

COMMUNE
DE ESSEY

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Pièce N°2

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@9business.fr

Direction Départementale de l'Équipement



57, rue de Mulhouse - 21000 DIJON
Tél : 03.80.29.44.44

SOMMAIRE

1. DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	2
2. RAPPEL DES RAISONS DE LA REVISION DU PLU.....	3
3. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	4

1. DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La définition d'un projet est la capacité à mobiliser et à mettre en oeuvre des moyens, des connaissances et des compétences fédérées pour atteindre un objectif spécifique, une vision commune issue d'un consensus entre différents partenaires et ce dans une perspective bien définie.

La Loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 met en avant la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Article R.123-3 du Code de l'Urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

L'objectif du développement durable est expliqué dans l'article L.110-1-11 du nouveau Code de l'Environnement : "l'objectif du développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Essey est l'expression du PADD. C'est donc du PADD que dépendent les projets qui seront mis en oeuvre. En effet, l'urbanisme et l'aménagement doivent reposer sur un projet qui va créer les règles de droit qui s'imposent. Le PADD est la véritable pierre angulaire du dossier de PLU.
Pierre angulaire dans la mesure où il traite à la fois du général et du particulier.

Avant les règles de droit dictaient le projet de l'urbanisme d'une commune avec la Loi d'Orientation Foncière de 1967. C'est désormais le contraire avec la Loi Solidarité et Renouveau Urbain.

2. RAPPEL DES RAISONS DE LA REVISION DU PLU

La commune d'Essey ne dispose d'aucun document d'urbanisme opposable au tiers et est actuellement soumise aux règles générales d'urbanisme (article L.111-1 du Code de l'Urbanisme) et aux règles de constructibilité limitée (article L.111-1-2 du Code de l'Urbanisme).

Or, la municipalité a, 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, articles L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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

3. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le PADD d'Essey se décline en deux orientations qui sont :

① Améliorer le cadre de vie et l'attractivité du territoire

- a) Offrir des logements diversifiés aux futurs habitants d'Essey pour l'accession à la propriété et pour le locatif.
- b) Imposer des règles de constructions qui préservent le cachet du village actuel.
- c) Traiter les pollutions.
- d) Préserver les sites naturels et paysagers remarquables.

② Développer la dynamique économique

- a) Permettre l'installation d'activités économiques compatibles avec la proximité immédiate du bâti à destination d'habitation.
- b) Promouvoir le développement du tourisme vert basé sur les atouts naturels d'Essey.
- c) Préserver l'activité agricole et sylvicole.
- d) Pérenniser l'institut médico-éducatif.

① Améliorer le cadre de vie et l'attractivité du territoire

a) *Offrir de nouveaux terrains constructibles aux futurs habitants d'Essey en diversifiant au maximum l'offre*

La population municipale a connu suite à une chute démographique importante entre 1982 et 1990 (- 50), un accroissement de population (+ 18) entre 1990 et 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.

11 nouveaux logements ont été construits depuis 1990 dont 10 logements depuis 1999.

La commune, du fait de son cadre de vie de qualité et de sa relative proximité de Dijon par l'A 38, redevient attractive.

La municipalité souhaite entretenir ce dynamisme démographique en se fixant comme objectif de permettre l'accueil de 100 à 150 nouveaux résidents d'ici 10 ans.

