



# LE VAL D'ESNOMS

## CARTE COMMUNALE

### REVISION N°1

#### Note de présentation

Approuvé par délibération du conseil municipal du : 12 octobre 2006

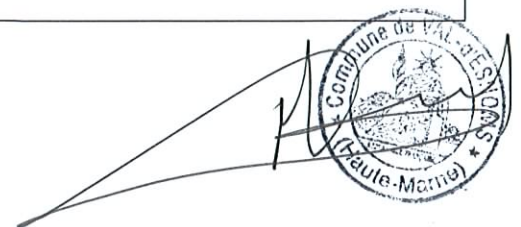
Approuvé par arrêté préfectoral n°688 en date du : 17 janvier 2007

Révision n°1 : approuvée par délibération du conseil municipal du : 17 DEC. 2009

Révision n°1 : approuvée par arrêté préfectoral n° en date du :

VU pour être annexé à l'arrêté préfectoral  
n°1383 en date du 31/03/2010  
CHAUMONT, le 31/03/2010

Pour le Préfet, et par délégation,  
Le Chef de Bureau

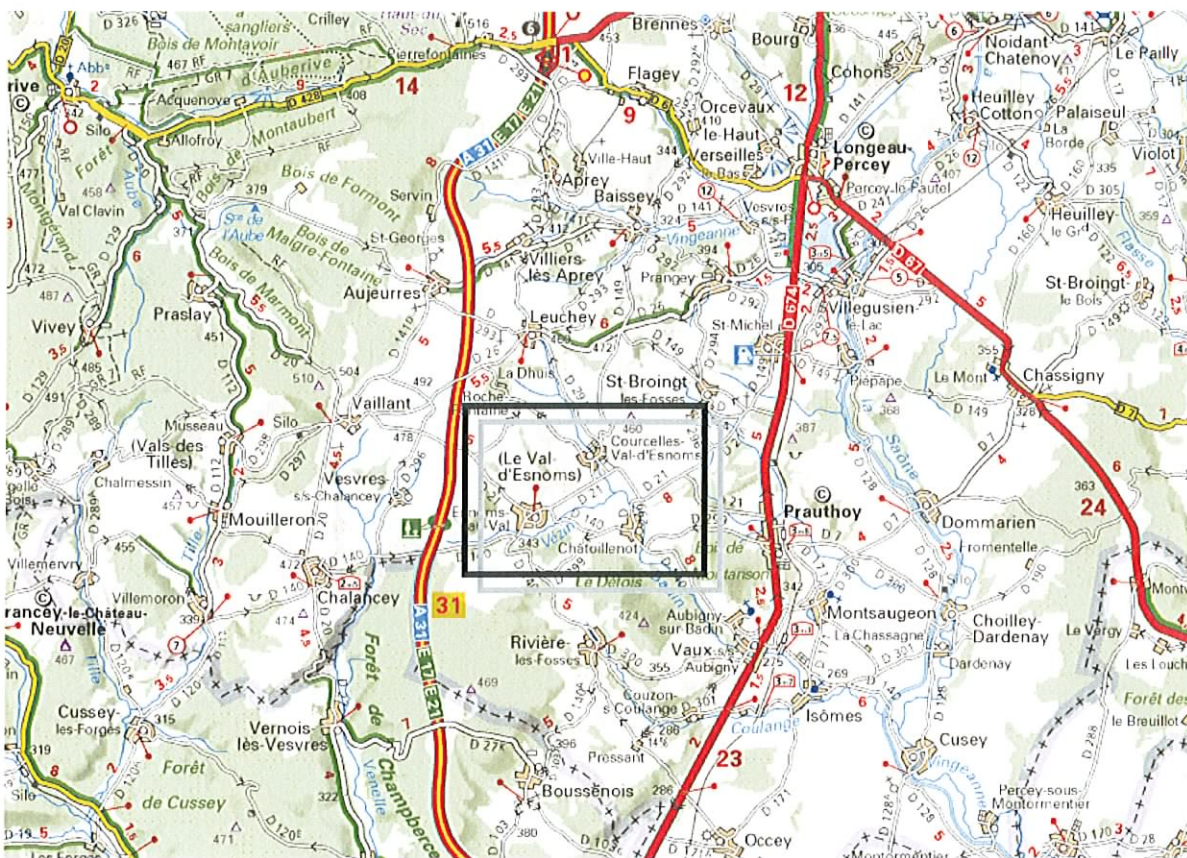


# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>2</b>
<b>A PROJET DE REVISION .....</b>	<b>5</b>
Chatoillenot : .....	5
Courcelles-Val-d'Esnoms : .....	7
Esnoms-au-Val : .....	8
Evolution des plans de zonage – Plans n°2, n°3 et n°4 au 1/2000 .....	10
Evolution de la superficie des différentes zones – Impact socio-économique et paysager .....	14
<b>B EVOLUTION DU CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE : .....</b>	<b>15</b>
Liste des pièces NON MODIFIEES .....	15
Liste des pièces MODIFIEES .....	15
Liste des pièces AJOUTEES .....	15

## PREAMBULE

La commune de VAL D'ESNOMS est issue en 1972 par la fusion de Chatoillenot, Courcelles-Val-d'Esnoms et Esnoms-au-Val. Elle compte 372 habitants au recensement intermédiaire INSEE de 2007, soit une progression de 2,3 % par an depuis 1999. Le chef-lieu de canton est limitrophe à l'est du finage communal. Sa proximité vis à vis de la RD974 et son cadre naturel agreste en fait un territoire attractif et dont la dynamique démographique est favorable, comme l'attestent les statistiques récentes de l'INSEE.



