

Commune de Berru

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Projet de Modification n°1
approuvée en date du : XX/XX/XXXX

Etude réalisée par :

auddicé
urbanisme
a u d d i c e . c o m

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

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

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	3
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	5
1. LES ZONES D'EXTENSION FUTURE A VOCATION RESIDENTIELLE (ZONES 1 AU) : PRINCIPES GENERAUX	5
1.1. Accès.....	5
1.2. Dessertes.....	5
1.3. Réseaux et équipements	5
1.4. Stationnement	5
1.5. Clôture	6
1.6. Logements	6
2. SPECIFICITES PAR ZONE D'EXTENSION FUTURE SPECIFICITES PAR ZONE	7
2.1. OAP n°1- Zone 1AU « La Maladrerie »	7
2.2. OAP n°2 - ~~Zone 1AU~~ « Foyer » ~~et Implantation du commerce Multi-services~~	10
2.3. OAP n°3- Zone 1AU.....	13

PREAMBULE

- **Article L151-6 du Code de l'Urbanisme**

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements »

- **Article L151-7 du Code de l'Urbanisme**

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation 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 et de programmation, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit. Aussi, elles ne fixent pas de localisation précise des différents éléments à prendre en compte dans l'aménagement des zones.

Tout aménagement peut se faire par phase sous conditions d'une prise en compte globale des orientations d'aménagement et de programmation définies par zone, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Les zones d'extension future à vocation résidentielle (zones 1 AU) : principes généraux

1.1. Accès

Les accès sur les voies publiques devront être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers

1.2. Dessertes

La largeur des voies de circulation sera adaptée au strict nécessaire.

Les voiries internes devront prévoir une emprise suffisante permettant un cheminement aisé pour les modes de déplacement doux et une accessibilité facilitée pour les personnes à mobilité réduite.

1.3. Réseaux et équipements

L'ensemble des réseaux et équipements nécessaires à la viabilisation des parcelles internes à chaque projet devra se faire conformément aux schémas suivants et à partir des réseaux et équipements existants :

- Depuis le RD 980 dans le cadre de l'OAP n°1 ;
- Depuis le lotissement de «Moulin Bazin » pour l'OAP n°2 ;
- Depuis le RD 980 à proximité de l'OAP n°3.

1.4. Stationnement

Dans les opérations d'aménagement, de lotissement et de construction visant à la création de plus de 2 logements, 1 place de stationnement visiteur par logement créé devra être aménagée dans les espaces communs.

Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager du même type que les aménagements réalisés dans la première phase de projet de la Maladredie.

Respectant ainsi, une surface d'un minimum de 20 % de l'ensemble de l'aménagement qui sera réparti entre les voiries, les stationnements et les espaces verts.

1.5. Clôture

Les clôtures seront conçues, en fonction de l'environnement :

- Soit par un mur plein d'une hauteur de 1,60 mètre minimum et 1.80 mètre maximum.
- Soit par un muret d'une hauteur maximale de 1 à 1.20 mètre avec possibilité ou non d'être surmonté d'une grille. La hauteur maximum sera de 1.80 mètre.

Les ouvertures sont encadrées des piliers d'une hauteur totale de 2.10 mètres maximum.

Les clôtures édifiées en limite séparative ne devront pas excéder 3m de hauteur par rapport au terrain naturel. Dans le cas de plantations, leur hauteur n'excède pas 2m.

En cas de modelé de terrain particulier, il sera possible d'implanter directement un grillage ou un autre type de clôture directement sur le muret de soutènement.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive, composée d'essence locale.

1.6. Logements

Chaque OAP aura une densité de logements comprise entre 16 et 20 logements par hectare.

2. Spécificités par zone d'extension future spécificités par zone

2.1. OAP n°1- Zone 1AU « La Maladrerie »

2.1.1. Desserte

L'ensemble de la zone devra être desservi principalement par la RD 980, l'accès est déjà créé pour la première phase de ce projet réalisée depuis 2013.

