COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CANTON DE CHARLY SUR MARNE

Commune d'Essises

Plan Local d'Urbanisme

Document n°2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Projet arrêté le :

Projet mis à l'enquête le :

Cachet et signature
de la collectivité

GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

SOMMAIRE

Préambule 1

1ÈRE PARTIE : LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES..... 3

2ÈME PARTIE : LES ORIENTATIONS DÉTAILLÉES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES..... 7

Orientations concernant l'habitat 9
Orientations concernant le développement des activités économiques, commerciales, les services et équipements 10
Orientations concernant les déplacements et les transports 11
Orientations concernant le développement des communications numériques ... 11
Orientations concernant les paysages et le cadre de vie 12
Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques 12

3ÈME PARTIE : LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN 13

Objectifs dans le cadre du PLU 15

PRÉAMBULE

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi de solidarité et de renouvellement urbains (SRU).**

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, le **PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES :**

- ✓ **définit les orientations générales des politiques :**
  - d'aménagement,
  - d'équipement,
  - d'urbanisme,
  - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
  - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- ✓ **arrête les orientations générales concernant**
  - l'habitat,
  - les transports
  - les déplacements,
  - le développement des communications numériques,
  - l'équipement commercial,
  - le développement économique et les loisirs,
- ✓ **fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (troisième partie du présent document).**

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- Le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- Il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

Inscription du PADD au sein du PLU

Le PADD qui définit le projet communal ….

Il se traduit par :

Sur toute la commune :
le règlement comprenant les documents graphiques et un document écrit
qui doivent être respectés à la lettre

Sur certains secteurs :
les orientations d'aménagement et de programmation
(dont l'esprit doit être respecté)

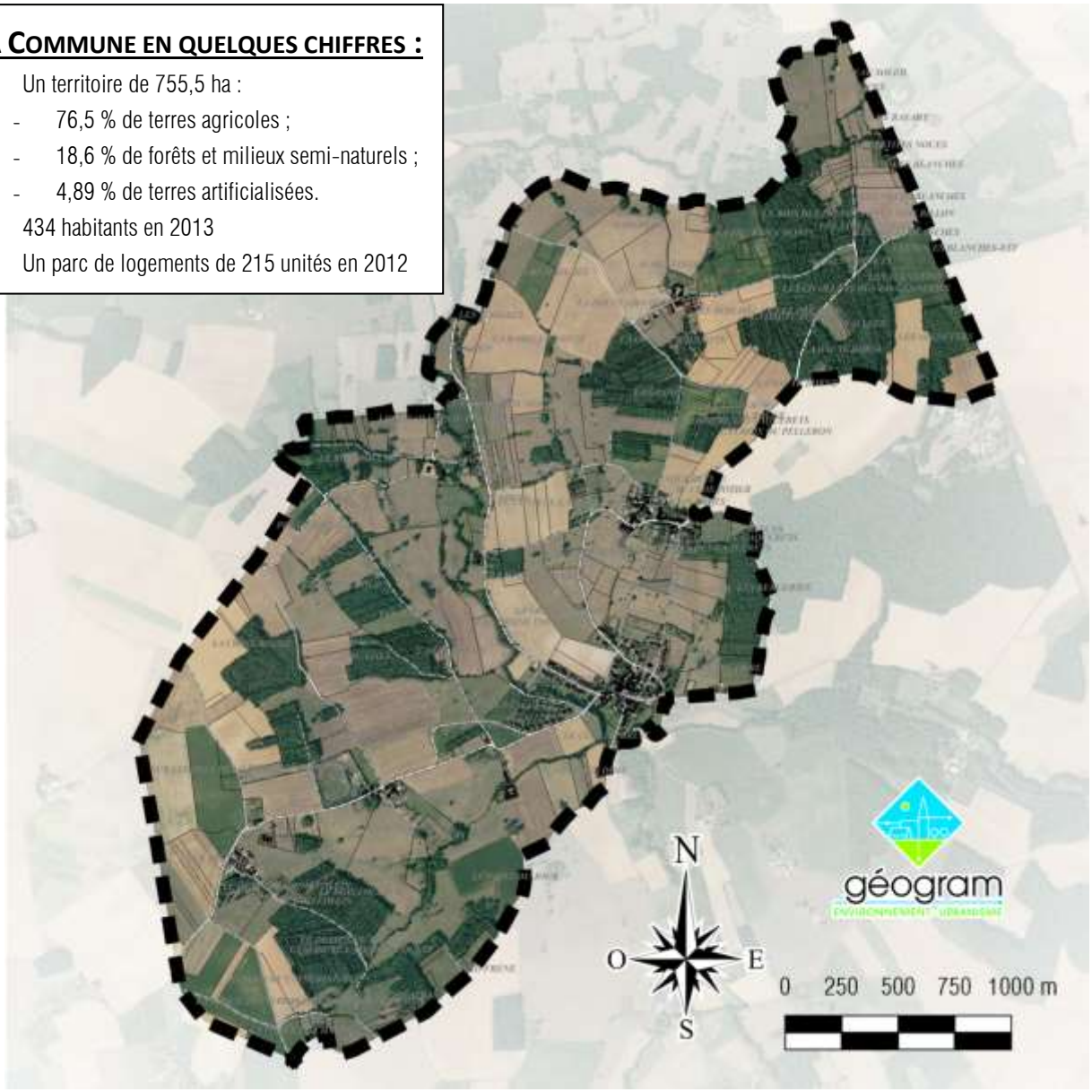
1ère Partie :