La Carte Communale a été approuvée par le Conseil Municipal le 12 octobre 2006, et conjointement par le M. le Préfet de Haute-Marne le 17 janvier 2007.

Le zonage de la Carte Communale établi en 2006 poursuit comme dessein d'accompagner le territoire communal dans son développement prévisible de l'habitat et de l'activité économique. Il s'agit d'une première étape assurant au Conseil Municipal un outil clair de gestion de l'occupation du sol.

Toutefois, malgré y avoir identifié plusieurs secteurs constructibles, en extension des Parties Actuellement Urbanisées de chaque village, force est de constater qu'aujourd'hui les opportunités foncières permettant l'accueil de nouveaux habitants sont présentes à l'extérieur de la zone constructible, notamment au sein de certains villages.

C'est ainsi que la révision de la Carte Communale porte sur deux secteurs : à Chatoillenot et à Courcelles. Il s'agit d'agrandir le périmètre de la zone constructible afin de permettre à :

- Courcelles : l'accueil d'une nouvelle construction d'habitation et la valorisation du bâti ancien, à proximité du chemin rural de la Comme ; modification du zonage afin de prendre en compte un terrain desservi proche du cœur du village.
- Chatoillenot : la réalisation d'un lotissement communal au-delà de la combe St Nicolas
- Esnoms : clarification de l'entrée de village, route de Vaillant ; modification du zonage afin de valoriser un espace proche du cœur du village.





Conformément aux dispositions de l'article R.124-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les modifications envisagées par la commune de VAL D'ESNOMS nécessitent une révision de la Carte Communale.

Les modalités de révision d'une carte communale sont fixées par l'article R. 124-4 et suivants du Code de l'Urbanisme

S'agissant de la procédure, les modalités de révision sont identiques à celles présidant à l'élaboration de la carte communale. Le maire est compétent pour conduire la procédure (article R. 124-4 du Code de l'Urbanisme) qui donne lieu à enquête publique (article R. 124-6 dudit code).

La délibération et l'arrêté préfectoral qui révisent la carte communale seront affichés pendant un mois en mairie.

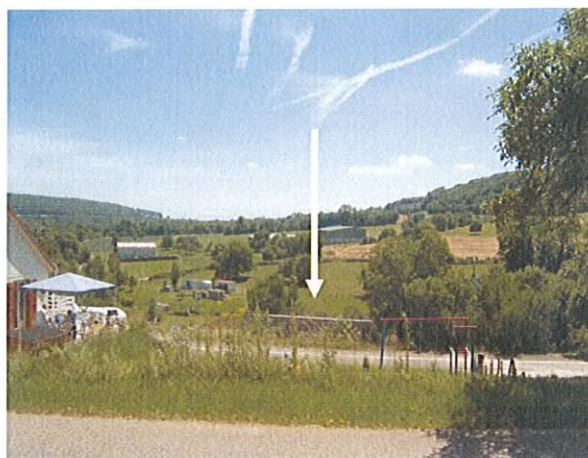
## A PROJET DE REVISION

La révision de la Carte Communale consiste à modifier le tracé de la zone constructible au sein des villages de Chatoillenot, d'Esnoms-au-Val et de Courcelles, afin d'y intégrer de nouvelles zones constructibles, répondant, pour certains secteurs, à une demande identifiée.

### Chatoillenot :

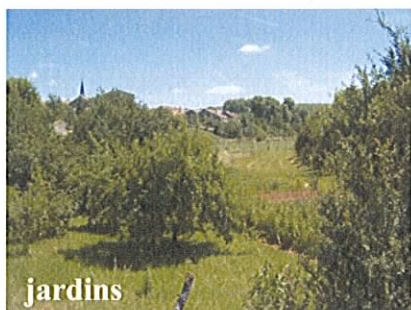
Ancré sur son plateau, installé entre le vallon encaissé où coule le Badin, à l'Est, et ne s'étendant pas au delà de la combe St Nicolas, au Sud, le village de Chatoillenot conserve une disposition de village en étoile, autour de l'église. Son château et le parc paysager attenant, apporte un cachet supplémentaire au village ancien préservé.

