

Commune de Saint-Imoges

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement

«Vu pour être annexé à la délibération du 27/06/2011 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme mis en révision.»

SOUS-PRÉFECTURE

28 JUIN 2011

Fait à Saint-Imoges,
Le Maire,

D'EPERNAY

Vincen TAILLEFERT




ARRÊTÉ LE : 31/05/2010
APPROUVÉ LE : 27/06/2011

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Pépinière Technologique du Mont-Bernard
Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

www.auddice.com

Groupe
auddice



SOMMAIRE

PREAMBULE	2
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	3

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.

Les Orientations d'Aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les Orientations d'Aménagement concernent l'aménagement des zones 1 AU de Saint-Imoges.

Les opérations de constructions et d'aménagement doivent donc être compatibles avec les schémas suivants.

Tout aménagement peut se faire par phase sous conditions d'une prise en compte globale des Orientations d'Aménagement.

Les Orientations d'Aménagement concernent principalement l'organisation de ces zones à travers la desserte et les voiries et leur raccordement aux réseaux existants.

1. Les zones 1 AU

Secteur d'habitat (1 AU)

Le secteur d'extension résidentielle de Saint-Imoges est situé en continuité du front bâti existant. Plus particulièrement, il jouxte une zone d'habitat pavillonnaire récent le long de la rue d'Epernay au Sud-Est du village.

Cette rue constitue la desserte principale du village puisqu'elle relie ce dernier à la RD 951, menant aux agglomérations rémoise et sparnacienne. Elle relie également au cœur urbain l'entité urbaine de la Folie Michel composée de constructions à vocations sociales et de loisirs.

Les élus définissent des principes d'aménagement souples mais identiques à l'urbanisation existante afin d'assurer une cohérence visuelle globale de ce quartier.

Afin de respecter cette unité et forme urbaine, la profondeur des parcelles est similaire à celle existante sur l'ensemble du village, soit 40 mètres de part et d'autre de la voirie.

L'axe majeur identifié est la cohérence paysagère de la zone d'habitat. Ainsi, l'ensemble des réseaux seront enterrés.

Situées en entrée de ville, les nouvelles habitations constitueront l'une des premières perceptions visuelles du village. Aussi le traitement paysager de ce nouveau morceau urbain devra faire l'objet d'une attention particulière.

Une bande inconstructible de 5 mètres, permettant à la fois l'accès à la prairie pâturée située en arrière des constructions et la définition d'une bande arborée et plantée composée d'essences locales participe à la bonne intégration des constructions dans leur environnement et favorise la cadre champêtre et rural du territoire.

Par ailleurs, il s'agit également de répondre aux enjeux de sécurité routière dans cette nouvelle entrée de village. Ainsi l'emprise de la chaussée est définie de façon à permettre la réalisation de larges trottoirs facilitant la circulation des Personnes à Mobilité Réduite, le panneau d'agglomération est déplacé à l'entrée afin de réduire les vitesses des automobilistes.

Il est également à noter que le PLU a défini une seconde zone d'extension résidentielle. Cette dernière, située en périphérie du village au Nord-Est (chemin communal n°71), est pour partie construite. A ce titre, elle ne fait pas l'objet d'orientations d'aménagement particulières. En effet, de par sa configuration, les principes de desserte et d'accessibilité sont existants. Les franges paysagères sont également présentes de par l'existence de masses boisées, classées en Espace Classé Boisé dans le PLU.

Secteur d'équipement (1 AUE)

Les élus ont souhaité pour ce futur secteur privilégier les notions de sécurité routière et de confort de vie. Ainsi, aucun nouvel accès n'est créé depuis la RD 951 : l'ensemble de la desserte de la zone est organisée à partir du chemin « La Folie Michel » existant. Par ailleurs, afin de protéger les futurs utilisateurs des nuisances sonores et visuelles, une bande inconstructible naturelle ou zone tampon a été définie dans le cadre du PLU.

2. Les zones 2 AU

Si les Orientations d'Aménagement peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à réaliser sur le court terme, les élus de Saint-Imoges ont souhaité avoir une vision globale des aménagements urbains du village. C'est pourquoi sont définis ci-après des principes d'aménagement

Zone 2 AU, située au lieu dit « La Terre la Vache ».

En terme de desserte, une voirie sera créée au milieu des deux parcelles dans le sens de la longueur afin de desservir l'ensemble des futures constructions. Cet accès sera prolongé afin de permettre un raccordement avec la rue principale et d'éviter ainsi tout enclavement de ce futur quartier. Pour faciliter l'accès à ce secteur et la circulation de l'ensemble des utilisateurs, un emplacement réservé est défini de façon à élargir la voirie existante (10 mètres).

