



*L'espace agricole avant d'arriver dans le bourg par la RD 30*



*Fenêtre sur l'espace agricole à Vaudevanne*

# COMMUNE DE CHAILLEY

Département de l'Yonne (89)



## PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Projet d'Aménagement et de  
Développement Durable (PADD)

**2**

### APPROBATION

Par délibération en date du 08/02/22

# La place du PADD dans le PLU

## RAPPEL: QU'EST-CE QU'UN P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est l'un des deux outils de planification urbaine mis à la disposition des communes. Il établit les orientations du développement des communes et prévoit les moyens de sa mise en œuvre, et d'autre part il fixe une nouvelle réglementation locale au regard de laquelle seront instruites les demandes de permis de construire, les déclarations de travaux et autres autorisations d'urbanisme de compétence communale.

A cette fin, le P.L.U. délimite les zones constructibles et les zones naturelles, agricoles ou forestières à protéger. Il fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol.

## LE CONTENU DU P.L.U.

### 1. Le Rapport de présentation

- Il présente l'analyse de l'état initial de l'environnement.
- Expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques.
- Justifie les choix et les orientations retenus au travers du P.L.U. et traduit dans le P.A.D.D., le règlement et les documents graphiques.

### 2. Le P.A.D.D.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.**

Le PADD doit fournir des objectifs chiffrés en matière d'économie des espaces agricoles, naturels et forestiers, le bon état des continuités écologiques (Loi ALUR du 24 mars 2014) et des orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

### 3. Les pièces graphiques et réglementaires

Elles délimitent les zones :

- Urbaines, dites « U ».
- Agricoles, dites « A ».
- À urbaniser, dites « AU ».
- Naturelle et forestières, dites « N ».

Et les réglementent sous forme d'articles.

### 4. Les pièces d'informations

Ecrites et graphiques, ces pièces indiquent, à titre d'information et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publique sur la commune
- les périmètres où s'applique une réglementation spécifique (zones argileuses, permis de démolir...),
- ceux où s'appliquent des droits spécifiques (droit de préemption urbain...),
- les secteurs de publicité...

## PROCÉDURE DE REVISION DU P.L.U.

1. Prescription de la révision du P.L.U. par délibération du conseil municipal.
2. Le P.A.D.D. est débattu en conseil municipal et au travers de la concertation.
3. Le projet de P.L.U. est arrêté, après bilan de la concertation.
4. Consultation des services de l'état et des personnes publiques associées (Ils expriment leurs avis sur le projet arrêté). Durée de la consultation : 3 mois.
5. Enquête publique.
6. Modifications éventuelles du PLU au vu des avis émis.
7. Approbation du P.L.U. par délibération du conseil municipal (Le P.L.U. devient opposable à toute personne publique ou privée).

# Développement économique

## SUR LE PLAN ECONOMIQUE

Le développement économique local passe par le développement des entreprises DUC (groupe PLUKON) et d'Art et Rangements, l'accueil d'artisans locaux, de professions libérales, de commerces et de services sur le territoire communal.

Le règlement de la zone urbaine doit permettre la croissance endogène du tissu artisanal local sans occasionner de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations. Un secteur pour l'installation de futurs artisans sur la commune avec des activités sans nuisances est programmé.

La commune prévoit également d'encourager toute implantation de nouveaux commerces et services.

La commune de CHAILLEY est déjà le lieu d'implantation d'une zone d'activités qu'elle souhaite confortée et même voir se développer dans des caractéristiques demeurant adaptées au contexte local. Ainsi, en parallèle au dispositif de mixité mis en place, la zone d'activités existante sera maintenue et même renforcée dans sa fonction d'accueil d'entreprises nouvelles afin de dynamiser le secteur économique du territoire.

La commune bénéficie également de la présence d'une piste d'aérodrome autrefois liée à l'entreprise Bourgoin (Duc) implantée dans la zone d'activité mais qui n'est plus utilisée à l'heure actuelle. Or, cet équipement présente un intérêt potentiel en matière de développement économique. De ce fait, cet équipement sera préservé dans une réglementation permettant son réemploi futur éventuel en cohérence avec la proximité d'habitations et son environnement notamment sonore.

