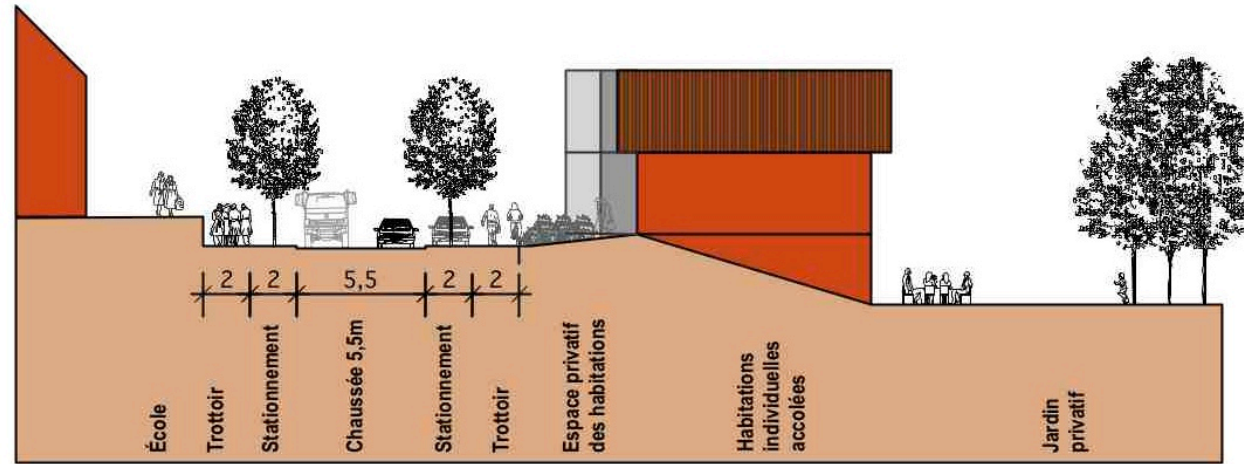


PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

ORGANISATION DE L'URBANISATION :

Cette urbanisation future en contrebas de l'école permet une recomposition urbaine forte et lisible de l'entrée Nord du chef-lieu. Sa qualité et ses spécificités reposent sur une utilisation judicieuse du relief particulier de ce site. Les habitations doivent être calées dans la pente du terrain pour offrir un rez-de-jardin en contrebas de la rue principale, bien exposé face à un paysage de grande beauté.



Le bâti sera disposé avec le faitage dans le sens de la pente comme le veut la tradition en pratique dans le chef-lieu. Les logements ainsi érigés bénéficieront de petits terrains permettant d'avoir une bande jardinée entre la rue principale réaménagée et un jardin avec terrasse en contrebas, isolé de la rue.

Les logements offerts seront composés exclusivement de maisons accolées et d'habitat intermédiaire ou collectif, permettant de garantir une densité moyenne de 20 à 30 logements à l'hectare. Une part de logements sociaux sera à intégrer dans l'opération en contrebas de la rue principale à raison de 3 à 5 logements en locatif social ou en accession sociale.

Les dents creuses classées en zone urbaine le long de la RD 66 (rue principale du chef-lieu) et faisant partie de la présente orientation d'aménagement et de programmation, pourront se construire au gré des souhaits des propriétaires en respectant une orientation cadrée dans le règlement du PLU pour garantir l'harmonie de ce secteur nouvellement qualifié.

ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS :

La desserte de ce nouveau territoire à urbaniser se fera exclusivement depuis la rue principale (RD 66) réaménagée dans son gabarit pour offrir du stationnement longitudinal pour la desserte de l'école en journée et des places pour les riverains le soir.

Le stationnement complémentaire nécessaire à ces logements à venir sera assuré par un aménagement commun en contrebas de la rue principale, permettant ainsi par une allée piétonne l'accès aux habitations par les jardins.

TRAITEMENT PAYSAGER ET HYDRAULIQUE :

La rue principale sera progressivement réaménagée en dégagant une bande de roulement de 5,50m de large bordée de deux bandes de stationnement ponctuées d'arbres assurant l'ombrage des espaces et des trottoirs développés au-delà des bandes de stationnement sur 2m de large.

Les habitations seront écartées de ce nouvel aménagement par une bande de jardin de 2 à 5 m de large.

PROCEDURE ENVISAGEE

La maîtrise de la qualité et du rythme du développement de ce secteur devra se faire avec un ou plusieurs aménageurs dans le cadre d'un permis d'aménager ou de permis de construire groupés pour permettre un travail partagé sur l'aménagement de la rue principale.

La viabilisation pourra ainsi être progressivement mise en œuvre dans le respect de la compatibilité du projet avec cette orientation d'aménagement.

Les propriétaires des terrains peuvent aussi se constituer en association foncière urbaine (AFU) pour assurer l'aménagement global et cohérent de ce territoire en association ou pas avec un aménageur, dans le cadre du phasage qui sera mis en place par la collectivité selon les tènements ouverts à l'urbanisation dans le cadre de leur reclassement en 1AU.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'école, située à l'entrée du chef-lieu d'Esserts-Blay, est un équipement public majeur tant par ses fonctions éducatives que sociales et cognitives. Elle est aujourd'hui perçue comme extérieure au village, posée le long d'une voie hors agglomération.

