DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

ESMANS

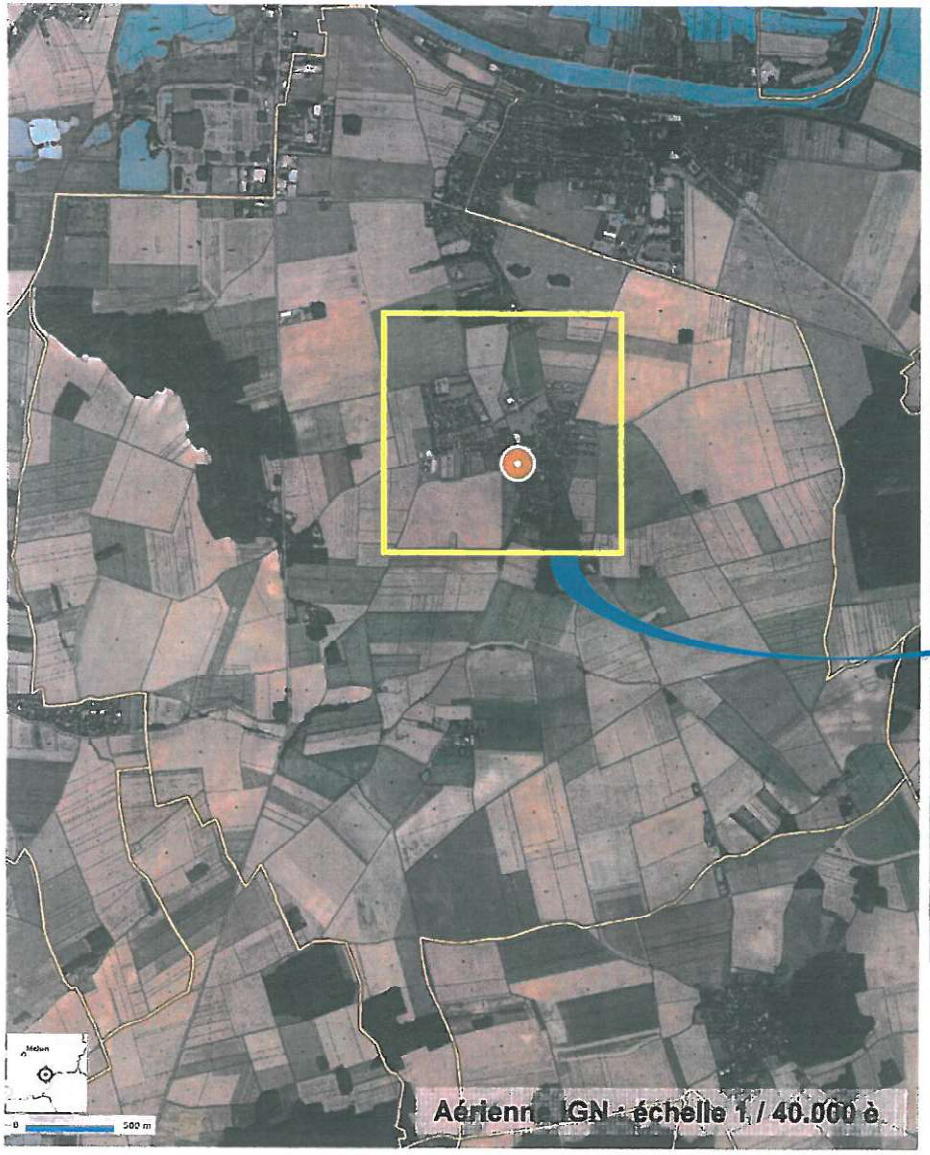
ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 28 janvier 2004	prescrite le : 27 avril 2015
arrêtée le : 18 juillet 2007	arrêtée le : 22 juillet 2019
approuvée le : 27 février 2008	approuvée le :
modifiée le : 17 juin 2011 28 mars 2013	modifiée les :
révision allégée le : 14 octobre 2015	révision allégée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

PIECE N° 2.1

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

agence d'aménagement et d'urbanisme
EU-RÉAL
hôtel entreprises, rue Monchavant 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

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



Aérienne IGN - échelle 1 / 40.000 è

Le village. Aérienne IGN - échelle 1 / 10.000 è

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Orientations pour l'avenir du village

APPROUVE
27/02/18

LES BASES JURIDIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

SOMMAIRE

- Rappel des objectifs du plan local d'urbanisme 3
- Préambule : les bases juridiques du PADD 4

• Article L151-5 - Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :

- d'aménagement : 5
- d'équipement : 6
- d'urbanisme : 7
- de paysage et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ; continuités écologiques 8

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat : 10
- les transports et les déplacements : 11
- les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques : 12
- le développement économique, commercial et les loisirs : 13

retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. 14

*

* *

- Rappel des objectifs du Plan Local d'Urbanisme :

- Cette révision du PLU est axée sur les points suivants, comme précisé dans la délibération du 27 avril 2015 :

- *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'aména-gement 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.

