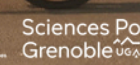


# FAIRE QUARTIER DE GARE

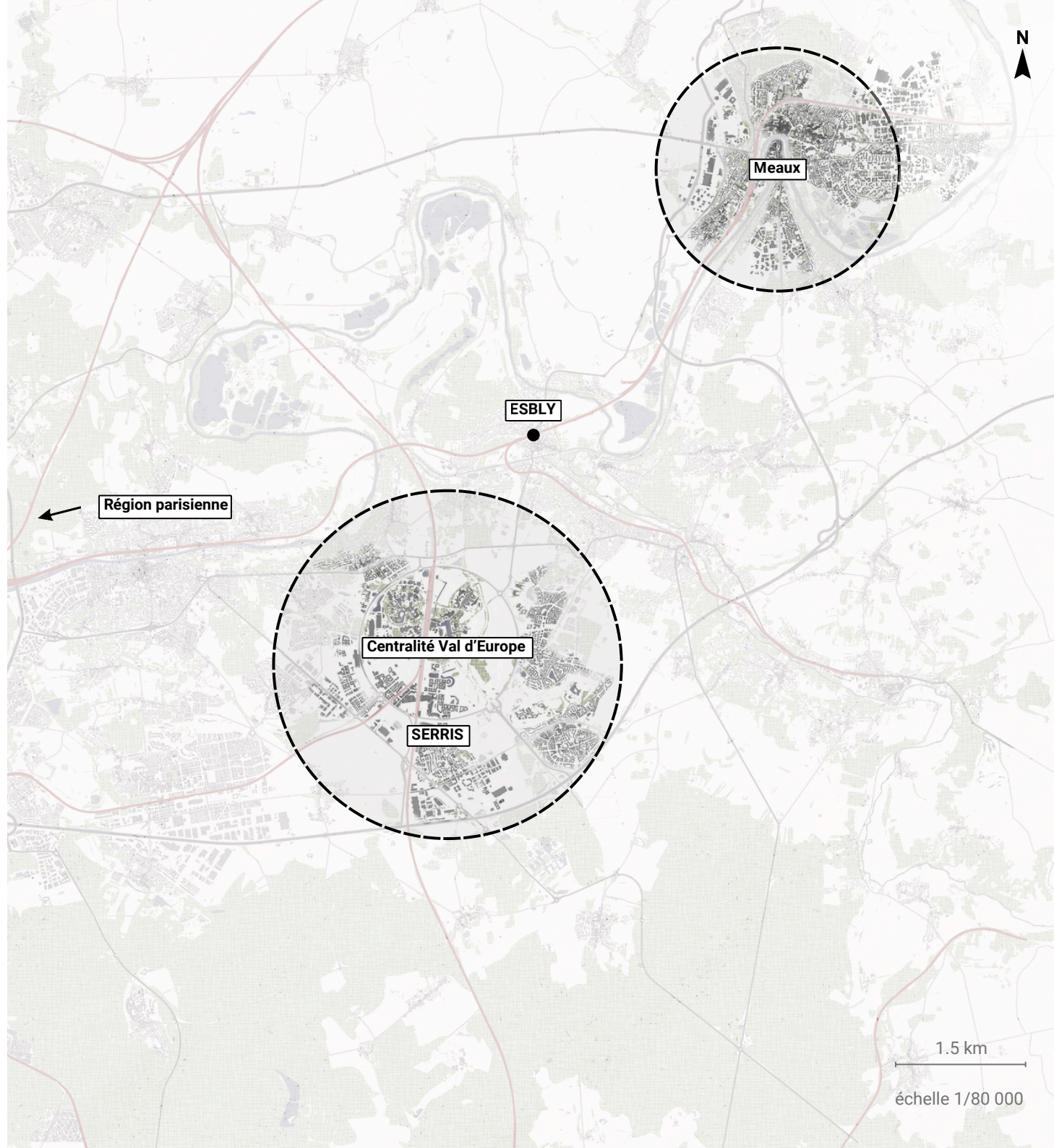
Structurer une centralité pour accompagner les nouvelles dynamiques d'Esblly