Le développement économique passe également par :

- La prise en compte du raccordement de tous les foyers au Très Haut Débit (100 mbp/s) par fibre optique avec l'adhésion de la CCSA à une structure supra-communautaire (plans de financement pour le développement de l'Aménagement numérique du territoire (ANT))
- La prise en compte des transports en commun assurés par le service du Conseil Départemental.

## SUR LE PLAN TOURISTIQUE & LOISIRS

Les équipements sportifs actuels répondent aux besoins des habitants de la commune.

La piste d'aérodrome privée peut être une piste de développement touristique.

## SUR LE PLAN ENERGETIQUE

Les orientations générales sur les réseaux d'énergie, en l'absence du réseau de gaz, concernent le renforcement du réseau électrique,

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront également encouragés notamment l'énergie bois avec le potentiel local.

## Les grandes orientations du PADD

### LA DYNAMIQUE URBAINE ET SOCIALE

Cette dynamique urbaine et sociale passe par des projets concrets :

- La préservation du patrimoine architectural traditionnel de Bourgogne,
- Une gestion optimale de l'urbanisation dans le périmètre actuellement bâti (densification).
- L'aménagement des espaces publics dont la gestion du stationnement,
- Le renforcement de la sécurité routière en centre bourg.
- La maîtrise de la démographie communale en accord avec la croissance annuelle souhaitée.
- Le choix de cette option tendancielle de réaliser 2 logements en moyenne par an.
- Assurer la mixité urbaine et sociale en favorisant une offre locative de logements de petite taille, dans le cadre d'opérations nouvelles, à destination des jeunes couples et des personnes âgées afin de leur permettre de rester sur la commune.
- Une consommation minimum de terres agricoles (0,7 % de la SAU du territoire communal pour l'extension des entreprises DUC (PLUKON) et Othe et Rangements,
- La commune prévoit également d'encourager toute implantation de nouveaux commerces et services,

### LA PRÉSERVATION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

Cette dynamique urbaine et sociale repose également sur :

- La préservation du caractère rural de la commune,
- Le confortement de la trame verte du village et la création d'espaces tampons entre l'urbain et l'industriel,
- La création et la préservation d'un véritable réseau de chemins sur le territoire communal,
- La valorisation des milieux naturels, agricoles, forestiers et paysagers,
- La protection des espèces présentant un intérêt écologique au sein des zones naturelles d'intérêt floristiques et faunistiques (ZNIEFF)
- La revalorisation et la sécurisation des entrées du village et des hameaux.



Centre ancien avec la bibliothèque et l'église



Les commerces du village

## Un village au Sud de la forêt d'Othe

### LE PADD DE CHAILLEY

Le PADD de Chailley repose sur la prise en compte d'objectifs généraux concernant l'avenir de son aménagement pour leur traduction en termes réglementaires :

- Améliorer le cadre de vie en préservant l'identité rurale du village. Le bourg présente une homogénéité architecturale ancienne (ancien cœur fortifié et faubourgs plus récents). Le gabarit des constructions neuves doit respecter cette trame historique d'habitat rural du sénonais.
- Mener une politique d'urbanisation en poursuivant un développement démographique maîtrisé de la commune (560 habitants en 2030), en profitant des voiries et réseaux divers aux capacités suffisantes (eau, assainissement, sécurité incendie...)
- Aider le développement économique local en favorisant l'accueil d'artisans, de professions libérales, de commerces et de services sur le territoire communal.
- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles en évitant le mitage urbain.
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine paysager et architectural.
- Assurer la sécurité des déplacements et traversées du bourg et des hameaux,

### NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS PREVUS

Le PADD prend également en compte les nouveaux projets structurant le village sur le court, moyen et long terme, à savoir :

- L'aménagement de l'entrée de bourg sécurisée
- Une offre de stationnement supplémentaire.