La nécessité de créer d'autres accès à cet aménagement est cependant à prendre en compte, au regard du nombre de personnes qui viendront aménager sur ce site.

Pour cela, une desserte secondaire sera créée vers la RD 88 à proximité de la sortie du lotissement Moulin Bazin (cf plan OAPn°1 ci-dessous).

Une réflexion sur la vision à plus long terme de l'aménagement de l'entrée de Berru depuis la RD 88 apparaît également sur le plan. La création de cet accès se situant en aval de l'entrée du village sur la RD 88 permettra de desservir cette nouvelle zone d'aménagement en évitant de traverser le centre du village et en sécurisant cette zone. Cette proposition est une vision à long terme de l'évolution de l'aménagement du territoire communal.

2.1.2. Réseaux et équipements

L'ensemble des réseaux et équipements nécessaires à la viabilisation des parcelles internes à chaque projet devra se faire à partir des réseaux et équipements existants sur la RD 980.

2.1.3. Intégration du bâti

La répartition des constructions se fera le long d'un axe secondaire végétalisé pour ces deux zones 1AU de cette OAP. Cette future voie permettra de desservir l'ensemble des futures parcelles tout en prévoyant le stationnement suffisant indiqué dans le règlement de cette zone.

Les constructions devront observer un recul minimum de cinq mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

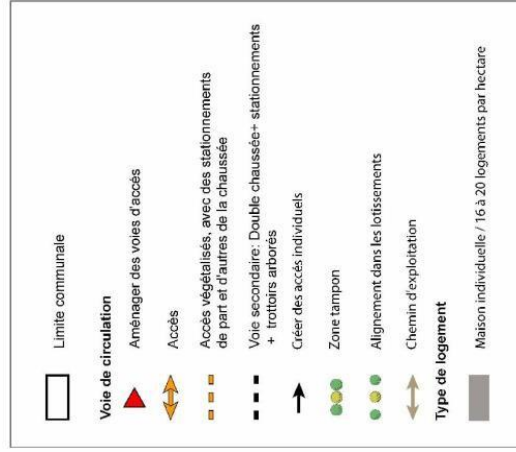
Un soin particulier sera apporté aux aménagements paysagers afin qu'ils confèrent à ce site le même style de qualité d'aménagement végétale que la première phase du projet existant de la Maladrerie

Commune de Berru

Plan local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1

" LA MALADRERIE "



