

Département de l'Aube

Commune d'Estissac

## Pièce 2 : Projet d'aménagement et de développement durables

Plan Local d'Urbanisme



Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour Le Le Maire,		
<del>Pour copie conforme Le Maire,</del>		



**Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme**  
11 Rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53  
cdhu.10@wanadoo.fr

## Table des matières

<b>I. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ESTISSAC : PRÉSENTATION DES ATOUTS, FAIBLESSES ET FRAGILITÉS DU TERRITOIRE .....</b>	<b>3</b>
<b>II. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES D'ESTISSAC.....</b>	<b>6</b>
AXE 1 : LE PROJET URBAIN : ENTRE MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT ET MAINTIEN DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE : .....	6
AXE 2 : LE PROJET NATUREL AU CŒUR DE LA POLITIQUE COMMUNALE : .....	11
<b>III. SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE ESTISSAC (SCÉNARIO RAISONNÉ DE 15 LOGEMENTS À L'HECTARE).....</b>	<b>13</b>
<b>IV. OBJECTIFS CHIFFRÉS .....</b>	<b>16</b>

## I. Synthèse du diagnostic Estissac : présentation des atouts, faiblesses et fragilités du territoire

	Atouts de la commune	Fragilités / Faiblesses
<b>Diagnostic économique et commercial</b>		
	Une <b>économie dynamique</b> principalement basée sur l'artisanat et les commerces de proximité où industrie et agriculture tiennent encore une part importante (zone de la Haie des Fourches, Scierie Tarteret).	Des activités qui engendrent quelques <b>nuisances</b> notamment un silo prioritaire (Vivescia), deux établissements ICPE (Scierie + silo Vivescia) et un risque de transports de matières dangereuses (RD660, A5, voie ferroviaire).
	Une <b>offre en équipements et services diversifiée et suffisante</b> pour la commune (la Poste, ADMR, Gendarmerie, maison de retraite, gymnase, écoles, terrains de sports...) procurant un cadre de vie agréable aux habitants.	Toutefois on constate une <b>diminution des commerces participant au lien social</b> (café, restaurant, ...).
	Une <b>commune attractive</b> qui assure un emploi à une grande partie de sa population (30%).	Mais un <b>taux de chômage qui reste supérieur</b> à celui de la communauté de communes notamment chez les jeunes.
<b>Diagnostic environnemental</b>		
	Une <b>diversité de paysages intéressante</b> qui procure un rythme au territoire et offre aux visiteurs des cônes de vues remarquables.	Des <b>transitions</b> entre zones urbaines et naturelles quelquefois <b>violentes</b> .
	Une <b>trame bleue omniprésente et continue</b> avec la présence de nombreux cours d'eau (l'Ancre, la Vanne et le Bétrot). Accompagnée d'une <b>zone humide à la biodiversité riche</b> .	Impliquant une <b>sensibilité</b> liée à la thématique « zone humide » et au risque de <b>remontées de nappes phréatiques</b> . Un <b>arrêté de Biotope</b> « Biotopes à truite fario sur l'Ancre à Chenegy et Estissac ».

	<p>De <b>nombreux éléments verts et boisés</b> au sud du territoire formant un <b>corridor écologique continu</b> et qui offrent un potentiel touristique intéressant. On retrouve également quelques <b>vergers</b> qui assurent une diversité.</p>	<p>Cette partie est <b>répertoriée en ZNIEFF de type I et II</b> impliquant une protection et une préservation de ces espaces. On note aussi une <b>discontinuité verte</b> qui nécessiterait une remise en état. Le SRCE devra être prise en compte pour travailler sur la restauration de certains corridors.</p>
<b>Diagnostic urbain</b>		
	<p>Un centre bourg ancien aux <b>caractéristiques architecturales de qualité</b> et aux <b>décorations extérieures riches</b> (maisons bourgeoises, portails en fer forgé, ancien bâti agricole bien réhabilité).</p>	<p>Quelques <b>maisons en mauvais état</b> voire <b>abandonnées</b> le long de la route nationale et à proximité de la Poste.</p>
	<p>Un <b>patrimoine vernaculaire varié</b> qui retrace l'histoire de la commune (Halles, Eglises ...).</p>	<p>Des <b>périmètres de protection</b> liés aux monuments historiques classés (Eglise de Thuisy) et inscrits (La Halle).</p>
	<p>Une trame urbaine <b>homogène, bien intégrée dans l'environnement, en osmose avec la nature</b>. On y retrouve de <b>nombreux espaces verts</b> formant un véritable « <b>poumon</b> ». Des fonds de jardins, potagers et petits espaces cultivés assurant une <b>transition douce</b> avec le paysage vallonné.</p>	<p>Mais une trame qui se referme à certains endroits laissant des <b>espaces non utilisés inaccessibles</b> (espace à proximité du cimetière).</p>
	<p>Un <b>centre urbain dense</b> offrant peu de dents creuses excepté l'ancien hameau de Thuisy où l'on retrouve quelques possibilités de densification et des accroches.</p>	<p>Néanmoins, ce centre urbain occasionne des <b>problèmes de circulation</b> du fait de l'étroitesse des voiries. De plus, on constate un <b>étalement urbain à Thuisy</b> qu'il faudra <b>stopper</b>.</p>
	<p>On retrouve <b>quelques espaces publics aménagés</b> (place de la mairie et les Halles, tables de pique-nique) ainsi qu'un <b>maillage de voies douces</b>.</p>	<p>Cependant cette <b>trame douce pourrait être améliorée</b> en aménageant la zone boisée le long des berges afin de relier le Nord et le Sud du bourg.</p>
	<p>Une <b>action communale sur les logements sociaux</b> de petite et moyenne taille pour des jeunes couples ou familles.</p>	<p>Un <b>parc de logements</b> qui reste <b>majoritairement grand et âgé</b>. Une <b>vacance en augmentation</b> mais à un taux relativement faible (7%).</p>

La partie nord du territoire se compose de terres agricoles qui façonnent le paysage. Il convient de les préserver et de les protéger du développement urbain.