CASADO Léa, DAMOND Fanny, HUSER Jade, MARQUES-SANTOS Marisa



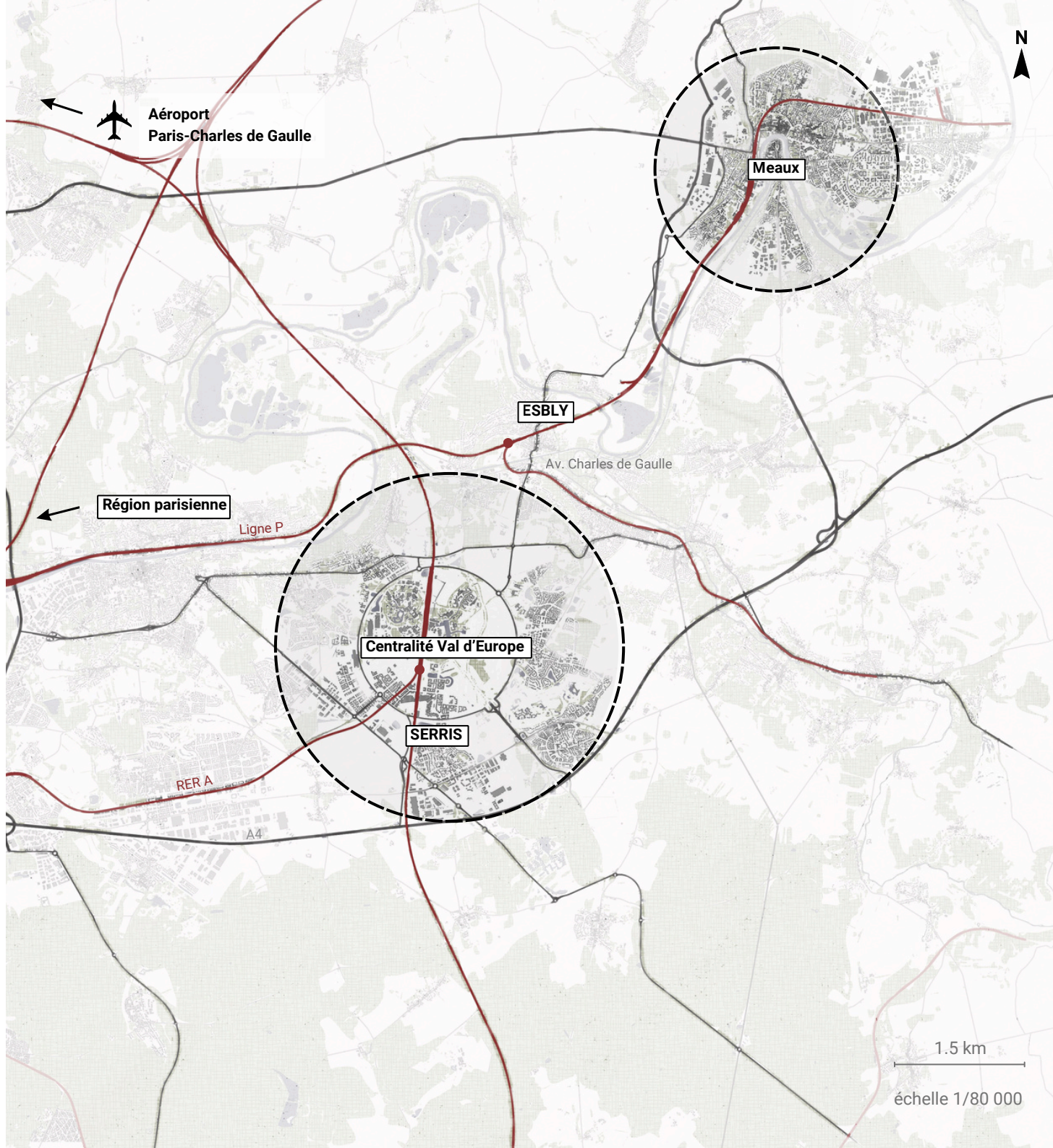
# PROXIMITÉ DES PÔLES D'EMPLOI

- Réseau hydrographique
- Végétation
- Bâti



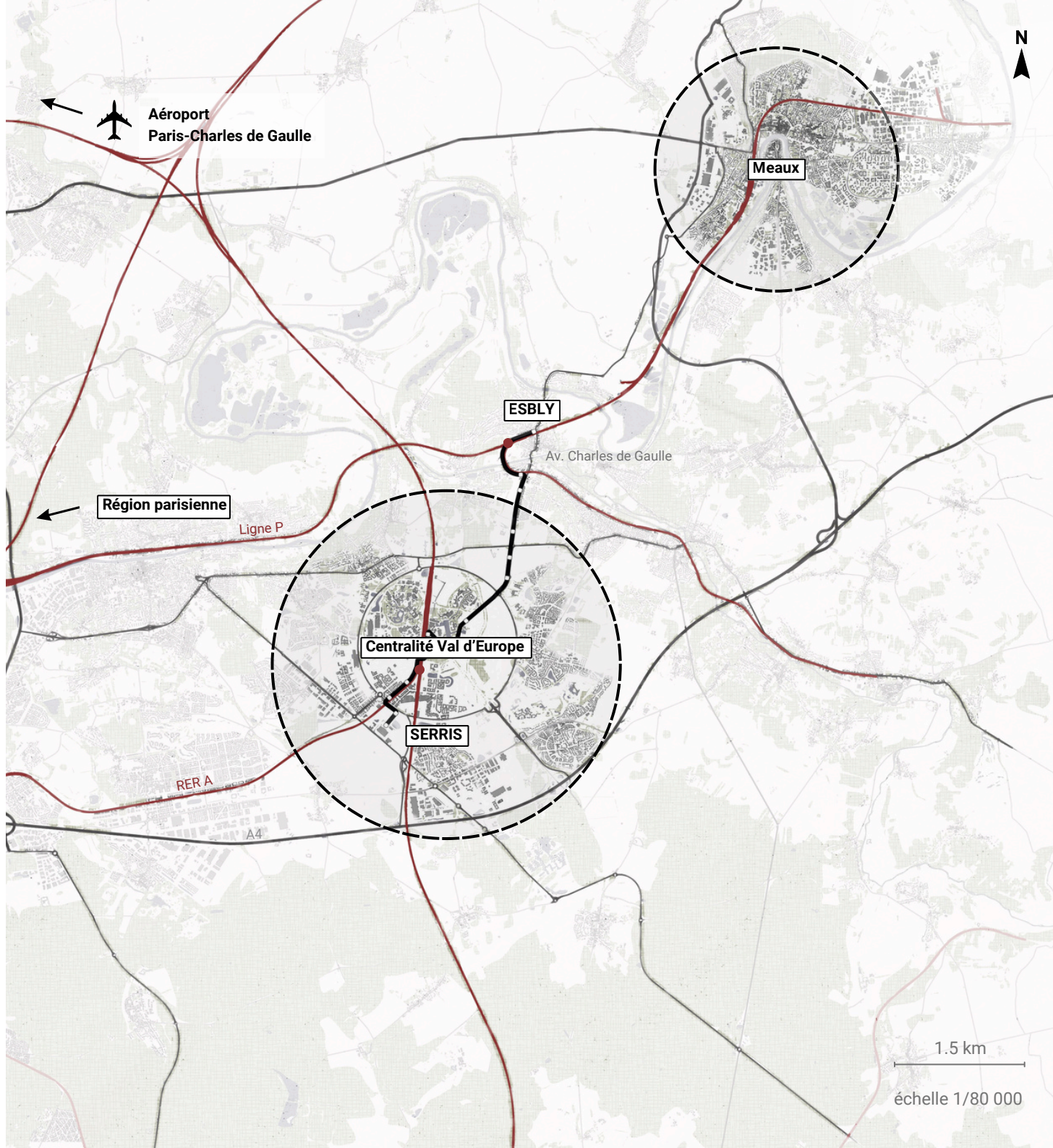
# DES MOBILITÉS STRUCTURANTES

- Réseau hydrographique
- Végétation
- Bâti
- Nœud de connexions
- Réseau ferroviaire
- Autoroute et routes nationales
- Route départementale
- Réseau viaire



# NOUVELLE LIAISON TCSP

- Réseau hydrographique
- Végétation
- Bâti
- Nœud de connexions
- Réseau ferroviaire
- Autoroute et routes nationales
- Route départementale
- Réseau viaire
- Tracé du projet TCSP



## L'ÉCHÉANCE SRU

Loi imposant 25% de logements sociaux si les conditions suivantes sont réunies :

- Esbly a plus de 3 500 habitants
- Esbly fait partie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants
- **Ville centre de l'agglomération (SERRIS) a plus de 15 000 habitants**

