



COMMUNE D'ESSERTS-BLAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

RÉVISION DU P.L.U.
prescrite le : 26/10/2011
arrêtée le : 28 février 2014

Approbation de l'Elaboration par D.C.M.
du 26 mars 2015

signature du Maire :

cachet de la mairie :

Urbanisme paysage Environnement
5 rue de la Dîme
67 610 LA WANTZENAU



LE PADD : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Il définit les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

PREAMBULE

Le développement durable : une vision globale du développement pour le bien être de l'homme, dans le respect de son environnement et des générations présentes et futures.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) présenté ci-après est la mise en scène de cette prise en compte du développement durable pour le **devenir du territoire de la commune d'ESSERTS-BLAY** par rapport à son développement, son urbanisme et son aménagement.

Le document qui suit présente, à travers un ensemble d'orientations générales thématiques, le projet politique souhaitable au regard du diagnostic, pour le développement démographique, urbain et économique de la commune à travers son Plan Local d'Urbanisme.

Les orientations qu'il présente sont celles qui établiront les fondements de l'élaboration du règlement et du plan de zonage du PLU, outils de mise en œuvre du développement à venir de la commune en termes de politiques :

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de développement économique,
- de préservation et de valorisation du patrimoine architectural, historique et urbain de la commune,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation, de développement ou de remise en état des continuités écologiques.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune d'Esserts-Blay sont présentées de façon thématique afin de bien les exposer.

Elles touchent les thèmes suivants :

- l'habitat et développement démographique,
- le développement urbain,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique,
- les transports, déplacements et voies de communications,
- les loisirs,
- l'environnement et le paysage.

Elles devront être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale ARLYSERE.

Le PADD sera complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Sous ce vocable sera présenté un ensemble d'esquisses et de précisions rédactionnelles sur le devenir de certains secteurs considérés comme stratégiques pour le développement futur de la commune. Ces orientations ont été développées conjointement à l'élaboration du zonage et du règlement du PLU. Elles illustrent et affirment plus précisément certaines orientations du développement d'Esserts-Blay.

Celles-ci sont intégrées au dossier de PLU, et sont de ce fait opposables aux tiers et leur remise en question nécessitera une procédure de modification ou de révision du PLU.

DÉMOGRAPHIE : PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ ET DIVERSIFIÉ RÉÉQUILIBRANT LA POPULATION ACTUELLE

LES CONSTATS

- une population en croissance depuis 1982
- un solde naturel positif depuis 1999, conséquence d'un solde migratoire fortement positif depuis trois décennies.
- une population néanmoins vieillissante qui risque de voir son solde naturel baisser à nouveau

RAPPELS CHIFFRÉS:

Evolution de la population : (globale et moyenne annuelle)

2008-2013	1999-2008	1990-1999	1982-1990	1975-1982	1968-1975
+119	+69	+39	+37	-44	+32
+24 hab/an	+7,7 hab/an	+4,3 hab/an	+4,6 hab/an	-6,3 hab/an	+4,6hab/an

Evolution des ménages : (globale et moyenne annuelle)

2008-2013	1999-2008	1990-1999	1982-1990	1975-1982	1968-1975
+46	+39	+30	+38	+6	+19
+9 mén/an	+ 4,3 mén/an	+ 3,3 mén/an	+ 4,75 mén/an	+ 0,9 mén/an	+2,7 mén/an

LES ENJEUX

- Une mixité générationnelle équilibrée,
- Un accueil renforcé des jeunes ménages pour soutenir les effectifs scolaires et le solde naturel de la population

LES OBJECTIFS PROPOSÉS:

- Mettre en place les conditions favorables à un rythme de développement de la population maîtrisé et régulé de l'ordre de 15 à 20 nouveaux habitants par an représentant entre 6 et 8 nouveaux ménages, soit 150 à 200 nouveaux habitants à l'horizon 2024.
- Accroître les capacités d'accueil des jeunes ménages, notamment à travers la diversification du logement.

HABITAT :

PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT DIVERSIFIÉ RÉPONDANT AUX ATTENTES DE LA POPULATION À ACCUEILLIR

LES CONSTATS

- Un parc de logements ancien, en cœur de village et de hameaux, homogène, resserré, support de l'identité communale,
- Un ensemble de logements pavillonnaires construits depuis les années 1960 qui a consommé une surface importante du territoire communal pour un faible apport de population nouvelle,
- Une très forte proportion de propriétaires (76%) en progression depuis 1999 et une très forte proportion de maisons individuelles (88%),
- Un marché de l'immobilier peu tendu,
- Un foncier qui participe à écarter certaines catégories de population (jeunes ménages, ménages modestes).

LES ENJEUX

- Diversifier le parc de logements,
- Développer des logements répondant aux besoins et aux ressources de toutes les catégories de la population,
- Permettre un parc de logements qui s'adapte à l'évolution des besoins de la population (parcours résidentiel communal),
- Promouvoir un habitat économe en énergie.

LES OBJECTIFS PROPOSÉS:

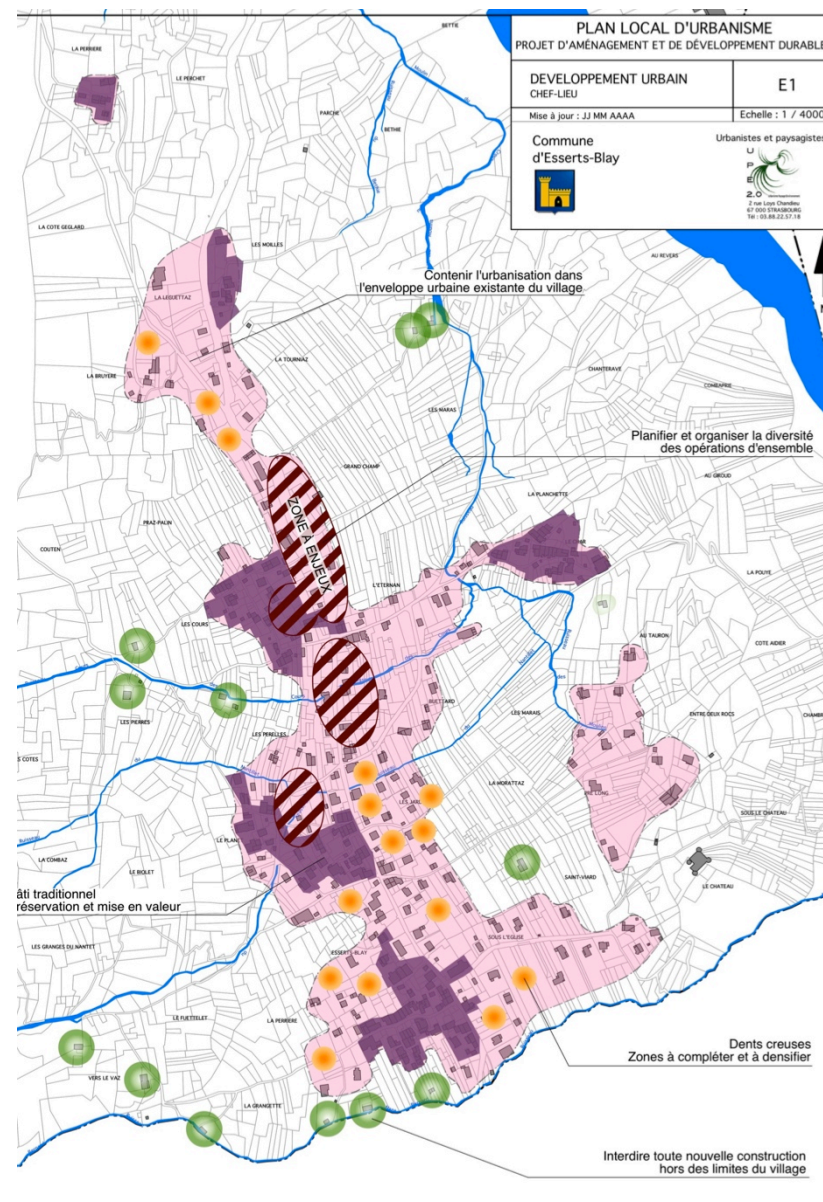
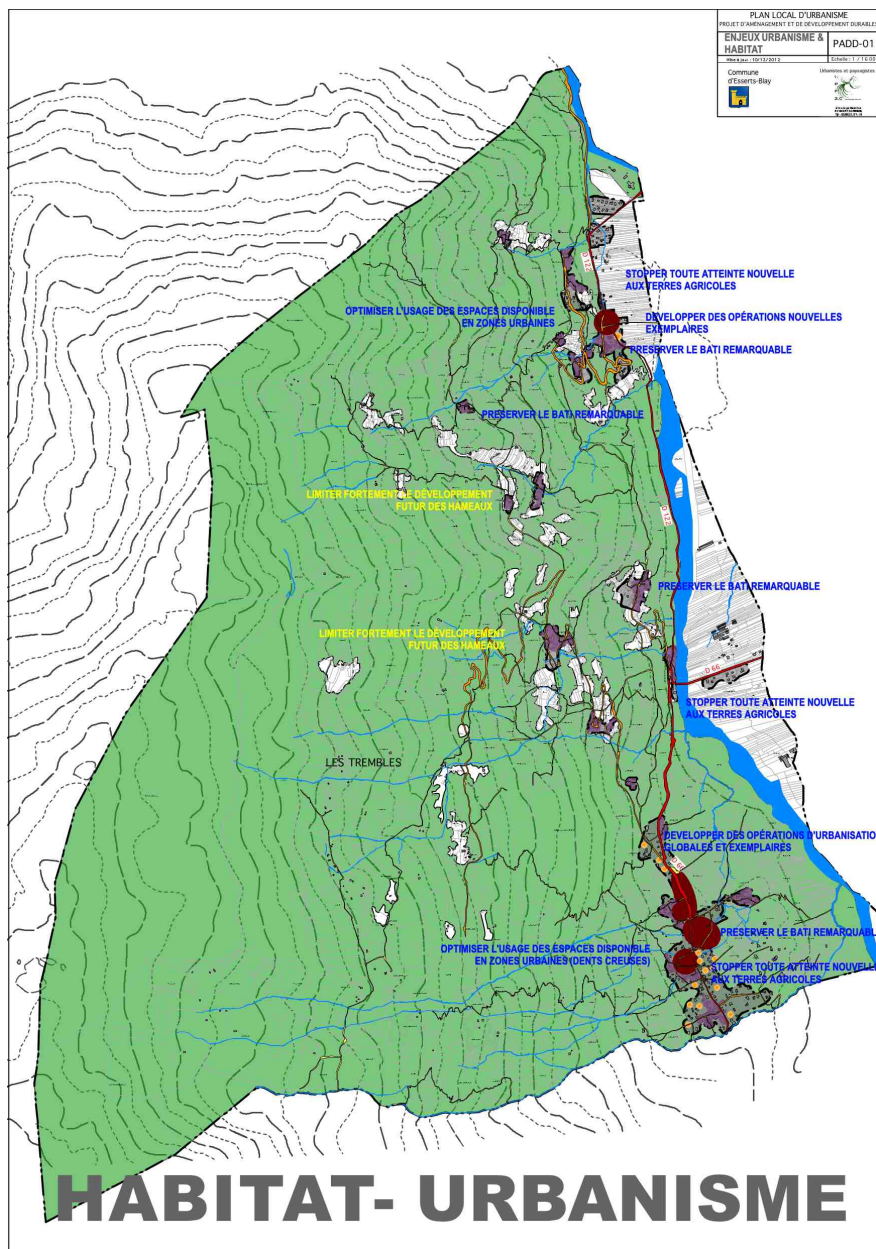
Diversifier le parc de logements

- Développer un parc public de logement tant en location qu'en accession représentant 10% du nombre de logements nouveaux soit 6 à 8 logements d'ici à 2025.
- Développer les logements en location dans le parc privé,
- Diversifier la taille des logements dans les parcs privés et publics,

De telles mesures permettront à chacun de démarrer ou de poursuivre un parcours résidentiel harmonieux au sein de la commune et assureront la pérennité des logements produits.

Développer et promouvoir un habitat écologiquement vertueux

- Produire un habitat bioclimatique : mettre en place une organisation urbaine favorisant une orientation du bâti optimisée pour exploiter au mieux le solaire passif
- Développer des opérations d'habitat accolé et intermédiaire économes en terrain,
- Promouvoir et accompagner la rénovation et la mutation du bâti en centre ancien, qui prenne en compte une amélioration des qualités de la construction, une réduction de sa consommation énergétique et une réduction de la consommation d'énergies fossiles.



DÉVELOPPEMENT URBAIN :

LIMITER FORTEMENT LA CONSOMMATION DE TERRITOIRES NOUVEAUX

PRÉSERVER ET VALORISER L'IDENTITÉ COMMUNALE

LES CONSTATS

- Un bâti ancien homogène, harmonieux et porteur d'une identité et d'une image fortes, pouvant devenir vecteur d'une attractivité résidentielle, touristique et économique pour la commune,
- Un bâti récent développé durant la seconde moitié du XX^e siècle qui présente des problèmes d'intégration urbaine et paysagère et qui est très consommateur d'espace ,
- Un potentiel important de terrains non bâtis en zone urbaine.
- Un potentiel de constructions anciennes pouvant accueillir du logement supplémentaire
- Des territoires d'urbanisation très contraints

LES ENJEUX

- Une gestion économe de l'espace
- Mobiliser le foncier constructible disponible
- Promouvoir la réhabilitation du bâti ancien dans les hameaux et le chef-lieu
- Valoriser et protéger le patrimoine architectural et urbain

DENTS CREUSES

Les espaces urbains encore disponibles et classés en zone U au POS qui pourraient accueillir des nouvelles constructions sont appelés « dents creuses ». Ils représentent environ 5 ha sur l'ensemble du territoire urbanisé de la commune, dont 3.5 ha de "zones à enjeux".

LES OBJECTIFS PROPOSÉS:

Valoriser la qualité du cadre de vie à travers une gestion économe en espace

- Favoriser un développement harmonieux et cohérent du village,
- Prévoir de nouvelles zones à urbaniser réduites répondant strictement aux besoins à venir,
- Favoriser de nouvelles formes d'habitat compactes,
- Développer des espaces publics de qualité,
- Organiser clairement les limites bâties du village et des hameaux
- Optimiser l'usage et l'exploitation des espaces urbains encore disponibles (dents creuses).

Valoriser le patrimoine architectural ancien et nouveau

- Prendre en compte le bâti remarquable par un zonage et une réglementation spécifique
- Développer une diversité architecturale qui mêle harmonieusement bâti ancien et bâti contemporain

Développer la mixité des usages

- Prévoir la possibilité d'accueil de commerces et services de proximité dans le chef-lieu
- Favoriser la mixité des fonctions dans le bâti nouveau

The map displays the village of Le Char, with various land use zones labeled with codes such as UBZ, UA, Ap, and N. The map includes a river, roads, and buildings. A legend at the bottom explains the color coding: green for agricultural land, yellow for urban areas, and blue for water bodies.

OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

POTENTIEL D'URBANISATION À 2025

Repérage	Potentiel Ha ou nb logts	Mobilisation	Nombre de logts possible	Population nouvelle (2,4 pers. / ménages) ¹
Dents creuses	2,6 ha ²	30%	12 ³	28
Réhab/mutation bâtiments existants	120	15%	18	43
Reconversion de résidences secondaires	-	estimée	10	24
TOTAL			40 logts	96 hab

POTENTIEL D'URBANISATION MAXIMUM DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (EN ZONE U ET AU DU PLU)

Secteur possible de développement	Surface (en ha)	Nombre de logements potentiels	Apport population (2,4 personnes / ménages)
Secteur ETERNAN	0,6 ha	12-15	29-36 hab
SECTEUR ST THOMAS	1,12 ha	15-20	36-48 hab
MAIRIE	0,6 ha	12-15	29-36hab
TOTAL		39-50	94-120 hab

Les besoins de la commune sont de 6 à 8 nouveaux foyers par an en moyenne, soit 60 à 80 à l'horizon 2025.

Les disponibilités en zone déjà bâtie (dents creuses, réhabilitations et conversion de résidences secondaires) représentent 50 à 66% des besoins. Les secteurs d'urbanisation coordonnée répondent au delà des besoins communaux puisqu'ils totalisent 39 à 50 logements soit un total de 80 à 90 logements.

Néanmoins, des secteurs comme Eternan ou Saint Thomas semblent difficiles à mobiliser du fait d'un foncier complexe et morcelé.

Le secteur Mairie, (qui représentent de 12 à 15 logements) maîtrisés partiellement par la collectivité, plus facilement mobilisables permettra de garantir le développement urbain et démographique souhaité selon les opportunités apparaissant sur les autres secteurs dont la mobilisation ne sera sans doute pas immédiate (échéance supérieure à 5 ans).

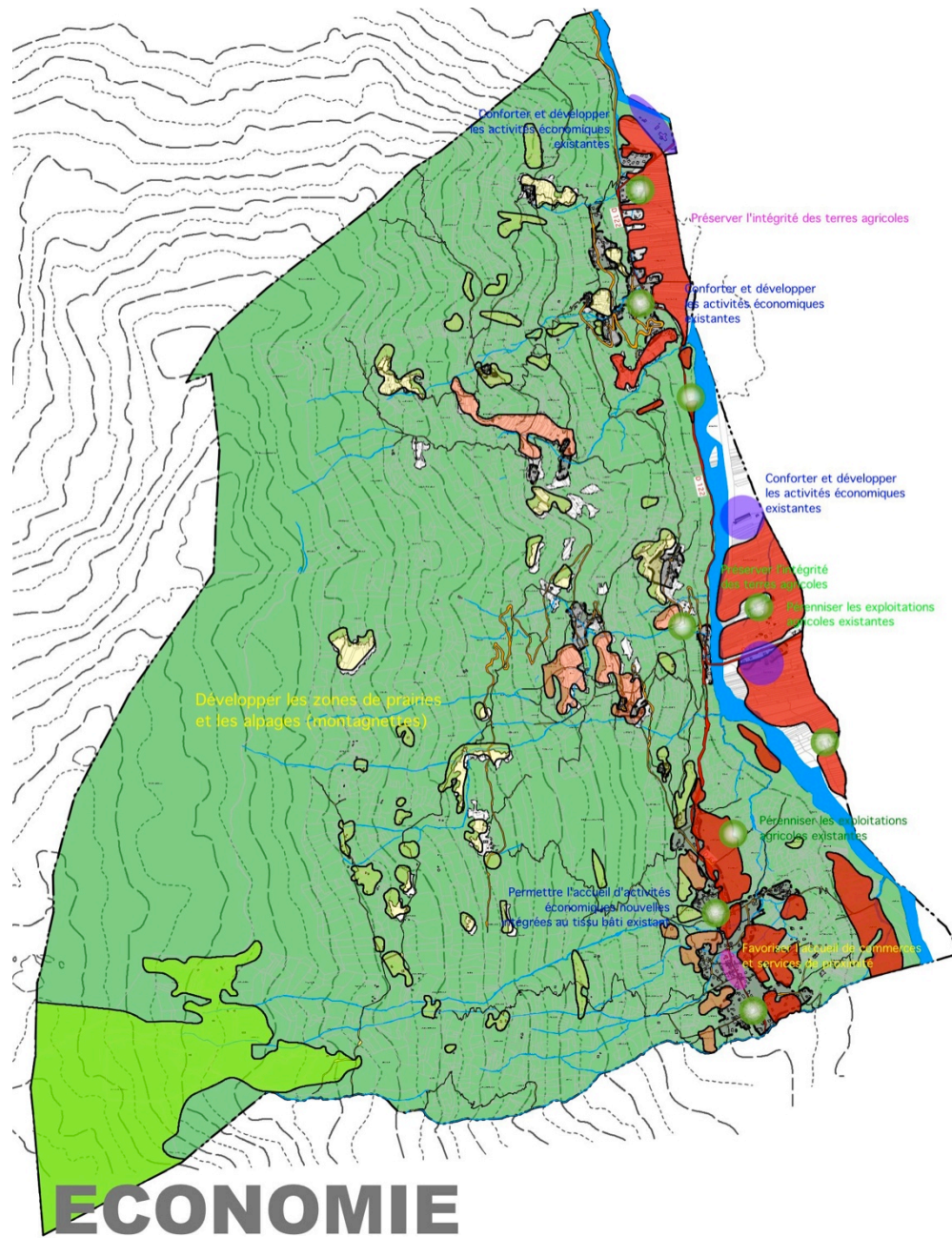
Le secteur École, classé en 2AU, du fait de la nécessité de mettre en œuvre préalablement la nouvelle STEP du chef-lieu, pourra être normalement démarré d'ici à la moitié de la durée du PLU soit 2018-2019, permettant de compléter l'offre en logements pour tenir les objectifs de 60 à 80 logements à l'horizon 2025.

La commune peut ainsi se donner, à travers son PLU, les outils pour la maîtrise de sa consommation d'espace et la régulation de son rythme de construction tout en répondant à ses besoins de développement démographique.

¹ Prenant en compte 40% de décohabitation interne à la commune

² Surface calculée à partir d'un recensement de l'ensemble des terrains libres de construction et situés en zone U au PLU et suffisamment étendus pour accueillir des habitations.

³ Nombre arrondi calculé à partir d'une densité moyenne de 15 logements à l'hectare à partir des densités actuelles observées dans le centre ancien et dans les extensions récentes et des objectifs du SCOT.



DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET ÉQUIPEMENT COMMERCIAL :

PÉRENNISER L'AGRICULTURE ET LES ACTIVITÉS DE PROXIMITÉ

DÉVELOPPER L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EN MILIEU URBAIN

DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE ET L'HÉBERGEMENT SAISONNIER

LES CONSTATS

- Une économie basée essentiellement sur l'agriculture,
- Des besoins d'expansions agricoles insatisfaits,
- Des commerces et services de proximité inexistants,
- Une activité touristique peu présente qui pourrait être développée, ...).

LES ENJEUX

- Pérenniser le tissu économique actuel,
- Développer des commerces et services de proximité,
- Développer la mixité des usages activité/habitat,
- Soutenir et développer l'activité agricole pour le développement d'une agriculture de proximité conjointement à l'ouverture des paysages,
- Développer l'attractivité touristique (tourisme vert) et les capacités d'hébergement saisonnier.

LES OBJECTIFS PROPOSÉS:

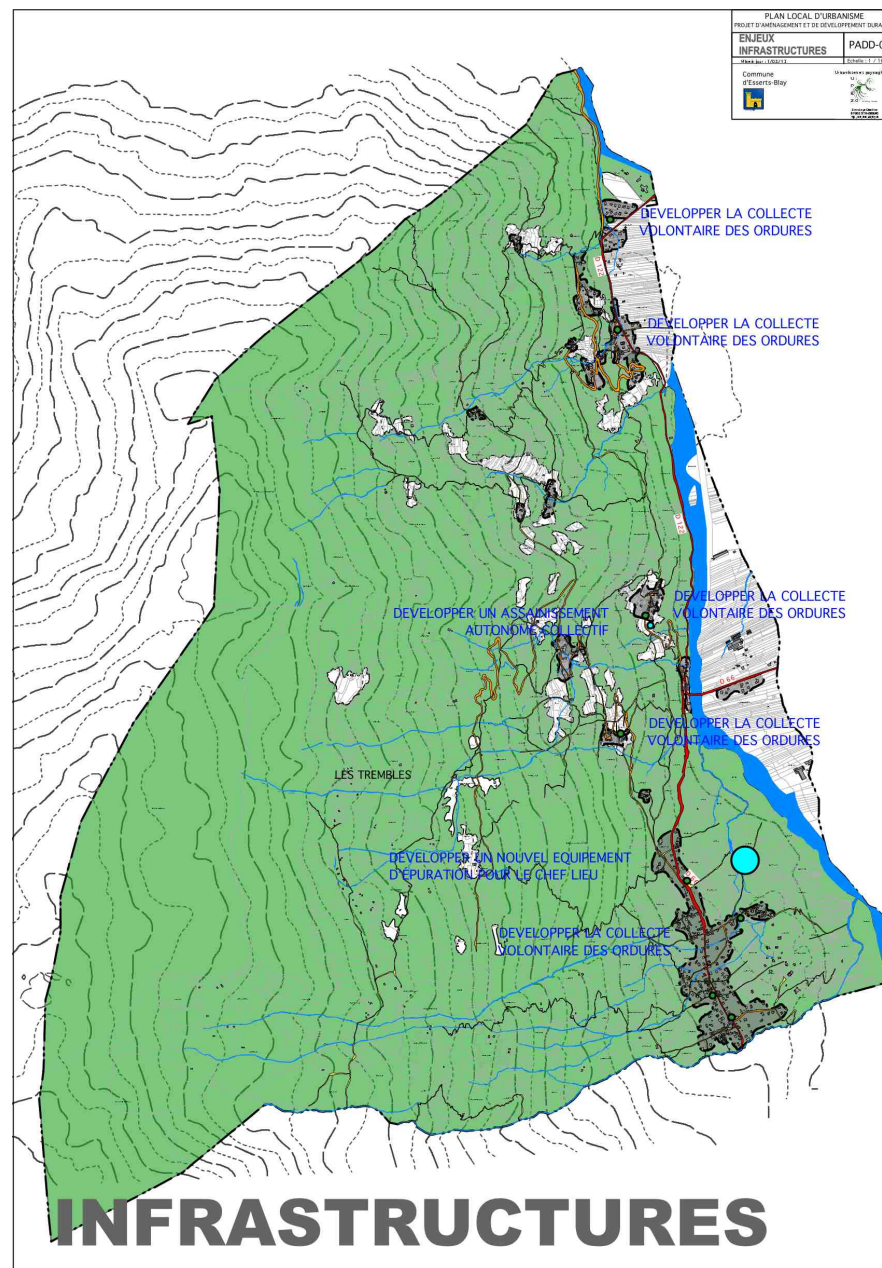
Pérenniser et renforcer le tissu économique

- Faciliter l'accueil et le développement des commerces du cœur de village au sein du tissu bâti existant, mais également de toutes les activités en place sur la commune,
- Autoriser l'installation de nouvelles activités économiques dans le bâti existant comme dans les nouvelles constructions.

Les commerces et services de proximité doivent être pris en compte afin de les attirer et de développer et diversifier l'offre grâce à l'accroissement de population à venir.

Soutenir et organiser la pérennisation de l'activité agricole

- Encourager le développement de l'activité agricole à travers la mise en place d'actions d'accompagnement notamment sur des zones d'ouverture potentielles du paysage (réinstallation d'activités de pâture),
- Encourager la diversification des activités des exploitations agricoles existantes ou nouvelles (camping à la ferme, vente et restauration à la ferme, ...).
- Encourager l'agriculture de proximité



DÉPLACEMENTS ET INFRASTRUCTURES :

LES CONSTATS

- Problèmes de stationnement dans le chef-lieu et les hameaux principaux
- Problèmes d'assainissement à l'étude dans le cadre du schéma directeur d'assainissement en cours d'étude
- Sécurisation des axes dans le chef-lieu

LES ENJEUX

- Intégrer la réponse aux besoins de stationnement dans le cadre des opérations futures d'aménagement
- Réserver des espaces (emplacements réservés) pour répondre aux besoins de stationnement insatisfaits des constructions anciennes resserrées, dans le chef-lieu comme dans certains hameaux
- Réserver des emplacements pour des unités de traitement collectives pour les eaux usées,
- Améliorer les conditions de sécurité sur les axes principaux

LES OBJECTIFS PROPOSÉS:

Gérer les problématiques de stationnement et de circulation dans le village

- Saisir les opportunités foncières pour l'aménagement de parkings collectifs libérant les espaces publics de la voiture individuelle et accroissant les possibilités de densification du bâti ancien (emplacements réservés)
- Développer la mutualisation du stationnement dans les opérations d'urbanisation nouvelles (partage des places entre usages diurnes et nocturnes).
- Exploiter les opérations d'aménagement pour améliorer la qualité des espaces publics et la sécurité des usagers.

