

Commune d'

ESCHES

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
15 DEC. 2021

RAPPORT DE PRÉSENTATION

SOMMAIRE

1.	PRESENTATION GENERALE DES MODIFICATIONS	3
2.	CONTENU DES MODIFICATIONS APORTEES AU DOSSIER PLU ET JUSTIFICATIONS	3
2.1	AJUSTEMENT DES REGLES DE HAUTEUR DANS LES ZONES 1AUZA ET 1AUZAE.....	3
3.	ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES	5
4.	COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	5
4.1	SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT).....	6
4.2	PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)	6
5.	INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLU MODIFIE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	6
5.1	PATRIMOINE NATUREL, BIODIVERSITE	6
5.2	PAYSAGE	7
5.3	CADRE BATI.....	7
5.4	RESSOURCE EN EAU	8
5.5	GAZ A EFFET DE SERRE	8
5.6	CONSOMMATION D'ESPACES	8
5.7	RISQUES	8
5.8	NUISANCES	9
5.9	SYNTHESE	9

INTRODUCTION

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à vingt années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

La commune d'Esches a approuvé les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération en date du 29 décembre 2009. Le PLU a ensuite fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 14 juin 2018.

Afin d'adapter le document d'urbanisme aux évolutions constatées sur la commune et apporter certaines mises à jour, la procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du Maire de la commune après en avoir informé le Conseil Municipal.

Conformément aux articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme, un PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification, à condition que les adaptations apportées ne conduisent pas :

- « à changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables,
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- à créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».

De plus, en application des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme, les modifications de PLU peuvent faire l'objet d'une procédure simplifiée lorsque la modification n'a pas pour objet de :

- « majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- appliquer l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme ».

Lorsqu'il peut être recouru à une procédure de modification simplifiée, le projet fait l'objet d'une mise à disposition du public dans les conditions prévues à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme (tandis qu'une procédure de modification doit faire l'objet d'une enquête publique).

Le présent rapport concerne la modification simplifiée n°1 du PLU d'Esches. Il constitue un élément du dossier de modification du PLU qui comprend, en outre :

- le règlement écrit.

Les objectifs de ce rapport de présentation sont d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans la modification simplifiée du PLU.

1. Présentation générale des modifications

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme concerne l'ajustement des règles relatives à la hauteur des constructions dans les zones 1AUza et 1AUzae pour augmenter la hauteur maximale des bâtiments à toit-terrasse, actuellement fixée à 13 m à l'acrotère, à 15 m à l'acrotère pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

Ces modifications ne nécessitent pas de révision, et peuvent donc être réalisées par le biais d'une modification.

De plus, aucune de ces modifications n'a pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- appliquer l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme ».

Ainsi, la modification de PLU peut faire l'objet d'une procédure simplifiée.

2. Contenu des modifications apportées au dossier PLU et justifications

2.1 Ajustement des règles de hauteur dans les zones 1AUza et 1AUzae

➤ Objectif recherché

Les terrains concernés par la modification simplifiée se situent dans la ZAC Nouvelle France, laquelle se trouve à cheval sur les territoires communaux de Méru et d'Esches.

Deux terrains de cette ZAC, tous deux voués à l'accueil d'activités économiques, se trouvent à cheval sur les territoires de Méru et d'Esches, et sont donc soumis pour partie au règlement du PLU de Méru, et pour partie à celui d'Esches. Or il s'avère que les deux règlements fixent des hauteurs maximales différentes, ce qui pourrait freiner l'accueil d'activités économiques.

L'objectif est d'ajuster les règles de hauteur du PLU d'Esches pour harmoniser les hauteurs maximales, et faciliter l'implantation d'un projet cohérent sur ces terrains.

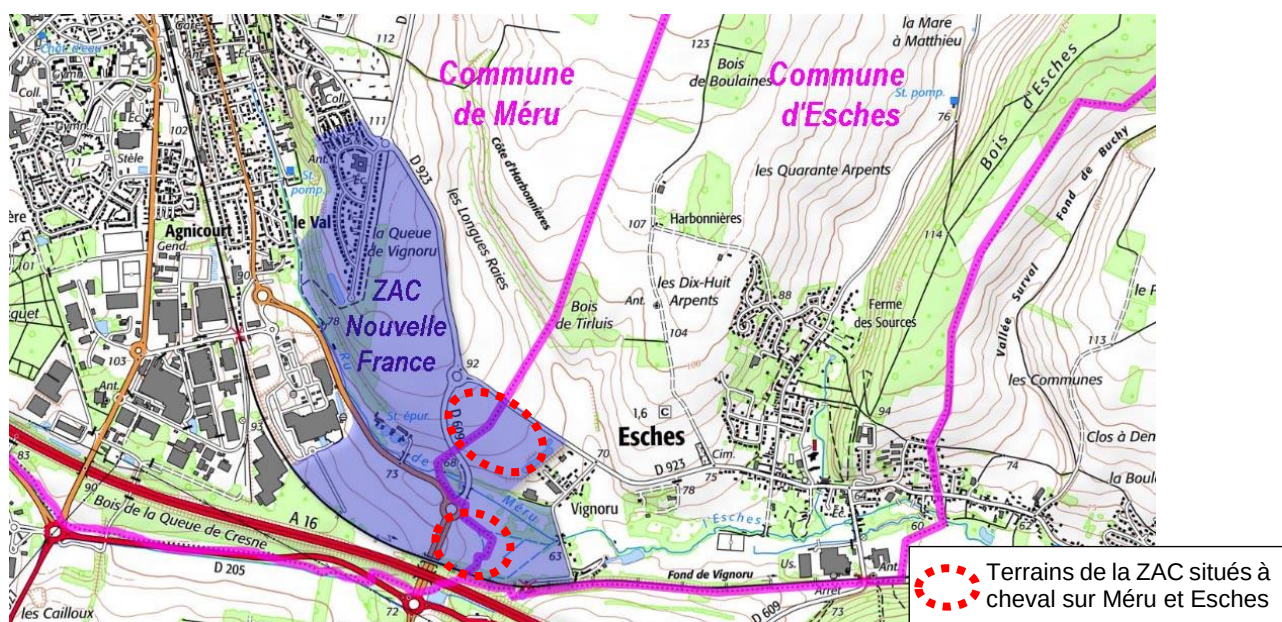


Figure 1 : Localisation des terrains concernés par la modification simplifiée

➤ Traduction dans le PLU

Les deux terrains concernés sont classés, dans le PLU d'Esches :

- en zone 1AUzae pour le terrain le plus au nord (angle des RD609 et 923),
- en zone 1AUza pour le terrain le plus au sud (au sud-est du rond-point entre la RD609 et le Boulevard de l'Esches).

Sur ces deux zones, le règlement indique que la hauteur des constructions ne peut excéder 15 m au faîtage et, pour les toitures-terrasses, 13 m à l'acrotère.

Or, côté Méru, le règlement du PLU prescrit en zone 1AUe une hauteur maximale 12 m au faîtage, mais permet un dépassement de 25 % de la hauteur maximale fixée pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, portant ainsi la hauteur maximale à 15 m pour ces constructions.

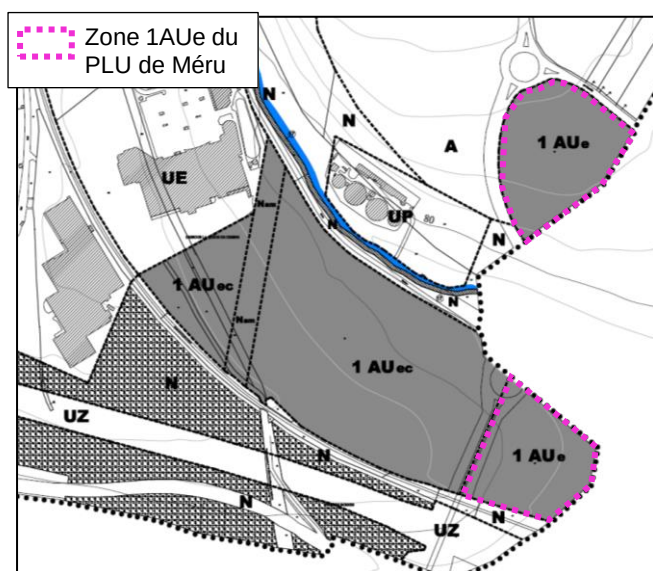


Figure 2 : Extrait du règlement graphique du PLU de Méru

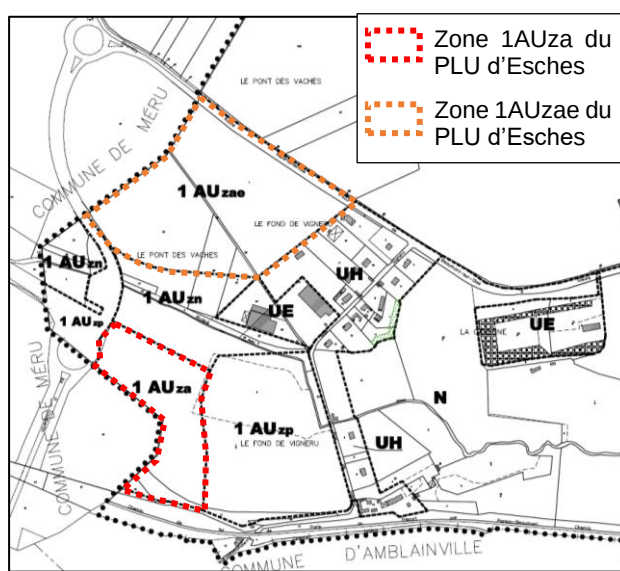


Figure 3 : Extrait du règlement graphique du PLU d'Esches

Il en résulte qu'un projet faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui est à énergie positive, avec toiture-terrasse, ne peut atteindre que 13 m à l'acrotère à Esches, mais 15 m à Méru. Pour permettre ce type de projet et harmoniser les hauteurs maximales des constructions à toiture-terrasse, il est précisé à l'article 10 du règlement des zones 1AUza et 1AUzae du PLU d'Esches que la hauteur maximale de 13 m à l'acrotère est portée à 15 m pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, comme le permet l'article L.151-28(3°) du Code de l'Urbanisme.

Considérant que le PLU d'Esches permet déjà aux constructions avec toiture en pente d'atteindre 15 m au faîtage, l'introduction de la possibilité d'atteindre cette hauteur de 15 m y compris pour les constructions à toit-terrasse n'aura qu'un très faible impact paysager. Par ailleurs, la collectivité a souhaité n'octroyer ce « bonus » de 2 m supplémentaires qu'aux projets faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, ceci afin d'inciter les porteurs de projet à concevoir des bâtiments vertueux en termes d'impact environnemental. On peut donc considérer que le faible impact paysager que génère cette modification sera compensé par la qualité environnementale du projet futur, dans le cas où celui-ci excéderait 13 m à l'acrotère.

Cette modification impacte uniquement l'article 10 du règlement écrit des zones 1AUza et 1AUzae.

3. Évolution des superficies des zones

ZONES	SUPERFICIE AVANT MODIFICATION (en hectares)	SUPERFICIE APRES MODIFICATION (en hectares)	EVOLUTION
Zones urbaines			
UA	16,73	16,73	0
UD	29,14	29,14	0
dont UDC	1,98	1 ha 98	0
UE	12,11	12,11	0
UH	5,63	5,63	0
UR	1,93	1,93	0
dont URb	0,42	0 ha 42	0
TOTAL U	65,54	65,54	0
Zones à urbaniser			
1AUh	0,93	0,93	0
2AUh	8,95	8,95	0
2AUm	1,72	1,72	0
1AUza	3,24	3,24	0
1AUzae	7,50	7,50	0
1AUzn	4,10	4,10	0
1AUzp	7,20	7,20	0
TOTAL AU	33,64	33,64	0
Zone agricole			
A	412,00	412,00	0
Zones naturelles et forestières			
N	257,97	257,97	0
dont Ne	20,75	20 ha 75	0
Nh	14,47	14 ha 47	0
NI	4,55	4 ha 55	0
TOTAL A et N	669,97	669,97	0
TOTAL	769,00	769,00	0

La modification simplifiée n°1 du PLU n'a aucune incidence sur la superficie des zones du PLU en vigueur.

4. Compatibilité avec les documents supra-communaux

En application de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec :

- Les schémas de cohérence territoriale (SCOT) ;
- Les schémas de mise en valeur de la mer (SMVM) ;
- Les plans de déplacements urbains (PDU) ;
- Les programmes locaux de l'habitat (PLH) ;
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports.

La commune d'Esches est concernée par les documents suivants :

4.1 Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

La commune d'Esches est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale des Sablons dont la révision a été approuvée le 05 mars 2020.

Le projet de modification simplifiée du PLU participera à la mise en œuvre du SCOT en favorisant une densification des zones d'activités et en incitant à la mise en place de projets de constructions plus durables.

Aucune orientation du SCOT n'est contrariée par la présente modification du PLU.

4.2 Programme Local de l'Habitat (PLH)

La commune d'Esches est couverte par le Programme Local de l'Habitat (PLH) des Sablons approuvé le 05 mars 2020.

Le projet de modification simplifiée du PLU n'a aucun impact sur les zones susceptibles d'accueillir de l'habitat, et n'est donc pas susceptible de générer une incompatibilité du PLU vis-à-vis du PLH. Aucune orientation du PLH n'est contrariée par la présente modification du PLU.

5. Incidences des dispositions du PLU modifié sur l'environnement

5.1 Patrimoine naturel, biodiversité

En termes de périmètres de reconnaissances environnementales, le territoire d'Esches est concerné par :

- la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 « Bois d'Esches et de la Gallée »
- l'Espace Naturel Sensible (ENS) « Bois d'Esches et de la Gallée »
- un corridor intra ou inter forestier situé dans ces mêmes bois.

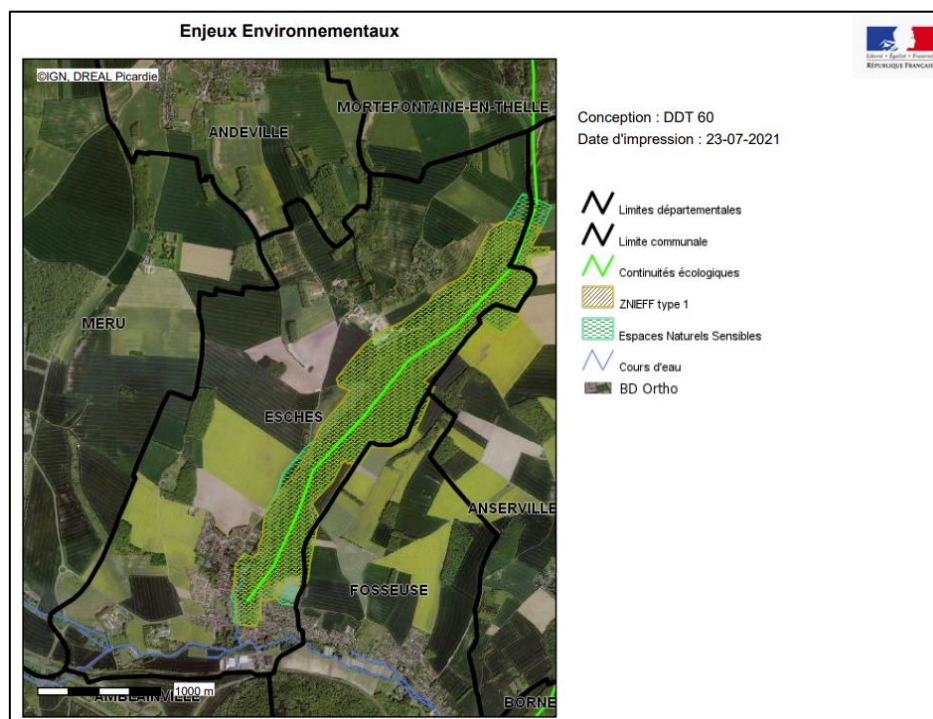


Figure 4 : Périmètres de reconnaissance environnementale (Source : DDT de l'Oise)

Ces trois éléments se trouvent à l'écart des zones 1AUza et 1AUzae concernées par la présente modification simplifiée (environ 1 km).

En outre, considérant que le PLU d'Esches permet déjà, dans les zones 1AUza et 1AUzae, aux constructions avec toiture en pente d'atteindre 15 m au faîtage, l'introduction de la possibilité d'atteindre cette hauteur de 15 m y compris pour les constructions à toit-terrasse n'aura aucun impact significatif sur le patrimoine naturel et la biodiversité. Cela peut, à l'inverse, favoriser la densification, et par corollaire contribuer à la préservation des espaces agricoles et naturels.

5.2 Paysage

La commune d'Esches n'est concernée par aucun site inscrit ou classé.

Par ailleurs, considérant que le PLU d'Esches permet déjà, dans les zones 1AUza et 1AUzae, aux constructions avec toiture en pente d'atteindre 15 m au faîtage, l'introduction de la possibilité d'atteindre cette hauteur de 15 m, y compris pour les constructions à toit-terrasse, n'aura qu'un très faible impact paysager.

En outre, comme le PLU de Méru autorise également les constructions à toit-terrasse jusqu'à 15 m de hauteur dans la zone 1AUe voisine, cette modification ne fait qu'harmoniser les droits à bâtir sur des terrains situés à cheval sur deux territoires communaux.

5.3 Cadre bâti

La commune ne compte aucun monument historique (MH), mais est toutefois très localement concernée par le périmètre de protection du Domaine de Sandricourt, MH inscrit situé à Amblainville.

Une partie des zones 1AUza et 1AUzae est concernée par ce périmètre (tout comme la zone 1AUe de Méru). Comme expliqué précédemment, les modifications apportées au PLU n'auront qu'un très faible impact paysager, considérant que le PLU d'Esches permet déjà, dans les zones 1AUza et 1AUzae, aux constructions avec toiture en pente d'atteindre 15 m au faîtage.

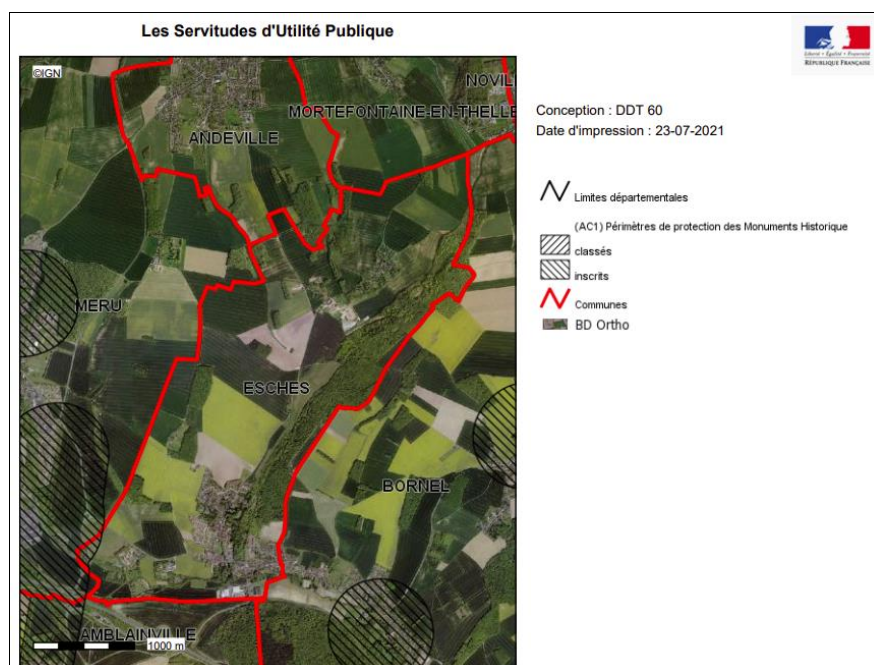


Figure 5 : Monuments historiques et leurs périmètres de protection (source: DDT de l'Oise)

5.4 Ressource en eau

La commune est concernée par les périmètres de protection d'un point de captage d'eau qui se trouve sur la commune. Celui-ci se trouve à l'écart des zones 1AUza et 1AUzae.

En outre, la présente modification simplifiée ne fait qu'ajuster les règles de hauteur dans des zones économiques. Elle n'a donc pas d'impact sur les cours d'eau ou les zones humides. En outre, cette modification de hauteur maximale n'est pas susceptible de générer un besoin significatif en matière de consommation d'eau ni de générer des rejets d'eaux usées significatifs, considérant que le règlement admettait déjà l'atteinte de 15 m de haut pour les constructions avec des pentes de toit.

Ainsi, la modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir des impacts négatifs notables sur la ressource en eau.

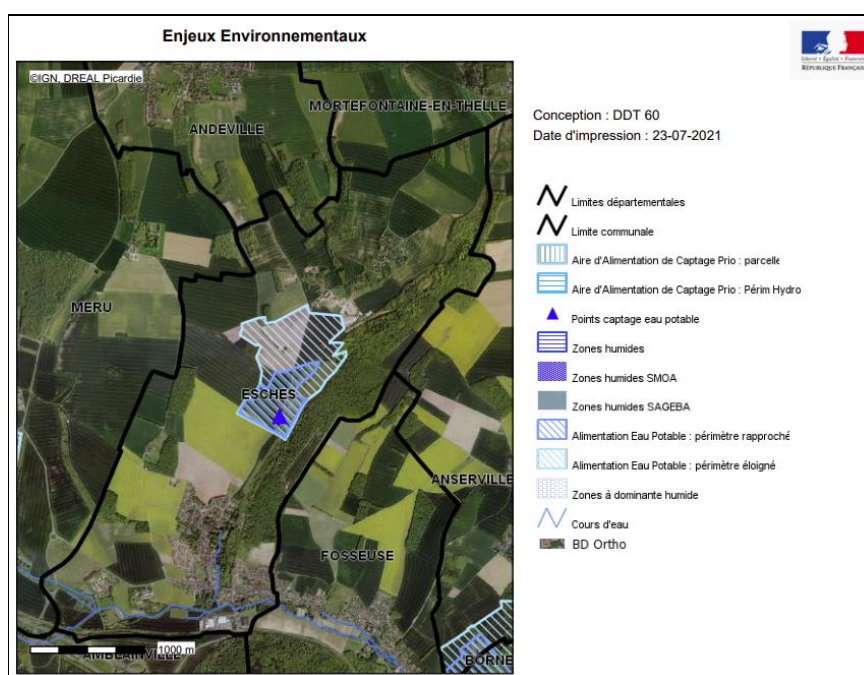


Figure 6 : Enjeux liés à la ressource en eau (source: DDT de l'Oise)

5.5 Gaz à effet de serre

Les modifications apportées au PLU visent à permettre une plus grande densification des zones 1AUza et 1AUzae dans le cas de projets faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, ceci afin d'inciter les porteurs de projet à concevoir des bâtiments vertueux en termes d'impact environnemental.

La modification simplifiée aura donc un impact positif vis-à-vis de la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

5.6 Consommation d'espaces

Les modifications apportées au PLU permettent une plus grande densification des zones 1AUza et 1AUzae, ce qui ne peut que contribuer à réduire les besoins fonciers et donc la consommation d'espaces.

5.7 Risques

Esches n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques.

Les modifications apportées au PLU, par leur nature, ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences sur les aléas et ni d'exposer davantage de population dans des secteurs à risque.

5.8 Nuisances

La commune est concernée par les nuisances sonores liées à certaines infrastructures routières (A16).

Considérant que les modifications apportées au PLU ne concernent que la hauteur des constructions dédiées aux activités économiques, elles ne sont pas susceptibles de générer davantage de nuisances, ni d'accroître la population exposée aux nuisances.

5.9 Synthèse

Globalement, les modifications apportées au PLU visent principalement harmoniser les règles de hauteur maximale sur des terrains à vocation économique situés à cheval sur les territoires de Méru et d'Esches, terrains relativement éloignés des zones d'habitat.

Ainsi, il apparaît que la modification simplifiée n°1 du PLU est sans incidence sur l'économie générale du document approuvé en 2009 et ne comporte aucune remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Considérant que le PLU d'Esches permet déjà, dans les zones 1AUza et 1AUzae, aux constructions avec toiture en pente d'atteindre 15 m au faîtage, l'introduction de la possibilité d'atteindre cette hauteur de 15 m, y compris pour les constructions à toit-terrasse, n'a qu'un très faible impact sur les droits à bâtir en vigueur. Par ailleurs, la collectivité a souhaité n'octroyer ce « bonus » de 2 m supplémentaires qu'aux projets faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, ceci afin d'inciter les porteurs de projet à concevoir des bâtiments vertueux en termes d'impact environnemental. On peut donc considérer que le faible impact paysager que génère cette modification sera compensé par la qualité environnementale du projet futur, dans le cas où celui-ci excéderait 13 m à l'acrotère.

D'autre part, en ce qui concerne d'éventuelles incidences sur l'environnement, nous retiendrons que la modification simplifiée n'a pas d'incidence notable sur le patrimoine naturel, le paysage, le cadre bâti, la ressource en eau, la consommation d'espaces, les risques, les nuisances et qu'elle n'est pas susceptible d'aggraver les émissions de gaz à effet de serre, ni d'augmenter significativement la population exposée aux risques ou aux nuisances.

Ainsi, la modification simplifiée n°1 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et n'est donc pas soumise à l'évaluation environnementale prévue à l'article L.104-3 du Code de l'Urbanisme.

Commune de

ESCHES

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

Modification n°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

14 juin 2018

2 bis

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	3
Le PLU - Aspects généraux	3
Contenu du document	4
CHAPITRE PREMIER les orientations de la modification	5
1.1. Les données de base	6
1.2. Objectifs d'aménagement	6
1.2.1. <i>Nature de la modification</i>	6
1.2.2. <i>Hypothèses d'aménagement</i>	6
CHAPITRE DEUXIÈME Justifications des dispositions modifiées du PLU	11
2.1 Rappel	12
2.2 Orientations d'aménagement et de programmation	12
2.2.1 <i>Secteur URb</i>	12
2.2.2 <i>Frange ouest du village</i>	13
2.3 Règlement écrit	15
2.3.1 <i>Le secteur URb</i>	15
2.3.2 <i>La zone 1AUh</i>	16
2.3.3 <i>Les modifications ponctuelles au règlement écrit</i>	18
2.4 Règlement graphique	21
2.4.1 <i>Reclassement d'un secteur la zone UA en URb</i>	21
2.4.2 <i>Reclassement de la zone 1AUh en UD</i>	22
2.4.3 <i>Réajustement mineur des limites de la zone UH</i>	22
2.5 Les emplacements réservés	23
2.6 L'évolution des superficies des zones	24
2.7 Compatibilité avec les documents supra-communaux	24
CHAPITRE TROISIÈME Mise en œuvre du plan	27
3.1 Préambule	28
3.2 Les implications	28
3.3 Les actions d'accompagnement	28
3.3.1 <i>L'action foncière</i>	28
3.3.2 <i>La gestion de l'espace</i>	29
3.4. Incidences des dispositions du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur	29
3.4.1 <i>La commune et le paysage</i>	29
3.4.2 <i>La commune et les milieux naturels</i>	29
3.4.3 <i>Le cadre bâti</i>	31

INTRODUCTION

Par délibération en date du 29 décembre 2009, le Conseil Municipal de Esches a approuvé le Plan Local d'Urbanisme.

Conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, le Maire a décidé d'engager la modification du PLU.

Le PLU - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 ; il fait suite au Plan d'Occupation des Sols (POS) créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de aux articles R 151-17 et suivants, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.
- outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.

Depuis la loi de "décentralisation" de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) et les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à vingt années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Conformément aux articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, un PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification, à condition que les adaptations apportées ne conduisent pas :

- « à changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables,
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ».

Contenu du document

Le présent rapport concerne la modification n°1 du PLU de la commune de Esches, laquelle ne couvre qu'une partie du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de modification du PLU qui comprend, en outre :

- 4 - Orientations d'aménagements et de programmation (OAP) ;
- 5a - Règlement écrit ;
- 5c - Règlement graphique « Village et Hameau de Vignoru » (échelle 1/2000^e) ;
- 5e - Règlement graphique « emplacements réservés ».

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans la modification du PLU.

A cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

1 - LES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION

2 - LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU

3 - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Il fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration de la modification et des éventuels remaniements qui lui ont été apportés ; il justifie les dispositions retenues.

CHAPITRE PREMIER

les orientations de la modification

1.1. Les données de base

Les données de base figurant dans le rapport de présentation du PLU approuvé demeurent inchangées. Il est recommandé de s'y reporter pour toute information traitant de l'aspect quantitatif ou qualitatif de la commune de Esches.

1.2. Objectifs d'aménagement

1.2.1. Nature de la modification

Les modifications proposées concernent :

- 1) Des ajustements réglementaires, en particulier :
 - les dispositions relatives à l'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8 – des zones UA, UD et UH) et à l'emprise au sol (article 9 des zones UD et UH) ;
 - les exigences architecturales pour les annexes (article 11 des zones UA, UD et UH) ;
 - les critères d'accès aux constructions ;
 - le périmètre de la zone UH ;
 - les règles concernant la gestion des eaux pluviales, ajout des articles 15 et 16 pour l'ensemble des zones.
- 2) L'inscription d'un secteur URb et la définition d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans ledit secteur ;
- 3) La suppression des emplacements réservés n°3 (rue Nationale) et n°4 (rue des Sources) et la modification de l'emplacement réservé n°5 (rue du Bois) ;
- 4) Reclassement en zone UD d'un secteur de la zone 1AUh, consécutivement à son urbanisation ;
- 5) Mise à jour des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la frange ouest du village.

1.2.2. Hypothèses d'aménagement

1.2.2.1 Ajustements réglementaires

Au regard de la trame bâtie et de ses évolutions, les dispositions édictées dans le règlement écrit, approuvé en 2009, permettent une densification préjudiciable à la qualité de l'espace urbain. Certaines des modifications apportées ont pour objectif de respecter le tissu urbain, tout en optimisant ses capacités.

- **Modification de l'article 6 « profondeur constructible » (zones UA, UD et UH)**

Les élus avaient fait le choix, au moment de l'approbation du PLU, de limiter les implantations en double rideau. Les articles 6 des zones UA, UD et UH prévoient une bande de profondeur constructible ; cette dernière est inefficace car elle est de l'ordre de 40 m et permet deux constructions. C'est la raison pour laquelle cette profondeur sera revue à la baisse, tout en laissant la possibilité aux propriétaires d'aménager des annexes au-delà de cette bande.

- **Modification des articles 7 et 8 « implantation des constructions » (zones UA, UD et UH)**

Les dispositions de l'article 7 sont relativement souples (les constructions peuvent être édifiées aussi bien à l'alignement qu'en limite séparative), en particulier pour les zones UD et

UH, ce qui pourrait à terme dénaturer la trame bâtie existante. Les dispositions relatives à l'implantation des constructions seront réajustées, afin que le règlement soit au plus proche des caractéristiques de la trame bâtie existante.

Par ailleurs, les règles d'implantation des annexes de moins de 10 m² (abri de jardin) seront plus souples. Actuellement les annexes doivent être édifiées en limites séparatives ou accolées à une construction existante ; cette disposition ne semble pas justifiée pour les abris de jardin.

• **Modification de l'article 9 « emprise au sol » (zones UD et UH)**

D'une part, l'emprise au sol, indiquée pour la zone UD et la zone UH, est très élevée (40%) et inappropriée pour ces zones ; celle-ci sera revue à la baisse de sorte à permettre une évolution de la trame bâtie plus cohérente avec l'existant.

D'autre part, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour le secteur UDC ; or, il est souhaitable d'en fixer une, ceci permettra de mieux maîtriser l'imperméabilisation des sols et donc, garantir une infiltration des eaux de ruissellement à la parcelle.

ooo

• **Adaptation des exigences architecturales par rapport à la typologie du bâti (article 11 - zones UA, UD et UH)**

Les règles édictées pour les toitures ne sont pas adaptées aux annexes de type spa, abri de piscine, etc. En effet, les dispositions actuelles imposent à cette catégorie d'annexe des toitures à deux versants avec inclinaison et des matériaux de couvertures (petites tuiles plates, etc.).

Ainsi au même titre que les vérandas, certains bâtiments annexes spécifiques seront exemptés de ces dispositions.

• **Modification des critères d'accès aux constructions (article 3 - zone UD)**

Il existe plusieurs voies traversant ou longeant la zone UD qui ne sont pas adaptées à desservir de futures constructions, car elles ne sont pas équipées.

C'est pourquoi, aucun nouvel accès particulier ne sera autorisé sur le chemin rural (VC n°5), l'impasse des jardins et un tronçon de la rue de la Grange.

• **Ajustement du périmètre de la zone UH**

La volonté communale est de maîtriser le développement du hameau, ainsi que de protéger la vallée de l'Esches¹ ; or, un îlot foncier d'une profondeur de l'ordre de 120 m (propriété longeant la voie ferrée) a été inclus dans la zone urbaine, ce qui ne semble pas justifié par rapport aux orientations du PADD ; c'est pourquoi, le périmètre de la zone UH sera rectifié.

¹ Extrait du PADD du PLU approuvé : « Le hameau de Vignoru, situé dans la vallée, n'offre pas de potentiel de développement pour l'urbanisation : le bâti se trouve pincé entre la future ZAC et l'espace naturel de la vallée de l'Esches. »

Par ailleurs, « en matière de développement, le choix s'est orienté rationnellement vers l'entité bâtie principale, le bourg ».



Figure 1: Localisation de la zone UH (carte IGN, photo aérienne, plan de découpage en zones) - en rouge l'actuel périmètre de la zone UH, en bleu la partie de la zone UH qui sera reclassée en zone N

ooo

• Gestion des eaux pluviales

Les divers textes techniques relatifs à la gestion des eaux pluviales, ainsi que les documents supra-communaux (SDAGE, etc.), attirent l'attention sur la nécessité de favoriser l'infiltration ou la canalisation des eaux pluviales de sorte à limiter les apports dans les cours d'eau et à maîtriser les risques de pollution.

La rédaction de l'article 4, indiquée dans le PLU approuvé, ne prévoit pas le traitement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération. Une nouvelle rédaction de l'article 4 sera proposée pour l'ensemble des zones.

• Diverses mises à jour en application des lois ALUR et Grenelle

Les lois Grenelle ont introduit, entre autres, deux nouveaux articles au règlement écrit des documents d'urbanisme : l'article 15 « performances énergétiques et environnementales » et l'article 16 « réseaux de communication électronique ». Ces deux articles seront rajoutés pour l'ensemble des zones.

De plus, la loi ALUR supprime le COS (suppression de l'article 14 du règlement écrit du PLU) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles (suppression de l'article 5 du règlement écrit du PLU) ; ces articles (14 et 5) ne peuvent plus être réglementés. Et enfin, cette loi est accompagnée d'une recodification du code de l'Urbanisme ; les anciens articles recensés dans le règlement du PLU de Esches seront remplacés par les nouveaux.

Et enfin, la surface hors œuvre nette (SHON) a été remplacée par la notion de surface de plancher.

1.2.2.2 Inscription d'un secteur URb

Dans la zone UA, les élus souhaitent encadrer les possibles opérations de construction conduisant à un changement de vocation (de l'activité vers l'habitat) dont pourrait faire l'objet un îlot foncier, situé à proximité de l'intersection entre la rue Nationale et la rue du Bois. Actuellement deux activités économiques y sont installées : une entreprise spécialisée dans la distribution de matériel (secteur environnement) et une activité de vente d'articles de bijouterie.

Au vu de la nature du secteur (espace à vocation économique) et du projet communal, il serait plus à même d'être classé en zone UR ; un secteur spécifique (URb) lui serait ainsi dédié. Le secteur recouvrira l'îlot foncier supportant les deux activités, lequel est actuellement occupé par des hangars et une construction de type maison de village (bâti ancien).

La vocation actuelle du terrain (économique) n'est pas remise en question ; elle pourra perdurer dans le temps. Toutefois, en cas de reconversion, la vocation habitat devra être privilégiée ; dans ce cas le programme de construction d'aménagement devra respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de garantir une bonne greffe urbaine de l'opération et une diversification de l'offre en logements.



Figure 2: Localisation du futur secteur URb (carte IGN, photo aérienne, plan de découpage en zones)

L'ajout du secteur URb a entraîné l'ajustement de quelques dispositions du règlement de la zone UR (qualité architecturale).

1.2.2.3 Emplacements réservés

• Suppression de l'emplacement réservé n°3

Cet emplacement réservé devait servir à l'aménagement d'une salle des fêtes ; or, la salle des fêtes est désormais envisagée dans un corps de ferme situé au niveau de l'intersection de la rue Nationale avec la rue des Sources. L'emplacement réservé sera donc supprimé et le terrain à nouveau constructible.



Figure 3: Localisation de l'emplacement réservé n°3 - périmètre en rouge - et du site concerné par le projet d'aménagement de la salle des fêtes - étoile en rouge - (photo aérienne, extrait du plan de découpage en zones du PLU approuvé)

• Suppression de l'emplacement réservé n°4

L'emplacement réservé n°4 (inscrit pour aménager l'accès à la zone 1AUh depuis la rue des Sources) sera supprimé, car la voie d'accès a été réalisée.

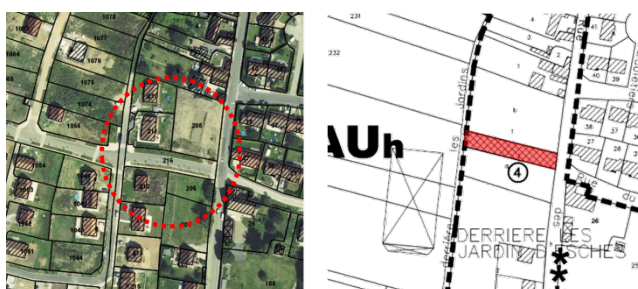


Figure 4: Localisation de l'emplacement réservé n°4 (photo aérienne, extrait du plan de découpage en zones du PLU approuvé)

• Modification de l'emplacement réservé n°5

L'emplacement réservé n°5 se compose d'une bande de 5 m de profondeur le long de la rue du Bois et d'un terrain bâti desservi par la rue Nationale. Cet ER a été inscrit pour permettre l'élargissement de la rue du Bois et l'aménagement du carrefour sur la rue Nationale ; ceci en prévision de la reconversion de la zone UR en zone résidentielle.

Une réflexion plus approfondie a été menée sur les possibilités d'aménagement de l'intersection ; notamment au vu des variations topographiques (forts talus) rue du Bois à

l'approche de l'intersection avec la rue Nationale. L'emplacement réservé n°5 sera modifié de sorte à intégrer les contraintes topographiques.



Figure 5: Localisation de l'emplacement réservé n°5 (photo, photo aérienne, extrait du plan de découpage en zones du PLU approuvé)

1.2.2.4 Reclassement en zone UD d'un secteur de la zone 1AUh, consécutivement à son urbanisation

Une partie de la zone 1AUh a été urbanisée, d'où le choix de reclasser cet espace en zone UD. Ce reclassement ne nécessite pas de modifications au règlement écrit, car le règlement des deux zones (1AUh et UD) est semblable.



Figure 6: Localisation de la zone 1AUh - en rouge, le secteur destiné à être reclassé en zone UD- (carte IGN, extrait du plan de découpage en zones du PLU approuvé, photo aérienne)

1.2.2.5 Mise à jour des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la frange ouest du village

Les OAP définies dans le PLU approuvé sur la frange ouest du village (zones 1 AUh et 2 AUh) seront mises à jour suite à l'urbanisation d'une partie de la zone 1AUh et à la suppression de l'ER n°3.

En particulier, s'agissant du secteur concerné par l'ER n°3, les élus n'envisagent plus d'y aménager des équipements publics ; le secteur aura pour principale vocation d'y accueillir des nouveaux logements.

CHAPITRE DEUXIÈME

Justifications des dispositions modifiées du PLU

2.1 Rappel

➤ Le territoire communal couvert par le PLU approuvé se divise en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines, qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif,
- les zones naturelles, non équipées ou peu équipées, destinées à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement ; elles ont pour indicatif : AU,
- les zones protégées au titre de la valeur agricole des terres : zone A,
- les zones protégées au titre de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages : zone N.

➤ Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur les plans de découpage en zones sur lesquels sont également indiqués notamment :

- les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre des articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

La modification porte sur :

- 4 - Orientations d'aménagements et de programmation (OAP) ;
- 5a - Règlement écrit ;
- 5c - Règlement graphique « Village et Hameau de Vignoru » (échelle 1/2000^e) ;
- 5e - Règlement graphique « emplacements réservés ».

2.2 Orientations d'aménagement et de programmation

2.2.1 Secteur URb

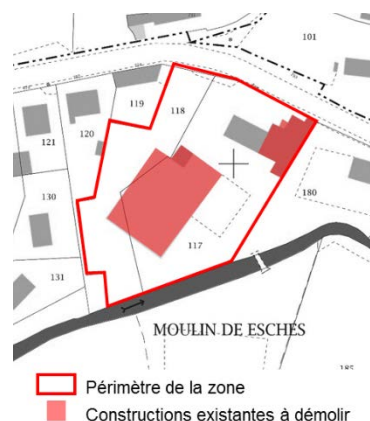
Le secteur concerné par la définition d'orientations d'aménagement et de programmation correspond au secteur URb, situé rue Nationale à proximité de l'intersection de la rue du Bois. Les objectifs recherchés au travers de ces Orientations d'Aménagement et de Programmation sont :

Vocation

En cas d'opération de construction prévoyant une reconversion du secteur vers de l'habitat, une diversification de l'offre en logement (types T1, T2 et T3) est souhaitée au niveau du terrain occupé actuellement par des hangars.

Prérequis pour l'aménagement du secteur

La reconversion du site impliquera la démolition des constructions existantes ; les constructions à démolir sont celles indiquées en rouge sur le schéma reporté ci-contre.



Périmètre

Le secteur soumis aux OAP couvre le secteur URb ; lequel présente une superficie de 4 084 m².

Le secteur est partagé en deux sous-secteurs :

- un îlot occupé par des hangars, ayant une superficie de l'ordre de 3 561 m² ;
- un terrain occupé par une construction de type maison de village (bâti ancien requalifié). Cette construction est à conserver (ne peut pas être démolie).



Figure 7: Périmètre soumis aux OAP (en rouge), secteur n°1 correspondant à « l'îlot occupé par des hangars » et secteur n°2 correspondant au « terrain occupé par une construction de type maison de village (bâti ancien) »

Desserte

La desserte du secteur est assurée par la rue Nationale. L'îlot, actuellement occupé par des hangars, présentera une desserte interne permettant l'aménagement de places de stationnement.

Réseaux

Les constructions devront être raccordées aux réseaux rue Nationale (AEP, EU, électricité). Les rejets des eaux pluviales seront traités à la parcelle pour éviter des phénomènes de ruissellement vers la rivière. A ce propos, il est exigé que l'espace non aménagé fasse l'objet d'un aménagement paysager et que le revêtement des espaces de stationnement soit de type alvéolaire (semi-imperméable).

Densité

20 logements au maximum sont attendus au niveau de l'îlot occupé par des hangars. La densification de l'îlot est un moyen d'encourager une diversification de l'offre en logement.

Le terrain abritant la construction ancienne pourra accueillir un logement au maximum.

Morpho-typologie

Les gabarits seront de type R + 2 + C au maximum.

Plantations

Une marge de recul sera observée le long du cours d'eau (6 m au minimum).

Cette bande devra faire l'objet d'un traitement paysager permettant l'accès et l'entretien du cours d'eau.

2.2.2 Frange ouest du village

La principale modification des OAP définies sur la frange ouest du village (zones UD, 1 AUh et 2 AUh) est la suppression au sud du secteur de l'emplacement réservé aux équipements publics (correspondant à l'ERn°3, supprimé par la présente modification). L'urbanisation de ce secteur permettra de compléter la trame bâtie entre la zone UD et la zone

UA et aussi de qualifier l'entrée du village. Le secteur est destiné à accueillir principalement des habitations.



Figure 8: OAP de la frange ouest du village avant modification du PLU

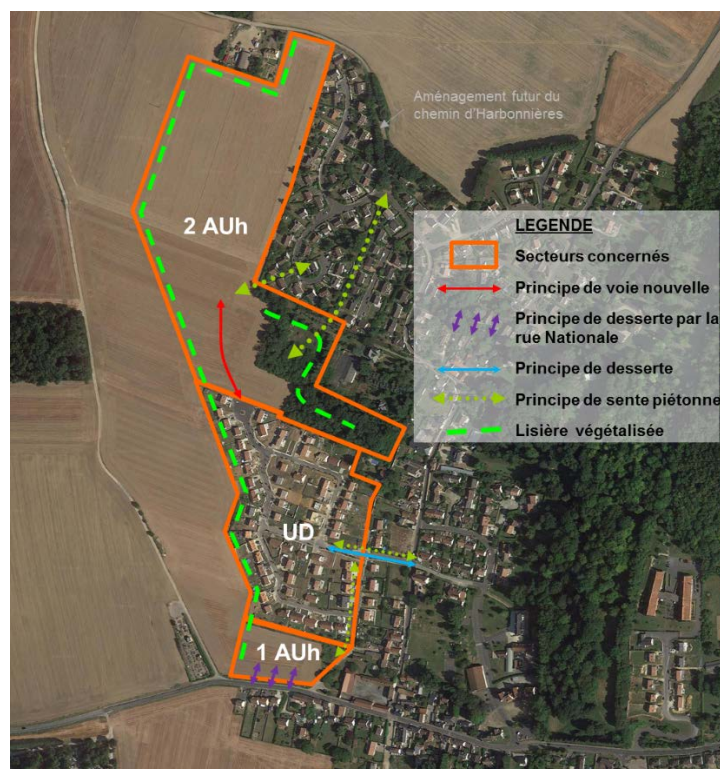


Figure 9: OAP de la frange ouest du village après modification du PLU

2.3 Règlement écrit

2.3.1 Le secteur URb

Vocation du secteur

Secteur équipé dans lequel une reconversion vers l'habitat devra être privilégiée si les activités venaient à cesser. Il s'agit d'un îlot foncier supportant deux entreprises, actuellement occupé par des hangars et une construction de type maison de ville (bâti ancien) et situé rue Nationale à proximité de l'intersection avec la rue du Bois.

Les activités sont autorisées dans le secteur. Les dispositions, concernant les activités économiques, reprennent celles inscrites en zone UA ; ainsi leur possibilité d'évolution reste inchangée.

En cas de changement de vocation du secteur vers de l'habitat, l'opération devra respecter les OAP afin de garantir une bonne greffe urbaine de l'opération et une diversification de l'offre en logements (logement de type T1, T2 et T3).

La reconversion du secteur nécessitera la démolition de constructions existantes ; ces dernières sont identifiées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies dans la zone (cf. document n°4 du PLU) ; il s'agit de hangars et d'annexes. Les OAP, définies sur ce secteur, encadrent les modalités de densification et d'implantation ; plus précisément la reconversion du site d'activité est organisée de la manière suivante : l'îlot occupé par les hangars pourra accueillir un immeuble à usage d'habitation et le terrain occupé par la maison de village est destiné à n'accueillir qu'un seul logement. Ces modalités permettent de diversifier l'offre en logements tout en respectant les caractéristiques du tissu urbain.

Accès et voirie

L'article 3 du règlement rappelle que la desserte de la zone devra respecter le principe de desserte énoncé dans les « orientations d'aménagement et de programmation ». Plus précisément, les constructions devront prendre directement accès depuis la rue Nationale ; de plus, l'îlot « des hangars » devra être doté d'une voie interne permettant l'aménagement de places de stationnement et la desserte des logements.

Desserte par les réseaux

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, et devra garantir leur évacuation en priorité par infiltration dans le sol.

Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur (abrogation par la loi ALUR), aucune superficie ne peut être imposée, le règlement a été modifié en conséquence. En rappel, c'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur).

Implantation des constructions

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un retrait de 25 m (sauf maison existante) par rapport à l'alignement et avec un retrait de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Dans la mesure où la construction existante (celle qui sera conservée) est implantée avec un retrait inférieur à 25 m par rapport à l'alignement, cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations.

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Un recul de 6 m par rapport aux cours d'eau (ru et rivière) est exigé afin de garantir leur entretien (curage,...).

Emprise au sol

En cas d'opérations de construction à vocation d'habitat, les constructions principales (hors annexes et locaux techniques) devront respecter les polygones qui figurent dans les « orientations d'aménagement et de programmation ». Ces dispositions permettent d'encadrer l'évolution de la trame bâtie.

Pour les constructions à usage d'activités autorisées dans le secteur, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 60% de la surface du terrain. Cette disposition correspond à celle inscrite en zone UA, par conséquent, les possibilités d'évolution restent inchangées.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées dans le secteur URb est fixée à 15 m au faîtage, soit $R + 2 + C$ pour les habitations. Cette disposition concernera essentiellement la nouvelle construction envisagée au niveau de l'îlot « des hangars » ; la hauteur est légèrement plus élevée qu'en zone UA. D'un point de vue paysager, cette disposition n'engendra pas d'impact majeur, considérant que le terrain se positionne en contrebas par rapport à la rue Nationale.

Clôtures

En ce qui concerne les clôtures sur rue, le règlement offre plusieurs possibilités (murs, murets ou haies) ; et en limites séparatives, les clôtures seront à dominante végétale (présence d'une haie qui peut être doublée par un grillage).

Espaces libres et plantations

Le projet d'aménagement, qui concernera ce secteur (4 084 m²), est de moindre échelle par rapport à la zone UR (1 ha 51) ; d'où le fait de ne pas imposer l'obligation de réaliser des espaces communs dans le secteur URb.

2.3.2 La zone 1AUh

D'une manière générale, la volonté communale est de permettre une opération dont la densité, la hauteur et l'implantation des constructions reprennent celles de la zone urbaine UD.

Vocation de la zone

La zone 1AUh a principalement pour vocation d'accueillir de l'habitat. Toutefois, pour permettre une certaine mixité fonctionnelle, les constructions à usage de bureaux sont autorisées sous condition.

Accès et voirie

Pour assurer une bonne desserte des constructions nouvelles, la sécurité des personnes ainsi que le fonctionnement optimal des services publics, le règlement exige la mise en œuvre de certains critères concernant les accès. Ces derniers devront en effet présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique.

L'article 3 du règlement rappelle que les accès des constructions devront respecter le principe énoncé dans les « orientations d'aménagement et de programmation ». Plus précisément, les constructions devront prendre accès depuis la rue Nationale.

Desserte par les réseaux

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, et devra garantir leur évacuation en priorité par infiltration dans le sol.

Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur (abrogation par la loi ALUR), aucune superficie ne peut être imposée, le règlement a été modifié en conséquence. En rappel, c'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur).

Implantation des constructions

Les constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement et au maximum sur une limite séparative.

Toutefois, la commune a souhaité conserver une des caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle : les constructions à usage d'habitation doivent conserver un lien avec la voie, véritable tuteur pour l'urbanisation. Aussi, le règlement introduit une bande constructible de 25 m (qui concerne toute l'emprise de l'habitation). En plus de respecter la trame bâtie existante, la démarche de fixer une profondeur constructible permet de préserver la trame végétale existante sur les fonds de terrains privatifs.

En rappel, les dispositions ci-dessus sont celles déjà exposées en zone UD, zone dont elle constitue le prolongement naturel.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est limitée à 30 % (en harmonie avec la zone UD).

Qualité architecturale

Les dispositions n'ont pas été modifiées ; elles correspondent à celles inscrites en zone UD.

Espaces libres et plantations

Considérant la superficie de la zone, il n'est pas nécessaire d'imposer l'obligation de réaliser des espaces communs. Toutefois, il est précisé que les espaces restés libres devront faire l'objet d'un traitement paysager.

2.3.3 Les modifications ponctuelles au règlement écrit

Il s'agit notamment de mettre à jour le règlement écrit au regard des évolutions législatives (loi ALUR, loi Grenelle II) et d'apporter quelques ajustements réglementaires qui découlent de la mise en application du PLU (règles imprécises ou inappropriées, etc).

2.3.3.1 Modulation des règles agissant sur l'évolution de la trame bâtie

La profondeur constructible (article 6 – pour les zones UA, UD et UH)

Le règlement n'autorisera aucune construction à usage d'habitation au-delà d'une bande de 30 m de profondeur, pour les zones UA et UH, et de 25 m de profondeur pour la zone UD comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée. Dans le PLU approuvé, une bande de constructibilité avait déjà été inscrite dans l'optique de limiter les implantations « en double rideau », la profondeur était telle qu'elle permettait malgré tout la réalisation de deux constructions (40 m de profondeur) ; c'est la raison pour laquelle la règle a été modifiée.

Cette disposition ne s'appliquera pas aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

L'implantation des constructions (articles 7 et 8 – pour les zones UA, UD et UH)

Dans la zone UD, les constructions ne pourront être édifiées que sur une seule limite séparative. De plus, la distance entre les deux limites latérales, au droit de la construction à usage d'habitation, sera au minimum de 17 m. Par définition, les limites latérales sont les limites séparatives dont le prolongement en ligne droite coupe l'alignement de la voie publique desservant la construction. Ces dispositions permettent d'encadrer l'évolution de la trame parcellaire et donc, de conserver une densité équilibrée dans la zone UD (éviter la surdensité) et d'éviter les divisions abusives.

Dans la zone UH, les constructions édifiées en limite séparative ne sont pas autorisées, car l'implantation la plus commune dans la zone est celle de la construction implantée en milieu de terrain.

Les dispositions ci-dessus s'inspirent de l'existant et permettent de limiter les implantations en double rideau qui entraînent une saturation des réseaux et dénaturent la trame bâtie.

Dans les zones urbaines (UA, UD et UH), aucune disposition ne sera imposée pour les annexes de moins de 10 m² (abri de jardin).

L'emprise au sol (article 9 – pour les zones UD et UH)

Une analyse plus attentive de la trame bâtie de la zone UD a révélé une certaine incohérence entre l'existant et les dispositions du règlement ; l'emprise au sol fixée dans le PLU approuvé est de 40% alors que celle observée est en moyenne de l'ordre de 22%. Ainsi, l'emprise au sol pour la zone UD est ramenée à 30% ; cette réduction ne portera pas préjudice aux habitants souhaitant aménager des extensions ou des annexes et garantira le maintien de la qualité du cadre de vie.

S'agissant du secteur UDc, aucune emprise au sol n'a été fixée dans le PLU approuvé. Le secteur UDc avait été identifié au sein de la zone UD, car ce secteur présentait une densité bien plus élevée que celle observée en zone UD. Il est nécessaire de fixer une emprise au sol pour encadrer l'imperméabilisation des sols et donc, permettre une gestion des eaux de ruissellement à la parcelle (infiltration). L'emprise au sol de l'ensemble des constructions dans le secteur UDc ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain. Cette emprise au sol est amplement suffisante pour permettre aux propriétaires d'aménager des extensions et des annexes.

L'emprise au sol observée dans la zone UH est nettement inférieure à 40% (une majorité des terrains présente des emprises au sol inférieures à 15%), d'où la nécessité de réduire l'emprise au sol autorisée en zone UH. Par ailleurs, l'objectif est aussi d'encadrer le développement du hameau (cf. orientations du PADD du PLU approuvé). Ainsi, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions de la zone UH ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

2.3.3.2 Ajustements du règlement de la zone UR

Qualité architecturale

Le règlement écrit rappelle que les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, etc.), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherché.

S'agissant des façades, aux enduits autorisés, a été rajouté l'enduit « gratté fin » ; l'objectif étant d'assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain.

Et enfin, la disposition concernant l'inclinaison des toitures a été supprimée pour l'ensemble de la zone UR, ceci afin de faciliter l'aménagement des combles des constructions à usage d'habitation.

2.3.3.3 Ajustements mineurs du règlement

Les caractéristiques des toitures (article 11 – pour les zones UA, UD et UH)

Au même titre que les vérandas, les bâtiments annexes (de type spa, abri de piscine, etc.) seront exemptés de dispositions sur les caractéristiques des toitures inscrites pour l'ensemble des constructions autorisées.

Les critères d'accès aux constructions (article 3 – zone UD)

Aucun nouvel accès particulier ne sera autorisé sur le chemin rural (VC n°5), l'impasse des jardins et un tronçon de la rue de la Grange, car il s'agit de voies non équipées et donc, pas adaptées à desservir de futures constructions.

2.3.3.4 Mises à jour du règlement écrit au regard des nouvelles réglementations en matière d'urbanisme (loi ALUR, etc.)**La gestion des eaux pluviales (article 4 - pour l'ensemble des zones)**

Dans toutes les zones, afin de limiter les ruissellements, les eaux pluviales issues des constructions nouvelles devront être traitées et gérées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les caractéristiques des terrains (article 5 – pour l'ensemble des zones)

Compte tenu de la législation en vigueur (abrogation par la loi ALUR), aucune superficie ne peut être imposée, le règlement a été modifié en conséquence. En rappel, c'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur).

Le coefficient d'occupation du sol (article 14 – pour l'ensemble des zones)

Compte tenu de la législation en vigueur (abrogation par la loi ALUR), aucune densité ne peut être fixée, le règlement a été modifié en conséquence. En rappel, c'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur).

Par ailleurs, à cet article, seules les zones concernant la ZAC (1AUza et 1AUzae) et les zones à urbaniser (2 AUh et 2 AUm) présentaient des dispositions spécifiques. L'article 14 ne pouvant plus être réglementé, ces dispositions ont été transposées à l'article 2 des zones concernant la ZAC (surfaces de plancher autorisées : 140 600 m² pour la zone 1 AUza et 24 400 m² pour la zone 1 AUzae) et à l'article 9 des zones à urbaniser.

Les performances énergétiques et environnementales (article 15 – pour l'ensemble des zones)

En application des lois Grenelle, l'article 15 a été ajouté à l'ensemble des zones.

Considérant que la réglementation thermique (en constante évolution) s'applique à l'ensemble des constructions neuves, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes dans le règlement du PLU.

Les infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16 – pour l'ensemble des zones)

En application des lois Grenelle, l'article 16 a été ajouté à l'ensemble des zones.

Le réseau très haut débit a été déployé dans les zones urbanisées. Néanmoins, dans le cas où il y aurait une opération de densification et la création de voies nouvelles au sein des zones urbaines, le règlement impose à l'aménageur d'installer des dispositifs de branchement depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Mises à jour des références réglementaires suite à la recodification du code de l'Urbanisme

En application de la loi ALUR, une partie du Code de l'Urbanisme a été recodifiée. Ci-dessous sont listés les anciens articles recensés dans le règlement écrit du PLU de Esches et les nouveaux.

	Ancien article du Code de l'Urbanisme	Nouvel article du Code de l'Urbanisme
Eléments de paysage urbain (immeubles remarquables, murs et clôtures) à protéger	L.123-1-7°	L.151-19
Propriétés boisées, fond de parcelle (jardin) et parc boisé	L.123-1-7°	L.151-23
Espaces boisés classés	L.130-1	L.113-1 et L.113-2
Intégration d'un projet d'architecture	R.111-21	R1.11-27
Emplacement réservé	L.123-1 (8°) et L.123-17	L.151-41

Substitution de la notion de surface hors œuvre nette par surface de plancher

Suite à la réforme de l'urbanisme (en application de la loi Grenelle 2), la notion de surface de plancher remplace la surface hors œuvre nette (SHON) ; de fait, le règlement écrit a été mis à jour.

2.4 Règlement graphique

2.4.1 Reclassement d'un secteur la zone UA en URb

Au vu de la nature du secteur et du projet communal (d'encadrer les opérations de construction à vocation d'habitat), l'îlot foncier supportant les deux activités économiques, précédemment classé en zone UA (zone urbaine ancienne), a été reclassé en secteur URb (site économique susceptible de changement de vocation vers l'habitat).

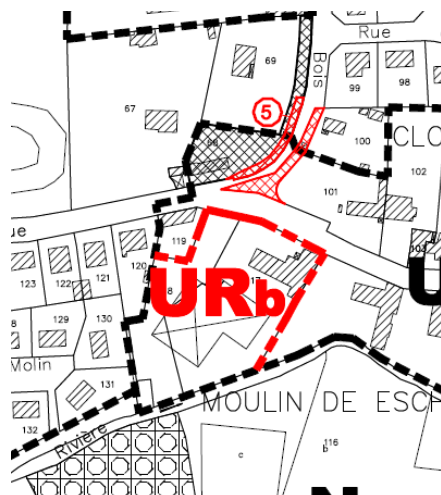


Figure 10: Extrait du plan de zonage du projet de modification (secteur URb)

2.4.2 Reclassement de la zone 1AUh en UD

Une partie de la zone 1AUh (zone naturelle d'extension future à vocation d'habitat) a été urbanisée ; d'où son reclassement en zone UD.

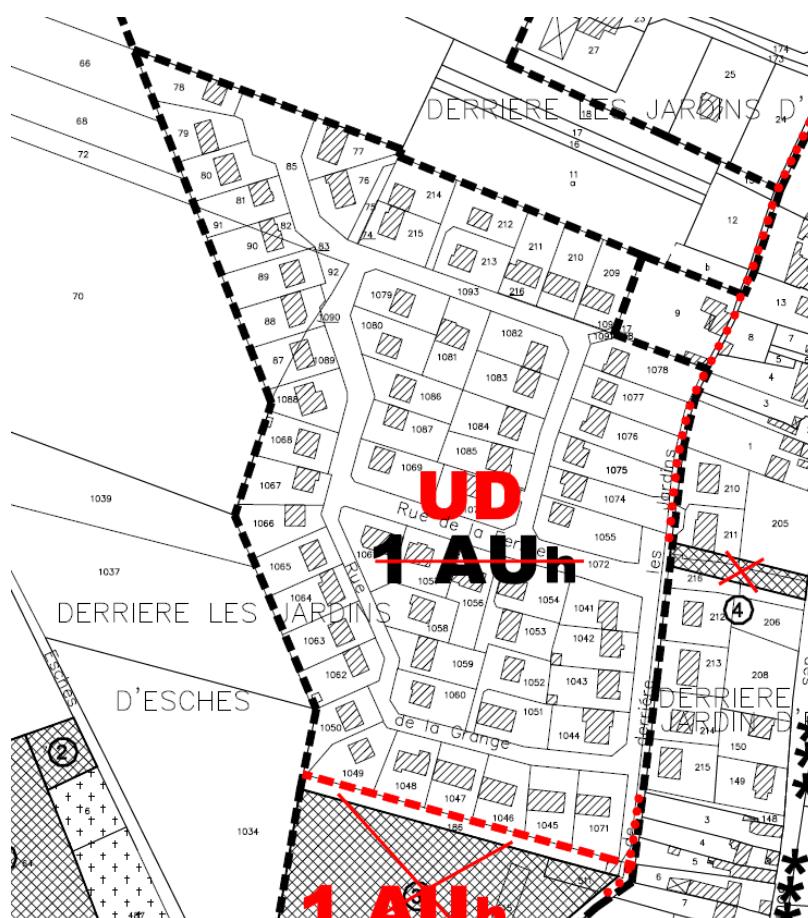


Figure 11: Extrait du plan de zonage du projet de modification (zone UD)

2.4.3 Réajustement mineur des limites de la zone UH

Le périmètre de la zone UH a été rectifié par souci de cohérence avec les orientations du PADD du PLU approuvé ; à savoir de maîtriser le développement du hameau et de protéger la vallée de l'Esches.

