

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.

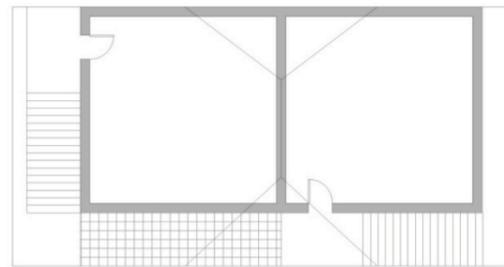
La requalification du ruisseau permettra de donner un caractère tout à fait particulier au site.

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.

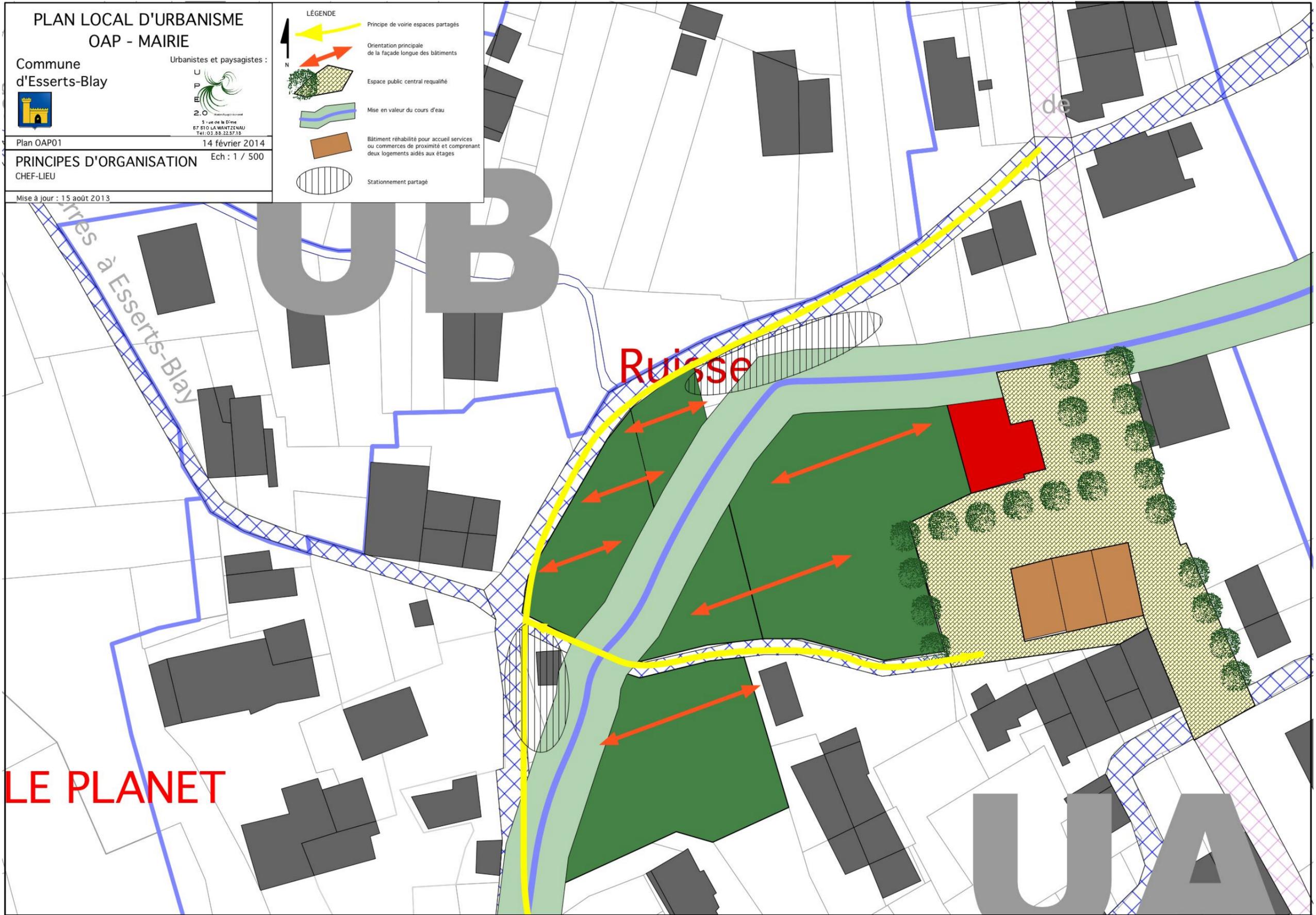
Ce tènement, grandement maîtrisé par la collectivité, permettrait de développer une opération exemplaire en termes d'architecture, de maîtrise d'une densité adaptée au village, de diversité en termes de logements, de qualité urbaine, architecturale et paysagère.



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 :
UPE 2.0

5 rue de la Dîme
67 810 LA WANTZENAU
Tel: 03.88.22.57.18

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