La recherche de l'optimisation de l'urbanisation future du chef-lieu et du village a permis d'identifier face à l'école, dans une pente relativement forte, un territoire propre à une urbanisation de qualité qui permettrait :

- de rattacher l'école formellement au chef-lieu,
- de requalifier la rue principale en voie urbaine sécurisée pour l'ensemble des usagers (piétons, deux roues, automobilistes, transports scolaires),
- d'intégrer deux habitations existantes placées en terrain agricole dans le tissu bâti du chef lieu.

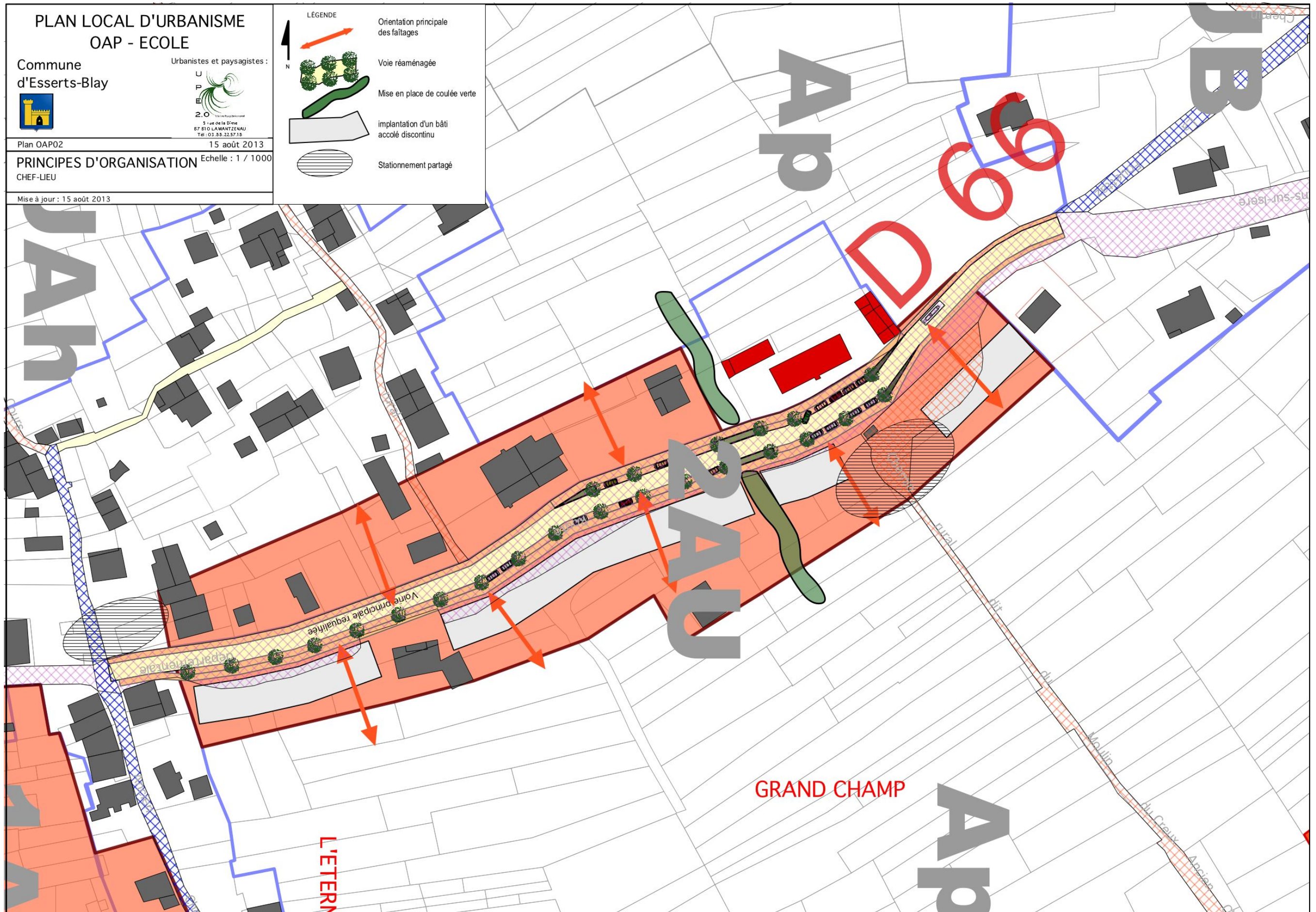
Ce territoire d'une surface totale de 1,18 ha (en bleu sur la photo) est en partie classé en zone à urbaniser ne représentant que 0,4 ha d'emprise sur les terres agricoles, en plus dans un secteur difficile à exploiter



Ce territoire est un tènement permettant une densification maîtrisée du chef-lieu. Les contraintes foncières sont plus faibles, le terrain n'étant initialement pas urbanisable.

Cette opération qui pourrait se débloquer dès l'exécution de la station d'épuration du chef lieu, préalable indispensable au traitement des effluents de ces nouvelles habitations, après modification du PLU, permettrait d'envisager, avant l'échéance de 2024, avec la participation de l'aménageur, une requalification urbaine forte de l'entrée Nord du chef-lieu, assurant une meilleure sécurité des usagers et plus particulièrement des écoliers et une entrée de village forte, claire et lisible.

Les simulations étudiées dans le cadre de l'élaboration de cette orientation d'aménagement et de programmation permettent de pouvoir envisager de 15 à 18 logements soit environ 40 à 43 habitants, ce qui répond à environ 2-3 ans des besoins de la commune en termes d'offres de logements par rapport au rythme envisagé.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

ORGANISATION DE L'URBANISATION:

Le projet élaboré à proximité du centre du chef-lieu permet une recomposition urbaine forte et lisible d'un territoire au foncier très morcelé.

Son développement sera progressif, au gré de la mobilisation et de la réorganisation du foncier disponible. Il devra néanmoins être compatible avec le schéma directeur ci contre, ainsi qu'avec les exigences de mixité et de densité détaillées ci-dessous.

Du bâti complètera progressivement les dents creuses le long de la route départementale 66 (rue principale du chef-lieu). Une voie nouvelle en impasse orientée Nord-Sud devra être mise en place pour irriguer ce territoire. Elle permettra aux futures constructions d'exploiter au mieux à la fois une orientation bioclimatique optimisée et un usage raisonné du foncier disponible. Cette voie sera perpendiculaire au chemin de l'Éternan aux Chars et fonctionnera en espace partagé avec éventuellement une placette en extrémité pour les demi tours.

Les logements offerts sur l'ensemble du territoire, identifié en bleu sur le schéma d'organisation ci-contre, seront répartis entre maisons individuelles (maximum 5), maisons accolées, habitat intermédiaire (habitat avec logements accolés ou superposés avec entrées individuelles) ou collectif comprenant 2 à 3 logements locatifs sociaux, permettant de garantir une densité moyenne de 25 logements à l'hectare.

L'ensemble du bâti reprendra les volumétries des constructions existantes et leur orientation qui font l'identité du chef-lieu.

Le développement du bâti de ce territoire sera accompagné de la requalification du cours d'eau le « ruisseau des Cours » et l'aménagement de noues de collecte et de rétention des eaux de ruissellement le long des voies

ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS :

La desserte de ce nouveau territoire à urbaniser se fera depuis le chemin d'Éternan aux Chars et depuis la voie nouvelle créée.

La voirie interne sera traitée en espace partagé. Cette voie deviendra un lieu de convivialité et d'échange entre les habitants du secteur.

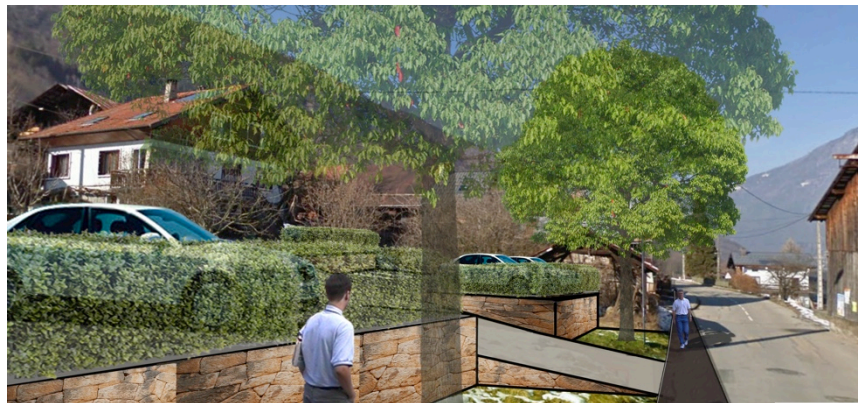
TRAITEMENT PAYSAGER ET HYDRAULIQUE :

La rue principale sera progressivement réaménagée en créant au carrefour entre la rue principale et la rue des cours une placette et des aires de stationnement permettant d'accueillir les véhicules des habitants ne bénéficiant pas de parcelles suffisamment étendues pour leurs besoins propres.

La rue intérieure en espace partagé desservira de part et d'autre un alignement d'habitations.

L'urbanisation de ce territoire prendra également en compte la requalification paysagère du ruisseau des cours en le mettant en valeur depuis son passage sous la rue principale jusqu'à son extrémité Est vers le hameau des Chars.

Les noues aménagées permettront la collecte et la rétention des eaux pluviales avant rejet dans le ruisseau afin d'assurer une temporisation des rejets en périodes de fortes précipitations.