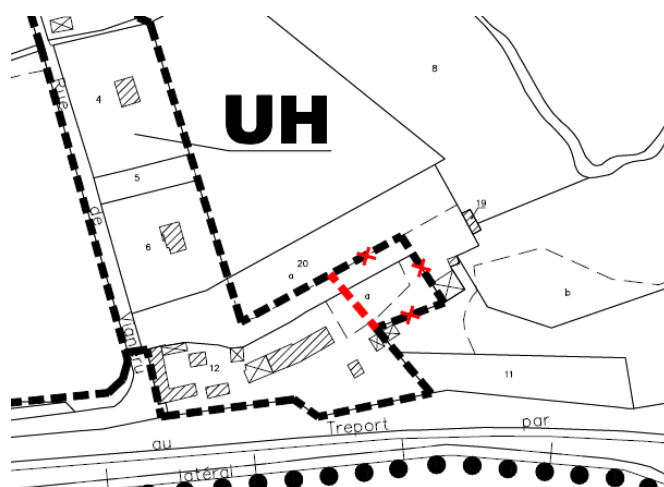


Figure 12: Extrait du plan de zonage du projet de modification (zone UH)

2.5 Les emplacements réservés

6 emplacements réservés avaient été inscrits dans le PLU de Esches. La modification prévoit la suppression de l'ER n°3 et de l'ER n°4 et la modification de l'ER n°5.

ER n°3

L'ER n°3 se situe à l'entrée Est du bourg. Cet emplacement réservé avait été inscrit pour y aménager une salle polyvalente. Ce projet de salle polyvalente est, depuis, envisagé à l'intérieur d'un corps de ferme implanté sur la rive faisant face à cet ER (par rapport à la sente de derrière les jardins); la commune en est déjà propriétaire. Par conséquent, l'ER n'a plus lieu d'exister, c'est pourquoi il est supprimé.



Figure 13: Extrait du plan de zonage du projet de modification (ER n°3)

ER n°4

L'emplacement réservé n°4 avait été inscrit pour permettre l'accès de la zone 1AUh. Cet accès a été aménagé; par conséquent, il peut être supprimé.

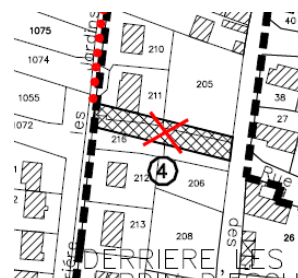


Figure 14: Extrait du plan de zonage du projet de modification (ER n°4)

ER n°5

L'emplacement réservé n°5 a été modifié de sorte à prendre en compte les variations topographiques au niveau de l'intersection de la rue Nationale et la rue du Bois.



Figure 15: Extrait du plan de zonage du projet de modification (ER n°5)

2.6 L'évolution des superficies des zones

ZONES		PLU APPROUVE	PLU MODIFIE	EVOLUTION
Zones urbaines				
UA		17 ha 15	16 ha 73	- 0 ha 42
UD		24 ha 37	29 ha 14	+ 4 ha 77
dont	UDc	1 ha 98	1 ha 98	0
UE		12 ha 11	12 ha 11	0
UH		5 ha 73	5 ha 63	- 0 ha 10
UR		1 ha 51	1 ha 93	+ 0 ha 42
dont	URb	0	0 ha 42	+ 0 ha 42
TOTAL		60 ha 72		
Zones à urbaniser				
1AUh		5 ha 70	0 ha 93	- 4 ha 77
2AUh		8 ha 95	8 ha 95	0
2AUm		1 ha 72	1 ha 72	0
1AUza		3 ha 24	3 ha 24	0
1AUzae		7 ha 50	7 ha 50	0
1AUzn		4 ha 10	4 ha 10	0
1AUzp		7 ha 20	7 ha 20	0
TOTAL		38 ha 41		
Zone agricole				
A		412 ha 00	412 ha 00	0
Zones naturelles et forestières				
N		257 ha 87	257 ha 97	+ 0 ha 10
dont	Ne	20 ha 75	20 ha 75	0
	Nh	14 ha 47	14 ha 47	0
	Nl	4 ha 55	4 ha 55	0
TOTAL		669 ha 87		
TOTAL		1 248 ha 00	1 248 ha 00	0

Les modifications apportées au PLU génèrent les variations de superficie suivantes :

- la superficie de la zone UA diminue de 0 ha 42 suite au reclassement du site économique (entreprise de gestion de déchets) en secteur URb.
- l'augmentation de la superficie de la zone UD est corrélée au reclassement d'un secteur de la zone 1 AUh (4 ha 77) en zone UD ;
- et enfin, le réajustement du périmètre de la zone UH s'est traduit par une réduction de la superficie de 0 ha 10 au bénéfice de la zone N.

Cette modification n'a pas d'impact en termes de consommation de l'espace.

2.7 Compatibilité avec les documents supra-communaux

Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

La commune de Esches appartient à la Communauté de Communes des Sablons. A ce titre, le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale des Sablons approuvé le 20 mars 2014. Le développement spatial sur le SCoT des Sablons s'articule autour du pôle structurant de Méru et de ses pôles d'appui (Andeville, Amblainville, Esches),

et des pôles intermédiaires (Bornel et Saint-Crépin-Ibouwillers). En particulier, les pôles d'appuis « viendront compléter et conforter l'armature urbaine du territoire notamment en termes de desserrement de la ville de Méru : conforter leur rôle de pôle de services de proximité, développer l'offre de logements, [...] ».

La modification du PLU de Esches repose principalement sur des mises à jour du règlement au regard des nouvelles réglementations en matière d'urbanisme (loi ALUR, etc.), lesquelles ne font pas obstacle aux dispositions du SCot ; tout comme les ajustements concernant l'emprise au sol et l'implantation des constructions, ces derniers, par ailleurs, permettent de garantir une évolution plus harmonieuse (et cohérente) de la trame bâtie. D'autre part, la zone urbaine du hameau Vignoru a été légèrement réduite ; mais ceci n'a pas d'impact sur le potentiel de développement résidentiel de la commune puisqu'il est envisagé au niveau du village (cf. PADD du PLU approuvé). Et enfin, la modification a donné lieu à la création d'un nouveau secteur dans la zone urbaine (URb) ; ce secteur fait l'objet d'« orientations d'aménagement et de programmation », lesquelles envisagent une densification et une diversification de l'offre en logement ce qui est en accord avec les principes énoncés par le SCoT.

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La commune de Esches est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, qui a été adopté le 05 novembre 2015, et qui est entré en vigueur le 1er janvier 2016.

La protection des eaux superficielles et souterraines passe, notamment, par l'infiltration ou la canalisation des eaux pluviales, afin de limiter les apports dans les cours d'eau et de maîtriser les risques de pollution. La présente modification du PLU est concernée par la traversée de la rivière de l'Esches. Le règlement a adopté un certain nombre de mesures parmi lesquelles un recul des constructions (6 m) des berges, facilitant ainsi l'écoulement du cours d'eau, et l'obligation de ne pas diriger les eaux pluviales vers les cours d'eau via les voiries en les infiltrant à la parcelle, ce qui permet de limiter les apports.

S'agissant des zones humides, il n'existe pas de SAGE sur le territoire communal ; actuellement, aucune zone humide n'a été recensée à Esches. De plus, le système cartographique CARTELIE (base de donnée mis à disposition par les services de l'Etat) ne signale aucune zone à dominante humide. En rappel, les zones à dominante n'ont pas de portée réglementaire directe.

CHAPITRE TROISIÈME

Mise en œuvre du plan

3.1 Préambule

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus municipaux, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en œuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est "agréable" et ses paysages de "qualité" : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme devra donc se faire en restant vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments "sensibles" et "fragiles", très facilement dégradables.

3.2 Les implications

Les implications sont d'ordre essentiellement financier.

La commune devra supporter la charge financière de l'extension ou de la modernisation de la voirie et des réseaux divers situés à l'intérieur des zones urbaines et nécessaires à l'accueil des populations nouvelles.

La commune devra acquérir les emplacements réservés que le document lui attribue pour la réalisation des ouvrages ou espaces publics.

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de taxes d'urbanisme pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),
- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,
- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général,
- pourra recourir au Projet Urbain Partenarial (PUP) qui, selon les termes de l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, correspond à une convention de projet urbain partenarial permettant la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics lorsque l'opération nécessite la réalisation d'équipements autres que ceux propres à la zone.

3.3 Les actions d'accompagnement

3.3.1 L'action foncière

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

A cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a la possibilité d'user du Droit de

Préemption Urbain (DPU) qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'extension future (AU) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

D'autres moyens juridiques : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière peuvent également être engagés.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels.

A ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la Commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'Etat.

3.3.2 La gestion de l'espace

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

A cette fin, elle peut mettre en œuvre tous les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, toutes les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

3.4. Incidences des dispositions du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur

3.4.1. La commune et le paysage

D'une part, les lisières et la silhouette du village restent inchangées après la modification du PLU. D'autre part, la variation du périmètre du hameau de Vignoru traduit la volonté de maîtriser le développement des écarts bâtis et de limiter le phénomène de mitage, ce qui va également dans le sens de la pérennisation des grands équilibres paysagers.

3.4.2. La commune et les milieux naturels

La réduction des gaz à effet de serre

De manière générale, le projet de modification du PLU aura un moindre impact sur les émissions de gaz à effet de serre ; les modifications n'engendreront pas d'augmentation significative des déplacements. A l'intérieur du secteur URb, en cas d'opération de constructions à vocation d'habitat, le secteur pourra accueillir environ 20 nouveaux logements ; cette densification augmentera certes le nombre de déplacements, mais l'impact

devrait être contenu considérant le positionnement du secteur (à proximité du centre-ville, et par conséquent des services, des arrêts de bus, etc.)

Le bruit et la lumière

La lumière et le bruit générés par les modifications apportées au PLU n'ont aucun impact sur les milieux naturels, car les secteurs objet de la modification sont situés à l'intérieur de la ville.

La préservation de la ressource en eau

Aucune augmentation significative de la population n'est attendue suite à cette modification du PLU. Les besoins en eau sont ceux du PLU approuvé, lesquels pourront être satisfaits par la capacité des forages en service et par celle du réseau de distribution communale.

Les modalités de gestion des eaux usées restent inchangées par rapport au PLU approuvé ; à savoir, que toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. La modification ne va pas engendrer de variation significative du nombre de logements existants ou envisagés dans le PLU approuvé ; ainsi tel que cela avait été affirmé dans le PLU approuvé, la capacité de la station de dépuración est suffisante par rapport au projet de modification du PLU.

Les dispositions introduites par la modification du PLU veillent à la gestion des eaux pluviales en favorisant une gestion à la parcelle. Il s'agit ainsi d'éviter une augmentation des quantités à traiter et des éventuelles charges polluantes rejetées dans les milieux.

La gestion économe de l'espace

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

Une partie des modifications apportées au PLU fait suite à des ajustements réglementaires concernant, notamment, l'emprise au sol et l'implantation des constructions, lesquels ne viennent pas modifier le potentiel fixé dans le PLU approuvé, mais préciser le caractère des zones urbaines UD et UH.

D'une manière générale, la modification du PLU s'attache à éviter le mitage de l'espace naturel (réduction du périmètre de la zone UH) en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur de périmètres cohérents et compacts (inscription d'un secteur URb et définition d'OAP). Par ailleurs, la modification a porté sur la suppression d'emplacements réservés ; en particulier, l'ER n°3. L'inscription en emplacement réservé levée, les terrains seront à nouveau constructibles ; ce qui participe, d'une certaine manière, à optimiser le foncier disponible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

La protection de la biodiversité

Sur le plan écologique, la commune de Esches ne compte aucun site Natura2000 ; toutefois, des espaces naturels particulièrement riches d'un point de vue écologique sont recensés par l'inventaire des ZNIEFF ; il s'agit d'une ZNIEFF de type 1 correspondant à

l'espace boisé qui longe les limites communales à l'Est du territoire (ZNIEFF n°220013793 - « bois d'Esches et de la Gallée »). De plus, la cartographie « enjeux environnementaux », mise à disposition par les services de l'Etat (CARTELIE- DDT), signale la présence d'un potentiel corridor écologique qui traverserait la ZNIEFF. En rappel, les ZNIEFF et les corridors n'ont pas de portée réglementaire directe, cependant le PLU se doit de préserver le plus possible ces richesses écologiques.

D'une manière générale, la modification du PLU ne compromet pas le bon fonctionnement écologique ni des espaces sensibles ni des corridors, dans la mesure où les secteurs faisant l'objet de cette modification ne sont pas intéressés par ces protections.

En conclusion, la modification n'ayant pas d'impact sur l'environnement n'est pas soumise à évaluation environnementale stratégique.

3.4.3. Le cadre bâti

Les modifications introduites dans le règlement écrit des zones UD et UH traduisent la volonté municipale de maîtriser davantage les droits à construire et les conditions de densification, en particulier dans le cadre de divisions, afin de maîtriser les densités et de ne pas altérer la qualité du cadre de vie par une densification inopportune.

Les dispositions réglementaires définies dans la zone concernée (secteur URb) ne sont pas de nature à remettre en cause la silhouette du bourg. La hauteur autorisée est légèrement supérieure à celle fixée dans les autres zones urbaines, mais ceci n'aura pas d'impact dans le paysage puisque le secteur se positionne à mi-pente (en contrebas de la rue Nationale).

S Y N T H E S E

La modification du PLU de Esches porte en grande partie sur des mises à jour de la réglementation au regard des récentes évolutions législatives. Cette modification a été aussi l'occasion d'apporter des rectifications au règlement (écrit et graphique) consécutivement à la mise en œuvre du PLU approuvé.

Globalement, les modifications apportées au PLU concourent à garantir un développement durable de la commune (améliorer la gestion des eaux de ruissellement, encadrer l'évolution de la trame bâtie afin de préserver la qualité du cadre de vie, etc.).

Enfin, la modification n'induit aucune consommation d'espaces naturels et agricoles ; l'espace naturel enregistré, par ailleurs, une légère augmentation de sa superficie.

Commune de

ESCHES

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

29 DEC. 2009

2

RAPPORT DE PRÉSENTATION

SOMMAIRE

1 . DIAGNOSTIC	5
1.1 LES DONNEES DE BASE	6
1.1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE	6
1.1.2 ÉVOLUTION DE LA POPULATION (SOURCE INSEE)	8
1.1.3 POPULATION ACTIVE ET MIGRATIONS ALTERNANTES	11
1.1.4 LOGEMENT	13
1.1.5 ACTIVITES	15
1.1.6 EQUIPEMENTS	21
1.1.7 INTERCOMMUNALITE ET DOCUMENT D'URBANISME	31
1.2 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	36
1.2.1 RAPPEL	36
1.2.2 TOPOGRAPHIE	40
1.2.3 HYDROGRAPHIE	44
1.2.4 USAGES ET PAYSAGES	45
1.2.5 MILIEUX NATURELS	53
1.2.6 FORME URBAINE	59
1.2.7 RESEAU VIAIRE	74
1.2.8 BATI EXISTANT	78
1.2.9 RECEPTIVITE DU TISSU URBAIN	99
1.2.10 TRAME VERTE URBAINE	101
1.2.11 DYNAMIQUE DU TERRITOIRE	104
1.2.12 CONTRAINTES ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	107
1.3 BILAN DU DIAGNOSTIC	111
2 CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	115
2.1 JUTIFICATIONS DES ORIENTATIONS RETENUES DANS LE PADD	116
2.1.1 OBJECTIFS DE LA COMMUNE	116
2.1.2 LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	116
2.2 JUSTIFICATIONS DES REGLES ADOPTÉES AU PLU	126
2.2.1 PRESENTATION	126
2.2.2 LES ZONES URBAINES	127
2.2.3 LES ZONES A URBANISER	162
2.2.4 LA ZONE AGRICOLE	177
2.2.5 LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	181
2.2.6 TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES	187
2.2.7 EVOLUTION DES REGLES ET DES SUPERFICIES DES ZONES	188
2.2.8 LES EMPLACEMENTS RESERVES	190
2.2.9 LES PLANS D'ALIGNEMENT	191
2.2.10 LES SERVITUDES	191

3 - MISE EN OEUVRE DU PLAN	192
3.1 PREAMBULE	193
3.2 LES IMPLICATIONS	193
3.3 LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT	194
3.3.1 L'ACTION FONCIERE	194
3.3.2 LA GESTION DE L'ESPACE	194
3.4 INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	195
3.4.1 LA COMMUNE ET LE PAYSAGE	195
3.4.2 LA COMMUNE ET LES MILIEUX NATURELS	196
3.4.3 LE CADRE BATI	197
3.4.4 IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET PROTECTIONS	199

PREAMBULE

A) Le PLU - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ; il fait suite au POS créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 121-1, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.

Depuis la loi de "décentralisation" de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'Etat, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) et les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une quinzaine années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

B) Le Plan Local d'Urbanisme de Esches

Par délibération en date du 29 mars 2007, le Conseil Municipal de Esches a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme fut élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune conformément à l'article L.123-6° du Code de l'Urbanisme. Ont été associés à cette élaboration et à leur demande l'État, la Région, le Département et les Chambres Consulaires.

Monsieur le Préfet de l'Oise a PORTE A LA CONNAISSANCE de Monsieur le Maire l'ensemble des éléments avec lesquels le PLU devait être compatible ainsi que certaines informations utiles à son élaboration.

C) Contenu du document

Le présent rapport de présentation concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Esches, lequel couvre entièrement le territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend en outre :

- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- les orientations d'aménagement,
- les documents graphiques avec les plans de découpage en zones et les emplacements réservés,
- le règlement,
- les documents techniques annexes concernant notamment :
 - les réseaux publics,
 - les servitudes d'utilité publique,
 - les nuisances acoustiques.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le PLU.

À cet effet, il comprend 3 parties essentielles :

1 - LE DIAGNOSTIC

2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

3 - LA MISE EN OEUVRE DU PLAN

Ce rapport fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration du document initial et des remaniements successifs qui lui ont été apportés ; il justifie les dispositions retenues et notamment :

- La délimitation :
 - des zones constructibles homogènes et leur vocation différenciée,
 - des zones mises en réserve pour accueillir le développement de l'urbanisation,
 - des zones protégées en raison de leurs qualités particulières.
- Les emplacements réservés aux équipements publics et aux installations d'intérêt général,
- Les prescriptions réglementaires de l'utilisation et de l'occupation du sol dans chaque secteur spécifique,
- Les servitudes d'utilité publique grevant le territoire communal.

NB : Certaines des informations figurant dans la première partie proviennent des sources suivantes: IGN, INSEE, DDEA, VEOLIA, SDIS, Mairie de Esches.

1 . DIAGNOSTIC

1.1 LES DONNEES DE BASE

1.1.1 Situation géographique

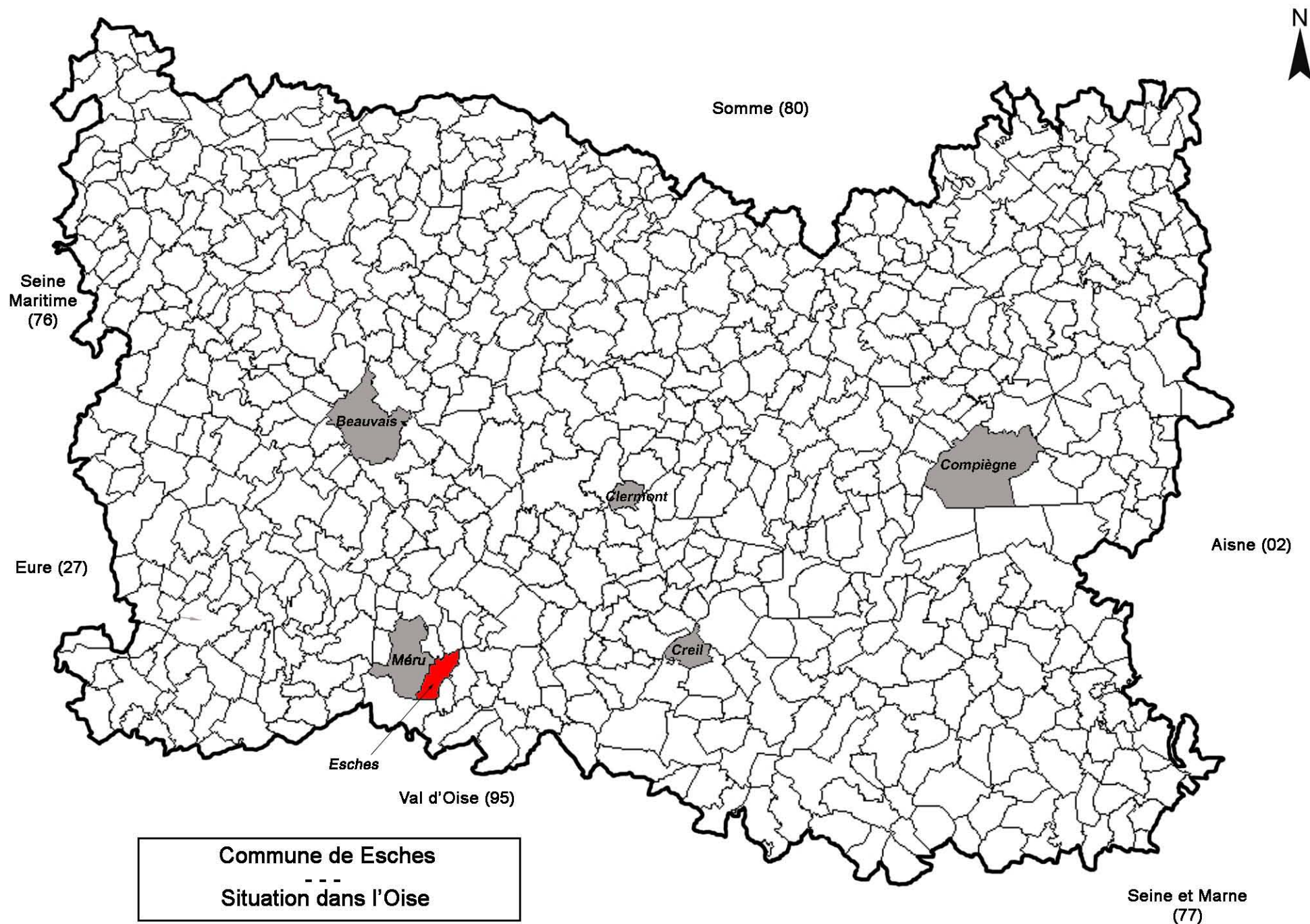
Commune de 1 215 habitants (données INSEE au 1^{er} janvier 2006) la commune de Esches est située dans la partie Sud-Ouest du département de l'Oise, à 32 kilomètres de Beauvais, ville Préfecture. Le territoire communal est limitrophe de la commune de Méru (12 839 habitants) et proche de l'axe structurant de l'A 16.

La commune appartient à la région naturelle du Plateau du Thelle. Le plateau du Thelle tire sa cohérence d'une topographie simple : c'est un vaste plateau incliné qui s'étend depuis le pied des coteaux du Vexin au Sud jusqu'au sommet de la cuesta du Bray au Nord. La platitude de l'espace est animée par les quelques vallées, actives ou sèches, qui entaillent le plateau. Il se trouve que le territoire de Esches est directement influencé par ces réseaux de vallée, avec notamment la rivière de l'Esches et ses vallées annexes.

Le territoire communal présente une forme allongée selon un axe Nord-Sud et d'aspect compact. La plus grande longueur est de plus de 7 kilomètres.

Le territoire communal présente une superficie de 769 ha ce qui est légèrement inférieur à la moyenne du département (840 ha). Il est bordé par 6 communes :

- Méru,
- Amblainville,
- Fosseuse,
- Anserville,
- Mortefontaine-en-Thelle,
- Andeville.



1.1.2 Évolution de la population (source INSEE)

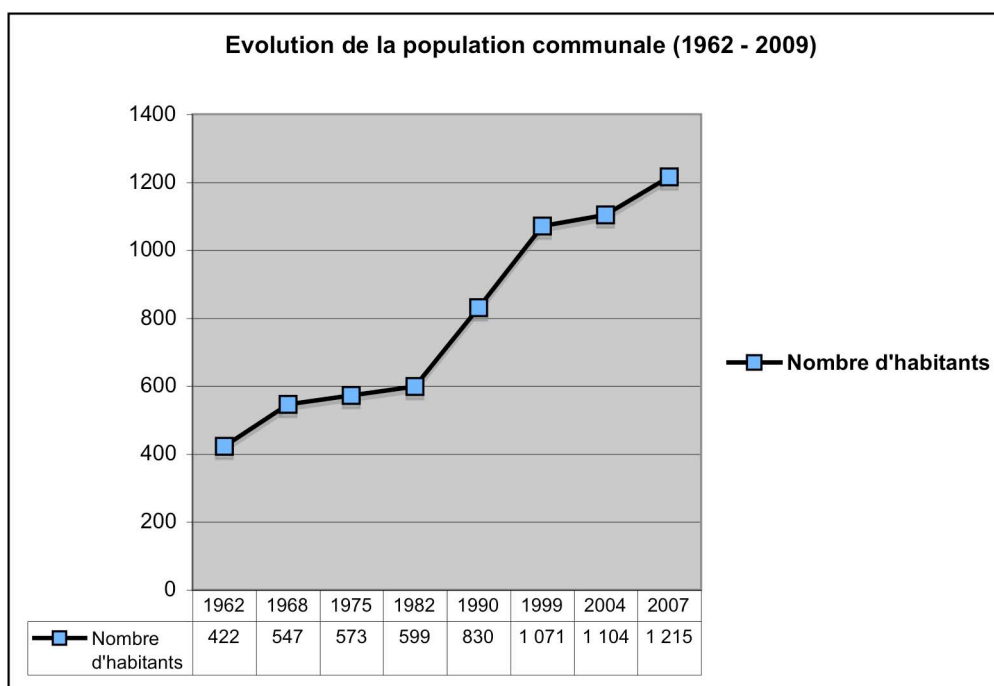
Evolution de la population communale, 1962-2007

Recensements Généraux de Population	Nombre d'habitants	Variation absolue par rapport au recensement précédent	Variation relative par rapport au recensement précédent
1962	422	--	
1968	547	+ 125	+ 29,6 %
1975	573	+ 26	+ 4,7 %
1982	599	+ 26	+ 4,5 %
1990	830	+ 231	+ 38,5 %
1999	1 071	+ 241	+ 29 %
2004	1 104	+ 33	+ 3 %
2007	1 215	+ 111	+ 10 %

La population communale croît régulièrement depuis 1962. Elle a connu plusieurs phases de croissance démographique très prononcée :

- la première, de courte durée (1962-1968) avec une croissance annuelle supérieure à 29 %.
- la seconde, plus marquée dans le temps (1982-1999) où la population communale a presque doublé (croissance proche de 80 %).

En 1999, la population communale se décomposait de la façon suivante : 227 femmes et 272 hommes.



Les facteurs démographiques

L'évolution de la population résulte de deux facteurs démographiques principaux : le **solde naturel** qui représente la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au sein de la commune (renouvellement sur place de la population), et le **solde migratoire** qui représente la différence entre le nombre de personnes qui viennent s'installer sur le territoire communal et le nombre de personnes qui le quittent.

Les deux composantes de la croissance - mouvement naturel et solde migratoire - se sont articulées de la façon suivante entre 1962 et 1999 :

	Taux de variation annuel (%)	dû au solde naturel (%)	dû au solde migratoire (%)
1962 - 1968	+ 5 %	+ 0,5 %	+ 4,4 %
1968 - 1975	+ 0,5 %	+ 0,7 %	- 0,2 %
1975 - 1982	- 0,5 %	0 %	- 0,5 %
1982 - 1990	+ 4,1 %	+ 0,9 %	+ 3,1 %
1990 - 1999	+ 2,9 %	+ 0,7 %	+ 2,1 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

Le solde naturel apparaît stable depuis 1962 ; en revanche, il n'a jamais été déterminant dans les évolutions démographiques de la commune. Les fortes croissances enregistrées s'expliquent, dans chacun des cas, par un solde migratoire élevé, ce qui traduit l'arrivée massive de population. A de nombreuses reprises, le solde naturel est supérieur au solde migratoire.

Comparaison avec le taux annuel du canton de Méru

	Taux de variation annuel (%)	dû au solde naturel (%)	dû au solde migratoire (%)
1962-1968	+ 1,66	+ 0,63	+ 1,03
1968-1975	+ 2,26	+ 0,58	+ 1,68
1975-1982	+ 3,72	+ 0,66	+ 3,05
1982-1990	+ 1,45	+ 0,72	+ 0,73
1990-1999	+ 1,19	+ 0,72	+ 0,48

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

Concernant le comportement du solde naturel, les évolutions sont sensiblement les mêmes à l'échelle du canton et de la commune de Esches (0,70 % entre 1990-1999). L'examen du solde migratoire met en évidence des différences : la commune de Esches affiche un solde migratoire plus dynamique que celui du canton.

1.1.2.1 Structures de la population

- Structures par âge en 1999 et évolution par rapport en 1990

	% de la population en 1982	% de la population en 1990	% de la population en 1999	Moyennes du canton de Méru en 1999	Moyennes départementales en 1999
0 - 19 ans	32,7	31,6	34	30,6 %	28,1 %
20 - 39 ans	26,8	29,1	25,2	28 %	28,6 %
40 - 59 ans	26,5	21,6	27,3	28 %	26,7 %
60- 74 ans	9,3	14	8,3	8,7 %	11,1 %
75 ans et plus	4,5	3,5	5	4,4 %	5,5 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

Les données de 1999 mettent en évidence le degré de jeunesse de la population communale. Il convient de noter malgré tout la forte baisse de la tranche des 20-39 ans, qui de plus est très inférieure aux moyennes cantonale et départementale.

La hausse enregistrée pour les plus de 75 ans peut s'expliquer par l'ouverture d'un EHPAD de 76 lits sur le territoire communal.

Le recensement complémentaire réalisé en 2004 fait apparaître une légère baisse des tranches d'âge dites jeunes (0-19 ans) au profit de la tranche d'âge suivante (20-39 ans). On assiste donc à un « glissement » des tranches d'âge. Concernant les 40-59 ans, on enregistre une certaine stabilité, tandis que les personnes de plus de 60 ans augmentent légèrement.

Taille des ménages en 1999

Taille d'un ménage (nombre de personnes)	Nombre de ménages	Part relative des ménages	Moyennes du canton de Méru en 1999	Moyennes départementales en 1999
1	45	13,1 %	18 %	23,3 %
2	100	29,2 %	29,3 %	30,6 %
3	58	17 %	20 %	18,7 %
4	87	25,4 %	19 %	16,6 %
5	39	11,4 %	8,6 %	7,2 %
6 ou plus	13	3,8 %	5 %	3,6 %

Source : Recensement Général de Population 1999, INSEE.

En 1999, la part des ménages de 4 ou 5 personnes est importante. Les ménages composés de 2 personnes sont les plus nombreux (près de 30 %).

Depuis 1999, la commune compte 30 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 8,8 %. En 2004, la part des ménages composés de 1 personne était de 14 %. Toujours pour la même année, la taille moyenne des ménages est de 3 personnes.

1.1.3 Population active et migrations alternantes

1.1.3.1 Population active

	Actifs ayant un emploi	Part des actifs résidents travaillant sur la commune
1982	260	80 soit 30,7 %
1990	334	63 soit 18,8 %
1999	456	73 soit 16 %
2004	542	--

La part des actifs travaillant à Esches est de plus en plus faible ; elle était de 16 % en 1999. En effet, la commune est largement influencée par le bassin d'emplois parisien.

En 1999, près de 84% des actifs résidant à Esches, (soit 383 actifs) travaillent en dehors de la commune.

Ainsi, parmi les actifs résidant à Esches et n'y travaillant pas, plus de la moitié se rend quotidiennement vers la capitale nationale et la région Ile-de-France. Les pôles d'emplois départementaux (Beauvais, Méru, Chambly) attirent quelques actifs mais dans des proportions secondaires (11 % pour Méru, 3,5 % pour Chambly et 2,8 % pour la ville préfecture de Beauvais).

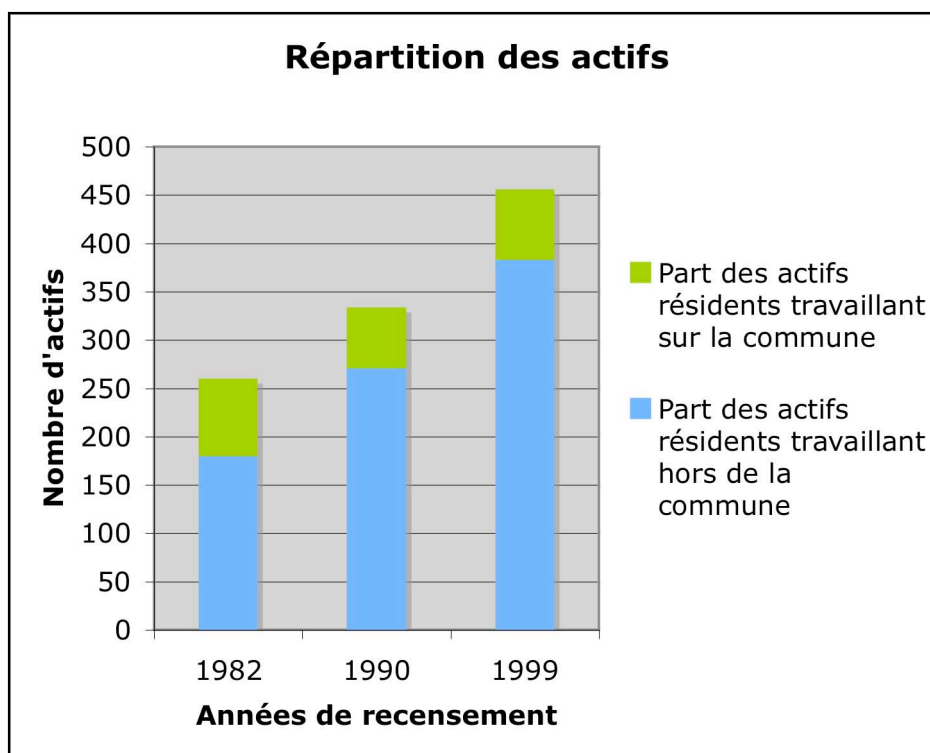
De plus, en 1999, 250 personnes ne résidant pas à Esches venaient y travailler quotidiennement.

Au total, on dénombre près de 350 emplois sur la commune, concentrés principalement sur les deux entreprises MAUSER et l'Imprimerie Nouvelle de l'Est (total de 170 emplois environ). Même si la commune offre des emplois sur place, elle est placée sous l'influence des aires urbaines du pôle parisien et de Méru.

Malgré ce constat, il semble important d'ajouter que quotidiennement l'économie de Esches attire près de 280 salariés venant des communes voisines (Méru, Bornel, Andeville).

Les migrations alternantes

Lieu de travail	Actifs résidant à Esches	Part
Communes de l'Oise	209	45,8 %
<i>dont Esches</i>	73	16 %
<i>dont Méru</i>	51	11 %
<i>dont Chambly</i>	16	3,5 %
<i>dont Beauvais</i>	13	2,8 %
<i>dont Bornel</i>	13	2,8 %
Communes d'Ile de France	244	53,5 %
<i>dont Paris</i>	53	11,6 %
Autres	3	0,6 %
TOTAL	456	100 %



La commune de Esches enregistre en 1999 :

- **Un taux d'activité** de 46,6 % : le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et la population totale correspondante.
- **Un taux d'emploi** de 70 % : le taux d'emploi est le rapport entre le nombre d'emplois fournis sur place et le nombre d'actifs sur la commune ; le taux d'emploi reflète la capacité d'une économie à utiliser ses ressources en main d'œuvre. Ce chiffre, élevé, s'explique par la présence de deux grandes entreprises (MAUSER et Imprimerie Nouvelle de l'Est).

En 1999, sur les 1 071 habitants recensés, 287 sont déclarés comme actifs.

Le nombre de chômeurs (source INSEE) évolue quant à lui de la manière suivante :

1982 : 21 chômeurs soit 7,4 % de la population active,
 1990 : 39 chômeurs soit 10,4 % de la population active,
 1999 : 43 chômeurs soit 8,6 % de la population active.

En 2004, le taux de chômage était de 3,4 % (soit 37 personnes).

Les modes de transport

Les modes de déplacement des actifs eschois méritent d'être détaillés, notamment dans leurs pratiques : la voiture particulière est le mode de transports le plus usité (près de 74 % des actifs), tandis que les transports en commun ne représentent que 6 %. Les données INSEE de 1999 indiquent que 10,7 % des actifs ont recours à plusieurs modes de transport.

Répartition de la population active ayant un emploi selon la catégorie socio-professionnelle en 1999

Catégories	Population	Part	Moyennes départementales
Agriculteurs exploitants	4	0,9 %	1,4 %
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	24	5,2 %	5,4 %
Cadres	36	7,8 %	10,8 %
Professions intermédiaires	176	37,9 %	23,7 %
Employés	120	25,9 %	27,9 %
Ouvriers	104	22,4 %	30,8 %

Source : Recensement Général de Population 1999, INSEE, données chambre d'agriculture

Les employés, ouvriers et professions intermédiaires sont les plus représentés à Esches. La part des cadres et des agriculteurs est inférieure aux moyennes départementales.

1.1.4 Logement

1.1.4.1 Caractéristiques du parc de logements communal

	1975	1982	1990	1999	2004
Nombre total de logements	233	249	316	370	410
Part des résidences principales	77,2 %	75,5 %	84,5 %	92,4 %	90,7 %
Part des résidences secondaires	19,7 %	20 %	12 %	4,8 %	4,8 %
Part des logements vacants	3 %	4,4 %	3,1 %	4,8 %	2,4 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

Les résidences principales (ligne 2) comprennent essentiellement les logements ordinaires, mais aussi les logements-foyers pour personnes âgées, les pièces indépendantes louées, sous-louées ou prêtées à des particuliers, les chambres meublées dans les hôtels et les garnis, les constructions provisoires et les habitations de fortune.

Les logements inoccupés sont répartis dans ce tableau entre résidences secondaires et logements vacants.

Les résidences secondaires (ligne 3) sont des logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances, notamment les maisons et logements loués (ou à louer) pour les saisons touristiques dans les stations balnéaires, de sports d'hiver, etc.. Sont également décomptés comme résidences secondaires les logements occasionnels, qui sont utilisés une partie de l'année pour des raisons professionnelles.

Les logements vacants (ligne 4) comprennent à la fois les logements disponibles pour la vente ou la location, les logements neufs achevés mais non encore occupés à la date du recensement ainsi que les logements, autres que les résidences secondaires, que leurs titulaires n'occupent pas à la date du recensement.

Ne sont pas comprises dans aucune des trois catégories ci-dessus, ni les habitations mobiles, ni les logements (chambres, studios, etc.) occupés par des personnes vivant en collectivité.

Le profil « résidentiel » de Esches se confirme dans le pourcentage très élevé des résidences principales. En 2004, la commune compte 40 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 10,8 %.

1.1.4.2 Statut d'occupation des résidences principales

Sur les 372 résidences principales recensées en 2004 sur le territoire communal :

- 87,6 % sont occupées par des propriétaires,
- 10,8 % sont occupées par des locataires. Aujourd'hui la part des logements sociaux sur la commune doit avoisiner les 5 % (soit 21 logements).

Concernant les résidences principales, plus de 50 % des personnes y vivent depuis plus de 10 ans ; près de 30 % y résident depuis moins de 5 ans. L'ancienneté moyenne d'emménagement est de 14 ans.

1.1.4.3 Age du parc de logements principaux

Total des logements principaux en 1999	Avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1981	de 1982 à 1989	1990 et après
370	89 24 %	97 26,2 %	27 7,3 %	87 23,5 %	70 18,9 %

Source : Recensement Général de Population 1999, INSEE.

Les données SITADEL indiquent que depuis 1999, 129 nouveaux logements ont été réalisés, dont 80 en résidence (construction de l'EHPAD).

Sur les 370 logements que comptait la commune en 1999, 305 étaient des logements individuels (soit plus de 82 % du parc) et 33 des logements collectifs.

1.1.5 Activités

1.1.5.1 L'agriculture : principales caractéristiques et besoins répertoriés

Compte tenu de l'assise rurale du territoire, l'agriculture est une activité importante sur le territoire. La SAU représentait en 1999, 438 hectares soit 57% de la superficie communale.

Une enquête agricole a été réalisée par la commune à l'occasion de l'élaboration de son PLU. On peut recenser quatre agriculteurs ayant leur siège d'exploitation sur la commune (Cf. carte de localisation des installations ci-après).

C'est dans le hameau de Liécourt que l'on trouve le plus grand nombre de sièges d'activité agricole.

Activités principales : céréaliculture et forte dominante élevage.

Certaines constructions sont soumises au régime des installations classées.

L'exploitant n°1 sur le plan est localisé dans le hameau de Liécourt. L'activité agricole se partage entre la polyculture (céréales, oléagineux) et l'élevage de volailles (8 500 poules plein air). A ce titre les installations sont soumises au régime des installations classées. L'exploitation individuelle fonctionne avec 3 UTA. La superficie totale de l'exploitation est de 350 hectares dont 102 sur Esches. Les terres cultivées se concentrent principalement autour de l'exploitation et plus discrètement au Nord du hameau de Lalande. La construction d'un poulailler est projetée.

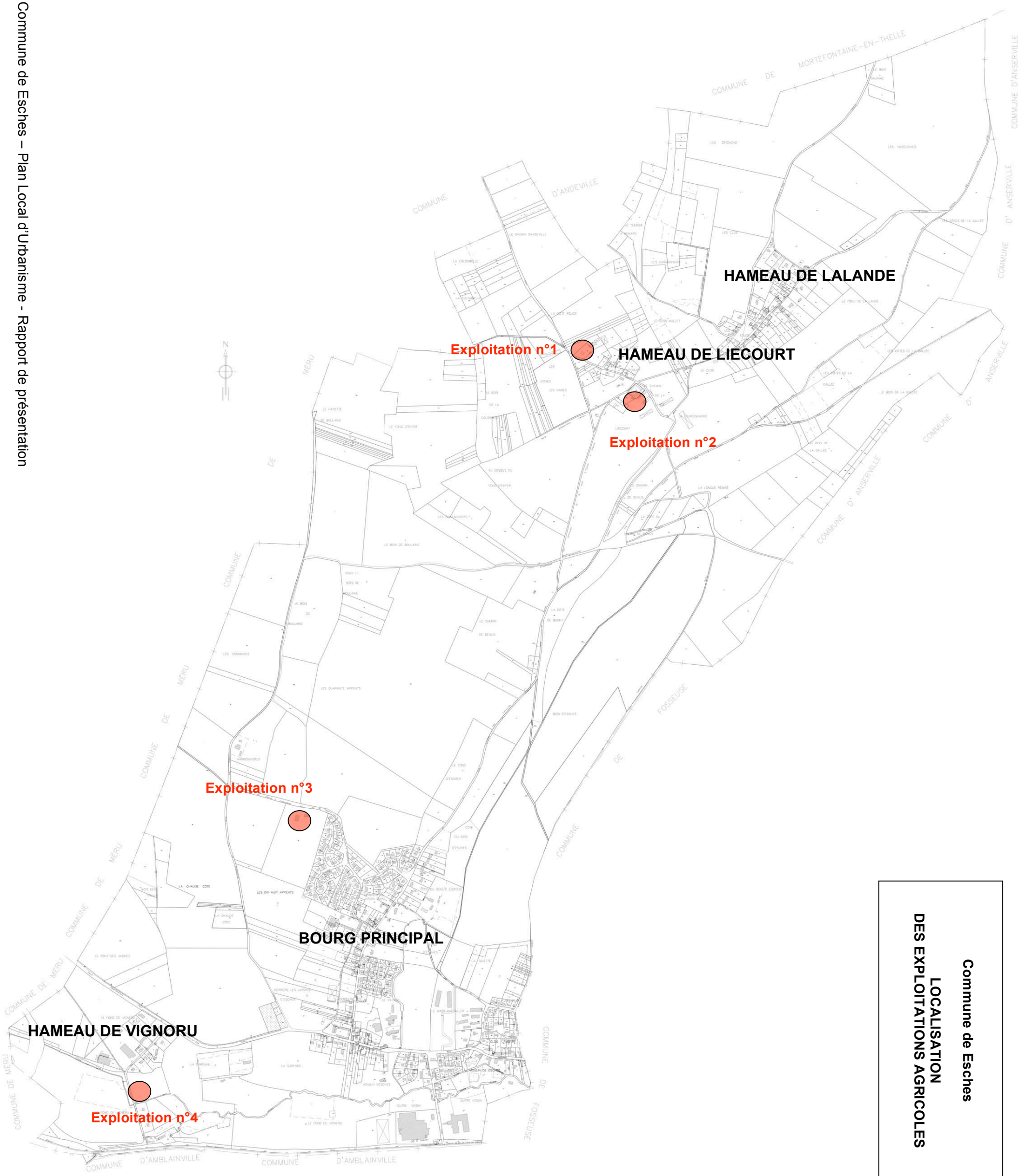
L'exploitant n°2, également situé dans le hameau de Liécourt, pratique lui aussi la polyculture et l'élevage, sur une superficie agricole de 277 hectares dont 50 sur la commune (localisées sur toute la partie Est et Sud de Liécourt). À ce titre, les installations sont soumises au régime des installations classées. Des travaux d'extension ont été récemment réalisés pour augmenter les capacités de l'activité élevage. La ferme, exploitation individuelle, fonctionne avec 3 UTA.

L'exploitation n°3, localisée dans la rue d'Harbonnières, en limite Nord Ouest du village, est structurée en EARL. L'activité principale est la grande culture, principalement sur des territoires extérieures et près de 60 hectares sur Esches (partie Ouest du territoire). La ferme fonctionne avec 2 UTA et n'est pas soumise au régime des installations classées. La construction de bâtiments agricoles est projetée sur Esches (regroupement et perte de bâtiments sur d'autres communes voisines).

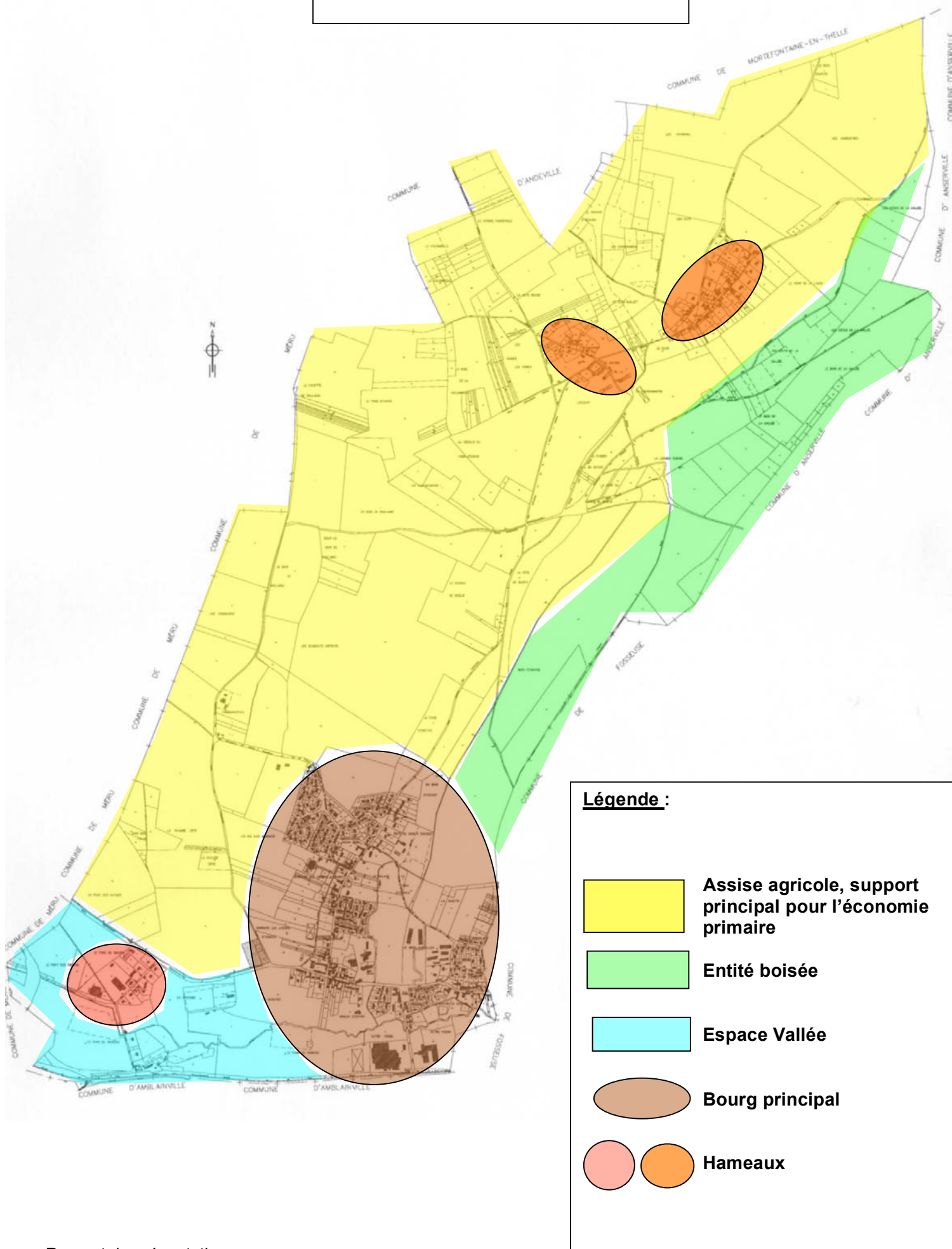
L'exploitation n°4 pratique l'activité maraîchère. Implantée sur le hameau de Vignoru, elle pratique la cressiculture et le maraîchage sur une surface de 102 ares.

Pour l'ensemble des activités présentées ci-dessus, l'avenir de l'exploitation est assuré.

D'autres agriculteurs, ayant leur siège d'exploitation sur des communes voisines, cultivent des terres sur le territoire communal (céréales, oléagineux).



Commune de Esches
LOCALISATION
DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

COMMUNE DE ESCHES**Les entités agricoles**

Recensement agricole 2000 - Fiche comparative 1979 - 1988 - 2000

Région : 22 - PICARDIE
Département : 60 - OISE
Canton : 23 - MERU
Commune : 218 - ESCHES

Région agricole : 041 - PAYS DE THELLE
Zone défavorisée : 0 - Hors zone
Massif : 0 - Hors zone

1. Généralités

Population totale en 1990*	855	Superficie totale*	769 ha
en 1999*	1 088	Superficie agricole utilisée communale (7)	438 ha
		Superficie agricole utilisée des exploitations (1)	1 065 ha
* Source : INSEE, DGI			

2. Taille moyenne des exploitations

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles (2)	6	c	c	107	c	c
Autres exploitations	4	c	c	1	c	c
Toutes exploitations	10	8	7	65	98	152
Exploitations de 100 ha et plus	3	4	4	179	166	246

3. Superficies agricoles

	Exploitations			Superficie (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	10	8	7	649	783	1 065
Terres labourables	7	7	6	622	781	1 053
dont céréales	5	6	6	604	586	730
Superficie fourragère principale (3)	5	0	3	25	0	14
dont superficie toujours en herbe	5	0	3	25	0	11
Blé tendre	6	7	6	342	354	472
Orge et escourgeon	c	7	6	c	103	215
Mais-grain et maïs semence	6	6	c	239	128	c
Beeterrave industrielle	0	0	0	0	0	0
Pois protéagineux	...	...	c	...	...	c
Pommes de terre de conservation	0	0	0	...	0	0

4. Cheptel

	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	c	0	0	c	0	0
dont total vaches	c	0	0	c	0	0
Total volailles	5	6	c	8 097	154	c
Vaches laitières	c	0	0	c	0	0
Total ovins	0	0	0	0	0	0
dont brebis mères	0	0	0	0	0	0
Total porcs	c	0	0	0	0	0
dont truies mères	0	0	0	0	0	0
Lapins mères	7	5	c	105	108	c
Poules pondeuses	...	5	c	...	106	c
Poulets de chair et coqs	c	c	0	c	c	0

5. Moyens de production

	Exploitations			Superficie (ha) ou parc (en propriété et copropriété)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie en fennage	7	7	6	519	386	781
Tracteurs	6	8	6	13	18	21
dont tracteurs de 135 ch DIN et plus	...	c	4	...	c	7
Moissonneuse-batteuse	3	5	4	3	6	5
Presse à grosses balles	...	0	0	...	0	0
Superficie irriguée	3	c	c	26	c	0
Superficie drainée par drains enterrés	0	0	c	0	0	0

6. Âge des chefs d'exploitation et des coexploitants

	Effectif	
	1979	1988
Moins de 40 ans	c	c
40 à moins de 55 ans	c	c
55 ans et plus	4	3
Total	10	9

7. Population - Main d'œuvre

	Effectif ou UTA (4)	
	1979	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	10	7
Pop. familiale active sur les expl. (5)	23	16
UTA familiales (4)	22	12
UTA salariées (4) (6)	3	c
UTA totales (y.c. ETA-CUMA) (4)	25	13
Salariés permanents	6	c

8. Statut

	Exploitations	
	1979	2000
Exploitations individuelles	8	6

9. Divers

	S ou SD	
	1979	2000
S : superficie (ha) SD : superficie développée (ha)	0	0
Mais fourrage et ensilage (S)	0	0
Pomme de terre de féculerie (S)	0	0
Colza grain et navette (S)	c	161
Haricot vert (SD)	0	0
Petit pois (SD)	0	0

Précisions méthodologiques

- (1) Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de cette commune.
- (2) Exploitations dont le nombre d'UTA (4) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.
- (3) Somme des fourrages et des superficies toujours en herbe.
- (4) Une unité de travail annuel (UTA) est la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année.
- (5) La population familiale active comprend toutes les personnes, membres de la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants (y compris ceux-ci), travaillant sur l'exploitation.
- (6) Il s'agit des salariés permanents et occasionnels n'appartenant pas à la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants.
- (7) Les superficies renseignées ici sont celles qui sont localisées sur la commune
- Signes conventionnels**
... Résultat non disponible
c Résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique

1.1.5.2 Les autres activités

- *Secteur primaire*
 - 3 exploitations agricoles,
 - 1 exploitation maraîchère

 - *Secteur secondaire*
 - L'entreprise MAUSER, située dans la zone d'activités de la Gare qui emploie près de 100 salariés.
 - L'Imprimerie Nouvelle de l'Est, située dans la zone d'activités de la Gare, qui emploie 53 salariés environ.
 - L'entreprise CMDP (activité de récupération et recyclage) qui emploie 24 salariés.
 - L'entreprise BRARD (imprimerie) située sur Vignoru qui emploie 55 salariés.
 - Une casse automobile, située à la Garenne, qui emploie 4 salariés.
 - Plusieurs artisans (garagiste, plombier, chauffagiste, maçon, entreprise de bâtiment, électricien...).

 - *Secteur tertiaire*
 - Commerces : 1 restaurant, 1 coiffeur et 1 dépôt de pain.
 - Equipement médical : 1 Etablissement Hébergeant des Personnes Agées Dépendantes (EHPAD).
- Par ailleurs la commune emploie environ 15 personnes.

1.1.5.3 Les équipements publics

Il existe sur la commune un certain nombre d'équipements publics qui participent à la dynamique communale

- Les écoles primaire et maternelle regroupant 147 enfants répartis dans 6 classes,
- Accueil périscolaire et Centre de Loisirs Sans Hébergement,
- Un service de cantine,
- Une bibliothèque,
- Terrain de football,
- Aire de jeux,
- Une salle communale,
- Une halte SCNF.

1.1.6 **Equipements**

1.1.6.1 **Les équipements d'infrastructure**

- *Voirie routière*

Une attention particulière est portée au réseau viaire du bourg. Le village de Esches possède un réseau viaire qui s'appuie sur l'axe formé par la Route Départementale 923. Il s'agit d'un axe majeur qui traverse le village d'Ouest en Est. Cet axe irrigue par l'intermédiaire des autres voies secondaires le territoire communal. L'étude du réseau viaire permet l'identification d'une hiérarchisation des usages des voies. Le PLU veillera à ne pas hypothéquer le projet de déviation de la RD 927 « Amblainville – Méru ».

- *Réseau ferroviaire*

Il existe une halte SNCF sur le territoire communal de Esches. Il s'agit de la gare ferroviaire de la ligne PARIS – BEAUVAIS – LE TREPORT-MERS ; elle est desservie par les trains TER Picardie.

Plusieurs départs sont possibles quotidiennement ; ils permettent aux actifs de rejoindre la Gare du Nord en une heure de trajet environ.

- *Réseau transports en commun*

A l'échelle du canton de Méru, il existe depuis 2002 un réseau de transport à la demande (le Sablons Bus).

Le territoire est desservi par une ligne interurbaine de car départemental : il s'agit de la ligne CHAMBLY – MERU.

A noter également, un système de ramassage scolaire.

- *Réseau d'eau potable*

La commune d'Esches appartient au Syndicat Intercommunal d'adduction d'eau potable de Bornel, Belle-Eglise, Fosseuse et Esches. Le Syndicat délègue l'entretien et l'exploitation du réseau à Véolia Eau par contrat d'affermage.

L'eau potable provient d'un puits de forage implanté sur la commune voisine de Bornel, qui capte les eaux des alluvions et de la craie. Depuis Bornel, l'eau potable dessert successivement l'espace urbanisé de Fosseuse, puis celui du village principal d'Esches.

Le bourg

La distribution de l'eau se fait sur la base d'une canalisation principale de diamètre 150 mm qui depuis Fosseuse suit les rues principales (rue Nationale, rue de la Gare et rue des Sources). Cette même canalisation se transforme en diamètre 100 mm pour rejoindre les hameaux de Liécourt et Lalande, situés plus au Nord.

Concernant l'organisation spatiale du réseau d'eau potable, deux cas de figure se posent :

➤ *un système de bouclages du réseau*, comme pour les rues de Bellevue et du Bois et du Clos Chevalier, les rues du Château et du Cardan et les rues d'Harbonnières et des Quarante Arpents. La distribution de l'eau se fait alors selon un circuit fermé.

➤ *un système de réseau en impasse*, comme la rue du Pas de Loup, la rue du Moulin, la rue de l'Argillère, les rues du Pré Blanc, Belvédère, des Tilleuls et de Tiruis. On peut noter, notamment sur les quartiers pavillonnaires, la forte proportion de canalisations en impasse.

Concernant l'écart bâti de Vignoru ou les constructions isolées d'Harbonnières, la desserte en eau potable se fait par des impasses développées sur de très longues distances, et offrant souvent une capacité limitée (diamètre de 60 mm pour Vignoru et Harbonnières).

Il est précisé que les deux antennes (une de diamètre 60 mm depuis le hameau de Vignoru et l'autre de 143/160 depuis la rue de la Gare) qui rejoignent le territoire d'Amblainville (commune voisine mais non adhérente au syndicat intercommunal d'eau potable) permettent l'alimentation en eau de la barrière de péage de l'A16. Le choix de se piquer sur le réseau d'eau potable de la commune était la solution qui était techniquement la plus adaptée.

Sur le village et les écarts proches, aucun problème n'est recensé (distribution, état du réseau, qualité de l'eau...).

Les hameaux de Liécourt et de Lalande

Une canalisation de diamètre 100 mm sort des limites urbanisées du village pour rejoindre, beaucoup plus au Nord, le réservoir de Lalande qui offre une capacité de stockage de 100 m³.

