

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE BERRAC

---

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Pièce 3*

---

**UrbaDoc**

**Chef de projet : Etienne BADIANE**

56, avenue des Minimés

31200 TOULOUSE

Tél. : 05 34 42 02 91

contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION DU PLU	Le 14 décembre 2009
DEBAT SUR LE PADD	Le 9 septembre 2014
ARRET DU PLU	Le 19 juin 2015
ENQUETE PUBLIQUE	Du 4 avril 2016 au 6 mai 2016
APPROBATION DU PLU	Le 6 juillet 2016

<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>2</b>
<b>1. FRANGE OUEST DU VILLAGE (AUB) .....</b>	<b>3</b>
1.1 Etat initial du site .....	3
1.2 Superficie approchée .....	3
1.3 Les principes d'aménagement .....	4
1.4 Bilan prévisionnel (coûts approchés) .....	4
<b>2. RASTERAC (AUC ET AUD) .....</b>	<b>7</b>
2.1 Etat initial du site .....	7
Superficie approchée .....	8
2.2 2.3 Les principes d'aménagement .....	8
2.4 Bilan prévisionnel (coûts approchés) .....	8
<b>3. ROSIGNAC (AUA) .....</b>	<b>10</b>
3.1 Etat initial du site .....	10
3.2 Superficie approchée .....	10
3.3 Les principes d'aménagement .....	11
3.4 Bilan prévisionnel .....	11
<b>GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER .....</b>	<b>13</b>
<b>SYNTHESE .....</b>	<b>15</b>

## Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi SRU et précisés par la loi UH. Initialement intégrées au PADD, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier du PLU. Depuis la loi portant Engagement National pour l'Environnement, les orientations d'aménagement permettent aussi de préciser la programmation des équipements et des réseaux aux travers de la définition des "orientations d'aménagement et de programmation".

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 ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que sur les zones qui sont amenées à connaître une évolution significative. En ce sens, la municipalité a souhaité détailler dans le Plan Local d'Urbanisme plusieurs orientations d'aménagement portant d'une part sur la marge Ouest du village de Berrac, et d'autre part sur les hameaux de Rastérac et Rosignac.

Il s'agit de secteurs que le conseil municipal souhaite mettre en valeur par un aménagement cohérent pour l'ensemble des sites identifiés. Les orientations d'aménagements portent sur des secteurs établis au sein ou en continuité de la partie actuellement urbanisée.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable met en exergue, dans l'un de ses objectifs, la volonté du Conseil Municipal de conforter l'urbanisation sur le bourg et des entités de Rastérac et de Rosignac (axe 1-4) en favorisant une forme urbaine semi-dense privilégiant les caractéristiques paysagères et rurales du territoire (axes 1-2 et 1-4).

Les orientations d'aménagement et de programmation mettent en exergue les actions à mettre en œuvre, afin de favoriser une intégration des constructions respectueuse du cadre paysager tout en assurant la cohérence des aménagements voiries et des traitements paysagers à établir, en vue d'organiser les futures zones d'urbanisation tout en veillant à conserver un cadre de vie aéré.

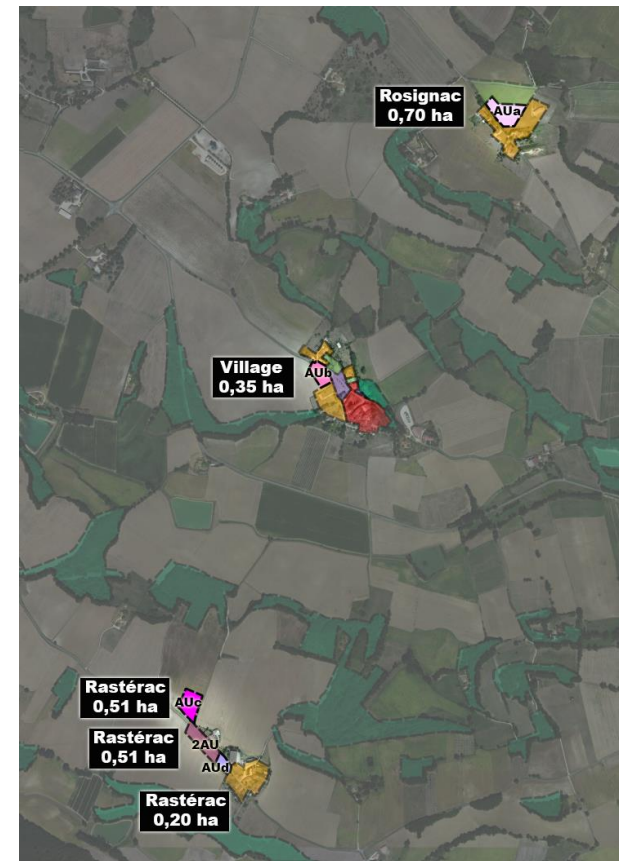
Les objectifs d'aménagement poursuivis se déclinent comme il suit :

