

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de BEROU LA MULOTIERE



### 3 - Orientations d'aménagement et de programmation spécifiques

**Arrêté le**

**Approuvé le**

**Cachet de la mairie**

Signature



# Orientations d'aménagement et de programmation spécifiques

Les orientations d'aménagement et de programmation sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui définit les orientations générales pour la commune.

Elles sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

L'objectif est de privilégier plusieurs principes :

- Développer des formes urbaines variées et adaptées au tissu urbain de la commune
- Organiser les secteurs concernés de manière à favoriser des modes de déplacements doux permettant d'accéder aux différents services et équipements au sein du tissu urbain
- Constituer un cadre paysager qui valorise les connexions avec les espaces naturels
- Encourager l'écoconstruction et la mixité de l'habitat
- Chaque opération prendra en compte une gestion durable de l'eau et les caractéristiques liées à la vallée de l'Avre ou du plateau : récupération des eaux de ruissellement, stockage...

## **Programmation générale :**

L'objectif de cette programmation est de donner à la commune les éléments nécessaires pour poursuivre son développement tout en maîtrisant le rythme de construction dans les 12 années à venir. Il s'agit de permettre l'urbanisation en priorité des parcelles situées au sein du tissu urbain de la zone UA.

La programmation de l'ouverture de la zone AU2 ne peut se faire qu'à partir d'une procédure de modification ou de révision du PLU. Elle s'appuiera sur un bilan de l'état d'avancement de l'urbanisation des parcelles disponibles dans la zone UA.

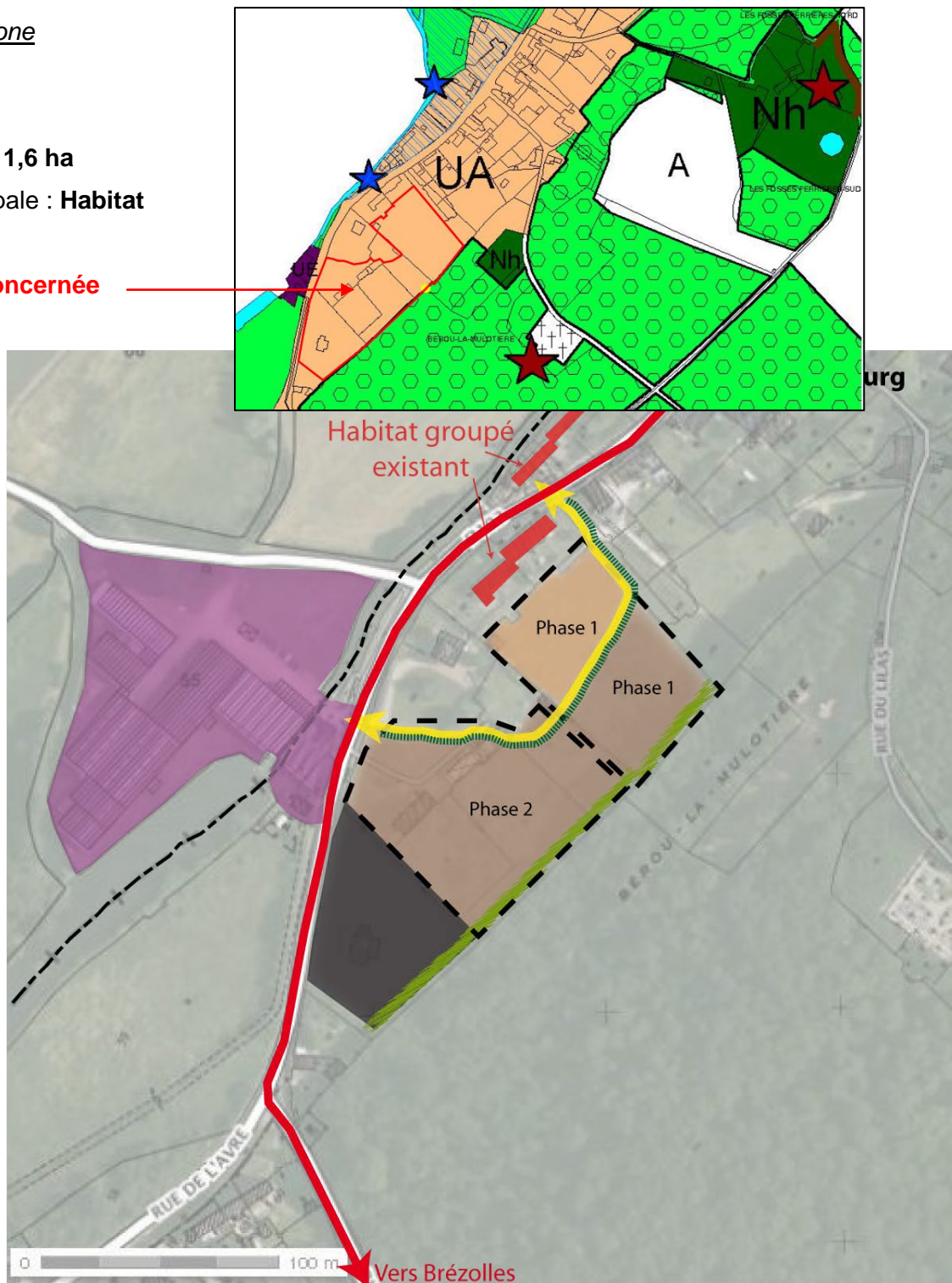
# Urbanisation des parcelles au sein du tissu existant dans le centre-bourg