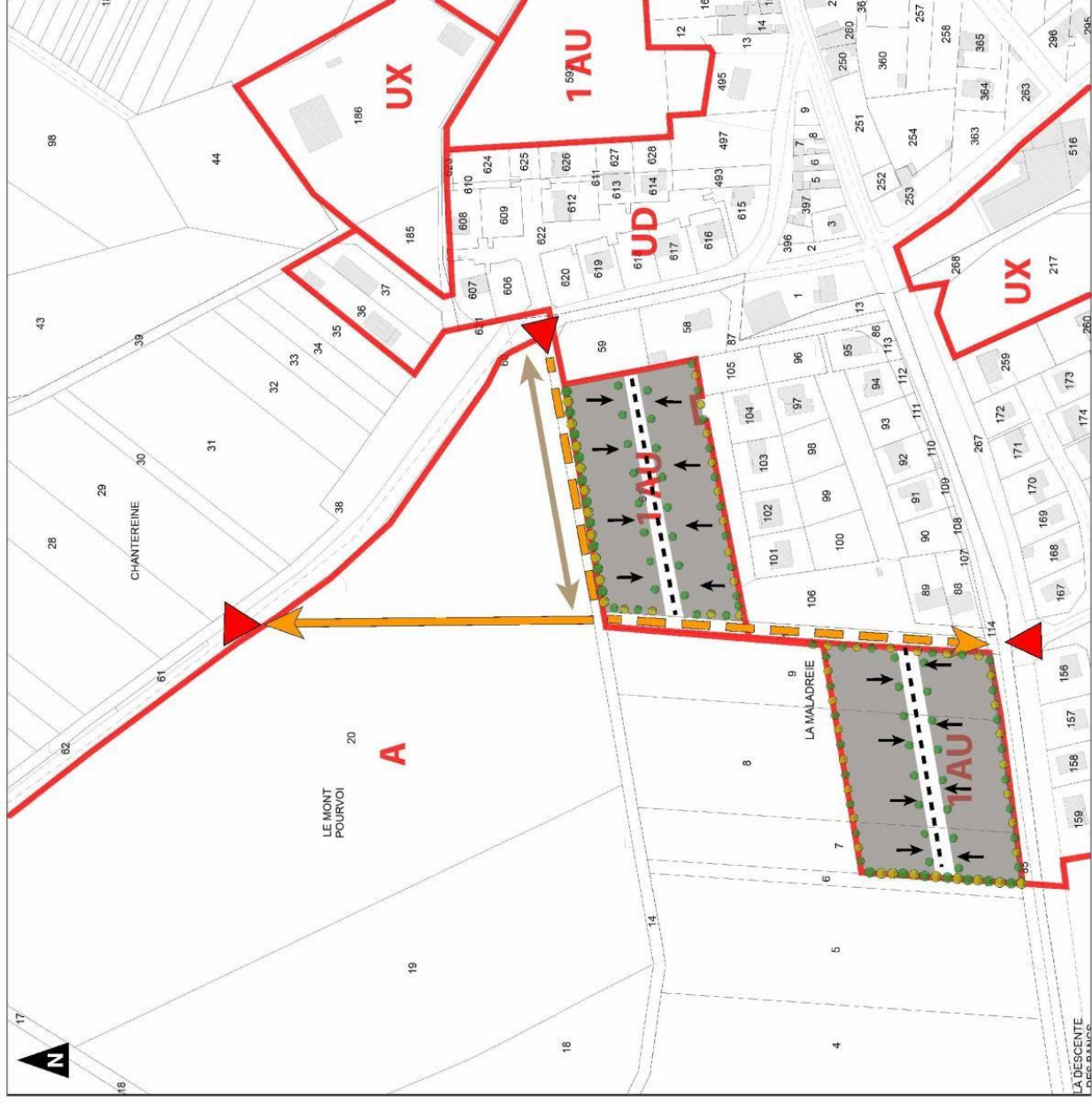
0 200 400 600
Mètres



1: 2000 e

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation: Auddice Urbanisme - 2017
Source de fond de carte: IGN Scan 100%



~~2.2. OAP n°2 - Zone 1AU « Le Foyer » et Implantation du commerce Multi-services~~

2.2.1. Desserte

L'ensemble de la zone devra être desservi en traversant le lotissement de Moulin Bazin via la RD 88.

La rue des Chabouzet, située au-dessus de la zone 1AU aura pour unique vocation d'être à sens unique, permettant un accès plus simple et sécurisé entre le centre du village et la RD 88. Au regard de la dénivellée importante entre la rue des Chabouzet et le futur aménagement, aucune desserte n'est prévue pour sortir sur cette future voie.

~~Un commerce multi-services équipement d'intérêt collectif et services publics sera également créé le long de la rue de Reims de Berru. La desserte de ce commerce se fera directement sur la rue de Reims comme indiqué dans le règlement.~~

2.2.2. Réseaux et équipements

L'ensemble des réseaux et équipements nécessaires à la viabilisation des parcelles internes à chaque projet de la zone 1AU devra se faire conformément à partir des réseaux et équipements existants du lotissement Moulin Bazin.