Gérer les problèmes d'assainissement et de déchets dans les hameaux et dans le chef-lieu

- Développer des unités de traitement collectives pour les eaux usées conformément au schéma directeur d'assainissement
- Développer une nouvelle station d'épuration pour le chef-lieu (horizon 2016-2017)
- Développer des points d'apport volontaire pour les ordures ménagères et pour le tri sélectif.

COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

LES CONSTATS

- Un réseau insuffisant

LES ENJEUX

- Moderniser et étendre le réseau câblé pour un service haut-débit pour chaque administré de la commune qui s'adapte aux évolutions du marché

LES OBJECTIFS PROPOSÉS:

L'accès par les administrés aux services de télécommunications (services qui regroupent ceux de télécommunications et ceux de vidéocommunications), dans les conditions de diversité des offres, de prix attractifs et de qualité de service fait aujourd'hui partie intégrante du champ des préoccupations des collectivités locales, au même titre que la voirie municipale ou les réseaux d'eau.

Plus précisément, la commune souhaite que les futures opérations d'urbanisation intègrent le génie civil nécessaire à la desserte future des locaux créés.

Il est souhaité développer la desserte à haut débit des habitations et des entreprises pour favoriser le développement d'activités économiques nouvelles sur le village – chef-lieu et hameaux.

LES LOISIRS

LES CONSTATS

- De vastes espaces naturels facilement accessibles pour la promenade et la découverte de la nature,
- Absence d'espaces publics villageois fédérateurs et vecteurs de convivialité,
- Un équipement culturel de première importance pour la qualité de l'offre culturelle dans le village et au rayonnement supra-communal.

LES ENJEUX

- Créer un espace public majeur, central mettant en valeur le chef-lieu et une offre nouvelle en logements, commerces et services de proximité,
- Développer une offre nouvelle en espaces publics de proximité dans le cadre de toute nouvelle opération groupée,
- Développer les cheminements pédestres pour faciliter l'accès aux espaces naturels tout en les préservant,
- Développer une offre d'hébergement touristique en tourisme vert.

LES OBJECTIFS PROPOSÉS :

Le présent projet d'aménagement et de développement durables de la commune d'Esserts-Blay est un projet de vie.

A ce titre, le volet loisirs est pris en considération dans toutes ses dimensions, de l'usage privé et quotidien des espaces au développement de l'accueil touristique.

Valoriser « les espaces publics de proximité »

- Utiliser les nouvelles zones de développement pour promouvoir des aménagements permettant de mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager de la commune, ainsi que pour créer des espaces de convivialité entre les habitants (place de village, esplanade devant l'école, ...)
- Aménager des squares publics en cœur de chaque opération groupée, comme espace de convivialité et d'échanges multigénérationnels

S'assurer de la création d'espaces extérieurs privatifs pour tout nouveau logement créé

