

Commune de

VIREY-SOUS-BAR

Plan Local d'Urbanisme



Diagnostic territorial et état initial de l'environnement

Vu pour être annexé à la délibération du
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Virey-sous-Bar,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE :
APPROUVÉ LE :

Dossier 22101011
19/02/2024

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Espace Sainte-Croix
6 Place Sainte-Croix
51 000 Châlons-en-
Champagne
03.26.44.05.01

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. LE CONTEXTE TERRITORIAL.....	13
1.1 Contexte territorial.....	15
1.1.1 La situation géographique.....	15
1.1.2 La Communauté de Communes du Barséquanais en Champagne.....	17
1.2 Les documents cadres.....	21
1.2.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube.....	21
CHAPITRE 2. LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	36
2.1 La dynamique démographique.....	37
2.1.1 Deux périodes de croissance distinctes.....	37
2.1.2 Une évolution démographique principalement liée au solde migratoire.....	39
2.1.3 Une pyramide des âges qui s'inverse.....	42
2.1.4 Des ménages dont la taille diffère des échelons supérieurs.....	44
2.2 Les caractéristiques du parc de logements.....	46
2.2.1 Typologie des logements.....	46
2.2.2 Taille des logements.....	49
2.2.3 Statut d'occupation des logements.....	49
2.2.4 Evolution du rapport entre logements et population.....	50
2.2.5 Ancienneté de l'emménagement.....	50
2.2.6 Peu de constructions de logements ces dernières décennies.....	51
2.3 Les équipements et les services de la commune.....	53
2.3.1 Des équipements publics de proximité à conforter.....	53
2.3.2 Equipements scolaires et petite enfance.....	56
2.3.3 La vie touristique dans la commune.....	57
2.4 Une vie économique qui repose sur les activités industrielles.....	58
2.4.1 Une population marquée par une part importante d'ouvriers et d'employés.....	58
2.4.2 L'organisation de l'activité économique sur la commune.....	63
2.5 L'accessibilité et les modes de déplacements.....	67
2.5.1 Les infrastructures routières.....	67
2.5.2 Les capacités de stationnement.....	73
2.5.3 Les transports en commun routiers.....	75
2.5.4 La desserte ferroviaire.....	76
2.5.5 Le réseau aérien.....	76
2.5.6 Les circulations douces.....	76
2.5.7 Le Plan de Mobilité Rurale.....	76
2.6 L'agriculture.....	77
2.6.1 Les composantes agricoles de la commune.....	77
2.6.1 Les signes de qualité.....	80
Eléments à retenir du diagnostic socio-économique.....	84
CHAPITRE 3. ORGANISATION SPATIALE	85
3.1 Organisation spatiale de Virey-sous-Bar.....	86
3.1.1 L'historique et la morphologie urbaine de la commune.....	86
3.1.2 Le développement de l'urbanisation.....	88
3.2 Le paysage et le patrimoine bâti.....	95
3.2.1 Un territoire entre plaine agricole, vallée et tissu urbain.....	95
3.2.2 La structure paysagère du territoire.....	100
3.2.3 Le classement UNESCO « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne ».....	101
3.2.4 Le patrimoine bâti remarquable.....	101
Eléments à retenir de l'organisation spatiale.....	107

CHAPITRE 4. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	109
4.1 Le milieu physique.....	110
4.1.1 La topographie.....	110
4.1.2 La géologie.....	112
4.1.3 La ressource en eau.....	114
4.2 Contexte écologique communal.....	120
4.2.1 Définition et méthodologie de recensement.....	120
4.2.2 Inventaire des zones naturelles d'intérêt reconnu (hors Natura 2000).....	120
4.2.3 Réseau NATURA 2000.....	124
4.3 Continuités écologiques.....	127
4.3.1 Notion de continuités écologiques.....	127
4.3.2 Enjeux de préservation des trames écologiques.....	127
4.3.3 Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) et Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).....	128
4.3.4 Inscription du territoire au sein des continuités écologiques du SRCE.....	129
4.3.5 La ressource en eau.....	134
4.3.6 Les zones humides.....	136
4.4 Nature et fonctionnalité des milieux naturels et semi-naturels à l'échelle communale.....	140
4.5 Synthèse du contexte écologique communal.....	146
4.6 Les réseaux.....	147
4.6.1 L'eau et l'assainissement.....	147
4.6.2 La défense extérieure contre les incendies.....	148
4.6.3 Les communications numériques.....	149
4.6.4 Le Réseau de Transport d'Electricité (RTE).....	149
4.7 Les risques naturels et technologiques.....	150
4.7.1 Le Dossier Départemental des Risques Majeurs de l'Aube.....	150
4.7.2 Les risques naturels.....	150
4.7.3 Les risques industriels et technologiques.....	168
4.7.4 Les arrêtés et reconnaissance de catastrophes naturelles.....	175
4.8 Les pollutions et les nuisances.....	176
4.8.1 La qualité de l'air.....	176
4.8.2 Les nuisances sonores.....	178
4.8.3 Sites et sols pollués.....	180
4.8.4 Les déchets.....	183
4.8.5 La pollution lumineuse.....	183
Éléments à retenir de l'Etat initial de l'environnement.....	184

LISTE DES PHOTOS

Photo 1.	Mairie et relais poste sur le territoire.....	53
Photo 2.	Lieux de culte sur le territoire.....	53
Photo 3.	Equipements sportifs sur la commune.....	54
Photo 4.	Ecole maternelle (à gauche) et élémentaire (à droite).....	56
Photo 5.	Chambre d'hôtes : La ferme de la Chapelle.....	57
Photo 6.	Commerces et services sur le territoire.....	64
Photo 7.	Activités économiques sur le territoire.....	65
Photo 8.	Route départementale 671.....	68
Photo 9.	Arrêt de bus le long de la RD671.....	75
Photo 10.	Borne de recharge électrique située sur le parking de l'école élémentaire.....	75
Photo 11.	Parcelles agricoles.....	78
Photo 12.	Forme architecturale au sein du bourg de Virey-sous-Bar.....	92
Photo 13.	Forme architecturale au sein du bourg du lieu-dit de l'Enclos.....	92
Photo 14.	Logements mitoyens de petites tailles.....	94
Photo 15.	Maisons individuelles typique des années 2000.....	94
Photo 16.	Construction récente.....	94
Photo 17.	Espaces publics aménagés.....	100
Photo 18.	Eléments remarquables au sein du bourg de l'Enclos.....	103
Photo 19.	Eléments remarquables au sein du bourg de Virey-sous-Bar.....	104
Photo 20.	Eléments du patrimoine bâti.....	104
Photo 21.	Eléments paysagers à protéger.....	105
Photo 22.	La Seine (à gauche) et la Sarce (à droite).....	114

LISTE DES CARTES

Carte 1.	Virey-sous-Bar et ses communes limitrophes.....	16
Carte 2.	Localisation de la commune dans la CC du Barséquanais en Champagne.....	19
Carte 3.	Carte d'enjeux – Source : PAC SCoT.....	34
Carte 4.	Localisation de la commune dans le SCOT des territoires de l'Aube.....	35
Carte 5.	Localisation des équipements sur le territoire.....	55
Carte 6.	Localisation des zones à vocation économique, commerciale et de service sur la commune de Virey-sous-Bar.....	66
Carte 7.	Réseaux viaires de Virey-sous-Bar.....	71
Carte 8.	Réseaux des routes à grande circulation.....	72
Carte 9.	Localisation des capacités de stationnement sur le territoire.....	74
Carte 10.	Occupation du sol agricole en 2020 sur la commune de Virey-sous-Bar.....	79

Carte 11.	Carte des Appellations d'Origine Protégée.....	81
Carte 12.	Carte des Appellations d'Origine Contrôlée	82
Carte 13.	Carte des Indications Géographiques Protégées.....	83
Carte 14.	Carte des paysages de l'Aube – Source : Référentiel des paysages de l'Aube – 2011	96
Carte 15.	Entités paysagères de la commune	99
Carte 16.	Carte des Monuments Historiques sur la commune	102
Carte 17.	Carte topographique de la commune de Virey-sous-Bar	111
Carte 18.	Carte géologique de la commune de Virey-sous-Bar	113
Carte 19.	Carte du réseau hydrographique	115
Carte 20.	Etat écologique du réseau hydrographique.....	116
Carte 21.	Objectif d'état écologique du réseau hydrographique.....	117
Carte 22.	Vulnérabilité des eaux souterraines	119
Carte 23.	Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu (hors Natura 2000).....	123
Carte 24.	Réseau Natura 2000.....	126
Carte 25.	Continuités écologiques du SRCE : Trame verte	130
Carte 26.	Continuités écologiques du SRCE : Trame bleue	131
Carte 27.	Continuités écologiques du SRCE : Fragmentations potentielles	132
Carte 28.	Carte de la Trame Verte et Bleue – Source : PAC SCoT	133
Carte 29.	Zones à Dominante Humide – SDAGE Seine-Normandie	138
Carte 30.	Zones humides – DREAL Grand-Est.....	139
Carte 31.	Occupation du sol (2018).....	144
Carte 32.	Registre Parcellaire Graphique (2021)	145
Carte 33.	Les scénarios d'aléas à Virey-sous-Bar, étude globale du PAPI d'intention – Source : PAC SCoT	151
Carte 34.	Topographie et écoulement des eaux pluviales à Virey-sous-Bar	151
Carte 35.	Zonage réglementaire du PPRI de la Seine Amont pour le secteur de Virey-sous-Bar	154
Carte 36.	Zonage réglementaire du PPRI de la Seine Amont pour le secteur de Virey-sous-Bar (Zoom)	155
Carte 37.	Le risque d'inondation relatif à la crue centennale à Virey-sous-Bar : identification des principaux secteurs à enjeux – Source : PAC SCoT	157
Carte 38.	Spatialisation des enjeux urbains liés à l'eau par bassin versant – Source : PAC SCoT	158
Carte 39.	Aléa remontée de nappes.....	160
Carte 40.	Aléa retrait / gonflement des argiles	163
Carte 41.	Localisation des cavités souterraines.....	165
Carte 42.	Localisation des carrières sur la commune.....	166
Carte 43.	Aléa sismicité	167
Carte 44.	Présence de gazoduc.....	171
Carte 45.	Localisation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.....	174
Carte 46.	Etablissements émettant des pollutions	177
Carte 47.	Classement sonore des infrastructures de transport terrestre à Virey-sous-Bar.....	179

Carte 48. Site BASIAS – BASOL sur la commune de Virey-sous-Bar 181

LISTE DES FIGURES

Figure 1. Localisation de Virey-sous-Bar à l'échelle du département de l'Aube 15

Figure 2. Relation entre le SCoT et les autres documents 22

Figure 3. Carte de Cassini – Source : BNF 86

Figure 4. Carte de l'Etat Major 1820 – Source : Géoportail..... 88

Figure 5. Carte topographique 1950 – Source : Géoportail..... 88

Figure 6. Carte topographique 2018 – Source Géoportail..... 89

Figure 7. Centre historique Virey-sous-Bar « l'Enclos »..... 91

Figure 8. Centre ancien situé le long de la RD 671 91

Figure 9. Type de parcelle au sein de lotissement récent située le long de la RD 671..... 92

Figure 10. Type de parcelles au niveau des constructions récentes situées rue Jean Moulin 93

Figure 11. Paysage de grandes cultures du Barrois ouvert – Source : Référentiel des paysages de l'Aube 97

Figure 12. Paysage de petit relief au sein de la Champagne Humide – Source : Référentiel des paysages de l'Aube 97

Figure 13. Schéma : retrait-gonflement des argiles..... 161

Figure 14. Risque transport de matières dangereuses – voies routières – source : DDRM Aube 168

Figure 15. Risque transport de matières dangereuses – gazoduc – source : DDRM Aube..... 170

Figure 16. Risque industriel – source : DDRM Aube 172

PREAMBULE

■ Le contexte législatif

Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

Article L101-1 du code de l'urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article [L. 101-2](#), elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L101-2 du code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6°bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Article L101-2 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Le Plan Local d'Urbanisme de Virey-sous-Bar a été approuvé le 08 mars 2013. Le Plan Local d'Urbanisme n'a jamais fait l'objet d'une évolution depuis son approbation.

Par délibération en date du **03 mars 2023**, le conseil municipal de **Virey-sous-Bar** a décidé de prescrire la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

■ L'évaluation environnementale

La révision du PLU est soumise à la réalisation d'une évaluation environnementale.

La conduite de l'évaluation environnementale se construit en quatre étapes principales :

1. Apporter les éléments de connaissance environnementale utiles à l'élaboration du document d'urbanisme

L'analyse de l'environnement regroupe les ressources et les milieux naturels ainsi que les pollutions et nuisances de toutes origines, le paysage et le patrimoine, mais aussi les conséquences en termes de cadre et de qualité de vie, de santé publique ou encore de changement climatique. Cet état initial permet de mettre en évidence les enjeux environnementaux.

2. Aider aux choix d'aménagements et à l'élaboration du contenu du document d'urbanisme

L'objectif est d'analyser des impacts ou des incidences du PLU au fur et à mesure qu'il se construit, en comparant les scénarios ou alternatives et en vérifiant leur cohérence.

Selon l'importance de ces incidences, la collectivité contribue aux évolutions du projet de PLU, à l'élaboration de règles ou de dispositions pertinentes pour les éviter, les réduire, voire les compenser.

L'objectif final est la définition des orientations et des objectifs environnementaux du PADD.

3. Contribuer à la transparence des choix et rendre compte des impacts des politiques publiques

Les choix effectués par la collectivité et ses représentants doivent être expliqués au public et aux acteurs locaux :

- Concertation préalable, association des personnes publiques, enquête publique...
- Présence des acteurs concernés par les questions environnementales dans le processus de choix et de décision.
- Présentation claire des orientations et objectifs environnementaux dans le PLU en termes de :
 - Valorisation des atouts et potentialités,
 - Amélioration des fragilités,
 - Options envisagées, critères de choix,
 - Dispositions et règles instaurées en matière d'environnement,

4. Préparer le suivi de la mise en œuvre dès l'approbation du PLU.

CHAPITRE 1. LE CONTEXTE TERRITORIAL

1.1 Contexte territorial

1.1.1 La situation géographique

La commune de **Virey-sous-Bar** se situe dans le département de l'Aube en Région Grand-Est. Au 1^{er} janvier 2020, elle compte **600 habitants** et s'étend sur **10.85 km²**. Elle fait partie de la Communauté de Communes du Barséquanais en Champagne. La commune est située dans l'aire d'attraction de Troyes et est caractérisée par l'unité paysagère du Barrois ouvert. Virey-sous-Bar est identifiée comme une commune appartenant à l'unité territoriale de la « Côte des Bar » selon le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube.

Située dans la partie Sud-Est de l'Aube, sa localisation lui permet de rejoindre Troyes en 30 minutes de route, Chaumont en 1 h de route, Châlons-en-Champagne en 1 h 15, et Reims en 1 h 35 de route. Le département de l'Aube est entouré par les départements de la Haute-Marne, de la Marne, de l'Yonne, de la Seine-et-Marne ainsi que la Côte-d'Or.

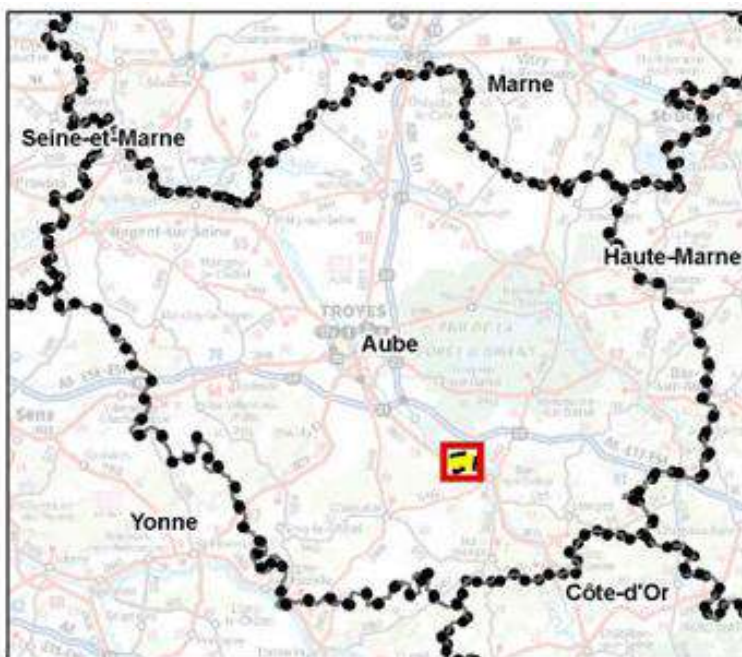


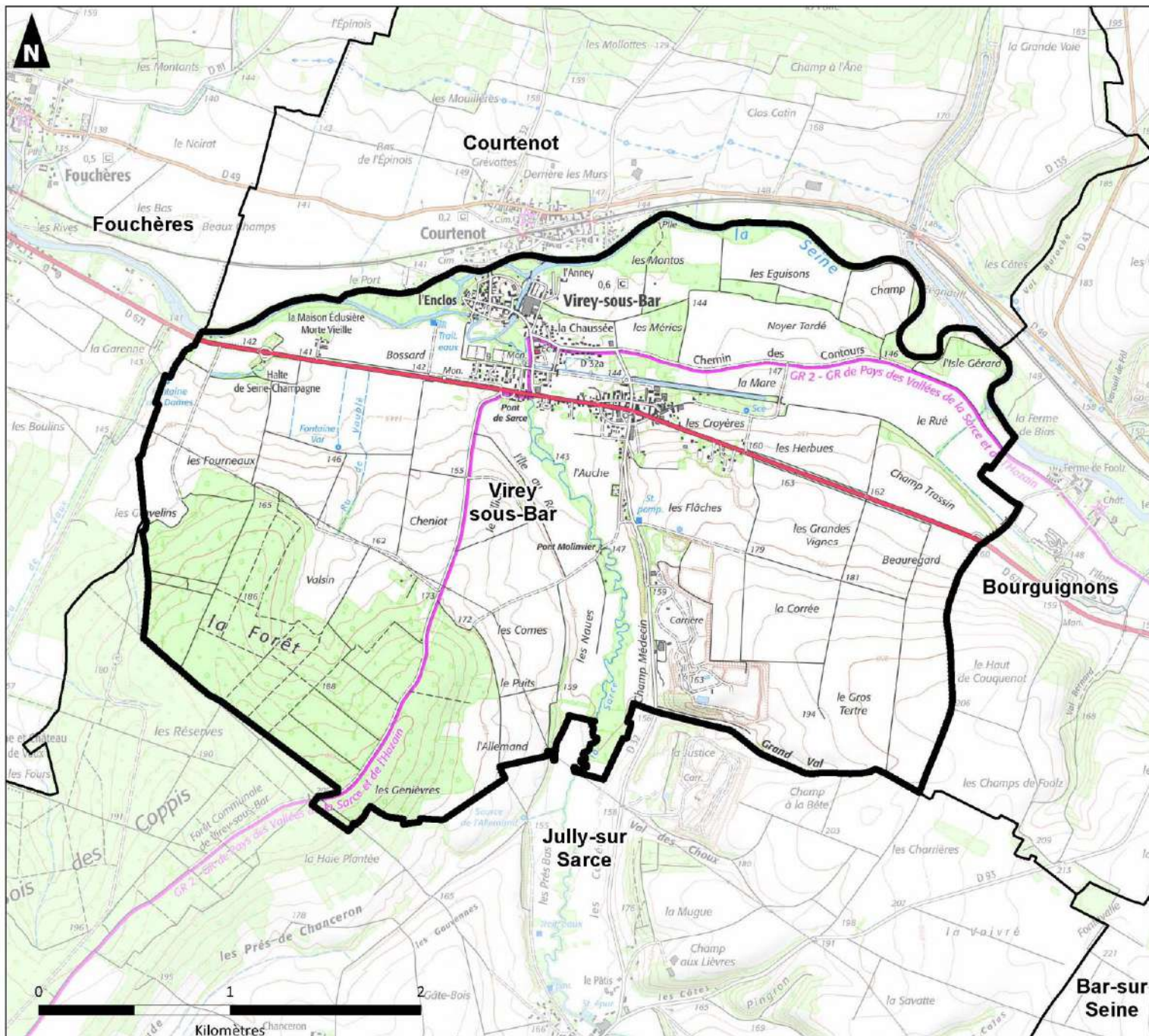
Figure 1. Localisation de Virey-sous-Bar à l'échelle du département de l'Aube

Les communes limitrophes de Virey-sous-Bar sont :

- Courtenot au Nord ;
- Bourguignons à l'Est ;
- Jully-sur-Sarce au Sud ;
- Fouchères à l'Ouest.






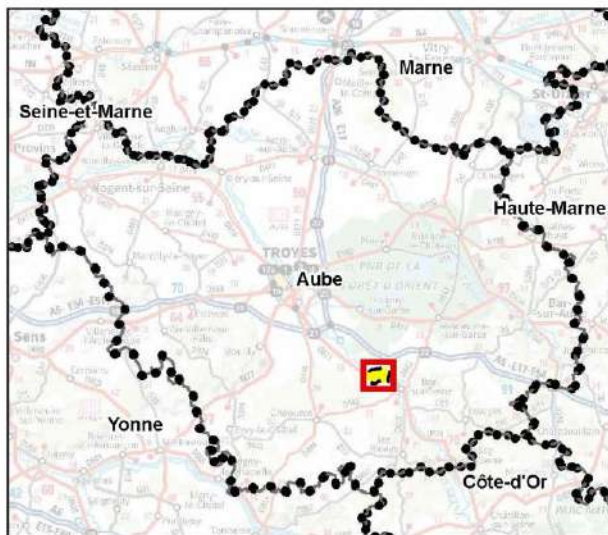
Localisation



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2023

-  Commune concernée
-  Limites communales
-  Limites départementales



1.1.2 La Communauté de Communes du Barséquanais en Champagne

La commune de Virey-sous-Bar fait partie de la **Communauté de Communes du Barséquanais en Champagne**. Ce territoire est issu de la fusion de 3 Communautés de Communes : la Communauté de Communes du Barséquanais, la Communauté de Communes de l'Arce et de l'Ource, et la Communauté de Communes de la Région des Riceys.

L'**intercommunalité représente 53 communes** (rurales), dont seule Bar-sur-Seine dépasse les 2 000 habitants. L'ensemble de l'intercommunalité compte **18 705 habitants** au 1^{er} janvier 2019.

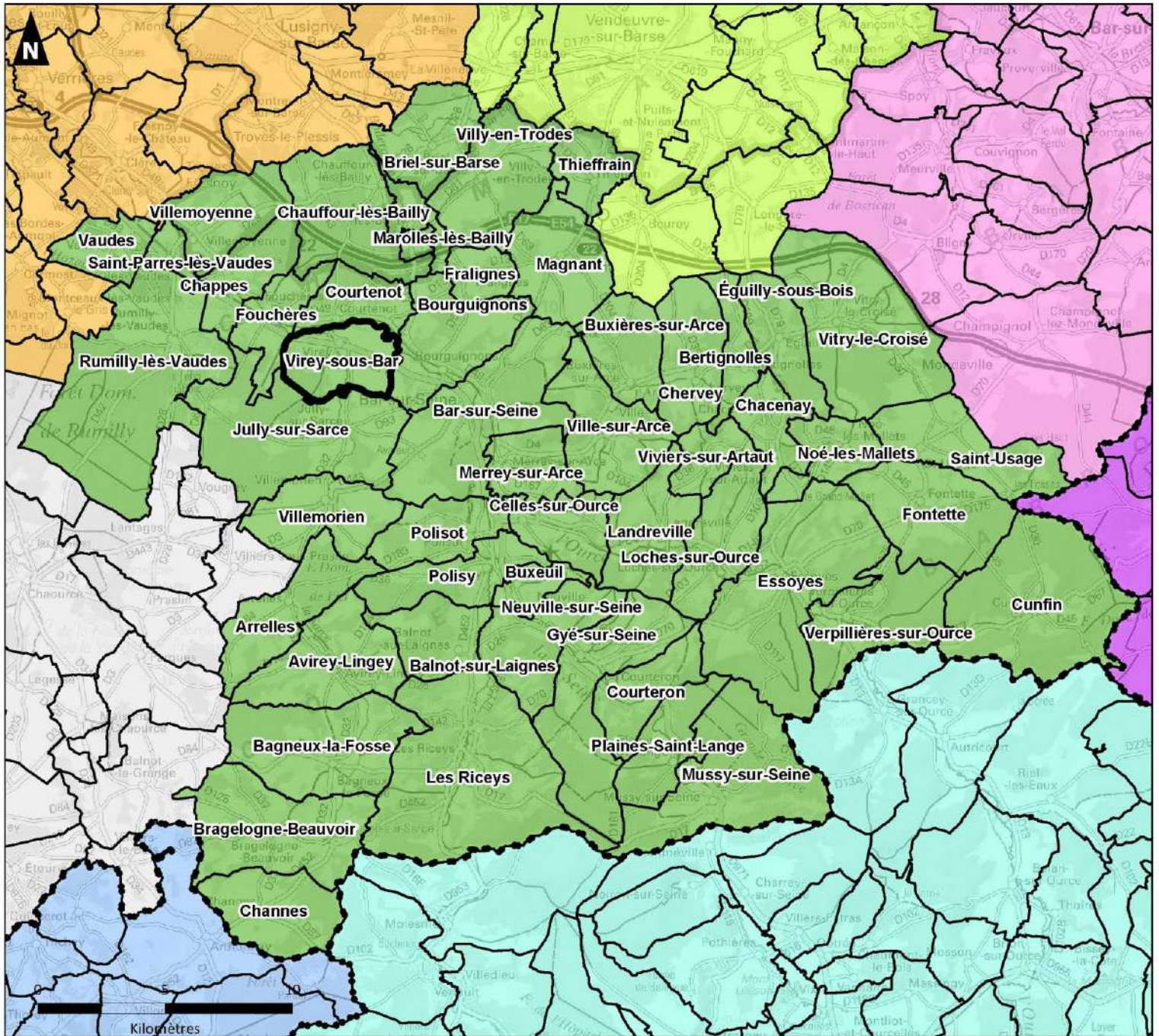
Communes	Habitants	Superficie	Densité (hab/km ²)
Bar-sur-Seine (siège)	2 932 (2020)	27,53	107
Arrelles	86 (2020)	14,36	6
Avirey-Lingey	200 (2020)	17,85	11
Bagneux-la-Fosse	172 (2020)	22,93	7,5
Balnot-sur-Laignes	154 (2020)	10,13	15
Bertignolles	51 (2020)	6,19	8,2
Bourguignons	261 (2020)	16,42	16
Bragelogne-Beauvoir	235 (2020)	23,39	10
Briel-sur-Barse	199 (2020)	12,45	16
Buxeuil	121 (2020)	4,43	27
Buxières-sur-Arce	115 (2020)	10,43	11
Celles-sur-Ource	482 (2020)	9,59	50
Chacenay	52 (2020)	7,8	6,7
Channes	133 (2020)	14,26	9,3
Chappes	344 (2020)	9,75	35
Chauffour-lès-Bailly	129 (2020)	19,01	6,8
Chervey	157 (2020)	13,28	12
Courtenot	226 (2020)	8,37	27
Courteron	103 (2020)	10,33	10
Cunfin	174 (2020)	33,12	5,3
Éguilly-sous-Bois	117 (2020)	10,11	12
Essoyes	718 (2020)	35,57	20
Fontette	182 (2020)	19,36	9,4
Fouchères	526 (2020)	8,58	61

Fralignes	86 (2020)	5,14	17
Gyé-sur-Seine	476 (2020)	23,66	20
Jully-sur-Sarce	214 (2020)	30,44	7
Landreville	391 (2020)	14,2	28
Loches-sur-Ource	347 (2020)	13,71	25
Magnant	159 (2020)	15,32	10
Marolles-lès-Bailly	113 (2020)	4,4	26
Merrey-sur-Arce	325 (2020)	8,39	39
Mussy-sur-Seine	1 021 (2020)	28,07	36
Neuville-sur-Seine	395 (2020)	14,42	27
Noé-les-Mallets	113 (2020)	8,33	14
Plaines-Saint-Lange	265 (2020)	10,73	25
Poligny	61 (2020)	1,59	38
Polisot	324 (2020)	10,52	31
Polisy	182 (2020)	11,35	16
Les Riceys	1 207 (2020)	42,93	28
Rumilly-lès-Vaudes	568 (2020)	42,38	13
Saint-Parres-lès-Vaudes	1 062 (2020)	3,08	345
Saint-Usage	72 (2020)	16,3	4,4
Thieffrain	154 (2020)	7,36	21
Vaudes	721 (2020)	7,57	95
Verpillières-sur-Ource	111 (2020)	17,93	6,2
Ville-sur-Arce	200 (2020)	16,16	12
Villemorien	198 (2020)	13,8	14
Villemoyenne	739 (2020)	12,21	61
Villy-en-Trodes	253 (2020)	17,91	14
Virey-sous-Bar	600 (2020)	10,85	55
Vitry-le-Croisé	222 (2020)	32,72	6,8
Viviers-sur-Artaut	123 (2020)	6,04	20

Tableau 1. Liste des communes au sein de la Communauté de Communes du Barséquanaise en Champagne.






Localisation de la Commune par rapport à la Communauté de Communes du Barséquanais en Champagne



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2023

-  Commune concernée
-  Limites communales
-  Limites départementales

EPCI :

-  CA Troyes Champagne Métropole
-  CC Le Tonnerrois en Bourgogne
-  CC de Venduvre-Soulaines
-  CC de la Région de Bar-sur-Aube
-  CC des Trois Forêts
-  CC du Barséquanais en Champagne
-  CC du Chaourçois et du Val d'Armançe
-  CC du Pays Châtillonnais

1.2 Les documents cadres

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Virey-sous-Bar devra prendre un compte un certain nombre de documents supra-communaux conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme ci-dessous :

Article L131-4 du Code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.

Article L131-5 du Code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.

Le PLU de Virey-sous-Bar doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube.

1.2.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube

■ Présentation du SCoT des territoires de l'Aube

Le **SCoT des Territoires de l'Aube**, approuvé le 10 février 2020, couvre **9 intercommunalités, 352 communes** et plus de **255 000 habitants**. Il sert de cadre de référence pour les différentes politiques notamment sur l'habitat, les déplacements, le développement économique, l'environnement et l'organisation de l'espace. Il oriente le développement d'un territoire dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables. A cet effet, le SCoT fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace, détermine les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser, et les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il est composé de 3 documents : Rapport de présentation ; Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) comprenant le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) ; ainsi que d'une annexe, le Guide Architectural et Paysager du Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient.

Le DOO constitue un cadre d'action défini à travers ses objectifs :

- **Objectif 1** : Conforter le maillage de villes, de bourgs et de villages qui structure les territoires et soutenir les centralités.
- **Objectif 2** : Agir pour diversifier l'offre d'habitat et réinvestir les logements anciens.
- **Objectif 3** : Miser sur la qualité de l'urbanisme et la cohérence des tissus urbains et villageois.

- **Objectif 4** : Préserver durablement nos paysages et nos patrimoines.
- **Objectif 5** : Faire de la trame verte et bleue un outil multi-facettes de valorisation des territoires.
- **Objectif 6** : Intégrer les enjeux agricoles et forestiers dans les réflexions d'aménagement.
- **Objectif 7** : Réduire la vulnérabilité de nos territoires.
- **Objectif 8** : Préserver les équilibres économiques et commerciaux.
- **Objectif 9** : Travailler sur les solutions de mobilité.

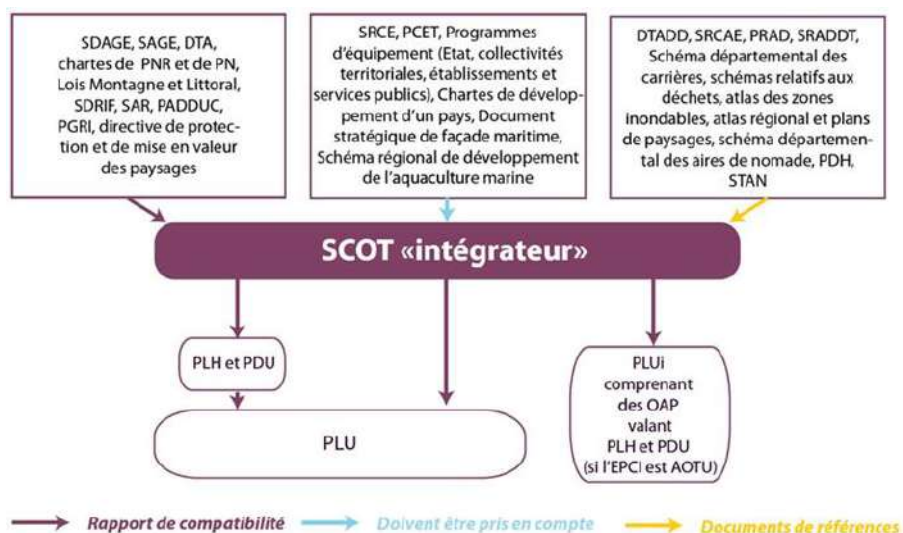


Figure 2. Relation entre le SCoT et les autres documents

■ Les dispositions du SCoT pour la commune de Virey-sous-Bar

La commune de Virey-sous-Bar est identifiée en tant que commune appartenant à l'aire hors couronne dans le SCoT. A ce titre, dans le DOO, le territoire de Virey-sous-Bar se situe dans l'aire d'influence du pôle urbain de Bar-sur-Seine et dans l'unité territoriale de la Côte des Bar. Des objectifs chiffrés précis dans le SCoT sont également ciblés pour le territoire du Barséquanais en Champagne. La commune bénéficie d'une localisation stratégique proche de la départementale D671 entre Troyes et Bar-sur-Seine. A cet égard elle agit comme un relais résidentiel pour la commune de Bar-sur-Seine. La commune n'est pas identifiée comme un pôle structurant, ni comme un pôle intermédiaire. Elle est identifiée au niveau 4 comme étant une commune essentiellement rurale.

