

**Commune  
de  
BERRIAS  
ET  
CASTELJAU**

**Département  
de l'Ardèche**

**1<sup>ère</sup> Révision du  
Plan d'Occupation  
des Sols**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**1-3 Orientations  
d'Aménagement  
et de  
Programmation**

Philippe LOINTIER  
Architecte d.p.l.g. / urbaniste  
192 Chemin Guillaume Laforêt  
30000 NÎMES

PROCÉDURE	Délibération de prescription	Délibération arrêtant le projet	Délibération d'approbation
Élaboration du P.O.S.			09/10/1998
1 <sup>ère</sup> Modification			19/09/2007
1 <sup>ère</sup> Révision du P.O.S Élaboration du P.L.U	01/09/2008	25/01/2018	

Août 2017

---

---

## Présentation des orientations d'aménagement relatives à des quartiers et à des secteurs à mettre en valeur, restructurer ou aménager.

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, ...» (article L. 157.6 du code de l'urbanisme).

«Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :  
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. » (article L. 157.7 du code de l'urbanisme).

Ces orientations d'aménagements et de programmation s'attachent :

- à organiser l'urbanisation le secteurs de Payre Fabre de la zone AUo suivant un principe d'aménagement des voies de desserte.
- à préciser une organisation des constructions dans le secteur du Pouget de la zone Uba où les implantations des constructions sont précisées afin de préserver les continuités écologiques en bordure de la zone Natura 2000 et d'assurer leur insertion paysagère.

L'exécution de travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, opérations d'aménagement, par toute personne publique ou privée devra être **compatible avec ces orientations d'aménagement**.

Toutefois, un document qui s'applique en termes de compatibilité « *ne saurait avoir légalement pour effet d'imposer une stricte conformité* » aux plans ou décisions auxquels il est applicable. Cette notion laisse donc aux maîtres d'ouvrage **une marge de manœuvre** pour réaliser l'action ou l'opération d'aménagement selon la nature des projets et le degré d'avancement des études.

### Liste des orientations d'aménagement et de programmation présentées

- 1- Aménagement du quartier de Payre Fabre, secteur de la zone AUo ..... 4
- 2- Préciser l'organisation et l'implantation des constructions dans le secteur Uba du Pouget ..... 6

## 1- Aménagement du quartier de Payre Fabre, secteur de la zone AUo

Ce secteur est constitué de deux terrains, propriété de la commune et d'une parcelle privée située entre ces derniers. Sa situation à proximité du bourg de Berrias et en continuité d'un habitat existant comportant une opération groupée de logements locatifs conventionnés, présente de nombreux intérêts. Il est desservi par une voie communale à l'ouest au travers de la propriété de la commune et par la route départementale n° 202 au nord. La partie nord-est du terrain a été classée en zone inondable moyennement et faiblement exposée suite aux études de révision du Plan de Prévention du Risque d'inondation, amputant la vaste parcelle n° 84 qui est classé en zone agricole préservée. Un stationnement temporaire y est prévu. L'urbanisation de ce secteur permettra l'organisation de ce nouveau faubourg situé à 100 mètres de l'entrée du bourg de Berrias. Les réseaux présents sur ses limites le desservent correctement. Ce quartier confrontant directement les terres agricoles, reste relativement discret compte tenu de sa taille et de son insertion au sein d'un secteur déjà bâti.

La superficie constructible délimitée représente 6 000 m<sup>2</sup> déduction faite de l'emprise des voiries, permettant l'implantation d'environ une dizaine de logements suivant une organisation de maisons de village. Leur orientation optimum pourra être est - ouest, ménageant un jardin en face arrière vise afin d'optimiser l'occupation des terrains, limiter les surfaces imperméabilisées et reprendre correctement les eaux pluviales pour les conduire au réseau existant. La frange au nord - est des terrains se situe toutefois en zone d'aléa moyennement exposée ne permettant pas la construction mais autorisant un surplus de superficie affectée aux jardins.

Le schéma indique le principe des aménagements à réaliser à l'intérieur du secteur et les extensions de voies à réaliser pour supprimer l'impasse qui dessert l'opération de logements locatifs et créer un raccordement sur la route départementale n° 202 au nord. L'objectif du tracé des voiries est de créer les conditions d'évolution de ce futur quartier. Leur conception réduit les linéaires de réseaux, permettant la réalisation d'un habitat économe de l'espace disponible, et assure un maillage des circulations piétonnes et cyclables se raccordant aux voies communales et aux autres quartiers.