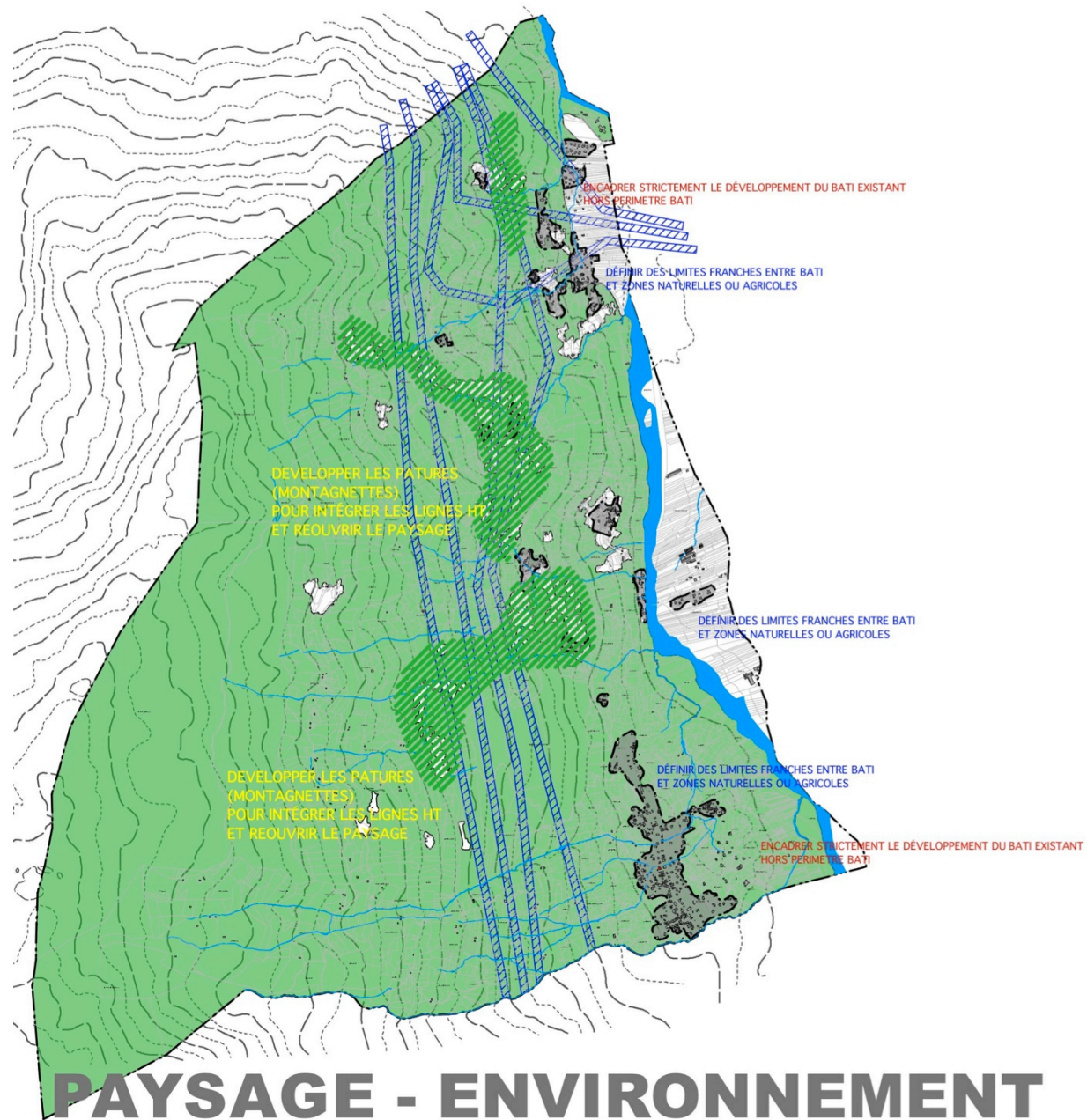
- Demander à ce que les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire soient accompagnées de jardins en rez-de-chaussée et de terrasses confortables aux étages, de manière à préserver des espaces extérieurs privatifs pour chacun

Développer et mettre en valeur les chemins pédestres

- Préservation et aménagement des différents itinéraires pédestres de manière à assurer les activités sportives et de récréation de la population communale
- Développer la continuité et étendre les cheminements à flanc de montagne pour relier les hameaux.

Encourager l'hébergement touristique

- Prévoir les possibilités de gîtes tant en milieu urbain que pour les exploitations agricoles
- Développer une offre en hébergement de loisir organisé (camping, HLL, ...) dans le cadre des activités accessoires des exploitations agricoles



ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

PRÉSERVER LE TERRITOIRE DE TOUTE NOUVELLE ATTEINTE À SON INTÉGRITÉ ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGÈRE

LES CONSTATS

- Un paysage de proximité à l'agriculture encore très présente,
- Un territoire bien marqué par un mitage pavillonnaire de résidences principales et secondaires,
- Une forêt qui s'est étendue vers les zones bâties au fur et à mesure de la déprise agricole sur les alpages et les pâtures à flanc de montagne,
- Un territoire fortement marqué par le passage des lignes à haute tension EDF,
- Un réseau de cours d'eau très présent et vecteur de diversité paysagère et écologique, mais dont la qualité est parfois entamée par des déversements incontrôlés d'eaux usées.

LES ENJEUX

- Pérenniser les activités agricoles maintenant l'entretien des paysages et de leur ouverture
- Développer les pâtures à flanc de montagne (montagnettes) pour mieux intégrer les couloirs EDF marquant le passage des lignes à haute tension,
- Réorganiser la gestion de la forêt pour accroître l'ouverture des paysages,
- Organiser l'assainissement pour assurer une meilleure qualité des eaux superficielles

LES OBJECTIFS PROPOSÉS :

Prendre en compte les données environnementales du territoire communal

- Prendre en compte l'ensemble des composantes du site dans lequel toute construction nouvelle et tout projet d'aménagement ou d'équipement souhaite s'insérer (topographie, orientation, sensibilités environnementales, desserte, ...)

Préserver la qualité paysagère

- Maîtriser et organiser l'urbanisation et l'aménagement des limites bâties du chef-lieu et des hameaux,
- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels au sein du tissu bâti,
- Mener différentes actions pour la réouverture des paysages (soutien à l'activité agricole, recul des boisements par rapport aux limites bâties, réouverture de chemins forestiers, mise en place d'une Association Foncière Pastorale).

Contribuer à la préservation de l'environnement

- Préserver les espaces naturels inondables,
- Préserver et protéger les écosystèmes remarquables, ainsi que leurs connexions.
- Mettre en adéquation la planification du territoire et les plans de prévention des risques (PIZ) et le PPRI en cours d'élaboration.