PROCEDURE ENVISAGEE

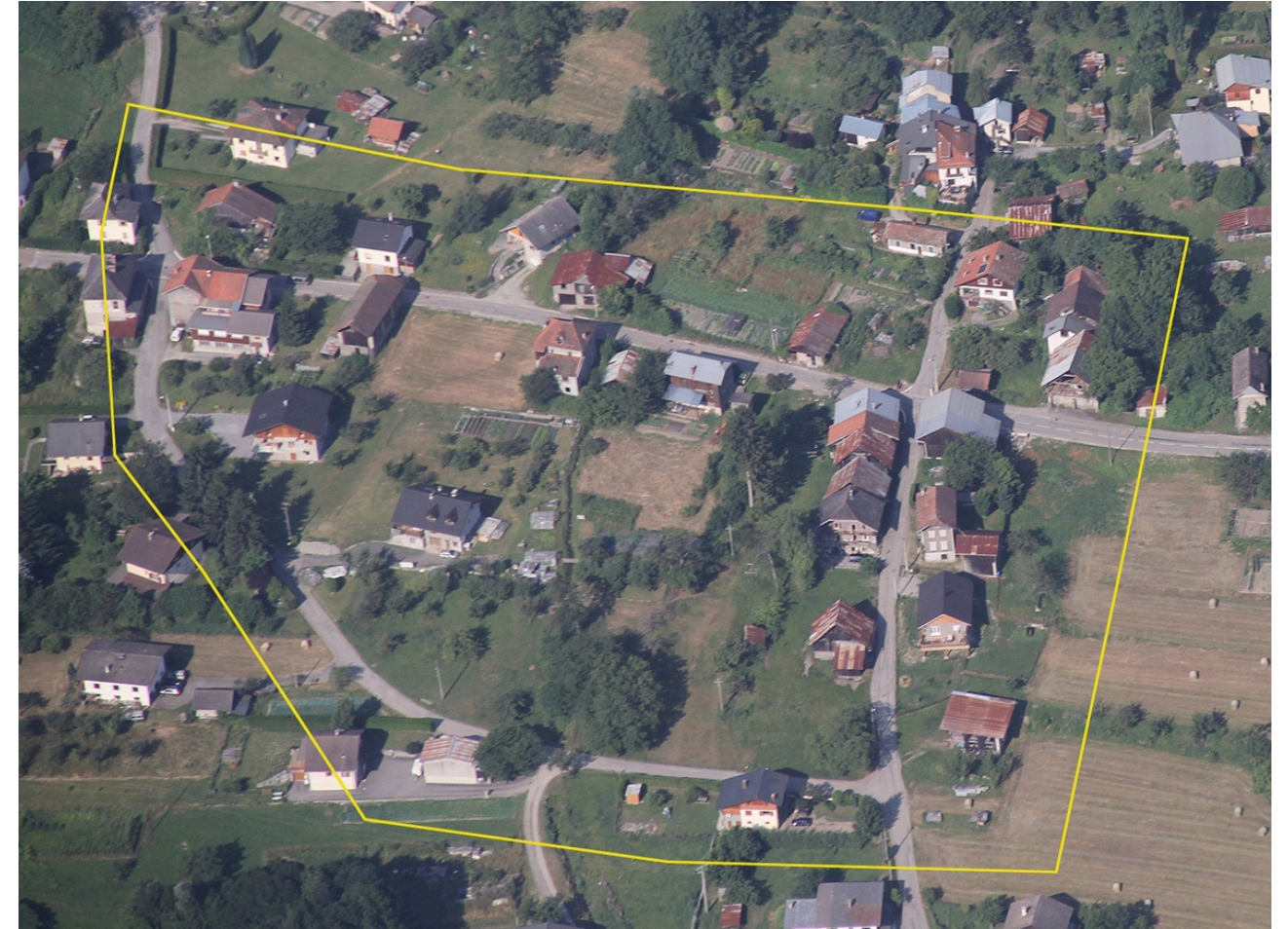
La maîtrise de la qualité et du rythme du développement du chef-lieu demande que ce secteur se développe progressivement dans le respect d'une compatibilité avec l'organisation parcellaire proposée.

Une partie des terrains étant desservis par la RD 66 et par le chemin d'Éternan, son urbanisation pourra se faire progressivement, dès lors que la collectivité prend en charge l'aménagement des berges du ruisseau des Cours en assurant l'acquisition d'une bande permettant le retraitement des berges et la mise en place d'un chemin piétonnier (ER n°14).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'étude du tissu urbain qui compose le chef-lieu d'Esserts-Blay, associée aux réflexions prospectives menées sur la qualification des besoins communaux en termes de démographie, d'économie, d'équipements et d'aménagements publics, de préservation des paysages et de l'environnement, a permis d'identifier plusieurs territoires qui seraient à même de répondre aux besoins d'urbanisation du village à court, moyen et long terme tant en termes de nombre de logements que de diversité de l'offre. Le secteur au lieu dit de l'Éternan permet d'offrir des capacités d'urbanisation proches des équipements et services de proximité du chef-lieu.

Ce territoire s'étend de l'entrée Est du chef-lieu au carrefour avec le chemin de l'Éternan.