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

La commune d'Essises était dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 28 mai 1999. Ce POS est devenu caduc le 27 mars 2017 et la commune est devenue soumise au RNU depuis cette date et jusqu'à opposabilité du PLU.

LA COMMUNE EN QUELQUES CHIFFRES :

- ⇨ Un territoire de 755,5 ha :
  - 76,5 % de terres agricoles ;
  - 18,6 % de forêts et milieux semi-naturels ;
  - 4,89 % de terres artificialisées.
- ⇨ 434 habitants en 2013
- ⇨ Un parc de logements de 215 unités en 2012



Les élus ont décidé de prescrire la réalisation de ce Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal pour les raisons suivantes :

- Adapter le développement des zones d'habitat aux capacités et aux besoins de la commune,
- Assurer la possibilité d'accueillir les projets économiques locaux à venir,
- Proposer un règlement adapté au caractère rural du village et qui soit en cohérence avec des préoccupations actuelles en termes de développement durable,
- Préserver le cadre de vie.

Le diagnostic du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence :

- Un habitat morcelé en nombreux hameaux et écarts,
- Une activité économique dominée par l'agriculture et des entreprises de très petites dimensions
- Un territoire trtaversé par un dense entrecroisement des trame verte et bleue ;
- Des enjeux « Inondations et Coulées de Boue » importants (86 % de la commune concernée par un enjeu faible à fort) ;

La commune d'**ESSISES** souhaite promouvoir dans son Plan Local d'Urbanisme un développement équilibré du territoire par la mise en place d'une politique cohérente d'urbanisation et de gestion économe en termes :

- De maintien de la population,
- De possibilités d'accueil d'éventuelles activités économiques,
- D'insertion dans le contexte paysager et dans la morphologie urbaine des nouvelles zones d'urbanisation,
- De protection des milieux agricoles,
- Et de protection contre les zones d'urbanisation intense.

2ème Partie :

LES ORIENTATIONS DÉTAILLÉES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

ESSISES est une commune rurale qui a su profiter de la combinaison de la haute qualité paysagère et environnementale de son terroir et de sa proximité avec les départements voisins (notamment la Seine-et-Marne) pour croitre et se développer. Sa population a ainsi plus que doublé (+146 %) entre 1975 et 2014 pour aboutir à cette date à une population de 434 habitants (population municipale) ou 450 (population totale).
Les élus souhaitent pouvoir mieux intégrer cette population avant d'envisager d'en reprendre la croissance. Dans un souci également d'épargner les finances communales, il a donc été décidé de chercher à simplement maintenir la population actuelle et de se fixer dans le cadre du PLU un objectif de **444 habitants en 2035**, valeur équivalente à la population légale totale pour 2015. Cet objectif mesuré facilitera par ailleurs la protection des espaces agricoles et naturels.

