

## Commune d'Esquay Notre-Dame



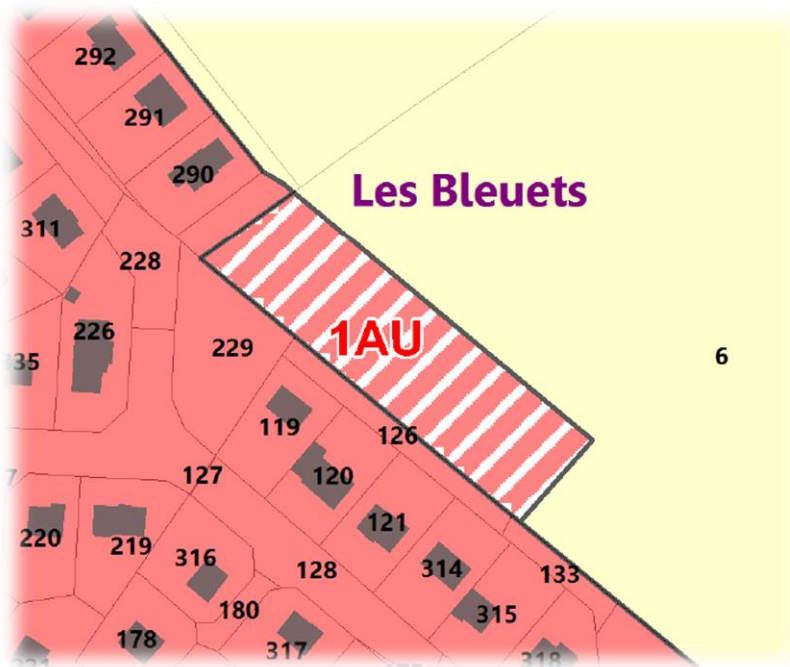
### ► Plan Local d'Urbanisme

### 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier d'Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2019

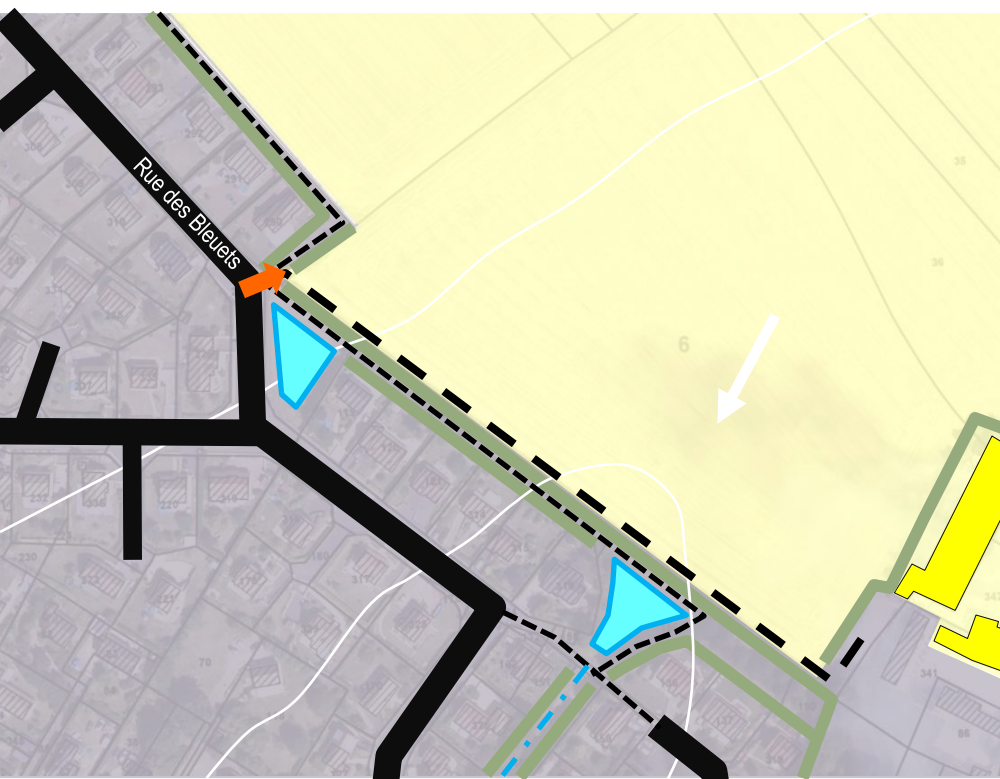




# 1- Site des Bleuets

Vocation principale d'habitat

OAP élaborées selon les modalités prévues par l'article R151-6 du code de l'urbanisme



## OCCUPATION DU SOL :

 Tissu urbain pavillonnaire

 Culture

## CIRCULATION :

 Réseau viaire

 Accès véhicule au site

 Cheminement doux public

 Chemin de terre privé pour véhicules

## VÉGÉTATION :

 Haie bocagère de hauteur variable

## PAYSAGE CONSTRUIT :

 Hangar

## TOPOGRAPHIE/ HYDROGRAPHIE:

 Courbe de niveau (d'après IGN)