La zone économique de la Haie des Fourches constitue un atout pour le territoire et participe à son rayonnement. Il conviendra d'assurer son développement.

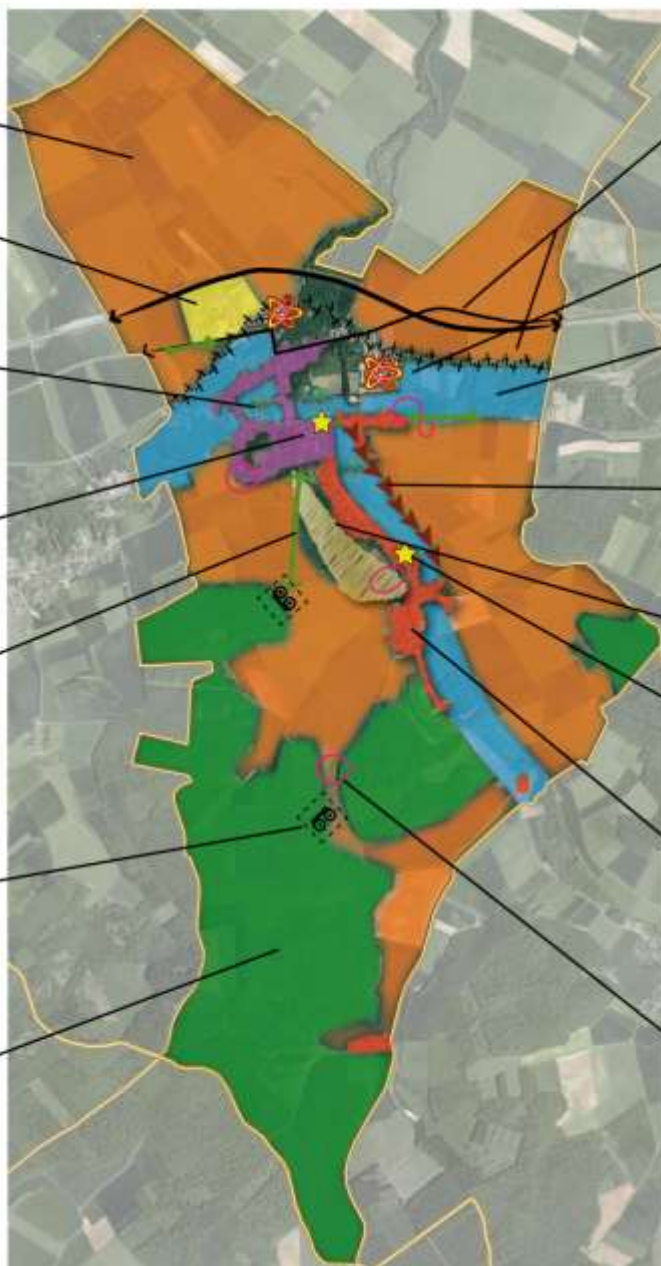
Des espaces verts présents au sein de la trame urbaine constituant un « poumon vert ».

Un centre bourg dense aux caractéristiques architecturales de qualité. Il dispose de nombreux équipements et services qui répondent aux besoins de la population. Peu de dents creuses ont été repérées.

Des alignements d'arbres remarquables qui permettent une continuité et une diversité de la trame verte communale.

Des cônes de vues remarquables aux perspectives lointaines offerts par les entités paysagères diverses.

Une trame verte boisée continue et étendue au sud du territoire offrant une biodiversité riche et un potentiel touristique intéressant. Néanmoins, certaines zones sont recensées en ZNIEFF de type I et il implique une préservation des espaces.



Des axes de circulation majeurs qui traversent le territoire (A5, D660, voie de chemins de fer) mais qui engendrent un trafic important et un risque de transports de matières dangereuses.

Une industrie active induisant des nuisances notamment un silo prioritaire (Vivescia) et un établissement classé ICPE (Scierie).

Une trame bleue continue accompagnée d'une zone humide à la biodiversité riche. Cette zone est très sensible : remontées de nappes et arrêté de Biotope. Il convient d'en assurer la protection.

Trame douce communale incomplète et qui pourrait faire l'objet d'un projet de développement afin de relier les parties Nord et Sud du bourg.

Une zone de transition douce entre paysages urbain et vallonné composée de fonds de jardins. Il conviendra de maintenir cet îlot naturel en état.

Des monuments historiques impliquant des périmètres de protection. Symboles d'un patrimoine vernaculaire de qualité retraçant l'histoire de la commune.

Un étalement urbain prononcé au niveau de Thuisy fortement consommateur d'espaces. Celui-ci a créé quelques dents creuses qu'il faudra combler afin de densifier la trame urbaine et répondre aux exigences des lois Grenelle.

Des vergers parsemés sur le territoire à maintenir en raison de la diversité apportée au paysage naturel. Tout développement urbain devra donc éviter de leur nuire.