L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra s'effectuer que sous forme d'une opération d'ensemble, incluant l'ensemble des terrains, y compris le reliquat de terrain communal (parcelle n° 135). Avec l'autre partie, incluse en zone Ub mitoyenne, l'ensemble composera une nouvelle organisation intégrant les logements existants financés par des aides de l'État.

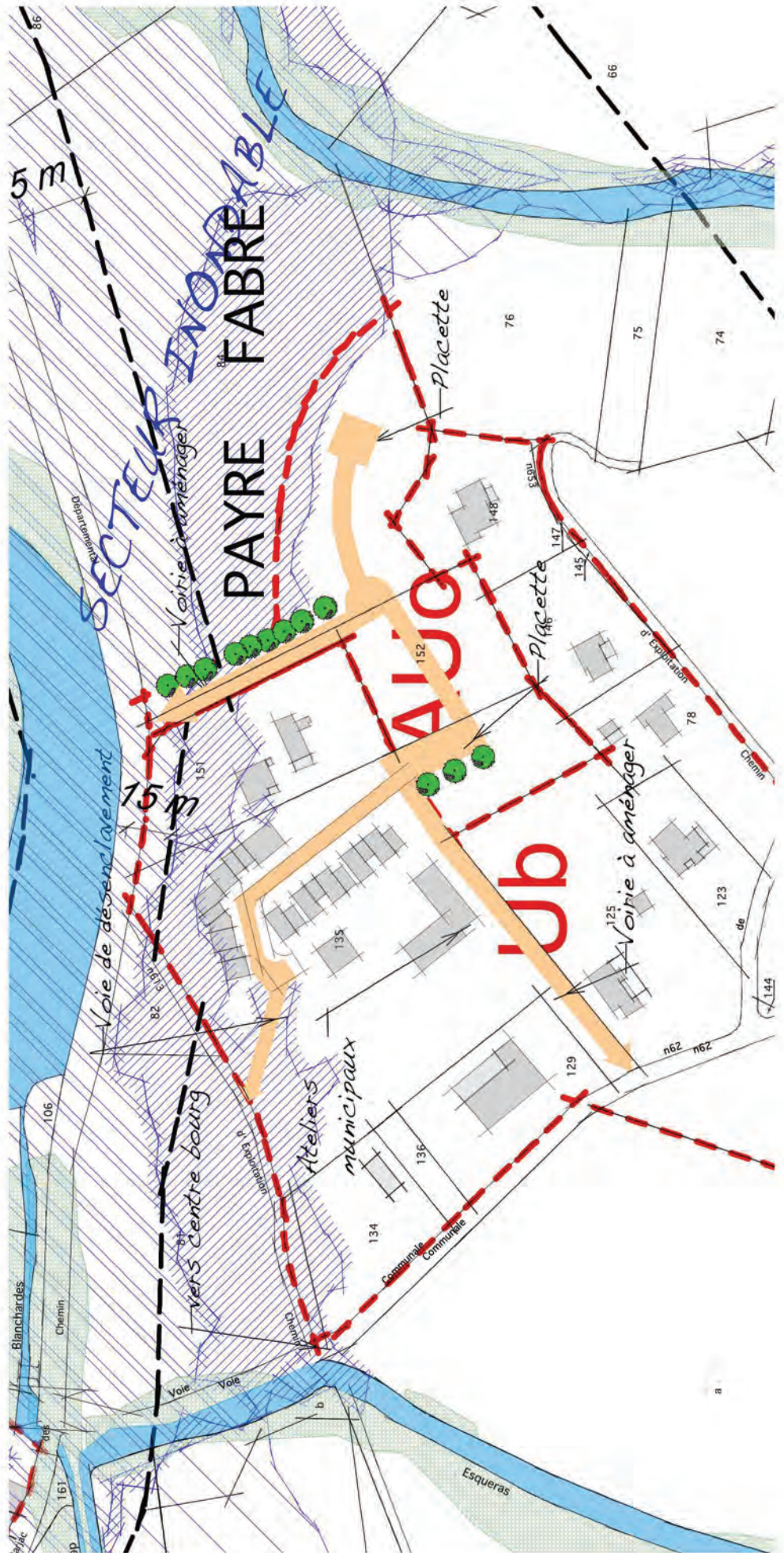
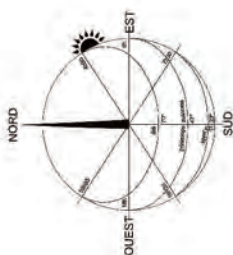
Le schéma d'aménagement de voirie est destiné à organiser la desserte des voies et réseaux pour conduire une urbanisation homogène de ce quartier.

