

COMMUNE DE CHAILLEY

Département de l'Yonne (89)



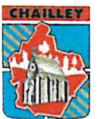
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

2

ARRET

Présentation du 20 avril 2021

Un village au Sud de la forêt d'Othe



La commune de Chailley, dans le canton de Saint-Florentin, appartient à l'arrondissement administratif d'Auxerre. Chailley se trouve au Nord du département de l'Yonne. La commune est située à **10 km au Nord de Saint-Florentin**.

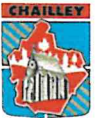
Elle est entourée par les communes de : Boeurs-en-Othe, Sormery, Turny, et Venizy, Arces Dilo

La superficie de Chailley est de 1651 ha et sa population s'élève à **540 habitants au 01/01/2017**. La densité démographique atteint 37 habitants au km².

La commune de Chailley fait partie de la **Communauté de Communes Serein et Armance** (issue de la fusion des Communautés de Communes du Florentinois et de Seignelay/Brienon au 1er Janvier 2017).



Un Plan Local d'Urbanisme pour CHAILLEY



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.

Un Plan Local d'Urbanisme pour CHAILLEY



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 publiques 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 D'ELABORATION 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. 1 mois

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).

Un village au Sud de la forêt d'Othe



LE PADD DE CHAILLEY

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable 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,



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



Fenêtre sur l'espace agricole à Vaudevanne

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 (0,006 % de la SAU du territoire communal pour l'extension des entreprises DUC (PLUKON) et Othe Rangements,
- La commune prévoit également d'encourager toute implantation de nouveaux commerces et services,

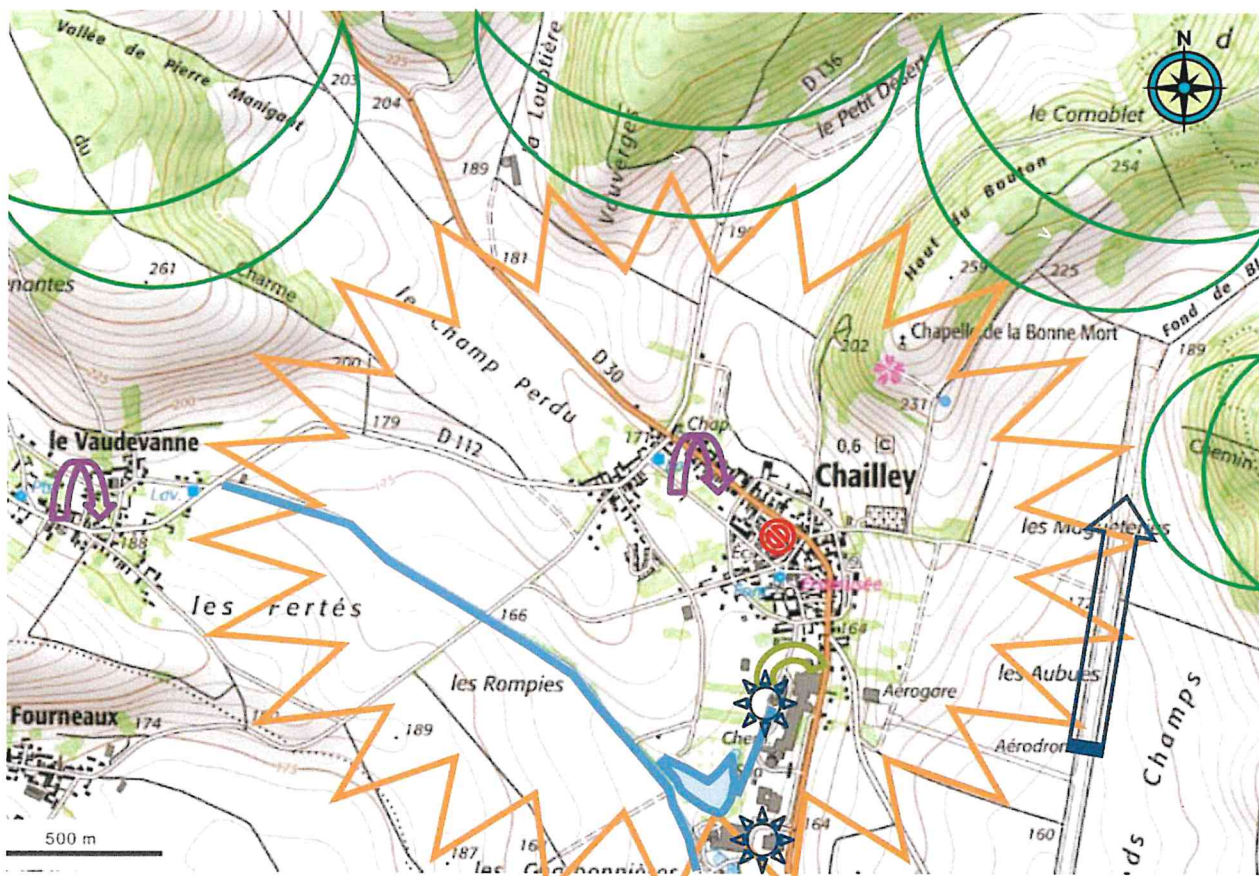
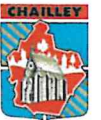