## II. Le projet d'aménagement et de développement durables d'Estissac

Il s'agit de faire émerger un projet de territoire permettant d'affirmer Estissac comme un pôle dynamique qui maîtrise son développement et protège son environnement. Cela se traduira par deux axes d'études :

- Axe 1 : Le projet Urbain
- Axe 2 : Le projet Naturel

### Axe 1 : Le projet Urbain : Entre maîtrise du développement et maintien de l'activité économique :

#### *Orientation 1 : Pérenniser l'activité économique dynamique de commune*

- Veiller au maintien de la zone de la Haie des Fourches où un potentiel foncier aménagé est encore disponible. Celle-ci participe à l'attrait de la commune en constituant un pôle économique majeur au niveau local et assure de nombreux emplois.
- Assurer la présence des commerces et services en centre-bourg qui participent à la qualité de vie des habitants et au lien social. Ils sont assez nombreux sur le territoire communal et répondent aux principaux besoins de la population. Il serait judicieux d'établir un plan de stationnement pour aider ces « petits » commerces.
- Permettre le maintien et le développement des établissements classés en ICPE (Scierie Tarteret et Silo Vivescia) qui contribuent à la diversité des activités économiques du territoire. Ils sont garants d'une activité industrielle affirmée sur la commune.

#### *Orientation 2 : Assurer un urbanisme durable*

- Lutter contre l'étalement urbain

Chaque année en France, 60 000 hectares de terres agricoles ou naturelles disparaissent sous l'effet de l'urbanisation. Pour lutter contre ce « fléau », la législation française a évolué vers une meilleure prise en compte de l'environnement (loi ALUR de 2014, mise en place des P.L.U Grenelle II). A Estissac, l'étalement urbain est marqué au niveau du hameau de Thuisy et, dans une moindre mesure à Vaugeley. Il conviendra donc d'endiguer ce phénomène en privilégiant une urbanisation au sein ou à proximité de l'enveloppe urbaine du centre. Enfin, le P.L.U pourra prescrire des principes de densité dans les futures zones à urbaniser dans son règlement.

### - Assurer une mixité sociale

Le diagnostic a permis de mettre en évidence une majorité de logements grands et anciens au sein du parc communal. De plus, on retrouve une part conséquente de ménages avec peu d'enfants sur le territoire. La volonté communale est donc de diversifier les structures des ménages communaux en attirant des familles avec plusieurs enfants afin de pérenniser les écoles qui constituent des atouts pour Estissac. De plus, la commune aimerait attirer des structures plus jeunes afin de contrer le vieillissement de la population locale. Afin d'assurer cette mixité sociale, l'action sur les logements dits « sociaux », sur le locatif et sur les logements de petites tailles qui a débuté durant la dernière décennie va se poursuivre afin de diversifier les typologies de ménages.

### - Reconquérir le parc de logements vacants

Estissac a connu une légère augmentation de ses logements vacants (63 logements en 2012 représentant 7% du parc total) mais qui reste à un taux relativement faible. On considère qu'un taux de 6% de logements vacants est « optimal » afin d'assurer une fluidité du marché. Cette vacance semble avant tout due aux nuisances sonores le long de la RD660 du fait du trafic routier majeur. Elle est également structurelle dans la mesure où certains logements peuvent ne plus répondre aux exigences de confort souhaitées par la population. Il est donc important d'agir pour la reconquête des logements vacants et pour limiter la consommation du foncier afin de répondre aux exigences des lois Grenelle II et S.R.U (solidarité et renouvellement urbain). Pour intervenir sur la qualité de ce parc, différentes actions sont possibles comme le programme « Habiter Mieux » ou une OPAH (opération programmée pour l'amélioration de l'Habitat). Cette dernière existe déjà sur le Syndicat Mixte du Pays d'Othe.

### - Développer les modes de déplacements doux

La volonté communale se veut soucieuse de l'environnement. Dans ce sens les élus aimeraient lutter contre les émissions de gaz à effet de serre en développant les modes de transports doux au sein du territoire et en luttant contre la politique du « tout voiture » qui enclave le centre bourg. Cela passera par l'implantation d'espaces de promenade en continuité de celui existant ou par l'aménagement d'une liaison douce au sein d'un espace boisé le long des berges de l'Ancre (rue Costel Laurent) afin de relier le Nord et le Sud du bourg et assurer une connexion entre ces deux entités.

De plus, la lutte contre le « tout voiture » peut se présenter sous la forme d'une politique de stationnement dissuasive. Le P.L.U pourra prescrire dans son règlement une « obligation »

de stationnement sur les nouvelles constructions à l'intérieur des parcelles ou travailler sur le nombre de places de parking par parcelle.

Enfin, un secteur destiné à l'accueil d'une « station » de covoiturage communale pourra également être mis en œuvre pour faciliter ce mode de déplacement. Le nombre d'habitants partant sur Troyes étant très important.

Cet emplacement pourra mutualiser d'autres fonctionnalités comme par exemple l'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques et l'accueil de camping car.

- Favoriser les nouvelles technologies de l'information et de la communication

La commune souhaite travailler sur le développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC). Ayant peu de moyens d'actions, elle imposera tout de même la présence de fourreaux pour toute nouvelle construction destinés à l'installation de cet équipement lorsqu'il sera présent sur la commune.

- Favoriser les énergies renouvelables.

Dans ce domaine, la commune est précurseur. En effet, les écoles, la cantine, la mairie, le centre de loisirs ainsi que les appartements communaux sont chauffés par l'intermédiaire d'un réseau de chaleur dont le générateur est une chaudière bois. La commune privilégiera toute nouvelle opération utilisant un réseau de chaleur issu des énergies renouvelables

### *Orientation 3 : Maintenir le cadre de vie des habitants*

- Mettre en valeur les équipements et les espaces publics

Quelques espaces publics ont été recensés sur le territoire lors du diagnostic. Ils constituent des espaces de rencontres et d'échanges participant au cadre de vie des citoyens. Certains aménagements ont déjà eu lieu (tables en bois, bancs, aménagements verts) qu'il faudra poursuivre.