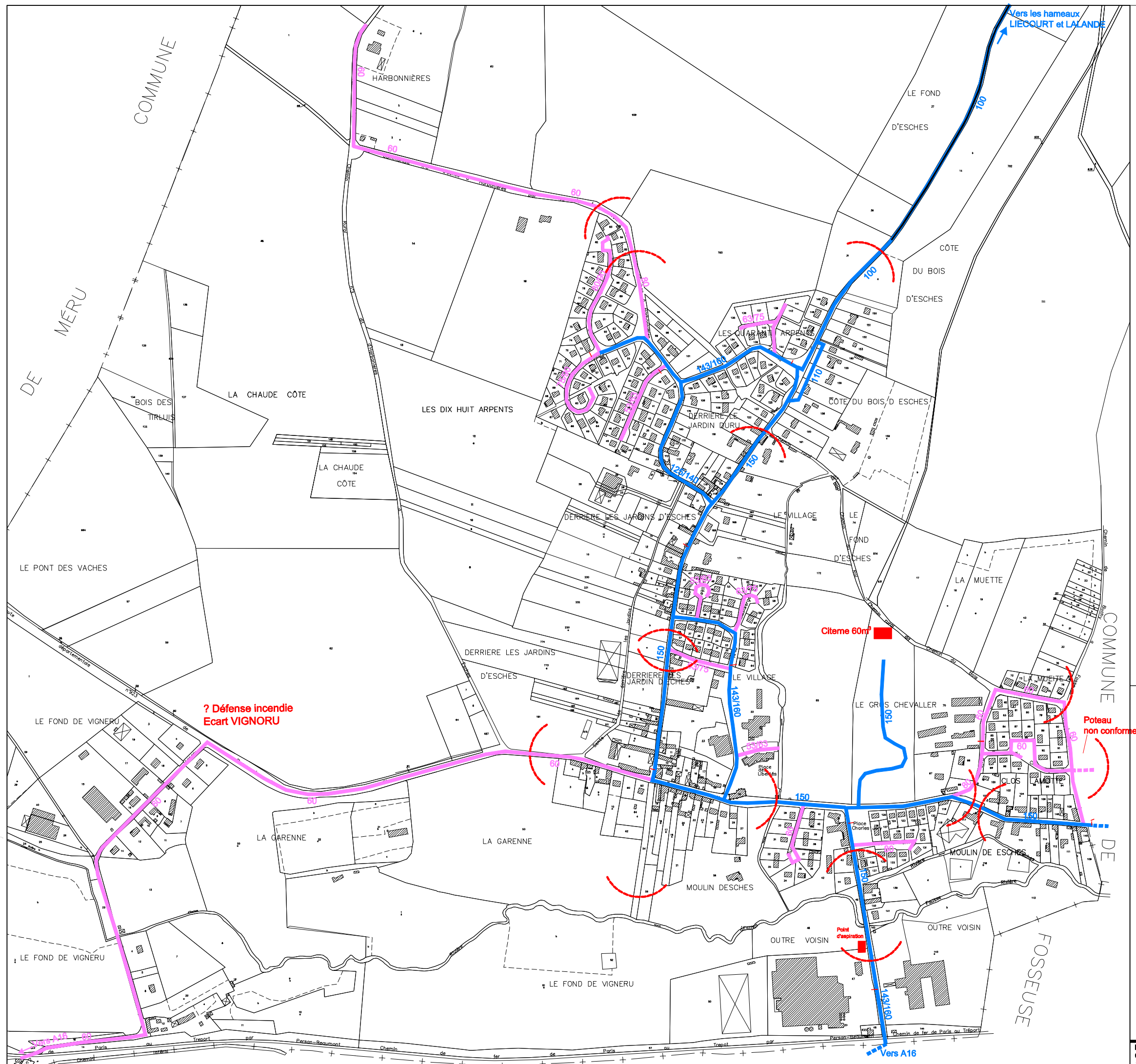
La canalisation d'amenée d'eau dessert au passage quelques constructions, mais une grande part de la distribution se fait à partir d'un réseau maillé à partir dudit réservoir (distribution en surpression).

Depuis le réservoir, une canalisation principale de diamètre 100 mm dessert les habitations de Lalande pour rejoindre plus au Sud celles de Liécourt et se finir en impasse au niveau du carrefour avec la route d'Andeville.

Le réseau prend la forme d'un réseau très primaire et peu maillé.

Seules quelques canalisations de faible diamètre (60 mm) se piquent sur la canalisation principale ; elles assurent la desserte des constructions implantées en marge des rues principales.

Concernant le réseau d'eau potable sur les hameaux, les techniciens ont tenu à préciser certains points, notamment sur sa capacité. Il est affirmé que le réseau, en l'état actuel, a atteint sa capacité maximale. Il n'est pas envisageable de développer l'urbanisation sur les hameaux de Liécourt et de Lalande, même dans des proportions limitées.



RESEAU D'EAU POTABLE

Adduction en eau potable

Canalisation de diamètre :

- Canalisation d'amenée d'eau (Supérieur ou égal à 100 mm)
- Supérieur ou égal à 100 mm
- Inférieur à 100 mm

Défense-incendie

- Poteau ou bornes incendie
- Citerne
-) Portée des hydrants normalisés

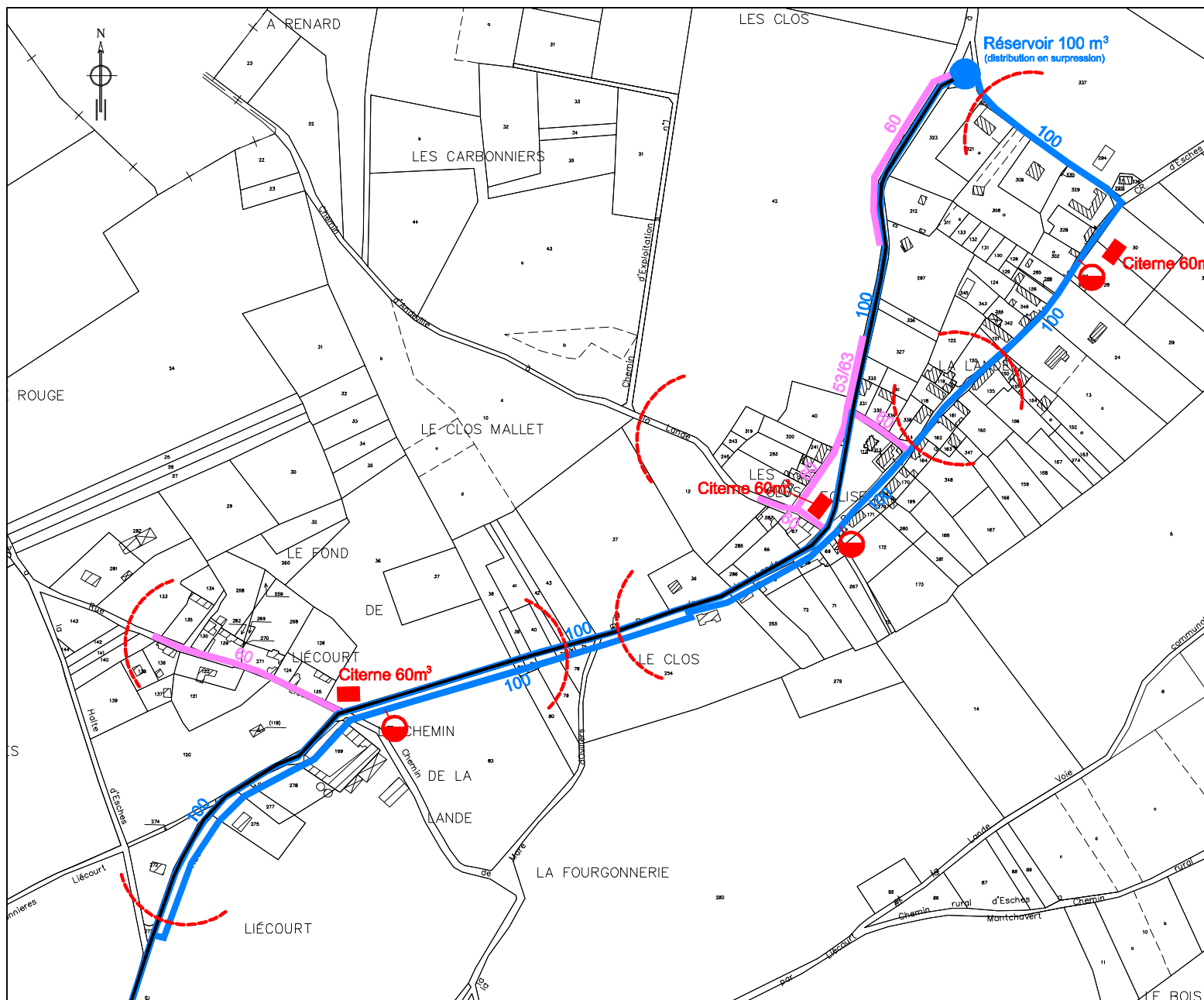
La distribution en eau potable se fait à partir d'un réservoir implanté sur la partie haute de Lalande ; les moindres consommations pendant la nuit permettent de remplir à nouveau le réservoir pour satisfaire les besoins des habitants de Liécourt et Lalande.

Les graves problèmes soulevés ne pourraient se résoudre que par des travaux très lourds financièrement et très complexes techniquement : un "branchement" sur le réseau d'eau potable de la commune voisine d'Andeville pourrait être envisageable (canalisation de 150 mm).

Une information est cependant à prendre en compte : la commune d'Andeville est gérée par le fermier Véolia mais appartient à un autre syndicat intercommunal (Syndicat de Laboissière-en-Thelle).

A terme (mais aucun calendrier ne peut être annoncé à ce jour), un projet de regroupement des Communautés de Communes des Sablons et Vexin-Thelle pourrait être envisagé sur le thème des réseaux. Les travaux de renforcement pourraient être étudiés à cette occasion.

L'alimentation en eau potable des constructions agricoles isolées sur le hameau de Liécourt se fait par des branchements privés sur la canalisation mère du réseau (diamètre 100 mm).



RESEAU D'EAU POTABLE

Hameaux Liécourt et Lalande

Adduction en eau potable

Canalisation de diamètre :

 Canalisation d'amenée d'eau (Supérieur ou égal à 100 mm)

 Supérieur ou égal à 100 mm

 Inférieur à 100 mm

 Réservoir

Défense-incendie

 Poteau ou bornes incendie

 Citerne

 Portée des hydrants normalisés

PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune : ESCHES

DIAGNOSTIC

URBA-SERVICES 83, rue de Tilloy - BP 401 - 80004 Beuvrales Cedex Tél : 03 44 45 17 57 - Fax : 03 44 45 04 25 - urba-services@wanadoo.fr

- *Défense incendie*

L'examen du réseau d'adduction en eau potable conduit à poser le problème de la défense incendie. Il est rappelé à cette occasion que les interventions des services de lutte contre l'incendie nécessitent, pour qu'elles soient efficaces et que la responsabilité du Maire ne soit pas engagée, le raccordement de poteaux incendie sur des conduites de diamètre de 100 mm au minimum. Les poteaux doivent pouvoir débiter 60 m³ par heure pendant 2 heures et cela à 1 bar de pression minimum. De plus, le champ d'action pour l'intervention des services de secours incendie ne doit pas dépasser 200 mètres linéaires sur voie carrossable. Cette distance peut être étendue à 400 mètres en milieu rural, sous réserve de présence de prises accessoires ou de points d'eau équipés d'une plate-forme permettant l'accès des véhicules de secours. Ces emplacements devront être accessibles en toute circonstance. Ces normes sont fixées par une circulaire interministérielle de 1951.

Village et Vignoru

Trois poteaux incendie ne répondent pas aux normes annoncées précédemment : il s'agit des poteaux implantés dans la rue du Bois, la rue du Belvédère et la rue du Pré Blanc.

Pour les deux premiers, la non-conformité est due à une pression trop faible (respectivement 30 m³ et 45 m³ par heure) ; pour le dernier, des contraintes techniques du poteau (volant grippé) n'ont pas permis sa vérification. Pour chacun des poteaux concernés, il convient de préciser qu'ils ne sont pas piqués sur des canalisations dont le diamètre est égal ou supérieur à 10 mm.

Le prochain relevé devra s'attacher à une vérification précise du secteur de la rue du Bois. En effet, seul le poteau situé sur la commune de Fosseuse (rue du Vert Galant) assure la défense incendie du quartier d'habitations ; l'hydrant implanté sur Fosseuse dans la rue de Bellevue ne peut être pris en compte du fait de sa non-conformité.

L'îlot pavillonnaire situé dans la partie Nord du village doit également faire l'objet d'une attention particulière : en fonction des éléments dont on dispose aujourd'hui, la totalité du quartier pavillonnaire est défendue par le poteau implanté dans le début de la rue des Quarante Arpents.

On s'aperçoit rapidement que la portée de 200 m ne couvre pas l'ensemble des constructions.

Le cas du hameau de Vignoru est abordé : on peut s'étonner du défaut d'information concernant la défense incendie. La présence d'un vaste bassin de rétention, situé à l'arrière du hameau, le long de la RD 923 et sur le territoire communal d'Esches doit être signalée ; il offre des possibilités de 5 points de pompage apparemment homologués.

Il s'agit de régulariser au plus vite ce point : le bassin doit être intégré par le centre de secours de Méru dans le bilan de la défense incendie sur le territoire communal.

Concernant l'éventuel rôle de la rivière de l'Esches dans la défense incendie, il est précisé que des aménagements spécifiques sont nécessaires (plateforme, mise en place d'un poteau bleu...). A ce jour, aucun aménagement de ce type n'est réalisé.

Les hameaux de Liécourt et Lalande

L'examen de la défense incendie sur les hameaux soulève d'autres problèmes.

Pour Liécourt et Lalande, les poteaux incendie ne proposent pas de débit suffisant ou sont techniquement incontrôlables (données de 2005). Depuis 2005, le poteau de Liécourt a été changé et doit vraisemblablement répondre aux normes. Pour remédier aux problèmes que soulève la défense incendie, des citernes ont été créées pour relayer les poteaux incendie. Aussi, il existe une citerne de 60 m³, implantée sur le hameau de Liécourt, face au poteau incendie : elle permet ainsi de normaliser la défense incendie.

Pour Lalande, deux réserves de 60 m³ (soit 120 m³ au total) cautionnent une défense incendie conforme.

Concernant les conditions de défense incendie des bâtiments agricoles (poulaillers) de Liécourt, il est précisé qu'elles sont assurées par un système privé.

- *Le réseau d'assainissement*

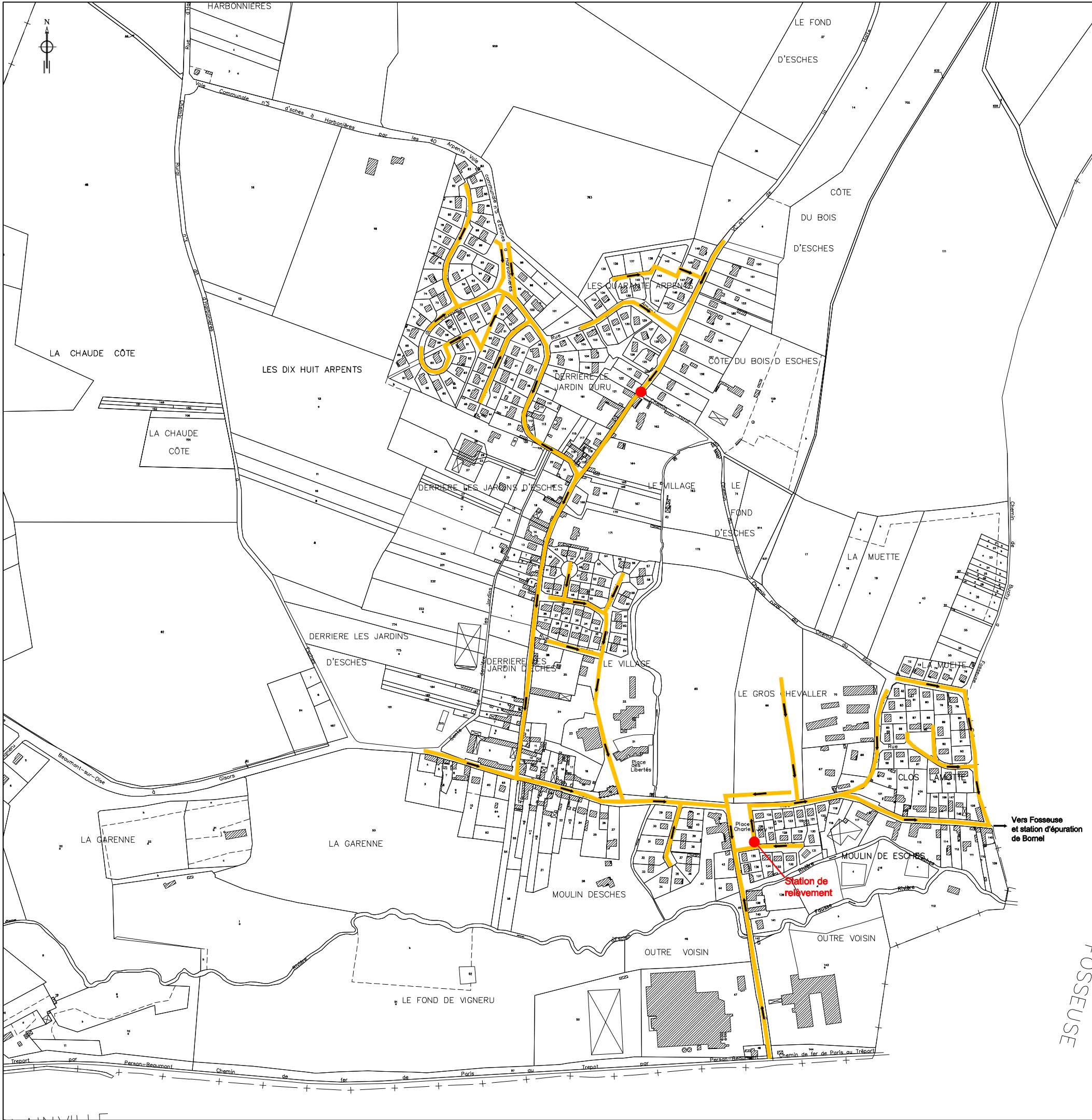
Les eaux usées

La commune d'Esches est équipée d'un réseau d'assainissement collectif uniquement sur le village ; les 3 hameaux fonctionnent selon un système individuel . Le Syndicat Mixte d'Assainissement des Sablons (SMAS) gère la compétence assainissement à un niveau intercommunal. Le réseau a été confié par contrat d'affermage à la Lyonnaise des Eaux.

Les eaux usées du village (et celles des communes adhérentes) sont dirigées vers la station d'épuration de Bornel. Il s'agit d'une ancienne station mise en service en 1975 et qui montre, aujourd'hui, des signes d'essoufflement (on peut même parler de station obsolète selon les techniciens).

La mise hors-service de cette station est prévue pour 2009 : les eaux usées des communes adhérentes seront dirigées vers la station d'épuration de Méru qui fonctionne à moins de la moitié de sa capacité (30 % pour 36 000 Equivalents / Habitants). Les communes de Dieudonné et de Belle-Eglise viendront se greffer sur ce nouveau réseau d'assainissement.

La circulation des eaux usées ne sera pas modifiée (maintien d'un acheminement gravitaire vers Bornel), mais qu'un poste de relevage puissant sera mis en place à Bornel pour refouler les eaux usées vers la station d'épuration de Méru.



RESEAU
D'ASSAINISSEMENT

- Conduites d'eaux usées
- Sens d'évacuation
- Station de relèvement

Analyse du réseau d'assainissement



- Un système d'assainissement mixte (collectif pour le village et individuel pour les écarts)
- Un zonage d'assainissement approuvé (projet du "tout collectif")
- Un traitement des eaux usées par la station d'épuration de Méru

• Collecte des ordures ménagères

La gestion des ordures ménagères est assurée par la Communauté de Communes des Sablons.

Le tri sélectif a été mis en place (les *ordures ménagères*, le *bac jaune pour les emballages*, le *bac bleu pour les papiers et cartons* et le *bac vert pour le verre*).

Le ramassage des ordures ménagères s'effectue en porte à porte chaque jeudi. Les déchets sont ensuite acheminés vers le Centre d'Enfouissement Technique de Bailleul sur Thérain.

Les déchets triés (*bacs jaune, bleu et vert*) sont collectés chaque semaine, le lundi ; ils sont ensuite acheminés vers le centre de tri de Rochy-Condé.

Les encombrants sont collectés le deuxième jeudi de chaque mois avec une possibilité d'apport volontaire à la déchetterie de Bornel.

Les déchets verts sont ramassés en même temps que les déchets triés, chaque semaine, le lundi (*d'avril à novembre*).

1.1.6.2 Les équipements de superstructure

- *Équipements scolaires*

Esches accueille deux écoles, une école maternelle et une école primaire de 6 classes. 147 enfants sont scolarisés. Les effectifs scolaires sont actuellement satisfaisants mais il conviendra, dans le cadre du PLU, d'assurer une certaine dynamique sur le court-moyen et long terme.

Des services sont offerts à la population : une cantine pour les enfants scolarisés, une garderie périscolaire et un centre de loisirs sans hébergement pendant la période des vacances.

Le périmètre de rattachement pour les collégiens et les lycéens s'étend à la commune voisine de Méru.

- *Les autres équipements*

On dénombre plusieurs équipements sur le territoire : une bibliothèque, un terrain de football, une aire de jeux et un terrain de grands jeux. Les différents équipements existants semblent répondre aux besoins des habitants. Il convient toutefois de signaler le manquement d'une véritable salle polyvalente adaptée aux besoins d'une commune de plus de 1 215 habitants.

1.1.7 Intercommunalité et document d'urbanisme

1.1.7.1 Intercommunalité

La commune de Esches appartient à la Communauté de Communes des Sablons, créée en 2000. Elle regroupe 25 communes et son siège social est situé sur la commune de Villeneuve-les-Sablons.

Les quatre compétences obligatoires de la Communauté de Communes sont les suivantes :

- Aménagement de l'espace urbain,
- Développement économique,
- Environnement,
- Voirie.

De plus, les élus ont fait le choix de huit compétences facultatives : transport, habitat et logement, éducation et formation, secours et lutte contre l'incendie, développement culturel et patrimoine, équipements sportifs, services et affaires sociales, équipements et services publics.

1.1.7.2 Schéma Directeur du Vexin Sablons

La commune adhéra au Syndicat Mixte d'Aménagement du Sud-Ouest de l'Oise (SMASOO) regroupant les cantons de Méru et de Chaumont-en-Vexin, compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Par arrêté en date du 30 juin 2009, le Préfet de l'Oise a dissout le syndicat mixte en charge de l'élaboration et du suivi du schéma directeur du Vexin sablons devenu caduc de ce fait.

Jusqu'à sa caducité, le schéma directeur déterminait les principales perspectives d'aménagement rappelées ci-après à titre informatif :

- la maîtrise de la croissance démographique

En ce qui concerne Esches, dont la vocation de bourg était reconnue par le Schéma Directeur, la maîtrise de la croissance se traduisait par un taux de variation annuel moyen fixé à 1,50 % soit une population estimée en 2015 à 1 381 habitants soit une augmentation de 3,4 ménages (de trois personnes) par an.

- la structuration du territoire

Elle visait à assurer le maintien et un développement cohérent dans l'espace des équipements, des commerces, des services et des autres activités économiques. Pour se constituer un bassin de vie et le demeurer face à l'Ile de France, le Vexin-Sablons s'appuyait sur une hiérarchie des pôles existants : le pôle urbain, les bourgs relais, les bourgs autonomes (comme Esches) et enfin les villages.

- le développement économique

L'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire du schéma directeur se faisait en priorité sur 4 zones intercommunales dont celle de la Nouvelle France sur le territoire de Esches.

- la protection du paysage

Les quatre enjeux majeurs reconnus par le paysage étaient :

- la variété des paysages dans une identité commune,
- la protection des vallées en tant que milieux sensibles,
- la préservation des masses boisées existantes,
- le maintien de coupure verte aux entrées de ville et la requalification des tissus urbains dégradés.

- l'affirmation d'une identité aux franges de l'Ile-de-france

Le Vexin-Sablons est concerné par le phénomène de périurbanisation caractérisant les franges de la plupart des grandes agglomérations françaises. Les élus avaient décidé de contrôler ce phénomène afin de ne pas voir leur territoire se transformer en banlieue résidentielle des pôles franciliens. Ce souci exprimait une volonté forte : le Vexin-Sablons comme bassin de vie.

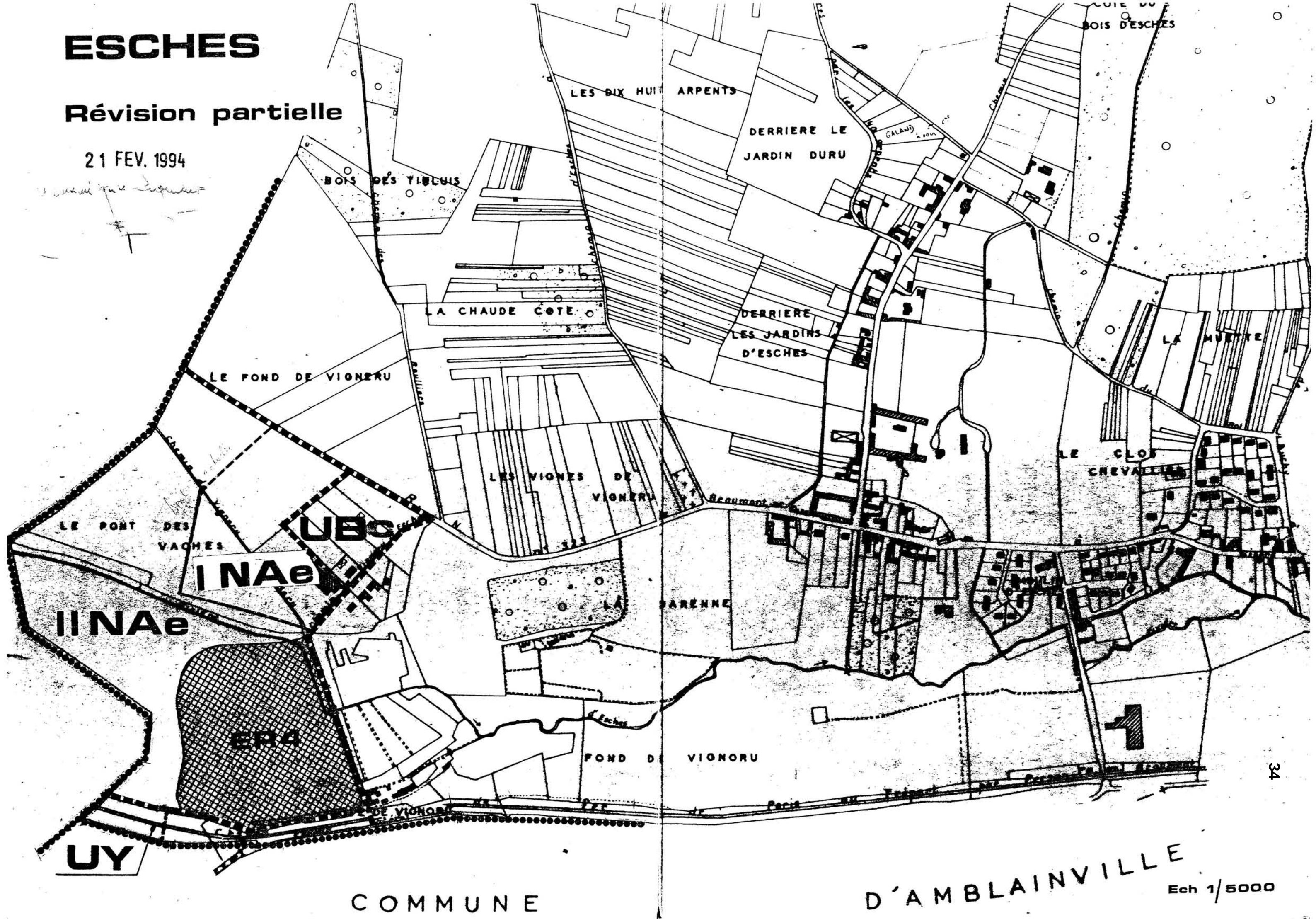
1.1.7.3 Document d'urbanisme antérieur

La commune dispose d'un Plan d'Occupation des Sols, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 06 mai 1994. Le POS a fait l'objet de deux modifications respectivement approuvées en date du 27 septembre 2002 et du 17 juin 2006.

ESCHES

Révision partielle

21 FEV. 1994



Commune de
ESCHES

Plan d'Occupation des Sols
PREMIERE MODIFICATION

**PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES**
Echelle 1/2000°

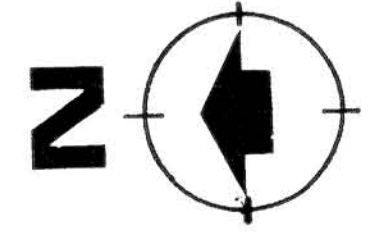
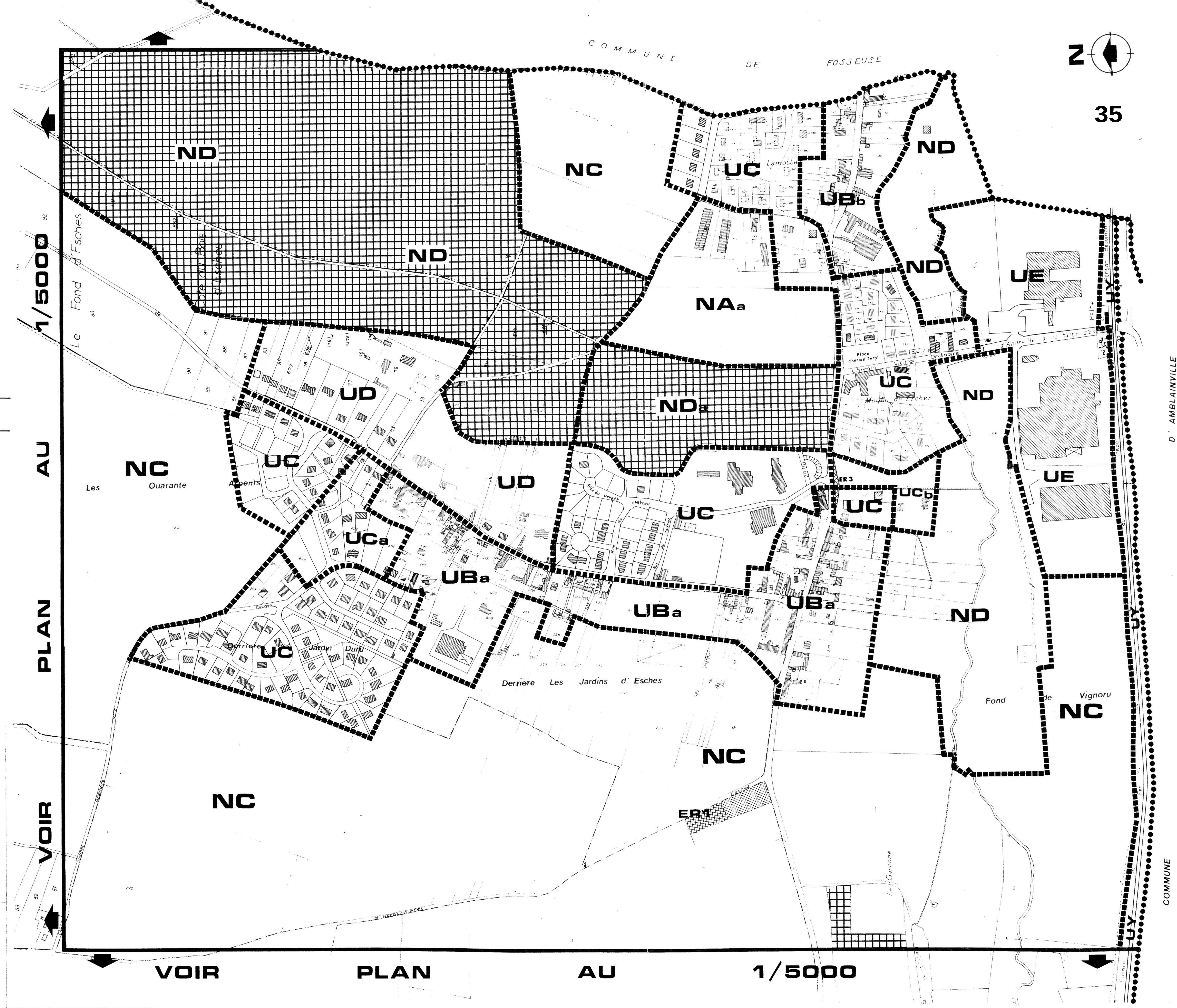
VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION
EN DATE DU :
EXECUTIF A COMPTER
(X)

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
12/05/2005

URBA-SERVICES 83, rue de Tilloy - BP 401 - 60 004 BEAUVAIS CEDEX
CABINET DE CONSEILS EN URBANISME Téléphone : 03.44.45.17.57
Fax : 03.44.45.04.25

- LEGENDE**
- Limite de commune.
- - - - - Limite de zone, de secteur.
- ZONES URBAINES**
- UB** Zone de constructions en ordre continu
Habitat, Services, Activités
- UC** Zone à usage essentiel d'habitat
(individuels, petits collectifs)
- UD** Zone de constructions plus espacées
(habitations basses)
- UE** Zones d'activités industrielles et artisanales
- UY** Domaine public ferroviaire
- ZONES NATURELLES**
- NA** Zone d'urbanisation future
- NC** Zone de protection de richesses économiques
- ND** Zone de protection de sites, de risques ou
de nuisances.
-  Espace boisé classé
-  Équipement public existant
-  Emplacements réservés pour équipements
publics.



35

D' AMBLAINVILLE

COMMUNE

1.2 Analyse de l'état initial de l'environnement

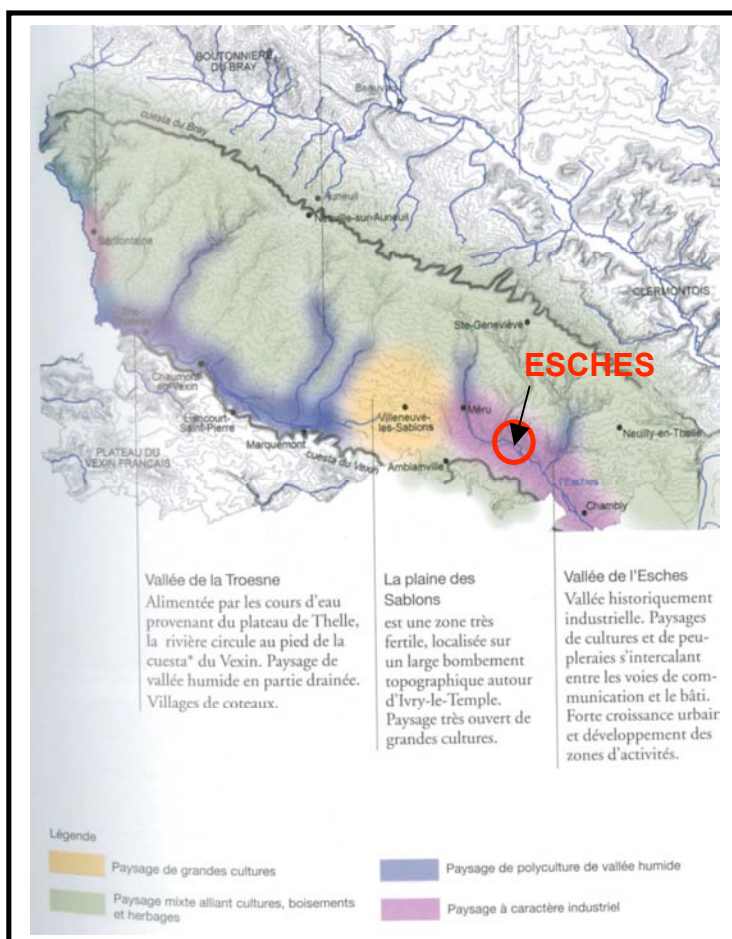
1.2.1 Rappel

Le département de l'Oise, grande entité administrative, se partage entre plusieurs régions naturelles : le Plateau Picard, le Clermontois, le Pays de Thelle, le Pays de Bray, la Vallée de l'Oise et le plateau du Valois. Ces multiples dénominations correspondent à des réalités géographiques différentes, définies à partir des caractéristiques géologiques, topographiques ou naturelles propres à chacune de ces entités.

Replaçons alors la commune de Esches dans ce contexte : elle appartient à la région naturelle du Pays de Thelle.

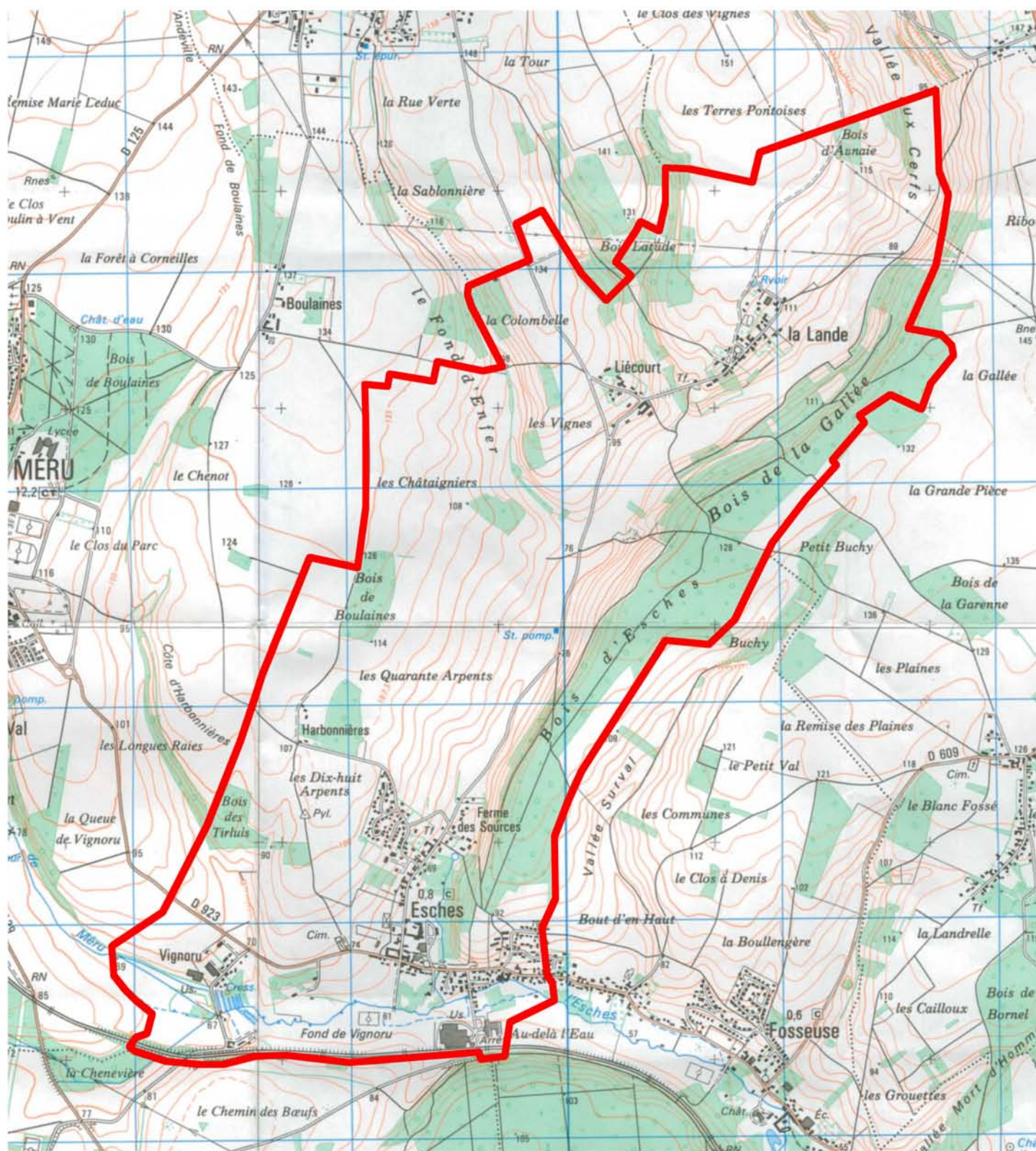
Le Plateau du Thelle tire sa cohérence d'une topographie simple : il s'agit d'un vaste plateau incliné qui s'étend depuis le pied des coteaux du Vexin au Sud jusqu'au sommet des coteaux du Bray au Nord. Le plateau du Thelle possède des limites géographiques franches. Le plateau tendu entre ses deux cuestas est entaillé de multiples vallons et cours d'eau qui rejoignent les rivières (Epte, Esches et Troësne) situées au Sud, en partie basse. C'est un territoire à l'identité essentiellement rurale et agricole, mais dont les vallées à large fond ont accueilli de longue date des activités industrielles.

Esches est un territoire qui s'inscrit dans la sous-entité de la vallée de l'Esches, rivière qui traverse la commune d'Ouest en Est. La vallée de l'Esches se découvre à travers des paysages de cultures, des secteurs boisés et des fonds de vallée naturels et humides.



Extrait de l'Atlas des
Paysages de l'Oise

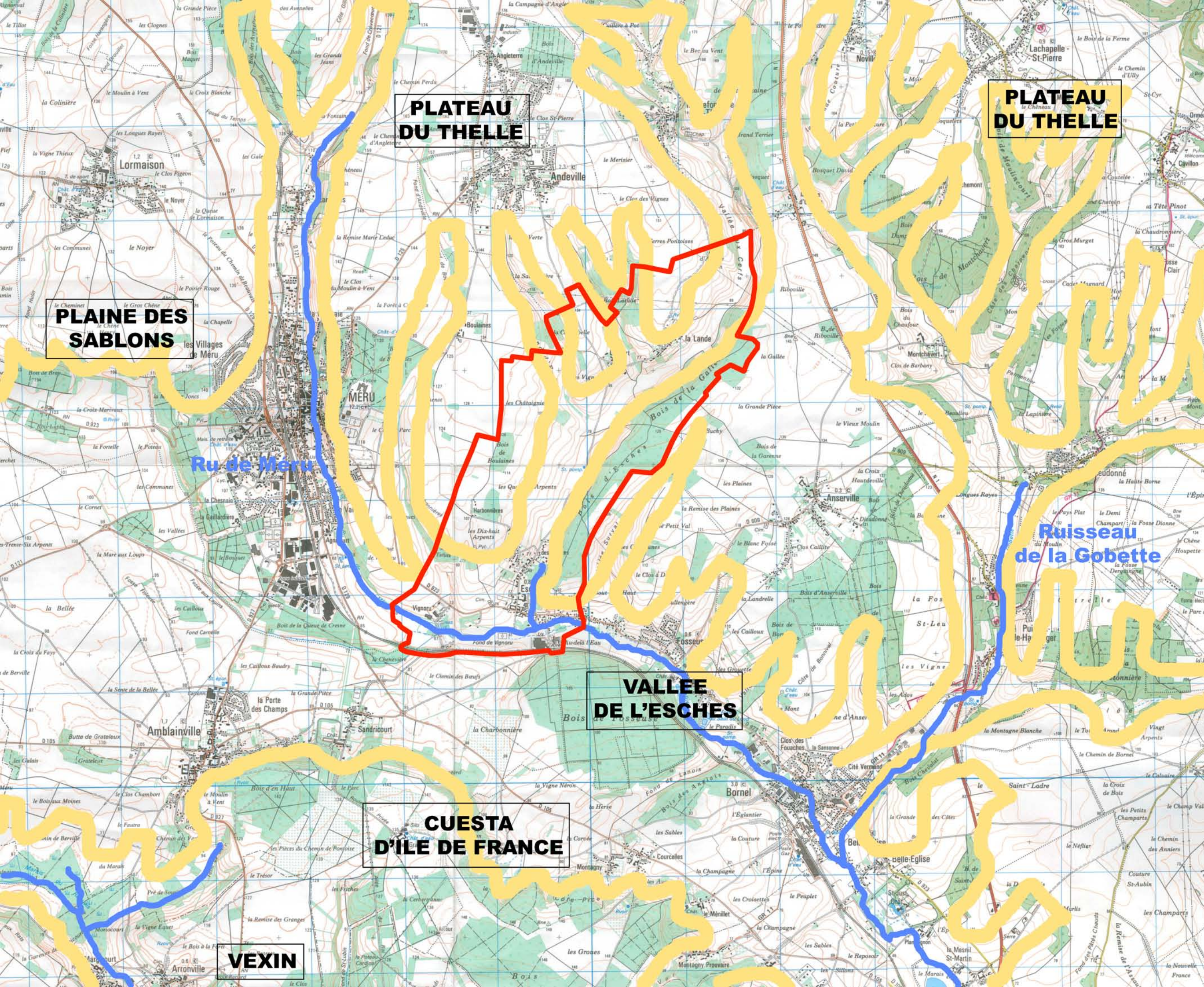
ENVIRONNEMENT ESCHES

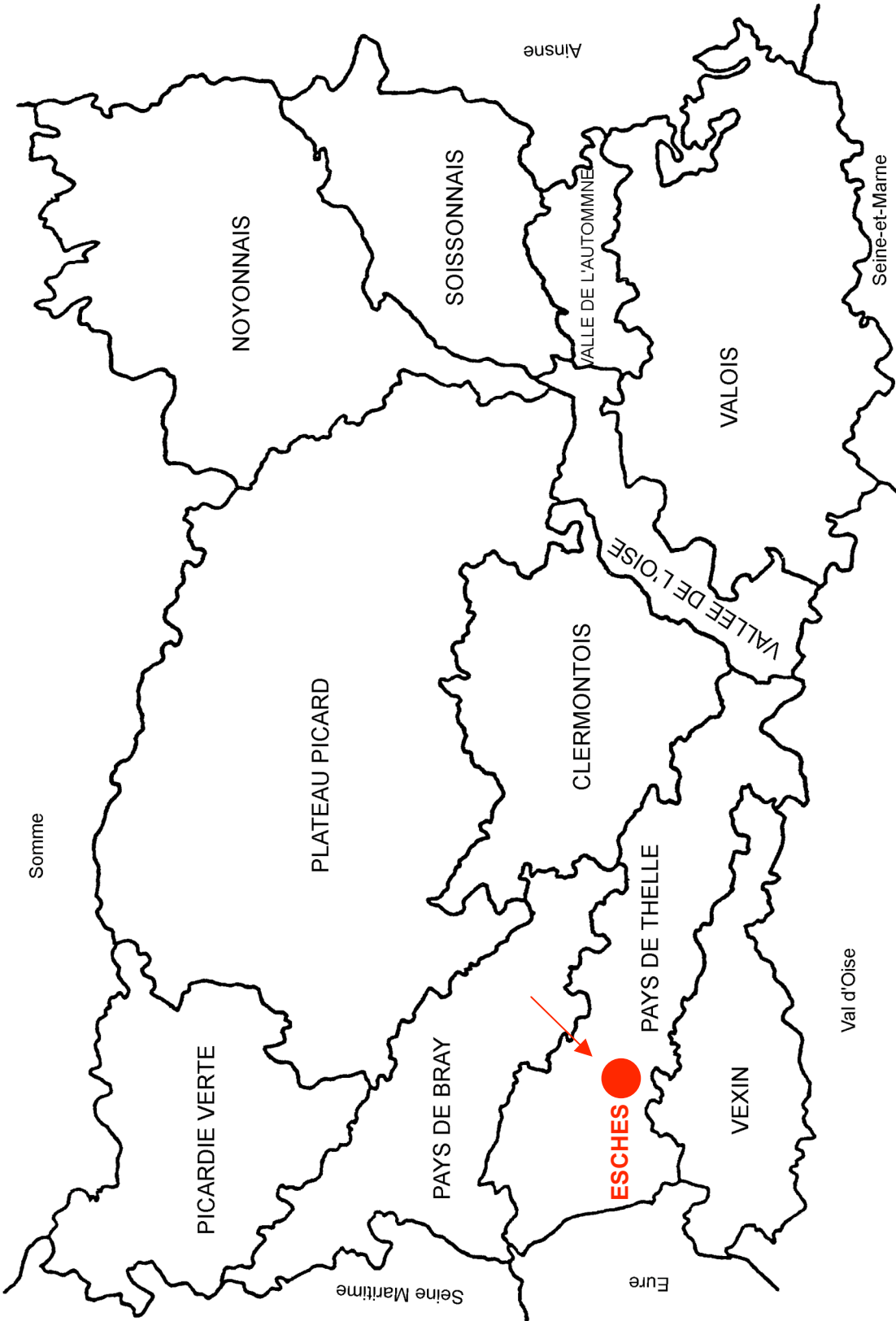


Source : Carte IGN - Echelle : 1/25000e

Légende :

- Limite communale
- Espaces boisés
- Courbes de niveau





ESCHES
Carte des régions naturelles de l'Oise

1.2.2 Topographie

1.2.2.1 Les cotes d'altitude

Les cotes NGF reportées sur le plan au 1/5 000^e du territoire communal permettent d'établir une première approche de l'organisation du relief communal. Le point le plus haut (134 m) est situé dans la partie Nord, en limite communale avec Andeville (au Nord-Ouest du hameau de Liécourt). Le point le plus bas (61 m) s'observe dans la vallée de l'Esches (au niveau du terrain de football), où s'est développée une partie de l'urbanisation.

L'amplitude d'altitude sur la commune, du Nord au Sud, est de 73 m ; les variations d'altitudes se font graduellement dans l'espace. Ce premier examen met en évidence une véritable dynamique topographique entre les espaces de plateau et la vallée principale de l'Esches

L'amplitude d'altitude sur la commune est ainsi de 89 mètres. Cela a des incidences sur le paysage et la visibilité du tissu aggloméré en fonction du point de vue.

L'examen précis du relief sur l'ensemble du territoire communal fait ressortir différentes unités géographiques :

➤ Le plateau agricole, contenu dans l'extrémité Nord du territoire, offre des altitudes hautes et homogènes (125-130 m). Il convient de préciser que l'impression de plateau agricole tabulaire reste très discrète sur le territoire d'Esches pour s'affirmer sur les communes situées plus au Nord (territoire d'Andeville par exemple). En effet, l'ambiance topographique attachée habituellement à un espace agricole n'est pas observée sur le territoire communal.

➤ Les vallées sèches se repèrent par des variations des cotes d'altitude, et plus précisément une décroissance de ces dernières. Aussi, les parties Nord-Ouest et centrale du territoire se distinguent par des altitudes moindres qui décroissent à mesure que l'on se dirige vers le Sud (90 m – 70 m – 60 m). Les vallées sèches forment de véritables couloirs de points bas et créent une rupture dans l'homogénéité du plateau agricole.

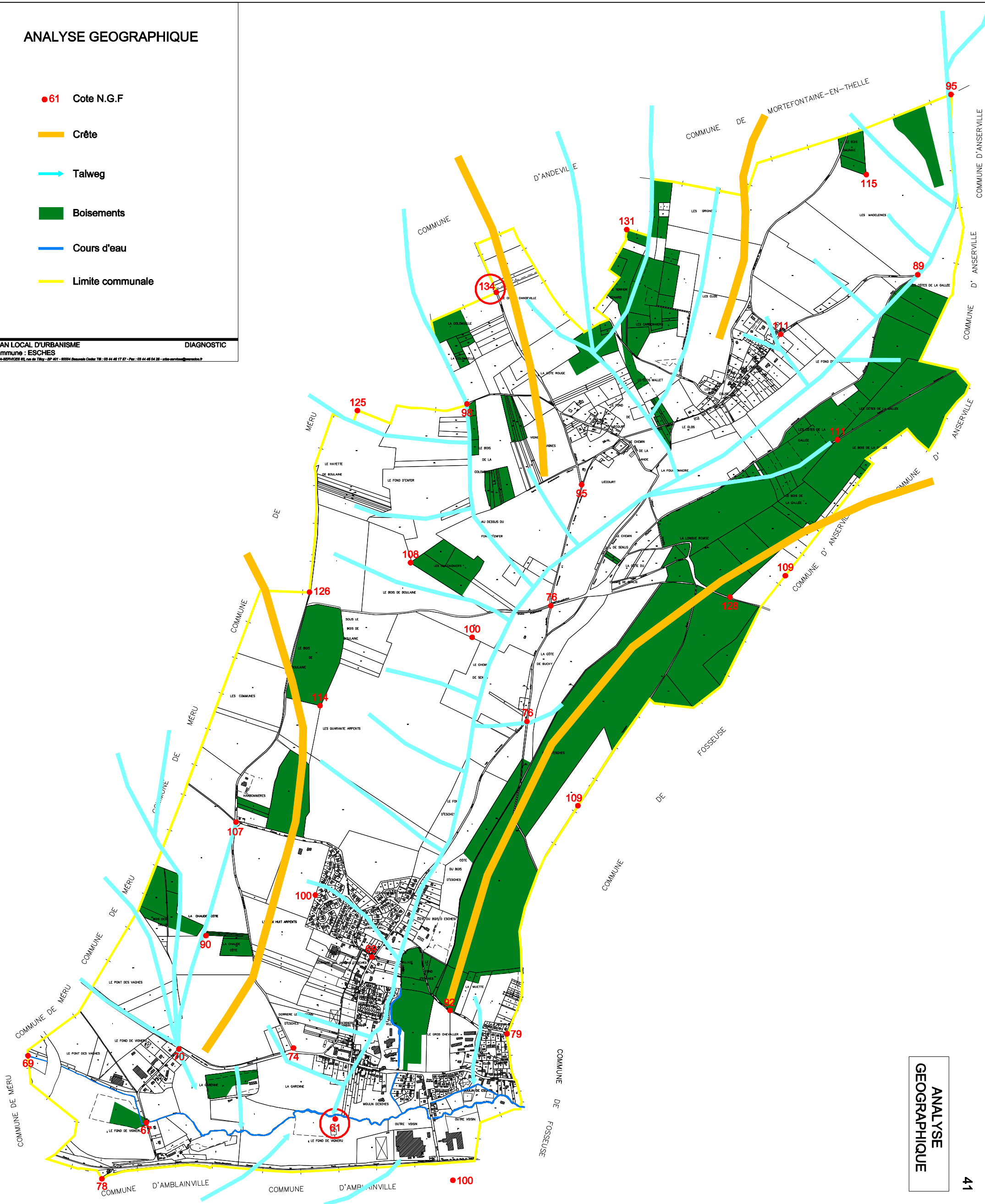
➤ Les Bois d'Esches et de la Gallée, outre leur caractère naturel affirmé par la densité du couvert végétal, se distinguent par les cotes d'altitude plus marquées, voisines de 120 m – 128 m.

➤ La vallée active de l'Esches est le secteur où l'on observe les cotes d'altitude les plus basses (voisines des 60 m). L'examen de la topographie met en évidence le statut de vallée à fond plat : sur cette portion du territoire communal, le relief est quasi-inexistant.

Pour conclure l'analyse topographique, il est à noter, au-delà de la limite Sud du territoire, une reprise des cotes d'altitude avec notamment l'influence de la butte boisée du Bois de Fosseuse (100 m) et la butte de Sandricourt (85 m) ; il s'agit du contrefort du Vexin français.

- 61 Cote N.G.F
- Crête
- Talweg
- Boisements
- Cours d'eau
- Limite communale

PLAN LOCAL D'URBANISME DIAGNOSTIC
Commune : ESCHES
1898-A-SERVICES 82, rue de Tilloy - BP 401 - 92004 Reuilly Cedex 19 - Tél : 01 44 45 17 52 - Fax : 01 44 45 04 75 - mlm.esches@reunilys.com



1.2.2.2 Lignes de crête et talwegs

La mise en évidence des lignes de crêtes (lignes de points hauts) et des talwegs (lignes de points bas) va préciser l'analyse du relief effectuée précédemment.

Ces éléments qui organisent le relief doivent être pris en compte dans la mesure où ils définissent des bassins versants et par conséquent la répartition des eaux de ruissellement.

Les lignes de crêtes déterminent des zones où l'impact visuel d'éventuelles constructions est important. A l'inverse, les talwegs correspondent à des zones pouvant présenter des risques d'accumulation d'eau. La géographie de fond de vallée que connaît la commune de Esches exige de considérer avec une attention particulière ces deux éléments.

Quatre lignes de crête principales se repèrent :

- deux au Nord sur le plateau, au niveau des "langues" agricoles,
- une au niveau des Bois d'Esches et de la Gallée, en périphérie Est du territoire,
- une sur l'axe formé par les Bois de Boulaine et d'Harbonnières, dans la partie Ouest du territoire.

Orientées selon un axe Nord / Sud, les crêtes s'intercalent entre chaque vallée sèche qui entaille le plateau agricole. La notion de crête est à minimiser compte tenu du relief assez clément qui qualifie le territoire (nous parlerons plus d'ondulations plutôt que de ruptures brutales du relief).

Les lignes de talwegs partent des points « hauts » du territoire et se dirigent vers les points « bas ». Avec les lignes de crête, elles déterminent le ou les bassins versants. Le plan de la géographie identifie un réseau de talwegs, tous commandés par la rivière de l'Esches, principal exutoire naturel des eaux de surface.

Depuis le plateau agricole (Nord), un chevelu de talwegs s'oriente vers la vallée principale où s'est développée l'urbanisation originelle d'Esches, via la vallée de l'Oise qui coule plus au Sud. L'amplitude de certains talwegs est impressionnante. De plus, du fait de sa position géographique (terminaison Sud du plateau de Thelle), le territoire communal d'Esches recueille les eaux de ruissellement provenant des territoires voisins (Andeville, Mortefontaine-en-Thelle au Nord, Méru à l'Ouest et Amblainville au Sud).

Dans ce contexte hydraulique dynamique, les boisements et le couvert végétal (bosquets qui ponctuent le plateau agricole, cultures agricoles, rideau végétal en lisière d'urbanisation) jouent un rôle très important dans l'assimilation par le sol des eaux de ruissellement. l'ensemble de ces éléments participe à l'équilibre hydraulique reconnu à l'échelle du territoire. On ne recense, à ce jour, aucun désordre lié au phénomène de ruissellement.

Les élus évoquent les événements survenus en 2001 qui ont provoqué des inondations suite à des remontées de nappe phréatique (arrêté de catastrophe naturelle).

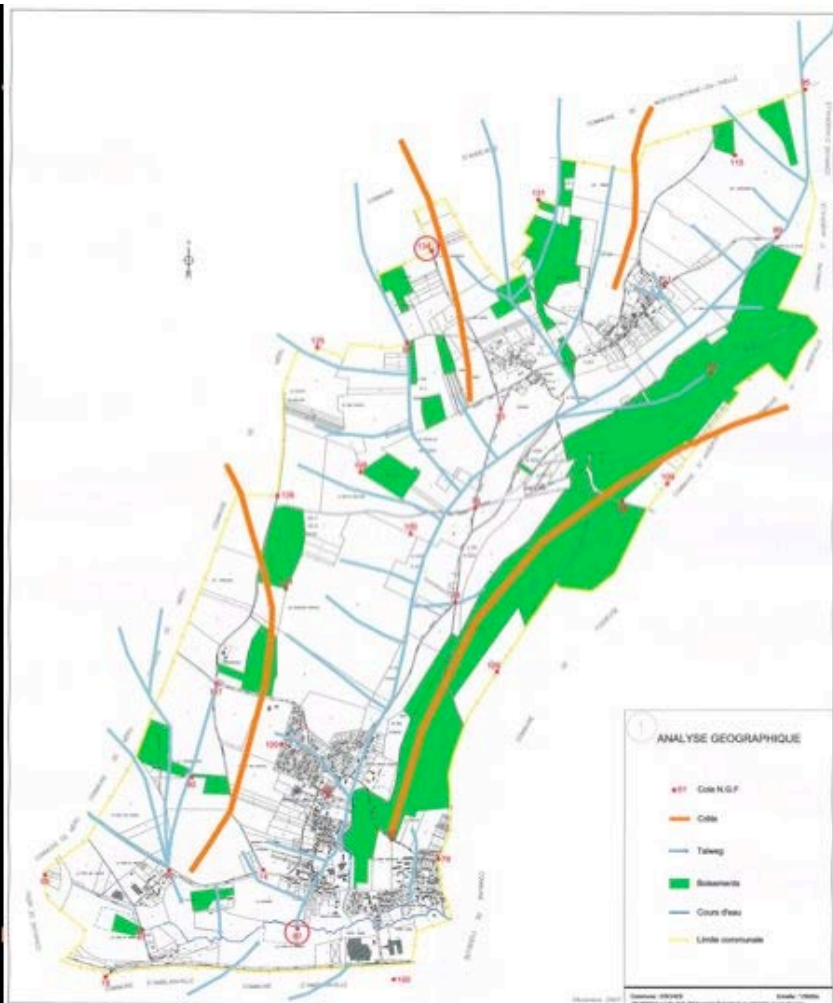
Ces désordres se situaient dans la partie Nord de la rue des Sources, à l'arrière du front bâti. Ils indiquent également l'existence d'un bassin de rétention d'une superficie de 6 hectares ; implanté en limite communale Ouest avec Méru, il assure un rôle tampon efficace.

o o o

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE GÉOGRAPHIQUE

Analyse géographique

- Territoire soumis à une dynamique topographique (plateau - vallée)
- Identification de talwegs principaux (gouttières naturelles) drainant les eaux de surface du plateau
- Présence d'un élément hydraulique actif (rivière de l'Esches)
- Profil boisé de la lisière Est
- Présence d'éléments boisés plus ponctuels



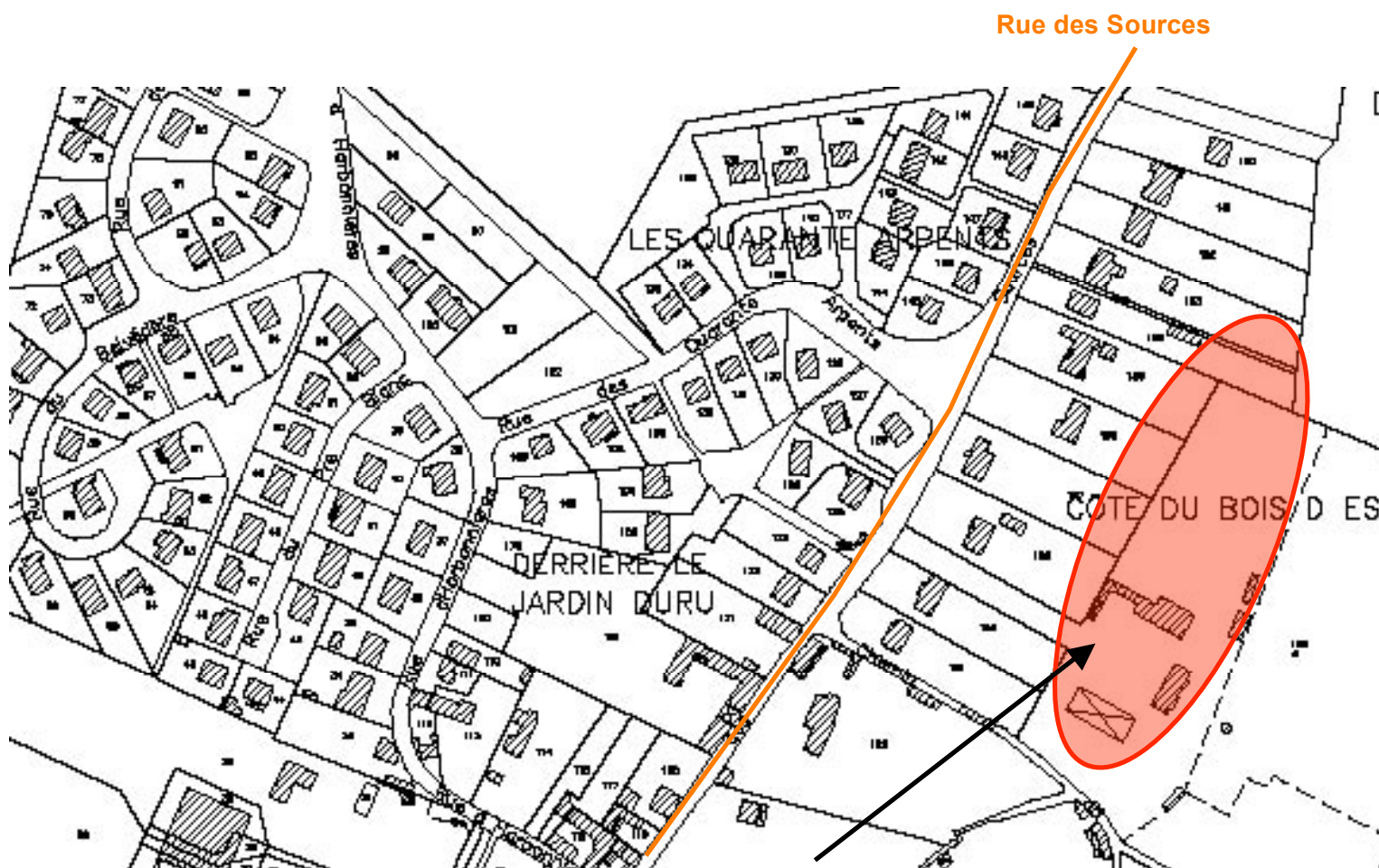
1.2.3 Hydrographie

Le réseau hydrographique est structuré par la vallée principale de l'Esches (qui traverse le territoire d'Ouest en Est) vers laquelle convergent les deux vallées sèches. La rivière de l'Esches est l'exutoire de l'ensemble des eaux : il n'y a qu'un seul bassin versant.