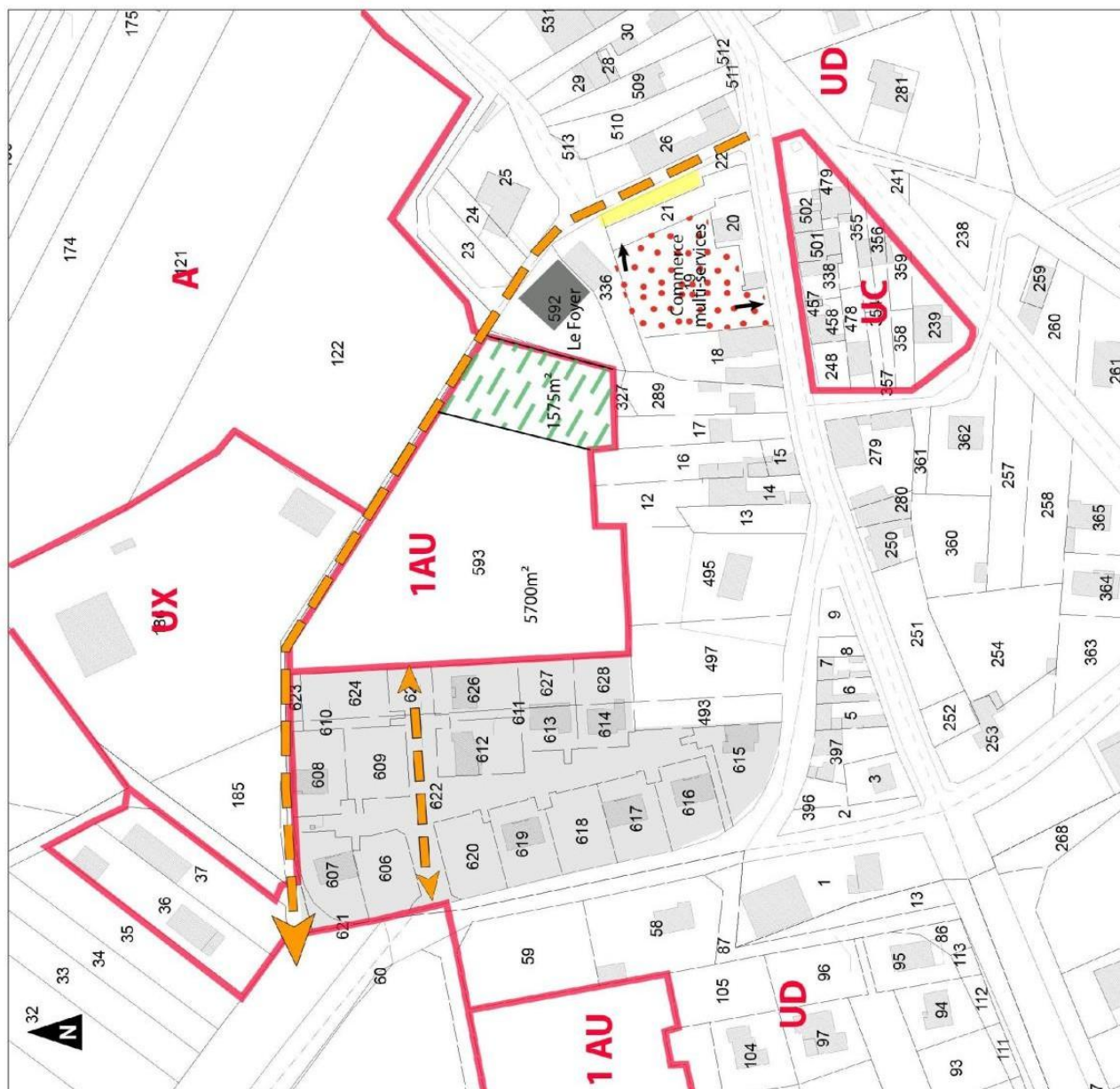
~~Les réseaux et équipements du commerce multi-services équipement d'intérêt collectif et services publics seront quant à eux raccordés directement à ceux de la RD 980.~~