Estissac dispose également d'un ensemble d'équipements sportifs (gymnase et terrains de sports). La commune aimerait développer et recentrer son parc sportif en implantant un bâtiment dédié aux sports à l'arrière du terrain de football. Cet espace constituerait à terme le cœur de vie de la commune

- Lutter contre les nuisances

Afin d'assurer un cadre de vie optimal à la population locale, il est nécessaire de prendre en compte plusieurs nuisances dans la définition des futures zones à urbaniser.

- La zone humide située le long des principaux cours d'eau et au niveau de la trame urbaine. Tout projet de construction en zone humide doit faire l'objet d'une véritable

réflexion et bénéficier d'une réglementation stricte et adaptée. Elle implique également un risque de remontée de nappes phréatiques. Dans tous les cas, l'urbanisation en zone humide devra être évitée dans la mesure du possible et donner lieu à des mesures compensatoires.

- L'aléa faible de retrait-gonflement des argiles.
- Le risque d'effondrement des cavités souterraines (souterrain d'Estissac et souterrain de Thuisy).
- Le risque technologique avec les deux installations classées pour la protection de l'environnement (Scierie Tarteret et le Silo Vivescia classé « site à enjeux très important selon le DDRM de l'Aube ».) Le P.L.U pourra délimiter des zones où les constructions sont interdites en raison des nuisances.
- Des axes de circulation majeurs qui engendrent un risque de transport de matières dangereuses sur la RD660, l'A5, la voie ferroviaire Villeuneuve - l'Archevêque et par voie de canalisation gazoduc. Ainsi qu'un trafic conséquent de camions et d'engins agricoles qui engorge la commune.
- Les exploitations agricoles implantées en centre bourg qui induisent des périmètres de protection.

### *Orientation 4 : Protéger le patrimoine riche de la commune*

- Perpétuer la qualité architecturale de la commune

Le centre bourg ancien présente des caractéristiques architecturales de qualité et offre des décorations extérieures qui enrichissent les façades des bâtiments (portails en fer forgé, toitures en ardoise, ...). Ce style architectural lui assure une homogénéité. Cependant le bâti récent ne correspond pas toujours au style du centre ancien dans le choix de l'aménagement extérieur. Il serait intéressant de préconiser un aménagement végétal pour ces nouveaux logements afin de rétablir une continuité dans l'enveloppe urbaine. Enfin le P.L.U pourra imposer certaines règles dans son règlement écrit afin de limiter toute « fantaisie » décorative pour ne pas compromettre l'architecture du village.

- Protéger le patrimoine vernaculaire et historique

Estissac dispose d'un patrimoine historique et vernaculaire riche et diversifié. On y recense deux monuments historiques : l'Eglise de Thuisy et la Halle qui impliquent des périmètres de protection de 500m autour de ces deux entités et l'appel à l'architecte des bâtiments de France pour l'instruction des permis de construire. Son patrimoine vernaculaire est varié et fortement lié à l'eau comme le lavoir et le Moulin d'Eguebaude qu'il faudra protéger de toute dégradation et aménager.

### *Orientation 5 : Préserver l'activité agricole*

L'activité agricole constitue un axe important de l'activité économique communale où l'on retrouve quelques exploitations implantées en cœur de bourg. Elle est très présente comme l'atteste les nombreuses terres cultivées étroitement liées aux entités paysagères. Cette agriculture est essentiellement orientée vers la céréaliculture. La volonté communale est donc de protéger cette activité au poids économique et paysager non négligeable. Le P.L.U devra donc prendre en compte la volonté de développement des exploitants agricoles qui pourra se retranscrire dans le règlement écrit et graphique. Il devra également instaurer des périmètres de protection autour des exploitations où l'urbanisation sera interdite afin de les protéger. Enfin il mettra tout en œuvre pour limiter la consommation des terres agricoles.

Les agriculteurs ont également fait part de leur difficulté à circuler avec leurs machines au sein du bourg du fait de la circulation conséquente. Il serait judicieux d'opérer un projet de contournement des voies de circulation vers le Nord afin de désenclaver le centre bourg. Une réflexion a été menée mais se heurte toujours au problème du franchissement de la Vanne. Toutefois, un certain nombre d'emplacements réservés pourront être mis en place afin de garantir la largeur de certains secteurs. De plus, lors des opérations d'aménagement à venir, le nécessaire sera fait pour que le stationnement lié aux nouvelles habitations ne vienne pas interférer sur la circulation des engins agricoles.

### *Orientation 6 : Promouvoir l'activité touristique sur le sol communal*

Estissac dispose de quelques chambres d'hôtes qui constituent un atout pour le territoire. De plus, les ensembles paysagers remarquables décrits dans le rapport de présentation participent à l'attrait touristique de la commune.

Enfin, au sein du paysage vallonné boisé on retrouve de nombreux sentiers pouvant être empruntés à pieds ou à vélo. La création d'un parcours « découverte » ou d'un parcours « sportif » permettrait d'attirer des individus et pourrait faire découvrir les paysages communaux.

Le tourisme dit « vert » est donc une activité économique qu'il est souhaitable de développer en collaboration avec le Syndicat Mixte du Pays d'Othe. Le potentiel est important.

Ainsi, une réflexion pour la création éventuelle d'une aire camping car mutualisée avec un stationnement co-voiturage et véhicules électriques pourrait inciter le touriste à une halte sur le territoire, surtout que la commune est traversée par la D660, axe fortement emprunté. L'espace identifié pour l'accueil de cette structure est idéalement situé mais présente quelques problèmes d'accessibilité.