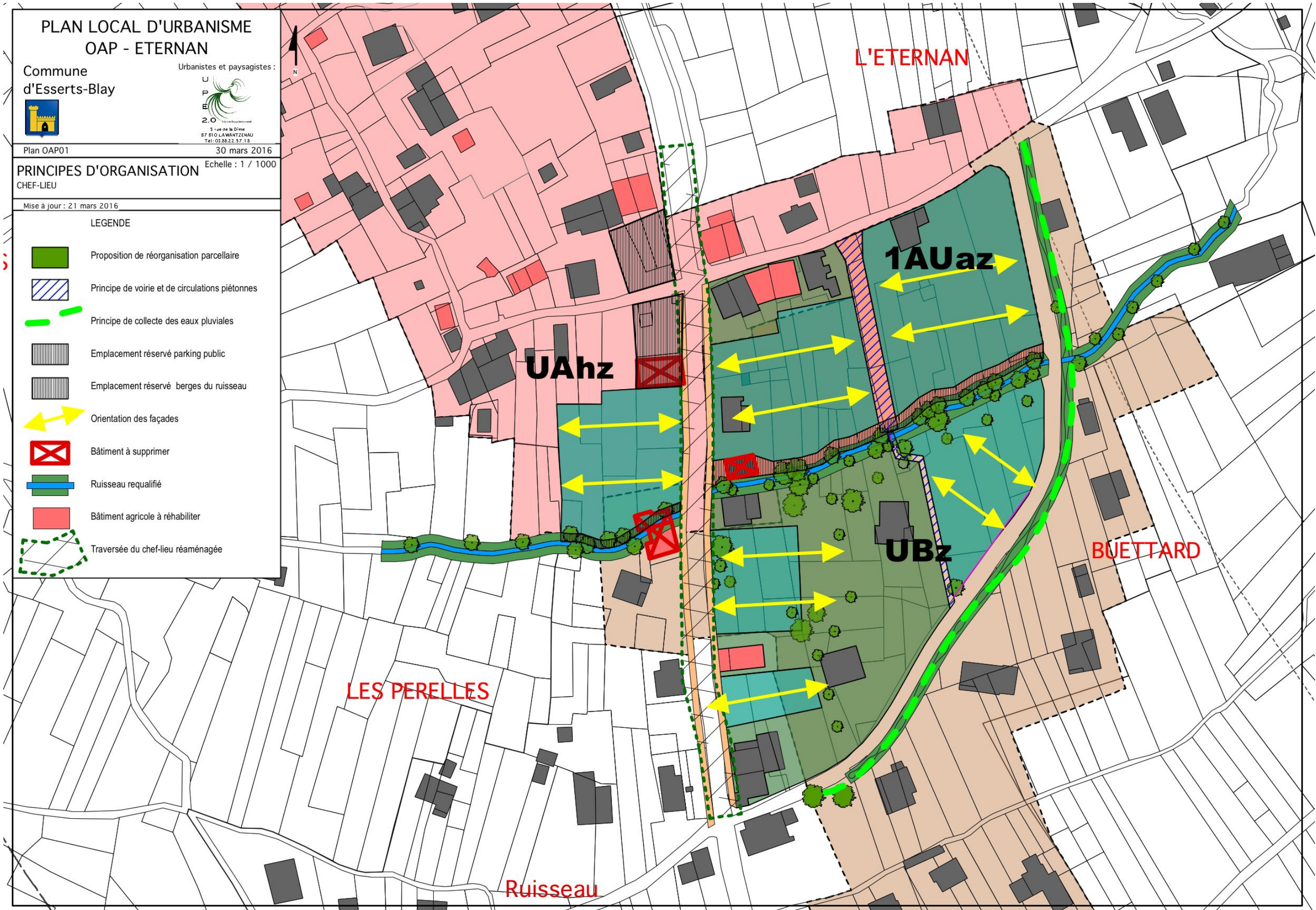


La localisation et la taille de la partie urbanisable de ce territoire (0,9 ha) représentent une opportunité intéressante pour le rayonnement et la dynamique démographique du chef-lieu. Il est nécessaire d'encourager une urbanisation de qualité, diversifiée, à la densité maîtrisée et répondant aux exigences du SCOT soit 25 logements par ha, sur ce secteur pour :

- répondre aux attentes des différentes composantes de la population (jeunes ménages, seniors, ...),
- développer une offre diversifiée en logements (logements en accession, en locatif privé et public, ...),
- dynamiser et redéployer les services de proximité existants,
- valoriser l'attractivité résidentielle et touristique du chef-lieu,
- intégrer et promouvoir des solutions douces de gestion des eaux pluviales,
- revaloriser le "ruisseau des Cours" qui traverse ce territoire.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation préfigure la formalisation d'un projet d'ensemble dont le développement porte sur des échéances à la fois à court, moyen et long terme. Il prendra en compte la diversité typomorphologique, la mixité sociale et générationnelle, la cohérence urbaine avec le tissu bâti existant et la qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère souhaitées pour le quartier.

Les simulations étudiées dans le cadre de l'élaboration de cette orientation d'aménagement et de programmation permettent d'exiger de 20 à 22 logements soit environ 48 à 53 habitants, ce qui répond à 3 à 4 ans des besoins de la commune en offre de logements par rapport au rythme envisagé pour les 10 années à venir.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

ORGANISATION DE L'URBANISATION:

Cette urbanisation permet une recombinaison urbaine du cœur du chef-lieu. Sa qualité et ses spécificités reposeront sur une utilisation judicieuse de la configuration de ce site. Les habitations présenteront des typologies nouvelles tout en respectant l'identité du chef-lieu et une orientation bioclimatique optimale.

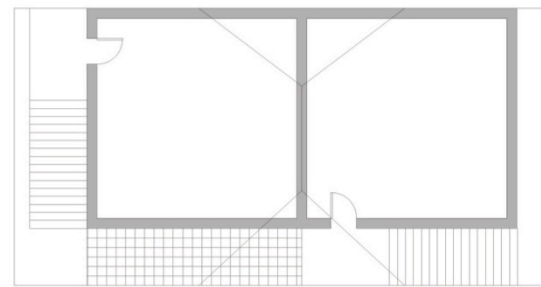
La requalification du ruisseau permettra de donner un caractère tout à fait particulier au site.

La réhabilitation de la grange permettra de développer en rez-de-chaussée des espaces d'accueil pour commerces ou services de proximité. Quelques logements pourront être développés aux étages en logement public.