• Volet 1 : Des territoires qui jouent la complémentarité urbain / périurbain / rural

> Conforter le maillage de villes, de bourgs et de villages qui structure les territoires et soutenir les centralités

- Préserver la vie des autres communes, notamment à travers leur fonction résidentielle intergénérationnelle et d'animation du territoire ;
- En dehors des pôles urbains et relais structurants, l'offre de proximité en matière de services est à encourager dans l'ensemble des territoires, et plus particulièrement dans les communes

intermédiaires, de manière mutualisée à l'échelle de groupes de villages, ou encore de manière itinérante ou dématérialisée (services numériques) ;

- D'une manière générale, soutenir une offre de services de santé sur l'ensemble du territoire du SCoT et encourager les solutions alternatives dans les secteurs les plus ruraux (télémédecine...) ;
- Développer et aménager des liaisons et connexions qu'elles soient routières, cyclables ou piétonnes, au sein des communes, pour favoriser l'accès aux centralités, aux équipements et aux services ;
- Favoriser les opérations de requalification urbaine, de revitalisation des centres bourgs, intégrant un travail sur l'espace public et le traitement paysager.

> Agir pour diversifier l'offre d'habitat et réinvestir les logements anciens

- Opter pour un scénario de développement démographique mesuré à l'échelle du SCoT à l'horizon 2035, basé sur un taux de variation de la population des ménages de +0,1 à +0,2 % par an, et prenant en compte des hypothèses différenciées selon les EPCI afin d'accompagner les dynamiques des territoires ;
- **Objectifs d'offre en logements à l'horizon 2035, pour l'EPCI du Barséquanais en Champagne : entre 2 000 et 2 400 logements, soit entre 90 et 120 logements par an ;**
- Favoriser la diversité dans l'offre d'habitat et dans l'accès au logement (typologies, formes...) d'une manière générale sur le territoire du SCoT, afin de permettre les parcours résidentiels et une plus grande mixité sociale et générationnelle à l'échelle des EPCI et des communes ;
- Soutenir la production de logement aidé (logement social, logement conventionné...) à proximité des équipements et des services, ainsi que du réseau de transport collectif lorsqu'il existe ;
- Inciter à développer l'offre de logements locatifs, à travers la réhabilitation du parc existant ou la construction neuve, dans les pôles relais structurants (niveau 2), les communes intermédiaires (niveau 3), les autres communes (niveau 4), pour favoriser le renouvellement de la population et soutenir le fonctionnement des équipements et de services ;
- Développer l'offre de petits logements (T1, T2, T3), à travers la réhabilitation du parc existant ou la construction neuve, [...] dans les autres communes (niveau 4), pour répondre au phénomène de desserrement des ménages et de vieillissement de la population ;
- Veiller à ce que les documents d'urbanisme permettent des formes d'habitat diversifiées (habitat individuel accolé, maisons de ville, petits collectifs...) en tenant compte de l'échelle du bâti environnant afin de ne pas créer de rupture ou d'incohérence dans la composition du tissu urbain ou villageois ;
- Favoriser plutôt les petites opérations de logements afin de faciliter leur intégration au tissu urbain ou villageois, et veiller au respect des équilibres et des proportions par rapport à l'existant ;
- Reconquérir le bâti ancien et penser l'habitat différemment pour s'adapter à l'évolution des modes de vie ;
- Inciter à la rénovation et à la réhabilitation du parc de logement existant (public et privé) et notamment du bâti ancien, afin de revitaliser les centralités, de contribuer à résorber la vacance et d'améliorer la qualité énergétique du bâti, notamment à travers la mise en œuvre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat classiques ou ciblées (champ d'intervention, échelle...) ;
- Dans le cadre de la reconquête des grands ensembles bâtis anciens (fermes, bâtiments d'activité...), porter une attention particulière aux projets visant à créer plusieurs logements au sein d'une même unité bâtie ou d'une même unité foncière, afin qu'ils ne dénaturent pas la composition existante, son unité, son harmonie et la qualité de son cadre ;
- Encourager les nouvelles formules d'habitat permettant de diversifier l'offre et de proposer des solutions alternatives ou innovantes : habitat participatif, colocations seniors...

Dans ce village singulier du Vaudois, aux caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales extrêmement qualitatives, **il sera donc essentiel de préserver le cadre de vie et d'assurer la diversité de l'habitat et des fonctions urbaines.** La reconquête du bâti délaissé et les réflexions engagées en matière d'équipements et de liaisons douces seront à conforter, dans le respect du patrimoine de la commune, **le village présentant indéniablement des qualités historiques et patrimoniales à placer au premier plan afin d'assurer l'attractivité de la commune.**

> **Miser sur la qualité de l'urbanisme et la cohérence des tissus urbains et villageois**

- Analyser et prendre en compte les formes villageoises, l'historique des développements, les logiques d'implantation du bâti, les particularités du site, en amont de tout projet ;
- Préserver les coupures d'urbanisation entre bourgs, villages, hameaux et écarts, qui forgent les identités des différentes unités bâties et organisent l'espace, et veiller à limiter les extensions linéaires de l'urbanisation qui tendent à étirer les tissus ;
- Préserver des espaces de respiration au sein et aux franges des tissus urbanisés, à caractère paysager et/ou écologique, et participant à la qualité du cadre de vie ;
- Développer les liaisons et la mise en cohérence des espaces, éviter les extensions déconnectées du reste du tissu urbanisé ;
- **S'engager dans un objectif de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain : - d'au moins 50% à l'horizon 2035 à l'échelle du SCoT, participant aux objectifs régionaux visant à réduire la consommation foncière de 50% d'ici 2030 et à tendre vers une réduction de 75% d'ici 2050 ;**
- Venir en soutien pour les Lacs de Champagne, Vendeuvre-Soulaines, la Région de Bar-sur-Aube et le Barséquanais en Champagne (répondant aux enjeux d'une stabilisation voir d'une légère reprise démographique) ;
- **Potentiel foncier maximum : Barséquanais en Champagne : de 138 à 207 ha. Cette enveloppe foncière a pris effet à partir de juillet 2020, à la date d'opposabilité du SCoT. Dans le calcul des objectifs de consommation foncière, il conviendra d'intégrer les surfaces consommées depuis cette date afin de s'assurer de la compatibilité du PLU avec le SCoT ;**
- Appliquer un principe de valorisation prioritaire des espaces libres ou pouvant faire l'objet de reconquête situés à l'intérieur des espaces urbanisés ;
- Inciter à la mise en place d'outils de hiérarchisation et d'échelonnement des développements urbains et villageois dans le cadre des documents d'urbanisme (hiérarchisation des zones à urbaniser, échéanciers prévisionnels d'ouverture à l'urbanisation...)
- **Favoriser la mixité des fonctions (habitat, services, commerces, activité, loisirs, nature...) dans la conception des projets urbains, en fonction de leur dimension et de leur localisation dans le tissu urbanisé ;**
- Rechercher l'intégration urbaine, architecturale et paysagère des développements, des opérations et des constructions.

L'élaboration du document d'urbanisme sera l'occasion d'identifier et de préserver les éléments bâtis remarquables qui participent à l'histoire, la particularité et l'intérêt touristique de la commune.

L'évolution de la commune témoigne donc de la richesse des éléments du patrimoine, de l'organisation urbaine et du paysage qui participent à l'identité du village et à ses qualités. **Ces spécificités sont à prendre en compte dans la réflexion sur l'évolution du tissu urbanisé et à préserver afin de maintenir les équilibres et les hiérarchies entre les espaces constitutifs de Virey-sous-Bar.**

En l'espèce, le potentiel foncier maximal d'urbanisation pour l'unité à laquelle appartient Virey-sous-Bar (Barséquanais en Champagne) est de 138 à 207 hectares à l'horizon 2035, soit un potentiel moyen de 172,5 hectares à compter de l'approbation du SCoT. **Au sein de ce secteur regroupant 18 937 habitants (à la date d'approbation du SCoT), Virey-sous-Bar représente environ 3,28% de la population.** Son développement résidentiel devra rester proportionné au poids et à la situation de la commune au sein de ce secteur.

• Volet 2 : Des territoires qui s'appuient sur leurs identités et leurs spécificités

> Préserver durablement nos paysages et nos patrimoines

- Identifier, **cartographier et préserver les éléments identitaires du paysage local**, qu'ils soient naturels (verger en entrée ou en cœur de village, arbre isolé, arbre remarquable, haie, allée ou alignement d'arbres, mare...) ou bâtis (bâti traditionnel typique, patrimoine religieux, petit patrimoine rural, édifice de mémoire, patrimoine lié à l'eau...);
- Lutter contre la banalisation des paysages, notamment en périphérie des espaces urbanisés, en évitant la multiplication des architectures typiques d'autres régions (mas provençal, maison Pays de Loire, chalet...), les constructions éparses autour des villes et villages ou le recours à des opérations d'aménagement et constructions standardisées et sans rapport avec leur contexte ;
- Intégrer les opérations d'aménagement dans leur contexte paysager, maîtriser et minimiser les impacts des projets d'urbanisation sur le paysage ;
- Prévoir, maintenir, restaurer, compléter ou recréer les transitions paysagères entre les espaces de vocation différente pour une meilleure gestion des interfaces, notamment entre zones urbanisées ou à urbaniser et zones agricoles ou naturelles ;
- Identifier, résorber, atténuer ou reconquérir les constructions, aménagements et installations constituant des points noirs dans le paysage (bâti désaffecté, bâti hors d'échelle, infrastructures et équipements techniques...);
- Favoriser le recours aux essences végétales issues du terroir, le maintien de la diversité des variétés locales et la mixité par la pluralité des essences locales et l'utilisation de végétaux de tous développements ;
- Identifier et préserver les chemins ou les circuits (pédestres, cyclables, équestres, liés à l'eau...) constituant des potentiels de découverte des territoires, et veiller à préserver leur pérennité et leur continuité dans le cadre des documents d'urbanisme ;
- Identifier et préserver les éléments structurants du paysage (massif boisé, ripisylve, boisement de sommet...) dans les documents d'urbanisme et veiller à la préservation des vues et des perspectives (panorama remarquable, cône de vue...);
- Porter une attention particulière à la qualité paysagère des entrées des bourgs, villages et hameaux ;
- Veiller à ce que les dispositions des documents d'urbanisme favorisent l'intégration paysagère des bâtis agricoles et économiques ;
- Dans les communes concernées par l'aire d'influence paysagère (voir carte en annexe) délimitée autour de la zone d'engagement pour la préservation des paysages des « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO, maîtriser le développement éolien dans le respect des principes de la Charte éolienne, notamment en :
 - Interdisant les nouveaux projets de parcs éoliens au sein de la zone d'exclusion sauf en cas de non co-visibilité avec le vignoble,
 - Se reportant aux méthodologies de la Charte et en suivant ses préconisations (notamment celles relatives au secteur de la Côte des Bar) pour les projets non co-visibles et extensions en zone d'exclusion ainsi que pour tout projet en zone de vigilance.
- Encadrer l'urbanisation :

- L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. En outre, dans les « hameaux » (tels que nommés par le SCoT) et dans les espaces hors des rives et rivages, des constructions et installations peuvent être autorisées « à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ».
 - Sur le reste du territoire communal et en dehors des espaces proches du rivage, les installations et constructions nécessaires à l'activité agricole ou forestières peuvent être autorisées (sous conditions).
- **Classer les parcs et ensembles boisés.**

La mutation des espaces connue sur le territoire renvoie aujourd'hui l'image de paysages variés et contrastés avec de grands espaces ouverts offrant des vues panoramiques et des espaces plus intimes caractéristiques des fonds de vallées du Barrois où serpentent boisements et prairies, conférant une ambiance bucolique d'une très grande qualité. **Le maintien de la qualité et de l'originalité de ces paysages doit être entendu comme un enjeu d'aménagement.**

La plaine agricole représente une part importante du territoire communal puisqu'elle s'étend de la plaine alluviale de la Seine et de la Sarce aux coteaux, donnant ainsi une impression d'immensité au sein de laquelle **l'arbre isolé et les boisements deviennent des évènements qu'il convient de protéger.**

Les vues offertes sur l'horizon sont de grandes valeurs mais elles sont aussi synonymes de fragilité. En son cœur, tout élément bâti devient animation et s'expose aux regards. L'intégration du bâti agricole ou de tout autre élément lié aux activités économiques et aux dispositifs d'énergies renouvelables prend donc une importance considérable.

Les fragilités de ces paysages de plaines et de vallées doivent être prises en compte afin de maintenir la qualité des vues.

En conclusion, Virey-sous-Bar est une commune « carrefour » et multiple, dont les éléments structurants du paysage ont forgé l'identité :

- La vallée caractérisée par la ripisylve, les haies et les alignements d'arbres sur voie.
- Les hauteurs boisées cossues de vignes ou de vergers relictuels.
- La plaine ouverte où les arbres isolés et les alignements prennent des allures d'évènements.

Ces particularités forment l'identité de Virey-sous-Bar. Elles participent à la cohérence du site et à sa valeur patrimoniale, offrant ainsi un cadre de vie d'une grande valeur. **L'équilibre entre bâti et végétal et l'harmonie qu'entretient le village avec son site fondent l'identité et la qualité du cadre de vie. Il est à conforter.**

> **Faire de la trame verte et bleue un outil multifacettes de valorisation des territoires**

- **Préserver les continuités écologiques** identifiées à l'échelle du SCoT dans les documents d'urbanisme, à travers :
 - La protection des réservoirs de biodiversité par un classement et des dispositions réglementaires adaptées ;
 - L'identification, la cartographie et la préservation des espaces participant aux corridors écologiques (bosquets, bandes boisées, alignements d'arbres, arbres isolés, haies,

pelouses calcaires relictuelles...) afin d'assurer la continuité des déplacements des espèces (délimitation d'espaces boisés classés, identification en tant qu'éléments de paysage...);

- Interdire les possibilités de création de nouvelles zones à urbaniser dans les corridors écologiques identifiés au sein de la trame verte et bleue sauf si les aménagements ne remettent pas en cause la nature et la fonctionnalité du corridor ;
- Rechercher la perméabilité écologique au sein des zones urbaines et à urbaniser (par exemple via des principes d'espaces tampons, de transition, de coulées vertes, de liaisons douces... dans les OAP des PLU) ;
- Agir en faveur de la restauration des continuités écologiques des cours d'eau en limitant les obstacles aux écoulements, en rétablissant la continuité piscicole et sédimentaire, en permettant les franchissements au niveau des ouvrages, en protégeant les ripisylves et les réseaux de haies qui participent à la continuité de l'armature naturelle ;
- Limiter le morcellement des espaces boisés, en adaptant notamment les clôtures de manière à minimiser l'obstacle qu'elles représentent (emplacement, hauteur, maille...) et en ménageant un espace de circulation (éviter les clôtures linéaires ou contiguës...);
- Inciter à la plantation de haies champêtres le long des chemins ruraux et agricoles en utilisant diverses espèces locales, ainsi qu'à la création ou la remise en état de bordures enherbées ;
- Développer une lecture croisée des continuités écologiques, des zones humides et des zones inondables pour identifier des secteurs géographiques stratégiques à protéger à des fins complémentaires de préservation de la biodiversité, de protection des zones humides et de préservation des capacités d'écoulement et/ou de stockage de l'eau en cas d'inondation ;
- Encourager la préservation des continuités écologiques et notamment des réservoirs de biodiversité de la sous-trame forestière (massifs forestiers, principaux boisements...) et de la sous-trame prairiale et bocagère (prairies permanentes...);
- **Développer une lecture croisée des continuités écologiques, des zones humides et des zones inondables pour identifier des secteurs géographiques stratégiques à protéger à des fins complémentaires de préservation de la biodiversité, de protection des zones humides et de préservation des capacités d'écoulement et/ou de stockage de l'eau en cas d'inondation ;**
- Renforcer l'offre de liaisons douces, en s'appuyant sur les liaisons cyclables et pédestres structurantes (voies vertes et vélovoies, itinéraires labélisés GR et GRP, chemins identifiés au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée) pour développer un réseau secondaire de petits circuits et chemins de promenade accessibles à tous ;
- Développer l'accès à la nature en s'appuyant sur la trame verte et bleue pour valoriser des espaces publics de nature et des parcours de découverte dans une logique de continuité et de mise en réseau, par exemple le long de l'axe de la vallée de la Seine ;
- Favoriser le développement du cyclotourisme en assurant les connexions du réseau d'itinéraires cyclables à l'échelle du SCoT et des territoires limitrophes, par exemple en direction du lac du Der ou de l'Yonne et de la Bourgogne ;
- Permettre la valorisation écologique et pédagogique des milieux naturels, en incitant les collectivités à des actions en faveur d'une gestion adaptée des espaces (entretien écologique, gestion différenciée), du développement de la connaissance (inventaires faune-flore, atlas de la biodiversité communale...), de l'éducation à l'environnement...

Par ailleurs, la préservation des ressources paysagères et économiques que constituent les terres agricoles qui couvrent une grande partie du territoire et la forêt, relève d'un véritable objectif d'aménagement. L'intégration paysagère du bâti agricole est à rechercher, notamment, en évitant les zones de pentes. **Le maintien d'espaces tampons entre les zones urbanisées ou urbanisables et les espaces cultivés relèvent d'un objectif d'aménagement.**

> Intégrer les enjeux agricoles et forestiers dans les réflexions d'aménagement

- Protéger la vocation des espaces agricoles à travers un classement adapté dans les documents d'urbanisme ;
- Prendre en compte les données disponibles sur le potentiel pédo-agronomique et économique des terres, dans le cadre de la réflexion sur les développements urbains et villageois et du travail de zonage des documents d'urbanisme ;
- Prendre en compte les problématiques liées aux carrières et gravières notamment à travers les documents d'urbanisme, afin de privilégier les espaces appropriés et mettre en place des mesures
- Eviter l'enclavement des terres agricoles dans le cadre de la réflexion sur les développements urbains et villageois et notamment dans le cadre de la localisation des zones à urbaniser ;
- Prendre en compte les problématiques de circulation des engins agricoles au sein des zones urbanisées et à urbaniser ;
- Favoriser le regroupement ou la mutualisation des sièges d'exploitation, des bâtiments et des matériels agricoles, par exemple à travers la délimitation de zones dédiées dans les documents d'urbanisme ;
- Favoriser l'intégration des bâtis agricoles et viticoles dans le paysage (choix du site et orientation du bâtiment, couleurs et matériaux, accompagnement végétal, intégration au relief, dimensions et volumes) à travers des dispositions qualitatives dans les documents d'urbanisme ;
- Travailler la délimitation des zones agricoles dans les documents d'urbanisme en prenant en compte les enjeux de protection du paysage et des vues remarquables (classement en zone A indiquée des espaces les plus sensibles...) ;
- Prévoir la gestion des interfaces entre zones agricoles et zones urbanisées et à urbaniser en intégrant un principe de transition paysagère et/ou environnementale dans les documents d'urbanisme (lisières paysagères, plantations, recul des constructions, liaisons douces...) ;
- Inciter à une réflexion globale sur les problématiques liées à l'agriculture dans le cadre de la phase diagnostic des documents d'urbanisme (accessibilité, foncier, reconversion/diversification, qualité des sols et des paysages...) ;
- Favoriser une agriculture de proximité ;
- Promouvoir la diversité culturelle en identifiant et en préservant les espaces de production spécifiques dans les documents d'urbanisme (maraîchage, jardinage, vergers, vignoble, horticulture, pépinière, prairie d'élevage, surface herbagée...) ;
- Favoriser le maintien de la qualité des sols et des terroirs en incitant aux pratiques respectueuses de l'environnement, au respect des cahiers des charges des différentes Appellations d'Origine Contrôlée, au développement de l'agriculture biologique, de la permaculture...
- Valoriser la présence de la forêt dans nos territoires :
 - Protéger les massifs forestiers et les principaux boisements à travers un classement et/ou des prescriptions adaptés dans les documents d'urbanisme ;
 - Identifier, cartographier et protéger les éléments ponctuels (bosquet, bande boisée, alignement d'arbres, arbre isolé, haie...) par les mesures les plus adaptées dans les documents d'urbanisme (espace boisé classé, élément de paysage...) ;
 - Préserver les lisières des boisements à proximité des espaces urbanisés ou à urbaniser par l'instauration de zones « tampons » dans les documents d'urbanisme.

• Volet 3 : Des territoires qui organisent ensemble leur développement

> Réduire la vulnérabilité de nos territoires

- Intégrer pleinement le risque inondation dans les pratiques d'aménagement ;
- Participer au développement de la connaissance locale sur les risques d'inondation (par débordement de cours d'eau, remontée de nappe et ruissellement) à travers une lecture croisée des aléas, des enjeux exposés et des données relatives à l'aménagement et à l'urbanisme ;
- Accompagner les collectivités, lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, pour l'intégration d'une réflexion sur la vulnérabilité du territoire vis-à-vis du risque inondation dans le cadre du diagnostic ;
- Dans le cadre des documents d'urbanisme, concevoir le projet de territoire dans une logique de prise en compte renforcée du risque et d'une meilleure adaptation pour mieux résister en cas d'inondation, en :
 - Prenant en compte la présence du risque dès l'amont de la réflexion, par l'intégration des cartographies et documents réglementaires (Plan de Prévention des Risques d'Inondation, Atlas des Zones Inondables...), mais également grâce aux connaissances locales ;
 - Evitant le développement de l'urbanisation dans les zones exposées et en l'encadrant par l'instauration de conditions de constructibilité adaptées au niveau et à la nature de l'aléa, ainsi qu'à l'intensité du risque ;
 - Proscrivant l'implantation d'établissements utiles à la gestion de crise (centres techniques, centres de secours, hôpitaux...) dans les zones où la présence d'un aléa, même minime, est reconnue ;
 - Limitant l'imperméabilisation des sols à toutes les échelles, de l'ensemble de la zone exposée à celle du projet d'aménagement et jusqu'à la parcelle, et en favorisant la désimperméabilisation de l'existant ;
 - Préservant les continuités écologiques de la trame verte et bleue et les zones humides qui participent à la régulation des phénomènes d'inondation ;
- Agir en faveur d'une meilleure prévention vis-à-vis du risque d'inondation et d'une plus grande conciliation des usages et modes d'occupation du sol, en :
 - Préservant les capacités d'écoulement de l'eau et en favorisant la perméabilité des aménagements (interdiction des clôtures pleines, limitation des grands linéaires bâtis, limitation des remblais ou exhaussements...),
 - Maintenant voire en restaurant des zones d'expansion des crues, notamment en amont des secteurs exposés, et si possible en lien avec la trame verte et bleue,
 - Renforçant certains usages agricoles plus adaptés en zone inondable (prairies, surfaces enherbées...),
 - Incitant à des aménagements ou pratiques agricoles et viticoles limitant les risques de ruissellement ou d'érosion (petits aménagements d'hydraulique douce (fascines, haies, bandes enherbées...), zones tampons, enherbement des vignes, cultures intercalaires, couverture permanente du sol...);
- Mobiliser davantage la palette d'outils réglementaires à disposition des collectivités dans le cadre des documents d'urbanisme, et plus particulièrement des PLU, en incitant à :
 - Une information exhaustive sur la présence des différents risques locaux sous la forme graphique ;
 - Une adaptation du bâti (emprise au sol mesurée, respect d'une hauteur de plancher minimale, interdiction des sous-sols, règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs...);

- Un taux de végétalisation important à l'échelle de l'opération et de la parcelle (espaces verts, coefficient de biotope...);
 - Un encadrement des surfaces dédiées au stationnement pour limiter l'imperméabilisation (limitation des surfaces, préconisations en termes de traitement via des techniques perméables...);
 - Un principe de protection des abords des cours d'eau (recul par rapport aux berges, aux fossés...);
 - Un encadrement des rejets d'eaux pluviales sur le domaine public (infiltration ou stockage sur la parcelle, limitation des débits de fuite...).
- Dans les zones urbaines et à urbaniser exposées au risque inondation, promouvoir des principes d'organisation et d'aménagement propices à la prise en compte du risque dans le projet, notamment à travers les OAP, en préconisant :
 - Un principe d'implantation du bâti privilégiée sur la partie de la zone la moins exposée au risque ;
 - Un principe de recul des constructions par rapport aux cours d'eau ;
 - Un principe de variabilité de la densité bâtie en fonction de l'intensité du risque ;
 - Une orientation du maillage de voiries (trame viaire) parallèlement aux courbes de niveau pour limiter les phénomènes de ruissellement ;
 - Un principe de création d'une trame végétale, d'une zone tampon, d'une noue d'infiltration... ;
 - La valorisation de la zone inondable dans le cadre du projet : préservation d'une continuité écologique et renforcement de la biodiversité, création d'un espace récréatif, développement de promenades et de liaisons douces...
 - Inciter à des modes d'urbanisation innovants en zone inondable ;
 - Placer l'eau au cœur des réflexions et des projets ;
 - Prendre en compte les capacités d'approvisionnement locales en eau potable dans le cadre de la détermination des enveloppes urbaines et à urbaniser des documents d'urbanisme, notamment dans les secteurs géographiques identifiés comme sensibles sur le plan de la ressource au regard des impacts du changement climatique ;
 - Inciter à la restauration écologique et hydraulique des cours d'eau, à la restauration du fonctionnement naturel et de l'espace de mobilité des cours d'eau ;
 - Inciter à la création et veiller à la préservation de bandes enherbées le long des cours d'eau et autour des plans d'eau, notamment lorsque les milieux adjacents sont cultivés ou urbanisés ;
 - Limiter les phénomènes de ruissellement en identifiant et protégeant les éléments ponctuels (bosquets, bandes boisées, alignements d'arbres, arbres isolés, haies...) par les mesures les plus adaptées dans les documents d'urbanisme (espaces boisés classés, éléments de paysage, emplacements réservés...);
 - Prendre en compte les zones humides dans les documents d'urbanisme, en :
 - Repérant les zones humides dès le début du travail cartographique et en les identifiant sur le règlement graphique ;
 - Considérant le plus en amont possible la présence de zones humides comme un facteur discriminant dans les choix de développement urbain ;
 - Encourager la vérification du caractère humide des espaces non bâtis identifiés en tant que zones à dominante humide, en cas de projet de classement en zone urbaine ou zone à urbaniser dans les documents d'urbanisme ;
 - Evitant le classement en zone à urbaniser des espaces concernés par une zone humide vérifiée ;

- Privilégiant un classement en zone non constructible des espaces concernés par une zone humide vérifiée, notamment s'ils se superposent avec les continuités écologiques de la trame verte et bleue et/ou des zones d'expansion de crues ;
- Définissant des conditions de constructibilité adaptées dans les zones constructibles qui seraient concernées par la présence d'une zone humide vérifiée (limitation des constructions nouvelles, emprise au sol mesurée, interdiction des sous-sols, limitation de l'imperméabilisation...).
- Limiter notre empreinte écologique et renforcer nos capacités d'adaptation au changement climatique ;
- Dans le cadre des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement et de construction, veiller à la prise en compte effective des risques et des nuisances existants (risque de retrait-gonflement d'argiles, périmètre d'isolement vis-à-vis des bâtiments d'élevage, nuisances sonores, etc.).

Ces thématiques trouveront particulièrement écho autour des questions de préservation des zones humides, de prise en compte du risque d'inondation par débordement inhérent à la présence de la Seine (PPRI) et de la Sarce, par ruissellement ou par remontée de nappe, et de protection de la ressource en eau. Le SCoT encourage en effet une lecture croisée des continuités écologiques, des zones humides et des zones inondables pour identifier des secteurs géographiques stratégiques à protéger à des fins complémentaires de préservation de la biodiversité, de protection des zones humides et de préservation des capacités d'écoulement et/ou de stockage de l'eau en cas d'inondation. L'ensemble de la vallée de la Seine et de la Sarce répond à ces enjeux multiples.

Au-delà de permettre l'information de chacun en matérialisant graphiquement l'ensemble des risques et nuisances connus, le PLU est l'occasion d'ouvrir la réflexion sur les problématiques de traitement des eaux pluviales dans les aménagements, de maintien des couverts végétaux ou de limitation de l'imperméabilisation.

> Préserver les équilibres économiques et commerciaux

- Dans les documents d'urbanisme, veiller à valoriser le potentiel d'accueil existant et à respecter un principe de développement mesuré et progressif du foncier à vocation économique, en :
 - Donnant la priorité aux zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'activité économique présentant encore des possibilités de remplissage pour l'accueil des activités (leur localisation pouvant être modifiée en vue de leur recomposition, sous réserve de ne pas augmenter leur superficie) ;
 - Favorisant la réhabilitation des zones d'activité vieillissantes ;
 - Identifiant les friches économiques susceptibles de pouvoir faire l'objet de reconquête ;
 - Ne délimitant de nouvelles zones à urbaniser à vocation principale d'activité économique qu'à la condition que les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'activité économique, lorsqu'elles existent, soient urbanisées¹⁹ à hauteur d'au moins 80% ;
 - Limitant le dimensionnement des nouvelles zones à urbaniser à vocation principale d'activité économique, aux besoins réels de développement et en veillant à ne pas déséquilibrer le tissu local ;
 - Incitant à la mise en place d'outils de hiérarchisation et d'échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation des espaces économiques dans une logique prospective (hiérarchisation des zones à urbaniser, échéanciers prévisionnels...).
- **Objectifs chiffrés de potentiel foncier maximal d'urbanisation à l'horizon 2035 à vocation principale d'activité économique de fonction structurante : Barséquanais en Champagne : De 15 à 25 hectares ;**

- Favoriser l'accueil des activités économiques au sein des tissus urbanisés, dans un objectif de mixité des fonctions et d'animation des centralités urbaines et villageoises ;
- Encourager l'accueil et le maintien des activités tertiaires dans les centres et éviter leur déplacement en périphérie ;
- Valoriser les espaces économiques sur le plan de la qualité et de la fonctionnalité, en veillant, notamment dans le cadre des documents d'urbanisme à encadrer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des zones d'activités.

A l'échelle de la commune, l'enjeu économique et commercial s'exprime en premier lieu dans la nécessité d'encourager la diversité des fonctions au sein du village et d'assurer le maintien, le développement et la diversification des activités en place. Il peut aussi être de conforter le centre bourg en y favorisant l'apparition de commerces prioritairement.

L'installation des activités en entrées de village, basée sur la seule captation des flux routiers, reste à proscrire afin de préserver l'identité rurale et agricole de la commune.