- Rechercher des formes urbaines et bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés environnants
- Aménager les secteurs à urbaniser dans une logique d'ensemble en optimisant les conditions d'accessibilité et de desserte
- Hiérarchiser l'urbanisation dans le temps et dans l'espace : les zones AU ont été indicé selon la priorisation accordée à leur aménagement (AUa puis AUB puis Auc, etc.).

Les préconisations détaillées ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation ; Sont notamment mis en exergue les principes d'accessibilité et de création de voirie, l'intégration des constructions dans l'environnement bâti, le maintien des éléments paysagers de qualité.

**Zones AU et 2AU localisées en continuité immédiate du village et des hameaux de Rastérac et Rosignac.**

**L'ensemble des zones AU et 2AU couvre une superficie globale de 2,27 ha.**



# 1. Frange Ouest du village (AUB)

## 1.1 Etat initial du site

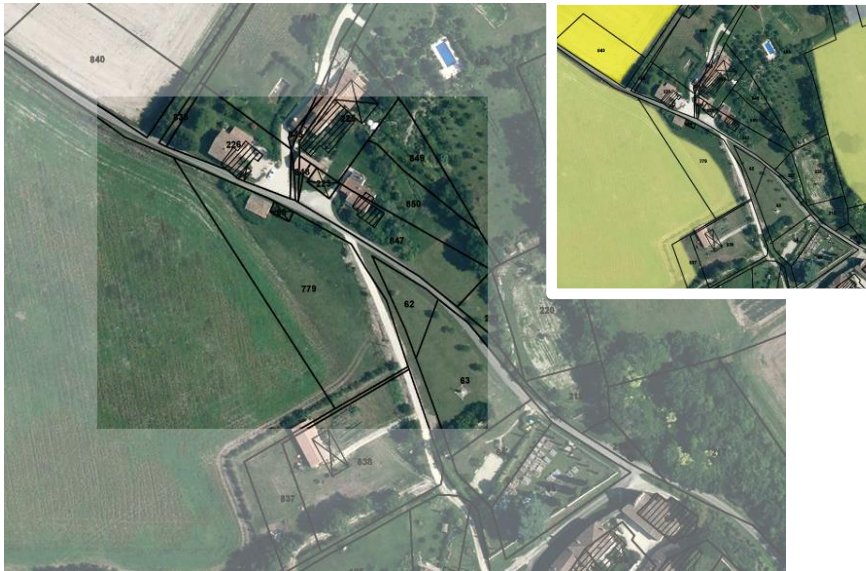
### - Cadre naturel / vocation actuelle du site

Le secteur identifié concerne un terrain pour partie enherbé et qui est valorisé aussi par la céréaliculture.

La zone se développe en entrée Nord-Ouest du village et sa qualification permet de rattraper le bâti présent sur le secteur de Padouen.

Le site est caractérisé par une légère pente orientée Nord-Sud qui n'impacte pas l'aménagement du site.

Les motifs paysagers sont peu nombreux sur l'emprise de la zone AU avec uniquement quelques alignements positionnés en bordure de la voie communale et le cheminement riverain qui circonscrivent le site.



### - Forme bâtie à proximité immédiate

Elle est duale avec d'une part la une bâtisse et ses dépendances –maison ferme – sur le secteur de Padouen répondant à des caractéristiques traditionnelles et d'autre part, en marge Sud, une construction récente de type pavillonnaire.

Une grange, susceptible de faire l'objet d'un changement de destination, est positionnée en marge Nord-Ouest du site.

### - Accessibilité / Réseaux

Le site est délimité sur sa partie Nord par la voie communale n°1 sur une distance de 30 m.

La zone AU est délimitée en marge Est par une voie de desserte riveraine sur une distance de 65 m environ.

Pour des raisons sécuritaires les accès seront recherchés à partir de l'axe le moins circulé.

Le réseau AEP est établi en appui de la voie communale n°1 et est dimensionné en 40 mm. Le réseau électrique – basse tension, torsadé – est établi en appui de la voie de desserte riveraine.

