1990-2006 montre une production de logements plus mesurée et représente 9% du parc.

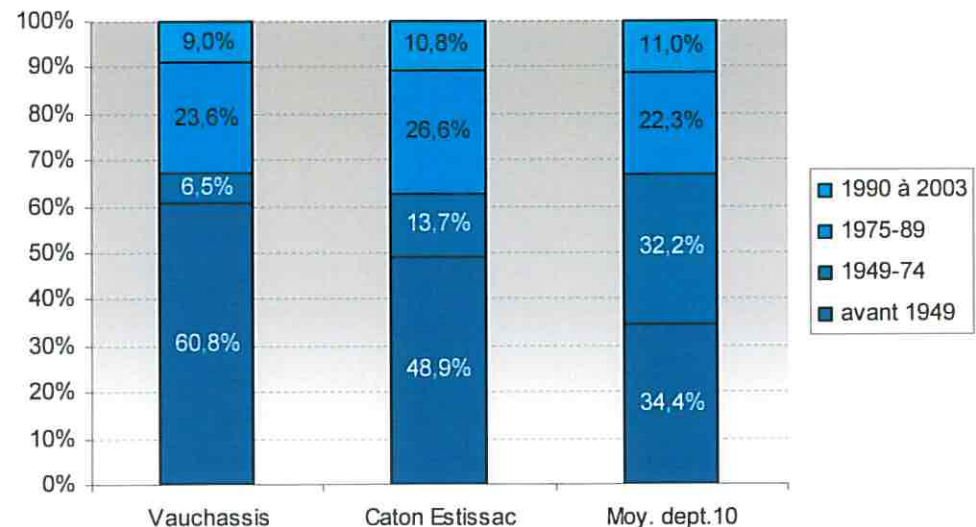
La commune se différencie assez peu du canton par la composition de son parc de logements. Le canton et a fortiori la commune se distinguent du département par la prédominance du bâti ancien.

Pour la période 1949-1974, on peut constater un important effort de construction au niveau du département. Cette période (correspondant à la reconstruction et aux 30 glorieuses) a vu les constructions se concentrer sur les grands centres urbains.

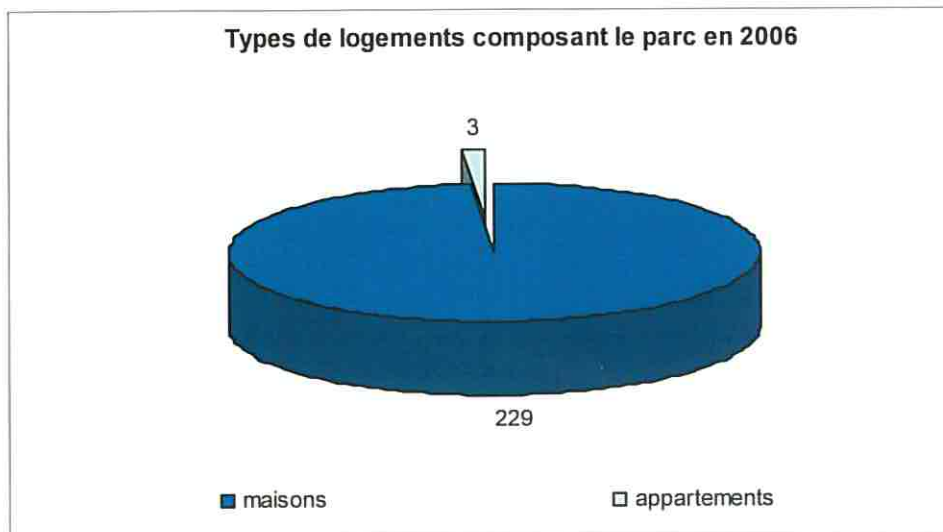
La période de développement du canton et de Vauchassis (qui sont aux portes de l'agglomération troyenne) vient ensuite, sur la période 1975-1989. Sur cette période le nombre relatif de créations de logements est plus important à Vauchassis et dans le canton que dans le reste du département.

Sur la période 1990-2006 les moyennes communale, cantonale et départementale montrent une dynamique très comparable avec une production de logements avoisinant les 10% du parc total.

Analyse comparée de la répartition des logements par année d'achèvement (RGP 2006)



B-3 Type et occupation des résidences principales



Les résidences principales de Vauchassis présentent une typologie peu variée. En effet le parc de résidences principales se compose presque exclusivement de fermes et de maisons individuelles (229). On ne compte que 3 « appartements » sans doute aménagés dans une ou plusieurs des constructions anciennes particulièrement vastes de la commune.

Cela correspond bien à la physionomie de ce bourg rural composé de constructions souvent indépendantes (notamment des anciennes fermes) et dont la hauteur est modérée.

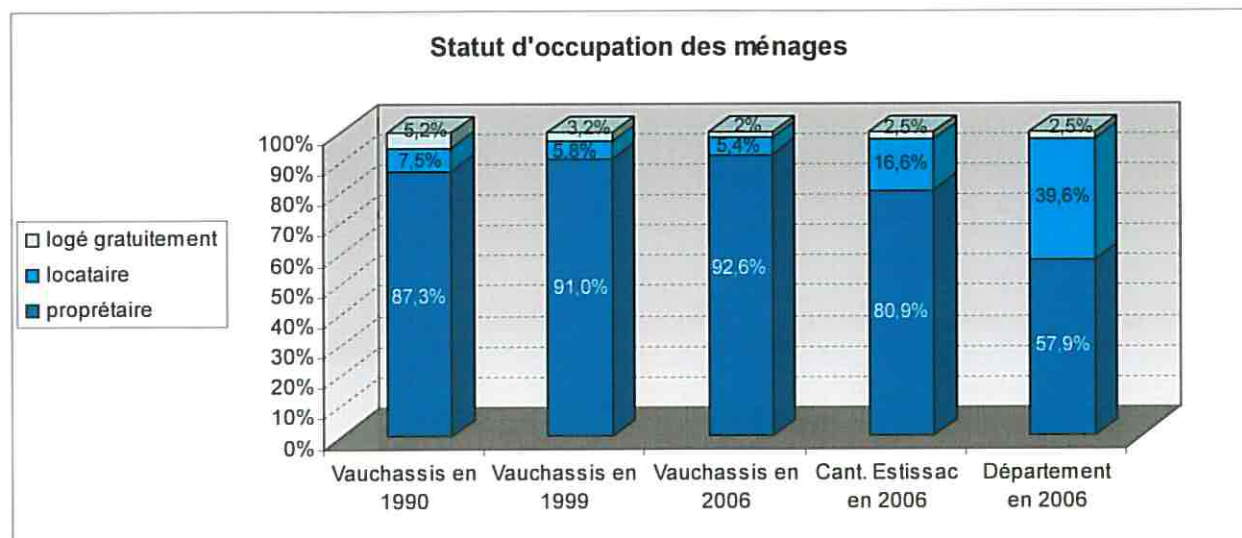
La presque absence d'appartements confirme le caractère rural de la commune dans la structure de son parc de logements.

Le statut d'occupation des résidences principales montre également une très faible diversité à Vauchassis.

Ainsi, le nombre de ménages occupant leur logement à titre de propriétaire est particulièrement important et s'établit à 92,6% en 2006. Ce ratio n'a cessé de croître depuis 1990 où les propriétaires représentaient 87,3%.

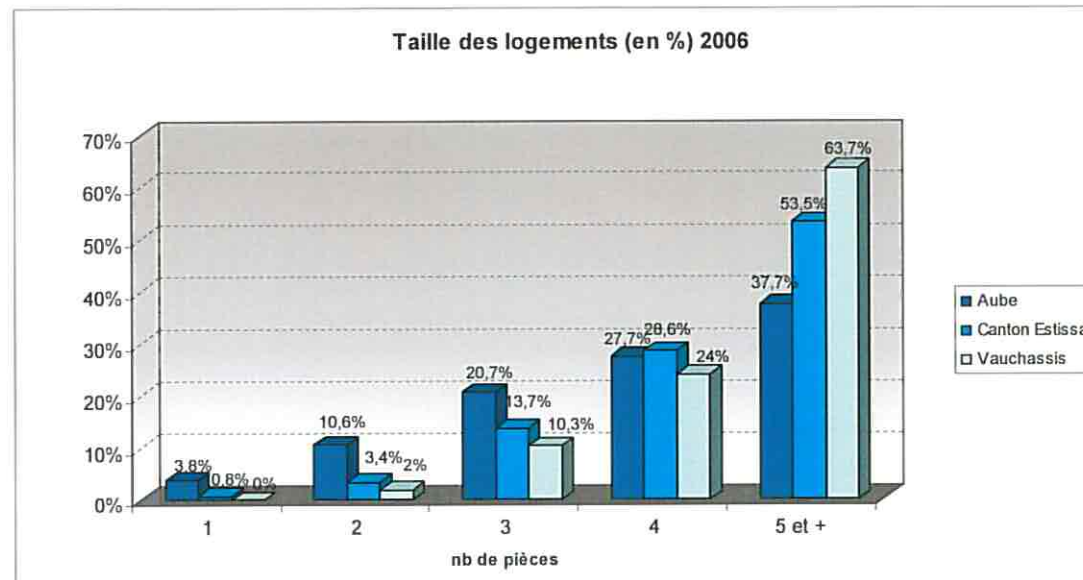
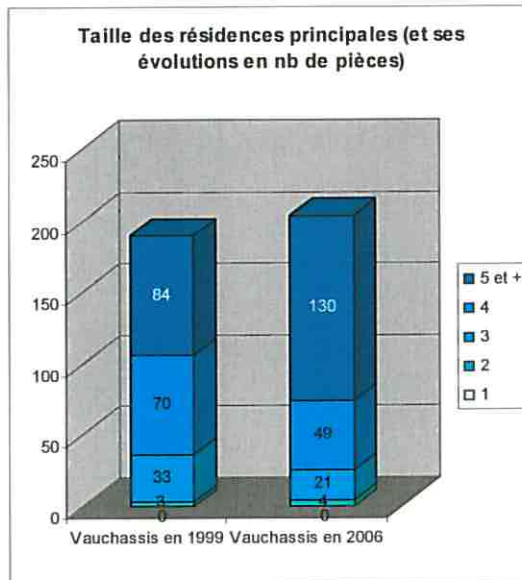
Parallèlement la part des logés gratuitement et des locataires n'a cessé de baisser. Ainsi, en 2006, la part des ménages locataires de leur résidence principale devient presque anecdotique avec 5,4%.

Cette part des ménages locataires de leur résidence principale est très nettement inférieure à Vauchassis que dans le reste du canton (où ils sont 16,6%) et a fortiori que dans le reste du département (où ils sont 39,6%)



B-4 Taille et confort des logements

Par leur taille aussi les logements de Vauchassis présentent un caractère monotypique. De manière générale ces logements sont grands et leur taille tend nettement à augmenter. Ainsi de 1999 à 2006 les logements de 4 pièces et plus sont passés de 81% à 88% du parc total. Plus précisément, les logements de 5 pièces et plus ont connu une très forte progression sur la même période et sont passés de 84 à 130 unités soit une augmentation de presque 55%.

