

Commune de SAINT SIMON

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement Sectoriel

Document n°3

Vu pour être annexé à la
délibération du :

2 septembre 2011

Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme arrêté par délibération
du 6 janvier 2011.

Cachet de la Mairie
et signature du Maire :

flb



16 rue Rayet Liénart - 51 420 Witry-lès-Reims

tél : 03 26 50 36 86 - fax : 03 26 50 36 80

e-mail : bureau.etudes@geogram.fr

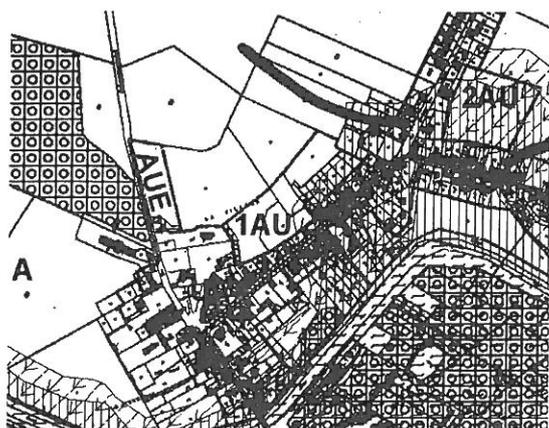


Schéma de la zone 1AU

« Le Village »

Bilan urbanistique du projet

<u>Superficie totale de la zone 1AU :</u>	27 700 m ²
<u>- Espaces verts et plantations à réaliser (10%)</u>	24 930 m ²
<u>- Déduction de l'emprise des voiries à réaliser (10%) :</u>	22 440 m ²
<u>= Capacité d'accueil de la zone :</u>	32 logements nouveaux ¹

Accès à la zone

Cette zone se situe à l'arrière d'un front bâti le long de la rue des deux Lieutenants Lecompte - Larmuzeaux. Un seul accès est possible. Un emplacement réservé est prévu pour garantir sa réalisation. Il a une position centrale par rapport à la forme de la zone.

Desserte interne

La forme et le dimensionnement de la zone permettraient d'accueillir deux fronts de constructions de part et d'autre d'une voie centrale. Le fait qu'un seul accès n'est possible pour rejoindre la zone, implique la réalisation de deux placettes de retournement.

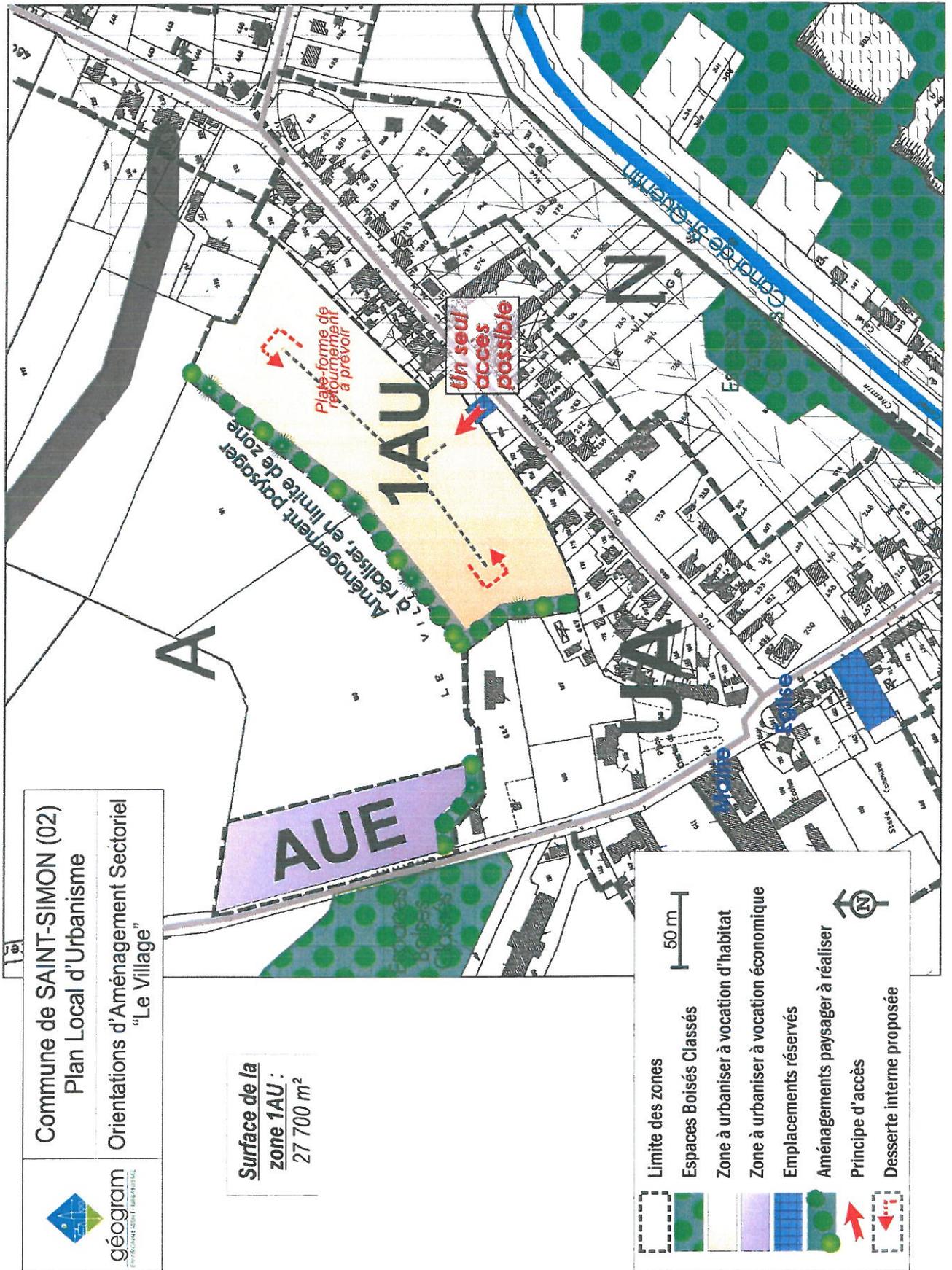
¹ Les capacités d'accueil en logements de ces zones ont été évaluées à partir de schéma de desserte proposée en réunion de travail. Il s'agit de propositions et non d'obligations à tenir lors de la réalisation de l'opération. La capacité d'accueil en logements de cette zone est calculée sur la base d'une assiette foncière d'environ 700 m² par lot à créer et en tenant compte des emprises de la voirie interne. Cette estimation considère un taux de réalisation de 100%.