- Il est nécessaire d'inscrire le PADD dans les articulations de la mise en place d'une politique publique :

- Enoncer un constat pour chaque thème (autrement dit un diagnostic, une rétrospective). **= qui sommes nous ?**
- Evaluer les évolutions prévisibles (autrement dit un pronostic ou une prospective). **= où allons nous ?**
- Déterminer des objectifs (le centre du PADD) ; autrement dit des principes à suivre. **= que faire ?**
- Prescrire des moyens (autrement dit la mise en œuvre opérationnelle des objectifs). **= comment faire ?**

- Préambule : les bases juridiques du PADD :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'élément central du PLU. Il définit « les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement » pour l'ensemble de la commune. Il exprime donc une volonté politique locale concernant le devenir du territoire communal. Il peut comporter des schémas, cartes, photos. Une circulaire ministérielle du 31 juillet 2003 invite ses responsables à rédiger un document simple, court, non technique, apte à le mettre à la portée de tous les citoyens. Le PADD n'est pas opposable directement aux autorisations d'occuper le sol. » (R.123-1)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :

- **d'aménagement**
- **d'équipement**
- **d'urbanisme**
- **de paysage et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**
- **et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :

- **l'habitat**
- **les transports et les déplacements**
- **les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques**
- **l'équipement commercial**
- **le développement économique et les loisirs**

retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune

Il fixe des objectifs de **modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

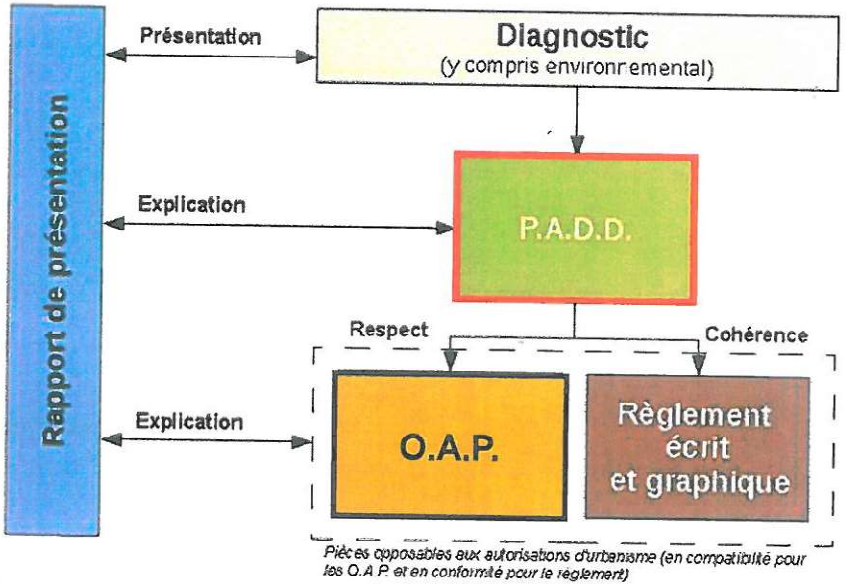


Figure 1. Schéma des relations entre le PADD et les autres documents du PLU (source : Fiche n°3 - Le contenu du PADD, Certu, 2013)

Le PADD est la **clef de voûte du PLU**. Il doit définir les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de la commune. Il doit être la traduction d'un projet politique assumé et motivé. Il doit être conçu dans le but de le rendre concis et pédagogique afin que l'ensemble de l'information concernant le projet politique retenu puisse être massivement communiquée.

1.1 - L'aménagement de l'espace : (que l'on définira ici comme *l'environnement et l'exercice de l'action publique sur son environnement*)

- **Objectifs :** (La politique à conduire) *(cadre de vie bâti)*

A - Quel rôle stratégique dans la Communauté de Communes ?