Les logements neufs se répartiront entre logement intermédiaire et habitat accolé dans des proportions à adapter aux besoins de la commune actualisés à la date de lancement de cette opération.

TPOLOGIE DE LOGEMENTS PROPOSEE

La maîtrise foncière étant partiellement acquise à la collectivité, cette opération concentrera une première réponse aux besoins en logements sociaux de la commune. Cette opération comprendra 4 logements sociaux intégrés aux constructions nouvelles et deux intégrés dans la grange qui sera réhabilitée à côté de la mairie.



L'image ci-contre montre qu'il est tout à fait possible de développer dans une architecture traditionnelle de petits logements adaptés aux besoins de jeunes ménages comme de personnes plus âgées.

Ici deux logements de 50 m² sont proposés en rez-de-chaussée et deux duplex de 80 m² à l'étage avec une entrée individuelle pour chaque logement et une vaste terrasse représentant 20% de la surface du logement.



ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS :

La desserte de ce nouveau territoire à urbaniser se fera depuis la nouvelle place publique et depuis la voie périphérique réaménagée dans son gabarit pour offrir du stationnement mutualisé entre les riverains le soir et les visiteurs en journée.

TRAITEMENT PAYSAGER :

La place publique entre la mairie et la grange réhabilitée permet d'accueillir du stationnement temporaire pour les usages de la mairie mais surtout offre un vaste espace dans lequel la voiture n'est plus prioritaire, espace permettant d'accueillir des fêtes, un marché ou toute manifestation festive souhaitée.

Le ruisseau requalifié et réaménagé participe à l'animation du futur îlot de logements mais également de la place qu'il longe sur le côté Nord.

L'ensemble des circulations sera traité en espace partagé.

PROCEDURE ENVISAGEE

Un aménageur pourra se voir déléguer la maîtrise d'ouvrage de cette opération sous le contrôle strict de la commune. Il assurerait la viabilisation générale de cette opération et la commercialisation des droits de construction à un ou plusieurs opérateurs qui assureraient la construction des habitations, tout en restant contrôlés par la commune.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ce territoire, située en plein cœur du chef-lieu d'Esserts-Blay, à l'arrière de la mairie, bénéficie d'une situation stratégique bien que de petite taille (0,7 ha). Ce territoire, déjà bien desservi, bénéficie :

- de la présence d'un ruisseau venant animer les espaces de proximité à aménager,
- d'une ancienne grange propriété de la commune et symbolique de l'identité architecturale du chef-lieu,
- d'un vaste espace public (près de 1400 m²) aujourd'hui essentiellement aménagé en parking mais marquant le centre du chef-lieu et propice au développement d'un lieu de convivialité fort.

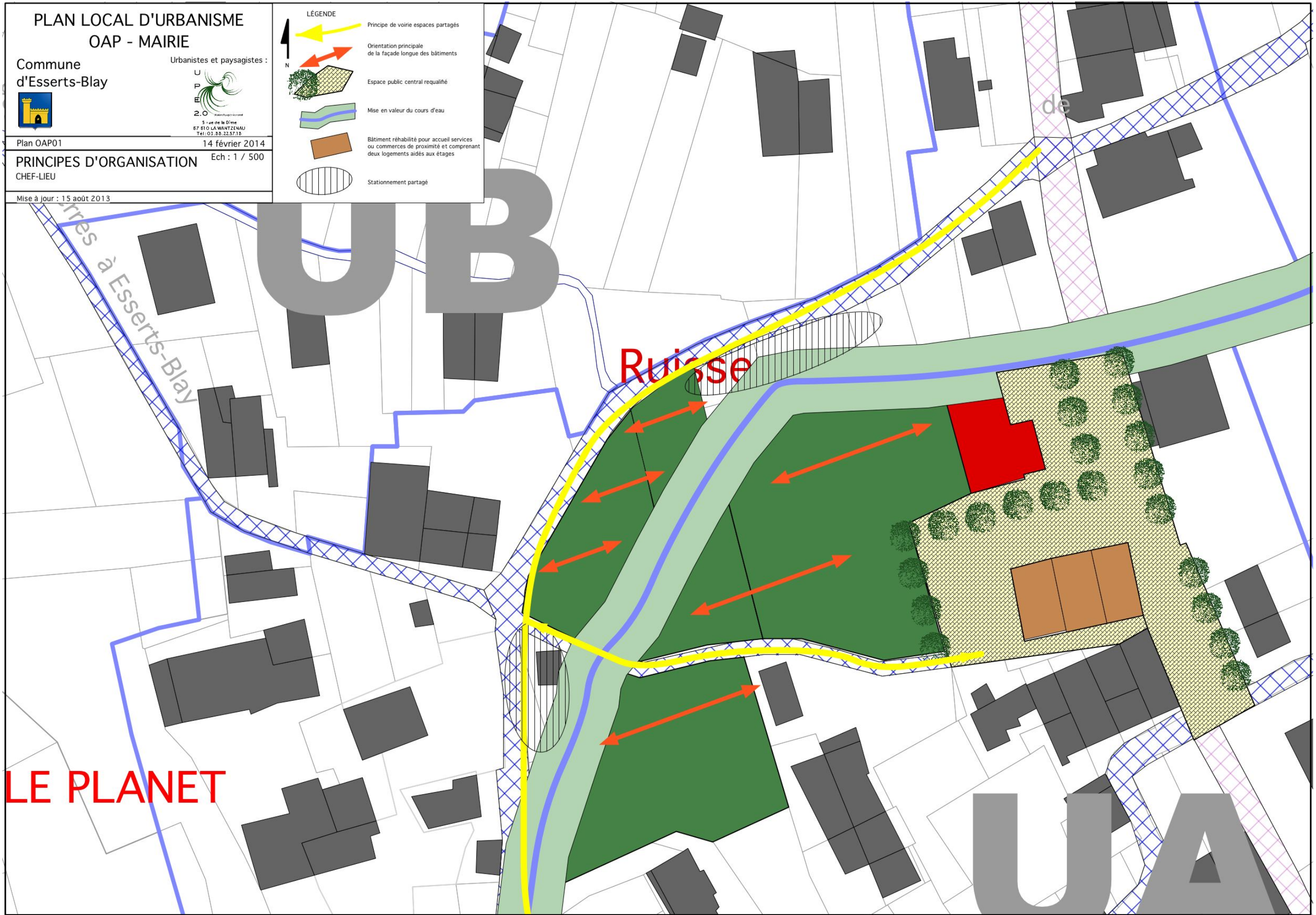
Ce tènement, grandement maîtrisé par la collectivité, permettrait de développer une opération exemplaire en termes d'architecture, de maîtrise d'une densité adaptée au village, de diversité en termes de logements, de qualité urbaine, architecturale et paysagère.