Par ailleurs, l'activité agricole est fortement représentée : plusieurs bâtiments agricoles et notamment d'élevage sont implantés au cœur ou en périphérie du village. Ils génèrent des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ne permettant pas, nonobstant leur classement en zone constructible, de présager du potentiel constructible des terrains situés à l'intérieur de ces périmètres.



Sa configuration urbaine particulière ainsi que les contraintes liées à la topographie et à l'occupation des sols à vocation d'élevage sur certains secteurs, rendent hypothétiques l'évolution démographique favorable du village, la capacité d'accueil en terme de terrain à bâtir, faisant cruellement défaut.

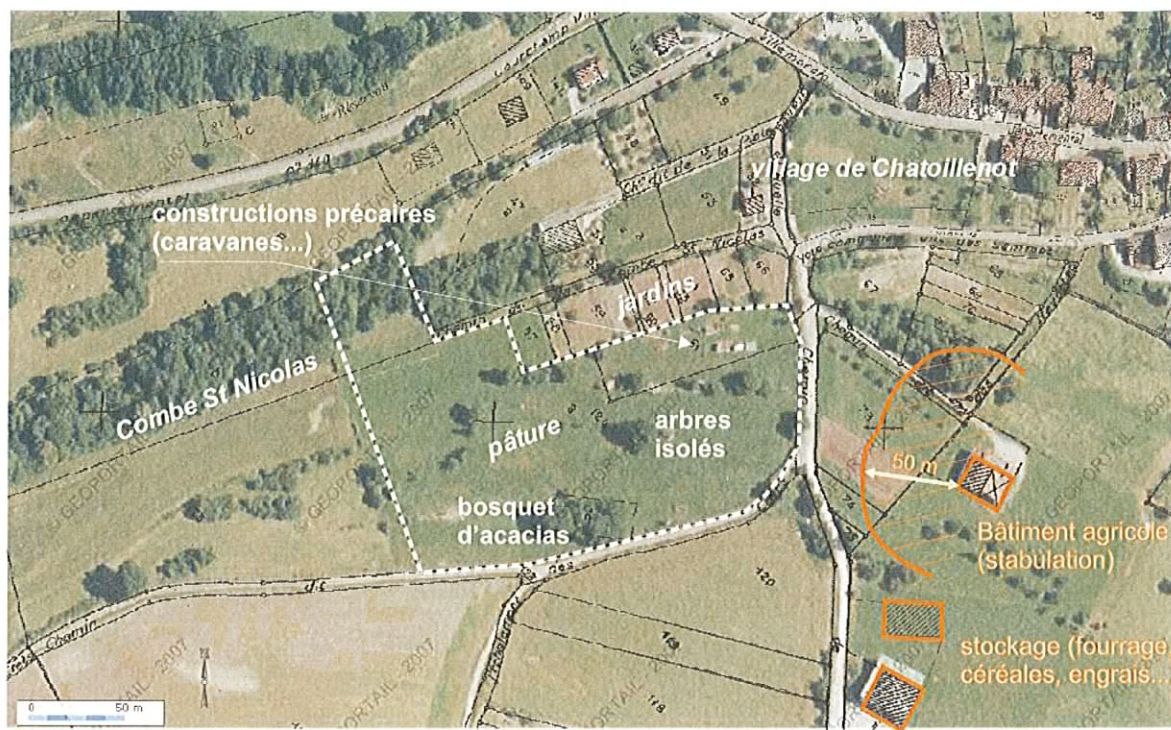
Par voie de conséquence, le Conseil Municipal souhaite crédibiliser l'offre de terrain à bâtir à vocation d'habitat, par la création d'un lotissement communal. Toutefois, ce secteur, en pâture, localisé au Sud du village, est actuellement classé en zone non constructible (NC).



Exposé au Nord et possédant une pente peu prononcée, son occupation du sol actuelle offre des atouts intéressants, pouvant assurer une bonne intégration des futures constructions : haies

boisées, bosquets, arbres isolés. Ce secteur est séparé du reste du village par la combe St Nicolas. De nombreux jardins et vergers occupant le fond plat de cette dépression naturelle, assurent cette délicate transition.

Des bâtiments agricoles sont présents à proximité, soumis au Règlement Sanitaire Départemental, un contact avec l'exploitant agricole a eu lieu afin de présenter la volonté communale d'étendre l'agglomération sur ce secteur. Les périmètres d'éloignement réglementaires sont respectés.



Les caractéristiques géographiques et paysagères particulières permettront de mettre en valeur le site tout en rendant disponible des terrains à la construction. Pour se faire, le Conseil Municipal a confié aux services du CAUE (Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement) de la Haute-Marne la réalisation d'une étude de faisabilité d'aménagement de ce secteur. Elle est en cours de réalisation. Ces recommandations seront reprises dans le cadre du permis d'aménager du futur lotissement communal.

La superficie de ce secteur est de 2,47 ha offrant une capacité d'accueil équivalant à une douzaine de maisons individuelles.