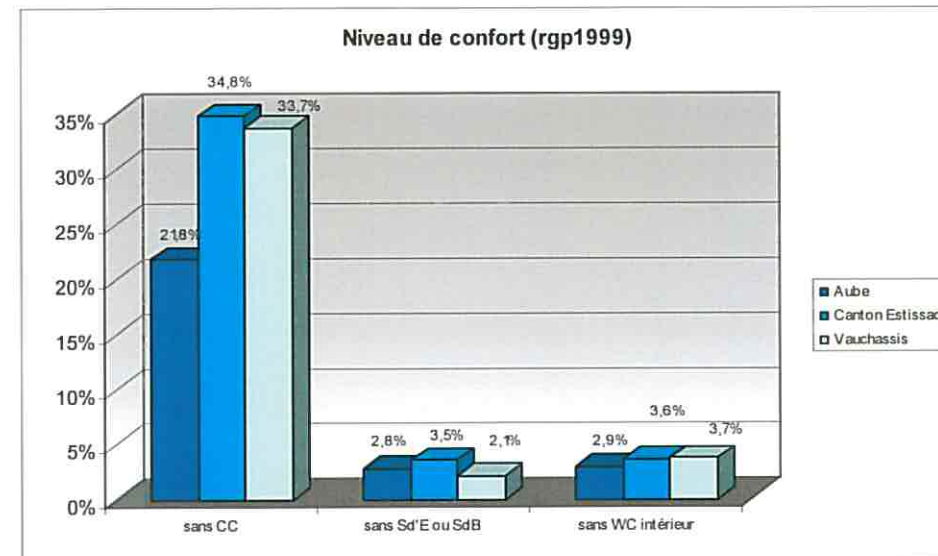


Parallèlement il n'existe aucun 1 pièce et presque pas de 2 pièces sur la commune.

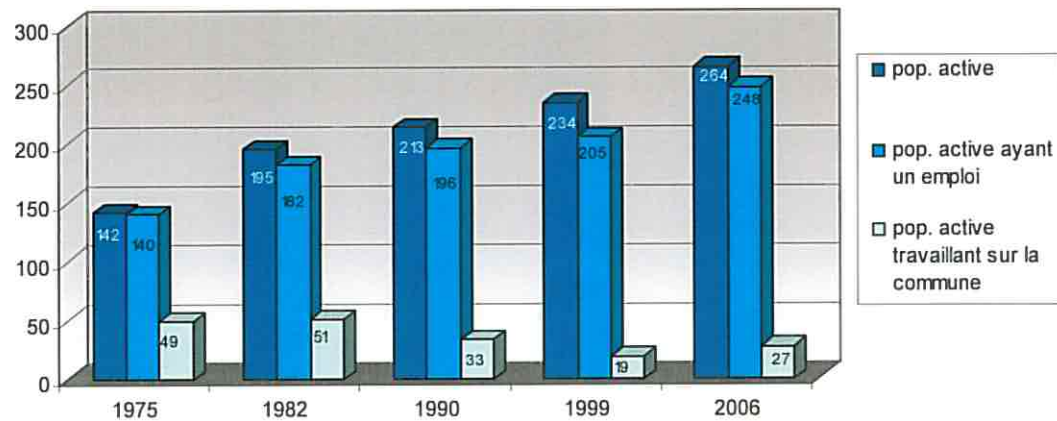
En comparaison avec le département et, dans une moindre mesure, avec le canton on note la très forte représentation des logements les plus grands.

Ce parc correspond bien au besoin des grandes familles mais pose la question de l'accueil des petits ménages ou du maintien des personnes seules, et notamment des personnes âgées sur la commune.

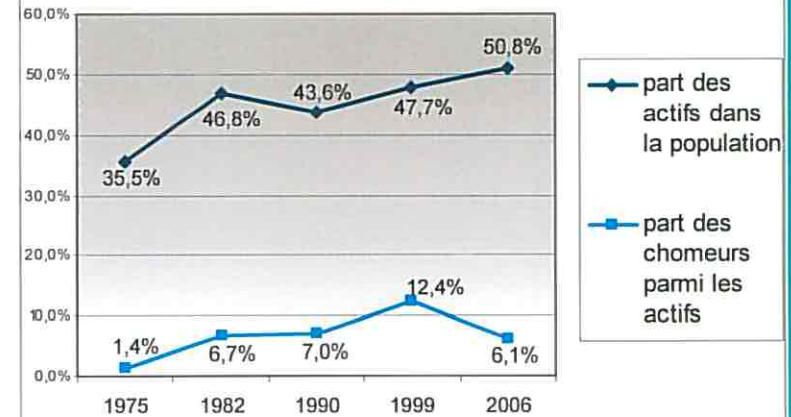
Les indices d'inconfort datant de 1999 montrent alors un bon niveau de confort comparable à celui du département et du canton. L'évolution du parc de logements de Vauchassis sur 1999-2006 peut laisser imaginer une amélioration de ce confort.



Evolution de la population active

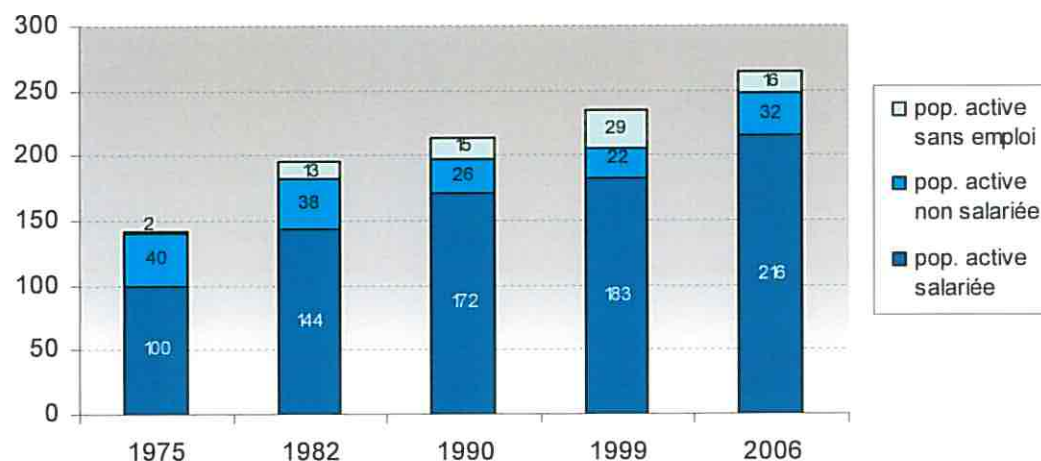


représentativité des actifs et des chômeurs



C-1 La population active

Evolution de la composition de population active de Vauchassis



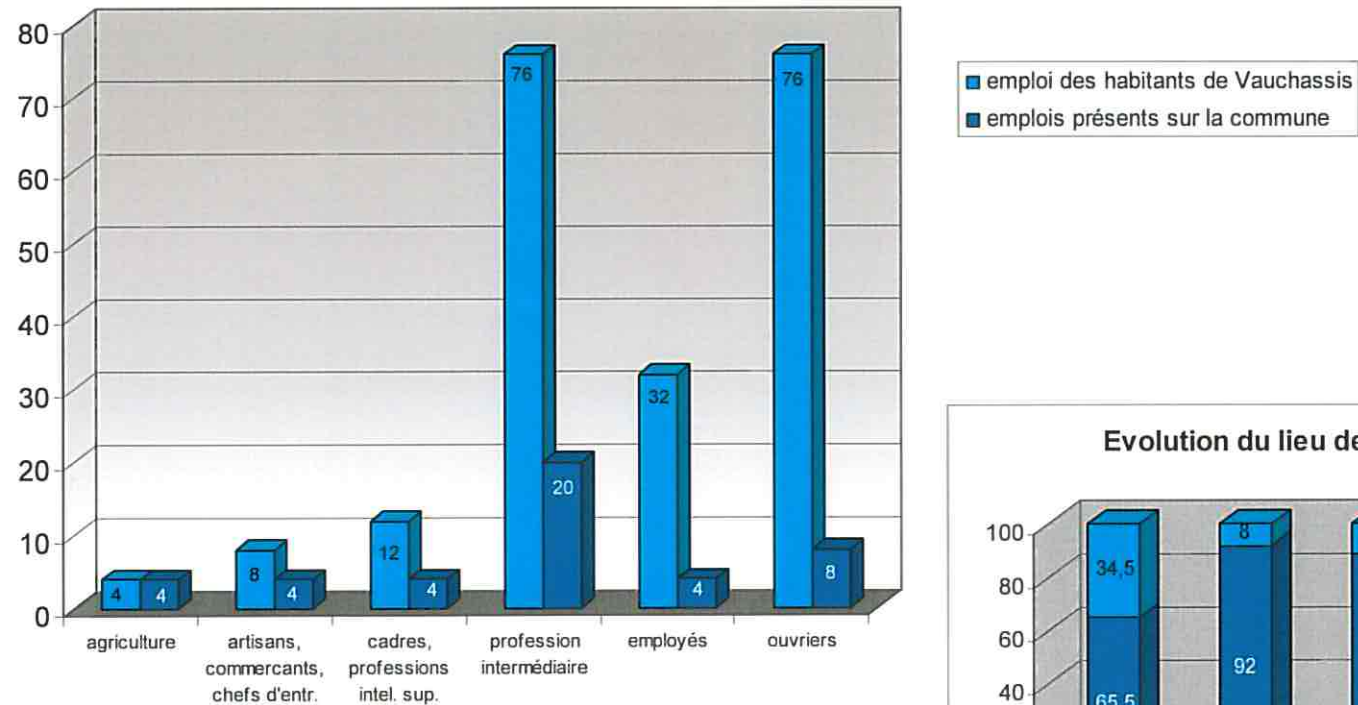
La population active de Vauchassis n'a cessé d'augmenter depuis 1975 alors que la population active travaillant sur la commune n'a cessé de diminuer. La plus forte hausse de cette population est encore une fois ressentie dans les années 80. La croissance démographique de cette période s'est donc faite par l'arrivée de populations particulièrement actives et travaillant sur une commune tierce.

Ainsi la part des actifs dans la population n'a cessé de croître sauf entre 82 et 90 ce qui doit correspondre à la présence des enfants (inactifs) des couples s'étant installés dans ces années ou précédemment.

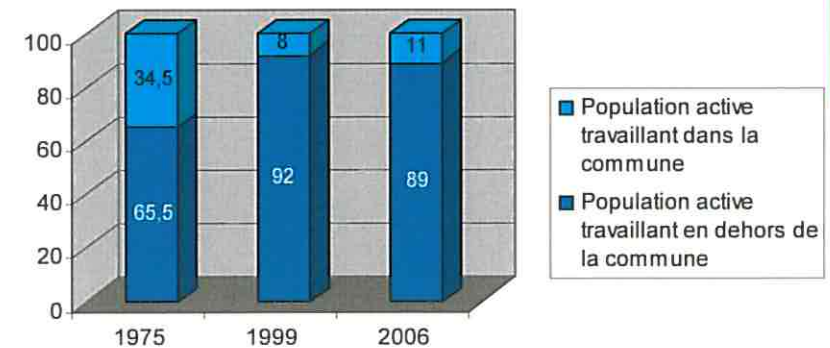
En plus de son important taux d'activité, la population de Vauchassis se distingue par une importante part de salariés et par un faible nombre de chômeurs qui, après avoir atteint 12,4% de la population active en 1999, est retombé à 6,1% en 2006.