Centre ancien avec la bibliothèque et l'église



Les commerces du village

Un village au Sud de la forêt d'Othe



-  Densifier bourg & han
-  Stationnements
-  Piste aérodrôme privé
-  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

GRUPE GEOSTRATYS – 14 rue notre Dame de Bonsecours 60300 SENLIS
www.geostratys.com - williamcastel@geostratys.com

Un Plan Local d'Urbanisme pour CHAILLEY



LES ZONES URBAINE

Les zones urbaines, dites « zones U », regroupent les secteurs 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. Dans la commune de Chailley ont été classés en **zones UA et UB la totalité du centre urbain et des hameaux. Une zone UJ reprend des secteurs de jardins** à protéger en cœur de faubourg. Une zone UX, englobe les activités industrielles et artisanales dont l'entreprise DUC PLUKON, Othe Rangement et l'ancien hangar de la piste d'aérodrome.

Ces zones sont considérées comme urbanisables, sous réserve d'appliquer certaines prescriptions liées :

- A la destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine
- Aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine
- Aux équipements et réseaux de la zone urbaine

Un règlement spécifique concerne la zone d'activités UX.

LES ZONES AGRICOLES

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.

Le classement des zones agricoles de Chailley en zone A permet d'exercer toutes les activités agricoles et de réaliser les bâtiments afférents : fermes, hangars, silos...

LES ZONES NATURELLES

Le classement en « zone N » exprime la volonté forte de préserver le milieu naturel dont les espaces boisés de la forêt d'Othe entourant le village. Cela permet de conserver des points de vue à partir du village vers le paysage en interdisant toute construction, et inversement depuis les hauteurs en limites boisées.

Le règlement est très restrictif afin de préserver le caractère naturel de la zone (l'activité agricole n'est pas perturbée et l'édification de serres est autorisée).

Cette zone inclue la piste d'aérodrome.

Un village au Sud de la forêt d'Othe



NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS PRÉVUS

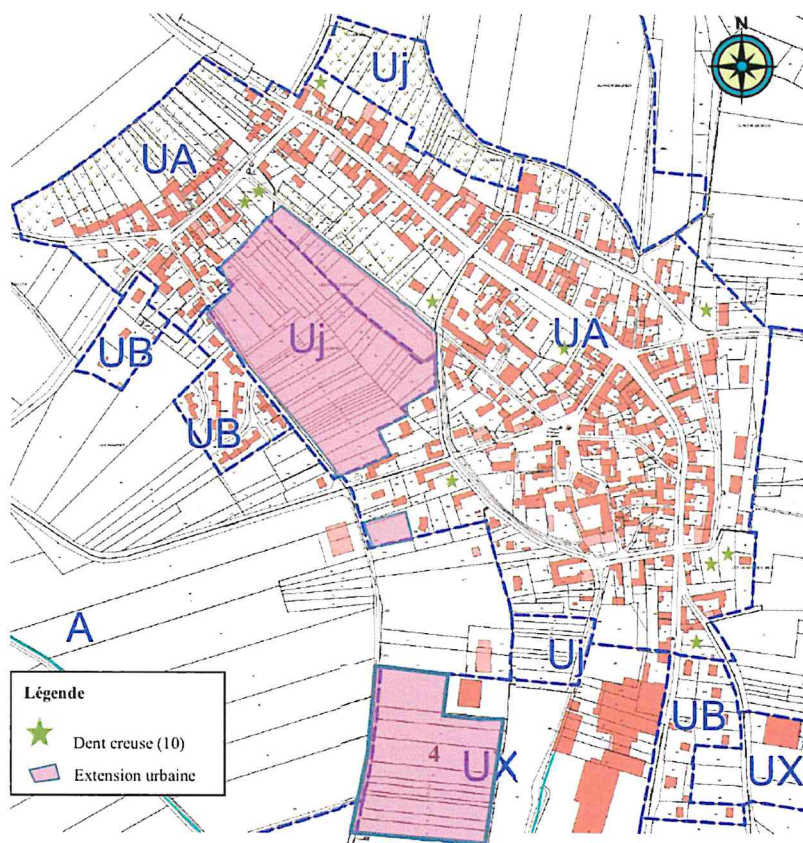
Le PADD prend également en compte les nouveaux projets structurant le village sur le court, moyen et long terme, à savoir :