## Courcelles-Val-d'Esnoms :

Le village de Courcelles se structure autour de l'église et s'étend majoritairement en rive gauche du *Badin*. Son organisation en village-tas est facilitée par une topographie plane, au pied du plateau, favorable à la diffusion du bâti.

Tout comme de nombreux villages traditionnels haut-marnais et à l'image des autres villages de la commune, les constructions anciennes (XIX<sup>ème</sup> siècle) dominent, implantés proches de la voie publique de desserte et respectant un alignement les unes par rapport aux autres. Ainsi, les fonds de parcelle sont à de rares occasions urbanisés, au profit du maintien de vergers, jardinés ou pâturés.

La pression foncière très modeste et la volonté du Conseil Municipal d'assurer un maintien du contexte démographique favorable actuel, encourage à adapter le zonage de la Carte Communale afin d'accueil de nouveaux projets de construction d'habitation.

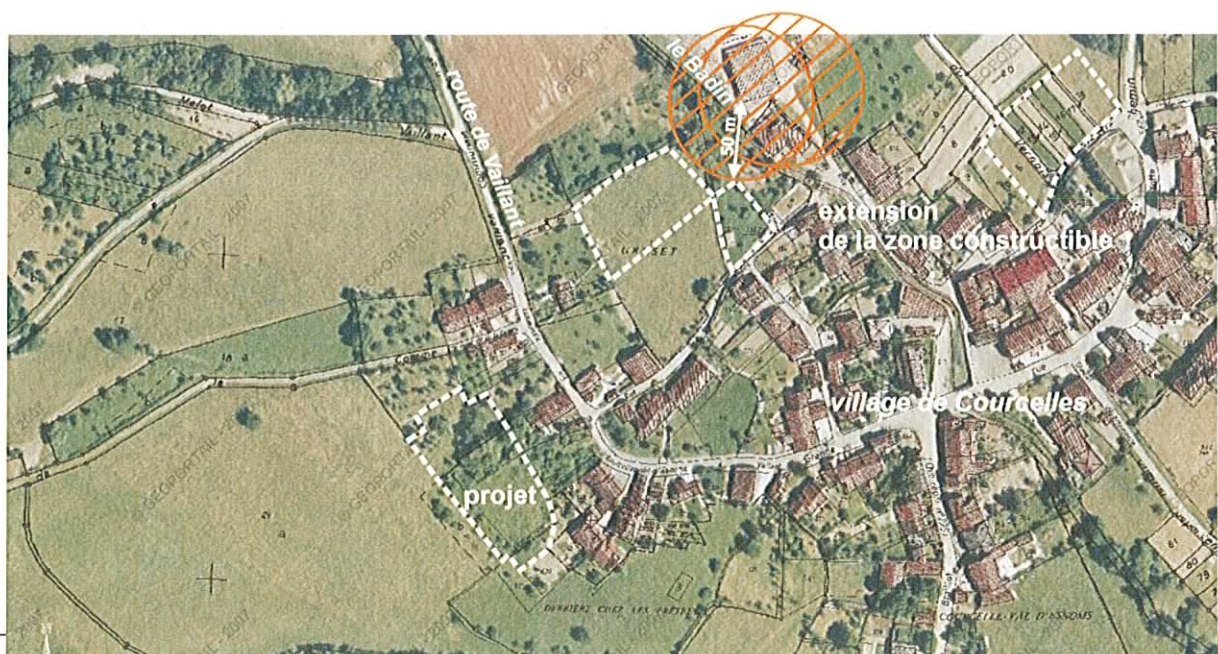


- C'est ainsi, que route de Vaillant, le bâti existant s'organise d'une manière atypique, en profondeur autour d'une ruelle. A proximité, une personne privée souhaite édifier une construction d'habitation en fond de parcelle, du fait notamment de la faible largeur de disponible en façade sur rue. Cette opération permettrait l'accueil d'une famille au sein du village, car la

nouvelle construction rendrait vacante un logement ancien actuellement occupé. Le zonage a cet endroit serait adapté afin de prendre en compte ce projet.



- De plus, la rue du Repos et la rue du Moulin desservent deux secteurs partiellement classés en zone constructible. Le zonage ainsi modifié permettrait une meilleure valorisation de ces espaces à proximité immédiate du cœur de vie du village.



## Esnoms-au-Val :



Le village associé d'Esnoms-au-Val est marqué par son implantation en bas de coteau, traversé par un ruisseau le Viveu, le Vezin le rejoignant en aval du village.

Le paysage est ainsi différent d'est en ouest. A l'est, la topographie favorable a permise la mise en culture des terres et a entraîné une disparition du bocage au profit des grandes étendues agricoles. Au contraire, à l'ouest, les coteaux pâturés et/ou boisés offrent un paysage cloisonné par de multiples haies, alignement d'arbres, vergers ou bois.

Le bâti est groupé, l'église, la mairie et la salle de convivialité assurant une centralité effective.



