

COMMUNE DE CHAILLEY

Département de l'Yonne



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

RAPPORT DE PRÉSENTATION

APPROBATION

Délibération en date du 08/02/22

1

Conduite d'opérations

Mairie de Chailley
1 place de la Mairie
89770 CHAILLEY

Bureau d'études

GRUPE GEOSTRATYS
14 rue Notre Dame de Bonsecours
60300 SENLIS



1.	RESUME NON TECHNIQUE DU PLU.....	4
1.1.	QU'EST-CE QU'UN P.L.U. ?	4
1.2.	DESCRIPTION DU CONTENU DU PLU	4
1.3.	LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	5
1.4.	LE DÉROULEMENT DU PLU	5
1.5.	HISTORIQUE DU PLU (A CONTENU POS) DE CHAILLEY	7
1.6.	LES GRANDES ORIENTATIONS DU PLU	8
2.	DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE	9
2.1.	UN PEU D'HISTOIRE.....	9
2.2.	SITUATION ADMINISTRATIVE	18
2.3.	CHAILLEY ET L'INTERCOMMUNALITÉ	19
2.3.	DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION	23
2.5	CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS	26
2.6.	ÉCONOMIE ET EMPLOI	36
2.7.	LES ACTIVITÉS ET LES SERVICES	44
2.8.	LES DÉPLACEMENTS.....	49
2.9.	LES AUTRES MODES DE TRANSPORTS	52
2.10.	LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE.....	53
2.11.	LES INFORMATIONS JUGÉES UTILES	54
3.	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	55
3.1.	LE CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE.....	55
3.2.	LE CONTEXTE GEOLOGIQUE ET HYDROGEOLOGIQUE	56
3.3.	LE CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE	60
3.4.	LES RÉSEAUX DIVERS	62
3.5.	LA QUALITÉ DE L'AIR	63
3.6.	LE BRUIT	64
3.7.	ENERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE	64
3.8.	RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	65
3.9.	LE CLIMAT LOCAL	69
3.10.	LE CONTEXTE BIOLOGIQUE.....	71
3.11.	LES PAYSAGES	85
3.12.	ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE	91



3.13. ANALYSE DES FONCTIONS ET DES PRATIQUES	102
3.14. LES ENJEUX URBAINS	108
3.15. BILAN SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC	111
4. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD.....	113
4.1. CONTENU ET PORTEE JURIDIQUE DU PADD	113
4.2. GRANDES ORIENTATIONS DU PADD SUR LE GRAND PAYSAGE.....	115
4.3. GRANDES ORIENTATIONS DU PADD SUR LA PARTIE URBAINE DU VILLAGE	116
5. JUSTIFICATION DES CHOIX REGLEMENTAIRES	117
5.1. CHOIX RÈGLEMENTAIRE EN MATIÈRE DE ZONES URBAINES	117
5.2. CHOIX RÈGLEMENTAIRE EN MATIÈRE DE ZONES AGRICOLES	119
5.3. CHOIX RÈGLEMENTAIRE EN MATIÈRE DE ZONES NATURELLES	120
5.4. SUPERFICIE DES ZONES	121
6. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	122
6.1. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES	122
6.2. CLASSEMENT DES ESPACES BOISÉS	122
6.3. PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE	123
6.4. PRISE EN COMPTE DE L'AGRICULTURE	123
6.5. ADDUCTION D'EAU	123
6.6. ASSAINISSEMENT	123
6.7. RÉSEAU D'ÉLECTRICITÉ	123
6.8. LE SDAGE & LE PGRI.....	124
6.9. Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux).....	125
6.10. LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE)	126
6.11. LE SCHÉMA RÉGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ÉNERGIE (SRCAE) 127	
6.12. LE SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES (SRADDET)	128
6.13. GESTION DES DÉCHETS	129
6.12. QUALITÉ DE L'AIR	129
6.13. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS : DROIT DE PRÉEMPTION.....	130
6.14. AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS	130
6.15. GESTION DES RISQUES NATURELS	131



6.16. PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES	132
6.17. PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	135
7. MESURES DE SUIVI POUR L'APPLICATION DU PLU	136
7.1. INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX	136
7.2. INDICATEURS DE SUIVI DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	137
7.3. INDICATEURS DE SUIVI DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS	137
8. LISTE DES FIGURES	138



1. RESUME NON TECHNIQUE DU PLU

1.1. 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.

1.2. DESCRIPTION DU CONTENU DU PLU

1.2.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Il présente l'analyse de l'état initial de l'environnement. Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques. Il 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.