Autres principes d'aménagement à respecter pour l'ensemble de la zone

► L'aménagement de la zone 1AU est conditionné à la réalisation des aménagements paysagers suivants :

- Une zone verte devra être réalisée en limite Nord de la zone. Elle jouxte la zone agricole et cet aménagement assurera la transition entre ces deux formes d'occupation.
- Cette zone verte devra être prolongée sur sa frange Ouest, également pour atténuer l'impact visuel des futures constructions.

► Les aménagements ne devront en aucun cas accélérer les écoulements ou les rabattre vers des zones ne pouvant les supporter. Une attention particulière devra être apportée à la limitation de l'imperméabilisation.



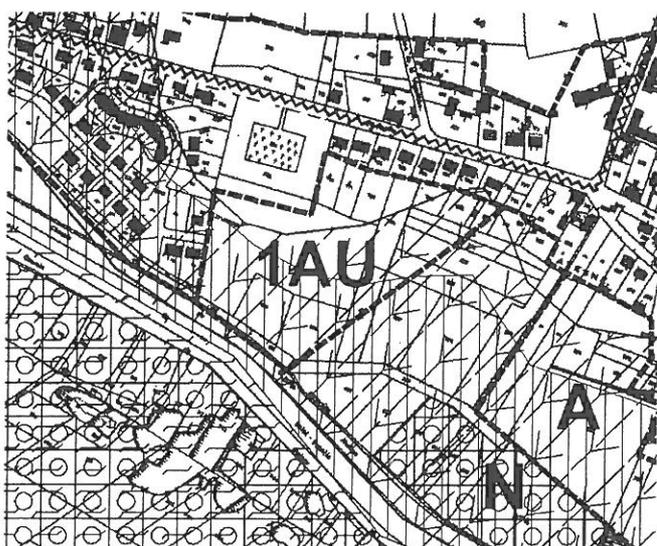


Schéma de la zone 1AU

« Le Bois d'Avesne »

Bilan urbanistique du projet

<u>Superficie totale de la zone 1AU :</u>	26 600 m ²
<u>- Espaces verts et plantations à réaliser (10%)</u>	23 940 m ²
<u>- Déduction de l'emprise des voiries à réaliser (10%) :</u>	21 500 m ²
<u>= Capacité d'accueil de la zone :</u>	30 logements nouveaux ²

Accès à la zone

La zone se situe dans la continuité immédiate du village, dans le prolongement du lotissement de la Rue Bellavoine. Elle dispose d'un accès prévu dans le prolongement de cette voie ; un espace a déjà été prévu lors de son aménagement. En complément, la commune détient un terrain au bord de la Rue D'Avesne, assurant un deuxième accès. Et enfin, un espace d'une largeur suffisante est délaissé le long du cimetière ; ce terrain appartient aussi à la commune et permettrait un troisième accès.

² Les capacités d'accueil en logements de ces zones ont été évaluées à partir de schéma de desserte proposée en réunion de travail. Il s'agit de propositions et non d'obligations à tenir lors de la réalisation de l'opération. La capacité d'accueil en logements de cette zone est calculée sur la base d'une assiette foncière d'environ 700 m² par lot à créer et en tenant compte des emprises de la voirie interne. Cette estimation considère un taux de réalisation de 100%.