Cette opération, maîtrisée par la collectivité, peut être débloquée stratégiquement en complément des autres opérations selon leur difficulté de mise en œuvre.

Les simulations étudiées dans le cadre de l'élaboration de cette orientation d'aménagement et de programmation permettent de pouvoir envisager de 12 à 15 logements soit environ 30 à 40 habitants, ce qui répond à environ 2 à 3 ans des besoins de la commune en termes d'offres de logements par rapport au rythme envisagé.

SECTEUR DE LA MAIRIE



PLAN LOCAL D'URBANISME
OAP - MAIRIE

Commune
d'Esserts-Blay

Urbanistes et paysagistes :
U
P
E
2.0

Plan OAP01 14 février 2014

PRINCIPES D'ORGANISATION Ech : 1 / 500

CHEF-LIEU

Mise à jour : 15 août 2013

- LÉGENDE
- Principe de voirie espaces partagés
 - Orientation principale de la façade longue des bâtiments
 - Espace public central requalifié
 - Mise en valeur du cours d'eau
 - Bâtiment réhabilité pour accueil services ou commerces de proximité et comprenant deux logements aidés aux étages
 - Stationnement partagé

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

ORGANISATION DE L'URBANISATION:

Cette urbanisation permet une recombinaison urbaine du cœur du hameau de Saint Thomas, respectueuse de son identité tout en assurant un usage optimal du peu de terrains restant disponibles à la construction.

La réussite de cette opération reposera sur une utilisation judicieuse de la configuration de ce site. Les habitations présenteront des typologies nouvelles tout en respectant l'identité du hameau et une orientation bioclimatique optimale.

La remise en valeur du ruisseau participera à la caractérisation du site.

Les logements neufs se répartiront entre logements individuels resserrés (4-5 habitations), logements intermédiaire et habitat accolé dans des proportions à adapter aux besoins de la commune actualisés à la date de lancement de cette opération.

TYPLOGIE DE LOGEMENTS PROPOSEE

Il est proposé de panacher sur ce territoire différents types de logements pour offrir à la fois des logements à la location et à la vente. Les tailles de logements devront également varier du petit logement de 2-3 pièces au grand logement de 5 à 7 pièces.

ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS :

La desserte de ce nouveau territoire à urbaniser se fera depuis les rues existantes réaménagées.

Le stationnement de cette opération sera mutualisé pour permettre un partage entre les besoins des habitants le soir et ceux de la journée liés aux personnes qui travailleront éventuellement sur place et aux visiteurs en journée.

TRAITEMENT PAYSAGER :

Le ruisseau de « Chenalette » requalifié et réaménagé participe à l'animation du futur îlot de logements mais également à celle de l'ensemble du hameau. Sa requalification sera particulièrement suivie du fait des enjeux piscicoles qui le touche. Son réaménagement devra faire l'objet d'un avis préalable de la police de l'eau.

L'ensemble des circulations sera requalifié. La suppression d'une des rues actuelles permet de réduire sensiblement la proportion de voirie et d'offrir de nouvelles surfaces constructibles sans prendre sur les zones naturelles ou agricoles.

PROCEDURE ENVISAGEE

La maîtrise de la qualité de ce développement demande que ce secteur se développe selon une opération d'ensemble qui doit trouver son équilibre sans aide de la collectivité.

Cette opération présentant un foncier quelque peu morcelé, et son urbanisation nécessitant une opération d'ensemble pour être économiquement viable, il sera nécessaire de passer par un aménageur assurant le remembrement préalable du territoire puis la viabilisation et la commercialisation des terrains à construire dans le respect de la compatibilité du projet avec cette orientation d'aménagement.