## 1.2 Superficie approchée

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
779 (en partie)	0	35	31
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>31</b>
<b>Sup. à bâtir</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>31</b>

### 1.3 Les principes d'aménagement

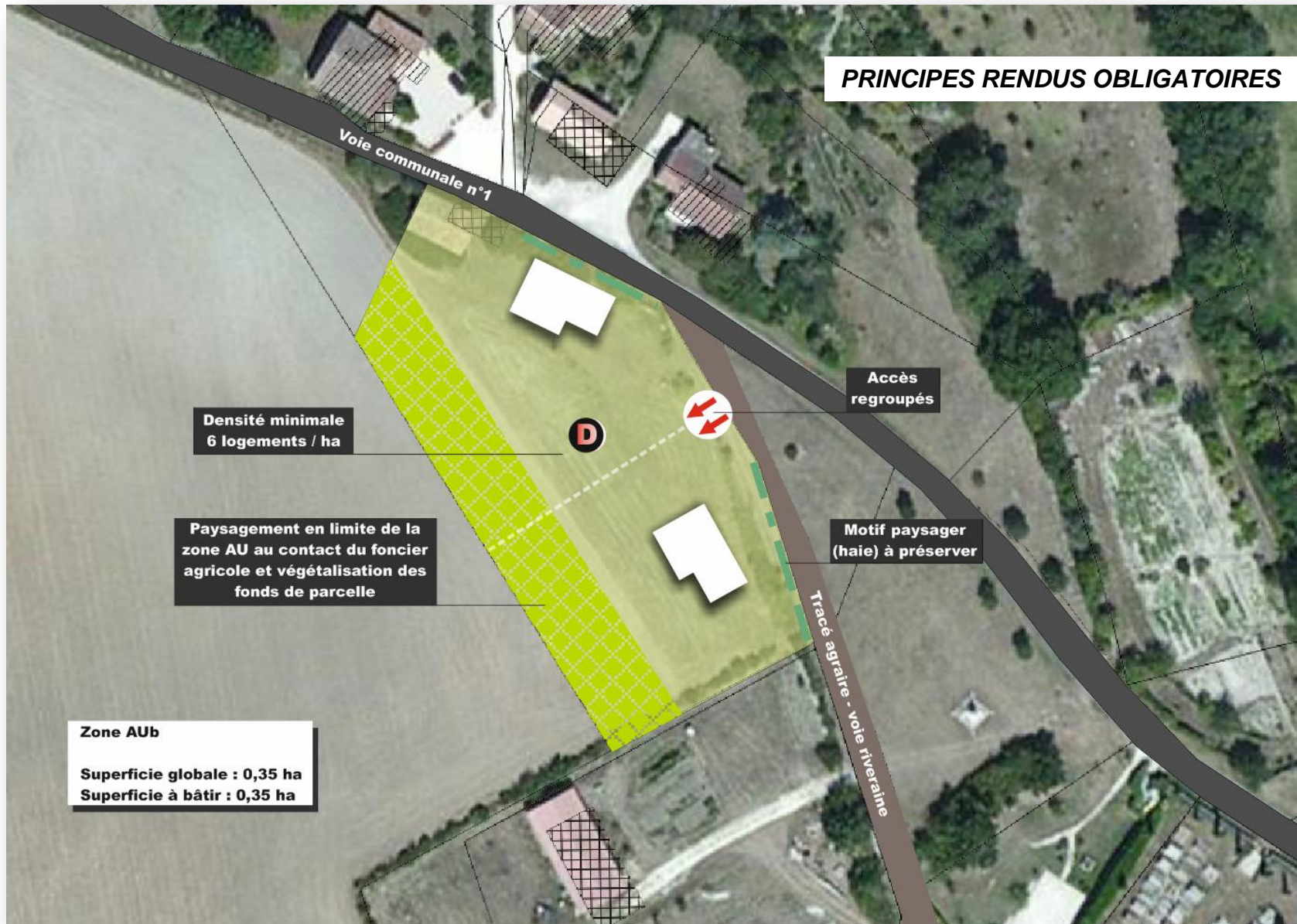
Densité recherchée et modalités d'aménagement	Principe de desserte	Intégration paysagère
<p>Densité minimale de <b>6 logements à l'hectare</b></p> <p>Nombre total de constructions envisagées : 2 maisons</p> <p>Aménagement possible sans permis d'aménager d'ensemble</p>	<p>Accès directs et regroupés à partir de la voie de desserte riveraine bordant la zone sur sa partie Est, cela afin de limiter les risques accidentogènes sur les axes davantage circulés.</p>	<p>Maintien des sujets arborés installés en bordure des cheminements (VC n°1 et chemin agricole).</p> <p>Fonds de parcelle végétalisés et traitement paysager au contact du foncier agricole.</p>

**L'implantation des constructions et les découpages parcellaires représentés sur l'esquisse ci-dessous ne sont donnés qu'à titre indicatifs.**

### 1.4 Bilan prévisionnel (coûts approchés)

L'aménagement de ce secteur qui caractérise un vaste espace interstitiel dont la qualification permettra de rattraper le bâti implanté en retrait du bourg sur le secteur de Padouen, n'engendre pas de coût spécifique en matière d'accessibilité ou bien de renforcement et d'amener des réseaux.