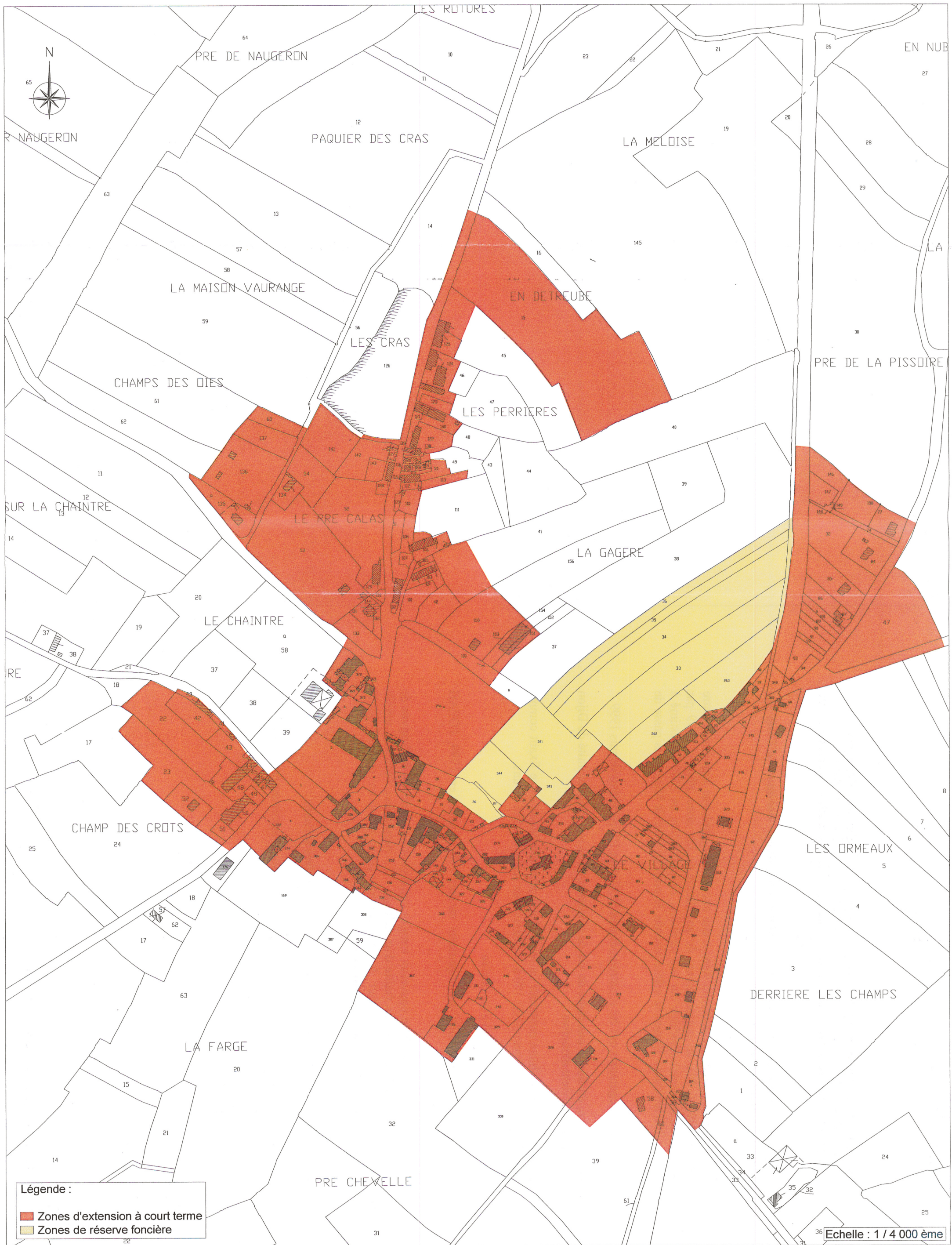
Pour atteindre cet objectif, il a été décidé :

- d'inciter à la rénovation des logements vacants (18 recensés en 1999, l'OPAH s'achève en 2004) ;
- la mise sur le marché de nouveaux terrains constructibles. A raison de l'arrivée de 4 nouveaux ménages par an (taille d'un ménage : 2,5 personnes), l'offre en terrain constructible devrait se situer à 9 ha environ (sans prise en compte de la réhabilitation) et de la rétention foncière.

Le choix des zones constructibles fera intervenir les critères suivants :

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

Cartes des zones d'extensions PADD



En plus de ces critères liés essentiellement aux réseaux, la municipalité respectera également des critères urbains, à savoir :

- densifier les secteurs peu construits pourtant situé au coeur du village ("La Gagère", "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, il a été défini des zones d'extension à court terme et une réserve foncière urbanisable à plus longue échéance (au-delà d'une dizaine d'années). Ces zones 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.

Les zones d'urbanisation à court terme sont situées :

- 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.
- 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.