Une étude d'aménagement urbain est en cours, sur le centre bourg afin d'améliorer son accessibilité aux personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

### UNE URBANISATION FUTURE CONTRÔLÉE ET CHIFFRÉE

La commune dispose d'ilots potentiellement urbanisables au sein de son bourg et du hameau de Vaudevanne. L'urbanisation du village de Chailley passera principalement par une densification du hameau de Vaudevanne et du bourg, permettant ainsi de gérer de manière optimale le développement des nouvelles constructions. Le potentiel réel de terrains à bâtir (pondéré avec la rétention foncière) permet de construire 27 logements soit plus du double des besoins à prévoir pour 2030, avec 1 logement nouveau par an.

L'ouverture à l'urbanisation de l'extension modérée du hameau de Vaudevanne, du Sud de la rue Neuve et de la zone de jardins Uj dans le faubourg, et l'extension de la zone industrielle devront faire l'objet d'une demande de dérogation en l'absence de SCOT (art. 142-4 du Code de l'Urbanisme)

## L'Aménagement Urbain

### LA CENTRALITE DU BOURG

Le pôle de services repose sur une centralité qui permet de :

- Préserver la structure et la morphologie urbaine du bâti ancien,
- Conforter la centralité autour de la mairie-école par des aménagements spécifiques de l'espace public (bibliothèque et poste),
- Remplir les cœurs d'îlot identifiés pour les constructions futures,
- Améliorer de la sécurité routière sur les axes principaux du bourg et des hameaux
- Mettre en valeur la mairie avec la création de places de stationnement.



*Place de la mairie et la poste*

### LE RENFORCEMENT DE LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE.

Dans le village de Chailley, comme dans beaucoup d'autres, les véhicules ne respectent pas toujours les limitations de vitesse. Ainsi, la commune souhaite mettre en place des dispositifs afin de faire ralentir les usagers à l'intérieur du bourg et en entrées de village.

Il faut améliorer la transition entre les zones agricoles et les franges bâties par une amélioration de la qualité paysagère en parallèle de la prise compte de la sécurité routière.



*Traversée du village par la RD 30*

## Prise en compte du Paysage

### LA PRÉSERVATION DU CARACTÈRE RURAL DE LA COMMUNE.

La commune de Chailley a su **préserver la diversité** des activités agricoles qui lui procure un paysage rural dynamique et de qualité.

L'enjeu consiste ici au **maintien de cet équilibre** à la fois économique et paysager sur l'ensemble du territoire communal. Ces espaces ne doivent pas être perçus comme des éléments de rupture du village mais au contraire comme une continuité au village.

La préservation du caractère rural du village est un **objectif important** qui s'illustrera notamment par un zonage donnant une place importante aux zones agricoles et naturelles.



*Les milieux agricoles à préserver sur le territoire*

### LA VALORISATION DES MILIEUX NATURELS & PAYSAGERS.

Le territoire communal de Chailley présente une **trame verte** très riche qu'il convient de préserver et de valoriser. Ce travail passe par :

- Le **classement** des espaces boisés.
- La protection des **chemins**, des espaces verts publics et privés, l'étang communal.
- La favorisation des **haies champêtres** permettant de limiter l'utilisation du thuya.
- Le **classement** des espaces boisés.
- La protection des **jardins cultivés**.

L'importance des jardins, des pâtures en milieu urbain, permet encore aujourd'hui une continuité assurant un maillage vert de qualité. Il convient de renforcer et de conforter ce maillage existant, source de diversité, et de créer une véritable ceinture verte efficace, conjointement à la création d'un véritable réseau de liaison douce (tour de village, chemins ruraux) participant à sa reconnaissance par la promenade (site de la Chapelle de la bonne mort).



*Les milieux naturels à préserver sur le territoire*

Le territoire communal de Chailley présente une trame bleue discrète avec le ru de Chailley qui prend sa source au Hameau de Vaudevanne et qu'il convient de préserver (berges inconstructibles en zone agricole) et de valoriser.