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

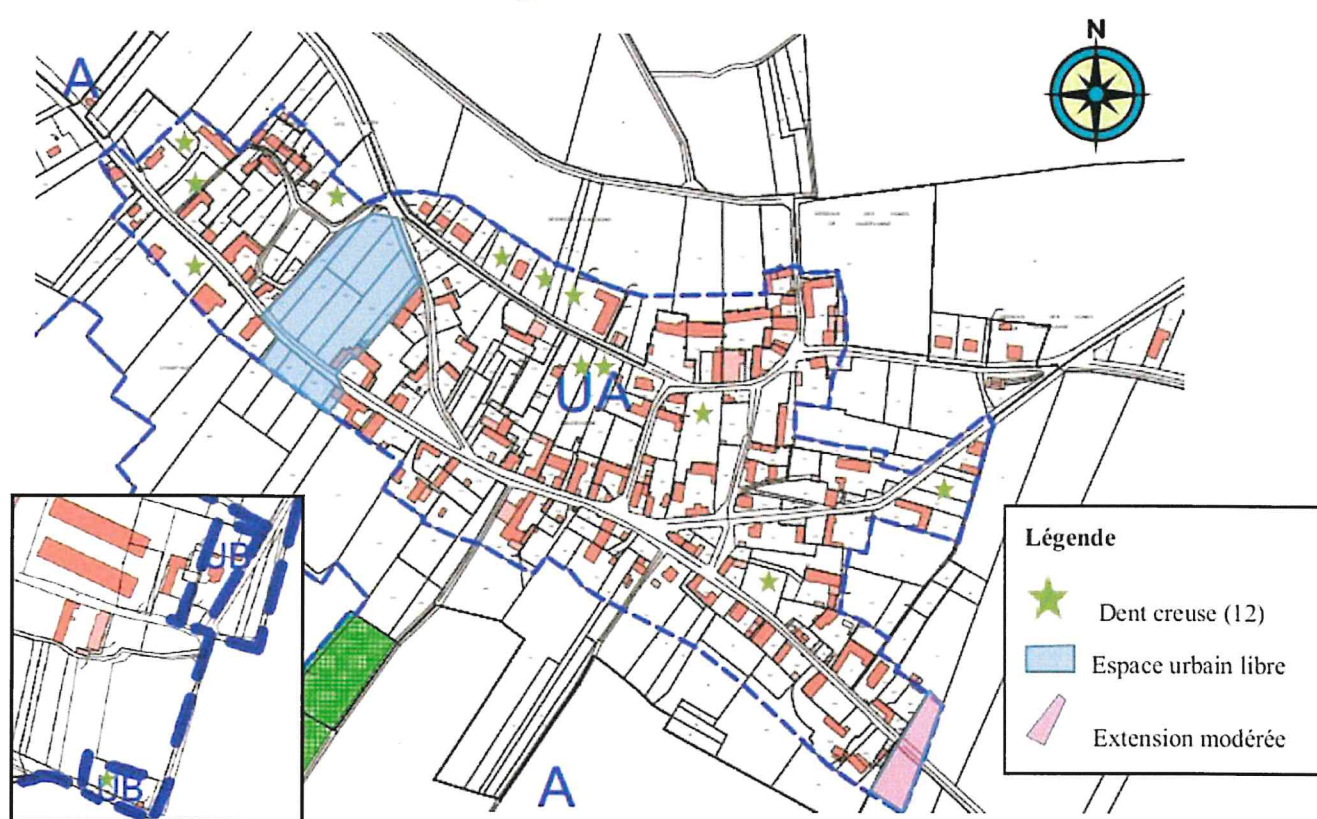
UNE URBANISATION FUTURE CONTRÔLÉE ET CHIFFRÉE

La commune dispose de peu d'îlots 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 l'estimation maximum des besoins jusqu'en 2030). **La création d'une nouvelle zone à urbanisée «AU» n'est pas nécessaire.**



