

Commune de BERZY-LE-SEC

P_{lan} L_{ocal} d'U_{rbanisme}

**Orientations
d'Aménagement Sectoriel**

Document n°3

Vu pour être annexé
à la délibération du :

Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme.

Cachet de la Mairie
et signature du Maire :



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

Introduction

Plusieurs zones à urbaniser à vocation d'habitat ont été définies sur le territoire communal de Berzy-le-Sec.

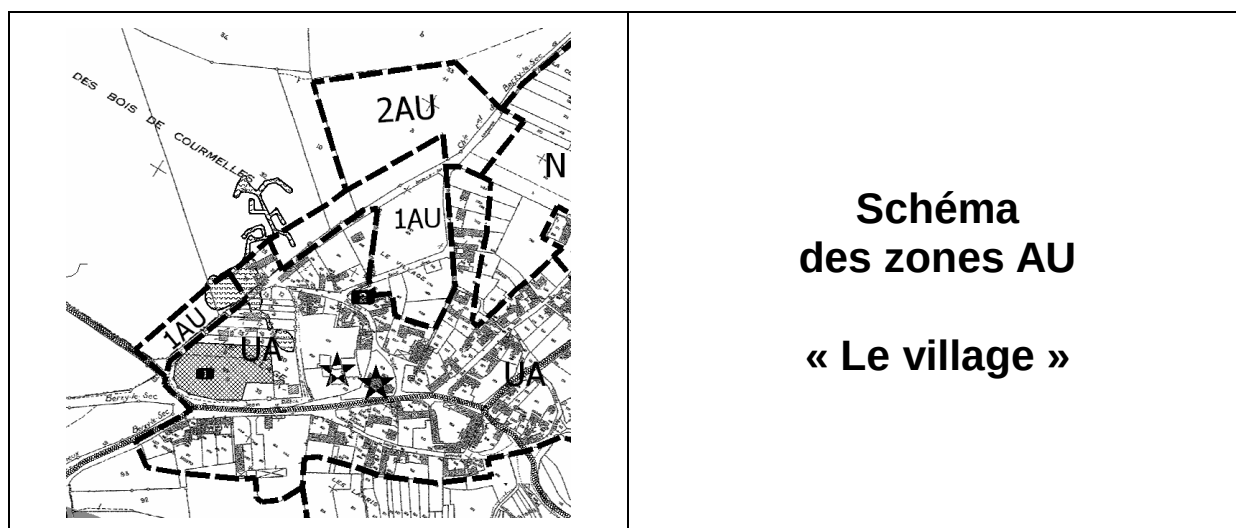
Les principes d'aménagement des zones dédiées à l'habitat sont présentés dans ce document. Ils ont pour objectif de servir de base de réflexion pour la localisation des équipements internes aux zones concernées, comme par exemple :

- ✓ les voies d'accès,
- ✓ la desserte interne,
- ✓ les équipements publics ou encore les espaces verts...

Cette proposition n'a qu'une valeur indicative. Néanmoins, les principes d'aménagement devront obligatoirement être pris en compte lors des opérations de constructions.

Le schéma est accompagné d'une fiche descriptive exposant :

- ✓ le bilan urbanistique du projet (superficie totale de la zone, capacité d'accueil...),
- ✓ les caractéristiques des voies d'accès à envisager pour desservir la zone,
- ✓ les principes d'aménagement à respecter et ce, quelque soit le projet de construction envisagé.



Bilan urbanistique du projet

Superficie des zones 1AU :	19 800 m ²
Superficie de la zone 2AU :	17 800 m ²
<u>Superficie totale des zones :</u>	37 600 m ²
Superficie des voies de circulation existantes :	- 3 100 m ²
Emprise des voiries à créer (15%) :	- 5 600 m ²
Surfaces réellement constructibles :	28 900 m ²
<u>Capacité d'accueil des zones :</u>	soit environ 36 logements nouveaux ¹

¹ La capacité d'accueil en logements de cette zone est calculée sur la base d'une assiette foncière d'environ 800 m² par lot.

Accès aux zones

Les zones sont déjà bornées de chemins qui constitueront la trame viaire future du quartier. Une partie des constructions pourront être desservies directement par la Rue F. Sigler. Les limites des zones s'appuient de part et d'autre du chemin de Léchelle et de la Ruelle Saint-Jean. Il conviendra d'assurer la desserte des constructions par le renforcement des chemins qui débouchent tous les deux sur la Rue Fernand Sigler.

Un emplacement réservé est prévu afin de permettre l'élargissement du débouché de la Ruelle Saint-Jean sur la rue Fernand Sigler, offrant peu de visibilité.

