

COMMUNE  
DE ESSEY

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce N°1

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

Arrêté par délibération du Conseil Municipal : 04. 10. 05

Approuvé par délibération du Conseil Municipal : 18. 07. 06

INITIATIVE Aménagement et Développement

Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL  
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69  
initiativead@wanadoo.fr



initiative

Agence : 38, rue des Granges - 25 000 BESANCON  
Tél : 03.81.83.53.29 - Fax : 03.81.82.87.04  
initiativead25@business.fr

Direction Départementale de l'Équipement



57, rue de Mulhouse - 21000 DIJON  
Tél : 03.80.29.44.44

## SOMMAIRE

PREAMBULE	3
<b>CHAPITRE I : DIAGNOSTIC COMMUNAL - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>6</b>
1. PRESENTATION GEOGRAPHIQUE	7
2. MILIEU PHYSIQUE	8
2.1. TOPOGRAPHIE	8
2.2. GEOLOGIE - HYDROGEOLOGIE	9
2.3. PEDOLOGIE	10
2.4. ECOULEMENTS SUPERFICIELS	11
2.5. CLIMATOLOGIE	14
3. MILIEU NATUREL	16
3.1. METHODOLOGIE	16
3.2. FLORE	16
3.3. FAUNE	21
4. ANALYSE SPATIALE ET PAYSAGÈRE	22
4.1. MÉTHODOLOGIE	22
4.2. APPROCHE GENERALE DU SECTEUR ET POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE A L'ECHELLE DEPARTEMENTALE	24
4.3. UNITES PAYSAGERES	26
5. MILIEU HUMAIN	31
5.1. POPULATION, ÉVOLUTION, STRUCTURE	31
5.2. ACTIVITES ECONOMIQUES	35
5.3. LOGEMENTS	39
5.4. EQUIPEMENTS PUBLICS ET RESEAUX DIVERS	42
6. PAYSAGE URBAIN	46
6.1. MORPHOLOGIE	46
6.2. TYPOLOGIE DU BATI	50
6.3. LES ENTREES DU VILLAGE	53
7. PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET BESOINS REPERTORIES	55
<b>CHAPITRE II : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LE PLU</b>	<b>56</b>
1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	57
1.1. MILIEU PHYSIQUE	57
1.2. MILIEU NATUREL	59
1.3. PAYSAGE	60
1.4. MILIEU HUMAIN	61
2. DEFINITION ET JUSTIFICATION DU REGLEMENT	64
3. SUPERFICIE DES ZONES	69
4. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	70
<b>CHAPITRE III : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>74</b>
1. COMPATIBILITE AVEC LES MESURES VISANT A LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	75
2. COMPATIBILITE AVEC LES PRECONISATIONS DE L'ETUDE D'ENVIRONNEMENT	78
3. INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	79

## **PREAMBULE**

### **● Historique du PLU**

La commune d'Essey ne disposait d'aucun document d'urbanisme opposable au tiers et était soumise aux règles générales d'urbanisme et aux règles de constructibilité limitée.

Or, la municipalité avait, ces dernières années, entrepris d'importants travaux d'équipements (réseau d'assainissement, lagunage) et entend bénéficier de ses réseaux, de son cadre de vie de qualité et des bonnes conditions de desserte notamment en direction de Dijon pour attirer de nouveaux habitants.

Afin de cadrer au mieux les futures constructions et de définir un projet urbain cohérent soucieux de l'environnement et du paysage communal, la municipalité a décidé, par délibération du 09 décembre 2002 de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Ce nouveau PLU permet également d'intégrer au règlement les recommandations architecturales qui avaient été formulées dans une étude spécifique réalisée par la société d'architecture KARGO.

Un premier rapport intitulé "analyses préliminaires" a été validé par la municipalité en 2003.

Ces analyses préliminaires ont fourni les éléments de base nécessaires au cadrage du nouveau PLU et aidé à conforter les choix des élus en matière d'aménagement et d'urbanisme.

### **● Qu'est-ce qu'un PLU ?**

Le P.L.U. a une fonction d'outil réglementaire et de gestion de l'espace. Il définit de façon précise le droit des sols : il fixe les règles générales d'utilisation des sols et les servitudes d'urbanisme, il délimite les différentes zones et définit les règles d'implantation.

Mais l'objectif du P.L.U. est également de permettre aux communes de se doter d'une politique locale d'aménagement, qui s'exprime notamment à travers un projet d'aménagement communal en matière d'urbanisme, de traitement de l'espace public, de paysage et d'environnement.

Ce projet se concrétise dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui constitue la pièce n°2 du P.L.U.

Le P.L.U. donne donc un cadre de cohérence aux différentes actions d'aménagement que souhaite engager la commune. Il doit toutefois respecter les principes énoncés à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme. Au nombre de trois, ces principes sont opposables à tous les documents de planification urbaine :

- *Principe d'équilibre* :

Assurer l'équilibre entre le renouvellement et le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels, en respectant les objectifs de développement durable.

- *Principe de diversité* :

Assurer la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale dans l'habitat.

- *Principe de respect de l'environnement* :

Assurer une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, ainsi que la prévention des risques naturels.

● **Contenu du PLU :**

Le contenu du PLU est conforme aux articles R.123-1 à R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU se compose donc :

✓ D'un **rapport de présentation** qui :

- . Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1.
- . Analyse l'état initial de l'environnement.
- . Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du §a) de l'article L.123-2.
- . Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

✓ D'un **projet d'aménagement et de développement durable** qui définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

✓ D'un **règlement** qui délimite les différentes zones et détermine pour chaque zone la nature et les conditions de l'occupation du sol.  
Il contient donc le *règlement écrit* et les *documents graphiques*, supports notamment :

- . du zonage,
- . des espaces boisés classés,
- . des emplacements réservés.

✓ Des **annexes**, qui, dans le cas d'Essey, se composent notamment :

- . des périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, défini par les articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- . des servitudes d'utilité publique et les bois et forêts soumis au régime forestier,
- . des schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation,

#### ● **Consultation du PLU :**

Le PLU se consulte en trois phases :

- détermination sur le plan graphique de la zone dans laquelle figure, le secteur demandé,
- lecture dans le règlement et dans le PADD des caractéristiques se reportant à la zone et à ses conditions d'équipement et d'aménagement notamment pour les zones dites AU et 1AU,
- prise de connaissance des pièces annexes (plan des servitudes, liste des emplacements réservés, annexes sanitaires,...) apportant des éléments complémentaires à la recherche.

#### ● **Concertation du PLU :**

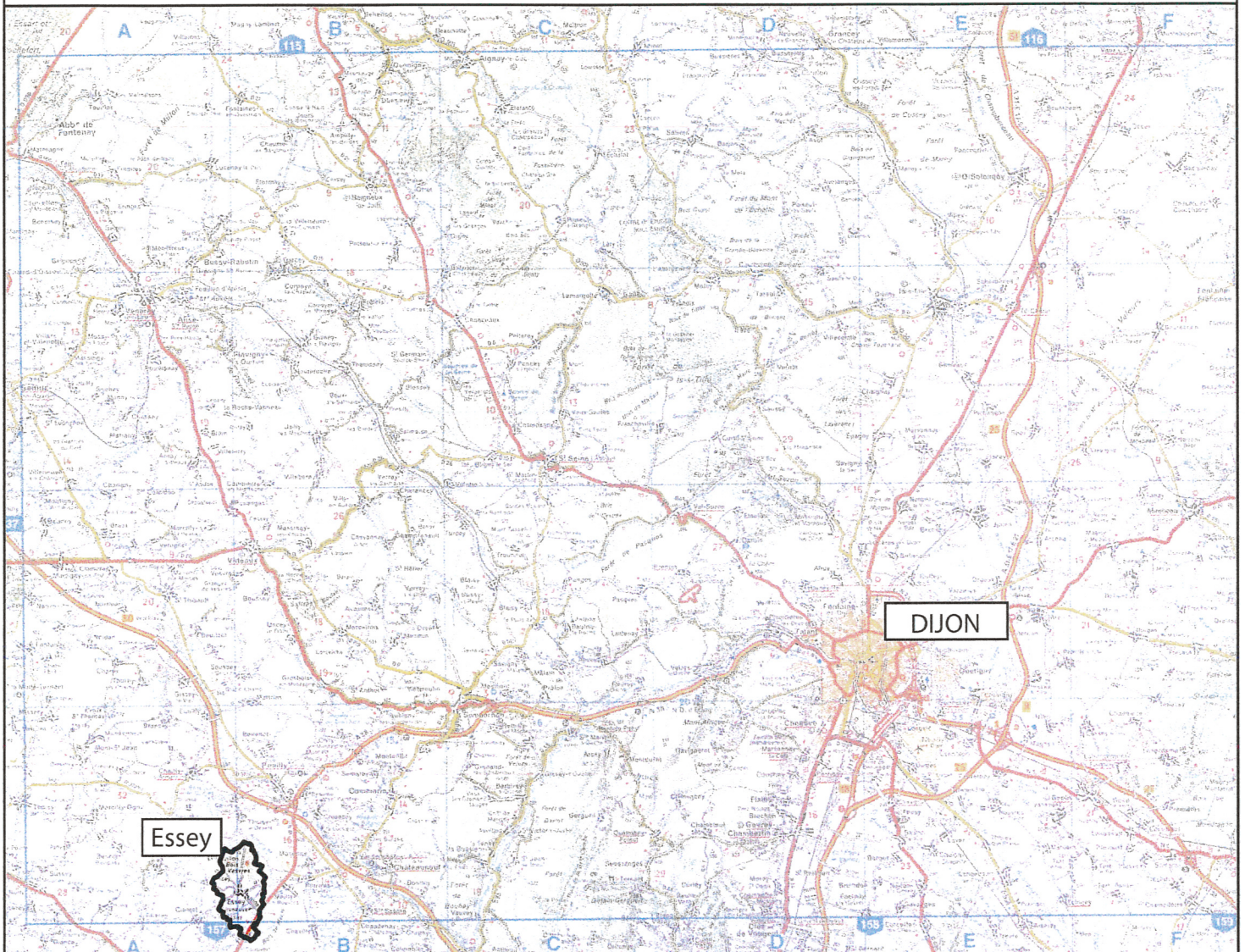
La concertation continue menée dans le cadre de la révision du PLU a été définie par délibération du Conseil Municipal du 09/12/2002. Cette concertation s'est traduite par des informations publiées dans le bulletin municipal, la mise en place d'un dossier de concertation avec un registre pour que le public puisse faire part de ses observations, et l'organisation de 3 réunions publiques suivies d'un débat :

- le 18 décembre 2003 (présentation de la procédure),
- le 16 juin 2004 (présentation du diagnostic et du PADD),
- le 12 janvier 2005 (présentation du zonage et du règlement).

Au cours de ces diverses réunions, le public a été particulièrement nombreux (une trentaine de participants) et intéressé.

**CHAPITRE I : DIAGNOSTIC  
COMMUNAL - ANALYSE DE L'ETAT  
INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ESSEY



Echelle : 1/400 000 ème

## SITUATION GEOGRAPHIQUE

— Limite communale



## 1. PRESENTATION GEOGRAPHIQUE

La commune d'Essey, au Sud du canton de Pouilly-en-Auxois, dans l'arrondissement de Beaune, se localise à 50 km à l'Ouest de Dijon.

Cette commune est constituée :

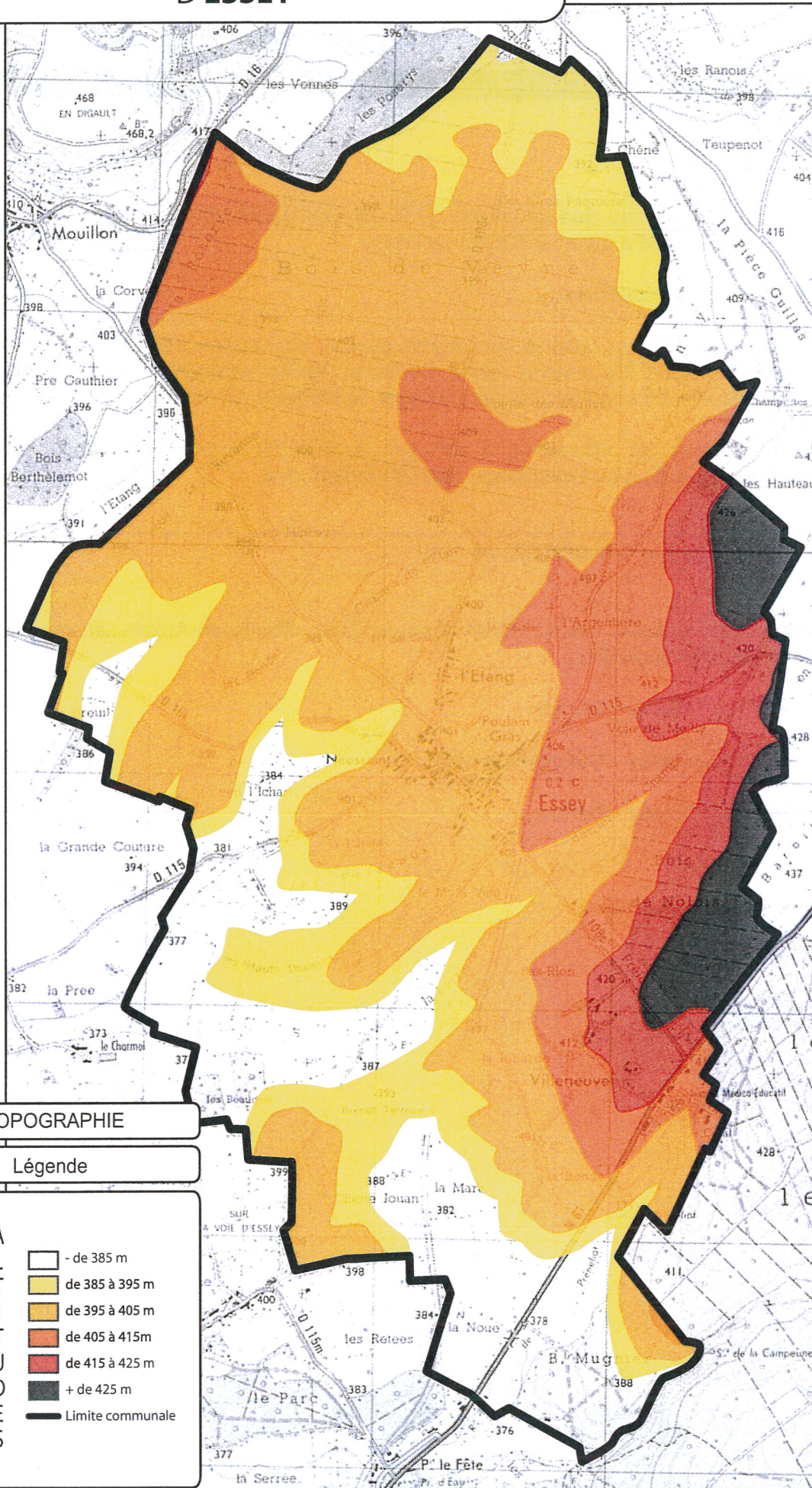
- du village d'Essey, localisé sur un petit plateau Sinémurien s'élevant à environ 400 m d'altitude. Ce plateau donne des terres fertiles permettant la culture des céréales. Il contraste avec l'aspect bocager des terrains en contre-bas,
- du hameau de Villeneuve, longé par la RD 108 et assis sur une faille géologique délimitant la formation Trias du Sinémurien.

La commune comptait 140 habitants en 1999.

Le territoire est desservi par la RN 81 Arnay-le-Duc - Pouilly-en-Auxois, et par des voiries de moindre importance :

- RD 115 : Essey - Clomot,
- RD 108c : Essey - Thoisy-le-Désert,
- RD 16k : Essey - Avincey.

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ESSEY



## TOPOGRAPHIE

### Légende

- A  
L  
T  
I  
T  
U  
D  
E  
S
- de 385 m
  - de 385 à 395 m
  - de 395 à 405 m
  - de 405 à 415 m
  - de 415 à 425 m
  - + de 425 m
  - Limite communale

Echelle  
1/25000



## 2. MILIEU PHYSIQUE

### 2.1. TOPOGRAPHIE

La commune d'Essey s'étend sur le plateau de l'Auxois qui borde, au Nord-Est, l'éperon du Morvan.

Le point haut du territoire se localise en limite Nord-Est du Bois de Nolois : 428 m NGF.

Le point bas du territoire se localise en limite communale Ouest, proche de la RD 115.

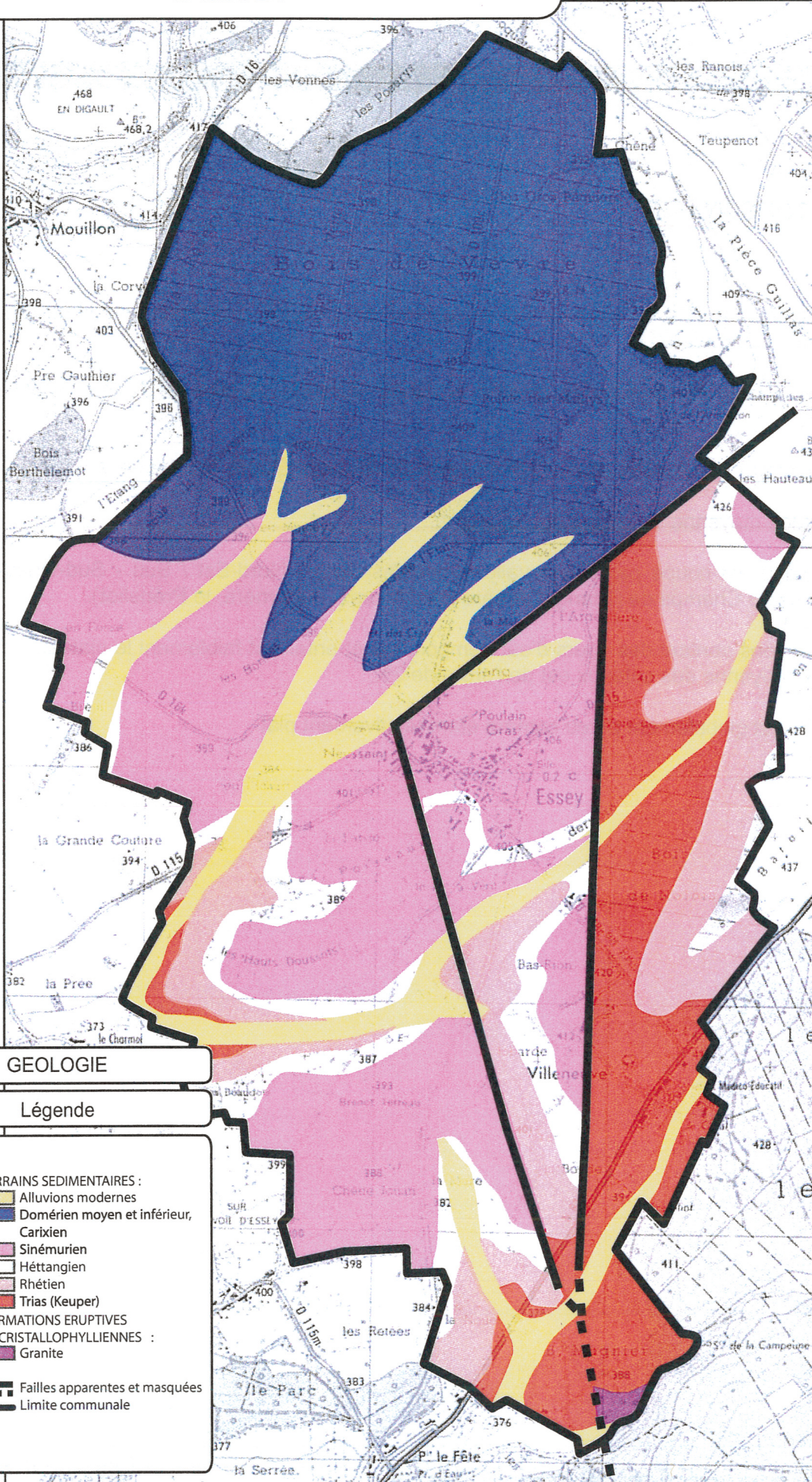
L'altitude moyenne du village est de 402 m.

Le finage est coupé par divers vallons orientés Nord - Nord-Est / Sud - Sud-Ouest (vallons de Champs de l'Etang, Derrière les Champs, la Perrière, le Prénéliot).

Ces vallons abritent des cours d'eau temporaires et entaillent faiblement le plateau : la pente moyenne des coteaux est de l'ordre de 2%.

Le site est globalement perçu comme étant relativement plat.







# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ESSEY




## GEOLOGIE


### Légende

#### TERRAINS SEDIMENTAIRES :

-  Alluvions modernes
-  Domérien moyen et inférieur, Carixien
-  Sinémurien
-  Héttangien
-  Rhétien
-  Trias (Keuper)

#### FORMATIONS ERUPTIVES ET CRISTALLOPHYLLIENNES :

-  Granite

-  Failles apparentes et masquées
-  Limite communale

Echelle  
1/25000



## 2.2. GEOLOGIE - HYDROGEOLOGIE

La région d'Essey est à l'interface de la bordure orientale du massif du Morvan et du plateau de l'Auxois.

Les terrains affleurants reflètent la transgression secondaire sur le socle du Morvan et les mouvements tectoniques ultérieurs.

Ainsi au niveau d'Essey, la succession Ouest-Est suivante s'observe :

- le calcaire du Sinémurien se présentant en dalles irrégulières séparées par de minces interlits marneux,
- l'arkose du Trias,
- les marnes noires surmontées de grès roux du Rhétien,
- l'Hettangien à base de calcaires marneux,
- le calcaire du Sinémurien.

L'agglomération est cernée par des failles d'où notamment la présence de terrains plus récents à l'Est de terrains anciens.

Notons également la présence de l'épaisse série marneuse du Domérien moyen et supérieur et du Carixien.

D'un point de vue hydrogéologique, les conditions lithologiques sont à l'origine de circulations fissurales dans les niveaux calcaires et de petites sources localisées au contact de ceux-ci avec les terrains marneux et marno-calcaires plus étanches, en particulier à l'interface de la base du Sinémurien et du toit de l'Hettangien.

Néanmoins, au global, les formations géologiques sur le secteur d'Essey sont imperméables d'où l'existence d'un chevelu hydrographique relativement dense.

Ces formations ne permettent pas, a priori, l'existence d'aquifère productif.

D'ailleurs, les ressources du syndicat de Thoisy-le-Désert qui alimente en eau potable Essey, sont localisés plus à l'Est ou plus au Nord :

- source de Geute sur Créancey,
- source des Cerisiers sur Bouhey,
- source des Maronniers sur Châteauneuf,
- puits de Bellenot sur Bellenot-sous-Pouilly.

Toutefois la plupart des habitations d'Essey disposent de puits de relativement faible profondeur. Il semble que l'eau soit présente à partir d'environ 2 m sous le terrain naturel.

Des riverains ont signalé qu'en janvier 2004 l'eau affleurait à 50 cm sous le terrain naturel.

Après consultation de la DDASS, il s'avère que le territoire communal n'est concerné par aucun périmètre de protection de captage officialisé par une déclaration d'utilité publique.

### **2.3. PEDOLOGIE**

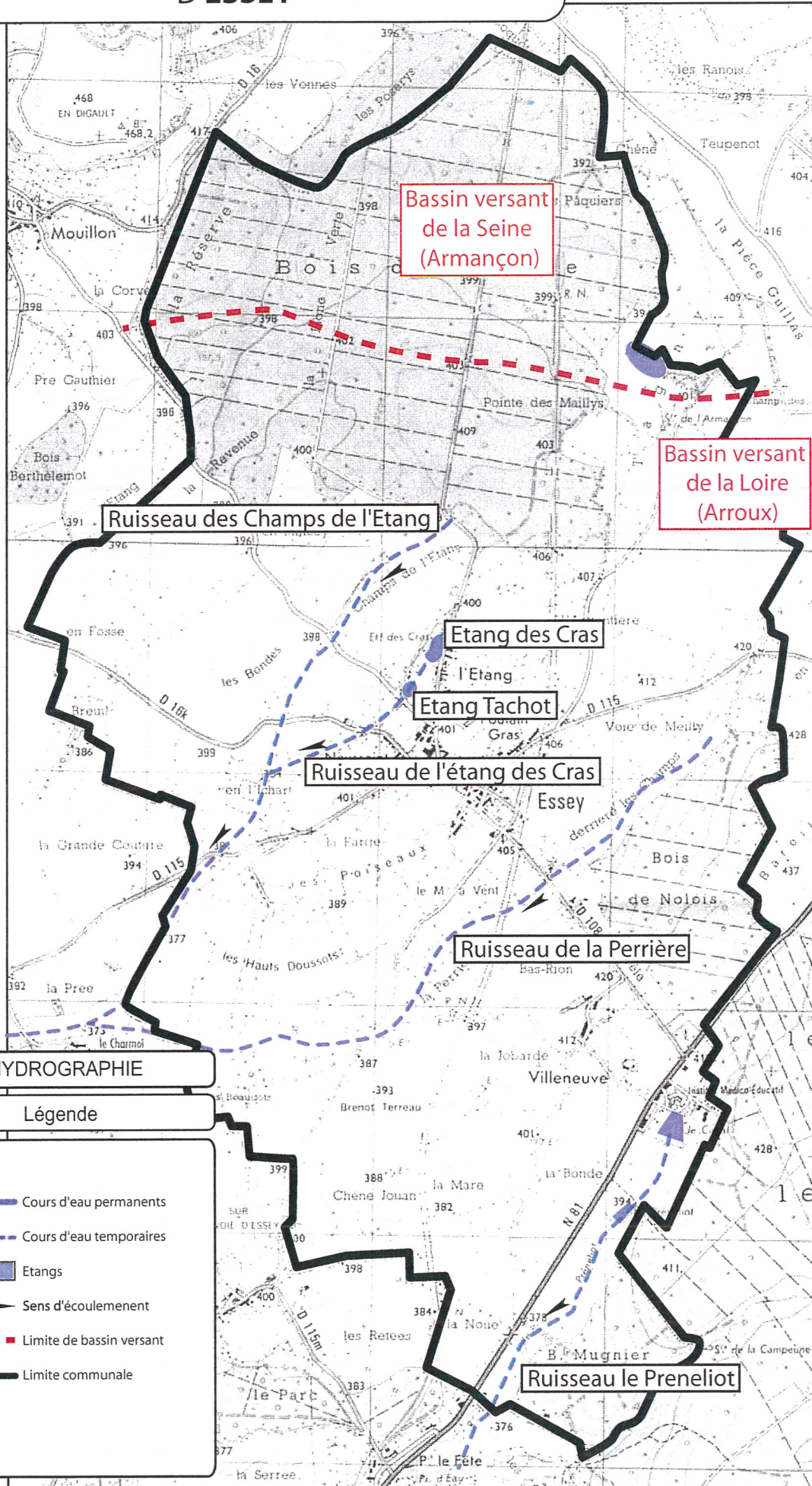
Les sols présents à Essey sont essentiellement des sols limoneux à limono-argileux marono-calcaire.

La coupe type de ces sols est la suivante :

- 0,20 m à 0,30 m : limon beige, quelquefois limono-argileux frais,
- 0,30 m à 1,50 m : argile jaune ou grise pouvant être graveleuse et caillouteuse, généralement humide,
- au-delà de 1,50 m : marne beige-jaune ou calcaire ou argile marneuse grise.

Il s'agit de sols imperméables, fins et généralement très plastiques qui sont le siège de circulations d'eau de faible importance. Ces circulations d'eau sont généralement localisées préférentiellement entre les terrains de couverture limono-argileux et les terrains marneux et marno-calcaires du substratum, mais également rencontrées au sein de ces derniers qui possèdent une perméabilité fissurale à la faveur de nombreuses discontinuités les affectant.

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ESSEY



## HYDROGRAPHIE

### Légende

Echelle  
1/25000

-  Cours d'eau permanents
-  Cours d'eau temporaires
-  Etangs
-  Sens d'écoulement
-  Limite de bassin versant
-  Limite communale



## **2.4. ECOULEMENTS SUPERFICIELS**

### **2.4.1. Réseau hydrographique**

La majeure partie d'Essey est située en tête du bassin versant de l'Arroux, affluent de la Loire.

L'extrémité Nord du territoire communal (Bois de Vesvre), soit environ 160 ha, fait partie du bassin versant de la Seine.

On peut considérer que les eaux de l'agglomération sont collectées par trois ruisseaux ou talwegs :

- au Sud-Est et à l'Est : le ruisseau de la Perrière,
- à l'Ouest et au Nord-Ouest : le ruisseau de l'étang des Cras et le ruisseau des Champs de l'Etang.

Deux étangs se localisent en barrage sur le ruisseau de l'étang des Cras : l'étang des Cras (étang communal de loisirs) et un étang privé en aval du premier.

Tous ces ruisseaux se rejoignent au lieu-dit "le Charmoi" et alimentent l'étang de Ménelot sur Clomot. La surverse de cet étang rejoint la Beaune, affluent de la Solonge. La Solonge conflue avec l'Arroux à Arnay-le-Duc.

A l'Est du territoire communal s'écoule le ruisseau de Prénéliot qui rejoint la Solonge au droit de la RN 81. Deux étangs sont réalisés en barrage sur le ruisseau de Prénéliot. Un quatrième étang se localise à l'extrémité Nord-Est du territoire (lieu-dit "le Paquier Grisot").

### **2.4.2. Hydraulique et morphologie des cours d'eau**

Dans le cadre du dossier de demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau réalisé par le bureau d'études IPSEAU en juillet 2000, les données suivantes ont été extraites. Elles ne concernent que le ruisseau de l'étang des Cras.

Module :	11 l / s
Etiage quinquennal (QMNA5) :	0,1 l / s

Ces débits ne tiennent pas compte de la présence de l'étang des Cras en amont. Deux incidences de l'étang peuvent être considérées :

- les pertes par évaporation notamment en été. Ces pertes correspondent à un prélèvement de l'écoulement,
- l'alimentation de la nappe en aval, le plan d'eau étant permanent.

En aval de la RD16K, le ruisseau des Cras contourne un bosquet de Peupliers marécageux et s'écoule dans un pré. Son lit est peu marqué. Les investigations de terrain ont permis de constater les caractéristiques suivantes :

- largeur en base : 0,50 m
- largeur en gueule : 1,50 m
- hauteur de berge : 0,30 m

La capacité du cours d'eau est de l'ordre de 0,2 m<sup>3</sup>/s.

Le ruisseau est à peine marqué.

Les autres cours d'eau du territoire communal possèdent des caractéristiques similaires. Lors des investigations de terrain, aucune érosion significative des berges n'a été observée.

Après consultation des habitants, il s'avère qu'il n'existe pas de zone inondable sur le territoire. Les ruisseaux sortent ponctuellement de leur lit (5 m maximum de part et d'autre des berges). Ces inondations de faible ampleur ne concernent aucune construction.

Une zone humide se localise au lieu-dit "La Gagère".

### **2.4.3. Qualité de l'eau**

D'après diverses banques de données sur la qualité des cours d'eau, les ruisseaux d'Essey n'ont pas fait l'objet d'investigations concernant leur qualité : absence de données physico-chimiques et hydrobiologiques.

Par conséquent, aucun objectif de qualité ne leur est fixé.

En revanche, il existe quelques informations sur la Solonge par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire - Bretagne et par le Schéma de Vocation Piscicole et Halieutique de Côte d'Or. Il s'agit d'informations relativement anciennes et très synthétiques.

Ainsi une analyse physico-chimique partielle des eaux de la Solonge au Moulin de Boulon en limite de Mineure et Jouey faite en juin 1989, révèle une bonne qualité de l'eau.

Classes (selon les grilles d'évaluation utilisées sur le bassin Loire - Bretagne) :

qualité générale : 1B  
qualité azote : NO  
qualité phosphore : PO

Les résultats semblent mettre en évidence une petite pollution sensible, notamment par l'azote ammoniacal.

L'objectif de qualité fixé par arrêté préfectoral pour la Solonge est 1B.

Critères de qualité 1B :

MES	< 25 mg / l
DCO	20 à 25 mg O <sub>2</sub> / l
DBO <sub>5</sub>	3 à 5 mg O <sub>2</sub> / l
NH <sub>4</sub> <sup>+</sup>	0,1 à 0,5 mg / l
NO <sub>2</sub> <sup>-</sup>	0,1 à 0,3 mg / l
NO <sub>3</sub> <sup>-</sup>	< 50 mg / l
NTK	1 à 2 mgN / l
SO <sub>4</sub> <sup>2-</sup>	< 250 mg / l
Cl <sup>-</sup>	100 à 200 mg / l
O <sub>2</sub> dissous	7 à 5 mg / l
% O <sub>2</sub> saturé	90 à 70%

#### 2.4.4. Qualité piscicole

Comme pour la qualité de l'eau, les qualités piscicoles des cours d'eau d'Essey ne sont pas objectivement connues.

Toutefois, les habitants de la commune indiquent l'absence de véritable population piscicole, cela n'exclut pas la présence de quelques individus, l'écoulement étant permanent. De plus des dévalaisons des étangs amont sont probables dans certains cours d'eau (ruisseau des Cras, ruisseau Le Prénéliot).

L'Arroux, la Solonge et la Beaune sont classées en rivière de deuxième catégorie, ce qui signifie que les caractéristiques du milieu sont favorables aux peuplements cyprinicoles.

Remarque : Un inventaire piscicole sur la Solonge au Moulin Boulon en 1989 rend compte d'un peuplement de 5 espèces avec une bonne abondance de la Loche Franche, de la Perche et dans une moindre mesure du Chevesne, du Vairon et du Goujon. L'Arroux est classé cours d'eau à migrateurs d'Autun à la Loire.

## 2.5. CLIMATOLOGIE

Le climat Côte d'Or est un climat à dominante océanique, altérée par l'influence continentale et dans un moindre mesure par l'influence méditerranéenne (qui emprunte l'axe Rhône - Saône).

### 2.5.1. Précipitations

La station météorologique d'Arnay-le-Duc rend bien compte des précipitations sur Essey.

Mois	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	année
P / mm	67,2	59,9	57,5	58,8	81,2	66,2	48,9	67,5	67,3	65,8	68,7	70,5	779,5

#### *Précipitations mensuelles à Arnay-le-Duc*

*Période : 1961-1990*

*Source : Météo France*

Les précipitations sont assez bien réparties tout au long de l'année avec un minimum en juillet et un maximum en mai.

### 2.5.2. Températures

La région d'étude s'inscrit dans le prolongement Nord de la dépression d'Autun. Aussi la station d'Autun rend compte correctement des températures sur Essey. La moyenne annuelle relativement faible de 10,1°C témoigne de l'influence continentale. Cette influence se traduit également par de fortes amplitudes thermiques journalières et annuelles.

#### Evapo-Transpiration Potentielle (ETP) et bilan hydrique :

L'ETP est la quantité d'eau évaporée par un gazon en pleine croissance et bien alimenté en eau. Cette valeur cumule l'évaporation au niveau du sol et la quantité d'eau nécessaire au refroidissement des plantes.

Mois	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	année
P / mm	12	22	47	76	104	126	140	114	76	40	18	9	782

#### *Evapo-Transpiration Potentielle à Autun*

*Source : Météo France*

Pour la station d'Autun, l'ETP annuelle s'établit à 782 mm. Le bilan hydrique permet de comparer les pertes par ETP aux apports par les précipitations.

Mois	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	année
P / mm	55,2	39,9	10,5	-17,2	-22,8	-59,8	-91,1	-46,5	-8,7	25,8	50,7	61,5	-2,5

Le bilan hydrique annuel est quasi-nul. Il est très nettement négatif en juin, juillet et août.

#### Anémométrie :

L'anémométrie locale est approchée à partir des roses des vents existantes pour les stations du Mont Saint-Vincent en Saône-et-Loire et de Châtillon-sur-Seine. Ces stations sont peu influencées par le relief en raison de leur position et donnent des informations assez convergentes :

- les vents majoritaires sont orientés à l'Ouest et au Sud-Ouest en adéquation avec l'influence océanique,
- les vents de Nord et de Sud sont également bien sensibles, surtout à la station de Châtillon.

Les habitants confirment la dominance des vents d'Ouest sur la commune.

### **3. MILIEU NATUREL**

#### **3.1. METHODOLOGIE**

Un inventaire exhaustif de la flore et de la faune d'un site est impossible compte-tenu :

- de la période d'étude relativement limitée qui peut ne pas correspondre avec le cycle vital d'une espèce tant animale que végétale. Dans le cas présent, les observations de terrain ont été effectuées au printemps 2004,
- des fréquents déplacements de la faune (recherche de nourriture, période de reproduction, pression due à la chasse, comportements migratoires...), qui rendent celle-ci difficile à observer à moins de quadriller une vaste superficie.

Afin de remédier à ces deux problèmes majeurs et de fournir un inventaire aussi exhaustif que possible, outre des observations directes de terrain (observation de l'avifaune aux jumelles, relevés d'indices de présence tels que les terriers, les traces, les fèces..., la recherche de données bibliographiques et la rencontre de naturalistes locaux apparaissent comme primordiaux.

#### **3.2. FLORE**

##### **3.2.1. Milieux herbacés**

La majorité des systèmes prairiaux est constituée de prairies pâturées de manière continue ou de prairies mixtes fauchées au printemps et pâturées en regain. Ces formations subissent un appauvrissement des cortèges floristiques compte tenu d'une pression biotique plus intense : amendements, déjections animales et surpiétinement. Les prés exclusivement fauchés sont assez rares et subissent également une modification du cortège floristique en raison d'une fertilisation chimique et/ou organique importante.

Deux types hydriques de prairies de fauche ont pu être rencontrés :

- les prairies méso-hygrophiles à Sénéçon aquatique qui relèvent de l'alliance du Bromion racemosi,

- les prairies mésophiles à Sénéçon aquatique qui relèvent de l'Arrhenatherion elatioris.

En parallèle avec les groupements de fauche précédents, deux types de pâturages ont pu être recensés :

- le pâturage hygrophile de l'Agropyro-Rumicion qui est issu du pâturage intensif des prairies de fauche les plus humides et des bords de cours d'eau et de fossés ;
- le pâturage méso-hygrophile relevant de l'alliance du Cynosurion avec Lolium pérenne et Cynosurus cristati.

*\* La prairie de fauche méso-hygrophile à Sénéçon aquatique :*

Situé à un niveau hydrique intermédiaire entre les prairies hygrophiles et mésophiles, cette association occupe le gradient topographique médian et par là-même des surfaces importantes. Régulièrement inondé en hiver et au début du printemps, ce type prairial est rapidement ressuyé, le sol étant généralement sec en été.

Senecio aquaticus et Bromus racemosus ainsi qu'un nombre important d'espèces des Agrostietalia (Ranunculus repens, Rumex crispus, Cardamine pratensis, Alopecurus pratensis, Agrostis stolonifera, Lychis flos-cuculi) sont présents.

*\* La prairie de fauche mésophile à Colchique :*

Ce type prairial occupe les niveaux topographiques supérieurs lorsqu'ils n'ont pas été retournés pour une mise en culture. Il s'agit du groupement de prairie fauchée le moins humide qui assure d'un point de vue taxonomique la transition entre la classe des Agrostio-Arrhenatheretea - les prairies médioeuropéennes soumises à des pratiques agricoles variées (fauche, fertilisation, pâturage) - et la classe des Festuco-Brometea - les pelouses sèches calcicoles à acidiclinales.

Outre Colchicum automnale, des espèces prairiales mésophiles absentes des niveaux topographiques inférieurs (Bromion racemosi) apparaissent : Arrhenatherum elatius, Avenula pubescens, Leucanthemum vulgare, Briza media, Crepis biennis, Luzula campestris, Le cortège floristique est très souvent complété par des espèces transgressives des groupements de pelouses : Sanguisorba minor, Knautia arvensis, Bromus erectus, Scabiosa pratensis.

Ces prairies subissent néanmoins et de façon quasi-systématique une fertilisation importante d'où un enrichissement du groupement en espèces eutrophes (Heracleum spondylium, Cirsium arvense, Bromus mollis, Plantago lanceolata) au détriment des espèces précédemment citées. Les graminées forment dès lors l'essentiel du cortège floristique : Dactylis glomerata, Cynosurus cristati, Lolium perenne, Bromus mollis.

\* *Le pâturage hygrophile :*

Ce groupement a pour origine la modification et la dégradation des groupements de fauche les plus humides par le piétinement des bovins et l'enrichissement par les déjections animales et les apports extérieurs. Il s'agit donc d'une prairie pâturée eutrophe avec un sol déstructuré.

Elle se caractérise par la dominance des graminées sociales (*Cynosurus cristati*, *Holcus lanatus*, *Poa trivialis*, *Lolium perenne*, *Festuca pratense*) associées à des espèces méso-hygrophiles (*Rumex crispus*, *Elymus repens*, *Agrostis stolonifera*). Le pâturage jouent un rôle très sélectif qui favorise les espèces eutrophes tolérantes au broutage ou à renouvellement foliaire rapide, les espèces en rosette ou non appétentes (*Rumex crispus*, *Plantago major*, *Trifolium repens*, *Ranunculus repens*, *Urtica dioica*).