La rivière de l'Esches ne fait l'objet d'aucun Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

A noter l'existence d'un ru qui prend naissance à l'arrière du lotissement du Château pour rejoindre la rivière de l'Esches, au niveau de la zone d'activités de la Gare.

Il semble important de préciser que la commune a fait l'objet de deux arrêtés de catastrophe naturelle : un premier lors de la tempête nationale de 1999 qui a touché toutes les communes du département et un second, en 2001, qui découlait de remontée de la nappe sur des terrains situés dans la partie Nord-Est du village, à l'arrière Est de la rue des Sources (voir plan de localisation ci-après).



Remontées de nappe en 2001

1.2.4 Usages et paysages

Le Plan Local d'Urbanisme, document de planification urbaine, réclame qu'une approche environnementale du territoire concerné soit établie (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

La loi Paysage de 1993 et le concept de Développement Durable, prenant toute son importance avec la loi SRU, introduisent la nécessité de procéder à une analyse paysagère approfondie du territoire à l'étude, afin d'identifier les éléments remarquables du paysage qui seront à préserver ou valoriser.

Les particularités géographiques et géologiques décrites précédemment composent des ambiances paysagères spécifiques à la commune, dont il faudra tenir compte lors de l'établissement du zonage du Plan Local d'Urbanisme.

1.2.4.1 Le plateau agricole diversifié

L'espace agricole couvre une grande part du territoire communal (de la pointe Nord jusqu'à la lisière Nord du village). Il se singularise par un paysage varié, ce qui le différencie nettement d'un plateau agricole ordinaire (référence du plateau picard).

La culture des terres se décompose en plusieurs tableaux paysagers : des espaces cultivés plats offrant des vues lointaines et ouvertes vers les territoires voisins (ceux d'Andeville ou de Méru par exemple), des espaces cultivés animés par des ondulations du relief (influence des vallées sèches) et des boisements (bois, bosquets, haies...).

L'accent est mis sur la qualité paysagère du vallon qui parcourt la partie centrale du territoire (voir reportage photographique). Le passage d'une longue vallée sèche et de ses digitations rompt la « monotonie » du plateau agricole en offrant à la vue des éléments végétaux. Tous ces éléments mis en scène les uns avec les autres contribuent à l'originalité du secteur pour lequel la notion de micro-paysage peut être reprise.

1.2.4.2 Les bois

Les bois d'Esches et de la Gallée influencent fortement l'ambiance paysagère du territoire. Soulignant un relief et offrant un couvert végétal dense, ils constituent un repère visuel constant dans le paysage local (il faut comprendre par local, au-delà des limites communales).

La rupture topographique (site en promontoire) associée à la densité des boisements a pour effet de fermer complètement le champ de vision ; aucune vue n'est possible vers le territoire voisin de Fosseuse.

ANALYSE PAYSAGERE

LE PLATEAU AGRICOLE MONOTONE ...



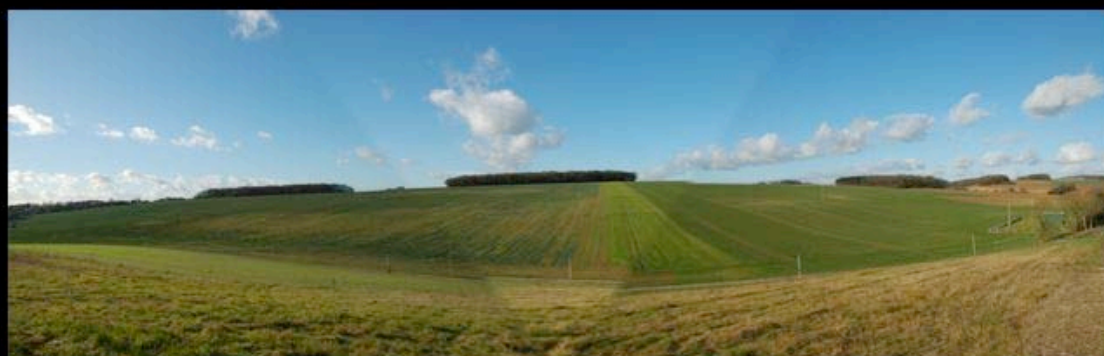
... Sur certaines portions du territoire communal, la nudité du plateau agricole est impressionnante



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

ANALYSE PAYSAGERE

LE PLATEAU AGRICOLE DIVERSIFIE ...



... Les vallées sèches (ondulations du relief) et leurs boisements d'accompagnement contribuent à une animation paysagère du plateau agricole

ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

ANALYSE PAYSAGERE

LE PLATEAU AGRICOLE DIVERSIFIE ...



Les espaces agricoles sont toujours en contact avec des entités boisées



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

ANALYSE PAYSAGERE

LE PLATEAU AGRICOLE DIVERSIFIE ...



Les éléments boisés ponctuels du plateau agricole



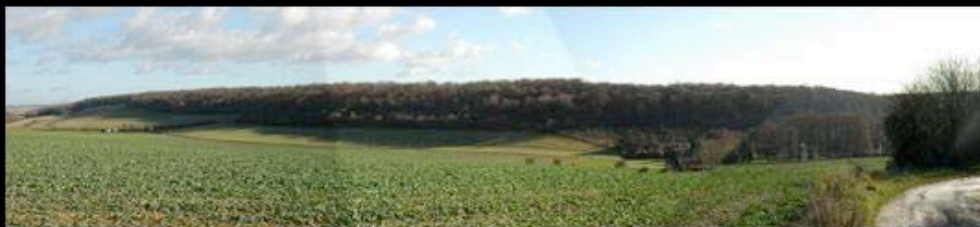
ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

ANALYSE PAYSAGERE

LES BOISEMENTS STRUCTURANTS DU COTEAU...



Les Bois d'Esches et de la Gallée...



...sont un repère visuel constant dans le paysage

ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

1.2.4.3 La vallée

La vallée de l'Esches participe activement à l'ambiance naturelle de la commune et à la qualité du cadre de vie. Sur un espace limité, on observe plusieurs paysages :

- *les boisements de vallée* se répartissent par petites unités, souvent le long de la rivière de l'Esches. Ils ont, pour la plupart, un rôle protecteur pour l'urbanisation (exemple de l'écart de la Garenne, où les boisements entourent totalement l'activité de casse automobile).

- les alignements d'arbres et les rideaux végétaux accompagnent le tracé de la rivière ; ils participent à l'ambiance naturelle de la vallée. Au niveau de certaines lisières urbaines, les rideaux végétaux assurent une transition harmonieuse entre l'espace naturel et l'espace bâti.

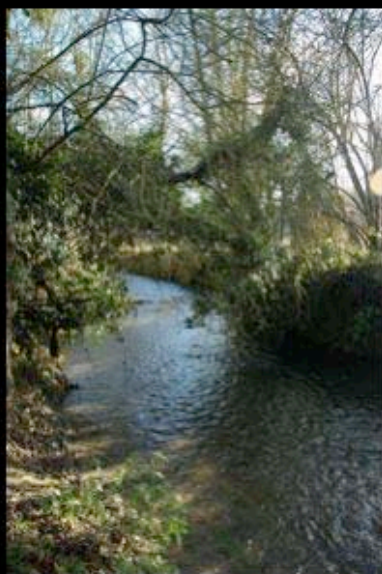
- *les terres cultivées* occupent une grande part de l'espace vallée. Le parcellaire apparaît beaucoup plus réduit que celui rencontré sur le plateau agricole.

- *l'activité maraîchère*, très développée par le passé dans la vallée, ne se résume plus qu'à un site de cressonnières, situé sur le hameau de Vignoru.

- *les activités industrielles* qui signent un contraste notable dans le paysage naturel de la vallée (limite Sud-Est du territoire) avec la présence de deux entreprises (cartonnage et produits plastiques). Le gabarit des bâtiments (cubiques), les tonalités des matériaux (clairs) participent à la rupture visuelle ressentie sur le terrain.

ANALYSE PAYSAGERE

LA VALLEE ...



La rivière de l'Esches

ANALYSE PAYSAGERE

LA VALLEE AUX PAYSAGES DIVERSIFIÉS ...



Les cressonnières

Les terres cultivées de la vallée

ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

ANALYSE PAYSAGERE

LA VALLEE AUX PAYSAGES DIVERSIFIÉS ...



Les éléments boisés qui accompagnent la vallée

ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

— Limite communale

Paysages naturels

Espace agricole de plateau

 Vallée sèche (animation paysagère)

Entité 1

Boisements denses

**** Elément ponctuel du plateau agricole (haies, alignement d'arbres...)

Entité 2

Paysage urbain (bourg et écarts bâtis)

 Vallée de l'Esches (rivière et ru)

Terres cultivées (vocation agricole)

Entité 3

Boisements de vallée

**** Elément boisé ponctuel (haie, alignement d'arbres)

 Cressonnières

Activité industrielle

Paysages artificiels

Ligne SNCF

Ligne électrique

Voie de communication

PLAN LOCAL D'URBANISME

URBANISME
Commune : ESCHES

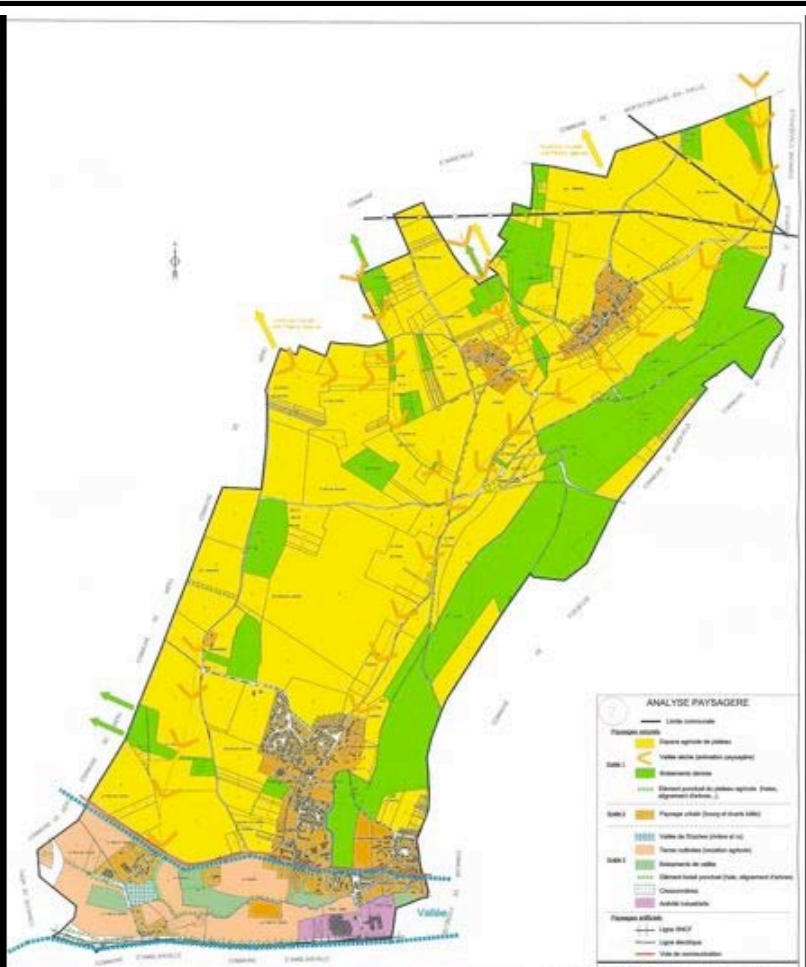
DIAGNOSTIC

ANALYSE
PAYSAGERE

SYNTHESE DE L'ANALYSE PAYSAGÈRE

Analyse paysagère

- Un paysage diversifié (profil agricole, reliefs boisés, vallée)
- Un cadre de vie agréable



1.2.5 Milieux naturels

Le PLU se doit de tenir compte de la qualité environnementale du territoire communal dans une optique de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles.

La commune de Esches est concernée par un espace classé en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique). Les qualités environnementales et écologiques constituent un élément de la richesse du territoire.

Les ZNIEFF mettent en avant la qualité de la faune et de la flore. L'inventaire ZNIEFF ne représente pas une servitude, mais a pour objet de définir des espaces naturels qui doivent être préservés. Cependant, lors d'un contentieux, même si elles n'ont pas de valeur réglementaire, l'absence de prise en compte de ce zonage peut être sanctionnée.

La ZNIEFF du Bois d'Esches et de la Gallée, de type I, s'étend sur plus de 187 hectares et concerne 3 communes (Esches, Fosseuse et Anserville). Il convient de préciser que la ZNIEFF se concentre uniquement sur la lisière Est du territoire, en épousant ou en débordant à certains endroits sur l'espace aggloméré.

La ZNIEFF de type I est un secteur défini par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.

La fiche technique de la ZNIEFF, document disponible sur le site internet de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Picardie (<http://www.picardie.developpement-durable.gouv.fr>), précise les différentes typologies du milieu qui font la richesse de ce site :

- « - 40 % de chênaies-charmaies,
- 20 % de hêtraies thermo-calcaïques,
- 10 % de hêtraies acidiphiles atlantiques à houx,
- 10 % d'ourlets forestiers thermophiles,
- 5 % de pelouses calcaïques sub-atlantiques méso-xéroclines,
- 5 % de plantations de conifères.

Sur le plan géomorphologique, la ZNIEFF se partage entre un secteur de plateau et un secteur de vallée. La chasse et la sylviculture sont les principales activités humaines qui y sont repérables.

Le Bois d'Esches et de la Gallée est situé en bordure méridionale du Pays de Thelle, le long d'un versant crayeux exposé à l'Ouest, en aval de la vallée aux Cerfs, orientée Nord-Sud.

Les boisements sont essentiellement constitués de taillis sous futaie de charmes et de chênes, mêlés à des hêtres, des merisiers, des tilleuls, des frênes (...). Sur les versants crayeux, dominent les taillis clairs et les pré-bois thermocalcaïques à chênes pubescents. Les abords des chemins et les lisières externes permettent le maintien de quelques éléments pelousaires plus ou moins ourlés.

Des fourrés de recolonisation à noisetiers, à cytises, prunelliers, aubépines, troènes, cornouillers (...) les remplacent progressivement. Quelques plantations de pins sylvestres ont été effectuées.

Des chênaies-charmaies et des grandes futaies de hêtres se développent sur les hauts de versants, sur des sols plus acides, vers le Bois d'Esches. Des sous-bois couverts de Fougères-aigle sont présents, notamment dans les châtaigneraies.

Les lisières et les boisements thermo-calcoïques sont rares sur le plateau crayeux du Pays de Thelle et constituent d'importants îlots de diversité au sein des openfields. Les hêtraies et les reliques de pelouses thermocalcoïques sont des milieux d'intérêt international, relevant, à ce titre, de la directive Habitats de l'Union Européenne. Outre leur rôle naturel de protection contre l'érosion des sols, ils abritent de nombreuses espèces animales et végétales.

Parmi les espèces végétales remarquables, on peut observer de nombreuses orchidées assez rares, à très rares, en Picardie.

Concernant la faune, le travail de terrain réalisé a pu identifier la présence de la Bondrée apivore (rapace insectivore) inscrit à la Directive Oiseaux de l'Union Européenne, et le rare Bruant zizi qui niche au niveau des lisières.

Différents facteurs influencent l'évolution du site. L'absence d'entretien des derniers éléments de pelouses et d'ourlets entraîne une fermeture progressive du milieu par boisement spontané, très peu contrecarrée par l'action des trop rares lapins et des chevreuils. Une banalisation, à la fois biologique, cynégétique et paysagère de ces anciens espaces ouverts, originaux et précieux, en découle. Les plantations de feuillus ou de résineux sur ces bordures sèches entraînent les mêmes conséquences.

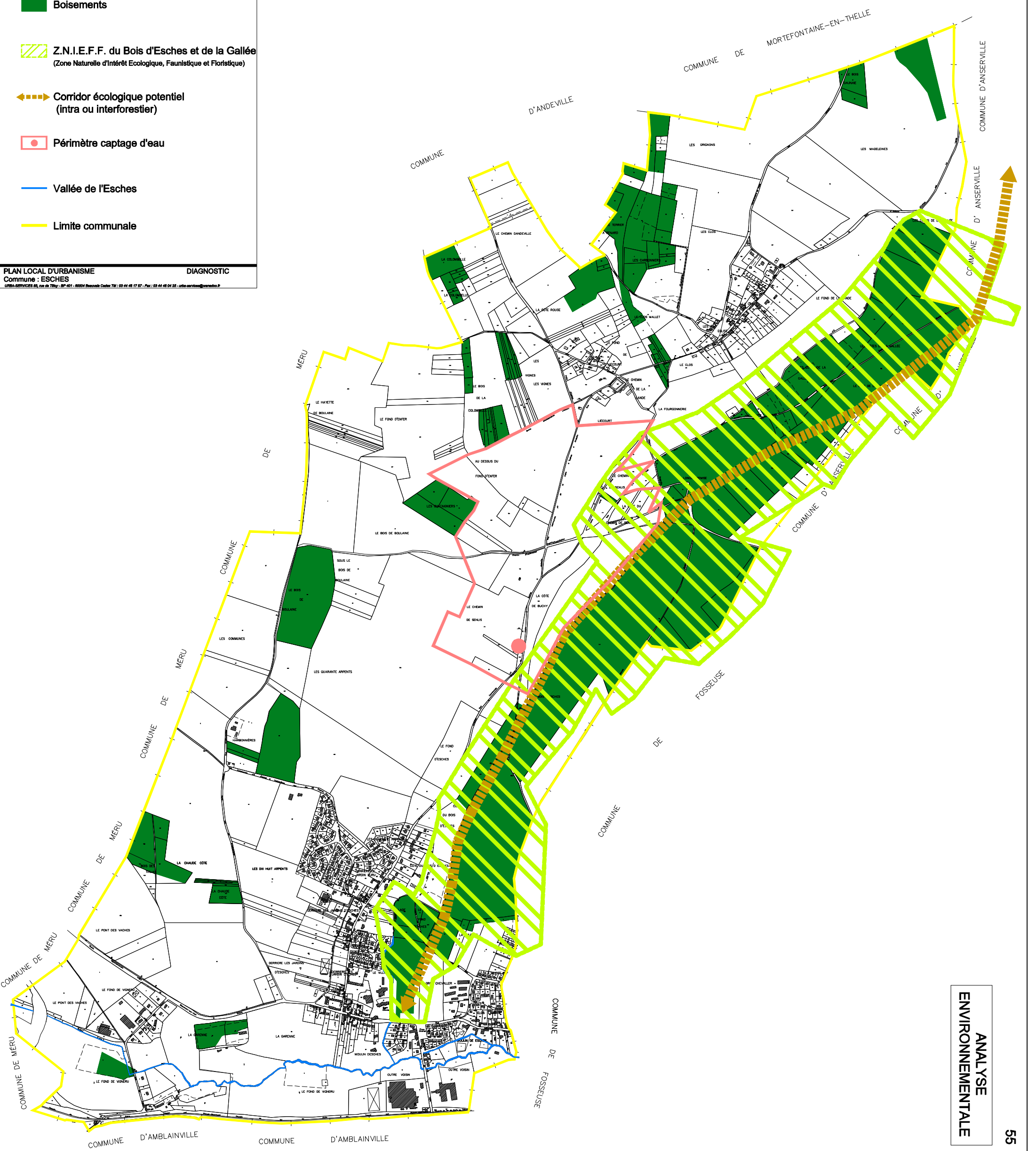
La mise en culture des prairies et la disparition des haies sur les marges réduisent l'intérêt des lisières, importants espaces de transition entre les bois et les grandes cultures. »

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

- Boisements
- Z.N.I.E.F.F. du Bois d'Esches et de la Gallée (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)
- Corridor écologique potentiel (intra ou interforestier)
- Périmètre captage d'eau
- Vallée de l'Esches
- Limite communale

PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune : ESCHES
URBAM-SERVICES 85, rue de Tilly - BP 401 - 69004 Rivecourt Cedex 78 - 03 44 46 17 87 - Fax : 03 44 46 48 38 - info.srv@urbam-services.fr

DIAGNOSTIC



BOIS D'ESCHES ET DE LA GALLÉE



1.2.5.1 Géologie

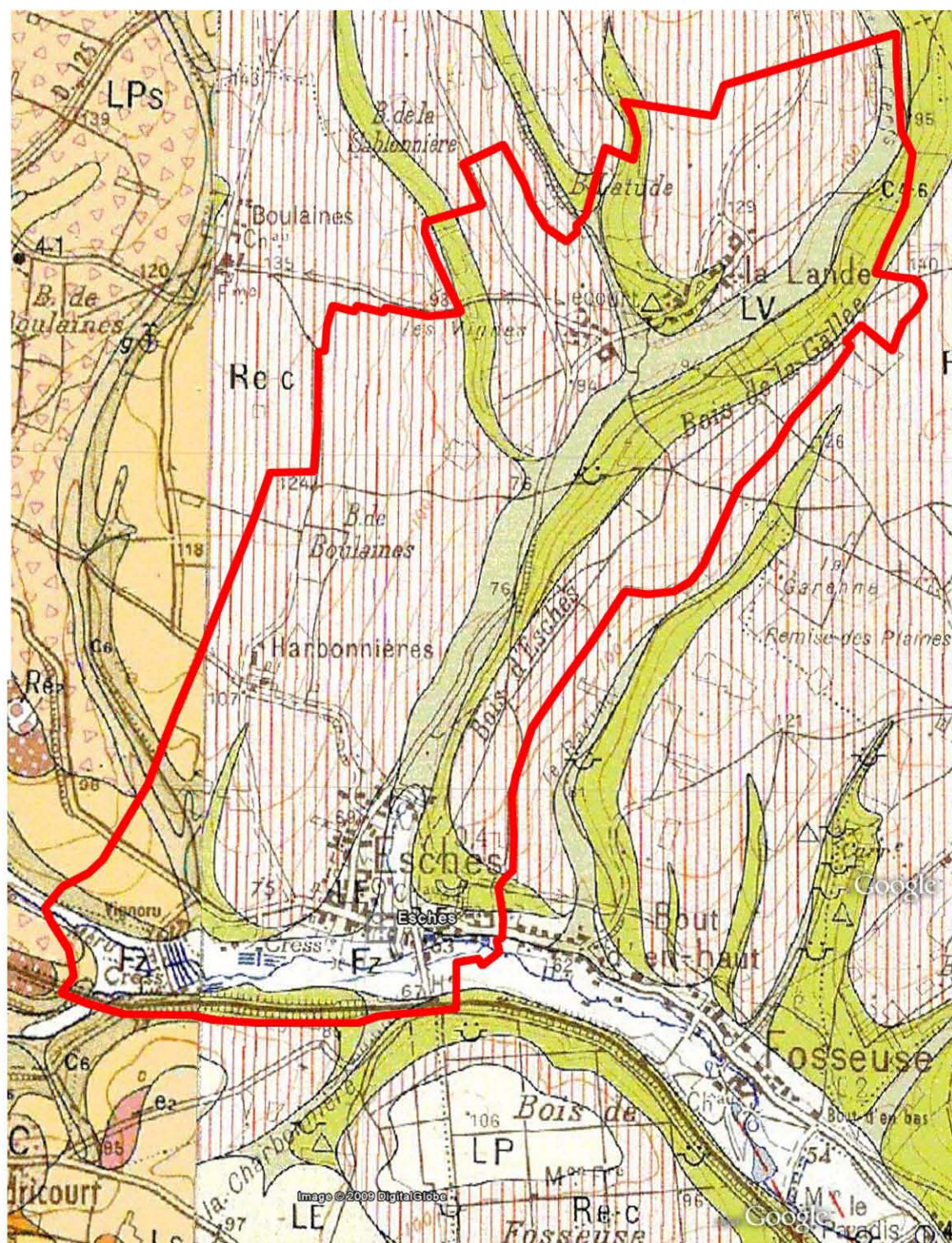
La géologie conditionne les régions naturelles qui composent le territoire et détermine les ambiances paysagères. Les ensembles géomorphologiques existants sur la commune correspondent à des structures géologiques différentes.

L'étude de la carte géologique (assemblage au 1/50 000^e) confirme l'appartenance du territoire à la région naturelle du Plateau du Thelle.

Le plateau est constitué d'une couche argileuse à silex posée sur d'épaisses assises de craie blanche. Ces espaces sont favorables à des pratiques agricoles intensives (qualités fertiles des terres).

Le fond de vallée active (rivière de l'Esches) est marqué par la présence d'alluvions récentes et modernes telles que sables, limons et vases.

Les vallées sèches qui entaillent le plateau se repèrent par leurs versants crayeux et leurs fonds limoneux (issus essentiellement de la dérive des limons bruns de pente). Les affleurements crayeux résultent du lessivage des sols aux pentes prononcées.

GEOLOGIE
ESCHES


Source : Carte géologique - Google Earth

Légende :

Limons à silex



Argiles à silex



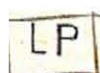
Limons des fonds de vallées sèches



Craie blanche à silex



Alluvions modernes



Limons des plateaux

1.2.6 Forme urbaine

- *Préambule*

Après avoir dégagé les grandes lignes du paysage, il s'agit de décrire et de qualifier la forme urbaine, à partir de plusieurs questions :

- Quelle forme urbaine ? (constat objectif de la forme) un tissu aggloméré uniforme, homogène, hétérogène, structuré ? Existe-t-il plusieurs hameaux ?
- Quelle image urbaine ? (impressions subjectives produites par la vue de la forme). Quelle intégration dans le paysage, quel sens donne-t-il à l'espace ?
- Quelles incidences sur le paysage ?

La relation agglomération-paysage est un équilibre complexe, fruit de nombreux facteurs. Cet équilibre subtil s'inscrit dans la notion de paysage, notion fondamentale que la commune doit avoir le souci de protéger au travers des dispositions du Plan Local d'Urbanisme. Cette obligation faite aux collectivités est d'ailleurs rappelée dans un article du Code de l'Urbanisme qui stipule : « Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences ». (Article L.110 du Code de l'Urbanisme).

1.2.6.1 **Silhouette des espaces agglomérés**

Plusieurs entités urbanisées ponctuent le territoire communal :

- Une première, la plus étendue, qui correspond au bourg principal de Esches, installée originellement dans le berceau de la vallée de l'Esches. Développé originellement le long de la Route Départementale 923 et le long de la rue des Sources, le village a conservé sa forme linéaire (rappelle la forme d'un L). Les contraintes topographiques et naturelles qui s'appliquent au territoire expliquent cette distribution des constructions. Les quelques opérations pavillonnaires ont « épaissi » les extrémités de l'enveloppe agglomérée (lotissement des 40 Arpents au Nord, lotissement du Clos Chevalier à l'Est).

Il convient de signaler la continuité bâtie qui existe avec la commune de Fosseuse, à l'Est. Les limites communales s'en trouvent très « brouillées ».

- Une deuxième, plus restreinte spatialement, formée par le hameau de Vignoru. Implanté à l'Ouest du village principal, au cœur de la vallée, le hameau présente une forme simple en s'articulant autour d'une unique voie (rue de Vignoru) se terminant en impasse. Le noyau aggloméré se partage entre des habitations et des activités (artisanales, industrielles et agricoles).

- Une troisième, le hameau de Liécourt. Implanté sur le plateau Nord, très éloigné, à 3 kilomètres du bourg, Liécourt renvoie l'image d'un écart bâti compact, peu développé (de l'ordre d'une dizaine de constructions), uniquement articulé autour d'une rue principale. Le profil naturel du hameau, sur sa lisière Nord, doit être signalé.

L'empreinte rurale marque fortement l'espace avec la présence de deux exploitations agricoles pratiquant l'élevage. Implantés en périphérie du hameau, les bâtiments agricoles ont tendance à s'exposer à la vue depuis l'espace agricole.

- Une quatrième, le hameau de Lalande. Isolé sur le plateau Nord (à 3,5 kilomètres du bourg), il présente une forme linéaire assez développée. Le hameau se partage entre un bâti ancien de qualité et des constructions pavillonnaires ; ces dernières sont venues étendre et épaissir le hameau dans sa pointe Nord. Il s'agit d'un hameau en impasse.

Un certain mitage est également noté sur la commune : La Garenne dans la vallée entre le village et Vignoru, et les quelques habitations isolées d'Harbonnières sur le plateau.

1.2.6.2 Lisières urbaines

Seuls les espaces agricoles et naturels permettent un recul sur l'agglomération. L'impression laissée par le tissu aggloméré varie en fonction du point de vue.

L'urbanisation d'Esches reste d'une façon générale très discrète : la géographie locale (site de vallée), le contexte boisé des écarts ou des hameaux sont autant d'éléments qui protègent les perceptions vers le tissu urbain. Souvent, depuis l'espace périphérique, seules les lignes de faîtage et les toitures se détachent. Le maintien des lisières vertes apparaît capital pour garantir une insertion optimale du bâti dans l'environnement.

- *Le village principal*

Au niveau de la lisière Nord, on s'aperçoit que dès que l'urbanisation sort des limites naturelles de la vallée (commencement du plateau agricole), les constructions se montrent plus. En effet, depuis la voie qui mène aux hameaux Nord (voie communale n°1) certains pignons ou façades claires s'imposent à la vue.

Il convient de citer l'exemple du lotissement de la rue d'Harbonnières qui, malgré une localisation sur un point haut du territoire, bénéficie d'un accompagnement végétal qui, du coup, favorise son insertion dans le paysage. L'accent est mis sur l'intérêt d'un traitement qualitatif des lisières actuelles et futures.

La lisière Sud offre un paysage urbain totalement différent : les bâtiments d'activités, par leurs gabarits, s'imposent à la vue et contrastent avec le cadre naturel de la vallée.

Depuis la vallée (lit de la rivière), l'urbanisation d'Esches reste cachée par des rideaux végétaux fournis qui, en s'intercalant les uns avec les autres, évitent des vues directes vers les constructions.

Depuis l'Ouest, l'urbanisation bénéficie d'un relief avantageux (léger creux qui correspond à la fin de la vallée sèche). Seules les toitures des constructions sont visibles. Pour étayer ce constat, l'exemple du bâtiment agricole est donné : malgré un gabarit imposant, il passe presque inaperçu, du fait de matériaux de couverture sombres.

Rappelons enfin, que d'une façon générale, le couvert végétal dense du Bois d'Esches sert de toile de fond sombre à l'urbanisation.

L'impact visuel de l'habitation récente qui s'est implantée sur le plateau, au niveau du chemin d'Harbonnières, doit être signalé : sa toiture claire (tuiles orange assez clair), son enduit clair ressortent sur le fond boisé. Il s'agit d'une habitation attachée à une exploitation agricole, récemment délocalisée en dehors du périmètre aggloméré. Ce constat met, une fois de plus, en évidence la sensibilité de l'espace agricole en termes de perspectives.

- *Le hameau de Vignoru*

La RD 923 représente l'unique axe depuis lequel le hameau de Vignoru est appréhendable. Depuis l'Ouest, l'urbanisation est totalement dissimulée par un merlon imposant qui annule toute vue. Aussi, l'ancien hangar agricole, le bâtiment d'activités et la récente habitation ne sont pas visibles. Depuis l'Est, des rideaux végétaux évitent des vues directes vers les constructions. Seule une habitation élevée sur plusieurs niveaux et à l'enduit très clair se détache au milieu de cet écrin de verdure.

- *Le hameau de Liécourt*

Depuis le Sud (voie communale n°1), le bâti de Liécourt est caché par une végétation assez dense qui évite les vues directes. Seuls les bâtiments agricoles (poulaillers), implantés en dehors de l'enveloppe agglomérée, s'imposent à la vue, même s'ils bénéficient d'un relief favorable. Les bardages clairs appuient cet impact visuel. Depuis le Nord, le même constat est fait : les rideaux végétaux et les boisements dissimulent le bâti. Là aussi, les bâtiments agricoles reculés se montrent.

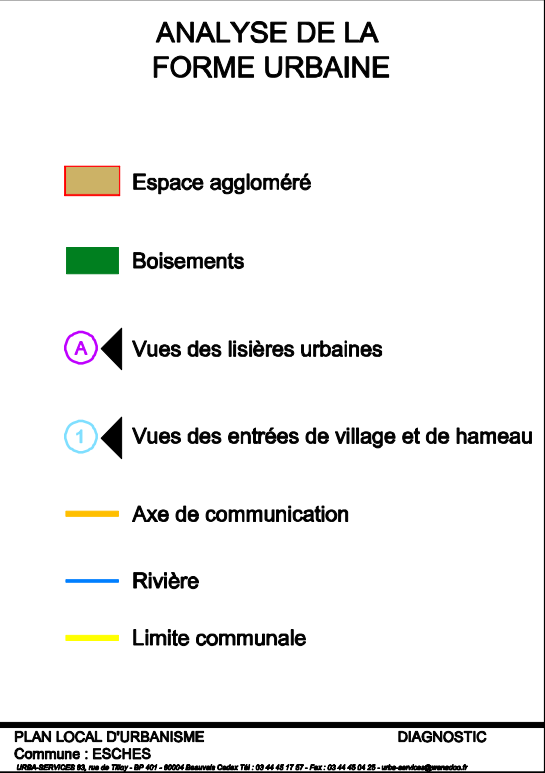
- *Le hameau de Lalande*

L'ambiance végétale s'affirme très nettement dans le paysage : les boisements périphériques et les fonds de parcelles végétalisés encadrent le bâti. Seuls quelques pignons clairs des habitations périphériques se devinent.

- *L'écart de la Garenne*

Même s'il se limite à une construction, il convenait de s'arrêter sur cet écart : une activité de casse automobile y est implantée. Nombreux sont les exemples, où ce type d'activités marque négativement le paysage.

Or, pour le territoire d'Esches, il convenait de mettre en exergue la bonne insertion de l'activité qui bénéficie d'un accompagnement végétal très structuré. On peut véritablement parler d'écrin de verdure.



LES LISIERES URBAINES DU VILLAGE

A Depuis le Nord (vue éloignée)



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LES LISIERES URBAINES DU VILLAGE

B Depuis le Nord (vue rapprochée)



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LES LISIERES URBAINES DU VILLAGE

B Depuis le Nord (vue rapprochée)



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LES LISIERES URBAINES DU VILLAGE

C Depuis le Nord-Est (vue rapprochée)



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LES LISIERES URBAINES DU VILLAGE

E

Depuis le Sud (limite communale avec Amblainville)



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LES LISIERES URBAINES DU VILLAGE

F

Depuis le Sud (terrains de sports)



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LES LISIERES URBAINES DU VILLAGE

G

Depuis la RD 923 Ouest



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LES LISIERES URBAINES DU VILLAGE

H

Depuis l'Ouest (chemin du cimetière)



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LES LISIERES URBAINES DU VILLAGE

I

Depuis le Nord-Ouest (Harbonnières)



LES LISIERES URBAINES DU VILLAGE

J

Depuis la voie communale n°5



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LES LISIERES URBAINES DU HAMEAU DE VIGNERU

K

Depuis le chemin d'Harbonnières



Depuis la RD 923

ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LES LISIERES URBAINES DE L'ECART DE LA GARENNE

L

Depuis les terrains de sports



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LES LISIERES URBAINES DU HAMEAU DE VIGNERU



Depuis la limite communale Sud



LES LISIERES URBAINES DU HAMEAU DE LIECOURT



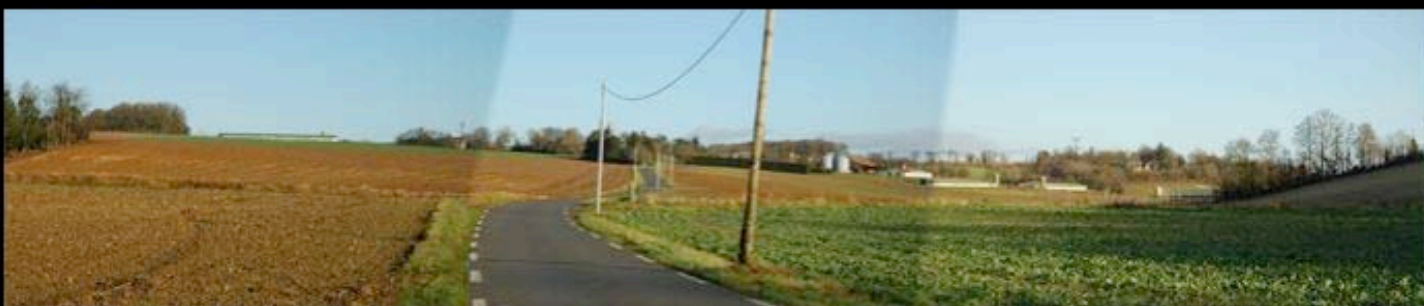
Depuis la voie communale n°5 (Sud)



LES LISIERES URBAINES DU HAMEAU DE LIECOURT



Depuis la voie communale n°1 (Sud)



LES LISIERES URBAINES DU HAMEAU DE LIECOURT



Depuis le hameau de Lalande



LES LISIERES URBAINES DU HAMEAU DE LALANDE



Depuis la voie communale n°1



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LES LISIERES URBAINES DU HAMEAU DE LALANDE



Depuis le hameau de LIECOURT (Sud)



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

1.2.6.3 Les entrées de bourg et hameaux

L'étude des entrées de village a pour objet d'appréhender les vues de l'agglomération obtenues depuis les axes de communication et d'analyser l'effet d'annonce ou de « porte » des diverses entrées.

Du fait d'un maillage viaire dense et de la présence de hameaux, les entrées de ville sont nombreuses. Elles sont hétérogènes et présentent des tonalités différentes.

- Le bourg principal

- Depuis la RD 923 Est, la continuité bâtie avec l'urbanisation de Fosseuse explique la discrétion de l'entrée dans le village. La prédominance du minéral (cordon bâti du fait d'une implantation à l'alignement ou de murs structurants en bordure de voie) ne marque pas de rupture urbaine ; seul le panneau d'entrée d'agglomération indique à l'automobiliste qu'il arrive à Esches.

- Depuis la RD 923 Ouest, l'entrée sur la commune se fait assez brutalement du fait d'un relief décroissant et d'un léger virage. Enfin, le talus marqué sur la rive gauche de la RD 923 restreint le champ de vision.

- Depuis la voie communale n°1 (Nord), l'entrée de village offre deux visages : un premier sur la rive gauche au profil végétal (masse du bois d'Esches, quelques rideaux végétaux et haies) et un second, sur la rive droite au profil urbain (vue directe vers les constructions pavillonnaires). Cette entrée se fait par une voie rétrécie (aménagement sommaire pour réduire la vitesse des automobilistes) et par un coude assez marqué.

- Depuis le Sud, route d'Amblainville, l'entrée dans le village renvoie une image d'inachèvement (absence de mise en scène, manque de qualité...). Les élus précisent que le terrain en friche qui marque l'entrée dans le village n'est pas sur le territoire communal. Sur le terrain, le passage à niveau matérialise la limite communale. Enfin, les bâtiments d'activités affirment le profil économique de cette entrée du village.

- *Le hameau de Vignoru*

Vignoru, hameau en impasse, n'offre qu'une entrée : depuis la RD 923, la desserte de la rue principale se fait discrète (perpendiculairement à l'axe départemental).

- *Le hameau de Liécourt*

- Depuis le Sud (voie communale n°1), le hameau de Liécourt renvoie une image très végétale : l'imposante haie située au fond d'une parcelle bâtie masque toute trace d'urbanisation.

➤ *Depuis le Nord*, l'entrée de hameau est marquée par la présence d'un imposant bâtiment agricole (élevage de volailles).

D'une façon générale, le manque de qualification des entrées du hameau (signalétique très discrète, manque de traitement de la fourche viaire, dangerosité des carrefours...) doit être signalé.

- *Le hameau de Lalande*

➤ S'agissant d'un hameau en impasse, l'unique entrée est influencée par un contexte naturel très affirmé. Les boisements et les talus encadrent et restreignent fortement le champ de vision. Là encore la discrétion de la signalétique est mise en avant.

LES ENTREES DE VILLAGE

Depuis la voie communale n°1 Nord ...

1



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LES ENTREES DE VILLAGE

Depuis la RD 923 Ouest...

2



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LES ENTREES DE VILLAGE

Depuis la RD 923 Est...

3



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LES ENTREES DE VILLAGE

Depuis la rue de la Gare Sud ...

4



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LES ENTREES DU HAMEAU DE LIECOURT

Depuis la voie communale n°1 Sud ...

5

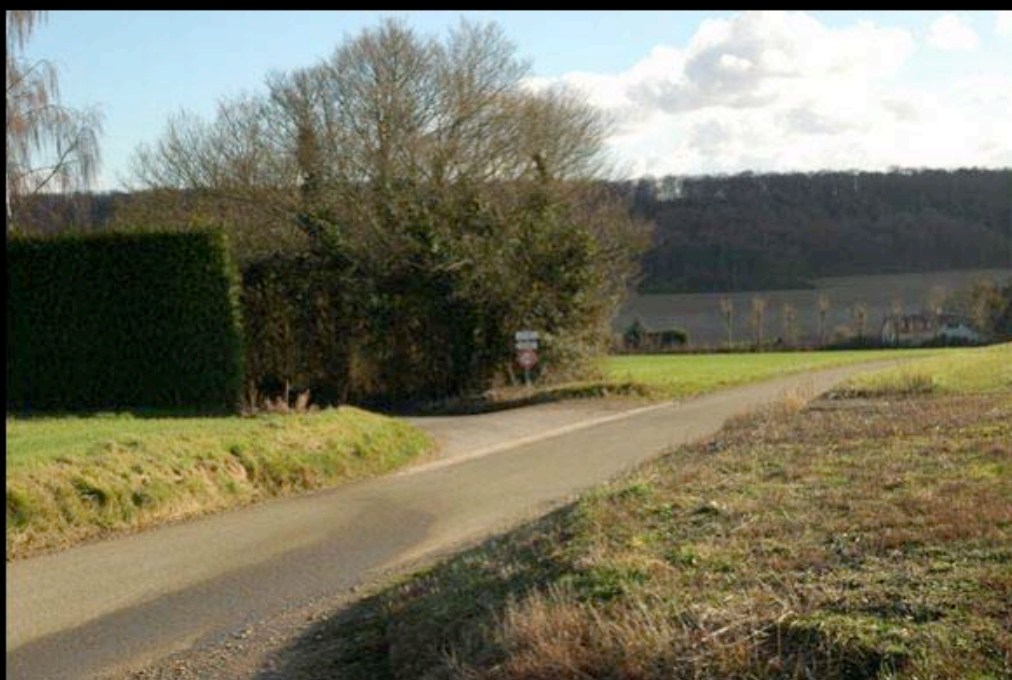


ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LES ENTREES DU HAMEAU DE LIECOURT

Depuis la voie communale n°1 Nord ...

6



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LES ENTREES DU HAMEAU DE LIECOURT

Depuis la rue de La Lande Nord ...

7

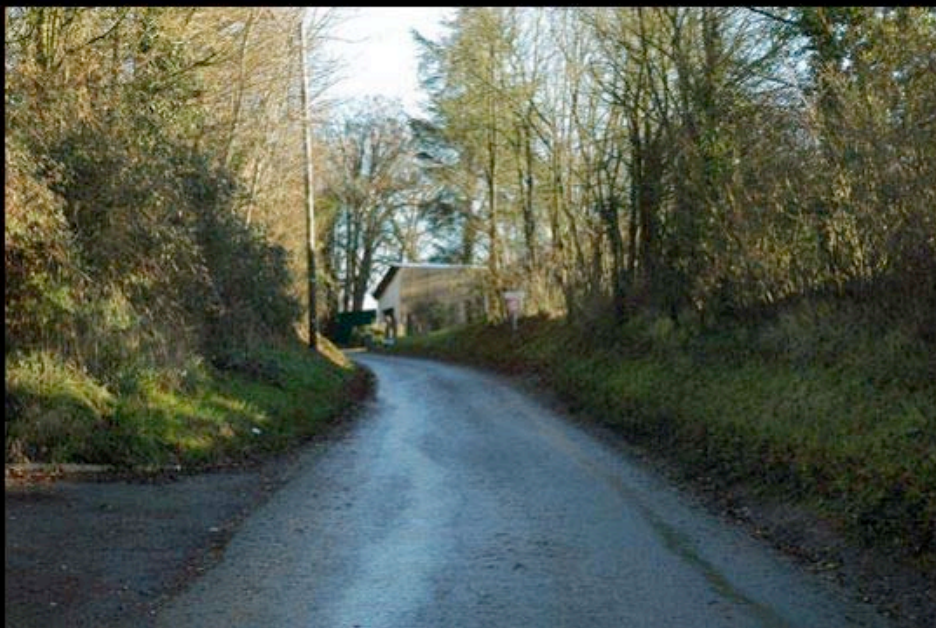


ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

L'ENTREE DU HAMEAU DE LALANDE

Depuis la rue de La Lande Sud ...

8



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

1.2.7 Réseau viaire

La trame viaire constitue le squelette d'une agglomération : c'est l'ensemble des voies, petites ou grandes, utilisées par la population dans ses déplacements. C'est donc un élément fondamental de communication mais aussi un repère dans l'espace.

L'étude du réseau viaire permet l'identification d'une hiérarchisation des usages des voies.

- *Le bourg*

Esches s'organise autour d'un réseau assez simple, peu maillé. Il est constitué d'une rue principale (axe historique de la RD 923) : la rue Nationale. Elle supporte à la fois des flux de transit (axe permettant de rejoindre Méru à l'Ouest et Bornel à l'Est) et des flux locaux (passage obligé dans les déplacements intra-muros).

Une autre voie peut prendre le statut d'axe structurant pour les déplacements quotidiens des habitants : la rue des Sources. Support de l'urbanisation originelle (au même titre que la rue Nationale), elle a, au cours des années, accueilli une urbanisation nouvelle et servi de voie d'accès à des quartiers pavillonnaires.

De plus, la rue des Sources est l'unique lien avec les hameaux de Liécourt et Lalande, isolés au Nord, sur le plateau.

Le cas de la rue de la Gare est évoqué. Elle joue un rôle important dans la vie économique du village : elle permet la desserte des deux plus grandes entreprises du territoire (MAUSER et Imprimerie Nouvelle de l'Est). Les flux de poids lourds ne perturbent pas énormément les circulations internes au village. En effet, nombreux sont les poids lourds qui transitent directement par la route d'Amblainville (accès Sud).

Autre constat qui peut être fait au vu du réseau viaire : l'absence de véritable bouclage. Seuls quelques exemples peuvent être cités : quartier de la rue du Bois, la rue du Château, la rue des Quarante Arpents et la rue d'Harbonnières. Il convient de préciser que nous sommes, dans chacun des cas, en présence de bouclages limités. Il n'existe aucune voie qui contourne le village ou qui relaye le réseau structurant.

De plus, on note la présence de nombreuses voies en impasse (rue du Moulin, rue du Pas de Loup, rue de l'Argillère, rue du Pré Blanc, rue du Belvédère, rue du Tiruis, allée du Verger, allée des Tabletiers...) ; ces dernières ne facilitent pas la diffusion des circulations et peuvent créer parfois des situations difficiles en matière de greffe urbaine.

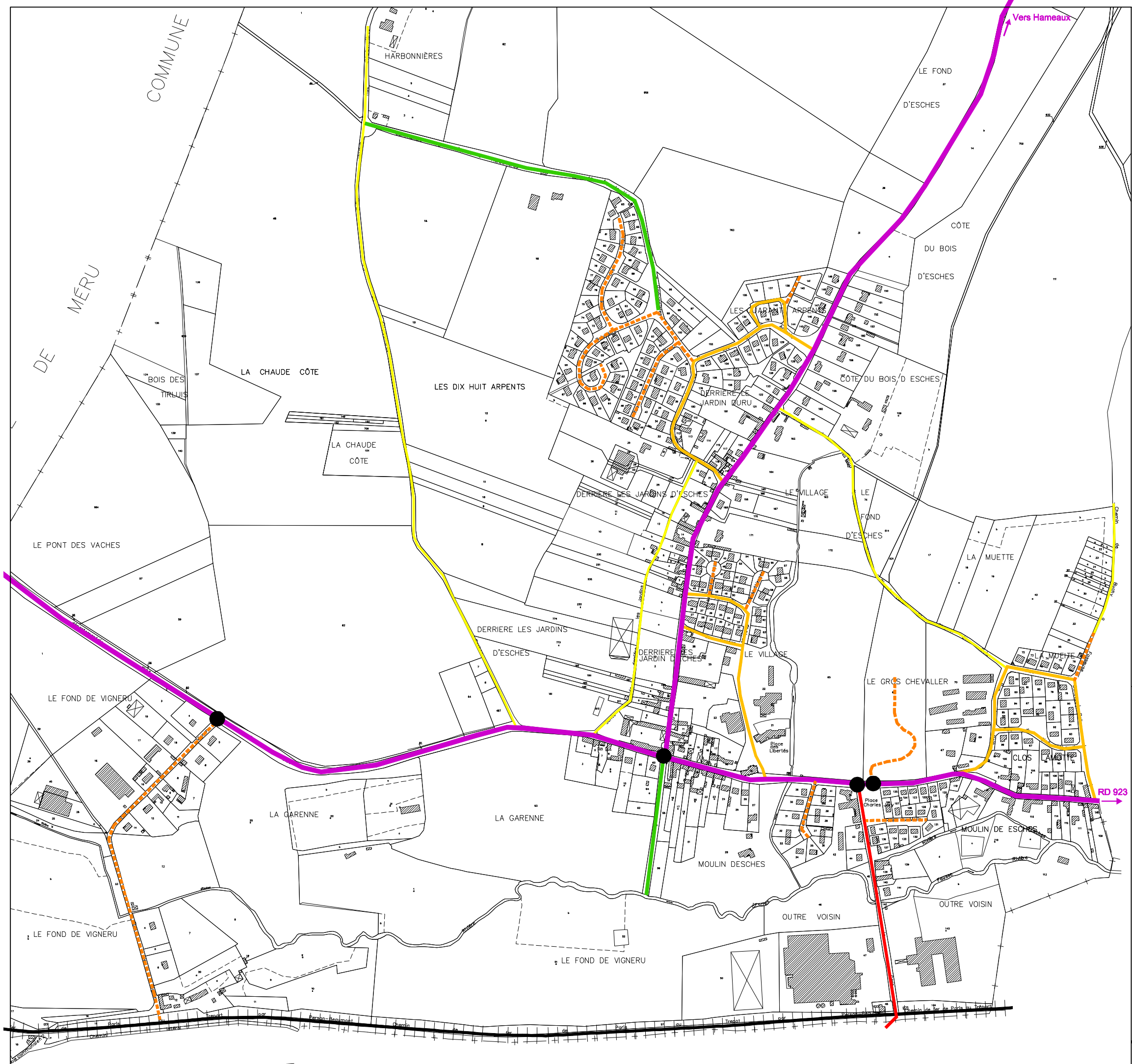
Pour conclure, quelques fragilités sont soulevées :

- la forte dégradation du chemin d'Harbonnières, « rue » qui dessert plusieurs habitations.
- le véritable manque de traitement du chemin du Stade.

- *Les hameaux*

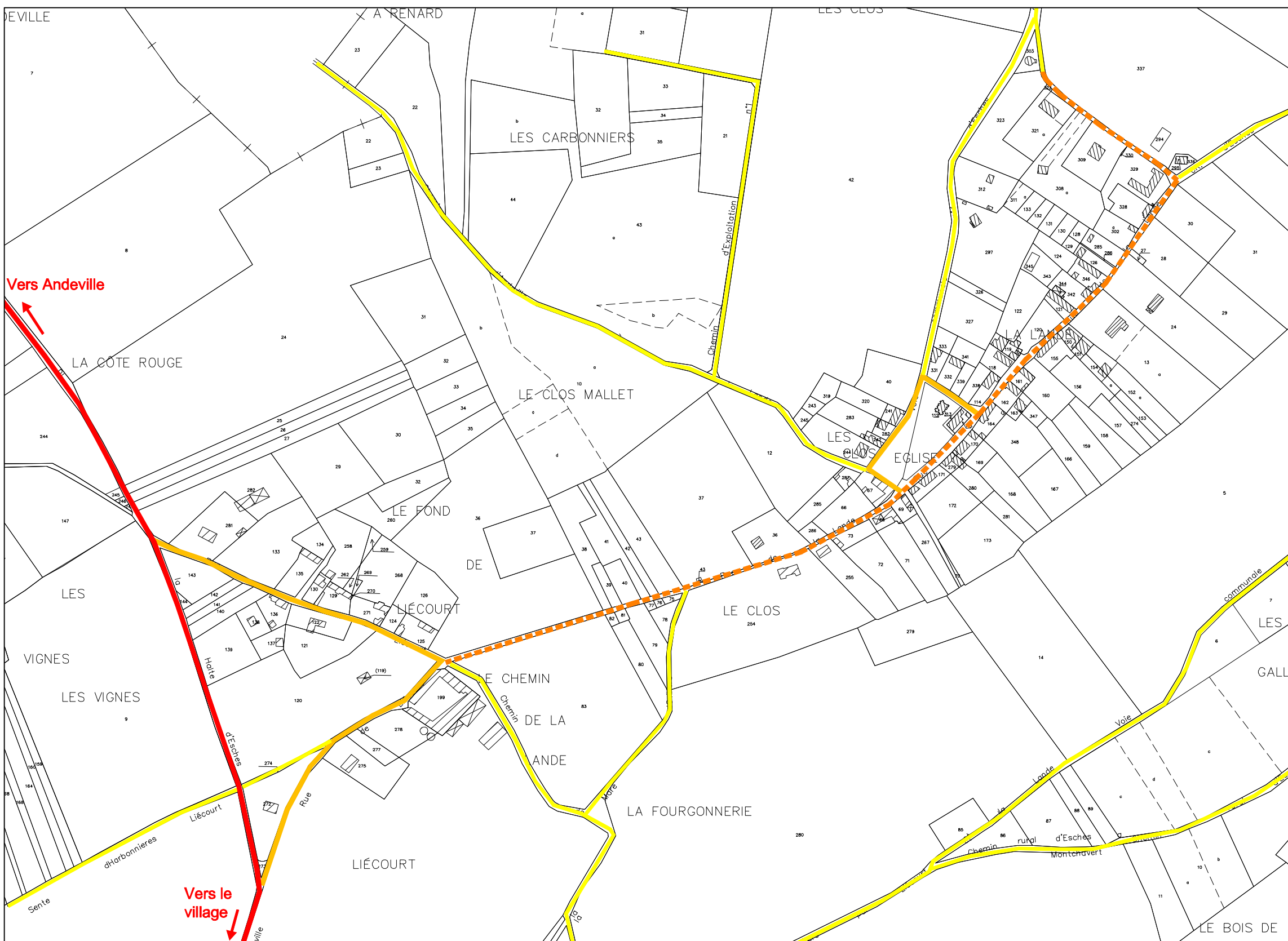
Le réseau viaire des hameaux est très primaire : il se limite pour Liécourt à un bouclage circonscrit depuis la route d'Andeville et pour Lalande et Vignoru, à une voie en impasse. Les voies renvoient une image très rurale, un profil très étroit et peu ou pas aménagé ; le croisement de deux véhicules s'avère périlleux.

Enfin, les déplacements piétonniers sont encouragés par la présence de nombreux chemins ruraux en périphérie de l'urbanisation (village et hameaux). Ces derniers assurent également la desserte des terres agricoles. L'analyse met l'accent sur certains chemins ruraux qui ceignent les noyaux bâtis (sorte de tours de village) et les éventuels enjeux futurs en matière de déplacements doux.



ANALYSE DU RESEAU VIAIRE

- Axe structurant (RD 923 et rue des Sources)
- Axe de désenclavement
- Bouclage viaire
- Impasse
- Voie méritant une amélioration de la chaussée
- Chemins
- Voie ferrée
- Carrefour sensible



ANALYSE DU RESEAU VIAIRE

Hameaux de Liécourt et Lalande

 **Axe de désenclavement**

 Bouclage viaire

■■■■■ Impasse

Chemins

 Voie ferrée

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune : ESCHES

URBA-SERVICES 83, rue de Tilloy - BP 401 - 60004 Beauvais Cedex Tél : 03 44 45 17 57 - Fax : 03 44 45 04 25 - urba-services@wanadoo.fr

DIAGNOSTIC

1.2.8 Bâti existant

1.2.8.1 Analyse de la trame bâtie

En faisant abstraction des limites parcellaires et des voies de communication, la trame bâtie permet de faire ressortir les différences de densités engendrées par la disposition des constructions dans l'espace. En d'autres termes, la trame bâtie d'une agglomération est une succession de vides et de pleins qui, par leur agencement, créent des zones de forte ou de faible densité faisant d'ores et déjà apparaître certains secteurs caractéristiques. La carte de la trame bâtie permet également de faire ressortir les différences d'implantation et de volume des constructions.

- *Le bourg*

La trame bâtie de Esches bourg renvoie une image assez disparate : la lisibilité de la trame bâtie est assez « mouvementée » (interruptions successives de la trame bâtie, changements fréquent de la densité...).

On peut malgré tout identifier plusieurs types de densité :

➤ Une section s'individualise par une densité plus marquée du bâti : prenant la forme d'un L, elle suit une portion de la rue Nationale et la première partie de la rue des Sources. A cet endroit du village, on devine le tracé de la voie : le bâti étant implanté sur chaque rive, il encadre directement la voie et affirme de ce fait, une densité plus marquée.

Outre la densité observée, il est important de relever la forme originale des constructions : très souvent allongées, elles s'apparentent à des L (structure des longères) ou des U (structure des anciens corps de ferme transformés le plus souvent en habitations). L'étrange impression que les constructions s'imbriquent les unes avec les autres est à mettre en évidence : à l'échelle du terrain, on recense systématiquement la présence de plusieurs bâtiments (habitations, dépendances, granges...). Ce modèle d'urbanisme est le témoin du passé agricole de la commune.

De plus, il n'est pas rare de relever des continuités bâties (constructions contiguës aux deux limites latérales) ; la rue Nationale en est un exemple représentatif.



Exemple de densité affirmée de la trame bâtie (rue Nationale)

Les différentes caractéristiques détaillées précédemment se retrouvent très discrètement à l'extrémité Est de la rue Nationale (en limite avec la commune de Fosseuse).

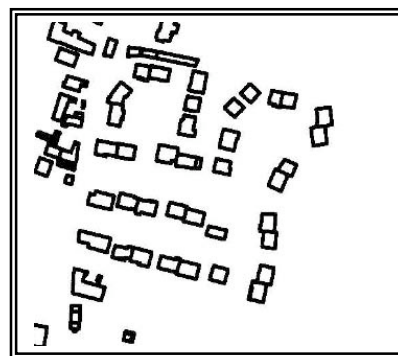
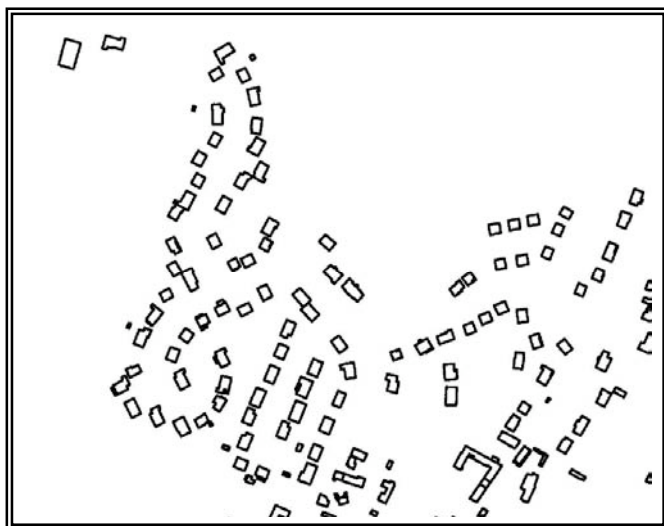
A l'intérieur des noyaux "plus denses", on relève un type de densité particulier : des constructions plus volumineuses, plus consommatrices d'espace ponctuent la trame bâtie. Il s'agit de bâtiments agricoles (corps de ferme, hangars) en activité ou non, témoins du passé agricole de la commune.

La poursuite de l'étude de la trame bâtie du village montre d'autres implantations bâties très différentes.