1.2.2. 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 les 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, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1.2.3. LES PIECES GRAPHIQUES ET REGLEMENTAIRES

Sous forme de plans, elles délimitent les zones et les réglementent sous forme d'articles.

Les zones sont : Urbaines, dites « U ».

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

1.2.4. LES PIECES D'INFORMATIONS

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

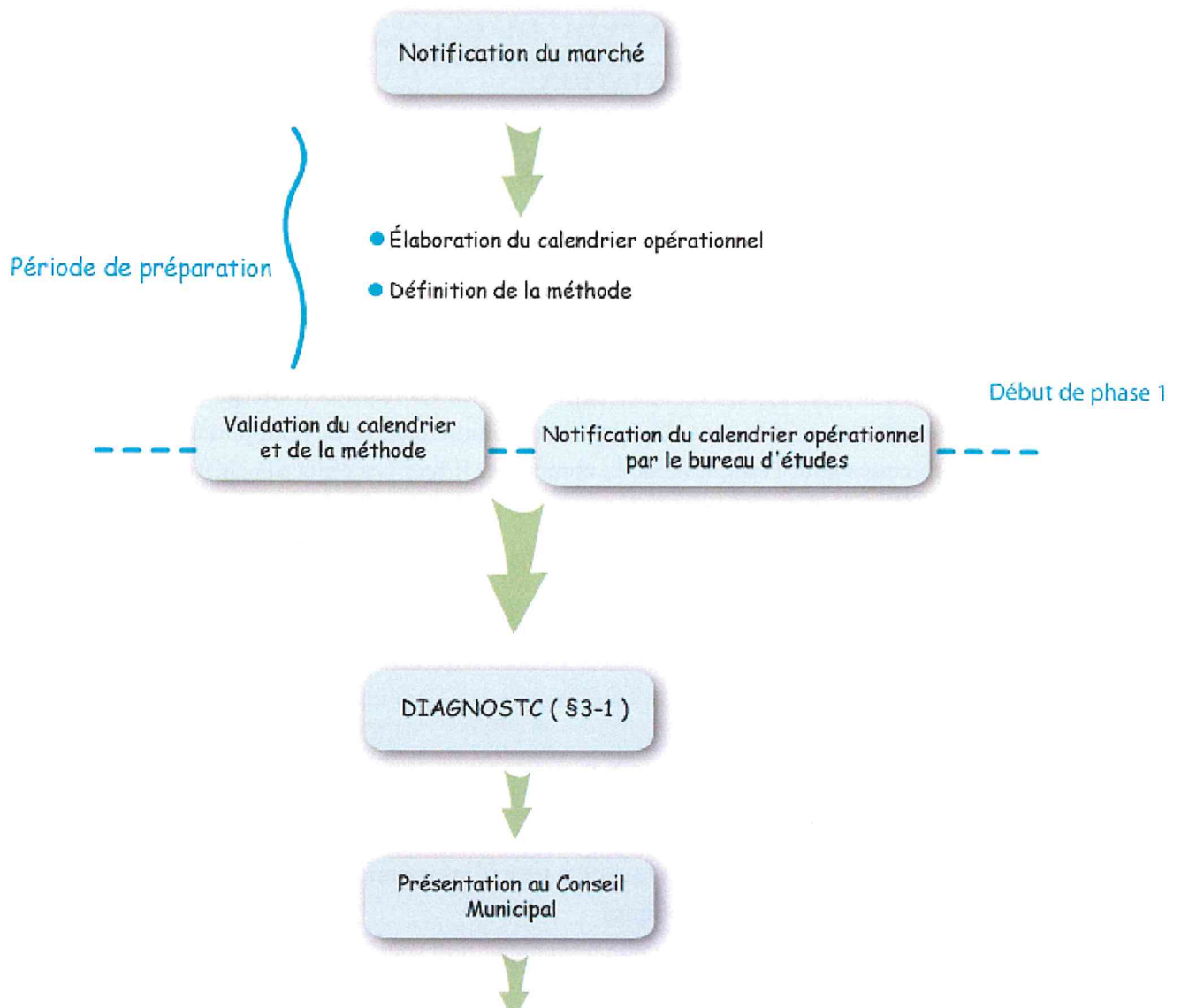
- Les servitudes d'utilité publiques
- Les périmètres où s'applique une réglementation spécifique (mines, carrières, permis de démolir...),
- Ceux où s'appliquent des droits spécifiques (droit de préemption...),
- Les zones d'aménagement concerté (ZAC),
- Les secteurs de publicité.