- La Carte Communale élaborée permettait la poursuite de l'extension le long d'un ancien chemin de contournement du village. L'intersection avec la route de Vaillant est aujourd'hui marquée par l'absence de constructions de part et d'autre de la voie. Un bâtiment en ruine marque cette entrée. Afin de valoriser cet espace proche de l'agglomération en l'associant à l'extension du bâti le long du chemin

dit de « Derrière Flipot », la zone constructible est modifiée en ajoutant une emprise suffisante à l'implantation d'une construction de part et d'autre de la RD21. Ce secteur se situe actuellement hors agglomération au titre du Code de la Route. La topographie (pente positive) au Nord et le ruisseau au Sud impose un tracé adapté de la zone constructible.

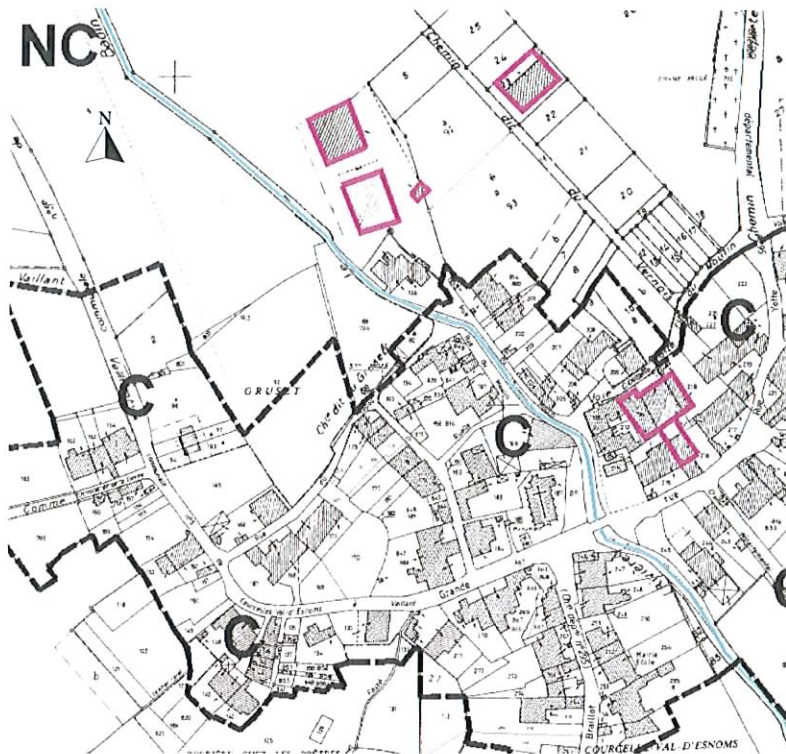


- Au Sud du village, plusieurs constructions anciennes disposent de fonds de jardin constituant un cœur d'îlot enclavé au nord par le *Viveu*. En continuité de ce secteur se trouve l'atelier agricole de la CUMA disposant d'un accès privé par la rue Basse, l'autre accès se faisant par la rue Claudot. Il s'agit ainsi de permettre l'usage des jardins clos comme espaces attenants au bâti, nécessitant d'y autoriser une constructibilité (abris de loisirs...). D'autre part, le chemin desservant la CUMA peut constituer une limite claire du village. Au-delà l'activité agricole d'élevage préexistante nous engage à maintenir cette activité à l'écart de l'urbanisation, en zone non constructible.

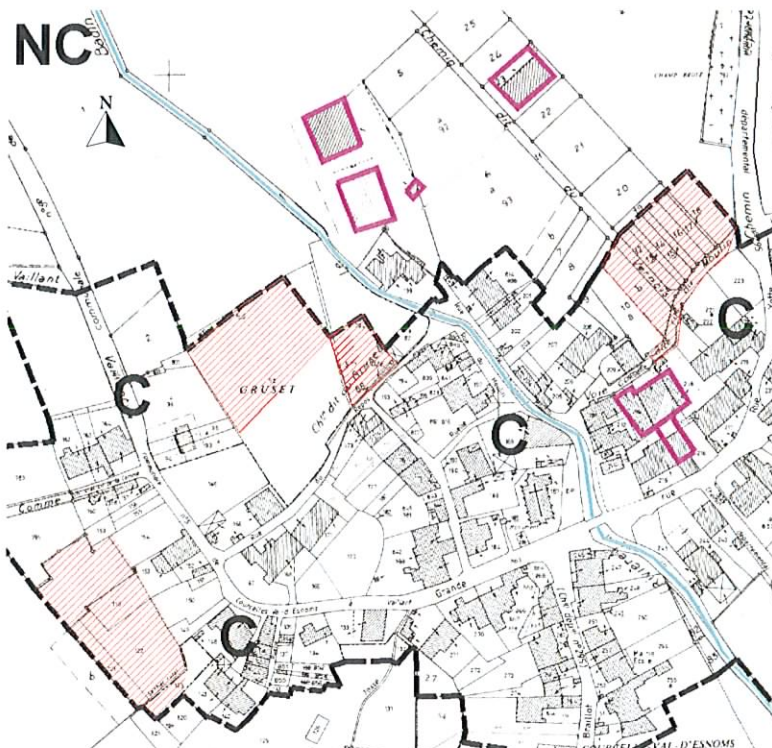
Evolution des plans de zonage – Plans n°2, n°3 et n°4 au 1/2000

Le zonage de la Carte Commune doit évoluer afin de prendre le projet de lotissement communal à Chatoillenot, ainsi que le projet de construction privé situé à Courcelles.