Les secteurs périphériques se distinguent par leur trame bâtie singulière. On passe d'une trame bâtie à l'aspect plutôt désordonné (constat que l'on peut faire pour les sections bâties anciennes) à une trame bâtie ordonnée, aux tendances rigides. Ce constat concerne la partie Nord et Est du village.

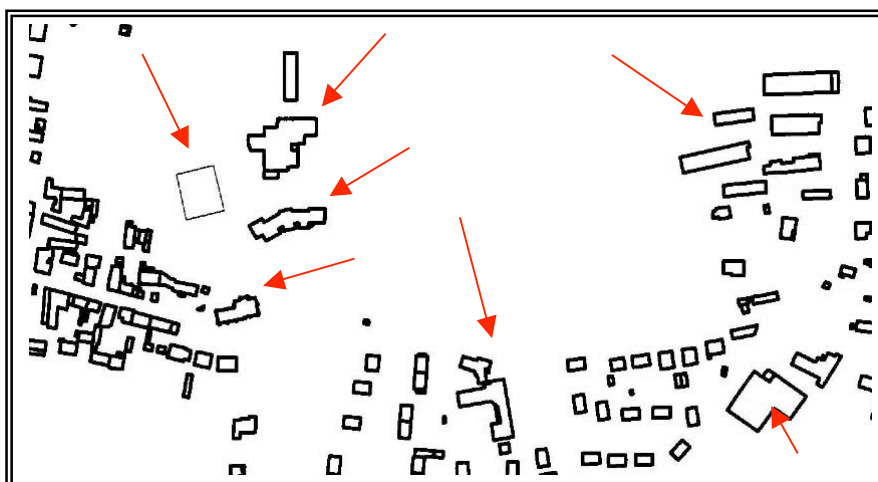
Les constructions sont souvent indépendantes les unes des autres ou accolées par paire ; elles se disposent selon un canevas très régulier (succession de vides et de pleins). Il est à noter la forte proportion de ce bâti peu dense à l'échelle du village : il s'agit des opérations successives de lotissements qui sont venues totalement bouleverser la structure originelle du village (étirement et épaississement de la silhouette).

La concentration spatiale des lotissements (sur la lisière Nord du village) accentue très fortement leur prédominance dans la trame bâtie. La régularité des formes des habitations (rectangulaires) est un facteur supplémentaire qui personnalise ces quartiers.



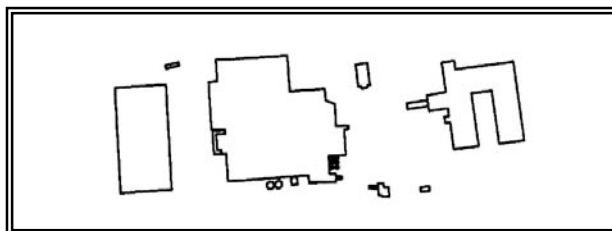
Les exemples de la trame bâtie caractéristiques des extensions pavillonnaires du village

A l'intérieur de l'enveloppe bâtie, outre le bâti agricole déjà évoqué plus haut, on distingue quelques constructions aux volumes imposants (forte emprise au sol) : il s'agit des deux écoles (maternelles et primaires), du bâtiment technique de la commune, de l'église, des logements collectifs de la Place de la Liberté et des quelques activités implantées à l'intérieur du tissu urbain (garage, entreprise de presse, artisanat dans la rue du Bois).



Les densités plus
"consommatrices"
d'espace

Légèrement en marge de l'entité du village, le plan de la trame bâtie identifie un secteur singulier : les formes modérées des habitations laissent place à des bâtiments aux emprises démesurées. Il s'agit de la zone d'activités de Esches qui s'est développée au Sud du noyau villageois (entre la voie ferrée et la rivière de l'Esches). Le contraste, avec le reste du village, est fort : aussi bien en termes de densité que de visuel.



La zone d'activités Sud modifie la
trame bâtie du village (forte
emprise au sol des bâtiments)

• Le hameau de Vignoru

Repérable à l'Ouest du village, le hameau de Vignoru présente une trame bâtie très limitée spatialement et très hétérogène. On y relève :

- des densités et des formes de constructions identiques à celles observées dans le centre dense du village,
- des bâtiments consommateurs d'espaces,
- des traces de trame bâtie très régulière où les constructions sont indépendantes les unes des autres.

Le constat fait correspond au profil très hétéroclite du hameau qui concentre à la fois un bâti ancien (témoin d'une activité agricole), un bâti pavillonnaire (qui est venu consolider et étendre l'enveloppe agglomérée) et enfin un bâti d'activité (imprimerie, métallerie, agriculture).

L'interruption de la trame bâtie dans la partie centrale du hameau correspond aux cressonnières.

- *Le hameau de Liécourt*

Limité spatialement, le hameau de Liécourt se singularise par une trame bâtie fortement influencée par l'activité agricole. En effet, l'activité d'élevage, par ses bâtiments très volumineux, "déséquilibre" la trame bâtie.

Dans la partie centrale du hameau, on relève une trame bâtie normalisée qui reprend majoritairement les emprises caractéristiques du bâti ancien.

- *Le hameau de Lalande*

Pour Lalande, le plan de la trame bâtie fait apparaître une structure de village-rue : les constructions s'organisent autour d'une rue principale (dont on peut deviner le tracé) et reprennent majoritairement les caractéristiques du noyau dense du village (constructions aux formes allongées, imbrication de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, continuités bâties...).

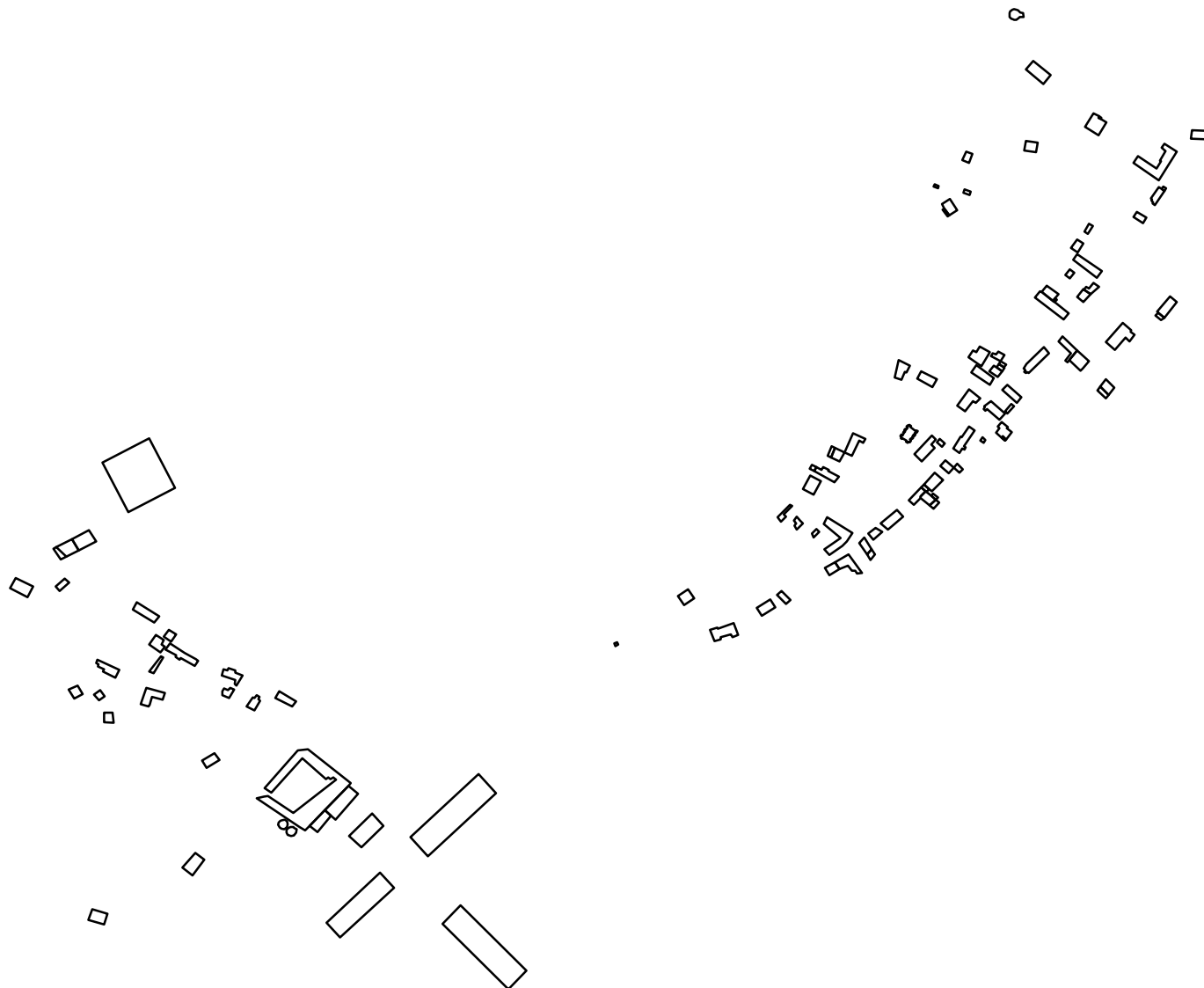
A mesure que l'on se dirige vers les extrémités de ce linéaire bâti, on observe une certaine dislocation de la trame bâtie. L'unité bâtie identifiée précédemment laisse place à un éparpillement des constructions dans l'espace. Il s'agit des constructions pavillonnaires qui sont venues étendre l'enveloppe agglomérée de Lalande ; le parcellaire très étendu accentue cette impression de désagrégation de la trame bâtie.

- *Le mitage*

Comme indiqué précédemment, à l'échelle du territoire, on relève quelques traces de mitage (bâti totalement isolé). C'est le cas entre le village et le hameau de Vignoru, où le plan de la trame bâtie identifie quelques constructions ; il s'agit de l'activité de casse automobile implantée le long de la route départementale 923.

Au Nord-Ouest du village, on note la présence de plusieurs volumes isolés au milieu des terres agricoles : il s'agit d'un siège d'exploitation agricole récemment délocalisé et de constructions anciennes situées au lieu-dit d'"Harbonnières".





TRAME BATIE

Hameaux de Liécourt et Lalande

PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune : ESCHES

DIAGNOSTIC

URBA-SERVICES 83, rue de Tilly - BP 401 - 60004 Beauvais Cedex Tél : 03 44 45 17 87 - Fax : 03 44 45 04 25 - urbs-services@wanadoo.fr

1.2.8.2 Typologie du bâti

- *Le bâti ancien à l'alignement et en retrait*

Les constructions anciennes implantées à l'alignement (constructions en bordure de la voie) sont les plus nombreuses et se trouvent essentiellement concentrées dans le « L » formé par la rue des Sources et la rue Nationale. A cet endroit, le bâti ancien à l'alignement forme des fronts bâtis continus et structure les voies (rue Nationale et rue des Sources). Les constructions sont implantées à l'alignement sur rue (par la façade ou par le pignon) et sont par ailleurs souvent contiguës à une limite séparative, voire aux deux.

Quand la construction est implantée avec un retrait (ce qui est assez rare dans le noyau ancien), la continuité visuelle est alors assurée par l'existence de murs de clôture (souvent imposants) utilisant la brique, le moellon calcaire, le silex ou autres matériaux recouverts d'un enduit ton pierre. Quand le mur n'atteint pas les 1,80 m de hauteur, alors une grille en ferronnerie "termine" la clôture. Les portails sont le plus souvent en fer forgé. A noter, notamment dans la rue des Sources, la présence de plusieurs porches à anse de panier remarquables et des portes charretières (témoin du passé agricole).

Le bâti ancien est très souvent représenté par des maisons de maître, très élégantes et intéressantes sur le plan architectural ; les exemples les plus caractéristiques se retrouvent dans la rue des Sources. Ces demeures sont systématiquement accompagnées d'un vaste parc paysagé, cadre végétal qui appuie la qualité des lieux.

La valeur esthétique et patrimoniale de certaines bâtisses, de certains murs ou portails pourra être mise en exergue dans le cadre du futur PLU. Ce dernier peut identifier et protéger (en fixant des règles spécifiques) certains éléments du patrimoine bâti qui présentent un intérêt (référence à l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme).

A noter, la présence de l'ancien Château d'Esches qui est aujourd'hui inoccupé ; des travaux de réhabilitation sont en cours pour redonner une qualité architecturale au bâtiment monumental et une fonction dans la vie du village (mairie, locaux communaux...).

Les cas de l'ancien moulin et de l'ancien pigeonnier sont également évoqués : il s'agit de bâtiments du patrimoine local qui sont aujourd'hui en très mauvais état.

LES MATÉRIAUX

Le bâti ancien à l'alignement et en retrait utilise différents matériaux. On peut identifier trois styles architecturaux : le moellon calcaire (petits blocs de calcaire irréguliers) notamment pour quelques granges agricoles, la pierre de taille calcaire (Château, maisons imposantes, élevées sur plusieurs niveaux), et enfin la brique rouge en terre cuite très souvent associée la pierre.

A noter la présence d'une maison à pans de bois (rue de la Gare) qui reprend strictement le style du Pays de Bray (colombages avec un enduit blanc).

LES VOLUMES

Le bâti ancien se partage entre des constructions assez basses (on retrouve les caractéristiques de la longère) de type rez-de-chaussée + combles aménagées ou non et des constructions assez imposantes, élevées sur plusieurs niveaux de type rez-de-chaussée +1 voire 2 étages (maisons de maîtres).

LES TOITURES

L'hétérogénéité du bâti ancien se retrouve dans l'analyse des matériaux de couverture : les toitures des constructions anciennes se partagent entre la petite tuile plate en terre cuite, l'ardoise naturelle ou artificielle et les tuiles à emboîtement du beauvaisis (côtes verticales apparentes).

LES OUVERTURES

Les ouvertures en façades sont toujours plus hautes que larges ; on compte généralement 3 carreaux par vantail (caractéristique architecturale locale). D'une façon systématique, les fenêtres sont accompagnées par un linteau ou un appui en pierre.

Pour le bâti ancien, l'importance de la symétrie des ouvertures doit être soulignée : très souvent les fenêtres ou autres percements sont axés les uns par rapport aux autres. Ce système contribue à l'équilibre général de la façade et de fait, à l'harmonie visuelle de la construction.

D'une façon générale, les ouvertures en toitures restent assez discrètes, notamment pour le bâti ancien de type longère. Parfois, le bâti ancien a fait l'objet d'aménagements de combles, donnant lieu à la mise en place de châssis de toit basculants. Les constructions anciennes plus imposantes (élevées sur plusieurs niveaux) offre un éventail d'ouvertures plus large (lucarnes à deux ou trois pentes, outeaux).

Le cas des réhabilitations du bâti ancien est évoqué : parfois, le choix de certains enduits, le percement de nouvelles ouvertures (...) ne correspondent pas au style architectural local et créent des ruptures visuelles dans l'harmonie urbaine.

AMBIANCE URBAINE DU NOYAU ANCIEN



Les sections de fronts bâtis continus (dominante du minéral)

ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LE BÂTI ANCIEN

À l'alignement...



La structure « Longère »



Le bâti
« massif »



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LE BÂTI ANCIEN

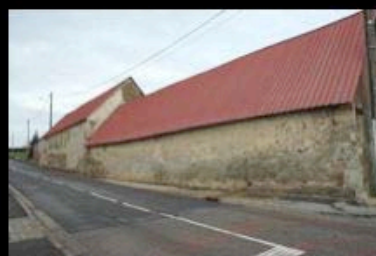
À l'alignement...



Les pans de bois



La brique rouge



Types d'implantation à l'alignement :

Voie



Le bâti ancien agricole (granges)

ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LE BÂTI ANCIEN

En retrait...

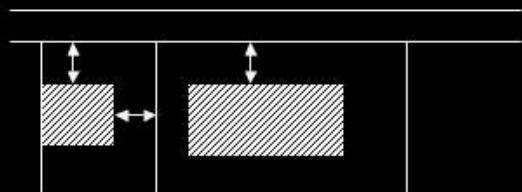


Les maisons « bourgeoises »



Types d'implantation en retrait :

Voie



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LE BÂTI ANCIEN

Exemples de patrimoines bâtis intéressants...



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LES TOITURES DU BÂTI ANCIEN (matériaux de couverture)



La tuile du Beauvaisis



La petite tuile plate en terre cuite



L'ardoise

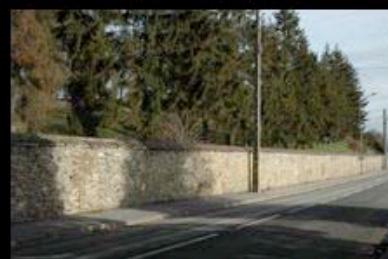
ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LES OUVERTURES DU BÂTI ANCIEN... en façade



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LES CONTINUITES VISUELLES DU NOYAU ANCIEN (murs)



La pierre, la brique, le silex...

ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

- *Le bâti collectif*

Au niveau de la Place des Libertés (centre du village), une opération d'une douzaine de logements collectifs a été réalisée : elle s'inspire des gabarits du bâti ancien (R + 2 + combles), des matériaux traditionnels (emploi de la brique et d'enduit ton pierre).



- *Le bâti récent de type pavillonnaire*

Les constructions pavillonnaires, réalisées le plus souvent sous la forme de lotissements étendus, ont ébranlé la structure originelle du village. Successivement, les opérations d'après-guerre ont déplacé les limites agglomérées vers l'Est (quartiers des rues du Moulin, du Pas de Loup puis celui du Clos Chevalier).

Les lotissements réalisés dans la partie Nord du village ont, eux aussi, complètement transformé la silhouette du village, en créant une excroissance. La densité du bâti pavillonnaire accentue la prédominance de ce dernier.

D'autres exemples de bâti pavillonnaire se repèrent (plus discrètement) : il s'agit de constructions qui sont venues combler les "vides" à l'intérieur du noyau ancien (extrémité Ouest de la rue Nationale, rue des Sources).

L'IMPLANTATION

Les constructions pavillonnaires reprennent les caractéristiques pures de ce type de bâti. Les constructions sont implantées le plus souvent au centre de leur parcelle, systématiquement en retrait de plusieurs mètres de l'alignement. Cette implantation engendre un tissu urbain plus lâche et accentue de ce fait l'impression de diffusion des volumes dans l'espace.

LES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION ET DE COUVERTURE

Les constructions présentent un aspect contemporain : les matériaux traditionnels disparaissent au profit d'enduits lisses aux tonalités plus claires. Les toitures sont le plus souvent composées de tuiles plates ou de tuiles mécaniques ; certains matériaux de couverture "alourdissent" l'aspect de la toiture (faible densité au m² ou tuiles de grand format). Les tonalités respectent presque toujours celles du bâti ancien (orangée, brune).

LES OUVERTURES

Différents types de lucarnes caractérisent les toitures des constructions. La diversité des ouvertures en toitures participe à la multiplicité des types de constructions existantes. On trouve des lucarnes "à bâtière" (2 pentes), des lucarnes "à croupe" (3 pentes), lucarnes rampantes ou pendantes et des châssis de toit basculants.

LES CLOTURES

Les clôtures et portails individuels sont diversifiés (variété de matériaux, de teintes, de hauteur,...). Une distinction est établie selon que les clôtures laissent entrevoir ou non les constructions ; la transparence des clôtures est ainsi très différente entre un mur plein haut, une haie végétale dense, une barrière surmontant un muret de soubassement, et selon la nature des portails.

Quelques architectures contemporaines sont observées à l'échelle du territoire : il s'agit des constructions réalisées sur le hameau de Lalande et d'une construction en bois dans la rue Nationale.

LE BÂTI PAVILLONNAIRE... les différentes époques de construction



Les quartiers purement pavillonnaires



Les constructions pavillonnaires



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

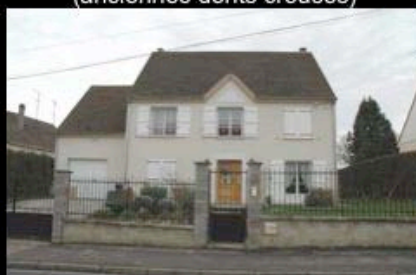
LE BÂTI PAVILLONNAIRE... les différentes époques de construction



Le pavillonnaire d'après-guerre



Le pavillonnaire à l'intérieur
du noyau ancien
(anciennes dents creuses)



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

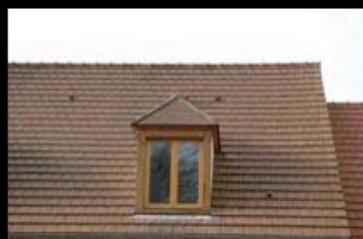
LE BÂTI PAVILLONNAIRE... les différentes époques de construction



Les originalités
pavillonnaires

ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LES TOITURES DU BÂTI PAVILLONNAIRE (matériaux de couverture)



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LES CLÔTURES ET PORTAILS DU BÂTI PAVILLONNAIRE



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LES OUVERTURES DU BÂTI PAVILLONNAIRE



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

- Bâti ancien à l'alignement
- Bâti ancien en retrait
- Bâti pavillonnaire (différentes époques de construction)
- Bâti collectif
- Equipement public ou collectif
- Bâti à usage d'activité
- Bâti à usage agricole
- Dents creuses
- Mur de clôture intéressant

TPOLOGIE DU BATI

-  Bâti ancien à l'alignement
-  Bâti ancien en retrait
-  Bâti pavillonnaire (différentes époques de construction)
Hameaux Liécourt et Lalande
-  Bâti à usage agricole

PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune : ESCHES

DIAGNOSTIC

URSA-SERVICES 83, rue de Tilley - BP 401 - 80004 Beauvais Cedex Tél : 03 44 45 17 57 - Fax : 03 44 45 04 25 - urbs-services@wanadoo.fr

- *Le bâti à usage d'activité*

Il convient de distinguer le bâti à usage agricole du bâti à usage industriel et artisanal, ainsi que les bâtiments publics.

Le bâti agricole

Il s'insère dans le tissu bâti soit sous la forme de grandes bâtisses utilisant les matériaux traditionnels, soit sous la forme de hangars. Certaines bâtisses, typiques de la région, présentent de grandes qualités architecturales. Des anciens corps de ferme ont par ailleurs fait l'objet de transformation en habitations.

Les hangars récents présentent des couleurs et des matériaux ayant plus ou moins d'impact dans le paysage.

Le bâti industriel, artisanal

Il s'agit des imposantes installations des entreprises situées dans le secteur de la gare (Mauser et l'Imprimerie Nouvelle de l'Est). Ils offrent des volumes parallélépipédiques, hors d'échelle comparativement aux constructions d'habitation. Ce type de construction est concentré sur ce secteur.

On trouve par ailleurs des constructions de PME-PMI insérées dans le tissu urbain (le village et le hameau de Vignoru), de taille plus modeste. Leur impact sur le paysage diffère en fonction de leur implantation, du relief et des tonalités du bardage. La qualité architecturale est très variable.

- *Les bâtiments publics*

Sont recensés en équipements publics tous les bâtiments d'intérêt général recevant du public. Cela correspond davantage à une fonction qu'à un type de construction (ces deux aspects étant par ailleurs liés). Cependant, ils présentent souvent des caractéristiques propres qu'il est intéressant de mettre en avant. Les constructions anciennes n'ont pas été recensées sur la carte comme équipement public.

Les écoles présentent des architectures typiques des équipements publics, notamment au niveau des volumes. Nous trouvons également un équipement public présentant une architecture ancienne (mairie).

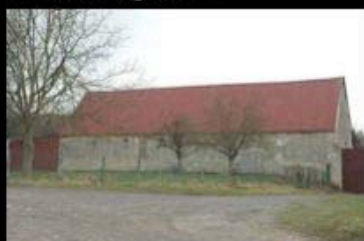
Ces équipements sont implantés dans le centre du village, à l'exception de la gare. Aucun équipement public n'est recensé sur les hameaux. Ils jouent un rôle symbolique important au sein du village.

LE BÂTI À USAGE D'ACTIVITÉS



Le bâti industriel

Le bâti agricole



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

LES EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS



ESCHES - Plan Local d'Urbanisme

1.2.9 Réceptivité du tissu urbain

L'estimation des terrains susceptibles d'être bâtis a été réalisée à l'intérieur d'un périmètre aggloméré tel que le définissent les tribunaux administratifs dans leur jurisprudence.

Il s'agit de terrains bordés par une voie et desservis par les réseaux ; toutefois cette potentialité ne tient pas compte :

- de la capacité des infrastructures existantes (capacité de la voie, du réseau d'eau, nature de la défense incendie, conditions de l'assainissement),
- des contraintes éventuelles (sol, topographie, végétations, servitudes diverses...),
- de la volonté des propriétaires.

Au regard de la couverture spatiale des réseaux (eau potable, défense-incendie, assainissement, voies de communication), quelques terrains apparaissent susceptibles d'être urbanisés au sens de la juridiction. Il s'agit de terrains directement bordés par une voie et qui constituent un potentiel direct de constructibilité. Ces espaces libres desservis par les réseaux, appelés « dents creuses », sont répartis dans l'agglomération de façon diffuse.

- *Le bourg*

Le plan de la réceptivité met en évidence quelques dents creuses, majoritairement situées dans la partie supérieure du village.

La rue des Sources, axe de référence à l'échelle du village, offre encore quelques possibilités de construire. Le plan cadastral montre une interruption de la trame bâtie : plusieurs parcelles vierges subsistent entre les constructions existantes. L'identification de ces « vides » implique qu'une sérieuse réflexion soit menée dans le cadre du PLU. En effet, l'arrière des parcelles concernées débouche sur un espace à enjeux. Une explication est donnée à la page suivante (thème des îlots fonciers).

C'est au niveau de la rue des Sources que se repère un îlot assez vaste ; il s'agit d'une propriété communale, occupée en partie par les terrains de sports et une aire de jeux.

La poursuite de l'examen des dents creuses révèle la présence d'enclaves ponctuelles notamment dans la rue du Cadran (permis récemment accordé), dans la rue d'Harbonnières (3 parcelles)

Le cas de l'entrée Ouest du village est abordé : cette entrée présente aujourd'hui un profil déséquilibré (une rive qui accueille des constructions anciennes et plus récentes et une rive nue).

Pour une meilleure compréhension de l'analyse, des précisions doivent être données :

- Le « vide » observé le long de la rue Nationale, au niveau de la Place Charles Jory, correspond au parc boisé communal. Véritable poumon vert à l'échelle du village, il doit être préservé et non considéré comme une dent creuse.

- Le « vide » observé de part et d'autre de la rue de l'Argillière ne doit pas rentrer dans l'analyse de la réceptivité. Un permis a été récemment accordé pour la réalisation d'un lotissement.

- Concernant les terrains non bâtis situés dans la rue de la Gare, entre la dernière habitation et l'entreprise Mauser, ils ne peuvent raisonnablement être considérés comme une dent creuse, compte tenu de leur profil très humide et du passage de la rivière de l'Esches.

Après un rapide comptage, il s'avère que le nombre de dents creuses à l'échelle du village reste limité.

Outre le "potentiel" des dents creuses, il convient de signaler la présence d'un îlot foncier desservi en façade par les réseaux : il s'agit des terrains situés à l'arrière de la rue des Sources, au lieu-dit « Derrière les Jardins ».

Il convient de rappeler la problématique des îlots : les façades étant le plus souvent constructibles (passage des réseaux en façade), le risque est d'aboutir à un enclavement total des terrains situés à l'arrière. Concernant ces îlots, des réflexions seront à mener dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

- *Les hameaux*

Le caractère isolé et la situation des réseaux sur les hameaux de Liécourt et de Lalande nécessitent que des précautions soient prises. La lourde défaillance du réseau d'eau potable (Cf. partie sur les réseaux) ne permet pas d'envisager l'accueil de nouvelles habitations, malgré le recensement de plusieurs dents creuses. La faible capacité de la défense incendie et du réseau viaire sont des arguments supplémentaires qui justifient cette position sévère, mais légitimée.

Le hameau de Vignoru, situé à l'Ouest du village, offre des possibilités limitées de densification. Les « dents creuses » sont très rares. Une précision doit être donnée : la rive non bâtie de la rue de Vignoru, au lieu-dit « Le Fond de Vignoru », ne peut être considérée comme dent creuse. Il s'agit d'une zone tampon naturelle, pour les eaux de ruissellement du territoire, qui doit être impérativement conservée pour maintenir un équilibre hydraulique à l'échelle du territoire.

1.2.10 Trame verte urbaine

Au même titre que les éléments bâtis, les éléments naturels de la commune de Esches modèlent le paysage. Constituants principaux de l'environnement immédiat, ceux-ci déterminent pour une large part la qualité du cadre de vie des habitants.

Différents types d'éléments végétaux composent la trame verte de l'agglomération : boisements, arbres isolés, pelouses, herbages, jardins privés. La trame verte a été étudiée à partir d'une photographie aérienne de la commune, qui est reproduite à la page suivante de ce rapport.

Le Bois d'Esches

Bien que faisant partie du paysage général (à l'échelle du territoire), il convenait de prendre en compte cette vaste entité boisée dans l'examen de la trame verte intra-urbaine ; en rentrant directement dans les parties agglomérées, elle participe à l'image végétale du village.

Le parc boisé du château

Propriété communale, le parc du château est un espace ouvert au public. En partie boisé, il assure une véritable coupure verte dans la trame bâtie.

Les propriétés boisées (privées)

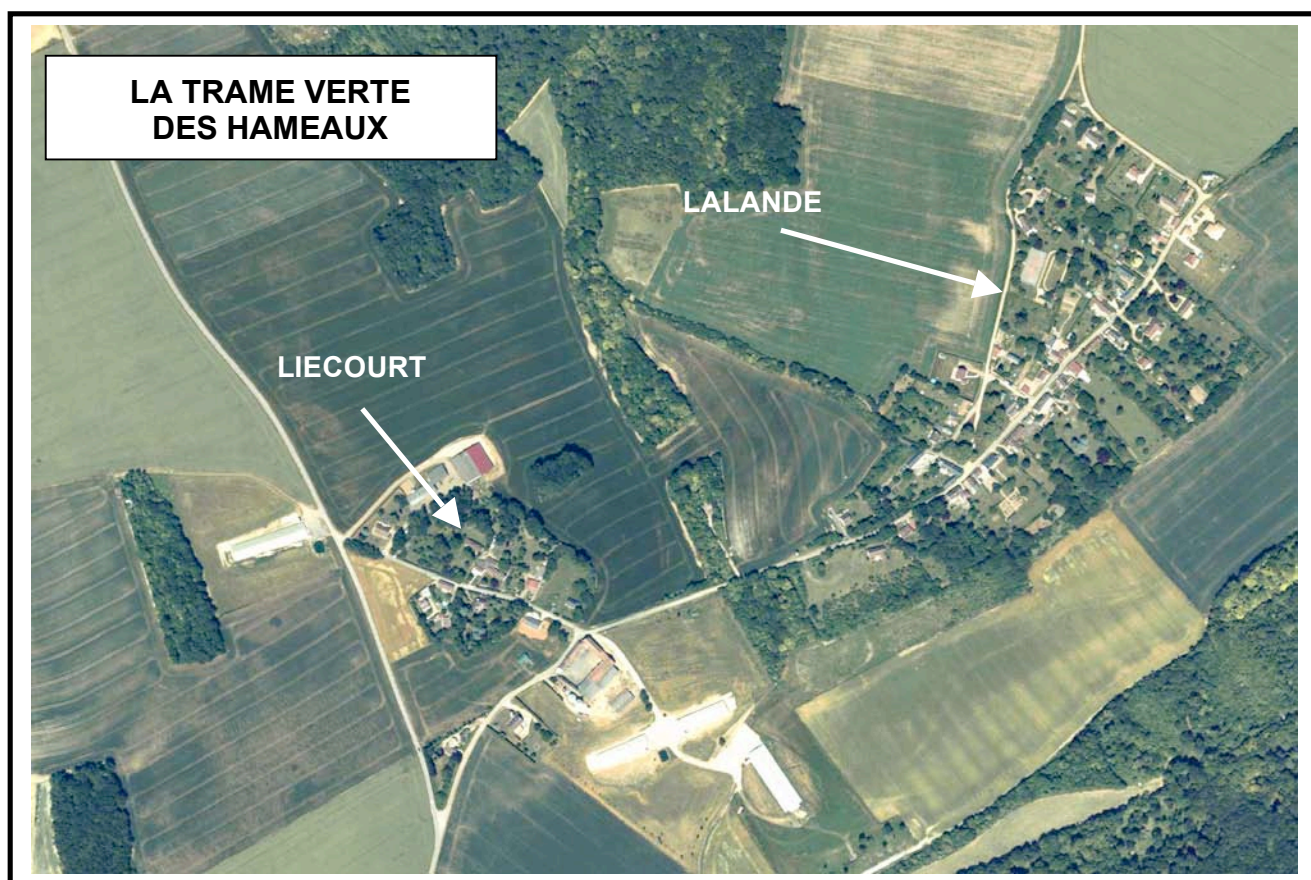
L'analyse de la typologie du bâti a mis en évidence la présence de maisons de maître, notamment dans la rue des Sources. Ce type de bâti est généralement implanté sur un grand parcellaire, occupé par un parc en partie boisé. L'accent est mis sur le rôle de ces propriétés boisées dans la qualité de la trame verte.

Les alignements d'arbres

La vue aérienne permet d'identifier plusieurs linéaires végétaux, notamment en bordure de certains chemins ruraux ou en lisière du village (exemple caractéristique au Nord).

Les alignements d'arbres qui soulignent les méandres de la rivière de l'Esches (espace de la vallée) jouent également un rôle dans l'appréhension de la trame verte.





1.2.11 Dynamique du territoire

Le bourg n'est pas un espace figé composé uniquement d'espaces bâtis et d'espaces verts. Celui-ci est avant tout un lieu d'échanges et de lien social parcouru de flux plus ou moins intenses suivant les secteurs. Des pôles d'attraction se distinguent ainsi au sein du tissu urbanisé.

Les fonctions majeures de chaque type d'espace de l'agglomération, ainsi que les principaux éléments structurants, ont été mis en évidence.

➤ La RD 923 (rue Nationale), axe de référence pour la commune, a servi de guide pour l'implantation des équipements publics les plus anciens (mairie, église). D'autres activités (garage, restaurant), participant à la dynamique du village, sont également implantées le long de la rue principale. La fréquentation automobile de l'axe départemental amène beaucoup de nuisances (densité des flux, vitesse des automobilistes...) et ne permet pas des conditions d'accès sécurisées. La carence en stationnement se fait aussi ressentir : les voitures se stationnent sur la chaussée, voire sur le trottoir, ce qui peut entraver les déplacements des piétons et insécuriser les lieux.

Les équipements plus récents se sont implantés plus en marge de l'axe départemental. Aussi, on identifie un pôle au Nord de la rue Nationale qui regroupe l'école maternelle et les espaces publics du village (stationnement, aire de jeux, terrains de sports, espaces verts, parc du château). A noter, la présence du château de Esches, autrefois inoccupé et altéré, qui fait l'objet d'une réhabilitation pour l'accueil de la nouvelle mairie et d'autres locaux communaux.

Outre le fait que ce projet de réhabilitation permet une mise en valeur du patrimoine historique, il affirmera le statut de pôle dynamique à l'échelle du village (concentration de plusieurs équipements).

Le pôle identifié offre plusieurs avantages :

- *une situation à l'écart des flux de circulation de la RD et offre des conditions d'accès sécurisées,*
- *une situation dans un espace où la densité du bâti est moindre (pas d'effet d'étouffement),*
- *une situation proche d'un espace public boisé offrant un contexte végétal agréable (qualité du cadre de vie).*

D'autres équipements, plus dispersés spatialement, sont recensés à l'intérieur du village : l'école primaire implantée rue de la Gare, l'Etablissement d'Hébergement des Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) localisé sur le coteau, au lieu-dit "Clos Chevalier".

Outre les fonctions publiques, le dynamisme économique de la commune doit être abordé. Une zone d'activités existe dans la rue de la Gare, partie Sud du noyau villageois. Elle accueille deux grandes entreprises (MAUSER et l'Imprimerie Nouvelle de l'Est) qui emploient près de 170 salariés.

Ces activités engendrent des flux de poids lourds (estimés à 80 poids lourds quotidiennement) qui empruntent la RD 923 (rue de la Gare) et la RD 609 via la RD 105.

Outre la zone d'activités en place, il est à noter la programmation d'une zone de plus grande envergure, celle de la ZAC de la Nouvelle France, localisée en limite Ouest du territoire communal et se prolongeant sur le territoire de Méru. D'une superficie de 22 hectares sur Esches, la ZAC permettra l'accueil de nouvelles activités qui participeront au dynamisme économique local.

Le potentiel économique du Vexin-Sablons existe par sa position limitrophe à l'Ile-de-France qui représente un marché important et connaît depuis plusieurs années un desserrement des emplois vers la banlieue. Le redéploiement des activités économiques du centre de l'agglomération parisienne vers les franges franciliennes peut être un moyen d'asseoir un développement économique visant à limiter les phénomènes de migrations pendulaires.

1.2.12 Contraintes et servitudes d'utilité publique

L'identification des contraintes qui concernent le territoire communal doit permettre d'en appréhender les incidences sur la forme actuelle de l'agglomération ou sur son développement projeté.

Deux types de contraintes apparaissent : les contraintes naturelles, qui résultent du relief ou de la végétation, et les contraintes artificielles nées de la main de l'homme.

1.2.12.1 Les contraintes naturelles

➤ Un corridor écologique potentiel reliant le territoire d'Anserville à la vallée de l'Esches, en transitant par les bois de la Gallée et d'Esches. A ce sujet, les élus ont précisé au cours des études que la pertinence de la localisation du corridor n'est pas avérée. Par ailleurs, ils ont signalé le passage d'animaux depuis le Bois d'Esches vers le territoire de Méru.

➤ La commune d'Esches possède un espace classé en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type I : la ZNIEFF du Bois d'Esches et de la Gallée qui s'étend sur plus de 185 hectares et concerne 3 communes (ESCHES, FOSSEUSE et ANSERVILLE). Il convient de préciser que la ZNIEFF se concentre uniquement sur la lisière Est du territoire.

La ZNIEFF a un rôle naturel de protection contre l'érosion des sols et affiche une fonction d'habitat pour des populations animales et végétales d'un grand intérêt (nombreuses orchidées rares et souvent menacées en Picardie).

➤ La dynamique plateau-vallée

La topographie du territoire communal implique l'identification de talwegs principaux (couloirs naturels drainant pour les eaux de surface) orientés selon un axe Nord-Sud. Ces gouttières naturelles drainent les eaux de surface pour les acheminer vers l'exutoire naturel, la vallée de l'Esches. Les circulations d'eaux ne posent actuellement aucun problème particulier : la transition « douce » entre le plateau et la vallée, la présence de boisements plus ou moins étendus, le maintien de certaines lisières végétales (...) sont autant d'éléments qui participent à l'équilibre hydraulique.

➤ La rivière de l'Esches

Le passage de la rivière de l'Esches participe à un paysage agréable (développé lors de l'analyse paysagère) ; il implique une prise en compte de la sensibilité hydraulique de l'espace "vallée" (terrains situés de part et d'autre de la rivière). Bien qu'aucun document de type Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ne soit en vigueur (et ne soit programmé pour les années à venir), les études engagées dans le cadre du PLU se doivent d'intégrer cette information.

1.2.12.2 Les contraintes artificielles

➤ La RD 923

Le territoire communal est traversé par la RD 923, axe sur lequel on comptait près de 2 900 véhicules/jour en 2005. La RD 923 n'est pas classée route à grande circulation. Il est à noter le classement de l'A16 au titre de l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999 (nuisances acoustiques).

➤ Les établissements classés soumis à autorisation

La casse automobile JORY implantée au lieu-dit « La Garenne » et l'entreprise MAUSER Emballages située dans la zone d'activités de la Gare sont deux établissements classés.

Concernant MAUSER Emballages, un arrêté préfectoral en date du 02 juin 2003 a fixé des zones de protection en cas d'incendie. Le tableau ci-après donne des précisions quant aux zones de protection.

SCENARIOS D'INCENDIE	Distance en m au seuil de 5 kW/m ²	Distance en m au seuil de 3 kW/m ²
Bâtiment C	58 m	77 m
Bâtiment E (partie stockage de contenants)	42 m	61 m

Source : *DRIRE*

1.2.12.3 Les servitudes d'utilité publique

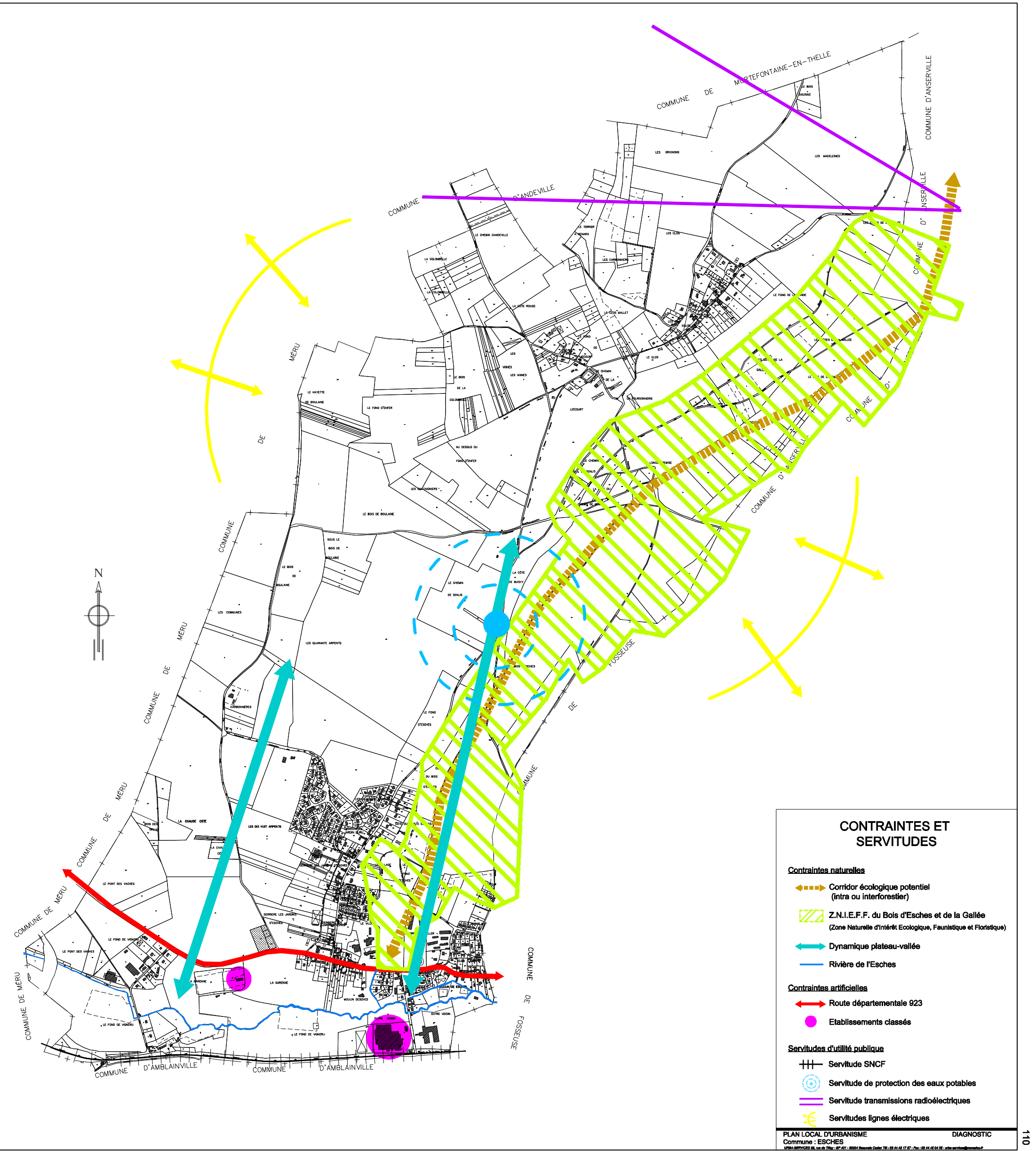
Quatre servitudes d'utilité publique sont recensées sur la commune :

- Une servitude relative aux chemins de fer (ligne Paris-Le Tréport qui traverse le territoire communal d'Ouest en Est).

- Une servitude relative au périmètre de protection des eaux potables et minérales découlant du point de captage situé sur le territoire, le long de la voie communale n°1 (entre le bourg et le hameau de Liécourt). Ce dernier engendre plusieurs périmètres de protection en application de l'article L.321-2 du Code de la Santé Publique (périmètres immédiat, rapproché et éloigné). L'espace protégé ne concerne pas directement l'urbanisation mais se rapproche des premières constructions du hameau de Liécourt (notamment les bâtiments avicoles).

- Une servitude relative à l'établissement de canalisations électriques qui concerne l'extrémité Nord du territoire communal, à l'écart de toute urbanisation (lignes électriques aériennes haute tension et très haute tension).

- Une servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat. Il s'agit du faisceau hertzien de Sainte-Geneviève – Maison Blanche à Saint-Germain-en-Laye - Camps des Loges.



CONTRAINTES ET SERVITUDES

Contraintes naturelles

- Corridor écologique potentiel (intra ou interforestier)
- Z.N.I.E.F.F. du Bois d'Esches et de la Gallée (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)
- Dynamique plateau-vallée
- Rivière de l'Esches

Contraintes artificielles

- Route départementale 923
- Etablissements classés

Servitudes d'utilité publique

- Servitude SNCF
- Servitude de protection des eaux potables
- Servitude transmissions radioélectriques
- Servitudes lignes électriques

PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune : ESCHES

DIAGNOSTIC

UPBA-SERVITUDES ES, rue de l'Éclair - BP 4011 - 59064 Beauregard Cedex Tél : 03 44 48 17 87 - Fax : 03 44 48 08 38 - urba-servitudes@esches.fr

1.3 Bilan du diagnostic

- ***Un « bourg autonome » situé dans l'aire dynamique de la capitale méruvienne et du pôle parisien***

Territoire de l'Oise et faisant partie de l'ex aire du Schéma Directeur Vexin-Sablons, Esches est une commune directement influencée par la région Ile-de-France. Un grand nombre d'actifs (plus de 50 %) migrent quotidiennement vers les pôles d'activités de la région parisienne. Cette attractivité se retrouve également en matière d'équipements, de services et d'habitudes commerciales.

Esches peut être considéré comme un bourg autonome, bourg qui a atteint un seuil de population, d'emplois, de commerces, d'équipements ou de services lui permettant de satisfaire un certain nombre de besoins, principalement ceux des habitants.

Le qualifiant de bourg autonome ne semble plus aujourd'hui vérifié. Malgré une démographie dynamique, le degré général d'équipement de la commune n'a pour autant pas évolué (des commerces ont même fermé).

- ***Des paysages variés et riches***

La commune, localisée sur le plateau du Thelle, se situe à cheval entre les espaces agricoles support d'une économie et la vallée principale de l'Esches. Ses paysages sont donc représentatifs de cette identité locale. On trouve de grands espaces agricoles sur la majorité du territoire communal (partie Nord). La monotonie habituelle de ces paysages est rompue par le passage de plusieurs vallées sèches qui entaillent le plateau et animent le paysage.

Les paysages de vallée présentent une grande richesse par leur diversité ; on y trouve des cultures, des pâtures, des éléments boisés (...). Bien que l'espace occupé par la vallée soit restreint, il participe à la qualité générale du cadre de vie.

Enfin, une pièce boisée, le Bois d'Esches et de la Gallée, joue à la fois un rôle paysager important en apportant de la diversité au plateau agricole et un rôle écologique (diversité des espèces, assimilation des eaux de ruissellement par le sol,...).

- ***Un territoire accessible dans un contexte territorial dynamique***

Esches est une commune qui offre de nombreuses infrastructures de transport.

- La RD 923, axe structurant à l'échelle de la vallée de l'Esches, traverse le cœur du village selon un axe Est-Ouest.

- La ligne SNCF Beauvais – Paris avec une halte sur le territoire communal.

- L' A16, dont la barrière de péage est située sur le territoire voisin d'Amblainville, à 3 kilomètres de Esches (accès facilité).

- Une desserte quotidienne par car vers les pôles structurants du canton.

L'accessibilité est un atout pour Esches. La proximité de Méru, chef-lieu de canton, doit être également signalée. La multiplicité des moyens de transports offerts aux habitants rapproche le territoire du pôle structurant de la région parisienne et permet à Esches, de se positionner en tant que territoire à enjeux.

• ***Une urbanisation commandée par un noyau principal***

L'urbanisation de Esches s'appréhende à travers plusieurs entités bâties : un bourg principal situé dans la vallée, le hameau de Vignoru implanté lui aussi dans le berceau de la vallée et les deux hameaux de Liécourt et de Lalande, décentrés au Nord, sur le plateau agricole.

Le bourg de Esches qui concentre le plus grand nombre d'habitants (et donc de constructions) s'articule autour de deux axes historiques : la rue Nationale et la rue des Sources. Le fort rapport du bâti ancien avec les voies de communication a encouragé une structure linéaire. Les extensions successives ont progressivement atténué cette linéarité du tissu urbain ; très souvent, elles ont épaissi les extrémités du village.

L'activité principale se repère dans le bourg. On y recense les équipements vivants de la commune (écoles, mairie, espaces publics, activités).

L'axe de la route départementale présente un aspect routier qui nuit à l'image urbaine du village et ne facilite pas les déplacements et le stationnement au sein du village (piétons, vélos,...). Le statut d'axe de transit implique des circulations denses, notamment aux heures dites de pointe. Le cœur du village souffre de cette situation.

Le village présente un bâti ancien typique, conservé dans son unité. Les constructions récentes se sont réalisées sous forme pavillonnaire ou de petits collectifs. L'enjeu communal en matière de bâti se situe dans la préservation de l'habitat ancien et sur la qualité des opérations futures. La qualité de la trame verte à l'intérieur du village (propriétés boisées, fonds de parcelles arborés...) alimente cette réflexion.

- ***Des hameaux aux enjeux différents***

Les trois hameaux présentent des configurations très différentes.

Vignoru, petit hameau de 54 habitants, affiche un profil diversifié. Outre la fonction Habitat, il accueille plusieurs activités : le monde agricole, industriel léger et artisanal y sont représentés. Vignoru offre quelques rares possibilités de construire (nombre limité de dents creuses). Il est à noter la proximité du hameau avec le vaste programme économique de la ZAC de la Nouvelle France.

Liécourt et Lalande, hameaux très excentrés (à plus de 3 km du bourg central), sont tous les deux isolés sur le plateau.

Le premier, limité spatialement, regroupe 51 habitants. De forme compacte, le hameau de Liécourt est occupé en grande majorité par un bâti ancien. L'activité agricole est présente avec deux grandes exploitations pratiquant l'élevage de volailles. Les bâtiments liés à cette activité marquent certaines lisières du hameau.

Le hameau de Lalande, plus important (112 habitants), s'organise autour d'une rue principale en impasse (voie très étroite), le long de laquelle s'étire le tissu bâti. Composé majoritairement de constructions anciennes, Lalande s'appréhende dans un environnement très naturel. A noter la présence de constructions pavillonnaires dans la partie Nord.

Le diagnostic territorial a permis de mettre en évidence les lourdes insuffisances du réseau d'eau potable et du réseau viaire sur les deux hameaux, Liécourt et Lalande. Les réseaux actuels n'offrent pas une capacité suffisante pour envisager de nouvelles constructions sur les entités bâties du plateau.

- ***Un territoire qui doit intégrer un certain nombre de contraintes***

Commune du Sud du département de l'Oise, contiguë au chef-lieu de canton (Méru) et située dans l'aire d'influence rapprochée du pôle parisien, Esches, territoire à enjeux, se doit de planifier son développement futur.

En effet, la commune ne peut opter pour une position attentiste ; elle doit se positionner dans le contexte territorial dynamique. La difficulté de cet exercice est d'aboutir à un équilibre relatif entre le développement de la commune (qu'il soit démographique ou économique), la capacité des équipements communaux et le maintien d'un contexte naturel de qualité.

En matière de développement, le choix s'est orienté rationnellement vers l'entité bâtie principale, le bourg. Il concentre le plus grand nombre de population et l'ensemble des équipements communaux (mairie, écoles, services, terrains de sports...) et des réseaux.

Les deux hameaux de Liécourt et de Lalande, totalement isolés sur le plateau agricole, ne peuvent prétendre à se développer compte tenu de leur caractère très excentré (loin des équipements, commerces et services) et des lourdes insuffisances en matière de réseaux.

Le hameau de Vignoru, situé dans la vallée, n'offre pas de potentiel de développement pour l'urbanisation : le bâti se trouve pincé entre la future zone d'activités de la ZAC et l'espace naturel de la vallée de l'Esches.

Le bourg, entité la plus favorable pour accueillir le développement futur, doit cependant faire face à des contraintes. Le noyau bâti semble avoir atteint, à certains endroits, ses limites naturelles. A plusieurs reprises, l'urbanisation bute contre les limites communales (à l'Est avec Fosseuse, au Sud avec Amblainville) hypothéquant toute extension.

Le passage de la vallée est un facteur à prendre en compte : le couloir orienté Ouest-Est traversé par la rivière est un espace à préserver de toute urbanisation.

L'incursion du Bois d'Esches à l'intérieur des parties bâties est un obstacle à tout développement. Précisons qu'il offre le grand avantage d'apporter une forte empreinte végétale à proximité du bâti et donc de participer à la qualité générale de l'espace urbain.

Enfin, sur sa limite Nord, le bourg semble avoir atteint ses limites géographiques : les réalisations pavillonnaires tendent à se montrer depuis l'espace agricole. la programmation d'une extension de l'urbanisation au-delà de la lisière actuelle provoquerait un impact visuel très fort. De plus, le débouché d'un talweg principal est un argument supplémentaire.

Concernant le potentiel interne au bourg (comblement des dents creuses), il existe mais ne peut raisonnablement à lui seul répondre au rythme de développement futur. Il apparaît nécessaire que la municipalité entame une réflexion pour l'inscription d'un ou plusieurs secteurs d'extension, notamment pour l'habitat.

- ***Une identité économique à affirmer et à consolider***

Outre sa vocation Habitat, Esches se présente comme terre d'accueil pour quelques activités économiques. On peut compter plusieurs entreprises artisanales (garage, plombier, électricité, chauffagiste...) et des entreprises industrielles. On recense une seule entreprise de plus de 100 salariés (MAUSER Emballages) implantée sur la zone d'activités de la Gare.

Les autres entreprises comptent entre une cinquantaine et vingtaine de salariés chacune.

A noter, l'implantation récente d'un Etablissement Hébergeant des Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) qui emploie 35 salariés environ.

L'économie communale apparaît assez fragile. Un programme économique de grande envergure, celui de la ZAC de la Nouvelle France, concerne la partie Ouest du territoire. il s'agit d'un projet intercommunal qui concerne également la commune voisine de Méru.

La réalisation prochaine de cette vaste zone d'activités, à l'écart du bourg principal, assoira le statut de pôle économique du territoire.

**2 CHOIX RETENUS POUR LE
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT
DURABLE**

2.1 Justifications des orientations retenues dans le PADD

2.1.1 Objectifs de la commune

La Commune a souhaité engager une réflexion, d'une part, sur la définition des espaces consacrés notamment à l'habitat, aux activités, aux équipements, et d'autre part, sur la planification d'un développement communal reposant sur une gestion rationnelle et harmonieuse de l'espace.

Ainsi, les objectifs de la Commune sont :

- L'affirmation du caractère de bourg à l'échelle du Vexin Sablons,
- La définition d'un rythme et d'un type de croissance durable et maîtrisé,
- La préservation du patrimoine naturel et paysager,
- La mise en valeur du patrimoine bâti,
- La volonté de soutenir l'économie locale en accueillant de nouvelles activités sur le territoire.

2.1.2 Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

2.1.2.1 ➤ Tenir compte du contexte territorial dynamique pour une planification durable du territoire

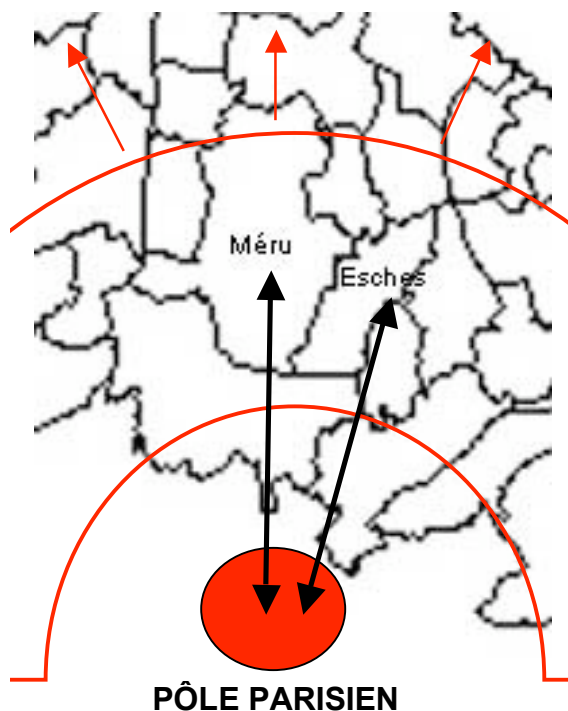
Esches apparaît comme un territoire à enjeux.

Commune du Sud de l'Oise, elle se situe en contiguïté avec la ville de Méru (12 839 habitants au 1^{er} janvier 2009), pôle qui concentre les commerces, les services et les infrastructures de transports.

La partie méridionale de l'Oise s'inscrit dans l'onde de croissance du pôle parisien. Le territoire de Esches fait partie des nombreuses communes attractives pour de nombreux ex-parisiens.

Le document d'urbanisme se doit d'afficher un certain degré de croissance (que ce soit en matière de démographie ou d'économie). Cette option est cohérente avec la volonté de l'Etat : celle de favoriser l'évolution des communes proches des pôles dynamiques du département qui concentrent emplois, équipements, services et commerces et qui offrent un éventail de moyens de transport (notamment collectifs).

Forts de ce constat, les élus ont élaboré le Plan Local d'Urbanisme dans un objectif précis : celui d'approcher une planification durable pour leur territoire.



Les « échanges » entre le Sud de l'Oise et le pôle parisien sont quotidiens

En marge de cette dynamique, la commune a su conserver des traces de son passé rural : plus de la moitié du territoire est consacrée à l'agriculture, la vallée verte de l'Esches, les entités boisées (...). Attachés à la qualité générale du cadre de vie mais soucieux de programmer l'avenir du village, les élus ont opté pour un développement ambitieux et respectueux de l'équilibre actuel du territoire.

2.1.2.2 ➤ Reconnaître les entités paysagères qui façonnent le territoire communal

Le Plan Local d'Urbanisme, document de planification urbaine, réclame qu'une approche environnementale du territoire concerné soit établie (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

La loi Paysage de 1993 et le concept de Développement Durable, prenant toute son importance avec la loi SRU, réaffirment la nécessité de procéder à une analyse paysagère approfondie du territoire, afin d'identifier les particularités, les éléments remarquables du paysage qui seront à mettre en exergue, voire à préserver.

Le territoire de Esches s'articule sur deux grands types de paysages : le vaste plateau agricole qui influence toute la partie Nord de la commune et la vallée intimiste traversée par la rivière de l'Esches.

L'assise agricole influence plus des deux tiers du territoire communal et témoigne de l'appartenance au plateau du Thelle. Les orientations du Plan Local d'Urbanisme se doivent de garantir le maintien du caractère rural du plateau et d'attester de la vocation économique des terres agricoles. Il existe, en effet, une activité agricole dynamique sur le territoire : plusieurs exploitations y ont leur siège et plusieurs exploitants « extérieurs » cultivent les terres communales.

L'analyse paysagère réalisée dans le cadre du diagnostic a souligné les différents visages que pouvait révéler le plateau agricole. L'extrémité Nord offre un véritable paysage d'openfield tandis que la partie agricole centrale est animée par un relief (vallées sèches) et par des boisements. Ces derniers, même si résiduels soient-ils, ont un rôle paysager intéressant à l'échelle du territoire. Ces « originalités » doivent être reconnues et protégées par le Plan Local d'Urbanisme.

Les boisements, concentrés essentiellement sur la limite Est du territoire, participent au profil naturel et à la qualité environnementale de Esches. Leur rôle paysager est d'autant plus avéré qu'ils couvrent un relief.

Une fois encore, la présence d'éléments boisés ponctuant le plateau agricole est signalée. Soulignant le plus souvent les reliefs des vallées sèches qui animent le plateau, leur rôle environnemental (atténuation du ruissellement et de l'érosion) doit s'ajouter à leur fonction paysagère.

Le Plan Local d'Urbanisme doit s'attacher à reconnaître ces richesses et à permettre leur sauvegarde dans le temps.

2.1.2.3 ➤ Privilégier une gestion durable de la vallée de l'Esches

La vallée de l'Esches est une entité emblématique du territoire communal ; sur un espace restreint spatialement, on recense plusieurs ambiances paysagères (*boisements, rideaux végétaux, terres cultivées, espace bâti, sites d'activités*).

Outre ses potentiels paysagers et naturels, la vallée est également un espace capital pour l'équilibre hydraulique du territoire. Le Plan Local d'Urbanisme s'attache à maintenir des zones tampon pour l'équilibre hydraulique de la vallée et à une plus grande échelle du territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, dans ses orientations, s'est attaché à assurer une gestion équilibrée de la vallée.

Le Plan Local d'Urbanisme propose une zone naturelle généreuse (261 hectares) qui met en exergue la qualité des milieux naturels et des paysages (*Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme*). A l'image d'un véritable écrin de verdure, la vallée accompagne le village de Esches et participe activement à la qualité du cadre de vie. Le principe de couloir naturel est conservé (Cf. cartographie ci-après).

Il semble important de préciser que la vallée ne fait l'objet d'aucune reconnaissance environnementale nationale ou européenne (Z.N.I.E.F.F., Natura 2000, SAGE...). Le Plan Local d'Urbanisme offre l'avantage de protéger ce secteur sensible.

