

# Urbanisme

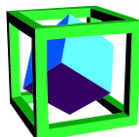
Commune de  
**Berville-sur-  
Seine**



## Orientations d'aménagement et de programmation

Approuvé par le conseil métropolitain le 26 juin 2017

chargé  
d'études



**Perspectives**

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste  
98, Le Petit Chemin 76520 Fresne-le-Plan

## PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont l'une des pièces obligatoires du PLU ; leur contenu est défini par l'article L151-6 du code de l'urbanisme.

Elles précisent le projet communal sur les secteurs à enjeux, en termes d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour :

- ▶ mettre en valeur l'environnement ;
- ▶ mettre en valeur les paysages ;
- ▶ mettre en valeur les entrées de villes
- ▶ mettre en valeur le patrimoine ;
- ▶ lutter contre l'insalubrité ;
- ▶ permettre le renouvellement urbain ;
- ▶ assurer le développement de la commune.

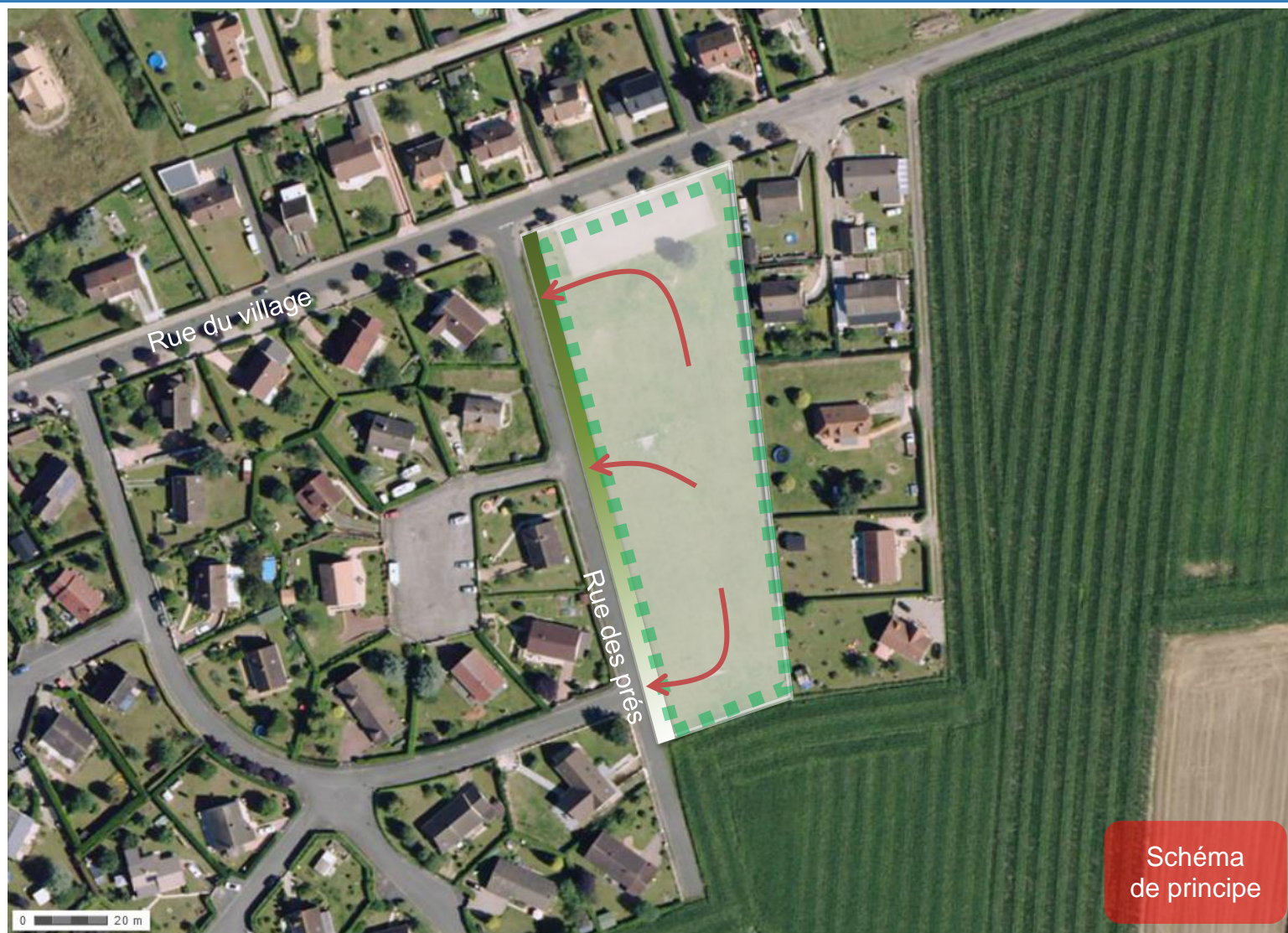
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Les orientations d'aménagement et de programmation se superposent avec les règles édictées dans le règlement. Orientations d'aménagement et règles sont ainsi utilisées de manière complémentaire pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Rue des Prés