## Axe 2 : Le projet Naturel au cœur de la politique communale :

### *Orientation 1 : Maintenir les caractéristiques paysagères et les cônes de vue*

Estissac s'inscrit dans un cadre paysager et naturel remarquable dont la diversité procure un rythme au territoire et offre des perspectives visuelles intéressantes. Il serait judicieux de prendre en compte les lignes de crête sur le territoire afin d'éviter toute nouvelle urbanisation qui pourrait nuire aux cônes de vues. De plus, le maintien des étendues paysagères passe par la maîtrise de l'étalement urbain afin d'éviter toute consommation de ces espaces au profit de l'urbanisation.

Il conviendra également d'assurer la continuité de la trame verte communale qui est certes développée mais stoppée dans la partie est du territoire afin de maintenir un lien entre les corridors écologiques.

### *Orientation 2 : Assurer la préservation des zones sensibles et de la biodiversité (Trame Verte)*

La trame verte et bleue, instaurée en 2009 par le Grenelle de l'environnement, est un outil d'aménagement du territoire qui a pour objectif d'enrayer le déclin de la biodiversité. Elle comprend l'ensemble des éléments de la mosaïque naturelle regroupant les espaces naturels majeurs (les réservoirs de biodiversité avec les espaces à forte perméabilité pour la faune) et les corridors écologiques qui les relient. On distingue : la trame verte qui est constituée des milieux terrestres (agricoles, forestiers...), et la trame bleue qui regroupe les espaces aquatiques (plan d'eau et cours d'eau) et zones humides associées.

Le territoire communal présente certaines zones pouvant être considérées comme sensibles de par leurs caractéristiques en termes de biodiversité, de faune et flore, de paysage et de risque.

- Une zone humide le long des principaux cours d'eau au niveau de la trame urbaine où toute nouvelle construction devra faire l'objet d'une véritable réflexion. Cette zone humide constitue un espace riche en termes de biodiversité qu'il conviendra de préserver par un zonage particulier (zonage naturel à certains endroits).
- Deux ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) situées dans la partie Est du territoire communal. Elles correspondent à des ensembles naturels riches aux potentialités végétales et animales conséquentes. Afin de préserver ces zones, le P.L.U pourra décider de son classement en zone naturelle N au sein de son règlement.
- La commune est également concernée par un arrêté de biotope « Biotopes à truite fario sur l'Ancre à Chenegy et Estissac » fixant des mesures tendant à favoriser la conservation des espèces.

- Enfin Le SRCE a répertorié plusieurs corridors écologiques sur le territoire et la majeure partie est identifiée avec un objectif de « restauration ». Les possibilités d'intervention du PLU sont assez limitées, mais les élus souhaitent préserver ces corridors par la mise en place d'un zonage et un règlement adaptés.

### *Orientation 3 : Protéger et mettre en valeur la ressource en eau sur la commune (Trame bleue)*

L'eau est omniprésente sur le territoire d'Estissac constituant une trame bleue étendue et continue. Elle matérialise un corridor écologique de qualité à préserver. La zone humide associée à ces cours d'eaux occupe une part importante du territoire partagée avec la trame urbaine. Sa protection et sa valorisation sont nécessaires afin de pérenniser la biodiversité et les essences locales.

On retrouve aussi sur la commune un petit patrimoine fortement lié à l'eau et à la culture piscicole comme le Moulin d'Eguebaude et le lavoir. Il convient de préserver, développer et mettre en valeur ce patrimoine qui participe à la richesse du territoire. Cette mise en valeur pourra se faire parallèlement au développement du tourisme vert (circuit découverte).

Conformément à l'arrêté préfectoral n°02-1365 A du 15 avril 2002 portant sur la protection du captage du lieu-dit « Le prunier du Chien », ainsi qu'à l'arrêté préfectoral n°10.0796 portant sur la distribution de l'eau et la protection du captage d'Estissac-Hameau de Thuisy, il est important de préserver les ressources en eau potable en suivant les arrêtés cités précédemment. La détermination de leur bassin d'alimentation et les éventuelles actions bénéfiques qui pourraient y être menées, permettraient d'améliorer la qualité des eaux prélevées.

### *Orientation 4 : Préserver la présence végétale en milieu urbain*

La trame urbaine se caractérise par une abondance d'espaces verts qui assurent une ambiance bucolique et forment un véritable poumon vert en cœur de bourg comme par exemple le boisement derrière le stade ou le parc de Kerglas. On y retrouve une végétation associée au milieu humide, des espaces boisés et quelques vergers parsemés qui contribuent à la diversité végétale. Ces espaces verts participent également à l'homogénéité de la trame urbaine et il est nécessaire d'assurer leur maintien.

Des fonds de jardins et potagers ont été recensés dans le diagnostic au niveau de Thuisy. Ils assurent une transition douce entre paysage de plateau agricole et paysage urbain et participent à l'identité de la commune. Ces espaces sont également à protéger en raison de leur intérêt naturel. Le P.L.U pourra décider du classement de ces espaces en zone « naturelle jardins » (Nj) dans son règlement afin de les préserver.

### III. Scénario démographique Estissac (scénario raisonné de 15 logements à l'hectare).

Comme l'indique le tableau ci-dessous, la population d'Estissac est en perpétuelle augmentation depuis 1990. Les élus souhaitent conserver cette tendance tout en maîtrisant leur développement urbain et en maintenant une certaine attractivité synonyme de :

- Développement économique
- Amélioration du cadre de vie
- Rajeunissement de la population
- Développement urbain
- ...