1 - Axes routiers majeurs : tirer parti de leur présence en tant que facteurs de développement.

2 - Espaces de développement économique : peuvent devenir un pôle de rayonnement (polariser le bassin de vie et connexes).

3 - Liaison entre rural et urbain : aménager la transition (la couture) entre la future urbanisation et l'espace rural.

B - Quel positionnement pour la commune ?

1 - Développement de l'habitat dans le bourg (pas/plus d'extension excentrée) : rendre l'urbanisation du village prioritaire sur celles des hameaux.

2 - Conservation du caractère rural en cœur de bourg : conserver la typologie architecturale.

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

Mettre en application, à travers le P.L.U, les orientations définies en passant à l'échelle de la réalisation (dans une démarche opérationnelle).

A - Quel rôle stratégique dans la Communauté de Communes ?

1 - Autoriser la constructibilité permettant le développement économique, culturel, touristique, de loisirs, … (pas d'habitat dans la ZAE, à l'exception de celui lié à l'activité le cas échéant - intégré au bâtiment principal - à discuter avec la CCI).

2 - Favoriser les constructions de surface importante sur un ou des secteurs donnés.

3 - Préserver des espaces (à végétaliser).

B - Quel positionnement pour la commune ?

1 - Limiter les extensions du bâti existant et interdire les nouvelles constructions dans les écarts (pas ou peu de STECAL), mais laisser la possibilité d'une reconversion.

2 - Définir des critères, par secteurs, permettant de ne pas « déstructurer » l'harmonie du bâti.

Vue oblique du Géoportail 3D.

SPPA
27.02.18

1.2 - L'équipement de la commune :

- **Objectifs :** (La politique à conduire) *(Programmation infrastructures et superstructures).*

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

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

Des études de programmation sont à mener.

1 - Préserver un ou des espaces pour la construction d'un gymnase pour l'école, d'un CLSH et d'équipements annexes.
2 - Préserver un/des espaces pour un éventuel développement ou regroupement des écoles.
3 - Conduire une action avec la CCI et la Région. (Mobiliser le FISAC).
4 - Prévoir des surfaces pour de nouveaux espaces de loisirs (terrain de boules, jeux pour enfants, ...), requalifier les espaces publics existants et relier les lieux de fréquentation.
5 - Limiter l'urbanisation et (ou) adapter l'offre en équipements au regard des programmations et des participations possibles.

Groupe scolaire du Bresmont.

*
* *

1.3 - L'urbanisme :

- **Objectifs :** (La politique à conduire : *évolution du tissu construit)*

1 - Ne pas « défigurer » l'ensemble du bâti ancien par des constructions atypiques.
2 - Favoriser l'installation d'équipements pour la production d'énergie photovoltaïque.
3 - Aménager les entrées de village: reste entrée Nord (STEP - étude CAUE) et entrée Est ...
4 - Mise en valeur du lavoir et du ru.
5 - Mise en valeur des abords de l'église.
6 - Gérer la densification.
7 - Préservation des murs de pierres et des qualités architecturales.
8 - Développer le potentiel touristique non exploité / non exploitable à ce jour (ferme fortifiée en domaine privé, lavoir à restaurer, ...).
9 - Limiter l'urbanisation (en extension et densité) aux possibilités offertes par le niveau actuel de la commune en équipements divers.
10 - Maîtriser les formes urbaines et architecturales des nouvelles opérations.

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

1 - Interdire les toitures terrasses dans le centre ancien, ou autre type de construction inadaptée.

2 - Privilégier l'implantation des panneaux solaires sur la plus grande surface de toiture disponible afin d'optimiser la production d'énergie renouvelable.

3 - Intégrer les propositions du CAUE pour l'entrée Nord et réserver un espace pour l'entrée Est (ER).

4 - Interdire un aménagement ou une construction pénalisant la vue sur le lavoir et le ru.

5 - Créer un ER en périphérie de l'église (accès PMR) et aménager la place.

6 - Pas de construction sur deux limites séparatives parallèles + distance minimale entre construction et limite séparative (selon secteur) – Ne concerne pas la reconstruction à l'identique, le cas échéant.

7 - Limiter les accès afin d'en préserver le maximum.

8 - Permettre l'aménagement du bâti pour l'accueil des touristes/visiteurs.

