



Figure 95 : Carte du trail de la Forêt d'OTHE à Chailley

Circuit vert - INITIATION - 9km / 150 mD+ (niveau petit Trail / marche nordique / randonnée)

Circuit bleu - PRATIQUANT - 12km / 300 mD+ (niveau Trail / marche nordique / randonnée)

Circuit rouge - CONFIRME - 19km / 500 mD+ (niveau Trail / marche nordique)

Circuit noir - CONFIRME - 5,5km / 250 mD+ (niveau Spé-Trail / cardio)

Un circuit de randonnée de 11 km « Les 3 lavoirs » permet de voir la fontaine de la mairie, le lavoir du Ruet, le lavoir de Vaudevanne, le plan d'eau communal, le lavoir des darses en passant par la chapelle de la bonne mort et le cénotaphe (voir le chapitre histoire du village)

D'autres circuits existent autour de la commune (circuit de la forêt d'Othe...)

### 3.14.4. LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

La commune encourage le développement des énergies renouvelables (idée-projet de ferme solaire sur la piste d'aérodrome).



### 3.15. BILAN SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Ce bilan synthèse, effectué sous la forme d'un tableau, met en évidence les principales occupations du sol qui caractérisent la commune et rappelle les différents enjeux et potentialités liés à la dynamique du territoire communal (socio-économique, grand paysage et bâti). L'identification ainsi ciblée de ces différentes thématiques développées dans le diagnostic a pour objectif d'orienter avec précision les réflexions à mener pour définir un projet communal durable pour Chailley.

<b>Sur le thème de la dynamique socio-économique du territoire.</b>	
<i>La dynamique démographique.</i>	Après avoir longuement affiché un profil démographique stable entre 550 et 600 habitants, la commune tend vers un certain essoufflement de la croissance de population. Chailley compte 540 habitants en 2017. L'avenir démographique de la commune reste incertain (baisse de la natalité, phénomène de vieillissement de la population...), sans une politique d'attractivité afin de renouveler la population (création de 150 emplois par l'extension de DUC et 25 emplois par Othe et rangements...)
<i>Les équipements et services.</i>	La commune dispose de structures qui sont à l'image d'un village. Le regroupement spatial des équipements crée un « centre vivant » à l'échelle du village. Ainsi, se détache le pôle Mairie – Ecole / bibliothèque / poste au centre bourg. Outre les déplacements des habitants vers leur domicile, ce pôle influence les principaux flux internes (automobiles ou piétons). Les problèmes d'accessibilité et de stationnement aux abords de cette centralité font l'objet d'une étude d'aménagement urbain spécifique (en cours). En matière de dynamique territoriale, il est à noter la présence de commerces et d'autres services de proximité sur le territoire communal.
<b>Sur le thème des risques naturels.</b>	
<i>La géologie.</i>	Avec une topographie très marquée et vallonnée (revers de côte d'Othe) la majeure partie du territoire communal est constituée d'une couverture superficielle limoneuse du quaternaire. Ces terres sont très propices à l'agriculture. La présence d'argiles entraîne néanmoins des risques faibles de retrait-gonflement au niveau des zones d'habitations actuelles et futures et des mesures réglementaires à intégrer dans le PLU en révision.
<i>Les coulées de boue.</i>	La commune, est soumise au risque de coulée de boue. Une gestion optimale des eaux de surface devra donc être mise en place (maîtrise des ruissellements par des fossés ou des noues, limitation de l'imperméabilisation...), afin de limiter ce risque.