 Sens descendant de la pente

 Ru existant en période pluvieuse

 Bassin tampon



L'accès du site

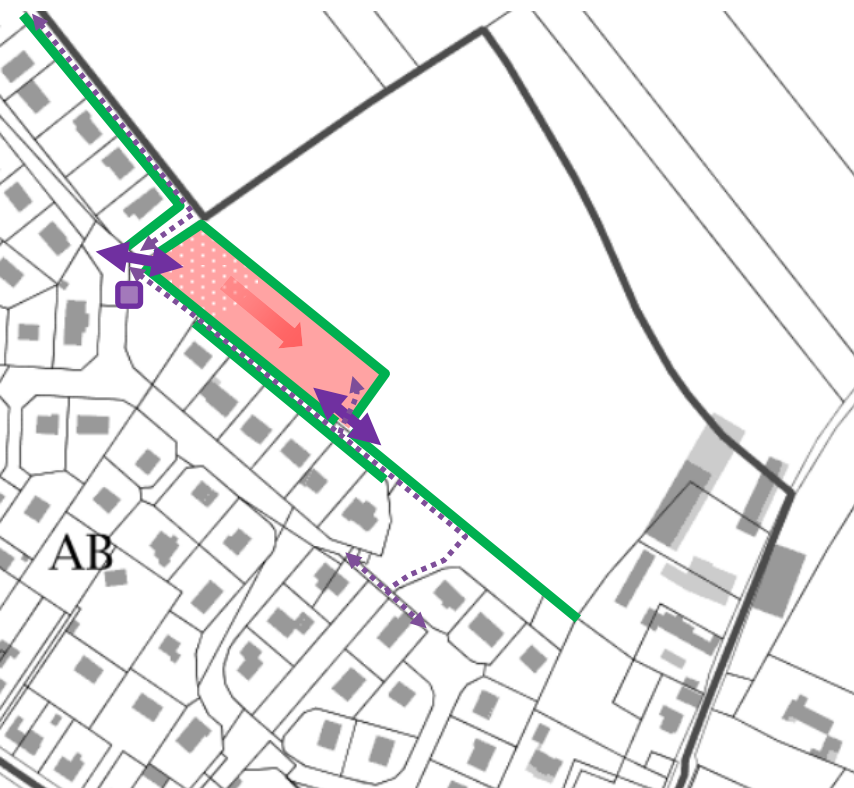


Le site depuis son accès



Le site et la silhouette du village  
depuis la RD8 au Nord-Ouest

# SITE DES BLEUETS: SCHÉMA D'ORIENTATION (OPPOSABLE)



## MIXITÉ DES FONCTIONS

-  Secteur constructible  
Densité nette: 15 logements/ha minimum
-  Dont 30% minimum des logements dédiés à la location (*emprise à titre indicatif*).

## DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

-  Accès-véhicules à double sens (*emplacement et emprise à titre indicatif*)  
La voie de desserte aura une emprise « mesurée »
-  Liaison douce (*tracé et emprise à titre indicatif*)
-  Point de collecte des déchets ménagers (*emplacement et emprise à titre indicatif*)

## PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Haie bocagère à conserver/ créer/ régénérer
-  Sens de l'urbanisation (de l'Ouest vers l'Est)

**SITE DES BLEUETS:** ILLUSTRATION À TITRE INDICATIF (NON OPPOSABLE).



## Programmation

- Le secteur constructible du site aura une densité brute moyenne d'au moins 15 logements/ha, soit 5 logements minimum.
- Au moins 40% des logements devront être réalisés à destination d'un programme locatif, soit 2 logements minimum.
- L'urbanisation du site devra débuter à l'Ouest, et se poursuivre vers l'Est.
- L'urbanisation du secteur constructible est conditionnée à la validation d'un permis d'aménager unique pour son ensemble.

## Aménagement et intégration paysagère

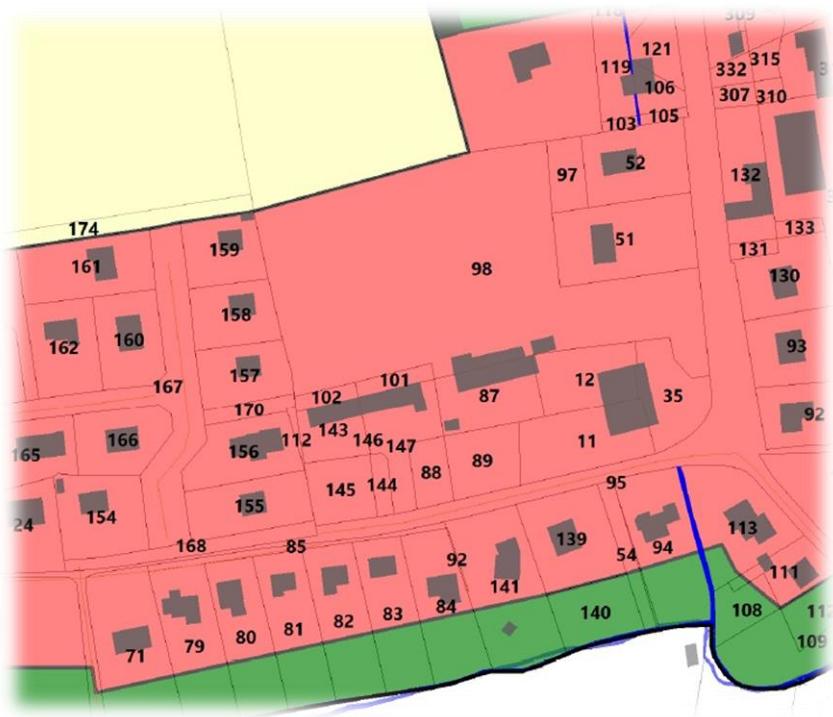
- Une haie bocagère comprenant des arbres de haut-jet bordera le site au Nord et à l'Est.
- La haie bocagère située au Sud devra être maintenue, mais une ouverture devra y être ménagée à l'Est du site pour rejoindre le cheminement doux existant de l'autre côté.

## Accès - voirie

- L'accès des véhicules au site par l'Ouest devra être maintenu et permettre des cheminements doux (dissociés ou non de la chaussée).
- La traversée du site par les véhicules devra être maintenue en bordure Sud de celui-ci et viabilisée aux frais de l'aménageur.
- Le cheminement doux bordant le site à l'Ouest et se poursuivant jusqu'à la Polka devra être maintenu.
- Une connexion devra être créée avec le cheminement doux rejoignant le bassin tampon et le centre du village (arrêt de bus, commerce, école...).

## Réseaux - collecte des déchets

- Assainissement : les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Déchets : pour éviter le passage de véhicules de collecte dans le site, le ramassage des déchets se fera à sa sortie.



## 2- Site du lavoir

Vocation principale d'habitat

OAP élaborées selon les modalités prévues par l'article R151-6 du code de l'urbanisme



## OCCUPATION DU SOL :

|  |                             |  |                   |  |              |
|--|-----------------------------|--|-------------------|--|--------------|
|  | Tissue urbain pavillonnaire |  | Prairie           |  | Jardin/ parc |
|  | Maison de la Reconstruction |  | Bosquet sur butte |  | Culture      |

## CIRCULATION :

|  |                         |  |              |  |              |
|--|-------------------------|--|--------------|--|--------------|
|  | Réseau viaire           |  | Trottoir     |  | Chemin/accès |
|  | Accès potentiel au site |  | Arrêt de bus |  |              |

## VÉGÉTATION :

|  |                                               |  |                 |
|--|-----------------------------------------------|--|-----------------|
|  | Haie bocagère de hauteur moyenne (6m environ) |  | Verger          |
|  | Arbre bocager isolé ou en bosquet             |  | Arbre horticole |
|  | Noyer remarquable                             |  | Haie arbustive  |

## PAYSAGE CONSTRUIT :

|  |                                         |  |                    |
|--|-----------------------------------------|--|--------------------|
|  | Muret                                   |  | Hangar             |
|  | Vue sur le coteau voisin                |  | Transfo électrique |
|  | Pignon prégnant dans le paysage du site |  |                    |

