

Bérengeville-la-Campagne

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :

5 février 2016
Le Maire Patrick LAERTEROULT



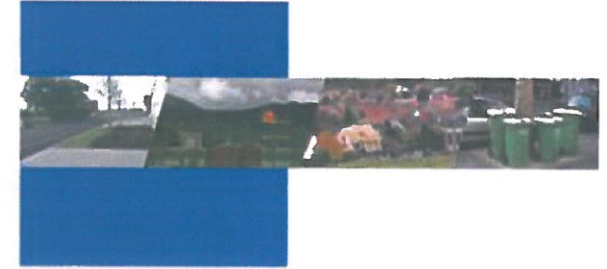
 **GTOPOS**
U R B A N I S M E

10 FEB. 2016



PRÉFECTURE DE L'EURE
10 FEV. 2014
ARRIVÉE

Définition



Article L123-1-4 du code de l'urbanisme:

- « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
- En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics [...] ».

Localisation

Au sein du hameau du Mesnil Péan, un secteur est soumis à une orientation d'aménagement et de programmation.

Au sein du Bourg, deux secteurs sont soumis à une orientation d'aménagement et de programmation.

Secteur 3 de 2 900 m²

Secteur 1 de 8 000 m²

Secteur 2 de 5 090 m²

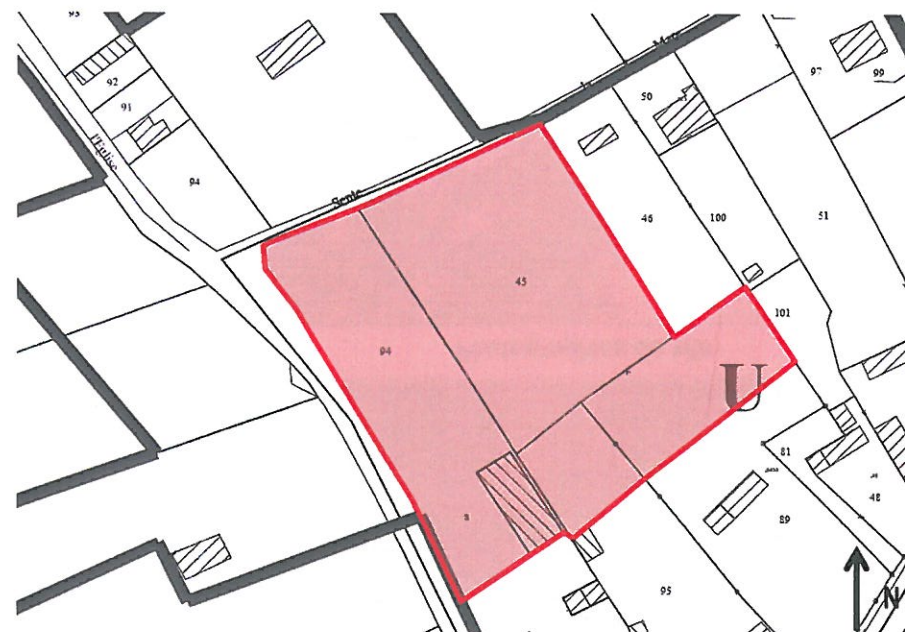


Localisation du secteur 1

Photographies aériennes



Cadastre (zonage)



SECTEUR 1 - Quartier du Bourg

Zone U (Espace bâti)

Parcelles 45, 89, 94a et 85 en partie.

Superficie: 8 000 m²

Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 1 (8 000 m²)

Photographie aérienne



Constat

Il s'agit aujourd'hui de parcelles laissées en prairie au contact direct de la partie actuellement urbanisée du Bourg.

Ce secteur est situé au coin de la rue de l'Eglise et du sentier de la mare Freneuse. Les différents réseaux sont présents sur les rues adjacentes de ce secteur.

Cette zone est marquée par son caractère rural et verdoyant. De ce fait, une réflexion quant à l'insertion paysagère de ce site est primordiale.



Photographies du site



Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 1 (8 000 m²)



Orientation d'aménagement et de programmation

Cette zone se situe au sein de la partie actuellement urbanisée du Bourg. Le développement résidentiel de ce secteur viendra densifier le Bourg et permettra d'éviter un étalement urbain de la commune sur des zones agricoles pérennes. D'une manière générale, il convient de créer en moyenne 10 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'opération. Cet indice prend en compte la création des espaces neutres (espaces verts, voiries secondaires, réserve incendie, espace réservé aux ordures ménagères ...).