L'insertion d'une parcelle privée nécessite la mise au point de l'acquisition avec le propriétaire ou l'établissement d'un projet commun avec l'opérateur que la collectivité retiendra. Cette relative difficulté induit sauf processus accéléré une réalisation de l'opération d'ensemble à partir des années 2019 – 2022 en accord avec les prévisions du plan.

### SECTEUR DE PAYRE FABRE échelle 1/2 000°

#### LEGENDE

-  Limite de zones
-  voie à créer ou à aménager
-  arbres de haute tige à planter



## 2- Préciser l'organisation et l'implantation des constructions dans le secteur Uba du Pouget

Le secteur résulte, dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols, de participations financières des propriétaires versées à la commune pour son équipement afin de le rendre constructible.

Ce quartier d'une superficie de 3,1 hectares, en secteur d'assainissement autonome, se situe à l'est en bordure de la plaine agricole tandis qu'à l'ouest la frange boisée de la zone Natura 2000 en constitue la limite. Au nord, il jouxte le bâti du hameau ancien du Pouget présentant un caractère patrimonial. En outre il est traversé par la route départementale n° 252 pour laquelle le service des routes du département impose un recul des constructions de 15 mètres par rapport à l'axe. Si le réseau d'eau apparaît correct pour desservir les futures habitations, la borne de défense contre l'incendie possède quant à elle un débit insuffisant ; il conviendra donc de la renforcer.

Un début d'urbanisation a été entamé dans ce secteur laissant toutefois une superficie urbanisable de 1.1 hectare, permettant la construction d'environ 16 logements sur des terrains de l'ordre de 700 m<sup>2</sup> compte tenu des superficies nécessaires pour permettre l'assainissement autonome. En outre un hangar existant, inclus dans le secteur, peut évoluer vers une habitation ou laisser place à de futures constructions

L'ensemble de ces contraintes conduit la collectivité à organiser l'urbanisation à venir de ce quartier afin d'assurer la sécurité des futurs habitants et l'insertion harmonieuse des constructions confrontant le hameau ancien du Pouget. Le schéma d'aménagement de ce secteur est destiné à favoriser une densification optimale des constructions et à prévoir :

1. les polygones d'implantation des futures constructions tenant compte tout à la fois des marges de reculs par rapport à la voie départementale, des distances de sécurité par rapport aux feux de forêt impliquant des interfaces débroussaillées et des impératifs de maintien des corridors écologiques en regard de la zone Natura 2000 mitoyenne ;
2. l'organisation des dessertes sur la route départementale à partir des voies publiques existantes (chemin de Banne à Casteljau à aménager, voie d'accès au hameau) et de la création de nouvelles dans l'objectif de regrouper les accès conformément aux impératifs de la gestion des routes départementales; de ce fait la distribution des terrains est à envisager sur l'arrière des parcelles par une voie de desserte à réaliser par chaque propriétaire, tout en prévoyant le maintien ou la plantation de feuillus de hautes tiges ;
3. l'orientation préférentielle des façades, donc des façades principales, afin de retrouver une organisation et un regroupement des constructions à l'instar des hameaux anciens de la commune afin de se rapprocher de l'organisation et de l'aspect des hameaux.

L'implantation des futures constructions vise donc à présenter un alignement sur la voie pour que les jardins à l'arrière des constructions se poursuivent soit par les espaces cultivés formant interfaces de sécurité avec les boisements, soit en relation avec les voies de dessertes. Cette organisation assurera une cohérence architecturale suivant une direction principale des volumes qui confirmera celui du domaine public, fédérateur de l'ensemble. Elle donnera de plus une orientation unitaire des futures constructions afin d'éviter une dispersion préjudiciables en front sud du hameau ancien du Pouget.

Le morcellement en plusieurs propriétés privées nécessite une entente des propriétaires. Cette relative difficulté induit sauf processus accéléré une réalisation progressive d'ici à 2028 en accord avec les prévisions du plan et la nécessité de renforcer la défense contre l'incendie.