**CHE** Commune disposant d'une OIN

■ Réseau hydrographique

■ Végétation

■ Bâti

— Réseau ferroviaire

— Autoroute et routes nationales

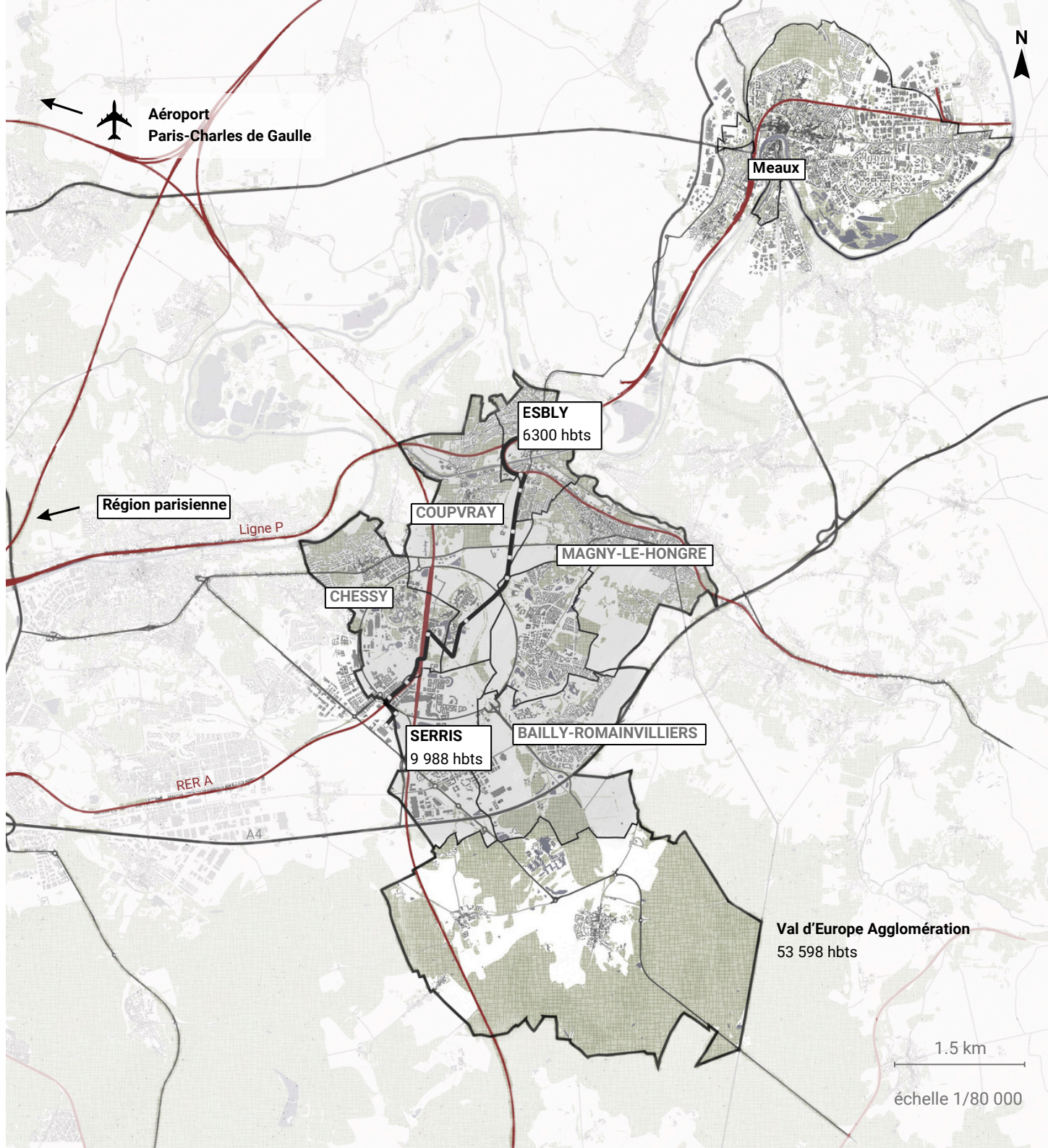
— Route départementale

— Réseau viaire

— Délimitation intercommunalité

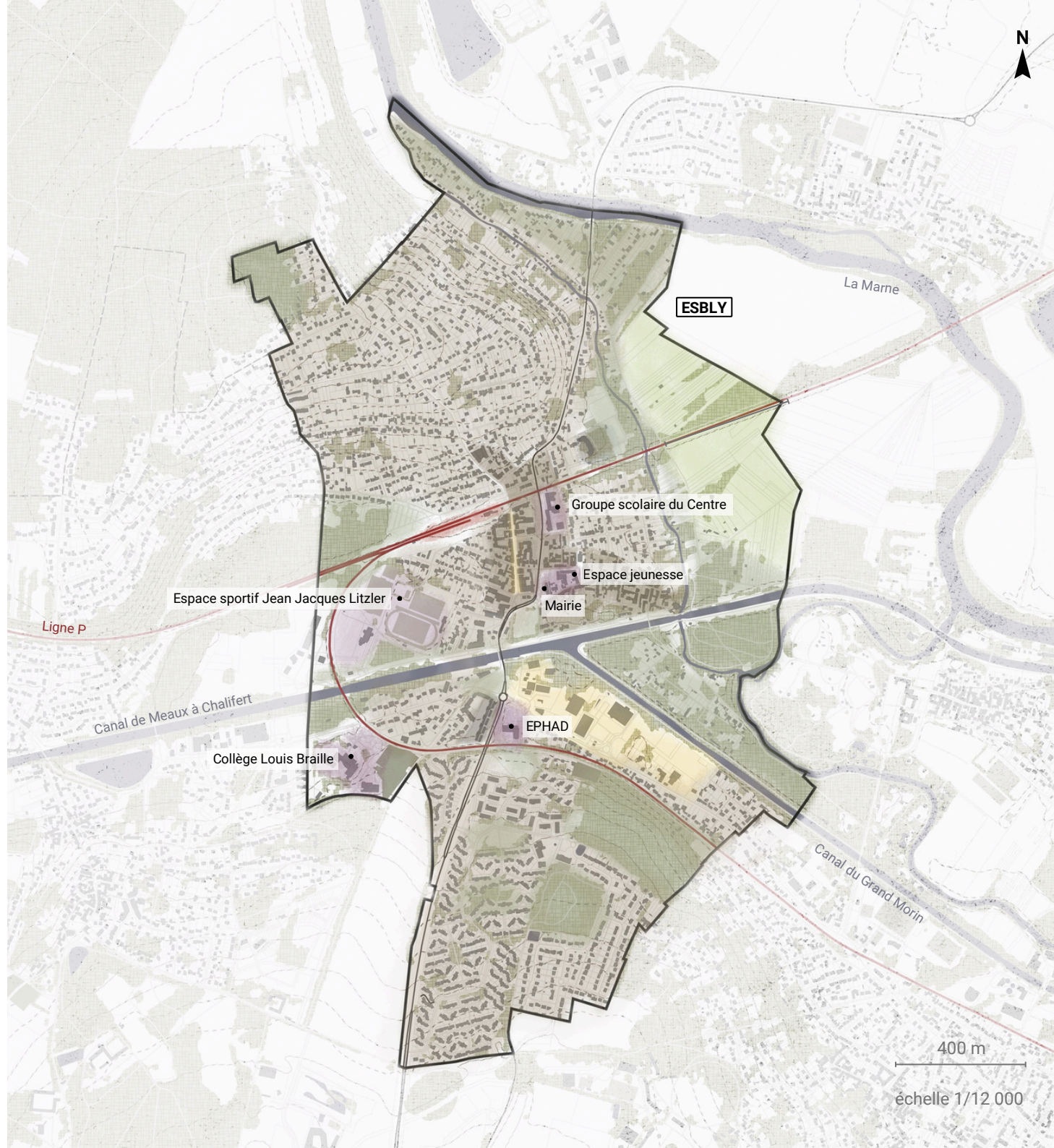
— Délimitation communale

— Tracé du projet TCSP



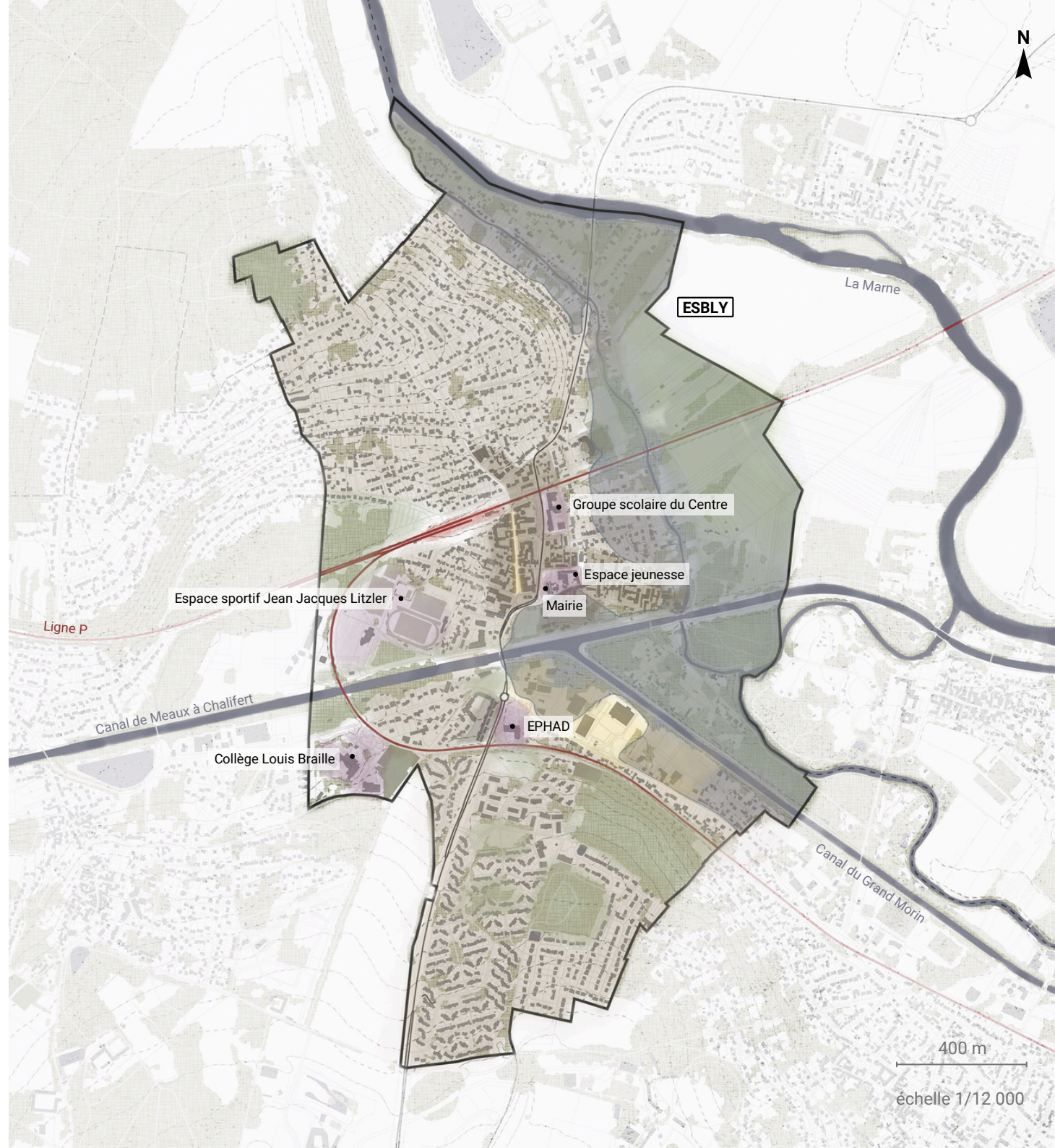
# DENSITÉ ET CONTRAINTES FONCIÈRES

-  Réseau hydrographique
-  Végétation
-  Zone naturelle
-  Zone agricole
-  Parcellaire
-  Bâti
-  Zone d'habitat pavillonnaire majoritaire
-  Zone de maison de ville majoritaire
-  Zone d'habitat social
-  Zone d'équipements communaux : écoles, collèges, espace jeunesse, mairie, EPHAD...
-  Zone d'équipements sportifs
-  Zone commerciale / d'activité
-  Réseau ferroviaire
-  Route départementale
-  Réseau viaire
-  Délimitation communale Esbly
-  Délimitation communes voisines