Les élus ont souhaité appliquer un principe identique sur l'ensemble des zones résidentielles. Ainsi, afin de conforter la forme urbaine existante, une profondeur de 40 mètres est définie.

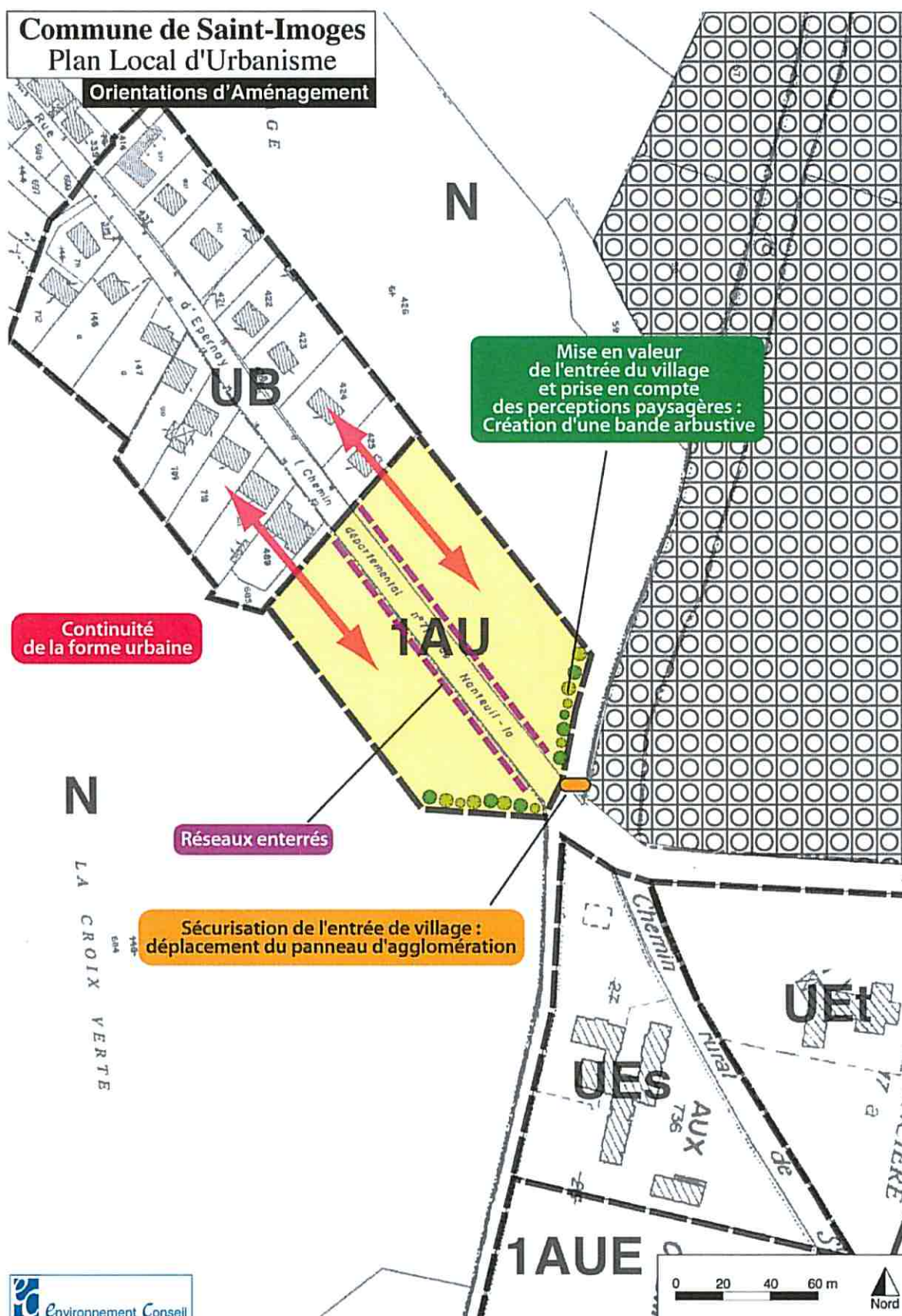
Ce secteur comporte un étang. La future opération prendra en compte son existence en le protégeant et en mettant en valeur afin d'en faire un lieu public de convivialité enrichissant le cadre de vie.