Notons qu'en 2006, pour la première fois, le nombre de travailleurs indépendants et de personnes travaillant sur la commune augmente. Cela peut laisser imaginer que les populations installées à Vauchassis ont fini par créer de l'activité sur place.

Activités des habitants et emplois présents sur la commune (RGP 1998)



Evolution du lieu de travail des actifs (%)



C-2 Nature de la population active (RGP1998)

Comme nous l'avons entrevu, Vauchassis est davantage un lieu de résidence qu'un pôle d'emploi.

Le tableau ci-dessus fait le rapport entre les emplois qu'occupent les habitants de Vauchassis et les emplois présents sur la commune (ceux-ci n'étant pas « forcément » occupés par des habitants de la commune). Il faut tout d'abord noter la très forte part de « professions intermédiaires » présente sur la commune. Elle est, à égalité avec la catégorie des « ouvriers », la catégorie socio-professionnelle la mieux représentée (36% de la population chacune).

Comme souvent, le nombre d'emplois agricoles correspond aux agriculteurs habitant sur la commune. Concernant les « artisans, commerçants... » ils sont 8 à habiter la commune et seulement 4 à y exercer leur activité. On dénombre 12 « cadres et professions intellectuelles » contre 4 emplois de ce type sur la commune. Quant aux « professions intermédiaires » ils sont 76 à habiter la commune alors que 20 emplois de cette catégorie sont présents à Vauchassis. Enfin l'écart est plus important en ce qui concerne les employés et les ouvriers qui sont respectivement 32 et 76 à habiter Vauchassis alors que ne travaillent sur la commune que 4 employés et 8 ouvriers.

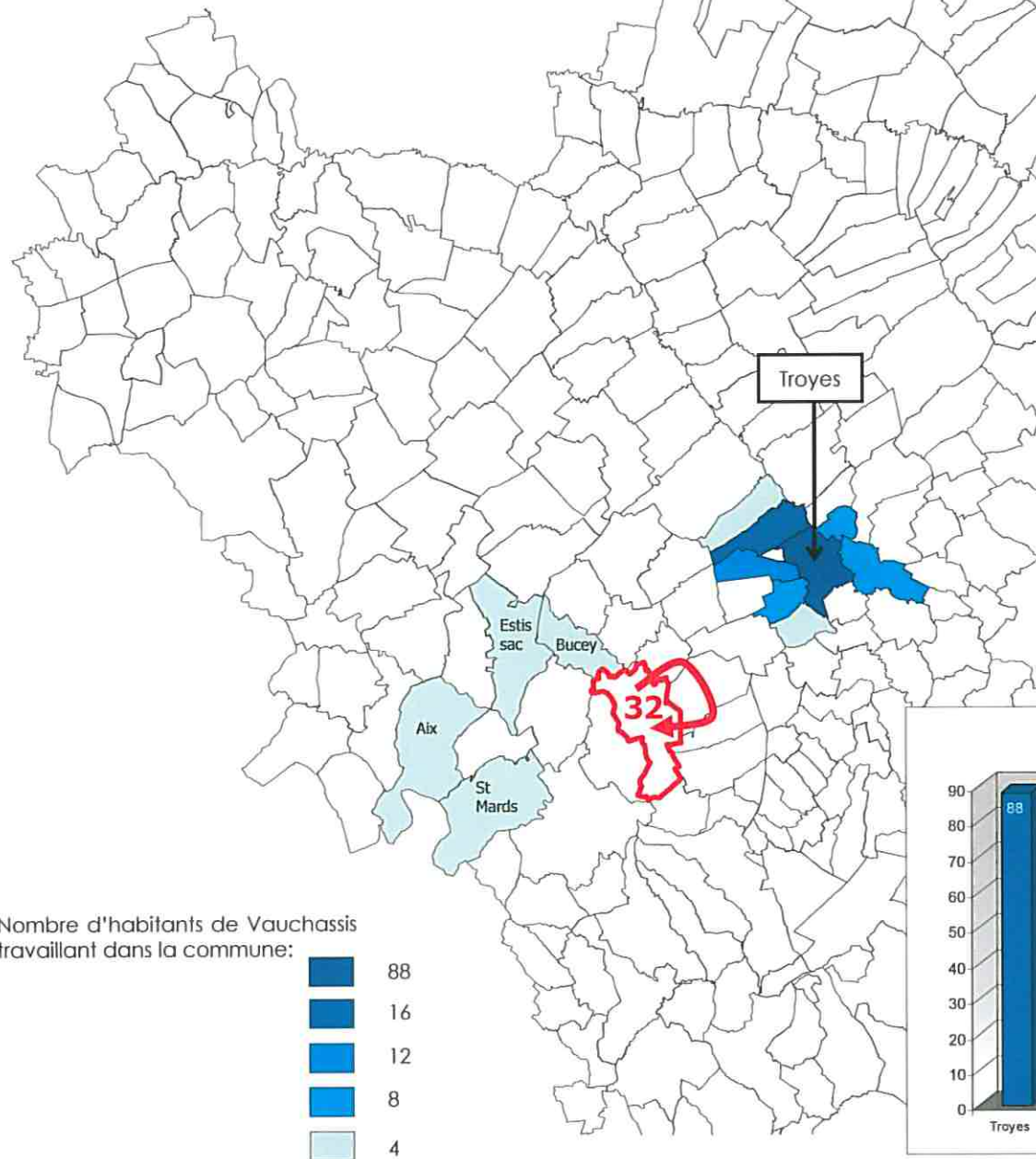
C-3 Lieu de travail des habitants de Vauchassis

(RGP1998)

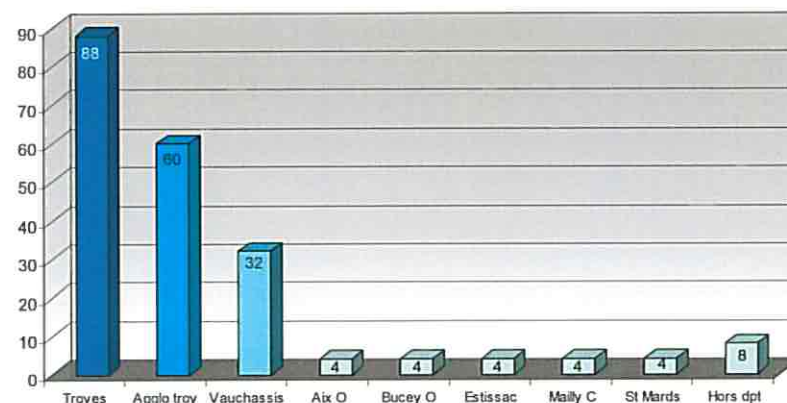
Les emplois des habitants de Vauchassis, comme nous l'avons vu précédemment, sont assez peu représentés sur la commune, même si 32 personnes travaillent sur place (soit 15,4% des actifs) .

La présente carte nous montre la forte dépendance de la commune, en terme d'emploi, à Troyes (88 emplois) et à son agglomération (60 emplois). Au total ce sont donc 148 actifs habitant à Vauchassis qui travaillent dans la capitale départementale ou dans son agglomération, soit plus de 71% de la population active communale.

L'essentiel des actifs restants (28) travaillent dans des communes proches du département (Bucey, Estissac, Aix, St Mards). À cet égard notons la forte indépendance économique de Vauchassis vis-à-vis de son chef lieu de canton qui n'offre que 4 emplois à ses habitants



Lieu de travail des habitants de Vauchassis

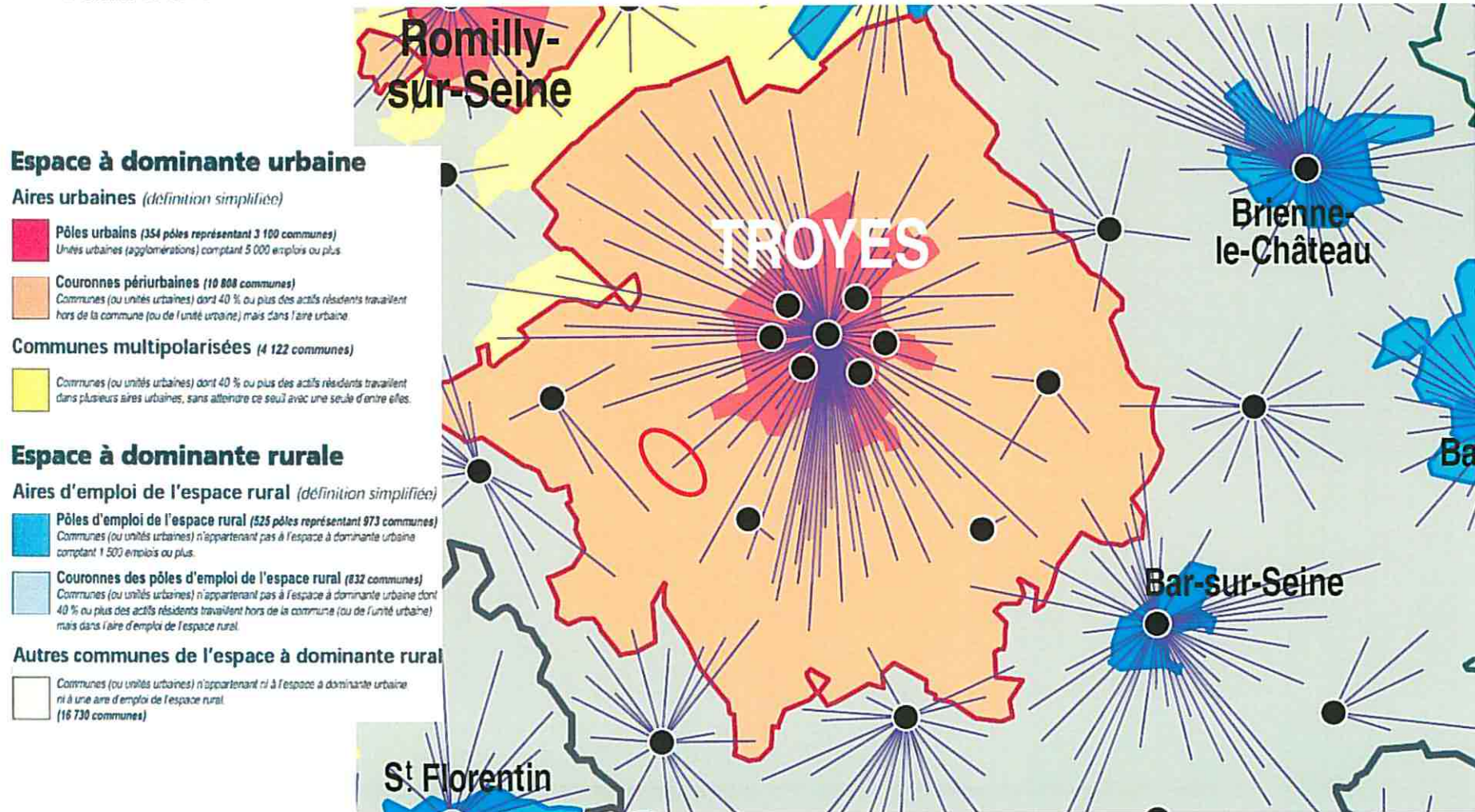


C-4 Une commune périurbaine de Troyes

La carte INSEE des « territoires vécus et de l'organisation territoriale de l'emploi et des services » de 2002 confirme l'appartenance de Vauchassis à la zone d'influence troyenne en terme d'emploi. Cette commune à la démographie dynamique, à la population jeune et active présente en effet toutes les caractéristiques des communes périurbaines.