9 - Evaluer la capacité des réseaux, définir des règles d'urbanisme en conséquence, et le cas échéant des périmètres de participations.

10 - Conserver la volumétrie actuelle des constructions, mais en diversifiant l'offre (ex : en taille et statut d'occupation des logements).

Maison rurale remarquable.

APPROUVÉ
27.02.18

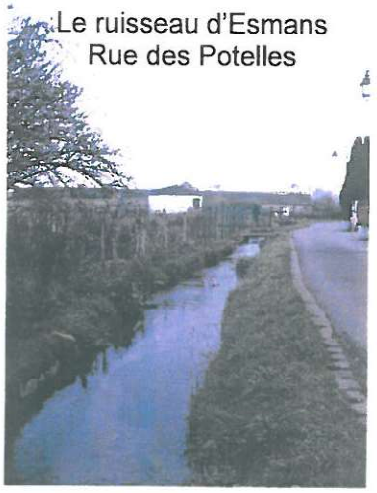
1.4 - Paysage et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, continuités écologiques :

- **Objectifs :** (La politique à conduire)

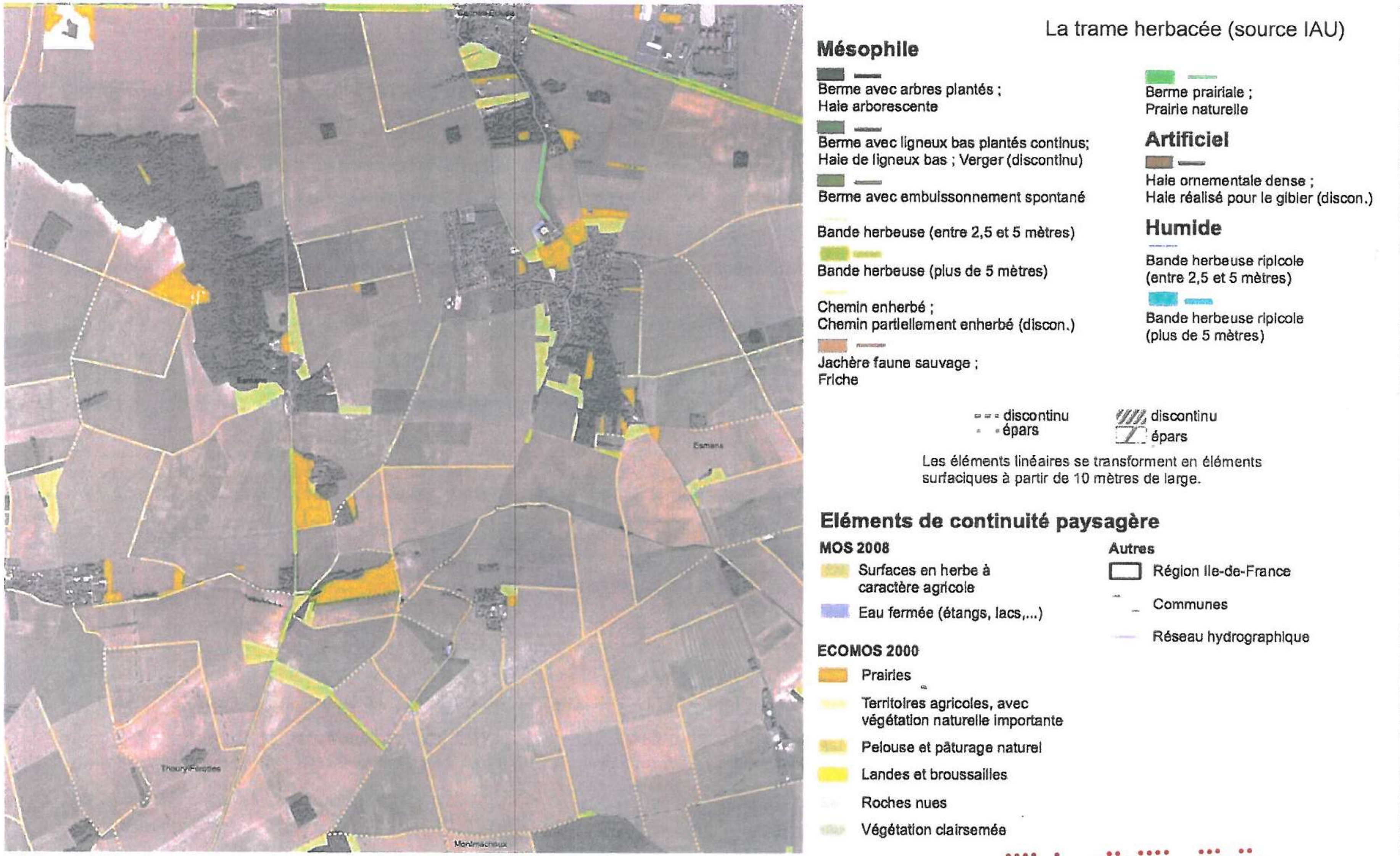
1 - Trame verte : préserver des espaces de respiration et de loisirs en centre bourg.
2 - Préservation des espaces verts sur la place de l'église.
3 - Aménagement des berges du ru en domaine public (compétence CCPM – relève de la GEMAPI) et domaine privé.
4 - Favoriser l'auto-entretien de la source.
5 - Préserver les écosystèmes.
6 - Création de liaisons douces.
7 - Préserver les bois.
8 - Conserver aux parties historiques du village leur configuration, leur caractère actuel, et les espaces de jardins les plus centraux.