## I – Principe général

---

L'aménagement de la zone colorée en blanc devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur des blocs cohérents au regard de l'organisation générale de la zone.

La réalisation de chaque bloc pourra être réalisée dans le cadre d'une opération spécifique et distincte, mais devra obligatoirement suivre, dans un rapport de comptabilité, le schéma d'ensemble et les prescriptions ci-dessous.

Les différentes opérations pourront donc être menées conjointement ou de façon successive, leur aboutissement conduisant, au final, à l'aménagement d'ensemble global de la zone colorée en blanc sur le plan ci-dessus.

## II – Programmation de la zone

---

La zone est destinée à la création de logements. Au moins 50% des logements seront de type locatif.

## III – Orientations relatives aux voiries

---

### 1. Voie automobile



Les constructions seront desservies par la rue des Prés, éventuellement complétée par des voies en antennes.

Les accès directs des lots à la rue du Village sont interdits.

### 2. Chemins

La continuité des circulations piétonnes et cyclables sera assurée le long de la rue des Prés, par l'aménagement de chemins doux spécifiques ou par la mise en œuvre de trottoirs, pistes cyclables, accotements enherbés, etc...

### 3. Stationnement

Plusieurs places de stationnements collectifs seront créées sur les emprises publiques de la zone, permettant de garer quelques véhicules de visiteurs, en plus de celles exigibles sur les propriétés privées.

L'emploi de matériaux permettant de limiter l'imperméabilisation sera privilégié pour la réalisation des aires de stationnement.

### 4. Interface entre le domaine public et privé

Les entrées charretières sont les lieux où les véhicules franchissent la limite entre le domaine public et la parcelle privée. Elles participent fortement à l'image paysagère et la structure de la rue. Lorsque c'est possible, les entrées charretières seront regroupées 2 par 2, et combineront les accès véhicules et piétons afin d'en réduire l'importance.

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront disposés en limite de propriété et parallèlement à l'espace public ou à la voie. Ils devront être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures.

#### IV – Orientations relatives au découpage en lots et au bâti


Le découpage en lots facilitera une bonne orientation bioclimatique des constructions, afin d'optimiser les apports solaires.

La diversification des parcelles, en termes de surface et de forme, sera privilégiée afin d'éviter un aspect monotone de la zone. En particulier, la surface de la plus grande parcelle devra être supérieure à 1,5 fois la surface de la plus petite parcelle.

Sur les petites parcelles, il est conseillé de privilégier les implantations des constructions optimisant les espaces libres privatifs : implantation sur limite, voire jumelage de deux maisons mitoyennes. La configuration en « lotissement classique », dans laquelle les maisons sont situées au milieu des parcelles, minimise les surfaces de jardin et introduit des vis-à-vis rapprochés entre voisins (alors qu'une façade sur bornes est obligatoirement aveugle).

L'aménagement global ne devra pas reproduire un nombre trop limité de modèles bâtis, rendant un aspect monotone, mais au contraire rechercher une diversification des façades, notamment en termes de volumes et de couleurs.

#### V – Orientations relatives aux espaces verts

 Une haie traditionnelle basse composée d'espèces locales sera plantée sur les franges urbanisées de la zone. Une haie bocagère composée d'espèces locales sera plantée sur la limite de la zone avec les espaces agricoles (essences de moyen développement ou sujets coupés en têtard par exemple). La haie existante plantée le long de la rue du Village sera conservée.

 Une bande enherbée sera maintenue en bordure de la rue des prés.

D'une manière générale, les essences des végétaux composant les espaces verts collectifs (noues, fossés, bande enherbée, etc. ...) devront contribuer à la diversité biologique. Une conception différenciée leur sera appliquée, afin de réduire les besoins en entretien et de favoriser la biodiversité au sein de ces espaces : pas plus d'un ou deux fauchages annuels, pas de traitement chimique, etc. ...