Vauchassis est très nettement comprise dans la couronne périurbaine de Troyes (ensemble des communes dont plus de 40% des actifs travaillent dans l'agglomération troyenne).

Vauchassis se tourne également vers l'agglomération troyenne en ce qui concerne les commerces et services. Cela confirme la faible influence d'Estissac sur cette commune située au flanc est du canton.



C-5 Les commerces et services

Le territoire de Vauchassis accueille peu des «19 équipements essentiels» que recense l'inventaire communal de l'INSEE de 1998. (tableau ci à gauche réactualisé en 2006).

En effet, parmi ces services et équipements, on ne note que la présence d'un électricien et d'un café-restaurant.

Ce taux d'équipement s'inscrit dans la moyenne des communes de taille comparable.

On peut même noter que seulement 43.3% des communes françaises de la taille de Vauchassis possèdent un restaurant et 22.1% un électricien.

Mis à part pour les équipements scolaires et notamment le collège pour lequel les élèves se rendent à Bouilly (11km), les habitants de Vauchassis se tournent vers Saint Germain, Troyes et les communes de son agglomération pour répondre à leurs besoins en commerces et services divers.

Équipement	Existence ou nombre	Distance à la commune fréquentée	Communes équipées			
			du département		de taille équivalente en %	
			Nombre	%	Région	France
Services généraux						
Garage	NON	12	124	28.8	23.6	27.6
Artisans du bâtiment						
Maçon	NON	4	155	36	34.8	42.2
Électricien	1	-	110	25.5	19.4	22.1
Alimentation						
Alimentation générale, épicerie	NON	-	68	15.8	17.4	25.0
Boulangerie, pâtisserie	NON	-	90	20.9	26.2	21.1
Boucherie, charcuterie	NON	-	53	12.3	7.7	8.8
Services généraux						
Bureau de poste	NON	-	102	23.7	18.5	16.1
Librairie, papeterie	NON	19	33	7.7	0.9	1.2
Droguerie, quincaillerie	NON	19	23	5.3	0.9	1.8
Autres services à la population						
Salon de coiffure	NON	19	62	14.4	7.1	6.6
Café, débit de boissons	1	-	187	43.4	50.2	59.1
Bureau de tabac	NON	19	147	34.1	35.2	38.6
Restaurant	1	-	149	34.6	35.0	43.4
Enseignement public du premier degré						
École maternelle	NON	4	172	39.9	48.4	47.2
Enseignement du second degré premier cycle public ou privé						
Collège public	NON	11	21	4.9	0.7	0.3
Fonctions médicales et paramédicales (libérales)						
Dentiste	NON	19	36	8.4	0.7	0.9
Infirmier(e)	NON	12	57	13.2	9.2	10.8
Médecin généraliste	NON	12	58	13.5	6.4	5.0
Pharmacie	NON	12	50	11.6	3.1	2.2

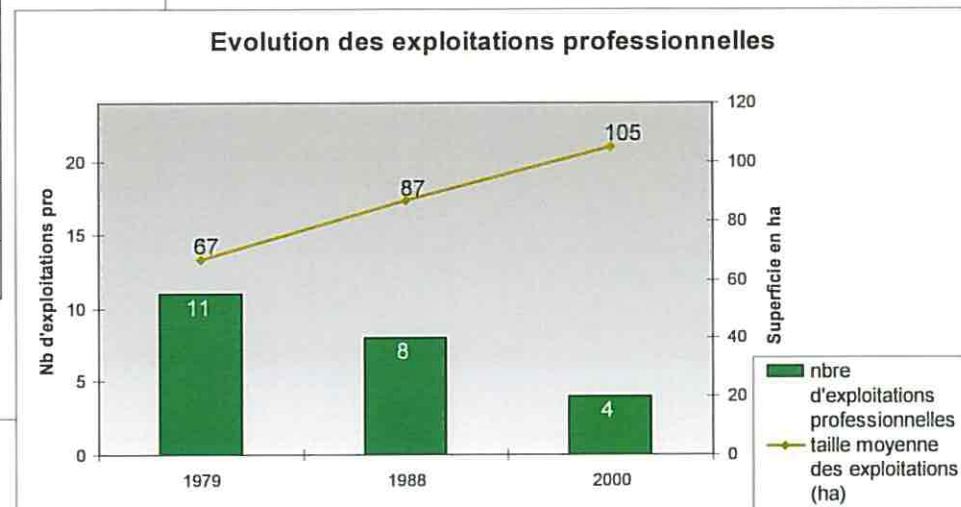
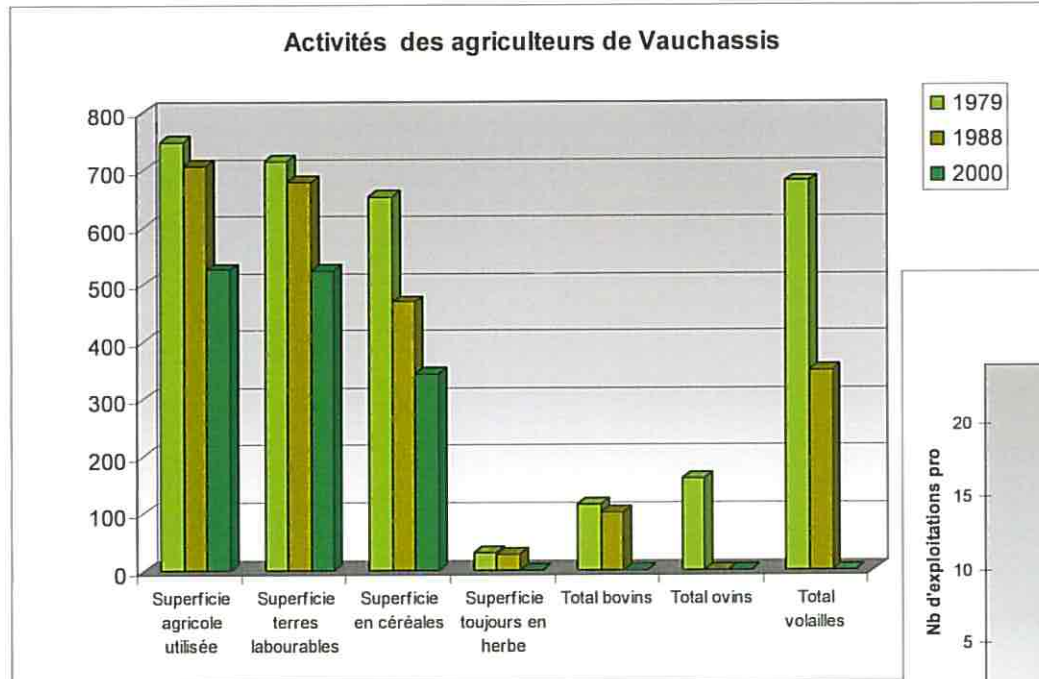
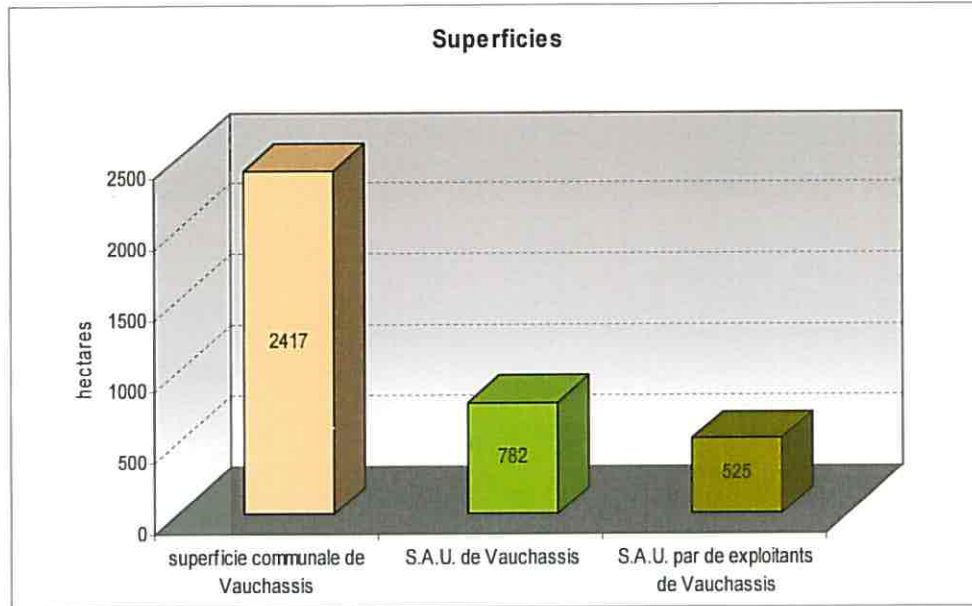
C-6 L'activité agricole

Bien que très présente dans le paysage central de la commune, l'agriculture occupe une part restreinte du territoire de Vauchassis qui s'affiche d'avantage comme une commune forestière. En effet la SAU (superficie agricole utilisée) de la commune représente 782 hectares soit moins du tiers de la surface totale de la commune. La superficie agricole utilisée par les exploitants de Vauchassis est encore inférieure (525 hectares) ce qui laisse imaginer que certaines terres de Vauchassis sont exploitées par des agriculteurs venant de communes tierces.

Notons que la SAU des exploitants de Vauchassis a connu une baisse constante depuis 1979.

L'agriculture locale s'est fortement restructurée et concentrée. On note une omniprésence des grandes cultures (labours) et une disparition totale des prairies et de l'élevage. Par ailleurs, le phénomène de concentration a porté le nombre des exploitations professionnelles de 11 en 1979 à 4 en 2000 alors que parallèlement la taille moyenne des exploitations est passée de 67 à 105 hectares.

Autrefois prépondérante, l'activité agricole joue un rôle de plus en plus annexe dans l'économie communale.



D- Equipements et structures intercommunales

D-1 Transports

La desserte de la commune est exclusivement routière. Elle se fait via les routes départementales n° 53 et 34 qui traversent tout le territoire et se coupent au cœur du bourg.

D-2 Equipements scolaires

Vauchassis participe à un regroupement pédagogique avec la commune de Prugny qui possède une école maternelle alors que Vauchassis possède une école primaire assurant un service de garderie et de cantine.

La commune profite d'un système quotidien de ramassage scolaire pour le collège de Bouilly assuré par le Département.

D-3 Equipements socioculturels et sportifs

Dans ce domaine, la commune possède un terrain multi sports situé au sud du village à l'entrée de la vallée de Beaumont.

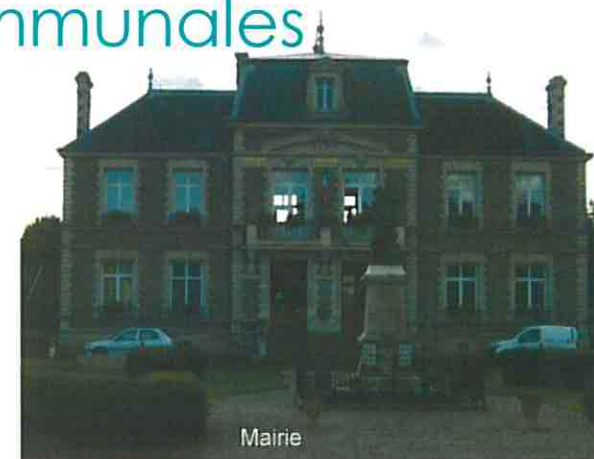
Vauchassis possède également une vaste salle polyvalente au sein de l'ancien presbytère faisant actuellement l'objet d'un projet de réhabilitation.