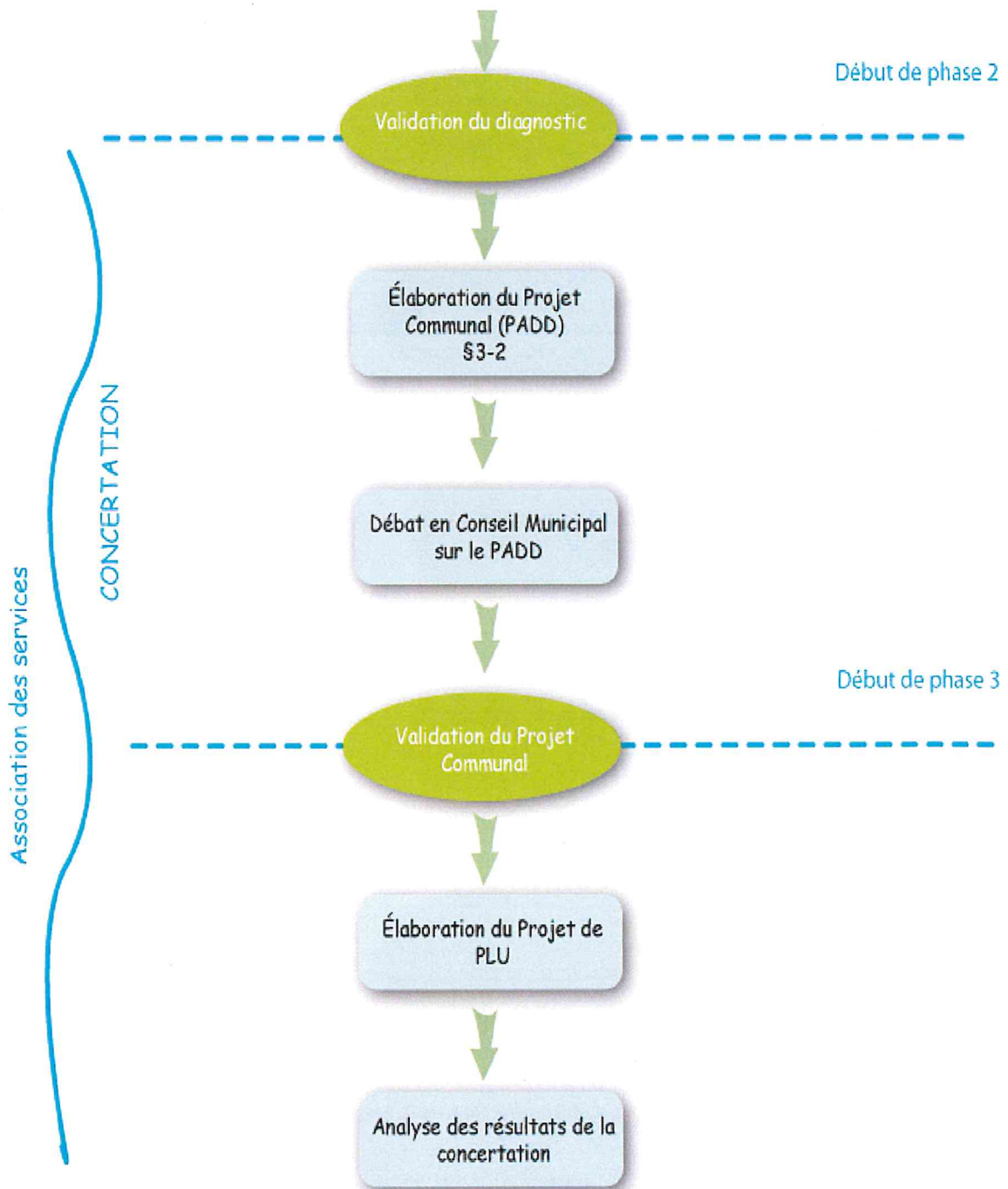
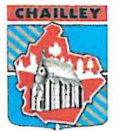