Secteur 1 = 8000 m². Sachant que $\pm 25\%$ de cette zone sera réservées aux espaces neutres, soit $\pm 2\,000\text{ m}^2$, le nombre de constructions à usage d'habitation sur ce secteur sera de ± 7 logements.

Il est demandé qu'une réflexion entre tous les propriétaires/aménageurs soit faite afin de réaliser un aménagement d'ensemble. Il sera possible de réaliser l'aménagement du secteur par phase si et seulement si l'aménagement n'entrave pas les potentialités de constructions de la suite du site. Dans ce cas, des places de retournement devront être créés en attendant la suite de l'aménagement du secteur.

Les constructions devront être au maximum de type R+1+combles. L'intégration architecturale avec les constructions environnantes est primordiale. De plus, les évolutions en matières d'économie d'énergie pourront être prises en compte dans la construction des futurs bâtiments. Les constructions à usage d'habitation devront être réalisées dans la bande indiquée sur le présent document.

Le stationnement devra être fait sur la parcelle d'accueil de l'opération en respectant le règlement du PLU.

La voirie à créer au sein de cette zone devra prendre en compte les problématiques de déplacements doux. Ces cheminements doux seront de type chemin piétonnier en gravier perméable aux eaux de pluie.

L'accès à cette zone se fera par 2 emplacements:

- le premier accès par la sente de la mare Freneuse permettra de desservir 2 lots,
- le second accès par la rue de l'Eglise permettra de desservir 5 lots. Toutes les portails d'entrée des 5 futures habitations se feront exclusivement par la voirie interne à double sens (voir schéma page suivante).

Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 1 (8 000 m²)

Le constructeur/aménageur devra être compatible avec cette orientation d'aménagement et de programmation.



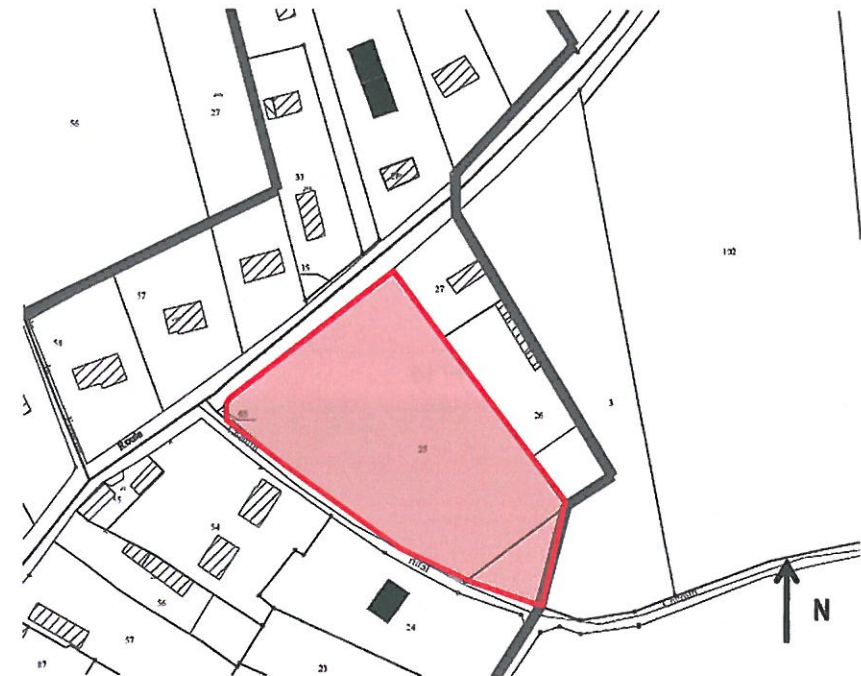
- Secteur faisant l'objet de l'OAP.
- Entrée commune par la sente de la Mare Freneuse.
- Voie d'accès pour desservir 2 lots.
- Entrée de la zone par la rue de l'Eglise.
- Voirie principale à double sens.
Cette voirie devra prendre en compte les problématiques de déplacements doux.
Cette voie permettra de desservir 2 lots.
- Sens de circulation.
- Placette centrale prévue pour desservir 3 lots et possibilité d'accueillir du stationnement public.
- Une transition paysagère devra être étudiée afin de traiter les franges de cette zone en l'intégrant dans l'environnement sans l'enclaver derrière des « murs verts ».

Localisation du secteur 2

Photographies aériennes



Cadastre (zonage)



SECTEUR 2 - Quartier du Bourg

Zone U (Espace bâti)

Parcelles 25 et 3 (en partie)

Superficie: 5 500 m²

Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 2 (5 500 m²)

Photographie aérienne



Constat

Ce secteur est situé à l'entrée du Bourg sur la route de Louviers. Il s'agit aujourd'hui de parcelles laissées en prairie au contact direct de la partie actuellement urbanisée du Bourg.