2.2.3. Intégration du bâti

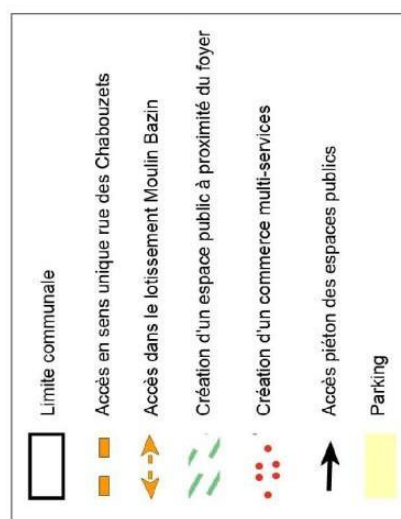
La répartition des constructions se fera le long d'axe secondaire végétalisé depuis le lotissement de Moulin Bazin. Cette future voie permettra de desservir l'ensemble des futures parcelles tout en prévoyant le stationnement suffisant indiqué dans le règlement de cette zone.

Les constructions devront observer un recul minimum de cinq mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

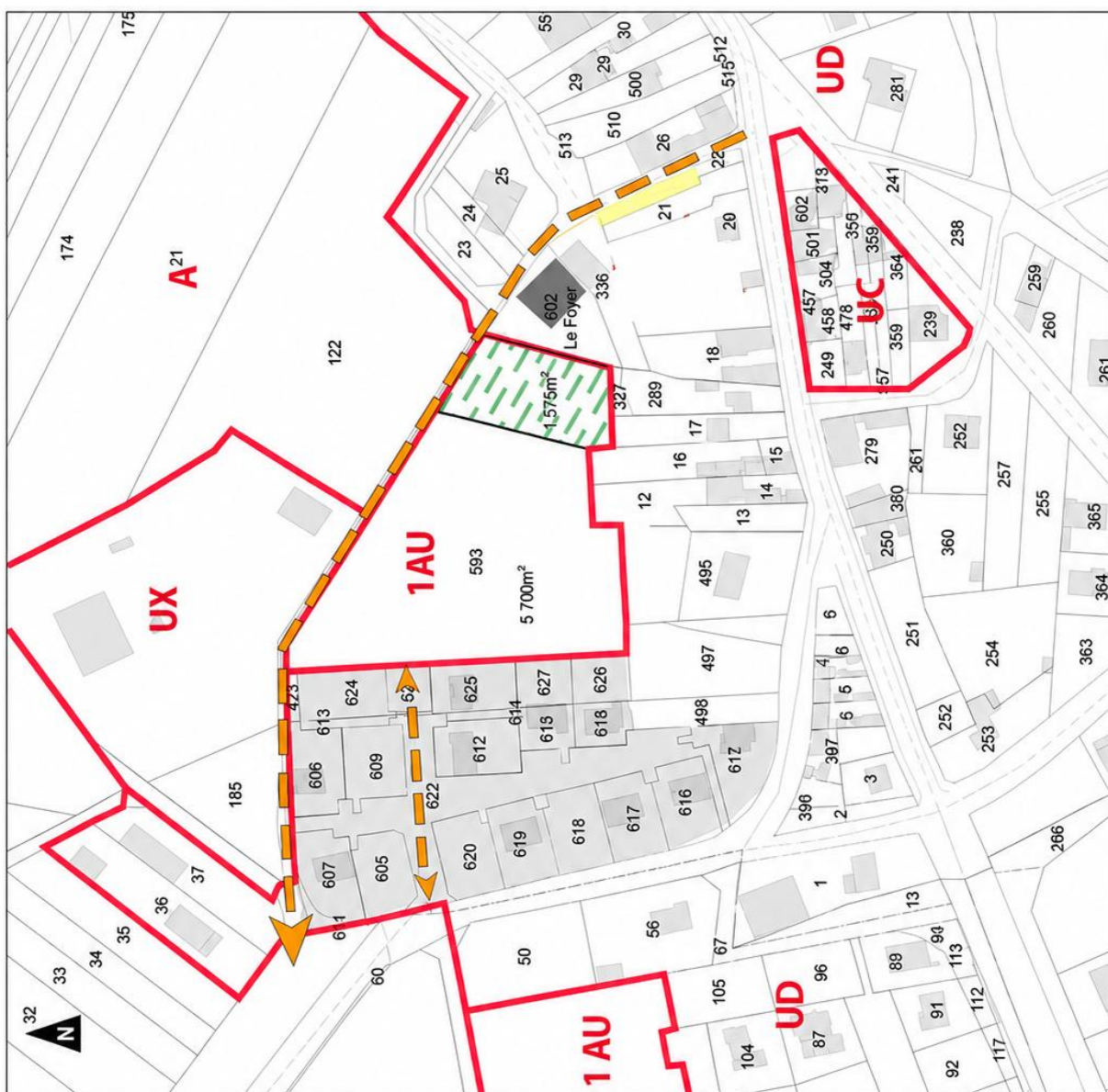
Un soin particulier sera apporté aux aménagements paysagers afin qu'ils confèrent à ce site une qualité d'aménagement végétal permettant son insertion dans le paysage qui l'entoure.