\* *La prairie méso-hygrophile du Cynosurion :*

Paturés, les groupements de fauche mésophile et méso-hygrophile perdent leurs caractéristiques pour laisser place à un pâturage méso-hygrophile à mésophile relevant de l'alliance du Cynosurion.

Les espèces classiques du Cynosurion sont bien représentées : *Trifolium repens*, *Cynosurus cristati*, *Lolium perenne*, *Ranunculus repens*, *Taraxacum sp.*, *Cirsium arvense*, *Plantago major*, *Carex hirta*, *Rumex crispus*, *Urtica dioica*...

Ce groupement situé sur les niveaux topographiques haut et intermédiaire est prédominant dans l'espace agricole marqué par une forte activité d'élevage.

### **3.2.2. Habitats forestiers**

Il s'agit d'une forêt mélangée d'essences caducifoliées : Hêtre, Chêne, Charme, Frêne commun, Merisier, Erable et Tilleul à petites feuilles. Il s'agit d'une hêtraie - chênaie mésoacidiphile à calcicole.

Au sein de cette unité, deux sous-unités peuvent être distingués :

- la forêt calcicole à neutrophile,
- la forêt mésoneutrophile à mésoacidiphile.

\* *La hêtraie - chênaie calcicole à neutrophile* est, à maturité, un groupement de Chênes pédonculé et sessile, de Hêtres et de Charmes sur sols peu profonds, à réserve en eau limitée.

La strate arborescente est composée de *Quercus robur*, *Quercus petraea* - souvent en mélange - *Fagus sylvatica*, *Carpinus betulus*, *Prunus avium* et *Acer campestre*.

La strate arbustive est composée par un groupe d'espèces neutro-calcicoles : *Lonicera xylosteum*, *Ligustrum vulgare*, *Crataegus monogyna*, *Crataegus laevigata*, *Cornus sanguinea*.

\* *La forêt mésoneutrophile à mésoacidiphile* est une forêt à Chênes pédonculé dominant avec du Charmes et du Hêtres.

La strate arborescente est caractéristique avec *Quercus robur* dominant et *Fagus sylvatica* secondaire, *Acer campestre*, *Prunus avium* et un taillis de *Carpinus betulus*.

La strate arbustive est composée par *Rubus gr. fruticosus*, *Corylus avellana*, *Crataegus monogyna*, *Viburnum opalus*, *Lonicera periclymenum*.

Ces habitats forestiers forment également des haies qui parsèment les zones de pâtures.

### **3.2.3. Habitats humides**

Les eaux douces stagnantes sont constituées des étangs présents sur le territoire communal (étang communal des Cras, étang privé à l'aval, étang du paquier Grisot, étang du château de Villeneuve). Des mares de superficie réduite sont également nombreuses dans les pâtures.

Lors des investigations de terrain réalisées au printemps 2004, la végétation aquatique, immergée ou émergée, a été très peu présente.

Les eaux courantes sont représentées par les lits mineurs des ruisseaux. Ceux-ci sont peu colonisés par des végétaux aquatiques supérieurs et par des herbiers significatifs.

Les fossés sont ponctuellement colonisés par une végétation hygrophile neutrocline : *Lythrum salicaria*, *Caltha palustris*, *Angelica sylvestris*.

### **3.2.4. Zones anthropiques**

Ces zones regroupent :

- les espaces bâtis,
- les cultures présentes au Nord et à l'Ouest du village,

- les prairies permanentes semées ou intensivement fertilisées avec un cortège floristique nettement appauvri souvent composé par trois espèces (*Lolium perenne*, *Trifolium pratense*, *Trifolium repens*),
- les plantations de Peupliers hybrides,
- les vergers traditionnels à hautes-tiges peu nombreux (culture extensive d'arbres fruitiers faisant l'objet d'une consommation familiale).

### 3.3. FAUNE

L'avifaune forestière observée est caractéristique des forêts de l'Est de la France avec des espèces telles que le Geai des chênes, le Pic épeiche, le Bouvreuil pivoine, le Pigeon ramier, le Pic noir, la Sittelle torchepot, le Lorient d'Europe, la Mésange charbonnière, le Pinson des arbres, la Grive musicienne.

Les Pics ont laissés diverses traces dans les troncs d'arbres en lisière de bois, au Nord du territoire. Il s'agit sans doute de trous laissés par le Pic épeiche (cavités arrondies disposées les unes au dessous des autres).

Le Pic cendré est également présent sur tout le secteur. Il profite des ouvertures dans les milieux forestiers au gré des coupes et des chablis pour s'installer.

Divers rapaces nichent dans les boisements constitués, il s'agit de l'Epervier, la Buse variable, le Milan noir, le Milan royal.

Des pelotes de réjection ont été observées au pied d'un piquet de pâture dans la vallée du ruisseau des Cras. Il peut s'agir de pelotes d'une buse variable ou d'une Pie Grièche.

La Pie grièche écorcheur et la Locustelle tachetée peuvent également s'installer au gré des coupes.

Les mammifères sont représentés par le Lièvre, la Martre, l'Ecureuil roux (présence de cônes d'épicéas rongés), le Blaireau, l'Hermine, le Putois, la Fouine et le Chat sauvage.

Les grands ongulés sont représentés par le Chevreuil qui trouve un terrain propice à Essey où alternent des massifs forestiers et des zones plus ouvertes pâturées ou cultivées.

Les cultures (essentiellement de céréales) avec une fertilisation chimique et organique importante et l'utilisation systématique de pesticides ne présentent aucun intérêt floristique. Ces milieux artificialisés abritent une faune spécifique constituée du Campagnol des champs, du Rat des moissons, de la Souris domestique, de l'Alouette des champs, de la Bergeronnette grise, de la Perdrix grise, du Faisan de Colchide.

Les amphibiens inféodés aux milieux humides sont le Crapaud commun et la Grenouille rousse essentiellement. Les Tritons ponctués et palmés sont potentiellement présents.

L'avifaune aquatique est composée du canard Colvert, du Héron cendré, de la Poule d'eau, du Vanneau huppé, du Foulque macroule.

Les étangs abritent le Gardon, le Brochet, la Tanche, le Goujon, la Perche soleil.

## 4. ANALYSE SPATIALE ET PAYSAGÈRE

### 4.1. MÉTHODOLOGIE

Le paysage du secteur d'étude, correspond à une image vivante, évolutive, qui détermine le cadre de vie, l'environnement des populations.

Cette image du territoire s'est façonnée au cours des siècles et des années par le travail du climat et de l'homme notamment. Aujourd'hui plus qu'un élément fixe, il faut considérer le paysage comme un projet et un moyen d'action afin de protéger, de développer ce territoire.

Pour comprendre et analyser le paysage du secteur, comme pour tout autre territoire, il faut croiser les approches suivantes :

- l'approche "scientifique" objective reposant sur les éléments physiques et l'évolution des lieux (extraits des cartes géologique, pédologique, topographique,...).
- l'approche sensitive ou paysagère reposant sur la perception visuelle des lieux, traduite suivant une terminologie de l'image qui regroupe des constantes paysagères telles, rythme, ligne, matière, texture, opacité, transparence..., et qui qualifie et permet de décrire l'ambiance, la forme du paysage et donc de définir l'identité du secteur et de ses unités et sous-unités;

Cette perception s'effectue au travers des usages les plus courants (traversées automobiles, vie quotidienne, promenade) des riverains et des passants, suivant différents axes et différentes échelles.

#### \* Les axes de perception

Les axes empruntés pour l'étude sont de trois types (2 liés à l'automobiliste, 1 au randonneur pédestre, VTTiste).

#### ■ Axes de grande circulation, axes d'accès les plus importants, axes de traversée du territoire.

Ils empruntent en général les espaces les plus rapides et les plus ouverts. Ces parcours favorisent une vision globale de type "vitrine" de la région. Les paysages entrevus doivent inviter à une exploration de ces espaces qui feront

donc l'objet d'un entretien régulier. Il s'agit à Essey exclusivement de la RN 81 à l'extrémité Est du territoire.

#### ■ Axes secondaires, axes de proximité

Ils permettent une vision proche. Le paysage y est plus présent. Le contact y est plus varié et plus rythmé. Tout raconte le paysage, les espaces changent d'échelle. Le paysage devient plus intimiste. Il s'agit des RD 115, RD 108c, RD 16k et de la voie reliant Essey à Mouillon.

#### ■ Axes de randonnée

Axe de pénétration le plus volontaire dans le paysage.

L'usager (randonneur, VTTiste, naturaliste, cavalier, ...) capte le paysage non seulement de façon visuelle mais aussi tactile, sonore, olfactive.

**Les différents chemins agricoles et de randonnées (chemin rural n°16 notamment) ont été empruntés dans la mesure du possible.**

Il faut noter que sur le territoire communal ces axes sont particulièrement nombreux et bien entretenus.

#### \* Les échelles de perception

Très dépendant des axes et des moyens de pénétrations, le paysage perçu peut-être classé en trois grandes échelles :

##### ■ L'échelle visuelle

Ce sont les espaces vastes, ouverts, perceptibles globalement.

##### ■ L'échelle de proximité

Espaces plus complexes, ils ne se dévoilent que dans le parcours les uns après les autres, rythmés par le relief, la végétation. C'est l'échelle des abords du village, des chambres bocagères, des combes. L'évènement paysager (arbre isolé...) y est plus perceptible et plus marquant.

##### ■ L'échelle tactile

Elle définit les espaces les plus fermés. Espaces perçus d'autant plus forts qu'ils sont typés ou originaux.

Les trois échelles de perception sont bien entendues réunies en permanence dans le paysage mais les deux dernières échelles permettent souvent de définir des sous-unités dans les grands espaces (vallées, plateaux...).

Le respect de ces trois échelles est une condition nécessaire au maintien de l'équilibre des paysages du secteur d'étude.

La synthèse des éléments physiques du secteur d'étude (développés dans les précédents chapitres) ainsi qu'une lecture suivant les axes de circulations, permettent de définir :

- les grandes entités et les éléments structurants le paysage,
- les unités paysagères résultantes à différentes échelles.

**Note : un chapitre spécifique sera consacré au paysage urbain.**

#### **4.2. APPROCHE GENERALE DU SECTEUR ET POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE A L'ECHELLE DEPARTEMENTALE**

D'après la carte des grands ensembles paysagers de Bourgogne, réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement, la zone d'étude se localise dans l'entité paysagère de l'Auxois et plus précisément dans le Pays d'Allerey.

Il s'agit d'un paysage de bocage au maillage très lâche parfois interrompu, où se succèdent prés et cultures dans une organisation changeante. Par endroit, les champs prennent de l'importance. Ailleurs, les prairies, dans un parc arboré, l'emportent. L'arbre plus ou moins dense est toujours présent. Il donne une douceur champêtre verdoyante au pays et crée de multiples plans. L'effet de platitude domine, interrompu par endroit par des buttes. C'est un paysage en "bosse" bordé : l'horizon, à plusieurs kilomètres ou à quelques centaines de mètres, se limite toujours par un versant au sommet très boisé.

L'habitat groupé en villages se localise au pied des versants, à la rupture de pente, ou se poste au sommet des collines. L'Auxois vient, par paliers progressifs et dans un espace ouvert à dominante d'herbage, buter sur les premiers contreforts du Morvan. Ces vues sont très larges, marquées par un léger réseau de haies. Le regard s'oriente vers la butte de Bard-le-Régulier qui se détache de la platitude. L'horizontalité et l'ouverture des vues dominent.

Le paysage communal correspond à un vaste espace agricole mixte occupé par des pâtures et des cultures. Ces pâtures sont cloisonnées par des haies basses. Le caractère bocagé y est localement marqué : les haies délimitent alors des espaces clos à l'ambiance intimiste. Ces secteurs se localisent essentiellement en fond de vallon ce qui tend à accroître l'ambiance intimiste.

Globalement, les vues sont lointaines : le relief vallonné procure de beaux points de vue sur les environs. Le regard butte sur les monts calcaires au Nord, à l'Est et à l'Ouest. Le sommet de ces monts est occupé par des boisements alors que les coteaux sont voués à l'agriculture.

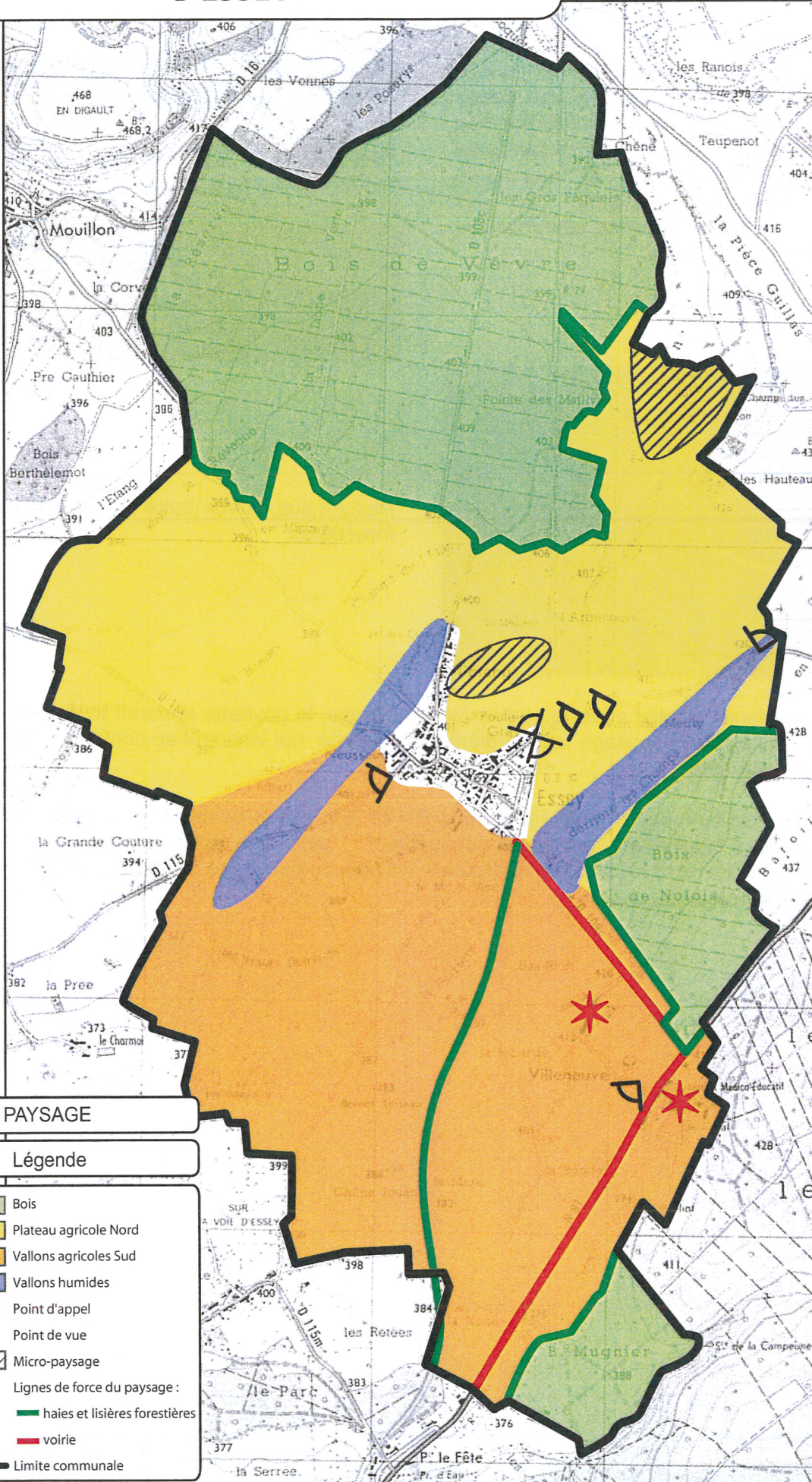


Plus au sud, la vue butte sur les lisières forestières.

Compte tenu du relief adoucis et des vues lointaines, le paysage apparaît fluide, sans heurt. Il s'agit d'un paysage tout en éléments linéaires qui viennent se confondre avec la ligne d'horizon.

Cette linéarité du paysage (linéarité de la RN 81, des lignes de crêtes visibles au loin, des lisières forestières, des haies bocagères, ...) ainsi que l'omniprésence du bâti confère au secteur un caractère artificialisé. Il s'agit d'un paysage de "nature jardinée".

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ESSEY



## PAYSAGE

### Légende

Echelle  
1/25000



- Bois
- Plateau agricole Nord
- Vallons agricoles Sud
- Vallons humides
- Point d'appel
- Point de vue
- Micro-paysage
- Lignes de force du paysage :
  - haies et lisières forestières
  - voirie
  - Limite communale



### 4.3. UNITES PAYSAGERES

Trois unités paysagères ont été définies :

#### 1) *Le plateau agricole Nord*

Il s'agit d'un espace ouvert et relativement plat traversé par de nombreuses voies de communication.

Ce plateau agricole qui domine le village d'une dizaine de mètres est cultivé majoritairement même si des pâtures subsistent.



Cette unité fortement artificialisée et sans réel intérêt paysager comporte un micro-paysage au lieu-dit "L'étang". Cette sous-unité paysagère est localisée entre la RD 108c et l'ancienne voie de chemin de fer, au Nord immédiat du village. Elle est caractérisée par la présence de haies basses taillées qui sont orientées Sud - Sud-Ouest / Nord - Nord-Est.

Ces haies contribuent à rompre la relative monotonie en introduisant rythme et mouvement. Elles participent à l'écran végétal qui encadre le village.



Le regard butte au Nord sur les lisières forestières rectilignes.



Le secteur de la source de l'Armançon constitue également un micro-paysage plus fermé (présence importante de haies, milieux humides) que l'unité paysagère principale.

## 2) Les vallons agricoles Sud

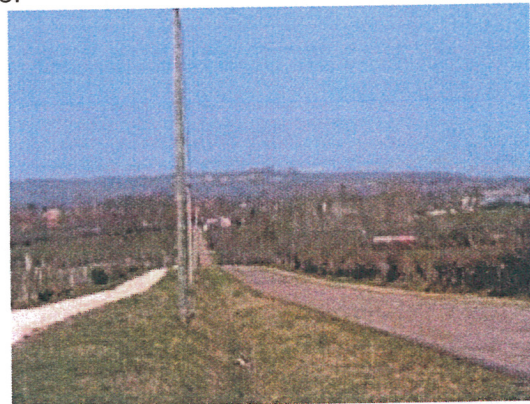
Cette seconde unité paysagère essentiellement vouée à la prairie se caractérise par une topographie plus prononcée que précédemment. Le relief est à l'origine d'amples vallonnements qui contribuent tantôt à fermer le paysage (si le promeneur se localise en fond de vallon) ou tantôt à élargir le champs de vision (position sommitale).

De beaux points de vue, sur la RD 115 au Sud immédiat du village, permettent de découvrir la majeure partie de cette unité paysagère avec le village de Clomot.

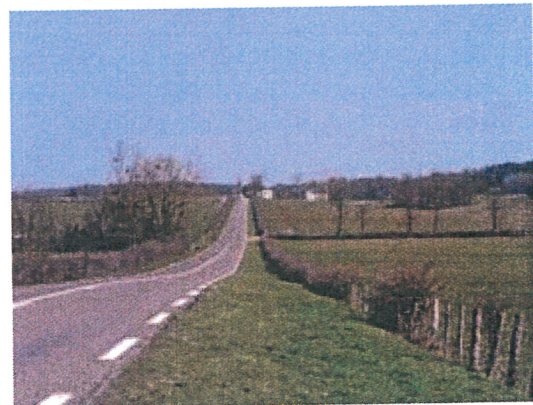
Cette unité paysagère se prolonge en direction de l'Est et englobe la RN 81. Celle-ci "subit" le vallonnement général (de même que la RD 108c) avec de longues lignes droites aux pentes accentuées.

Les échelles de vision de cette unité paysagère restent étendues et les lignes de forces paysagères sont à une échelle similaire.

Ainsi les haies qui cloisonnent l'espace agricole sont, comme les routes, longues et rectilignes : haie le long de la RD 108c,



le long de la RN,



et sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée.



Cette linéarité qui caractérise cette unité paysagère est à l'origine d'un certain mouvement, d'une certaine fluidité mais aussi d'une relative artificialisation.

Tout élément vertical marque nettement le paysage et constitue alors un point d'appel visuel.

C'est le cas notamment pour les bâtiments agricoles de Villeneuve localisée sur une butte.