L'ensemble des propriétaires des terrains peut aussi se constituer en association foncière urbaine (AFU) pour assurer l'aménagement global et cohérent de ce territoire en association ou pas avec un aménageur.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

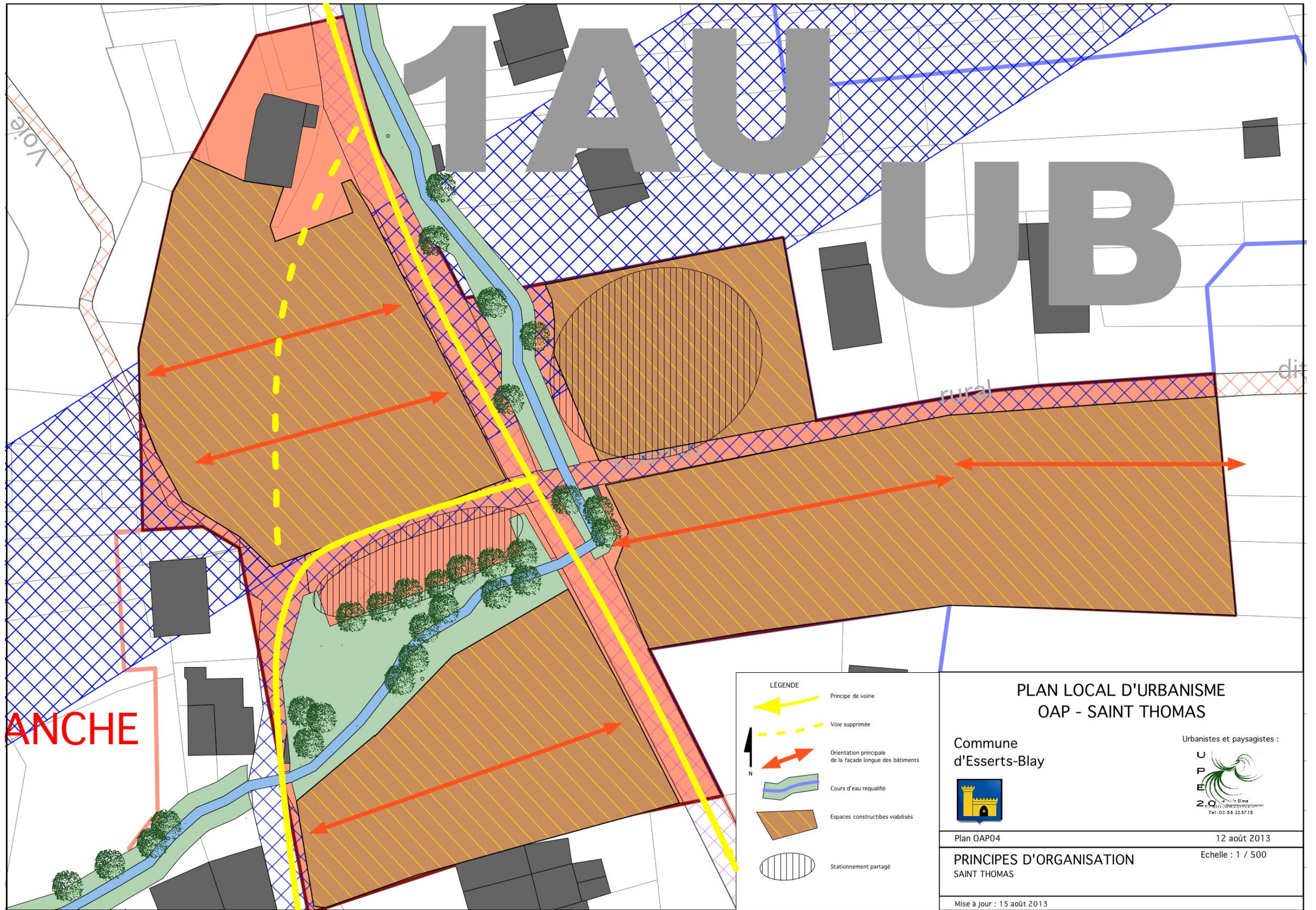
Ce territoire, située en plein cœur du hameau de Saint Thomas, bénéficie d'une situation stratégique bien que de petite taille (1,1 ha). Ce territoire, bien desservi, bénéficie de la présence d'un ruisseau venant animer les espaces de proximité à aménager.

Laissé sans orientation d'aménagement, il peut conduire à l'accueil de 3 à 4 habitations individuelles. La réflexion a été menée pour voir comment optimiser l'usage de ce tènement dans le respect de l'identité du hameau, en y développant une offre plus diversifiée de types de logements tout en maîtrisant la densification.









Les simulations étudiées dans le cadre de l'élaboration de cette orientation d'aménagement et de programmation permettent de pouvoir envisager de 15 à 20 logements soit environ 35 à 50 habitants, ce qui répond à environ 3 ans des besoins de la commune en termes d'offres de logements par rapport au rythme envisagé.

SECTEUR SAINT THOMAS




LÉGENDE


-  Principe de voirie
-  Voie supprimée
-  Orientation principale de la façade longue des bâtiments
-  Cours d'eau requalifié
-  Espaces constructibles viabilisés
-  Stationnement partagé

**PLAN LOCAL D'URBANISME
OAP - SAINT THOMAS**

Commune
d'Esserts-Blay



Urbanistes et paysagistes :



Plan OAP04 12 août 2013

**PRINCIPES D'ORGANISATION
SAINT THOMAS** Echelle : 1 / 500

Mise à jour : 15 août 2013