

# Plan Local d'Urbanisme

ESMANS

<b>ELABORATION</b>	<b>1 ère REVISION</b>
prescrite le : 28 janvier 2004	prescrite le : 27 avril 2015
arrêtée le : 18 juillet 2007	arrêtée le : 22 juillet 2019
approuvée le : 27 février 2008	approuvée le :
modifiée le : 17 juin 2011 28 mars 2013	modifiée les :
révision allégée le : 14 octobre 2015	révision allégée le :
modification simplifiée le : 22 juin 2016	mise à jour le :

PIECE N° 0

**NOTICE  
EXPLICATIVE**

VU pour être annexé à l'arrêté du :  
25 octobre 2019

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monchavant 77250 HOUJELLES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

## NOTICE EXPLICATIVE

### **A - LE PLAN LOCAL D'URBANISME : objectifs généraux et gestion du document :**

• La délibération du conseil municipal en date du 27 avril 2015 précise que l'élaboration du PLU répond aux objectifs suivants :

- Inscrire le contenu du plan local d'urbanisme dans les lois Grenelle II et ALUR,
- Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements et d'équipements.
- Permettre et organiser l'ouverture à l'urbanisation de la ZAE du Petit-Fossard.
- Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation.
- Poser les bases d'un plan de déplacements et de stationnement.

• Ces objectifs se concrétisent dans les exemples suivants :

- Adapter les orientations réglementaires aux principes suivants : performance énergétique, diversité de l'habitat et des moyens de mobilité, etc.

- Définir un optimum en termes d'accueil de nouveaux habitants, de besoins en logement et de services publics divers (infra et superstructures).

- Organiser les conditions de partenariat pour définir un parti d'aménagement acceptable par toutes les collectivités impliquées dans le projet.

- Préserver le patrimoine construit remarquable, les boisements, les espaces naturels, les continuités écologiques et les zones humides.

- Intégrer dans le parti d'aménagement l'ensemble des programmations en termes de mobilité, régionale, départementale, intercommunale, et les compléter à l'échelon local.

Le porter à la connaissance du Préfet a été adressé en Mairie le 28 décembre 2015.

Le débat, mené au sein du Conseil Municipal le 21 février 2018, a défini les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le contexte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

Les résultats de la concertation menée sur le plan local d'urbanisme ont permis d'arrêter le projet de P.L.U, avec notamment mise à disposition de documents et trois réunions publiques :

- le 8 juin 2018, exposant le contexte et les objectifs du P.L.U,
- le 30 novembre 2018, avec la profession agricole,
- le 27 avril 2019, de présentation du projet de plan local d'urbanisme.

Les comptes rendus des réunions de commission relatent les différentes étapes de cette étude, et notamment celle, avec les personnes publiques associées et consultées :

- du 12 décembre 2018, de discussion sur les dispositions du projet de plan local d'urbanisme.
- du 1er février 2019, de discussion avec la Direction Départementale des Territoires.

\*

\*                      \*

## **B - PARTI D'AMENAGEMENT**

### **1 : Principe de zonage**

Les prescriptions et les limites des zones décrites ci-après sont la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu. Celui-ci, tel qu'il se présente dans les documents graphiques, a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales décrites dans le Rapport de Présentation.

Les fondements du parti d'aménagement sont les suivants :

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
  - une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : réalisation d'opérations de logements, réhabilitation des fermes, développement économique local, développement des équipements communaux, etc.
- Ont été distingués principalement, sur le plan morphologique, et identifiés du point de vue du zonage, deux types de zones urbaines :
    - La zone ancienne, présentant une densité relativement forte, aux constructions souvent implantées au ras de l'alignement et correspondant au noyau ancien traditionnel de l'agglomération. Cette zone a été scindée en plusieurs secteurs, de manière à identifier les franges non construites des propriétés bâties (jardins et coeurs d'îlots).
    - Les zones d'extensions mixtes, à dominante d'habitat individuel discontinu (lotissements d'habitations anciens ou récents), comportant aussi des activités artisanales qui pourront être confortées et développées, situées en périphérie de l'agglomération.
  - Ont par ailleurs été identifiés principalement cinq types de zones non construites :
    - les zones d'urbanisation future d'habitat ;
    - les zones d'urbanisation future différées réservée aux logements ;
    - les zones d'urbanisation future d'activités ;
    - les zones d'urbanisation future d'activités différée ;
    - les zones protégées agricoles ;
    - les zones protégées naturelles.

Cette dernière comprend les principaux hameaux, avec des dispositions moins permissives en termes de droits à bâtir, pour favoriser la construction à proximité des équipements du bourg.