Ainsi, le projet du territoire exposé précédemment passe avant tout par une évolution démographique positive et continue. Ces estimations en matière de démographie et d'évolution du parc de logements se traduisent inexorablement par une consommation du foncier, qu'il soit agricole, naturel ou forestier.

Les élus se sont voulus rationnels et en adéquation avec la réalité de leur territoire et se sont attachés à dégager des superficies constructibles en rapport avec les besoins réels et avec un impact moindre sur l'activité agricole.

	Valeur	Variation	Variation annuelle
Population en 1982	1757		
Population en 1990	1611	-8,31%	-1,04%
Population en 1999	1726	7,14%	0,79%
Population en 2015	1885	9,21%	0,58%
Population en 2030	2000	6,10%	0,41%
Valeur moyenne annuelle de 1990 à 2015			0,58%

#### *Hypothèses d'aménagements et perspectives d'évolution*

##### **Stabilisation du phénomène de desserrement des ménages entre 2015 et 2030**

Entre 1982 et 2015, le phénomène de desserrement du parc immobilier (diminution de la taille des ménages) a été très ressenti au sein de la commune. Il a baissé pour atteindre environs 2,25 personnes par ménage en 2015.

Au niveau national, le taux d'occupation était de 2,3 en 2015. Au niveau départemental, le taux d'occupation atteint 2,25 en 2015. Au niveau communal, il est de 2,25 en 2015 (1885 habitants / 828 résidences principales).

Compte tenu du phénomène général de diminution de la taille des ménages en France, il est fort probable que le phénomène de desserrement du parc immobilier perdure dans les 15 ans à venir. Etant donné la croissance régulière enregistrée par Estissac depuis 20 ans et la volonté communale de maintenir une arrivée maîtrisée de nouveaux habitants, ce phénomène de desserrement ne devrait plus être très important d'ici à 2030. Le phénomène de décohabitation a une incidence très importante sur la consommation de logements.

Selon les estimations communales et l'évolution observée, le nombre de personnes par ménage devrait évoluer pour atteindre en 2030 la valeur de 2,15 personnes par ménage. La commune fait donc la simulation suivante :

**Le taux d'occupation diminue pour atteindre 2,15 habitants par logement en 2030.**

$1885 \text{ (population des résidences principales en 2015)} / 2,15 = 877$

$877 - 828 \text{ (résidences principales en 2015)} = 49$

**Logiquement 49 résidences principales sont nécessaires à l'horizon 2030 pour répondre aux besoins issus du phénomène de desserrement.**

### Résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires à Estissac a connu une légère augmentation depuis 2006 mais son évolution est restée stable depuis 1982. Bien qu'une demande effective soit observable sur le secteur, celle-ci s'avère assez fluctuante. Nous nous baserons donc sur l'hypothèse d'un **maintien du nombre actuel de résidences secondaires, ce qui de fait ne dégagera aucun nouveau logement**. De plus, la politique de développement du tourisme vert induira certainement un maintien de ce type de logement.

### Arrivée d'une nouvelle population

Il est nécessaire de rajouter à ces chiffres l'arrivée de 115 nouveaux habitants si la commune se fixe comme objectif 2000 administrés à l'horizon 2030 (chiffres INSEE retenus : population légale du recensement intermédiaire de 2015).

$2000 \text{ (population simulée en 2030)} - 1885 \text{ (population en 2016)} = 115$

Avec un nombre d'occupants par résidence principale de 2,15 :

$115 / 2,15 = 53 \text{ logements.}$

**L'arrivée d'une nouvelle population engendrera la construction de 54 nouveaux logements pour répondre à l'objectif de 2000 habitants en 2030.**

### Logements vacants

Avec une valeur de 7% du parc total en 2012, le pourcentage de logements vacants est peu important sur le territoire communal mais légèrement au dessus de la valeur idéale estimée aux alentours de 6%.

Cette vacance est essentiellement recensée le long de la RD660 du fait des nuisances sonores occasionnées par la circulation conséquente sur cet axe. Ainsi qu'en centre bourg où quelques logements semblent ne plus répondre aux attentes de la population en matière de confort. On considère qu'un pourcentage de 6% est nécessaire pour assurer une bonne rotation de la population. Un des objectifs de ce PLU sera donc d'agir pour la réhabilitation et la reconquête d'une partie de ces logements et les remettre dans le circuit des résidences principales. Ainsi, à l'horizon 2030, les élus envisagent un taux de vacance proche de 6%.

**On fait l'hypothèse suivante avec un nombre d'occupants par résidence principale de 2,15 :**

$828$  (résidences principales en 2015) +  $49$  (desserrement) +  $53$  (nouveaux arrivants) –  $0$  (résidence secondaire) =  $930$

Cependant avec un taux de vacance théorique de 6%, les 930 logements ne représentent que 94% du parc total d'où :

$930 / 0,94 = 990$  logements

$990 * 0,06 = 59$  logements

$59 - 67$  (logements vacants en 2016) =  $- 8$

On recense donc un surplus de 8 logements vacants. La commune dispose donc d'un potentiel de 8 logements disponibles pour atteindre ses objectifs démographiques. Bien qu'une partie de cette vacance puisse être qualifiée de structurelle (les logements sont inoccupés parce qu'ils ne correspondent pas à la demande effective des locataires en termes d'isolation, de typologie...), on retiendra tout de même cet objectif de mobilisation et de réhabilitation en résidences principales de ce potentiel de 8 logements vacants

### Récapitulatif : (hypothèse à 2,15 personnes par ménage)

Desserrement des ménages	49
Nouveaux arrivants	53
Logements vacants	-8
Résidences secondaires	0
Total	94

**Il doit être construit 94 logements d'ici 2030 pour que la commune atteigne 2000 habitants, soit un rythme de construction d'environ 9 à 10 logements par an.**

### Besoins en terrains pour permettre l'augmentation de la population

L'estimation des besoins en matière de surfaces constructibles repose sur les orientations prévues dans le **SCOT des territoires de l'Aube**.