## TOPOGRAPHIE/ HYDROGRAPHIE:

|  |                                |  |                               |
|--|--------------------------------|--|-------------------------------|
|  | Courbe de niveau (d'après IGN) |  | Sens descendant de la pente   |
|  | Talus planté                   |  | Pente plus ou moins accentuée |
|  | Rivière                        |  | Point d'eau                   |
|  | Rivière busée                  |  |                               |



Les abords du hangar



Le verger et l'ancien fond de vallée de la Vignette encore visible par endroit



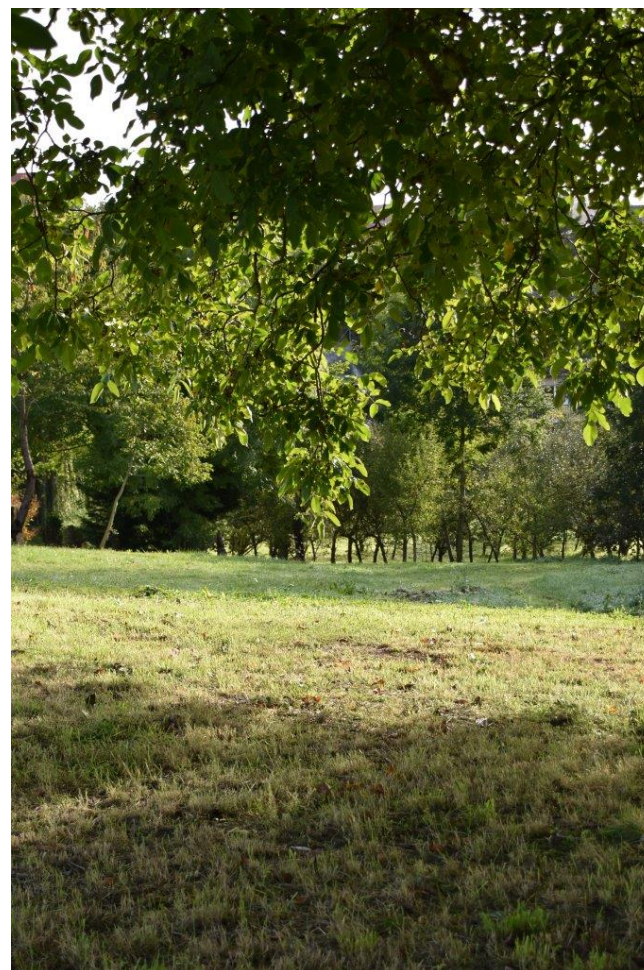
La grande prairie en pente et son noyer

## SITE DU LAVOIR: UNE RICHESSE VÉGÉTALE ET UNE RICHESSE DES AMBIANCES DU SITE

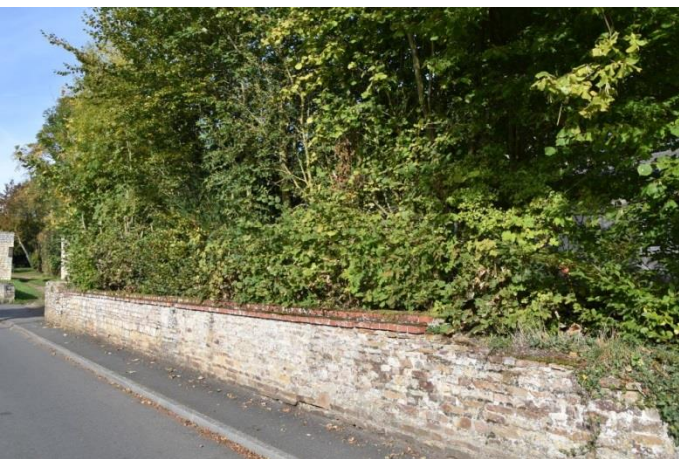




Noyer remarquable  
planté en 1925



## SITE DU LAVOIR: LES « PETITES CHOSES »



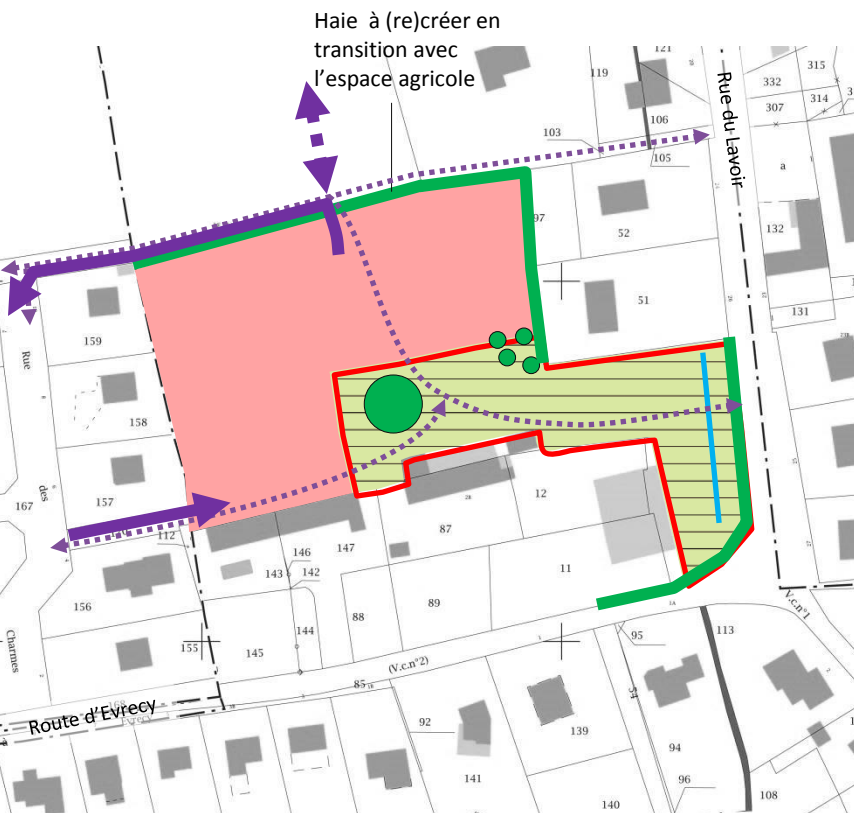
# SITE DU LAVOIR: UNE TOPOGRAPHIE TRÈS MARQUÉE



# SITE DU LAVOIR: LES ACCÈS



# SITE DU LAVOIR: SCHÉMA D'ORIENTATION (OPPOSABLE)



## MIXITÉ DES FONCTIONS

- Secteur constructible (*emprise et forme à titre indicatif*).  
Densité nette: 15 logements/ha minimum
- Secteur en pente et aire de préservation du noyer non constructibles (*emprise et forme à titre indicatif*).

## DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

- Accès-véhicules à sens unique (*emplacement et emprise à titre indicatif, sens à déterminer par le porteur de projet en concertation avec la commune*)  
La voie de desserte aura une emprise « mesurée »
- Accès-véhicules agricole à court terme et possible accès-véhicules à long terme (*emplacement et emprise à titre indicatif*)  
La voie de desserte aura une emprise « mesurée »
- Liaison douce (*tracé et emprise à titre indicatif*)

## PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Haie bocagère à conserver/ créer/ régénérer
- Arbre à conserver/ régénérer (*emplacement et emprise à titre indicatif*)
- Espace-vert/ espace de rencontre (*emprise, emplacement et dessin à titre indicatif*). Végétation présente (verger, bosquet, noyer) conservée/ régénérée et restauration de la zone humide
- La Vignette (ruisseau) retrouvée (*dessin, emplacement et emprise à titre indicatif*)

# SITE DU LAVOIR: UNE TRADUCTION POSSIBLE (NON OPPOSABLE)



# SITE DU LAVOIR: ILLUSTRATION À TITRE INDICATIF (NON OPPOSABLE).



Dans la pente



Restauration  
de la zone  
humide



Autour du Noyer



Le ramassage des fruits

## SITE DU LAVOIR: ILLUSTRATION À TITRE INDICATIF (NON OPPOSABLE).



Traitement de la  
voirie et des  
espaces publics



## Programmation

- Le secteur constructible du site aura une densité brute moyenne d'au moins 15 logements/ha, soit 9 logements minimum.
- Les logements pourront avoir une typologie variée (maisons individuelles, maisons groupées...). A minima, les parcelles seront de tailles variées.
- L'urbanisation du secteur constructible est conditionnée à la validation d'un permis d'aménager unique pour son ensemble.

## Aménagement et intégration paysagère

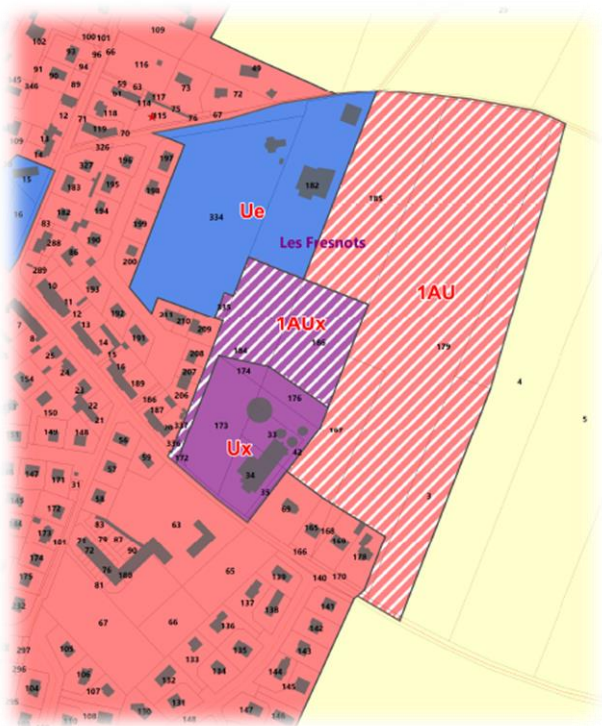
- La pente située au centre du site, ainsi que la partie située entre elle et la rue du lavoir seront aménagées en espace public.
- Le noyer présent sur le site sera conservé et valorisé au sein de l'espace public.
- Une haie bocagère comprenant des arbres de haut-jet bordera le site au Nord.
- La Vignette fera l'objet d'une mise en valeur paysagère.

## Accès - voirie

- Le site sera desservi par les véhicules avec une circulation en sens unique effectuée à partir de deux accès le raccordant au lotissement voisin des Bas d'Esquay: un au Nord-Ouest et l'autre au Sud-Ouest. La viabilisation de ces deux accès est à la charge du porteur de projet sur le site.
- Un accès aux parcelles agricoles pour des véhicules agricoles devra être prévu au Nord. Il pourra être utilisé à long terme pour une éventuelle extension de l'urbanisation.
- Au moins un cheminement doux reliera le site à la rue du lavoir à l'Est.
- L'ensemble des espaces accessibles aux véhicules devra favoriser une circulation calme et une cohabitation apaisée avec les usagers « actifs » (piétons, cyclistes...) qui devront partout pouvoir circuler dans les deux sens.

## Réseaux - collecte des déchets

- Assainissement : les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Déchets : la collecte se fera au porte à porte et/ou dans des points d'apport volontaire au sein du site. Les voies qui seront empruntées par les véhicules de collecte devront avoir un gabarit adéquat.