- L'organisation spatiale du P.L.U résulte des dispositions suivantes :
  - une délimitation des zones urbaines qui prenne en compte les urbanisations existantes et permette leur gestion (reconstructions, extensions ...), dans de bonnes conditions ;
  - accueil d'activités, principalement à dominante commerciale, dans la zone industrielle de fait bordant la RD 605 et dans les zones d'activités communautaires du Petit Fossard ;
  - maintien du caractère rural du village par la confirmation de la vocation agricole des vastes zones naturelles situées hors secteurs d'urbanisation ;
  - protection des exploitations agricoles qui se sont maintenues dans le bourg, par des dispositions à caractère réglementaire visant à ne pas entraver cette activité ;
  - protection du patrimoine boisé important, constitué par les bois d'Esmans et les boqueteaux qui ponctuent le paysage cultivé.
- Concernant plus particulièrement l'aménagement du Petit Fossard, la Municipalité a retenu les principes suivants (précisés dans la suite du rapport) : mise au point des conditions de réalisation, de faisabilité financière, économique, commerciale, etc., de cette zone d'activité ; mise au point des conditions de réalisation des aménagements routiers.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA : centre historique de la commune,
- zone UB : périphérie résidentielle,
- zone UE : équipements collectifs,
- zone UX : recouvre les zones d'activités existantes.
- Zone 1AU : urbanisation future « le Midi de la Rue Brette».
- Zone 2AU : urbanisation future différée au Grand Fossard (logement).
- Zones 1AUx : urbanisation future du Fossard-Est



## 2 : Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables

- Le PADD (débatu au sein du conseil municipal le 21 février 2018) a permis de faire émerger **les objectifs suivants**, dans le contexte de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 :

### 1. L'aménagement de l'espace :

- Axes routiers majeurs : tirer parti de leur présence en tant que facteurs de développement.
- Espaces de développement économiques : peuvent devenir un pôle de rayonnement.
- Liaison entre rural et urbain : aménager la transition entre la future urbanisation et l'espace rural.
- Développement de l'habitat dans le bourg : rendre l'urbanisation du village prioritaire sur celle des hameaux.
- Conservation du caractère rural en cœur de bourg : conserver la typologie architecturale.

→ *Justifications du choix de l'objectif : On constate une attractivité du territoire, qui repose sur : sa localisation privilégiée (liée à la proximité de plusieurs pôles urbains et à une bonne accessibilité routière), son dynamisme économique et la richesse de son site naturel, comme de son patrimoine agricole et urbain, offrant un cadre de vie rural dans l'ensemble préservé.*

*L'enjeu consiste donc à tirer parti de la localisation attractive d'Esmans, particulièrement sur le plan du développement économique. En termes d'habitat, il s'agit de préserver et de mettre en valeur les richesses et les atouts du territoire, afin de conserver le cadre de vie privilégié des habitants. Toutefois, la commune comporte des facteurs limitant du développement. On note en particulier un réseau routier proche de la saturation, au moins sur la RD 605.*

### 2. L'équipement de la commune :

- Améliorer l'offre en équipements périscolaires à l'échelle du Regroupement Pédagogique Intercommunal.
- Développement / regroupement des écoles : prendre des mesures conservatoires pour le permettre si besoin.
- Maintien / développement du commerce rural : favoriser leur implantation et une synergie avec la démographie.
- Création de lieux de vie, de rencontres : favoriser la fréquentation d'espaces publics aménagés.
- Prendre en compte le niveau actuel de la commune en équipements divers, en tant que facteur limitant de l'urbanisation à 2030.

→ *Justifications du choix de l'objectif : adapter les équipements aux besoins des populations actuelles et futures.*

### 3. L'urbanisme :

- Ne pas défigurer l'ensemble du bâti ancien par des constructions atypiques.
- Favoriser l'installation d'équipements pour la production d'énergie photovoltaïque.
- Aménager les entrées de village : reste entrée Nord (Station d'Épuration – étude CAUE) et entrée Est
- Mise en valeur du lavoir et du ru.
- Mise en valeur des abords de l'église.
- Gérer la densification.
- Préservation des murs de pierres et des qualités architecturales.
- Développer le potentiel touristique non exploité / non exploitable à ce jour.
- Limiter l'urbanisation aux possibilités offertes par le niveau actuel de la commune en équipements divers.
- Maîtriser les formes urbaines et architecturales des nouvelles opérations.

→ *Justifications du choix de l'objectif : Un bâti ancien aux qualités remarquables, en rupture avec les urbanisations récentes.*

*La volonté de la Commune est de maintenir les caractéristiques architecturales et urbaines du centre ancien, qui participent à l'attractivité du territoire. Dans les nouveaux quartiers, il s'agira de maîtriser les formes urbaines et architecturales des constructions, afin de garantir une certaine continuité esthétique sur l'ensemble du territoire.*

### 4. Paysage et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, continuités écologiques :

- Trame verte : préserver des espaces de respiration et de loisirs en centre bourg.
- Préservation des espaces verts sur la place de l'église.
- Aménagement des berges du ru en domaine public et domaine privé.
- Favoriser l'auto-entretien de la source.
- Préserver les écosystèmes.
- Création de liaisons douces.
- Préserver les bois.
- Conserver aux parties historiques du village leur configuration, leur caractère actuel et les espaces de jardins les plus centraux.