Estissac y est identifiée comme « **bourg relais structurant de l'espace périurbain**. Elle appartient au secteur C du PLH qui prévoit la consommation de 47 à 80 hectares.

**Avec une population représentant 23,5% du total de la population des 4 communes composant le secteur C (Estissac, Saint Lyé, Lusigny sur Barse et Bouilly), Estissac peut, de manière purement arithmétique, prétendre à la mobilisation de 23,5% du potentiel alloué au secteur C du PLH, soit de 11 à 18,8 ha.**

Estissac prévoit une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare, ce qui correspond à la densité attendue par le SCOT concernant la catégorie des « **bourgs structurants péri urbains** ».

**Cette estimation est tout à fait réalisable étant donné que la commune a présenté une consommation moyenne de 13.5 logements à l'hectare entre 2000 et 2015 (cf : analyse de la consommation des espaces dans le diagnostic)**

Ainsi, de manière purement théorique, la **commune a besoin de 6,27 hectares** (94 logements à raison de 15 logements à l'hectare).

Toutefois, il convient de prendre en compte la rétention foncière qui est un facteur important pour le calcul des besoins réels.

Etant donné la dynamique observée sur la commune concernant les ventes foncières, on peut sans exagération appliquer une rétention foncière de 30%.

On applique alors le calcul suivant :  $6,27 \times 1,3 = 8,15$  Ha.

**Afin de mener à bien son projet, la commune a besoin d'un potentiel constructible théorique de l'ordre de 8,15 Ha à vocation habitat pour les 10 à 15 prochaines années.**

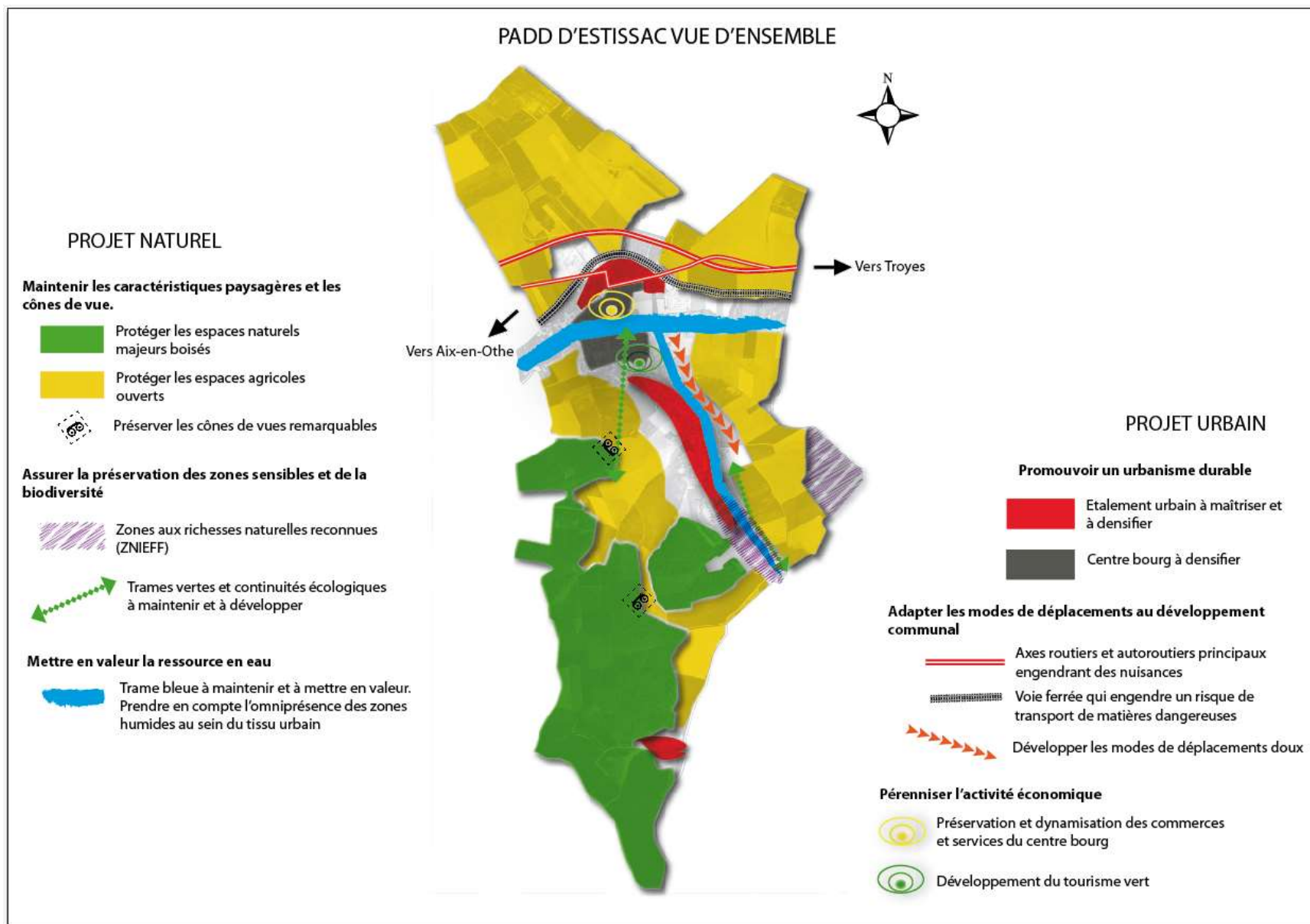
## IV. Objectifs chiffrés

Entre 2002 et 2015, 118 logements ont été construits à Estissac pour une densité moyenne de 13.5 logements à l'hectare.

