

### **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**

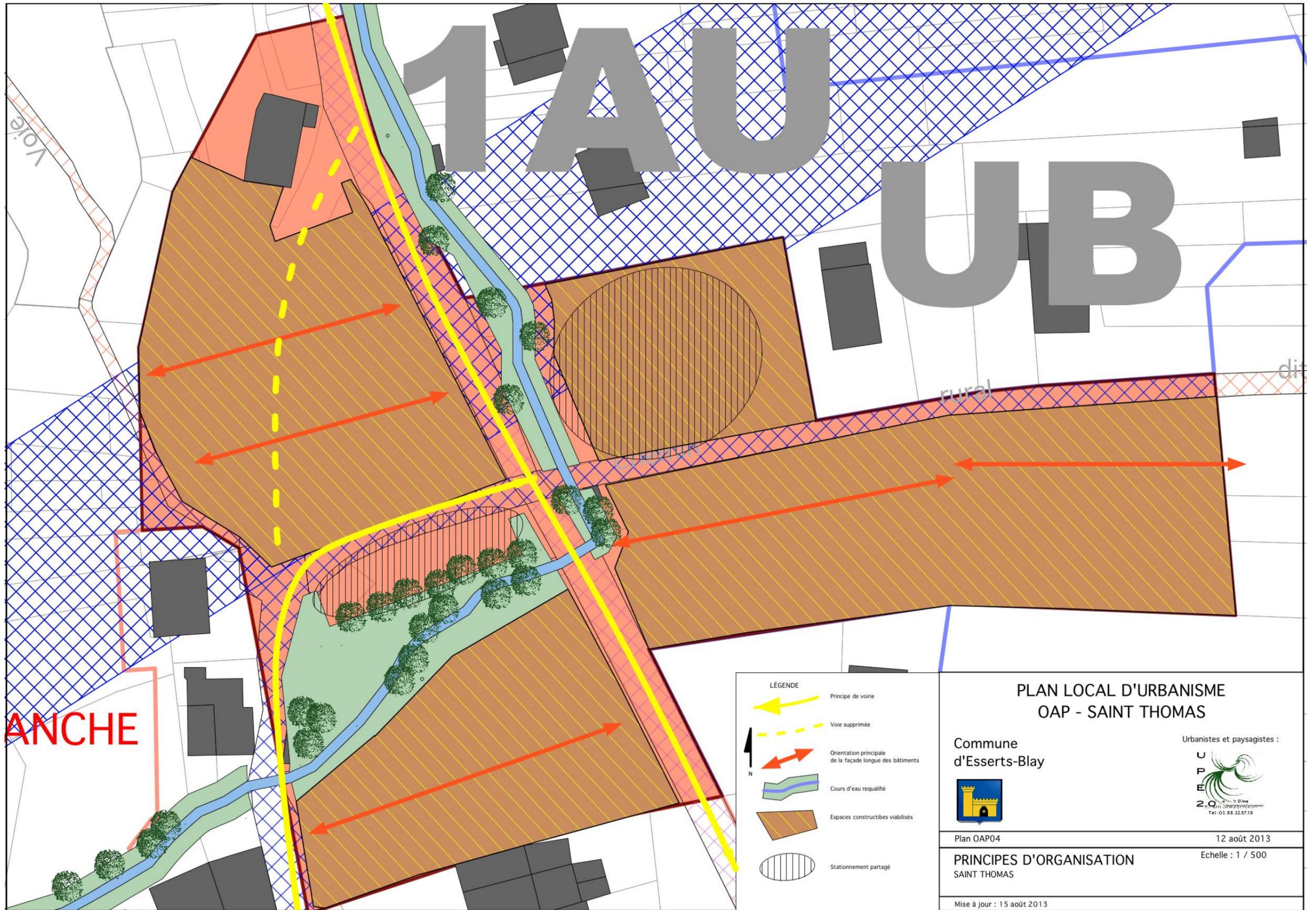
Ce territoire, située en plein cœur du hameau de Saint Thomas, bénéficie d'une situation stratégique bien que de petite taille (1,1 ha). Ce territoire, bien desservi, bénéficie de la présence d'un ruisseau venant animer les espaces de proximité à aménager.

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.

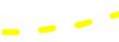


Les simulations étudiées dans le cadre de l'élaboration de cette orientation d'aménagement et de programmation permettent de pouvoir envisager de 15 à 20 logements soit environ 35 à 50 habitants, ce qui répond à environ 3 ans des besoins de la commune en termes d'offres de logements par rapport au rythme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