## Plan Local d'Urbanisme de Chailley

<b>Sur le thème du grand paysage.</b>	
<i>Le paysage agricole.</i>	L'espace agricole occupe une vaste portion du territoire communal (plus de 50 %). Les vastes étendues cultivées sont un témoin de l'appartenance à l'entité du Pays d'Othe. L'espace agricole appuie l'identité de village rural au cadre de vie agréable. De plus, il constitue le support d'une activité économique locale (céréales et protéagineux dont une partie pour l'élevage avicole).
<i>La « ceinture verte » et les boisements.</i>	Ces espaces naturels sont au Nord du territoire, et constituent des lignes de forces qui soulignent les vastes étendues cultivées de la commune.
<i>La présence de l'eau</i>	Le ru de Chailley et sa source, les fossés du village offre une trame bleue discrète mais visible avec le petit patrimoine (lavoirs et puits). La commune est concernée par 2 captages d'alimentation en eau potable.
<b>Sur le thème du bâti.</b>	
<i>Le patrimoine bâti ancien.</i>	L'analyse du bâti du bourg a mis en évidence un patrimoine bâti intéressant. Le noyau ancien du village (anciennement fortifié) recèle un patrimoine bâti de grande qualité (architecture, volumes et matériaux traditionnels du sénonais). L'unité du bâti ancien contribue fortement à l'image de bourg rural traditionnel de la Bourgogne.
<i>Le développement urbain : contraintes &amp; incidences.</i>	Le développement du village est soumis à différentes contraintes. Leur identification doit permettre d'appréhender leurs incidences sur la forme actuelle du bourg et sur les développements projetés. La question de la densification de la périphérie du bourg et du hameau se pose, avec une offre foncière offerte par les « dents creuses ».
<i>Des lisières sensibles.</i>	L'analyse de la forme urbaine a permis d'identifier des lisières agricoles sensibles ; elles apparaissent directement à l'extérieur de l'enveloppe urbanisée. Les lisières urbaines vulnérables doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif pour d'une part limiter l'impact visuel et d'autre part, participer à une harmonie générale.
<i>Richesses archéologiques.</i>	La commune renferme des richesses archéologiques.
<i>Requalification de l'entrée de village en secteur industriel</i>	Les entrées de village (RD 30) sont des points sensibles sur le plan paysager qu'il convient de mettre en valeur en parallèle de l'activité économique à dynamiser.
<i>La sécurité routière et la circulation</i>	Des aménagements sont à prévoir sur les entrées de bourg de la RD 30 en accord avec le Conseil Départemental et à l'intérieur du Bourg afin de sécuriser la circulation.
<i>Une piste d'aérodrome</i>	Son statut d'aérodrome privé entraîne un zonage particulier dans le PLU.



## 4. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

### 4.1. CONTENU ET PORTEE JURIDIQUE DU PADD

Sur les bases du diagnostic précédent, le PLU doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ce document traduit un projet global pour la commune établi en prenant en compte les documents supra-communaux, les besoins en matière de logements, d'équipements, d'activités économiques, agricoles et forestiers dans un souci d'équilibre et de préservation des espaces naturels présentant un intérêt et d'aménagement durable. Une réflexion sur l'aménagement durable conduit à s'inscrire dans une démarche fondée sur la nécessité de :

- Satisfaire les besoins actuels en logements tout en restant dans des proportions raisonnables et à l'échelle d'une commune qui ne dispose pas de transport collectif performant,
- Répondre aux besoins des populations sans discrimination et donc diversifier l'offre en logements,
- Promouvoir une utilisation économe et équilibrée des espaces et donc ne pas étendre le village en dehors de ses limites actuelles (PAU),
- Préserver l'environnement en veillant à conserver le patrimoine actuel, à améliorer le cadre de vie et à préserver les conditions essentielles à la santé des habitants.

Ce PADD est le fondement des prescriptions en matière d'aménagement de la totalité du territoire communal. Les autres pièces du dossier doivent être cohérentes avec ses orientations. Bien qu'étant la clé de voûte du PLU., il n'est pas opposable aux autorisations et déclarations. Depuis la Loi Engagement National pour l'Environnement, la loi ALUR et la loi sur la transition énergétique, le Projet d'Aménagement de Développement Durables doit :

- Définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- Arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune,
- Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Arrêter les orientations générales concernant les réseaux d'énergie.



Les orientations générales dégagées par le document s'appuient d'une part, sur les éléments du diagnostic mais aussi et surtout sur des choix communaux visant à mettre en cohérence tous les enjeux de la commune.

Les grandes thématiques suivantes sont développées dans le PADD :