Cette zone de la commune est marquée par la proximité de constructions récentes à caractère résidentiel située dans un environnement verdoyant de la commune. De ce fait, une réflexion quant à l'insertion paysagère de ce site est nécessaire.

Les différents réseaux sont présent sur les rues adjacentes de ce secteur.



Photographies du site



Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 2 (5 500 m²)



Orientation d'aménagement et de programmation

Ces parcelles ne possèdent aucune valeur agricole. Située sur une partie plane du Bourg, l'implantation des futures constructions n'aura pas d'incidence négative sur le paysage urbain. Ce développement résidentiel viendra se greffer sur les constructions récentes que connaît ce secteur du Bourg. D'une manière générale, il convient de créer en moyenne 10 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'opération. Cet indice prend en compte la création des espaces neutres (espaces verts, voiries secondaires, réserve incendie...).

Secteur 2 = 5 500 m². Sachant que $\pm 20\%$ de cette zone sera réservées aux espaces neutres, soit $\pm 1\,000\text{ m}^2$, le nombre de constructions à usage d'habitation sur ce secteur sera de ± 5 logements.

Pour conserver l'organisation semi-groupée du bâti, il est demandé qu'une réflexion entre tous les propriétaires/aménageurs soit faite afin de réaliser un aménagement d'ensemble. Il sera possible de réaliser l'aménagement du secteur par phase si et seulement si l'aménagement n'entrave pas les potentialités de constructions de la suite du site. Dans ce cas, des places de retournement devront être créés en attendant la suite de l'aménagement du secteur.

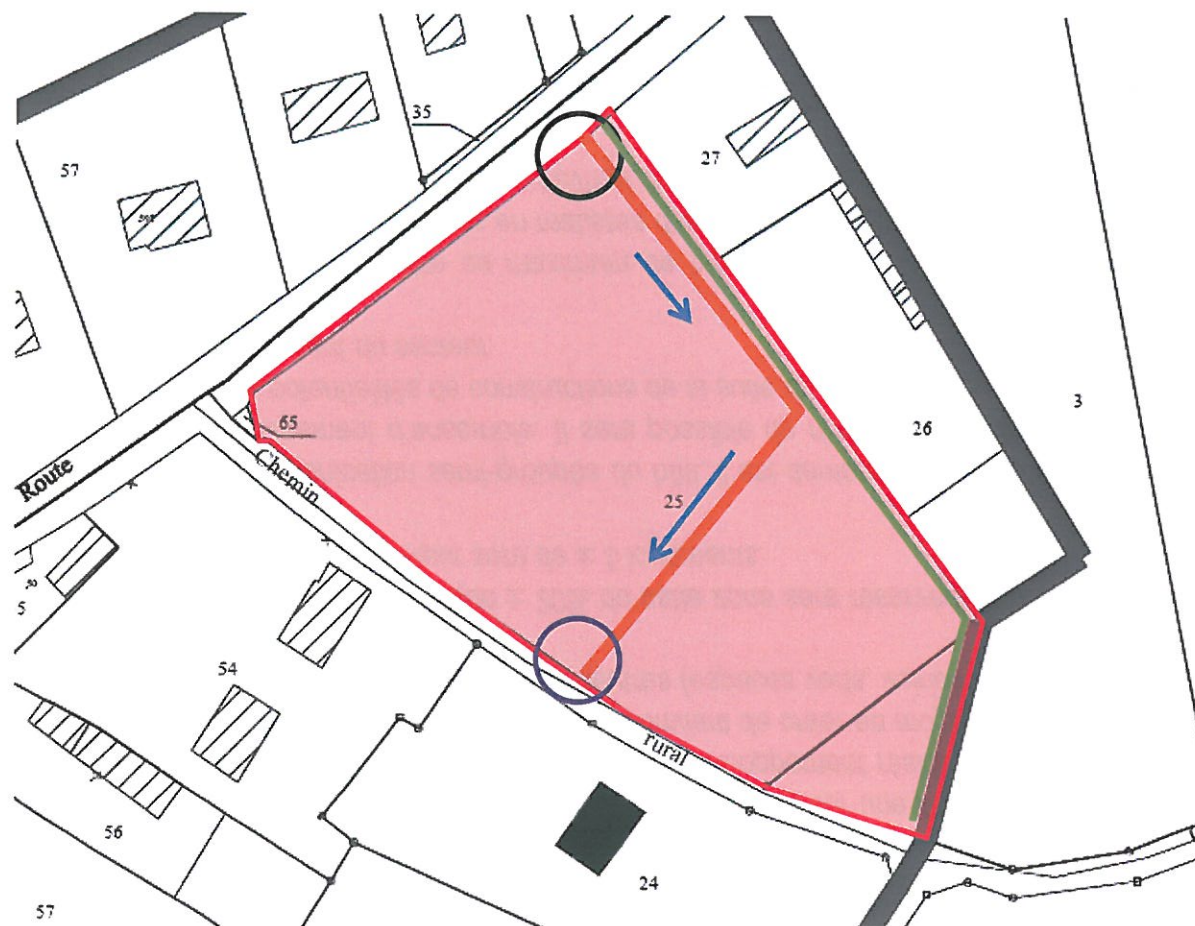
Les constructions devront être au maximum de type R+1+combles. L'intégration architecturale avec les constructions environnantes est primordiale. De plus, les évolutions en matières d'économie d'énergie devront être prises en compte dans la construction des futurs bâtiments. Les constructions à usage d'habitation devront être réalisées dans la bande indiquée sur le présent document.