Commune de BERRU
Plan Local d'Urbanisme
Orientation D'Aménagement et
de Programmation n° 2
"LE FOYER"



0 200 400 600
mètres

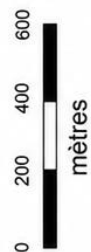
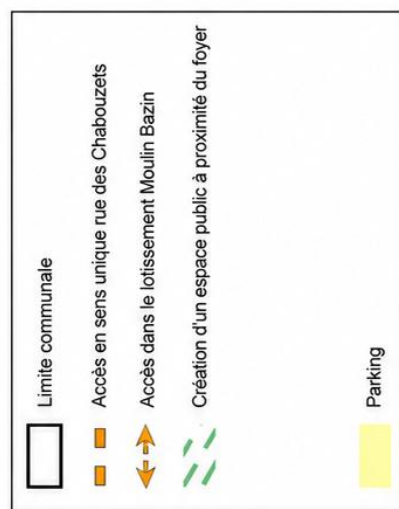


Commune de BERRU

Plan Local d'Urbanisme

Orientation D'Aménagement et de Programmation n° 2

"LE FOYER"



1:2 000

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

2.3. OAP n°3- Zone 1AU

2.3.1. Desserte

La desserte de ces parcelles se fera depuis la ruelle située le long du bureau de poste, permettant d'accéder à la place de l'église puis à la rue de Reims.

