



---

Commune de Bersée  
Modification du PLU

---

*Orientations d'Aménagement et  
de Programmation*



## TABLE DES MATIERES

<b>I. Avant-propos</b> .....	<b>p 2</b>
<b>II. Orientations d'aménagement et de programmation – Zone située de part et d'autre de la rue de la Motte</b> .....	<b>p 3</b>
<b>II.1 Contexte et enjeux</b>	
<b>II.2 Orientations particulières</b>	
<b>II.3 Schéma d'aménagement</b>	
<b>III. Orientations d'aménagement et de programmation – Zone située entre la Grande rue et la rue de la Chapelle</b> .....	<b>p 6</b>
<b>III.1 Contexte et enjeux</b>	
<b>III.2 Orientations particulières</b>	
<b>III.3 Schéma d'aménagement</b>	

## **I. AVANT-PROPOS**

### **Le Plan Local d'Urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation**

Dans le cadre de la concrétisation des orientations générales d'aménagement figurant au PADD, la commune a défini des secteurs sur lesquels sont envisagés une restructuration ou un aménagement particulier.

Il s'agit, dans le présent document, de préciser les conditions particulières d'aménagement et d'urbanisme de chacun de ces secteurs, en vue de garantir un minimum de qualité.

Ce document est établi conformément aux articles L.123-1 et R.123-3-1 du code de l'urbanisme :

Extrait de l'article L.123-1-4 : « 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. »

Article R.123-3-1 : « Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions. »

Ces orientations sont opposables aux tiers : tout aménagement, installation, travaux, construction doit donc les respecter en terme de compatibilité, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non à la lettre.

## **II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – ZONE SITUEE DE PART ET D'AUTRE DE LA RUE DE LA MOTTE.**

### **II.1 Contexte et enjeux**

Le site d'étude dédié principalement à l'habitat se situe au nord du tissu urbain principal de la commune de Bersée. Il représente une surface de 1,8Ha.

Le projet prend place de part et d'autre de la rue de la Motte (Est et Ouest). Il s'insère en profondeur du tissu urbain pour la partie située à l'est de la rue et en extension pour la partie située à l'ouest de la rue de la Motte.

Le cimetière communal borde la limite nord de la partie Est, l'est et le sud sont bordés par une entreprise en activité et par la rue Bougeon.

La partie ouest est bordée au nord et à l'ouest par des terres cultivées, à l'est par la rue de la Motte et au sud par les jardins des habitations de la rue de la Motte.

La zone (non bâtie) est occupée par des terres cultivées.

Actuellement, une partie du projet a été construite (0,4Ha) en front à rue de la rue de la Motte (côté est).

La zone est actuellement accessible depuis les rues de la Motte et Bougeon.

Cette zone de développement nécessitera un traitement qualitatif car elle se situe en entrée de commune.

### **II.2 Orientations particulières**

#### ***Accès au site***

Les accès au site sont des accès pour véhicules motorisés ou non.

Partie située à l'ouest de la rue de la Motte :

- Les accès se feront depuis la rue de la Motte.

Partie située à l'est de la rue de la Motte :

- l'accès à la zone se fera depuis la rue Bougeon.

Ces quatre accès seront mis en place afin d'entrer et sortir de la zone. Ils pourront supporter la voirie de desserte.

#### ***Voirie***

Partie située à l'ouest de la rue de la Motte :

La desserte se fera depuis la rue de la Motte. Une voirie de desserte pourra être aménagée.

Partie située à l'est de la rue de la Motte :

Une voirie de desserte devra être aménagée sur la frange de projet depuis l'accès créé sur la rue Bougeon.

Cette voirie devra être sécurisée pour l'ensemble des usagers et elle sera accompagnée d'un cheminement piétonnier. C'est à partir de celle-ci que seront aménagés les accès aux parcelles privatives.

Une aire de retournement sera aménagée en bout de voirie afin de faciliter et fluidifier les déplacements motorisés.

### ***Sécurisation des carrefours***

Les accès et carrefours créés devront être sécurisés et lisibles afin de garantir des conditions d'évolution au sein de la commune les plus sûres pour tous.

### ***Intégration paysagère et gestion des nuisances***

Partie située à l'ouest de la rue de la Motte :

L'intégration paysagère du site passera par un traitement paysager sur les limites entre le site et la plaine agricole à l'ouest et au nord. Le traitement paysager devra être qualitatif afin d'intégrer le projet en entrée de ville.

Partie située à l'est de la rue de la Motte :

Un espace tampon devra être conservé entre les constructions récemment bâties et l'entreprise. Cette bande devra être maintenue tant que l'entreprise est en activité.