Le stationnement devra être fait sur la parcelle d'accueil de l'opération en respectant le règlement du PLU.

La voirie à créer au sein de cette zone devra prendre en compte les problématiques de déplacements doux. Ces cheminements doux seront de type chemin piétonnier en gravier perméable aux eaux de pluie.

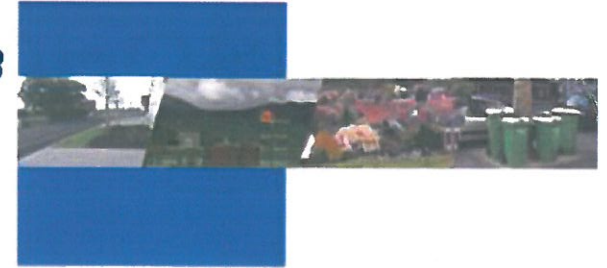
Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 2 (5 500 m²)

Le constructeur/aménageur devra être compatible avec cette orientation d'aménagement et de programmation.



-  Secteur faisant l'objet de l'OAP.
-  Entrée de la zone par la route de Louviers.
-  Sortie de la zone.
-  Voirie principale à sens unique.
Cette voirie devra prendre en compte les problématiques de déplacements doux.
-  Sens de circulation.
-  Une transition paysagère devra être étudiée afin de traiter les franges de cette zone en l'intégrant dans l'environnement sans l'enclaver derrière des « murs verts ».

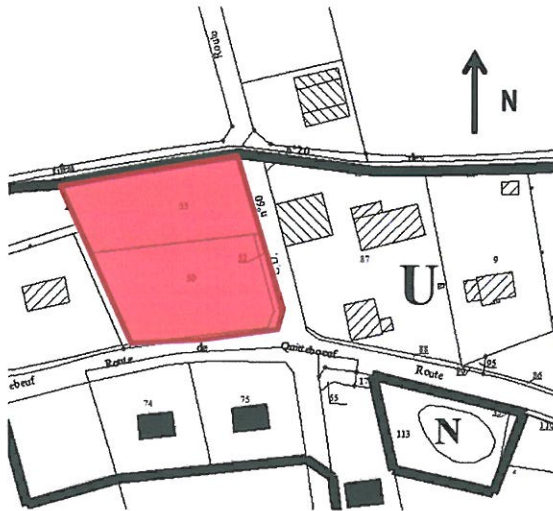
Localisation du secteur 3



Photographies aériennes



Cadastre (zonage)



Photographie du site



SECTEUR 3 – Hameau du Mesnil Péan

Zone U (Espace bâti)

Parcelles 50, 52 et 55

Superficie: 2 900 m²

Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 3 (2 900 m²)



Constat

Il s'agit aujourd'hui de parcelles laissées en prairie au contact direct de la partie actuellement urbanisée du hameau du Mesnil Péan.

Ce secteur est situé au coin de la route de Quittebeuf et de la route de Brézolles. Les différents réseaux sont présent sur les rues adjacentes de ce secteur.

Cette zone est située à proximité d'axes de circulations importants de la commune. Marquée par son caractère rural et verdoyant, l'orientation d'aménagement prévoit une insertion paysagère des futures constructions de manière à limiter les nuisances pour les futurs résidents.



Orientation d'aménagement et de programmation

L'aménagement de ce secteur viendra combler et densifier cette partie du hameau du Mesnil Péan.