Desserte interne

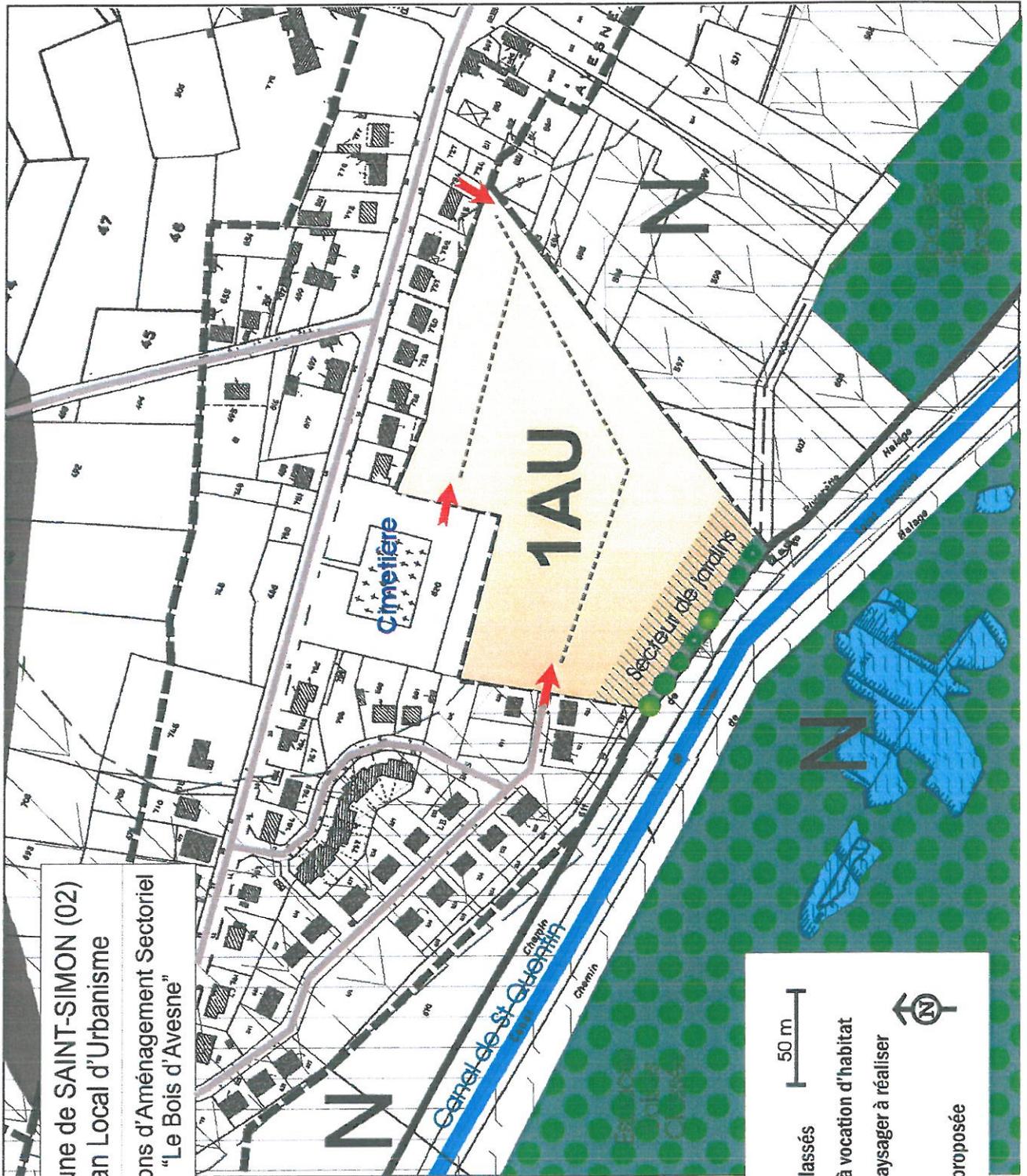
La desserte sera approfondie en phase opérationnelle. Au minimum, elle devra relier les trois accès présentés au paragraphe précédant, et en tout cas, éviter la réalisation de voie en impasse.

Autres principes d'aménagement à respecter pour l'ensemble de la zone

- ▶ La zone borde le canal de Saint-Quentin ; les terrains présentant un caractère humide devront être préservés en jardins.

- ▶ Les aménagements ne devront en aucun cas accélérer les écoulements ou les rabattre vers des zones ne pouvant les supporter. Une attention particulière devra être apportée à la limitation de l'imperméabilisation.

- ▶ L'alignement des faitages devra être recherché de façon à faire bénéficier aux constructions d'un apport de chaleur par l'orientation Sud des façades principales.



Commune de SAINT-SIMON (02)
Plan Local d'Urbanisme
Orientations d'Aménagement Sectoriel
"Le Bois d'Avesne"



Surface de la
zone 1AU :
26 600 m²

50 m

- Limite des zones
- Espaces Boisés Classés
- Zone à urbaniser à vocation d'habitat
- Aménagements paysager à réaliser
- Principe d'accès
- Desserte interne proposée