# Prise en compte des milieux naturels et agricoles

## LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

Le paysage agricole de Chailley se définit par de vastes étendues vallonnées cultivées sous la côte du Pays d'Othe. A vocation uniquement agricole, les différentes cultures au cours de l'année (essentiellement les céréales et les protéagineux) viennent créer au rythme des saisons une impression de mosaïque dans le paysage. Le classement des espaces agricoles de la commune permet de protéger ce secteur économique local et structurant le territoire.

L'analyse du registre parcellaire de 2010 avec celui de 2020 permet de constater l'absence de consommation de terres agricoles.

Le développement économique local passe par le développement de l'entreprise DUC (PLUKON) et Othe Rangement, leur extension entraîne une consommation minimale de terres agricoles (6,2 ha soit moins de 0,7 % de la SAU et 0,37 % du territoire communal), Cette consommation de terres agricoles est en grande partie liée au développement de la filière avicole locale (extension du parking PLUKON).



Les espaces agricoles soulignés par les boisements en périphérie

## LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS

Le territoire communal de Chailley comprend des corridors biologiques, et 2 ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) mais pas de zone Natura 2000.

La commune de CHAILLEY possède de nombreuses zones boisées au sud de la forêt d'Othe, mais aussi de nombreux bosquets et haies ; or, ces milieux offrent une biodiversité et une qualité paysagère indéniable et remarquable. Ils sont, en effet, des milieux naturels riches du fait de l'association de milieux fermés, de milieux ouverts (clairières...) et de différents milieux intermédiaires (lisière des bois, végétation arbustive...). Ces espaces seront protégés par leur zonage spécifique et par l'intermédiaire du dispositif des Espaces Boisés Classés à protéger.

Le ru du Créanton jouxtant le bourg sera protégé dans le cadre de l'extension du parking de l'usine DUC (PLUKON). Des travaux de restauration morphologique du Créanton sont programmés en convention entre DUC, la commune et le SMBVA.

## LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

La commune est alimentée en eau par le captage du hameau de Vaudevanne dont les périmètres de protection réglementaires sont en place. Les périmètres éloignés de deux autres captages de Sévy et du Ruet concernent également le territoire de CHAILLEY. Etant donné l'importance et la vulnérabilité de la ressource en eau, des dispositions réglementaires seront prises afin d'assurer la protection et le respect des périmètres de protection établis. La commune est équipée d'un réseau d'assainissement séparatif. Elle est raccordée par convention à la station d'épuration de l'entreprise (PLUKON). La capacité de la STEP sera augmentée avec l'extension de l'usine DUC et la prise en compte de l'augmentation de la population de CHAILLEY.

# Prise en compte des risques naturels et technologiques

## LES RISQUES NATURELS

La commune de Chailley est concernée par des risques naturels. La commune a déjà connu un épisode d'inondations et de coulées de boue. De plus, il est à noter que la commune est classée en aléa faible et moyen pour le risque de retrait-gonflement des argiles. La commune, de part son bassin versant, est également concernée par le Programmes d'actions de prévention contre les inondations (PAPI) de l'Armançon approuvé le 15 octobre 2015.