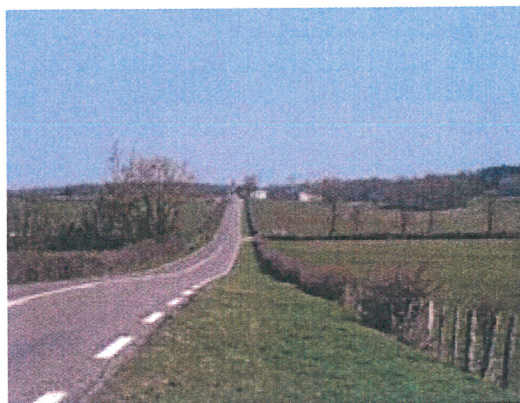


La volumétrie de ces bâtiments est à l'échelle de l'unité paysagère.

Les arbres isolés marquent également le paysage.



L'IME dans le vallon du ruisseau le Prénéliot marque également le paysage, moins par sa position que par la grande hétérogénéité architecturale des bâtiments qui le compose.



*L'IME en arrière plan.*

### **3) Les vallons humides**

Cette troisième unité paysagère se localise au Nord et au Sud du village. Il s'agit de vallons plus ou moins encaissés qui abritent de petits cours d'eau : vallon du ruisseau de l'Etang, vallon de Derrière les Champs.

Les champs de vision y sont nettement plus restreints que dans les unités paysagères précédentes du fait de la topographie.

L'eau y est omniprésente soit directement (présence de l'étang communal) soit indirectement (par la ripisylve où la végétation (hygrophile spécifique).



Cette fraîcheur est à l'origine d'un paysage "sempervirens" c'est à dire toujours vert.

Dans cette unité paysagère, subsistent de nombreuses haies basses qui cloisonnent l'espace.

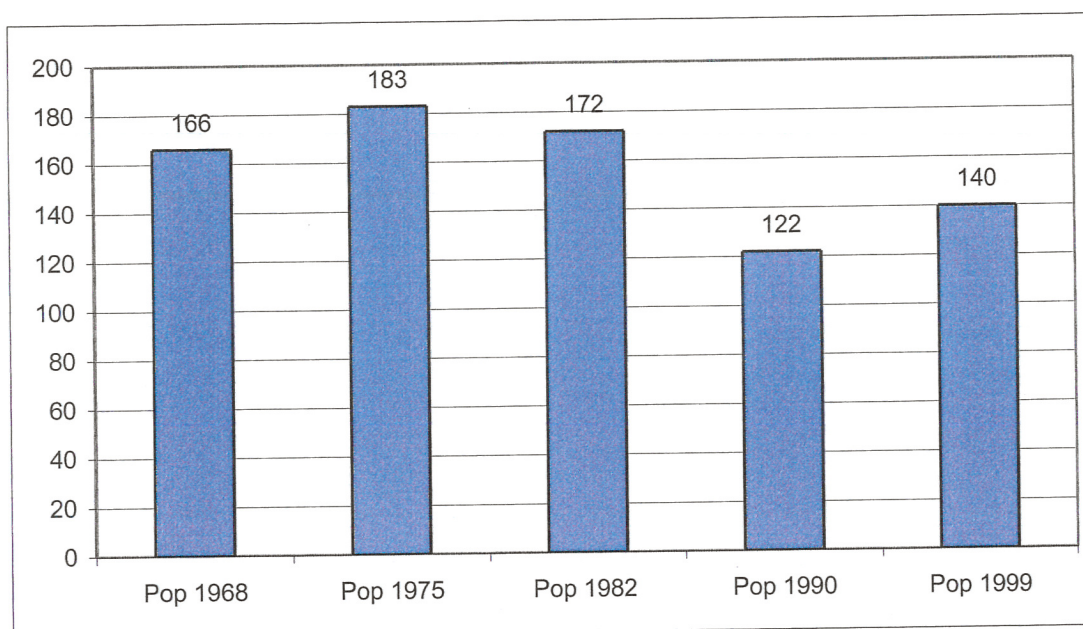


L'ambiance paysagère est alors plus intimiste.

## 5. MILIEU HUMAIN

### 5.1. POPULATION, ÉVOLUTION, STRUCTURE

#### 5.1.1. Evolution démographique



Source : INSEE - Recensements de la population

Entre 1968 et 1999, la population d'Essey a connu une évolution négative de 16%. Cette diminution de la population ne s'est pas faite de manière continue :

- de 1968 à 1982, la commune a gagné 17 habitants, soit une évolution positive de 10% ;
- ensuite, la population a subi une forte baisse du tiers de sa population (61 habitants) ;
- finalement, la dernière période inter-censitaire a vu la commune gagner de nouveau des habitants (+ 18).

### 5.1.2. Des causes différentes

Si l'on s'intéresse de manière plus précise à la période 1975-1999, il est possible de mieux comprendre les causes de cette évolution de la population.

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
<b>Naissances</b>	8	8	18
<b>Décès</b>	19	20	15
<b>Solde naturel</b>	-11	-12	3
<b>Solde migratoire</b>	0	-38	15
<b>Variation de la population</b>	-11	-50	18

Source : INSEE - Recensements de la population

Tout d'abord, la forte chute de population qui s'est réalisée durant la période 1975-1990 s'est surtout fait sentir de 1982 à 1990 (perte de 50 habitants contre 11 entre 1975 et 1982). Mais si durant ces deux périodes, la commune a vu le nombre de ses habitants diminuer, les causes en sont différentes :

- de 1975 à 1982, la perte de population est essentiellement due à un solde naturel négatif (19 décès pour seulement 8 naissances),
- de 1982 à 1990, c'est le solde migratoire qui en est la cause principale (perte de 38 habitants). Toutefois, le solde naturel est, lui aussi, négatif (20 décès pour 8 naissances).

La nouvelle augmentation de population qu'a connu Essey durant la dernière période inter-censitaire est en majeure partie le fait d'une remontée du solde migratoire (+ 15 habitants). Nous pouvons néanmoins remarquer que le solde naturel est devenu, mais dans une moindre mesure, également positif (18 naissances pour 15 décès).

Population (sans double compte) et évolution	Population en 1990	Population en 1999	Variation 1990-1999
<b>Essey</b>	122	140	+ 14,8%
<b>Pouilly-en-Auxois</b>	4 685	4 961	+ 5,9%
<b>Côte d'Or</b>	493 866	506 755	+ 2,6%

Source : INSEE - Recensements de la population

Si l'on étudie l'accroissement de la population durant la dernière période inter-censitaire, nous pouvons remarquer que la commune d'Essey a connu une évolution nettement plus forte que celle du département et du canton (15% contre 6% pour le département et moins de 3% pour le canton de Pouilly-en-Auxois).

### 5.1.3. Une forte présence des populations âgées

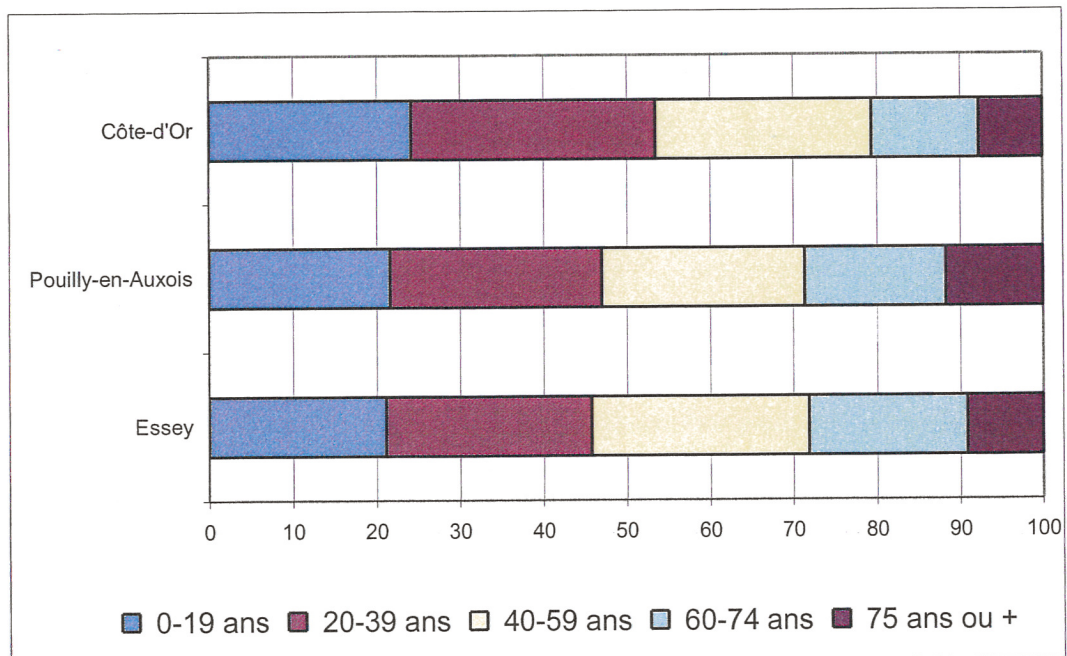
Structure par âge	Essey		Canton	Département Côte d'Or
0-19 ans	30	21,1%	21,6%	24,2%
20-39 ans	35	24,6%	25,4%	29,3%
40-59 ans	37	26,1%	24,3%	25,9%
60-74 ans	27	19,0%	16,9%	12,9%
75 ans ou +	13	9,2%	11,7%	7,7%

Source : Recensement de la population

L'étude de la structure par âge de la population montre que la commune d'Essey est une commune dont le taux de personnes de plus de 60 ans est relativement élevé : plus du quart de la population fait partie de cette classe d'âge. Ce taux est comparable à celui du canton de Pouilly-en-Auxois, et est largement supérieur à celui du département (20,6%).

A l'inverse, la part des moins de 40 ans paraît faible :

- les moins de 19 ans ne sont que 21% (contre plus de 24% pour la Côte d'Or),
- et les 20-39 ans représentent près de 25% de la population, alors qu'ils constituent près de 30% de la population du département.



Source : Recensement de la population

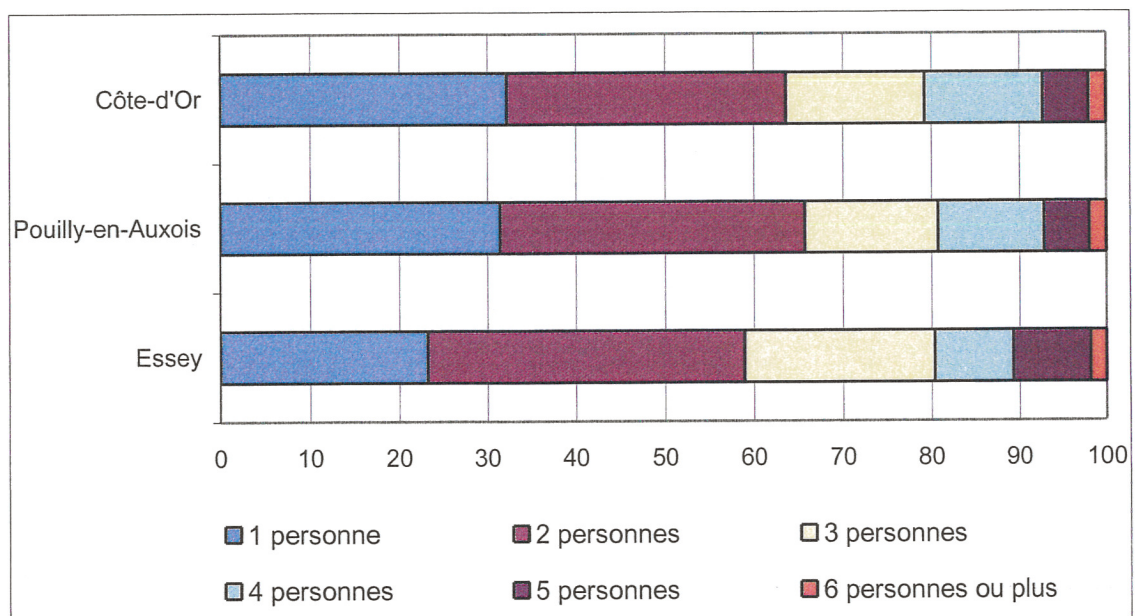
### 5.1.4. Une majorité de ménages de petite taille

Taille des ménages	Essey		Pouilly-en-Auxois	Département Côte d'Or
<b>Ensemble des ménages</b>	56			
<b>1 personne</b>	13	23,2%	31,4%	32,2%
<b>2 personnes</b>	20	35,7%	34,3%	31,5%
<b>3 personnes</b>	12	21,4%	15,0%	15,6%
<b>4 personnes</b>	5	8,9%	12,2%	13,5%
<b>5 personnes</b>	5	8,9%	5,2%	5,3%
<b>6 personnes ou plus</b>	1	1,8%	1,9%	2%

Source : Recensement de la population

L'analyse de la taille des ménages révèle que les ménages d'Essey sont en grande partie de petite taille c'est-à-dire composé de 1 à 2 personnes (près de 60%). Toutefois, ce taux reste faible en comparaison de celui du département (près de 64%) et surtout de celui du canton (près de 66%).

En revanche, la part des ménages de grande taille (plus de 5 personnes) est plus élevé à Essey que dans les autres territoires : près de 11% pour la commune contre moins de 7% dans le canton de Pouilly-en-Auxois et le département.



Source : Recensement de la population

## 5.2. ACTIVITES ECONOMIQUES

### 5.2.1. Population active

	Essey 1990		Essey 1999		Pouilly-en-Auxois	Département Côte d'Or
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage		
<b>Population active totale</b>	59		65			
<b>Hommes</b>	38	64,4%	36	55,4%	57,6%	53,4%
<b>Femmes</b>	21	35,6%	29	44,6%	42,4%	46,6%

Source : INSEE - Recensement de la population

La population active est composée de la population active qui a un emploi et de celle qui en recherche un, c'est-à-dire les chômeurs.

Parmi les 140 habitants de la commune, 65 personnes sont actives, soit 46,5% de la population. Ce pourcentage correspond globalement à celui du recensement de 1990 (48,3%).

Cette population active est composée en majorité d'hommes (55,4%), mais cette présence diminue fortement par rapport au recensement de 1990 où la part des hommes dans cette population était de 64,4%. Toutefois, ce taux correspond à ceux du canton de Pouilly-en-Auxois et du département (respectivement 57,6% et 53,4%).

	Essey 1990		Essey 1999		Pouilly-en-Auxois	Département Côte d'Or
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage		
<b>Population active ayant un emploi</b>	54		59			
<b>Salariés</b>	32	59,3%	43	72,9%	76,5%	88,2%
<b>Non salariés</b>	22	40,7%	16	27,1%	23,5%	11,8%
<b>Taux de chômage (%)</b>	5	8,5%	6	9,2%	8,3%	10,7%

Source : INSEE - Recensement de la population

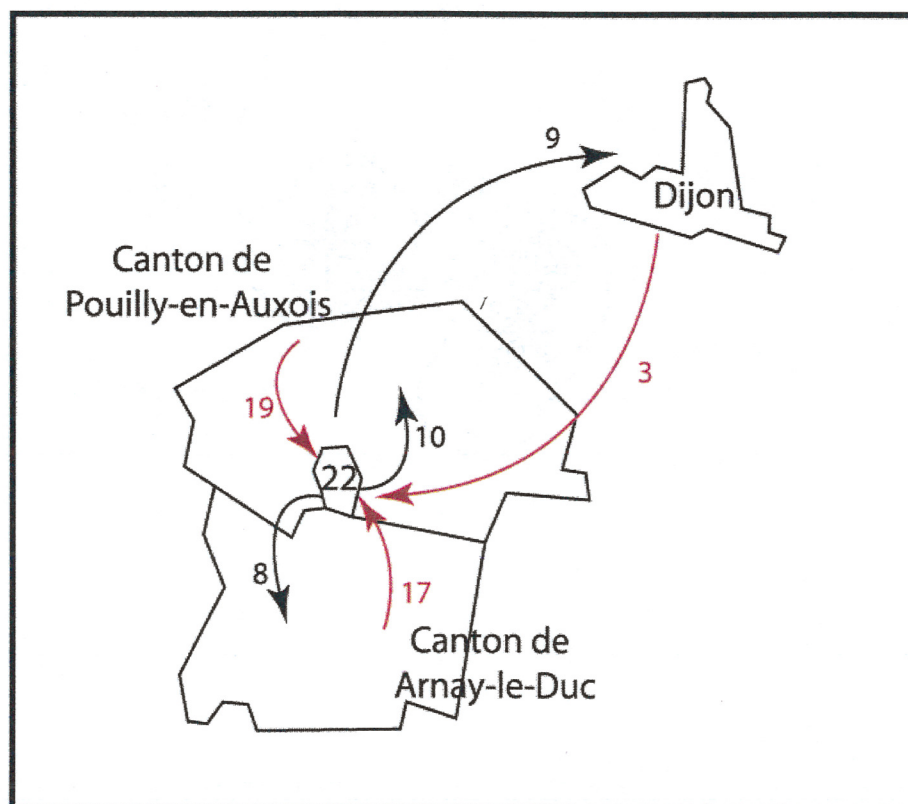
Le nombre de personnes actives ayant un emploi a augmenté durant la dernière période inter-censitaire (de 54 à 59 individus).

Parmi cette population ayant un emploi nous pouvons distinguer les personnes qui sont salariées de celles qui ne le sont pas. Ces dernières travaillent à leur compte ou aident un membre de leur famille; elles ne représentent que 27% de la population active occupée. Ce taux est néanmoins largement supérieur à celui du canton et surtout à celui de la Côte d'Or qui est d'à peine de 12%.



Les chômeurs représentent 9% de la population, soit 5 personnes sur l'ensemble de la population active. Ce taux a légèrement augmenté par rapport à celui de 1990 (8,5%), il est supérieur à celui du canton, mais inférieur à celui du département.

### 5.2.2. Migrations alternantes



Source : INSEE - Recensement de la population

La carte ci-dessus indique les principales migrations alternantes qui s'effectuent chaque jour en direction et en provenance d'Essey. La commune distribue au total 37 actifs et en reçoit 51, auxquels il faut ajouter 22 actifs résidant dans la commune et y travaillant :

- 19 personnes du canton de Pouilly-en-Auxois viennent travailler sur Essey, tandis que 10 personnes vont y travailler (soit 27% des actifs migrants). Nous pouvons préciser que sur ces 10 personnes, 7 vont travailler au chef-lieu de canton.
- 8 personnes vont travailler sur le canton d'Arnay-le-Duc (soit 22% des actifs migrants) alors que 17 actifs viennent travailler sur la commune.
- 9 personnes d'Essey vont travailler jusqu'à Dijon, alors que seulement 3 viennent travailler sur le territoire communal.

### 5.2.3. Entreprise, artisans et commerçants

Il n'existe que très peu d'activités localisées à Essey :

- une entreprise de maçonnerie,
- un commerce d'antiquités.

Nous pouvons également noter la présence d'un institut médico-éducatif qui peut accueillir et loger sur place 70 enfants. Cet institut prépare aux CAP de cuisinier, menuiserie et lingerie.

La Communauté de Communes de l'Auxois Sud possède la compétence "activité économique".

### 5.2.4. Agriculture

Les chiffres du recensement agricole de 2000 permettent d'avoir une vision globale de l'activité agricole sur la commune.

	Exploitations					Superficie agricole utilisée moyenne (ha)		
	1979	1988	2000	Evolution 1979-2000		1979	1988	2000
					Côte d'Or			
<b>Exploitations professionnelles</b>	15	11	5	-67%	-39,2%	60	68	101
<b>Autres exploitations</b>	3	6	5	67%	-37,5%	11	15	11
<b>Toutes exploitations</b>	18	17	10	-44%	-38,7%	52	49	56

Source : RGA

Il existe une forte activité agricole sur le territoire d'Essey malgré une diminution du nombre d'exploitation. Il existe encore 10 exploitations, dont 5 professionnelles. Alors que la commune n'avait perdue qu'une seule exploitation entre 1979 et 1988, elle en a perdue 7 entre 1988 et 2000, soit une chute de 44% entre 1979 et 2000. Cette baisse du nombre d'exploitation est supérieure à celle du département (40%).

Le nombre d'exploitation diminue mais la surface agricole utilisée moyenne n'augmente que faiblement : elle est passée de 52 à 56 hectares pour l'ensemble des exploitations.

	Essey			Département Côte d'Or		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
<b>Superficie agricole utilisée</b>	928	836	559			
<b>Terres labourables</b>	27%	27,3%	24%	62,4%	65,3%	67,8%
<b>dont céréales</b>	79,3%	80,3%	78,4%	73,0%	64,1%	59,8%
<b>Superficie principale</b>	76,4%	74,6%	79,1%	46,1%	40,1%	35,2%
<b>dont superficie toujours en herbe</b>	95,5%	97%	96,2%	76,8%	80,8%	85,3%

Source : RGA

A Essey, les surfaces toujours en herbe sont très largement majoritaires (plus de 95% de la superficie fourragère principale) et dans une plus grande proportion que le département (85,3% en 2000).