D-4 Equipements administratifs

Dans ce domaine les services adressés aux habitants sont ceux qu'offre la Mairie.

D-5 Lieu de culte

L'église de Vauchassis, au sein du village, reçoit les offices. La présence d'un cimetière possédant des capacités d'extension suffisantes est aussi à noter.



Mairie



Ecole primaire



Salle polyvalente



Parc des sports



Eglise

D-6 Les différents réseaux et services

On peut noter la présence :

d'un réseau d'eau potable desservant toute la commune sauf la ferme de la Briqueterie

d'un réseau d'électricité desservant tout le tissu urbain

d'un service de ramassage des ordures ménagères géré par la Communauté de Communes des Portes du Pays d'Othe ainsi que d'une déchetterie.

mais aussi d'un centre de secours de première intervention

Ce niveau d'équipements apparaît convenable pour une commune de cette importance.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

A- Parti d'aménagement

A-1 Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

La loi SRU du 13 décembre 2000 met en place de nouveaux instruments de planification. Les nouvelles dispositions en matière de procédure ou de contenu du document ont été intégrées dans le cadre de la présente élaboration, en particulier les dispositions de la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Un projet d'aménagement et de développement durable a été élaboré. Il est présenté dans le document n°2 du présent dossier. Des Orientations d'Aménagement ont été imaginées afin de présider à une urbanisation structurée et cohérente. Elles constituent le document n°3 du présent dossier.

Cette loi traduit une volonté de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable. Elle améliore aussi les dispositions d'urbanisme s'appliquant au monde rural avec le même objectif.

Pour répondre à cet objectif, elle apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des transports des réformes profondes. Sans faire une énumération complète des 209 articles de la loi, il convient de citer les mesures essentielles :

Une réforme profonde des documents d'urbanisme (les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme) destinée à relancer la planification à l'échelle des aires urbaines et à permettre l'élaboration de documents plus simples dans leur procédure mais plus exigeants dans leurs contenus, en particulier au regard des exigences environnementales et de la nécessité de prendre en compte de façon globale et cohérente des enjeux jusqu'ici traités de façon sectorielle, et mieux concertés avec la population.

Une modernisation de la fiscalité et du financement de l'urbanisation ainsi que des procédures de l'urbanisme opérationnel.

Une nouvelle ambition donnée aux politiques de déplacement mises au service du développement durable, au travers notamment des plans urbains rendus plus ambitieux et mieux articulés avec les documents d'urbanisme.

La décentralisation au profit des Régions de l'organisation des transports ferrés régionaux de voyageurs.

L'obligation faite aux communes des agglomérations de plus de 50 000 habitants de se doter progressivement d'un nombre minimal de logements locatifs sociaux afin d'assurer partout un meilleur respect du droit au logement.

La pérennisation du parc locatif social et un élargissement des compétences des organismes HLM.

Des réformes apportées au fonctionnement des copropriétés pour prévenir et mieux traiter les phénomènes de dégradations.

Un accent est mis sur le traitement de l'habitat privé dégradé par la réforme des procédures de péril et d'insalubrité rendues plus simples et plus efficaces, ainsi que par la création de la « grande ANAH » regroupant au sein de l'agence des aides au logement privé.

De nouveaux droits donnés aux locataires par la reconnaissance du droit à un logement décent, exigence nouvelle de qualité garantie à tous, et par le développement des mécanismes de concertation, notamment dans le parc locatif social.

A-2 Objectifs communaux et justification du projet d'aménagement et de développement durable

Les objectifs d'aménagement de la commune sont ceux retenus et développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Ils découlent du diagnostic préalable et peuvent être expliqués et synthétisés en 4 points :

1. Maîtriser la forme urbaine de la commune et permettre un développement harmonieux et mesuré de l'agglomération.
2. Préserver le patrimoine bâti, les milieux et ressources naturels et la qualité paysagère de la commune.
3. Affirmer la qualité du cadre de vie et répondre aux besoins en équipements publics.
4. Assurer la mixité des fonctions urbaines et le développement des activités notamment autour du tourisme.

A-2-a Maîtriser la forme urbaine de la commune et permettre un développement harmonieux et mesuré de l'agglomération.

Au regard de la situation privilégiée de la commune (de son cadre de vie recherché à proximité de l'agglomération troyenne), de sa démographie (important dynamisme de la population) et du site attractif qu'offre le village, Vauchassis entend poursuivre un accueil mesuré et soutenable de population sur son territoire. Cet accueil se fera dans le respect des équilibres en place et de l'identité du bourg car la commune entend se développer à un rythme durable et dans le respect de son caractère rural et de ses patrimoines. Ainsi les espaces ouverts à l'urbanisation, nécessaires au maintien d'une évolution démographique positive, permettent un échelonnement dans le temps (1AU et 2AU). De plus ils ont été distingués au sein d'un projet urbain global détaillé au sein du P.A.D.D.. Ce projet vise à la mise en œuvre des principes suivants :

- Eviter la dispersion de l'habitat et conserver l'esprit d'un bourg groupé en fond de vallon et remarquablement intégré à son environnement à travers les mesures suivantes :

- La délimitation de la zone urbaine et de la zone agricole affirme une volonté d'éviter un développement linéaire de l'agglomération et un mitage du territoire en restant dans « l'enveloppe bâtie actuelle ». Dans sa configuration, la zone naturelle protège les coteaux dénudés qui entourent le bourg afin que de nouvelles constructions ne viennent pas surplomber le bourg remarquablement inscrit dans la vallée et dans un écrin de jardins et vergers. A une logique spontanée de développement linéaire, désordonné ou à l'arrière et en surplomb du bâti existant, le projet de Vauchassis substitue un principe de développement plus en « épaisseur », plus structurant, plus intégré et cherchant la proximité du centre bourg. Le village se cantonnera à ses limites actuelles (pas d'allongement le long des routes desservant l'agglomération ni sur les coteaux qui l'encadrent) et son développement prendra en compte les « limites naturelles » (haies, vergers, coteaux) empiriquement respectées jusqu'ici. Cette logique permettra aussi un travail de valorisation et de sécurisation des entrées de bourg ainsi fixées.

- Le centre bourg est mis au cœur du projet. Les zones d'urbanisation future ont été choisies aux abords directs du bourg ou dans des espaces interstitiels. Les liaisons avec le centre et les équipements ont été recherchées et seront développées. Ainsi le centre bourg reste au cœur de l'agglomération et continue à jouer un rôle d'espace de référence.
 - Le développement a également été identifié en s'appuyant sur la trame viaire originale du bourg ou en forte connexion avec celle-ci pour encourager une bonne intégration urbaine.
 - Grâce à la protection d'écrans plantés ou d'espaces d'intérêt paysager (jardins, vergers et espaces exposés) qui encadrent littéralement le village, grâce aux orientations d'aménagement et à l'obligation de réaliser certaines plantations, le projet communal entend maintenir et même améliorer l'intégration du village dans son environnement.
- Maintenir la qualité du cadre vie qu'offre le bourg et maintenir son rôle dans le paysage :
 - Par la protection des espaces d'intérêt environnemental ou paysager au sein et aux abords immédiats du bourg. C'est notamment le cas des abords du canal de l'Etang (qui de surcroît présentent une certaine humidité), des bois et vergers ou de sites au relief trop accidenté pour être construits.
 - Par le maintien et le développement des cheminements piétons dans le centre et vers le reste du territoire. La faveur est faite aux déplacements piétons également dans le cadre de l'urbanisation future.
 - Par la protection des éléments bâtis ou végétaux remarquables et le respect de l'architecture locale tant pour les réhabilitations que pour les constructions.
 - Par la recherche d'une bonne intégration dans le paysage des constructions futures en complétant et en respectant les structures végétales qui contribuent à fondre le bourg dans son environnement.

A-2-b Préserver le patrimoine bâti, les milieux et ressources naturels et la qualité paysagère de la commune.

Comme nous l'avons vu, la commune de Vauchassis possède un patrimoine bâti intéressant. De plus, les constructions du village présentent une remarquable cohésion en terme de volumes de formes, et de couleurs. Les éléments significatifs du petit patrimoine sont protégés au sein de ce P.L.U. par le biais de la loi paysage notamment. Les règles en matière d'architecture et notamment de couleurs veillent également au maintien des harmonies en place.

L'objectif de la commune est également de maintenir la qualité des espaces naturels (particulièrement des forêts) d'intérêt qu'elle recèle, notamment par la protection graduelle des diverses formes de boisements en vertu de leur rôle structurant dans le paysage et à la richesse de la biodiversité à laquelle ils participent.

La ressource en eau a également été préservée par un classement en zone naturelle du périmètre de protection du puits de captage.

Ces protections de l'environnement recourent également un objectif de pérennisation de la qualité paysagère. Les paysages ont été analysés en fonction de leur intérêt mais aussi de leur sensibilité. Ainsi les paysages les plus remarquables et les points de vues les plus pittoresques sont protégés. Aussi, ont été protégés en raison de leur pittoresque et de leur très forte sensibilité paysagère, les fonds de vallées les plus ouverts et exposés (comme la vallée de Chaas) et les coteaux, collines et ondulations couverts par les grandes cultures, très dénudés, très exposés et donc très fragiles.

Les vergers et langues boisées qui créent comme des « coutures » entre plateaux boisés et vallées ouvertes, si typiques du Pays d'Othe ont également été identifiés et protégés.

Ainsi, les éléments physiques qui structurent ou animent le paysage original de la commune et sont constitutifs de son identité ont été à la base des réflexions nécessaires à la mise en place du zonage, du règlement et des diverses protections.

A-2-c Affirmer la qualité du cadre de vie et répondre aux besoins en équipements publics.

La mise en œuvre de ce principe se rapproche nettement de celle des objectifs de maîtrise de l'urbanisation et de préservation des patrimoines et du paysage.

C'est notamment le cas à travers la protection des caractéristiques du bâti, la préservation du réseau hydrographique et du petit patrimoine ainsi que du maintien des formations végétales qui participent à la qualité des paysages urbains.

L' espace de sports, détente et loisirs, qui se trouve au sein du village a été consacré par un zonage particulier. Les besoins de la collectivité en terme de développement de ses équipements et de qualité des espaces publics ont été pris en considération. Notamment en évitant d'allonger les distances et par la préservation et le développement des cheminements piétons les circulations douces sont encouragées au sein de l'agglomération.

A-2-d Assurer la mixité des fonction urbaines et le développement des activités notamment autour du tourisme.