La zone de réserve foncière est située dans la partie centrale "La Gagère" (5,5 ha). Cette zone peut être desservie par la voie longeant l'ancien chemin de fer et 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.

Le hameau de Villeneuve exclusivement agricole ne sera pas développé : les constructions nouvelles à usage d'habitation non réservées aux exploitants agricoles n'y seront pas possibles afin de ne pas nuire à l'activité agricole.

b) Imposer les règles de constructions qui préservent le cachet du village actuel

Organisé autour d'une petite église 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 et son cachet.

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 seront reprises dans le futur règlement :

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 m² 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. Il sera fait référence à un nuancier élaboré par le cabinet d'architecture.

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....

Certaines de ces règles seront adaptées pour les constructions neuves.

c) *Traiter les pollutions*

La municipalité a entrepris par le biais du Syndicat Intercommunal des Eaux de Thoisy-le-Désert de faire réaliser un schéma directeur d'assainissement en 1995.

A l'issue de ces études, la solution consistant en un assainissement collectif pour le village a été retenue (lagune de 400 équivalents habitants).

La réfection complète du réseau a été réalisée récemment.

Les zones d'extension futures seront positionnées pour être raccordées à ce réseau d'assainissement. Le raccordement au réseau collectif sera obligatoire.

Le hameau de Villeneuve de même que l'institut médico-éducatif continueront à être assainis de façon autonome mais ces secteurs ne seront pas développés de façon importante.

Le PLU sera conforme à la carte de zonage d'assainissement.

d) *Préserver les sites naturels et paysagers remarquables*

La préservation de l'environnement et du paysage communal constitue un élément important du PADD car ils contribuent à l'attrait touristique d'Essey.

Cette préservation passe par le classement en zone naturelle et forestière N et/ou l'instauration d'espace boisé classé pour les secteurs les plus remarquables (plans d'eau, lits mineurs et majeurs des cours d'eau, zone bocagère autour du village, bosquets au lieu-dit "Les Hautots", boisements linéaires sur les talus de l'ancienne voie ferrée au Sud du village, forêts constituées).

Les entrées de village, particulièrement typées par des boisements linéaires en bordure de la RD 115 seront maintenues en l'état : le village ne s'étendra pas au-delà des entrées actuelles les plus intéressantes, les éléments végétaux qui marquent ces entrées seront protégés par un classement en espace boisé classé.

Les bâtiments agricoles peuvent marquer le paysage compte tenu de leur volumétrie et de leur position.

Des règles seront imposées par le règlement du PLU pour intégrer au mieux ces bâtiments.

② Développer la dynamique économique

a) Permettre l'installation d'activités économiques compatibles avec la proximité immédiate du bâti à destination d'habitation

Les zones U et d'extensions AU seront des zones mixtes vouées à l'habitation et à l'activité économique compatible en terme de nuisances (circulation, stationnement, odeur, bruit, poussière) avec l'habitat.

En tout état de cause, le règlement imposera une emprise au sol maximale pour les entrepôts commerciaux ou artisanaux s'implantant dans ces zones.

b) Promouvoir le développement du tourisme vert basé sur les atouts naturels d'Essey

Essey dispose d'un gîte de groupe et d'une zone de loisirs. Cette dernière sera pérennisée par un classement spécifique.

Les activités d'accueil à caractère touristique seront autorisées sur toutes les exploitations agricoles.

Les mesures énoncées précédemment qui visent à préserver le paysage, l'environnement et le cadre bâti, concourent également au développement touristique de la commune.

c) Préserver l'activité agricole et sylvicole

Les parcelles agricoles de même que les îlots d'exploitations agricoles, c'est à dire les parcelles adjacentes aux bâtiments, seront classées en zone agricole A. Ce type de classement permettra d'éviter toute extension urbaine agricole qui, à terme, risquerait de bloquer toute développement de l'activité agricole.

L'activité sylvicole sera pérennisée par un classement N (zone naturelle et forestière) au sein duquel sont autorisés toutes les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

d) Pérenniser l'institut médico-éducatif

Un zonage ainsi qu'un règlement spécifique lui seront appliqués pour permettre un développement ultérieur.