Les terres labourables sont nettement moins représentées, à peine un quart de la SAU (superficie agricole utilisée), et sont affectées pour l'essentiel à la culture de céréales (environ 80% des terres labourables).

Les exploitations professionnelles pratiquent toutes l'élevage.

Le territoire agricole a fait l'objet d'une réorganisation foncière en 1994.

Un silo agricole se localise à l'Est du village, en bordure de l'ancienne voie ferrée.

### 5.3. LOGEMENTS

#### 5.3.1. Une forte prédominance des résidences principales

Parc de logement	1990		1999		Pouilly-en-Auxois
	Nombre	Taux (%)	Nombre	Taux (%)	
Ensemble des logements	65		82		
Résidences principales	48	73,8%	56	68,3%	69,2%
Logements occasionnels et résidences secondaires	15	23,1%	8	9,8%	22,2%
Logements vacants	2	3,1%	18	19,1%	8,5%

Source : INSEE - recensement 1999

Le parc de logement de la commune d'Essey compte 82 logements. Celui-ci est passé de 65 à 82 logements durant la dernière période inter-censitaire, soit une évolution d'environ 26%.

Cette évolution se traduit par une forte modification du parc de logements : les parts des résidences principales et des logements occasionnels et résidences secondaires ont fortement diminuées au profit des logements vacants qui ont enregistré une augmentation de 800%.

- Près de 70% du parc de logements est composé de résidences principales, ce qui correspond au taux du canton.
- Le taux des logements occasionnels et résidences secondaires est relativement faible en regard à celui du canton (près de 10% contre plus de 22%).
- A l'opposé, les logements vacants, sont beaucoup plus présents dans le canton, ce qui peut laisser penser que le marché du logement n'y est pas très tendu.

#### 5.3.2. Surtout des ménages propriétaires d'une maison individuelle

Type de logement	1990		1999		Pouilly-en-Auxois
	Nombre	Taux (%)	Nombre	Taux (%)	
Ensemble des résidences principales	48		56		
Maisons individuelles et fermes	43	89,6%	51	91,1%	85,2%
Immeubles collectifs	3	6,2%	0	0%	7,7%
Autres	2	4,2%	5	8,9%	7,1%

Source : INSEE - recensement 1999

Statut d'occupation	1990		1999		Pouilly-en-Auxois
<b>Ensemble des résidences principales</b>	48		56		
<b>Propriétaire</b>	36	75%	41	73,2%	66,7%
<b>Locataire</b>	9	18,8%	8	14,3%	24,7%
<b>Logé gratuitement</b>	3	6,2%	7	12,5%	8,6%

Source : INSEE - recensement 1999

Les résidences principales d'Essey sont en très grande partie des maisons individuelles (ou des fermes). Nous pouvons remarquer qu'il n'existe plus de logements collectifs sur le territoire en 1999.

Les occupants de ces résidences principales sont pour les trois-quarts propriétaires de leur logement. Ce taux est largement supérieur à celui du canton de Pouilly-en-Auxois (près de 70%). Nous pouvons noter qu'il n'y a que peu de locataires (14% contre près de 25% pour le canton). De plus, il existe un fort taux de personnes qui sont logées gratuitement (12,5%).

### 5.3.3. Des logements de grande taille et confortables

La majorité des logements de la commune ont une taille relativement importante :

- plus de 70% des logements comportent au-moins 4 pièces,
- tandis que 10,5% possèdent au-moins 2 pièces.

Nombre de pièces	1990		1999		Pouilly-en-Auxois
<b>Ensemble des résidences principales</b>	48		56		
<b>1 pièce</b>	2	4,2%	0	0%	6,3%
<b>2 pièces</b>	3	6,3%	2	3,6%	9,3%
<b>3 pièces</b>	9	18,7%	11	19,6%	19,2%
<b>4 pièces</b>	12	25,0%	13	23,2%	27,5%
<b>5 pièces et plus</b>	22	45,8%	30	53,6%	37,7%
<b>Installations sanitaires</b>					
<b>WC à l'intérieur du logement</b>	39	81,2%	51	91,1%	94,9%
<b>ni baignoire, ni douche</b>	13	27,1%	7	12,4%	5,7%
<b>baignoire ou douche</b>	35	72,9%	49	87,5%	94,3%

Source : INSEE - recensement 1999

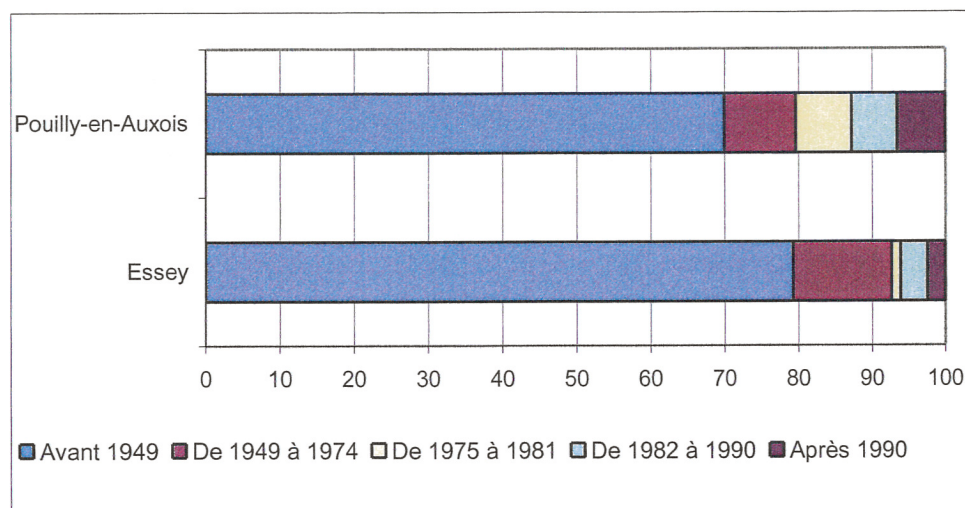
Cette répartition est globalement comparable à celle du canton de Pouilly-en-Auxois.

Pour ce qui est des installations sanitaires, il apparaît que le confort est de plus en plus présent dans les logements :

- la part des logements ne possédant ni baignoire, ni douche a fortement chuté, passant de 27% à 12%,
- tandis que celles des logements ayant un WC à l'intérieur du logement ou bien une baignoire ou une douche se sont renforcées.

Toutefois, nous pouvons souligner que ces taux, même si ils sont en progression, restent encore faibles, notamment en comparaison avec le canton, où les proportions de logements comportant un WC à l'intérieur et une baignoire ou une douche sont largement supérieures, tandis que la part des logements ne comportant ni baignoire, ni douche est relativement faible.

#### 5.3.4. Un parc de logements ancien



Source : INSEE - recensement 1999

Le parc de logements d'Essey est relativement ancien :

- près de 80% des logements de la commune ont été construits avant 1949, au niveau cantonal ce taux n'est que de 70%,
- seulement 7% des logements ont été construits à partir de 1975 contre plus de 20% dans le canton de Pouilly-en-Auxois.

## **5.4. EQUIPEMENTS PUBLICS ET RESEAUX DIVERS**

### **5.4.1. Equipements publics**

Les équipements publics suivants sont présents à Essey :

- Une mairie.
- Une salle des fêtes jouxtant un terrain de jeux d'extérieurs.
- Une école accueillant les classes de CP et CE1.

Essey adhère avec Châtelnet, Maconge, Rouvres et Meilly, à un regroupement pédagogique intercommunal qui compte 55 enfants.

Les classes de maternelle, CE2, CM1, CM2, ainsi que la cantine et la garderie, se localisent à Meilly.

- Un plateau sportif à l'amont de l'étang communal à l'extrémité Nord du village. Ce plateau sportif utilisé par l'association des jeunes comporte une aire de pique-nique ainsi qu'une aire de jeux (terrain multisports, tennis, handball, basket-ball, volley-ball).

### **5.4.2. Réseau d'assainissement**

La commune d'Essey adhère au Syndicat Intercommunal des Eaux de Thoisy-le-Désert qui regroupe 17 communes. Ce syndicat créé en 1958 pour assurer notamment l'alimentation en eau potable, a étendu ses compétences à l'assainissement des eaux usées en avril 1995.

Ce syndicat a fait réaliser un schéma directeur d'assainissement qui avait pour objectif de proposer aux communes les solutions techniques les mieux adaptées à la collecte, au traitement et au rejet des eaux usées d'origine domestique dans le milieu naturel.

Deux options avaient été proposées pour la commune d'Essey :

- Option 1 : assainissement semi-collectif.
- Option 2 : assainissement collectif.

La commune a décidé de retenir l'option n°2.

Le réseau est uniquement séparatif, il dessert l'ensemble des habitations du bourg d'Essey. Ce réseau gravitaire ne nécessite qu'une station de refoulement dans le bourg. Les habitations du hameau de Villeneuve restent en assainissement autonome.

Une maison proche du bourg n'est pas facilement raccordable en raison de sa situation en contrebas, il a été décidé de la laisser en assainissement autonome (Maison Thibaut située à 150 m d'une extrémité du réseau).

L'ensemble des eaux usées est acheminé à un dispositif de type lagunage complété par un système de filtration au lieu-dit "En Neussaint" à l'Ouest du village.

Le réseau est divisé en deux branches, une branche recueillant les effluents de l'Ouest du village (partie basse) et une branche collectant la partie haute du village (Est).

Cette dernière branche (la principale) comprend un refoulement qui renvoie les eaux usées vers la place de la mairie. Les deux branches se rejoignent au bas du village près du pont du CD16k sur le ruisseau des Cras. En ce point, une station de refoulement renvoie les eaux usées vers le dispositif de traitement. Le réseau est constitué de canalisations de diamètre 200 mm en PVC. Les regards de visite sont placés au maximum tous les 80 m ainsi qu'aux changements de direction et de pente.

Le lagunage comporte 3 bassins en série et est suivi de 2 lits filtrants fonctionnant en alternance pour permettre leur réoxygénation complète. Il est dimensionné pour 400 EH.

Dimensions des ouvrages :

Lagunage	Massifs filtrants
Bassin 1 : 1 080 m <sup>2</sup> (6 m <sup>2</sup> / EH)	Surface : 100 m <sup>2</sup> / unité (0,55 m <sup>2</sup> / EH)
Bassins 2 et 3 : 540 m <sup>2</sup> / bassin (3 m <sup>2</sup> / EH)	Profondeur : 1 m

Le hameau de Villeneuve compte 4 logements d'habitation. 3 de ces logements sont équipés d'un dispositif d'assainissement individuel.

L'institut médico-éducatif qui peut accueillir jusqu'à 110 personnes est équipé de 2 grands plateaux absorbants auxquels sont reliées plus ou moins directement toutes les fosses septiques qui sont vidangées tous les cinq ans.

#### **5.4.3. Alimentation en eau potable**

Le Syndicat Intercommunal des Eaux de Thoisy-le-Désert exploite 4 points de production d'eau potable :

- la source de Geute, située au niveau du hameau de Beaume sur la commune de Créancey,
- la source des Cerisiers sur la commune de Bouhey,
- la source des Maronniers sur la commune de Châteauneuf,
- le puits de Bellenot sur la commune de Bellenot-sous-Pouilly.

Le syndicat reçoit également un complément d'eau du réservoir de Chamboux.

Le syndicat reçoit également un complément d'eau du réservoir de Chamboux.

La source de Geute est située à environ 500 m d'altitude au fond d'une excavation artificielle d'environ 3 m de profondeur creusée dans les éboulis et déblais de l'ancienne carrière de Geute.

Située sur l'écran imperméable des marnes du Lias, elle s'alimente essentiellement à partir des vastes plateaux calcaires du Bajocien situés au Nord de son émergence. Cette source alimente en liaison avec le réservoir de Chamboux le réseau principal du syndicat (et Essey), soit environ 2 050 habitants pour une production annuelle d'environ 190 000 m<sup>3</sup>.

Compte tenu de la nature calcaire et faillée du substrat, les sources captées sont très sensibles à tout rejet polluant effectué en amont du captage. Pour cette raison, des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée, ont été instaurés en périphérie des captages après expertise hydrogéologique. Ces 4 captages et leur périmètres de protection ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en août 1996.

Aucun des périmètres de protection ne concerne le territoire communal d'Essey.

Essey compte 85 abonnements avec une consommation totale annuelle de 10 059 m<sup>3</sup> d'eau.

#### **5.4.4. Ordures ménagères**

La Communauté de Communes de l'Auxois Sud est chargée de la collecte des déchets ménagers.

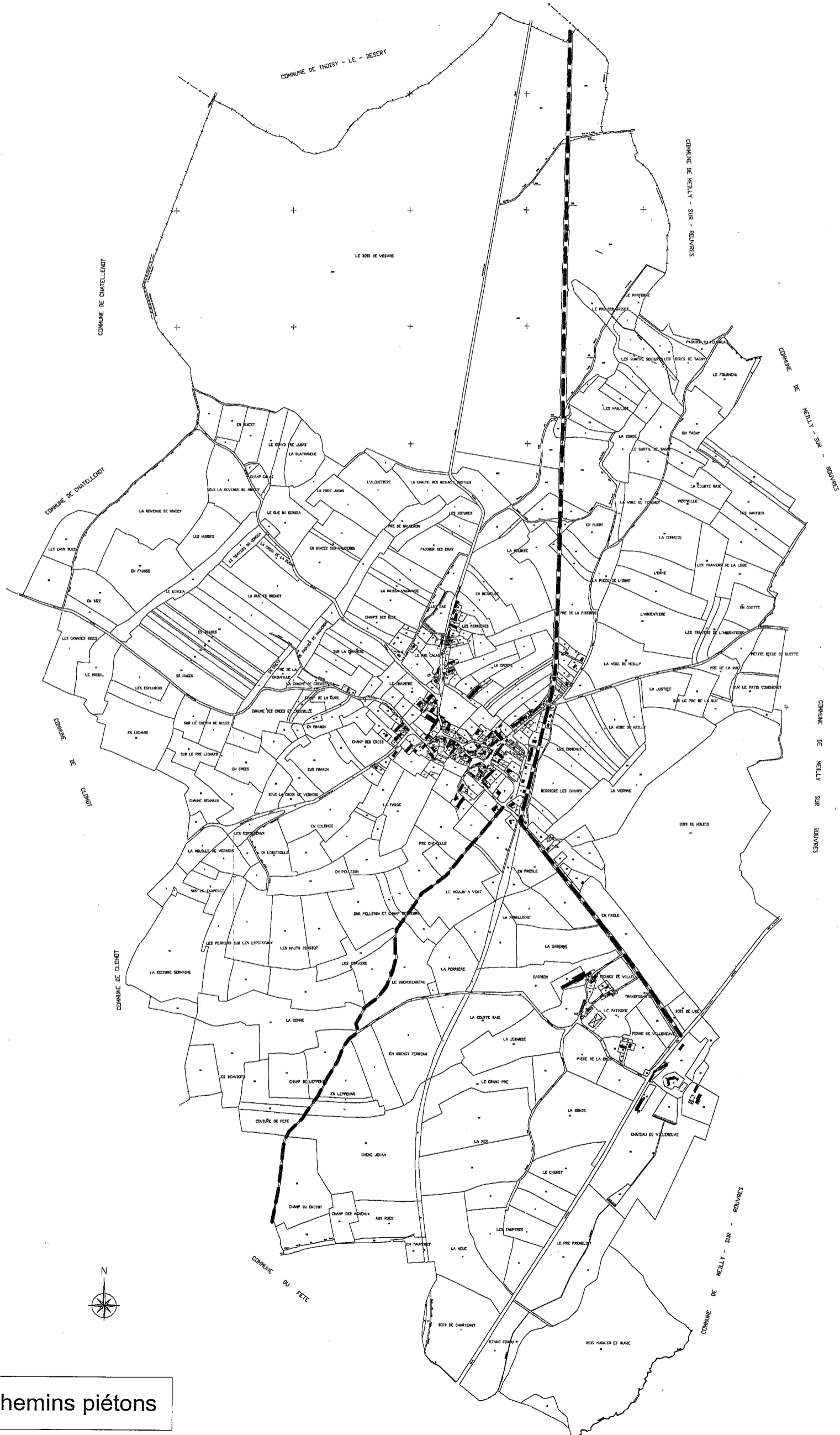
La fréquence de la collecte est hebdomadaire.

Les ordures ménagères sont incinérées par l'usine de Saulieu construite en 1983. La capacité des fours est de 1,5 tonne / heure et la capacité de traitement de 7 500 t / an. Cette usine d'incinération traite 6 000 t / an et ne récupère pas la chaleur produite.

Le plan départemental de l'élimination des déchets ménagers et assimilés, mis à jour en mars 2001, prévoit la mise en place à l'échéance 2005 d'une nouvelle unité de traitement appelé unité Sud-Ouest qui devrait traiter 25 000 t de déchets par an.

Essey dispose d'une décharge dans les bois au lieu-dit "La Charme des Rotures Bastien".

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ESSEY - Chemins piétonniers -



--- Chemins piétons

### **5.4.5. Activités de loisirs**

● La chasse est une activité bien représentée à Essey puisque la société de chasse compte 15 adhérents et dispose d'une réserve localisée à l'Ouest du village.

Des lâchers de Perdrix (130) et Faisans (45) sont effectués annuellement.

Le plan de chasse attribue 16 bagues pour le Chevreuil.

● Une association des jeunes existe à Essey, elle organise diverses manifestations sportives notamment et dispose des terrains aménagés autour de l'étang communal des Cras.

● L'hébergement touristique est assuré par un gîte d'étape 3 épis qui compte 17 lits et qui se situe au Sud de l'étang précédent.

● La randonnée est également pratiquée à Essey. Pour cela, l'ancienne voie ferrée est utilisée au Nord du village jusqu'à la jonction avec la RD 108c.

Un chemin de randonnée latéral à la RD 108c se dirige en direction de l'Est alors qu'un second chemin se dirige en direction du Sud ("Sur Pellerin" et "Champs de Beure").

### **5.4.6. Patrimoine historique**

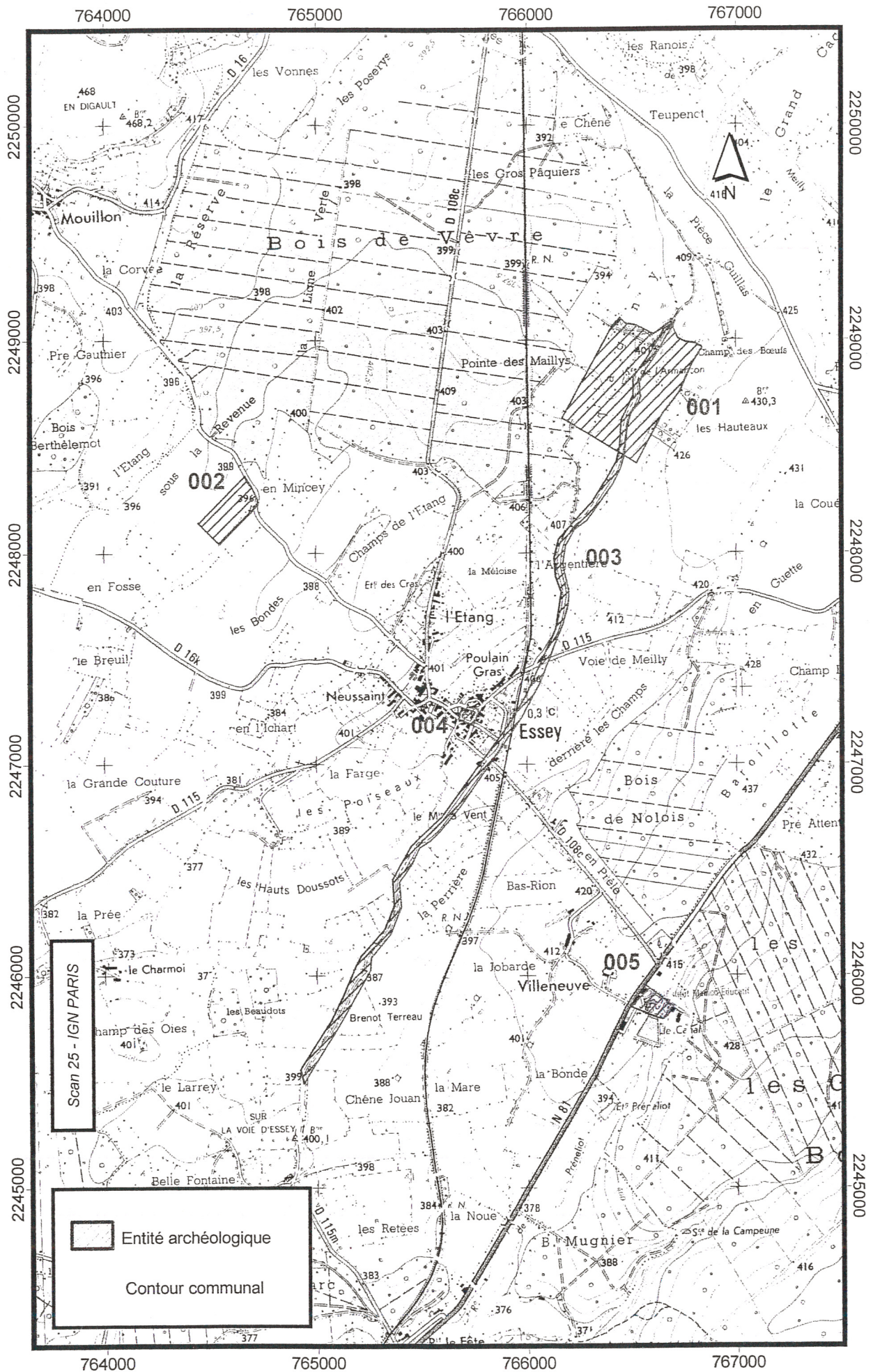
Le territoire communal ne comporte aucun monument historique ou site classé ou inscrit.