La question de nouvelles zones d'activité spécifiques se réfléchira dans un cadre plus large et stratégique à l'échelle intercommunale. Concernant la commune, **une réflexion globale relative l'insertion paysagère des bâtiments d'activité devra être développée afin de préserver les vues exposées du site ainsi que l'attractivité du territoire.**

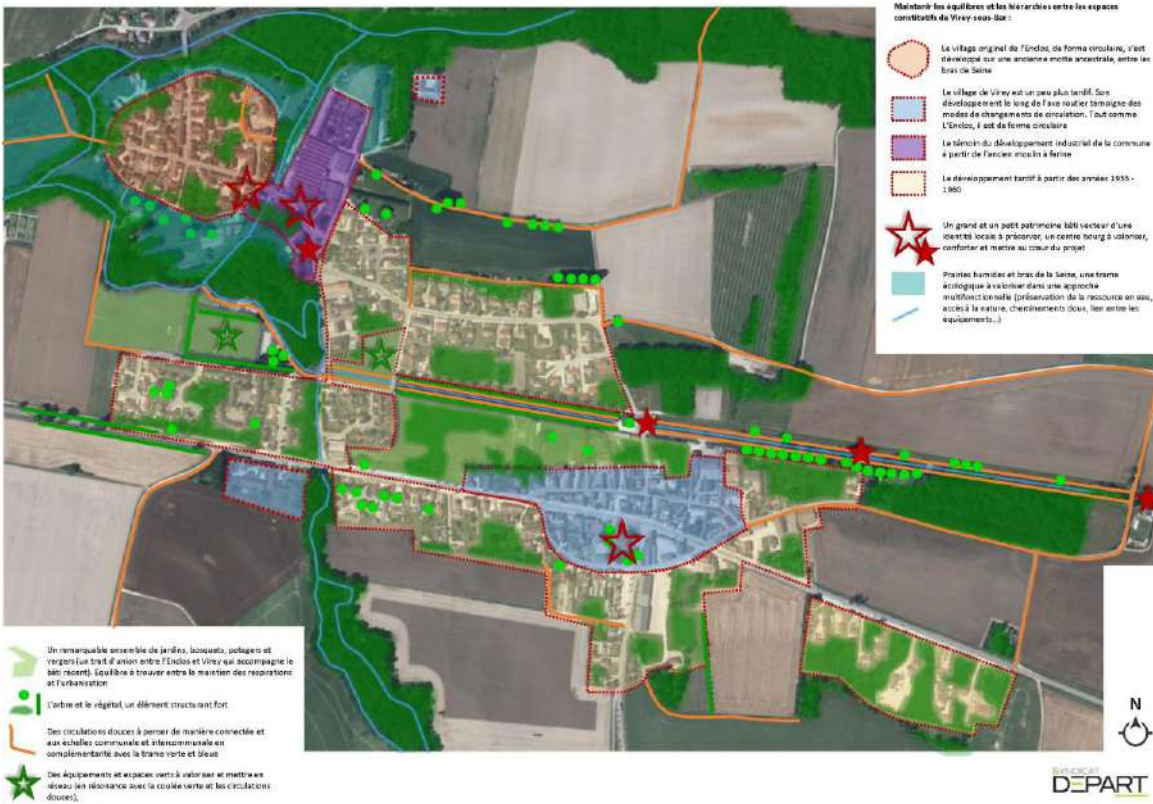
> Travailler sur les solutions de mobilité

- Inciter au développement du transport à la demande dans les territoires périurbains et ruraux, dans une logique de desserte calibrée et adaptée aux besoins de la population (en termes de volume, d'horaires, de fréquences et de parcours) ;
- Porter une attention particulière aux secteurs desservis par les transports collectifs, en incitant les documents d'urbanisme à prendre en compte, dans le cadre du travail sur les choix de développement et d'urbanisation, la desserte par les transports collectifs et la proximité des gares et pôles d'échange ;
- Inciter au développement de nouvelles solutions de mobilité dans une logique de service partagé (autopartage, court-voiturage / autostop organisé, mise à disposition de véhicules...) ;
- Favoriser les déplacements doux et de courte distance ;
- Prendre en compte et favoriser les circulations douces (piétonnes, cyclistes) dans le cadre des projets de création mais aussi de requalification ou de réaménagement de voiries ;
- Dans le cadre des documents d'urbanisme, porter une attention particulière aux liaisons douces (piétonnes, cyclables), en :
 - Identifiant les cheminements et axes de circulations douces existants et/ou à créer (notamment vers les centres) ;
 - Évitant leur mutation ou leur disparition (en interdisant la création d'accès automobiles sur les chemins existants, en exigeant le maintien de leur continuité...) ;
 - Cherchant à les connecter, les compléter ou les poursuivre (par le biais d'emplacements réservés, de principes de connexions dans les OAP...), si possible en lien avec la trame verte et bleue et les continuités écologiques.
- Favoriser la continuité des itinéraires doux (piétons et cyclistes) au sein des espaces urbanisés et à urbaniser, mais également à l'échelle des territoires et en lien avec les territoires voisins ;

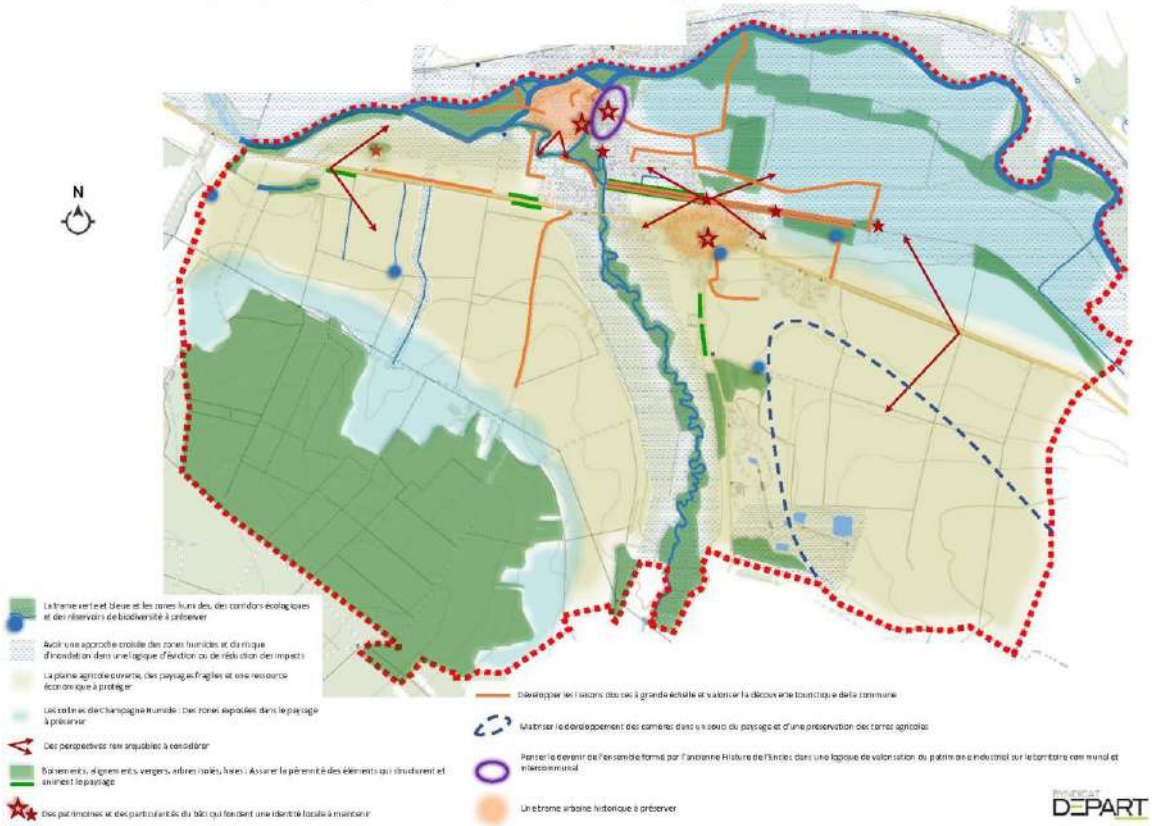
L'échelle du village, le regroupement des équipements au cœur du bourg, les faibles distances et les possibilités de développement urbain à proximité directe du centre plaident pour le maintien et le développement des circulations douces et une meilleure connexion entre les itinéraires.

Dans cette commune à mi-chemin entre Saint-Parres-lès-Vaudes et Bar-sur-Seine, les connexions sont à penser depuis le centre bourg (mairie, école), dans une logique complémentaire de découverte touristique du territoire (le GR2 qui traverse la commune, le canal sans eau, le lavoir, le patrimoine industriel...).

VIREY-SOUS-BAR - Quelques enjeux et particularités de la morphologie urbaine et des trames écologique et paysagère



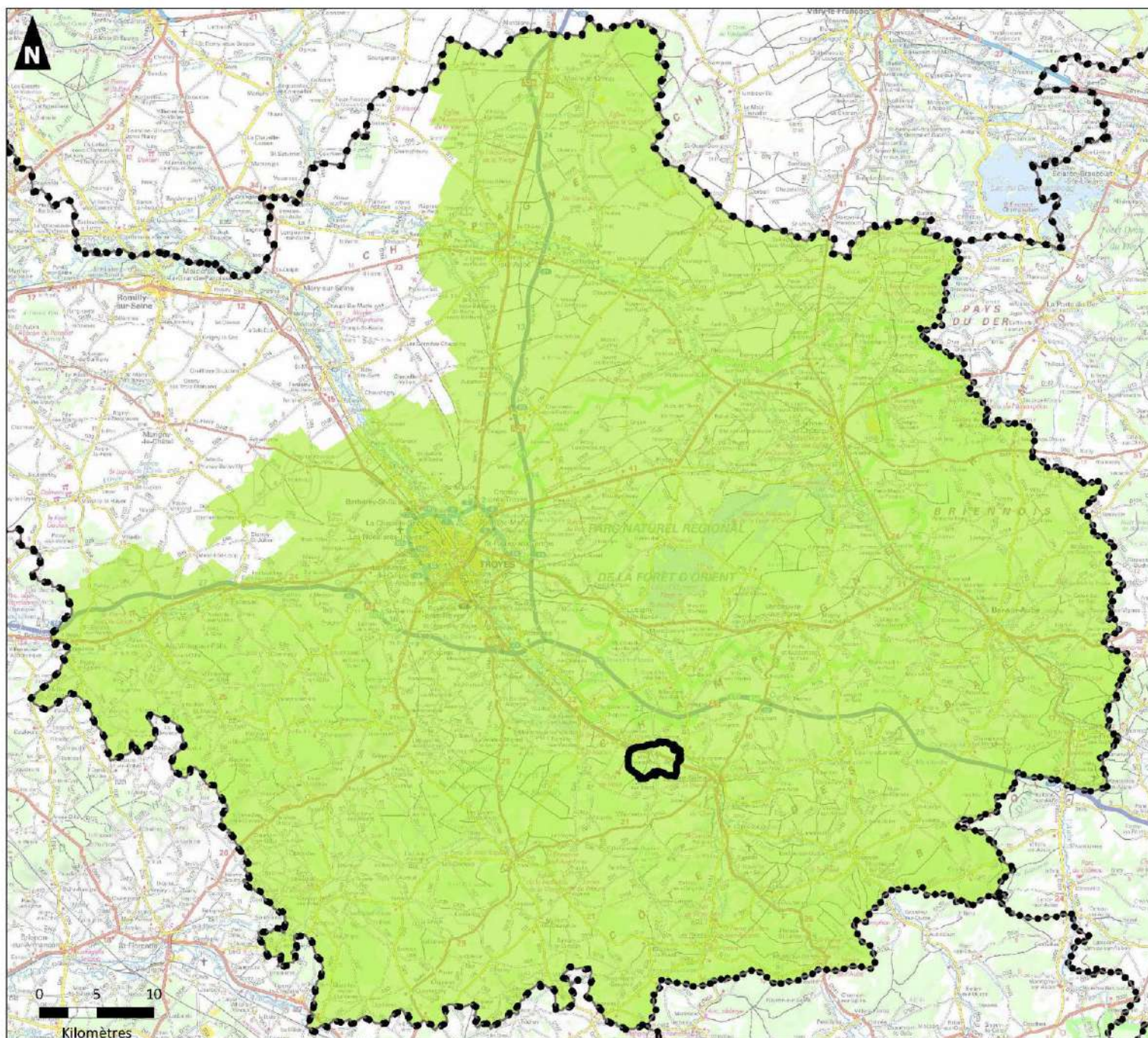
VIREY-SOUS-BAR - Quelques enjeux d'aménagement et particularités de la trame écologique et paysagère (à l'échelle territoriale)



Carte 3. Carte d'enjeux – Source : PAC SCOT






Localisation de la commune par rapport au SCoT des Territoires de l'Aube



Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2023

-  Commune concernée
-  Limites départementales
-  SCoT des Territoires de l'Aube

CHAPITRE 2. LE DIAGNOSTIC SOCIO- ECONOMIQUE

L'analyse statistique est réalisée sur la base des données de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE). Les données utilisées correspondent aux résultats du recensement général de la population (RGP) de 2019.

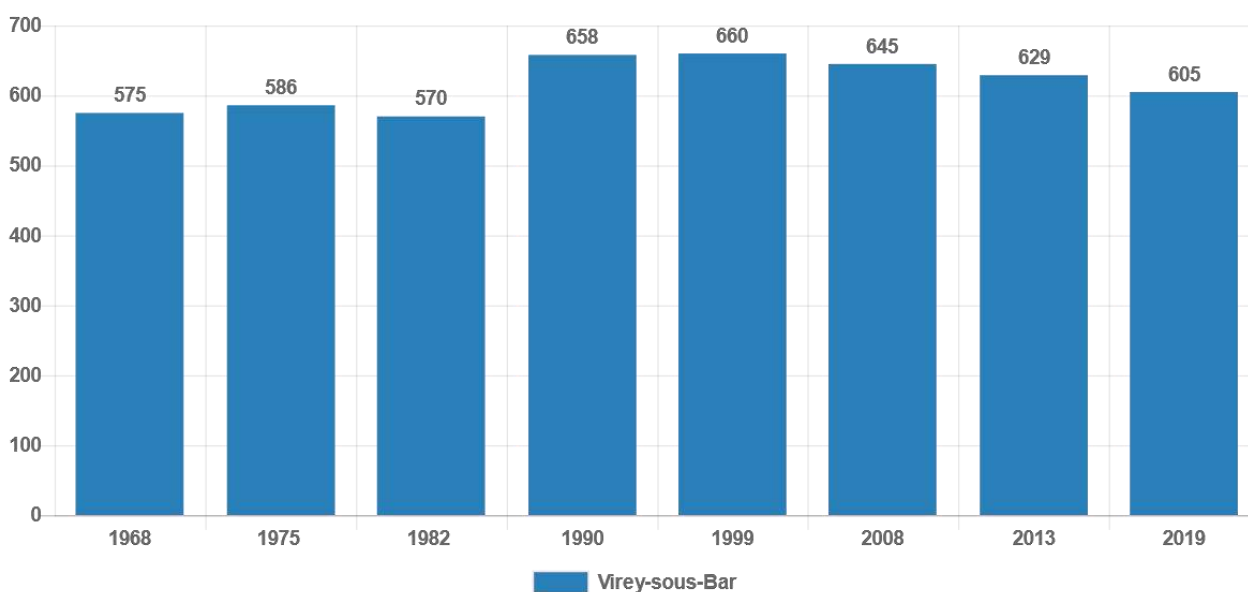
L'analyse statistique de la commune de Virey-sous-Bar sera comparée avec des territoires plus larges : la Communauté de Communes du Barséquanais en Champagne et le Département de l'Aube. L'analyse comparée permet de replacer l'évolution de la commune dans un contexte territorial plus vaste.

2.1 La dynamique démographique

2.1.1 Deux périodes de croissance distinctes

La commune a connu une hausse soudaine de population dans les années 1980. Cette croissance démographique s'est stabilisée dans les années 1990, et depuis la commune perd régulièrement des habitants pour arriver à une population de 600 habitants en 2020 (-8,3 % en 20 ans), date du dernier recensement.

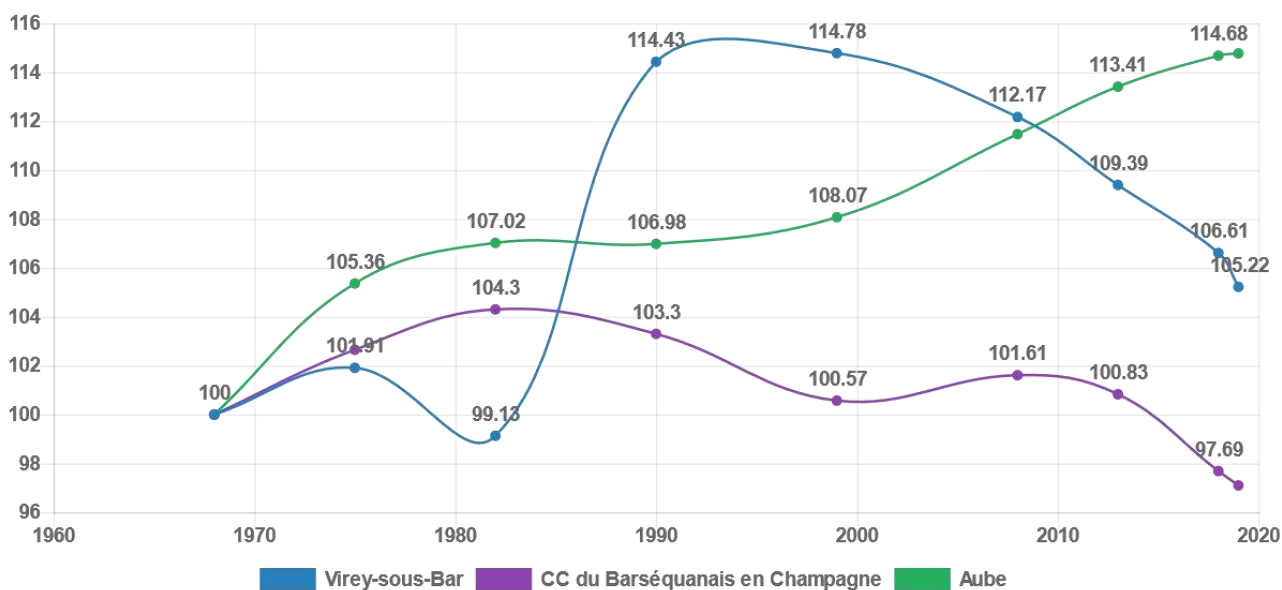
Evolution de la population depuis 1968 sur la commune - Virey-sous-Bar



Sources: INSEE – Recensements de la population

La population de la commune de Virey-sous-Bar au recensement général de la population de **2020 s'élevait à 600 habitants** (*population légale 2020 entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2023*).

Evolution comparée de la population sur une base 100 en 1968



Sources: INSEE – Recensements de la population

La courbe d'évolution démographique de Virey-sous-Bar est différente de celle de la CC du Barséquanais en Champagne jusqu'en 1990. Virey-sous-Bar connaît une croissance démographique, entre 1980 et 1990, plus importante que celle du territoire de l'intercommunalité qui lui connaît une décroissance.

Depuis 2010, ces deux territoires sont en déclin démographique, notamment dû à des soldes migratoires et naturels négatifs.

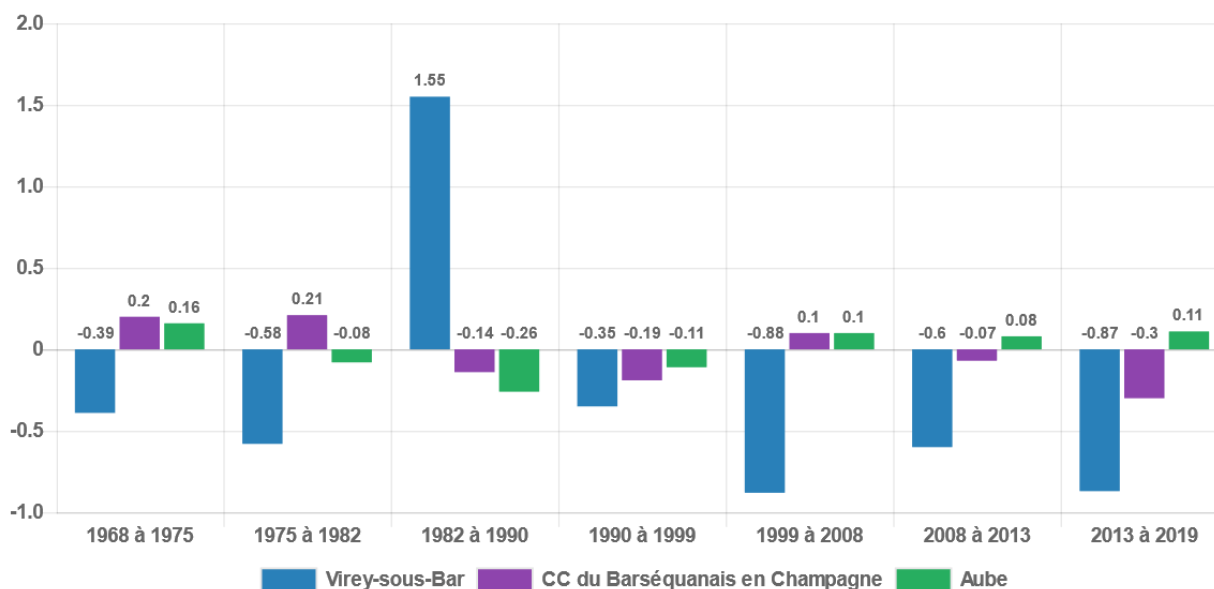
La croissance démographique soudaine de Virey-sous-Bar entre 1980 et 1990 a été suivie par une diminution du nombre d'habitants. En comparaison, le département de l'Aube a connu une augmentation constante de son nombre d'habitants, passant de près de 292 000 habitants en 1999 à plus de 310 000 habitants en 2019.

2.1.2 Une évolution démographique principalement liée au solde migratoire

■ Evolution du solde migratoire

Le **solde migratoire** correspond à la différence entre le **nombre de personnes qui sont arrivées** sur le territoire et le **nombre de personnes qui en sont sorties** au cours d'une période donnée.

Évolution comparée du solde migratoire depuis 1968



Sources: INSEE – Recensements de la population

La commune de **Virey-sous-Bar a connu un solde migratoire positif important entre 1982 et 1990 (+ 1.55%/an)**. **Sur toutes les autres périodes, le territoire a connu un solde migratoire négatif.**

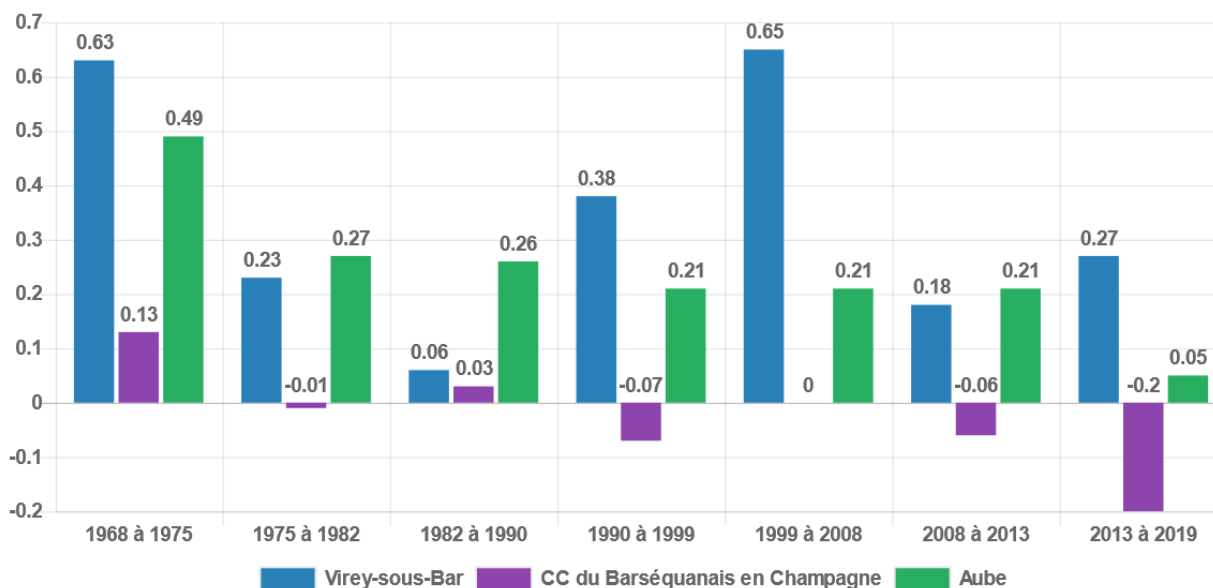
De 1968 à 1982 et de 1990 à 2019, **le solde migratoire est négatif sur chaque période observée dans des proportions plus importantes que pour le département de l'Aube ou que la CC du Barséquanais en Champagne**. Virey-sous-Bar fait partie des communes les plus sensibles face au départ de ses habitants au sein même du Barséquanais en Champagne lui aussi en difficulté.

L'évolution du solde migratoire est bien plus marquée sur la commune que sur les territoires comparés sur lesquels l'évolution est bien plus faible, positivement comme négativement.

■ Evolution du solde naturel

Le solde naturel correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période donnée. Un solde naturel positif renseigne sur la présence ou non d'une population jeune en âge d'avoir des enfants sur le territoire.

Évolution comparée du solde naturel depuis 1968



Sources: INSEE – Recensements de la population

Virey-sous-Bar a toujours connu un solde naturel positif depuis 1968, avec deux périodes importantes entre 1968 et 1975 et entre 1999 et 2008 où le solde naturel dépassait les 0.6%/an. Néanmoins, ce solde naturel ne suffit pas à compenser la diminution de population liée au solde migratoire.

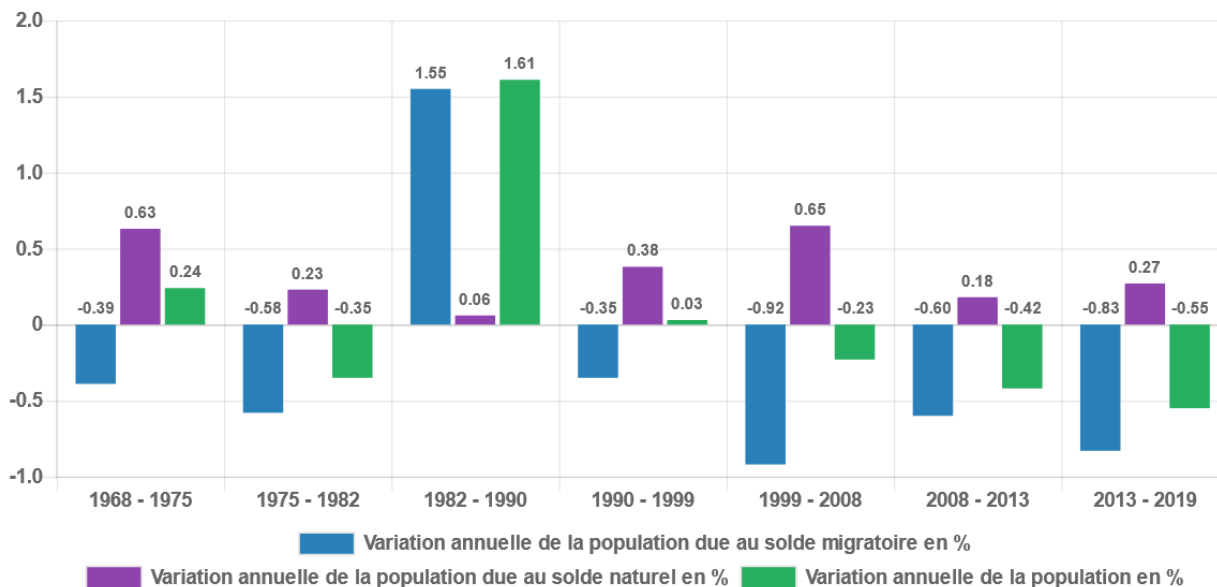
La commune affiche un solde naturel constamment supérieur au solde naturel de la CC du Barséquanais en Champagne depuis 1968. La natalité reste soutenue dans la commune en comparaison du territoire intercommunal malgré un vieillissement de la population : les plus de 60 ans représentent en 2019 près de 30 % de la population contre 20 % en 2008.

Un solde naturel positif peut être le signe d'un territoire dynamique dans lequel sont installés des ménages plutôt jeunes et qui ont des enfants. Il est toutefois à nuancer avec le solde migratoire, synonyme d'attractivité économique. A Virey-sous-Bar, le solde naturel positif ne suffit pas à combler la diminution du nombre d'habitants liée aux départs, et avec une population qui tend à vieillir, ce solde naturel tend à diminuer sur le moyen et long terme.

■ Part du solde migratoire et du solde naturel

L'augmentation ou la diminution de population d'un territoire donné correspond à la **somme du solde migratoire et du solde naturel**.

Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution de la population - Virey-sous-Bar

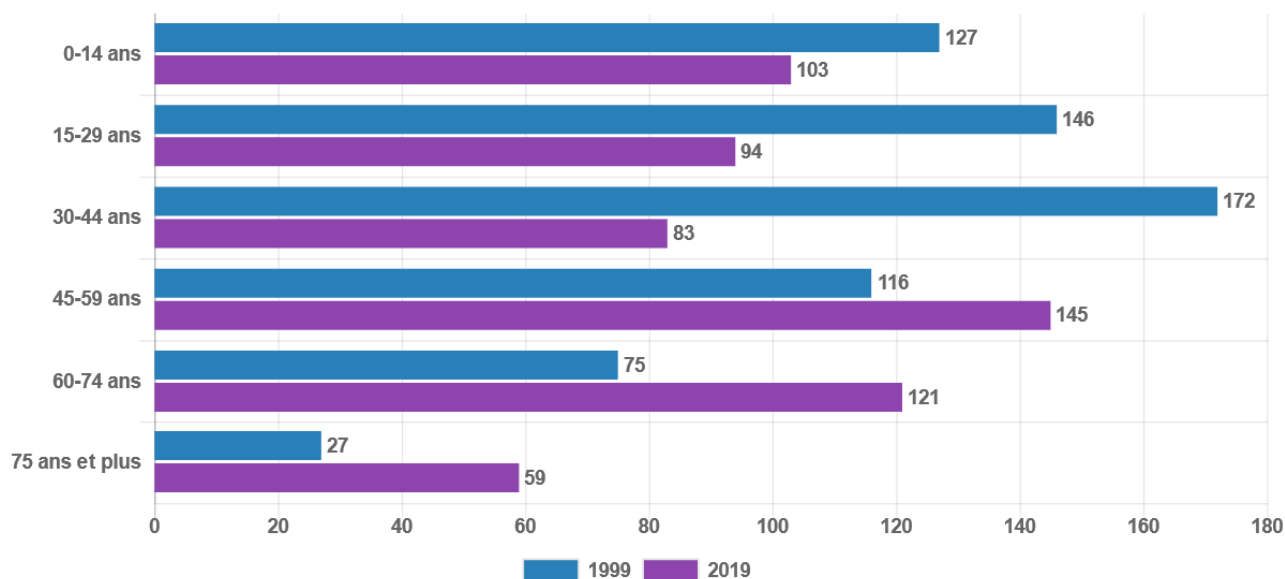


Sources: INSEE – Recensements de la population

La variation annuelle, somme des variations dues au solde migratoire et au solde naturel **est globalement négative depuis 1968**, à l'exception d'une période d'arrivées plus importantes entre 1982 et 1990 (+1.55 %). **Ce solde migratoire est à l'origine d'une importante mais courte augmentation de la population sur le territoire**. Ce même solde migratoire est à l'origine de la perte d'habitants depuis une trentaine d'années alors que dans un même temps le solde naturel est positivement stable.

2.1.3 Une pyramide des âges qui s'inverse

Evolution de l'âge de la population entre 1999 et 2019 - Virey-sous-Bar



Sources: INSEE – Recensements de la population

Le graphique ci-dessus reprend les évolutions par tranche d'âge de la population communale entre **1999 et 2019**.

La commune connaît un vieillissement de sa population. Toutefois, ce phénomène n'est pas isolé et touche de nombreuses communes françaises, notamment sur le territoire du Barséquanais.

Les tranches d'âges qui connaissent les évolutions les plus importantes sont les suivantes :

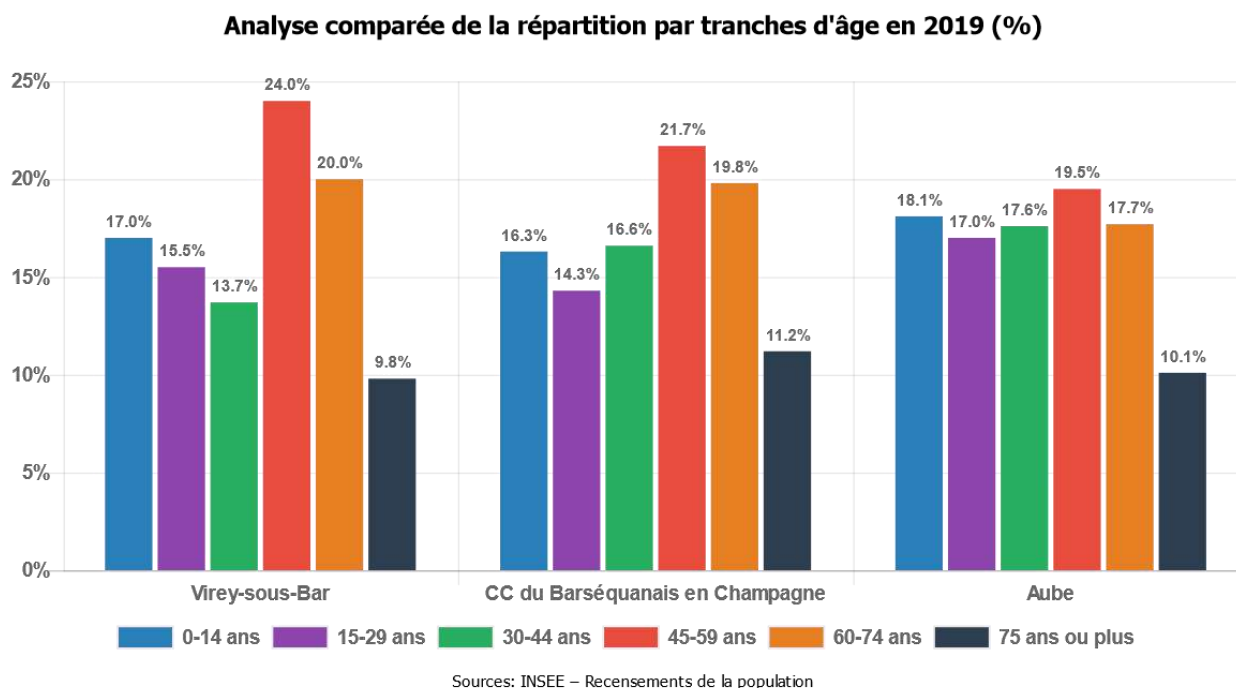
- Entre 15 et 29 ans : - 52 personnes ;
- Entre 30 et 44 ans : - 89 personnes ;
- Entre 60 et 74 ans : + 46 personnes ;
- Plus de 75 ans : + 32 personnes.

L'évolution la plus significative concerne les plus de 60 ans passant de 102 à 180 personnes. **L'enjeu est d'accompagner cette population vieillissante pour correspondre à la dynamique de territoire.**

C'est la population des jeunes actifs (15-44 ans) qui connaît la plus forte baisse (- 141 personnes). La population d'actifs plus âgés (45-59 ans) est en hausse également (+29 personnes). Cette catégorie de population rejoindra à court et moyen terme la population des inactifs. Ce sont les futures personnes de plus de 60 ans et il est important d'anticiper leurs besoins.

La baisse de population chez les 0-14 ans est plus modérée (- 24 personnes).

L'analyse comparée de la répartition des tranches d'âge permet de constater que la commune de Virey-sous-Bar possède une structure de population semblable à celles des échelons supérieurs pour certaines tranches d'âges.



Ce graphique permet de visualiser la tendance de vieillissement du Barséquanais en Champagne et plus particulièrement de Virey-sous-Bar. La part des personnes de plus de 60 ans est de 29.8 % pour le territoire communal contre 31 % pour la CC du Barséquanais en Champagne et de 27.8 % pour le département de l'Aube. **La commune s'inscrit dans un territoire marqué par le vieillissement de sa population.**

La principale différence se situe dans la part des personnes âgées de 45 à 59 ans qui est plus importante sur la commune de Virey-sous-Bar (24 %) que sur la CC (21.7 %) et du département de l'Aube (19.5 %). **Cela se répercute sur les autres tranches d'âges** moins représentées comme celle des personnes âgées de 30 à 44 ans. Cette tranche d'âge est inférieure sur la commune (13.7 %) contre 16.6 % pour l'intercommunalité et 17.6 % pour l'Aube.

