

Révision du PLU de la commune de Virey-sous-Bar

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Réunion n°5 du 13 octobre 2023

Plan d'intervention

1. Bilan du diagnostic foncier
2. Qu'est-ce qu'un PADD ?
3. Les premiers travaux sur le PADD







1. Bilan du diagnostic foncier

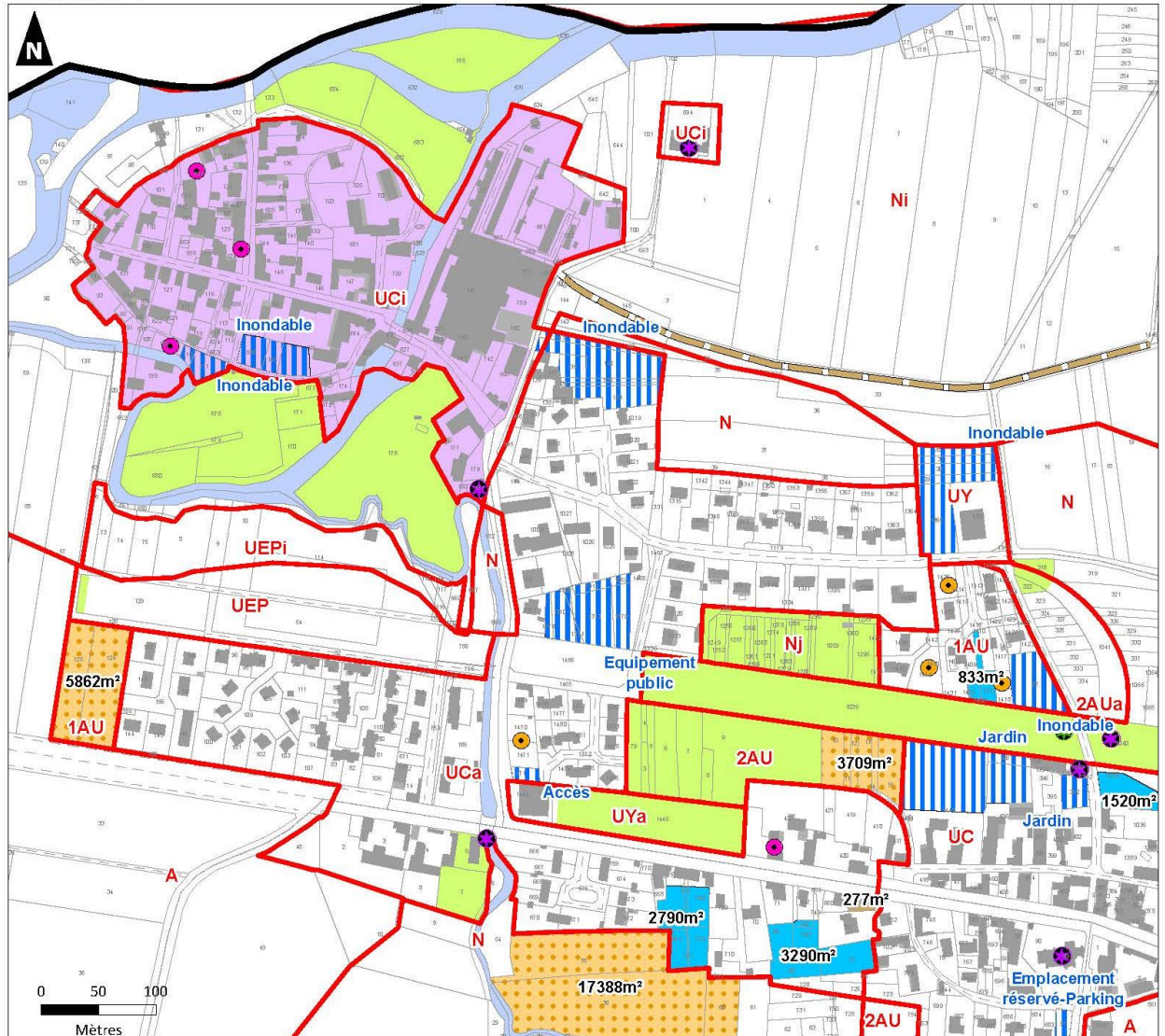
La représentation graphique

-  Surfaces en eau
-  Limite de zone du PLU actuel avec modifications

Consommation foncière :

-  Terrain mobilisable - dent creuse
-  Site potentiel de renouvellement urbain (friche industrielle, agricole ...)
-  Terrain stratégique en extension de l'urbanisation - résidentiel et équipement
-  Terrain non mobilisable
-  Construction manquante

-  Logement vacant
- Patrimoine :**
-  Elément paysager à protéger (cœur d'îlot, fond de jardin, parc ...)
-  Elément architectural à protéger (bâtiment, petit patrimoine...)
-  Elément paysager ponctuel à protéger (arbre, haie, mare...)
-  Elément architectural ponctuel à protéger (bâtiment, petit patrimoine...)
-  Sente à protéger