Le classement naturel est compatible avec les orientations du Schéma Directeur : ce dernier préconise la préservation de l'ensemble des vallées afin de maintenir les équilibres biologiques et écologiques des territoires tout en mettant en valeur leurs richesses et leurs diversités.

L'objectif du couloir naturel est de maintenir un pôle paysager à l'échelle communale, contenant ainsi le développement de l'urbanisation et favorisant le bon écoulement des eaux de ruissellement pour empêcher tout risque de déversement non maîtrisé.

2.1.2.4 ➤ **Valoriser l'espace bâti**

L'analyse architecturale réalisée dans le cadre du diagnostic territorial a permis de dégager un point de réflexion : la concentration d'un bâti ancien intéressant sur les plans historique et architectural explique la démarche protectrice et traditionaliste du Plan Local d'Urbanisme pour le noyau originel (bourg et hameaux).

La zone urbaine ancienne (zone UA) couvre près de 28 % de l'espace aggloméré du bourg ; elle enveloppe le bâti patrimonial qui s'aligne le long des deux axes historiques de la commune (la rue nationale et la rue des Sources).

Une autre mesure traduit la volonté communale de mettre en valeur les richesses architecturales : certains édifices remarquables (*identifiés lors de l'analyse typologique du bâti*) font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Le Grenelle de l'Environnement (*lancé en 2007*) définit une feuille de route en faveur de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables. Dans cet esprit, le Projet communal affiche l'orientation de promouvoir l'utilisation de matériaux écologiques et des énergies dites renouvelables pour les constructions nouvelles.

Outre la reconnaissance du bâti originel, l'action de valorisation des espaces agglomérés se poursuit par une volonté de conserver une trame verte riche.

Aussi, certaines grandes propriétés boisées, souvent rattachées à l'histoire de Esches, font l'objet de dispositions particulières. Ces dernières visent à conserver ces ponctuations végétales à l'échelle du bourg (espace dominé par le minéral). La prise de vue aérienne précédente illustre explicitement ce constat.

Le PLU s'attache à identifier et protéger les boisements périphériques qui « rentrent » dans l'espace aggloméré (village et hameaux). Ces poumons verts encadrent directement les parties bâties : ils peuvent être soumis à des pressions menant, à terme, à leur disparition.

2.1.2.5 ➤ Améliorer le quotidien des habitants

Dans une démarche de planification, le Plan Local d'Urbanisme affiche la volonté communale d'améliorer le degré d'équipements pour répondre aux besoins de la population, notamment en matière d'équipements publics. Aussi, les projets d'une salle polyvalente et d'une salle omnisports sont clairement annoncés. Ces équipements font défaut au quotidien d'un bourg comme Esches.

Les bourgs dits autonomes, comme esches, se doivent de programmer l'accueil de tels équipements. Cette démarche est même fortement conseillée pour renforcer le statut des pôles secondaires.

De la même façon, le projet d'une nouvelle mairie dans l'ancien château de Esches est esquissé. Les grands travaux de réhabilitation de l'édifice remarquable permettront une remise en état du bâti historique. L'autre avantage d'un tel projet est celui de la meilleure accessibilité de la mairie pour les habitants. L'actuelle mairie se situe dans le centre dense du village, le long de la rue Nationale. Elle souffre de l'asphyxie qui caractérise le secteur (flux de circulation, manque de stationnement, exigüité des lieux...).

L'emplacement de la future mairie s'inscrit dans une politique de centralité : sur cette portion du village, il existe déjà des équipements (école maternelle, aire de jeux, terrain de sports, stationnement ...).

2.1.2.6 ➤ Définir un type de croissance durable et maîtrisé

COMBIEN ?

Comme rappelé dans le début du PADD (partie traitant du *CONTEXTE TERRITORIAL*), une commune comme Esches, située dans l'aire d'influence directe du pôle francilien, se doit de planifier son développement pour les années à venir.

Le document d'urbanisme se doit d'afficher un certain degré de croissance démographique ; la commune ne saurait opter pour une position attentiste.

Le taux de croissance annuel moyen retenu est de 1,5 %. Au travers ce rythme démographique, les élus montrent leur volonté de poursuivre la dynamique démographique que connaît la commune depuis plusieurs années tout en respectant un certain équilibre à l'échelle du territoire.

Cette croissance maximale suppose l'accueil de 20 nouveaux habitants par an en moyenne, soit un seuil de population de 1 497 habitants d'ici l'horizon 2020, et 1 612 habitants d'ici l'horizon 2025.

QUELLE FORME ?

L'espace aggloméré de Esches s'appréhende à travers un bourg principal, trois hameaux (Vignoru, Liécourt et Lalande) et quelques constructions isolées (Harbonnières).

En matière de développement, le choix s'est orienté rationnellement vers l'entité bâtie principale, le bourg. Il concentre le plus grand nombre d'habitants et l'ensemble des équipements communaux (mairie, écoles, services, terrains de sports...) et des réseaux.

Les deux hameaux de Liécourt et de Lalande, totalement isolés sur le plateau agricole, ne peuvent prétendre à un développement compte tenu de leur caractère excentré (à plus de 3 km du bourg) et des lourdes insuffisances en matière de réseaux. Le hameau de Vignoru, situé dans la vallée, n'offre pas de potentiel de développement pour l'urbanisation : le bâti se trouve pincé entre la future zone d'activités de la ZAC et l'espace naturel de la vallée de l'Esches.

Le bourg, entité la plus favorable pour accueillir le développement futur, doit cependant faire face à des contraintes. Le noyau bâti semble avoir atteint, à certains endroits, ses limites naturelles. A plusieurs reprises, l'urbanisation bute contre les limites communales (à l'Est avec Fosseuse, au Sud avec Amblainville) hypothéquant toute extension.

Le passage de la vallée est un facteur à prendre en compte : le couloir orienté Ouest-Est traversé par la rivière est un espace à préserver de toute urbanisation.

L'incursion du Bois d'Esches à l'intérieur des parties boisées est un obstacle à tout développement. Précisons qu'il offre le grand avantage d'apporter une forte empreinte végétale à proximité du bâti et donc de participer à la qualité générale de l'espace urbain.

Enfin, sur sa limite Nord, le bourg semble avoir atteint ses limites géographiques : les réalisations pavillonnaires tendent à se montrer depuis l'espace agricole. la programmation d'une extension de l'urbanisation au-delà de la lisière actuelle provoqueraient un impact visuel très fort. De plus, le débouché d'un talweg principal est un argument supplémentaire.

Concernant le potentiel interne au bourg (comblement des dents creuses), il existe mais ne peut raisonnablement à lui seul répondre au rythme de développement futur. Il apparaissait nécessaire que la municipalité entame une réflexion pour l'inscription d'une ou plusieurs secteurs d'extension, notamment pour l'habitat.

Le déploiement de l'urbanisation est programmé sur la lisière Ouest de l'enveloppe agglomérée. Deux zones d'extension future (zones AU) contiguës sont programmées selon un phasage équilibré (moyen et long terme).

Concernant les zones d'extension, plusieurs orientations sont retenues :

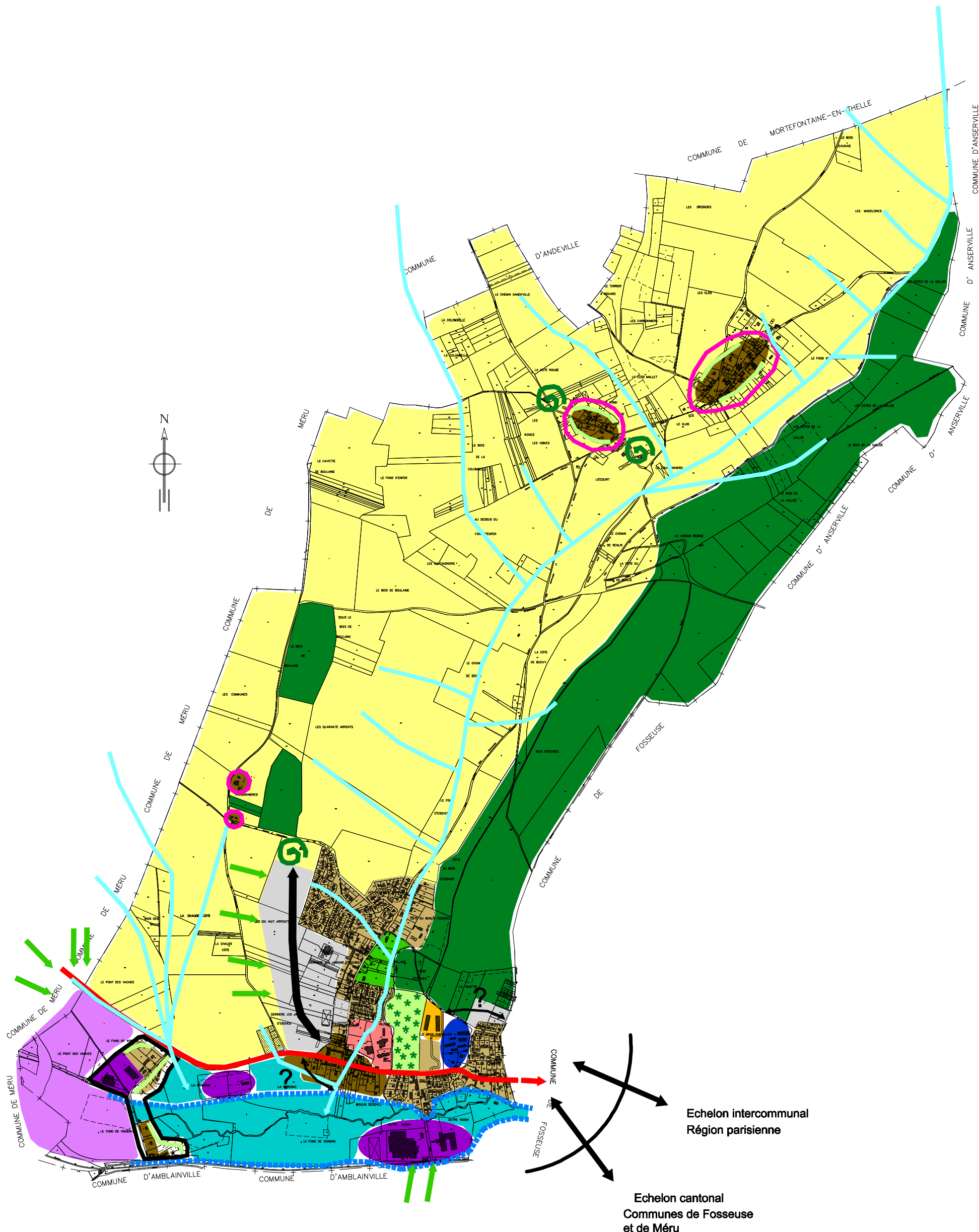
- l'exigence d'un projet d'aménagement d'ensemble pour prévenir d'une urbanisation « au coup par coup » qui compromet la cohérence des futurs quartiers.

- la nécessité de privilégier les points d'accroche entre les zones AU et le bourg (bâti existant) pour garantir la réussite de la greffe urbaine.

- la mise en place d'un volet paysager qualitatif pour conserver une transition harmonieuse entre l'espace naturel et l'espace bâti.

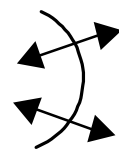
Commune de ESCHES
Plan Local d'Urbanisme

*Projet d'Aménagement et de
Développement Durable*



ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

I - Contexte territorial



- Concilier dynamisme territorial issu de la proximité de la région parisienne et conservation du caractère rural du territoire (gérer la progression de la grande couronne parisienne).
- Affirmer un statut de bourg autonome à l'échelle du canton.
- Assurer une complémentarité entre la planification du territoire et celle des territoires voisins (Fosseuse, Méru...).

II - Patrimoine naturel, paysager et écologique



- Reconnaître la valeur agronomique du plateau agricole (classement A dans le futur PLU).



- Protéger le secteur paysager et écologique du Bois d'Esches (espaces boisés classés pour lesquels la vocation forestière doit être impérativement maintenue) et autres boisements structurants.



- Conserver le caractère boisé du parc du Château tout en permettant des aménagements légers destinés aux habitants (tables, bancs, parcours de santé...).



- Reconnaître le profil paysager et hydraulique de la vallée de l'Esches.



- Assurer un traitement paysager des lisières urbaines notamment en cas de programmation de zones d'extension future, d'implantation de bâtiments d'activités et de constructions isolées. L'objectif est de conserver une appréhension végétale du village et des hameaux.

III - Entités bâties / Patrimoine bâti



- Ne pas densifier les écarts bâtis (Lalande et Liécourt) et les constructions isolées (Harbonnières), du fait de leur caractère excentré et de réseaux trop faibles. Permettre des extensions modérées de l'existant, sans création de logements supplémentaires.



- Pour le hameau de Vignoru, permettre le comblement des quelques dents creuses (enclaves situées à l'intérieur du périmètre aggloméré existant).



- Pour les constructions isolées sur le plateau agricole (Harbonnières), permettre les extensions modérées de l'existant à condition de ne pas créer de logements supplémentaires. Compte tenu de l'éloignement géographique des constructions, la commune ne peut raisonnablement donner de nouveaux droits à construire (coûts démesurés pour le prolongement ou l'amélioration des réseaux notamment).

- Protéger le patrimoine bâti par la mise en place de règles d'urbanisme conservatrices (définition d'une zone urbaine spécifique pour le bâti ancien).



- Application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme pour les immeubles remarquables (les demeures bourgeoises par exemple). Cet article est garant de la bonne conservation du bâti ancien et permet de mettre l'accent sur la présence d'un patrimoine architectural de qualité.



- Conserver des points de respiration dans la trame bâtie et ne pas permettre une densité bâtie sur les grands îlots de propriété (notamment dans la rue des Sources). Appliquer une trame verte protectrice sur les parcs afin d'éviter la création d'opérations groupées.



- Conforter la notion de centralité à l'échelle du bourg autour du pôle école, aire jeux, château (en retrait de la RD 923 et des nuisances qu'elle engendre, à proximité d'un potentiel de stationnement).

IV - Croissance démographique / habitat

- Une démographie orientée vers une croissance médiane (rythme moyen de 1,5 % par an).



- Un développement basé sur l'urbanisation potentielle des dents creuses situées à l'intérieur du village et du hameau de Vignoru et l'inscription d'une zone d'extension sur la lisière Ouest du bourg (action de terminer l'enveloppe agglomérée, de l'arrondir).

- Au sein des secteurs d'extension, respecter le concept de mixité sociale. Prévoir à l'intérieur des opérations nouvelles, du logement locatif en respectant une typologie villageoise (petites maisons de ville avec jardin).

V - Activités / Equipements



- Encourager le maintien et permettre un développement des exploitations agricoles dans le respect du cadre environnant (insertion paysagère des nouveaux bâtiments, limitation des nuisances pour les riverains, respect des distances d'éloignement pour les bâtiments d'élevage...).



- Encourager le maintien des activités existantes et permettre leur extension sans créer de nuisances pour les riverains (cas de la zone d'activités de la rue de la Gare).



- Programmer des actions de requalification des friches (exemple de l'îlot de la rue du Bois).



- Fonder le développement économique de la commune sur l'urbanisation de la ZAC Nouvelle France (partie Ouest du territoire). Confirmer la volonté communale de faire aboutir l'aménagement du site économique.



- Encourager le développement d'un tissu commercial de proximité et l'accueil d'activités en lien avec l'EHPAD existant (maison médicale, pharmacie...).

- Se montrer candidat pour l'accueil d'équipements intercommunaux (culturel, sportif, salle multifonctions...).

VI - Déplacements



- Prévoir, en concertation avec la commune voisine de Fosseuse, des aménagements sécuritaires sur l'axe départemental (pour réduire la vitesse des automobilistes et sécuriser les déplacements des habitants). L'idée principale est d'aboutir à des aménagements cohérents.

- Accompagner tout développement du bourg d'une réflexion en matière de déplacements (lien avec l'existant pour créer des bouclages, création de sentes piétonnes, aménagements sécuritaires pour les nouveaux carrefours...).

- Favoriser le maintien des chemins existants et leur réaménagement.

VII - Gestion et appréciation des risques



- Maintenir un équilibre hydraulique à l'échelle du territoire (ne pas entraver l'écoulement des eaux en surface depuis le plateau vers la vallée).

- Privilégier dans le cadre des extensions urbaines, les méthodes réductrices (récupération et traitement des eaux pluviales sur la parcelle, limitation de l'imperméabilisation, aménagement de noues absorbantes...).

2.2 JUSTIFICATIONS DES REGLES ADOPTÉES AU PLU

2.2.1 Présentation

Le territoire communal se divise en quatre grandes catégories de zones :

Les zones urbaines qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif : UA, UD, UE, UH et UR.

Les zones à urbaniser : elles correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ; elles sont désignées par les lettres AU.

Les zones agricoles : elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles ont pour indicatif A.

Les zones naturelles et forestières : elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels et ont pour indicatif N.

Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur les plans de découpage en zones sur lesquels sont notamment indiqués :

- les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général,
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les éléments à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme (Immeuble, parc boisé, fond de parcelle, alignement d'arbres, murs de clôture,...),
- les plantations à réaliser.

Les dispositions adoptées dans le règlement et le zonage traduisent des objectifs d'aménagement et de développement ; elles sont commentées dans le présent chapitre.

2.2.2 Les zones urbaines

Les périmètres des zones urbaines sont volontairement restrictifs ; ils n'englobent que le bâti existant et tiennent compte de la présence des réseaux (et de leur capacité), de la voirie, ainsi que de la notion de périmètre aggloméré telle que la définissent les tribunaux.

En conséquence, seules à l'intérieur de ces périmètres seront constructibles les "enclaves urbaines" restantes, déjà desservies par les réseaux.

5 zones urbaines distinctes ont été instituées :

- La zone UA (zone urbaine ancienne),
- La zone UD (zone urbaine pavillonnaire),
- La zone UE (zone urbaine à vocation économique),
- La zone UH (zone urbaine qualifiant le hameau de Vignoru),
- La zone UR (zone urbaine de requalification).

Elles correspondent chacune à une urbanisation particulière. Les terrains bâtis présentent des caractéristiques communes ; leur identification conduit à cerner des zones spécifiques dans lesquelles un corps de règles permettra de conforter l'image de chacune d'elles.

2.2.2.1 La zone UA

- *Caractère de la zone*

La zone UA s'articule autour des deux axes historiques du village : la rue Nationale et la rue des Sources.

Elle se caractérise par la concentration d'un bâti ancien de qualité (donnant lieu à une ambiance urbaine spécifique dominée par le minéral) et par une mixité des fonctions. Elle concentre, en effet, les principaux équipements de la commune (mairie, école maternelle, église, aire de jeux, terrain de sports, skate parc).

Le long de l'axe structurant, les constructions sont majoritairement implantées à l'alignement, par la façade ou par le pignon. Quand elles sont implantées en retrait, l'alignement est souvent marqué par un mur de clôture. La particularité de la zone UA est celle de la dominante minérale. Toutefois, il ne faut pas ignorer la présence d'une trame verte intéressante à l'intérieur de la zone urbaine ancienne. Il s'agit des grandes propriétés boisées qui ponctuent le tissu bâti (notamment dans la rue des Sources) et du parcellaire laniéré qui favorise les espaces jardinés à l'arrière de l'habitation.

L'enjeu du classement en zone UA est d'une part de conserver cette ambiance particulière par le biais de règles adaptées, avec la préoccupation principale de pérenniser l'ambiance du noyau originel du bourg et d'autre part, de conforter le statut de bourg par l'accueil de commerces et/ou services de proximité.

La qualité et les originalités du bâti sont mises en exergue par l'application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Aussi certains murs structurants sont protégés dans le but de conserver des alignements majeurs (principe de continuités minérales). Les maisons dites « de maître » font également l'objet d'une identification au titre d'immeubles à protéger pour des motifs historiques et culturels (principe de préserver les richesses architecturales de la commune) ; des prescriptions réglementaires particulières sont édictées pour assurer leur protection.

Toujours dans un souci de qualité à l'intérieur de l'espace bâti, le PLU distingue les grands parcs boisés. L'idée avancée est celle de conserver une trame verte intéressante à l'intérieur des parties bâties. Rappelons que ce patrimoine écologique fait également partie de l'histoire de la commune, au même titre que les immeubles remarquables.

- *Périmètre de la zone*

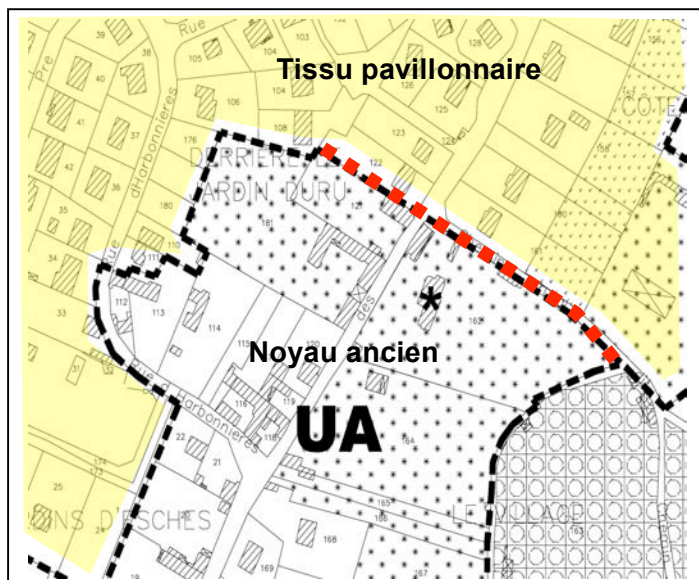
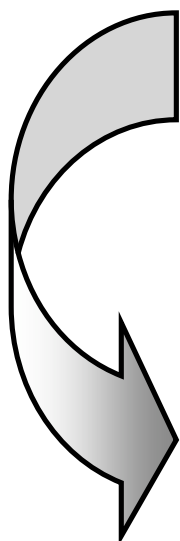
La zone urbaine ancienne a été délimitée en vue de traduire de manière explicite la volonté municipale de reconnaître et préserver une unité du bâti ancien traditionnel (implantation, architecture, densité...) et d'éviter certaines dérives architecturales. Même si l'unité spatiale de la zone UA apparaît sans conteste, il est nécessaire de préciser certains points sur les périmètres de la zone urbaine ancienne.

On identifie deux noyaux UA :

➤ un premier, le plus étendu, prend la forme d'un L. Il appuie sa limite Nord sur la dernière construction ancienne de la rue des Sources et sa limite Est au niveau de la Place des Libertés. Le choix des limites de la zone UA a été facilité par la présence d'un noyau ancien homogène et compact.

Il semble nécessaire d'apporter quelques justifications.

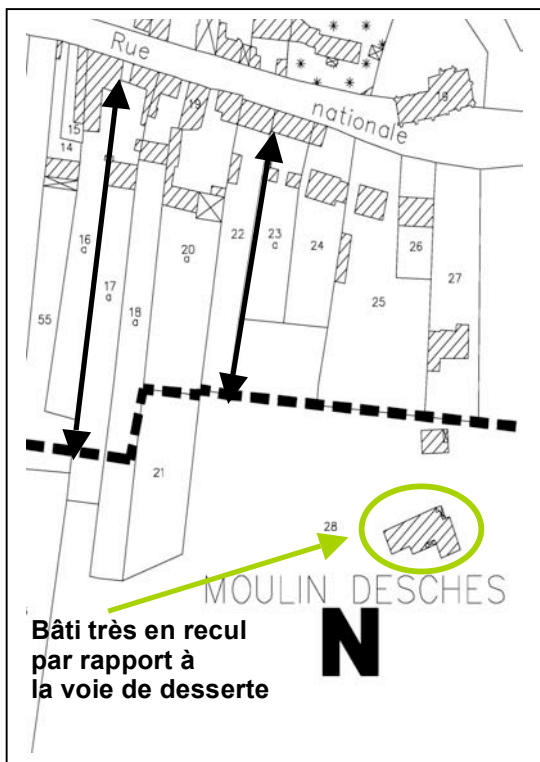
La limite Nord, dans la rue des Sources s'appuie sur les dernières constructions anciennes. Au-delà, l'ambiance urbaine est différente : nous sommes en présence de constructions pavillonnaires qui offrent un tissu urbain beaucoup plus lâche et une empreinte architecturale différente. Le même constat est fait pour la limite Est (lotissement du Pas de Loup). Le parc boisé du château marque une limite naturelle à la zone urbaine ; l'interruption végétale est mise en exergue par le PLU (principe développé dans la zone naturelle).



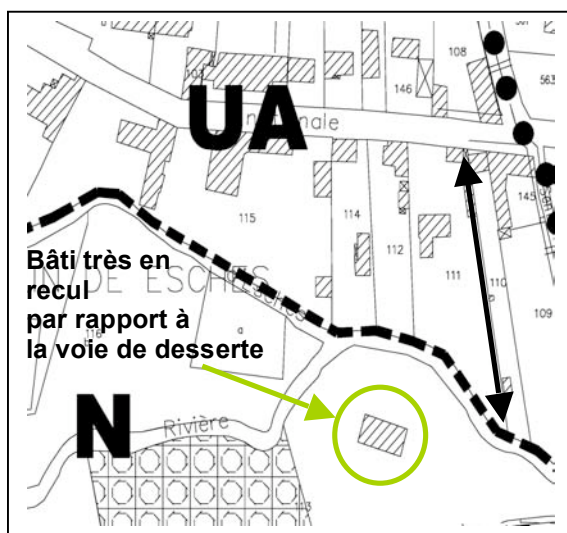
Justification graphique des limites Nord de la zone UA

Sur sa limite Sud, la zone UA s'est attachée à respecter le parcellaire laniéré, caractéristique du bâti ancien. La limite ainsi définie ne « rentre » pas dans l'espace de la vallée, secteur à protéger et à mettre en valeur dans le Plan Local d'Urbanisme. Les maisons isolées, situées dans la vallée (lieu-dit « Le Moulin d'Esches ») n'ont pas été associées à la zone urbaine ancienne : leur implantation au cœur de l'espace naturel et en très grand retrait par rapport à la rue Nationale explique ce choix de classement.

Le léger décroché observé dans la rue du Stade tient compte des autorisations de bâtir déjà accordées ou en cours d'autorisation.

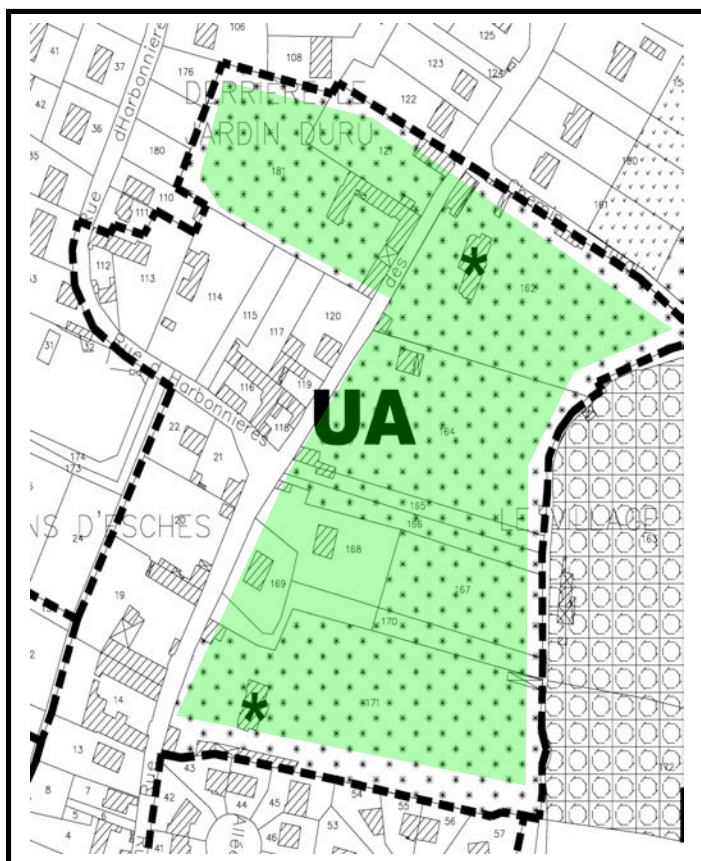


La zone UA a tenu compte du parcellaire laniéré du noyau ancien.



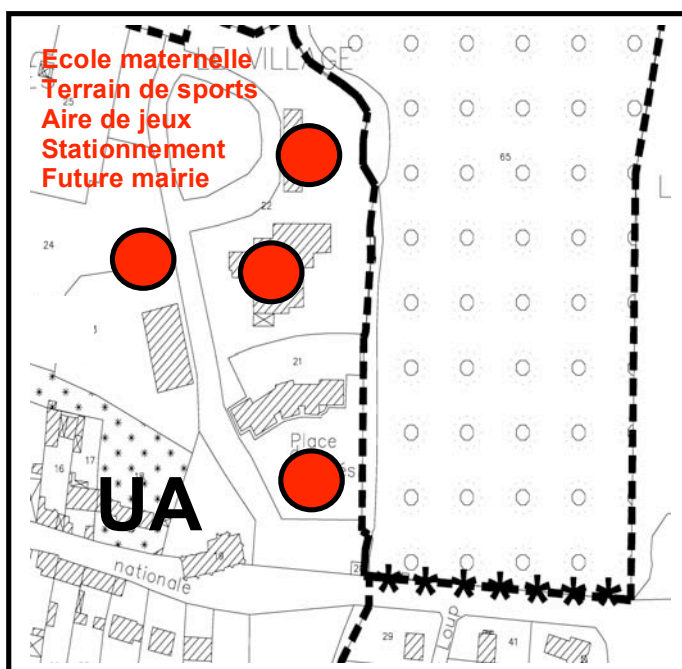
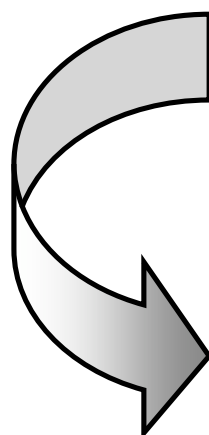
Sur sa limite Ouest, la zone UA s'étend légèrement au-delà des dernières constructions. La présence et la capacité suffisante des réseaux rend possible une urbanisation (qui restera limitée compte tenu des limites assez restrictives de la zone). Il semble important de signaler d'ores et déjà que la rive opposée bénéficie d'un classement 1 AUh (zone d'extension). Les deux orientations participeront, à terme, à la qualification de l'entrée du bourg (qui manque de mise en scène aujourd'hui). L'ex-Schéma Directeur (devenu caduc aujourd'hui) en vigueur identifiait cette entrée de bourg sous la trame « rose » ; elle qualifie l'espace aggloméré.

Malgré une forme générale allongée, à certains endroits, la zone UA s'épaissit. C'est notamment le cas dans la partie Nord, rue des Sources, où la zone UA s'étend en profondeur (150 m depuis la rue des Sources) pour associer les grandes propriétés boisées de Esches. Il s'agit de grandes maisons de maître accompagnées par un parc boisé. Ce bâti, de grande qualité architectural, fait partie de l'histoire communale (en lien avec le château) et correspond à la philosophie de la zone UA (patrimoine, qualité et environnement).



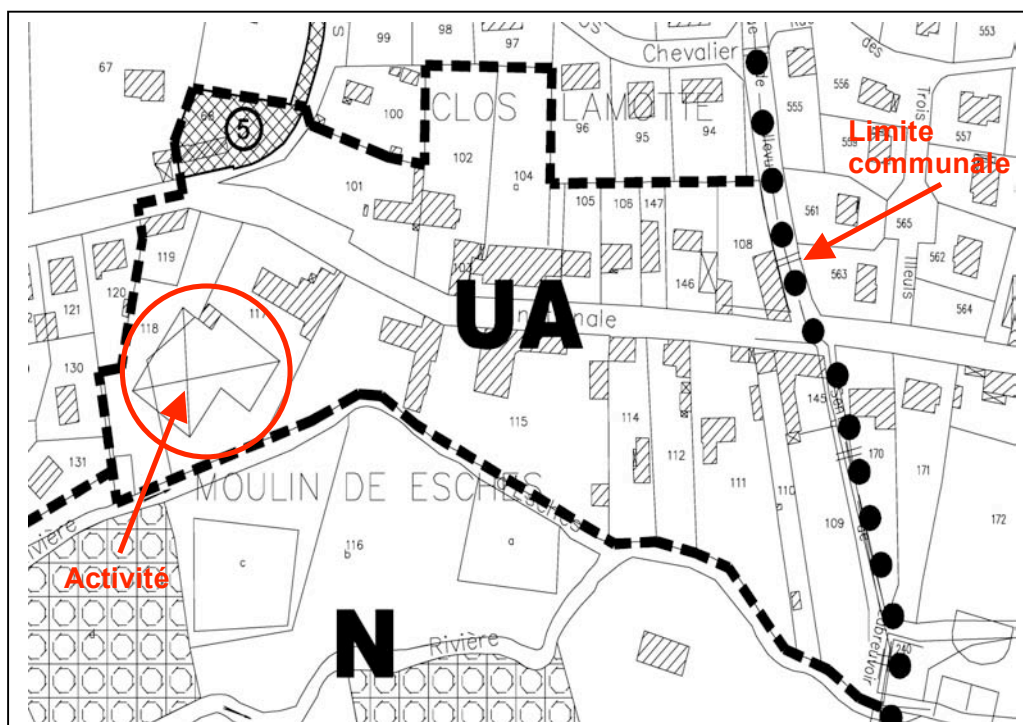
La zone UA intègre une trame verte de qualité, mise en évidence par l'application d'une trame spécifique dans la rue des Sources.

De la même façon, la zone UA englobe l'îlot compris entre le parc boisé du château et la rue des Sources. Il s'agit du « nouveau centre bourg » qui regroupe le château (future mairie), l'école maternelle, les espaces de jeux et le terrain de sports, un bâtiment communal, la place des Libertés et les logements locatifs. La concentration spatiale de ces équipements conforte le statut d'espace central de la zone UA et traduit au mieux la notion de mixité des fonctions.



➤ un second noyau UA, plus restreint, englobe le bâti ancien linéaire situé entre la rue du Bois et la limite communale avec Fosseuse. L'analyse de la typologie du bâti a permis d'identifier un noyau ancien à cet endroit : les constructions utilisent les matériaux traditionnels et sont implantées à l'alignement de la voie (ambiance urbaine caractéristique du noyau ancien).

Des explications rationnelles peuvent être données concernant les limites de la zone. A l'Est, la zone UA bute sur la limite administrative tandis qu'à l'Ouest, la présence d'un bâti pavillonnaire (lotissement de la rue du Moulin) justifie le découpage. L'activité de recyclage-presse (rue Nationale) a été intégrée à la zone UA. Ce choix de classement s'explique : en cas d'arrêt de l'activité, le classement UA favorisera l'implantation d'un nouvel équipement, de nouveaux commerces ou services, voire de nouvelles habitations.



- *Vocation de la zone*

Au vu du statut de bourg dynamique, il est logique que la zone UA soit consacrée à l'habitat, aux commerces et/ou services et aux équipements. La présence des éléments vivants et l'architecture dominante confèrent une réelle centralité à la zone.

La zone UA est aujourd'hui en grande partie consacrée à l'habitat. Mais la concentration des équipements (école, mairie, commerce, services) ainsi que la volonté communale de conforter le dynamisme du secteur expliquent l'accent mis sur la "centralité" de la zone et la "mixité" des fonctions. Les seules occupations et utilisations du sol interdites sont celles qui ne sont pas compatibles avec la vie d'un bourg. Ainsi, dans le respect de l'occupation dominante, le règlement n'autorise ni le développement d'activités artisanales nuisantes, activités dont l'exercice peut s'avérer incompatible avec le voisinage, ni l'implantation de constructions à usage industriel, d'entrepôt ou de commerces (de plus de 200 m² de surface de vente) antinomiques d'une vie de centre-bourg.

Selon ces mêmes principes, les terrains de camping, les parcs d'attraction, les terrains de camping, les habitations légères de loisir, les dépôts de véhicules, les carrières ne sont pas autorisés.

Certaines occupations du sol sont autorisées mais soumises à certaines conditions. La surface de vente des commerces est limitée à 200 mètres ; l'idée est de permettre l'implantation de commerces de proximité et d'interdire des surfaces trop importantes, dont les besoins en termes d'espace et de stationnement ne pourraient pas être satisfaits dans la partie ancienne et déjà dense du bourg.

La présence de certaines activités existantes justifie que le règlement autorise l'extension ou la modification des bâtiments d'activités dans la mesure où ces installations ne créent pas de dangers ou de nuisances supplémentaires.

Les groupes de garages individuels sont autorisés, à une double condition : ils doivent présenter un accès unique sur la voie publique ouverte à la circulation et être lié à une opération à usage d'habitation. L'objectif est d'empêcher une multiplication des accès, source de dangers, sur la voie publique.

Il est rappelé à la fin de l'article 2 du règlement que les ouvrages présentant un caractère d'intérêt général peuvent déroger aux articles 3 à 13. Ces projets répondent à un besoin exprimé sur le territoire, et sont soumis à des concours d'architecture qui garantiront leur qualité et leur insertion dans le tissu bâti.

- *Accès et voirie*

Un terrain doit présenter un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique pour être constructible. La zone UA est structurée par la voirie. Le règlement précise, pour des raisons de sécurité évidentes, que lorsque le terrain objet du permis de construire est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de risque.

Le tissu urbain de la zone UA comporte quelques sentes ou chemins dont les caractéristiques sont insuffisantes pour garantir une bonne desserte automobile. Ces voies, qu'elles soient publiques ou privées (chemin commun privé, cour commune,...) sont souvent étroites et mal équipées ; elles ne peuvent donc être considérées comme des voies équipées circulables en toute sécurité. Par ailleurs, les accès réalisés sur des fonds communs pour desservir plusieurs habitations ne doivent pas être considérés comme des voies mais comme des accès communs privés.

Les règles générales pour les conditions d'accessibilité sont rappelées (conformité de la voirie pour l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, pour le ramassage des ordures ménagères...).

Enfin, il semble important de préciser que les divers aménagements ou les accès réalisés sur le réseau routier départemental devront être soumis pour avis au Conseil Général de l'Oise ou, selon les cas, faire l'objet d'une étude de sécurité.

- *Desserte par les réseaux publics*

Il est rappelé que toute construction doit être raccordée aux divers réseaux (eau potable, électricité...). L'assainissement est collectif sur l'ensemble de la zone.

Au sujet des eaux pluviales, il est aussi précisé que les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Le volet hydraulique de toute opération ne doit pas être sous estimé : la localisation du noyau ancien dans le site de vallée (point bas du territoire) justifie la règle.

Dans le cas de lotissement ou d'ensembles d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques, pour des raisons esthétiques, devront être aménagés en souterrain.

- *Caractéristiques des terrains*

Cet article n'est pas réglementé, compte tenu de la grande hétérogénéité du parcellaire moyen au sein de la zone UA. La densité des constructions est réglementée de manière indirecte mais néanmoins efficace par le biais d'autres articles (implantations des constructions, emprise au sol, hauteur...). Par ailleurs, il n'aurait pas été du tout pertinent de réglementer cet article au sein d'une zone qui se caractérise par une certaine densité des constructions dans l'espace.

- *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

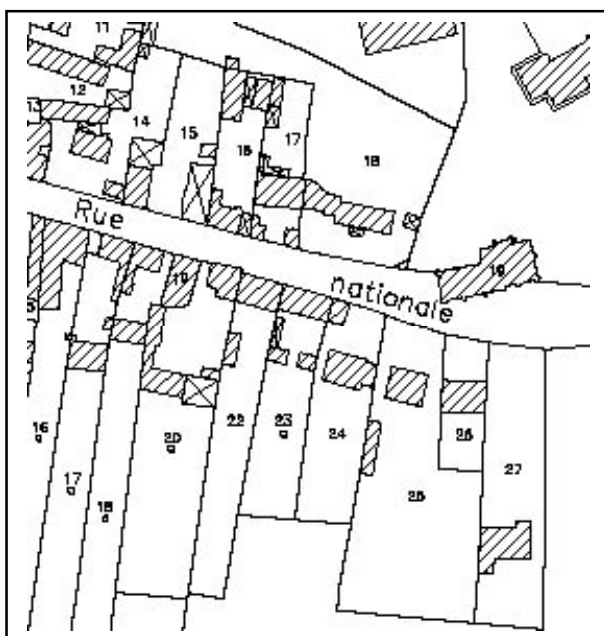
Le rôle des voies a été, à plusieurs reprises, mis en avant lors des analyses préliminaires ; le réseau viaire structure et ordonne le tissu bâti. Cette prééminence de la voie est d'autant plus renforcée qu'une grande part du bâti est implanté à l'alignement des voies. Toutefois, on peut noter la présence d'un bâti ancien édifié en retrait de la voie (au moins 5 m) : il s'agit souvent de grandes demeures bourgeoises héritées de l'histoire de la commune.

Pour tenir compte de cette réalité, et afin d'éviter un règlement trop rigide, des constructions en retrait peuvent être autorisées dans des circonstances précises : si la construction est en retrait de la voie, le règlement impose l'édification d'un mur de clôture minéral s'inspirant de l'architecture traditionnelle. L'idée générale est de pouvoir conserver des continuités minérales à l'intérieur des parties anciennes de Esches, tout en s'adaptant aux évolutions actuelles en matière d'urbanisme (notamment la préférence des pétitionnaires de ne pas implanter leur habitation à l'alignement d'une voie très circulée et assez étroite, comme la rue Nationale par exemple).

Les dispositions en matière d'implantation, couplées à celles relatives aux clôtures (article 11) garantissent le respect de la trame originelle du village.

Une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter la réalisation de constructions "en double rideau".

En effet, des opérations de construction peuvent créer un deuxième rideau, en arrière du front bâti existant, et présenter un risque important de dégradation de la trame bâtie. Cette profondeur constructible est fixée à 40 m en zone UA, profondeur déterminée au regard de la disposition du bâti existant, à partir de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction. Cette règle concerne toute nouvelle construction à usage d'habitation, mais ne s'applique pas à l'extension modérée d'habitations existantes (dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire) et au changement d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante située à plus de 40 m. Les installations à usage de loisirs à caractère privé (piscine, court de tennis,...) ne sont pas concernées dès lors qu'elles sont liées à une habitation.



Le noyau ancien s'appuie sur une trame parcellaire très laniérée : les terrains s'étirent en profondeur depuis l'axe principal.

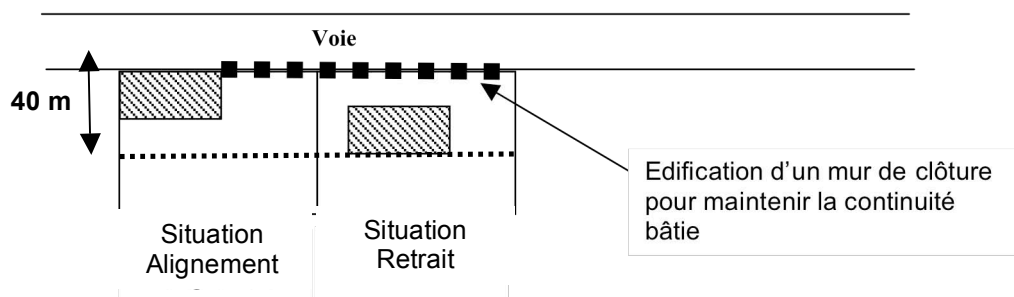
- *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Le règlement a tenu compte de la diversité des implantations.

Si la dominante est une implantation des constructions sur au moins une limite séparative, il convient de signaler la présence de constructions implantées en retrait de ces dernières.

Les constructions non contiguës doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 3 mètres. Le principe est le suivant : lorsque la construction n'est pas implantée en limite, il s'agit de ménager entre la limite séparative et la construction une distance minimale, pour des raisons aussi bien liées à l'esthétique (caractère aéré de la trame) qu'à la sécurité (besoins des services de secours). L'option d'une implantation de la construction contiguë à une, voire aux deux limites est autorisée.

Le choix d'une règle alternative ne remet pas en cause l'image urbaine de la zone UA. En effet, le traitement de la clôture empêche les éventuelles ruptures du cordon minéral. Le schéma ci-après illustre clairement la règle.

SCHEMA EXPLICATIF :

Des règles différentes s'appliquent pour les annexes des habitations. Ces dernières devront être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante, afin d'éviter des implantations anarchiques, et une progressive « cabanisation » de l'espace.

- *Emprise au sol*

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation tient compte du caractère central et dense de la zone UA (50 %). Cette disposition est de nature à permettre une certaine densification de la zone urbaine ancienne, conformément aux principes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, tout en évitant une asphyxie du tissu bâti.

Cette emprise est également justifiée au regard de la densité moyenne observée dans la zone UA. Il faut rappeler que la zone urbaine ancienne se caractérise avant tout :

- par la taille limitée de certaines parcelles ; ce qui explique que certaines constructions soient implantées à la fois en limite séparative et à l'alignement,
- par la densité des constructions sur un terrain.

La présence d'activités à l'intérieur de la zone UA justifie le choix d'une emprise différenciée pour ces dernières (60 %) pour ne pas pénaliser l'économie locale.

- *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale de toute construction autorisée dans la zone UA est de 12 mètres au faîtage, soit $R + 1 + C$ pour les habitations. La détermination de cette hauteur s'appuie, comme du reste l'ensemble des règles édictées, sur la conjugaison de l'analyse de l'existant avec l'affirmation des volontés communales. Les caractéristiques des constructions locales, couplées à la pente des toitures (Cf. Article suivant) garantissent l'homogénéité des constructions dans la zone.

L'existence des bâtiments d'activités aux besoins spécifiques a également été prise en compte. La hauteur maximale fixée ci-dessus pourra être dépassée pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

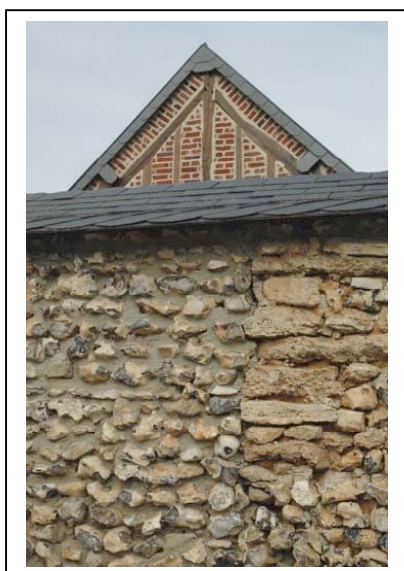
La hauteur des annexes aux habitations est limitée à 6 m au faîtage. la règle a pour objectif premier de conserver une hiérarchie des constructions.

- *Aspect extérieur des constructions et protections particulières*

Les prescriptions édictées dans la zone UA visent à assurer une harmonie optimale dans la partie centrale de la ville sans pour autant figer l'espace. Les règles doivent permettre aux propriétaires de pouvoir, selon leurs moyens, réaliser les travaux de réhabilitation nécessaires au confort des logements, tout en pérennisant l'ambiance urbaine qui caractérise le centre ancien.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme continuent en outre de s'appliquer.

Les constructions doivent globalement respecter les matériaux utilisés localement (pierre calcaire, brique rouge, enduits). Toutefois, les dispositions édictées proposent plusieurs options, afin de concilier les enjeux de préservation du bâti avec les qualités d'usage des matériaux alternatifs aux matériaux traditionnels (PVC, aluminium par exemple).



Le noyau ancien a conservé sa richesse architecturale



Dans cette optique, il convient d'éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt esthétique ou historique du bâti ancien.

Ainsi, une attention particulière est portée sur les couleurs d'enduits ou de joints afin de rappeler les tons traditionnels et d'éviter des couleurs tranchant avec le paysage (blanc pur par exemple). De plus, l'application d'enduits sur des constructions en pierres ou en briques est interdite.

Les toitures des habitations sont également réglementées : elles présenteront de façon général deux versants avec une inclinaison minimale de 35° sur l'horizontale. Les matériaux de couverture s'inspirent de l'existant (petite tuile plate en terre cuite, tuiles mécaniques, ardoises) pour garantir une insertion optimale dans le paysage urbain. Le diagnostic architectural a en effet mis en évidence l'importance des tonalités de matériaux de couvertures. Afin d'intégrer le concept de développement durable, le règlement permet les panneaux solaires et les panneaux photovoltaïques. La prise en compte des enjeux énergétiques de la construction, liée au Grenelle de l'Environnement, a guidé la rédaction de cette règle.

De plus, en vue de préserver une certaine homogénéité dans les toitures, les châssis de toit sont autorisés lorsqu'ils sont posés au nu du plan de couverture et plus hauts que larges.

Comme évoqué précédemment, les clôtures sur rue sont un élément prépondérant de la trame bâtie et de l'ambiance qui en résulte. La transparence des clôtures doit donc être évitée en zone UA. Le choix des éléments les composant doit marquer l'alignement et orienter la vision ; c'est pour cela que les clôtures sur rue devront être minérales et être traitées en harmonie avec les façades des constructions. Pour des raisons esthétiques, les clôtures réalisées en plaque de béton entre poteaux sont interdites.

Les murs de clôture les plus remarquables sont protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés à l'identique en vue de préserver leur aspect initial. L'aménagement de trouées ponctuelles est autorisé à condition de ne pas remettre en cause la continuité minérale du mur.



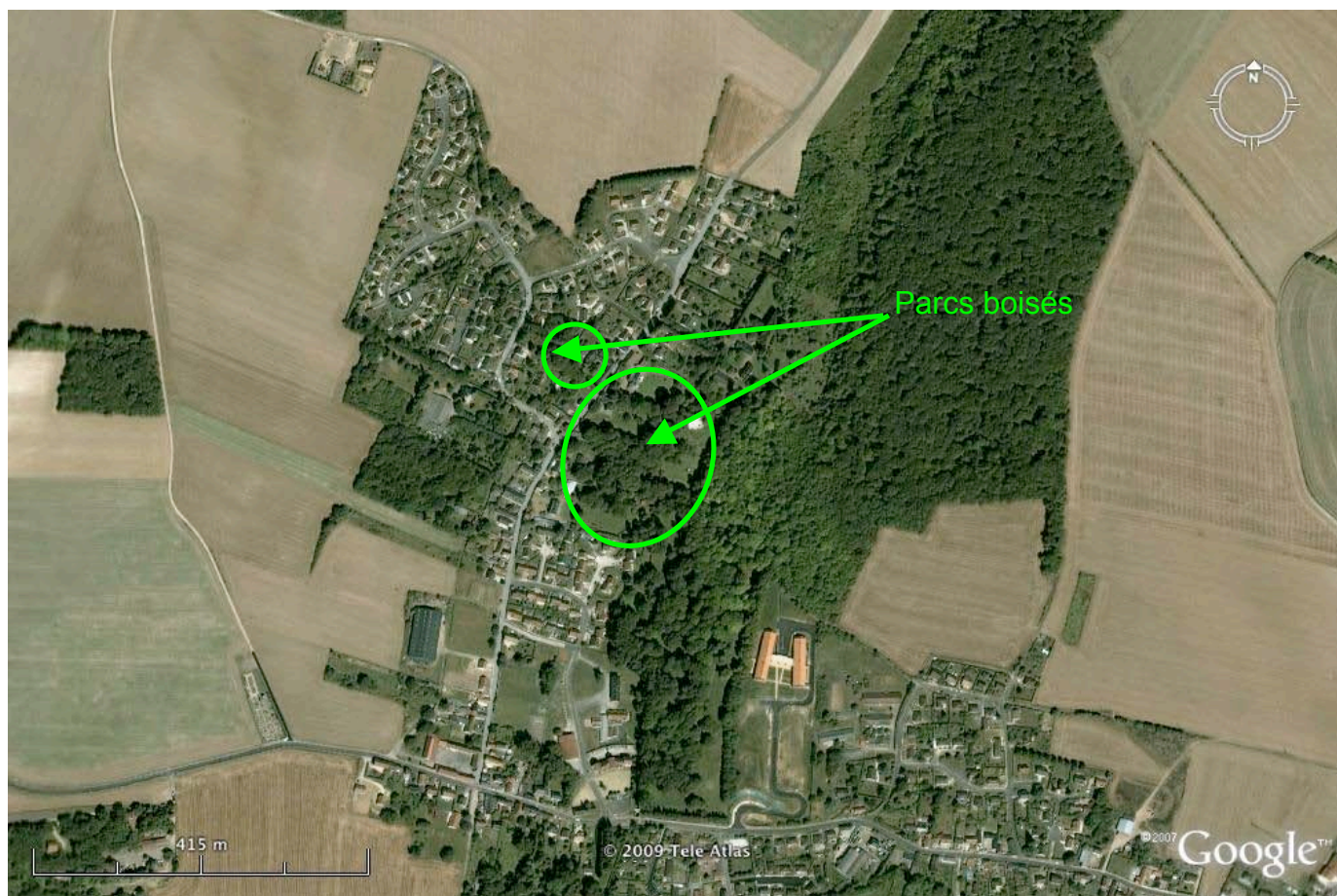
Les murs de clôtures assurent une continuité minérale intéressante pour la cohérence du noyau ancien

Le diagnostic territorial a mis en avant le rôle qualitatif des grandes propriétés boisées à l'échelle du bourg :

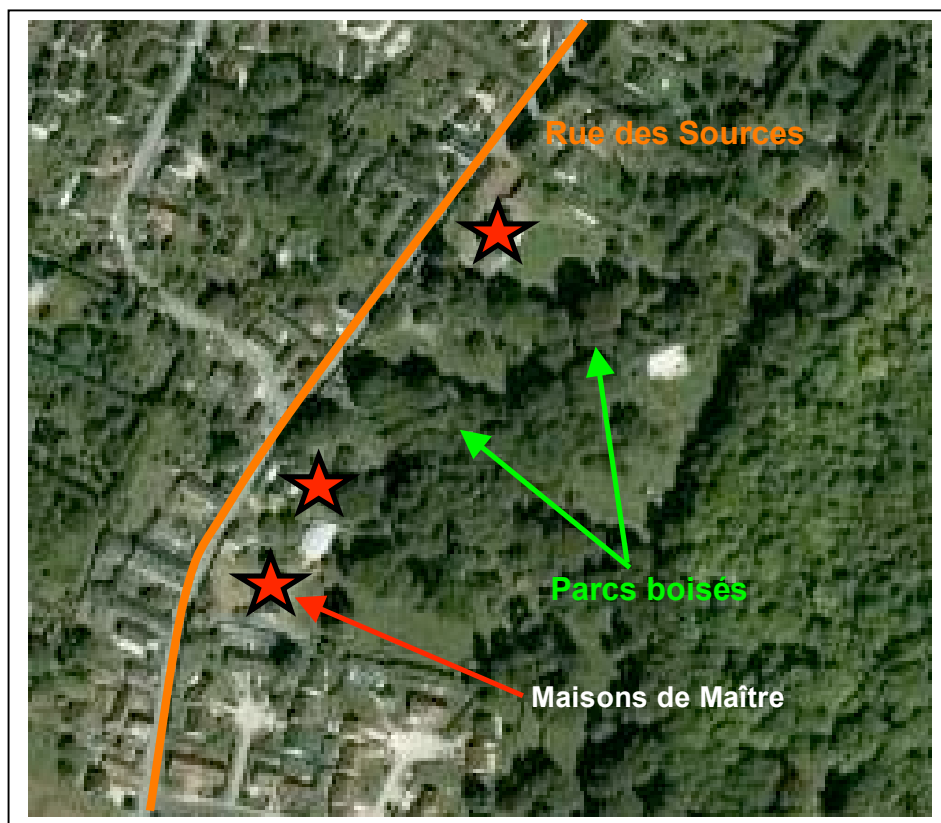
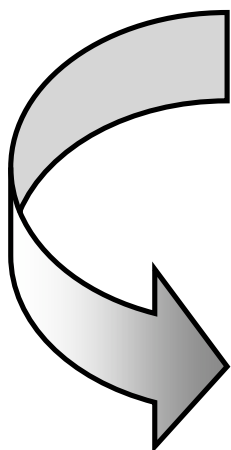
- elles apportent une touche végétale intéressante dans un secteur urbain ;
- elles participent à la qualité du cadre de vie.
- elles prolongent le caractère naturel du territoire en faisant le lien entre le Bois d'Esches et la vallée de l'Esches.

Aussi, les parcs boisés situés dans la rue des Sources font l'objet d'une protection particulière au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme : seules y sont autorisées les extensions modérées de l'existant à condition qu'elles respectent l'architecture de la construction étendue (harmonie d'aspect et non obligation de matériaux identiques).

La règle empêche toute dénaturation du bâti existant et toute opération de densification qui se fera (le cas échéant) au détriment des boisements existants et de la qualité du cadre urbain.



A l'échelle du bourg, la trame verte se révèle dense et participe à la qualité du cadre de vie (parcs privés boisés, parc du château et Bois d'Esches)



Les motifs historiques et écologiques sont avancés pour justifier la protection. La commune veut favoriser le maintien d'une trame verte à l'intérieur des parties bâties : le travail paysager sur les espaces publics sera un outil adapté et la gestion des grandes propriétés privées prolongera l'action communale.

La qualité architecturale de certains immeubles justifie la protection appliquée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des grandes bâtisses anciennes situées dans la rue des Sources. Le PLU s'appuie sur le motif historique et la richesse patrimoniale pour justifier la disposition particulière. Dans un souci de respect du patrimoine historique, les immeubles concernés doivent être conservés en l'état. Afin de ne pas figer totalement le bâti (et à terme le laisser périr) , les réparations et/ou les restaurations sont autorisées à condition de respecter le style architectural initial (idée d'harmonie avec l'existant pour le choix des matériaux) et de ne pas dénaturer la façade principale (symétrie et volumétrie des ouvertures à conserver...).

- *Stationnement*

En ce qui concerne le stationnement des véhicules, celui correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation. Cette disposition se justifie au regard de la nécessité, pour des raisons liées à la sécurité de la population, de ne pas permettre une multiplication du nombre de véhicules stationnés sur l'espace public en dehors des zones prévues à cet effet, afin notamment de ne pas perturber la circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins deux places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. Il apparaît capital que le stationnement attaché aux constructions futures n'ait pas d'effet aggravant sur la situation actuelle. Rappelons que cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, conformément à l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes par l'ensemble des véhicules.

- *Espaces libres et plantations*

La trame verte interne au bourg joue un rôle très important de transition entre les boisements denses du Bois d'Esches et la vallée de l'Esches.

Dans la zone UA, l'aspect minéral des voies publiques tranche avec l'aspect végétal des fonds de parcelles (Cf. photo aérienne). C'est pourquoi, en vue de préserver cette caractéristique essentielle, les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal (plantation d'essences acclimatées).

- *Coefficient d'Occupation du Sol*

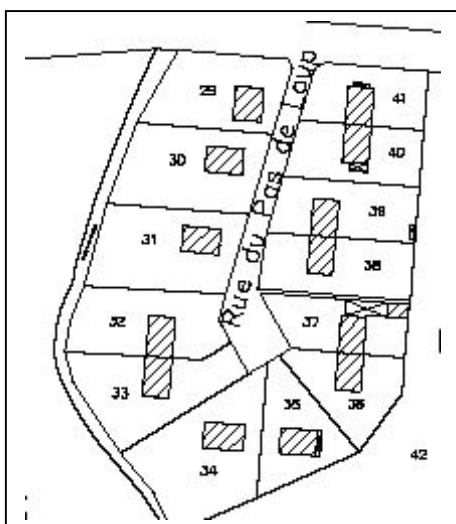
Les dispositions réglementaires fixées en zone UA (superficie constructible, emprise, hauteur...) assurent, couplées les unes aux autres, la maîtrise de la densité. C'est pourquoi il n'est pas fixé de COS dans la zone.

2.2.2.2 La zone UD

- *Caractère et périmètre de la zone*

La zone UD correspond aux opérations successives (principalement des lotissements) qui sont venues allonger et épaissir l'enveloppe agglomérée. L'habitat y est principalement de type pavillonnaire.

Le tissu urbain de la zone UD proposée est plus lâche que celui de la zone UA ; les constructions sont généralement implantées en retrait de la voie et souvent au centre des parcelles.



Exemples de parcellaires en zone UD



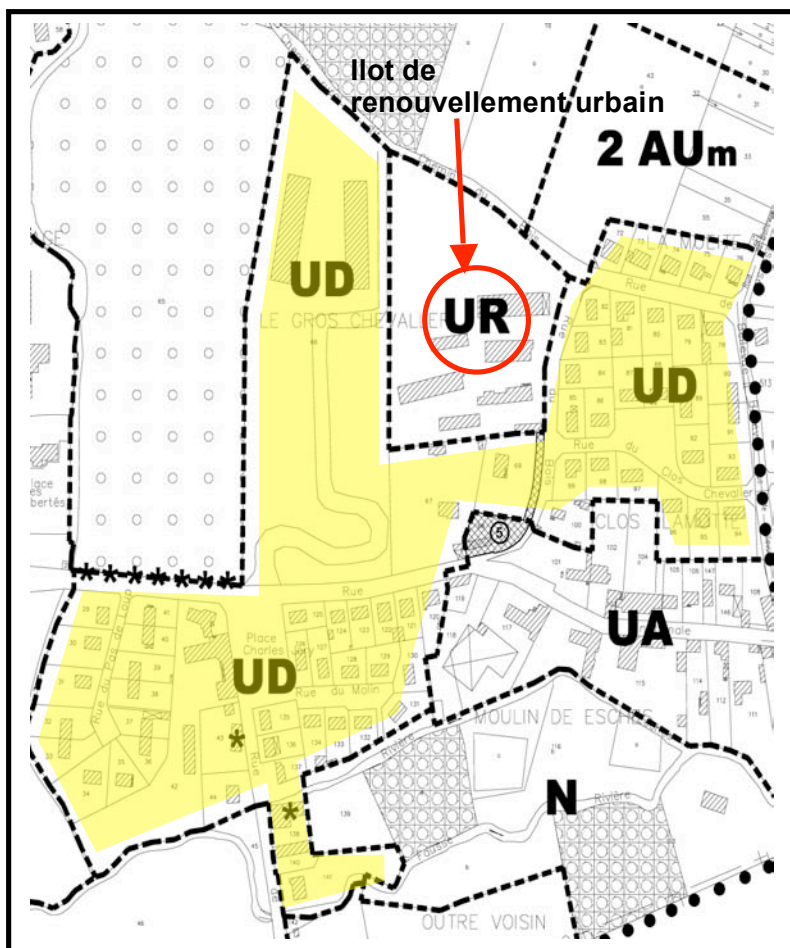
La zone UD se partage entre plusieurs noyaux facilement identifiables :

➤ un premier englobe les quartiers du Pas de Loup et du Moulin, urbanisation typique des années 60 (pavillons sur sous-sols) et le quartier du Clos Chevalier situé en limite communale avec Fosseuse. L'école primaire, équipement légèrement en marge du noyau ancien, est associée à la zone UD. La zone UD se prolonge sur l'autre rive de la rue Nationale ; elle englobe la rue de l'Argillère qui dessert l'EHPAD (Etablissement Hébergeant des Personnes Agées Dépendantes) et un futur quartier pavillonnaire (permis de lotir accordé).