Le pré-verdissement par plantation anticipée des haies est vivement conseillé (il permet de disposer, lors de l'aménagement de la zone, d'arbres mieux développés pour intégrer les nouvelles constructions, tout en réalisant une économie par la plantation de sujets plus jeunes). Rappelons qu'il sera nécessaire de mettre des protections temporaires autour des arbres le temps de la construction.

#### VI – Orientations relatives à la gestion des eaux pluviales

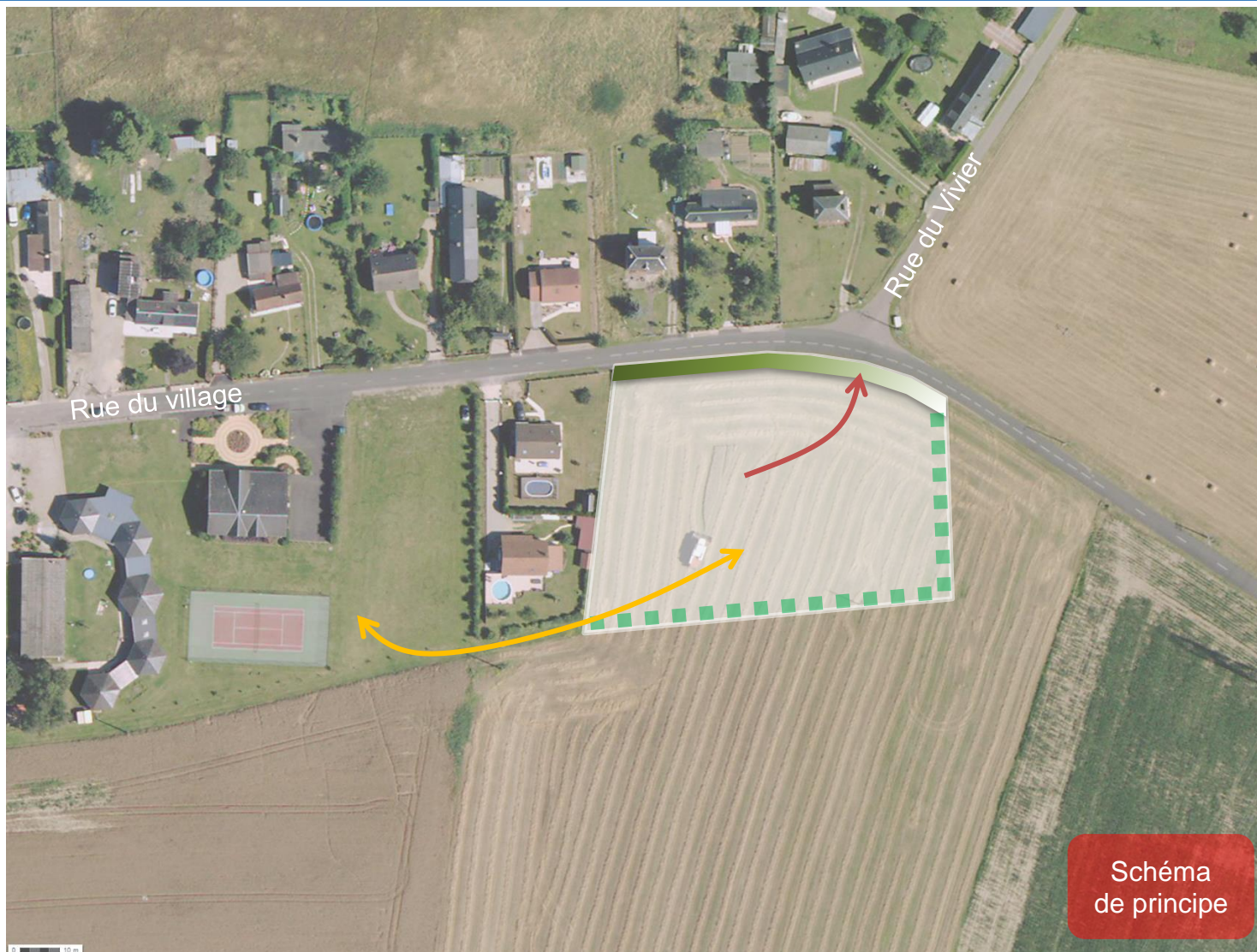
La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

#### VII – Objectif de densité

Afin de participer à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, il est souhaité que les projets dans la zone colorée en blanc présentent

une densité nette de 15 logements par hectare minimum, soit au moins 9 logements pour l'ensemble de la zone.

Rue du village



## I – Principe général

L'aménagement de la zone colorisée en blanc devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur l'ensemble de la zone.