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

1 - Créer des ER en centre bourg (hors bâti).
2 - Intégrer la place comme un espace de respiration et de cheminement piétons (projet de réaménagement de la place).
3 - Préserver / Reconstruire les berges du ru dans le respect de la tradition locale.
4 - Créer un ilot central permettant d'accentuer la circulation de l'eau et d'empêcher la prolifération d'algues.
5 - Mise en valeur de la mare du Tertre Doux et conserver les bosquets.
6 - Aménagement / extension du cheminement piéton entre la place de l'église et l'école
7 - Etendre les zones EBC (rapprocher les vues aériennes de la trame EBC actuelle).
8 - Identifier les éléments remarquables au titre de la loi Paysage.


Le ruisseau d'Esmans
Rue des Potelles

*
* *


La trame herbacée (source IAU)
Mésophile
Berme avec arbres plantés ;
Haie arborescente
Berme avec ligneux bas plantés continus;
Haie de ligneux bas ; Verger (discontinu)
Berme avec embuissonnement spontané
Bande herbeuse (entre 2,5 et 5 mètres)
Bande herbeuse (plus de 5 mètres)
Chemin enherbé ;
Chemin partiellement enherbé (discon.)
Jachère faune sauvage ;
Friche
Berme prairiale ;
Prairie naturelle
Artificiel
Haie ornementale dense ;
Haie réalisé pour le gibier (discon.)
Humide
Bande herbeuse ripicole
(entre 2,5 et 5 mètres)
Bande herbeuse ripicole
(plus de 5 mètres)
discontinu
épars
discontinu
épars
Les éléments linéaires se transforment en éléments surfaciques à partir de 10 mètres de large.
Eléments de continuité paysagère
MOS 2008
Surfaces en herbe à caractère agricole
Eau fermée (étangs, lacs,...)
ECOMOS 2000
Prairies
Territoires agricoles, avec végétation naturelle importante
Pelouse et pâturage naturel
Landes et broussailles
Roches nues
Végétation clairsemée
Autres
Région Ile-de-France
Communes
Réseau hydrographique

APPROUVÉ
27.02.18

2.1 – L'habitat :

- **Objectifs :** (La politique à conduire)

1 - Objectif 1 050 habitants en 2030.

2 - Opérations privilégiant les petits logements (locatifs, primo accédant, ...).

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

1 - Conduire des opérations d'aménagement et de réhabilitation.

2 - Définir des obligations en termes de diversité de l'habitat (définir un seuil d'opération).

- *Le zonage et le règlement du P.L.U, pour déterminer l'affectation des sols, échelonner l'offre de terrains à construire et faciliter les réhabilitations de logements anciens.*

Réguler la taille des logements lors des réhabilitations : par exemple, imposer une taille minimale aux logements.

Maisons ouvrières
Rue d'Enfer

Calcul des perspectives démographiques :

1 - Données et orientations du SD-RIF :

- 901 habitants en 2014 (et dito pour la population des ménages), **+ 10 %** = 990 habitants en 2030, en densification,

- 393 logements en 2014, **+ 10 %** = 435 logements en 2030 (soit au moins 40 logements par densification, susceptibles de donner (359 + 40) = 400 résidences principales),

- 359 résidences principales en 2014, soit une taille moyenne des ménages de 2,51 habitants/logement.