D'une façon générale, les limites de la zone UD s'inspirent de la typologie du bâti. A l'Ouest, la zone bute contre le parc boisé du château (élément naturel dans le PLU) et sur l'urbanisation ancienne de Esches. Le caractère ancien du bâti est l'argument repris pour justifier la limite Est de la zone urbaine.

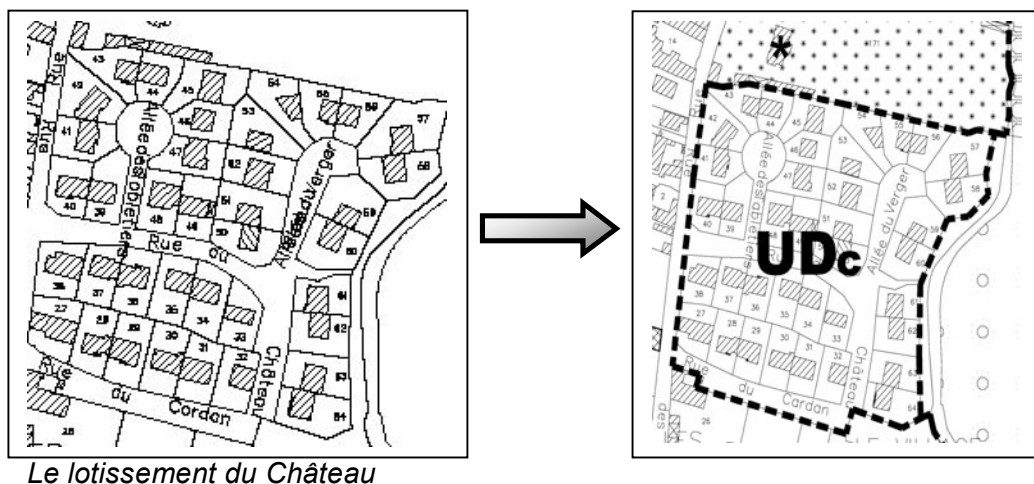
Au niveau de la rue du Bois, la zone UD n'englobe pas l'îlot occupé par d'anciens poulaillers qui sont aujourd'hui partiellement occupés par des activités artisanales. Un bon nombre de bâtiments sont inoccupés et n'ont plus de vocation. Le PLU s'attache, dans ses orientations, à mettre en exergue la volonté communale de requalifier cet îlot vers une vocation Habitat (idée d'un projet d'aménagement global). Il fait, de ce fait, l'objet d'un classement particulier (UR) détaillé dans la suite du rapport.

Sur sa limite Sud, la zone UD n'englobe qu'une seule rive de la rue de la Gare : le profil naturel et le caractère humide des terrains (passage de la rivière de l'Esches) explique ce découpage.



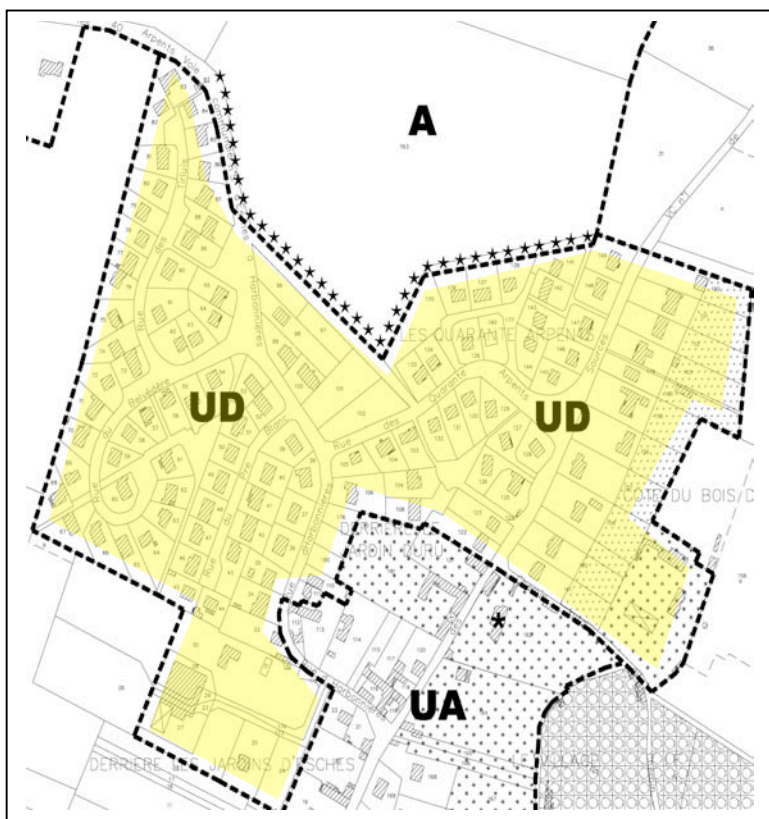
Etendue de la zone UD Est

➤ un second noyau UD englobe strictement le lotissement du Château. Le lotissement étant facilement identifiable, aucune question ne se pose quant aux limites de la zone urbaine. La vocation Habitat domine. Le quartier présente des caractéristiques qui lui sont propres en termes de parcellaire et de densité. Un secteur UDc y est donc institué pour reconnaître cette différence.



Le lotissement du Château

➤ une troisième zone UD, la plus étendue spatialement, couvre toute la partie Nord du bourg. Elle correspond aux opérations de lotissements des 40 Arpents et d'Harbonnières et associe également les constructions pavillonnaires qui se sont implantées de part et d'autre de la rue des Sources. Les limites de la zone urbaine s'appuient, dans chacun des cas, sur les dernières constructions existantes.



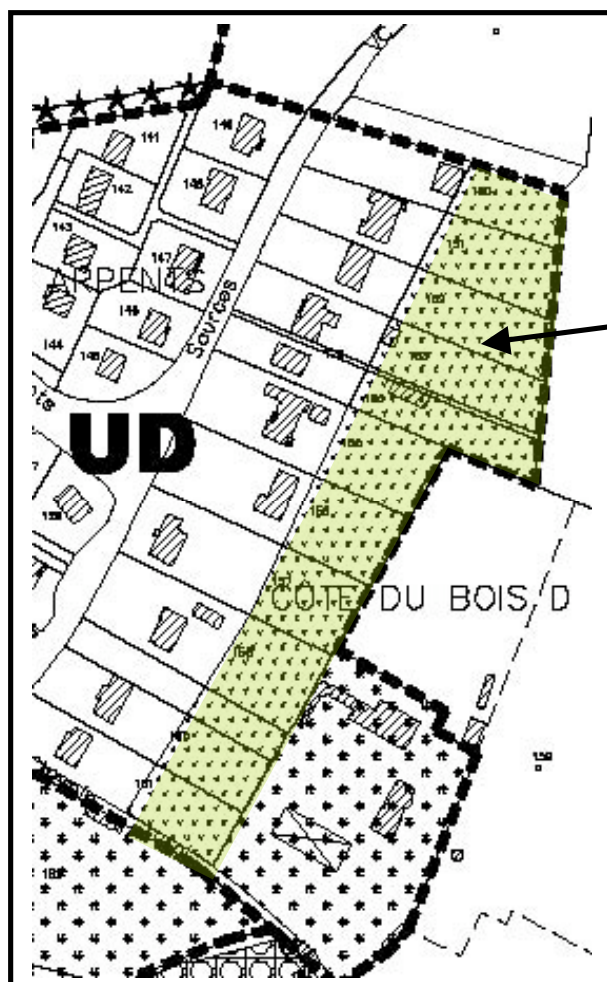
Etendue de la zone UD Nord

A l'arrière de la rue des Sources, la zone UD propose une profondeur « généreuse » s'appuyant sur le découpage parcellaire.

Afin d'éviter les dérives (urbanisation en double, voire en triple rideau) et afin de prendre en compte les risques de remontée de nappes (arrêt de catastrophe naturelle de 2001), le PLU propose une trame verte sur l'arrière des parcelles afin d'interdire toute implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation. Cette disposition traduit également la volonté municipale de conserver une trame verte à l'échelle de l'espace aggloméré : les fonds de parcelles jardinés participent à la qualité de cette dernière.



Vue aérienne



Application d'une trame verte sur les fonds de parcelles végétalisés

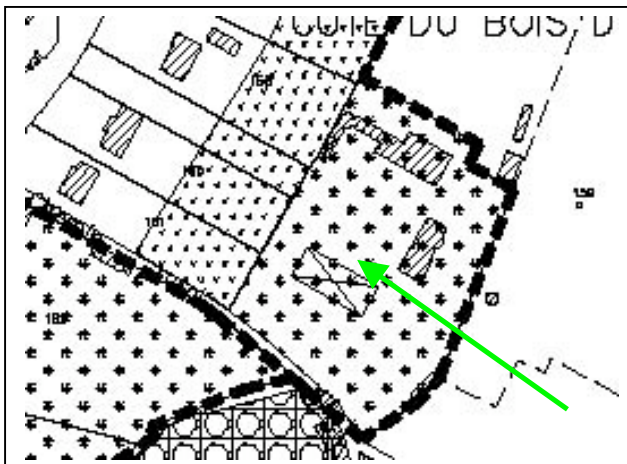
Situation réglementaire au PLU

L'ancien corps de ferme situé très en recul de la rue des Sources (100 m de profondeur) est classé en zone UD. Toutefois, le PLU applique une trame spécifique au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, protection déjà utilisée en zone UA pour les grandes propriétés boisées.

Les mêmes arguments avancés pour la zone UA motivent l'application de cette trame. Les effets sont les mêmes.

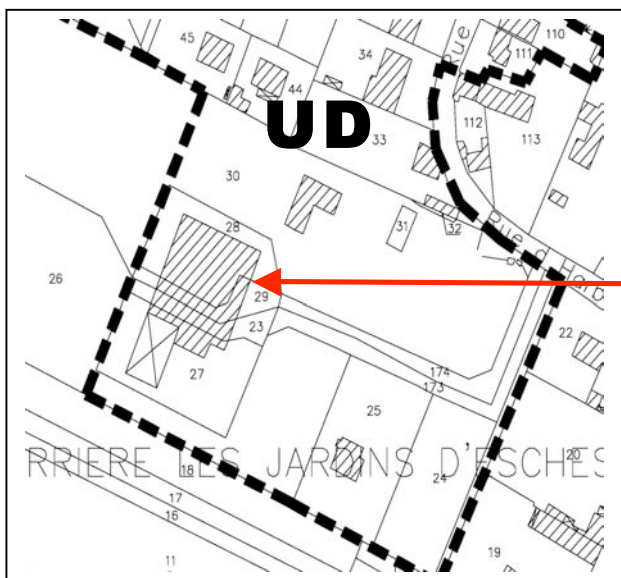


Vue aérienne



Situation réglementaire au PLU

La zone UD, sur sa limite Sud, incorpore plusieurs grandes parcelles (cadastrées n°30, n°24, n°25...) occupées par des habitations et un ancien bâtiment d'activités dont le rôle économique n'est plus véritablement avéré aujourd'hui (stockage partiel de véhicules). La fonction de ce secteur reste floue et peu valorisante. Le choix d'un classement UD traduit la volonté municipale de prendre en compte l'existant (habitations) tout en permettant un développement de l'habitat à cet endroit. Il convient de préciser que cette partie du bourg est très influencée par l'urbanisation pavillonnaire (proximité immédiate du lotissement d'Harbonnières). Rappelons enfin les lourdes contraintes auxquelles doit faire face le territoire de Esches, limitant ainsi ses possibilités de développement. La faible réceptivité du tissu urbain est un facteur à prendre en considération dans cette réflexion.



Ancien bâtiment d'activité intégré à la zone UD

La prédominance d'un bâti pavillonnaire a motivé l'identification et la protection de la maison à pans de bois et de l'ancien Moulin situés dans la rue de la Gare. S'agissant d'une architecture originale et isolée à l'échelle du bourg, le PLU s'est attaché à mettre en valeur le bâti. A l'instar de la zone UA, les réparations et/ou les restaurations sont autorisées à condition de respecter le style architectural initial (idée d'harmonie avec l'existant pour le choix des matériaux) et de ne pas dénaturer la façade principale (symétrie et volumétrie des ouvertures à conserver...).

- *Vocation de la zone*

La zone UD propose une large dominante pavillonnaire résidentielle ; elle est presque uniquement composée de constructions à usage d'habitation. C'est pour cette raison que sont interdites les constructions et installations présentant des risques de nuisances. De plus les constructions à usage commercial, industriel, d'entrepôts, et agricole sont interdites. Seuls les bureaux sont autorisés, à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation projetée (25% au plus de la SHON). Cette règle permettra, par exemple, l'implantation de professions libérales.

Il n'y a pas lieu de permettre une diversification des occupations du sol sur une zone exclusivement résidentielle, considérant le caractère rigide de la trame pavillonnaire et les exigences des habitants de secteurs résidentiels.

- *Accès et voirie*

Les dispositions retenues en zone UD sont identiques à celles fixées en zone UA (règle d'accès direct afin de conserver la trame bâtie actuelle). Les notions sécuritaires sont reprises pour ne pas créer de danger et entraver le bon déroulement des déplacements.

- *Desserte par les réseaux*

Il est rappelé que toute construction doit être raccordée aux divers réseaux (eau potable, assainissement électricité) comme en zone UA. En l'absence de dispositif spécifique, les eaux pluviales doivent nécessairement être recueillies et traitées sur le terrain d'assiette de la construction.

Enfin, pour des raisons esthétiques, les réseaux électriques doivent être aménagés en souterrain.

- *Caractéristiques des terrains*

Pour les mêmes raisons qu'en zone UA, cet article n'est pas réglementé.

- *Implantation des constructions*

En zone UD, les constructions devront être implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement. Le recul défini permet d'une part d'aménager le stationnement nécessaire sur le terrain d'assiette de la construction et d'autre part de ne pas empêcher la constructibilité de terrains peu profonds. Il préserve également la trame urbaine peu dense et aérée spécifique à la zone UD.

Une profondeur constructible de 40 m est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter l'implantation de constructions en "double rideau", ce pour les mêmes raisons que celles déjà évoquées en zone UA (risque de dénaturation de la trame bâtie).

Par ailleurs, l'implantation des constructions sur une limite séparative est autorisée, constatant que certaines constructions sont implantées de la sorte. Dans le cas contraire, un recul de 3 m devra être respecté pour des raisons de sécurité et d'esthétisme. L'implantation en limite séparative permet d'envisager des maisons de ville en bande ou des maisons mitoyennes, qui proposent une occupation de l'espace plus pertinente que des implantations pavillonnaires standard au milieu de la parcelle.

Des règles différentes s'appliquent pour les annexes des habitations. Ces dernières devront être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante, afin d'éviter des implantations anarchiques, et une "cabanisation" de l'espace, au même titre qu'en zone UA.

- *Emprise au sol*

De la même manière qu'en zone UA, l'emprise au sol des constructions est réglementée en zone UD afin de maîtriser la densité bâtie. Elle y est fixée à 40 % de la surface totale du terrain, la proportion entre les espaces de vide et les espaces de plein étant en faveur des premiers en zone UD.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour le secteur UDC (lotissement du Château). La taille réduite du parcellaire justifie ce choix réglementaire. La réglementation de l'emprise au sol empêcherait des extensions, même modérées, de l'existant (type vérandas).

- *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 8 m au faîtage ; la règle s'est inspirée de l'existant. Elle est fixée à 5 m pour les bâtiments annexes afin d'éviter l'édification d'annexes au gabarit trop important.

Il n'y a pas lieu, en zone UD, de permettre des constructions trop élevées. La commune souhaite préserver certaines lisières de l'impact visuel conséquent que des constructions présentant une hauteur importante n'auraient pas manqué d'occasionner.

- *Aspect extérieur des constructions*

Les règles relatives à l'aspect des constructions sont comparables à celles observées sur place. Ces secteurs ne présentent aucun enjeu particulier de conservation du patrimoine. Conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, il est prévu des dispositifs particuliers en cas de construction s'inscrivant dans les perspectives du développement durable. Une attention particulière est accordée aux clôtures puisqu'elles jouent un rôle fondamental dans l'ambiance qui se dégage du quartier.

Concernant les protections particulières, il convient de distinguer celles appliquées à l'espace jardiné et celles appliquées aux immeubles remarquables. Concernant les premières, une trame verte au titre de l'article L.123-1-7° concernent les fonds des parcelles allongées. Elle a pour but de reconnaître le profil végétal des fonds de parcelles (voir vue aérienne) et de maintenir sur le long terme cette appréhension verte de la lisière urbaine. Aussi, sur ces secteurs protégés, seuls sont autorisés les bâtiments annexes de moins de 20 m², à condition qu'ils soient liés à une construction existante.

Concernant la mise en valeur du bâti, deux constructions sont concernées : il s'agit de l'ancien Moulin de Esches et de la maison à pans de bois, toutes deux situées dans la rue de la Gare. Le motif historique justifie cette disposition particulière. S'agissant d'une architecture originale et isolée à l'échelle du bourg, le PLU s'est attaché à mettre en valeur le bâti. A l'instar de la zone UA, les réparations et/ou les restaurations sont autorisées à condition de respecter le style architectural initial (idée d'harmonie avec l'existant pour le choix des matériaux) et de ne pas dénaturer la façade principale (symétrie et volumétrie des ouvertures à conserver...).

- *Stationnement*

En ce qui concerne le stationnement, les règles prescrites pour les constructions à usage d'habitation sont identiques à la zone UA. Ainsi, deux places au minimum seront exigées par habitation.

- *Espaces libres et plantations*

Les espaces libres devront être traitées par un aménagement paysager. En revanche, aucune prescription précise n'est définie.

- *Coefficient d'Occupation du Sol*

À l'instar de la zone UA, le COS n'est pas réglementé en zone UD ; c'est par la conjugaison des autres règles (implantation des constructions, emprise au sol...) que sont déterminées les densités autorisées.

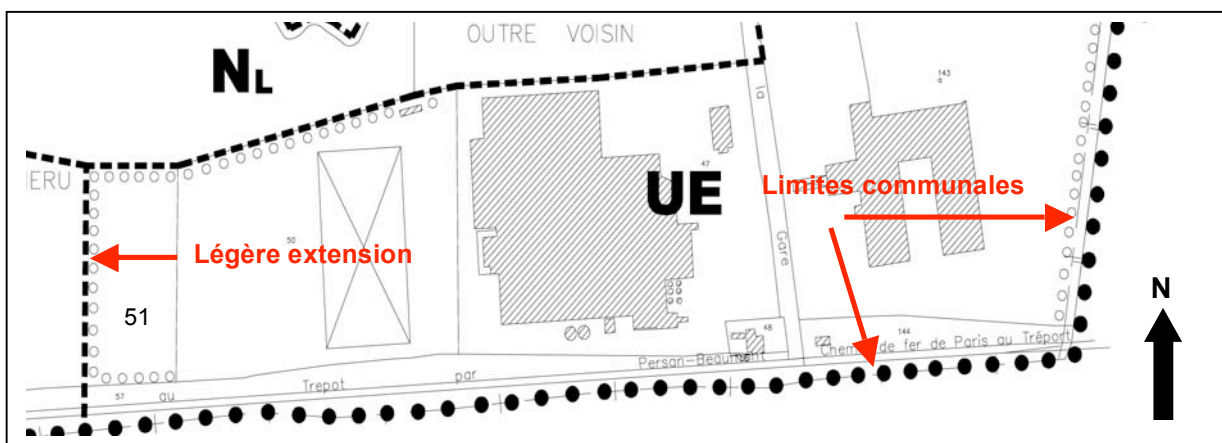
2.2.2.3 La zone UE

- *Caractère et périmètre de la zone*

La zone UE permet de reconnaître la vocation existante d'accueil d'activités économiques. Comme l'a montré le diagnostic territorial, la commune de Esches bénéficie d'un tissu économique développé : la zone d'activités de la rue de la Gare, la casse automobile située entre le bourg et le hameau, et quelques entreprises implantées à l'intérieur du bourg et du hameau de Vignoru (entreprise de recyclage, imprimerie, métallerie, artisans...).

La zone UE proposée s'applique aux deux îlots consacrés à l'économie : le principe de vocation unique motive la définition d'une zone urbaine spécifique.

➤ une première zone UE est inscrite pour la zone d'activités de la Gare qui accueillent deux entreprises importantes, MAUSER et l'Imprimerie Nouvelle de l'Est, qui emploient à elles deux près de 170 salariés. Les activités en place, la physionomie des bâtiments (cubiques) concordent avec la définition de la zone UE.

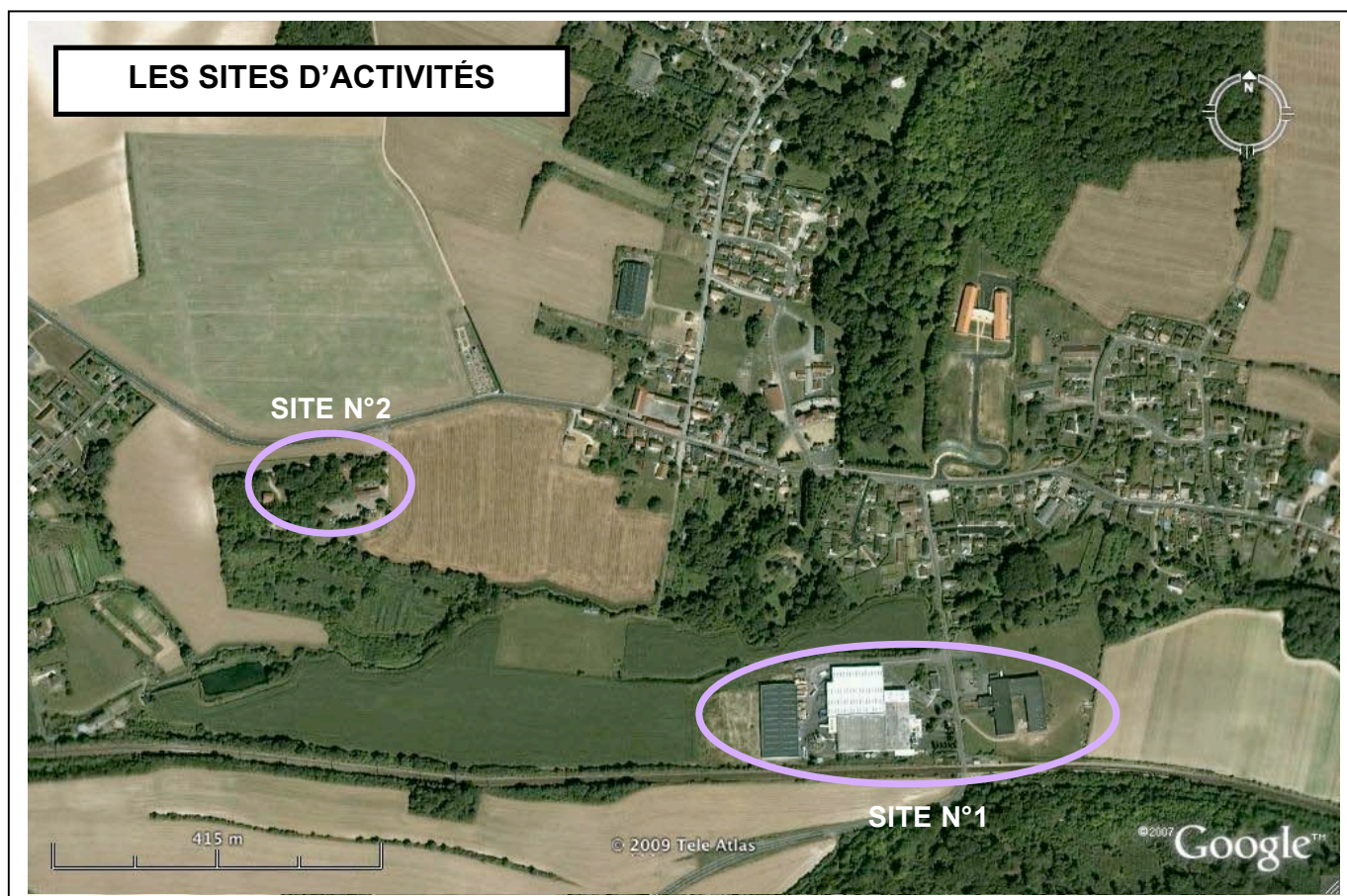


La zone d'activités de la Gare

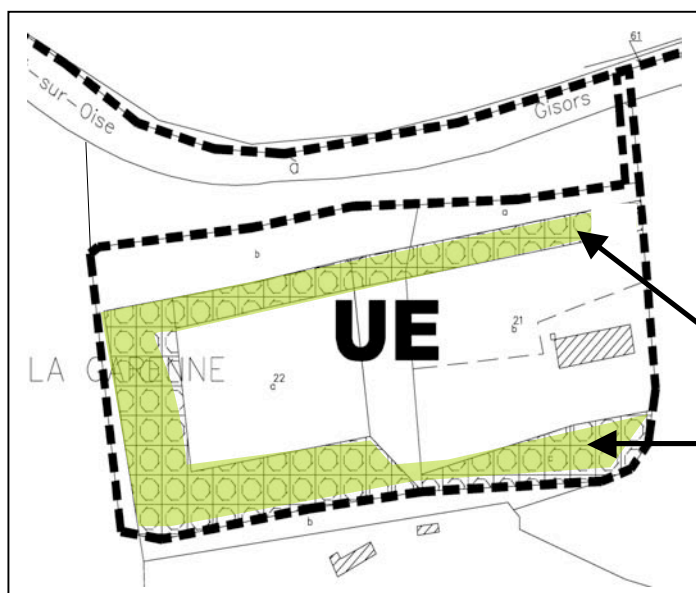
Concernant les limites de la zone UE, quelques précisions peuvent être faites. La limite Est s'appuie sur la limite administrative.

La limite Ouest s'étend très légèrement en profondeur, au-delà des propriétés foncières de l'entreprise MAUSER. Aussi, la zone UE englobe sur une profondeur de 50 m une partie de la parcelle n°51 ; cette "extension" permettra de répondre aux éventuels besoins pour le développement de l'entreprise en place, sans toutefois remettre en cause l'équilibre de la vallée de l'Esches.

Le PLU souligne la nécessité de fixer des dispositions en matière d'aménagement paysager sur les lisières de la zone UE, notamment pour la partie agrandie. Aussi, des plantations devront être réalisées par les entreprises pour favoriser l'insertion des bâtiments existants et futurs.



➤ la deuxième zone UE, plus restreinte, concerne l'activité de casse/dépannage automobile implantée en bordure de la RD 923, entre le bourg et le hameau de Vignoru. Le périmètre s'inspire de l'îlot de propriété ; il convient de préciser que les boisements qui encadrent le site d'activité seront impérativement maintenus (application d'une trame Espaces Boisés Classés au titre de l'article L ;130-1 du Code de l'Urbanisme). En effet, à l'intérieur de la zone UE ils garantissent une bonne insertion visuelle de l'activité dans le cadre végétal de la vallée de l'Esches et depuis l'axe structurant de la RD 923.



La zone UE identifiant la casse automobile

Boisements classés à maintenir

Concernant l'activité de la Garenne, le POS approuvé lui attribuait un classement agricole (NC) alors que l'îlot affichait déjà un profil économique. Le PLU régularise une situation existante.

➤ un troisième îlot UE est inscrit sur le hameau de Vignoru : il reconnaît les deux activités implantées dans la partie centrale de l'écart. Le classement traduit la volonté communale de pérenniser un tissu économique sur le hameau de Vignoru (vocation existante actuellement). Par ailleurs, le classement UE est un moyen de prévenir une urbanisation à vocation d'habitat sur des grands terrains. En effet, le hameau de Vignoru n'a pas vocation à accueillir une urbanisation dense ; il s'agit d'un écart, desservi par une unique rue en impasse et offrant un point d'accroche délicat sur la RD 923.



- *Vocation de la zone*

L'objectif est de définir un cadre souple et favorable au développement des activités existantes ou à leur éventuelle reconversion. Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôts sont donc autorisées, ainsi que les constructions à usage de bureaux. Les installations classées sont autorisées, cela ne fait que reconnaître la situation existante.

Les constructions destinées au logement des personnes qui assurent la surveillance du site sont autorisées sur la zone UE, à condition qu'elles soient réalisées dans le volume des bâtiments autorisés. La zone UE n'a pas vocation à accueillir de l'habitat. Le règlement prévoit par ailleurs toutes les mesures nécessaires à la gestion et l'entretien de l'emprise ferroviaire.

- *Desserte par les réseaux*

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire. Concernant les eaux usées, le règlement oblige à la mise en place d'un assainissement individuel performant et conforme à la réglementation en vigueur. Ce dernier devra être conçu de façon à être mis hors circuit quand le réseau collectif sera mis en place.

- *Implantation des constructions*

Pour des raisons de sécurité et au regard des volumes des bâtiments, les constructions seront implantées avec une marge de 10 m par rapport à l'alignement et de 6 m par rapport aux berges de la rivière de l'Esches. Concernant les limites séparatives, l'implantation est laissée libre (en limite ou à 6 m de ces dernières).

Quand la demande concerne une construction située à moins de 6 m des limites séparatives, alors une extension est possible dans la mesure que cette dernière ne réduise pas la marge initiale. On estime que la construction existe déjà et que la présente extension ne crée pas de nuisances ou contraintes nouvelles.

Ces règles ne concernent pas les installations et les constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

- *Emprise au sol*

L'emprise au sol n'est pas réglementée afin de ne pas contrarier le développement éventuel des activités dans la zone et de ne pas pénaliser l'économie locale.

- *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage, soit la hauteur moyenne des bâtiments existants. Mais le dépassement de cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles est autorisée.

- *Aspect extérieur des constructions*

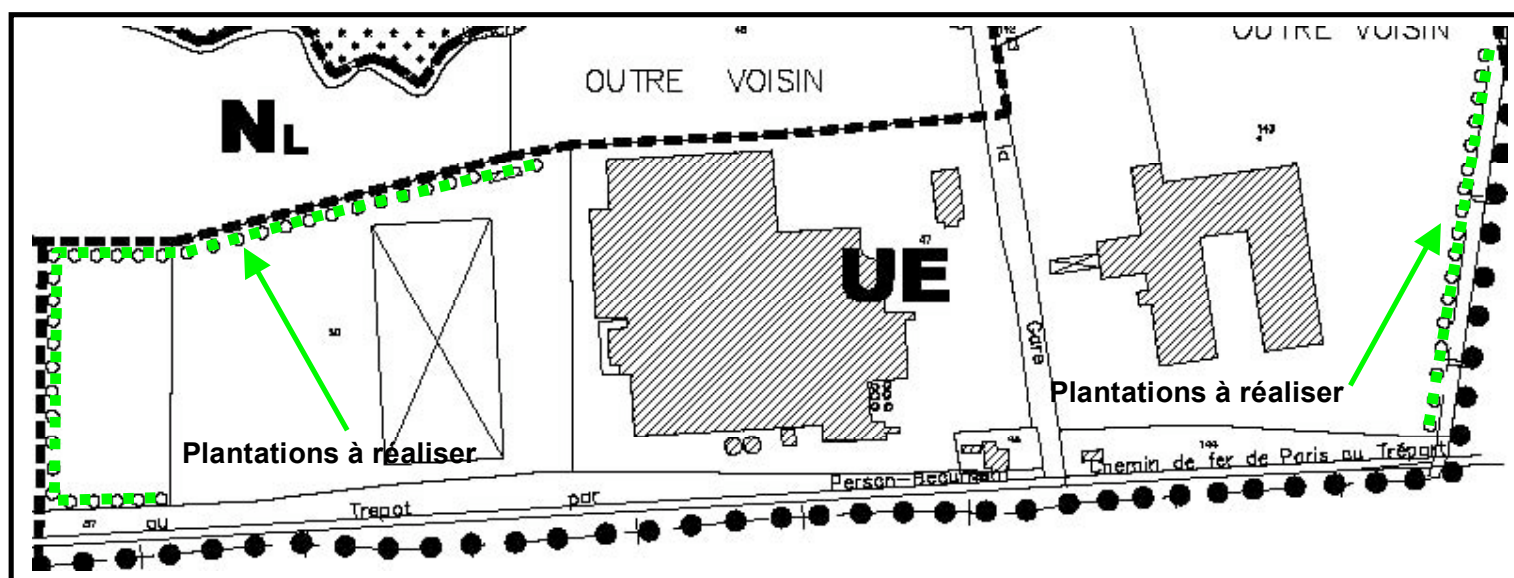
Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions visent à permettre l'utilisation de solutions constructives et à favoriser une bonne insertion paysagère. Ainsi, une attention particulière est accordée aux tonalités des matériaux de construction et des matériaux de toiture.

- *Espaces libres et plantations*

Afin de garantir une bonne insertion paysagère, il est rappelé que les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

De plus, pour conserver ou améliorer l'insertion des zones d'activités dans le cadre environnant, plusieurs protections sont édictées dans le PLU.

Aussi, les boisements existants autour de la casse automobile sont classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Le degré de protection choisi implique que la vocation forestière des terrains doit impérativement être conservée. Concernant la zone d'activités de la Gare, le règlement impose la réalisation de plantations sur les lisières dites sensibles. L'idée est d'accompagner les bâtiments d'activités.



Situation réglementaire au PLU

- *Coefficient d'Occupation du Sol*

Le COS n'est pas réglementé puisque la densité est gérée indirectement par la combinaison des 14 articles précédents.

2.2.2.4 La zone UH

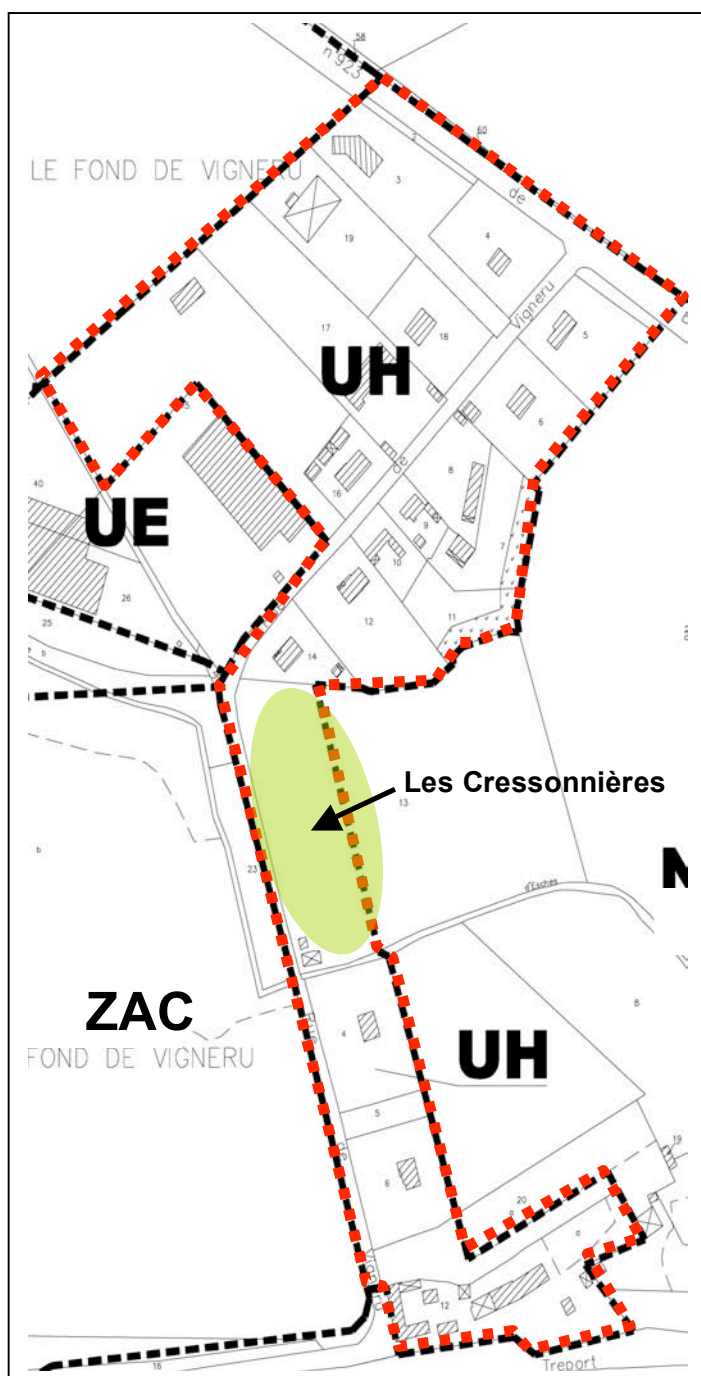
- *Caractère et périmètre de la zone*

La zone UH identifie le noyau bâti du hameau de Vignoru, situé à l'Ouest, à 500 mètres des dernières constructions du bourg central. Les deux entités sont facilement reliées par la RD 923. Le hameau affiche une vocation principale d'habitat dans laquelle s'insère quelques activités artisanales.

La zone urbaine proposée s'appuie sur un périmètre assez restrictif. S'agissant d'un écart bâti, implanté en bordure de la RD 923 et desservi par une unique voie en impasse, il n'est pas apparu souhaitable d'étendre le périmètre urbain. De plus, la localisation du hameau dans la vallée de l'Esches est un argument supplémentaire à mettre en avant. La zone UH s'appuie sur l'existant. Toutefois, il convient de mettre en évidence la présence de quelques dents creuses situées à l'intérieur du périmètre aggloméré existant.

Sur la partie inférieure du hameau, la zone urbaine n'englobe qu'une seule rive de la rue de Vignoru. Les terrains situés en face des constructions existantes étant intégrés à la ZAC Meressan, ils font l'objet d'un classement spécifique qui sera détaillé dans la suite du rapport (zones AU).

Une dernière précision est donnée : la façade des cressonnières (partie Sud du hameau localisée sur extrait ci-après) est associée à la zone UH (profondeur de 40 m à compter de la rue) par souci de cohérence et de potentiel constructible sur le très long terme en cas d'arrêt de l'activité maraîchère (urbanisation linéaire en cohérence avec la structure du hameau).



La zone UH du hameau de Vignoru

- *Vocation de la zone*

La zone UH affiche une vocation mixte : elle se partage entre des constructions à usage d'habitation (occupations qui dominent) et quelques petites activités artisanales (plombier, paysagiste) et une activité maraîchère (cressonnières).

C'est pourquoi le règlement n'autorise ni le développement d'activités artisanales nuisantes, ni l'implantation de constructions à usage industriel, d'entrepôt ou de commerces, activités dont l'exercice peut s'avérer incompatible avec le voisinage.

Il semble important de rappeler que Vignoru est une petite entité bâtie (une quinzaine d'habitations) desservie par une unique rue se terminant en impasse ; le hameau n'offre pas de conditions satisfaisantes pour envisager l'accueil de telles activités.

Selon ces mêmes principes, les terrains de camping, les parcs d'attraction, les terrains de camping, les habitations légères de loisir, les dépôts de véhicules, les carrières ne sont pas autorisés.

Le règlement a toutefois pris en compte la présence de quelques activités artisanales et de l'activité maraîchère, en permettant les constructions liées à l'existant (toujours avec la précaution de ne pas apporter de nuisances).

- *Accès et voirie*

Les dispositions retenues en zone UH sont identiques à celles fixées pour les autres zones urbaines (règle d'accès direct afin de conserver la trame bâtie actuelle). Les notions sécuritaires sont reprises pour ne pas créer de danger et entraver le bon déroulement des déplacements.

- *Desserte par les réseaux*

Il est rappelé que toute construction doit être raccordée au réseau d'eau potable. En l'absence de réseau d'assainissement, les constructions doivent être raccordées à un réseau d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Le schéma d'assainissement approuvé annonce la mise en place du réseau collectif pour les eaux usées de Vignoru. Les installations autonomes doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour un raccordement direct des constructions sur le réseau collectif quand ce dernier sera mis en place.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Le volet hydraulique de toute opération ne doit pas être sous estimé : la localisation du hameau dans le site de vallée (point bas du territoire) justifie la règle.

Enfin, pour des raisons esthétiques, les réseaux électriques (hors énergies renouvelables) doivent être aménagés en souterrain.

- *Caractéristiques des terrains*

Pour les mêmes raisons qu'en zones UA et UD, cet article n'est pas réglementé.

- *Implantation des constructions*

Le profil mixte du bâti existant justifie la souplesse de la règle en matière d'implantation (alignement ou retrait).

Une profondeur constructible de 40 m est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter l'implantation de constructions en "double rideau", ce pour les mêmes raisons que celles déjà évoquées en zones UA et UD (risque de dénaturation de la trame bâtie). Le cas d'implantation en double rideau est déjà observable sur le hameau.

Par ailleurs, l'implantation des constructions sur une limite séparative est autorisée, constatant que certaines constructions sont implantées de la sorte. Dans le cas contraire, un recul de 3 m devra être respecté pour des raisons de sécurité et d'esthétisme.

- *Emprise au sol*

De la même manière qu'en zones UA et UD, l'emprise au sol des constructions est réglementée en zone UH afin de maîtriser la densité bâtie. Elle y est fixée à 40 % de la surface totale du terrain, la proportion entre les espaces de vide et les espaces de plein étant en faveur des premiers en zone UH. Il n'est pas proposée d'emprise différenciée selon que l'on est en présence d'un bâti à usage d'habitation ou un bâti à usage d'activités. Le type d'activités existantes sont de petites unités artisanales qui ne nécessitent pas d'emprise plus élevée.

Un autre argument déterminant justifie l'emprise au sol : le contexte très naturel du hameau de Vignoru, entité bâtie implantée au cœur de la vallée de l'Esches.

- *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 8 m au faîtage ; la règle s'est inspirée de l'existant. Elle est fixée à 5 m pour les bâtiments annexes afin d'éviter l'édification d'annexes au gabarit trop important.

Il n'y a pas lieu, en zone UH, de permettre des constructions trop élevées. La commune souhaite préserver certaines lisières de l'impact visuel conséquent que des constructions présentant une hauteur importante n'auraient pas manqué d'occasionner.

- *Aspect extérieur des constructions et protections particulières*

Les règles relatives à l'aspect des constructions sont comparables à celles observées sur place. Le secteur ne présente aucun enjeu particulier de conservation du patrimoine. Conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, il est prévu des dispositifs particuliers en cas de construction s'inscrivant dans les perspectives du développement durable.

Une attention particulière est accordée aux clôtures puisqu'elles jouent un rôle fondamental dans l'ambiance qui se dégage du quartier.

Concernant les protections particulières, il convient de distinguer celles appliquées à l'espace jardiné. Une trame verte au titre de l'article L.123-1-7° concerne les fonds des parcelles allongées. Elle a pour but de reconnaître le profil végétal des fonds de parcelles (voir vue aérienne) et de maintenir sur le long terme cette appréhension verte de la lisière urbaine. Aussi, sur ces secteurs protégés, seuls sont autorisés les bâtiments annexes de moins de 20 m², à condition qu'ils soient liés à une construction existante.

- *Stationnement*

En ce qui concerne le stationnement, les règles prescrites pour les constructions à usage d'habitation sont identiques aux autres zones urbaines. Ainsi, deux places au minimum seront exigées par habitation. Elles seront obligatoirement aménagées sur le terrain d'assiette de l'opération. Le réseau viaire limité du hameau ne peut supporter une augmentation du stationnement « sauvage ».

- *Espaces libres et plantations*

Les espaces libres devront être traitées par un aménagement paysager. En revanche, aucune prescription précise n'est inscrite.

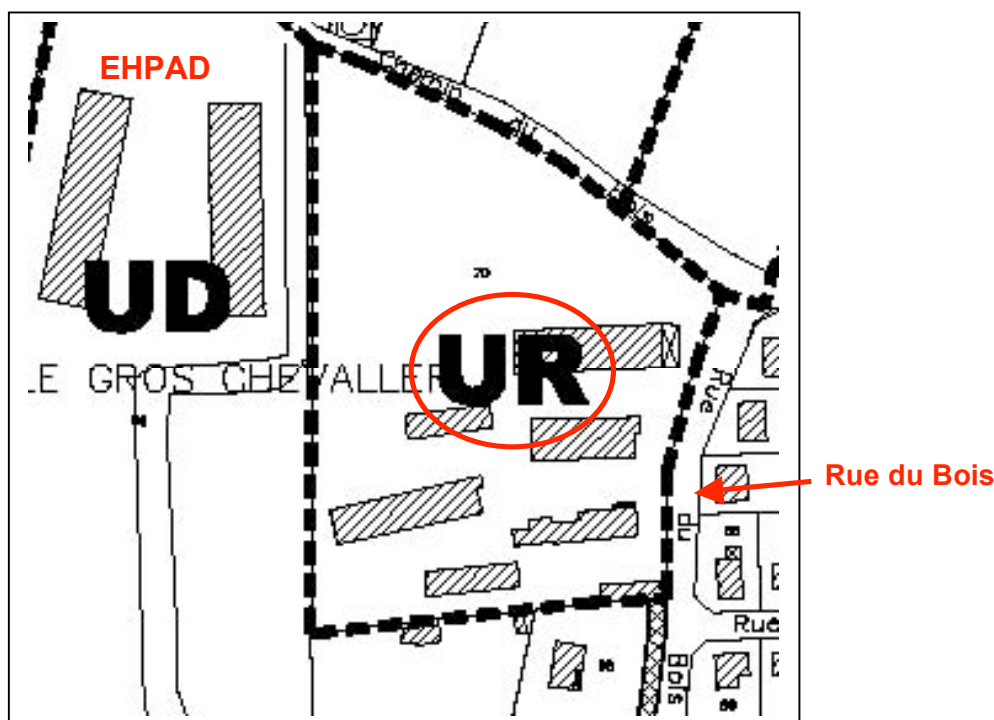
- *Coefficient d'Occupation du Sol*

À l'instar des autres zones urbaines, le COS n'est pas réglementé en zone UH ; c'est par la conjugaison des autres règles (implantation des constructions, emprise au sol...) que sont déterminées les densités autorisées.

2.2.2.5 La zone UR

- *Caractère et périmètre de la zone*

La zone UR, située à l'intérieur du bourg, présente un périmètre très cerné. Elle englobe une unique parcelle (cadastrée n°70) localisée entre l'EHPAD et la rue du Bois, dans la partie Est de Esches.



La parcelle est actuellement occupée par d'anciens bâtiments d'élevage (poulaillers) qui n'ont plus de vocation agricole. Un ou deux bâtiments ont retrouvé une vocation « artisanale » et permettent le stockage de matériel pour quelques entreprises. Toutefois une grande part des bâtiments sont actuellement inoccupés.

Le PLU s'est attaché à mettre en évidence le potentiel constructible de cet îlot d'une surface de 1,5 hectares, situé à proximité du cœur du bourg (moins de 300 m) et dans un contexte urbain avéré. Cette orientation se retrouve d'ailleurs dans le PADD ; ce dernier privilégie, dans un premier temps, le comblement des vides et les opérations de renouvellement urbain à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée actuelle.

En matière d'urbanisme, la démarche de « combler les vides » et de « refaire le bourg sur le bourg » est fortement encouragée. Pour respecter les principes du développement durable, il convient de limiter les consommations d'espaces périphériques. La zone UR s'inscrit totalement dans cet esprit. Cet îlot était déjà considéré comme secteur de développement dans le POS approuvé (zone 1 NA) ; la capacité des réseaux justifie le classement urbain du PLU.

- *Vocation de la zone*

La zone UR affiche clairement sa vocation Habitat. Le contexte environnant et sa localisation sont les principaux arguments avancés. L'îlot intra-urbain pourrait accueillir une opération permettant de répondre à la mixité sociale, reprise et fortement encouragée par la loi SRU. En effet, la zone se situe dans un contexte urbain, à proximité du cœur du village.

La programmation de petits collectifs (déjà existants à l'échelle du bourg au niveau de la Place des Libertés) ou logements locatifs (type maisons villageoises en bande avec un jardinet) est envisagée.

- *Dispositions réglementaires*

Le règlement de la zone UR s'est largement inspiré de la zone UD, qui est la zone urbaine contiguë. Toutefois, il offre quelques souplesses pour permettre une éventuelle densification (implantation des constructions, caractéristique des terrains, emprise...).

2.2.2.6 Tableau des superficies des zones urbaines

ZONES		SUPERFICIE	
	Secteur	Partielle	Totale
UA	dont UDc		17 ha 15
UD		1 ha 98	24 ha 37
UE			12 ha 11
UH			5 ha 73
UR			1 ha 51
TOTAL			60 ha 72

2.2.3 Les zones à urbaniser

2.2.3.1 Présentation des zones AU

Elle correspond aux secteurs de l'espace naturel sur lesquels la commune a décidé de localiser les extensions de l'urbanisation (habitat, équipements, activités...). Le Code de l'Urbanisme précise :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures, les terrains sont classés en zone 1 AU (immédiatement urbanisables).

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, les terrains sont classés en zone 2 AU. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

La zone AU est divisée en 4 secteurs différents, pour tenir compte des vocations respectives et des échéances probables d'ouverture à l'urbanisation :

➤ La zone 1 AUh est secteur d'extension pour l'Habitat. Inscrite sur la lisière Ouest du bourg principal (lieu-dit « Derrière les Jardins », la zone 1 AUh offre l'avantage de raccrocher les secteurs urbains Nord (lotissements) et Sud (bâti de la rue Nationale).

➤ La zone 1 AUz se divise en 5 secteurs (1 AUza, 1 AUzae, 1 AUzn et 1 AUzp). Il s'agit de la ZAC Meressan, située dans la partie Ouest du territoire communal, et qui couvre près de 22 hectares.

➤ La zone 2 AUh est un secteur d'extension programmé sur le long terme qui affiche une vocation d'Habitat. Inscrite dans le prolongement de la zone 1 AUh, elle permettra de répondre au développement démographique futur de la commune. Elle offre l'avantage d'un traitement cohérent de la future lisière Ouest, en s'inscrivant dans la forme générale du bourg.

➤ La zone 2 AUm est un secteur de développement programmé sur le long terme qui affiche une vocation mixte, principalement orientée vers l'accueil d'un équipement intercommunal (type salle omnisports). Quelques constructions à usage d'habitation pourront être permises.

Il est entendu qu'une zone 2 AU constitue une réserve foncière, dont l'urbanisation ne pourra intervenir qu'après modification du PLU approuvé, autrement dit, qu'après le renforcement des réseaux et l'engagement de réflexions sur l'aménagement de la ou des zone(s) concernée(s). Les zones 2 AU ne font pas pour l'heure l'objet de dispositions réglementaires spécifiques : celles-ci seront édictées lors de la ou des procédure(s) de modification qui permettra/ permettront d'ouvrir à l'urbanisation lesdits secteurs.

LES ZONES D'EXTENSION À VOCATION D'HABITAT

- *Objectifs démographiques*

Comme rappelé dans le PADD (partie traitant du *CONTEXTE TERRITORIAL*), une commune comme Esches, située dans l'aire d'influence directe du pôle francilien, se doit de planifier son développement pour les années à venir. Le document d'urbanisme se doit d'afficher un certain degré de croissance démographique ; la commune ne saurait opter pour une position attentiste.

Pour la commune de Esches, bourg autonome, le taux de croissance annuel moyen retenu est de 1,5 %. Par ce choix, les élus ont montré leur volonté de poursuivre la dynamique démographique que connaît la commune depuis plusieurs années. Aussi le rythme moyen de 1,5 % est retenu. Les objectifs démographiques supposent l'accueil de 21 nouveaux habitants par an en moyenne, soit un seuil de population de 1 497 habitants d'ici l'horizon 2020, et 1 612 habitants d'ici l'horizon 2025.

LES PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES D'ICI 2025

	ANNEE DE RECENSEMENT	POPULATION TOTALE	CROISSANCE ANNUELLE
➡	2006	1 215 habitants	+ 18 habitants
	2007	1 233 habitants	+ 18 habitants
	2008	1 252 habitants	+ 19 habitants
	2009	1 270 habitants	+ 19 habitants
	2010	1 290 habitants	+ 19 habitants
	2011	1 309 habitants	+ 20 habitants
	2012	1 329 habitants	+ 20 habitants
	2013	1 348 habitants	+ 20 habitants
	2014	1 369 habitants	+ 21 habitants
➡	2015	1 389 habitants	+ 21 habitants
	2016	1 410 habitants	+ 21 habitants
	2017	1 431 habitants	+ 21 habitants
	2018	1 453 habitants	+ 22 habitants
	2019	1 474 habitants	+ 22 habitants
➡	2020	1 497 habitants	+ 22 habitants
	2021	1 519 habitants	+ 23 habitants
	2022	1 542 habitants	+ 23 habitants
	2023	1 565 habitants	+ 23 habitants
	2024	1 588 habitants	+ 24 habitants
➡	2025	1 612 habitants	+ 24 habitants

- *Besoins exprimés en termes de logements*

Le PLU doit prévoir environ 110 logements pour atteindre les objectifs démographiques annoncés pour 2020 (à raison de 2,5 personnes par logement).

Ce scénario ne prend pas en compte le desserrement des ménages, phénomène national consistant à une baisse progressive du nombre de personnes par logement. Il est lié à trois facteurs principaux :

- La baisse du taux de fécondité (on compte aujourd'hui en moyenne environ 2,1 enfants par femmes, contre 3 il y a quelques décennies) ;
- Le vieillissement de la population et le maintien à domicile de personnes âgées vivant seules ;
- L'évolution des modes de vie et l'augmentation du nombre de familles monoparentales et des familles recomposées.

Le desserrement de la taille des ménages entraîne mécaniquement, à population égale, une augmentation du besoin en logements. Ainsi, il faut prévoir quelques logements annuellement pour maintenir le niveau de population actuel. En s'appuyant sur un ratio représentatif (4 nouveaux logements par an pour une commune de 1 000 habitants), on peut estimer à 70 nouveaux logements environ pour absorber les effets du desserrement.

Pour que le PLU puisse répondre à l'objectif démographique affiché et au phénomène de desserrement, il est apparu fondamental qu'une réflexion soit entamée sur la programmation de zones à urbaniser. En effet, même si une quinzaine de dents creuses et un îlot de renouvellement urbain ont pu être identifiés, cela ne peut satisfaire entièrement la croissance attendue.

- *Stratégie de développement communal*

L'espace aggloméré de Esches s'appréhende à travers un bourg principal, trois hameaux (Vignoru, Liécourt et Lalande) et quelques constructions isolées (Harbonnières). En matière de développement, le choix s'est orienté rationnellement vers l'entité bâtie principale, le bourg. Il concentre le plus grand nombre d'habitants et l'ensemble des équipements communaux (mairie, écoles, services, terrains de sports...) et des réseaux.

Les deux hameaux de Liécourt et de Lalande, très isolés sur le plateau agricole (à plus de 3 km), ne peuvent prétendre à un développement compte tenu de leur éloignement géographique, de leur contexte naturel et des lourdes insuffisances en matière de réseaux. Le hameau de Vignoru, situé dans la vallée à 500 environ des dernières habitations du bourg, n'offre pas de véritable potentiel de développement pour l'urbanisation : le bâti se trouve « pincé » entre le futur pôle d'activités de la ZAC Meressan et l'espace naturel de la vallée de l'Esches.

Le bourg principal, entité la plus favorable pour accueillir le développement futur (car disposant des équipements, des services, des commerces, des espaces publics...), doit cependant faire face à des contraintes. Le noyau bâti semble avoir atteint, à certains endroits, ses limites naturelles.

Sans refaire le bilan de ces contraintes (*partie 1-2-13 du présent rapport*), il est intéressant de reprendre les principaux éléments physiques, naturels, réglementaires, qui ont joué un rôle incontournable lors de la délimitation des zones d'extension future pour l'habitat :

- A plusieurs reprises, l'urbanisation bute contre les limites communales (à l'Est avec Fosseuse, au Sud avec Amblainville) hypothéquant toute extension.
- Le passage de la vallée est un facteur à prendre en compte : le couloir orienté Ouest-Est traversé par la rivière est un espace à préserver de toute urbanisation.
- L'incursion du Bois d'Esches à l'intérieur des parties boisées est un obstacle à tout développement. Précisons qu'il offre le grand avantage d'apporter une forte empreinte végétale à proximité du bâti et donc de participer à la qualité générale de l'espace urbain.
- Enfin, sur sa limite Nord, le bourg semble avoir atteint ses limites géographiques : les réalisations pavillonnaires tendent à se montrer depuis l'espace agricole. La programmation d'une extension de l'urbanisation au-delà de la lisière actuelle provoquerait un impact visuel très fort. De plus, le débouché d'un talweg principal est un argument supplémentaire.

Concernant le potentiel interne au bourg (comblement des dents creuses et îlot de renouvellement urbain), il existe mais ne peut raisonnablement à lui seul répondre au rythme de développement futur. Il apparaissait nécessaire que la municipalité entame une réflexion pour l'inscription d'un ou plusieurs secteurs d'extension, notamment pour l'habitat.

Le déploiement de l'urbanisation est programmé sur la lisière Ouest de l'enveloppe agglomérée. Deux zones d'extension future (les zones 1 AUh et 2 AUh) contiguës sont programmées selon un phasage équilibré (moyen et long terme).

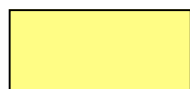
Concernant les zones d'extension, plusieurs orientations générales sont retenues :

- L'exigence d'un projet d'aménagement d'ensemble pour prévenir d'une urbanisation « au coup par coup » qui compromet la cohérence des futurs quartiers.
- La nécessité de privilégier les points d'accroche entre les zones AUh et le bourg (bâti existant) pour garantir la réussite de la greffe urbaine.
- La mise en place d'un volet paysager qualitatif pour conserver une transition harmonieuse entre l'espace naturel et le futur espace bâti.

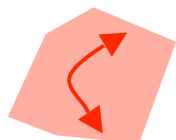
Pour respecter ces impératifs, les zones AU font l'objet d'orientations particulières d'aménagement (document n°4 du dossier de PLU). Ces dernières annoncent des grands principes d'aménagement pour le futur quartier (principe de liaisons, espaces paysagers....).

Les zones d'extension s'inscrivent dans l'enveloppe naturelle du bourg, sans provoquer d'excroissance dans la forme urbaine. Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme s'attache à limiter l'étalement urbain, tout en cherchant à recoudre le tissu urbain existant. Le schéma ci-après illustre cette philosophie urbaine.