Seul, le cheminement riverain pourrait faire l'objet d'un enrobage jusqu'à l'accès groupé pensé dans l'orientation d'aménagement, soit sur une distance d'environ 25 m, pour un coût estimé à 3750 € (150 € / m.l.).



## 2. Rastérac (AUc et AUd)

### 2.1 Etat initial du site

#### - Cadre naturel / vocation actuelle du site

Zone AUc (Nord) : le site caractérise une emprise agricole valorisée par la céréaliculture (blé tendre). Les données topographiques sur ce secteur attestent d'une pente orientée Sud-Ouest / Nord-Est. Bien que ces données topographiques ne constituent pas un facteur rédhibitoire à l'intensification de l'urbanisation sur ce secteur, il conviendra d'être vigilant quant à l'implantation des constructions notamment pour ce qui est du sens de faîtage établi préférentiellement parallèlement aux courbes de niveau.

Zone AU0 (Sud) : le site concerne plusieurs îlots agricoles, valorisé par la culture de semence, d'oléagineux (tournesol) et autres céréales. Une pente orientée Nord-Est / Sud-Ouest caractérise le site avec comme ligne de partage des eaux le tracé de la voie communale n°2. En raison des données topographiques, la délimitation de la zone AU0 est établie selon une profondeur maximale de 40 m à partir de la voie communale n°2.

S'agissant d'un parcellaire agricole ouvert, aucun motif paysager ne structure les sites appréhendés. Au sud de la zone AU0, les visibilitées s'ouvrent en direction d'un travers boisé surplombant le ruisseau de Larrousse.

#### - Forme bâtie à proximité immédiate

Elle est composite avec des constructions de forme et de vocation distinctes : le hameau se distingue par le regroupement de maisons traditionnelles avec en sortie Ouest des bâtiments à vocation agricole se signalant par leur volumétrie ainsi qu'une habitation de type pavillonnaire installée en milieu de parcelle.



#### - Accessibilité / Réseaux

Zone AU (Nord) : le site est délimité au Sud par la voie communale n°2 sur une distance de 75 m. La municipalité a réservé en marge de cette voie et sur l'emprise de la zone AU, un emplacement pour conforter le stationnement sur ce secteur. Un tracé agraire délimite également la zone sur sa partie Est sur une distance de 95 m environ.

Zone AU0 (Sud) : la zone AU0 est établie en linéaire de la voie communale n°2 sur une distance de 205 m.

Le réseau AEP est délimité en 50 m en marge de la voie communale n°2. Ce secteur est correctement équipé en réseau de distribution d'électricité haute tension et basse tension en aérien.

**Superficie approchée**

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
Zone Nord (AU)			
284	0	16	40
285	0	25	72
287 (en partie)	0	09	21
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>51</b>	<b>33</b>
<b>Sup. à bâtir*</b>	<b>0</b>	<b>41</b>	<b>06</b>
Zone Sud (AU0)			
104 (en partie)	0	19	61
368 (en partie)	0	28	24
373 (en partie)	0	19	72
374 (en partie)	0	03	55
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>71</b>	<b>12</b>
<b>Sup. à bâtir</b>	<b>0</b>	<b>71</b>	<b>12</b>

\* Déduction de 20% de la superficie globale pour l'aménagement des VRD.

**2.2 2.3 Les principes d'aménagement**

Densité recherchée et modalités d'aménagement	Principe de desserte	Intégration paysagère
<p>Zone AU Nord : Densité minimale de <b>10 logements à l'hectare</b>            Nombre total de constructions envisagées : 4</p> <p>Urbanisation selon un permis d'aménager d'ensemble</p> <p>Zone AU0 Sud : Densité de <b>7 logements à l'hectare</b>.            Nombre total de</p>	<p>Zone AU Nord : Création d'une voie de desserte interne en appui de la voie communale n°2. Principe de desserte complété d'une aire de retournement.</p> <p>Largeur minimale de la bande de roulement : 4 m            A titre indicatif L = 45 m env.            pour un coût estimé à 13 500 € (300 € / m.l.)</p>	<p>Mise en place d'un accompagnement paysager en fond de parcelle permettant de limiter l'impact des constructions en limite des espaces agricoles et naturels.</p> <p>Implantation du bâti selon un sens de faitage parallèle aux courbes de niveau : enjeux bioclimatiques (ouverture sud-Ouest), vues</p>

constructions envisagés : 5	Zone AU0 Sud : Accès direct et regroupé chaque 2 lots à partir de la voie communale n°2.	paysagères, prise en compte des données topographies
Urbanisation possible sans permis d'aménager d'ensemble		