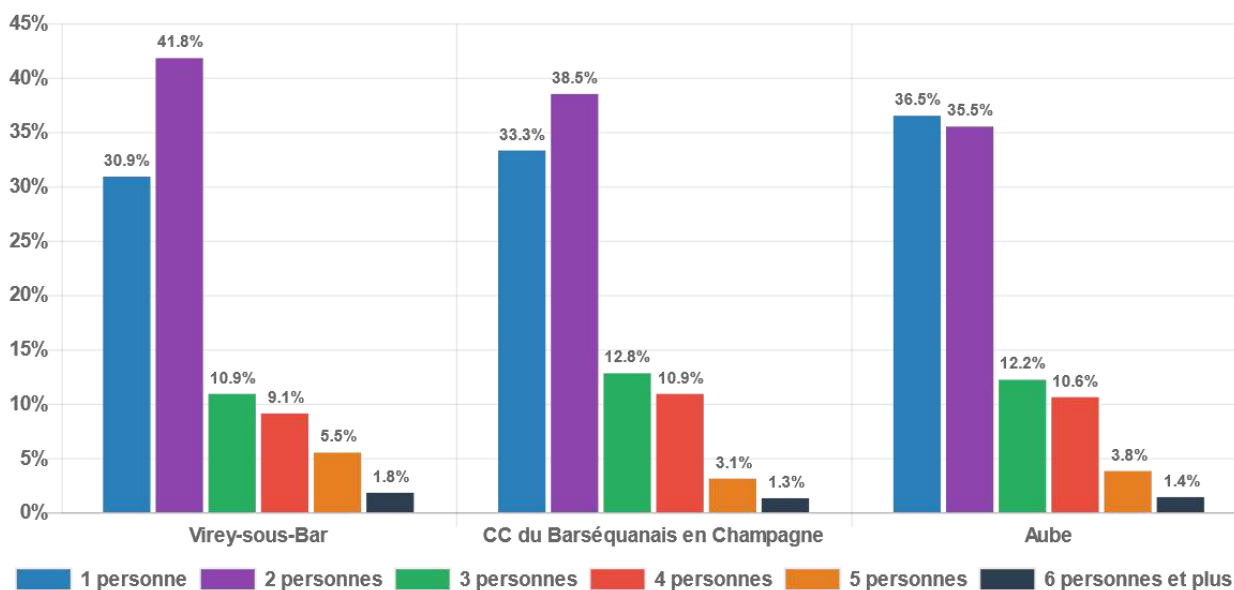
Les autres tranches d'âges (0-14 ans et 15-29 ans) sont dans les moyennes observées sur les territoires comparés, supérieures à celles de l'intercommunalité mais inférieures à celles du département de l'Aube.

2.1.4 Des ménages dont la taille diffère des échelons supérieurs

■ Une majorité de ménages composés d'une ou de deux personnes

Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales (Définition INSEE).

Taille comparée des ménages en 2019 (%)



Sources: INSEE – Recensements de la population

La majorité des ménages de la commune sont composés d'une ou deux personnes. Ils représentent 72,7 % des ménages de la commune.

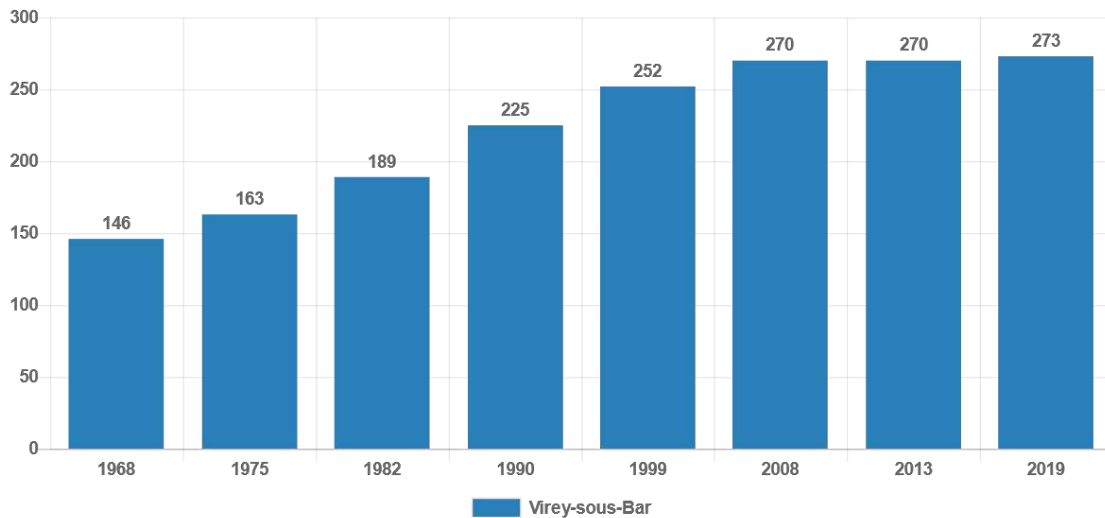
La différence notable se situe entre la répartition des ménages d'une et de deux personnes sur la commune de Virey-sous-Bar. Les ménages de deux personnes sont bien plus représentés (41.8 %) que ceux d'une personne (30.9 %). Cette tendance est également observable, dans une moindre mesure, sur le territoire de l'intercommunalité, ce qui n'est pas le cas dans le département.

Les ménages composés de 3 et 4 personnes (10.9 % et 9.1 %) sont moins représentés sur la commune que sur les territoires comparés. La part des ménages composés de 5 personnes ou plus s'élève à 7.3 % pour la commune contre 4.4 % pour la Communauté de Communes et 5.2 % pour le département de l'Aube.

Avec le vieillissement de la population et l'évolution de la constitution des ménages observée sur le territoire national, la surreprésentation des ménages composés d'une ou de deux personnes est une norme. Les personnes âgées se retrouvent parfois seules à cause du décès de leur conjoint ou le placement en établissement spécialisé. Les foyers monoparentaux augmentent et les modes de vie changent.

■ Une augmentation du nombre de ménages malgré une baisse de la population

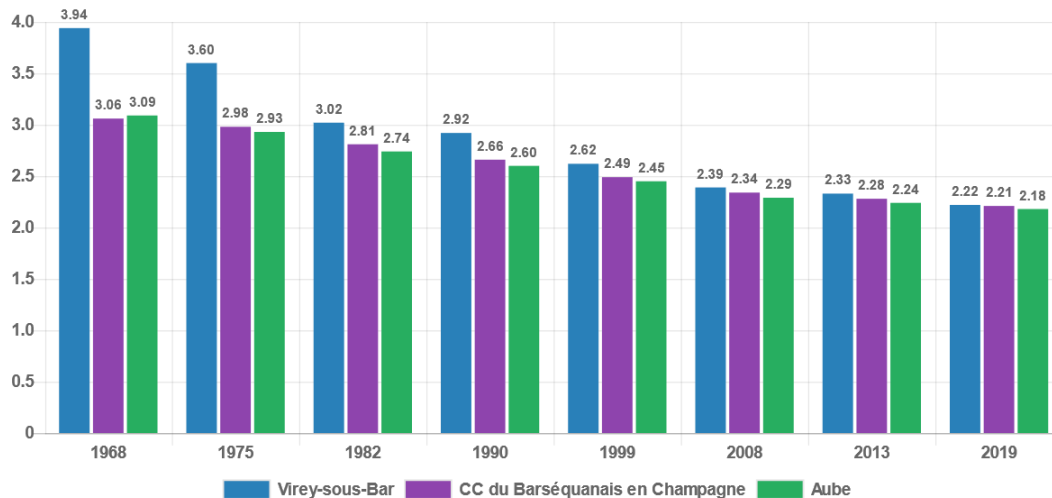
Évolution du nombre de ménages depuis 1968 - Virey-sous-Bar



Sources: INSEE – Recensements de la population

Entre 1968 et 2019, le nombre de ménages sur la commune est en constante augmentation, passant de 146 ménages en 1968 à 273 ménages en 2019. L'évolution de la structure des ménages a induit une hausse du nombre de ménages sur le territoire malgré une baisse de la population. La hausse des ménages composés d'une personne et des familles monoparentales participent à cette dynamique.

Évolution comparée de la taille moyenne des ménages depuis 1968



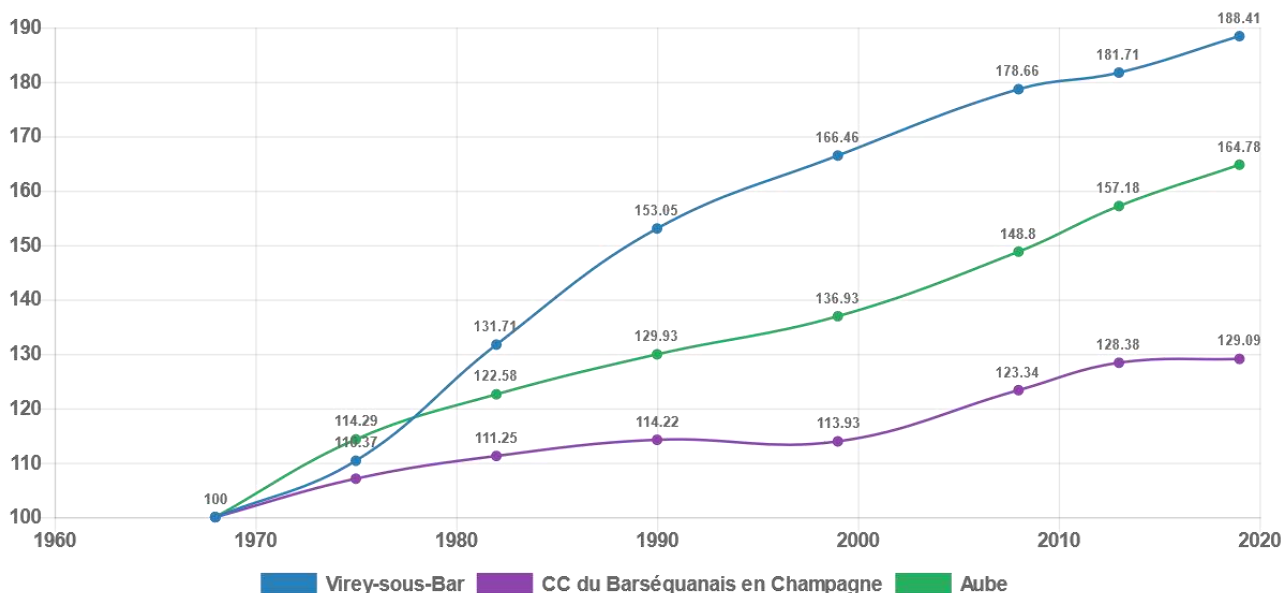
Sources: INSEE – Recensements de la population

La taille des ménages n'a cessé de décroître depuis 1968. En 2019, elle s'élève à 2.22 personnes par ménage sur le territoire de Virey-sous-Bar. Le desserrement des ménages est un phénomène observé à l'échelle nationale induit par la **décohabitation**. La commune connaît ce phénomène depuis l'année 1968, passant de 3.94 personnes à 2.47 personnes par ménage en 2019. Les territoires comparés connaissent ce même phénomène et affichent des taux similaires à la commune. La plus forte période de diminution de la taille des ménages sur la commune s'est réalisée durant la période de 1968 à 1982, passant de 3.94 personnes par ménage en 1968 à 3.02 personnes par ménage en 1982.

2.2 Les caractéristiques du parc de logements

Entre 1968 et 2019, le nombre de logements n'a cessé de croître pour atteindre **309 logements en 2019**.

Evolution comparée du nombre de logements entre 1968 et 2019 (base 100 en 1968)



Sources: INSEE – Recensements de la population

L'évolution du parc de logements est constante augmentation depuis 1968 et suit la courbe d'évolution du nombre de ménages. Celle-ci est plus importante que celle des territoires comparés.

2.2.1 Typologie des logements

Un **logement** est défini du point de vue de **son utilisation**. C'est un local utilisé pour **l'habitation** :

- **Séparé**, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...) ;
- **Indépendant**, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

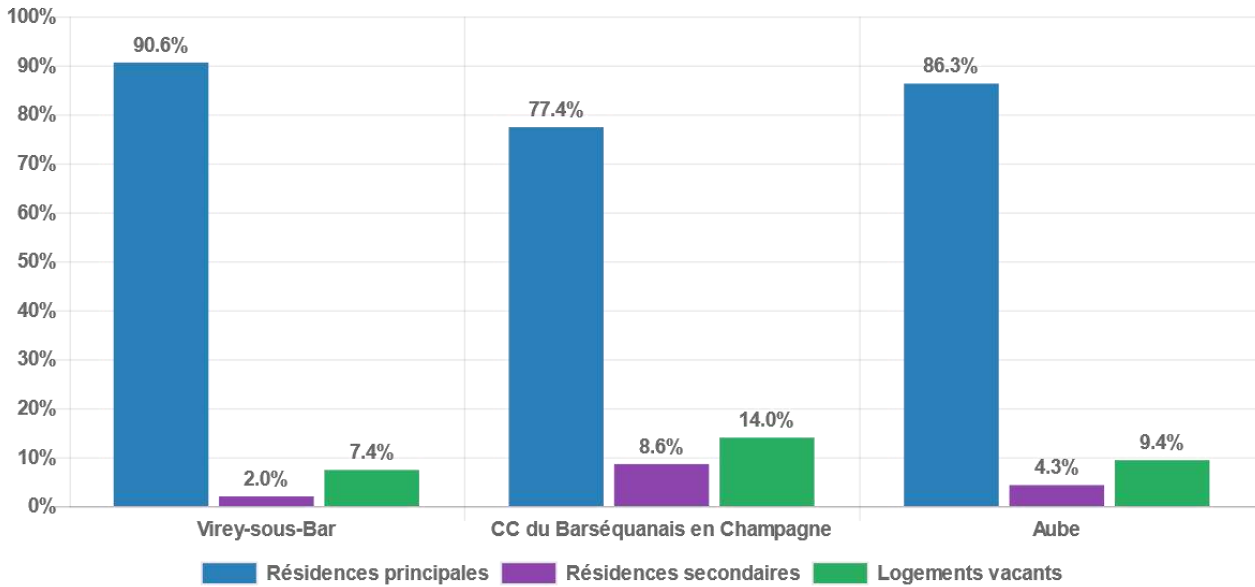
Les logements sont répartis **en trois catégories** : résidences principales, résidences secondaires, logements vacants. Il existe des logements ayant des caractéristiques particulières, mais qui font tout de même partie des logements au sens de l'INSEE : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobile home, etc.).

Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes, qui constituent un ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages.

Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

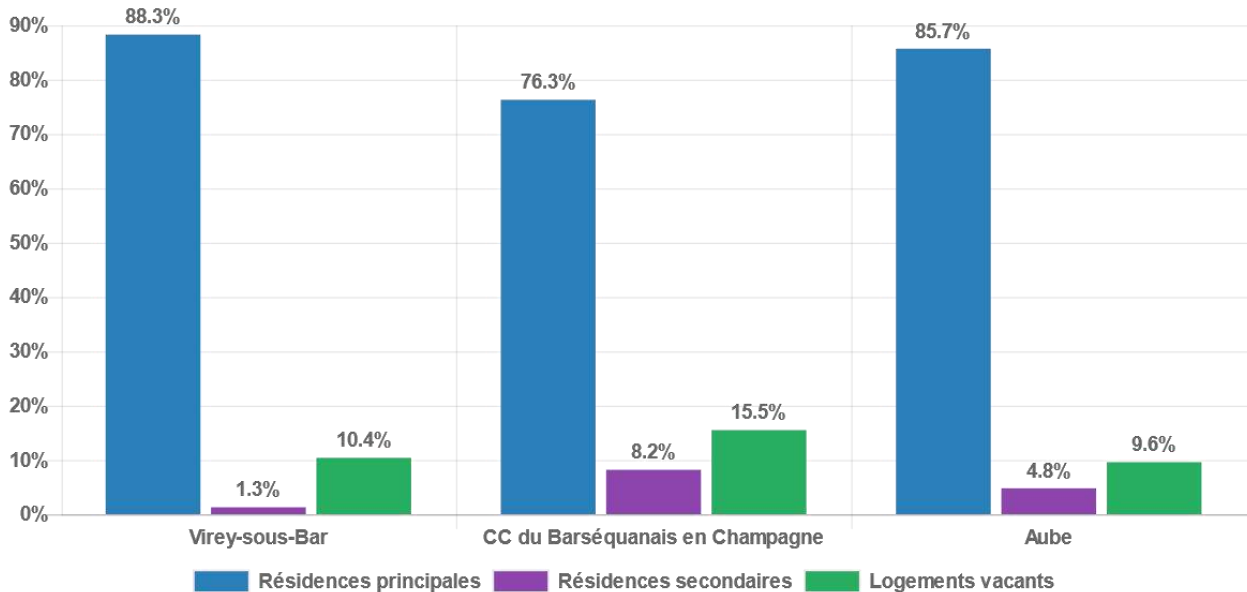
Un **logement vacant** est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : un logement trop vétuste).

Type de logements en 2013 (%)



Sources: INSEE – Recensements de la population

Type de logements en 2019 (%)



Sources: INSEE – Recensements de la population

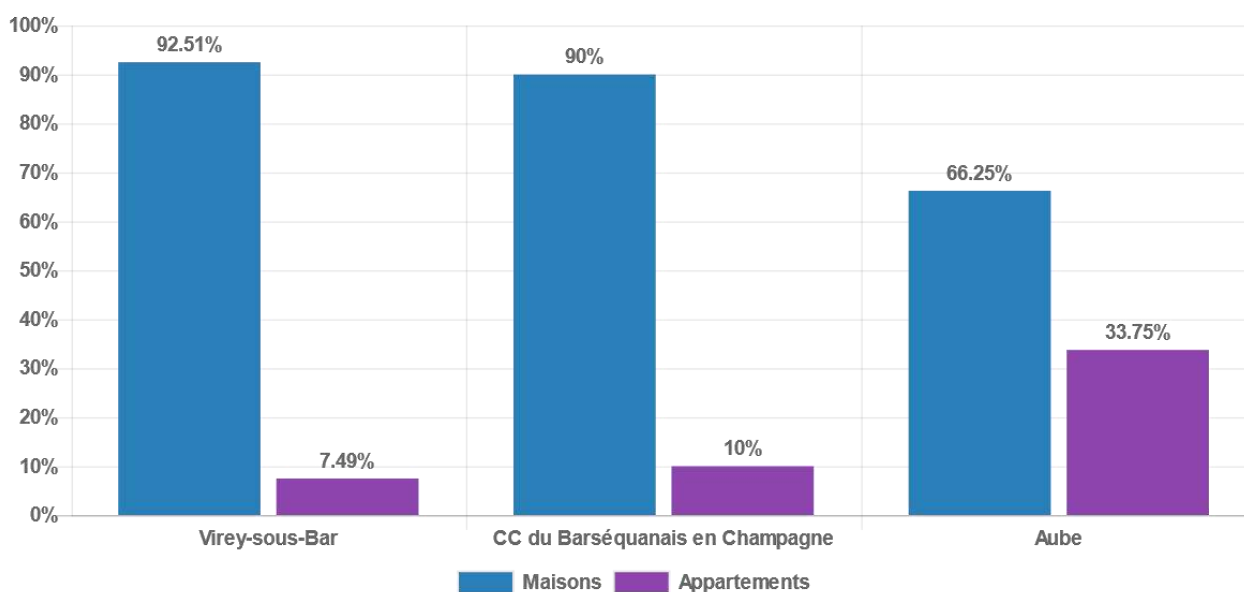
La part des **résidences principales** dans la commune est supérieure à celles des territoires comparés. Les résidences principales représentent 273 logements en 2019, **soit 88.3 % du parc de logements communal**. Cette part a légèrement diminué de 2.3 points entre 2013 et 2019.

La part des **résidences secondaires (1.3 % soit 4 logements)** est bien plus faible que celle du territoire **Barséquanais (8,2 %)**, ce qui confirme la forte résidence permanente des habitants sur la commune.

La vacance s'établit à 10.4 %, soit une augmentation de 3 points en 6 ans, passant de 22 à 32 logements. Cela peut être considérée comme une vacance élevée mais qui ne l'est pas localement au regard du territoire aubois (9.6 %), plus dynamique dans son ensemble mais avec une vacance similaire. La commune a une vacance moindre que celle du Barséquanais (15.5 %). Il existe une part de logements disponibles dans le bâti actuel sans pour autant causer un déséquilibre foncier conséquent.

Entre 6 et 7%, on considère qu'il s'agit d'une vacance dite « conjoncturelle ». Cette notion de vacance, quasiment incompressible, correspond au temps nécessaire pour permettre la fluidité du **parcours résidentiel** (temps entre la revente ou la relocation d'un bien) et l'entretien du parc de logements. En deçà de 6%, le taux de vacance reflète une pression foncière importante. Au-dessus de 7%, il peut signifier un déséquilibre entre l'offre et la demande, ou traduire un phénomène de rétention foncière particulièrement prégnant.

Type de logements comparé en 2019 (%)



Sources: INSEE – Recensements de la population

La part des maisons (92.5%) est largement supérieure à celle des appartements (7.5%). Virey-sous-Bar correspond à un modèle rural basé sur la maison individuelle. **La part des appartements dans le parc de logements est inférieure à celui du département de l'Aube (7,5% contre 33.75%).** La part importante du territoire de l'Aube est à nuancer. La ville de Troyes et sa couronne représente un pôle urbain important. La part des appartements est donc plus élevée compte tenu de la présence de nombreux étudiants et d'une densification de la ville sous forme de bâtiments collectifs.

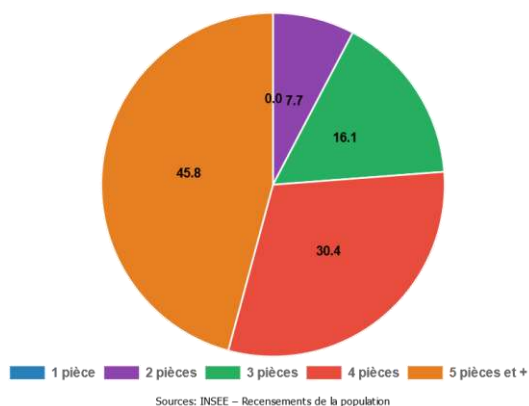
Sur le territoire communal, on dénombre en 2019, 284 maisons et 23 appartements.

Les appartements, dont la taille est souvent inférieure aux maisons, représentent un potentiel locatif limité mais présent, et un enjeu dans le parcours résidentiel. Afin de continuer à favoriser ce parcours résidentiel, il est important de maintenir cette offre en appartements sur le territoire. Il est également possible de se pencher sur la vacance de logements pour redynamiser le parc de logements.

2.2.2 Taille des logements

La commune est principalement caractérisée par des logements de grande taille.

Nombre de pièces des logements sur la commune en 2019 - Virey-sous-Bar

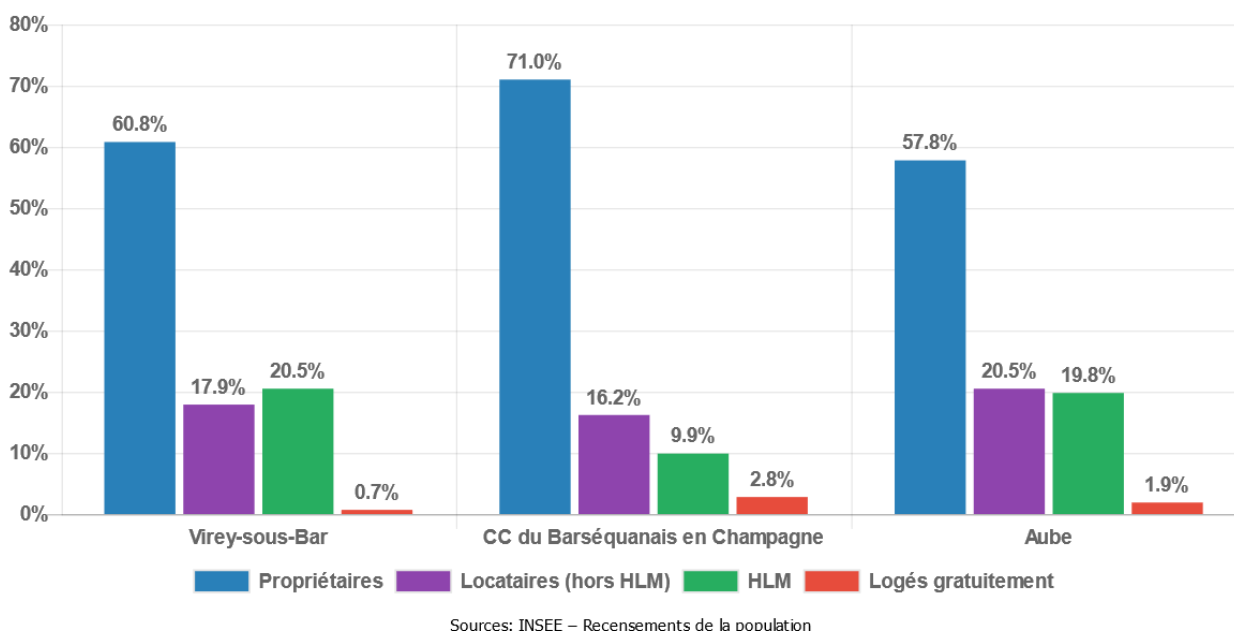


Les logements de 4 pièces et plus représentent près des $\frac{3}{4}$ de l'offre de logements. Ces données s'expliquent principalement par la part importante de maisons sur le territoire et la pression foncière limitée qui a permis la construction de logements spacieux.

L'analyse des données permet de constater un manque de petits logements et notamment de T2 ou T3 qui représentent en 2019 seulement 24% des logements sur la commune. Ces logements peuvent répondre aux besoins des personnes âgées, seules ou en couple et des jeunes couples. Il est donc important de développer des logements de petites tailles afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future.

2.2.3 Statut d'occupation des logements

Statut d'occupation comparé des résidences principales en 2019 (%)



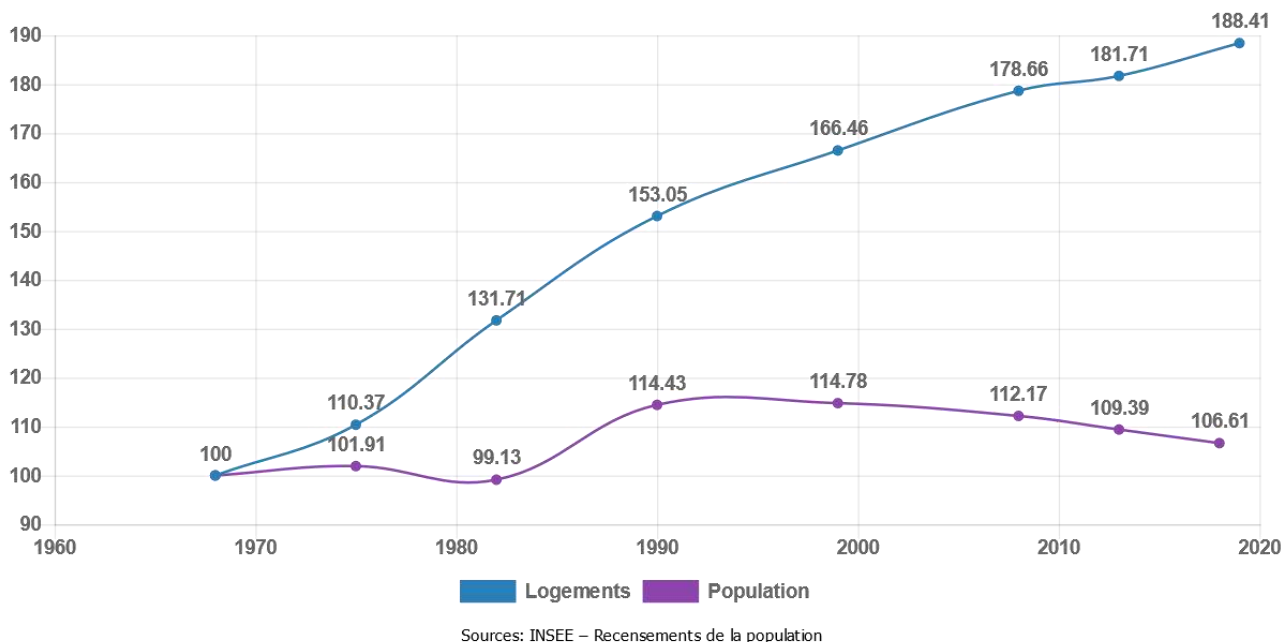
La commune dispose d'un parc HLM important (20.5 %) en comparaison du territoire Barséquanais (9.9 %). A dominante rurale, la commune de Virey-sous-Bar offre tout de même une part de logements locatifs non négligeable s'élevant à 38.4 % (locataires hors HLM et locataires HLM).

La part des propriétaires restent tout de même plus importante avec 60.8 % de propriétaires sur la commune. Celle-ci est inférieure à la part affichée par la CC du Barséquanais en Champagne (71 %) et légèrement supérieure au département de l'Aube (57.8 %).

Le graphique ci-dessus démontre une possibilité de parcours résidentiel interne intéressante que le PLU devra s'attacher à conserver.

2.2.4 Evolution du rapport entre logements et population

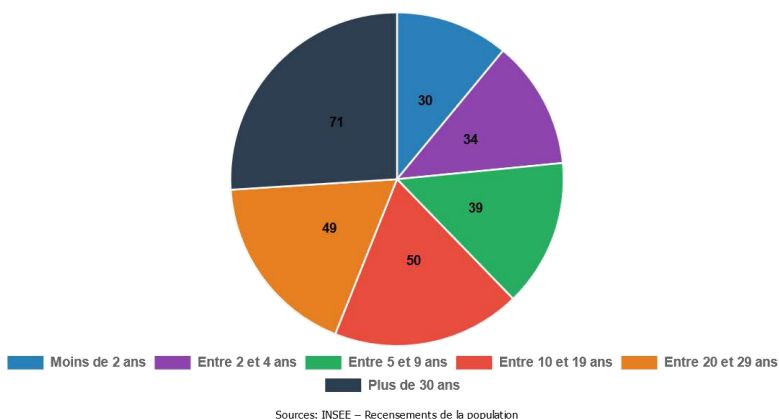
Comparaison de l'évolution de la population et des logements (base 100 en 1968) - Virey-sous-Bar



Ce graphique met en évidence **l'augmentation importante de logements dans la commune depuis 1968** avec un quasi doublement de l'offre tandis que la population est restée stable. Cela s'explique par l'évolution de la structure des ménages dont la taille tend à diminuer avec le temps.

2.2.5 Ancienneté de l'emménagement

Ancienneté d'emménagement sur la commune en 2019 - Virey-sous-Bar

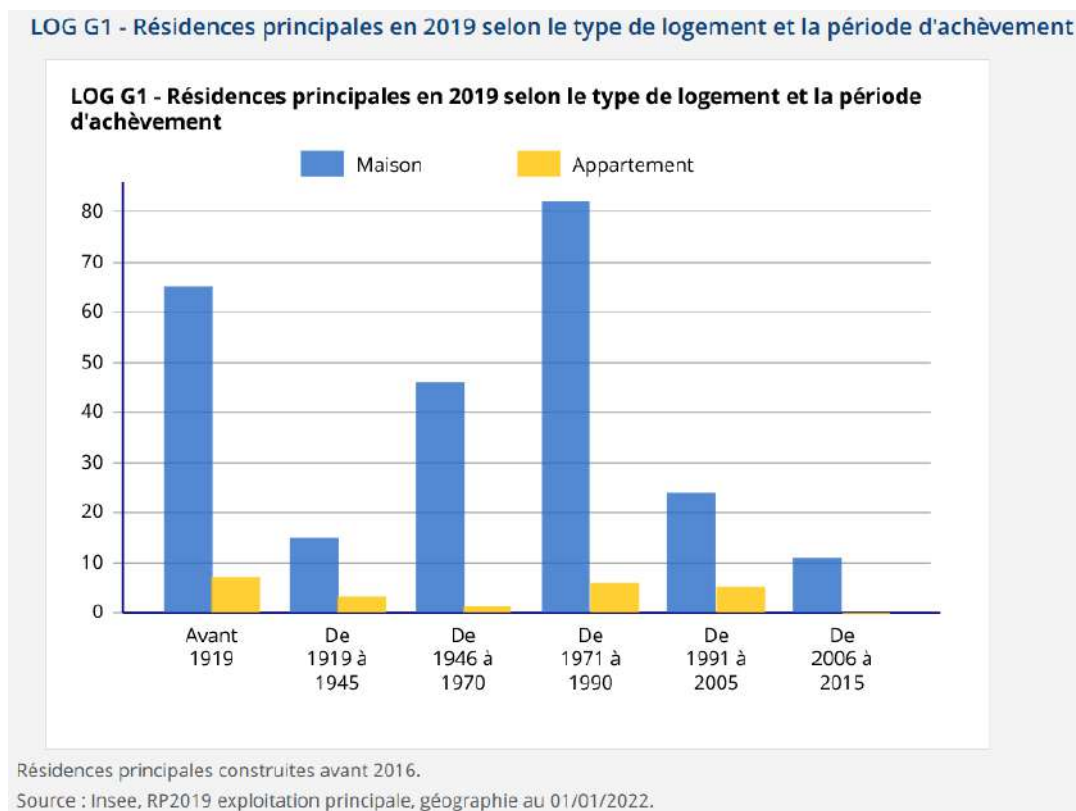


La commune est marquée par une ancienneté d'emménagement distincte de celle du département de l'Aube. **A Virey-sous-Bar, plus des 2/3 des emménagements ont eu lieu il y a plus de 20 ans**, et plus du quart il y a plus de 30 ans.

Le renouvellement de population est moins soutenu que dans le département où 32.8 % des emménagements ont eu lieu ces 4 dernières années, contre seulement 23.4 % de « nouveaux » emménagements à Virey-sous-Bar. La commune peine à attirer de nouveaux habitants comme en témoigne le solde migratoire présenté avant.