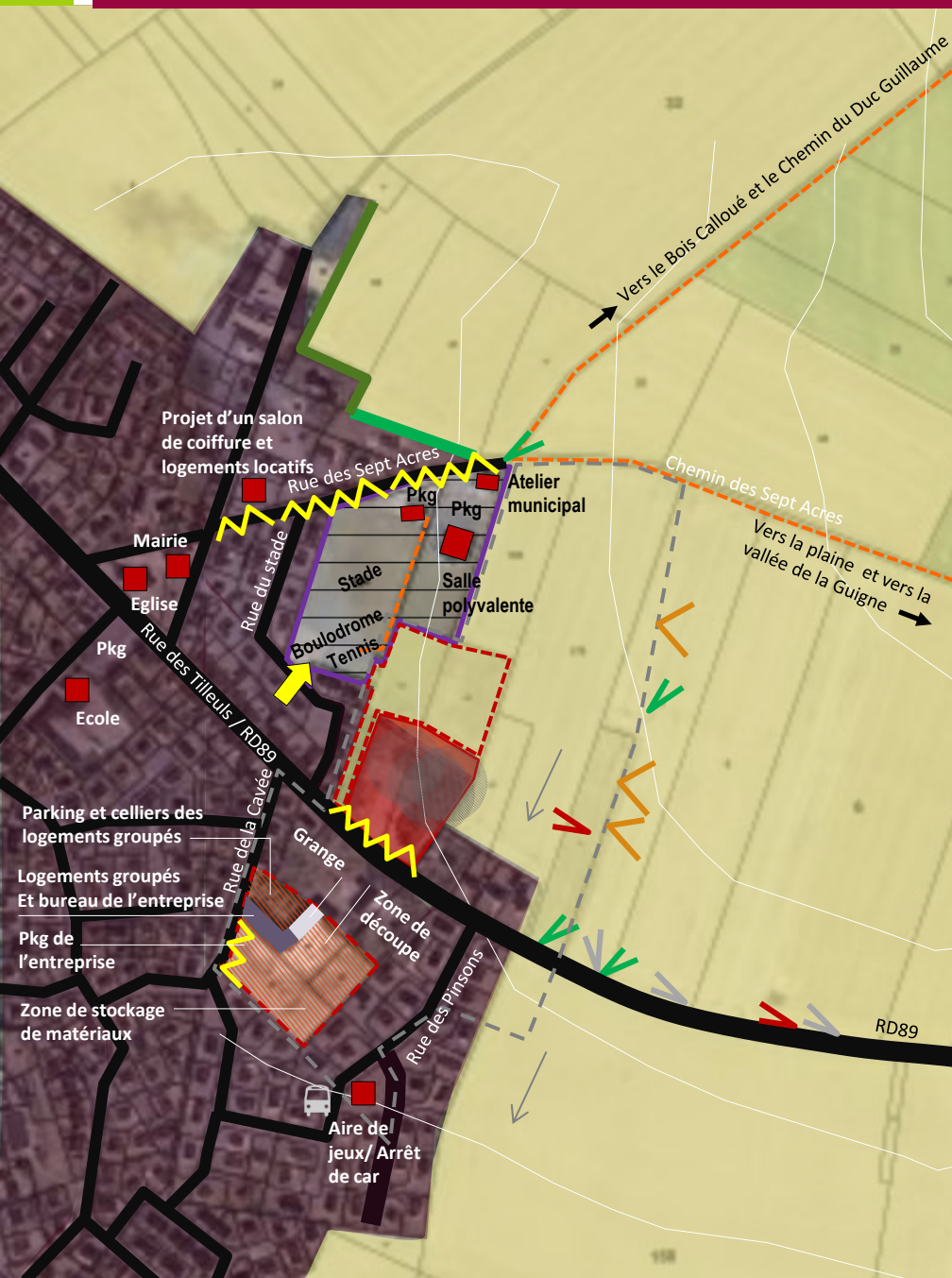


### 3- Site des Fresnots et site « Chesnel »

Vocation d'habitat et d'activités

OAP élaborées selon les modalités prévues par l'article R151-6 du code de l'urbanisme

# SITES DES FRESNOTS ET CHESNEL: DIAGNOSTIC, LES USAGES ET LE PAYSAGE



Périmètre d'étude

## OCCUPATION DU SOL :



Tissu urbain à dominance pavillonnaire



Entreprise



Entreprise Chesnel en cours de « délocalisation » sur la commune.  
Site destiné à accueillir de l'habitat à moyen terme



Equipement/ service construit



Equipement sportif



Culture/ Prairie



Zone à vocation d'activités  
(déplacement de l'activité Chesnel)

## CIRCULATION :



Réseau viaire



Arrêt de car



Liaison douce en site propre

## VÉGÉTATION/ PAYSAGE :



Haie bocagère arborée



Haie arbustive



Vue sur le site



Vue sur le bois Calloué



Limite disgracieuse/  
rue à requalifier



Vue sur les silos



Vue dégagée sur la plaine

## TOPOGRAPHIE/ HYDROGRAPHIE:



Courbe de niveau



Sens descendant de la pente  
selon la carte IGN



Vents dominants

## LES FRESNOTS: PARCELLE DESTINÉE À RECEVOIR L'ENTREPRISE CHESNEL



Depuis la RD 89, vue sur la limite Est du site et sur les silos (terrain préposé à la réinstallation de l'entreprise de taille de pierres Chesnel).



La parcelle destinée à accueillir les nouveaux locaux de l'entreprise Chesnel en limite des équipements sportifs et de la salle polyvalente



L'accès au site depuis la RD89

## LES FRESNOTS: PARCELLE DESTINÉE À RECEVOIR DE L'HABITAT



Depuis la RD 89, vue sur la limite Est du site et sur les silos.



Depuis le Sud (à l'arrière des maisons déjà présentes le long de la RD89).



Depuis le Nord.

## LES FRESNOTS: LES LISIÈRES DU SITE



Un manque de lisibilité aux abords des équipements

Les abords des silos le long de la RD89  
à améliorer



Vue à l'Est



## LES FRESNOTS: LA RUE DES SEPT ACRES À REQUALIFIER?



## SITE CHESNEL: L'ENTREPRISE CHESNEL SUR SON SITE ACTUEL



Les machines de découpe de la pierre (utilisées ponctuellement en semaine) et les maisons de tiers derrière.

Le long de la rue de la Cavée, vue directe sur la zone de stockage de l'entreprise Chesnel



N.B: Une dizaine de trajets-camions par jour ouvré.

## SITE CHESNEL: L'ENTREPRISE CHESNEL SUR SON SITE ACTUEL



La limite Sud du site, en bordure du lotissement du Chant des oiseaux.



