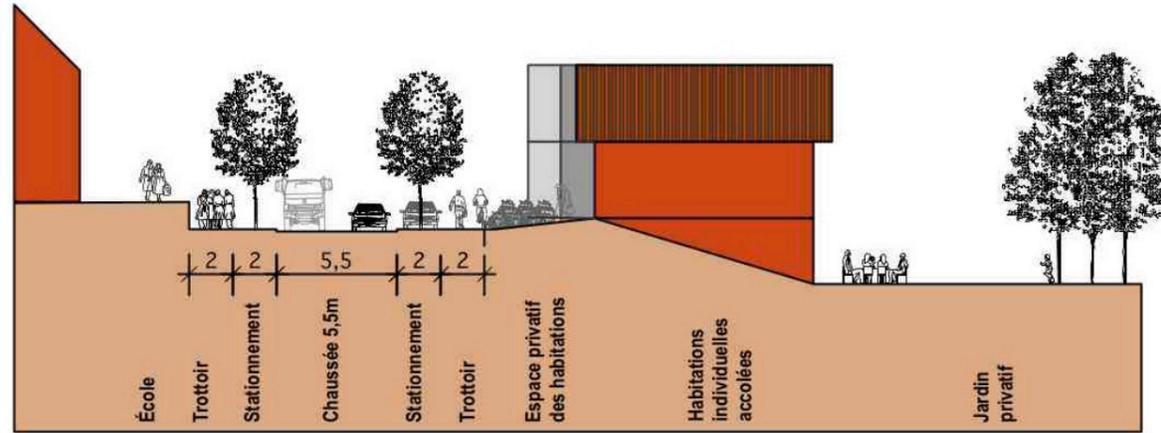


PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

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.