VILLAGE DE COURCELLES



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE N°3 DE LA CARTE COMMUNALE AVANT REVISION

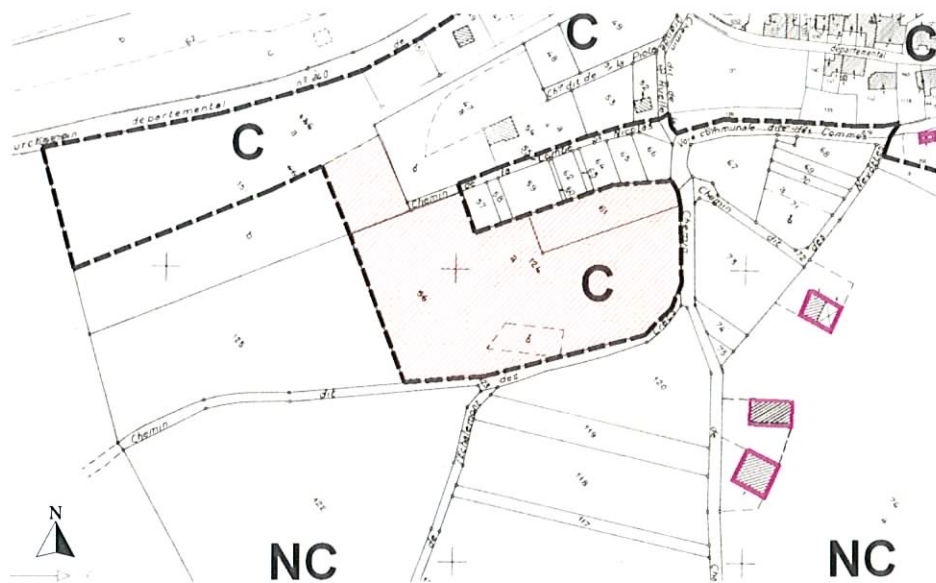


EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE N°3 DE LA CARTE COMMUNALE APRES REVISION

### VILLAGE DE CHATOILLENOT

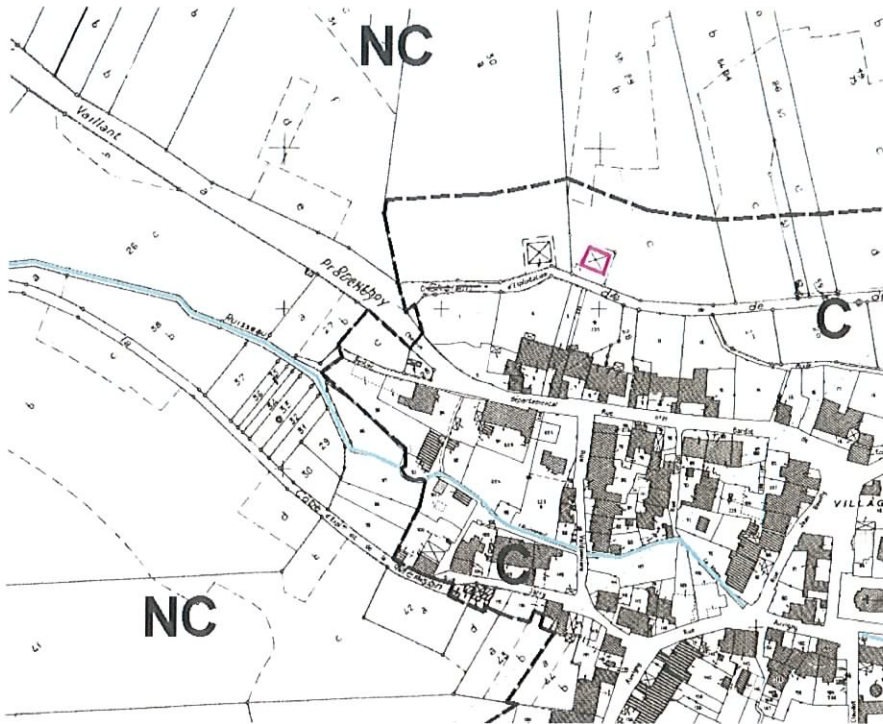


EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE N°4 DE LA CARTE COMMUNALE AVANT REVISION