**L'implantation des constructions et les découpages parcellaires représentés sur l'esquisse ci-dessous ne sont donnés qu'à titre indicatifs.**

**2.4 Bilan prévisionnel (coûts approchés)**

La viabilisation de ce secteur engendre, pour la zone AU, des coûts en matière de desserte et d'adduction électricité et eau potable. L'équipement en voirie et adduction réseau est chiffré à minima selon les éléments détaillés ci-dessous :

Equipement	Coût au m.l	Total
------------	-------------	-------

**VOIRIE**

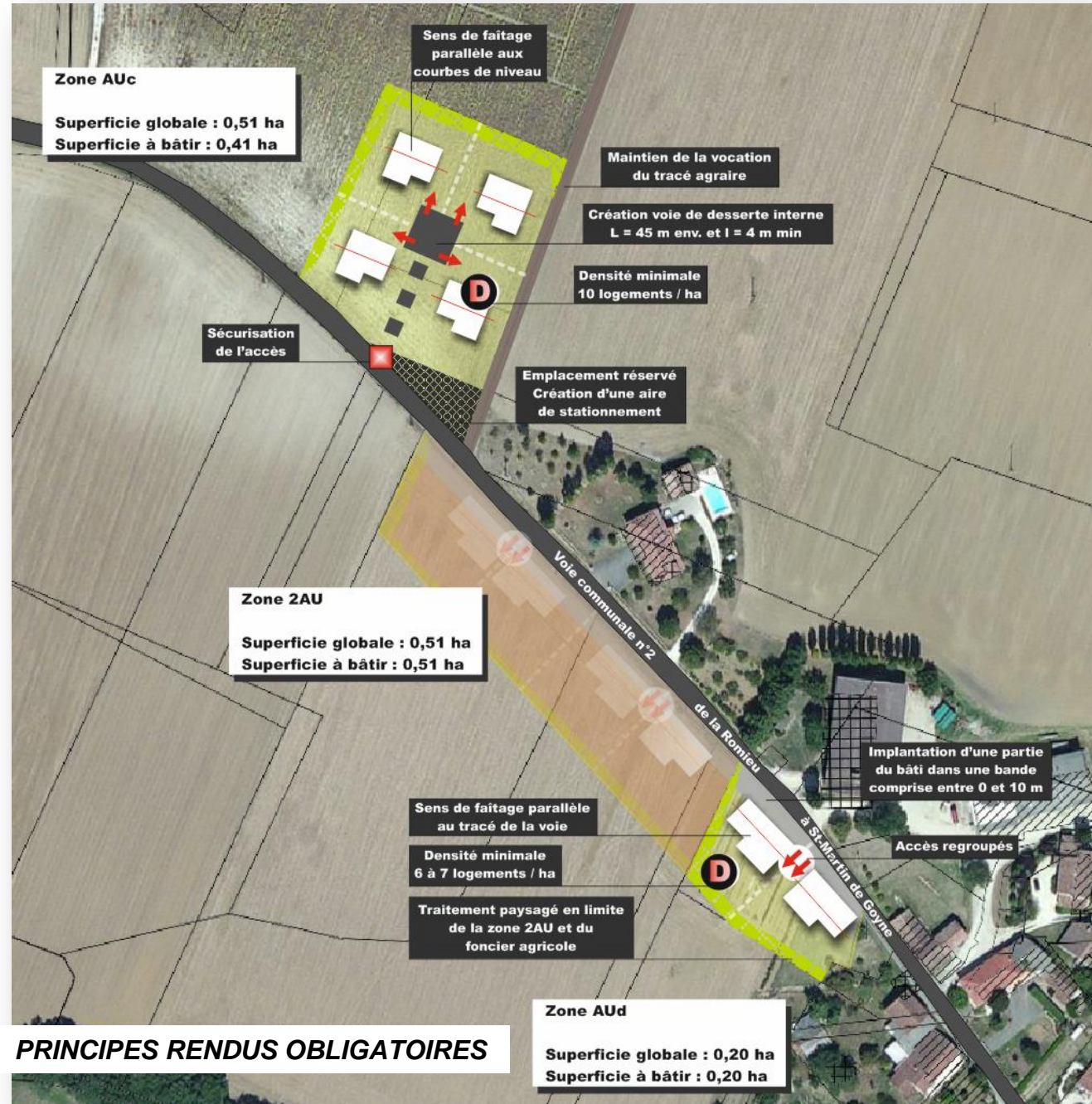
Voie de desserte interne (L = 45 m)	300 € / m.l	13 500 €
-------------------------------------	-------------	----------