Vue aérienne des zones AUh



Urbanisation existante



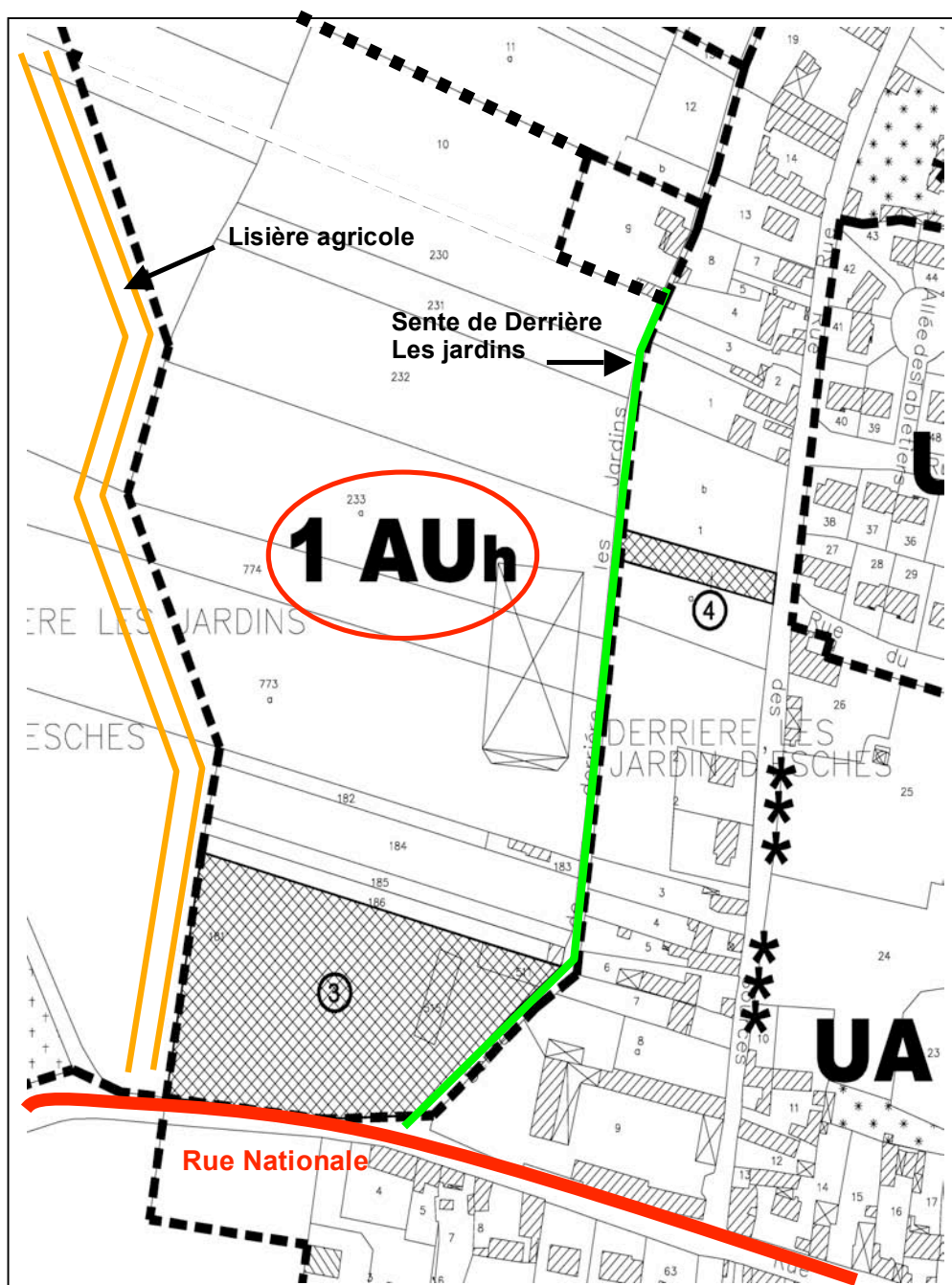
Structuration de l'enveloppe agglomérée (urbanisation projetée)

2.2.3.2 La zone 1 AUh

- *Périmètre*

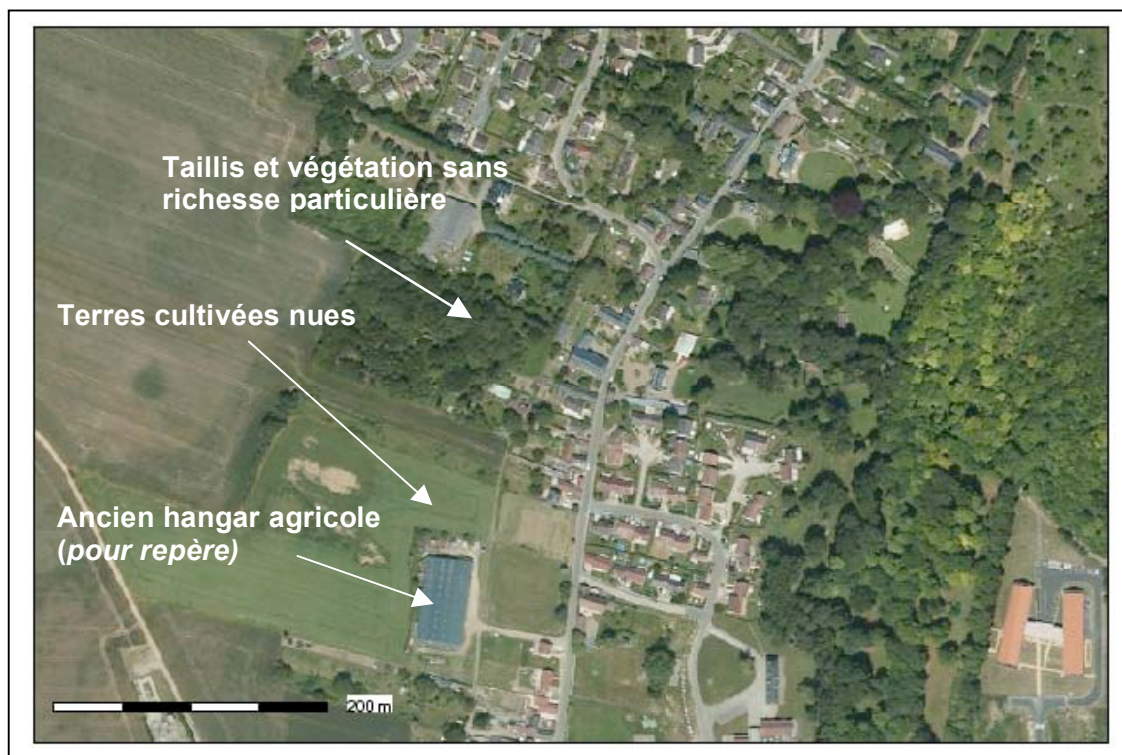
La zone 1 AUh s'inscrit au niveau de la lisière Ouest du bourg, à l'arrière de la rue des Sources.

Les axes de déplacements du bourg ont guidé certaines des limites : au Sud, la zone 1 AUh s'appuie sur la rue Nationale tandis qu'à l'Est, la sente de Derrière les Jardins sert de limite naturelle à la zone d'extension. Au Nord, la zone présente un léger décroché pour soustraire une habitation existante implantée en double rideau (au-delà de la sente de Derrière les Jardins) qui est rattachée à la zone UA. La limite Ouest a été choisie pour permettre un aménagement cohérent à l'intérieur de la zone ; elle n'a pas été prolongée jusqu'au chemin du cimetière jugé trop éloigné.



- *Occupation actuelle de la zone*

La zone 1 AUh se partage entre une ancienne construction agricole (hangar qui n'est plus utilisé), des terres cultivées, des terres en jachère et des secteurs de taillis (végétation de basse strate qui ne présente pas de richesse particulière). La vue aérienne ci-après le montre bien.

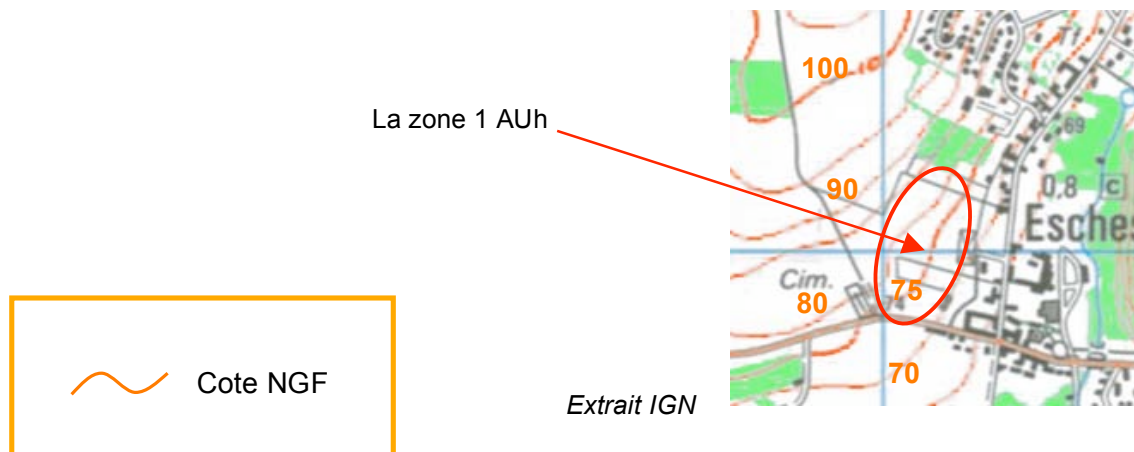


Vue aérienne, Source CARTÉLIE

- *Superficie du secteur et topographie*

La zone 1 AUh présente une superficie totale de 5,70 hectares. Précisons que la zone 1 AUh est concernée par un emplacement réservé (ER n°3) d'une superficie de 8 000 m² environ. La réserve traduit la volonté communale d'accueillir un équipement public type salle polyvalente qui fait défaut aujourd'hui à la vie quotidienne de la commune. La surface réellement consacrée à l'habitat est de 4 hectares auxquels il convient de soustraire les 20 % habituels pour les espaces publics (voirie, espaces paysagés...), soit un reliquat de 3,2 hectares.

Sur le plan topographique, la zone présente une légère pente orientée Ouest – Est (4 % environ) qui ne constitue pas en soi une contrainte pour l'urbanisation future. La topographie clémentine traduit la transition entre l'espace de la vallée (secteur de la mairie et de l'église) et le plateau agricole (Harbonnières). Il convient de préciser que la zone 1 AUh s'inscrit dans la même configuration que les opérations de lotissement réalisées dans la partie Nord du bourg.



Sur le plan hydraulique, la zone 1 AUh n'est pas située sur un couloir majeur d'écoulement des eaux de ruissellement ; elle n'a d'ailleurs fait l'objet d'aucun désordre hydraulique (accumulation d'eau, coulée de boue, mouvement de terrain...). Les deux arrêtés de catastrophe naturelle (celui de 1999 pour la tempête généralisée à l'ensemble du département et celui de 2001 pour remontée de nappe) ne concerne pas le secteur de la zone 1 AUh mais la partie Nord de la rue des Sources (terrains situés à l'arrière Est de la rue).

- *Vocation principale et dispositions réglementaires*

Afin de prendre en compte les divers enjeux liés à l'aménagement de la zone, des Orientations Particulières d'Aménagement (document n°4 du dossier de PLU) viennent compléter les dispositions réglementaires inscrites dans le règlement écrit.

Sur ce secteur, la commune souhaite donc favoriser la mixité des fonctions (habitat, équipements publics) et la mixité sociale.

Les Orientations Particulières d'Aménagement visent à garantir la connexion du futur secteur au reste du bourg, notamment par les voies de communication (automobile et piétonne). Plusieurs principes de desserte sont annoncés :

- un premier avec la rue des Sources, axe de référence à l'échelle du village. Un emplacement réservé est d'ailleurs inscrit pour ne pas hypothéquer la réalisation de la voirie ; d'une largeur de 10 m, la réserve permettra l'aménagement d'une voie circulaire et d'espaces pour les piétons afin de sécuriser les déplacements des habitants.

- un second avec la rue Nationale qui est un axe principal pour le village. Ce point d'accroche avec le réseau existant devra faire l'objet de toutes les attentions, notamment en matière de sécurité. Outre l'aspect sécuritaire, l'aménagement sur la rue Nationale offrira l'avantage de mieux qualifier l'entrée du village.

Le thème des déplacements doux fait partie des orientations d'aménagement. Plusieurs principes de sentes piétonnes sont reportés. Il semble primordial de conserver le statut piétonnier du chemin rural de Derrière les Jardins (zone 1 AUh).

L'aménagement du secteur devra également comporter des espaces publics ayant pour ambition d'agrémenter la zone par des respirations et des lieux de rencontre propice à la vie sociale.

La lisière Ouest du secteur devra faire l'objet d'un traitement végétal afin de garantir l'insertion du quartier.

La vocation de la zone est confirmée : elle pourra accueillir des opérations d'aménagement ou de constructions destinées principalement à l'habitat à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone. Afin de conforter la mixité annoncée, les opérations admises pourront comporter des constructions ou parties des constructions à usage de bureaux (professions libérales) ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectif. Les entrepôts, industrie, et activités artisanales jugées peu compatibles avec la vocation résidentielle dominante ne sont pas autorisées. Les commerces non plus, car la commune préfère les accueillir dans le centre bourg.

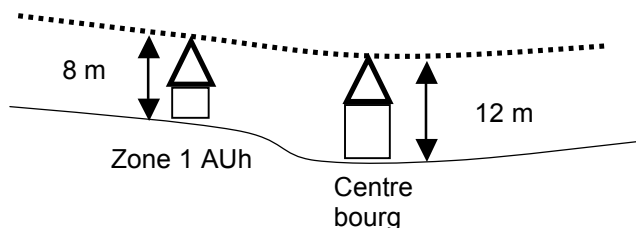
Les règles d'implantation édictées sont plutôt souples. Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 mètres.

Il n'est pas fixé de profondeur constructible considérant la volonté communale de favoriser le parcellaire moyen dans la future opération d'ensemble. Or le risque de double rideau est réduit sur des terrains présentant des superficies restreintes.

L'emprise maximale sur la zone sera de 40% afin de respecter un certain équilibre entre l'espace bâti et l'espace non bâti. Rappelons en effet, que la zone 1 AUh s'inscrit sur une des lisières agricoles du territoire. La densité choisie permet d'assurer un équilibre relatif.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage. Les élus ne souhaitent pas permettre des bâtiments présentant une hauteur importante.

Rappelons que la zone 1 AUh se situe sur une des lisières rurales du bourg et qu'elle s'inscrit dans le prolongement des quartiers pavillonnaires où la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres également. L'idée de conserver l'épannelage traditionnel des constructions est affichée.



En ce qui concerne l'article 11 du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions, il est peu réglementé afin de permettre, à la fois, d'y implanter une architecture contemporaine en termes de volumes et de matériaux, et d'y introduire des règles permettant l'intégration de solutions visant à limiter l'empreinte écologique des futures constructions (matériaux écologiques et maîtrise de la consommation d'énergie).

Les constructions devront dès la conception du quartier prévoir l'espace disponible pour recueillir les véhicules. À ce titre les habitations devront comporter deux places au minimum par logement. Il est toutefois rappelé que conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les espaces libres devront être aménagés. En particulier des aires ouvertes sur l'espace public devront être intégrées lors d'opérations de constructions.

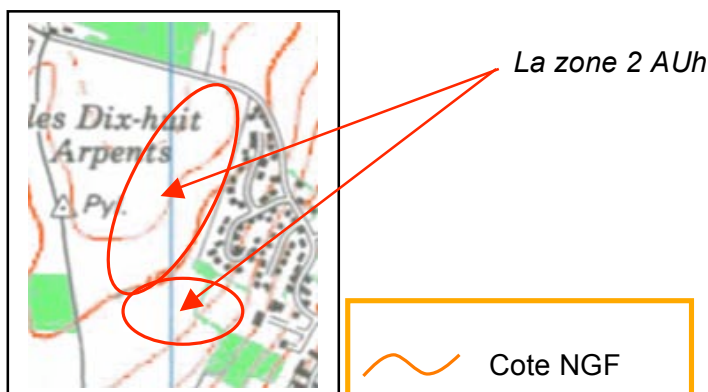
Le Coefficient d'Occupation des Sols est non réglementé, la densité étant encadrée par ailleurs par la combinaison des articles 6, 7, 8, 9 et 10.

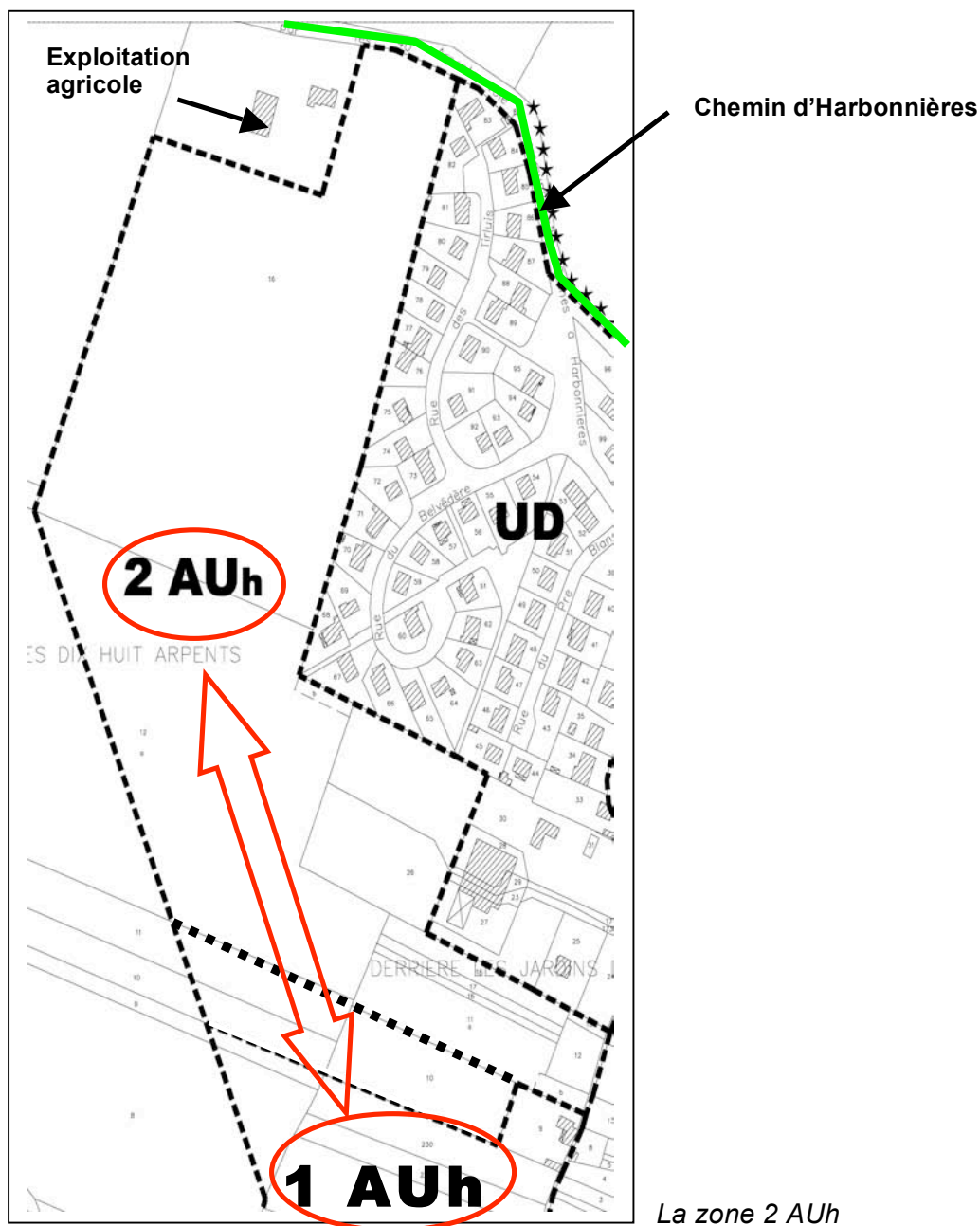
2.2.3.3 La zone 2 AUh

- *Périmètre*

La zone 2 AUh, d'une superficie de près de 9 hectares, est l'unique secteur d'extension à vocation d'Habitat programmée sur le long terme (sorte de réserve foncière). Elle affiche actuellement un profil agricole (voir vue aérienne) et présente une pente inférieure à 4 % et se localise sur un des points hauts du territoire (commencement du plateau). Sur le plan hydraulique, la zone d'extension n'est pas située dans un couloir d'écoulement des eaux de surface (talwegs). Ce secteur n'a jamais fait l'objet de désordres hydrauliques (accumulations d'eau, coulée de boue, mouvements de terrain...).

Situation topographique de la zone 2 AUh





Inscrite dans le prolongement Nord de la zone 1 AU_h (présentée précédemment), la zone 2 AU_h appuie sa limite Nord sur le chemin d'Harbonnières, axe qui jouera un rôle majeur pour l'accessibilité du futur quartier. Les lisières urbaines des quartiers pavillonnaires Nord ont servi de limites naturelles pour la zone 2 AU_h.

Tout comme pour la zone 1 AU_h, le choix de lisière Ouest s'est fait dans le but de permettre un aménagement cohérent à l'intérieur du futur quartier et de respecter l'espace agricole environnant.

La zone 2 AU_h épouse directement l'îlot supportant un siège d'exploitation agricole (la ferme d'Harbonnières). Cette activité n'implique aucun périmètre d'éloignement lié à un élevage quelconque.

Comme le précise le diagnostic agricole, l'activité principale de l'exploitation est la grande culture, principalement sur des territoires extérieures et près de 60 hectares sur Esches (partie Ouest du territoire). La ferme fonctionne avec 2 UTA et n'est pas soumise au régime des installations classées. Concernant les bâtiments existants, il s'agit de l'habitation de l'exploitant et d'un bâtiment d'entreposage de matériel agricole.

Les terrains sont classés en zone 2 AUh puisque leur aménagement futur implique un renforcement des réseaux. Ces derniers n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions (voirie, assainissement).

- *Vocation et principales dispositions réglementaires*

L'urbanisation de la zone 2 AUh étant subordonnée à une modification du PLU et à sa reconnaissance par le futur SCOT (rappelons que sans mise à révision prochaine le SD Vexin Sablons devient caduc après décembre 2010), ce secteur est totalement inconstructible (COS nul). Les règles édictées sont donc minimales et seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone où un parti pris d'aménagement sera défini.

Il est toutefois souligné que l'ouverture à l'urbanisation pourra être phasée (principe de plusieurs tranches).

En termes de vocation, ce secteur devra présenter une certaine mixité des fonctions avec néanmoins une dominante résidentielle.

Le règlement sera élaboré ultérieurement en fonction des projets qui se présenteront à la commune lors des modifications du PLU.

LES ZONES D'EXTENSION À VOCATION ÉCONOMIQUE

2.2.3.4 La zone 1 AUz

La zone 1 AUz est une zone d'extension future, urbanisable de suite, correspondant au périmètre de la ZAC Meressan.

L'urbanisation de la ZAC Meressan n'est pas terminée, et son achèvement n'interviendra que postérieurement à l'approbation du PLU. En conséquence, celui-ci doit retranscrire l'ensemble des dispositions de la ZAC (plan et règlement d'aménagement de zone) afin que soient respectées les prescriptions et exigences qui y sont définies.

La zone 1 AUz est ainsi divisée en quatre secteurs :

- un secteur 1 AUza : secteur artisanal et industriel et commercial ;
- un secteur 1 AUzae : secteur artisanal, industriel, entrepôt ;
- un secteur 1 AUzn : secteur naturel ;
- un secteur 1 AUzp : réserve voiries et équipements publics.

- *Périmètre de la zone*

La zone 1 AUz reprend les dispositions de la ZAC en ce qui concerne le périmètre. Le Schéma Directeur Vexin Sablons identifie ce secteur comme pôle économique à l'échelle intercantonnale du territoire.

- *Vocation de la zone*

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone AUz diffèrent selon les secteurs, déterminant ainsi des vocations propres à chacun d'eux.

Le secteur 1 AUza destiné en particulier à des activités artisanales, industrielles, de bureaux, et commerciales est situé dans la partie Sud de la ZAC. Il est à noter le prolongement de la zone 1 AUza sur le territoire voisin de Méru (*voir extrait du PAZ*).

L'objectif d'aménagement est de concentrer les activités pouvant induire des « nuisances » dans la partie sud de la ZAC qui est la plus éloignée des zones d'habitation. La zone 1 AUza est protégée par la vaste zone réservée pour le maintien d'une zone naturelle tampon pour les eaux de surface et par la zone 1 AUzn, qui est un secteur naturel protégé correspondant aux espaces verts de la ZAC. Les règles d'urbanisme sont rigoureusement les mêmes que celles du RAZ.

Le secteur 1 AUzae est situé au sud du rond-point de la RD 923 et se trouve en continuité d'un autre secteur AUzae, inclus dans le secteur de la ZAC de la Nouvelle France mais appartenant à la commune de Méru. Il est voué à l'accueil d'activités économiques et notamment des entrepôts, artisanat, entreprises secondaires et tertiaires.

Situé en contrebas, ce secteur engendre peu d'impacts visuels dans le paysage. Les règles d'urbanisme sont rigoureusement les mêmes que celles du RAZ.

Les secteurs 1 AUzn, 1 Auzp sont rigoureusement identiques au PAZ et les règles d'urbanisme qui y sont afférentes reprennent strictement le RAZ.

LA ZONE D'EXTENSION À VOCATION D'ÉQUIPEMENTS

2.2.3.5 La zone 2 AUm

- *Périmètre*

Inscrite sur la partie Est du bourg, en limite avec la commune voisine de Fosseuse, la zone 2 AUm s'étend sur près d'1,5 hectares.

Les limites de la zone 2 AUm ont été calquées par les besoins générés par le type d'équipement envisagé (salle multisports intercommunale) et l'aménagement de ses abords (stationnement, paysagement).

De plus, le découpage proposé s'est attaché à conserver une distance raisonnée entre la zone AU et le Bois d'Esches (90 – 100 m par rapport à la lisière boisée). Ainsi, une marge agricole est maintenue entre l'entité boisée et le futur équipement.

- *Vocation et principales dispositions réglementaires*

L'urbanisation de la zone 2 AUm étant subordonnée à une modification du PLU, ce secteur est totalement inconstructible (COS nul). Les règles édictées sont donc minimales et seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone où un parti d'aménagement sera défini.

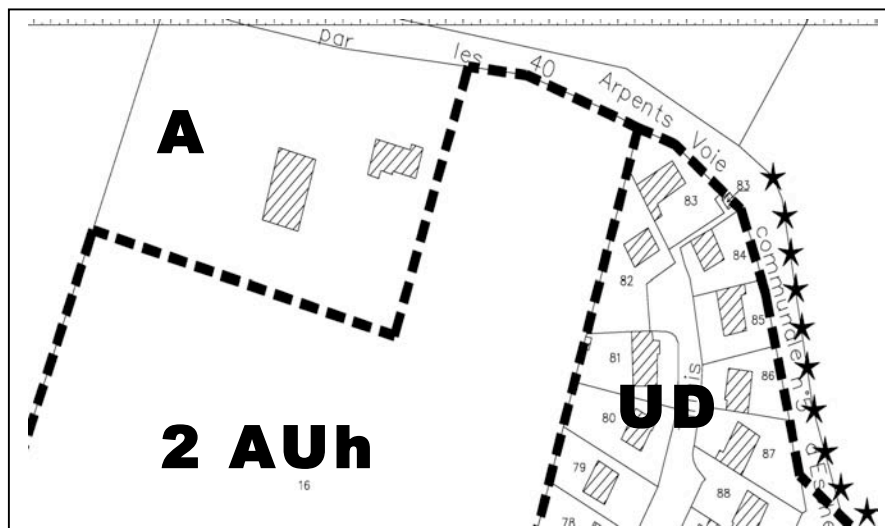
En termes de vocation, ce secteur affiche une étiquette intercommunale. La commune, dans son PLU, et à l'image d'un bourg autonome, a souhaité traduire son souhait d'être candidate à l'accueil d'un équipement sportif (type salle omnisports) pour répondre aux besoins de l'intercommunalité. La mutualisation des équipements à l'échelle du territoire élargi de la communauté de communes est mise en avant.

Le règlement sera élaboré ultérieurement en fonction des projets qui se présenteront à la commune lors des modifications du PLU.

2.2.3.6 Tableau des superficies des zones à urbaniser

ZONES	SUPERFICIE
HABITAT	
1 AUh	5 ha 70
2 AUh	8 ha 95
EQUIPEMENTS	
2 AUm	1 ha 72
ACTIVITÉS	
1 AUza	3 ha 24
1 AUzae	7 ha 50
1 AUzn	4 ha 10
1 AUzp	7 ha 20
TOTAL	38 ha 41

Rappelons que le projet communal consiste à permettre l'accueil de 180 logements supplémentaires sur la période 2010-2020. On peut considérer que les zones d'extension délimitées, ainsi que les îlots subsistant en zone urbaine permettront de remplir cet objectif.



Classement agricole de la Ferme d'Harbonnières

La zone agricole couvre l'ensemble des étendues cultivées situées au Nord du territoire. On distingue d'autres secteurs cultivés, notamment dans l'espace de la vallée de l'Esches, qui ne répondent pas aux mêmes caractéristiques que ceux précédemment évoqués. Ils ne sont pas inclus en zone agricole ; la commune entend en premier lieu reconnaître l'intérêt paysager du site, tout en définissant des conditions induisant la pérennisation des activités agricoles existantes.

La vocation de la zone A est exclusive et entièrement consacrée à l'agriculture. Seules sont autorisées les constructions et installations agricoles et les habitations nécessaires au logement des exploitants ou de leurs salariés. Compte tenu de la qualité paysagère et de la sensibilité de la zone A, une attention particulière devra être portée à la qualité des constructions futures éventuelles.

Hormis les activités liées à l'agriculture et à l'élevage et les carrières de marne qui doivent être utilisées à des fins agricoles, seuls les équipements publics ou d'intérêt général sont admis en zone A.

- *Accès et voirie*

À la différence des zones urbaines dans lesquelles les profondeurs constructibles sont réglementées, la constructibilité en zone A est très limitée et obéit à des règles d'usage. Les accès aux bâtiments agricoles sont parfois l'objet d'entente entre les agriculteurs eux-mêmes. De plus, en zone agricole le bâtiment est édifié là où il sera le plus utile. Il est tout de même imposé la mise en place d'accès satisfaisant aux exigences de la sécurité, de la défense contre les risques d'incendie et de la protection civile.

- *Réseaux*

Le raccordement des constructions au réseau d'eau potable est obligatoire. Les constructions peuvent néanmoins être alimentées, sous condition, par des forages ou des puits particuliers. En ce qui concerne les eaux usées et leur traitement, la zone agricole n'est pas desservie par le réseau collectif. Le règlement prévoit donc la possibilité de recourir à des assainissements autonomes, à condition toutefois qu'ils se conforment à la réglementation en vigueur. Il s'agit là de prescriptions identiques à celles fixées dans les zones urbaines.

- *Implantation des constructions*

La constructibilité en zone agricole est faible et ne concerne que les constructions nécessaires à l'agriculture. Néanmoins, quelques précautions doivent être prises. Ainsi, une marge de recul 10 mètres devra être respectée pour l'ensemble des emprises publiques. L'objectif de cette disposition est d'éviter l'effet de masse induit par l'implantation de constructions volumineuses situées à trop grande proximité des voies.

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, il est précisé que les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent respecter un recul minimal de 6 m.

Les documents graphiques n°5b, n°5c et n°5d font apparaître le principal couloir d'écoulement des eaux de surfaces (talweg). Le système plateau-vallée implique une dynamique hydraulique que le PLU se devait de prendre en compte. Aussi, le règlement impose aux constructions futures une marge de recul de 20 m de part et d'autre de l'axe du talweg reporté sur les documents graphiques. L'idée principale est de ne pas entraver le libre écoulement des eaux de ruissellement.

- *Hauteur*

La hauteur retenue au règlement est celle qui permet techniquement l'implantation des bâtiments agricoles, soit 15 mètres au faîtage. La hauteur des abris pour animaux est quant à elle limitée à 5 mètres considérant que c'est une hauteur suffisante pour ce type d'installations. La hauteur est limitée à 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation (à l'image de la règle attachée aux zones urbaines).

Il convient d'éviter des constructions à usage d'habitation trop hautes sur des secteurs exposés.

- *Aspect des constructions*

L'intégration des constructions dans le paysage — y compris celles nécessaires à l'agriculture — constitue une des principales préoccupations communales, préoccupation reprise dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le plateau agricole offre à certains endroits des perceptions lointaines dans lesquelles le moindre élément du paysage prend une dimension insoupçonnée. Les constructions projetées en zone A doivent, du fait de la sensibilité paysagère des espaces concernés, présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux ; des précautions sont donc prises quant à l'insertion du bâti dans le paysage environnant. C'est pourquoi l'article A11 s'inspire de l'article 11 des zones urbaines, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Les exigences dans l'aspect concernent toutes les constructions y compris les plus petites ; les abris pour animaux ne sont pas exempts de précautions.

- *Espaces libres et plantations*

La zone agricole recèle quelques espaces boisés dont l'existence n'est pas anecdotique dans le paysage (Bois d'Harbonnières, de Boulaines et de la Colombelle, lieu-dit « Les Châtaigniers »...). Ces boisements sont source de diversité et de richesse dans le paysage. Leur protection est garantie par un classement spécifique au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme : les défrichements sont interdits et les coupes et abattages soumis à autorisation. La vocation forestière doit impérativement être maintenue.

Afin de tenir compte de la sensibilité paysagère de la zone A, toute nouvelle implantation de bâti doit être accompagnée de plantations reprenant les essences acclimatées. Il ne s'agit pas de cacher les constructions mais de mettre en place un complément végétal qui favorisera une transition moins brutale entre l'espace agricole nu et le bâti. La même règle est appliquée aux dépôts permanents nécessaires au monde agricole.

2.2.5 La zone naturelle et forestière

- *Caractère, périmètre et vocation de la zone*

La zone N est une zone de protection caractérisée par des paysages présentant un réel intérêt. Sont classés en zone N les secteurs de la commune « à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme).

Le diagnostic a mis en avant la remarquable diversité et la grande richesse paysagères du territoire communal. Le périmètre de la zone N ne fait que reconnaître et entériner ce constat.

Le PLU distingue plusieurs "types" de zone naturelle :

- La zone N pure qui protège les secteurs de qualité paysagère et les secteurs sur lesquels les contraintes hydrauliques sont les plus fortes : l'entité du Bois d'Esches et de la Gallée et la vallée humide de l'Esches.

La première zone N, celle du *Bois d'Esches*, suit la limite communale Est sur toute sa longueur (plus de 3 kilomètres) et pénètre à l'intérieur du bourg. La richesse écologique (ZNIEFF) des boisements, la qualité paysagère sont les justifications données au classement retenu. Pour traduire de façon la plus fiable la volonté communale de préserver le Bois d'Esches, ce dernier fait l'objet d'un classement au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Cet article interdit tout changement de vocation et tout défrichement ; cependant, il n'interdit pas la gestion normale des bois, ni les coupes sous conditions.

Une seconde zone N est inscrite au niveau de *la vallée de l'Esches*. Elle correspond au couloir compris entre la RD 923 et la limite communale Sud. Les élus ont fait le choix de ne pas classer les quelques peupleraies qui accompagnent la rivière de l'Esches. La qualité paysagère et la sensibilité hydraulique de la vallée justifient le choix du classement.

La zone N pure concerne en grande partie des ensembles naturels non bâtis. Les constructions sont très rares. Le règlement définit précisément les conditions des extensions possibles desdites constructions. Les annexes de ces constructions, ainsi qu'une diversification (loisirs) sont également envisagées. Enfin, les abris pour animaux sont admis sous conditions.

- Le secteur Ne identifie le point de captage d'eau potable situé sur le territoire, entre la bourg et le hameau de Liécourt, le long de la route d'Andeville (lieu-dit de la « Côte de Buchy »). Soucieuse de conserver la qualité de l'eau et de pérenniser la ressource, la municipalité s'est orientée vers le choix d'un secteur naturel spécifique dont les limites s'appuient sur les périmètres de protection immédiat et rapproché du forage. Le périmètre éloigné est quant à lui classé en zone N.

- Le secteur Nl, localisé dans la vallée de l'Esches (lieu-dit « Outre Voisin »), il affiche une vocation de loisirs. Le périmètre proposé englobe les installations sportives communales (terrains de football) et des terrains communaux sur lesquels la commune envisage d'aménager un espace de loisirs destiné aux habitants et aux enfants du village.

Seuls les équipements légers de sport, de loisirs et de plein air sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause l'équilibre naturel de la vallée.

- Le secteur Nh concerne les deux écarts isolés de Liécourt et Lalande ainsi que les quelques constructions d'Harbonnières (mitage).

Le secteur Nh d'Harbonnières permet de donner des droits aux constructions situées en zone A et dont la vocation n'est pas agricole, tel que précisé dans la partie précédente de ce rapport.

Le choix d'un classement naturel pour les écarts doit être expliqué. Le diagnostic territorial a permis de mettre en évidence :

- le caractère isolé des deux entités au cœur du plateau agricole, à plus de 3 km du bourg central : les constructions et donc les habitants se trouvent éloignés des équipements, des services, des commerces, des espaces publics, des infrastructures majeures, de l'offre en transports en commun (gare, car), tous implantés dans le bourg.

- le contexte naturel qui doit être souligné : les écarts sont ancrés au cœur de l'espace agricole et se caractérisent par une trame verte très intéressante (boisements périphériques, fonds de parcelles plantés, rideaux végétaux...). L'ensemble de ces éléments participent à l'appréhension végétale des deux entités bâties.

- les lourdes insuffisances du réseau d'eau potable. Le réseau actuel n'offre pas une capacité suffisante pour envisager de nouvelles constructions sur les entités bâties du plateau. Les techniciens, partenaires lors des études du PLU, ont confirmé ce constat : pour que le réseau offre une puissance supérieure, des énormes travaux sont à réaliser (piquage sur le réseau s'un syndicat d'eau voisin, linéaire de canalisations démesuré entre le village et les hameaux, surpresseurs...). A ce jour, aucun calendrier n'est mis en place. De plus, la desserte des constructions existantes pose déjà des soucis (pas ou peu d'eau à certaines heures de la journée, un réservoir qui se remplit la nuit quand les prises d'eau sont quasi-nulles).

- la faiblesse du réseau viaire des hameaux. Liécourt s'articule autour d'une unique voie très étroite qui se raccroche au réseau principal (route d'Andeville) par deux carrefours dangereux (manque de visibilité). Lalande est un hameau desservi par une voie unique qui se termine en impasse ; là aussi il s'agit d'une rue très étroite. L'étroitesse des voies rend périlleux le croisement de deux véhicules.

Au vu de ces informations, les deux entités bâties du plateau ne peuvent être considérées comme des zones urbaines* et ne doivent plus accepter de nouvelles constructions (profil excentré, contexte naturel et faible capacité des réseaux).

** L'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme précise que les zones urbaines sont dites « zones U ». peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

Le principe réglementaire du secteur Nh est le suivant : permettre des évolutions maîtrisées des constructions existantes sans pour autant induire de nouveaux logements et un accroissement du mitage de l'espace.

Il semble en effet utile de rappeler l'un des fondements de la loi SRU qui proscrit l'étalement urbain et le mitage de l'espace naturel et agricole et qui prône le développement et la densification de l'urbanisation dans les entités centrales, à proximité immédiate des équipements, des activités, des espaces publics, des infrastructures et des transports en commun. Dans ce contexte, les deux écarts ne peuvent raisonnablement se développer.

Remarques sur les dispositions réglementaires pour l'ensemble de la zone

- *Accès et voirie*

Le règlement rappelle que les accès et la voirie doivent permettre la desserte par les services de secours et de lutte contre l'incendie et répondre aux exigences de la circulation. De même, lorsque le terrain est riverain de deux voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies pourra être interdit pour des raisons de sécurité.

- *Réseaux*

Le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire pour les constructions qui ont des besoins en eau potable. Les constructions peuvent néanmoins être alimentées, sous condition, par des forages ou des puits particuliers.

En ce qui concerne les eaux usées et leur traitement, la zone N n'est pas en totalité desservie par le réseau collectif. Le règlement prévoit donc la possibilité de recourir à des dispositifs d'assainissements autonomes conformes à la réglementation en vigueur.

- *Implantation des constructions*

Au vu des perspectives de développement limitée, les dispositions édictées sont relativement souples, avec néanmoins un certain nombre de garde-fous.

Pour des raisons de sécurité et de fonctionnalité, une marge de 30 m par rapport à l'emprise des routes départementale doit être respectée en zone N pure. Le retrait doit être d'au moins 10 mètres par rapport aux autres voies. Le passage de la rivière de l'Esches impose un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux berges (règle applicable à la zone N stricte et au secteur NI).

Dans le secteur Nh, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 mètres.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ont également été édictées dans un souci de souplesse et de fonctionnalité. Il est utile de rappeler la marge de recul imposée par rapport à l'axe du talweg principal reporté sur les documents graphiques.

- *Emprise au sol*

Dans l'ensemble de la zone, les possibilités de construire étant limitées par l'article 2, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

- *Hauteur*

La hauteur est différemment réglementée selon les constructions et les secteurs.

Dans la zone N ainsi que dans le secteur Nh, la hauteur des extensions autorisées est limitée à 8 mètres au faîtage, ce qui correspond à la hauteur moyenne des constructions observées dans la zone. Cette hauteur est également un bon compromis entre la hauteur des constructions contemporaines et celle des constructions plus anciennes. L'idée est de conserver une certaine harmonie en termes de hauteur.

La hauteur des annexes non accolées à l'existant et celle des abris pour animaux est limitée à 5 mètres.

Dans le secteur NI, la hauteur est limitée à 5 m au faîtage. Rappelons que seules les installations à usage de sports et de loisirs ou de plein air sont autorisées pour ne pas remettre en cause l'équilibre de la vallée de l'Esches.

- *Aspect extérieur des constructions et protections particulières*

Les caractéristiques des constructions autorisées dans la zone N devront veiller par leur volumétrie, leur tonalité et leurs matériaux à s'inscrire harmonieusement dans le paysage et leur environnement proche.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, il est globalement rappelé que compte tenu de la sensibilité paysagère de la zone, une très grande attention doit être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir leur insertion dans le paysage. Le souci de l'intégration paysagère des constructions se retrouve également dans les prescriptions relatives aux clôtures. Ces dernières devront être composées de haies vives. Concernant les matériaux, le règlement des différents secteurs en zone N précise qu'il est nécessaire que les teintes employées devront s'harmoniser avec le paysage environnant ; cela en vue des couleurs agressives qui peuvent avoir des impacts importants sur le paysage.

Concernant les protections particulières en zone N, il convient de signaler l'application d'une trame spécifique sur certains fonds de parcelles. C'est notamment le cas dans les secteurs Nh des hameaux de Liécourt et de Lalande. La trame verte concerne la partie arrière du parcellaire laniéré : elle a pour but de reconnaître le profil végétal des fonds de parcelles (voir vue aérienne) et de maintenir sur le long terme cette appréhension verte de la lisière urbaine. Aussi, sur ces secteurs protégés, seuls sont autorisés les bâtiments annexes de moins de 20 m², à condition qu'ils soient liés à une construction existante.

Outre les boisements classés (présentés à l'article 13), le PLU s'est attaché à mettre en valeur le parc boisé du Château. Lié à l'histoire de Esches, cet espace communal imprègne l'espace aggloméré en épousant directement le bâti. Le choix d'un classement naturel (même si l'on se trouve dans l'enveloppe agglomérée) met en exergue le rôle capital de cet espace public végétal (sorte de poumon vert) et traduit la volonté communale de le préserver et de le mettre en valeur (application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme aux motifs d'ordre historique et écologique). A l'intérieur du parc boisé, seuls sont autorisés les aménagements légers liés à la vocation d'espace public (parcours de santé, bancs, tables, aire de jeux...).

- *Espaces libres et plantations*

Il est rappelé à cet article que certaines pièces boisées sont protégées en tant qu'Espace Boisé Classé (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme). Cela traduit la volonté communale de protéger les boisements existants et donc de pérenniser l'équilibre entre les différentes entités paysagères. La protection concerne essentiellement le vaste Bois d'Esches et de la Gallée qui souligne la limite communale Est.

2.2.5.1 Tableau des superficies des zones agricoles, naturelles et forestières

ZONE	SUPERFICIE	
	Partielle	Totale
A		412 ha 00
N		257 ha 87
	<i>dont Ne</i> 20 ha 75 <i>dont Nh</i> 14 ha 47 <i>dont Ni</i> 4 ha 55	
TOTAL		669 ha 87
Espaces Boisés Classés (EBC)		155 ha 00

2.2.6 Tableau récapitulatif des surfaces

ZONES	SUPERFICIES
U	60 ha 72
AU	38 ha 41
A	412 ha 00
N	257 ha 87
TOTAL	769 ha 00

2.2.7 Evolution des règles et des superficies des zones

ZONES	SITUATION AU POS APPROUVÉ	SITUATION AU PLU	VARIATION
UA	--	17 ha 00	+ 17 ha 00
UB	26 ha 30	--	- 26 ha 30
UC	21 ha 51	--	- 21 ha 51
UD	6 ha 19	24 ha 37	+ 18 ha 18
UE	7 ha 61	12 ha 11	+ 4 ha 50
UH	--	5 ha 73	+ 5 ha 73
UR	--	1 ha 51	+ 1 ha 51
UY	4 ha 00	--	- 4 ha 00
NA / AU	25 ha 61	38 ha 41	+ 12 ha 80
NC / A	517 ha 88	412 ha 00	- 105 ha 88
ND / N	146 ha 90	257 ha 87	+ 110 ha 97
TOTAL	756 ha 00	769 ha 00	+ 13 ha 00

2.2.7.1 Les zones urbaines

La zone UB du POS reconnaissait les noyaux anciens de Esches (bourg et les 3 hameaux). Le PLU reprend cette volonté de mettre en valeur le bâti patrimonial sur le bourg (zone UA) avec toutefois un classement différent pour les hameaux. Liécourt et Lalande, en raison de leur caractère excentré, de leur contexte naturel et de la faible capacité du réseau d'eau et de la voirie bénéficient d'un classement naturel (Nh), tandis que Vignoru affiche un classement urbain spécifique (UH).

La différence observée entre la zone UB du POS et la zone UA du PLU s'explique principalement par les justifications apportées ci-dessus.

La zone dite pavillonnaire du PLU (zone UD) affiche une superficie de 18 hectares environ. Les secteurs concernés avaient un classement mixte sous le POS : les zones UC et UD.

La première pour les quartiers purement pavillonnaires (partie Nord du bourg), la seconde pour les pavillons situés dans la partie haute de la rue des Sources. La différence entre les deux zones portait sur le profil végétal et l'ordre discontinu du bâti sur cette section du village.

Le PLU propose une zone UD générale qui reconnaît la typologie pavillonnaire des constructions. Toutefois, il est important de signaler que le caractère végétal de certaines parcelles est reconnu par l'application d'une trame verte (Article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme).

La zone à vocation économique (UE sous le POS et le PLU), affiche un gain de près de 4 ha 00. Cette augmentation s'explique par l'extension légère de la zone d'activités de la Gare et par l'inscription d'une zone UE sur le hameau de Vignoru et au lieu-dit la Garenne (casse/dépannage automobile). La volonté communale de maintenir une activité à l'échelle du territoire explique cette variation.

A la demande de la SNCF et de RFF, la zone UY réservée dans le POS à l'emprise des différentes installations ferroviaires a été supprimée, et les terrains concernés basculés dans les zones adjacentes.

2.2.7.2 Les zones AU

Les zones d'extension annoncent une hausse de près de 13 hectares. Les zones NA à vocation d'habitat inscrites au POS ont toutes été réalisées. Le PLU, document de planification pour les 10-15 années à venir, se devait de programmer de nouveaux secteurs afin de répondre progressivement à la croissance démographique retenue (+ 1,5 % annuel).

Dans le PLU, la ZAC affiche toujours un statut de zone d'extension.

2.2.7.3 Les zones agricoles et naturelles (A et N)

La zone agricole (NC au POS) affiche une diminution sensible (- 105 hectares), soit 20 % de la surface initiale.

L'évolution de la superficie de la zone A s'explique par une redéfinition des limites entre la zone naturelle et la zone agricole, en particulier pour la section localisée entre le bourg et le hameau de Liécourt. Le PLU définit un classement naturel (N et Ne) s'appuyant sur les périmètres de protection du captage d'eau potable. Le classement en zone naturelle permet ici d'insister sur la notion de protection des ressources en eau, répondant ainsi au concept de développement durable.

Les grands équilibres naturels sont préservés. Aussi, les vastes espaces agricoles des plateaux sont maintenus en zone A alors que la vallée, les ensembles boisés et les lisières sont classés en zone naturelle. Le zonage du PLU ne remet pas en cause la notion d'entités paysagères. De plus, les boisements identifiés sur le territoire ont été classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (Espaces Boisés Classés).

La superficie de la zone N connaît donc mécaniquement une augmentation significative (+ 110 hectares). Cela s'explique également par le classement en zone naturelle des périmètres de protection liés au captage d'eau potable et des écarts de Lalande et de Liécourt.

Concernant la variation de la superficie communale, aucune explication ne peut être donnée (échange de terrains avec une commune voisine...). La superficie affichée dans le POS semble erronée.

2.2.8 Les emplacements réservés

Des mesures conservatoires ont été adoptées afin de permettre la réalisation ou l'aménagement d'espaces ou d'équipements d'intérêt général. L'emprise figurant sur la liste ci-après est inscrite au bénéfice de la Commune.

ER 1 : Inscrite dans le prolongement Ouest du cimetière actuel, la réserve permettra l'extension de ce dernier.

ER 2 : Parcelle réservée pour l'aménagement d'un parking pour les besoins en stationnement du cimetière.

ER 3 : Réserve prévue pour l'accueil d'un équipement communal (salle polyvalente) accompagné du potentiel en stationnement adapté et d'un espace public paysagé.

ER 4 : Aménagement d'une voie d'accès vers la zone 1 AUh depuis la rue des Sources. La réserve traduit une des orientations d'aménagement annoncées dans la pièce n°4 du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

ER 5 : Réserve inscrite pour l'aménagement de la voirie afin d'améliorer les conditions de circulation dans la rue du Bois et sécuriser le débouché sur la RD 923.

ER 6 : Aménagement d'une zone de stationnement sur le hameau de Liécourt.

2.2.9 Les plans d'alignement

Les dispositions se rapportant aux plans d'alignement en vigueur sur la commune ont été examinées. Le maintien ou la suspension des mesures résultant d'alignements régulièrement approuvés figurent dans l'annexe intitulée "Voirie-Alignement" ; leurs limites sont reportées d'une manière indicative sur le plan de voirie. Il existe un plan d'alignement sur le bourg le long de la rue Nationale, ses effets sont suspendus.

2.2.10 Les servitudes

Toutes les servitudes grevant le territoire communal de Esches ont été recensées dans le Porter à Connaissance (document disponible en mairie).

L'ensemble de ces éléments, ainsi que les informations jugées utiles à l'élaboration du PLU, ont été reportés dans un document annexe intitulé "Servitudes d'Utilité Publique" ; les fiches techniques des servitudes complètent l'annexe.

Chacune des dispositions du PLU respecte les servitudes d'utilité publique qui affectent le territoire communal.

3 - MISE EN OEUVRE DU PLAN

3.1 Préambule

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus municipaux, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en oeuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est « agréable » et ses paysages de « qualité » : la mise en oeuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme devra donc se faire en restant vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments « sensibles » et « fragiles », très facilement dégradables.

3.2 Les implications

Les implications sont d'ordre financier.

La commune devra acquérir les emplacements réservés que le document lui attribue pour la réalisation des ouvrages ou espaces publics.

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de la Taxe Locale d'Equipement (TLE) pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),
- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,
- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général, (si dans celles-ci la TLE n'est pas applicable) et dans lesquelles un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) aura été approuvé par le Conseil Municipal (cf. l'article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme).

3.3 Les actions d'accompagnement

3.3.1 L'action foncière

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

À cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a la possibilité d'user du Droit de Préemption Urbain (DPU) qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'extension future (AU) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

D'autres moyens juridiques : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière, peuvent également être engagés.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non et les espaces naturels.

A ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'Etat.

3.3.2 La gestion de l'espace

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

À cette fin, elle peut mettre en œuvre tous les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte, et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, toutes les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

3.4 Incidences des dispositions du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur

3.4.1 La commune et le paysage

L'analyse du relief, de l'occupation du sol et des principales voies de communication terrestre, est un moyen pour comprendre, expliquer et gérer à travers le Plan Local d'Urbanisme, les sites et paysages. Tout changement de l'une de ces composantes peut entraîner un bouleversement irréversible du paysage.

C'est pourquoi il importait de les repérer, afin de les maintenir, les gérer et les utiliser à des fins économiques, de loisirs ou tout simplement au maintien de la qualité du cadre de vie.

Le présent document s'est attaché à déterminer la répartition des ensembles naturels majeurs et à les protéger. Une distinction précise est faite entre les grandes étendues cultivées du Plateau du Thelle (partie Nord du territoire), classées en zone agricole (A) et les secteurs intéressant sur les plans écologique et/ou paysager classés en zone naturelle (N). ce dernier classement concerne notamment la vallée de l'Esches et l'entité du Bois d'Esches et de la Gallée.

Les paysages contemporains sont liés aux pratiques actuelles : les activités humaines modèlent l'espace. Les différentes facettes de l'activité agricole sur le territoire (élevage, culture intensive, polyculture, jachère ...) expliquent en partie la diversité paysagère à l'échelle communale.

Outre l'intérêt paysager, il existe des exploitations agricoles sur le territoire et d'autres exploitants extérieurs qui cultivent les terres de Esches : une économie agricole existe. Une gestion différenciée des espaces agricoles a été instituée en fonction des caractéristiques paysagères dominantes. Les activités agricoles sont encadrées dans le règlement du PLU autour d'une double perspective : la pérennisation de l'activité agricole et le maintien de la diversité paysagère, comme en atteste le règlement de la zone naturelle.

La commune a formulé dans le règlement du PLU des dispositions strictes permettant d'éviter le développement des écarts bâtis et du mitage de l'espace, ce qui va également dans le sens de la pérennisation des grands équilibres paysagers.

Les principes fondamentaux d'un développement maîtrisé du village sont les suivants :

- le comblement des dents creuses et la requalification d'un îlot intra-urbain,
- une extension en lisière Ouest du bourg principal,
- une préservation stricte de l'espace vallée.

En outre, le développement de l'urbanisation à l'Ouest intègre le fait que cette dernière viendra légèrement modifiée la lisière. Les orientations d'aménagement annoncent l'obligation d'un traitement végétal de la nouvelle lisière permettant une bonne insertion des futures constructions. Les règles édictées aux articles 5, 6, 7, 9 et 10 ont été pensées pour garantir un bon équilibre à l'échelle du futur quartier et à l'échelle plus élargie, celle du bourg notamment.

Par sa capacité du détail, le PLU a identifié les éléments originaux des paysages naturel et urbain. Aussi les entités boisées remarquables font l'objet d'un classement au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés qui ponctuent l'espace aggloméré, les fonds de parcelles jardinnées (...) sont protégés en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

3.4.2 La commune et les milieux naturels

Indépendamment des milieux naturels d'intérêt majeur qui nécessitent une vigilance particulière car faisant partie du patrimoine naturel national ou régional, la commune possède un certain nombre d'espaces, parfois modestes, qui participent globalement à la qualité biologique et économique des lieux.

Le rapport visuel avec les boisements est constant sur le territoire. Ils constituent des masses qui matérialisent les limites du territoire communal et apportent une animation paysagère aux étendues cultivées. Tous les boisements structurants et ayant un rôle à l'échelle du territoire (Bois de Esches et de la Gallée notamment) ont été classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

La protection des boisements concerne non seulement le grand massif boisé mais aussi les bosquets. Ces derniers ont une fonction significative dans la structuration du paysage, en diversifiant des espaces monotones de grandes cultures.

La commune fait l'objet d'une reconnaissance environnementale qui a été prise en compte. Le secteur concerné par la ZNIEFF de type 1 (ZNIEFF du Bois d'Esches et de la Gallée) est classé en zone naturelle. Cette reconnaissance met l'accent sur la biodiversité et la richesse de grands ensembles naturels. Les conditions d'occupation et d'utilisation du sol sont très limitées en zone naturelle : les dispositions du PLU confortent la protection des secteurs d'intérêt écologique, faunistique et floristique identifiés sur la commune.

Les deux écarts, Lalande et Liécourt, bénéficient d'un classement naturel. Outre les problématiques en matière de réseaux et de leur éloignement géographique, le classement naturel témoigne de la volonté communale de conserver une appréhension très végétale des entités bâties.

Les zones AUh inscrites au PLU concernent des terres agricoles, nues de tout boisement denses. On relève quelques traces végétales mais il s'agit dans la plupart des cas de terrains colonisés progressivement par une végétation sans richesse particulière (friche, végétation de basse strate).

Esches est traversée par plusieurs corridors écologiques potentiels. La Direction Régionale de l'Environnement précise que *« l'identification des corridors écologiques potentiels de Picardie n'a pas de portée juridique. Il s'agit d'un élément de connaissance du patrimoine naturel de Picardie destiné à éviter autant que possible que certains enjeux environnementaux ne soient révélés trop tardivement. Il permet ainsi une meilleure prévision des incidences lorsque des aménagements sont à réaliser mais également de mettre en oeuvre localement des stratégies de maintien ou de restauration de connexions écologiques. »* (Source : site Internet de la DIREN Picardie). Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme n'ont aucun impact négatif sur ces corridors potentiels.

La protection des boisements, qu'ils soient étendus ou ponctuels, le classement naturel des secteurs riches sur le plan écologique (Z.N.I.E.F.F., biocorridor, rivière de l'Esches...) sont autant de distinctions réglementaires du PLU en faveur des milieux naturels.

3.4.3 Le cadre bâti

De la même manière que pour les paysages, une analyse précise du cadre bâti et des espaces publics (place, rue, etc.) est indispensable.

L'observation de l'existant est souvent le seul moyen de faire évoluer le cadre bâti tout en le respectant, par l'établissement d'un constat servant de base de réflexion pour la réalisation des projets à venir.

Le bâti ancien classé en zone UA présente des caractéristiques qui donnent au bourg une image urbaine spécifique. Le bâti « accroche » la voie par un pignon ou une façade. Des murs de clôture créent des liaisons entre les différentes constructions. Cette prédominance minérale est parfois ponctuée de quelques clôtures végétales qui agrémentent le paysage.

L'ensemble des moyens réglementaires mis en œuvre dans le cadre du PLU doivent être appréhendés comme des actions de sauvegarde et de mise en valeur du tissu urbain ancien. Les élus ont souhaité porter une attention particulière à la délimitation précise des zones urbaines en fonction des caractéristiques du bâti.

La volonté de sauvegarder et de mettre en valeur le bâti ancien, les 14 articles du règlement de la zone UA couplés les uns aux autres sont en faveur d'une unité urbaine et architecturale de qualité. La protection de certains éléments bâtis remarquables au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme (motif historique) est un outil supplémentaire du PLU qui permet aux élus de souligner la richesse de son bâti patrimonial.

Les projections futures (zones AU) ont été guidées par un souci de respecter la silhouette générale du bourg. Aussi, les zones AUh, inscrites sur la lisière Ouest, n'entraînent pas un bouleversement de la forme urbaine. Au contraire, elles permettront sur le long terme de structurer l'enveloppe agglomérée en atténuant l'excroissance formée par les opérations pavillonnaires Nord.

Enfin, il convient de rappeler que le PLU s'attache à éviter le mitage de l'espace naturel en favorisant un développement (zones d'extension) et un renouvellement (zone UR) à l'intérieur d'un périmètre cohérent.

Toujours dans cet esprit, il est à noter la circonscription des hameaux de Lalande et de Liécourt qui n'ont pas vocation à ce jour à accepter de nouvelles constructions et à étendre leur périmètre aggloméré (faible capacité des réseaux). Cette traduction réglementaire assure le maintien des couronnes vertes qui protègent les deux entités bâties.

De plus, les dispositions réglementaires du PLU se sont attachées à respecter la mixité en matière d'occupations et utilisations du sol. Aussi, les secteurs économiques sont reconnus par un classement particulier assurant ainsi le maintien d'un tissu économique local. Concernant les activités « fondues » dans le tissu urbain, les règles permettent leur développement sans apport de nuisances pour l'existant.

Pour le logement, le principe de mixité est également abordé. La zone UR, îlot intra-urbain peut permettre l'accueil d'une opération locative, type de logements qui existe déjà à l'échelle de la commune. Les zones AUh, inscrites en lisière Ouest du bourg, pourront accueillir un habitat mixte et répondra ainsi aux besoins des jeunes couples notamment.

Enfin, il est important d'examiner les dispositions réglementaires édictées pour la mise en valeur de l'espace bâti. Précisons que l'espace bâti se compose de constructions (thème évoqué précédemment) et d'espaces libres. Concernant la gestion des espaces libres (jardins, boisements, parc boisé...), le PLU s'est attaché à appliquer plusieurs outils (notamment au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, profondeur constructible...) pour garantir une gestion équilibrée de ces espaces stratégiques pour la qualité du cadre urbain.

Le traitement végétal de certaines lisières jugées sensibles (casse JORY, zone d'activités de la Gare...) fait partie des actions en faveur du caractère agréable du cadre bâti.

L'idée directrice est de conserver une trame végétale continue à l'échelle du territoire et de conserver une transition harmonieuse entre l'espace bâti et l'espace naturel.

3.4.4 Impact sur l'environnement et protections

L'élaboration du PLU a permis de déterminer quelles étaient les contraintes naturelles induites par le relief, la topographie, l'hydrologie, les paysages.

De grands objectifs ont été dégagés :

- Assurer le développement du bourg en structurant, à long terme la forme urbaine par un développement dans le prolongement Ouest du bourg;
- Limiter le développement des écarts bâtis,
- Travailler à l'insertion du village dans le paysage, renforcer la lisibilité des lisières et la qualité des espaces naturels.

À partir de l'ensemble de ces données, le document de planification ainsi réalisé devrait permettre de maîtriser les impacts qu'un développement normal et attendu pourrait avoir sur l'environnement en permettant la mise en place de mesures de protection efficaces.

Les dispositions retenues au PLU contribuent au respect des grands équilibres géographiques qui caractérisent le territoire de Esches.

- *Les zones constructibles*

Le Plan Local d'Urbanisme contribuera à tirer parti des disponibilités foncières et à densifier le tissu urbain tel que l'histoire l'a transmis à ses habitants.

Les différents types de zones urbanisées et urbanisables forment un ensemble cohérent qui n'accentue pas exagérément la consommation des zones naturelles à protéger pour l'environnement. L'urbanisation n'entrera donc pas en concurrence avec les éléments qui forment l'harmonie du paysage, ni avec ceux qui contribuent à l'équilibre écologique du milieu.

Les zones d'urbanisation future sont inscrites dans le périmètre de la forme urbaine actuelle.

- *Les zones agricoles*

Les parties du territoire classées en zone agricole correspondent aux grands ensembles fonciers cultivés du plateau (entité du Thelle).

- *Les zones de protection*

La vocation de ces zones est d'assurer une protection maximale en n'autorisant aucune modification de l'occupation naturelle du sol. Il ne peut donc y avoir par conséquent aucun impact sur l'environnement.

Le maintien des espaces boisés se fera conformément à la loi, n'entravant nullement les travaux de coupes et de replantations qui sont nécessaires.

L'ensemble des dispositions du PLU se font en faveur du maintien d'un équilibre hydraulique à l'échelle du territoire.

Les boisements, dont le rôle anti-érosif n'est plus à démontrer, bénéficient d'un classement au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ou d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° dudit Code. On peut citer l'entité des Bois d'Esches et de la Gallée, les différents bosquets qui animent le plateau agricole et le rideau végétal qui protège les quartiers pavillonnaires situés dans la partie Nord du bourg. Dans le même esprit, le couloir principal d'écoulement des eaux de surface est clairement identifié sur le règlement graphique (plan n°5b).

Les secteurs connus pour leur sensibilité hydraulique (remontées de nappe en 2001) sont identifiés sous une trame particulière interdisant l'édification de toute nouvelle habitation ou toute opération de densification. Les dispositions du PLU n'ont pas pour effet d'exposer une population nouvelle aux risques.

Le PAC fait mention de deux établissements classés (casse JORY et l'entreprise MAUSER, tous deux localisés sur le plan des contraintes et servitudes). Les dispositions du PLU ne prévoient pas d'extension de l'urbanisation ou de densification de l'urbanisation à proximité des deux sites.

Le présent PLU s'est strictement attaché à ne pas remettre en cause les équilibres reconnus à l'échelle du territoire et à ne pas exposer de nouvelles populations aux risques identifiés.