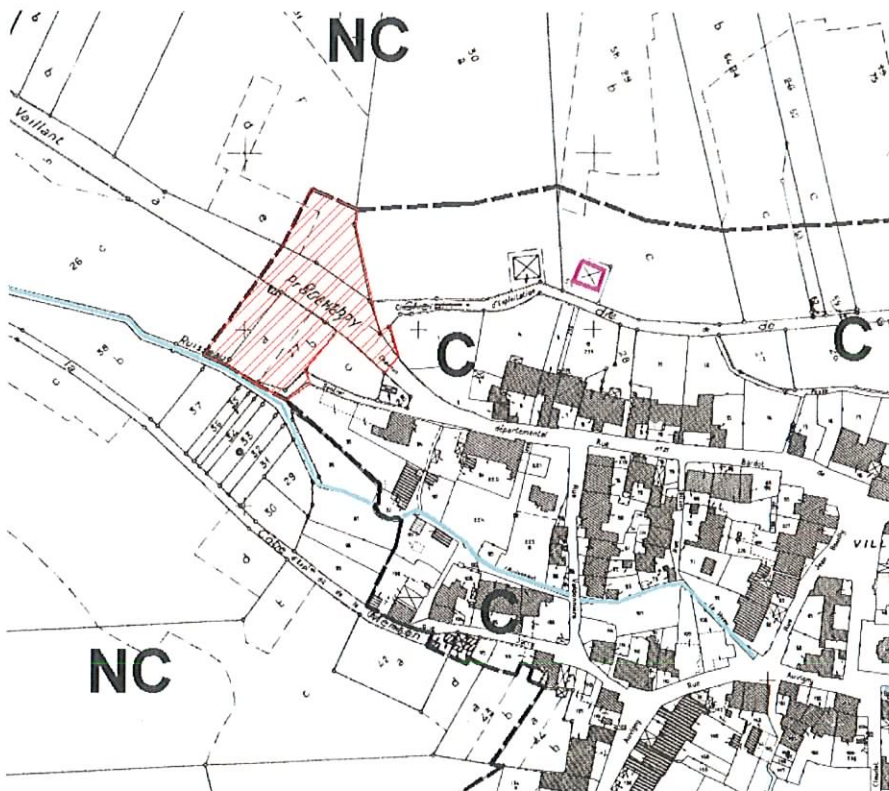


EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE N°4 DE LA CARTE COMMUNALE APRES REVISION