Les risques à prendre en compte sur le village

## LES RISQUES INDUSTRIELS

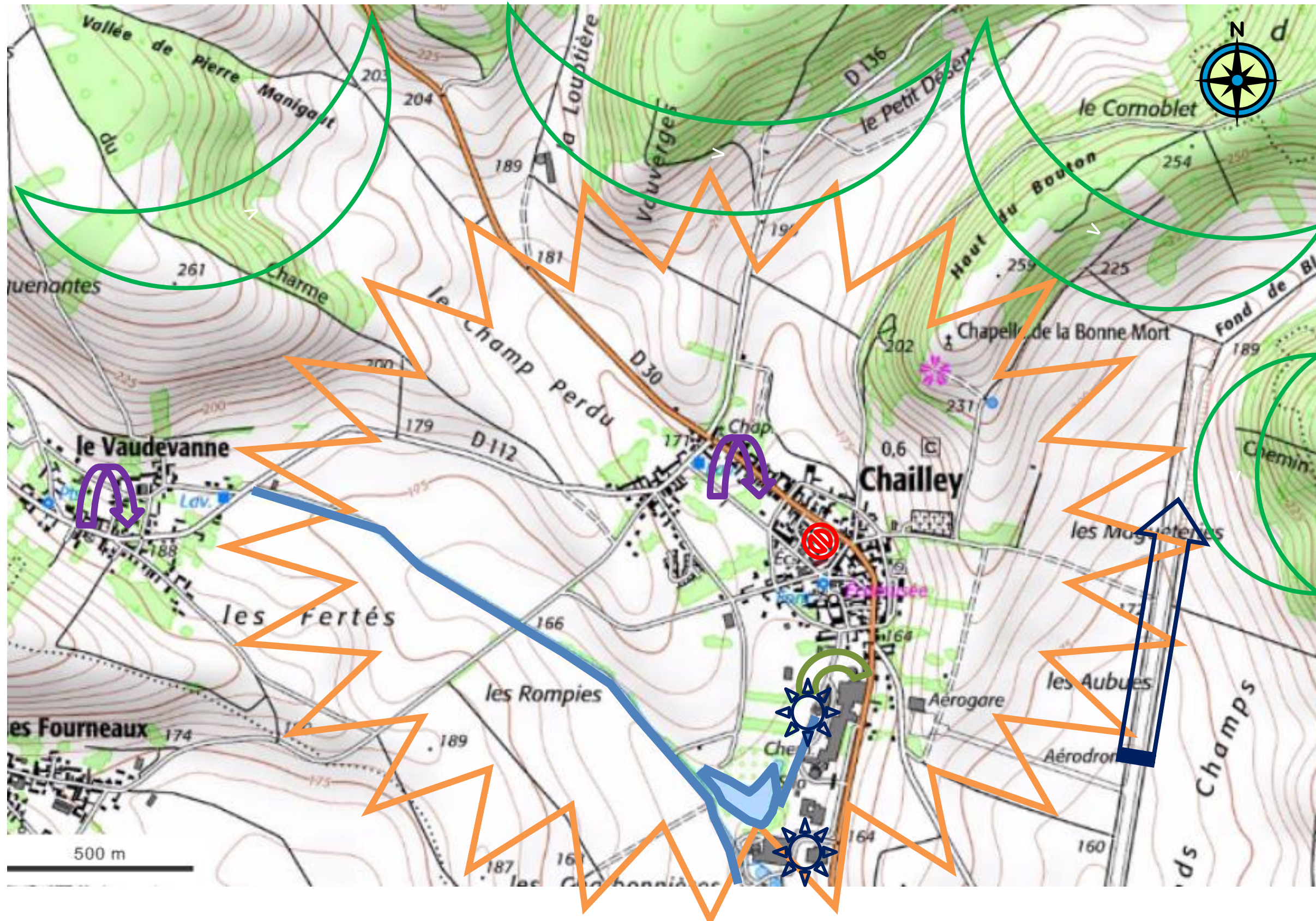
La commune de Chailley possède un secteur industriel de transformation et préparation de volailles. Cependant, du fait de la proximité des secteurs d'habitations, le développement des activités implantées devra maîtriser ses nuisances (notamment sur la qualité de l'air avec le traitement des effluents industriels). Les bâtiments d'activités devront également s'intégrer au bâti industriel existant.

Ainsi, en limitant ses nuisances, la zone d'activités existante sera renforcée dans sa fonction d'accueil d'entreprises nouvelles afin de dynamiser le secteur économique du territoire.



Entreprise DUC (PLUKON) au Sud du Bourg

# Les grandes orientations au niveau du bourg & du grand paysage



-  Densifier bourg & hameau
-  Stationnements
-  Piste aéroport privée
-  Protection de l'espace agricole et des chemins
-  Protection des espaces forestiers et des chemins
-  Extension industrielle avec maîtrise des nuisances
-  Espace tampon entre l'urbain et l'industriel
-  Trame bleue à préserver et aménager