Zone de stockage de l'entreprise et grange en arrière-plan



Cour et celliers des logements groupés au Nord-Est du site



Logements groupés vus depuis la zone de stockage

**SITE CHESNEL:** POSSIBILITÉS POUR UN ÉVENTUEL ACCÈS FUTUR DEPUIS LA RUE DES PINSONS

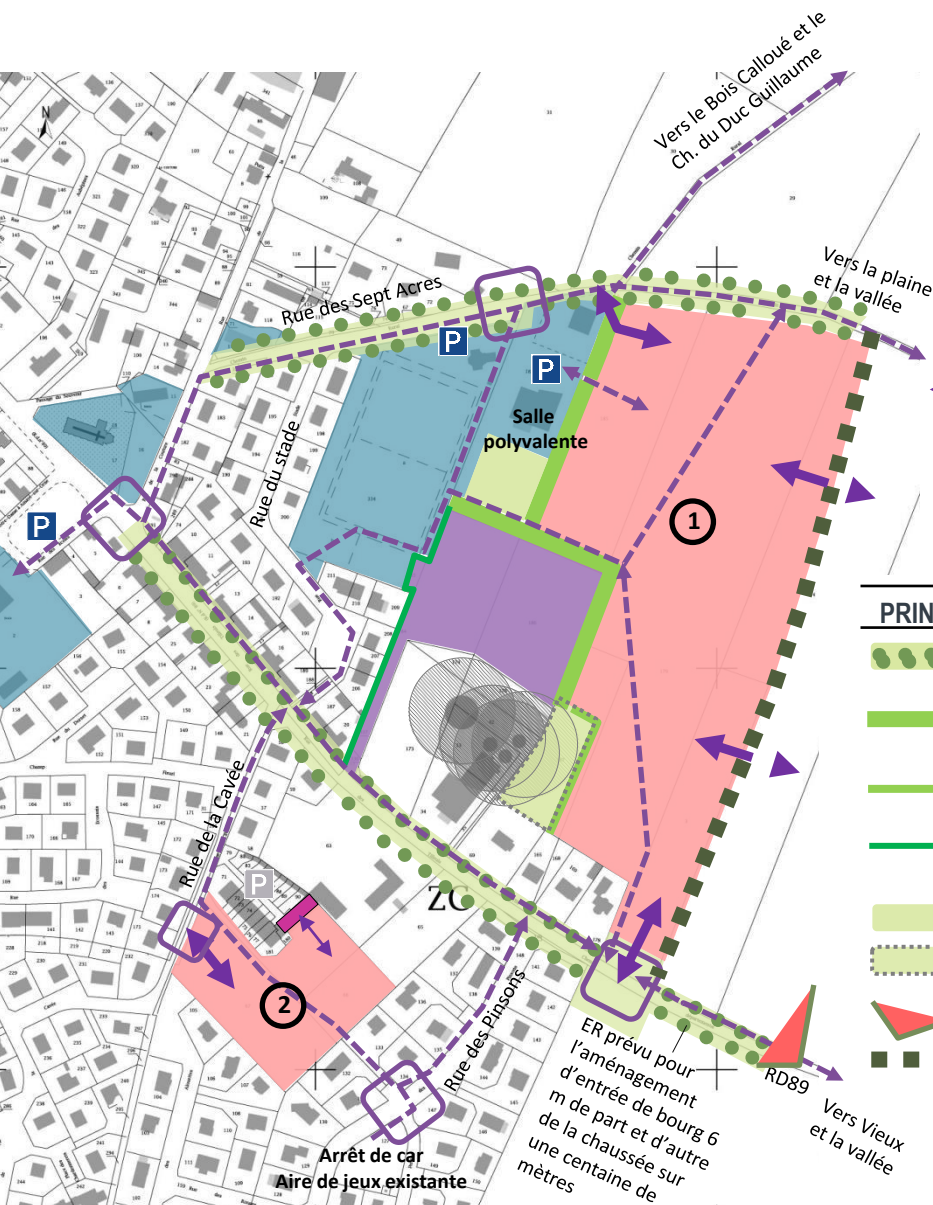


Parcelle cadastrée 133



Parcelle cadastrée 137

# SITES DES FRESNOTS ET CHESNEL: SCHÉMA D'ORIENTATION (OPPOSABLE)



## MIXITÉ DES FONCTIONS

- Secteur d'habitat (*emprise et forme à titre indicatif*).
- ①** **Densité:** 15 logements/ha minimum. Ce secteur devra offrir une mixité de logements en termes de typologie bâtie (lot individuel, maisons groupées, habitat semi-collectif, voire collectif)
- ②** 10 logements minimum dont du logement groupé
- Zone d'activités (implantation de l'entreprise Chesnel)
- Zone d'équipements/ services
- Grange à réhabiliter, reliée à l'accès principal, rue de la Cavée
- Parking public existant
- Parking privé

## DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ

- Accès-véhicules avec des dessertes internes non linéaires (*emplacement et emprise à titre indicatif*)
- Accès-véhicules à prévoir à long terme (*emplacement et emprise à titre indicatif*)
- Connexion pour modes doux (*tracé, emplacement et emprise à titre indicatif*)
- Carrefour à sécuriser et adapté aux engins agricoles (*emprise et dessin à titre indicatif*)

## PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Requalification des voies en termes de paysage et de sécurité (*emprise à titre indicatif*)
- Merlon planté d'une largeur de 10m avec strates arbustive et arborescente séparant zone d'activités et équipements de l'habitat (*emprise à titre indicatif*).
- Merlon planté d'une largeur de 3m séparant l'espace vert clôturé de l'habitat (*emprise à titre indicatif*).
- Haies bocagères denses à créer de type noisetiers (*emprise et tracé à titre indicatif*). Transition de l'entreprise avec les équipements sportifs
- Espace de rencontre (city stade projeté notamment)
- Espace vert clôturé (gestion du pluvial, enclos à moutons, bosquet...) isolant le pied des silos du quartier (*emprise à titre indicatif*)
- Tableau paysager qualitatif en entrée de bourg
- Traitement qualitatif de la limite urbaine: volumétrie diversifiée du bâti, décalage d'implantation du bâti, orientation diverses, intégration par le végétal en limite avec l'espace agricole (covisibilité avec le chemin et la route de Vieux) qui comportera des arbres de haut-jet (arbres isolés, haies bocagères hautes, bosquets, haies bocagères basses...)



**L'habitat semi-collectif** ou « habitat intermédiaire » est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements).

Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.



