

3.12.3.6. La trame du « bâti pavillonnaire récent »

Ce type de paysage urbain regroupe les constructions récentes sous forme de lotissements principalement. Un lotissement est constitué par un ensemble de lots provenant de la division d'un terrain en vue d'y recevoir des constructions qui sont vendues ensemble ou plus généralement séparément après que le lotisseur ait réalisé des voies d'accès, des espaces collectifs et des travaux de viabilité et les raccordements aux réseaux de fourniture en eau, en électricité, aux réseaux d'égouts et aux réseaux et de télécommunication. Il ne comporte pas d'éléments structurants.



Figure 80 : Rue des Bas-Fonds à Vaudevanne

Le lotissement le plus récent de la commune est celui situé Rue du Bas-Fonds.

L'espace public est représenté uniquement par la rue, au traitement minéral, au profil réduit, sans intégration de stationnement extérieur et desservant les habitations récentes.

La continuité visuelle n'existe pas vraiment en l'absence de clôtures.

L'élément végétal est absent dans l'espace privé et l'espace agricole est largement perçu de l'espace public.



Figure 81 : Rue de l'Avenir (lotissement Domanys)

Les clôtures basses existantes, ne guident pas véritablement le regard, et le bâti est implanté en retrait de la voie, constituant une deuxième ligne de front non continue.

Le bâti se caractérise par une volumétrie peu variée, d'un seul niveau, aux matériaux constitutifs standardisés, enduit monocouche gratté, PVC, tuiles mécaniques, et sans modénatures personnalisées.

Dans la plupart des lotissements, on passe sans transition de la terre agricole aux fonds des parcelles de pavillons; ces limites, qui ont un impact visuel important dans la silhouette du village, n'ont jusqu'à présent fait l'objet d'aucun traitement paysager.



Figure 82 : Une fenêtre vers le secteur agricole

3.13. ANALYSE DES FONCTIONS ET DES PRATIQUES

3.13.1. LES LIAISONS & LES ELEMENTS DE CENTRALITE

Comme toute entité urbaine, le village de Chailley constitue un lieu de vie, d'échange, de rencontre... Les équipements publics, administratifs, sportifs, les différentes manifestations et activités au sein de la commune contribuent à rendre dynamiques les actions, les déplacements des habitants...

L'analyse de cette dynamique du village a pour objectif de lister, d'analyser et de localiser les fonctions du bâti afin de souligner le rôle de chaque espace, le ou les pôles dynamiques, ainsi que les enjeux qui peuvent en découler.

Aussi, la fonction « habitat » est prédominante pour le village de Chailley et plus particulièrement celle de l'habitat individuel.

L'analyse du tissu urbain a permis de mettre en évidence 3 pôles différents sur le Bourg :

- Un pôle structurant administratif avec la mairie – école avec la bibliothèque et la poste,
- Un pôle de services et de commerces en entrée de bourg sur le RD 30,
- Un pôle économique de nature industrielle au Sud du bourg



Figure 83 : La bibliothèque

Le stationnement est possible en face de la mairie.



Figure 84 : Pôles urbains du bourg

Les commerces sont sur la RD 30 à l'entrée du bourg. Le pôle équipements publics est regroupé autour de la Mairie Ecole. Le faubourg s'étend au Nord-Ouest. Le sud du bourg est industrialisé (Usine de conditionnement de volailles Plukon principalement) et présente une structure très différente du reste du bourg ancien.

3.13.2. LES DENTS CREUSES ET LES EXTENSIONS D'URBANISATION



Figure 85 : Rue Neuve, à droite les jardins et à gauche une extension possible de l'urbanisation

Les espaces libres à l'intérieur du bourg ancien sont peu nombreux et de taille modeste (dents creuses). Cette occupation du sol résulte du monde rural passé. Le statut actuel des faubourgs périphériques mérite quant à lui, une réflexion sur sa transformation par densification du bâti, selon les prescriptions actuelles en matière d'urbanisme économe de l'espace (l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs a l'objet d'une dérogation en l'absence de SCOT).