Un château du XVIème siècle est actuellement occupé par l'IME, en bordure de la RN 81.

Les sites archéologiques suivants ont été répertoriés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles :

- 001 : "Source de l'Armançon", sanctuaire de source gallo-romain. Dans les environs, découverte de silex paléolithique.
- 002 : "La Revenue", habitat gallo-romain très partiellement fouillé en 1981.
- 003 : "Voie de Tepeney", voie gallo-romaine Autun - Langres.
- 004 : "Bourg", église et cimetière médiévaux. Sur l'ancien cadastre est inscrit le toponyme "La Motte", à côté de l'église : indice d'une structure castrale antérieure à l'église ?
- 005 : "Villeneuve-lès-Essey", maison forte dont la première mention connue remonte au XIIIe siècle.

ESSEY (Côte-d'Or)  
Plan Local d'Urbanisme  
Contexte archéologique



## 6. PAYSAGE URBAIN

### 6.1. MORPHOLOGIE

Le village d'Essey est situé au centre d'une étoile à 6 branches constituées par les voies de communication particulièrement nombreuses qui convergent au droit de l'église.

Le village est essentiellement situé en partie basse, au pied des coteaux qui bordent le vaste plateau agricole qui s'étend au Nord, en direction de Pouilly-en-Auxois.

L'urbanisation s'est traditionnellement faite le long des voies de communication. Compte tenu de leur importance, le village apparaît très linéaire, presque éclaté puisque 1,4 km sépare les deux constructions les plus éloignées du village.

Globalement, l'urbanisation apparaît lâche, peu dense.

Des dents creuses, voire même des ruptures à l'urbanisation subsistent (à l'Est du lieu-dit "Le Chaintre" notamment parcelle 256) et au lieu-dit "Le Village" et "Le Pré Calas". Ces vides dans le tissu bâti renforcent l'impression de village étendu et, bien sûr, sont à l'origine d'une perte de cohérence urbaine.






Un seul secteur échappe à cette perte de cohérence : il s'agit du secteur de l'église. En effet, le bâti, les murs de clôture implantés à l'alignement, définissent les rues et des placettes qui constituent des ensembles urbains finis, clos. Ces ensembles urbains fermés s'opposent aux espaces vides de toute urbanisation adjacents.

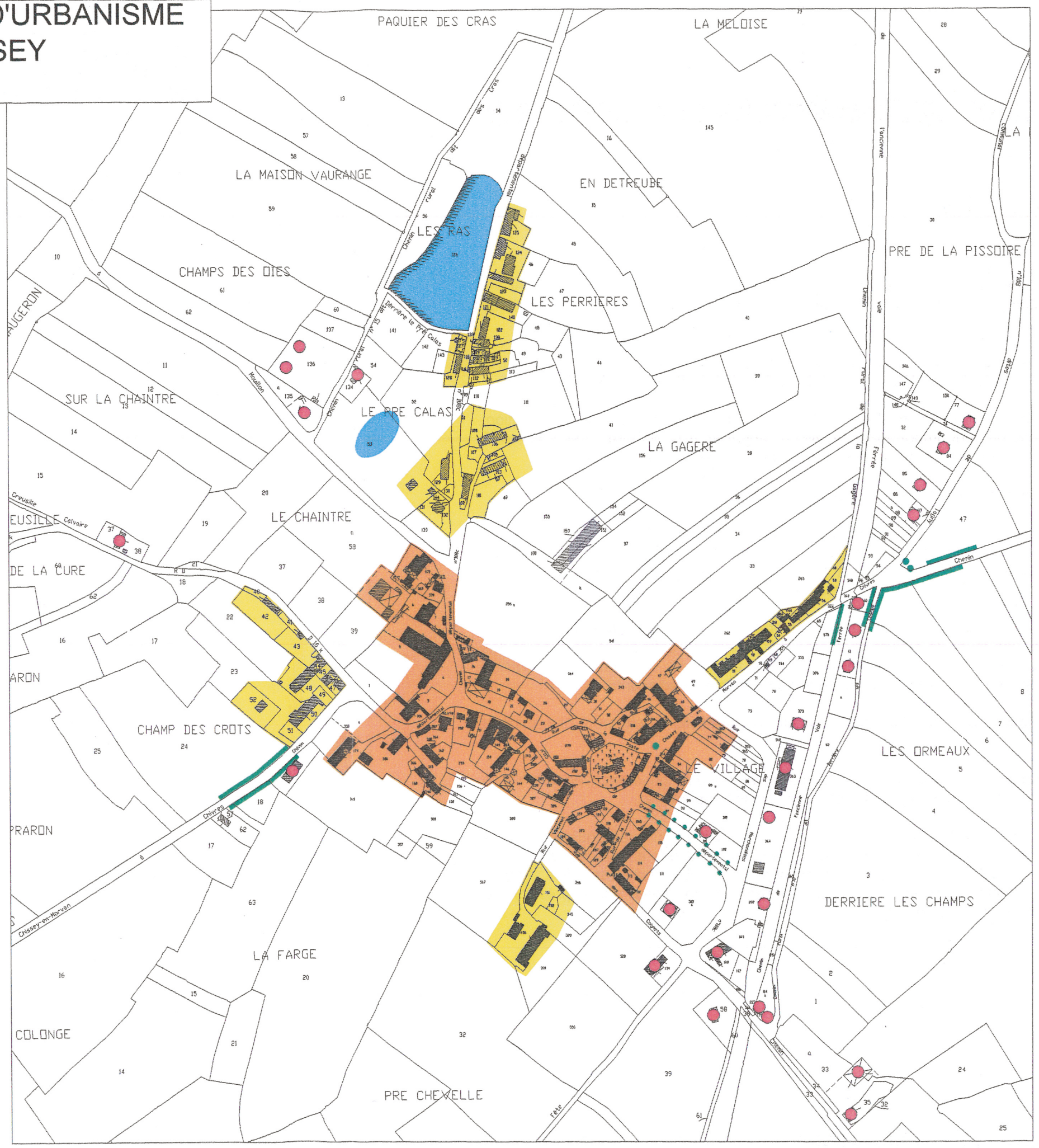
Le centre ancien, au parcellaire plus morcelé, apparaît alors nettement plus minéral que le reste du village.

Les constructions anciennes volumineuses s'implantent à l'alignement avec une marge de recul de 3 à 5 m (cours agricoles) et sur les limites séparatives.

Le faîtage est généralement parallèle à la voie. Un retour perpendiculaire à la construction principale s'étend quelquefois jusqu'en limite des emprises publiques (il s'agit d'un appentis). Les clôtures sont minérales ou absentes. Les voies étroites bordées de constructions souvent hautes laissent au promeneur une impression de village historique figé par le temps.

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE D'ESSEY  
- Urbanisme -**

-  Village ancien aggloméré
-  Ilôt urbain diffus
-  Bâti diffus
-  Végétaux structurants
-  Etangs



Malgré le caractère minéral du centre ancien, le végétal arrive à s'imposer par l'arbre isolé au Nord immédiat de l'église notamment, mais aussi divers alignements le long de la route.



L'îlot de l'église, localisé à l'intersection de 3 voies de communication, constitue l'élément fédérateur de cet ensemble urbain.

Il est à noter que la zone bâtie mais aussi les zones agricoles, sont parsemées de calvaires qui constituent alors autant de points d'appels visuels et d'éléments repères.

Au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre ancien, le bâti rural caractéristique devient moins dense. Il subsiste encore des îlots urbains (constitués généralement par le corps de ferme et les bâtiments annexes), mais ces îlots sont séparés les uns des autres par des espaces non bâtis.

Ces derniers sont soit exploités par l'agriculture soit exploités en vergers pour la production familiale de fruits. Ces vergers ont toutefois tendance à disparaître. Ils assurent avec un certain nombre de haies localisées aux entrées du village, avec la végétation ornementale des jardins, les plantations d'alignement le long de la route longeant l'étang communal, le long de la route aboutissant au cimetière et le long du talus de l'ancienne voie ferrée, un véritable écrin au sein duquel s'est inséré l'habitat.

Cet écrin assure également une zone tampon entre le village et les parcelles agricoles. Pour ces raisons, il est à pérenniser et à développer autour des futures zones d'extension.



La mairie et la ferme à proximité immédiate, constituent un point de repère visuel mais n'assurent pas un rôle fédérateur compte tenu de leur position excentrée par rapport au centre d'Essey.



*La Mairie.*

L'étang communal, situé à l'extrémité Nord du village, jouxte la zone bâtie et constitue un micro-paysage. Il apporte une note de fraîcheur qui tranche avec les alignements minéraux de constructions le long de la route.



L'ancienne voie ferrée orientée Nord-Sud constitue un véritable "boulevard" utilisé actuellement pour la promenade. Elle est bordée de végétaux de haut-jet notamment.



Au Sud de la RD 115, elle fait partie intégrante de la zone bâtie. Par contre, au Nord, elle est moins intégrée à l'entité urbaine.

La plate-forme de cette voie peut constituer un support intéressant pour l'aménagement de futures zones d'extensions urbaines.

Le stade ultime de la dissolution de l'îlot urbain est atteint à Essey par des constructions éparses (souvent plus récentes) aux lieux-dits "Le Pré Calais", "Pré de la Pissière", "Derrière les Champs".

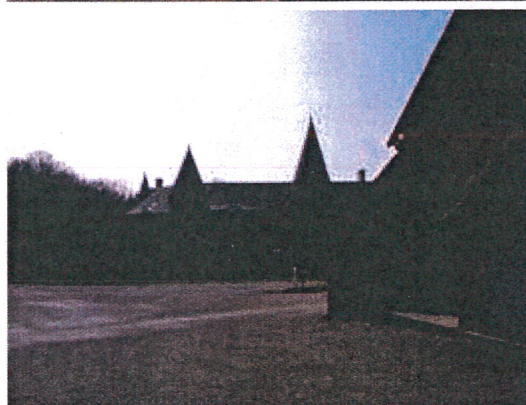
Ces constructions s'implantent au gré des opportunités foncières. Elles sont déconnectées des deux entités urbaines décrites précédemment.

Le village d'Essey comporte deux écarts :

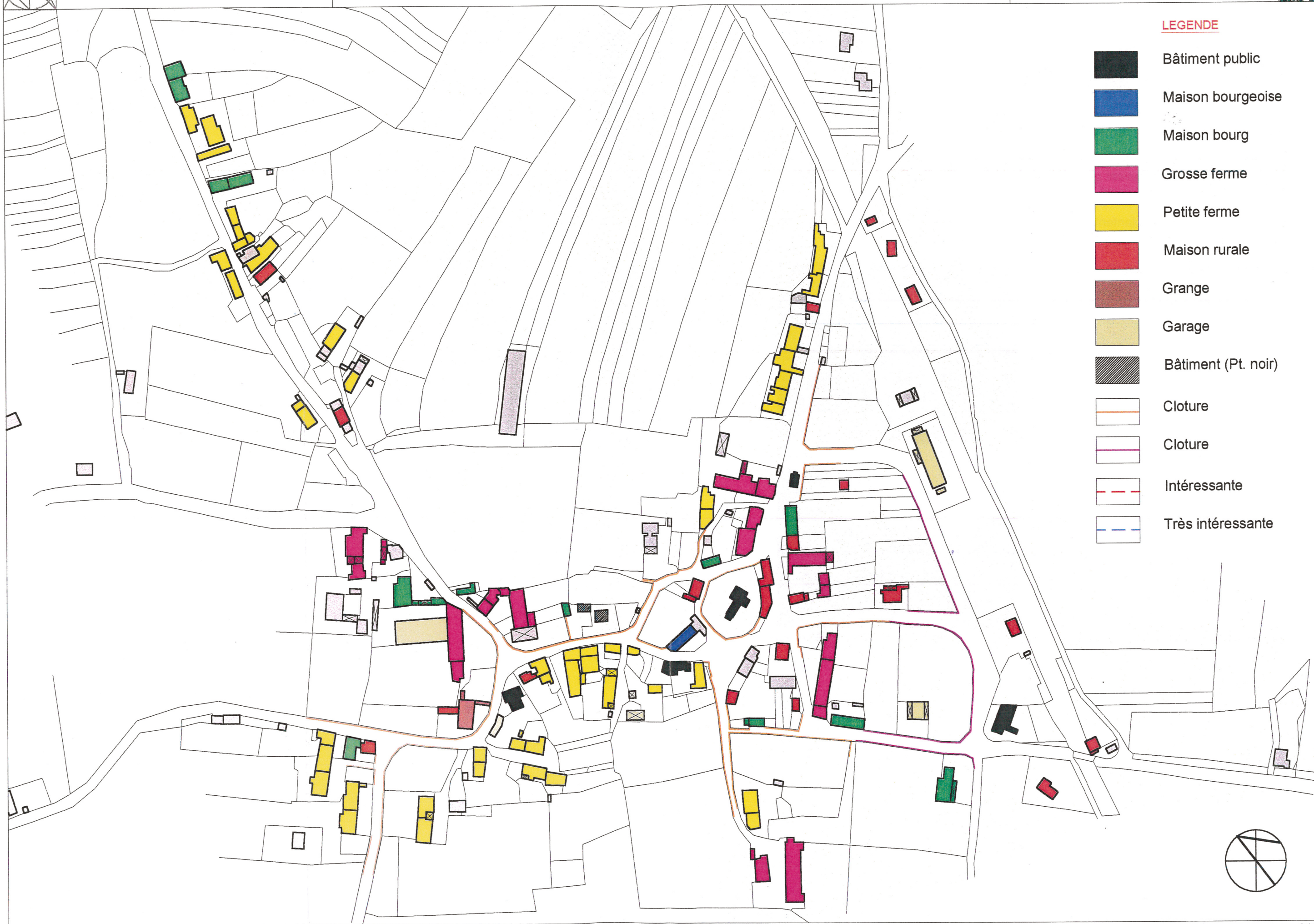
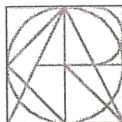
- le hameau agricole de Villeneuve,



- l'IME en bordure de la RN 81.



Ces écarts sont reliés au village principal par la RD 108c et son chemin piétonnier latéral.



## 6.2. TYPOLOGIE DU BATI

Une étude ayant abouti à un cahier de recommandations architecturales a été réalisée en octobre 2001 par l'Agence KARGO. Cette étude fait partie intégrante du PLU dans la mesure où ces conclusions sont intégrées dans le règlement. Il conviendra pour plus de précision de s'y reporter.

Une synthèse est reprise ci-dessous.

La beauté du village est due à la simplicité des constructions. Son architecture faite de petites maisons et de fermes offre une grande homogénéité de matériaux et de couleurs. Les maisons présentent sur rue, soit une façade principale, soit une façade pignon. Elles sont composées pour la plupart d'un rez-de-chaussée et d'un étage en combles.

Chaque maison correspond à une typologie aux caractéristiques architecturales particulières. Ces différentes typologies sont :

- la maison bourgeoise,
- la petite ferme ou la maison rurale,
- la grosse ferme.

Malgré les réhabilitations récentes, le village a tendance à se dégrader lentement. Cette situation est sans doute due à la disparition de l'activité dans le village.

### **Maison bourgeoise :**

Habitées autrefois par les notables s'occupant des affaires du village, elles sont plus imposantes que les autres maisons du village. Elles sont construites en retrait au milieu d'un jardin, soit derrière un mur de clôture soit derrière un mur bahut surhaussé d'une grille en fer forgé. La toiture est souvent à croupe ou en pavillon en tuile de Bourgogne ou en ardoise. Les combles peuvent être aménagés. La toiture offre alors des lucarnes sur versant ou des petits châssis de toit. Ce sont de grosses bâtisses plus larges que hautes. Leur architecture varie en fonction de l'époque de construction mais elles répondent toujours au même ordre constructif. La façade est plus élaborée. De conception classique, les ouvertures sont alignées et organisées par travée. Les volets sont à persiennes. La modénature et le rythme des ouvertures animent les quatre façades.

A Essey, il n'y a que deux ou trois maisons pouvant être classifiées dans cette typologie. La plus importante est la mairie. Aujourd'hui cette maison se démarque du reste du village par la couleur de ses façades claires.

### **Petite ferme et maison rurale :**

Ce sont de petites constructions autrefois liées à une économie de subsistance. Elles sont construites en rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée plus un étage. Elles présentent des façades avec des percements asymétriques. Leur modénature est très simple. Les ouvertures sont souvent accolées et participent d'un même encadrement.

Les menuiseries sont en bois et les volets en général pleins. La toiture est à deux pentes. Certaines constructions plus pittoresques offrent des toits aux orientations variées, pente et contre pente avec croupe.

### **Grosse ferme :**

La plupart des constructions du village sont des fermes. Ce sont les constructions les plus caractéristiques. Ce patrimoine architectural est particulièrement intéressant par la simplicité de ses formes, la couleur de ses matériaux et la qualité de ses détails.

Elles sont constituées de longs bâtiments où l'habitation et l'ensemble des fonctions de la ferme étaient réunies sous le même toit. Elles sont organisées autour d'une cour. Elles sont rarement encloses de murs ou de haies.

Elles sont constituées d'un rez-de-chaussée, d'un grenier dans les combles et d'un étage dans la partie habitation. La façade est constituée d'une porte de grange et d'une porte gerbière pour accéder au grenier ou au fenil.

Les toitures sont à deux pentes en tuiles plates de Bourgogne ou en tuiles mécaniques. Les façades présentent de nombreux types d'ouvertures asymétriques dont les formes correspondent aux différentes fonctions qu'accueillait ce bâtiment.

Les murs sont en général construits en moellons et enduits. Les encadrements des ouvertures sont en pierre et quelques fois en brique. Les ouvertures de la partie habitation sont regroupées autour de la porte d'entrée, dans une relative symétrie, sous un même linteau.

### **Clôtures :**

Les murs de clôtures figurent à Essey parmi les éléments identitaires du patrimoine bâti. Ils sont implantés le long des rues et délimitent la propriété. Ils séparent l'espace privé de l'espace public. Ils relient les constructions entre elles et forment la continuité de la rue lorsque la construction est en retrait ou lorsqu'il y a discontinuité dans le front bâti. La clôture accompagne souvent de petits édifices, comme les garages, les remises ou les pigeonniers. A l'intérieur des îlots, ils délimitent les parcelles.

Le mur de clôture le plus répandu à Essey, est le petit mur de moellons de pierre calcaire. Il possède en général 1 mètre de hauteur et est souvent couronné de pierres plates. Le mur de pierre peut être doublé d'une haie vive. Lorsqu'elle est bien réalisée, elle s'intègre parfaitement au paysage naturel.

Lorsque le mur est plus haut, des passages piétons y sont souvent aménagés. La porte est réalisée en bois peint et parfois en fer forgé. Un portail, constitué de deux piliers en pierre de taille, marque l'entrée du jardin.

Les illustrations ci-après présentent quelques aspects des constructions neuves ou des rénovations entreprises qui tranchent avec la qualité architecturale du village ancien.



*Construction récente sur butte.*



*Chalet bois.*



*Maison à 4 pans.*



*Appentis métallique.*



*Rajout d'une véranda.*

### 6.3. LES ENTREES DU VILLAGE

Les entrées du village ainsi que leur traitement sont importants pour la perception globale du village dans la mesure où l'automobiliste les perçoit en premier et qu'elles peuvent ensuite l'influencer durablement.

#### **Entrée Nord par RD 115 :**

Cette entrée bordée de haies basses est marquée par un calvaire flanqué de deux arbres monumentaux.

Les constructions plus récentes faites au-delà de la voie ferrée ("Pré de la Pissière") située en retrait de la RD, n'ont pas d'effet négatif sur la bonne qualité paysagère de cette entrée.