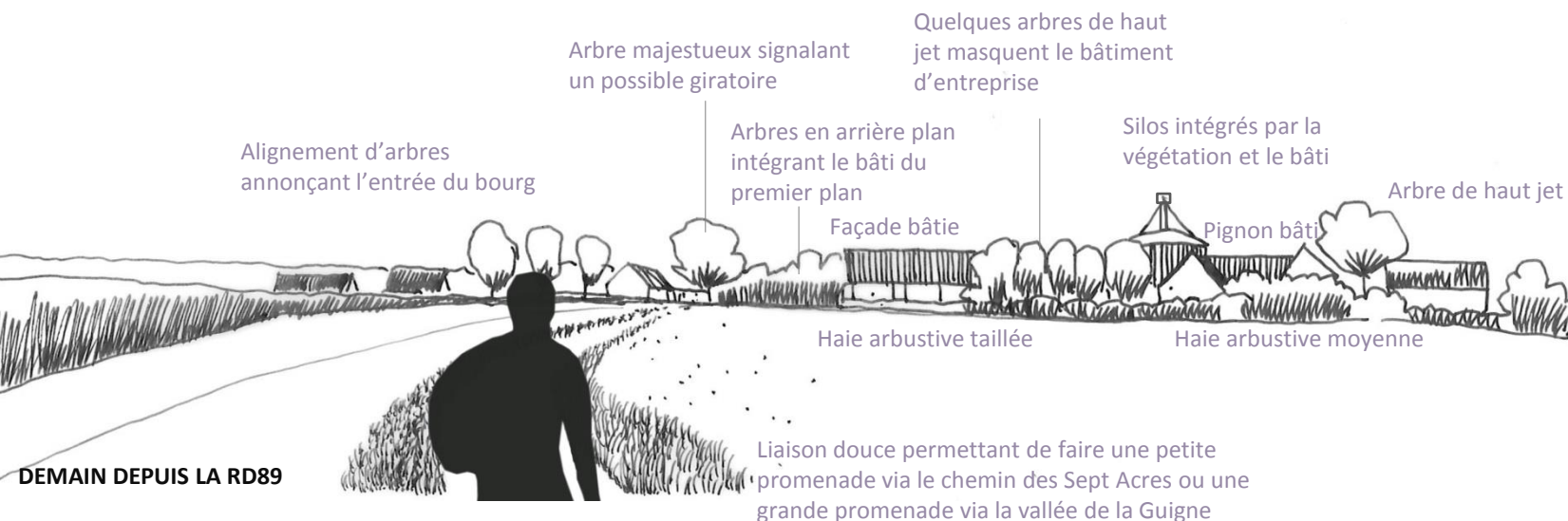
## LES FRENOTS: UNE IMAGE QUALITATIVE À TRAVAILLER EN ENTRÉE DE BOURG



AUJOURD'HUI DEPUIS LA RD89



Exemple de lisière qualitative où le bâti (à l'implantation, à l'orientation et aux formes diverses) est intégré ponctuellement par la végétation



DEMAIN DEPUIS LA RD89

## LES FRENOTS: LA LIMITE ENTRE LE QUARTIER ET LE CHEMIN DES SEPT ACRES



Chemin des Sept Acres



Rue des Sept Acres



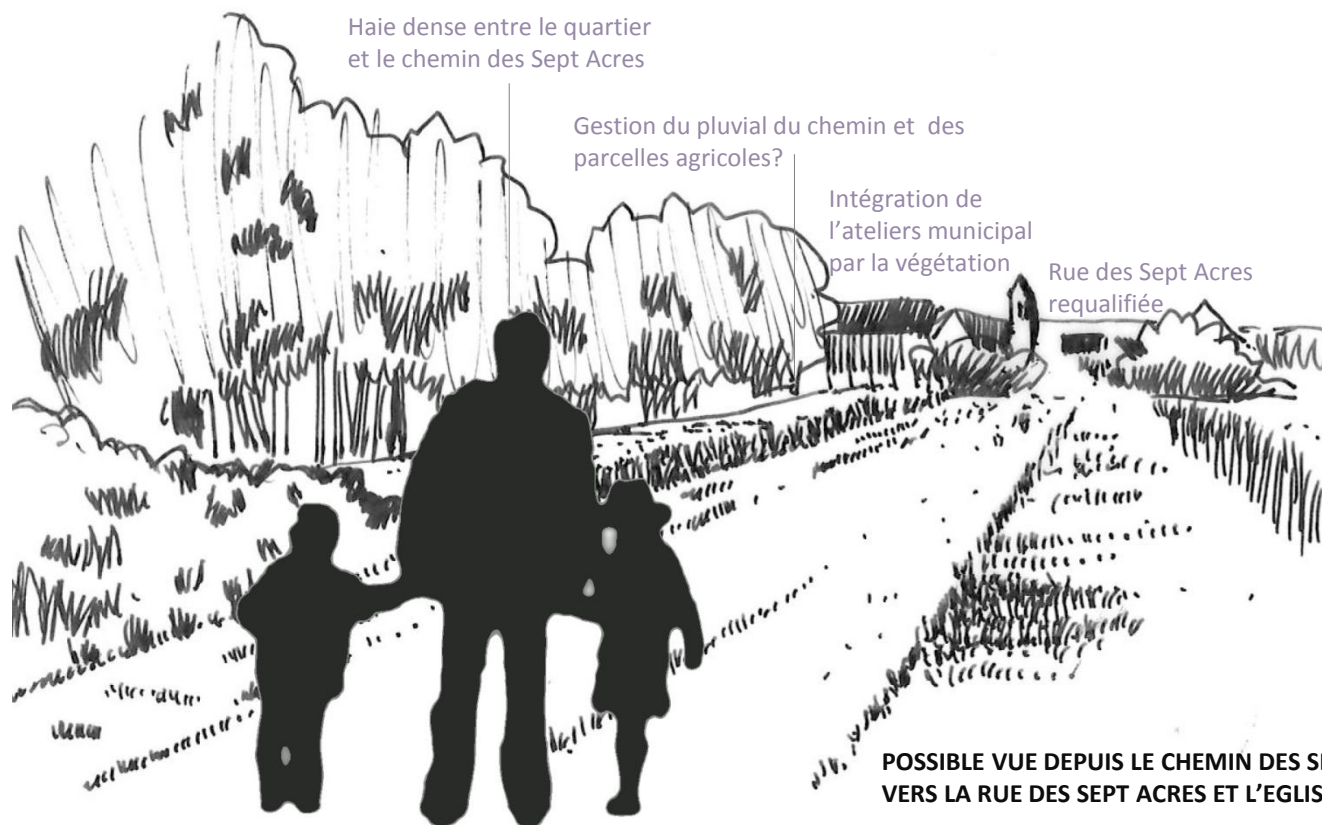
Exemple de lisière qualitative où le bâti est intégré ponctuellement par la végétation

Haie dense entre le quartier  
et le chemin des Sept Acres

Gestion du pluvial du chemin et des  
parcelles agricoles?