Zone 2AU, située rue de la Forêt

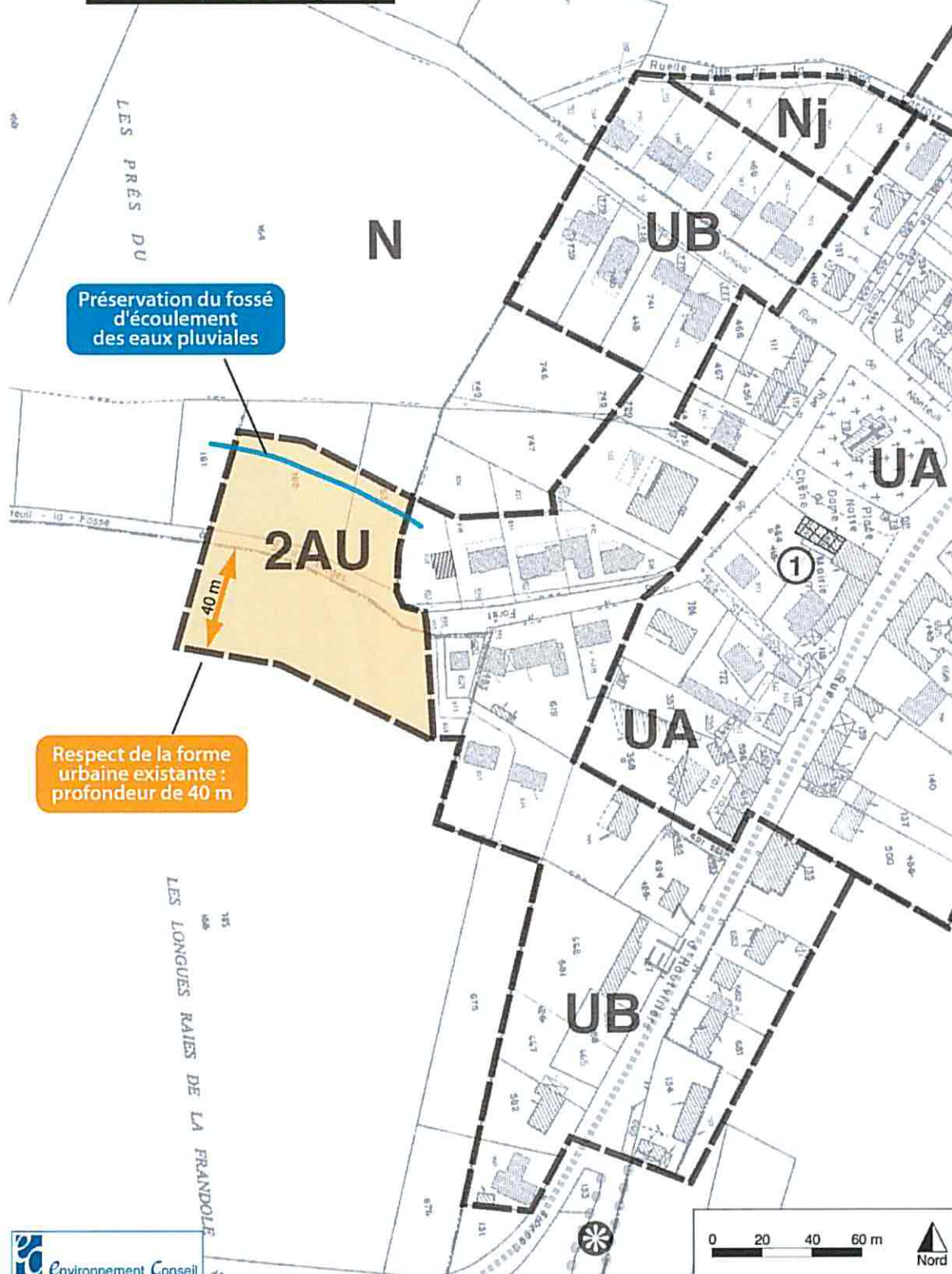
Localisée dans le prolongement de la zone bâtie existante, de part et d'autre de la rue de la Forêt, cette zone à vocation à poursuivre l'urbanisation existante. Aussi, afin de conforter la forme urbaine existante, comme d'ans l'ensemble du village, une profondeur de 40 mètres est définie.

Un fossé d'écoulement des eaux pluviales est présent sur la partie Nord. Les principes d'aménagement tiendront compte de ce dispositif et veilleront à le maintenir afin d'assurer la bonne régulation de eaux.

Enfin, il est à noter que ces principes pourront être précisés dans le cadre d'une révision du document.



Commune de Saint-Imoges
Plan Local d'Urbanisme
Orientations d'Aménagement





Commune de Saint-Imoges

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement