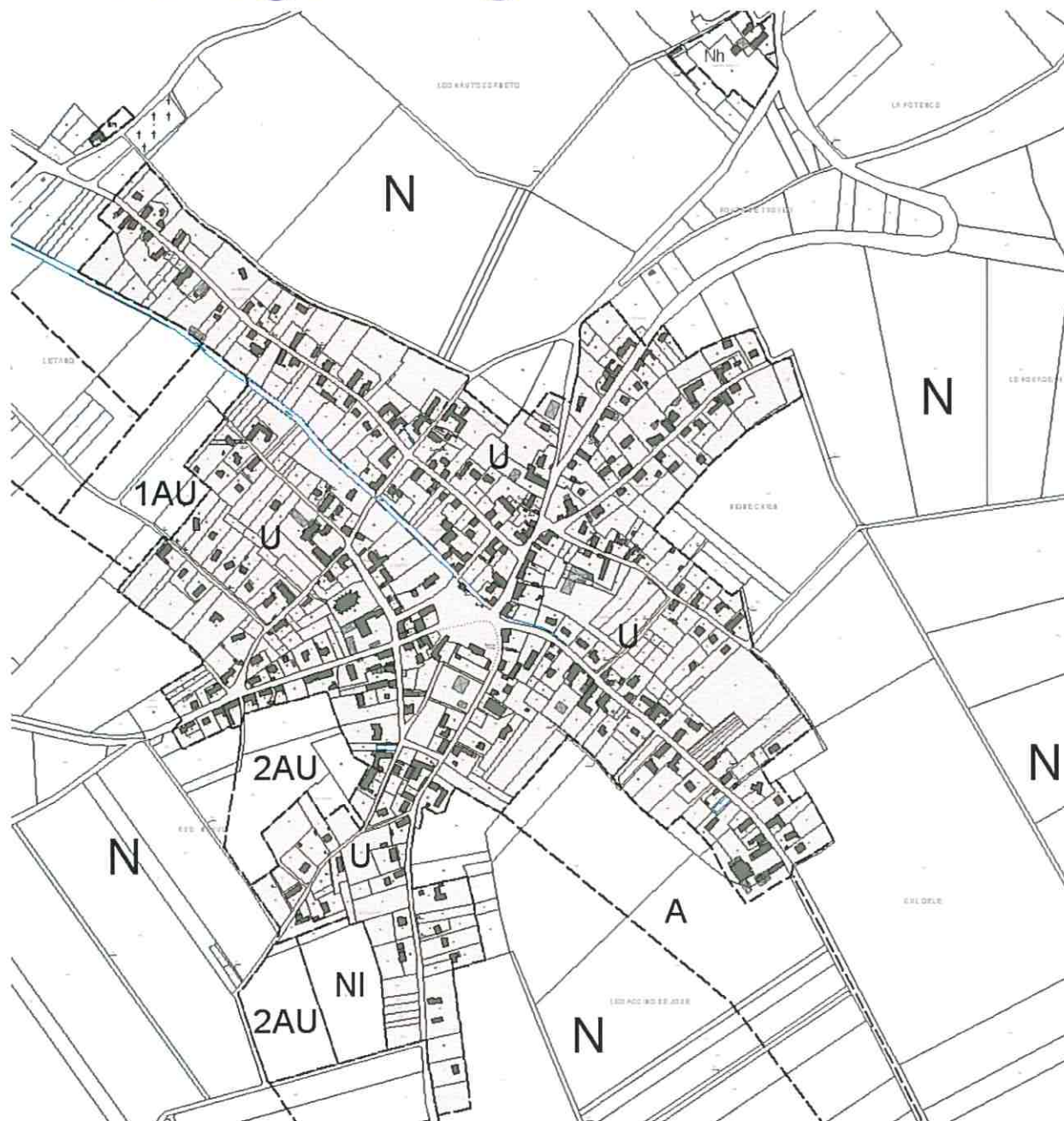
Compte tenu de son caractère rural et très résidentiel, de sa topographie contraignante et surtout de son fort éloignement des grands axes routiers et autoroutiers la commune n'a pas jugé opportune la création d'une zone industrielle ou d'activité spécifique.

Comme nous l'avons vu, habitat, artisanat, agriculture, commerces, services... ont toujours cohabité au sein du bourg. C'est la continuité de ce principe de mixité des fonctions urbaines que la commune a souhaité assurer dans son projet urbain et son PLU. Ainsi elle entend voir se développer les activités au sein du bourg en complémentarité avec les habitations dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère résidentiel du village.

Aussi, la commune, qui met en avant la qualité de son cadre de vie, son intérêt touristique et la proximité de Troyes, face au développement du tourisme vert et de l'intérêt pour l'environnement peut espérer un développement des activités tertiaires sur son territoire.

D'autre part, le développement des activités agricoles nécessitant d'importants espaces ou un relatif éloignement des habitations a été pris en compte, notamment par la distinction des zones agricoles dans la continuité du bourg et dans le respect des principes de préservation du paysage vus précédemment.

B- Zonage et règlement



B-1 La zone Urbaine

La zone urbaine correspond au bourg de Vauchassis, et de manière large à sa partie urbanisée et à son « foncier bâti ».

Cette zone est presque totalement urbanisée mais comporte quelques dents creuses (dont une particulièrement importante au lieu-dit le Cul Gelé).

Lorsqu'elle n'est pas urbanisée, les équipements publics existants, ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U correspond donc à la zone bâtie de la commune et présente un habitat à caractère groupé. Elle a une tonalité fortement résidentielle mais a également vocation à accueillir des activités compatibles avec l'habitat.

Dans sa globalité la zone U joue un rôle primordial en terme d'identité et d'image. La préservation et la mise en valeur de ses caractéristiques intrinsèques constituent un objectif d'aménagement.

Afin de présider à un aménagement cohérent et intégré de la vaste dent creuse du Cul Gelé (comprenant essentiellement une parcelle de presque 1 hectare) des Orientations d'Aménagement avec lesquelles l'urbanisation future devra être compatible ont été élaborées.

Zonage

De manière générale la zone urbaine englobe « l'espace du village » qui se distingue assez nettement des espaces de culture.

Ce zonage englobe un foncier déjà construit et correspond à la partie actuellement urbanisée du village.

La zone U se cantonne au bourg dans ses limites bâties actuelles et comprend quelques dents creuses (dont une importante). L'objectif est ici de ne pas déstructurer le village, d'éviter un développement linéaire et surtout de respecter la remarquable harmonie avec laquelle l'agglomération s'inscrit dans son site.

Dans ce but, le village n'a pas été allongé le long des grandes voies qui le desservent et la zone U s'arrête aux dernières parcelles bâties dans le respect des principes du PADD (principes visant à ne pas éparpiller et étirer l'urbanisation, à ne pas allonger les distances au centre, à recourir à une urbanisation structurée et intégrée ainsi qu'à valoriser à terme les entrées de bourg).

Dans cette recherche le relief a aussi été particulièrement pris en compte afin de réduire au plus les possibilités de constructions « hors site » en surplomb du village (parfois sur des sites très proches mais en très fort surplomb de la voie et très exposés dans le paysage).

C'est aussi pour éviter cette dénaturation du village et pour lui conserver ses « respirations » et son écrin de verdure (notamment dans les secteurs en hauteur ou sensibles) que des « Parcs et fonds de jardin protégés » ont été identifiés au titre de la loi Paysage dans la zone U afin de préserver ces espaces et de limiter leur constructibilité. Cela permettra également, dans les grandes lignes, de limiter la profondeur d'implantations des constructions principales nouvelles par rapport à la voie et de respecter ainsi l'organisation traditionnelle du tissu urbain de la commune où les bâtiments sont empiriquement compris dans une « bande » de profondeur assez constante par rapport à l'espace public.

Règlement

L'objectif de la réglementation applicable dans la zone est la préservation de son caractère. Cette réglementation confirme la vocation principale d'habitat du secteur et permet le développement des activités qui en sont le complément normal dès lors qu'elles n'engendrent pas de nuisances les rendant incompatibles avec les habitations voisines. De manière générale, le P.L.U. cherche à éviter un bouleversement des équilibres en place.



Concernant la dent creuse du Cul Gelé, le règlement garantit le respect des principes d'aménagement explicités et illustrés aux Orientations d'Aménagement (document n°3).

Les prescriptions réglementaires garantissent une certaine perpétuation de l'ordre urbain existant au sein du village par la prise en considération de l'alignement des constructions voisines lors de la réalisation d'une nouvelle construction. Elles assurent aussi une implantation harmonieuse des constructions neuves par rapport au bâti existant à travers le respect de leur orientation.

Aussi les constructions principales doivent s'implanter en dehors des parcs et fonds de jardins protégés et des bandes de plantations à réaliser afin de conserver et renforcer l'écrin de verdure de Vauchassis.

Les règles en matière d'emprise au sol, tout en permettant la construction des petits terrains et en évitant toute discrimination, visent à perpétuer l'équilibre existant entre les espaces bâtis et les espaces laissés verts et par là le caractère rural, lâche et verdoyant du village.

Les règles édictées en matière de hauteur permettent de limiter les effets de rupture à l'intérieur du tissu urbain existant.

La garantie de la conservation de l'intégrité des caractéristiques du village est également définie au travers de l'article 11 du règlement qui impose la cohérence des formes, toitures, ouvertures, matériaux, couleurs et clôtures. Le bâti et les modes de clôture traditionnels de la commune ont été pris comme référence.

Ces règles président aussi à une restauration respectueuse du bâti ancien et de ses particularités étudiées dans le cadre du présent rapport. Ces règles sont particulièrement vouées à protéger la qualité des bâtiments anciens, notamment afin d'éviter les percements abusifs, la disparitions des décors et modénatures ou les « éléments parasites ».

Pour autant le règlement ne ferme pas la porte aux créations d'architecture contemporaine soucieuses de leur intégration dans l'environnement.

Quant aux bâtiments publics, ils pourront déroger à certaines de ces règles et se distinguer eu égard à leur rôle et statut particuliers dans la mesure où ils ne nuisent pas à la qualité du site.

Concernant les plantations et espaces libres, le règlement cherche à mettre en avant la végétation locale et à préserver les peuplements d'arbres existants.

Il donne également un rôle important aux plantations pour la bonne intégration paysagère du village et des constructions dans le village. Ainsi, des plantations sont exigées en complément des constructions nouvelles pour en atténuer l'impact visuel.

Il en va de même des dépôts permanents qui doivent être accompagnés d'un écran végétal de taille adaptée à leur dissimulation.

B-2 Les zones A Urbaniser

On doit distinguer deux types de zones AU. La zone 1AU, immédiatement constructible sous réserve du respect des prescriptions fixées dans le règlement. La zone 2AU qui n'est pas urbanisable dans le cadre du présent règlement et nécessite que celui-ci soit modifié.

Ces zones sont intégrées au tissu urbain dans la continuité de zones urbaines. Elles sont constituées généralement de terrains à usage agricole. Elles nécessitent des aménagements afin de recevoir des constructions.

Cependant elles ont vocation à recueillir les extensions urbaines futures dans la continuité de la zone urbaine et selon des dispositions équivalentes. Comme cette dernière, elles sont principalement vouées à l'habitat.

L'aménagement de la zone 1AU relève d'un intérêt de cohérence et de composition urbaine (notamment en termes de liaisons et d'intégration paysagère).



Zonage

Le zonage a été conçu de manière à former une continuité directe avec l'agglomération actuelle et à limiter au maximum le développement linéaire. Le souci d'intégration urbaine et paysagère a été particulièrement présent et s'exprime tant dans le choix des terrains (notamment à de faibles altitudes) que dans la réglementation graphique ou écrite. La situation des zones AU et notamment de la zone 1AU a été basée sur la recherche d'un moindre impact paysager, sur une volonté de mieux structurer le village en s'appuyant sur le réseau des voies existantes et de développer les circulations douces notamment en direction des équipements.

Les zones AU et plus particulièrement la zone 1AU se situent à proximité directe du cœur du village afin d'encourager l'émergence d'une centralité ainsi que les circulations piétonnes et une meilleure intégration des habitants futurs à la vie communale.

Ainsi aucun point des zones AU n'est plus distant de la place de la Mairie que la plus éloignée des constructions existantes du bourg.

Ce zonage vise donc à la bonne mise en œuvre du projet urbain dont les principes sont explicités au sein du PADD.

La zone 1AU se compose en une seule partie et la zone 2 AU en deux parties. La zone 1AU étant clairement structurée par les voies existantes, l'élaboration d'Orientation d'Aménagement n'a pas été ici nécessaire. La qualité de l'aménagement de cette zone sera assurée par des emplacements réservés, par des bandes de plantations à réaliser et par le règlement.

La zone 1AU compte 3,71 hectares. En considérant un coefficient de rétention foncière moyen de 2 et une superficie de 1000m² par habitation (aménagement de voirie, espaces verts et création de fonds de jardins plantés compris) cette zone est susceptible d'accueillir une vingtaine de ménages, soit environ 60 personnes. Cela représente environ 6 personnes par an à échéance du PLU. Ce chiffre, auquel il faut ajouter la capacité d'accueil encore existante et à peu près équivalente de la U, correspond au souhait de développement mesuré de la commune.

Règlement

Dans un souci de continuité et d'homogénéité de l'ensemble de l'agglomération, le règlement de la zone 1AU a été construit par analogie avec celui de la zone U. Cette zone est prioritairement dédiée aux habitations mais des activités pourront prendre place en complément de ces dernières.

Cet espace étant nu de constructions, les dispositions relatives à la restauration du bâti ancien n'ont pas été ici reconduites.

La hauteur des constructions est limitée à une hauteur légèrement inférieure que dans le centre bourg compte tenu de la situation périphérique de cette zone et de sa tonalité moins « urbaine » aux portes de l'espace agricole.

Comme en zone U, le végétal joue un rôle important dans l'intégration des constructions. Ainsi l'écrin végétal qui encercle Vauchassis devra être ici perpétué grâce à l'identification de bandes de plantation à réaliser et l'obligation réglementaire d'y effectuer des plantations en complément des constructions nouvelles. De plus, une règle permettant d'assurer l'harmonie de l'axe d'implantation des constructions futures situées en façade d'agglomération, est de nature à parfaire la qualité de l'intégration de ce futur quartier dans le bourg et dans le site.

Quant à la zone 2AU, nécessitant un renforcement des réseaux et un approfondissement de la réflexion sur les modalités de son aménagement, son urbanisation est exclue dans le cadre du présent règlement.

B-3 La zone Agricole

La zone agricole est une zone équipée ou non et actuellement non construite. Elle est principalement composée d'espaces voués à la grande culture. Elle est affectée à la mise en valeur et au développement des activités agricoles en permettant notamment les constructions relatives à ces activités.

Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles nécessaires à l'activité agricole sont autorisées dans la zone.

Zonage

La zone A a été conçue dans le souci de préserver les paysages de la commune qui, comme nous l'avons vu, sont très souvent ouverts et exposés (et donc fragiles). Elle a également été délimitée de façon à conserver le caractère groupé traditionnel des constructions sur la commune et d'éviter le mitage.

Ainsi la zone A correspond aux parties planes des fonds de vallées qui sont les moins exposées et situées aux abords du bourg et souvent des réseaux. La zone A se compose en trois parties correspondant au fond de la vallée de Beaumont, au fond de la vallée de Jouy (exceptée la partie comprise dans le périmètre de protection du captage d'eau) et à la partie la moins exposée de la vallée de Chas.

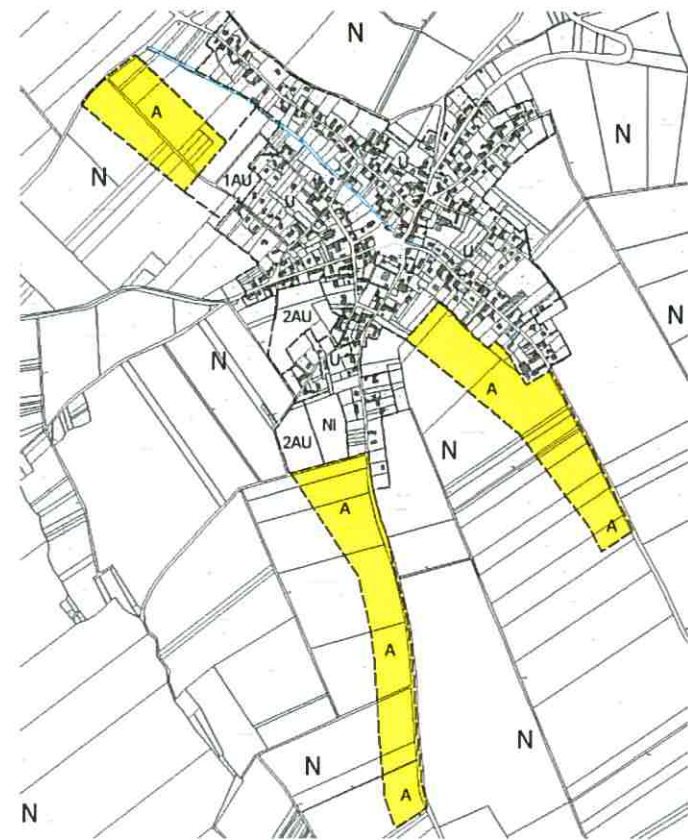
Règlement

La réglementation, basée sur l'article R. 123 - 7 du code de l'Urbanisme, limite les occupations et utilisations du sol. Ainsi ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole

Cet espace étant dans la continuité du bourg (où l'activité agricole est présente, autorisée et prise en compte dans la réglementation), le règlement de la zone A reprend clairement celle du bourg. Notons cependant une exigence de recul par rapport aux voies compte tenu du caractère non urbain de cette zone et du besoin d'assurer l'évolution et l'entretien des voies départementales. La hauteur d'éventuelles maisons d'habitation est également plus limitée que dans le bourg car cet espace n'est pas urbain et les constructions doivent y rester discrètes.

En ce qui concerne les règles architecturales et les plantations, le but est essentiellement d'assurer l'insertion dans le paysage des constructions et d'éviter les effets de rupture. Plus particulièrement, les règles relatives aux constructions à usage d'habitation ont été rédigées en analogie avec les règles des zones U et AU afin de conserver une harmonie sur l'ensemble du territoire et de ne pas entrer en opposition avec le bâti traditionnel local.

Des accompagnements paysagers sont prescrits pour les constructions à usage d'activité.



B-4 La zone Naturelle

La zone N est une zone à caractère naturel et forestier à protéger. Elle englobe des espaces à ménager en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique. Elle comprend aussi des espaces faiblement bâtis où l'élément naturel domine. Compte tenu de l'importance des massifs forestiers de la commune et du fort intérêt de ses paysages, cette zone couvre la très majeure partie de son finage.

Cette zone comprend deux secteurs où les possibilités d'aménagement et de construction sont accrues :

- Secteur NI : secteur voué aux équipements de sports, loisirs. Elle a pour vocation d'accueillir des espaces verts communs, des espaces de jeux et équipements de sports et loisirs de la commune. En cas de nécessité, cet espace équipé d'un point d'eau et de sanitaires, peut être susceptible d'accueillir des gens du voyage de passage .
- Secteur Nh : secteur naturel d'habitat diffus ayant pour objet de permettre les réhabilitations ou évolutions des constructions existantes et leurs extensions ou constructions annexes de faible dimension sans création de nouveaux logements.

Zonage

La délimitation de la zone naturelle est l'expression d'une volonté de la commune de protéger la qualité de son cadre de vie, de son environnement et de ses paysages.

Sont ainsi concernés les grands ensembles boisés, les paysages pittoresques des vallons secs, notamment les coteaux et crêtes dénudés aussi remarquables que fragiles. Le cœur de la vallée de Chas (plus humide) offrant une communication visuelle entre Vauchassis et Bucey et surtout une approche très lointaine sur le bourg de Vauchassis intègre aussi cette zone. Dans un souci de préservation de la ressource en eau, la zone N recouvre aussi les périmètres de protection des captages.

Le secteur Nh recouvre les rares constructions isolées ou écarts de la commune. Elle se compose de deux secteurs: l'ancien site du moulin et de la briquèterie et une implantation ancienne située en aval du cimetière et de l'entrée nord-ouest du bourg.

Le secteur NI correspond au plateau sportif situé au sud du bourg.

Règlement

La réglementation restreint très fortement les possibilités d'occupation, eu égard au caractère de la zone et de chacun des secteurs y étant inclus. Elle préside généralement au maintien du caractère des lieux.

Ainsi, en dehors des secteurs déterminés, presque aucune occupation du sol n'est admise. Seules sont permises les constructions et installations nécessaires aux activités forestières ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les secteurs, et particulièrement le secteur Nh, consacrent les occupations existantes et déterminent leurs évolutions. Les règles relatives au bâti reprennent la réglementation de la zone U, les constructions existantes étant de même nature.

De manière générale, les tailles et aspects des bâtiments autorisés sont réglementés pour une bonne intégration.

B-5 Tableau récapitulatif des surfaces

ZONE	Superficie en ha
Zone Urbaine (U)	59,88
Zone A Urbaniser	8,41
dont 1 AU	3,71
dont 2 AU	4,7
Zone Agricole (A)	32,55
Zone Naturelle (N)	2310,1
dont N	2307,04
dont secteur Nh	1,31
dont secteur NI	1,75
Total	2410,93

C- Autres dispositions du P.L.U.

C-1 Espaces boisés classés

Les grands ensembles boisés les plus représentatifs de Vauchassis ont été classés eu égard à leur rôle dans la structuration des paysages, à leur importance économique ainsi que dans la diversité biologique et la richesse faunistique et floristique de la commune.

Les espaces boisés classés recouvrent la superficie considérable de 1425 hectares (pour beaucoup composés de forêts communales).

On peut noter:

- Le bois des Ferrières au nord du village (121 ha)
- Le massif des Bois de Maître Jacques et des Grands Bois couvrant tout le flanc oriental de la commune (338 ha)
- Le massif des bois de la Grande Vente et des bois des Fays couvrant tout le midi de la commune (617 ha)
- La partie ouest de la Forêt communale de Vauchassis couvrant tout le flanc occidental de la commune (349 ha)

C-2 Loi Paysage

Sur les bases de l'article L. 123 - 1 - 7° du Code de l'Urbanisme, différents éléments du paysage ont été identifiés de façon à assurer leur conservation. Les plans locaux d'urbanisme peuvent : ... "7° : Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

Ces éléments, paysagers ou bâtis, marquent le paysage ou sont représentatifs du patrimoine local et de l'histoire de la commune. Ils sont identifiés aux plans de zonage et font l'objet d'une réglementation particulière dans le cadre du règlement.

C-2-a Eléments végétaux ou paysagers

Pour les éléments paysagers il est rappelé dans chaque zone concernée que : « Les éléments naturels à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur abattage, défrichement seraient projetés ».

Ces éléments sont identifiés aux documents graphiques par des trames vertes différenciées (selon qu'il s'agit de parcs ou jardins, de bois ou arbres et de vergers) et par une trame bleue s'agissant du patrimoine hydraulique. Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments ainsi identifiés sont soumises à autorisation au titre des installations et travaux divers. De plus le règlement fixe les mesures nécessaires à la préservation des parcs et fonds de jardins.



C-2-b Éléments bâtis

Pour les éléments bâtis, il est rappelé dans chaque zone concernée que : «Les éléments bâtis à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée conformément à l'article R.421-28».

Ces éléments bâtis sont identifiés par une frame marron aux documents graphiques (plan n°2 au 1/2000^{ème}). Ils entrent notamment dans le champ d'application du permis de démolir (art L.430 - 1 d).

Il s'agit des divers éléments de petit patrimoine analysés dans le diagnostic.

C-3 Emplacements réservés

(les références et superficies de ces emplacements figurent sur les documents graphiques)

Les emplacements réservés sont destinés à l'amélioration, la valorisation et la sécurisation du réseau de voirie actuel et futur.

Ils sont provisoirement soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur future destination. Le propriétaire dispose d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve de l'acquiescer, dès que le PLU devient opposable.

Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme, dans son article L 123-17, fixe les dispositions suivantes :

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce Plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230 - 1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L 123 - 2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230 - 1 et suivants. »

L 230-3 : « La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.(...)»

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L13.10 et L 13.11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. » (*immeubles partiellement touchés rendant inutilisables dans des conditions normales la partie restante, terrain réduit au quart de sa contenance totale et inférieur à 10 ares, exploitation agricole dans des conditions normales empêchées en raison des nouvelles dimensions - configuration, conditions d'accès à la parcelle, emprise partielle occasionnant un grave déséquilibre de la structure d'une exploitation agricole*).

C-4 Annexes sanitaires

Les éléments relatifs à ce thème sont décrits en annexe n°2. De plus, le plan du réseau d'eau potable est reporté en annexe n°3

C-5 Sites archéologiques

La Direction Régionale des Affaires Culturelles rappelle:

1/ Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Champagne-Ardenne -

**La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)
Service de l'Archéologie
3 Faubourg St Antoine
51022 CHALONS EN CHAMPAGNE CEDEX**

2/ Le décret no2002 - 89 pris pour application de la loi 2001 - 44 prévoit que: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique...» (art. 1).

3/ Conformément à l'article 5 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

D- Mise en œuvre du P.L.U.

D-1 Impact du P.L.U. sur l'environnement

➤ **Maîtrise de l'urbanisation**

A travers la définition du zonage, la réglementation, les orientations d'aménagement, les EBC et les éléments protégés au titre de la Loi Paysage, le maintien des caractéristiques urbaines et naturelles de la commune est assuré.

La zone U se concentre sur les secteurs déjà bâtis de la commune. Ce zonage associé à une identification et une protection réglementaire des fonds de jardins permet d'éviter une urbanisation linéaire, une urbanisation en double rideau ou une urbanisation hors site. Cela permettra d'éviter une déstructuration du village ayant étonnamment bien perpétué son organisation urbaine originale. Les Orientations d'aménagement vont aussi dans le sens d'une urbanisation structurée et développée sur une trame viaire cohérente et intégrée.

Le règlement permet le maintien des principales caractéristiques urbaines et architecturales du bourg. Il permet une certaine densification, une réappropriation du bâti existant tout en maintenant les « respirations » (espaces verts, vergers, parcs, fonds de jardins...) et l'équilibre entre bâti et espaces libres qui caractérisent et font la qualité du bourg et de son intégration paysagère. Le règlement vise à une restauration respectueuse du patrimoine et à une bonne intégration des constructions nouvelles.

Les zones d'urbanisation future ont également été conçues, de sorte à perpétuer une forme urbaine maillée et structurée et à pouvoir être urbanisées de manière rationnelle et organisée. Cette urbanisation future est approchée à long terme à travers la distinction des zones 1 et 2AU, ce qui permettra à la commune de maîtriser son développement dans le temps et en fonction de ses besoins et capacités.

Des dispositions spéciales ont été prises dans le cadre du règlement, afin d'assurer l'intégration urbaine, architecturale et paysagère de la zone 1AU. Plus particulièrement, des traitements paysagers et plantations spécifiques, basés sur l'analyse de l'existant, sont exigés en façades d'agglomération pour que cette urbanisation se fonde dans son environnement à l'instar des groupements urbains anciens.

D'une façon générale, le règlement a été établi de façon à préserver les caractéristiques du bâti local et à harmoniser le bâti futur au bâti traditionnel ou à l'intégrer aux paysages à tonalité naturelle.

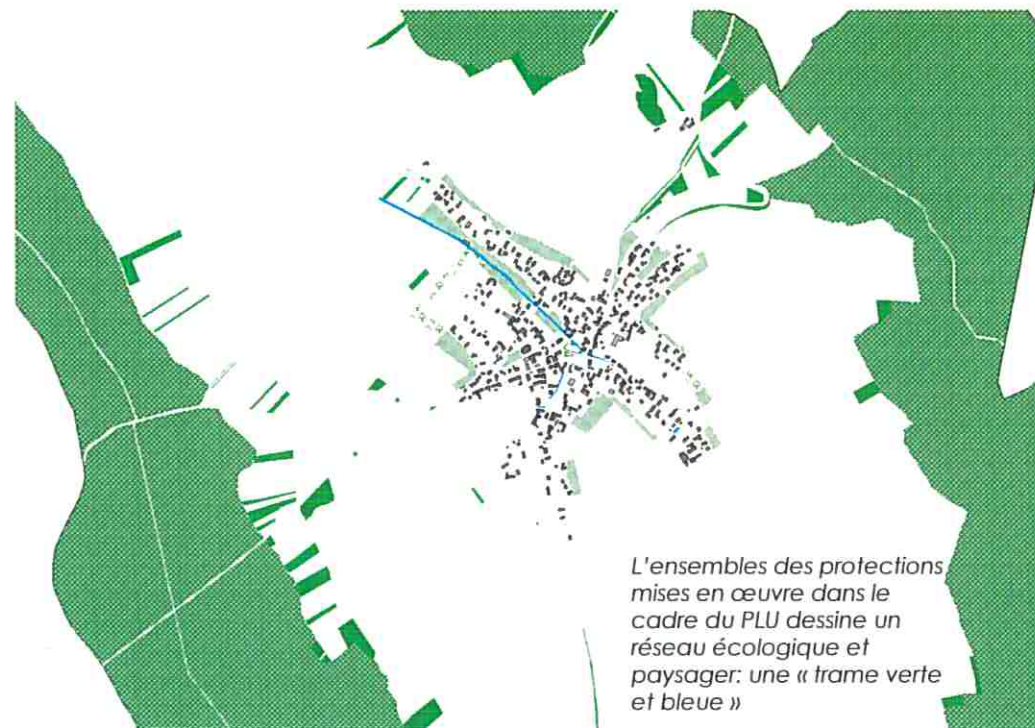
Le P.L.U permet également la mixité et le développement des activités, en même temps qu'il recherche le maintien de la qualité du cadre de vie et à minimiser les nuisances de toutes sortes.

➤ Préservation de l'espace naturel

La préservation des espaces naturels et des paysages est l'un des principaux objectifs de ce P.L.U.. La création d'une très importante zone naturelle, d'espaces boisés classés et l'identification d'éléments végétaux et milieux naturels au titre de la Loi Paysage exprime ce fort souci.

Le zonage de la commune prend très largement en compte les espaces les plus sensibles au niveau de leur écologie et de leurs paysages. Ici les occupations du sol sont très restreintes.

La ressource en eau a aussi été protégée par son classement en zone naturelle.



L'ensemble des protections mises en œuvre dans le cadre du PLU dessine un réseau écologique et paysager: une « trame verte et bleue »

D-2 Mise en valeur des milieux

En plus du zonage et du règlement de chacune des zones, différentes mesures instituées par ce PLU permettent de mettre en valeur le milieu naturel et urbain. Il faut noter les points suivants :

➤ Milieu naturel :

- Tous les massifs boisés d'importance (soit 1425 hectares) sont classés.
- Protection du système de canaux, fossés et mares.
- Conservation de respirations au sein du tissu urbain.
- Les essences locales sont encouragées.
- Identification des bosquets, langues boisées, arbres isolés et alignements d'arbres au titre de la loi Paysage.
- Identification des vergers au titre de la loi Paysage.
- Pérennisation et développement des plantations (d'arbres fruitiers notamment) et espaces jardinés aux franges du village.

➤ Milieu urbain :

- Des emplacements réservés sont définis pour améliorer la voirie et améliorer les circulations futures.
- Préservation des cheminements piétons.
- Intégration urbaine et paysagère des quartiers futurs pour une bonne assimilation des futures habitations (via l'accessibilité du centre, les orientations d'aménagement, le règlement et les bandes de plantations à réaliser).
- Préservation et perpétuation des caractéristiques du bâti traditionnel.
- Préservation du petit patrimoine bâti au titre de la Loi Paysage.

E- Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

E-1 Lois d'Aménagement et d'Urbanisme

Article L.110 du code de l'Urbanisme

(L. n° 83 - 8, 7 janv. 1983, art. 35, L. n° 87 - 565, 22 juill. 1987, art. 22 - I, L. n° 91 - 662, 13 juill. 1991, art. 5 et L. n° 96 - 1236, 30 déc. 1996, art. 17 - I - 1o). - (*) Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Article L.121 - 1 du code de l'Urbanisme

(L. n° 2000 - 1208, 13 déc. 2000, art. 1er, A, II). - Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- 2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux;
- 3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous - sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111 - 1 - 1.

Le PLU s'est attaché à respecter les lois d'aménagement et d'urbanisme, en prenant en compte les impératifs de protection des milieux, d'accueil raisonné de population ou d'activités et de développement maîtrisé.

E-2 Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont reportées au plan des servitudes (annexe n°1b) et détaillées dans un document écrit (annexe n°1a du dossier)

A1 - SERVITUDES RELATIVES A LA PROTECTION DES BOIS ET FORETS SOUMIS AU REGIME FORESTIER

Elles concernent la forêt communale de Vauchassis.

AC 1 - PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Elles concernent l'église (I.S.M.H.) en date du 22 aout 1986.

AS 1 - SERVITUDES RELATIVES AUX PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU

Elles concernent le périmètre de protection de captage d'eau instauré par arrêté préfectoral n°90-3546A du 22/11/1990.

PT 1 - SERVITUDES DE PROTECTION DES CENTRES DE RECEPTION CONTRE LES PERTURBATIONS ELECTRO-MAGNETIQUES

Elles concernent la zone secondaire de dégagement de la station hertzienne de Chennegy

PT 2 - SERVITUDES RELATIVES AUX TRANSMISSIONS RADIO-ELECTRIQUES

Elles concernent les zones de garde et de protection du centre de télécommunications spatiales (décret du 15/06/1978)

PT 3 - SERVITUDES RELATIVES AUX TRANSMISSIONS TELEPHONIQUES

Elles concernent les artères principales du réseau France Telecom

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX