



Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION

2

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal : le 19 novembre 2018



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
I. Maîtriser le développement urbain tout en pérennisant le dynamisme de la commune	4
II. Valoriser la qualité architecturale et paysagère, tant pour le patrimoine bâti existant que pour les constructions nouvelles	5
III. Maintenir les activités économiques et assurer le développement de commerces de proximité.....	6
IV. Favoriser le développement durable du territoire	8
V. Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, vecteurs de la trame verte et bleue et supports de paysages de qualité.....	8
VI. Valoriser le cadre de vie de la commune à travers le développement d'équipements publics et d'aménités urbaines	9

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. [...] » Article L151-5 du code de l'urbanisme.

Le PADD, expression du projet communal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme. Il expose le projet de territoire communal à un horizon de 10 à 15 ans.

Le PADD n'existait pas dans les Plans d'Occupation des Sols. Introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de décembre 2000, et complété par les différentes lois successives (lois Grenelle, loi ALUR, loi pour la transition énergétique et la croissance verte), il couvre un champ important de thématiques pour lesquelles des orientations sont à définir.

Les autres pièces du PLU, à savoir le règlement (écrit et graphique) ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont établies en cohérence avec lui.

Les orientations générales du PADD ont été débattues lors de la séance du conseil municipal du 24 octobre 2016.

PRÉAMBULE

Avec une population de près de 3 200 habitants en 2013, Essert a les caractéristiques de la première couronne belfortaine, c'est-à-dire une fonction de transition entre l'urbain et le rural. La dominante urbaine se ressent le long des axes principaux menant à Belfort, Châlonvillars et dans une moindre mesure, Bavilliers. En périphérie de ces axes, la commune conserve un cadre verdoyant alternant entre espaces agricoles, naturels et massifs boisés.

La commune dispose de nombreux équipements sportifs et de loisirs en connexion directe avec la ville de Belfort ; la présence de la Douce et du canal de la Haute-Saône, qui traversent la commune, contribue à renforcer l'attractivité de ce territoire.

La rue principale de la commune, la RD 19 qui s'est transformée au cours des dernières années, moins routière et plus urbaine, offre plus de sécurité pour les piétons et cycles, et des commerces, diversifiés.

Ainsi, le cadre de vie, les équipements, commerces et services, font d'Essert une ville attractive et dynamique. Cette attractivité s'est renforcée car la Ville a diversifié son offre en logements pour accueillir de nombreux ménages de catégories sociales différentes.

À travers son projet, à échéance 2028, la commune souhaite aussi valoriser son cadre de vie et préserver les milieux agro-naturels et forestiers, tout en poursuivant un développement modéré de la population.

I. Maîtriser le développement urbain tout en pérennisant le dynamisme de la commune

Au cours des dix dernières années, la commune a connu un fort développement, avec la création d'environ 17 logements par an en moyenne, permettant de stabiliser la population et d'assurer une certaine croissance. Ce développement a été dédié tant au renouvellement urbain, qu'à la création de maisons individuelles, en passant par la réalisation de logements collectifs, sociaux, ... assurant ainsi une mixité sociale qui constitue un facteur de stabilité pour le commerce et les services.

⊕ Poursuivre un développement modéré de la population

À échéance 2028, le souhait de la commune est de poursuivre l'accueil de population et la création de logements de manière modérée, avec comme objectif la prévision d'une croissance plus faible que celle des années 2000. Ce développement modéré pourrait porter la population à environ 3 600 habitants et nécessiterait la création d'environ 140 logements (dont 10 % au sein du bâti existant afin de favoriser la densification du tissu urbain).

⊕ Développer une offre d'habitat diversifiée et équilibrée

L'offre nouvelle en logements doit être diversifiée et équilibrée, à l'image du parc actuel de la commune. Au-delà de la création de logement individuel classique, l'implantation de logement locatif est encouragée et le projet doit tendre vers une proportion de 20 % de logements sociaux. En dépassant le seuil de 3 500 habitants, la Ville d'Essert aura à répondre à l'obligation inscrite dans la loi SRU¹ d'atteindre une proportion de 20 % de logements sociaux au sein du parc de logements.

⊕ Développer un projet de Ville en modérant la consommation de l'espace

La définition des espaces dédiés à l'urbanisation future est orientée par une maîtrise du développement des emprises urbaines. En prenant en compte la finalisation des opérations en cours, la commune retient par mobiliser en priorité le foncier disponible au sein du tissu urbain. Au-delà le développement portera sur des espaces favorables à l'extension de l'urbanisation, c'est-à-dire en lien avec les quartiers existants et des éléments structurants (équipements, transports en commun, accessibilité, ...).

⊕ Privilégier l'urbanisation au Nord d'Essert et sur les hauteurs

Ces extensions sont orientées sur la partie Nord-Est du territoire, car celle-ci bénéficie de conditions d'ensoleillement favorables et n'est pas concernée par des risques (zones de dangers liées à la canalisation de gaz, inondabilité, mouvements de terrain, retrait-gonflement des sols argileux). De plus, par la présence d'un léger relief, l'insertion des constructions sur les hauteurs d'Essert réduit leur impact dans le paysage global.

⊕ Limiter le développement en direction des entrées de ville depuis Châlonvillars et Bavilliers

La maîtrise du développement passe également par la préservation des entrées de ville. L'orientation retenue limite l'étalement urbain en direction de Châlonvillars et Bavilliers. Cette limitation de l'urbanisation permet de préserver l'entrée naturelle depuis Bavilliers. Côté Châlonvillars, des réflexions pourraient être menées pour améliorer l'identité de cette 'porte', marquant l'entrée du département, du Grand Belfort et de la Ville d'Essert.

⊕ Permettre une évolution modérée des constructions isolées existantes

Au-delà du développement modéré du tissu urbain, n'est permise qu'une légère évolution des constructions isolées présentes sur le territoire communal, à l'exemple des constructions présentes au Tremblet ou aux Essarts (et non liées à une exploitation agricole). Toutefois, aucun logement supplémentaire ne doit être implanté dans ces secteurs isolés afin d'éviter la création de hameaux et de limiter la consommation des espaces agro-naturels et forestiers à proximité.

¹ Loi SRU -Solidarité et Renouvellement Urbains- du 13 décembre 2000.

II. Valoriser la qualité architecturale et paysagère, tant pour le patrimoine bâti existant que pour les constructions nouvelles

⊕ Valoriser le bâti ancien en incitant à une rénovation de qualité

Le bâti ancien de la commune est conforme aux caractéristiques régionales. Il est à noter la présence de nombreuses fermes ou maisons anciennes présentes le long de l'axe principal et dans le vieil Essert. Toutefois, bon nombre de ces constructions ne sont suffisamment pas mises en valeur ; seules certaines d'entre elles ont fait l'objet de rénovation, se démarquent et portent l'identité patrimoniale de la commune.

Il est donc important de dynamiser la préservation du patrimoine ancien en respectant l'architecture du tissu historique, notamment pour le bâti se situant au Sud du canal de la Haute-Saône. À cet effet, sont proposés au sein du PLU des exemples de mise en valeur du patrimoine ancien, par la réfection des façades dégradées, en faisant ressortir des éléments de modénature, ou par la colorisation des façades.

⊕ Porter une attention particulière aux franges, espaces de transition entre bâtis et espaces naturels

Dans les secteurs d'extension de la commune, sont privilégiées les constructions aux volumes modérés, en harmonie avec les constructions existantes, avec une attention à leur intégration urbaine et paysagère, notamment pour les plantations et la réalisation des clôtures.

⊕ Mettre en valeur marqueurs d'identité du patrimoine communal

Au-delà du patrimoine bâti, Essert comporte des éléments riches liés à l'usage ancien de l'eau, à l'histoire militaire et au culte. Le fort d'Essert a fait l'objet d'aménagements récents participant à son accessibilité et sa mise en valeur. Les autres éléments tels que les fontaines, la chapelle et d'autres éléments culturels sont mis en valeur afin de pérenniser leur rôle de témoin d'identité communal. À noter que la préservation et la mise en valeur du vieux lavoir d'Essert est une des orientations du Plan Directeur Paysage porté par le Grand Belfort.

III. Maintenir les activités économiques et assurer le développement de commerces de proximité

La commune se donne pour objectif, malgré sa vocation résidentielle marquée, d'inciter la présence des activités. Les trois secteurs, primaire, secondaire et tertiaire, y sont déjà présents.

⊕ Conforter les zones d'activités existantes

Il est prévu de conserver les zones d'activités existantes dans la commune. Certaines zones accueillent aujourd'hui des logements, ce qui permet une mixité fonctionnelle (activité, logement, services, commerces, ...) légitimant ainsi une situation existante et assurant le dynamisme de ces zones (occupation du site à différents moments de la journée). Concernant des activités recensées en Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), leur possibilité d'évolution ne doit pas être bloquée sous réserve de ne pas apporter de nuisances supplémentaires aux habitations riveraines.

⊕ Assurer la mixité fonctionnelle au sein du tissu urbain

Plusieurs mesures prennent en compte la diversité des activités présentes au sein du tissu urbain et offrent des possibilités d'implantation aux activités si elles restent compatibles avec l'habitat dans les secteurs urbain et à urbaniser (petits commerces et services).

La commune souhaite également diversifier les activités présentes sur son territoire. Sont donc favorisées les installations de chambres d'hôtes, d'activités artisanales qui pérennisent et renforcent l'attractivité de la commune.

L'implantation d'activités compatibles avec l'habitat et la diversification des activités a pour objectif de limiter les déplacements des essertois et des personnes venant travailler sur la commune. L'accueil de ces activités et services, notamment le long de l'axe principal, participe également à l'amélioration de l'identité du centre bourg.

⊕ Anticiper l'avenir en termes de services à la population

Est envisagé l'accueil d'un pôle médical en cœur de ville afin que les essertois, notamment les plus âgés, puissent bénéficier d'un service à proximité de leur domicile.

Dans un autre registre, la commune accompagne également l'action du Pôle métropolitain de l'Aire Urbaine pour le développement des communications numériques. La mairie est desservie par la fibre optique ; les citoyens devraient disposer de ce service au cours de l'année 2017.

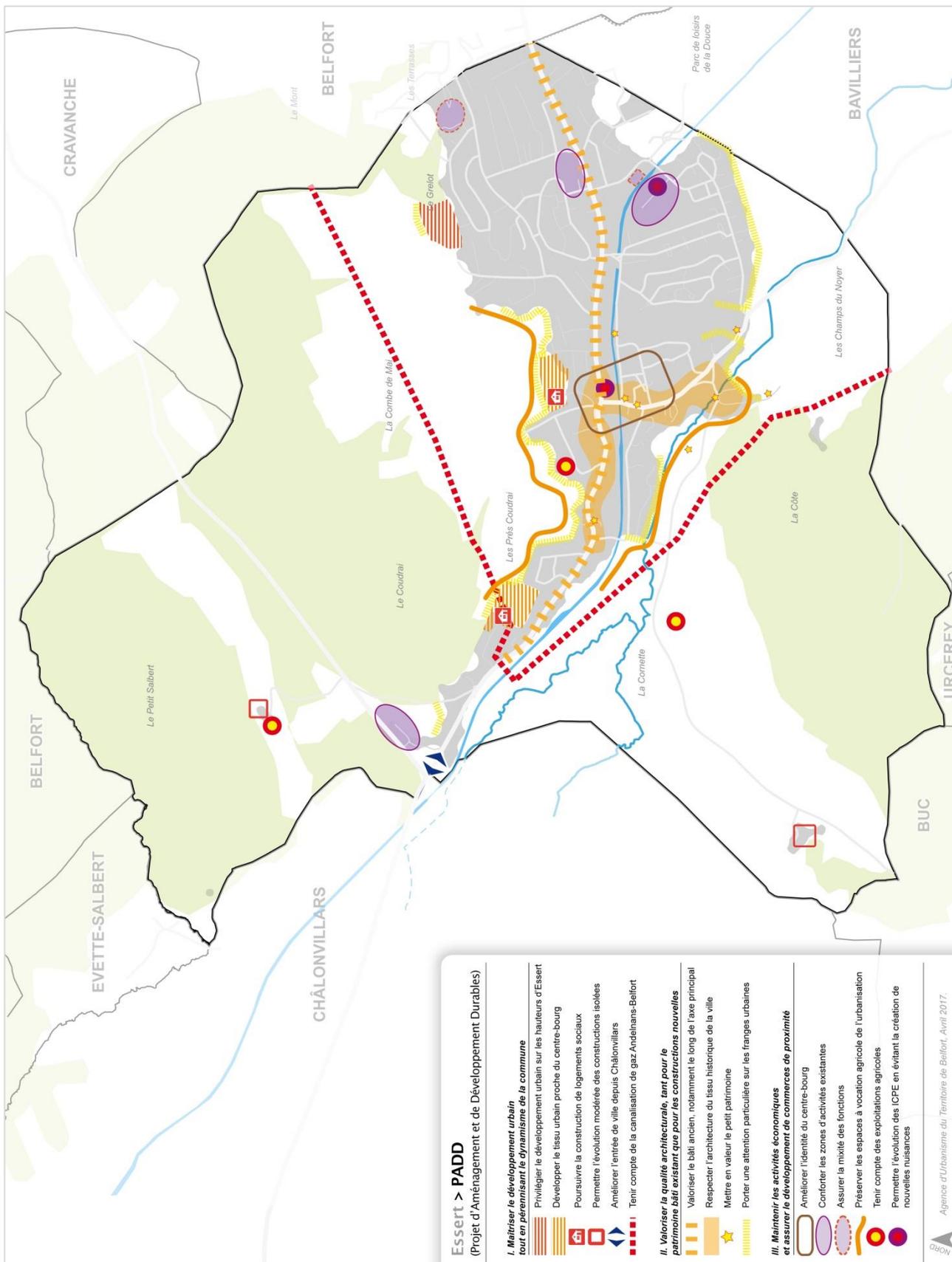
⊕ Tenir compte de la présence des exploitations agricoles

Une exploitation agricole est encore présente au cœur du tissu urbain. Aussi, est-il décidé de limiter l'urbanisation aux abords de cette exploitation afin de préserver son fonctionnement et de permettre son développement. Les autres exploitations agricoles, situées au sein du finage agricole peuvent se développer librement en respectant toutefois les milieux naturels, à l'exemple des secteurs écologiquement intéressants à proximité de la ferme des Essarts.

⊕ Limiter le développement de l'urbanisation pour préserver les terres agricoles

De nombreux espaces à vocation agricole sont également présents, autour de l'exploitation intégrée au tissu urbain, et également au Sud-Ouest de la commune en continuité avec la commune de Châlonvillars. L'option retenue est de limiter l'urbanisation d'espace à vocation agricole, notamment en mobilisant le foncier au sein du tissu urbain et également en privilégiant l'urbanisation de secteurs à faible valeur agronomique ou en déprise agricole.

En complément, comme exposé à l'axe IV, la culture viable et durable des jardins familiaux est inscrite au projet.



IV. Favoriser le développement durable du territoire

⊕ Favoriser le recours aux énergies renouvelables

Le PLU soutient sur son territoire toutes les constructions durables et le recours aux énergies renouvelables (solaire, éolien, géothermie, ...) tant pour les équipements publics que pour les particuliers tout en assurant leur intégration paysagère. En outre, le projet veille à permettre l'installation de réseaux d'énergie tels que les réseaux de chaleurs ou d'autres réseaux collectifs.

⊕ Prendre en compte les risques naturels et technologiques

Compte-tenu du contexte, l'urbanisation est privilégiée dans les secteurs où les risques naturels sont maîtrisés ou nuls. Face au risque technologique, le nouveau quartier des Prés Coudrai, en cours d'urbanisation, intègre les prescriptions et préconisations nécessaires (canalisation de gaz, aléa moyen de retrait-gonflement des argiles, ...).

⊕ Adapter la densité urbaine à la qualité paysagère de l'existant

Un équilibre doit être trouvé entre bâti et végétal permettant d'adapter la densité urbaine à la qualité paysagère du tissu urbain existant. Cet équilibre a également pour bénéfice d'éviter les îlots de chaleur.

⊕ Limiter l'imperméabilisation des sols

Il est acté de limiter l'imperméabilisation des sols et d'imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle ou au secteur de projet notamment afin d'éviter les phénomènes de ruissellement. Un coefficient d'emprise végétale est introduit dans certains secteurs pour renforcer cette orientation.

⊕ Préserver et encourager les jardins familiaux

À l'heure des circuits courts et de la promotion du 'consommer local', il est décidé de préserver les jardins familiaux présents sur la commune (au Sud de la Douce) et de permettre leur développement (*orientation partagée avec le Plan Directeur Paysage du Grand Belfort*).

V. Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, vecteurs de la trame verte et bleue et supports de paysages de qualité

Le territoire communal d'Essert, de par sa superficie importante, comporte de multiples types d'espaces : urbains le long des axes principaux, périurbains à ruraux plus on s'éloigne des axes de transport et de la Ville de Belfort, à dominantes agricoles et naturelles sur un large pourtour Ouest, et forestières au Nord et au Sud.

⊕ Préserver les massifs boisés jouant un rôle dans la trame verte et bleue

Le développement du village dans son écrin de nature respecte les équilibres entre les espaces agricoles, naturels et forestiers et les espaces urbains et à urbaniser. Aussi, les massifs boisés sont-ils préservés (Le Coudrai, La Côte), participant ainsi à la conservation du continuum forestier d'échelle départementale.

⊕ Conserver les espaces à vocation agricole non bâtis

Les milieux ouverts contigus sont préservés et la fermeture des paysages limitée. Ces espaces ouverts, respectivement en continuité avec les communes de Bavilliers et Châlonvillars, sont à vocation agricole et se situent notamment à l'Est et à l'Ouest du bois de La Côte.

⊕ Préserver la Douce et ses ripisylves

La protection des espaces liés à la trame bleue est un point fort du projet. En plus de la présence de la Douce, la commune compte quelques ruisseaux et rus, plus ou moins permanents, qui structurent les paysages au Sud-Ouest du territoire. Les ripisylves de ces cours d'eau sont préservées notamment pour le rôle important dans la trame verte et bleue (renforcement des berges, lien avec les massifs forestiers, ...).

⊕ Protéger les zones humides

Les zones humides, présentes majoritairement à proximité de ces cours d'eau, sont protégées de manière stricte. Leur maintien est un enjeu fort, car ces zones accueillent une faune et une flore spécifiques et elles jouent un rôle primordial dans la régulation de la ressource en eau, l'épuration et la prévention des crues. La vigilance est accrue sur ce type de milieux car les zones humides ont connu une forte dégradation (remblais, assèchement, ...) ; en effet, au cours du siècle dernier, plus de la moitié des zones humides en Europe et dans le monde a disparu.

⊕ Mettre en valeur le caractère paysager de la forêt sur le Coteau

En complément de leur rôle de corridor écologique, les espaces naturels participent à la création de paysages de qualité. Sur les hauteurs d'Essert, l'extension de l'urbanisation compose avec les espaces boisés et les intègre dans le projet. Le caractère paysager de la forêt sera notamment mis en valeur grâce à la création d'un parc paysager entre le quartier du Coteau et la Ville de Belfort.

⊕ Affirmer le rôle de la Coulée Verte dans la trame verte et bleue

Au-delà, d'autres éléments créés par l'homme font également partie de la trame verte et bleue. Le cas du canal de la Haute-Saône en est un bon exemple. Au sein du projet, le rôle de corridor écologique de la Coulée Verte est affirmé sans toutefois remettre en cause sa vocation d'espace de loisirs.

⊕ Protéger le verger communal et inciter à la plantation d'essences locales

Le verger communal, présent au cœur du tissu urbain, est également protégé ce qui a pour effet de conserver un espace de respiration au sein du bâti. Par ailleurs, lors de tout projet de construction ou de nouveau quartier, il y a incitation à l'implantation d'essences locales. Ces actions sont notamment favorables à la création et à la préservation de la « biodiversité ordinaire » à Essert.

VI. Valoriser le cadre de vie de la commune à travers le développement d'équipements publics et d'aménités urbaines

De nombreux équipements publics et espaces dédiés aux loisirs participent actuellement au cadre de vie et au dynamisme de la Ville.

⊕ Créer un pôle scolaire

Dans son projet, la commune souhaite maintenir les équipements publics et anticiper leur restructuration.

Afin de créer un pôle scolaire au sein de la commune, les deux sites scolaires actuels (groupe scolaire H. Tazieff et école maternelle et élémentaire Cousteau) se regrouperont sur un seul site, le site Cousteau, qui fera l'objet d'une restructuration (réaménagement du site, mise en accessibilité, ...). Pour enrichir ce pôle scolaire, la commune a pour projet d'acquérir l'actuelle salle Saint-Paul afin d'y implanter des équipements en lien avec l'activité scolaire (*crèche*, ...). En outre, à long terme, la commune a pour projet de mutualiser les différentes salles communales et de créer un équipement plus fonctionnel et accessible. A l'heure actuelle, ce projet d'équipement n'est pas encore défini sur un site précis.

⊕ Développer les liaisons douces

La commune souhaite aménager et renforcer les espaces existants. En effet, l'accessibilité aux berges de la Douce et du canal sera améliorée par un entretien léger, la préservation des ripisylves et la remise en état du chemin de halage permettant aux essertois de diversifier les circuits de promenade avec la Coulée Verte. De plus, l'aménagement de deux passerelles est prévu à proximité des Prés Coudrai. Ces aménagements ont pour but de protéger la circulation piétonne et de renforcer les liens entre les liaisons douces communales.

En outre, en parallèle du développement de la ligne de transport en commun, est pris en compte l'achèvement de la sécurisation de la RD 19 en direction de Châlonvillars par la création de trottoirs de part et d'autre de la voie (entre la station de lavage à haute pression le nouveau quartier Les Prés Coudrai).

En complément des liaisons douces au sein du tissu urbain, des chemins de promenades sont identifiés pour rejoindre les espaces naturels de la commune (vers l'ouvrage de la Côte, en limite avec le Mont, aux Prés Coudrai ...), et à plus long terme, la commune souhaite anticiper et accompagner le développement de la piste cyclable départementale menant à Cravanche et Valdoie.

⊕ Pérenniser l'offre d'équipements de loisirs

La commune souhaite conserver les équipements de loisirs existants (aire de jeux, pôle sportif, terrain de football), et également intégrer les trois projets en cours de création. Ces trois projets ont pour but de diversifier l'offre communale en équipements de loisirs, il s'agit :

- d'une aire de jeux pour enfants récemment aménagée à proximité de la Mairie et de la médiathèque ;
- d'un parc paysager en cours de création sur les hauteurs d'Essert, à proximité d'une aire de jeux existante. Ce parc sera en lien direct avec un des secteurs de développement de la commune ;
- et d'un city-stade (terrains multisports) situé vers la ZAC du Port, à proximité des logements Âges et Vies et des résidences ATIK récemment créées.