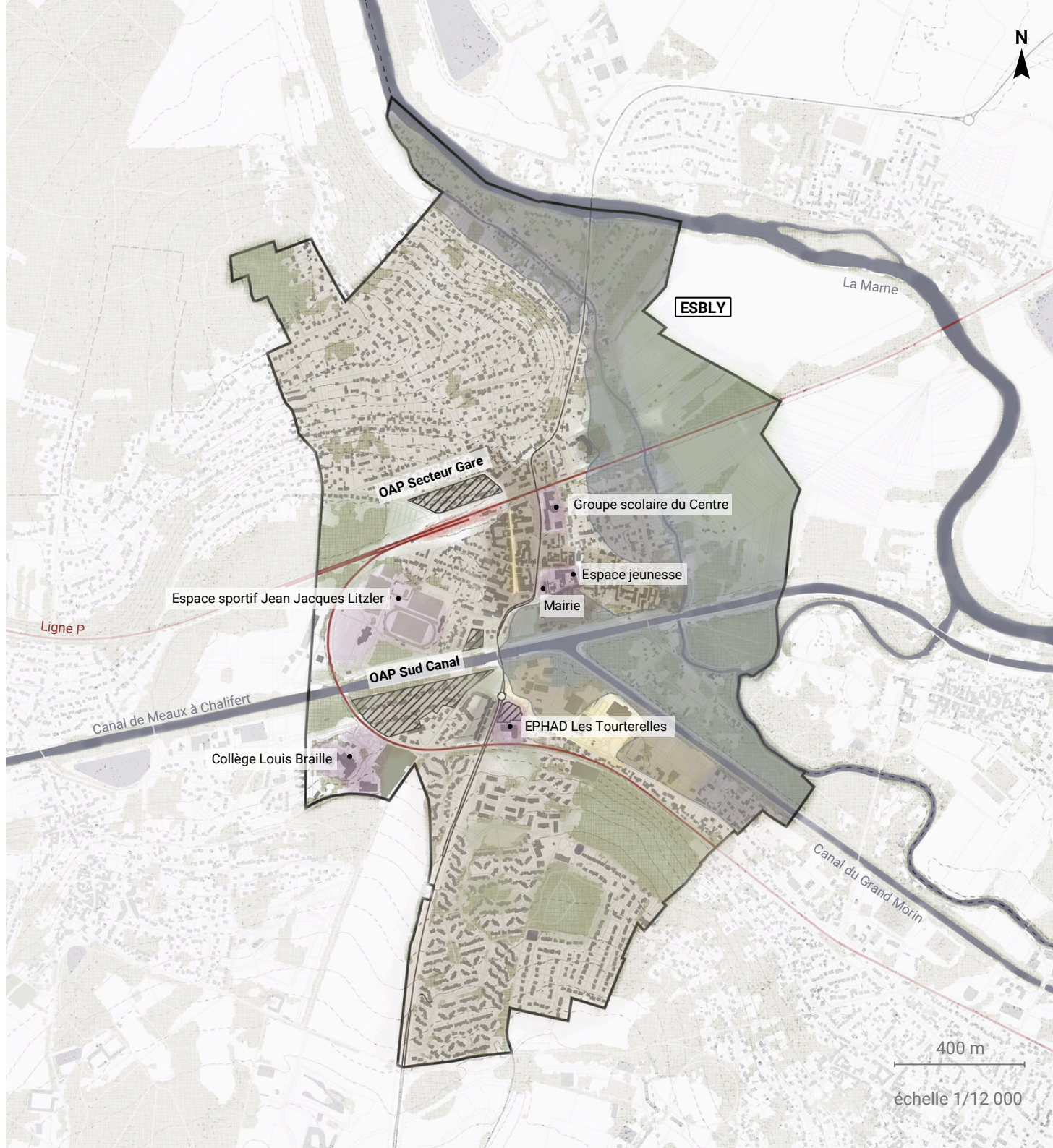
# FREINS À LA CONSTRUCTION

-  Réseau hydrographique
-  Zone inondable
-  Végétation
-  Zone naturelle
-  Zone agricole
-  Parcellaire
-  Bâti
-  Zone d'habitat pavillonnaire majoritaire
-  Zone de maison de ville majoritaire
-  Zone d'habitat social
-  Zone d'équipements communaux : écoles, collèges, centre de loisirs, mairie, EPHAD...
-  Zone d'équipements sportifs
-  Zone commerciale / d'activité
-  Réseau ferroviaire
-  Route départementale
-  Réseau viaire
-  Délimitation communale Esbly
-  Délimitation communes voisines



## DES LEVIERS D'ACTION : OAP SECTORIELLES

-  Réseau hydrographique
-  Zones inondables
-  Végétation
-  Zone naturelle
-  Zone agricole
-  Parcellaire
-  Bâti
-  Zone d'habitat pavillonnaire majoritaire
-  Zone de maison de ville majoritaire
-  Zone d'habitat social
-  OAP
-  Zone d'équipements communaux : écoles, collèges, centre de loisirs, mairie, EPHAD...
-  Zone d'équipements sportifs
-  Zone commerciale / d'activité
-  Réseau ferroviaire
-  Route départementale
-  Réseau viaire
-  Délimitation communale Esbly
-  Délimitation communes voisines



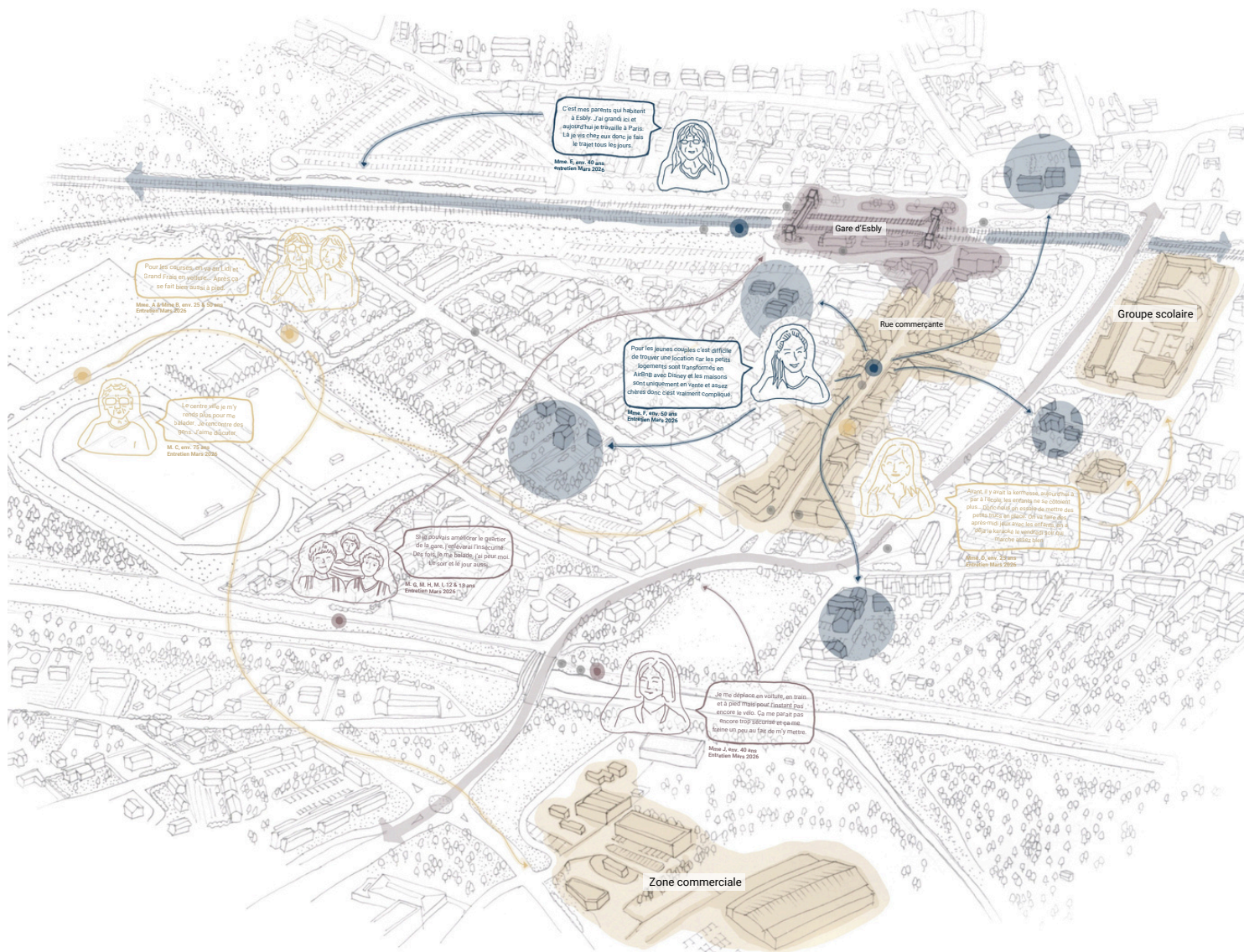
## RÉSUMÉ COMMANDE

- Intérêt fort de la municipalité pour des propositions de **revitalisation du centre-ville**
- Amélioration de l'**accessibilité du territoire**
- Valorisation des évolutions permises par les **secteurs d'OAP**
- Intégration des **objectifs liés à la loi SRU** et au développement de l'offre de logements sociaux
- Intégration des enjeux du changement climatique
- Prise en compte du risque inondation



## NOTRE POSTURE

- Faire de la **revitalisation du centre-ville** un **point d'appui majeur** pour **structurer les dynamiques urbaines et sociales** de la commune
- La **loi SRU est envisagée comme une opportunité** plutôt qu'une contrainte
- Elle permet de **renouveler et diversifier l'offre de logements**
- Répondre aux **évolutions démographiques**, notamment au **vieillissement de la population**
- Objectif : **améliorer le cadre de vie** et **rééquilibrer la structure démographique**, sans accroître la **pression sur la commune**



## DÉMARCHE D'ENQUETE

### MÉTHODOLOGIE

- Entretiens spontanés avec 16 habitants et commerçants, allant de 12 à 75 ans, pendant l'après-midi de visite de site
- Arpentage de la commune à travers une série de photos

### 3 THÉMATIQUES

- Habitat
- Déplacements
- Consommation

**POURQUOI VENIR VIVRE À ESBLY DEMAIN ?**







## **PROBLÉMATIQUE**






Comment faire du quartier de gare une véritable centralité, capable de structurer la commune, de créer du lien, et de s'intégrer pleinement dans les dynamiques locales ?