→ *Justifications du choix de l'objectif : L'ensemble des éléments de la trame verte et bleue participe à l'attractivité du territoire et au cadre de vie privilégié dont disposent les habitants. A ce titre, mais également pour leurs fonctions écologiques, il convient de les protéger. L'activité agricole est encore très présente sur le territoire communal. L'enjeu pour la municipalité est de garantir la continuité de ces espaces, tout en permettant un développement réfléchi du territoire.*

#### 5. L'habitat :

- Objectif 1 050 habitants en 2030.
- Opération privilégiant les petits logements (locatifs, primo accédant, ...).

→ *Justifications du choix de l'objectif : Ces dernières années, Esmans est caractérisée par une croissance démographique qui ralentit, avec un solde migratoire négatif, un solde naturel faible et une prédominance des maisons individuelles, avec aussi une diversité dans la taille des logements insuffisante.*

*La composition du parc de logements paraît insuffisante pour favoriser un équilibre démographique sur le long terme. L'enjeu pour la municipalité est donc de proposer une offre plus diversifiée en termes de logements afin de renouveler sa population et atteindre son objectif démographique.*

#### 6. Les transports et les déplacements :

- Futurs aménagements de voirie, dans les nouvelles opérations, restreignant le stationnement le long de la voie.
- Liaisons douces : église / école, route de Cannes, route de Montereau vers le Grand Fossard, puis vers Petit Fossard.
- Extension des zones 30.
- Organiser les circulations intra-communales au regard des aménagements routiers externes.
- Préserver des espaces pour la circulation agricole : maintenir les circulations existantes.
- Limiter l'urbanisation au regard de la capacité en circulation de chaque voie de desserte.

→ *Justifications du choix de l'objectif : Le réseau routier d'Esmans est très fréquenté (RD606, RD605, RD219, RD28, RD124) et présente des problématiques en termes de sécurité pour l'ensemble des usagers.*

#### 7. Réseaux d'énergie et développement des économies numériques :

- Géothermie : sous forme d'installations individuelles.
- Solaire : à plébisciter, de même que l'énergie issue du ru.
- Eolien privatif : à proscrire en milieu construit.
- Favoriser le raccordement au réseau gaz là où il existe.
- Le numérique : imposer un niveau de performance et / ou d'équipement minimal.

→ *Justifications du choix de l'objectif : La commune dispose du haut débit et le déploiement de la fibre optique est en cours. Esmans est caractérisée en outre par un besoin énergétique et des émissions de polluants situés dans la moyenne de la Communauté de Communes. Elle présente, par ailleurs, un potentiel fort en ce qui concerne la géothermie.*

*La desserte ADSL (et - ou - en très haut débit) représente un facteur de développement en termes d'attractivité pour les activités de production et de services comme pour la fonction résidentielle. En termes d'énergie, la Municipalité souhaite permettre le développement des énergies renouvelables, à condition qu'elles s'inscrivent en harmonie avec l'environnement et qu'elles n'impactent pas les riverains (nuisances sonores).*

#### 8. Le développement économique, commercial et les loisirs :

- Intégrer le contenu de la délibération du 06 décembre 2017, concernant le développement du Petit Fossard.
- Développement du commerce local en centre bourg + commerce ambulant.
- Futur pour l'activité agricole. A voir avec la profession, mais :
  - \* sécuriser la destination existante par rapport à l'extension de l'urbanisation ;
  - \* encadrer la reconversion des bâtiments et surfaces disponibles en cas d'arrêt d'exploitation ;
- Polariser le développement économique sur la ZAE de Fossard Est.

→ *Justifications du choix de l'objectif : le territoire communal est caractérisé par un taux d'emploi relativement faible (38%), et un nombre insuffisant de commerces et d'équipements dédiés aux loisirs et au tourisme. En termes d'activités, on note un fort potentiel de développement économique au Nord du territoire et une activité agricole encore bien présente. De par son emplacement stratégique, la commune a vocation à s'affirmer en tant que pôle économique de proximité. L'enjeu pour la municipalité est donc de permettre la réalisation de la ZAE du Petit Fossard.*

*Concernant l'activité agricole, il s'agit de préserver au maximum les espaces qui lui sont nécessaires, tout en permettant une certaine évolution.*

9. **Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain : Limitation de la consommation d'espaces : respecter une extension maximale de 45 ha en première phase pour le Fossard Est (49 ha avec les zones 1AUx) et de 3,8 ha pour le village et les hameaux.**

→ *Justifications du choix de l'objectif : au cours du temps, les surfaces agricoles ont diminué, en laissant place à de nouvelles urbanisations.*

*Si cet étalement urbain n'est pas maîtrisé, il risque de se produire une consommation injustifiée de terres cultivables et naturelles du territoire.*

*Aussi, le projet de PLU permet de :*

- *répondre à l'objectif démographique, via des possibilités accrues de densification du tissu construit mais également en actant quelques extensions du bourg, cohérentes avec sa morphologie urbaine ;*
- *localiser les secteurs en extension à vocation d'habitat en toute continuité du tissu urbain existant (dents creuses, fonds de jardins, ...)* ;
- *répondre à l'objectif de développement économique, également envisagé à l'échelle de la CC, en permettant une zone d'extension au Nord.*

\*

\*            \*