2.3.2. Réseaux et équipements

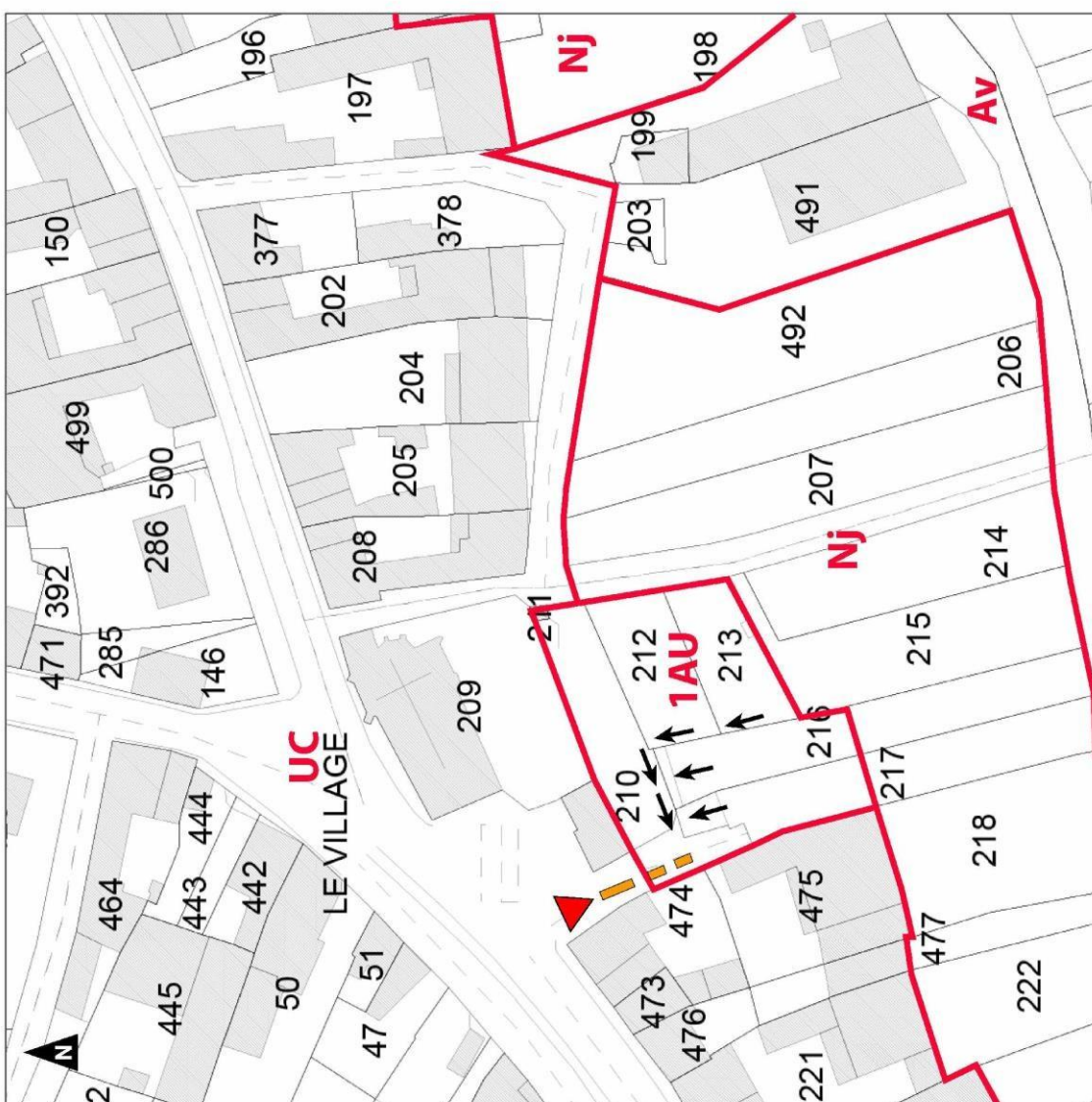
L'ensemble des réseaux et équipements nécessaires à la viabilisation des parcelles internes à chaque projet devra se faire à partir des réseaux et équipements existants sur la RD 980 dite rue de Reims dans la partie traversant le village de Berru.

2.3.3. Intégration du bâti

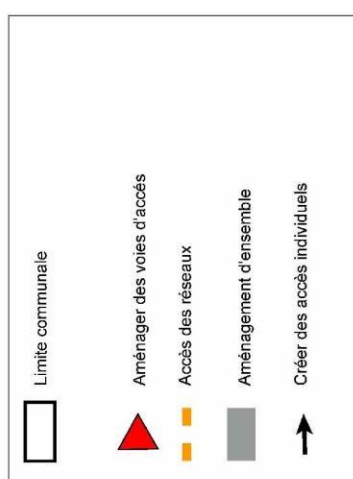
La répartition des constructions se fera autour d'un projet d'aménagement d'ensemble. Une future voie permettra la desserte des projets individuels comme indiqué sur le plan ci-dessous.

Les constructions devront observer un recul minimum de cinq mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

Un soin particulier sera apporté aux aménagements paysagers afin qu'ils confèrent à ce site une qualité d'aménagement végétal permettant son insertion dans le paysage qui l'entoure.



Commune de BERRU
Plan Local d'Urbanisme
Orientation D'Aménagement et
de Programmation n° 3



0 100 200 300
mètres

auddicé
urbanisme

1:1 000
(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)
Réalisation : Auddicé Urbanisme - 2017
Source de fond de carte : IGN Scan 25°