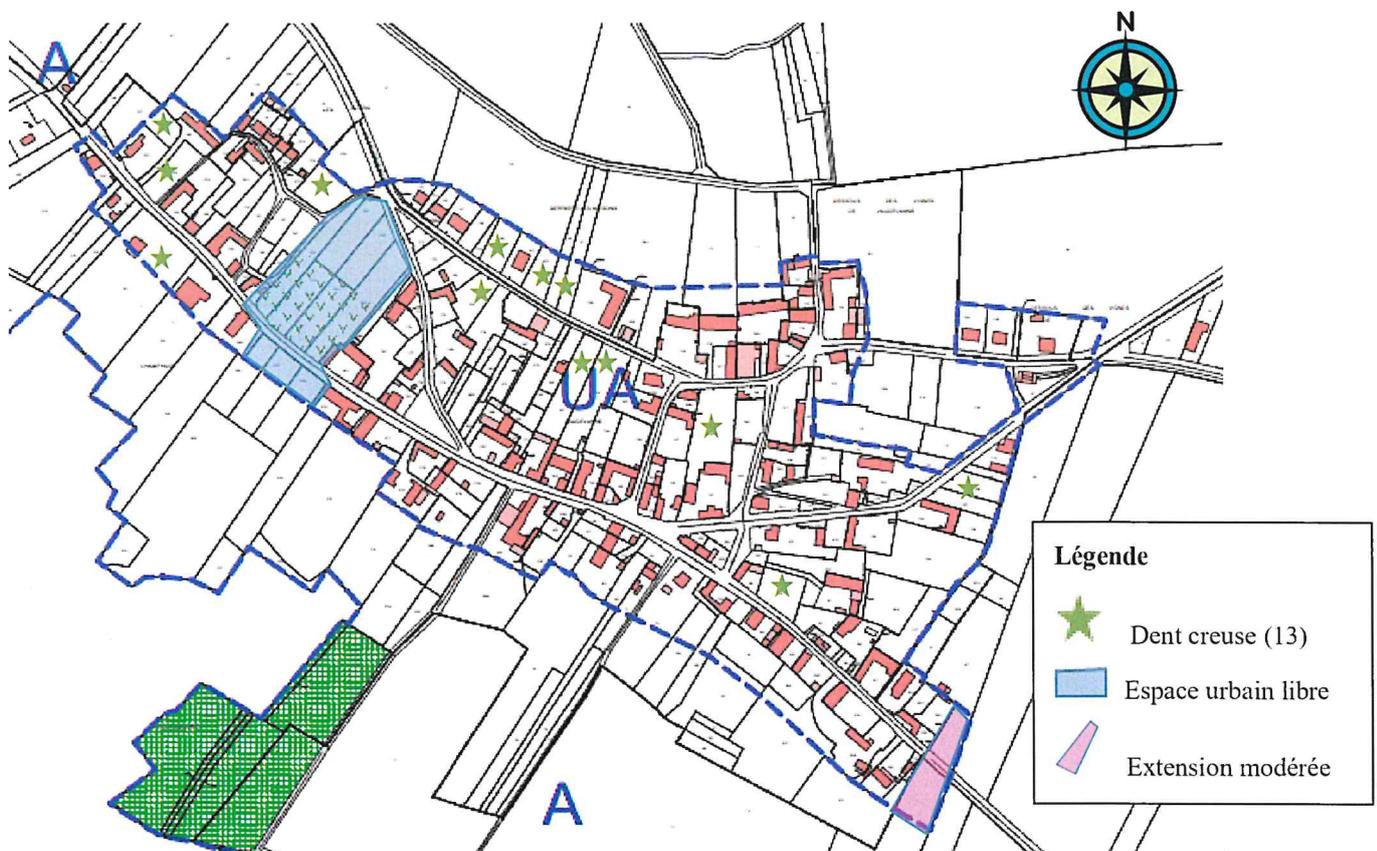


Figure 86 : Dents creuses, espace urbain libre et extension modérée du hameau de Vaudevanne

L'ouverture à l'urbanisation de cette extension du hameau a fait l'objet d'une demande de dérogation en l'absence de SCOT (art. 142-4 du Code de l'Urbanisme)