# LA GARE COMME NŒUD DES PARCOURS DE VIE






## Élément structurant

-  Équipement
-  Réseau ferroviaire
-  Pôle gare
-  Route départementale



## AXE 1 - Tisser des mobilités apaisées

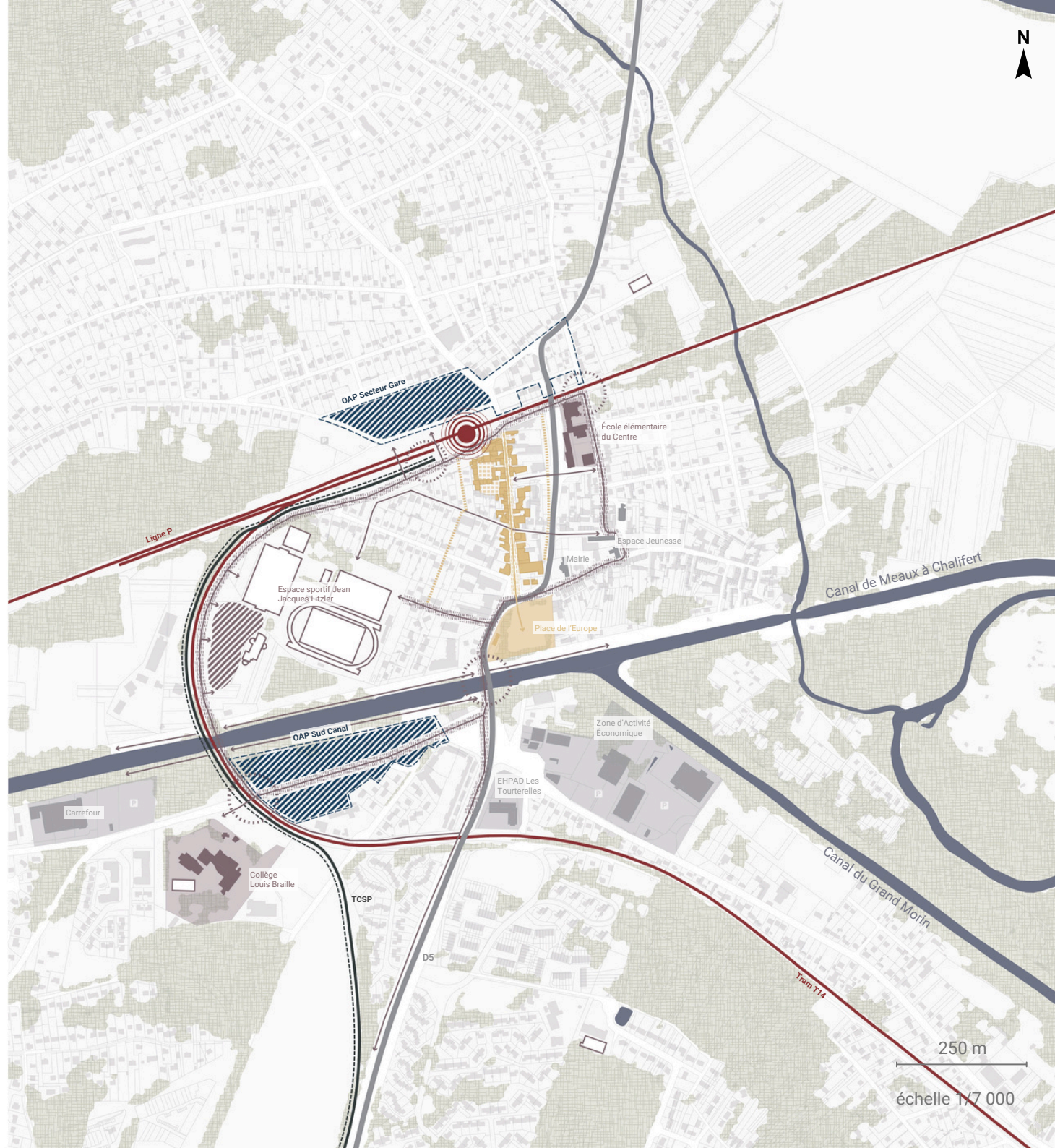
-  Connexion douce à créer
-  Articulation à traiter
-  Pôle scolaire à relier
-  Projet de plaine des sports
-  Équipement sportif structurant

## AXE 2 - Activer les proximités

-  Rue commerçante à piétonniser
-  Local commercial à diversifier
-  Cour intérieure à activer
-  Espace événementiel à valoriser
-  Rue parallèle à créer

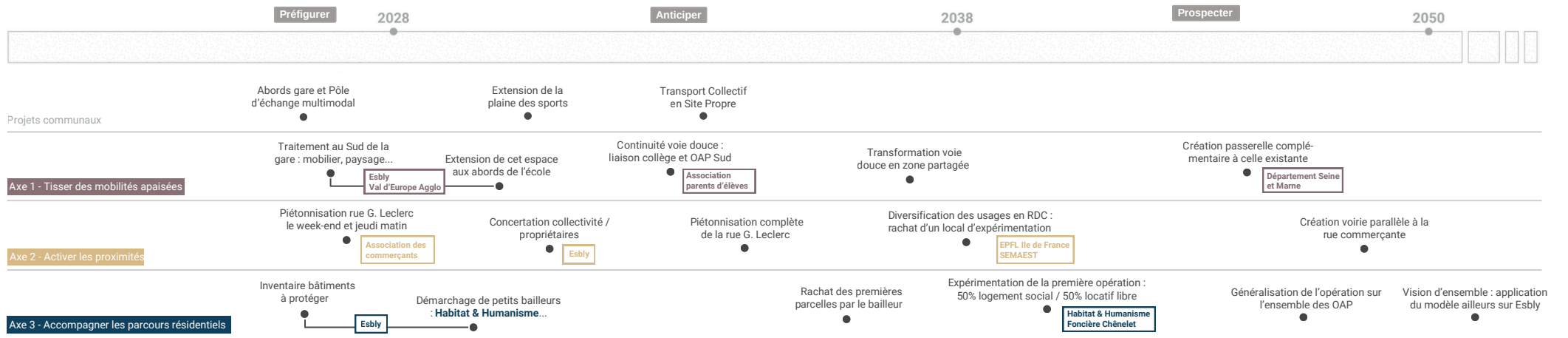
## AXE 3 - Accompagner les parcours résidentiels

-  Secteur d'OAP
-  Zone d'habitation à renouveler



# PHASAGE

## PRÉFIGURER, ANTICIPER ET PROSPECTER








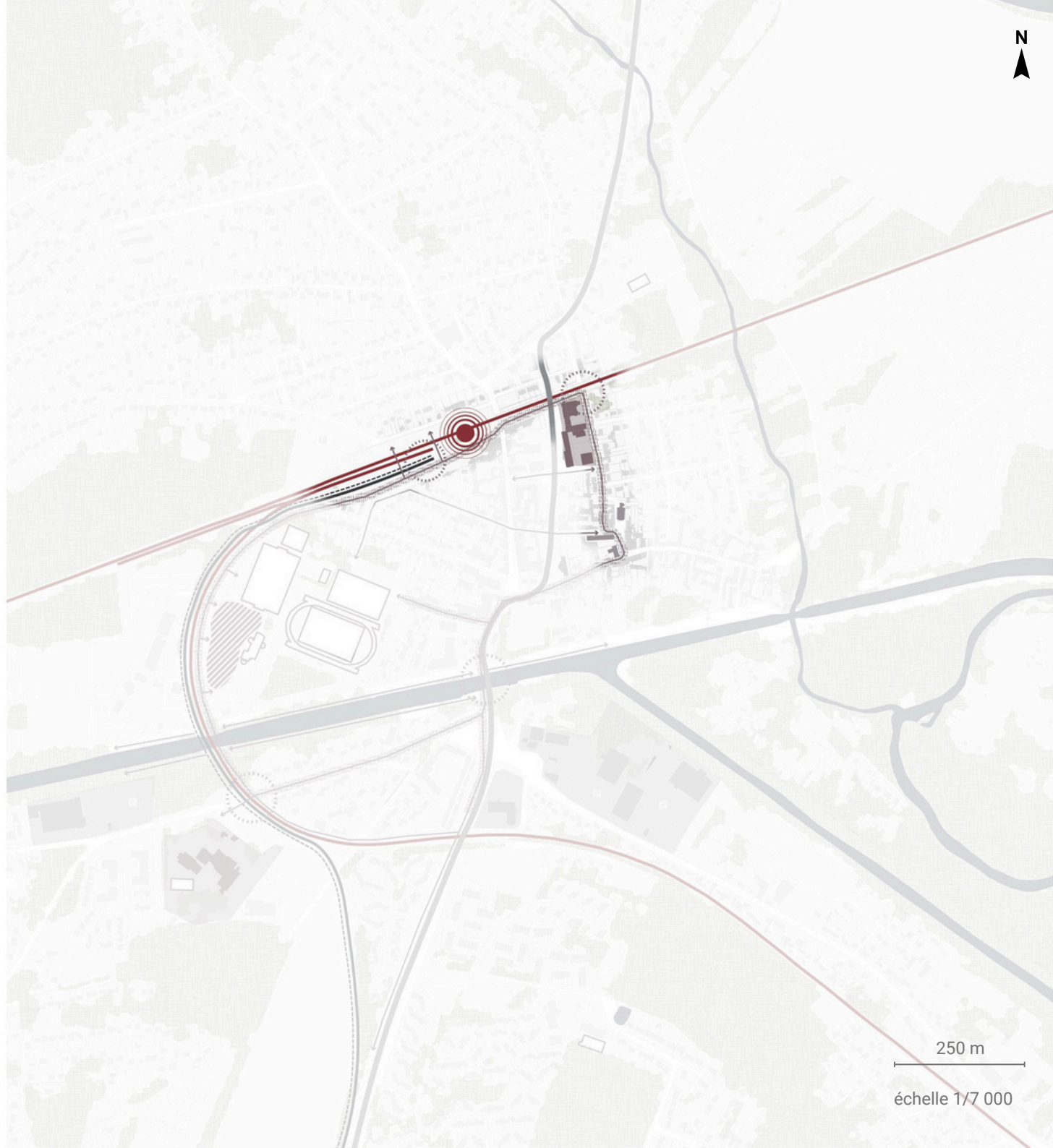
# AXE 1

## TISSER DES MOBILITÉS APAISÉES

### TEMPS COURT

- Aménagement des abords Sud de la gare
- Création d'un espace public qualitatif (mobilier, paysage, travail des sols...)
- Mise en place d'une zone de rencontre aux abords du groupe scolaire
- Premières continuités piétonnes entre gare et équipements