Un village au Sud de la forêt d'Othe



*Dents creuses, terrain urbanisable et extension urbaine du hameau de Vaudevanne
et du hameau du Ruet (1)*

GRUPE GEOSTRATYS – 14 rue notre Dame de Bonsecours 60300 SENLIS
www.geostratys.com - williamcastel@geostratys.com

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 la sécurité routière sur les axes principaux du bourg et des hameaux
- Mettre en valeur de la mairie (accès PMR) avec la création de places de stationnement.

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.

Chailley a la particularité d'avoir une RD très large, issue d'une reconstruction après un incendie du village en 1841,

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.

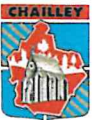


Place de la mairie et la poste



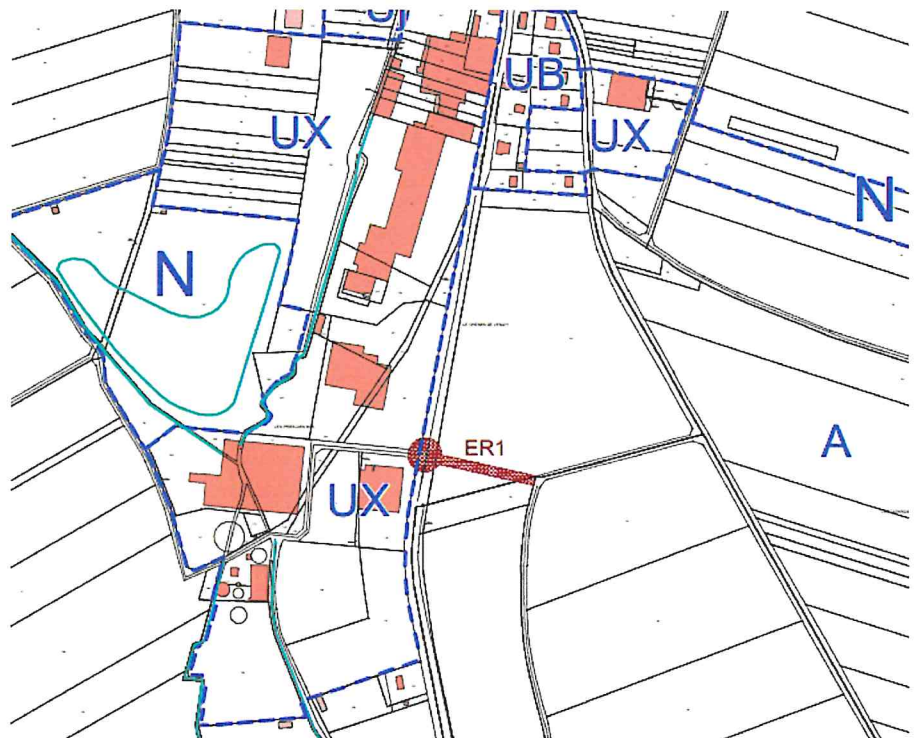
Traversée du village par la RD 30

L'Aménagement Urbain



LE RENFORCEMENT DE LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE.

La création d'un nouvel accès de l'entreprise DUC avec un rond-point au Sud du bourg fait partie de ces mesures de limitation de vitesse aux abords du village.