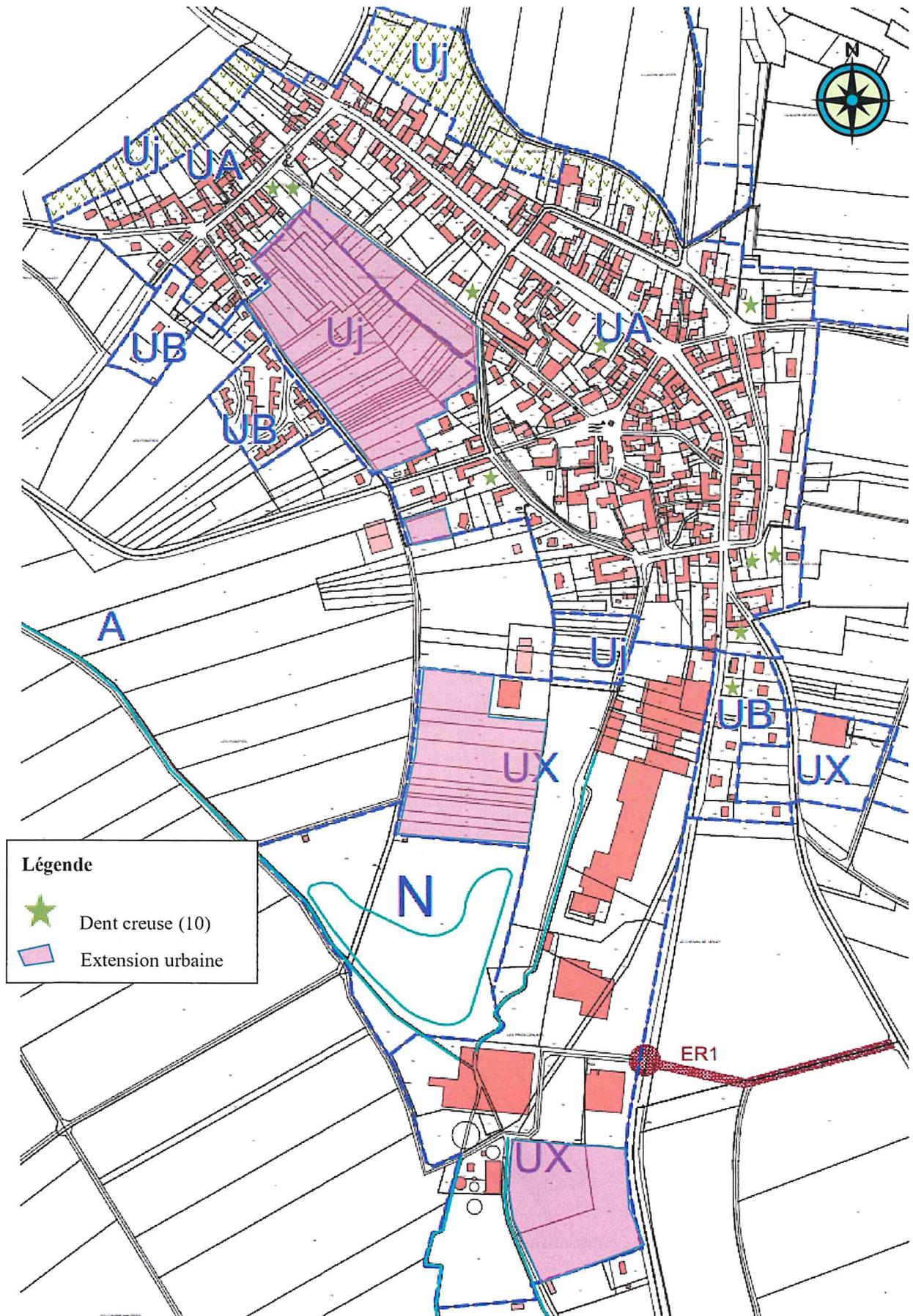


Figure 87 : Dents creuses, extensions du Faubourg et de la zone industrielle

La nouvelle zone incorporée en UX a une superficie totale de 4 ha. L'ouverture de cette zone à l'urbanisation est motivée pour des raisons de continuité urbaine industrielle et de développement économique de la filière avicole locale (PLUKON avec 150 emplois supplémentaires) et un projet d'extension de l'entreprise Othe Rangement avec 25 emplois supplémentaires. Une demande de dérogation en l'absence de SCOT (art. 142-4 du Code de l'Urbanisme) a été effectuée. Cette demande de dérogation comprend aussi le Sud de la rue neuve, la zone Uj centrale qui est constructible même si uniquement pour des abris de jardins et d'animaux, ainsi qu'une parcelle au Sud de la zone Uj.