2 - Incidence des orientations du SDRIF :

- 990 habitants en 2030, que l'on divisera par 2,40 par hypothèse, soit 413 résidences principales nécessaires, en regard de l'objectif,

- conclusion : la construction de 40 logements par densification [(359 + 40) x 2,4] peut conduire à une population de ≈ 960 habitants (sous réserve du "renouvellement", à estimer),

- Il faut donc densifier à hauteur de 55 logements (et non de 40) pour atteindre l'objectif démographique du SD-RIF : (359 + **55**) x 2,40 ≈ 990 habitants,

- concernant les extensions, on propose de partir de 3 ha affectés au logement dans le village (sur 3,8 ha), avec 12 logements /ha, soit ≈ 40 logements,

- la population serait dans ce cas de (si l'on néglige le "renouvellement") : (359 + 55 + 40) x 2,4 ≈ **1.100 habitants** (CQFD).

2.2 – Les transports et les déplacements :

- **Objectifs :** (La politique à conduire)

1 - Futurs aménagements de voirie, dans les nouvelles opérations, restreignant le stationnement le long de la voie.

2 - Liaisons douces : église / école, route de Cannes, route de Montereau vers Grand Fossard, puis vers Petit Fossard.

3 - Extension des zones 30 (existantes rue de Cannes et rue des Acacias).

4 - Organiser les circulations intra-communales au regard des aménagements routiers externes (rond-point sur RD 606 entre Petit et Grand Fossard, ...).

5 - Préserver des espaces pour la circulation agricole : maintenir les circulations existantes.

6 - Limiter l'urbanisation au regard de la capacité en circulation de chaque voie de desserte.

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

1 - Imposer des règles concernant le stationnement des voitures (dans les OAP = dans les nouvelles opérations).

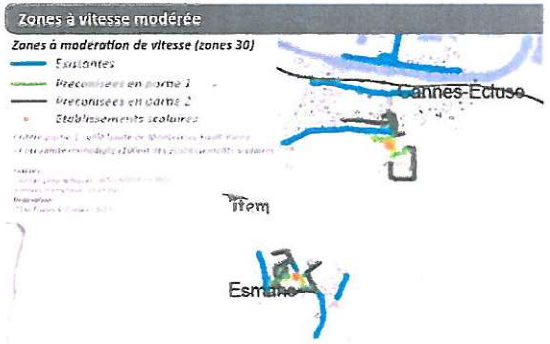
2 - Inscrire des emplacements réservés, acquérir des emprises, programmer des travaux.

3 - Conduire les études correspondantes, budgéter les travaux.

4 - Etablir des choix de développement (extensions) au regard d'un schéma de circulation préférentiel.

5 - Etablir (avec les exploitants agricoles) un schéma des circulations agricoles.

6 - Définir un parti d'aménagement qui s'appuie sur une hiérarchisation du réseau de voirie.



Extrait du Plan Local de Déplacements

SPPAN
27.02.18

2.3 – Réseaux d'énergie et développement des économies numériques :

- **Objectifs :** (La politique à conduire)

1 - Géothermie : sous forme d'installations individuelles (sous réserve des contraintes du milieu).
2 - Solaire : à plébisciter de même que l'énergie issue du ru.
3 - Eolien privatif : à proscrire en milieu construit.
4 - Favoriser le raccordement au réseau gaz là où il existe.
5 - Le numérique : imposer un niveau de performance et (ou) d'équipement minimal.

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

Poursuivre le développement numérique en collaboration, pour réaliser les études de faisabilité et les recherches de partenariat nécessaires au financement (État, région, communautés de communes, opérateurs, fournisseurs d'accès ...).

1 - Incitations réglementaires (augmentation des droits à construire ?).
2 - Assouplir les règles du PLU. Recommander l'emploi de tuiles photovoltaïques (recommander l'utilisation de matériaux qui s'intègrent).
3 - Définir des prescriptions (interdictions, conditions ? niveau sonore ?).
4 - Imposer la desserte gaz dans les nouvelles opérations (Midi de la Rue Brette).
5 - Imposer la pose d'équipements dans les nouvelles opérations de logements et un niveau de débit minimal dans la ZAE.

*

* *

2.4 – Le développement économique, commercial et les loisirs :

- **Objectifs :** (La politique à conduire)

1 - Intégrer le contenu de la délibération du 06/12/2017 concernant le développement du Petit Fossard (DCC du 12 / 2 / 2018).