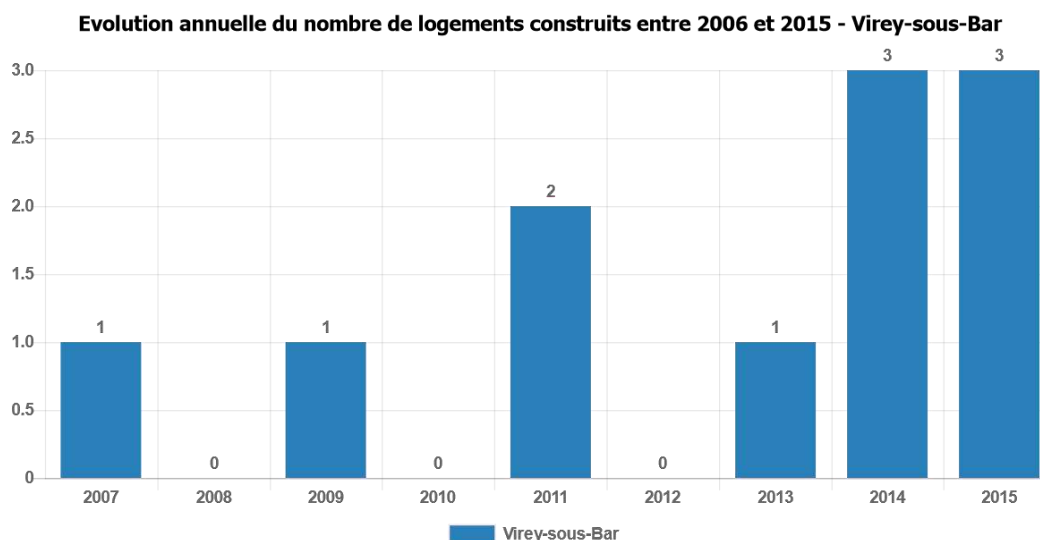
Ce graphique démontre également **un fort attachement au territoire**. En effet, au total **170 sur 273 ménages** se sont installés dans la commune il y a **plus de 10 ans** et **71 ménages, il y a plus de 30 ans**.

2.2.6 Peu de constructions de logements ces dernières décennies



Comme le démontre ce graphique, le développement des logements sur le territoire s'est fait avant les années 1990 par la construction de nombreuses maisons. Les appartements ne constituent qu'une infime partie des opérations de constructions de logements.

La période 1971-1990 concentre la majeure partie des constructions sur les 95 dernières années avec un pic à 88 logements construits. Il existe un nombre significatif de logements très anciens ante-2^e Guerre Mondiale (72 logements).



- Sytadel logement, 2008 - Sytadel logement, 2009 - Sytadel logement, 2010 - Sytadel logement, 2011 - Sytadel logement, 2012 - Sytadel logement, 2013 - Sytadel logemer

Sur la période de 2007 à 2015, nous observons un rythme de constructions assez faible. En 2008, 2010 et 2012, aucune construction ne s'est édifiée. Le nombre de nouvelles constructions par an se situe entre 1 et 3 nouvelles constructions. Les pics de constructions sont sur les années 2014 et 2015 avec 3 constructions par an.

Année de délivrance du permis de construire	Nombre d'autorisation	Nombre de logements construits	Typologie de logements (maison/appartement)
2022	1 autorisation	0 logement	Démolition et construction d'un chenil
2021	3 autorisations	0 logement	Annexe, piscine, chalet et garage
2020	1 autorisation	1 logement	Maison
2019	1 autorisation	1 logement	Maison

Tableau 2. Nombre de permis de construire pour des constructions neuves à vocation résidentielle – Source : Commune de Virey-sous-Bar

2.3 Les équipements et les services de la commune

2.3.1 Des équipements publics de proximité à conforter

La commune dispose de peu d'équipements administratifs sur son territoire. En effet, la mairie située rue Jean Monnet est l'un des seuls équipements administratifs de la commune. Un **point relais poste** est également disponible sur la commune au niveau du bureau de tabac. Une capsule **France Services Itinérante** sillonne le territoire du Barséquanais afin de faciliter les démarches administratives des habitants. Une salle des fêtes est également présente sur le territoire de Courtenot, village limitrophe de Virey-sous-Bar.



Photo 1. Mairie et relais poste sur le territoire

Quelques **associations** sont recensées sur le territoire : une **société de chasse**, **l'amicale boule**, **l'amicale des pompiers** et une association sportive. Ce tissu associatif de la commune vient rythmer la vie des habitants. Le développement de ces équipements publics de proximité représente un enjeu important de stabilisation de population sur le territoire. Cela pourrait également permettre d'améliorer l'attractivité du territoire.

Une Association Agréée pour la Pêche et la Protection du Milieu Aquatique (AAPMA) est également présente sur la commune.

Les habitants de Virey-sous-Bar se dirigent principalement vers les pôles structurants à proximité comme celui de Bar-sur-Seine ; Saint-Parres-lès-Vaudes ou encore la ville de Troyes et sa couronne pour accéder à d'autres équipements.

Virey-sous-Bar dispose de trois lieux de culte : une église située à l'angle de la RD 671 et de la rue du Général de Gaulle, d'un cimetière situé à l'écart du village, le long de la rue du Petit Pont et d'une chapelle située au lieu-dit de l'Enclos.

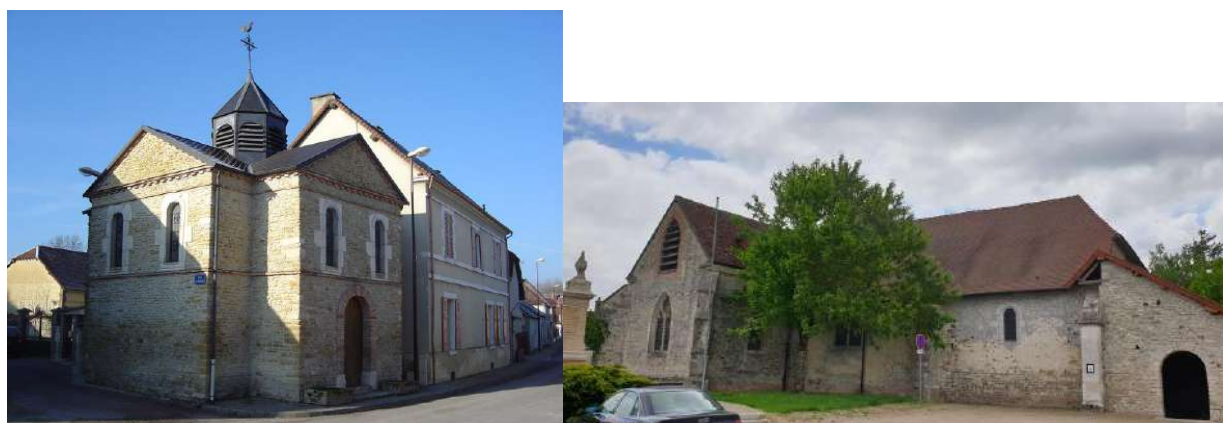


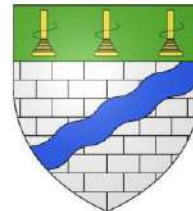
Photo 2. Lieux de culte sur le territoire

Concernant les équipements sportifs, la commune dispose de **deux terrains de football** localisés à la rue du Stade, en face de la Mairie, **d'un boulodrome** et **d'un court de tennis** à proximité des terrains de football. Un **terrain de basket** non aménagé en plein air est situé rue du Petit Pré derrière le bâtiment de la mairie, ce terrain deviendra un skate-park à la fin de l'année 2023. Une **aire de jeux** se situe à proximité de l'école maternelle.

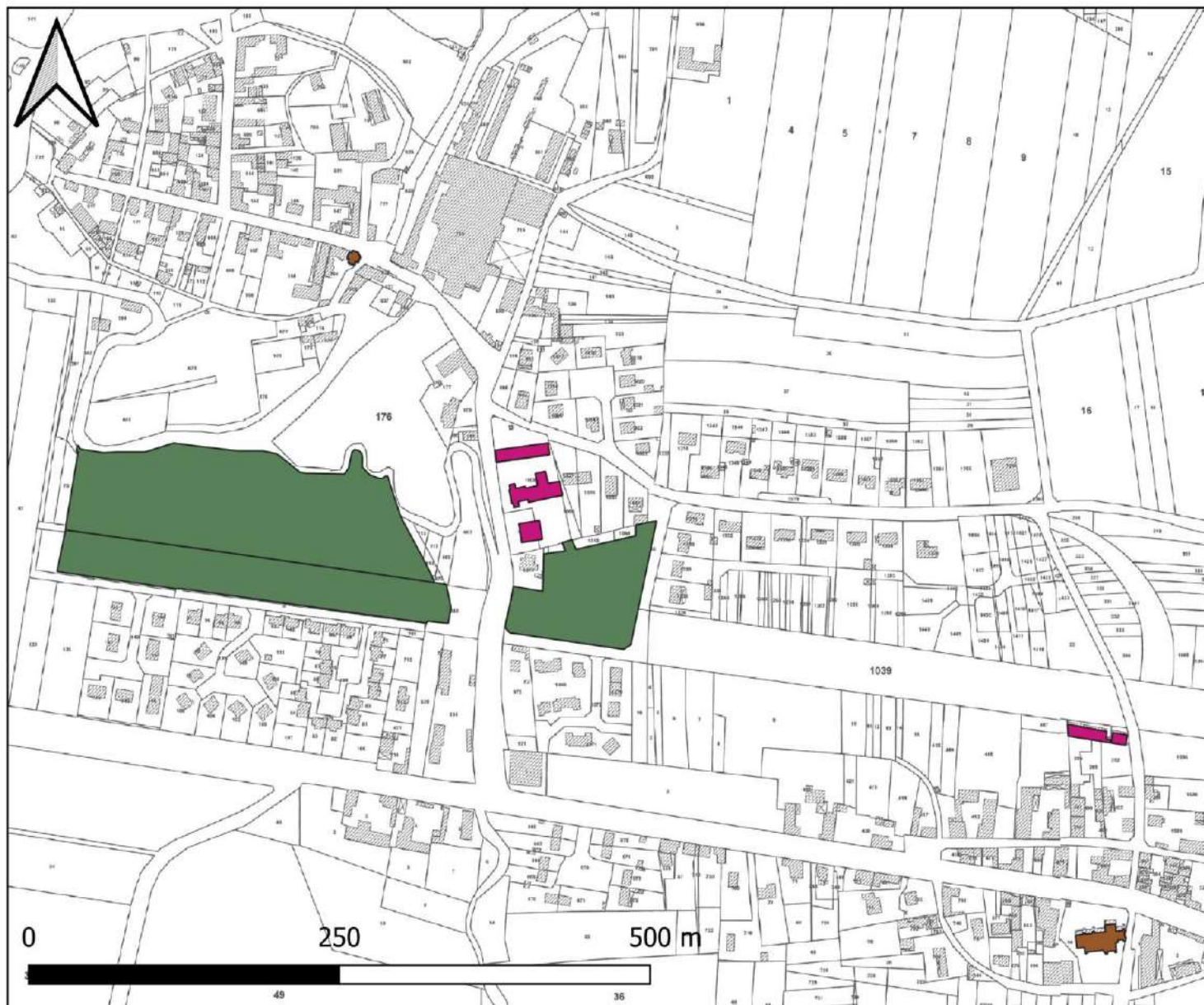


Photo 3. Equipements sportifs sur la commune

Les activités sportives en plein air comme la marche à pied ou encore le footing sont possibles avec de nombreux chemins praticables passant sur le territoire. **Le GR 2 « au fil de la Seine » traverse le territoire.** Traversant la commune par le même tracé, **le GRP des Vallées de la Sarce et de l'Hozain** est également disponible tout comme le sentier européen E5. De nombreux sentiers permettent également cette activité.



Localisation des équipements sur la commune






Source : IGN - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, décembre 2023

Légende

Equipements

-  Equipement public
-  Equipement sportif
-  Lieu de culte

2.3.2 Equipements scolaires et petite enfance

A destination de la petite enfance, aucun équipement n'est présent directement sur la commune. La Communauté de Communes du Barséquanais en Champagne met en place différentes actions :

- Le Relais Petite Enfance, ayant des permanences à Bar-sur-Seine et à Saint-Parres-Lès-Vaudes ;
- 2 crèches différentes, situées sur la commune de Bar-sur-Seine et de Polisot, constituant le pôle multi-accueil de la Communauté de Communes ;
- Le Pôle Animation Jeunesse, situé à Bar-sur-Seine, à destination des jeunes de la 6^{ème} à 17 ans, proposant des activités toute l'année.

Un pôle petite enfance est en projet sur le territoire de la Communauté de Communes du Barséquanais en Champagne. Situé dans le parc de l'hôpital de Bar-sur-Seine, ce pôle regroupera :

- une crèche organisée autour d'unités de vie modulables qui permettront de conserver la même **qualité d'accueil** et d'encadrement des enfants ;
- le relais d'assistantes maternelles qui disposera d'une **salle dédiée** à ses temps d'animation ;
- un lieu d'accueil enfant-parent ; véritable **lieu ressource pour les parents** qui ont besoin d'être accompagnés et écoutés dans leur nouveau rôle.

La commune dispose de deux écoles.



Photo 4. Ecole maternelle (à gauche) et élémentaire (à droite)

Les élèves sont ensuite dirigés vers les collèges Paul Portier et Henri Breton de Bar-sur-Seine. Par la suite, les élèves se dirigent vers les lycées d'enseignement général de Troyes ou le lycée des Métiers Val Moré à Bar-sur-Seine.

Les pôles universitaires les plus proches se situent à Troyes.

2.3.3 La vie touristique dans la commune

La commune dispose de quelques hébergements touristiques sur son territoire. Ils sont tous regroupés au sein de la Ferme de la Chapelle, au centre du village ancien dans une demeure ancienne.



Photo 5. Chambre d'hôtes : La ferme de la Chapelle

L'activité économique du territoire se base également sur l'activité touristique. La commune se trouve à l'interface de tiers sites à vocation d'activités touristiques et de loisirs. De nombreuses activités sur le territoire et à proximité de celui-ci sont disponibles : le Château de Vaux, les lacs le long de la Seine et les nombreux étangs, le patrimoine classé à l'UNESCO « Coteaux, maisons et caves de Champagne » et les nombreux circuits de randonnée tels que le GR2. Le parc d'attraction Nigloland situé sur la commune de Dolancourt à un peu plus de 30 km de la commune de Virey-sous-Bar est également un site d'activité touristique et de loisirs prisés sur le territoire aubois.

Le circuit de « La Seine de Troyes à la Côte des Bar » traverse la commune de Virey-sous-Bar et permet de faire découvrir le patrimoine du territoire. D'autres sentiers identifiés dans le **guide du routard de la Côte des Bar en Champagne** sont identifiés sur la commune permettant de découvrir le finage communal.

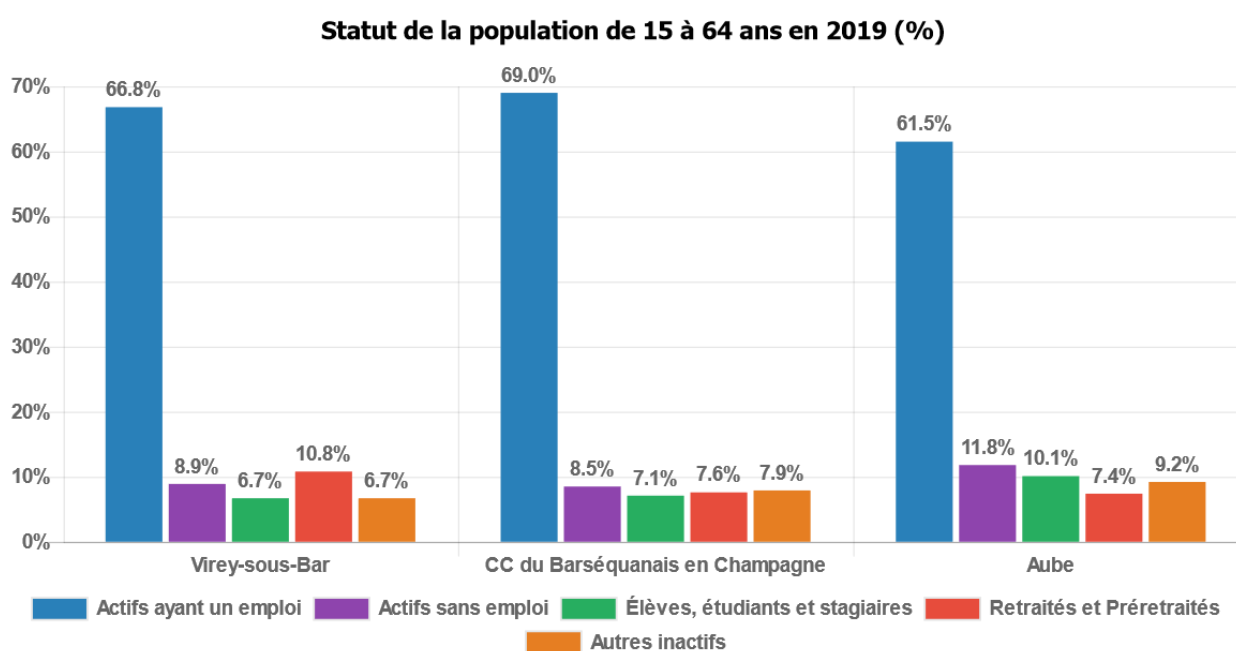
Un circuit entre Virey-sous-Bar et la commune de Bourguignons sera mis en place en 2024. Ce circuit passera à proximité de sites intéressants en s'appuyant sur des chemins communaux. Le territoire a également pour projet la création d'une voie verte sur la voie ferrée.

2.4 Une vie économique qui repose sur les activités industrielles

2.4.1 Une population marquée par une part importante d'ouvriers et d'employés

■ Une population active semblable à celle observée dans la CC et le département

La **population active** est définie comme l'ensemble des personnes en âge de travailler, qu'elles exercent ou non un emploi. L'âge est fixé entre 15 et 64 ans. Le **taux d'activité** est le rapport entre le nombre d'actifs (occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.



Selon l'INSEE, en 2019, **66.8 % des actifs ont un emploi**. Ce taux est légèrement inférieur à celui du territoire de la Communauté de Communes du Barséquanais (69 %) mais nettement supérieur à celui du Département (61,5 %).

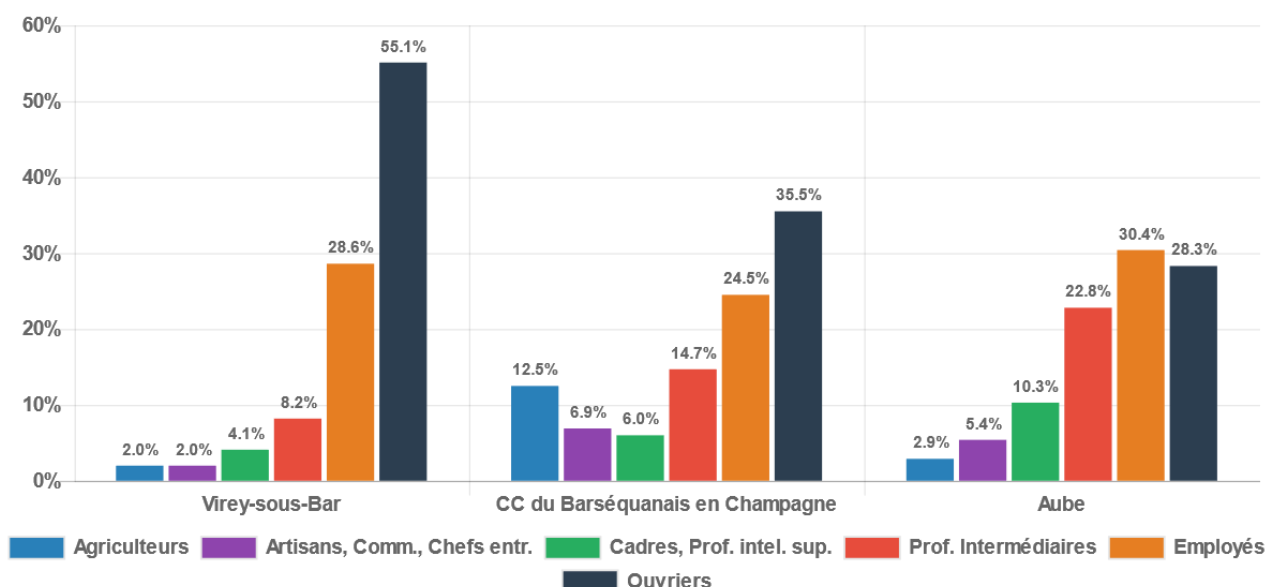
La **part des actifs sans emploi** se situe au niveau de la moyenne nationale sur le territoire communal (8.9 %) mais est **inférieure à celle que l'on retrouve à l'échelle départementale** (11.8 %).

Les autres parts ont un poids moins important :

- Les élèves, étudiants et stagiaires représentent 6.7 % ;
- Les retraités et préretraités représentent 10.7 % ;
- Les autres inactifs représentent 6.7 %.

A noter que la part des retraités et préretraités est supérieure sur le territoire communal (10.8 %) que sur l'intercommunalité (7.6 %) et sur le département de l'Aube (7.4 %)

Catégories socioprofessionnelles de 15 à 64 ans en 2019 (%)

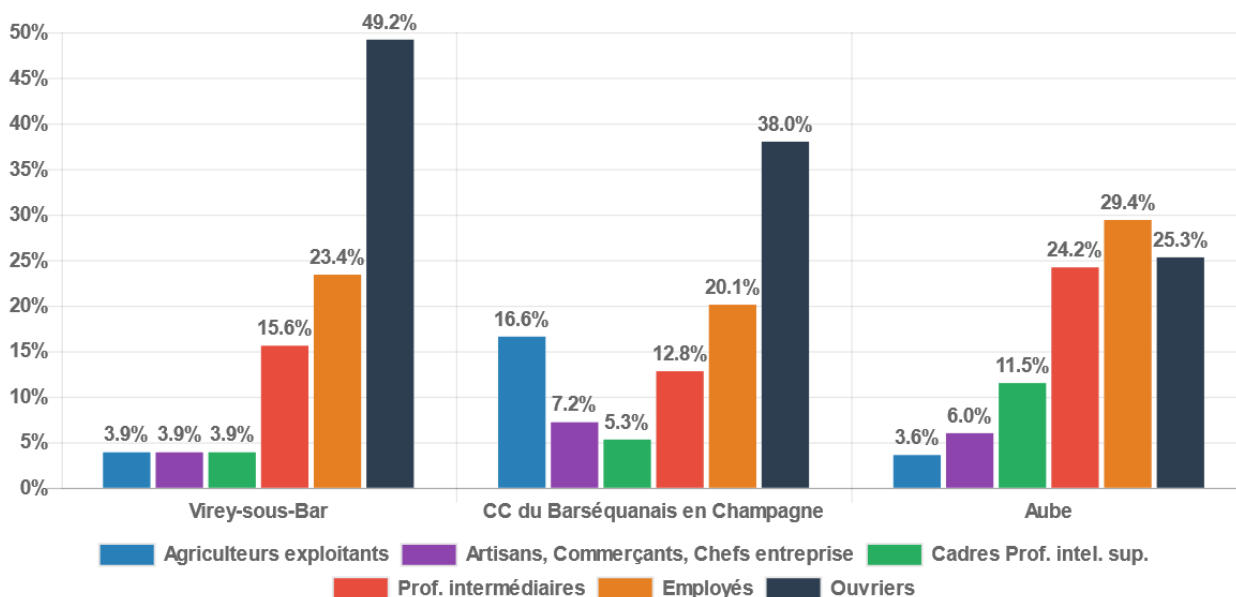


Sources: INSEE – Recensements de la population

Le graphique ci-dessus permet d'analyser les **catégories socioprofessionnelles dans lesquelles entrent les habitants d'un territoire**. La commune de Virey-sous-Bar est caractérisée par sa part significative de personnes appartenant à la **catégorie socioprofessionnelle ouvrière (55%)** et dans une moindre mesure à celle des **employés (28.6%)**. Ensemble, elles forment **un bloc communal représentant 84% des actifs**. Les territoires comparés affichent une part bien moins importante d'ouvriers (28.28% pour l'Aube et 35,49% pour la CC) et une présence plus conséquente de professions intermédiaires (respectivement 22.8% et 14.7% contre 8% pour Virey-sous-Bar). Les cadres et les professions intellectuelles supérieures sont peu représentées (4.1 %) sur le territoire communal.

A noter la faible implantation agricole sur la commune (2%) comparée au territoire Barséquanais (12.5%).

Types d'emplois proposés sur le territoire par CSP en 2019 (exploitation complémentaire) (%)



Sources: INSEE – Recensements de la population

Les types d'emplois proposés au niveau du territoire de la Communauté de Communes et du Département sont plutôt homogènes par rapport aux catégories socioprofessionnelles que l'on retrouve sur leur territoire.

Nous remarquons principalement la différence entre la part d'emplois des professions intermédiaires proposées sur la commune et la population qui répond de ce critère sur le territoire. Nous pouvons en déduire que **les postes de professions intermédiaires proposés ne sont pas tous pourvus par des personnes étant installées dans la commune.**

Les emplois d'ouvriers représentent près de la moitié des emplois proposés dans la commune (49,2%), taux bien plus important que dans le Barséquanais (38%) ou dans le département (25.3%).

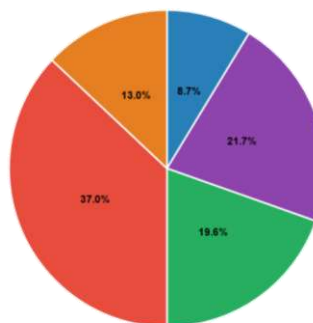
Ce contraste observé entre types d'emplois proposés et catégories socio-professionnelles recensées met en exergue la présence d'actifs non-résidents sur le territoire communal dans le cadre de leur activité professionnelle.

■ Une majorité d'emplois proposés liés aux commerces, transports et aux services

37% des établissements situés sur la commune sont liés aux commerces, transports et services, en 2015.

La part des établissements liés à l'agriculture est largement inférieure : 8.7 % pour la commune contre près de 50% pour le Barséquanais.

Typologie comparée des établissements en 2015 (%) - Virey-sous-Bar

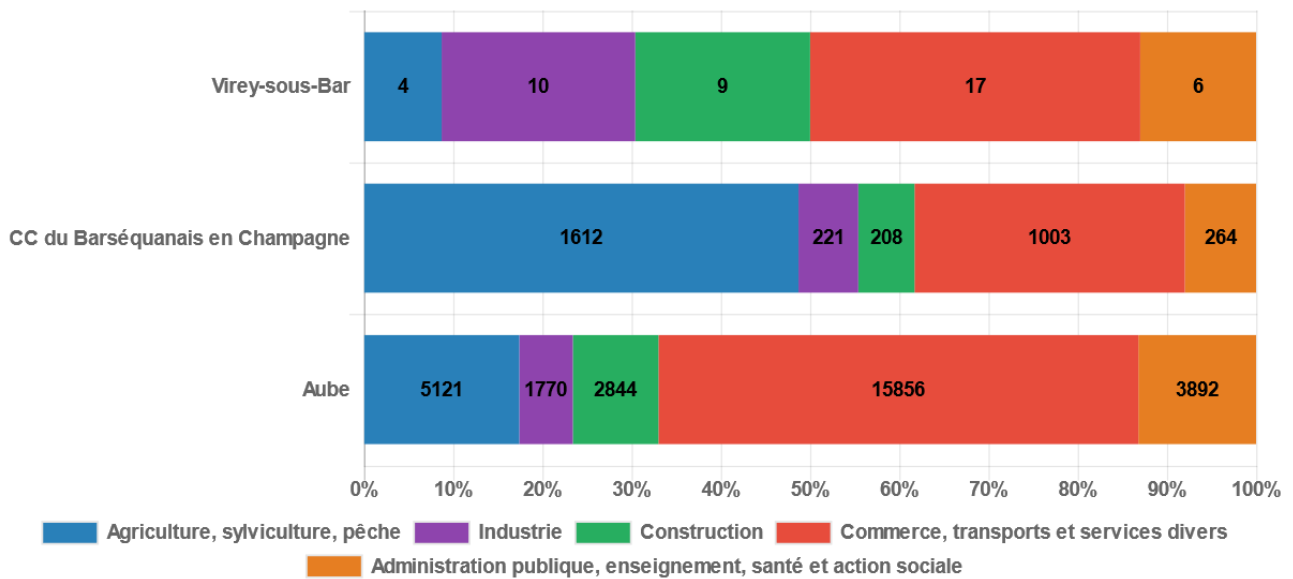


■ Agriculture, sylviculture, pêche ■ Industrie ■ Construction ■ Commerce, transports et services divers
■ Administration publique, enseignement, santé et action sociale

Sources: INSEE – Recensements de la population

Les établissements liés à la construction trouvent aussi leur place (19%) tandis qu'ils sont très peu présents sur les territoires comparés.

Typologie comparée des établissements en 2015

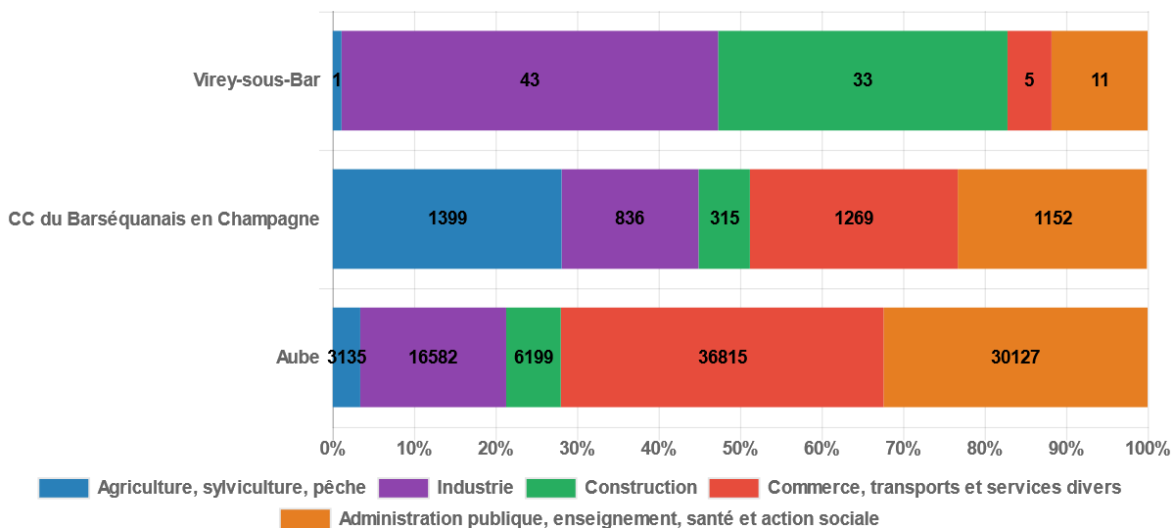


Sources: INSEE – Recensements de la population

En chiffres, les secteurs d'activités représentés sur la commune sont les suivants :

- 17 établissements liés aux commerces, transports et services divers ;
- 10 établissements liés au secteur de l'industrie ;
- 9 établissements liés au secteur de la construction ;
- 6 établissements liés à l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale ;
- 4 établissements liés au secteur de l'agriculture.

Effectifs des établissements par typologie en 2015



Sources: INSEE – Recensements de la population

Ce graphique démontre l'importance de deux secteurs au sein de la commune. **Le secteur de l'industrie est le principal employeur sur le territoire.** En effet, pour **10 établissements recensés** sur le territoire, **43 actifs travaillent** dans ce secteur. Le deuxième secteur représentant un pôle d'emplois est celui de la construction, pour **9 établissements recensés** et **33 actifs** travaillant dans ces établissements.

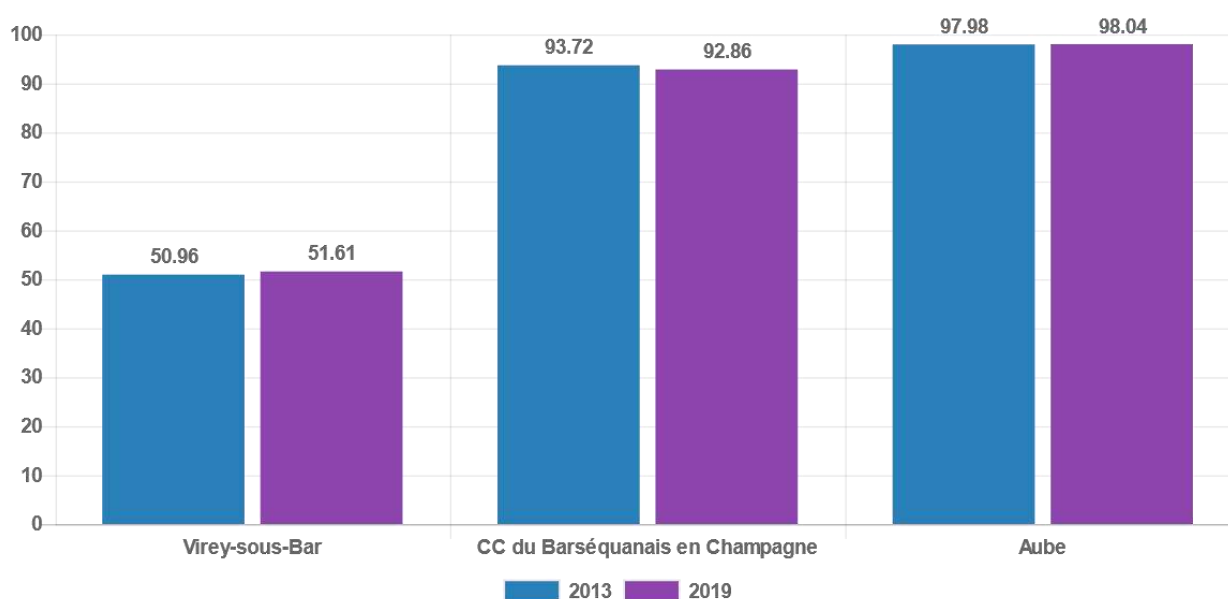
Les autres secteurs représentent quelques emplois sur le territoire :

- 11 emplois liés à l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale ;
- 5 emplois liés au secteur des commerces, transports et services divers ;
- 1 emploi lié au secteur de l'agriculture.

■ Les migrations domicile-travail à prendre en compte

L'indice de concentration de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts sur un territoire et les actifs ayant un emploi qui résident sur le même territoire. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'un territoire exerce sur les autres.