La commune souhaite élaborer son projet sur la base d'une diminution de 10% de la consommation d'espace par logement, soit 15 logements à l'hectare

Ainsi, la consommation moyenne par logement est estimée à 650 m<sup>2</sup> pour les 10/15 prochaines années contre 750 m<sup>2</sup> sur les 15 dernières années.


Afin de maîtriser la consommation des espaces et d'assurer une urbanisation réfléchie, la commune souhaite se doter d'un potentiel urbanisable en rapport avec ses ambitions. Ainsi, elle souhaite réduire son potentiel urbanisable à vocation habitat de 25% par rapport au POS précédent. Le potentiel constructible à vocation économique sera lui aussi fortement réduit du fait de la prise de cette compétence par Troyes Champagne Métropole.




PADD D'ESTISSAC : ZOOM SUR LA TRAME URBAINE


PROJET URBAIN


**Pérenniser l'activité économique de la commune**

 Maintenir la zone économique de la Haie des Fourches


**Assurer un urbanisme durable**

 Etalement urbain à maîtriser et à densifier

 Centre urbain aux caractéristiques architecturales riches.

 Potentiels de développement urbain recensés. (densification ou extension)

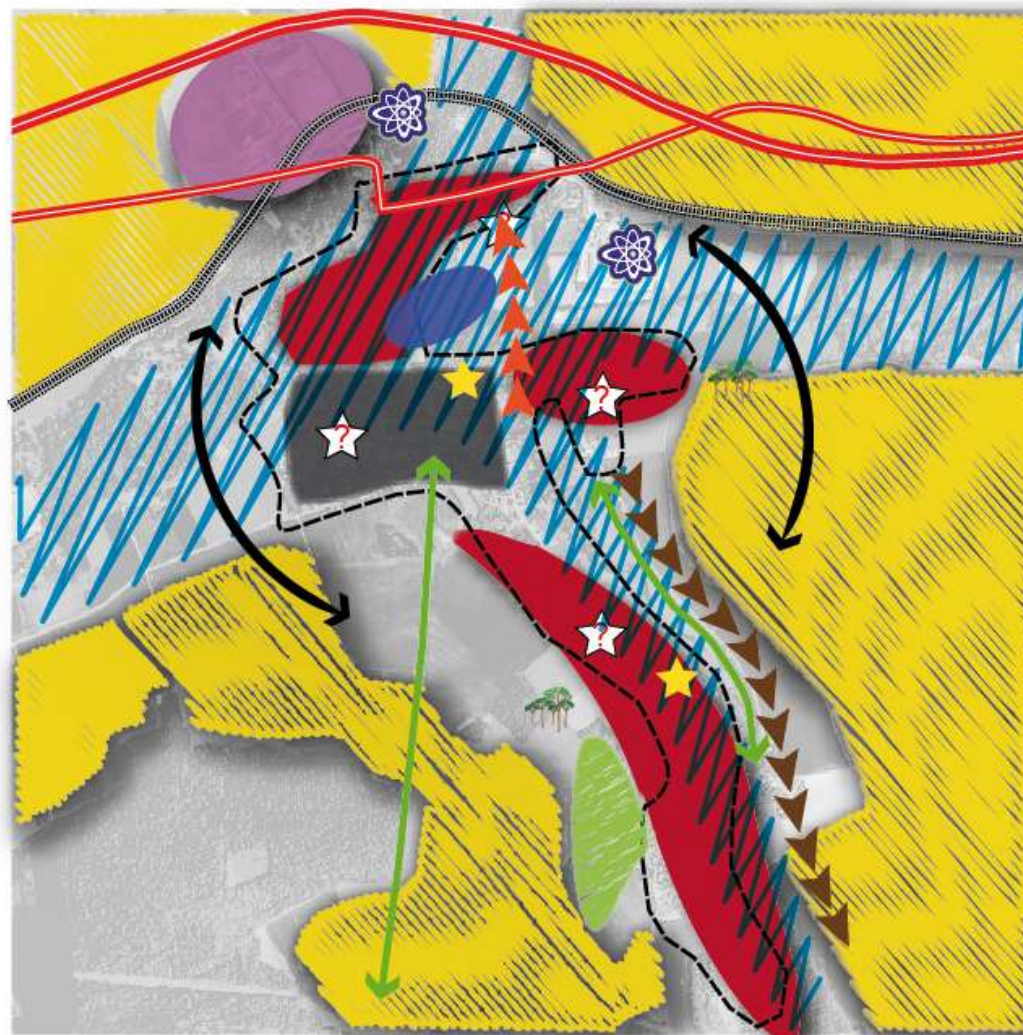
 Poursuite de la voie douce existante

 Projet de voie douce afin de relier le nord et le sud du bourg.


**Maintenir le cadre de vie des habitants**

 Développer le pôle sportif communal

 Lutter contre les nuisances des deux ICPE



**Protéger le patrimoine de la commune**

 Monuments historiques inscrits et classés


**Préserver l'activité agricole**


 Désenclaver le centre bourg du trafic routier

PROJET NATUREL


**Maintenir les caractéristiques paysagères et la biodiversité**


 Protéger les terres agricoles

 Intégrer l'omniprésence des zones humides

 Maintenir et développer les continuités vertes

**Préserver la présence végétale en milieu urbain**

 Fonds de jardins qui assurent une transition douce entre paysages agricole et urbain

 Des vergers identifiés à proximité du tissu urbain à préserver