2 - Développement du commerce local en centre bourg + commerce ambulant.

3 - Futur pour l'activité agricole. A voir avec la profession agricole mais :

- Sécuriser la destination existante par rapport l'extension de l'urbanisation.
- Encadrer la reconversion des bâtiments et surfaces disponibles en cas d'arrêt d'exploitation (exemple : ER pour parking en centre bourg).

4 - Polariser le développement économique (industriel, artisanal, principalement) sur la ZAE de Fossard Est.

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

1 - Transcrire le « phasage » retenu dans le zonage du PLU (1AUx, 2AUx).

2 - Conduire des actions avec la CCI et la CMA. Rédiger des incitations réglementaires (ex. ne pas imposer de place de stationnement).

3 - Protéger les abords des fermes, appliquer une SMA (surface minimale d'assujettissement).

4 - Inciter à l'implantation d'activités dans la ZAE de Fossard et interdire toute nouvelle implantation ou extension dans le village et les hameaux.

*

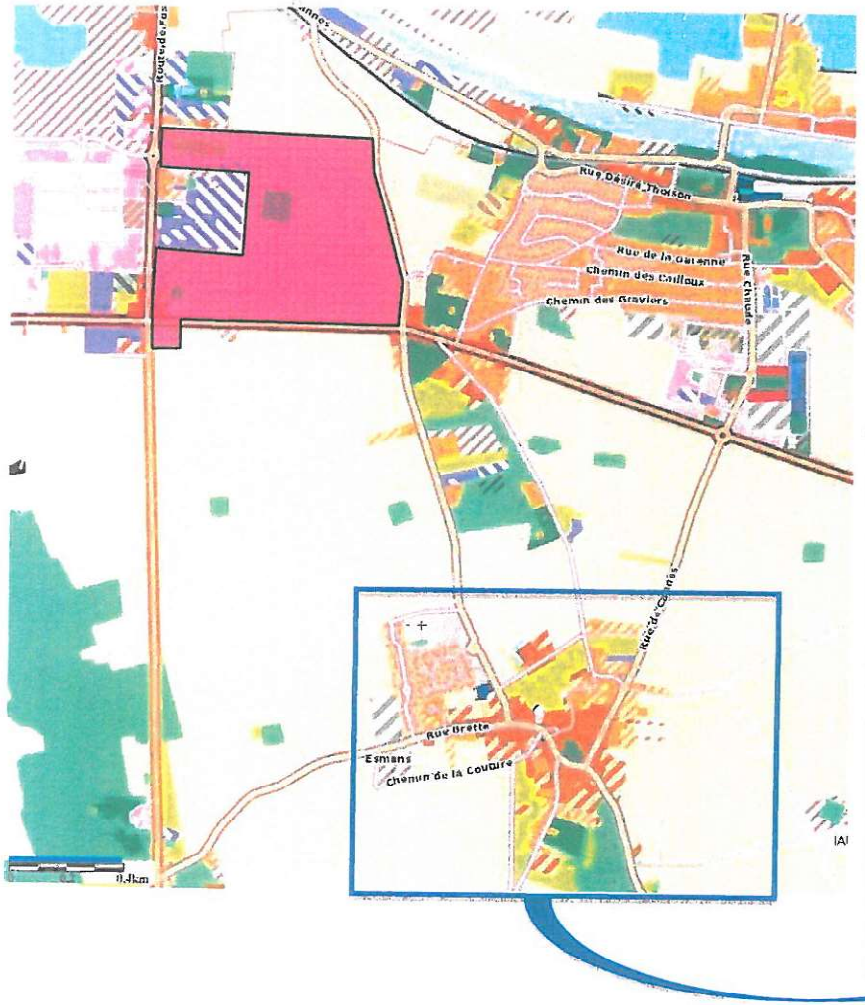
* *

APPROUVÉ

MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- **Limitation de la consommation d'espaces** : respecter une extension maximale de 45 ha en première phase pour le Fossard Est et de 3,8 ha pour le village et les hameaux.

Fond MOS 81 postes 2012 : échelle 1 / 25.000è - source : IAU



Fond MOS 81 postes 2012 : échelle 1 / 10.000è - source : IAU

Village : 46 hectares.
Grand Fossard : 20 hectares
Tertre Doux : 3 hectares.