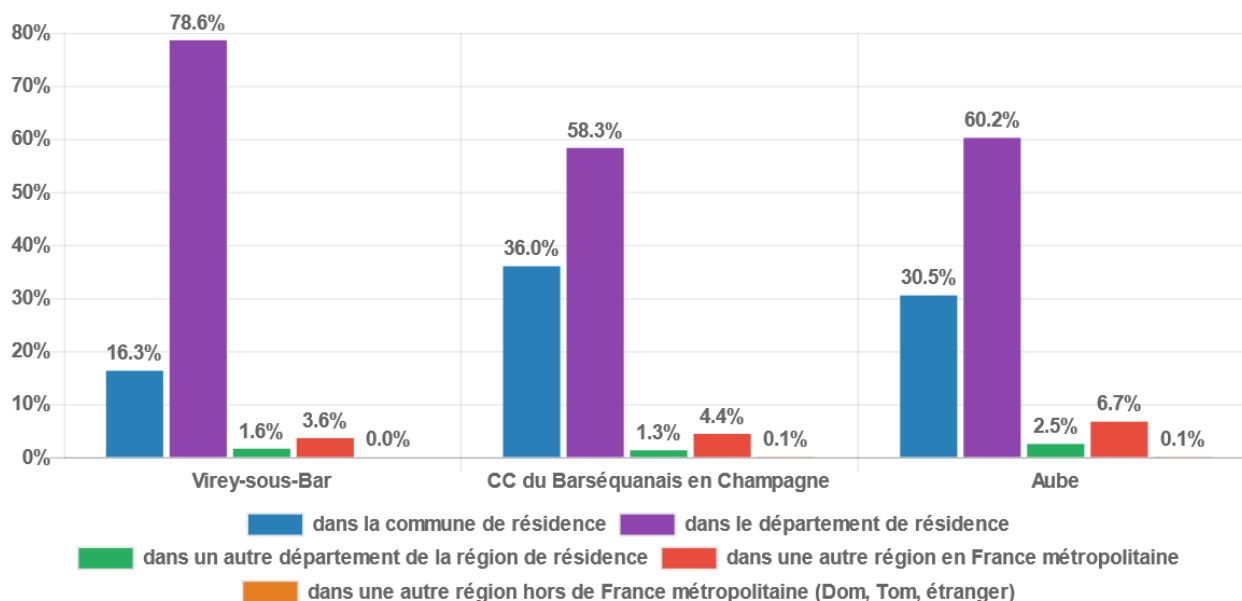
Évolution de la concentration d'emplois entre 2013 et 2019



Sources: INSEE – Recensements de la population

Pour 100 actifs résidants à Virey-sous-Bar, 51.6 emplois sont proposés sur le territoire communal en 2019 contre 93 pour le Barséquanais et 98 pour le département de l'Aube. La commune ne génère pas une activité économique suffisante pour satisfaire les besoins en matière d'emplois de sa population. Les trajets domicile-travail sont donc fréquents sur le territoire.

Commune de résidence / lieu d'emploi en 2019 (%)



Sources: INSEE – Recensements de la population

Les habitants de Virey-sous-Bar ne travaillent pas dans la commune : seulement 16.3 % des actifs travaillent et habitent à Virey-sous-Bar. Les principaux déplacements pendulaires se font à l'échelle du département de résidence. En effet, 78.6 % des actifs résidant à Virey-sous-Bar travaillent dans le département de l'Aube. Les pôles d'emplois à proximité sont ceux de Bar-sur-Seine, de Troyes et de sa couronne.

Peu de personnes travaillent dans un autre département (1.6 %) ou dans une autre région (3.6 %).

Malgré la proposition d'un emploi pour deux habitants, peu de Viretons travaillent sur le territoire de leur commune. Le marché du travail local ne correspondant pas aux besoins des habitants, ceux-ci travaillent dans d'autres secteurs. A contrario, les emplois laissés vacants par les résidents sont tenus par des actifs résidents aux alentours de Virey-sous-Bar.

2.4.2 L'organisation de l'activité économique sur la commune

La commune dispose de quelques commerces et activités de services : des bars, une boulangerie, bureau de tabac et d'autres commerces de proximité viennent compléter l'offre sur le territoire communal. Ils sont principalement implantés aux abords de la RD 671 et également sur la partie Nord du territoire. Les commerces et services sont intégrés dans le tissu urbain du territoire.

A l'échelle du SCoT, des objectifs concernent l'activité économique et commerciale. En matière d'activité économique, il est nécessaire de ne pas multiplier les petites zones artisanales ou industrielles dans chaque commune de l'intercommunalité du Barséquanais en Champagne. Le SCoT priorise une réflexion à porter à l'échelle intercommunale afin d'avoir une complémentarité dans l'offre d'emplois proposée.

Cette problématique de l'emploi est observable à l'échelle de l'intercommunalité dans laquelle le défaut d'activités industrielles créatrices de nombreux emplois se fait ressentir. L'activité économique intercommunale est caractérisée par une activité agricole et viticole forte induite par la présence des vignes à proximité du territoire. Les pôles d'emplois à proximité sont ceux de Bar-sur-Seine et de Troyes.

Concernant l'activité commerciale, le SCoT préconise une **limitation des surfaces commerciales en périphérie**. Il ne faut pas créer de la concurrence entre les zones commerciales en périphérie et celles en centre-bourg. Il est nécessaire de **conforter tout de même les activités commerciales au centre-bourg tout en trouvant une complémentarité à l'échelle de l'intercommunalité**. La mixité des usages à l'échelle de la commune et des villages du SCoT est demandée et doit être favorisée.



Photo 6. Commerces et services sur le territoire

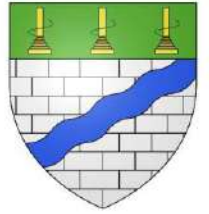
En matière d'activité économique, aucune réelle zone d'activités n'est présente sur le territoire. Quelques activités ponctuelles telles qu'une boulangerie, un restaurant et un bar tabac sont recensées. Nous retrouvons donc d'autres activités liées aux garages automobiles, la construction ou encore l'artisanat sur le territoire. Ces activités sont intégrées au tissu urbain également. Des zones à vocation d'activités économiques ont été fléchées dans le précédent PLU.

Ces zones se situent :

- A l'Ouest, le long de la RD 671, caractérisée par l'activité d'élevage de chiens « La Pouponnerie » ;
- A l'Est, à la jonction entre le chemin de Contours et la rue Jean Moulin, caractérisée par l'activité « Aube fenêtre » ;
- Au Nord, au niveau de l'Enclos, le long de la rue Jean Monnet caractérisée par le garage automobile « Wild Cars » et « Poinot et fils » ;
- Au Sud, le long de la RD32, caractérisée par l'activité d'une carrière ;
- Un secteur à vocation d'activités économique a été ciblé au sein du bourg, actuellement aucune activité ne s'y est installée.



Photo 7. Activités économiques sur le territoire




Localisation des activités économiques sur la commune




Source : IGN - Auddicé urbanisme 2024


Réalisation : Auddicé urbanisme, février 2024


Légende

 Limites communales

Activité économique

 Activité économique (artisanat et industrie)

 Activité touristique

 Commerces et activités de services

 Carrière



2.5 L'accessibilité et les modes de déplacements

2.5.1 Les infrastructures routières

1 autoroute structurante à proximité :

- **A5** : relie la région parisienne (Francilienne) au plateau de Langres, sur un parcours de 238 km. Elle passe au Nord du territoire. L'A5 permet de rejoindre l'A26 en direction de Troyes, Châlons-en-Champagne et Reims. Les gares de péage les plus proches se trouvent à Saint-Thibault (17 km-16 minutes) et à Magnant (13 km-15 minutes).
- **A31** : rejoint l'A5 près de la commune de Langres et permet de relier la ville de Dijon.

3 routes départementales :

- **RD671** : traverse Virey-sous-Bar d'Est en Ouest. Elle permet de rejoindre Troyes à l'Ouest et Bar-sur-Seine, commune voisine, à l'Est. A plus grande échelle, elle permet de relier Châtillon-sur-Seine et Dijon ;
- **RD32** : traverse la commune du Nord au Sud, réalise la jointure avec la RD452 au niveau de la commune de Bagnaux-la-Fosse au Sud de Virey-sous-Bar permettant de rejoindre le département de la Côte d'Or et de l'Yonne ;
- **RD443** : à proximité, traverse Bar-sur-Seine du Nord au Sud, rejoint Chaource depuis Brienne-le-Château.

Ces nombreux axes structurants offrent à la commune une desserte routière convenable. La RD671 offre un accès vers les communes structurantes aux alentours et l'autoroute A5 permet de rejoindre rapidement des pôles urbains importants.

2.5.1.1 Les voies classées à grande circulation

Les articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme précisent les conditions d'ouverture à l'urbanisation des secteurs situés à proximité des axes classés à grande circulation.

Conformément à l'article L.111-6, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique cependant pas (article L.111-7 du code de l'urbanisme) :

1. Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2. Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3. Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4. Aux réseaux d'intérêt public ;

5. Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixe la liste des routes à grande circulation.



La commune est concernée par le classement de la RD671.

Les voies de grande circulation sont « les routes qui permettent d'assurer la continuité des itinéraires principaux et, notamment le délestage du trafic, la circulation des transports exceptionnels, des convois et des transports militaires et la desserte économique du territoire, et justifient, à ce titre, des règles particulières en matière de police de la circulation. » (Article L 110-3 du Code de la Route).

L'ouverture à l'urbanisation le long de ces axes, en dehors des parties agglomérées des bourgs, nécessitera l'inclusion dans le PLU d'une étude « justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. » (Article L111-8 du Code de l'Urbanisme).

Photo 8. Route départementale 671

Un projet communal d'aménagement sur la RD32 est à l'étude sur le territoire de Virey-sous-Bar.

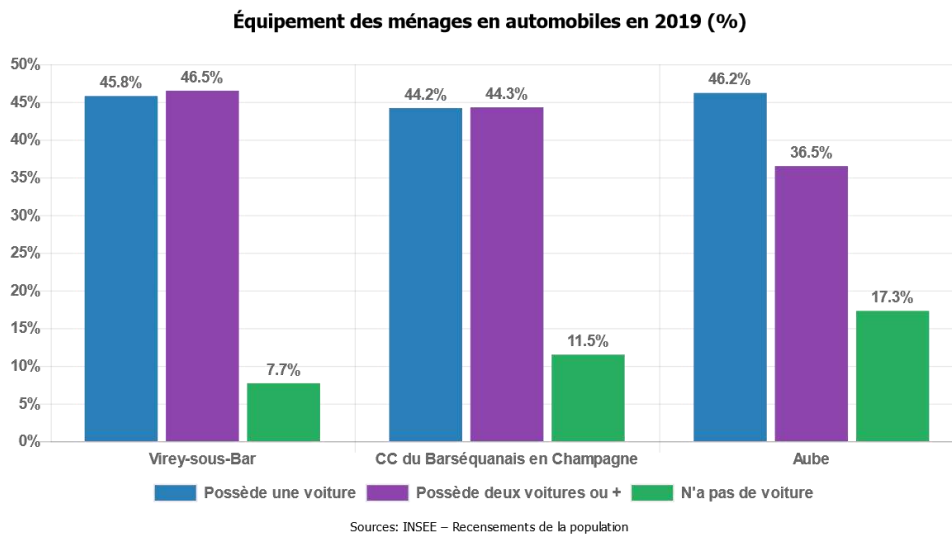
Des plans d'alignement existent sur la commune. C'est un document à valeur réglementaire auquel est joint un plan parcellaire. Il détermine, après enquête publique, la limite entre la voirie publique et les propriétés riveraines.

Les routes concernées sont les suivantes :

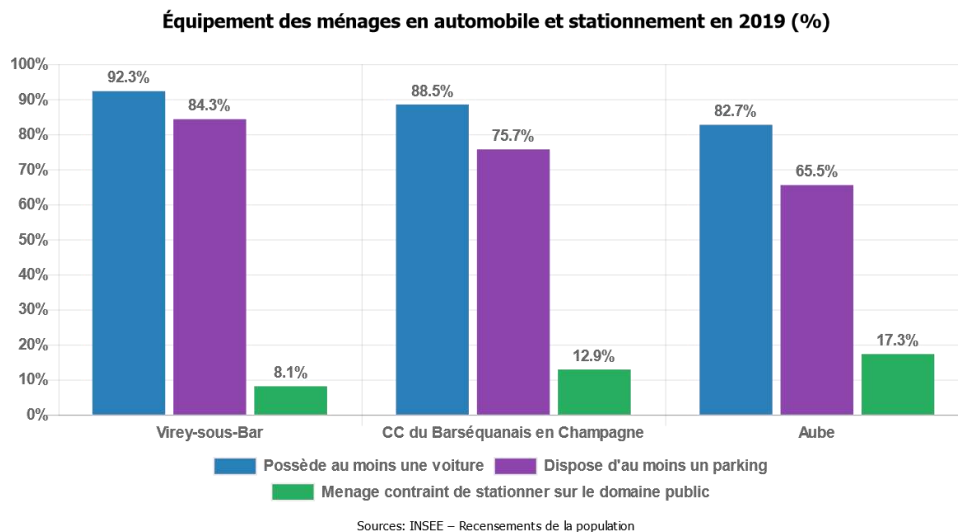
- La RD 671 (plan approuvé le 10 1841) ;
- La RD 32 (plan approuvé le 31 octobre 1867 et modifié, pour partie, le 21 avril 1931) ;
- La RD 32A (plan approuvé le 13 décembre 1949).

Ces plans sont encore applicables. La révision du PLU est une opportunité afin d'engager une procédure de suppression. Sur décision du conseil municipal, la commune peut mettre en dormance ces plans.

2.5.1.2 La motorisation des ménages



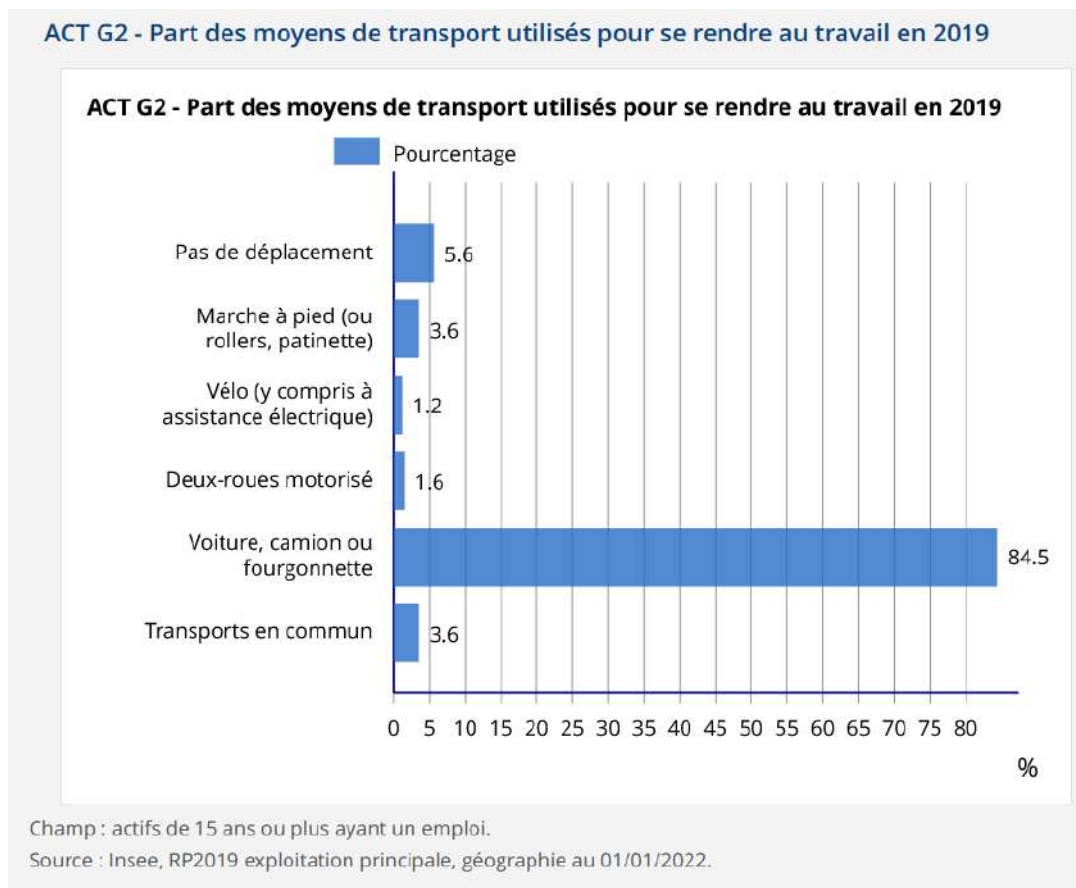
Les habitants de la commune utilisent principalement leur voiture individuelle pour leurs déplacements quotidiens. Ainsi en 2019, **92.3 % des ménages possèdent au moins 1 voiture** dont 46.5% en possèdent deux. 7,7 % n'en possèdent pas, ce qui est nettement inférieur aux échelons de comparaison (11,5 % et 17.3 %).



L'offre de stationnement privé (parking personnel) est convenable : 84.3 % des ménages possédant une voiture ont accès à un parking. Les 8.1 % restants doivent stationner sur le domaine public.

En comparaison, seuls 65.5 % des résidents véhiculés dans l'Aube ont accès à un parking.

2.5.1.3 Une population captive de la voiture

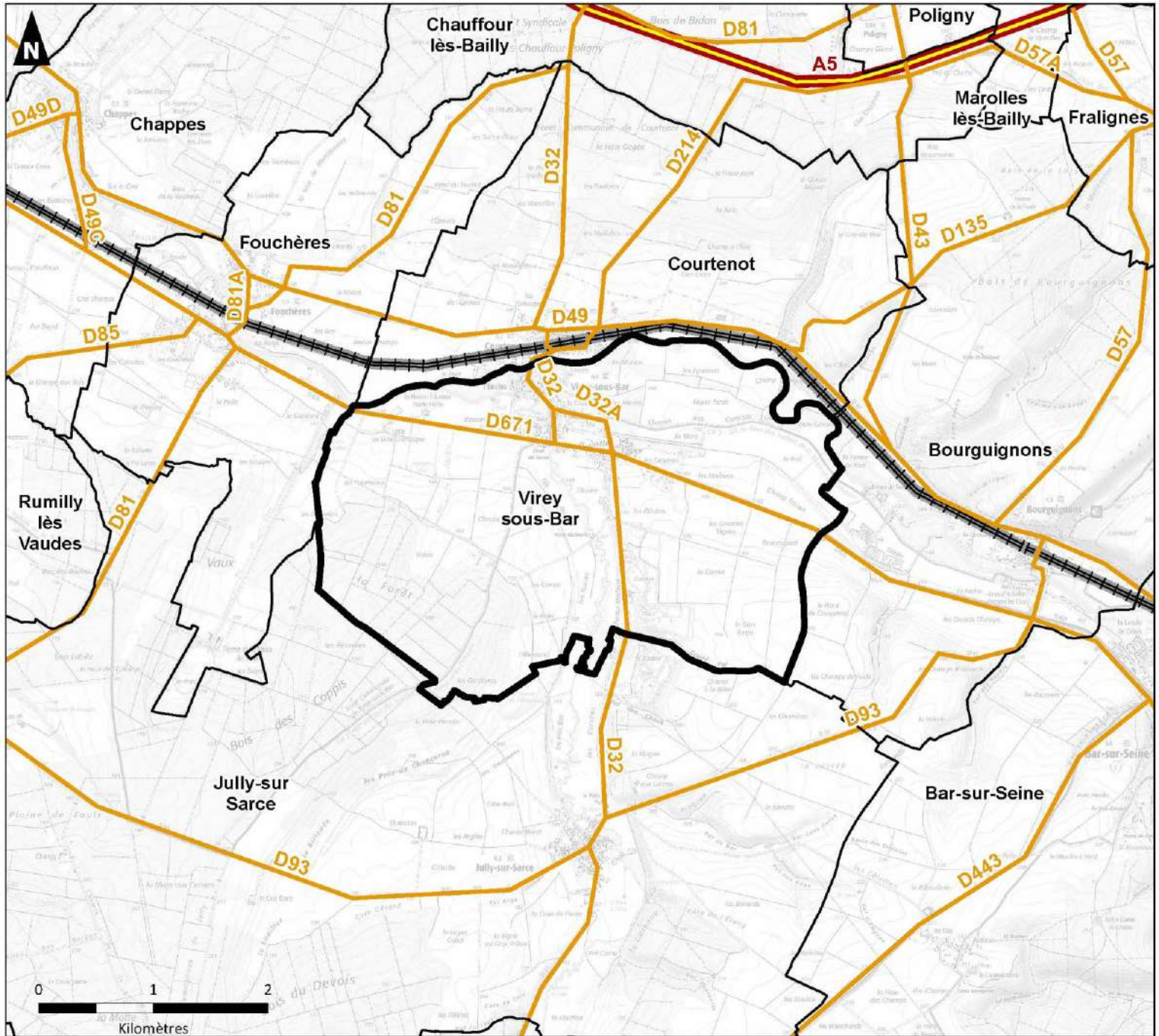


Les déplacements pendulaires sont principalement représentés par l'usage systématique de la voiture. En effet, **84.5 % des actifs utilisent leur voiture pour se rendre sur leur lieu de travail**. La voiture reste le mode de transport majoritaire, notamment dans les espaces ruraux par manque d'un réseau alternatif. Pour d'autres, un réflexe automobile s'est créé, c'est-à-dire, que ces personnes ne prennent pas en compte les autres possibilités et utilisent leur voiture par habitude et mimétisme. L'augmentation du nombre de déplacements dans une journée et également un facteur qui pousse à l'usage de la voiture.

La part de **l'utilisation des transports en commun est très faible** : seulement **3.6 %** des actifs utilisent les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail.






Les **mobilités douces et actives** (vélo, trottinettes, marche à pied...) sont très **peu utilisées (4.8 %)** pour se rendre au travail. Les distances entre le domicile et le travail peuvent expliquer ces choix de mobilité. En moyenne, une personne est prête à faire 7 km à vélo pour ses déplacements domicile-travail effectués selon l'INSEE, sauf que les pôles d'emplois sont bien plus éloignés et le réseau de liaisons douces fonctionnelles insuffisant voire inexistant.

Axes structurants



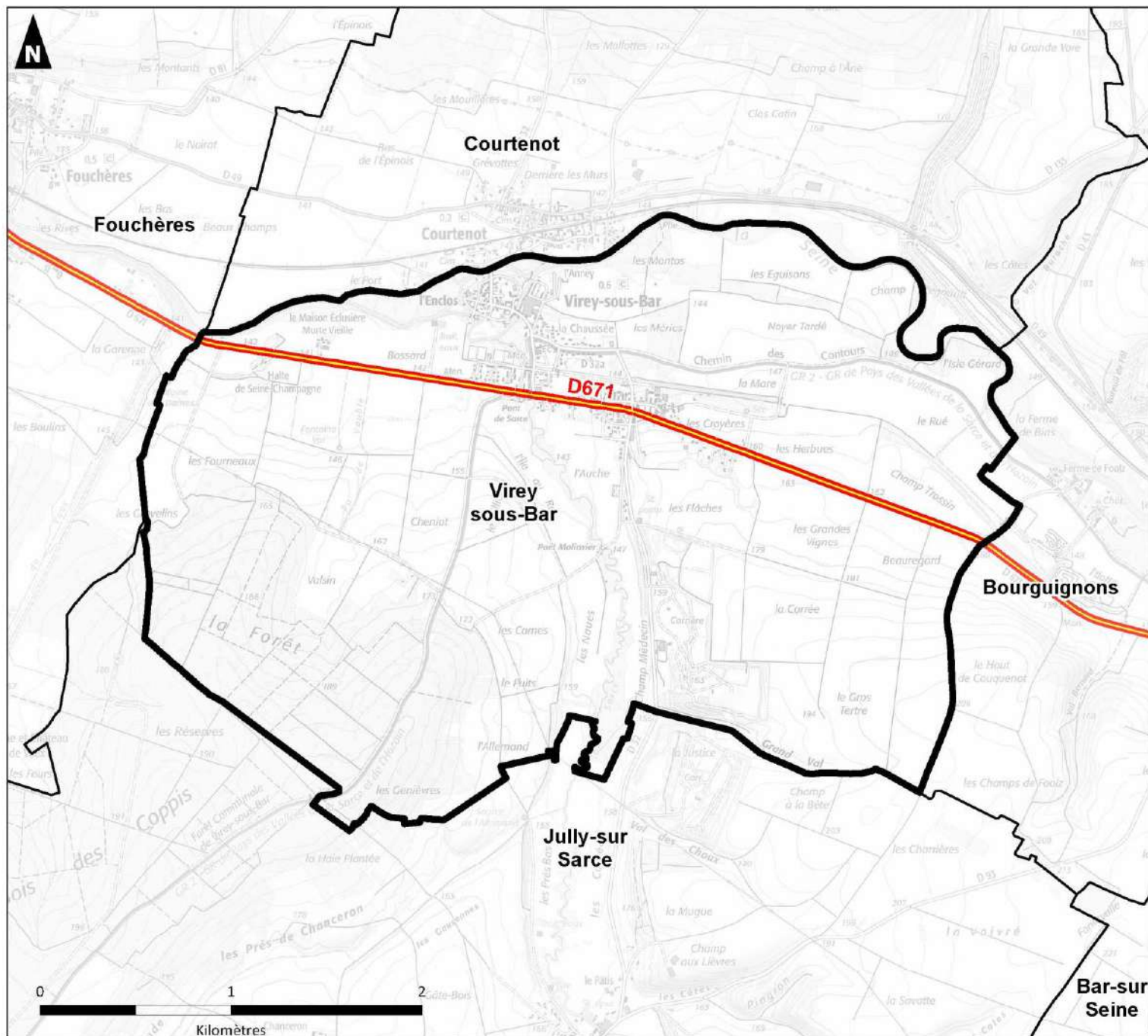
Sources : IGN - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2023

- | | | | |
|--|--------------------|---|----------------|
|  | Commune concernée |  | Autoroute |
|  | Limites communales |  | Départementale |
| | |  | Voie ferrée |






Réseau des routes à grande circulation pour un usage départemental (2012)



Sources : Ministère transition écologique et solidaire - IGN - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2023

-  Commune concernée
-  Route classée à grande circulation pour un usage départemental
-  Limites communales

2.5.2 Les capacités de stationnement

Le tableau ci-après précise la localisation de l'ensemble du stationnement pour les voitures dans la commune.

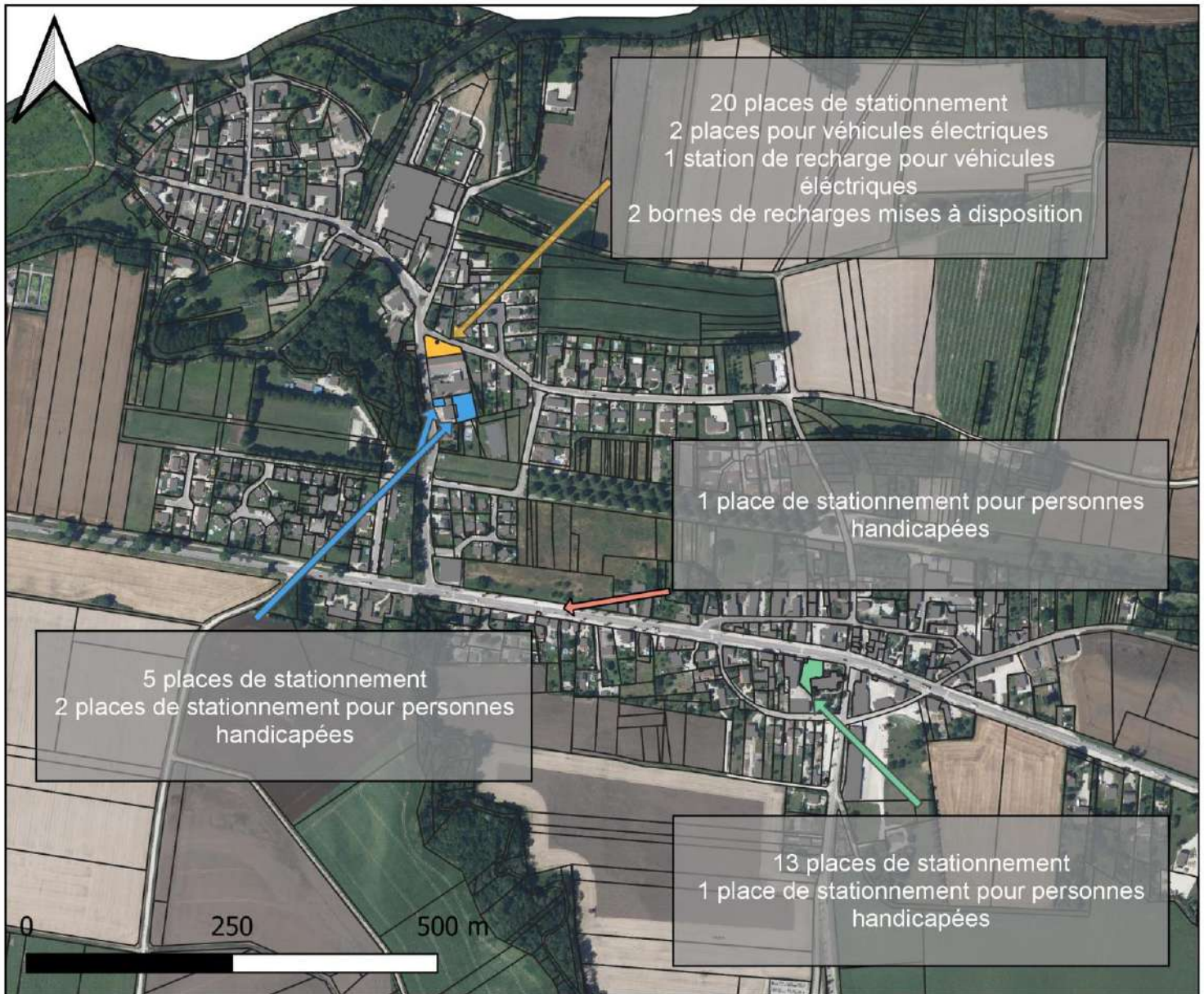
Localisation	Nombre de places
Ecole élémentaire	20 places de stationnement 2 places pour véhicule électrique
Ecole maternelle et Mairie	5 places de stationnement 2 places pour personnes en situation d'handicap
Eglise	13 places de stationnement 1 place pour personnes en situation d'handicap

Tableau 3. Inventaire des capacités de stationnement voiture sur la commune de Virey-sous-Bar

La commune possède plusieurs espaces publics de stationnement situés à proximité de la mairie, des écoles et de l'église du centre historique de Virey-sous-Bar. Le stationnement se fait également sur les trottoirs larges de la RD671.

Ces places ne sont pas fermées. Elles peuvent donc être utilisées par les riverains résidents à proximité. Elles sont toutes mutualisables.

Localisation des places de stationnement sur la commune



Source : IGN - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, mai 2023

Légende

Stationnement

-  Parking P1-École élémentaire
-  Parking P2- Mairie et école maternelle
-  Parking P3-Église
-  Parking P4-Boulangerie

2.5.3 Les transports en commun routiers

Une ligne de Transport Collectif régulière dessert la commune de Virey-sous-Bar. Il s'agit de la ligne 4 du conseil général de l'Aube : axe Châtillon-sur-Seine/Troyes du réseau Transco.

Une autre ligne de bus traverse la commune en s'y arrêtant au niveau du pont de la RD 671. Cette ligne BAS 26 permet de relier Bar-sur-Seine à la gare SNCF de Troyes. La ligne BAS 28, effectue le même trajet mais dessert également d'autres communes avant d'arriver à Bar-sur-Seine.



Photo 9. Arrêt de bus le long de la RD671

Aucun service de transport à la demande n'est mis en place sur le territoire de la Communauté de Communes du Barséquanais en Champagne.

Une borne de recharge pour les véhicules électriques est installée sur la commune à proximité de la mairie, sur le parking de l'école élémentaire. Deux places sont réservées pour les voitures électriques.



Photo 10. Borne de recharge électrique située sur le parking de l'école élémentaire

2.5.4 La desserte ferroviaire

Une voie ferrée, uniquement à vocation de fret, passe par Courtenot au Nord de la commune (ligne 838 000).

Les gares voyageurs les plus proches se situent à Vendeuvre-sur-Barse et Troyes pour accéder à la ligne 001 000 Paris-Est – Mulhouse.

Les gares se situent respectivement à 20 et à 30 minutes en voiture de Virey-sous-Bar via les routes départementales.

2.5.5 Le réseau aérien

L'aéroport de Paris-Vatry est celui le plus proche de la commune, il se situe à 1 heure de route.

L'aéroport s'inscrit dans un réseau de transport routier (A26, RN4 et RN77) qui permet un accès rapide à celui-ci.

2.5.6 Les circulations douces

Le GR 2 « au fil de la Seine » traverse le territoire. Traversant la commune par le même tracé, le GRP des Vallées de la Sarce et de l'Hozain est également disponible tout comme le sentier européen E5.

De nombreux sentiers permettent également cette activité :

- Chemin vicinal n°2 de la Plaine de Foolz à Virey-sous-Bar ;
- Chemin rural des Commes ;
- Chemin rural dit du Pont de Molinvier ;
- Chemin rural de Virey-sous-Bar à Jully-sur-Sarce ;
- Chemin rural de la Grande Haie ;
- Chemin rural dit de Foolz.

2.5.7 Le Plan de Mobilité Rurale

Le SCoT des Territoires de l'Aube préconise la mise en élaboration d'un **Plan de Mobilité Rurale (PMR)** par l'EPCI qui en détient la compétence, et ce, en articulation avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de l'Agglomération Troyenne.

2.6 L'agriculture

La loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010 vise à renforcer l'action en faveur de la préservation du foncier, notamment par la création d'une commission départementale de consommation des espaces agricoles. Elle complète la loi dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 qui confirme et renforce la lutte contre l'étalement urbain et la recherche d'un aménagement économe de l'espace au travers des documents de planification. La loi « Climat et Résilience » tend vers ces enjeux de préservation des espaces agricoles. En effet, cette loi a pour but de réduire l'artificialisation des sols afin d'arriver à Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050.