**RESEAU avec branchements inclus (L = 45 m)**

Adduction eau potable	80 € / m.l	3 600 €
Alimentation électrique	75 € / m.l	3 375 €
Télécommunications	75 € / m.l	3 375 €

<b>Coût total VRD</b>	<b>23 850 €</b>
-----------------------	-----------------





### 3. Rosignac (AUa)

#### 3.1 Etat initial du site

##### - Cadre naturel / vocation actuelle du site

Le site concerne une emprise servant à la culture du tournesol. Des alignements végétalisés viennent en accompagnement de la voie communale délimitant la zone sur sa partie Sud.

En frange Nord, le site identifié est attenant à une zone Nj, à vocation de jardins maraîchers.

Une légère pente orientée Sud-Ouest / Nord-Est caractérise ce secteur dont l'emprise globale se prête à une opération d'aménagement d'ensemble.



##### - Forme bâtie à proximité immédiate

Le cadre bâti proche se réfère aux constructions pavillonnaires implantées au gré des opportunités foncières, sur un foncier le plus souvent confortable avec des surfaces parcellaires oscillant entre 0,20 ha et 1 ha.

##### - Accessibilité / Réseaux

La zone AU est circonscrite au Sud par le tracé de la voie communale n°5, sur une distance d'environ 100 m. Afin de ne pas multiplier le nombre d'accès directs à partir de cet axe qui vient se greffer sur ce secteur sur la RD 259, la municipalité a réservé un emplacement pour organiser l'accessibilité à la zone AU.

Les réseaux d'adduction d'eau potable (70 mm) et de distribution d'électricité (basse et haute tensions) sont présents sur ce secteur.

#### 3.2 Superficie approchée

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
120 (en partie)	0	50	30
122 (en partie)	0	09	44
574 (en partie)	0	00	25
577 (en partie)	0	09	98
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>69</b>	<b>97</b>
<b>Sup. à bâtir</b>	<b>0</b>	<b>69</b>	<b>97</b>