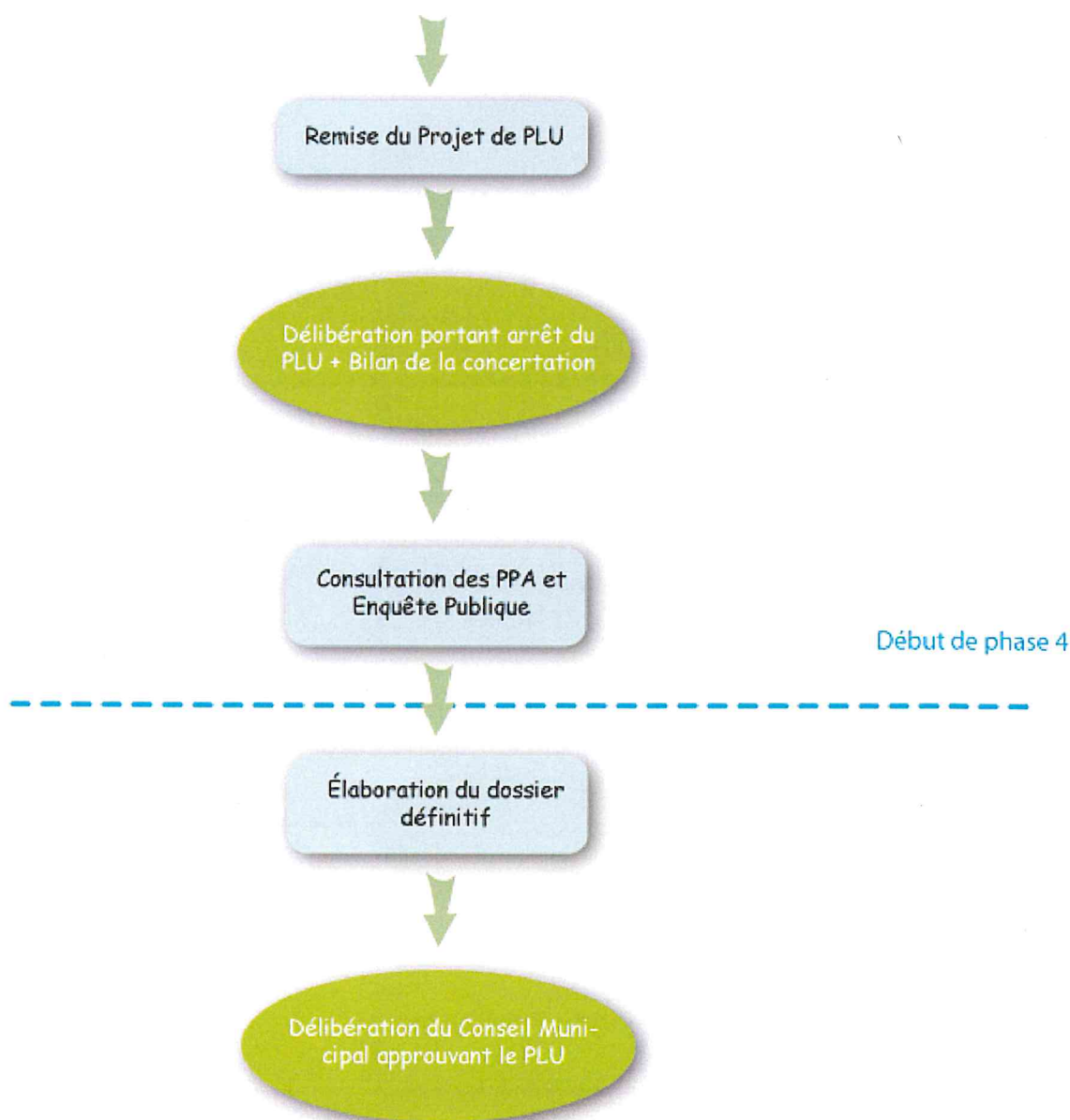
1.3. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Le Plan Local de l'Urbanisme doit s'établir dans le respect du Code de l'urbanisme, de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, de la loi d'Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006, de la loi Grenelle du 3 août 2009, de la loi sur l'Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 et de la loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

1.4. LE DÉROULEMENT DU PLU







1.5. HISTORIQUE DU PLU (A CONTENU POS) DE CHAILLEY

Le POS de Chailley a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 juillet 1984. Sa révision complète a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 17 octobre 2002, mais resta inachevée. La révision actuelle a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2016. Cependant, le POS ayant cessé d'exister au 31 décembre 2015, il s'agit d'une élaboration de PLU prescrite par délibération modificative du Conseil Municipal en date du 19 octobre 2017.



1.6. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PLU

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, 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,

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 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) permettra de construire 27 logements sur les 10 logements à prévoir (estimation maximum des besoins pour 2030). La création d'une zone d'urbanisation future « AU » ne sera pas nécessaire.

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.

La protection de la ressource en eau sera confortée par les dispositions réglementaires prises afin d'assurer la protection et le respect des périmètres de protection établis.