Le maintien de la population actuel nécessite cependant la réalisation de nouveaux logements pour répondre au desserrement des ménages. En effet, la taille moyenne des foyers est actuellement de 2,3 personnes mais a tendance à diminuer et on peut s'attendre à ce que ce mouvement se poursuive et se stabilise autour de 2,2 personnes par logement principal en 2035. Ce desserrement conduit à devoir créer **environ 17 logements nouveaux** pour atteindre l'objectif de maintien de la population actuelle (« point mort »).

Ce besoin sera satisfait par l'accueil de constructions nouvelles :

- sur des terrains encore disponibles au sein du bourg et du hameau des Caquerets (terrains en densification, aussi dénommés « dents creuses »)
- sur des extensions mesurées et raisonnées du tissu urbain, dont la localisation dépend :
    - de la disponibilité des réseaux ;
    - des projets connus de construction ;
    - de la continuité avec le bâti existant pour limiter le mitage des espaces agricoles et naturels ;
    - des contraintes du territoire (PPRI, zones humides connues, etc.).

La capacité d'accueil est inférieure à ce que permettait le POS et certains terrains qui étaient constructibles dans ce document ne pourront plus l'être dans le PLU. Nonobstant, il convient de remarquer que :

- ✓ **il n'existe aucun droit acquis en matière de constructibilité des terrains ;**
- ✓ **le POS est devenu caduc et la constructibilité a été de ce fait restreinte aux Parties Actuellement Urbanisées de la commune. Le PLU permet de dépasser cette restriction.**

ORIENTATIONS CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, COMMERCIALES, LES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

CONSTRUCTIONS À VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITÉ :

En l'absence de projet d'envergure sur le territoire d'Essises, les besoins en ce domaine (hors agriculture) sont limités. Aussi pourront-ils satisfaits au sein des secteurs urbanisés à vocation principale d'habitat, dans le cadre d'une politique de mixité fonctionnelle (mélange au sein du tissu bâti des fonctions d'habitat, de petit commerce, d'artisanat, d'activités tertiaires, etc.). Celle-ci sera recherchée à travers un règlement qui permettra l'éventuelle installation de bâtiments nécessaires à des activités non-nuisantes. La densification urbaine participera à la visée de cet objectif : les commerces et services de proximités fonctionnent d'autant mieux qu'ils sont aisément accessibles tant par leurs clients que par ceux qui les animent.

ACTIVITÉ AGRICOLE :

L'activité agricole est et reste l'activité économique dominante à Essises. Elle joue un rôle capital dans l'identité de la commune et dans ses paysages. La municipalité souhaite donner les moyens aux exploitants de pérenniser leur activité en leur offrant des possibilités d'évolution et de diversification adaptées aux rapides mutations de ce secteur. Le PLU la protégera à travers :

- La protection des terres cultivées, en particulier les mieux situées, par rapport à une urbanisation préjudiciable ;
- La prise en compte des besoins spécifiques des bâtiments existants et de leurs éventuels besoins d'extension ;

- La prise en compte des circulations agricoles dans le schéma de développement de l'urbanisation afin de limiter les conflits d'usage et de ne pas obérer l'accès aux parcelles cultivées ;
- La rationalisation des zones de développement de l'urbanisation afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres, préjudiciables à la facilité et au coût de leur exploitation ;
- La recherche du meilleur compromis possible entre maintien et développement des activités agricoles sur le territoire communal et nécessaire protection des écosystèmes et des hydrosystèmes.