Prise en compte des risques naturels et technologiques

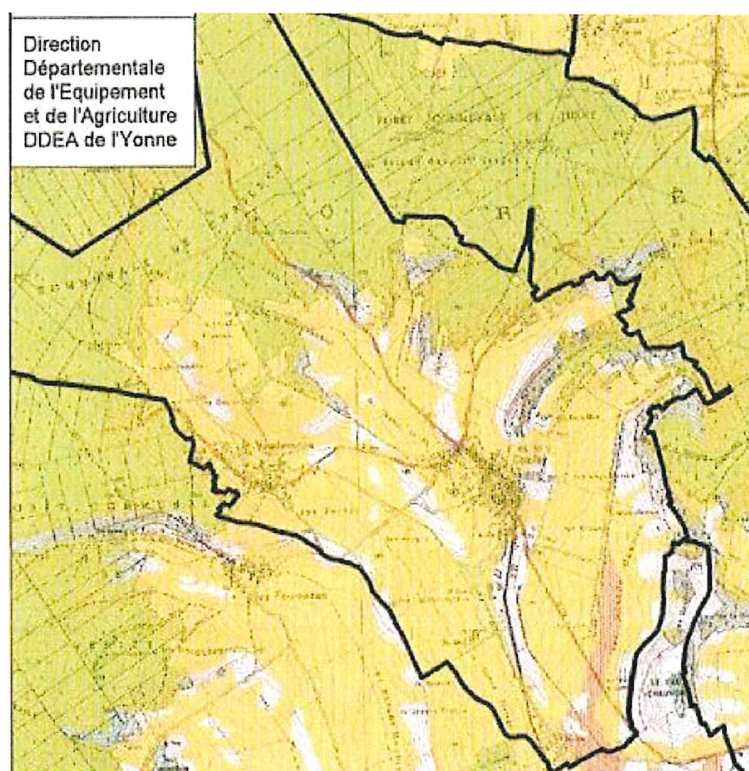


LES RISQUES NATURELS

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 l'ensemble de la commune est classé comme soumis à un **aléa faible 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.

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. Étant 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 et d'une station d'épuration partagée avec l'entreprise Duc.



Les risques à prendre en compte sur le village

Prise en compte des risques naturels et technologiques

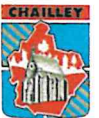


COMMUNE DE CHAILLEY	
Département de l'Aisne	
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)	
Plan des servitudes au 1/5000	
ARRET	7
Plan d'élaboration en date du 23/04/21	
Conducteur d'opérations	Maire de Chailley 1 Place de la Mairie 01770 CHAILLEY
Service technique	GROUPE GEOSTRATYS 14 rue Notre Dame de Bonsecours 60300 SENLIS

SECHERESSES D'ETE 2003
 - Territoire à risque élevé
 - Territoire à risque
 - Territoire à risque faible
 - Territoire à risque très faible

GROUPE GEOSTRATYS – 14 rue Notre Dame de Bonsecours 60300 SENLIS
www.geostratys.com - williamcastel@geostratys.com

Prise en compte des risques naturels et technologiques



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 au Sud du Bourg

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.

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'élevage avicole alimente l'usine DUC PLUKON,



Les espaces agricoles soulignés par les boisements en périphérie

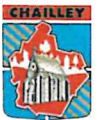
Prise en compte des milieux naturels et agricoles

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS

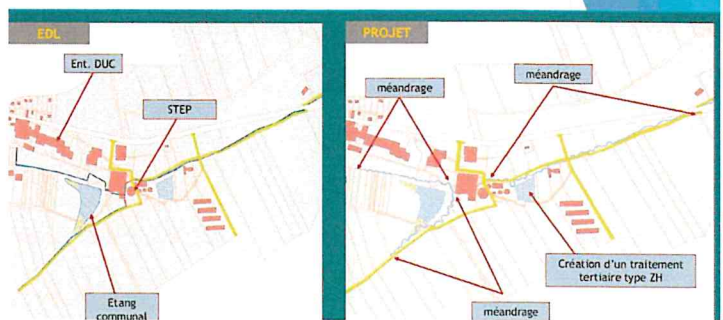
Le territoire communal de Chailley comprend des corridors biologiques, **et 2 ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) mais pas de zone Natura 2000.**

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.

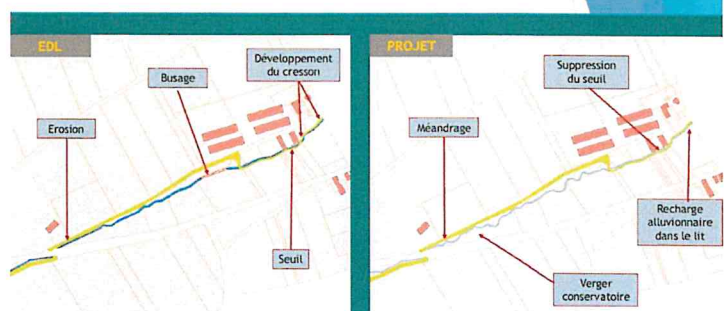
Le territoire communal de Chailley présente **une trame bleue discrète avec le ru de Chailley qui prend sa source au Hameau de Vaudevanne** et qu'il convient de préserver et de valoriser (Syndicat Mixte du Bassin Versant de l'Armançon).