## Zonage de la zone










Surface totale : 1,6 ha

Vocation principale : **Habitat**

**Zone concernée**



### LEGENDE :

- |  |  |   |
|--|--|---|
|  réalisation d'une opération d'habitat groupé                                   |  desserte principale : D102 traversant le centre-bourg du nord au sud |  traitement de la lisière boisée |
|  secteur accueillant de l'habitat individuel ou groupé                          |  voie principale de desserte de la zone                               |  limite communale                |
|  secteur fortement concerné par le risque de pollution forte rétention foncière |  cheminements doux en accompagnement de la voirie                     |   |
|  secteur industriel   |  |   |

## **Prescriptions générales et particulières à respecter**

### **1. Nature de l'opération : formes urbaines et typologie du bâti**

- Une zone qui permettra de densifier le centre-bourg de la commune.
- Les aménagements se feront dans le cadre d'au moins deux phases d'opérations groupées.
- Opération d'habitat mixte (accession et locatif).
- Le nord (phase 1) de la zone accueillera une opération d'habitat groupé, de manière à densifier la zone en harmonie avec le tissu urbain existant, et notamment les habitations groupées à proximité : un minimum de 7 logements doit être réalisé.
- Toute opération de construction devra intégrer au moins 20% de logement locatif.
- L'implantation des constructions devra prendre en compte des orientations favorables et diversifiées (apport solaire, ...).

### **2. L'organisation des voies : principes obligatoires d'accès de desserte, de cheminements doux**

- Une voie principale de desserte et traversant l'ensemble de la zone, qui prend appui sur la D102.
- Des voies secondaires devront desservir les différentes parcelles sans créer d'impasses.
- Des cheminements doux viendront accompagner les voies de desserte.

### **3. Eléments de paysage : la définition d'une limite claire et durable à l'urbanisation**

*Il s'agit d'inscrire les futures opérations dans une trame verte et encourager la création d'une transition avec le paysage naturel :*

- Aménagement paysager de la frange urbaine, sous forme de bandes végétales (haies, arbustes, etc.) et recul des constructions pour préserver la lisière boisée.
- Intégration d'un espace vert collectif qui crée un espace de vie et qui favorise les échanges avec le tissu urbain existant à proximité.
- Traitement paysager des voiries aménagées : haies, fossés et noues destinés à la récupération des eaux pluviales.