- L'aménagement du territoire qui exprime les principaux équilibres du territoire tant à l'intérieur des limites communales que dans le cadre des équilibres intercommunaux. Cette thématique couvre essentiellement la partie « politiques d'aménagement » du code de l'urbanisme.
- L'environnement qui couvre les problématiques concernant la gestion des espaces non urbain, dit « naturel », la ressource en matière première et en denrée, la gestion des énergies renouvelables, la protection de la biodiversité et de l'écologie. Cette thématique couvre essentiellement la partie « politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques » du code de l'urbanisme.
- Le développement urbain qui décline les orientations concernant les équilibres urbains et donc l'urbanisme au sens des choix d'évolutions du tissu bâti. Cette thématique comprend celle du logement et plus spécifiquement de l'habitat ainsi que de l'activité économique. Elle couvre les parties « politiques d'urbanisme et les orientations concernant l'habitat et le développement économique » du code de l'urbanisme.
- Les équipements, thématique qui explique les choix portant sur la satisfaction des besoins en commerces, services, équipements et notamment ceux ayant trait au loisir. Parmi les sujets concernant les équipements et services sont traités ceux sur les transports et les modalités de déplacements. Cette thématique couvre les parties politiques d'équipement et orientations concernant les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial et les loisirs du code de l'urbanisme.
- L'organisation générale du territoire intégrant les objectifs de modération de la consommation de l'espace du code de l'urbanisme.
- L'organisation générale du territoire intégrant les orientations générales concernant les réseaux d'énergie.



Le diagnostic a mis en avant que :

- La population était vieillissante tout en prenant en compte le fait qu'il existe une part non négligeable des habitants qui sont de jeunes ménages ou des célibataires, aux revenus modestes, qu'il convient d'attirer (création d'emplois par l'extension de l'usine DUC/Plukon (150 emplois) et d'Othe et rangements (25 emplois)...),
- Les logements sont composés pour l'essentiel de grandes maisons en propriétés,
- L'agriculture est une activité économique prépondérante.

Face à ce constat, le PADD se fonde sur une densification et un renouvellement urbain ciblé spatialement dans le bourg et le hameau de Vaudevanne sans progression de l'enveloppe urbaine (PAU). Ce renouvellement urbain prendra en compte à la fois la demande en diversité de logements (parcours résidentiel) et la protection du patrimoine architectural.

Le PADD opte aussi pour une stricte protection des espaces naturels et agricoles qui sont indispensables à la conservation d'un paysage rural exceptionnel et potentiellement moteur d'une activité touristique (Trail de Chailley classé village Trail).

## 4.2. GRANDES ORIENTATIONS DU PADD SUR LE GRAND PAYSAGE

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 sera un **objectif important** qui s'illustrera notamment par la mise en valeur des typologies architecturales historiques et un zonage donnant une place importante aux zones agricoles et naturelles.

Le paysage agricole de Chailley se définit par de vastes étendues cultivées à perte de vue sur le rebord de plateau. 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.



## 4.3. GRANDES ORIENTATIONS DU PADD SUR LA PARTIE URBAINE DU VILLAGE

### 4.3.1. LES DYNAMIQUES URBAINES : PROSPECTIVES

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 1 logement 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 minimale de terres agricoles (6,2 ha soit moins de 0,7 % de la SAU et 0.37 % du territoire communal pour l'extension du parking de l'entreprise DUC/Plukon de la filière avicole et de l'entreprise Othe et Rangement)
- La commune prévoit également d'encourager toute implantation de nouveaux commerces, services, et artisans sur son territoire. **Un secteur pour l'installation de futurs artisans sur la commune avec des activités sans nuisances est programmé.**

La commune dispose de peu d'ilots potentiellement urbanisables au sein de son bourg ancien. L'urbanisation du village de Chailley passera principalement par une densification de la périphérie du bourg et du hameau de Vaudevanne, 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 logements à prévoir (estimation maximum des besoins jusqu'en 2030). **La création d'une zone « AU » n'est donc pas nécessaire.**



## 5. JUSTIFICATION DES CHOIX REGLEMENTAIRES

### 5.1. CHOIX RÉGLEMENTAIRE EN MATIÈRE DE ZONES URBAINES

#### 5.1.1. DÉLIMITATION DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au bâti ancien du village, soit le bourg et sa proche périphérie. Les zones urbaines, dites « zones UA », regroupent les secteurs anciens déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (dents creuses hors du centre bourg anciennement fortifié). **Une trame jardin (en prolongement de la trame verte)** protège les cœurs de zones constructibles ou les fonds de parcelles dans le Bourg et dans le hameau de Vaudevanne (près du lavoir).