L'axe de desserte sera accompagné et mis en valeur sur toute sa longueur par un traitement paysager.

### ***Liaisons douces***

Les accès précités seront également des accès supports de déplacements doux. Ils seront mis en place dans le but de lier le futur projet au tissu urbain et aux équipements environnants.

Ainsi, un cheminement piétonnier accompagnera la voirie de desserte du projet.

### ***Programmation***

Il conviendra de respecter une densité minimale de 20 logements par hectare.

### ***Entrée de ville***

L'opération d'aménagement se situant en entrée de ville devra s'accompagner d'un traitement qualitatif de ses espaces visibles aussi bien au niveau du bâti que des espaces végétalisés.

### ***Prise en compte des équipements***

Le cimetière communal se trouvant en limite nord de la zone, il conviendra de conserver un chemin permettant l'entretien de l'équipement. Ce chemin sera conservé le long de la frange nord de la partie située à l'est de la rue de la Motte.

### ***Perspective de développement***

Afin d'anticiper un éventuel développement de la zone à long terme, il conviendra d'aménager une perméabilité entre la zone et l'entreprise à partir de l'aire de retournement.

### ***Équipement en réseaux du site***

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

## **II.3 Schéma d'aménagement**

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.



### **III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – ZONE SITUEE ENTRE LA GRANDE RUE ET LA RUE DE LA CHAPELLE.**

#### **III.1 Contexte et enjeux**

Le site d'étude dédié principalement à l'habitat se situe au nord-est du tissu urbain principal de la commune de Bersée. Il représente une superficie de 2,8Ha.

Le projet prend place en profondeur des rues du Nouveau Monde et de la RD127, voies par lesquelles il est actuellement accessible.

La zone se divise en deux zones principales Nord et Sud. Le nord est bordé par la RD127 et le sud par la rue du Nouveau Monde.

La zone nord est occupée par des terres cultivées et la zone sud par des pâtures. L'est est bordé par des jardins d'habitations et l'ouest par des jardins et des espaces végétalisés (pâtures, friches herbacées).

La partie ouest de la zone nord d'une surface d'environ 0,8Ha, comprend déjà un permis en cours de construction.

#### **III.2 Orientations particulières**

##### ***Accès au site***

La partie nord de la zone sera accessible en deux points depuis la RD127 (au nord).

La partie sud de la zone sera accessible depuis la rue du Nouveau Monde (au sud).

Les accès au site sont des accès pour véhicules motorisés ou non. Ces accès seront mis en place afin d'entrer et sortir de la zone. Ils pourront supporter la voirie de desserte et seront sécurisés.

##### ***Voirie***

Les voiries de desserte seront aménagées depuis les trois accès précités. Ces trois voiries seront en impasse et en double-sens de circulation. En complément de celles-ci, des aires de retournement seront aménagées afin de faciliter et de fluidifier les déplacements motorisés. Afin d'agrémenter la traversée de zone, les voiries seront accompagnées de cheminements piétonniers et d'un traitement paysager.

L'ensemble des voiries de desserte devra être sécurisé pour tous les usagers.

##### ***Liaisons douces***

Les axes viaires de desserte seront accompagnés de cheminements piétonniers et des connexions entre les zones (sud et nord) seront réalisées.

De plus, pour compléter ce maillage intra-quartier, des connexions devront être aménagées entre la zone de projet et les quartiers alentours, notamment vers les rues du Clocher et St-Nicolas afin de faciliter les déplacements communaux.

Ces liaisons piétonnes devront être sécurisées.

##### ***Sécurisation des carrefours***

Les accès et carrefours créés (2 sur la RD127 et 1 sur la rue du Nouveau Monde) devront être sécurisés et lisibles afin de garantir des conditions d'évolution au sein de la commune les plus sûres pour tous.

***Protection patrimoniale***

Une chapelle est présente au sein de la zone d'étude, le long de la RD127. Il conviendra de la préserver et de la valoriser lors de l'aménagement de la zone.

***Programmation et fonctionnement***

Il conviendra de respecter une densité minimale de 20 logements par hectare sur l'espace non construit. Les deux zones (sud et nord) devront être connectées.

***Perspective de développement***

Afin d'anticiper un éventuel développement de la zone à long terme, il conviendra d'aménager une perméabilité entre la zone sud et les espaces à l'ouest depuis l'aire de retournement aménagée en bout de voirie.

***Défense incendie***

La partie sud de la zone de projet ne comporte pas de réseau de défense incendie. Il conviendra de prévoir cet aménagement lors de l'investissement de la zone.

***Equipement en réseaux du site***

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

**III.3 Schéma d'aménagement**

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.