## II – Orientations relatives aux voiries

### 1. Voie automobile



Les constructions seront desservies par une nouvelle voie de desserte permettant d'accéder à chaque lot. Le traitement de cette voie interne devra induire une différenciation nette avec la rue du Village, dans un rapport hiérarchique voie – voie de desserte (revêtement, largeur, différence de niveau, tracé, éclairage, ...).

Les accès directs des lots à la rue du Village sont interdits.

### 2. Chemins

La continuité des circulations piétonnes et cyclables sera assurée au sein de la zone, par l'aménagement de chemins doux spécifiques ou par la mise en œuvre de trottoirs, pistes cyclables, accotements enherbés, etc..., le long des nouvelles rues.



Un accès piéton vers le chemin situé en limite sud du bourg sera prévu. Il permettra de rejoindre les équipements situés à proximité immédiate (école, terrains sportifs, mairie, église).

### 3. Stationnement

Plusieurs places de stationnements collectifs seront créées sur les emprises publiques de la zone, permettant de garer quelques véhicules de visiteurs, en plus de celles exigibles sur les propriétés privées.

L'emploi de matériaux permettant de limiter l'imperméabilisation sera privilégié pour la réalisation des aires de stationnement.

### 4. Interface entre le domaine public et privé

Les entrées charretières sont les lieux où les véhicules franchissent la limite entre le domaine public et la parcelle privée. Elles participent fortement à l'image paysagère et la structure de la rue. Lorsque c'est possible, les entrées charretières seront regroupées 2 par 2, et combineront les accès véhicules et piétons afin d'en réduire l'importance.

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront disposés en limite de propriété et parallèlement à l'espace public ou à la voie. Ils devront être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures.

### 5. Ramassage des ordures ménagères

Le ramassage des ordures ménagères en porte à porte sera privilégié. Toutefois il pourra être envisagé la mise en place d'un point d'apport volontaire. Le cas échéant, la zone de présentation des déchets devra être :

- ▶ Correctement dimensionnée pour accueillir tous les bacs du lotissement
- ▶ En revêtement stable



- ▶ Equipé d'un surbaissé

### III – Orientations relatives au découpage en lots et au bâti

---

Le découpage en lots facilitera une bonne orientation bioclimatique des constructions, afin d'optimiser les apports solaires.


La diversification des parcelles, en termes de surface et de forme, sera privilégiée afin d'éviter un aspect monotone de la zone. En particulier, la surface de la plus grande parcelle devra être supérieure à 1,5 fois la surface de la plus petite parcelle.

Sur les petites parcelles, il est conseillé de privilégier les implantations des constructions optimisant les espaces libres privatifs : implantation sur limite, voire jumelage de deux maisons mitoyennes. La configuration en « lotissement classique », dans laquelle les maisons sont situées au milieu des parcelles, minimise les surfaces de jardin et introduit des vis-à-vis rapprochés entre voisins (alors qu'une façade sur bornes est obligatoirement aveugle).

L'aménagement global ne devra pas reproduire un nombre trop limité de modèles bâtis, rendant un aspect monotone, mais au contraire rechercher une diversification des façades, notamment en termes de volumes et de couleurs.

### IV – Orientations relatives aux espaces verts

---

 Une haie bocagère composée d'espèces locales sera plantée sur la limite de la zone avec les espaces agricoles (essences de moyen développement ou sujets coupés en têtard par exemple).

 Une bande enherbée sera maintenue en bordure de la rue du Village.

D'une manière générale, les essences des végétaux composant les espaces verts collectifs (noues, fossés, bande enherbée, etc. ...) devront contribuer à la diversité biologique. Une conception différenciée leur sera appliquée, afin de réduire les besoins en entretien et de favoriser la biodiversité au sein de ces espaces : pas plus d'un ou deux fauchages annuels, pas de traitement chimique, etc. ...

Le pré-verdissement par plantation anticipée des haies bocagères est vivement conseillé (il permet de disposer, lors de l'aménagement de la zone, d'arbres mieux développés pour intégrer les nouvelles constructions, tout en réalisant une économie par la plantation de sujets plus jeunes). Rappelons qu'il sera nécessaire de mettre des protections temporaires autour des arbres le temps de la construction.

### V – Orientations relatives à la gestion des eaux pluviales

---

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

### VI – Objectif de densité

---

Afin de participer à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, il est souhaité que les projets dans la zone colorée en blanc présentent

une densité nette de 15 logements par hectare minimum, soit au moins 7 logements pour l'ensemble de la zone.