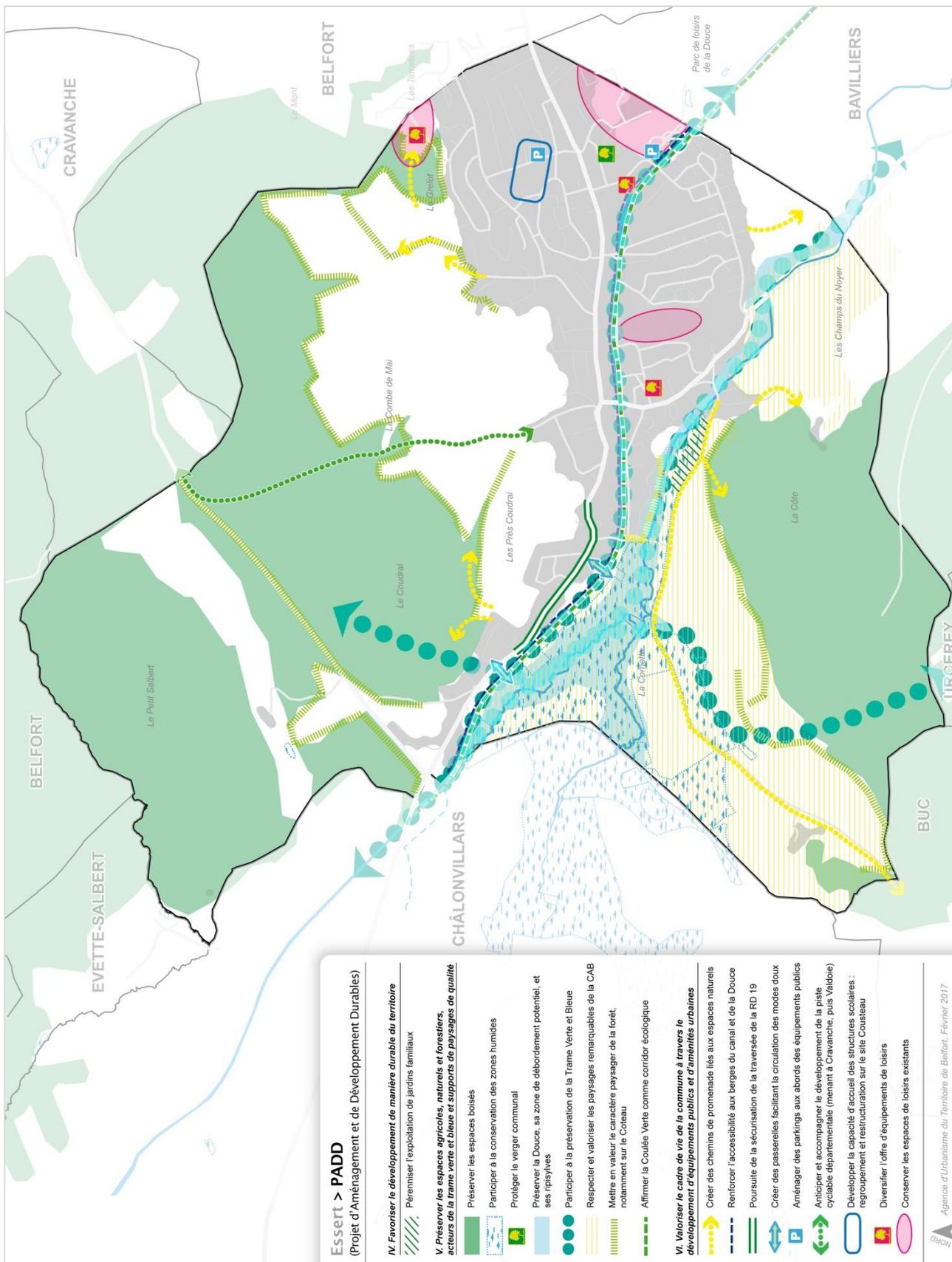
La création et le maintien d'espaces verts et de loisirs sont un atout dans le dynamisme et le cadre de vie de la commune. Ces espaces participent à la création et à la consolidation du lien social. Au-delà de la pérennisation de l'offre, la commune souhaite accompagner, le cas échéant, la création d'autres projets venant renforcer l'offre de loisirs.