2.6.1 Les composantes agricoles de la commune

D'après la base de données Corine Land Cover (CLC 2018), les territoires agricoles représentent **766.58 ha**, soit 71,29 % du territoire communal (en diminution de 2.2 % entre 1990 et 2018).

La Surface Agricole Utile (SAU) est un concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. Elle n'inclut pas les bois et forêts. Elle comprend en revanche les surfaces en jachère, c'est-à-dire les terres retirées de la production (gel des terres).

La SAU comprend les :

- Terres arables (grande culture, cultures maraîchères, prairies artificielles...);
- Surfaces toujours en herbe (prairies permanentes, alpages);
- Cultures pérennes (vignes, vergers...).

La **statistique de la SAU** peut être faible sur une commune rurale quand il y a peu d'agriculteurs ayant leur siège sur la commune (ce sont les agriculteurs d'autres communes qui cultivent sur le territoire communal) ou si l'agriculture ne prédomine pas sur le territoire communal. La **SAU moyenne des exploitations professionnelles** était évaluée à 74 ha en 2020. En 2010, elle représentait 88.9 ha.

D'après les données Corinne Land Cover, la commune s'étend sur une **superficie de 1075 ha¹**. La SAU totale représente 370 ha, soit 34.4 % du territoire. En 2010, elle était de **356 ha, soit une perte de 14 ha en 10 ans (- 4%)²**. Selon l'observatoire réalisé par l'AGRESTE, **5 exploitations agricoles** sont présentes sur le territoire communal.

La commune est essentiellement caractérisée par des grandes cultures, tels que le blé, l'orge, les pois d'hiver et de printemps ou encore la betterave. D'autres parcelles agricoles sont caractérisées par du colza, de l'avoine, des tournesols et du maïs... Les surfaces agricoles entourent les espaces urbanisés de la commune et sont prépondérantes dans le paysage.

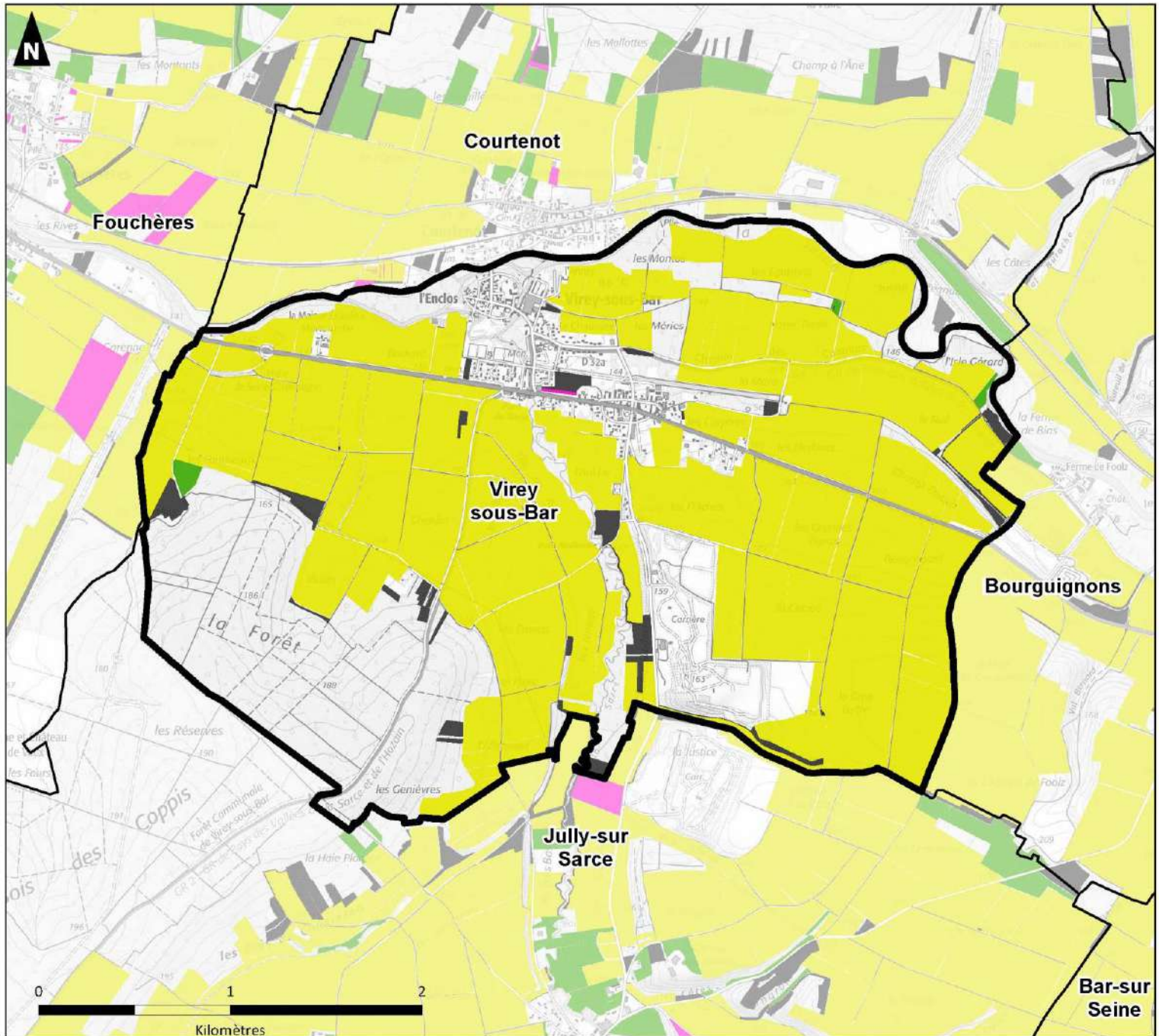
¹ NB : les calculs du Corine Land Cover se basent sur une superficie communale de 1075 ha.

² Source : Agreste 2020 – Recensements Agricoles





Photo 11. Parcelles agricoles

Occupation du sol agricole - 2021







Sources : ASP - IGN - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2023

-  Commune concernée
-  Limites communales

Types d'occupation du sol agricole en 2021 :

-  Grandes cultures
-  Cultures spécialisées (Vergers, vignes, légumes ...)
-  Prairies
-  Gel et autres

2.6.1 Les signes de qualité

Selon l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), la commune est concernée par :

- Les Appellations d'Origine Protégée (AOP) et Contrôlée (AOC) du **Chaource**.

Le fromage bénéficiant de l'appellation d'origine « **Chaource** » est un fromage à prédominance lactique, à pâte molle, ayant la forme d'un cylindre plat.

Le Chaource contient au minimum 50 % de matière grasse après complète dessiccation et la teneur en matière sèche n'est pas inférieure à 40 %.

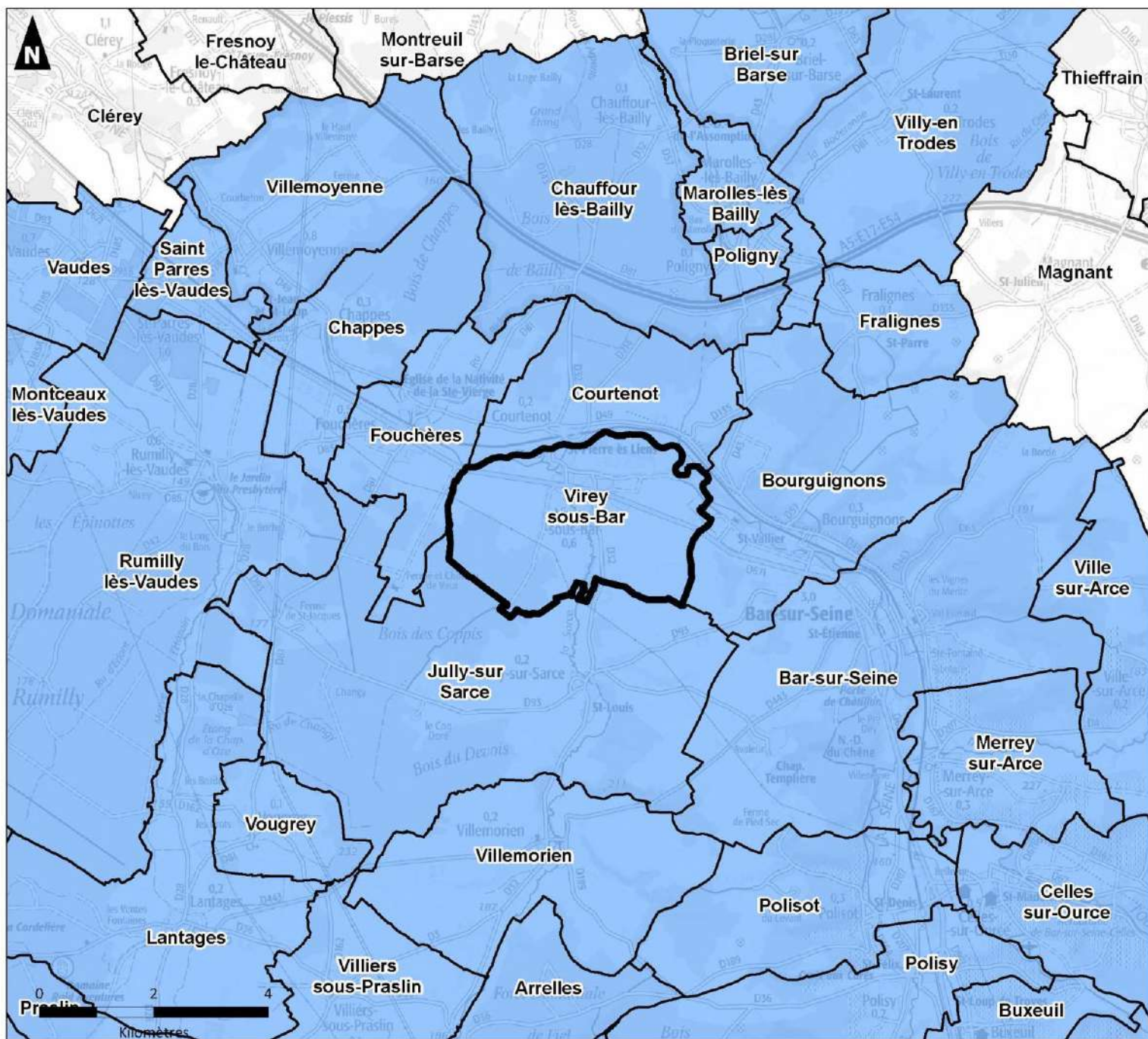
A noter que l'Appellation d'Origine Contrôlée du Champagne, Coteaux Champenois et le Rosé des Riceys se situe à proximité de l'Est de la commune.

- L'Indication Géographique Protégée du **Soumaintrain**.

Le fromage bénéficiant de l'IGP « **Soumaintrain** » est un fromage originaire du village éponyme de Soumaintrain (Yonne). Il est fabriqué à partir de lait de vache, il est à pâte molle et croûte lavée.



9 fromageries exploitent aujourd'hui l'IGP « **Soumaintrain** » pour une production annuelle d'environ 192 tonnes.


AOP Produits laitiers



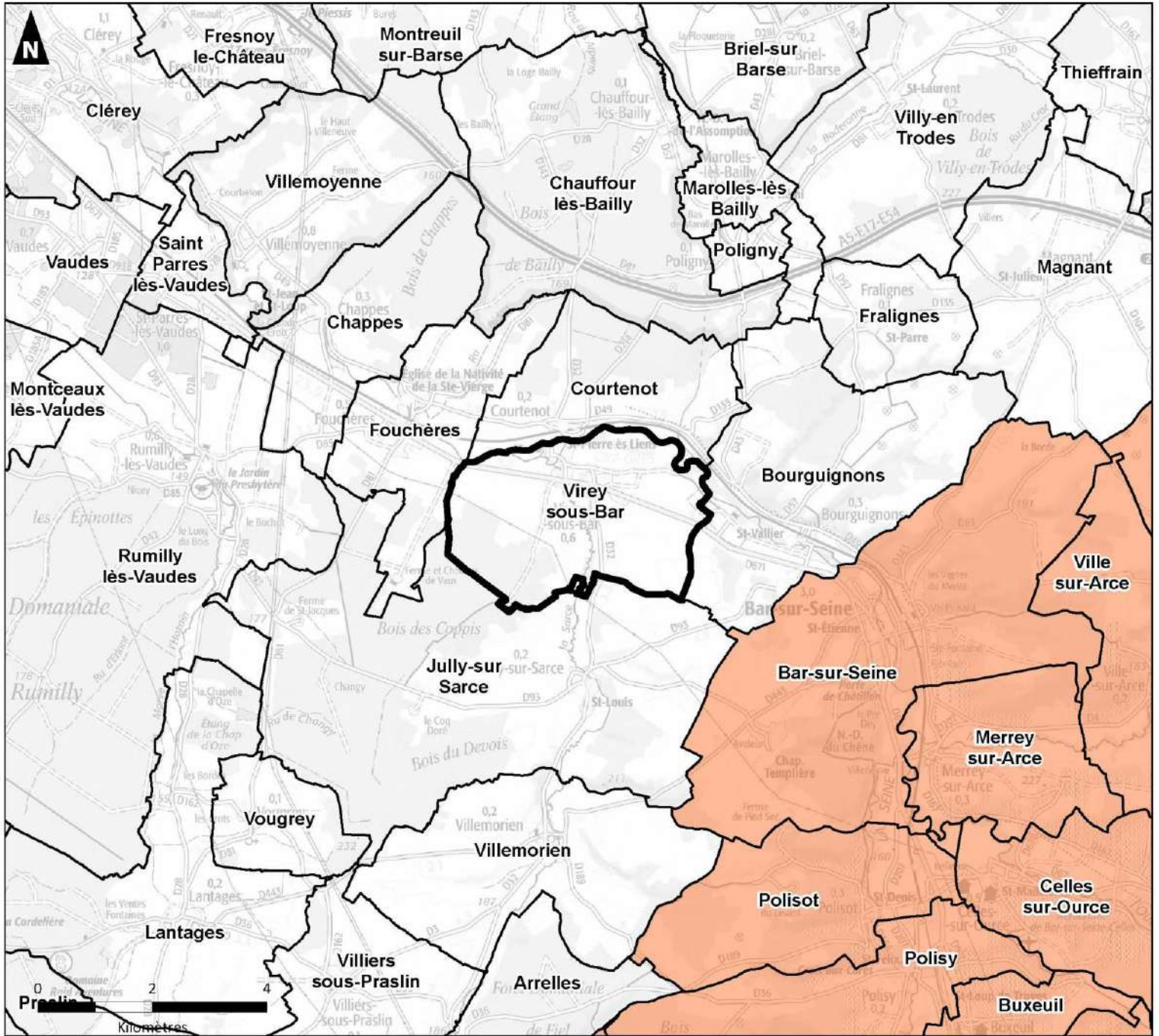
Sources : INAO - IGN - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2023

-  Commune concernée
-  Limites communales



- AOP Produits laitiers :**
-  Chaource

AOC Viticoles



Sources : INAO - IGN - Auddicé urbanisme 2023

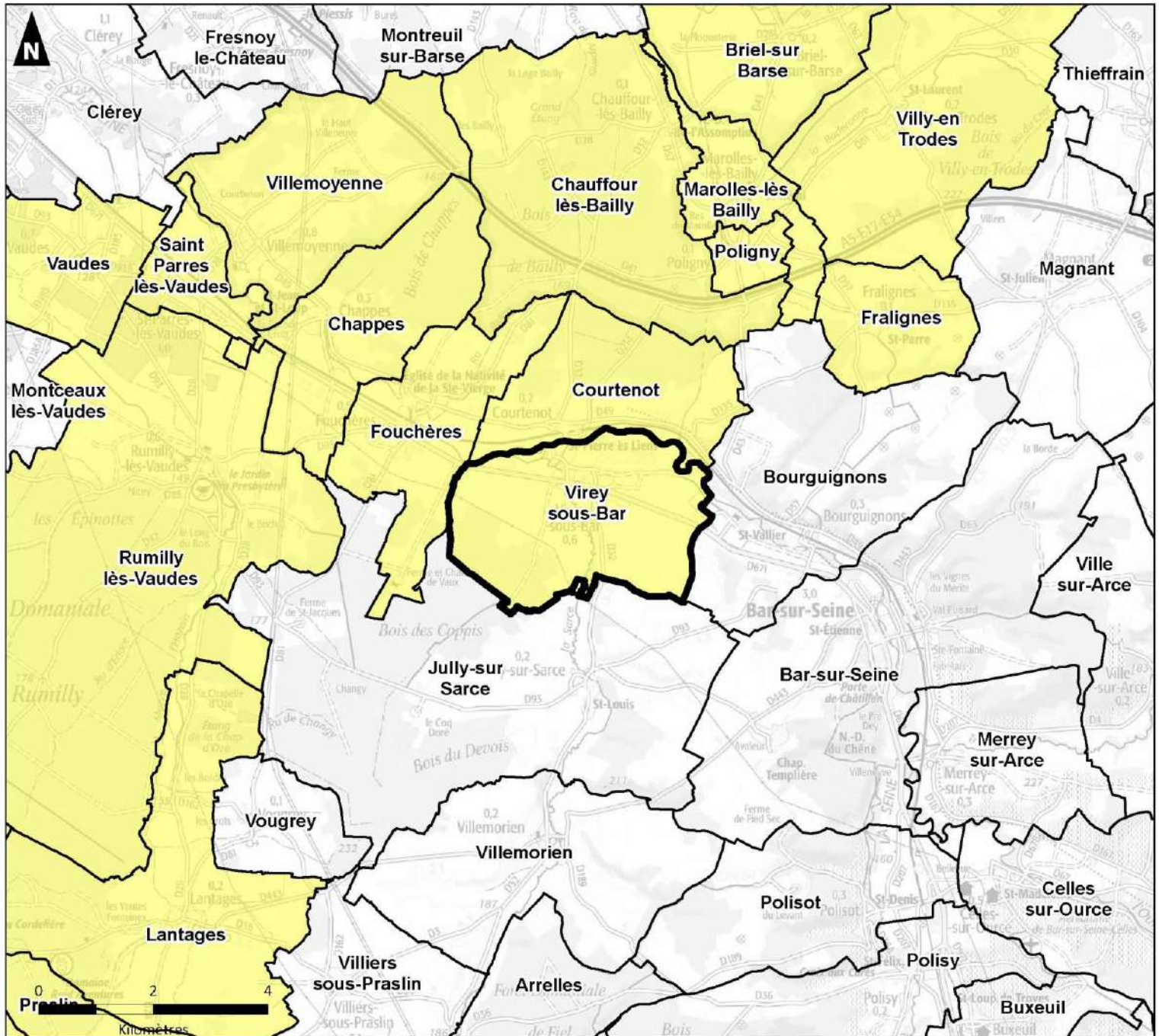
Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2023

-  Commune concernée
-  Limites communales

- AOC Viticoles :**
-  Champagne / Coteaux champenois / Rosé des Riceys






IGP Produits laitiers



Sources : INAO - IGN - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2023

-  Commune concernée
-  Limites communales

- IGP Produits laitiers :**
-  Soumaintrain

Éléments à retenir du diagnostic socio-économique

ATOUS	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

CHAPITRE 3. ORGANISATION SPATIALE

3.1 Organisation spatiale de Virey-sous-Bar

3.1.1 L'historique et la morphologie urbaine de la commune

La commune de Virey-sous-Bar s'est construite aux abords de l'axe de circulation actuellement connu sous le nom de la route départementale RD 671. La commune, en 1800 comptait 350 habitants. Les premiers bâtiments construits se trouvent aux abords des cours d'eau. La Seine ainsi que la Sarce sont déjà visibles et structurent le paysage. Les espaces naturels au Sud-Ouest sont déjà également présents.



Figure 3. Carte de Cassini – Source : BNF

Comme le démontre la carte ci-dessous, la commune au XIXème siècle s'est développée aux abords de la Sarce et de la Seine. Nous pouvons déjà observer deux entités bien distinctes sur le territoire. Une emprise bâtie le long des cours d'eau et une autre au niveau de l'actuel RD 671. Les deux entités bâties ne sont pas reliées et ne font pas partie d'un continuum bâti. Le Nord des espaces urbanisés s'appelle l'Enclos. Cette partie est beaucoup plus rapprochée des autres espaces urbanisés de la commune de Courtenot située au Nord. Nous constatons une fracture urbaine entre cette partie urbanisée et la commune de Courtenot matérialisée par la Seine.

Au fil du temps et au fil de l'eau, l'Enclos profite d'un ancien moulin situé à son entrée est pour poursuivre son évolution. Moulin à farine et moulin à foulon, les traces de cet édifice apparaissent déjà sur la carte de Cassini. Construit en pans de bois et en pisé, à la Révolution, il devient bien national. Rénové, il sera vendu en 1826 à un filateur troyen qui entend utiliser la force hydraulique. On assiste alors à l'essor « industriel » de la commune, grâce au fleuve. Le site de la filature de l'Enclos se développe ainsi jusqu'au XXème siècle. Le moulin originel sera détruit au début des années 2000. Hormis ce dernier, toutes les autres constructions sont encore en place, y compris la petite cité ouvrière, laquelle a fait l'objet de travaux de rénovation il y a peu.

En ce qui concerne la partie urbanisée située au Sud, au niveau de l'actuel RD 671, celle-ci s'est développée principalement de manière longiligne en suivant l'axe de circulation. L'emprise bâtie s'est organisée autour d'une petite place et de l'église. Une autre partie, écartée et principalement caractérisée par du bâti agricole se retrouve isolée. Elle se situe le long de l'actuel RD 671 également. Celle-ci est isolée car elle se trouve en rive gauche de la Sarce tandis que l'autre partie urbanisée se trouve en rive droite.

Virey s'est développée de manière quasiment identique à l'Enclos. Ancienne paroisse, le village est le témoin des changements des modes de déplacements. L'actuelle D671 (autrefois route royale de Paris à Dijon) devient l'axe principale de circulation. Les modes de transports ayant changé, Virey se trouve alors mis au premier plan.

De forme similaire à l'Enclos, Virey se développe dans la plaine, sur la dépression du Vaudois. Il prend aussi la forme d'un noyau serti et traversé par des voies de circulations. Une ancienne bergerie marque l'entrée de la commune, le long de la Sarce, en venant de Fouchères. Le reste du territoire est occupé par des plaines agricoles dédiées aux cultures céréalières, marquées par de très légères ondulations.

Cette configuration particulière d'une commune à deux « cœurs » que sont l'Enclos et Virey a influé sur les choix d'urbanisation. A partir des années d'après-guerre, la commune a « comblé » les vides. L'espace naturel qui existait entre ces deux entités a petit à petit disparu, de même que la quasi-totalité du côté ouest du canal sans eau, lequel traversait la commune d'est en ouest. Les nouveaux quartiers se sont développés le long des grands axes de dessertes. L'implantation des constructions, les formes urbaines et architecturales sont en rupture avec le bâti traditionnel ancien.

L'habitat ancien de Virey-sous-Bar est relativement dense, avec pour une grande majorité des constructions, une implantation sur rue. Les volumes sont simples et les matériaux utilisés témoignent d'une grande diversité de savoir-faire : le pan de bois, la pierre de calcaire, les toitures de tuiles de terre cuite. Cette palette confère au site une grande douceur. Quelques constructions, dont le toit est recouvert d'ardoises, dérogent à la règle. Il s'agit de demeures « bourgeoises » ou de la petite chapelle de l'Enclos.

Le réseau hydrographique s'est érigé comme une véritable coupure dans la manière de concevoir l'espace urbain. L'implantation des bâtiments s'est faite principalement à proximité de ces cours d'eau, qui fragmentent le paysage urbain en plusieurs entités bâties discontinues.

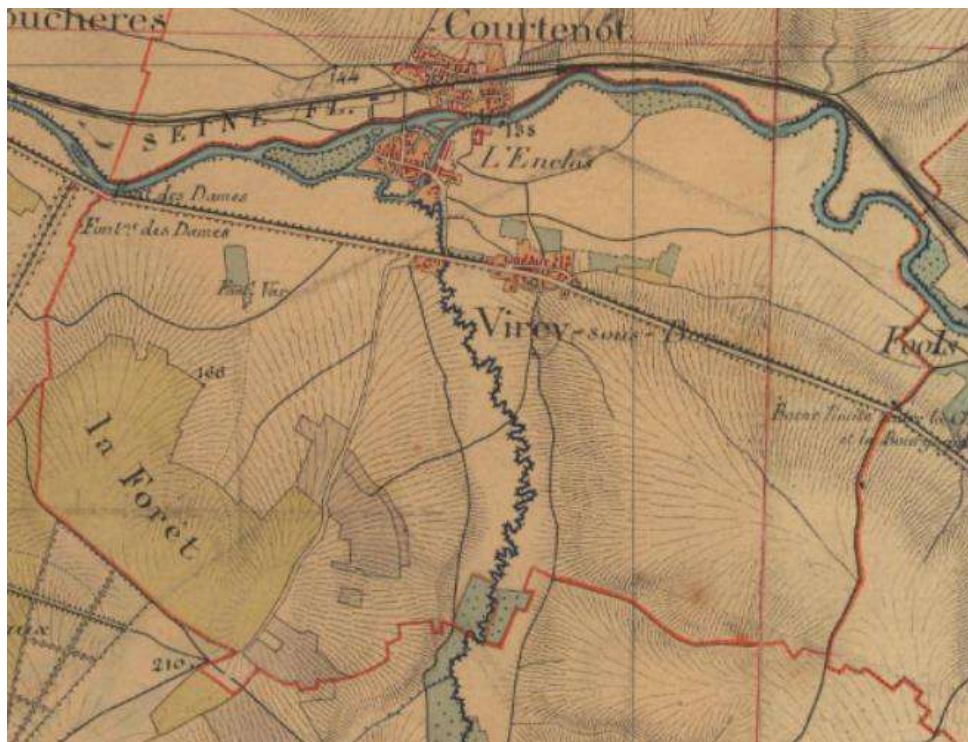


Figure 4. Carte de l'Etat Major 1820 – Source : Géoportail

3.1.2 Le développement de l'urbanisation

En comparant la carte ci-dessous avec la carte actuelle, on constate que l'urbanisation s'est principalement développée au niveau des entités urbaines précédemment identifiées. Les nouvelles constructions ont permis de connecter les différentes emprises bâties.

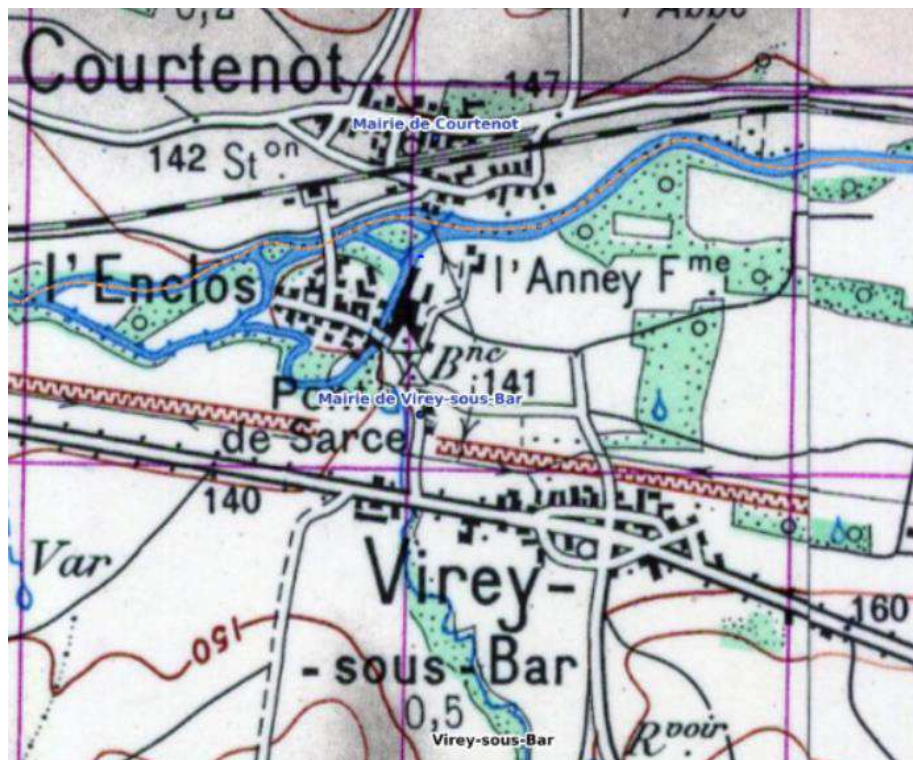


Figure 5. Carte topographique 1950 – Source : Géoportail



Figure 6. Carte topographique 2018 – Source Géoportail

L'urbanisation s'est principalement effectuée le long des axes routiers structurants sur le territoire.

L'extension des espaces urbanisés s'est faite au dépend des espaces agricoles présents entre l'Enclos et le bourg de Virey-sous-Bar. De nouvelles constructions à vocation d'activités économiques, agricoles et résidentielles se sont érigées. Une opération récente s'est faite au niveau de la rive gauche de la Sarce, le long de la RD 671. Cette extension s'est organisée autour de la rue du Stade. Les maisons tournent le dos à la route départementale. Elles sont desservies par des impasses.

De nombreuses constructions ponctuelles se sont édifiées au niveau de la rue Jean Moulin et de la rue Jean Monnet, ce qui a créé de nouvelles connexions entre les entités urbaines.

Le territoire est traversé par la RD 671, qui coupe en deux parties le finage communal. Au Sud, quelques constructions se sont érigées dans la continuité de celles déjà présentes dans le centre ancien de Virey-sous-Bar. Quelques constructions à l'écart du village sont présentes à l'Est du bourg ancien. Elles ne s'insèrent pas dans un tissu urbain continu. Ce ne sont pas des opérations d'aménagement d'ensemble mais simplement des constructions réalisées au coup par coup.

En ce qui concerne l'Enclos, le développement de cette partie du bourg s'est principalement tourné vers l'Est et le Sud-Est. En effet, peu de constructions se sont réalisées au Nord ou encore à l'Ouest en raison de contraintes naturelles caractérisées par la Seine et la Sarce.

L'activité économique s'est également développée. Des bâtiments d'ampleur se sont érigés et ils se sont intégrés au tissu urbain tout en étant en fin d'urbanisation. Le long de la rue Jean Monnet, de la rue Jean Moulin ou encore de la RD 671, des bâtiments à vocation d'activité économique se sont développés. Ils marquent une fracture paysagère importante. La taille du bâti et sa forme architecturale sont très différentes des autres constructions situées à proximité. L'urbanisation s'est stoppée à la suite de ces bâtiments.

Le tissu urbain s'est étendu sur des terres agricoles. Auparavant décousu, celui-ci s'est reconnecté par des constructions ponctuelles au fil des années le long de la rue Jean Monnet et de la rue Jean Moulin. De nouvelles voies se sont créées afin de permettre la continuité du réseau viaire. Le réseau hydrographique est toujours un véritable marqueur dans le paysage tout comme les axes routiers qui créent des ruptures entre les différentes entités bâties.

Au cours des 10 dernières années, peu de nouvelles constructions se sont réalisées. Elles se sont faites principalement le long de la rue Jean Moulin dans la continuité du bâti actuel.

Le tissu urbain se compose :

- Du **centre ancien** située le long de la **RD 671** et du **centre ancien** situé au hameau de **l'Enclos** aux abords de la Seine et de la Sarce. Ils sont reliés par leur centre administratif (marie, école) qui se situe à mi-chemin. Ces cœurs de village, dont la forme témoigne d'une implantation ancienne étaient autrefois « indépendants » ;
- De **constructions diffuses à l'écart du village** située à l'Est du centre ancien situé le long de la RD671 ;
- Des **extensions récentes** le long de la RD 671 pour la partie Sud des parties urbanisées du territoire
- Des **extensions récentes, avec** un découpage parcellaire régulier et des implantations en retrait de l'espace public, le long de la rue Jean Monnet et de la rue Jean moulin créant un tissu urbain continu entre les trois entités urbaines. La place du végétal joue ici un rôle primordial quant à l'intégration paysagère de ces constructions, de même que les haies et la forme des clôtures
- Des **extensions récentes à vocation économique**, réparties sur le territoire communal à proximité des espaces urbanisés.
- Une palette de couleur issue des teintes des matériaux locaux comme facteur d'harmonie.
- Un patrimoine industriel remarquable, témoin de l'expansion de la commune jusqu'au XXème siècle.

3.1.2.1 Le centre ancien

> La forme urbaine

La partie ancienne du bourg de Virey-sous-Bar se compose de deux entités. La première est située sur la rive de la Seine et de la Sarce. L'urbanisation est plutôt groupée. La structure foncière se caractérise par des parcelles peu structurées. Leurs tailles diffèrent, allant de 1 000 à 2 000 m². Ce sont des parcelles importantes caractérisées par d'anciens corps de ferme imposants. Pour certains, une cour au centre complète les parcelles, pour d'autres, un jardin en fond de parcelles.



Figure 7. Centre historique Virey-sous-Bar « l'Enclos »



Dans la partie ancienne du bourg située le long de la RD 671, la structure foncière se caractérise par des parcelles différentes. Tout comme le centre ancien situé au hameau de l'Enclos, les parcelles sont de tailles très différentes, allant de 550 m² à 3 500 m² et sont peu structurées. Ces grandes parcelles sont caractérisées par d'anciens corps de ferme imposants accompagnés par une cour intérieure. Le centre se structure en 4 îlots différents fragmentés par le passage de la RD 671, de la rue Pilori et la rue du Tour de l'Eglise. L'église est un élément architectural important de ce centre ancien.

Figure 8. Centre ancien situé le long de la RD 671

Les constructions anciennes sont disposées soit parallèlement soit perpendiculairement par rapport à la voirie. La plupart des façades, principalement celles des anciens corps de ferme, se trouvent en alignement avec l'emprise publique. D'autres constructions sont situées en retrait de quelques mètres de l'emprise, cela reste moins observable dans le centre ancien.