Restauration morphologique Du Créanton à Chailley



Restauration morphologique Du Créanton à Chailley



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.
- La favorisation des **haies champêtres**
- 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

Développement économique



SUR LE PLAN ECONOMIQUE

Le développement économique local passe par le développement de l'entreprise DUC (Groupe PLUKON), et d'autres entreprises (extension d'Othe et Rangement), 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.

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 conforter et même voir se développer dans des caractéristiques demeurant adaptées au contexte local.



Entreprise Duc au Sud du Bourg

GROUPE GEOSTRATYS – 14 rue notre Dame de Bonsecours 60300 SENLIS
www.geostratys.com - williamcastel@geostratys.com

SUR LE PLAN ECONOMIQUE

Le développement économique passe également par :

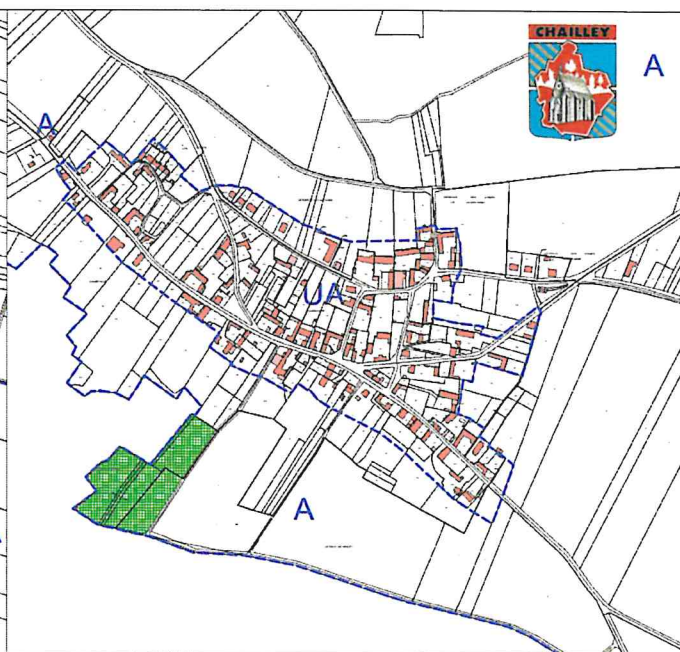
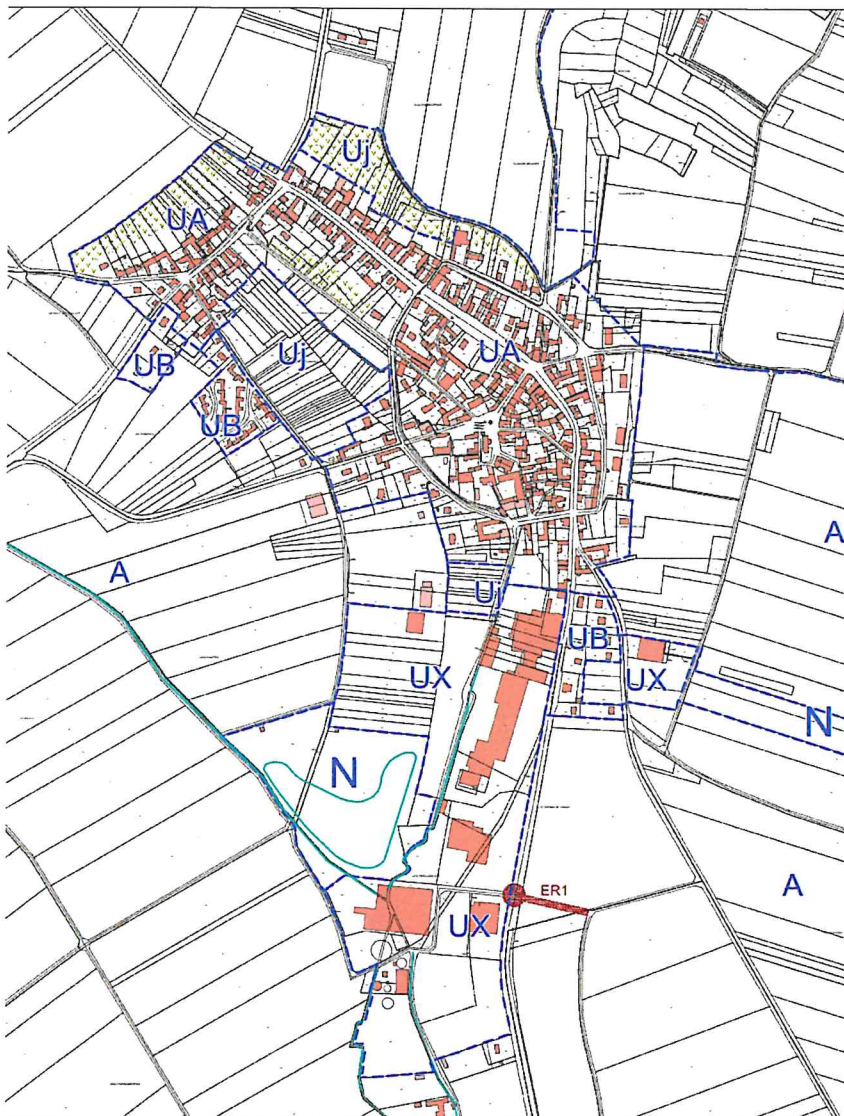
- La prise en compte du raccordement de tous les foyers au Très Haut Débit (100 mbp/s) par fibre optique avec l'adhésion de la CCSA à une structure supra-communautaire (plans de financement pour le développement de l'Aménagement numérique du territoire (ANT)
- La prise en compte des transports en commun.