Le développement économique local passe par le développement des entreprises DUC (Groupe PLUKON) avec 150 emplois supplémentaires et d'Othe et rangements avec 25 emplois supplémentaires, l'accueil d'artisans locaux, de professions libérales, de commerces et de services sur le territoire communal.

La piste d'aérodrome privée peut être une piste de développement économique (ferme solaire).

Deux gîtes ruraux ont été réalisés sur la commune en lien avec l'évènement sportif du Trail du 1^{er} juillet qui grandit en renommée.

2. DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

2.1. UN PEU D'HISTOIRE

L'histoire de la commune a influencé l'occupation actuelle du territoire. Les traces de cette histoire se retrouvent aussi bien dans la destination générale des sols que dans la typologie du bâti. Il est essentiel de prendre en compte cette organisation et les perceptions que l'on en a dans les choix d'aménagements futurs de la commune.

2.1.1. ORIGINE DU NOM

Chailley tient son nom de son sol calcaire : caliacum, challiacum. En Bourgogne, les Chailles désignent des terres caillouteuses, argiles à silex au-dessus des calcaires. Certains lieux dits ont pour origine les terres monastiques : "Les petits déserts", "les grands usages".

2.1.2. UNE HISTOIRE AGRICOLE ET ARTISANALE

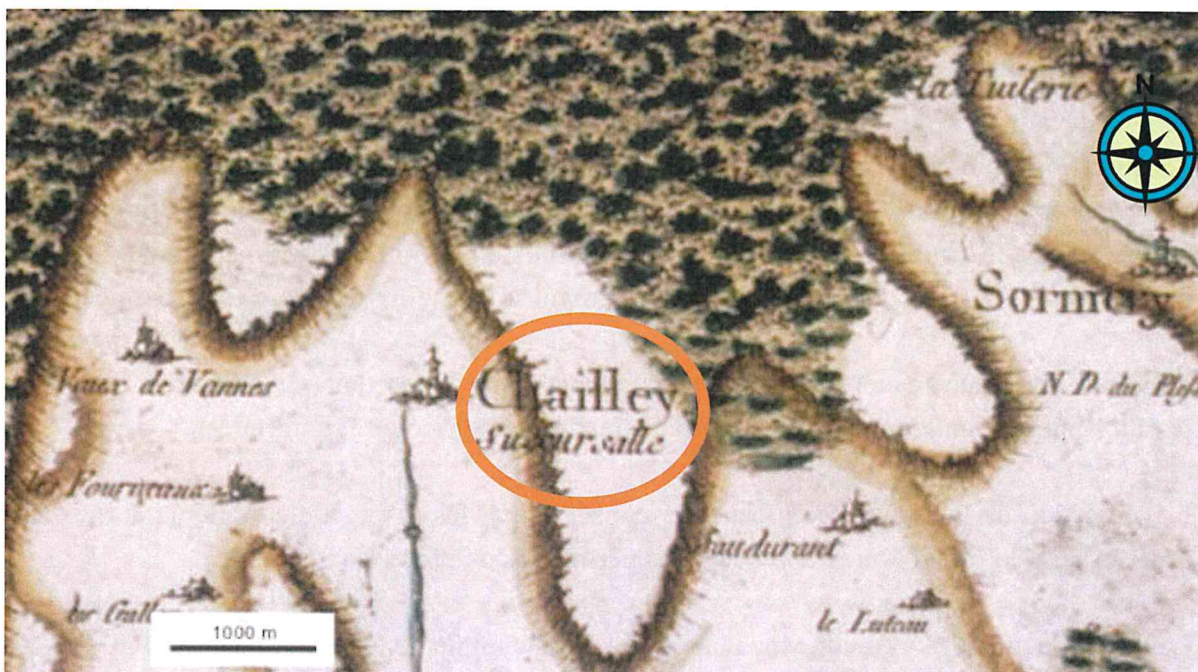


Figure 1 : Carte de Cassini (XVIIIème siècle)

Les chemins d'exploitations, qui longent des parcelles en lanières, sont le signe d'une agriculture rationnelle introduite par la colonisation monastique de la 2ème époque, celle du début du XIIe siècle. Suite aux grands défrichements du XIIe siècle par les moines cisterciens, Chailley est une simple grange de l'Abbaye de Pontigny. Situé au pied de la forêt d'Othe près d'une source, dans une dépression crayeuse recouverte le plus souvent de terre rouge à silex, le domaine va se développer sous l'impulsion des frères convers.