### 3.3 Les principes d'aménagement

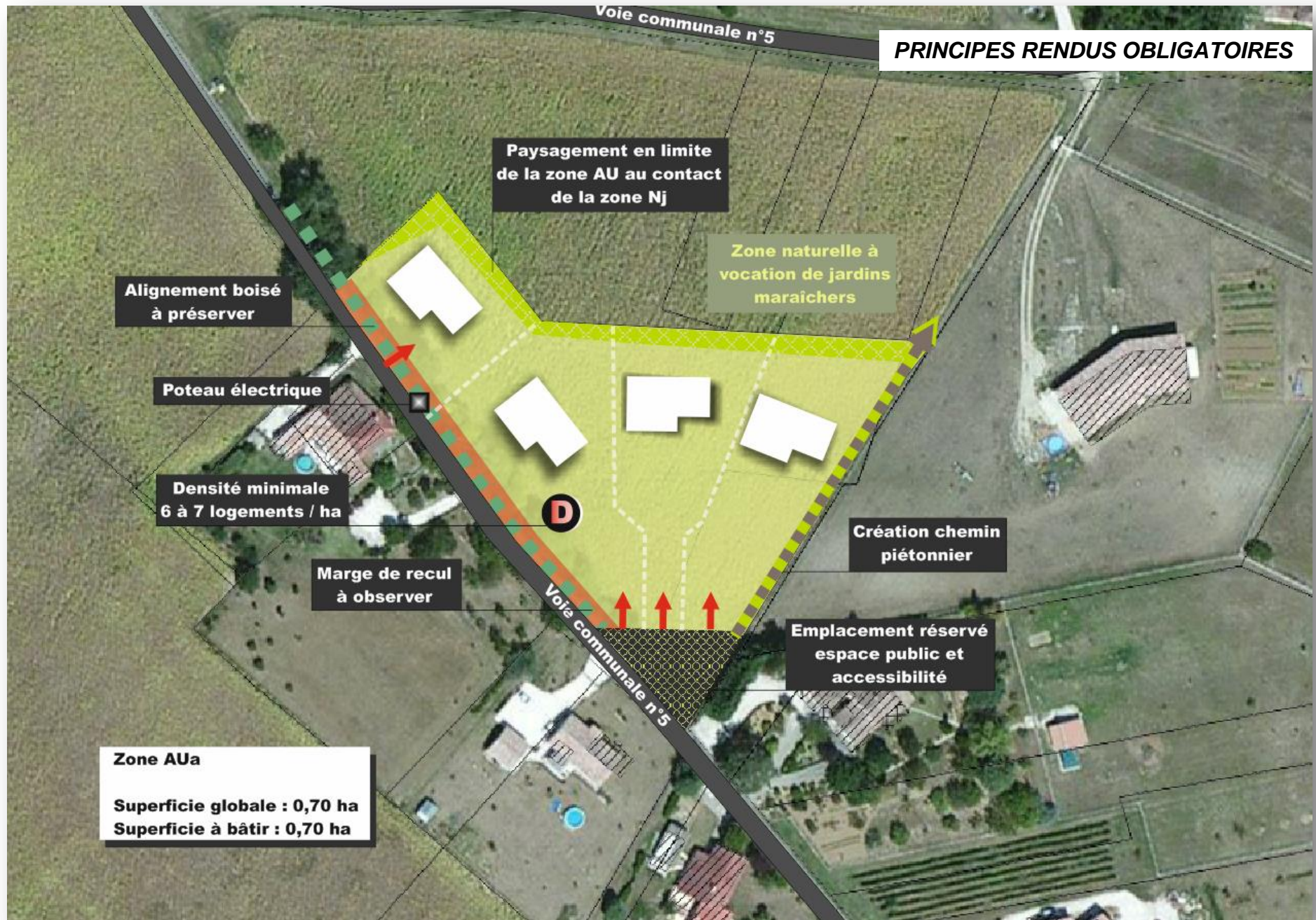
Densité recherchée et modalités d'aménagement	Principe de desserte	Intégration paysagère
<p>Densité de <b>6 à 7 logements à l'hectare</b>            Nombre total de constructions envisagées : 4</p> <p>Urbanisation selon un permis d'aménager d'ensemble</p>	<p>Accès groupés à partir de l'emplacement réservé pour trois lots ;</p> <p>Accès direct à partir de la voie communale n°5, pour 1 lot : le plus excentré de l'emplacement réservé, en marge Ouest.</p> <p>Création d'un accès piétonnier en direction des zones naturelles à vocation de jardin (Nj)            A titre indicatif, L = 70 m pour un coût estimé de 3 500 € (50€ le m linéaire)</p>	<p>Densité favorisant une forme urbaine semi-dense permettant de conserver un cadre de vie aéré.</p> <p>Traitement paysager au contact de la zone Nj, à vocation de jardins maraîchers.</p> <p>Préservation des haies structurantes en accompagnement de la voie communale n°5</p>

L'implantation des constructions et les découpages parcellaires représentés sur l'esquisse ci-dessous ne sont donnés qu'à titre indicatifs.

### 3.4 Bilan prévisionnel

L'aménagement de ce secteur en continuité de réalisations pavillonnaires récentes n'engendre que des coûts minimes en matière d'accessibilité. La réalisation du cheminement piétonnier peut être chiffrée à minima selon les éléments détaillés ci-dessous :

Equipement	Coût au m.l	Total
<b>VOIRIE</b>		
Chemin piétonnier (L = 70 m)	50 € / m.l	3 500 €
<b>Coût total VRD</b>		<b>3 500 €</b>