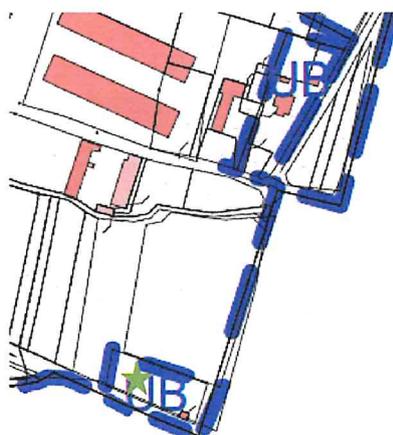


Figure 88 : Surface potentielle et dent creuse (1) du hameau du Ruet

Le bourg présente une surface disponible de 1,5 ha environ dans le périmètre actuellement urbanisé (dents creuses + extensions urbaines avec dérogation). Avec une densité de 15 logements/ha, cela représente un potentiel de 22 logements. En prenant en compte les limites parcellaires, le bourg ancien présente 22 constructions potentielles. Ce chiffre ne tient pas compte du phénomène de rétention foncière que l'on peut estimer à 50 % sur le bourg de Chailley (refus de vente, terrain trop proche de l'usine DUC/Plukon etc), soit un potentiel réel de 11 terrains à bâtir.

Le hameau de Vaudevanne présente une surface disponible de 1.5 ha environ dans le périmètre actuellement urbanisé (dents creuses + espace urbain libre + extension urbaine avec dérogation). Avec une densité de 15 logements/ha, cela représente un potentiel de 22 logements. En prenant en compte les limites parcellaires, on peut également compter 22 constructions potentielles. Ces chiffres ne tiennent pas compte du phénomène de rétention foncière que l'on peut estimer à 30 % sur Vaudevanne (refus de vente, etc), soit un potentiel réel de 15 terrains à bâtir. Le hameau du Ruet, adjacent au bourg de Venizy, présente une surface disponible de 0.1 ha environ dans le périmètre actuellement urbanisé avec un potentiel de 1 logement. Cette faible surface est liée aux périmètres de 100 m autour des bâtiments avicoles.

La commune de Chailley offre la possibilité de construire à court et moyen terme 27 logements individuels, soit suffisamment de terrains à bâtir jusqu'en 2030. La création de zones AU d'urbanisation future n'est pas utile dans le projet de PLU.

3.13.3. LES SECTEURS D'ACTIVITÉS

La zone dévolue aux activités industrielles est située à l'entrée Sud du village de Chailley. Son impact visuel est particulièrement important malgré la RD 30 en surplomb. Son développement est un axe important pour l'économie locale et pris en compte dans le PLU. Un nouveau rond-point est prévu au Sud du Bourg pour la desserte de l'usine de volailles PLUKON.



Figure 89 : établissements DUC (PLUKON)