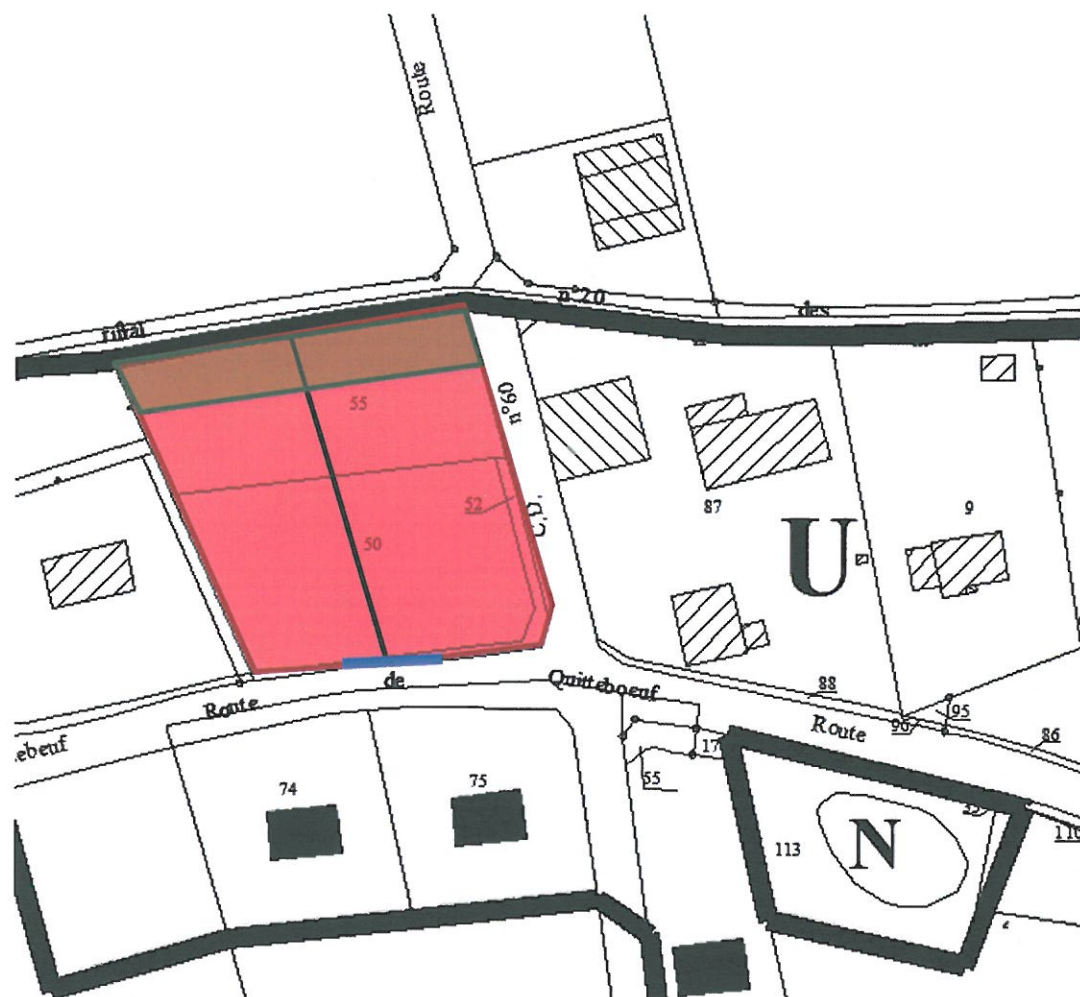
Il est demandé qu'une réflexion entre tous les propriétaires/aménageurs soit faite afin de réaliser un aménagement d'ensemble.

Les constructions devront être au maximum de type R+1+combles. L'intégration architecturale avec les constructions environnantes est primordiale. De plus, les évolutions en matières d'économie d'énergie devront être prises en compte dans la construction des futurs bâtiments. Les constructions à usage d'habitation devront être réalisées dans la bande indiquée sur le présent document.

Le stationnement devra être fait sur la parcelle d'accueil de l'opération en respectant le règlement du PLU.

Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 3 (2 900 m²)

Le constructeur/aménageur devra être compatible avec cette orientation d'aménagement et de programmation.



Légende

-  Secteur faisant l'objet de l'OAP.
-  Une transition paysagère devra être étudiée afin de traiter les franges de cette zone en l'intégrant dans l'environnement sans l'enclaver derrière des « murs verts ».
-  Implantation possible des futurs lots.
-  L'accès à la zone devra respecter strictement cet emplacement.
(Accès commun obligatoire aux 2 parcelles)

TOPOS

U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société