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, août 2023

Les données chiffrées

Le bilan des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés

Potentiel foncier	Surface disponible (ha)
Terrains mobilisables en dent creuse	0,8
Sites potentiels de renouvellement urbain	0,03
Autorisations d'urbanisme en cours	/
Terrains non mobilisables	4,3
Terrains stratégiques à vocation résidentielle ou à vocation économique	4,6
Éléments de protection	Surface (ha)
Éléments architecturaux à protéger	8,6
Éléments paysagers à protéger	12,3
Sente à protéger	/

2. Qu'est-ce qu'un PADD ?

- Le PADD est l'expression du **projet politique** du territoire
- Il est le reflet d'une vision choisie et décidée de l'avenir de la commune pour les 10 à 15 prochaines années (horizon 2030-2035)
- Il permet de définir des orientations adaptées au territoire
- Toutes les pièces du PLU doivent être compatibles avec les orientations du PADD
- Son contenu est encadré par le code de l'urbanisme (article L.151-5)

Il doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain = réduction de l'artificialisation des sols

Les thématiques du PADD



3. Les premiers travaux sur le PADD

Rappel des objectifs de la révision du PLU

- Intégrer les dernières réformes du code de l'urbanisme, la prise en compte du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) et du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondations)
- Favoriser le développement économique et urbain
- Maintenir et/ou augmenter le développement démographique
- Préserver le patrimoine en permettant son adaptation aux enjeux énergétiques
- Promouvoir les énergies renouvelables sans dénaturer le paysage
- Préserver les trames vertes et bleues (TVB)
- Permettre la mise en œuvre de projets communaux
- Réduire le périmètre de protection soumis à l'ABF

Principaux enjeux identifiés

ATOUTS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none">• Un attachement territorial important• Une part de logements locatifs intéressante• Des activités économiques présentes à conforter• La proximité avec des pôles urbains importants• Une bonne desserte routière• Un potentiel touristique (quelques hébergements ainsi que la présence de circuits de randonnées et des cours d'eau)• Un caractère rural et agricole à protéger	<ul style="list-style-type: none">• Conforter les activités économiques présentes et les emplois sur le territoire• Conforter la part importante de logements locatifs sur le territoire• Favoriser le parcours résidentiel interne• Préserver les terres agricoles• Développer le potentiel touristique de la commune
FAIBLESSES	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none">• Un déprise démographique conjoncturelle• Un vieillissement de la population• Un parc de logements majoritairement composé de maisons• Un taux de logements vacants à surveiller• Des équipements de proximité à développer• Une population qui ne travaille pas sur la commune• Des migrations pendulaires importantes• Un réseau de liaisons douces à développer	<ul style="list-style-type: none">• Stabiliser la variation démographique• Agir sur les logements vacants et vétustes• Attirer une population jeune afin d'enclencher un renouvellement de la population• Accompagner le vieillissement de la population• Développer l'offre d'équipements publics et d'intérêt collectif• Favoriser les déplacements moins polluants (transports collectifs) ou les mobilités douces et actives

Enjeux issus du diagnostic socio-économique

Principaux enjeux identifiés

ATOUS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> • Une urbanisation soucieuse de l'intégration des constructions neuves • Des quartiers anciens préservés • Un patrimoine vernaculaire riche • Un caractère rural charmant • Des espaces verts au sein du village conservés • Des espaces publics soignés • Des zones d'activités économiques en périphérie • La proximité avec un bien classé au patrimoine mondial de l'UNESCO 	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer le rôle de centralité du centre ancien • Intégrer une démarche qualitative d'intégration paysagère des quartiers résidentiels et économiques • Identifier et protéger les éléments remarquables du patrimoine bâti et paysager • Conserver l'identité architecturale forte des deux centres anciens de la commune • Envisager des formes urbaines peu consommatrices d'espaces • Penser l'urbanisation de la commune à partir de l'enveloppe urbaine existante • Limiter la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels • Conserver ce caractère rural important
FAIBLESSES	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> • Quelques constructions non intégrées au tissu urbain 	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels, en mettant en œuvre les principes de densification et de renouvellement urbain • Prévoir une stratégie de valorisation de l'existant • Prioriser les nouvelles constructions dans des secteurs déjà équipés

Enjeux issus de l'organisation spatiale

ATOUS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> • Un réseau hydrographique dense composé de la Seine et de la Sarce • Une Trame Verte et Bleue qui se dessine aux abords des cours d'eau • Un patrimoine naturel à protéger • Une assise géologique stable • Un relief de faible amplitude 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les éléments du patrimoine naturel qui contribuent à la valeur écologique de Virey-sous-Bar (grands jardins, boisements, milieux semi-ouverts...) • Préserver les composantes de la Trame Verte et Bleue • Envisager prioritairement les nouvelles constructions en dehors des espaces d'intérêt patrimonial
FAIBLESSES	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> • De nombreux risques naturels et technologiques • Un risque d'inondation prépondérant • Plusieurs ICPE • Des sites industriels potentiellement pollués • Des servitudes d'utilité publique présentes sur la commune • Des nuisances sonores importantes liées au trafic sur les routes départementales, notamment dans la traversée du bourg 	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger les biens et les personnes face aux risques • Tenir à distance les projets de développement des sources de risque et des nuisances • Éviter les zones soumises aux nuisances sonores

Enjeux issus de l'état initial de l'environnement

Merci de votre participation