#### 5.1.2. JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central et ancien du village. Pour ce faire en autres règles et en gardant un objectif de mixité :

- L'emprise au sol sera de 60 % maximum de la surface du terrain dans la zone, 70 % dans le cadre de construction ou partie de construction à usage de bureau, de commerce, de service ou de tourisme ainsi que les équipements publics et culturels.
- La hauteur maximale de toute construction, par rapport au terrain naturel, est limitée à 7 m à l'égout du toit. La hauteur de faîtage sera semblable à celle des constructions voisines existantes. La ligne de faîtage principale des constructions doit être parallèle et/ou perpendiculaire à la voie publique.
- Les constructions à usage d'habitation seront édifiées à l'alignement des voies publiques.

#### 5.1.3. DÉLIMITATION DE LA ZONE UB

Dans la commune de Chailley ont été classés en zones UB, les extensions récentes de l'urbanisation. Les zones urbaines, dites « zones UB », regroupent les secteurs récents déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### 5.1.4. JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

Dans cette zone à vocation d'habitations :

- L'emprise au sol sera de 40 % maximum de la surface du terrain dans la zone, 60 % dans le cadre de construction ou partie de construction à usage de bureau, de commerce, de service ou de tourisme ainsi que les équipements publics et culturels.
- La hauteur maximale de toute construction, par rapport au terrain naturel, est limitée à 7 m à l'égout du toit.



La hauteur de faîtage sera semblable à celle des constructions voisines existantes. La ligne de faîtage principale des constructions doit être parallèle et/ou perpendiculaire à la voie publique.

- Les constructions à usage d'habitation seront édifiées dans une bande entre 6 m minimum et 30 m maximum par rapport aux voies publiques ou privées.

#### **5.1.5. DÉLIMITATION DE LA ZONE UJ**

Les zones UJ reprennent des secteurs de jardins à protéger (**en prolongement de la trame verte**) à l'Ouest et au Nord du bourg ancien. Une zone UJ est également créée en zone tampon entre le bourg et le secteur industriel.

#### **5.1.6. JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UJ**

Compte-tenu de la vocation de la zone, le règlement n'autorise que :

- Les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue, ...),
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les abris de jardin < 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- les abris pour animaux < 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les serres.

Le règlement est peu contraignant sauf pour l'aspect des abris de jardins et le stationnement qui doit être assuré en dehors des voies publiques

#### **5.1.5. DÉLIMITATION DE LA ZONE UX**

La zone UX reprend un secteur d'activités industrielles et artisanales (avec la société DUC/Plukon et sa STEP, l'entreprise Othe et Rangement et la Tôlerie d'Othe) en bordure de la RD 30. La destination des constructions est à vocation d'activités secondaires ou tertiaires. L'ouest de cette zone est prévu pour l'extension du parking Plukon. La commune n'ayant pas de lieux spécifiques pour l'installation de nouveaux artisans, un secteur UX a été créé entre l'atelier d'entretien de la piste d'aérodrome et l'usine DUC pour des activités sans nuisances.

#### **5.1.6. JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UX**

Compte-tenu de la vocation de la zone, le règlement interdit :

- Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité,
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Le stationnement permanent de caravanes,
- Les terrains de camping.

Le règlement est peu contraignant sauf pour le stationnement qui doit être assuré en dehors des voies publiques avec la prise en compte d'emplacements pour les vélos et le raccordement obligatoire aux réseaux.



Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 50 % maximum de la surface totale du terrain et la hauteur maximale est limitée à 12 m du sol naturel. Les constructions auront un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

## **5.2. CHOIX RÉGLEMENTAIRE EN MATIÈRE DE ZONES AGRICOLES**

### **5.2.1. DÉLIMITATION DE LA ZONE A**

La zone agricole A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Ainsi, les terres agricoles ont été classées en zone A. En dehors du tronçon traversant le bourg, la trame bleue du ru de Vaudevanne est en zone A.

### **5.2.2. JUSTIFICATIONS DU RÉGLEMENT DE LA ZONE A**

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole et forestière, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

- La destination des constructions est à vocation d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport aux voies publiques et 20 m des routes départementales.
- Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m des cours d'eau et des fossés **(protection de la trame bleue du ru de Vaudevanne)**
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m des espaces boisés classés.
- les bâtiments non contigus seront distants de 5 m minimum.
- Les constructions à usage d'habitation des exploitants agricoles et forestiers à raison d'une habitation par exploitation et à moins de 100 m de celle-ci.
- Les constructions et extensions à usage d'hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux,...), sont autorisées à moins de 100 m du siège de l'exploitant.
- La hauteur maximale d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant travaux ne peut dépasser 15 m.