ORIENTATIONS CONCERNANT LES DÉPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS

Plusieurs mesures seront prises dans le cadre du PLU de manière à ne pas aggraver et, dans la mesure du possible, à améliorer le niveau de sécurité routière : le règlement du PLU fixera donc des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement apte à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).
Le choix de ne pas créer de zone construction d'ensemble permettra de répartir les accès sur différentes routes, concourant ainsi à cet objectif.

ORIENTATIONS CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

L'extension du tissu urbain se fera à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.
Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les futurs travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

ORIENTATIONS CONCERNANT LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE

Il s'agit essentiellement de préserver les éléments identitaires de la commune et d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux logements.

Dans cette perspective le PLU oriente son action de la façon suivante :

- Protéger les spécificités architecturales du patrimoine bâti par un règlement approprié à la morphologie urbaine des différentes entités bâties, en particulier au niveau du hameau des Caquerets ;
- Favoriser la préservation des paysages en limitant l'implantation de constructions non-agricoles dans les axes de vue à préserver ou dans les secteurs paysagèrement sensibles ;
- Protéger le petit patrimoine (stèle, lavoirs, calvaire et musée 1814) qui participe à l'identité et à l'attrait de la commune.

ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le maillage écologique du territoire communal d'Essises est important. On y trouve deux composantes essentielles :

- -les continuités liés aux cours d'eaux, temporaires ou permanents, et à leurs abords (Trame bleue, boisements ou bosquets accompagnant leur tracé (on notera que cet enjeu écologique se double souvent d'un enjeu matière de risques naturels traduits dans le PPRI[1]) ;
- Les bois formant sur les hauteurs des relais de grande importance pour les échanges écologiques séparés par des espaces agricoles ouverts qui servent néanmoins de lieux de transit (Trame verte),

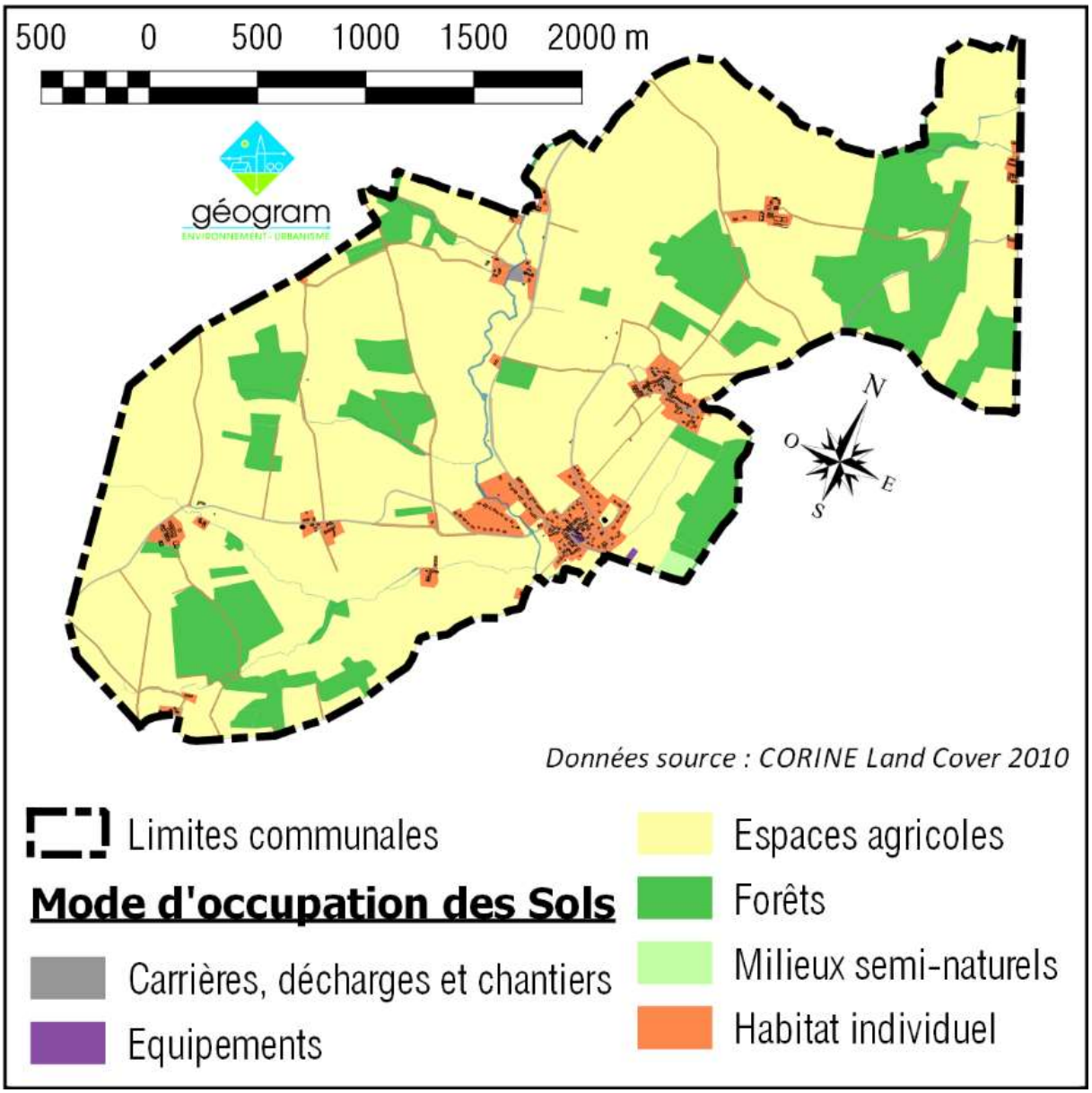
Le PLU assurera la continuité de ce maillage à travers un zonage adapté, permettant d'interdire l'urbanisation, fut-elle agricole, au sein de ces corridors, sans pour autant remettre en question l'usage agricole des terres.