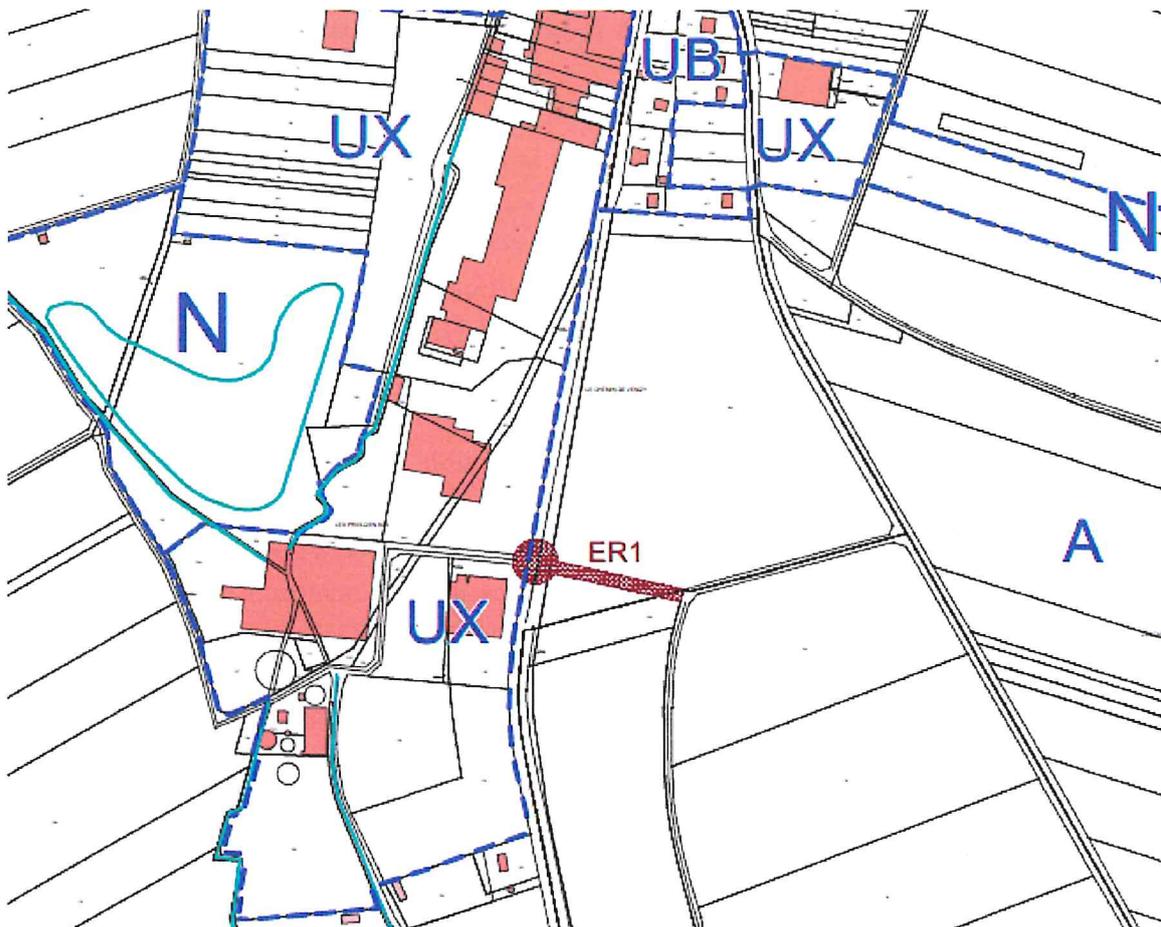


Figure 90 : Projet de rond-point et desserte de déviation



Figure 91 : La piste d'aérodrome

La piste d'aérodrome (statut d'aérodrome privé) reste quant à elle discrète dans le paysage.

3.14. LES ENJEUX URBAINS

3.14.1. LES SECTEURS AGRICOLES ADJACENTS AU BOURG

Chailley se caractérise par son village en croix dans une plaine vallonnée agricole. Les entités urbaines sont particulièrement bien préservées (l'ensemble est habité et entretenu). Comme dans la plupart des villages, la difficulté est d'ordre patrimonial avec la question de l'intégration des nouveaux bâtiments et où l'on constate la domination d'un habitat pavillonnaire récent. Il est nécessaire de préserver la silhouette depuis le lointain et l'identité du village, afin d'éviter un mitage de l'espace agricole.



Figure 92 : Zone agricole et frange urbaine du bourg

La proximité entre espace agricole et espace résidentiel peut entraîner des nuisances. Il convient de veiller à respecter leur emplacement en périphérie urbaine pour leur assurer un bon fonctionnement.

3.14.1.3. LES INFRASTRUCTURES ET LES LIAISONS DOUCES

La route départementale n° 30 facilite l'accès à la commune et permet de rejoindre rapidement le centre bourg. Elle a été créée et dimensionnée pour l'entreprise DUC. Un nouveau rond-point est prévu au Sud du Bourg pour la desserte de l'usine.



Figure 93 : Circulation sur la RD 30

L'enjeu repose sur le traitement qualitatif de cet axe depuis les entrées et d'optimiser la lisibilité par un jeu de séquences paysagères. Si l'enjeu qualitatif des entrées du bâti existe aussi pour l'axe structurant du village, son statut de voirie est tout autre pour pouvoir réaliser un partage entre différents usagers de manière équilibrée (notion de rue à conforter).

Enfin, l'enjeu concernant les liaisons douces est d'assurer une trame continue de qualité comme élément structurant fort de la commune. Le réseau des chemins ruraux, la qualité paysagère en frange urbaine issue du paysage agricole périphérique, engendre un cadre de promenade de qualité pour les habitants.



Figure 94 : Chemin d'accès à la Chapelle de la Belle Mort