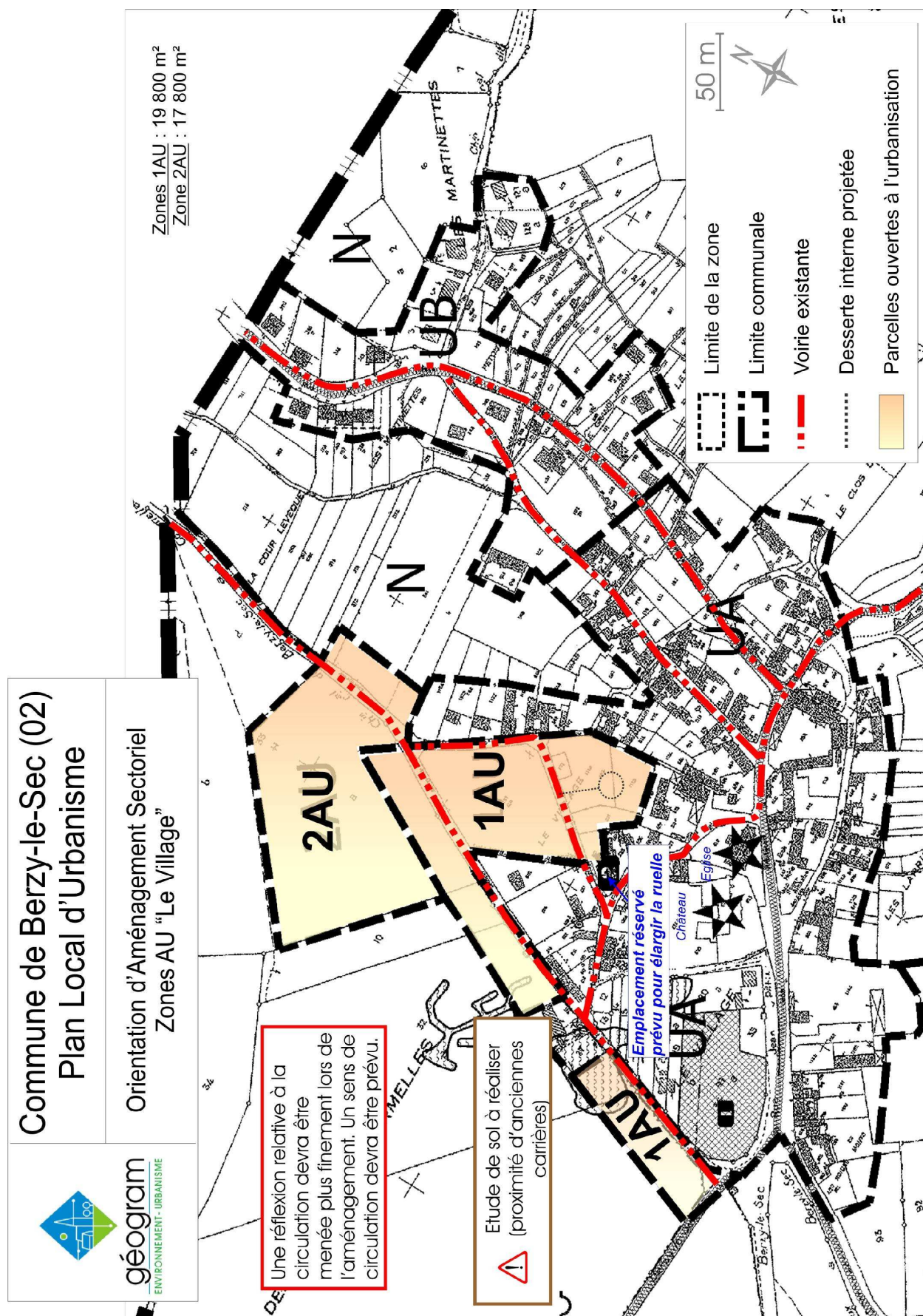
L'aménagement de ces zones générera un accroissement de la circulation à l'intérieur du centre-bourg. Celle-ci est déjà difficile du fait de la forte densité du village et de l'étroitesse des rues. Ces caractéristiques ont été déterminantes dans le choix des zones d'aménagement.