-  Connexion douce à créer
-  Articulation à traiter
-  Pôle scolaire à relier
-  Projet de plaine des sports
-  Équipement sportif structurant








# AXE 1

## TISSER DES MOBILITÉS APAISÉES

### TEMPS MOYEN

- Requalification des abords de l'école Centre (apaisement, création d'espace de pause...)
- Extension de la plaine des sports
- Création d'une liaison douce structurante reliant la gare et les équipements principaux
- Transformation de voies existantes en voies partagées dans les quartiers d'OAP

-  Connexion douce à créer
-  Articulation à traiter
-  Pôle scolaire à relier
-  Projet de plaine des sports
-  Équipement sportif structurant








# AXE 1

## TISSER DES MOBILITÉS APAISÉES

### TEMPS LONG

- Traitement de la coupure du pont (franchissement de la départementale)
- Création d'un aménagement sécurisé pour les modes doux (élargissement ou passerelle dédiée)
- Renforcement de la continuité des mobilités à l'échelle communale

-  Connexion douce à créer
-  Articulation à traiter
-  Pôle scolaire à relier
-  Projet de plaine des sports
-  Équipement sportif structurant





## AXE 2

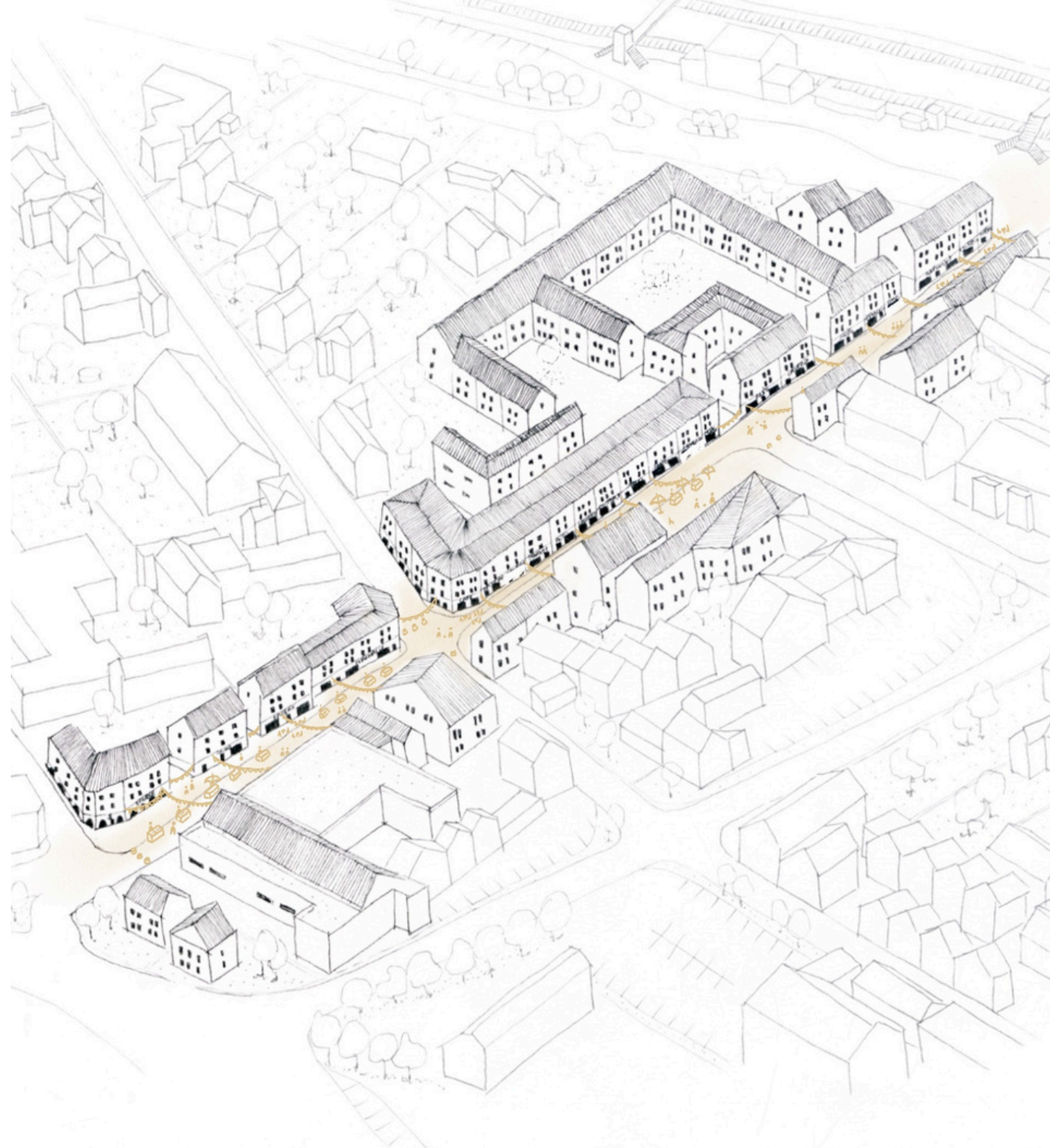
### ACTIVER LES PROXIMITÉS

#### TEMPS COURT

- Piétonnisation de la rue commerçante le jeudi (jour de marché) et le week-end
- Début d'appropriation de l'espace public (ombrage, terrasse temporaire, peinture au sol...)
- Lancement d'une étude sur la diversité commerciale du centre ville

 Zone d'intervention

 Appropriation de l'espace public





## AXE 2

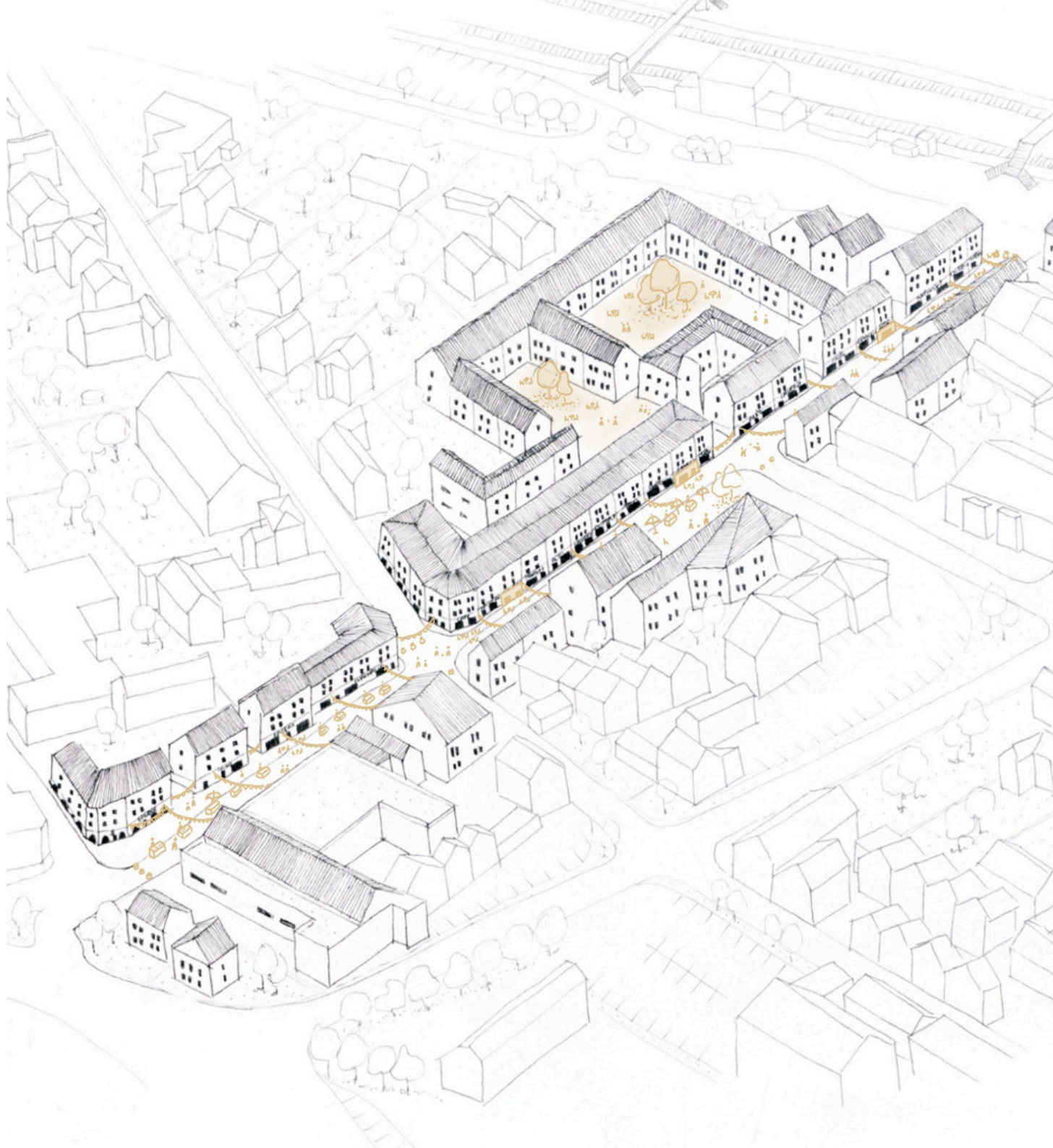
### ACTIVER LES PROXIMITÉS

#### TEMPS MOYEN

- Piétonnisation sur l'ensemble de la semaine avec accès pour riverains
- Concertation entre collectivité et propriétaire des cours privés pour début de réflexion sur une réappropriation de ces espaces
- Premier test de rachat par la collectivité et des associations d'un local commercial pour la création d'un lieu associatif
- Début d'organisation d'événement type kermesse, carnaval de la rue commerçante à la Place de l'Europe

 Zone d'intervention

 Appropriation de l'espace public



## AXE 2

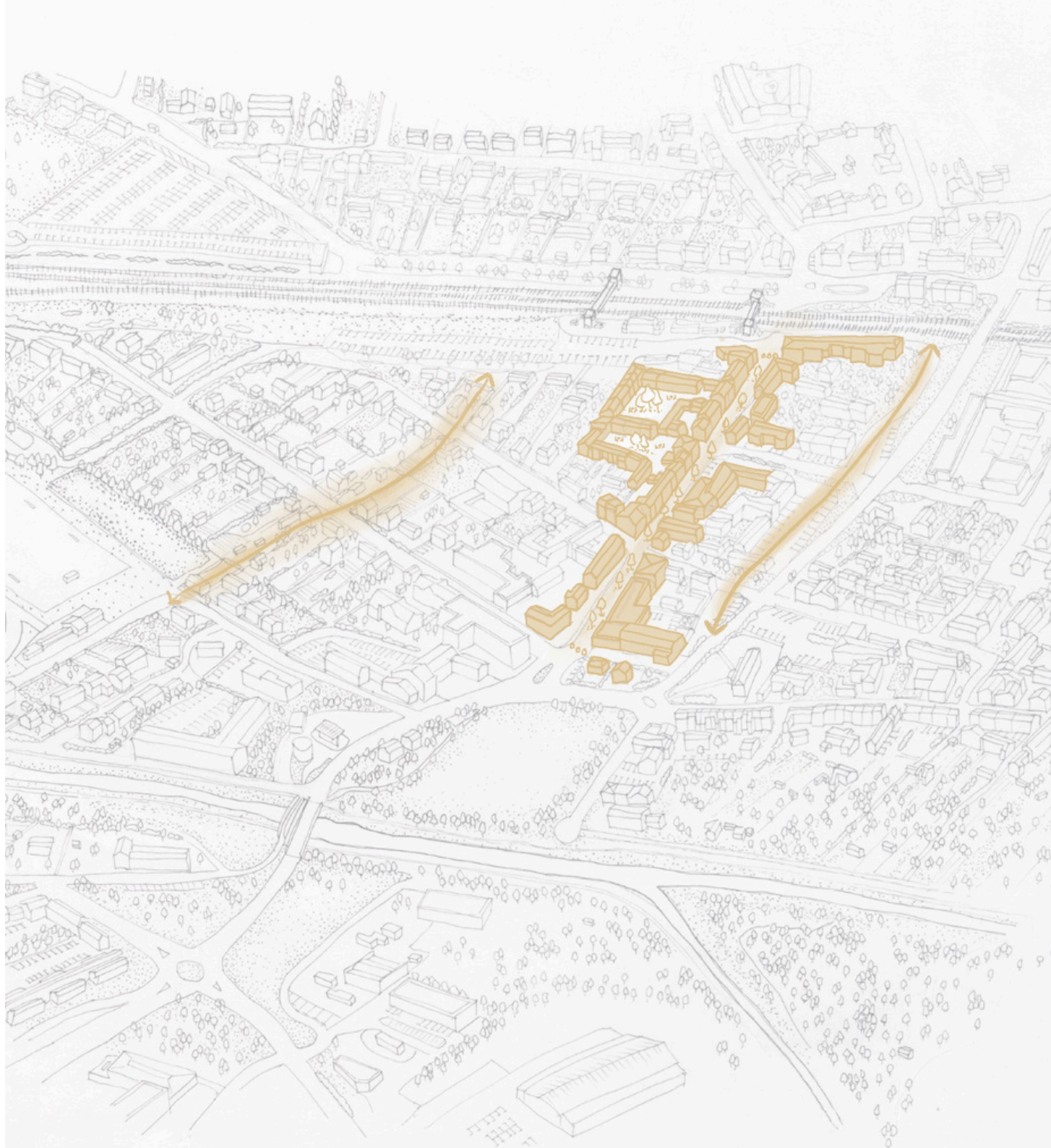
### ACTIVER LES PROXIMITÉS

#### TEMPS LONG

- Création de rues parallèles de desserte pour les habitations de la rue commerçante
- Piétonnisation définitive de la rue commerçante
- Plantation d'arbres pour un ombrage naturel sur la rue
- Diversification des usages en rez-de-chaussée

↔ Création de voirie de desserte

■ Batis du centre ville



## AXE 3

### ACCOMPAGNER LES PARCOURS RESIDENTIELS

#### TEMPS COURT

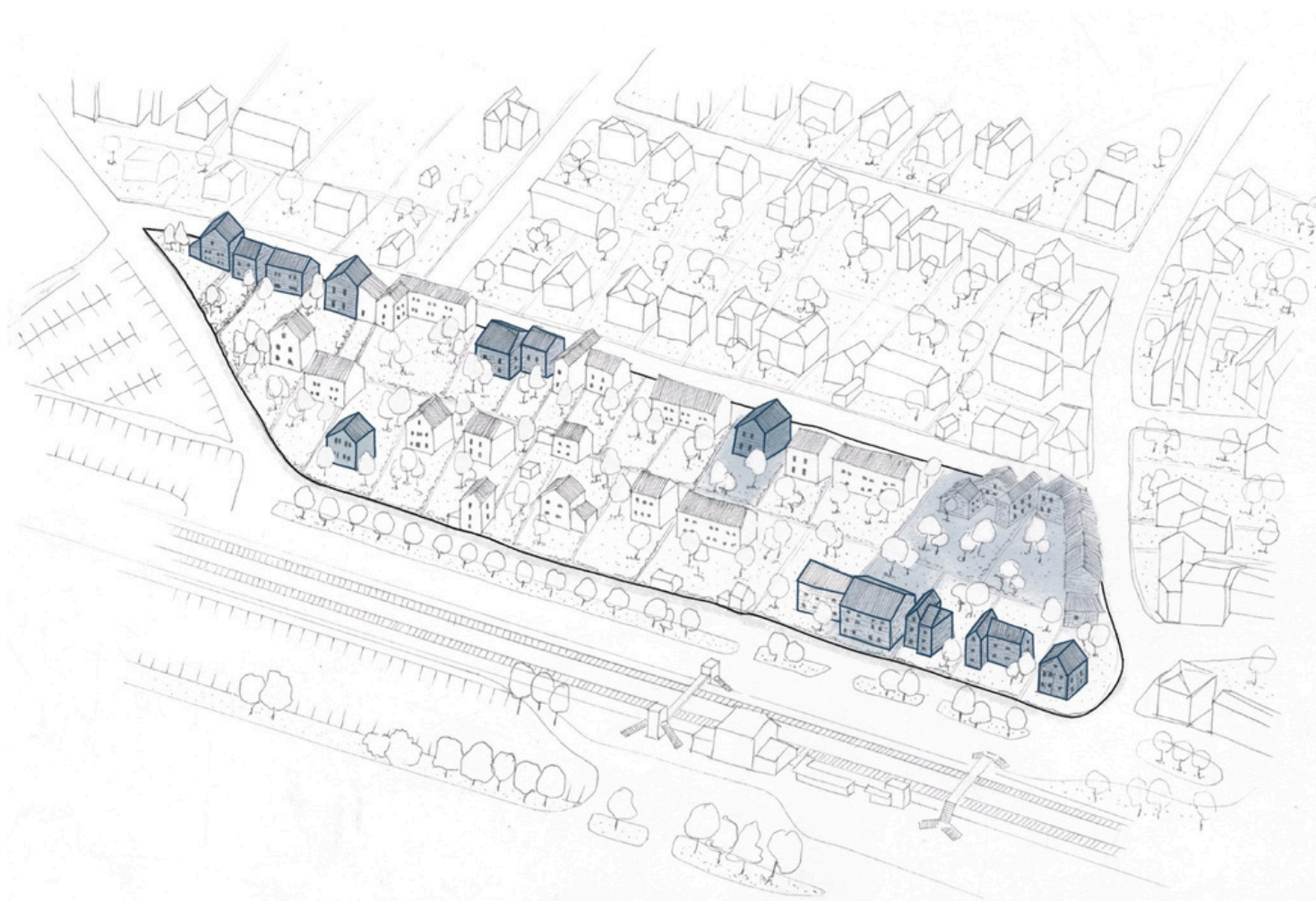
- Inventaire des bâtiments à protéger
- Démarchage de petits bailleurs. Ex : Habitat et Humanisme...