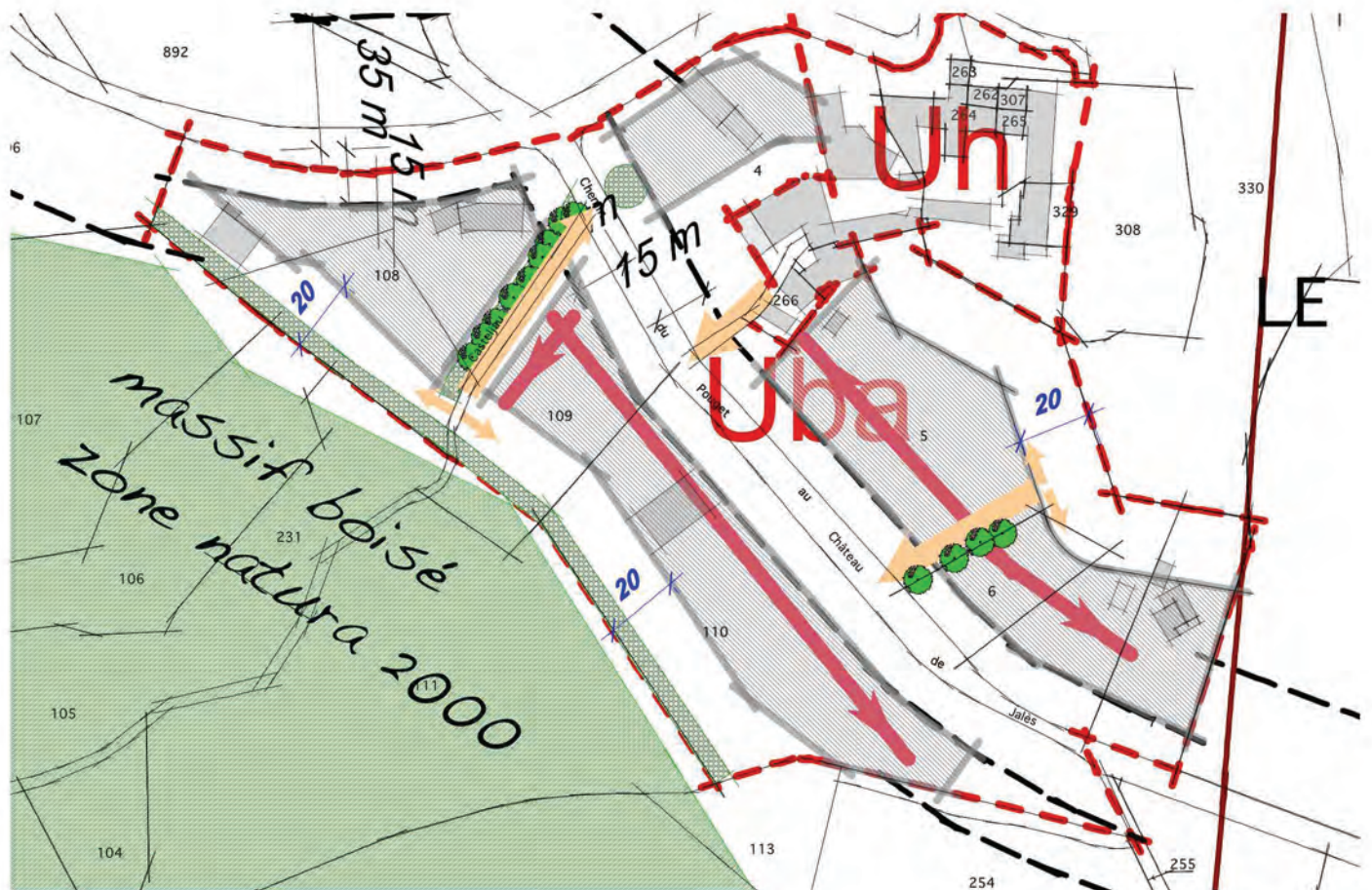
## SECTEUR DU POUGET

### LEGENDE

- - - Limite de zones
- voie à créer ou à aménager
- arbres à conserver
- espace boisé classé, arbres à planter ou conserver
- sens du faîtage principal
- polygone d'implantation des futures constructions



échelle 1/3 000°



échelle 1/2 000°

