

# Plan Local d'Urbanisme



## 5. Orientation d'aménagement des zones à urbaniser

### 5.5 - Zones AU de Béruges

Plan Local d'Urbanisme - Révision - R5

Approuvé par le Conseil de la Communauté d'Agglomération  
Grand Poitiers le 1<sup>er</sup> avril 2011.



grandpoitiers.fr

## Commune de Béruges – sommaire.

<i>Commune de Béruges – sommaire.</i> .....	2
<i>Zone AUm1 n°01 - Le Champ d'Agulion</i> .....	3
<i>I. Contexte de la zone.</i> .....	3
<i>II. Principes d'urbanisation.</i> .....	3
<i>III. Voirie et réseaux divers.</i> .....	4
<i>III.A. Accès et voirie</i> .....	4
<i>III.B. Réseaux divers :</i> .....	4
<i>IV. Espaces boisés, espaces verts :</i> .....	5
<i>V. Equipements publics :</i> .....	5
<i>Zone AUm1 n°02 - Les Fierreux</i> .....	7
<i>I. Contexte de la zone.</i> .....	7
<i>II. Principes d'urbanisation.</i> .....	7
<i>III. Voirie et réseaux divers.</i> .....	8
<i>III.A. Accès et voirie</i> .....	8
<i>III.B. Réseaux divers :</i> .....	9
<i>IV. Espaces boisés, espaces verts :</i> .....	9
<i>V. Equipements publics :</i> .....	9
<i>Zone AUm1 n°03 – La Torchaise</i> .....	11
<i>I. Contexte de la zone.</i> .....	11
<i>II. Principes d'urbanisation.</i> .....	11
<i>III. Voirie et réseaux divers.</i> .....	12
<i>III.A. Accès et voirie</i> .....	12
<i>III.B. Réseaux divers :</i> .....	12
<i>IV. Espaces boisés, espaces verts :</i> .....	12
<i>V. Equipements publics :</i> .....	13

## Zone AUm1 n°01 - Le Champ d'Agulion

### I. Contexte de la zone.

Ce secteur se situe en continuité du village de la Bourdilière, à l'Est du centre bourg, sur un plateau à vocation agricole.

La zone est bordée au Sud par une urbanisation peu dense, essentiellement sous forme de pavillons, et par des terres agricoles. Elle se localise dans un paysage bocager dense de haute qualité. Elle est contiguë à la route de la Ferrandière.

L'objectif est d'urbaniser ce secteur afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles tout en la liant de manière confortable dans le temps au bourg.



Photo aérienne zone AUm1 n°01 (2008)

### II. Principes d'urbanisation.

Compte tenu de son ampleur et de sa localisation, elle représente un axe majeur pour le développement de l'urbanisation de la commune et doit prendre pleinement appui sur le village de la Bourdilière. Le développement de l'habitat sur ce secteur doit permettre de valoriser ce dernier.

Cette zone, d'une superficie de près de 5,2 hectares, a vocation à accueillir essentiellement de l'habitat. Elle pourrait comprendre au total entre 55 et 70 logements sous la forme d'un habitat ne dépassant pas le R+1.

Les principes généraux du PADD du PLU guideront la mise en œuvre des futures opérations

d'aménagement et de construction, en particulier dans la composition future en matière d'habitat, de logements et pour créer une structure afin de faciliter les déplacements piétons et cyclistes.

La présence de l'habitat ainsi que de la végétation remarquable existant sur la zone et aux pourtours, sera également prise en compte dans les futurs projets.

De façon plus générale, les aménagements à réaliser laisseront une large place au végétal, afin de respecter l'identité paysagère de la commune. Une attention particulière sera accordée aux futures franges urbaines qui délimitent le milieu bâti des espaces agricoles et naturels afin d'avoir une insertion paysagère de qualité.

La zone sera structurée en lien avec la route de la Ferrandière pour les accès automobiles et les différents chemins de randonnée existant aux alentours pour les cheminements modes doux.

### **III. Voirie et réseaux divers.**

#### **III.A. Accès et voirie.**

- ◆ Les accès à la zone.
  - L'accès à la zone pourra être réalisé à partir de la route de la Ferrandière, en évitant les points où la visibilité est mauvaise et / ou les conditions de sécurité ne sont pas réunies. L'accès principal à ce secteur se fera à partir de ce point.
  - Les limites de la zone par rapport à des voies publiques existantes ou à créer devront proposer un cheminement confortable pour la marche à pied et la pratique cycliste.
- ◆ Les aménagements internes
  - Pour toutes les voies à créer à l'intérieur de la zone, des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes.
  - Les voies de desserte de la zone seront clairement hiérarchisées et le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues non structurantes.
  - La prise en compte des déplacements piétons et cyclistes, selon un ou plusieurs axes Nord / Sud et Est / Ouest, est impérative afin de lier les différentes parties déjà urbanisées aux pourtours et permettre une connexion avec le réseau de cheminements existant. En particulier, les sorties par la rue des Champs Bréau seront à vocation piétonne ou cycliste.