Aucune extension au-delà du calvaire n'apparaît possible.



#### **Entrée Nord par l'étang communal :**

Cette entrée est mise en valeur par l'étang qui constitue un événement paysager et contribue à rompre la monotonie des bois et du plateau agricole.

Cette entrée est néanmoins dévalorisée par l'absence d'entretien des bâtiments qui bordent la route.



#### **Entrées Ouest :**

Les entrées Ouest du village s'effectuent par la vallée du ruisseau des Cras.

Ces entrées sont relativement végétalisées.

Le bâti y apparaît peu dense.



### ***Entrée Sud par la RD 115 :***

Cette entrée s'effectue au sommet d'une butte. La route est bordée de deux haies.

Un hangar agricole nouvellement construit borde la RD.

Compte tenu de sa position en sommet de butte, aucune urbanisation au-delà du bâti ne devrait être entreprise afin de ne pas faire basculer le village sur le versant opposé d'une crête.



### ***Entrée Est par la RD 108c :***

Cette entrée est similaire à l'entrée précédente.



## **7. PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET BESOINS REPERTORIES**

La commune d'Essey, compte tenu de son cadre de vie de qualité et de sa bonne desserte routière (A6, N 81) et de ses équipements publics, est une commune attractive.

En effet, après une importante chute démographique entre 1982 et 1990 (- 50 habitants), la population municipale s'accroît de 18 habitants durant la période 1990-1999 par l'arrivée de nouveaux résidents sur son territoire. La population en 2000 est estimée à environ 200 habitants. Durant la même période, le nombre total de logements passe de 65 à 82.

La municipalité souhaite entretenir ce dynamisme en se fixant comme objectif une centaine de nouveaux résidents en 10 ans.

Cette évolution théorique est conforme avec la capacité des équipements publics.

L'activité agricole est bien représentée à Essey. Les exploitants agricoles jeunes disposent d'un parcellaire conséquent et d'importants îlots d'exploitation agricole bien regroupés autour de leur siège.

Les exploitations sont à l'extérieur du village hormis 3 qui sont fortement imbriqués dans le tissu urbain.

La pérennité de ces dernières est compromise compte tenu de la difficulté d'une éventuelle extension.

La municipalité souhaite alors pérenniser toutes les exploitations agricoles à l'extérieur du village.

Le tourisme est bien représenté (gîte collectif, plateau sportif, sentier de randonnée) et prend de l'essor ces dernières années. Le PLU prendra bien entendu en compte les équipements existants ainsi que leur développement futur.

Le caractère bocager du territoire agricole à l'origine d'une ambiance paysagère particulière est également à protéger.

Aucun besoin en terme d'activité économique n'a été répertorié (ce domaine relève de plus de la compétence de la communauté de communes).

L'institut médico-éducatif qui représente avec l'agriculture l'activité majeure d'Essey se développera à terme (extension, restructuration de ces locaux) : le PLU devra en tenir compte.

## **CHAPITRE II : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LE PLU**

## **1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

### **1.1. MILIEU PHYSIQUE**

#### **☞ Géologie - Hydrogéologie**

La géologie (d'après la carte BRGM au 1/80 000 ème) n'induit aucune contrainte particulière.

En ce qui concerne l'hydrogéologie, les formations géologiques à Essey sont imperméables et ne permettent pas l'existence d'un aquifère productif. L'hydrogéologie ne constitue pas un élément à prendre en compte pour le futur PADD.

La commune n'est de plus, concernée par aucun périmètre de protection de captage.

Par contre, compte tenu de l'imperméabilité du sous-sol, des nappes de faible importance peuvent affleurer à 50 cm de profondeur après une période pluvieuse prolongée. Les sous-sols enterrés devront donc être interdits.

#### **☞ Assainissement autonome**

Le Syndicat Intercommunal des Eaux de Toisy-le-Désert, auquel adhère Essey, a fait réaliser un schéma directeur d'assainissement en 1995. La municipalité a décidé de retenir la solution d'assainissement collectif pour le village principal (construction d'une lagune de 400 EH).

Le hameau de Villeneuve de même que l'Institut médico-éducatif seront assainis de façon autonome.

Le PADD et le PLU respectent les conclusions du schéma directeur dans la détermination des zones d'extension futures, dans la nature de l'assainissement à mettre en place et dans le type d'unité d'épuration collective et individuelle à créer.

#### **☞ Eaux superficielles**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne a été adopté par le Comité de Bassin le 4 juillet 1996. Il définit sept objectifs "vitaux" :

- 1) Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable.
- 2) Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface.
- 3) Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer.

- 4) Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides.
- 5) Préserver et restaurer les écosystèmes littoraux.
- 6) Réussir la concertation notamment avec l'agriculture.
- 7) Savoir mieux vivre avec les crues.

Le PLU peut contribuer aux objectifs du SDAGE par le classement N (zone naturelle et forestière) des vallées alluviales du ruisseau de l'Etang des Cras, du ruisseau de la Perrière et du ruisseau de Prénéliot.

Ce classement interdira toute extraction de matériaux alluvionnaires et toute extension urbaine.

Il sera ainsi compatible avec le schéma départemental des carrières de Côte d'Or dont un des champs d'action vise à poursuivre la substitution des granulats d'origine alluvionnaire par des granulats de roches massives.

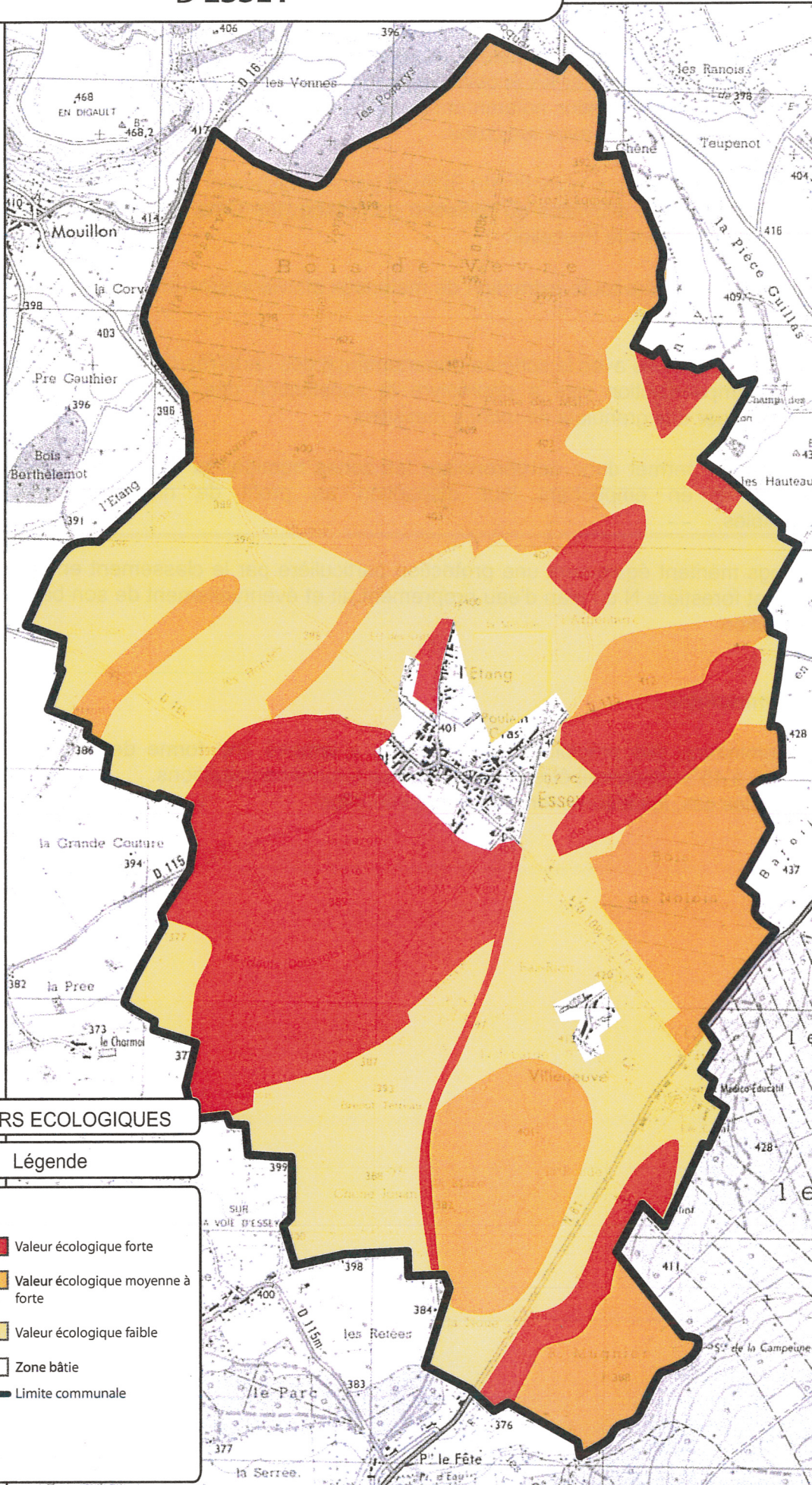
Ce classement permet donc de pérenniser les zones humides et inondables en les protégeant et en empêchant leur disparition au profit de nouvelles zones constructibles.

Les étangs méritent également une protection particulière par le classement en zone naturelle et forestière N du plan d'eau proprement dit et éventuellement de son bassin d'alimentation.

#### **Climatologie**

La prédominance des précipitations pluvieuses a imposé une forme de toit assez pentue (35 à 45°) qui devrait être imposé pour les futures constructions. Dans tous les cas, les toitures terrasses sont interdites.

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ESSEY



## VALEURS ECOLOGIQUES

### Légende

Echelle  
1/25000

- Valeur écologique forte
- Valeur écologique moyenne à forte
- Valeur écologique faible
- Zone bâtie
- Limite communale



## 1.2. MILIEU NATUREL

La carte ci-jointe représente les diverses valeurs écologiques du territoire d'Essey.

L'intérêt écologique des divers milieux est appréhendé par leur valeur intrinsèque fondée sur leur diversité floristique et faunistique en rapport direct avec leur degré d'artificialisation, la rareté des espèces et leur productivité globale. Cette zonation écologique ne doit pas masquer les relations entretenues entre les différents milieux.

### ● **Valeur écologique forte :**

- Plans d'eau, lits mineurs et majeurs des cours d'eau et ripisylve, zone bocagère autour du village, bosquet repère et remise pour la faune au lieu-dit "Les Hautots", boisement linéaire le long de l'ancienne voie ferrée au Sud du village.

### ● **Valeur écologique moyenne à forte :**

- Boisements constitués de futaies avec taillis plus ou moins dense.
- Zone bocagère peu dense..

### ● **Valeur écologique faible :**

- Zones de cultures artificialisées.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les secteurs de valeur écologique forte à moyenne à forte méritent un classement N (zone naturelle et forestière).

La mise en place d'espaces boisés classés pour les haies et bosquets structurants est également nécessaire.

### 1.3. PAYSAGE

Le paysage communal constitue un paysage de "nature jardinée". Il s'agit d'un paysage fluide, doux, qui reste artificialisé.

Le village d'Essey est peu perceptible. Il conviendra néanmoins de pérenniser et développer autour des futures zones d'extension l'écrin végétal quienser le bâti.

Des éléments végétaux structurants forts tel que les boisements sur les talus de l'ancienne voie ferrée et les haies qui marquent les entrées du village, méritent un classement en espace boisé.

Les zones agricoles sommitales sont sensibles. En effet, en site ouvert, les bâtiments agricoles marquent fortement le paysage par leurs dimensions et couleurs.

Le PLU peut alors édicter des règles simples pour les zones agricoles :

- Intervenir au niveau de l'article 13 en prévoyant l'obligation de planter un linéaire de haies libres ou de bosquets d'une surface proportionnelle à celle du ou des bâtiments et selon une disposition spatiale allant dans le sens de la meilleure intégration du bâtiment dans son environnement.
- Imposer des règles pour l'implantation, les volumes, les matériaux et les teintes (bardage vert ou marron de coloris unique, toiture 2 pans, éloignement suffisant des axes de circulation).

## 1.4. MILIEU HUMAIN

La municipalité se fixe comme objectif une centaine nouveaux résidents d'ici 10 ans. Ce chiffre est tout à fait compatible avec la capacité des équipements publics existants.

La préservation de l'environnement du paysage et du cadre bâti passe par le classement en zone naturelle et forestière des secteurs les plus remarquables mentionnés précédemment et la mise en place d'espaces boisés classés ainsi que la pérennisation des caractéristiques du bâti ancien d'Essey (aspect minéral, construction sur les limites séparatives, présence de cours, forme des toitures et des ouvertures, respect d'un nuancier). Ces caractéristiques seront pérennisées par un classement spécifique.

En effet, organisé autour d'une petite église charmante entourée de son cimetière, le village offre une architecture rurale intéressante constituée essentiellement de fermes et de petites maisons modestes. Les rues et ruelles du village sont délimitées par de petits murs de pierres quelques fois doublés de haies vives. Ces clôtures représentent un des éléments marquant du paysage de la commune.

Le traitement paysager des entrées du village, des petits espaces publics, des rues et ruelles (trottoirs enherbés, alignements d'arbres, haies vives de clôtures) témoignent du caractère rural du village. La simplicité de la forme urbaine, l'homogénéité des constructions et la relation étroite entretenue entre le bâti et le paysage contribuent à affirmer l'identité de Essey. Cette identité doit être préservée et valorisée afin que le village de Essey conserve son caractère de petit village rural.

L'identité colorée de Essey est principalement caractérisée par la couleur des matériaux de construction.

Afin de préserver le caractère du village, la municipalité a fait réaliser en 2001 un cahier des recommandations architecturales par l'Agence KARGO.

Les principales recommandations sont reprises ci-dessous :

### Pour les toitures :

- . En réhabilitation, le toit reste un des éléments de composition de la façade qu'il faut particulièrement soigner. Le choix des matériaux, le détail de finition, la couleur et la matière sont indissociables.
- . Les nouveaux percements doivent être modérés en quantité et en surface. Ils devront autant que possible s'aligner sur les ouvertures de la façade ou dans l'axe des trumeaux. Leur taille et leur nombre devront respecter les dimensions des ouvertures et ne pas dépasser le nombre de travées de la façade.
- . Pour la réfection d'un toit, le nombre d'éléments au m<sup>2</sup> est primordial pour la beauté du toit, plus il y a de tuiles ou d'ardoises plus le toit sera élégant.
- . La réparation d'un toit doit être réalisée de préférence avec des matériaux de récupération soit à la rigueur panachés avec des tuiles neuves sur une très large surface afin d'éviter l'effet de tache.

#### Pour les matériaux et enduits :

- . Les caractéristiques, les particularités de chaque matériau et l'esprit dans lequel il a été mis en oeuvre doivent être respectés.
- . Les modifications et les reprises de maçonneries en façade doivent être réalisées avec les matériaux d'origine (pierre, brique) et hourdés à la chaux.
- . A Essey, pour préserver le caractère rural des maisons, il est indispensable de promouvoir l'utilisation des enduits à la chaux et de favoriser la suppression des enduits ciment.
- . L'enduit à pierre vue peut être conseillé sur certaines constructions mais ne doit pas se généraliser pour éviter l'uniformisation des façades. Eviter les joints trop marqués pour éviter les effets rustiques.
- . La coloration de l'enduit doit se faire de préférence avec des sables de la région ou avec des terres colorantes. Il est préférable de réaliser un enduit traditionnel plutôt que d'utiliser un enduit prêt à l'emploi.
- . Les enduits à base de revêtements plastiques épais ou semi-épais et autres crépis sont à proscrire.

#### Pour la modénature :

- La modénature témoigne en général de la diversité des matériaux qui étaient disponibles dans les alentours. A Essey, le matériau le plus utilisé pour la réalisation des détails est la pierre.
- . Reconstituer les encadrements de fenêtres en pierres ou en briques lors de la réalisation d'une nouvelle ouverture.
  - . Conserver les soubassements lorsqu'ils sont présents sur la façade sauf sur les façades de fermes.
  - . Préserver les éléments de ferronnerie et les reconstituer à l'identique lorsqu'il faut les remplacer.
  - . Respecter les proportions des ouvertures existantes.
  - . Sur les façades des maisons de village, respecter la composition de la façade.

#### Pour les ouvertures :

- . En rénovation, il est préférable de rajouter une fenêtre ou une porte plutôt que de dénaturer la façade en modifiant les dimensions des ouvertures existantes.
- . Choisir une porte : Le caractère esthétique de la porte doit répondre à sa fonction et aux caractéristiques architecturales de la construction. Sur une maison rurale ou une ferme on retiendra de préférence une porte simple. Sur une construction plus sophistiquée (maison de bourg ou maison bourgeoise), la porte sera plus travaillée.
- . Pour préserver l'identité des fenêtres il est conseillé de conserver les petits bois. Les fenêtres traditionnelles à deux vantaux doivent être composées de trois grands carreaux. Les fenêtres traditionnelles à un vantail doivent être composées soit de quatre carreaux soit d'un seul carreau pour les plus petites.
- . Toujours choisir ses volets en respectant le caractère de la maison.

#### Pour les anciens bâtiments agricoles :

La modification des pratiques agricoles a entraîné l'abandon d'un certain nombre de bâtiments agricoles, voir de fermes entières. La reconversion d'un corps de ferme en habitation nécessite d'adapter cette construction à des usages auxquels elle n'était pas destinée. Cette reconversion doit être menée avec

vigilance, car elle risque de faire disparaître ce qui fait l'intérêt et le charme de ces constructions.

. La beauté d'une façade de ferme, relève de la qualité de réalisation de l'enduit et de sa couleur. Les façades principales seront enduites à la chaux aérienne. Sur les façades latérales ou arrières les enduits à pierres vues seront tolérés.

. Les caractéristiques des toitures doivent être conservées. La création de lucarnes sur les toits doit être évitée car elles ne sont pas représentatives de l'architecture locale, on choisira de préférence la réalisation de petits châssis de toit.

. Le porche de la grange doit être conservé, la porte peut être remplacée en respectant la forme et la dimension de l'ouverture et le caractère architectural de la façade.

. Les ouvertures principales se feront de préférence sur la façade sur cour. Les ouvertures secondaires sur la façade arrière. On devra respecter les dimensions des ouvertures existantes.

. Les encadrements des ouvertures en pierre et les linteaux seront conservés ou remplacés à l'identique.

. Lors de la création d'une ouverture on préférera la réalisation d'un linteau en pierre ou en brique au linteau en béton.

#### Pour les clôtures :

Les murs de clôture et les haies doivent être protégés car ils participent à l'identité du village.

. La clôture devra être rénovée et reconstituée avec les matériaux d'origine lorsqu'ils sont apparents.

. Lors des opérations de rénovation, la clôture devra conserver tous les éléments et les détails qui la constituent : couronnement en pierre, ferronnerie, haie....

La municipalité consciente de la qualité architecturale du bâti reprendra ces recommandations ainsi que la référence au nuancier dans le règlement du PLU.

## 2. DEFINITION ET JUSTIFICATION DU REGLEMENT

La traduction réglementaire du parti d'aménagement a permis de définir deux types de zones :

### a) Les zones urbaines U

Il s'agit de zones déjà urbanisées dans lesquelles les capacités des équipements existants (eau et assainissement notamment) ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions à usage d'habitation ou d'activité.

En cas de demande de permis de construire, la commune doit amener les réseaux au droit de la parcelle, sur le domaine public.

Les quartiers n'ont pas les mêmes types d'organisation, les mêmes densités, ni les mêmes fonctions : il y a autant de zones urbaines qu'il y a de types d'urbanisation.

A Essey, il existe deux types de zones U :

1) La zone U : zone urbaine comprenant le vieux village au sein duquel ce sont implantées quelques constructions plus récentes.

Compte tenu de l'homogénéité de cette zone bâtie, il n'a été créé qu'une seule zone U vouée à l'habitat.

Les limites de cette zone découlent directement de l'équipement en réseau des parcelles.

Les limites de la zone U le long des axes de communication correspondent alors à la limite de la dernière construction ancienne édifiée.

Afin de respecter la morphologie urbaine dense du centre ancien, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives des parcelles et à l'alignement des voies et emprises publiques.

Compte tenu de l'existence de bâti ancien traditionnel dans cette zone, l'article L.123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme s'y applique.

Ainsi conformément aux articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

L'article 13 relatif à l'aspect extérieur des constructions a également été travaillé afin de permettre une bonne insertion du bâti nouveau dans la trame ancienne et de respecter certaines règles élémentaires pour la rénovation. Le règlement du PLU a repris les éléments du cahier des recommandations architecturales réalisé par l'Agence KARGO en 2001.

Ainsi les éléments les plus caractéristiques du bâti ancien qui typent Essey ont été repris pour les constructions nouvelles.