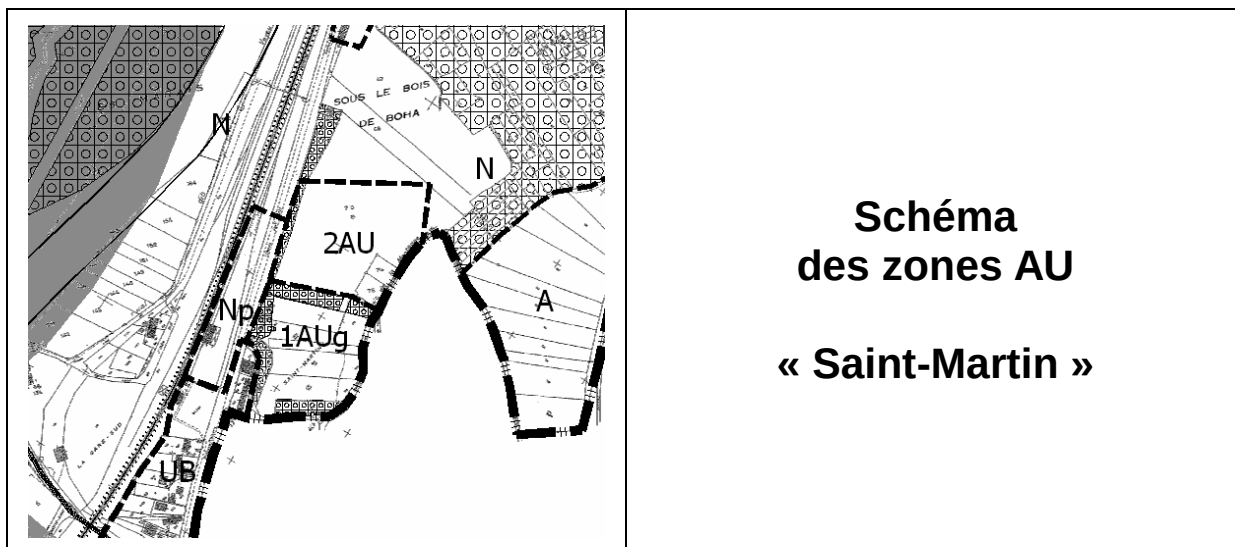
Desserte interne

La desserte des constructions sera fondée sur les chemins actuels qui devront être renforcés. Un sens de circulation devra être envisagé pour faciliter les déplacements et limiter l'emprise de la voirie dans la zone 1AU-Est. La zone s'appuie sur deux accès donnant sur la Rue Fernand Sigler, le premier pouvant servir d'entrée et le second, de sortie de la zone. Toutefois, l'aménagement ultérieur des terrains classés en 2AU accentuera de nouveau la circulation. Il convient de prendre en compte les perspectives d'évolution du secteur pour proposer un schéma de déplacement cohérent pour les deux zones.

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

L'aménagement de ce secteur devra tenir compte des carrières identifiées et du risque potentiel de cavités sur leurs abords.





Bilan urbanistique du projet

Superficie de la zone 1AUg :	18 900 m ²
Superficie de la zone 2AU :	19 200 m ²
<u>Superficie totale de la zone :</u>	38 100 m ²
Espaces boisés classés à conserver ou à créer	- 5 400 m ²
Emprise des voiries à créer (15%)	- 3 810 m ²
Surfaces réellement constructibles :	28 890 m ²
<u>Capacité d'accueil des zones :</u>	soit 36 environ logements nouveaux 2

² La capacité d'accueil en logements de cette zone est calculée sur la base d'une assiette foncière d'environ 800 m² par lot.

Accès à la zone

La zone est bordée de voies existantes : la route de Château-Thierry, à l'Ouest, le chemin de la Montagne à Sable et la rue du Fond Saint-Martin. L'ensemble de la zone bénéficiera de deux accès mais un seul sera autorisé sur la Route de Château-Thierry. Le second se réalisera sur le chemin existant, qui permet de rejoindre le lotissement de Noyant-et-Aconin, dans la continuité de la Rue Saint-Martin. Cette rue relie les voies en impasses qui desservent les habitations du lotissement et rejoint la route de Château-Thierry, plus au Sud.



Le carrefour se dessine au cœur de la zone agglomérée, au sein de laquelle la vitesse de l'automobiliste est réduite. L'accès semble plus sécurisé à ce niveau.

Desserte interne

Il est difficile de dire aujourd'hui comment se réalisera la desserte de ces zones, sans connaître le projet qui y prendra forme. Toutefois, concernant la zone 1AUg, la desserte interne permettra de relier les deux accès précédemment cités et de laisser au moins un accès pour desservir les constructions futures classées en 2AU.

Les terrains en 2AU n'auront aucun autre accès que celui-ci. Aucun accès direct ne sera permis sur la route de Château-Thierry à ce niveau. La desserte de la zone 2AU pourra se réaliser en circuit fermé à partir du débouché laissé par la zone 1AU.

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

Les abords de la zone sont classés au plan de zonage en Espaces Boisés Classés. La préservation de ces bois participera à l'insertion du projet dans l'environnement et isolera les habitations de la route, source de bruit et d'insécurité.