#### **III.B. Réseaux divers :**

- ◆ Les réseaux à réaliser pour desservir la zone seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant.
- ◆ Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval de la zone.
- ◆ Les points bas de la zone devront être en priorité utilisés pour une gestion optimale des eaux pluviales afin d'une part de limiter les risques en aval au sein du même bassin versant et d'autre part d'offrir des lieux de gestion qui pourront être paysagers.

## **IV. Espaces boisés, espaces verts :**

Les franges paysagères avec les espaces boisés et les espaces naturels à proximité immédiate seront particulièrement soignées. Elles devront participer à conserver le caractère bocager du site et les continuités naturelles préexistantes. L'objectif est de restituer l'ambiance paysagère actuelle qui est fortement caractérisée par la présence de haies, arbres, plantations nombreuses et importantes. Cela signifie conserver au maximum ces éléments pour ne pas offrir de perspectives dégradées depuis les voies adjacentes. Une insertion paysagère de qualité, qui réalise la transition entre espaces urbains futurs et espaces ruraux, est à mettre en place pour toute la bordure Est de la zone.

Les haies qui bordent les chemins ruraux devront être conservées en partie pour préserver les effets de couloir visuels.

Chaque parcelle construite devra comporter des plantations sur les espaces non bâtis et non consacrés aux cheminements véhicules et piétons.

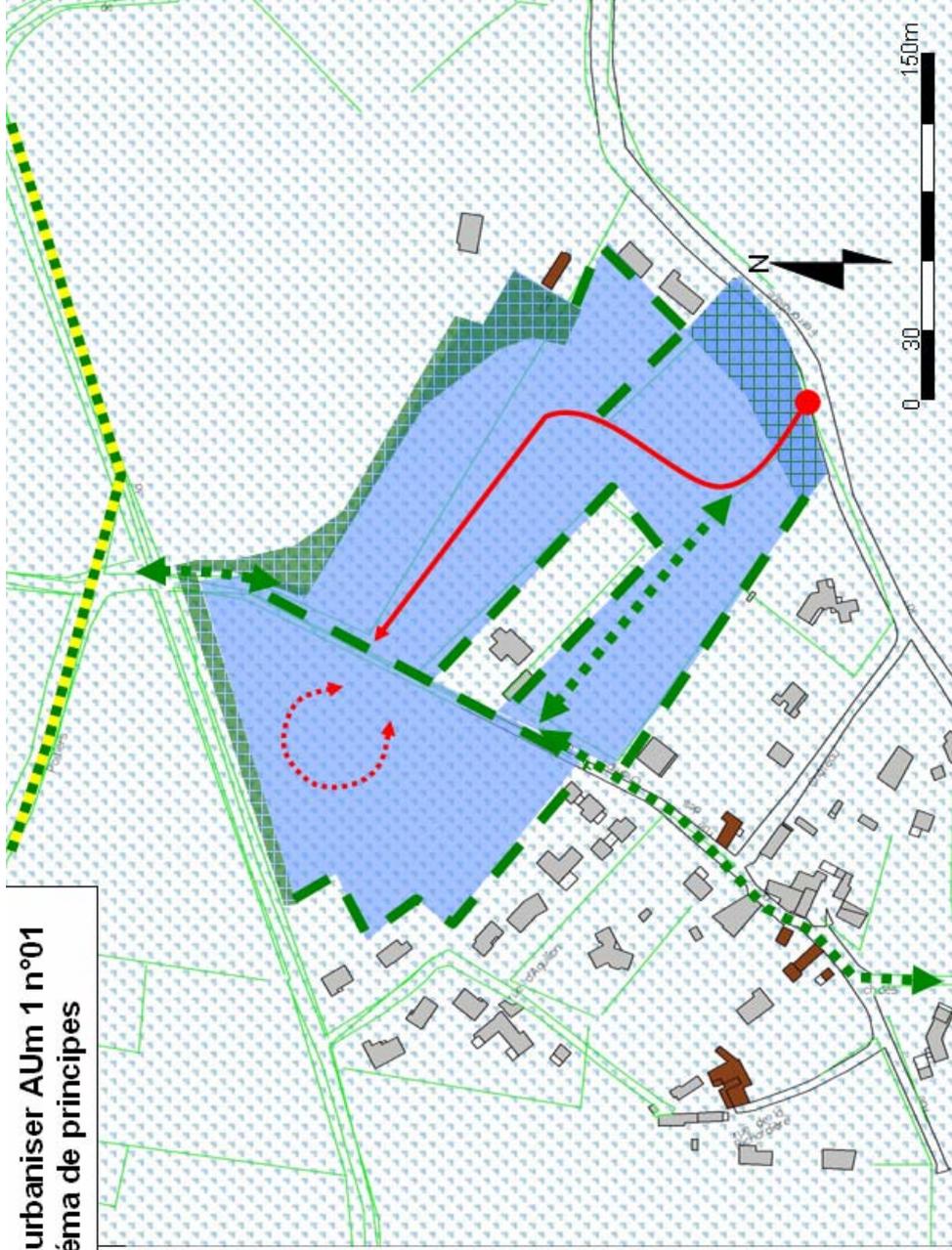
Les aménagements à réaliser pour l'assainissement des eaux pluviales (noues, bassin de stockage,...) seront également plantés et accessibles. Etant donné sa superficie, la zone devra comporter des espaces collectifs de détente, en relation avec les cheminements.