Maisons de ville accueillant déjà plusieurs logements dans un même bâtiment



Maisons présentant des façades remarquables





## AXE 3


### ACCOMPAGNER LES PARCOURS RESIDENTIELS

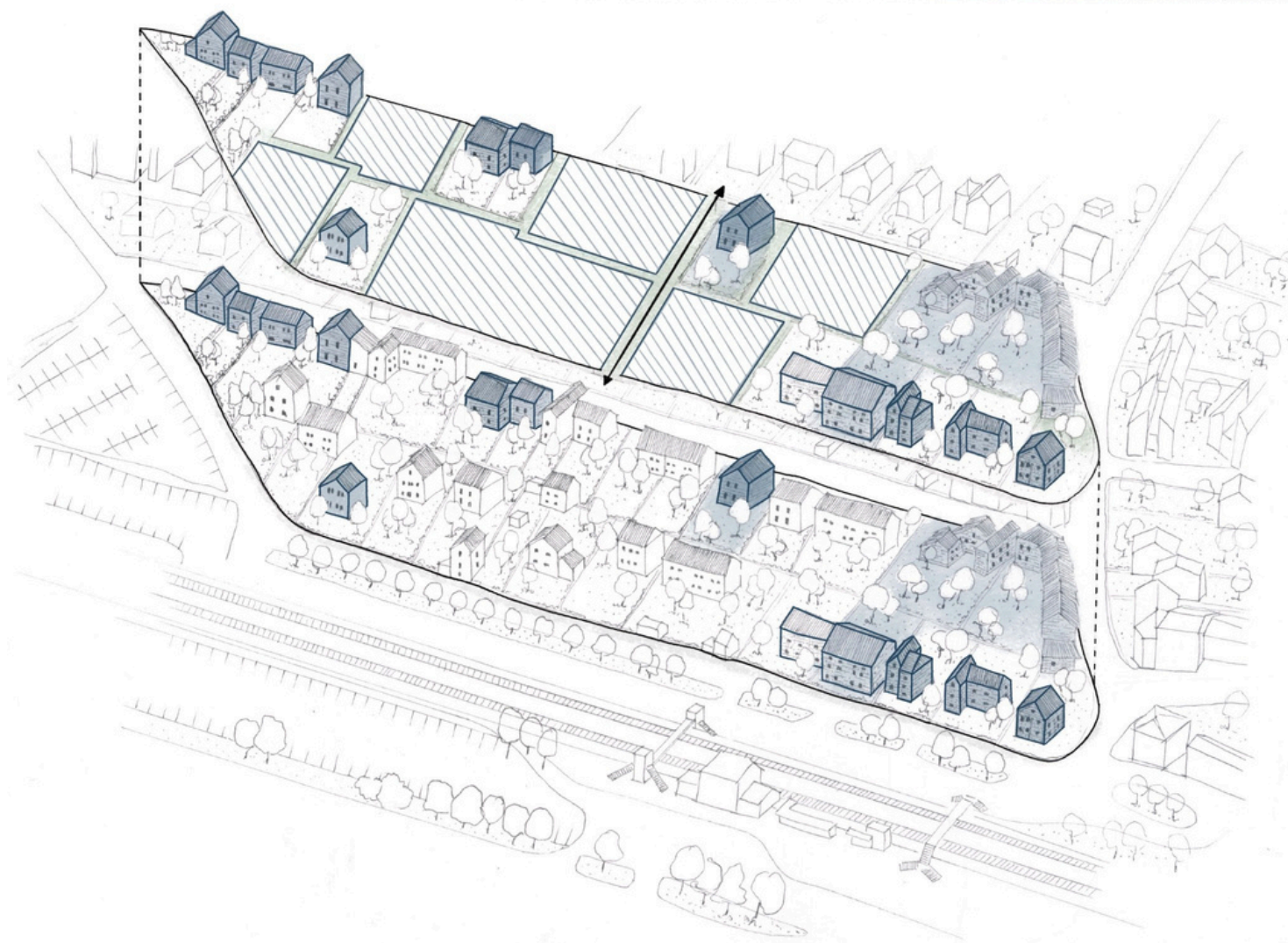
#### TEMPS MOYEN

- Rachat des premières parcelles par le bailleur
- Expérimentation de la première opération mixte : 50% logement social / 50% locatif libre

 Tènements pouvant accueillir des opérations mixte

 Maisons de ville accueillant déjà plusieurs logements dans un même bâtiment

 Maisons présentant des façades remarquables

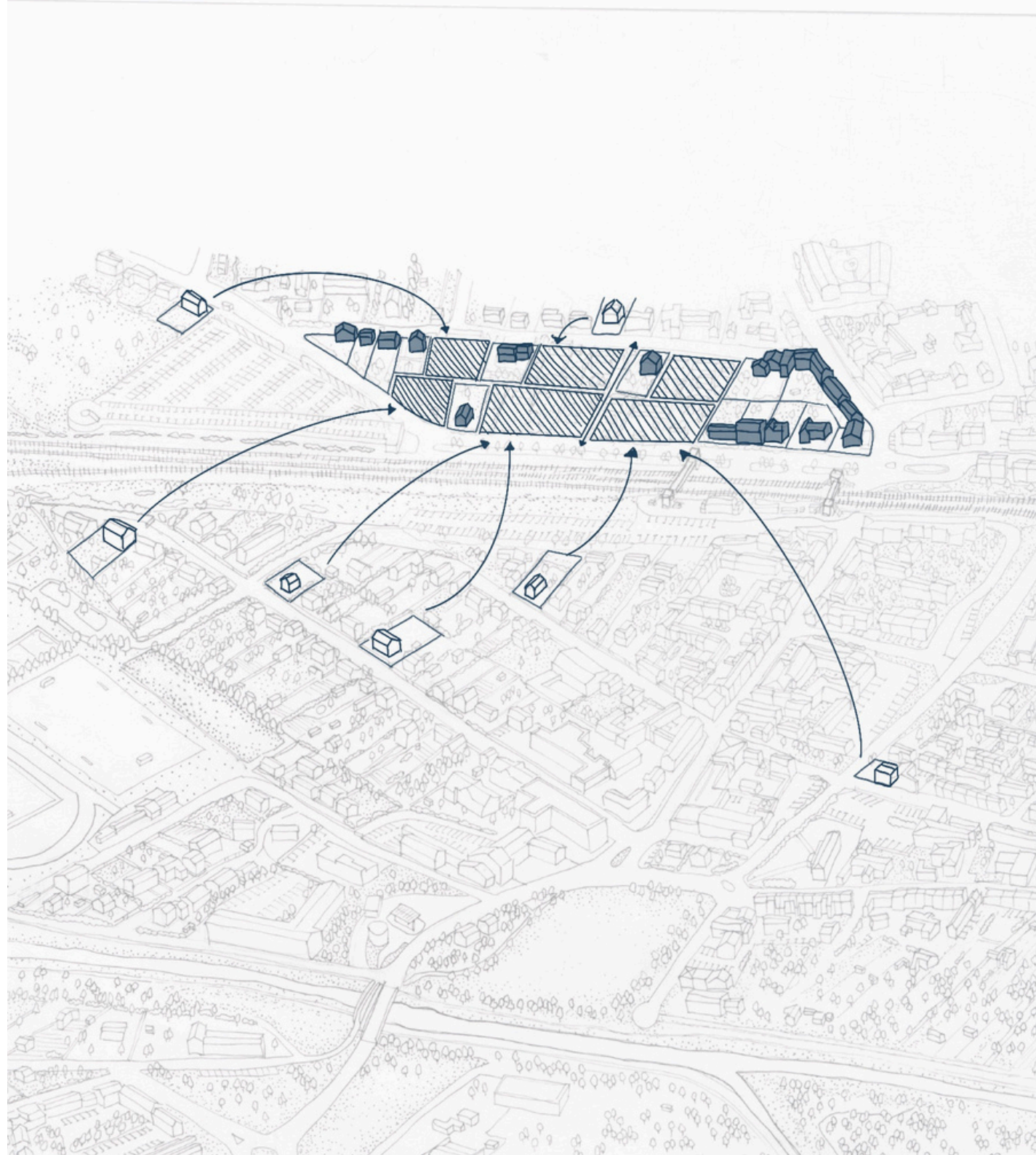


## AXE 3

### ACCOMPAGNER LES PARCOURS RESIDENTIELS

#### TEMPS LONG

- Généralisation de l'opération sur l'ensemble des OAP
- Vision d'ensemble : application dans d'autres logements de la commune



## CONCLUSION

- Transformer les **contraintes réglementaires en opportunités de projet**
- Répondre à la fois aux **besoins futurs de développement urbain** et aux **enjeux actuels du cadre de vie**
- S'appuyer sur le **déjà-là** pour construire une **dynamique réaliste et adaptée au territoire**
- Faire émerger une **centralité capable d'accompagner les évolutions à court, moyen et long terme**

Notre projet illustre cette posture :

Initier une **transformation progressive, au service des habitants et du territoire**

**MERCI POUR VOTRE ECOUTE !**