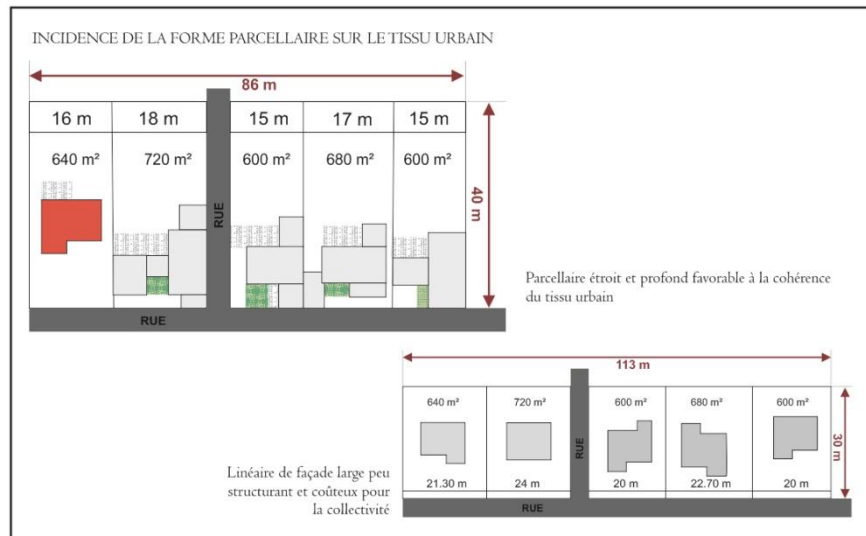


## Grands principes valables pour l'ensemble des zones à urbaniser

### La forme urbaine

#### Découpage parcellaire

En fonction de la configuration des lieux et des modalités d'accessibilité, l'aménagement s'effectuera de manière privilégiée selon un parcellaire en long, dans une optique de gestion économe de l'espace.



### La défense contre le risque incendie

Dans toutes les zones nouvellement ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée :

Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :

- réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;
- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
- prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 mètres les unes des autres.

Soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés. Les installations telles que fontaines, lavoirs, puits ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.

A défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie.

Les accès à venir devront par ailleurs être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.

### Les réseaux

Les secteurs pourront être desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité. Les réseaux électriques devront tout de même être enterrés et terminés.

La pose de fourreaux pour le déploiement de l'ADSL sera effectuée lors de l'aménagement de la zone.

### L'aspect environnemental

#### Prescriptions :

La réglementation thermique 2012 impose des constructions à basse consommation (BBC) pour les constructions neuves.

#### Recommandations :

L'économie des ressources (énergie et eau potable), l'utilisation des énergies renouvelables, le choix de matériaux non polluants et de production locale, sont fortement recommandés.

- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique).

- Utiliser des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet
- S'équiper en cuve de récupération des eaux de pluie
- Utiliser de préférence des matériaux de construction recyclables, non polluants comme par exemple : la biobrique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), ...
- Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : panneaux et tuiles photovoltaïques, chauffage au bois, ...  
Ces systèmes devront être au maximum intégrés aux volumes des constructions

### ▪ Confort thermique des constructions

*(Recommandations)*

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

### ▪ Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de fossés et/ou de bassins de rétention paysagers. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des

stationnements ainsi que les voies secondaires pourront être revêtues de matériaux drainants ;

- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

### ▪ Accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres

Les structures paysagères du site seront maintenues ; les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservées et intégrées aux opérations d'aménagement.

*(Recommandations)*

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc.) afin d'éviter toute friche qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrmente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs : à savoir, qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérent l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés.

Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender, cela afin d'offrir une variante agréable à l'œil.

## Synthèse

SECTEUR	SUPERFICIE GLOBALE	SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE*	DENSITE RECHERCHEE	NBRE. DE LOTS ESCOMPTE
Village (AUb)	0.35 ha	0.35 ha	6 logts / ha	2
Rastérac (AUc)	0.51 ha	0.41 ha*	10 logts / ha	4
Rastérac (AUd)	0.20 ha	0.20 ha	10 logts / ha	2
Rastérac (2AU)	0.51 ha	0.51 ha	6 logts / ha	3
Rosignac (AUa)	0.70 ha	0.70 ha	6 logts / ha	4
<b>TOTAL</b>	<b>2.27 ha</b>	<b>2.17 ha</b>		<b>15 logts</b>

\* 20% de la superficie globale déduite pour l'aménagement des VRD

L'objectif fixé par le conseil municipal en matière de constructibilité neuve est de 15 constructions à l'horizon 2025. L'objectif de croissance à cette même date est fixé à 40 habitants supplémentaires selon une taille moyenne des ménages de 2,5 personnes. L'urbanisation des zones à urbaniser permet la réalisation de ces 15 constructions, selon des surfaces parcellaires comprise entre 1000 et 1650 m<sup>2</sup>, conformément aux objectifs du PADD en termes de production d'une forme urbaine semi-dense et de maintien des caractéristiques d'un cadre de vie aéré. L'urbanisation de ces secteurs permettra l'accueil de 40 habitants tel qu'escompté dans le choix de développement démographique affiché dans le PADD.

Afin de prendre en compte les logiques de rétention foncière, le conseil municipal pourra examiner les **autres leviers d'action possibles** parmi lesquels :

- Comblent les dents creuses présentes en zone urbaine : potentiel de 2065 m<sup>2</sup> qui autorise l'implantation de deux constructions supplémentaires
- Agir sur l'existant en qualifiant les bâtiments susceptibles de changer de destination
- De manière plus anecdotique, appréhender le logement vacant : 1 unité en 2011 correspondant à 1,7% du parc de logement à cette même date