Sont ainsi réglementés :

- les toitures (formes, matériaux, coloris, ouvertures),
- les façades (matériaux et coloris),
- les ouvertures et modénatures,
- les menuiseries,
- les clôtures.

La hauteur imposée en zone U est la hauteur actuelle des constructions de la zone.

La zone U est une zone mixte réservée à l'habitat et aux activités économiques qui en matière d'aspect, de pollutions, de bruit et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et concourent à l'équipement de la commune.

Les constructions agricoles nouvelles y sont interdites et ce bien que deux exploitations s'y localisent.

En effet, la municipalité, afin d'éviter tout conflit de voisinage, a décidé de ne pas y autoriser les constructions agricoles nouvelles, ce qui n'empêche en aucune façon les exploitants actuellement installés d'y poursuivre leur activité. Ces exploitants sont par ailleurs déjà situés à moins de 50 m de logements occupés par des tiers, ce qui rend impossible toute extension de leurs activités.

## 2) La zone UL :

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation de loisirs à maîtrise foncière communale.

Cette zone se localise au Nord-Est du village et englobe l'étang et le plateau multi-sports. Cette zone n'est pas très sensible d'un point de vue paysager et le règlement n'impose aucune prescription particulière quant à l'aspect extérieur.

En effet, cette zone accueille actuellement un plateau sportif et la maîtrise foncière communale constitue le gage d'aménagements futurs de qualité. Il est néanmoins rappelé l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

### 3) La zone Uime :

Cette zone déjà urbanisée est située en bordure de la RN 81. Elle accueille les locaux de l'Institut médico-éducatif. Etant déjà urbanisée, cette zone n'est pas soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

#### **b) Les zones à urbaniser AU**

Le choix des nouvelles zones constructibles a fait intervenir les critères suivants :

- facilité de raccordement aux réseaux publics (eau, assainissement, voirie) aux moindres coûts,
- sécurité des accès futurs.

En plus de ces critères liés essentiellement aux réseaux, la municipalité a également décidé de prendre en compte des critères urbains, à savoir :

- densifier les secteurs peu construits pourtant situé au coeur du village "La Gagere", "Le Village") et relier entre eux les différents îlots urbains indépendants (il s'agit de combler les ruptures de l'urbanisation),
- respecter les entrées principales de village actuellement bien marquées en préservant les éléments végétaux spécifiques qui les caractérise (mise en place d'espaces boisés classés le long de la RD 115),
- préserver et renforcer l'image de village groupé d'Essey en respectant deux éléments physiques forts qui constituent les limites Est et Ouest à l'extension du village (pour les constructions à usage d'habitation). Il s'agit de la ligne de crête parallèle au vallon du ruisseau des Cras à l'Ouest et la voie ferrée à l'Est.

Compte tenu de ces divers critères, deux types de zones AU ont été créés :

1) Les zones alternatives pour lesquelles les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zones. Le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, lors de la réalisation des équipements internes à la zone et en particulier si le projet ne concerne qu'une partie de la zone, l'aménagement ultérieur du reste doit être possible.

Le règlement des zones AU est calqué sur celui de la zone U.

Les constructions à destination d'habitation et d'activités économiques (commerces, artisanat, bureaux, services) compatibles avec la proximité de l'habitat sont autorisées.

Compte tenu du parti d'aménagement retenu, ces zones AU alternatives dénommées 1AU sont localisées dans des "dents creuses" de l'urbanisation existante. C'est à dire qu'elles sont déjà partiellement ou totalement cernées de bâti existant et/ou de voirie structurante.

Leur urbanisation ne contribuera donc pas à accroître l'urbanisation linéaire et à consommer de l'espace inutilement.

Ces zones 1AU sont au nombre de cinq :

- Au Nord du village, au lieu-dit "En Detreube".

Cette zone d'une superficie de 2,3 ha se localise en face de la zone urbaine de loisirs. Cette zone est entourée de zones agricoles et n'a pas été étendue en direction du Sud, c'est à dire vers "La Gagère" afin de ne pas condamner l'îlot agricole existant au lieu-dit "Les Perrières". Ce dernier secteur est par ailleurs constitué d'une dépression humide impropre à l'édification de constructions.

Cette zone 1AU répond de plus à une opportunité foncière. Un projet de 28 lots y est actuellement envisagé, soit une cinquantaine de logements aussi bien en accession à la propriété qu'en locatif. Ce projet comporte par ailleurs un concept innovant puisque des logements sont prévus pour accueillir des personnes âgées ou handicapées avec le personnel de vie et/ou soignant. Ce projet contribue donc à la mixité sociale. Il est de plus localisé en face de la zone de loisirs et de promenade du village, ce qui constitue également un atout.

- A l'Ouest de "La Gagère" (0,5 ha).

- A l'entrée Est du village (parcelle 47, 0,6 ha).

Bien que située à l'entrée du village, l'urbanisation de cette zone ne génère aucun impact paysager néfaste car :

- . les constructions sont cantonnées dans un secteur restreint peu soumis à la vue,
- . les haies bocagères structurantes le long des voies ("Les Ormeaux") et les deux arbres isolés majestueux à l'origine d'un effet porte sont inscrits en espace boisé classé.

- A l'Ouest du village entre l'Etang communal et le "Pré Calas" (0,6 ha).

Cette zone de superficie restreinte permet de densifier le secteur déjà partiellement urbanisé.

- En bordure de la RN 81, une zone 1AU d'une superficie de 13,5 ha est centrée sur les propriétés de l'Institut médico-éducatif non urbanisées. Dans ce secteur, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'Institut.

Cette zone est soumise à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui rend inconstructible une bande de 75 m comptée à partir du bord de la RN 81. Compte tenu du paysage relativement ouvert et linéaire et des

nuisances engendrées par le trafic sur la RN (bruit, sécurité, poussière), il a été décidé de ne pas déroger à cette inconstructibilité de 75 m.

2) Les zones strictes pour lesquelles les VRD n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Dans ce cas, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU ou à une révision du PLU. En effet le système d'assainissement devra être revu lors de l'ouverture à l'urbanisation notamment.

Il existe une zone AU stricte dans la partie centrale "La Gagère" (5,5 ha). Cette zone peut être desservi par la voie longeant l'ancien chemin de fer et par diverses rues du village. Son urbanisation contribuera à renforcer la cohésion du village qui a tendance à se développer en forme de U vers le Nord.

Cette zone constitue une réserve foncière pour le long terme, inconstructible actuellement. Aucun projet n'est à l'étude pour cette zone à court terme.

### **c) Les zones agricoles A**

Ces zones sont vouées exclusivement à l'agriculture.

Compte tenu de l'espace disponible, la marge de recul est de 6 mètres alors que la marge d'isolement est de 4 m.

Ces distances minimales permettent de respecter l'échelle de cette unité paysagère en aérant le bâti.

Diverses haies bocagères qui parsèment cette unité paysagère sont inscrites en espace boisé classé.

Afin de diversifier l'activité agricole, les activités d'accueil à caractère touristique, ou hôtelier, développées et liées aux exploitations agricoles (gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping, fermes de séjour, fermes auberges, tables d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme) y sont autorisés.

### **d) Les zones naturelles et forestières N**

Ces zones couvrent les boisements et le vallon humide à l'Ouest du village.

Il est créé un secteur Na où sont autorisés les aménagements et extensions des constructions existantes dans la limite de 30% maximum de la SHON de la construction pré-existante.

### 3. SUPERFICIE DES ZONES

Zones	Superficie absolue	Superficie relative
U	30,0 ha	2,4%
UL	2,7 ha	0,2%
Uime	8,5 ha	0,7%
1AU	4,0 ha	0,3%
1AUime	13,5 ha	1,07%
AU	5,5 ha	0,4%
A	708,3 ha	56,2%
N	489,0 ha	38,7%
TOTAL	1 261,0 ha	100,0%

Surface en espace boisé classé : 16 ha.

La zone U bien que de surface importante, ne compte que 8 ha de terrains effectivement libres à la construction. La commune estime que les trois quarts font l'objet d'une rétention foncière soit 6 ha. En effet ces 6 ha sont actuellement déjà constructibles dans le cadre des règles générales d'urbanisme et ne se sont jamais urbanisés.

Avec les 4 ha de zones 1AU, le PLU libère 12 ha de zones constructibles à court et moyen terme, représentant 6 ha réellement en tenant compte de la rétention foncière.

Compte tenu des possibilités de desserte des zones, il restera environ 4,5 ha de terrains effectivement constructible.

D'un point de vue théorique, s'il ne se réalise que des pavillons individuels sur une moyenne de 10 ares de parcelles constructibles, le PLU permettra la réalisation de 45 pavillons sur une dizaine d'années, soit un peu plus de 4 pavillons par an, représentant un gain de population de 112 personnes. La population municipale passerait alors à 252 habitants.

En prenant en compte le projet sur la zone 1AU "En Detreube", le gain de population serait de 150 personnes (80 personnes sont susceptibles d'être accueillies dans le cadre de ce projet. La population municipale passerait alors à 290 habitants.

Si l'on ne tient pas compte de la rétention foncière en zone U, le PLU permet d'atteindre une population de 352 habitants à échéance 10 ans.

Dans tous les cas de figure, cet accroissement de population est compatible avec la capacité des équipements publics dont l'assainissement (lagune dimensionnée pour 400 EH).

Dans les calculs précédents, il n'est pas tenu compte de la zone de réserve foncière AU. Son ouverture à l'urbanisation nécessite un renforcement important des réseaux et notamment du système d'assainissement.

#### 4. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

→ La loi "Solidarité et Renouvellement Urbains" du 14 décembre 2000, renforce la cohérence des politiques urbaines et territoriales. Cette loi a été revue et corrigée par la loi urbanisme et habitat du 02 juillet 2003 qui lève les blocages les plus importants rencontrés lors de l'application de la loi SRU.

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme qui succèdent aux POS et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer (article L.121-1 du Code de l'Urbanisme) :

- *"L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable."*

Les zones d'extension urbaines 1AU sont localisées dans les "dents creuses" de l'urbanisation actuelle. Elles sont entourées de voiries structurantes et de parcelles déjà construites. Leur urbanisation comblera donc les lacunes dans le tissu bâti et n'entraînera aucune extension linéaire du village. Ces zones d'extension ne défigurent pas le paysage communal.

Les meilleures terres agricoles ont été préservées de toute urbanisation par un classement A. Ce classement s'applique également aux îlots d'exploitation fonctionnant directement avec le siège.

Les forêts ainsi que la vallée humide sont classées en zone naturelle et forestière N.

- *"La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général, ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux"*

Le document d'urbanisme permet une diversité de constructions (habitat social, maisons en bande, pavillons individuels, constructions à usage artisanal ou commercial compatibles avec l'habitat dans les zones U et 1AU d'extension future.

- *"Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature"*

Les élus conscients de la qualité du bâti d'Essey dans le centre ancien du village, ont décidé d'y instaurer un permis de démolir préalable. L'article 11, relatif à l'aspect extérieur, a également été travaillé afin de respecter une certaine homogénéité au niveau des toitures, des clôtures et des façades notamment, de la qualité architecturale et de la coloration.

Aucun risque naturel ni technologique n'a été recensé sur le territoire d'Essey.

→ **La Loi d'Orientation pour la Ville (LOV)** doit trouver sa traduction en politique départementale dans des documents d'urbanisme par des mesures locales destinées notamment à favoriser une offre de logements qui, par son importance, sa qualité architecturale, son insertion urbaine, sa diversité, sont de nature à **assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation**.

Bien que le PLU ne puisse pas toujours concrètement prendre en compte ces dispositions, celui d'Essey ne les enfreint pas en permettant des constructions sur différents secteurs de la commune et en n'imposant pas de règles de constructions trop strictes interdisant notamment les petits collectifs.

Le PLU ne s'oppose pas à l'accueil de logements sociaux.

→ **Article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme.** Des lois d'aménagement et d'urbanisme fixent des dispositions nationales ou particulières à certaines parties du territoire.

Des directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages.

Les directives territoriales d'aménagement sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat à son initiative ou, le cas échéant, sur la région, après consultation du Conseil Economique et Social Régional.

Les schémas de cohérence territoriale doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement.

Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement, et en l'absence de ces dernières, avec les lois d'aménagement et d'urbanisme.

La commune d'Essey n'est pas concernée par un schéma de cohérence territorial (SCOT).

Il n'existe actuellement pas de Projet d'Intérêt Général ni d'Opération d'Intérêt Général.

→ **La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire** a introduit la notion de développement durable.

A ce titre, les PLU doivent prendre en compte les orientations suivantes :

- Limiter l'étalement urbain consommateur d'espace, de réseaux et générateur de déplacements, en privilégiant par exemple une urbanisation plus dense ou en favorisant la mixité urbaine ;  
C'est ce qui a été fait en comblant les "dents creuses" permettant la mixité habitat - activités non nuisantes.
- Développer les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle (par exemple pistes cyclables) ;  
Éviter la construction de logements à proximité d'installations et d'infrastructures bruyantes et mettre en œuvre des dispositifs antibruit et d'isolation acoustique des bâtiments le long des axes bruyants (sans incidence à Essey).
- Prendre en compte l'énergie en favorisant l'accessibilité au réseau de chaleur quand il existe, l'accessibilité aux transports en commun, l'implantation des bâtiments au regard de l'apport énergétique climatique (ensoleillement, exposition...)  
Cette orientation n'a pas d'incidence sur le PLU d'Essey.
- Localiser les zones d'activités permettant une bonne desserte ferroviaire et encourager le ferroutage (sans incidence à Essey).
- Préserver, mettre en valeur les espaces naturels et de loisirs ; (classement N des bois et de la vallée).
- Prendre en compte les zones de risques naturels et technologiques et geler l'occupation des lits majeurs des cours d'eau et les espaces pouvant être soumis à des risques d'inondation (sans incidence à Essey).

→ **Servitudes d'utilité publique.**

Le PLU d'Essey est compatible, tant au niveau du zonage que du règlement, avec les servitudes suivantes qui sont reportées sur le plan des servitudes joint en annexe.

**T 4 - Servitudes aéronautiques de balisage (aérodromes civils et militaires) :**

Il existe un plan des servitudes aéronautiques concernant l'aérodrome de Pouilly-Maconge en cours d'élaboration. Ce plan n'a pas encore été approuvé. En conséquence, les servitudes aéronautiques T4 ne sont pas opposables et ne seront pas reportées au plan des servitudes d'utilité publique. Il conviendra cependant d'en tenir compte au niveau des contraintes à l'urbanisation.

**T 5 - Servitudes aéronautiques de dégagement (aérodromes civils et militaires) :**

Idem servitude T4.

**T 7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières :**

Elles sont applicables à tout le territoire de la commune.

## **CHAPITRE III : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT**

## **1. COMPATIBILITE AVEC LES MESURES VISANT A LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

→ **La loi validée du 27 septembre 1941** est rappelée dans le règlement : « Toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Seul un examen par un archéologue mandaté par le Service Régional d'Archéologie permettra de déterminer les mesures de sauvegarde à mettre en œuvre. Toute destruction avant cet examen entraînera des poursuites conformément à l'article 257 du Code Pénal ».

Le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 (archéologie préventive) s'applique également à Essey.

Les opérations relatives aux zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, rendent obligatoire la saisine du préfet de région, quel que soit leur emplacement.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou autorisations d'installation de travaux divers), donneront également lieu, le cas échéant, et selon l'instauration de zonages spécifiques qui restent à déterminer, à une saisine du préfet de région.

→ **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux**, du Bassin Loire Bretagne, s'applique au territoire.

Le premier SDAGE Loire - Bretagne a été adopté en 1996. Il comprend :

- un état de la connaissance et des lieux,
- un diagnostic formulé à partir de cet état des lieux,
- 7 objectifs vitaux que s'assigne le bassin pour rétablir la situation,
- des préconisations générales intéressant tous les domaines de la gestion de l'eau et des préconisations locales pour atteindre les objectifs vitaux.

Les 7 objectifs vitaux du SDAGE de 1996 :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,
- retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux,
- réussir la concertation, notamment avec l'agriculture,
- savoir mieux vivre avec les crues.

Le comité de bassin Loire - Bretagne a engagé la révision du SDAGE pour tenir compte des exigences de la directive cadre sur l'eau selon les modalités définies dans la loi de transposition de cette directive.

La révision sera organisée selon trois grandes étapes :

- 1) L'état des lieux du bassin, phase de diagnostic, qui sera adopté en décembre 2004 ;
- 2) La définition des enjeux sur le bassin (les questions importantes), soumis à la consultation du public ;
- 3) L'élaboration du projet de SDAGE et de son programme d'actions associé. Cette étape comprendra aussi le renforcement des réseaux de connaissance de l'état des eaux et des perturbations du milieu naturel par les activités humaines, ainsi que la mise au point des outils de suivi du SDAGE ;

Le SDAGE et ses documents préparatoires seront actualisés tous les 6 ans.

Le PLU d'Essey ne peut, bien évidemment, pas répondre à tous les objectifs du SDAGE. Il a néanmoins répondu à certains par :

- le classement N des vallées alluviales,
- le règlement impose systématiquement le raccordement au réseau collectif d'assainissement pour les zones AU.

→ **La loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 08 janvier 1993 et la loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie et en particulier l'article 17** trouvent leur implication dans les articles L.123-1, L.111, L.121-10 du Code de l'Urbanisme. Le PLU d'Essey est conforme à ces articles du Code de l'Urbanisme.

→ **La loi n°92-3 du 03 janvier 1992** (articles L.2221-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et L.123-1 du Code de l'Urbanisme) a introduit l'obligation pour les communes de délimiter les zones d'assainissement collectif et les zones relevant de l'assainissement non collectif.

Le zonage d'assainissement a été réalisé par le Syndicat Intercommunal des Eaux de Toisy-le-Désert.

Un schéma directeur d'assainissement a été réalisé. Ce schéma a abouti à un zonage d'assainissement (enquête publique conjointe au PLU).

**→ Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 02.02.1995 :**

L'article 52 de cette loi stipule qu'à compter du 01.01.1997 et en l'absence de PLU justifiant et motivant la possibilité de construire au regard de l'environnement, les constructions et installations nouvelles (sauf exceptions particulières telles que les bâtiments agricoles) sont, en dehors des espaces urbanisés des communes, interdites dans une bande de 100 m, de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Essey est concernée par l'application de cette législation aux abords de la RN 81.

Les terrains concernés sont classés en zone agricole A et une zone Uime et 1AUime.

Le site de l'installation médico-éducatif zoné Uime n'est pas concerné car il est déjà urbanisé.

La zone 1AUime est concernée. Il a été décidé que compte tenu du paysage ouvert et linéaire et des nuisances engendrées par le trafic circulant sur la RN 71, il n'est pas dérogé à l'inconstructibilité de 75 m de part et d'autre de la RN 81.

## 2. COMPATIBILITE AVEC LES PRECONISATIONS DE L'ETUDE D'ENVIRONNEMENT

Le PLU d'Essey a respecté les préconisations de l'étude d'environnement à savoir :

- ☛ **Géologie, hydrogéologie, pédologie**
  - classement N des zones de vallées alluviales,
  - obligation de se raccorder au réseau public d'assainissement s'il existe.
  
- ☛ **Eaux superficielles**
  - respect de certains objectifs de SDAGE (carrières interdites, choix des zones constructibles en fonction des possibilités de raccordement, préservation des zones humides classées N).
  
- ☛ **Climatologie**
  - toiture à 2 pans imposée.
  
- ☛ **Paysage**
  - respect des lignes de crêtes structurantes,
  - classement en espace boisé classé des haies structurantes,
  - préservation des points de vue de toute urbanisation sur le village groupé.
  
- ☛ **Milieu naturel**

Classement N (et/ou Espace Boisé Classé) des zones écologiques intéressantes.
  
- ☛ **Développement urbain**
  - les limites entre la zone constructible et la vallée ont été déterminées avec soin dans le respect du paysage ouvert de la vallée et des coteaux,
  - les zones d'extensions ont été choisies afin de limiter leur impact paysager,
  - les zones d'extensions comblent les vides dans l'urbanisation actuelle,
  - les articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions sont développés.

### **3. INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

Le PLU d'Essey ne génère aucune conséquence néfaste sur l'environnement dans la mesure où :

- les zones AU sont dimensionnées pour accueillir une population compatible avec les capacités des équipements publics existants et/ou programmés,
- la localisation des zones AU répond à un souci de cohérence urbaine et de respect du paysage communal tout en tentant de rentabiliser au mieux les réseaux existants,
- les secteurs paysagers remarquables de même que les secteurs présentant un intérêt écologique sont protégés par un classement N restrictif quant aux occupations et utilisations du sol permises,
- les activités agricoles sont pérennisées.