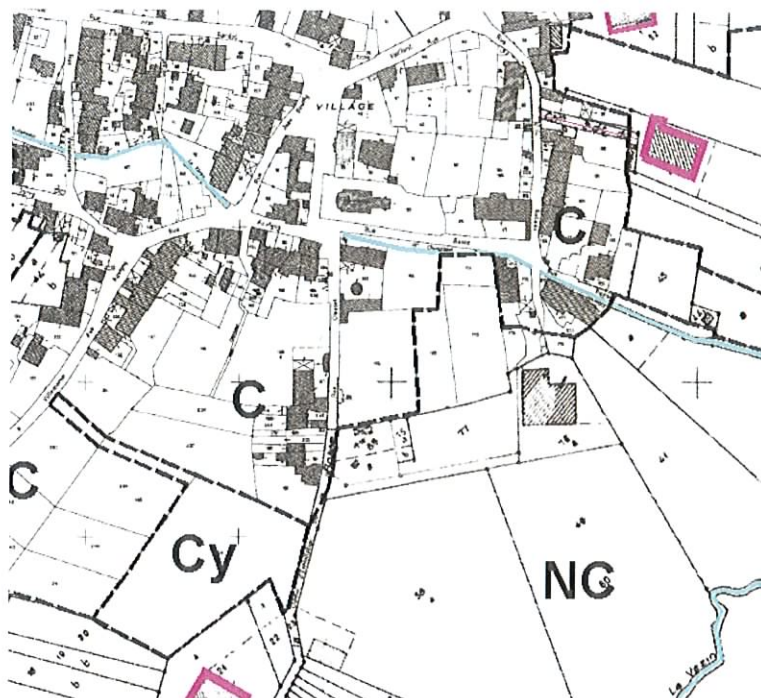
### VILLAGE D'ESNOMS-AU-VAL



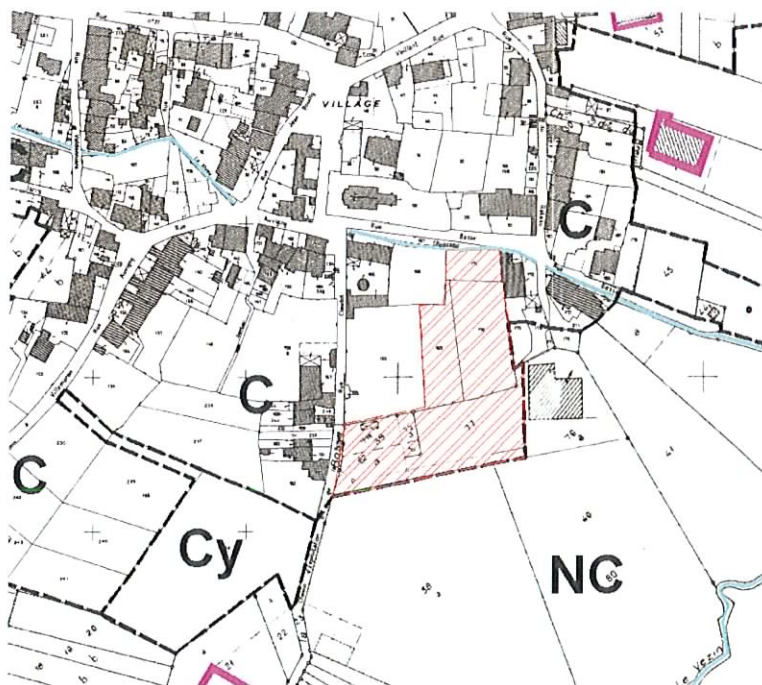
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE N°2 DE LA CARTE COMMUNALE AVANT REVISION



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE N°2 DE LA CARTE COMMUNALE APRES REVISION



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE N°2 DE LA CARTE COMMUNALE AVANT REVISION



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE N°2 DE LA CARTE COMMUNALE APRES REVISION

## Evolution de la superficie des différentes zones – Impact socio-économique et paysager

A **Chatoillenot**, l'extension de la zone constructible correspond à **2,47 ha** environ. Cette emprise intégrera la voirie interne et les espaces communs propres au lotissement communal.

Au vu de la faible pression foncière s'exerçant durant la période actuelle sur le territoire communal, le Conseil Municipal souhaite encourager le maintien et l'accueil de nouvelles familles. Par conséquent, au vu de la rétention foncière actuelle sur l'ensemble de la commune, et par ailleurs, constatant le faible potentiel de construction d'habitat offert par l'actuelle carte communale à Chatoillenot, le zonage est adapté, pouvant assurer un accroissement d'environ 30 à 40 habitants supplémentaires à court terme.

A Chatoillenot, la sensibilité du coteau exposé au Nord de la combe St Nicolas, a encouragé le Conseil Municipal à engager une réflexion d'aménagement très fine, en amont du projet de lotissement, en collaboration avec le CAUE 52. Cette étude de faisabilité permettra d'évaluer les potentialités d'accueil du site pour de nouvelles constructions d'habitation, dans le respect de l'occupation du sol naturelle préexistante. Les enjeux évalués concourront à faciliter l'intégration du futur bâti.

A **Courcelles**, **1,45 ha** sont classés en zone constructible, l'adaptation du périmètre constructible permettant la concrétisation du projet de construction à vocation d'habitat, ainsi qu'une meilleure valorisation possible d'espaces à proximité immédiate du cœur de village.

L'impact paysager à Courcelles est très faible car la topographie et l'occupation bâtie actuelle créent des conditions favorables à l'intégration des futures constructions au sein de ce secteur. La proximité des bâtiments agricoles à vocation d'élevage est prise en compte.

A **Esnoms-au-Val**, **1,69 ha** sont classés en zone constructible. L'objectif est d'intégrer les fonds de jardin clos attenants aux constructions existantes, en zone constructible, mais aussi de clarifier la limite du village en ouvrant à l'urbanisation modérément deux espaces aujourd'hui périphériques mais très proches du cœur du village (route de Vaillant et à l'extrémité de la rue Claudot). Toutefois des mesures d'accompagnement seront nécessaires au sein de ces deux secteurs précités : déplacement futur du panneau d'agglomération ; élargissement probable du chemin menant à la CUMA, notamment afin d'assurer le passage libre au matériel agricole vers le bâtiment du collectif agricole, mais aussi de ménager un espace de retournement à son extrémité car cette voie doit être considérée comme une impasse (l'accès de la CUMA à la rue Basse étant privé).

L'impact paysager restera limité par la présence de nombreux rideaux boisés, ce qui permettra d'atténuer la perception lointaine des futures constructions. L'occupation du sol actuelle constituera des éléments d'exemple de traitement des espaces libres et plantations, pouvant être présentés aux pétitionnaires concernés par de futurs projets de construction.

## **B EVOLUTION DU CONTENU DE LA CARTE COMMUNALE :**

### Liste des pièces NON MODIFIEES

#### **Pièces écrites :**

- Rapport de présentation.

#### **Pièces graphiques :**

- Plan de zonage de l'ensemble de la commune – 1/10 000ème – plan n°1

### Liste des pièces MODIFIEES

#### **Pièces graphiques :**

- Plan de zonage n°2 - Esnoms au Val. 1/2000<sup>ème</sup>
- Plan de zonage n°3 - Courcelles. 1/2000<sup>ème</sup>
- Plan de zonage n°4 - Chatoillenot. 1/2000<sup>ème</sup>

### Liste des pièces AJOUTEES

#### **Pièces écrites :**

- Notice de présentation de la révision n°1