Le tissu est assez aéré car il s'agit souvent de corps de fermes organisés autour d'une cour formée par l'habitation et des bâtiments annexes implantés sur ou à proximité des limites séparatives. Le jardin est très souvent situé sur une parcelle indépendante de la parcelle d'habitation.

Le tissu semble ponctuellement plus dense lorsque les constructions sont alignées et accolées au centre du bourg ancien.

> Le bâti ancien

D'un point de vue architectural, le bâti ancien observe des volumes simples de forme rectangulaire pour les habitations et en « U » pour les corps de ferme. Le pan de bois côtoie les maisons en pierre. Les constructions sont souvent mitoyennes, avec le jardin caché derrière un mur haut de clôture en pierre. Les murs sont en moellons apparents ou enduits.

La brique rouge est ponctuellement mise en valeur dans les chaînages d'angle, les encadrements de fenêtres et les piliers de clôture.

Les ouvertures sont plus hautes que larges et sont disposées de manière irrégulière sur les façades. Elle se répartissent sur deux niveaux.

Les toitures sont traditionnellement à deux pans, plutôt pentues. Elles sont couvertes le plus souvent d'ardoises ou de tuiles. Le faîtage principal est généralement parallèle à la rue.



Photo 12. Forme architecturale au sein du bourg de Virey-sous-Bar



Photo 13. Forme architecturale au sein du bourg du lieu-dit de l'Enclos

3.1.2.2 Les constructions récentes

> La forme urbaine



Les constructions récentes sont implantées en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, à l'inverse du bâti ancien. Les lotissements présentent généralement un parcellaire de forme régulière, presque carré, et de taille plus petite que dans le tissu ancien, composant un tissu parfois un peu plus dense. Le dessin parcellaire est orthogonal et répétitif.

Figure 9. Type de parcelle au sein de lotissement récent située le long de la RD 671

La taille des terrains est très hétérogène au niveau du lotissement situé rue du Stade. Les parcelles sont plus structurées. Leur taille se ressemble, allant de 400 m² à 800 m². Les constructions s'implantant sur des terrains de 400 à 500 m² sont principalement des maisons mitoyennes disposant de peu de jardins. Pour les maisons récentes s'implantant sur des parcelles de 700 à 800 m², la place du jardin est plus importante et permet des aménagements extérieurs (piscines, terrasses...).



En ce qui concerne les maisons récentes situées rue Jean Moulin, les parcelles sont également hétérogènes. Elles sont rectangulaires mais un peu plus en longueur que celles présentes sur le lotissement rue du Stade. Elles s'implantent perpendiculairement à la voie, le bâti est orienté parallèlement à la voie. Il est en retrait de quelques mètres.

Figure 10. Type de parcelles au niveau des constructions récentes situées rue Jean Moulin

Les parcelles sont légèrement plus grandes, allant de 700 à 1 200 m². Les parcelles des dernières constructions érigées sur la commune sont moins ordonnées. Elles sont représentées au Sud-Est de la carte ci-dessus. Certaines sont rectangulaires, d'autres ont des formes plus originales. Leurs tailles diffèrent également des habitations récentes à proximité, allant de 350 m² à 800 m². Pour les constructions basées sur des terrains de 350 m², d'autres parcelles indépendantes accolées sont rachetées par les riverains et aménagées jardin.

Les constructions récentes, ponctuelles s'implantent plutôt sur des parcelles assez vastes. Le long de la rue Jean Monnet, les surfaces varient entre 900 et 1 500 m².

> Le bâti récent

Les constructions récentes présentent, d'un point de vue urbain, un style relativement homogène. Même si la diffusion des matériaux autorise des aspects différents, les volumes et les implantations restent similaires et répétés.

Les façades sont lisses, recouvertes d'un enduit uniforme, et l'animation est reportée sur la couleur des couvertures, des encadrements et des clôtures.

La toiture est couverte de tuile ou d'ardoise. Le faitage est souvent parallèle aux voies de communication, sans prendre en compte l'ensoleillement.

Certaines constructions datant des années 1970 adoptent une écriture architecturale qui n'a pas été reprise depuis. Ces maisons mitoyennes avec une toiture à un pan sont en rupture avec l'architecture ancienne et contemporaine.



Photo 14. Logements mitoyens de petites tailles



Photo 15. Maisons individuelles typique des années 2000



Photo 16. Construction récente

3.1.2.3 Les espaces économiques

Les zones d'activités économiques se sont développées aux abords du tissu urbain. Elles se situent en fin d'urbanisation et marquent une rupture entre le paysage agricole et le tissu urbain continu. Ce ne sont pas de réelles zones d'activités. Il s'agit de quelques bâtiments disposés à proximité du tissu urbain. Ces bâtiments sont de taille importante. D'autres bâtiments se sont réalisés aux abords des axes routiers structurant de la commune.

L'activité commerciale est, quant à elle, intégrée dans le tissu urbain le long de la RD 671 et dans les parties urbanisées de l'Enclos. Les commerces marquent ponctuellement le paysage du centre ancien.

3.2 Le paysage et le patrimoine bâti

La convention européenne du Paysage définit le paysage comme « une partie de territoire telle que perçue par les populations dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations ». Cette définition met en évidence les trois dimensions du paysage (la portion de territoire, la perception, les populations) qui permettent d'organiser le travail à conduire dans la conception d'un projet paysager de territoire.

L'analyse paysagère territoriale renvoie au caractère physique du paysage et à ses structures, à son socle géographique et aux traces léguées par l'histoire. Elle s'exprime par son relief et son réseau hydrographique qui inscrivent et modèlent le socle physique, par l'orientation et les formes du parcellaire, par les structures qui en soulignent la géométrie (les haies ou les murs, les drains ou les fossés), par ses structures écologiques, par l'implantation urbaine, ou encore par le tracé et les profils des routes et des chemins. La combinaison de tous ces éléments compose le caractère d'un lieu et permettent de distinguer la diversité des paysages.

Les perceptions font appel à l'approche sensible du paysage, mobilisant l'ensemble de nos sens. Cette approche permet d'élargir et d'approfondir l'analyse, au-delà de sa description purement morphologique. Cette analyse porte sur l'identification des ouvertures et fermetures paysagères, des points de vue à enjeux, des axes de vue patrimoniaux, des points focaux, ..., tous les éléments notables à travers lesquels le paysage est perceptible. Il en ressort une localisation des secteurs à enjeux de perception.

L'aspect social renvoie à la dimension culturelle du paysage, celle qui fonde le sentiment d'appartenance et contribue à l'identité des populations. Connaître ces représentations passe par l'identification des représentations sociales du paysage. Les représentations artistiques du paysage participent ainsi de cette dimension. Les paysages acquièrent alors une valeur particulière qu'il convient de considérer dans un projet de territoire ou dans un projet urbain.

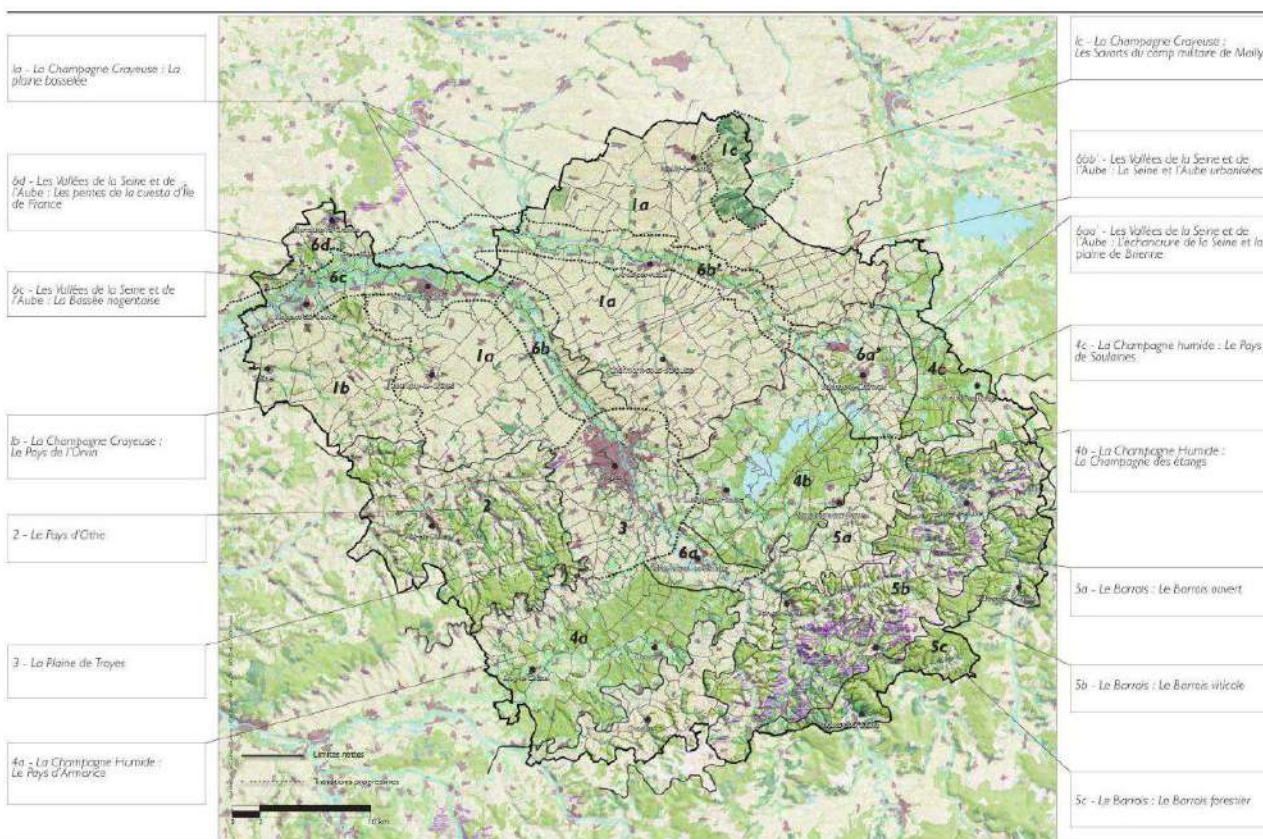
3.2.1 Un territoire entre plaine agricole, vallée et tissu urbain

Les unités paysagères sont des clés de lecture d'un territoire. Il s'agit d'une portion d'espace homogène et cohérente tant au niveau des composants spatiaux, que des perceptions sociales et des dynamiques paysagères, lui octroyant une singularité.

C'est le premier niveau de découpage paysager d'un territoire en plusieurs secteurs qui ont leur propre ambiance paysagère. La lecture des unités paysagères permet une approche globale. Elles révèlent les réalités naturelles ainsi que les usages et les pratiques qui ont façonné les paysages.

L'étude de ces unités est préalable à l'analyse paysagère, pour comprendre le fonctionnement du territoire d'étude et faire ressortir ses enjeux, ses atouts et ses contraintes.

Les unités paysagères s'appuient sur le relief, sur les fronts boisés ou urbains et sur l'occupation du sol. Ces unités paysagères constituent la base de toute réflexion cohérente concernant le paysage.



Carte 14. Carte des paysages de l'Aube – Source : Référentiel des paysages de l'Aube – 2011

Virey-sous-Bar s'inscrit dans l'entité paysagère du Barrois ouvert et de la Champagne Humide.

■ Le Barrois ouvert

D'une manière générale, le paysage du Barrois se caractérise par un relief festonné qui contraste fortement avec le reste du territoire aubois. Les paysages sont très différents en fonction de l'occupation du sol. L'unité paysagère du Barrois est composée de trois sous-entités paysagères : le Barrois ouvert, le Barrois viticole et le Barrois forestier.

Le Barrois ouvert est caractérisé par des paysages agricoles très présents et ouvrant le regard sur l'horizon. Ces principales caractéristiques sont les suivantes :

- un léger relief qui annonce les moutonnements du Barrois viticole,
- les grandes cultures très présentes,
- des alignements et des petits bois rythmant les grands paysages ouverts,
- des villages groupés et des fermes isolées toujours ceinturés de végétation.

Ces grands paysages ouverts sont ponctués par les différents espaces urbanisés des communes rurales maillant le territoire. Les espaces urbanisés sont mis en valeur par des ceintures végétalisées et des prairies réhaussant les silhouettes bâties au sein de l'espace agricole ouvert. Les espaces agricoles sont représentés par les grandes cultures et par des ondulations douces et amples.

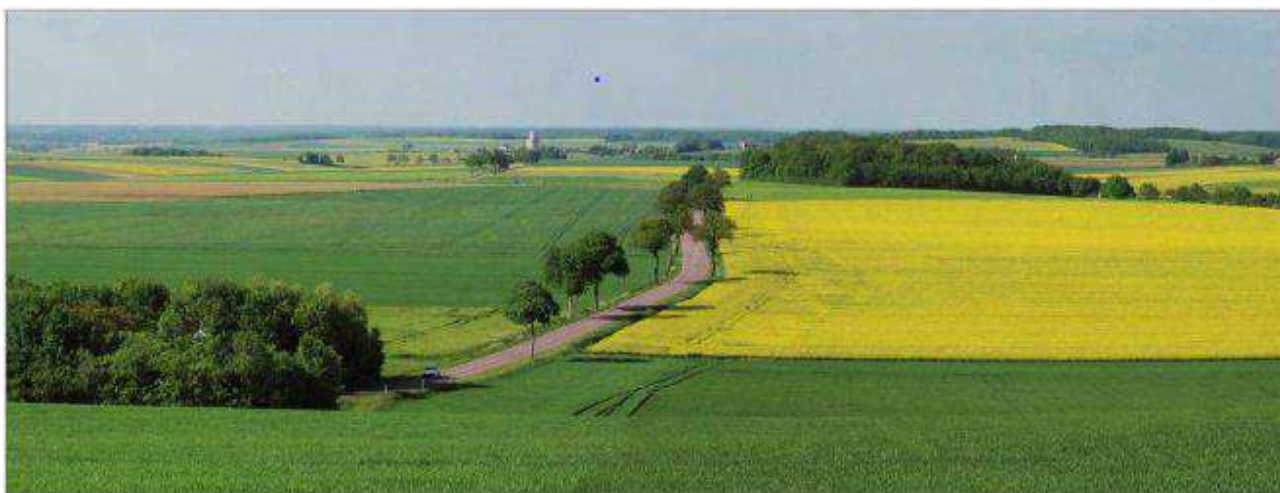


Figure 11. Paysage de grandes cultures du Barrois ouvert – Source : Référentiel des paysages de l'Aube

Les villages qui ponctuent ce paysage sont souvent bien entretenus, avec un aspect accueillant et soigné, où l'arbre, l'herbe et toutes sortes de végétation y trouvent leur place, dans les espaces privés comme dans les espaces publics.

■ La Champagne Humide

D'une manière générale, la Champagne Humide est caractérisée par des dépressions au fond très plat parcourue par quelques collines ponctuant le relief. La commune de Virey-sous-Bar est moins caractérisée par le paysage de la Champagne Humide. La partie Ouest concentrant les cours d'eau du finage communal s'inscrit dans cette unité paysagère. La Champagne Humide est caractérisée par la présence de l'eau. L'eau est omniprésente mais souvent discrète, caché par la ripisylve. Le fleuve de la Seine au Nord du territoire est l'un des éléments structurant du paysage.

Les espaces boisés sont également nombreux à travers de grandes forêts sur l'ensemble des territoires formant des clairières agricoles. L'urbanisation dans cette unité paysagère s'est principalement développée de manière linéaire.

La commune de Virey-sous-Bar, pour sa partie urbanisée, s'inscrit totalement dans cette unité paysagère. En effet, le tissu urbain s'est développé linéairement aux abords de la RD671.



Figure 12. Paysage de petit relief au sein de la Champagne Humide – Source : Référentiel des paysages de l'Aube

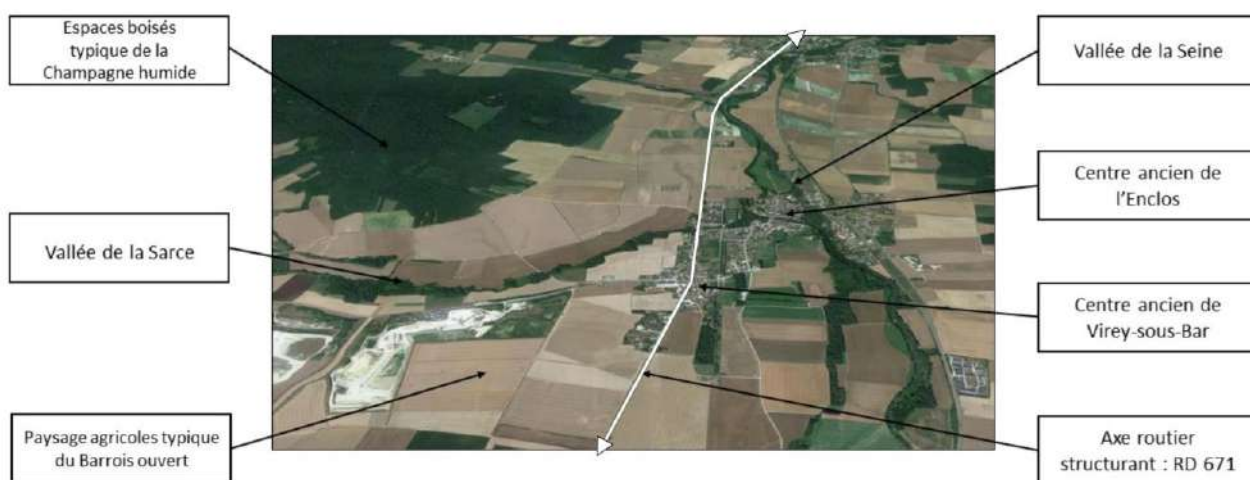
■ Virey-sous-Bar, un territoire typique du Barrois ouvert et ponctué par les paysages de la Champagne Humide

Le territoire de Virey-sous-Bar s'insère dans l'unité paysagère du Barrois ouvert et de la Champagne Humide. C'est une commune essentiellement rurale s'inscrivant dans l'aire d'attraction de la ville de Troyes. La RD 671, axe structurant traversant la commune, permet de relier les petites centralités comme Bar-sur-Seine et les pôles urbains comme Troyes. La ville de Troyes est trop éloignée pour influencer le développement de la commune.

Le territoire communal est également caractérisé par la vallée de la Seine passant au Nord du finage. Le réseau hydrographique s'insère dans un paysage ouvert de grandes cultures. Les vallées représentent de véritables dépressions dans le paysage en matière de relief. Elles sont souvent accompagnées de végétation qui les entourent et les rend moins perceptibles dans ce paysage ouvert.

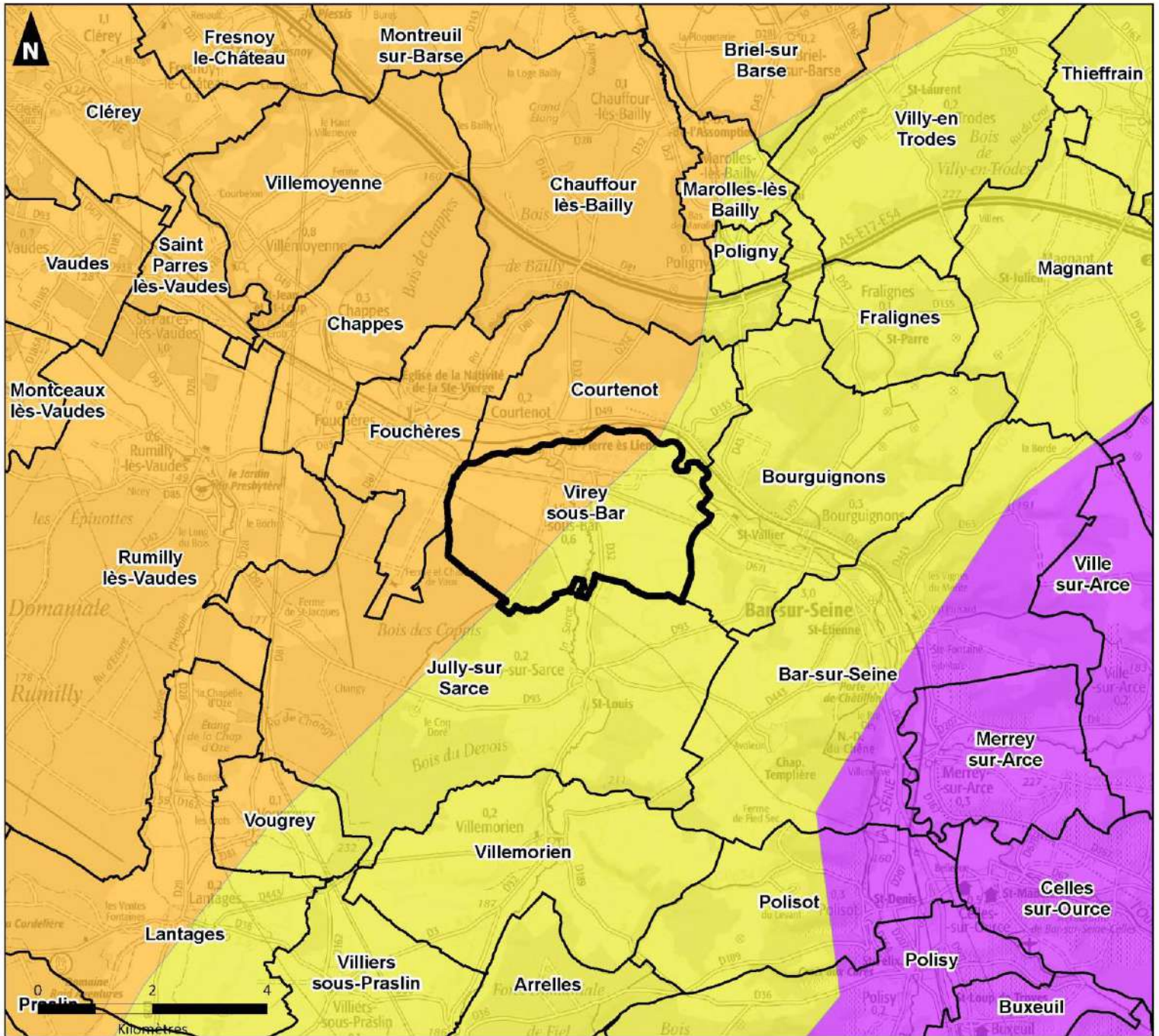
La connexion avec les autres communes aux alentours se fait par les axes structurants. Aucun continuum bâti n'est identifié entre les différents territoires comparés à la première couronne urbaine de la ville de Troyes qui est caractérisé par un continuum bâti dense.

La commune s'est urbanisée le long de la RD 671, le long de la rue Jean Monnet et de la rue Jean Moulin. Trois entités non reliées étaient perceptibles auparavant. Depuis, les constructions, que ce soit par aménagement d'ensemble ou ponctuel, ont permis de relier les différentes entités urbaines. Le réseau hydrographique limite l'extension de l'urbanisation au Nord-Ouest des espaces urbanisés.







Entités paysagères






Sources : IGN - LADYSS-CNRS - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2023

-  Commune concernée
-  Limites communales

Entités paysagères :

-  La Champagne humide
-  Le Barrois ouvert
-  Le Barrois viticole

3.2.2 La structure paysagère du territoire

La commune de Virey-sous-Bar est caractérisée par un tissu urbain peu dense. Le bâti ancien est principalement composé d'anciens corps de ferme, traduisant une activité agricole importante sur le territoire auparavant.

En ce qui concerne les espaces naturels et agricoles, ils sont assez bien représentés. En effet, les espaces naturels sont observables sur le territoire par la présence des cours d'eau mais également d'une forêt au Sud-Ouest du territoire. Les espaces agricoles de grandes cultures recouvrent une grande partie du finage communal. Ils entourent les espaces urbanisés et offrent un paysage dégagé ouvrant sur l'horizon.

Au sein de la commune, la nature a une place prépondérante. Les cours d'eau, au Nord-Ouest du territoire, s'entremêlent avec les espaces urbanisés et offrent un cadre de vie de qualité. Les deux centres historiques de Virey-sous-Bar et au lieu-dit de l'Enclos sont typiques de l'architecture ancienne. Ces deux entités font de Virey-sous-Bar, une commune avec un charme rural. Ces deux entités sont connectées par des axes routiers. Cependant, ces axes routiers, principalement la RD671 fracture en deux le territoire. L'urbanisation s'est principalement faite au Nord de cet axe routier.

Concernant les extensions récentes, celles-ci ne reprennent pas le style des anciennes formes urbaines présentes dans le centre-bourg. Les constructions contrastent avec le bâti ancien. L'impact de ces nouvelles constructions est toutefois à nuancer dans la mesure où les îlots de bâti ancien n'ont pas de visibilité directe avec ces espaces caractérisés par des extensions récentes.

Les espaces publics sont bien soignés et aménagés, permettant aux habitants et autres usagers de s'installer quelques minutes et de profiter du cadre de vie proposé.



Photo 17. Espaces publics aménagés

3.2.3 Le classement UNESCO « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne »

La commune se situe dans l'Aire d'Influence Paysagère (AIP) de 2018. Au terme d'une expertise approfondie, l'UNESCO a reconnu la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne. Ce bien, inscrit au Patrimoine mondial au titre de paysage culturel, est la lumineuse démonstration du lien qui unit ce vin unique et son paysage de naissance, le savoir-faire champenois et l'excellence à la française. A travers ce classement, le patrimoine de la Champagne et du paysage champenois est mis en avant. Ce classement permet de protéger ce patrimoine unique de nos territoires. Au niveau de l'Aire d'Influence Paysagère, la commune se situe dans la zone d'exclusion identifiée pour les éoliennes. D'autres chartes (méthanisation & photovoltaïque) existent permettant de protéger ce patrimoine en imposant des règles précises sur la mise en place de certains aménagements.

3.2.4 Le patrimoine bâti remarquable

3.2.4.1 Les monuments historiques

Longtemps soumis aux dispositions de la Loi du 31 décembre 1913, le classement et l'inscription sont désormais régis par le titre II du livre VI du Code du Patrimoine et par le décret N°2007-487 du 30 mars 2007.

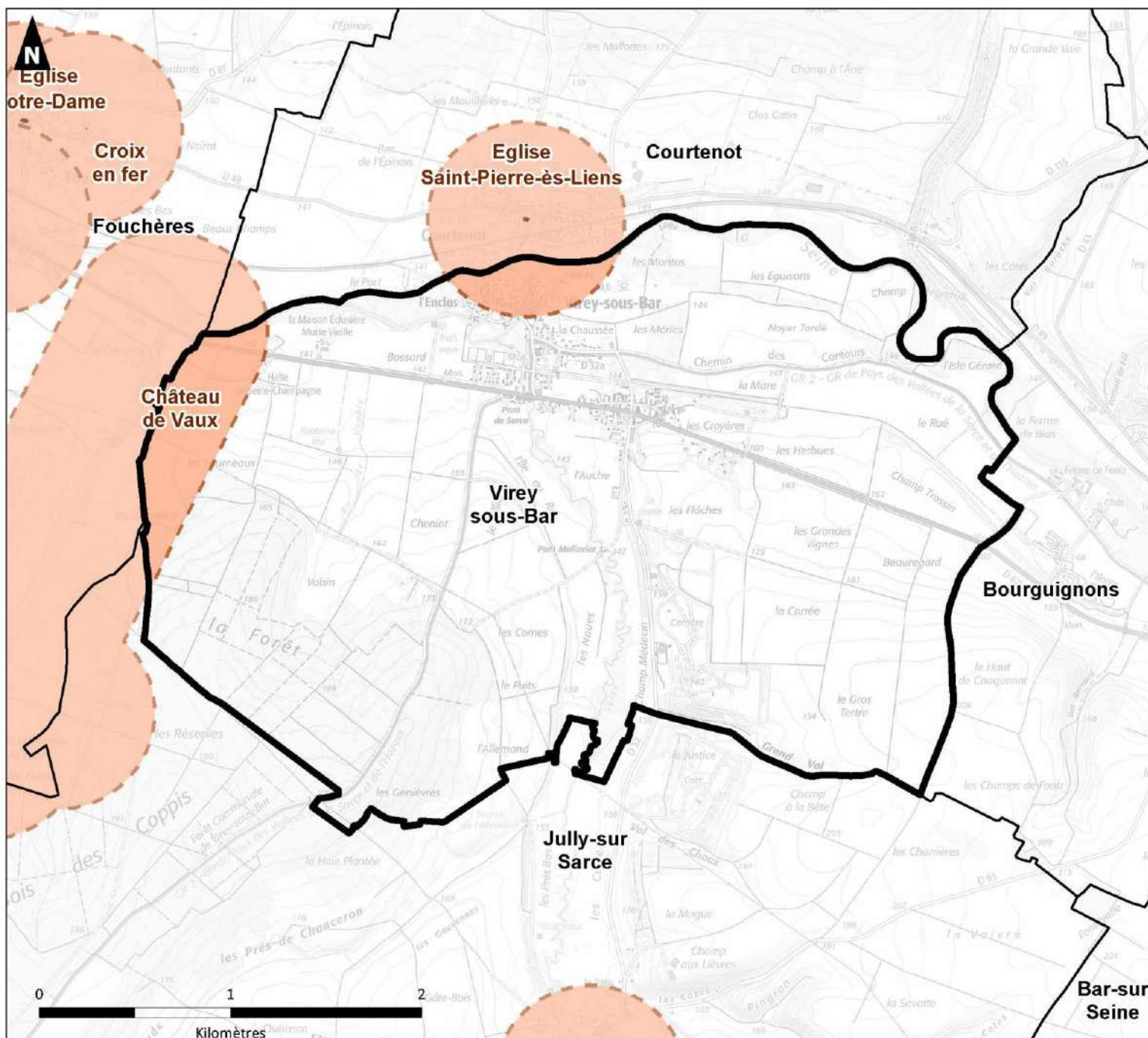
La commune de Virey-sous-Bar n'est pas directement concernée par des monuments classés ou inscrits au titre des monuments historiques. Cependant la commune de Courtenot, située au Nord de Virey-sous-Bar est concernée par un monument classé au titre des Monuments Historiques. Le périmètre des abords du monument historique (AC1) touche également certaines parties du bourg de Virey-sous-Bar, principalement le Nord au niveau de l'Enclos. Ce périmètre est lié au classement de **l'église Saint-Pierre-lès-Liens de Courtenot classée le 29 mai 1926.**

La commune de Virey-sous-Bar est également concernée par le périmètre des abords des monuments historiques du **Château de Vaux** et notamment **l'Avenue du Château de Vaux**, son pont sur l'ancien canal, la maison du gardien, l'abreuvoir-pédiluve, le potager et ses murs de clôtures inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du **3 novembre 2020**. Ce monument se situe sur la commune de Fouchères. La partie Ouest du territoire de Virey-sous-Bar est principalement concernée par cette servitude. Les zones urbaines sont éloignées de ce périmètre.

Il est à noter que, depuis la loi du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP), les périmètres de protection des Monuments Historiques s'appellent désormais des périmètres des abords. Auparavant ce périmètre était automatique et défini à 500 mètres du monument. Désormais, les périmètres de protection autour des édifices nouvellement classés sont créés par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Quand aucun périmètre spécifique n'est dessiné, la règle des 500 mètres est appliquée par défaut.





A l'intérieur des périmètres de protection, tous les projets de construction, de démolition, de transformation d'aspect d'un bâtiment ou l'aménagement, doivent être soumis à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Cet avis est conforme dans le cas de co-visibilité entre le terrain où se situe le projet et le monument historique concerné. Il est simple dans les autres cas.

Monuments historiques



Sources : Atlas des patrimoines - IGN - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, avril 2023

- | | | | |
|--|--------------------|---|--|
|  | Commune concernée |  | Monument Historique |
|  | Limites communales |  | Périmètre de protection autour des Monuments Historiques |

3.2.4.2 Le patrimoine bâti non protégé

La commune de Virey-sous-Bar possède de nombreux éléments du patrimoine bâti non protégés au titre des monuments historiques. La chapelle de l'Enclos, le lavoir, les anciens bâtiments de la filature, les maisons éclusières, le canal sans eau, les restes du château ou l'église de Virey sont autant de constructions patrimoniales qu'il conviendra de continuer à valoriser. Il est toutefois possible de les identifier et de les protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Ces éléments sont principalement situés au sein des centres anciens. Le lieu-dit de l'Enclos représente un ensemble architectural de grande qualité. Les formes urbaines et les matériaux utilisés pour les constructions sont typiques d'un centre ancien. Les constructions sont bien conservées et forment un ensemble à protéger.



Photo 18. Eléments remarquables au sein du bourg de l'Enclos

Au sein du bourg de Virey-sous-Bar, d'autres éléments architecturaux tels que les anciens corps de fermes sont typiques de l'architecture ancienne. Les rues, les formes urbaines et les matériaux forment un ensemble remarquable également.



Photo 19. Eléments remarquables au sein du bourg de Virey-sous-Bar

D'autres éléments du patrimoine vernaculaire sont présents sur le territoire communal.

L'église de Virey-sous-Bar est également un élément important de la commune, toute comme la chapelle de l'Enclos.



Photo 20. Eléments du patrimoine bâti



Photo 21. Eléments paysagers à protéger

3.2.4.3 Le patrimoine archéologique

Sur le territoire de Virey-sous-Bar, trois sites archéologiques ont été recensés :

- Des sites gallo-romains,
- Un site d'époque protohistorique,
- Un site d'époque indéterminée.

Le Service Régional de l'Archéologie de la région Grand-Est devra être consulté lors de projets de travaux de terrassements à l'occasion des extensions de réseaux ou de reconstructions dans les sites archéologiques connus, afin de pouvoir s'assurer qu'aucun site préhistorique ou historique ne sera mis à jour lors des affouillements du sol.

Toute découverte fortuite doit être immédiatement signalée au Service Régional de l'Archéologie de la région Grand-Est.

Éléments à retenir de l'organisation spatiale

ATOUTS	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