SUR LE PLAN TOURISTIQUE & LOISIRS

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

La piste d'aérodrome évoquée (actuellement privée) peut être une piste de développement touristique liée à de nouvelles activités possible en zone N.

Des gîtes ruraux sont présents sur la commune en lien avec l'évènement sportif du Trail du 1^{er} avril qui grandit en renommée.



LEGENDE :

ZONES URBAINES

- UA : Zone urbaine ancienne
- UB : Zone urbaine récente
- UJ : Zone urbaine à vocation de jardin
- UX : Zone urbaine à vocation industrielle

ZONE AGRICOLE

- A : Zone d'activités agricoles

ZONE NATURELLE

- N : Zone naturelle

Cours d'eau

- Jardins (Art. L151-23 du CU)
- Espace boisé classé art. L 113-1 du CU
- Emplacement réservé (Art. L151-41 du CU)
- ER1 : Commune / CCSA / CD59

COMMUNE DE CHAILLEY

Département de l'Yonne

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Plan de zonage au 1/2000^e

ARRET

Par délibération en date du 20/04/21

Conduite d'opérations Maire de Chailley
1 Place de la Mairie
89770 CHAILLEY

Bureau d'études GROUPE GEOSTRATYS
14 rue Notre Dame de Bonsecours
60300 SENLIS



COMMUNE DE CHAILLEY

Département de l'Yonne

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Plan de zonage au 1/5000^e

ARRÊT

Par délibération en date du 20/04/21

Conducteur d'opérations	Maire de Chailley 1 Place de la Mairie 89770 CHAILLEY
Bureau d'études	GROUPE GEOSTRATYS 14 rue Notre Dame de Bonsecours 60300 SENLIS

LEGENDE :

ZONES URBAINES
UA : Zone urbaine ancienne
UB : Zone urbaine récente
UJ : Zone urbaine à vocation de jardin
UX : Zone urbaine à vocation industrielle

ZONE AGRICOLE
A : Zone d'activités agricoles

ZONE NATURELLE
N : Zone naturelle

— Cours d'eau

* : Jardin (art. L. 113-1 du CU)

■ Espèce forestière classée (art. L. 113-1 du CU)

■ Espacement arboré (art. L. 113-1 du CU)

■ CR1 : Commune GDSA / CD 89

GROUPE GEOSTRATYS – 14 rue notre Dame de Bonsecours 60300 SENLIS
www.geostratys.com - williamcastel@geostratys.com