⊕ Poursuivre la mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite

La commune poursuivra également la mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite des salles communales et des arrêts de transport en commun. Par ailleurs, le projet accompagnera le développement de la ligne régulière de transport en commun qui traversera toute la commune.

⊕ Aménager le stationnement public et gérer le stationnement privé

En lien direct avec les équipements publics et les loisirs, la question du stationnement est primordiale. L'aménagement de parkings aux abords des équipements et notamment celui de la salle Saint-Paul dans le cadre du projet de pôle scolaire doit être inscrit au document d'urbanisme. Le stationnement privé est strictement réglementé afin d'éviter l'occupation des parkings publics dans certains cas et d'éviter les conflits de voisinage. Dans certains secteurs, une norme quantitative (nombre de places) est introduite en fonction du type de construction s'appliquant tant aux projets privés que publics.



Les objectifs d'Essert en termes de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- ✓ Le projet est dimensionné sur la base de perspectives de développement modérées. Le taux de variation projeté est d'environ 0,89 % tandis que le taux de variation sur la période 1999–2013 a été plus important, de l'ordre de 1,02 %. Ainsi ces perspectives estiment que la Ville d'Essert accueillera à l'horizon 2028 environ 440 habitants supplémentaires nécessitant la création d'environ 320 logements (chiffres indicatifs).
- ✓ La projection tient compte des logements déjà engagés depuis 2013 (à l'exemple du nouveau quartier les Prés Coudrai). Ainsi, le nombre de logements nécessaires au développement de la Ville est d'environ 140 logements à échéance 2028. Le rythme annuel moyen de construction sera plus faible que sur la période précédente : il passerait d'environ 17 logements par an entre 2002 et 2016 à environ 11 logements par an environ.
- ✓ Il est tenu compte du fait que des logements peuvent se créer au sein du bâti existant (une dizaine). Ainsi, le besoin en foncier peut-il être calculé sur la création d'environ 130 logements à échéance 2028. Sur cette base, et selon une volonté de densification raisonnée, le besoin foncier se situe à 7,4 ha.
- ✓ Le choix de développement prend en compte la mobilisation du foncier au sein de l'emprise urbaine (*environ 3,5 ha potentiellement constructibles ont été recensés*). Un pourcentage de rétention foncière de 15 % est toutefois retenu pour prendre en compte la réalité du territoire, ce qui constitue une offre de 3 ha.
- ✓ Les secteurs voués à l'urbanisation en extension urbaine à l'horizon de dix ans sont limités à deux zones totalisant 4,5 ha de surface constructible.
- ✓ La consommation d'espace est modérée par rapport à la période précédente (2002–2016) si l'on compare la consommation effective de 10,6 ha au maximum prévu de 7,5 ha.
- ✓ Les extensions urbaines à l'horizon 2028 respectent le maximum de 9 ha fixé par le SCoT.
- ✓ Une tranche à plus long terme (2AU) est envisagée sur une superficie de 1,6 ha.
- ✓ Les dispositions du zonage visant à une compacité, à un traitement des limites et au non déplacement des entrées de ville depuis Chalonvillars et Bavilliers, complètent le dispositif de « lutte contre l'étalement urbain ».
- ✓ Le tissu urbain est limité à l'existant aux entrées de ville depuis Chalonvillars et Bavilliers afin de ne pas dénaturer le paysage à leurs abords.