Intégration de  
l'ateliers municipal  
par la végétation

Rue des Sept Acres  
requalifiée



POSSIBLE VUE DEPUIS LE CHEMIN DES SEPT ACRES,  
VERS LA RUE DES SEPT ACRES ET L'ÉGLISE

## LES FRENOTS: LA LIMITE ENTRE L'ENTREPRISE ET LE QUARTIER/ÉQUIPEMENTS



Exemple de merlon planté

Arbres de haut-jet  
côté quartier  
et/ou côté  
équipements

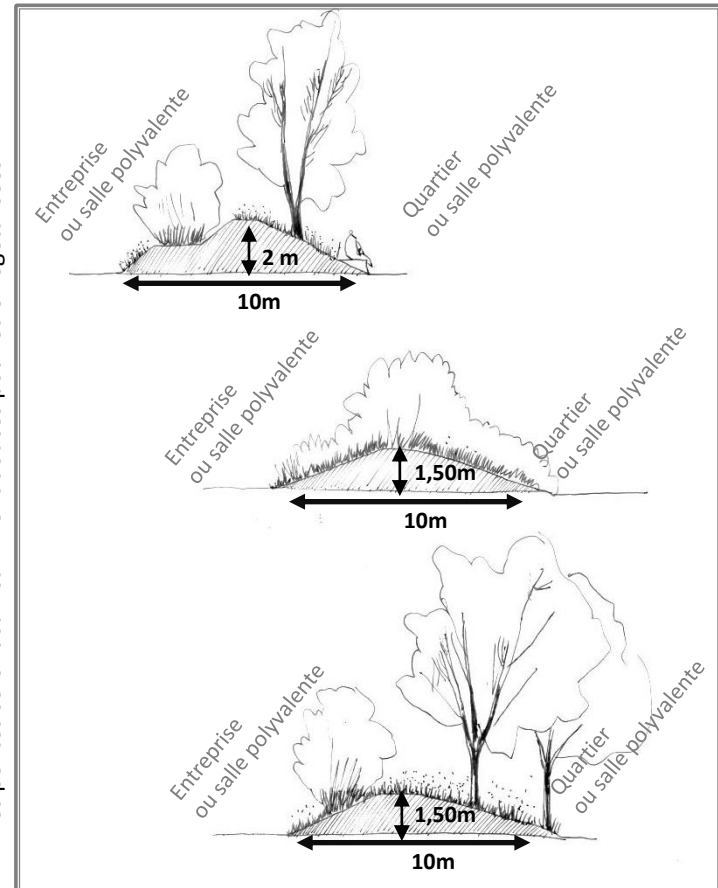
Haie dense de  
noisetiers sur talus

Salle des fêtes

Merlon et strate  
herbacée

**Différents principes de merlon planté de 10 mètres de large.**

NB: les pentes seront suffisamment douces pour être végétalisées



## Programmation

**Le site des Fresnots** accueillera:

- de l'habitat avec une densité brute moyenne d'au moins 15 logements/ha, soit environ 80 logements. Les logements auront une typologie variée (maisons individuelles, maisons groupées, semi-collectifs, collectifs...). L'urbanisation s'opèrera par phases de 30 logements maximum chacune ;
- le déplacement de l'entreprise de taille de pierre ;
- de petits équipements sportifs/ espace de rencontre (au Sud de la salle polyvalente).

**Le site Chesnel** accueillera de l'habitat avec 10 logements minimum dont du logement groupé. La grange présente sur le site sera réhabilitée en logement(s) et accessible depuis la rue de la Cavée.

## Aménagement et intégration paysagère

**Le site des Fresnots**

- L'entrée de bourg sur la RD 89 sera aménagée et paysagée à l'approche du carrefour sécurisé.
- La limite Est du quartier des Fresnots sera traitée qualitativement, tant en terme bâti qu'en terme végétal: volumétrie diversifiée du bâti, décalage d'implantation du bâti, orientations diverses, intégration par le végétal en limite avec l'espace agricole (covisibilité avec le chemin et la route de Vieux) qui comportera des arbres de haut-jet (arbre isolé, haie bocagère haute, bosquet, haie bocagère basse...).
- Le secteur destiné à la relocalisation de l'entreprise de taille de pierre sera cerné par un merlon de 10m de large sur ses limites Nord et Est. Ce merlon présentera des pentes douces pouvant accueillir végétation généreuse strate arbustive et une strate arborescente . La limite Ouest du secteur destiné à accueillir des entreprises sera planté d'une haie bocagère dense de type noisetiers.
- La limite Est de la salle polyvalente, sera également accompagnée d'un merlon de 10 m de large et présentant des pentes douces pouvant accueillir végétation généreuse strate arbustive et une strate arborescente.
- Le pied des trois petits silos, au Sud-Ouest du site, ne sera pas urbanisé. Il laissera place à un espace vert clôturé (petite prairie, bosquet, bassins tampons...), en partie bordé d'un merlon planté de 3 m de large. Cet espace ne sera pas accessible pour le public.
- Les terrains agricoles bordant le site à l'Est pourront accueillir un aménagement écologique et pédagogique (à la charge de l'aménageur) dès lors que celui-ci est conforme avec la réglementation de la zone A (agriculture).
- **Le site Chesnel** s'inscrira dans la continuité de la zone pavillonnaire de la Cavée.

## Accès – voirie

### Le site des Fresnots

- Le Département et la Chambre d'Agriculture devront être consultés à nouveau en amont de la mise en œuvre d'un projet concret.
- Deux accès véhicules principaux seront aménagés :
  - Un accès principal au Sud depuis la RD89, avec un carrefour sécurisé
  - Un accès au Nord depuis la rue / le chemin des Sept Acres. Le Nord de la parcelle des ateliers communaux pourra être investi pour cet accès.
- La voirie interne évitera d'être rectiligne à travers l'ensemble du site.
- Des réserves seront faites en limite Est du quartier pour des accès à prévoir à plus long terme.
- Des liaisons douces seront aménagées:
  - Une liaison principale entre le Sud (RD 89) et le Nord du quartier (Chemin des Sept Acres). Cette liaison permettra de relier le chemin qui mène vers le Bois Calloué et le chemin du Duc Guillaume et le chemin des Sept Acres offrant débouchant sur un autre reliant la vallée de la Guigne
  - A l'intérieur du quartier, deux liaisons Est-Ouest permettront de relier les équipements sportifs et la salle polyvalente.
- Tous les accès véhicules permettront des cheminements doux (dissociés ou non de la chaussée).
- L'accès des véhicules agricoles depuis la RD89 vers les champs situés à l'Est du quartier devra être assuré.

### Le site Chesnel

- L'accès principal s'effectuera depuis la rue de la Cavée.
- La desserte de la grange présente sur site sera rendue possible via la rue de la Cavée.
- Une liaison douce sera créée à travers le site. Elle longera les logements groupés existants au Sud et relira la rue de la Cavée et la rue des Pinsons, face à l'arrêt de car l'aire de jeux existante. La traversée de ce carrefour sera sécurisée.

### Réseaux - collecte des déchets

- Assainissement : les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Déchets : la collecte se fera au porte à porte et/ou dans des points d'apport volontaire au sein du site. Les voies qui seront empruntées par les véhicules de collecte devront avoir un gabarit adéquat.
- Gestion du pluvial: afin de limiter l'impact sur l'environnement, les surfaces imperméabilisées de l'espace public seront minimisées. En cas d'ouvrages de gestion aériens, ceux-ci devront être intégrés au paysage de l'espace public.