[1] Plan de Prévention du Risque Inondation

3ème Partie :

LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le territoire communal D'ESSISES, d'une superficie de 755 hectares, est majoritairement occupé par les territoires agricoles qui s'étendent sur 76 % du territoire. Les espaces naturels et semi-naturels représentent 140 hectares soit 18,6 % de la surface totale du territoire. Les espaces urbanisés représentent 37 hectares soit 4,9 % de la surface totale du territoire communal. Ils sont constitués principalement des espaces accueillant de l'habitat, quelques fermes agricoles ainsi que des espaces ouverts urbains tels que les espaces verts publics et les jardins privés.



OBJECTIFS DANS LE CADRE DU PLU

L'ensemble du Projet d'Aménagement de Développement Durables de la commune d'Essises se décline dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par :

- ***Un objectif démographique maitrisé***, selon le vœu des habitants exprimé dans le cadre de la concertation, l'aménagement retenu dans le cadre du PLU a pour objet un développement mesuré de la croissance démographique de la commune en maitrisant l'étalement urbain et se traduisant par une consommation foncière limitée aux besoins de maintien de la population soit moins d'1,25 ha pour les 20 prochaines années contre 2,5 ha urbanisés entre 1992 et 2010.
- ***L'optimisation des potentiels du tissu urbain existant*** en favorisant le remplissage des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe bâtie : l'analyse du tissu urbain fait apparaître une capacité restante d'environ 0,44 ha (« dents creuses »).
- ***L'adoption de zones d'extension ponctuelles*** dans la continuité urbaine de différentes zones bâties de la commune.
- ***Un objectif de densité d'environ 14 logements*** à l'hectare pour les opérations de logements en extension de l'urbanisation existante visant à limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles ou naturels.

Les objectifs de développement du PLU d'Essises visent à permettre une extension des zones bâties à vocation principale d'habitat nécessaire au projet communal de maintien de la population, tout en tenant compte des différentes contraintes du territoire et des enjeux environnementaux. Ainsi le bilan de la consommation d'espace est le suivant :

	Surface	Part
Densification	0,44 ha	38,5 %
Extension (zones U)	0,71 ha	61,5 %
Total	1,15 ha	