## **V. Equipements publics :**

Sans objet.

# Commune de Béruges - Zone à urbaniser AUm 1 n°01 Le Champ d'Agulion - Schéma de principes

- Zone AUm1
- Zone AUm2
- Centralité et éléments de proximité souhaités
- Espace naturel structurant interne à la zone dont bassin d'orage
- Zone AUm1 Ville Nature
- Espace naturel ou paysagé à préserver ou à traiter ou franges paysagères d'ampleur
- Traitement paysagé de la frange urbaine ou des fonds de parcelles.
- Caractère urbain à créer ou à affirmer
- Partie à vocation économique en zone AUm
- Parties constructibles sous forme de cité jardin
- Liaison verte écologique à rechercher.
- Accès et cheminements internes possibles dans la zone AU.
- Bâti patrimonial
- Trame verte
- Réseaux de haies
- Liaison d'agglomération
- Boulevard urbain
- Espace urbain circulé
- Axe principal circulé
- Espace de rencontre sur un axe principal circulé
- Franchissement à sécuriser
- Réseau de cheminements modes doux
- Ceinture verte
- Transport en commun en site propre (TCSP) ou bus à haut niveau de service (BHNS)
- Stations TCSP envisagées ou gare
- Pôles d'échange bus
- Voies ferrées
- Ligne à Grande Vitesse (LGV) - tracé arrêté



## Zone AUm1 n°02 - Les Fierreux

### I. Contexte de la zone.

Ce secteur se situe en continuité du Verger Bonnet, à l'Ouest du centre bourg, sur un plateau agricole et naturel. Il est contigu à la voie communale n°06.

Il se situe en début de plateau, dans un contexte paysager de haute qualité caractérisé par la présence de nombreux boisements et haies. La zone est bordée au Sud par la vallée de la Boivre. La partie Nord est plutôt dans un espace agricole ouvert, laissant de nombreuses perspectives sur la zone.

Cette zone est stratégique pour la commune car elle doit permettre d'accueillir un équipement d'intérêt collectif, type EPAHD. Son urbanisation doit se faire en lien avec le lotissement du Verger Bonnet et de manière à créer de véritables liens avec le bourg.



Photo aérienne de la zone AUm1 n°02 (2008)

### II. Principes d'urbanisation.

Compte tenu de son ampleur et de sa localisation, la zone représente un axe majeur pour le développement de l'urbanisation de la commune et doit prendre pleinement appui sur les éléments de proximité du bourg. Le développement de l'habitat sur ce secteur doit permettre de valoriser ce dernier.

Cette zone, d'une superficie de près de 14 hectares, a vocation à accueillir essentiellement de l'habitat et un équipement d'intérêt collectif, comme un EPAHD. La zone pourra comprendre au total entre 250 et 280 logements, y compris les 80 à 90 logements de l'EPAHD, sous la forme d'un habitat ne dépassant pas le R+1. La taille des parcelles sera plus petite à proximité de l'équipement collectif.

Les principes généraux du PADD du PLU guideront la mise en œuvre des futures opérations d'aménagement et de construction, en particulier dans la composition future en matière d'habitat, de logements et pour créer une structure afin de faciliter les déplacements piétons et cyclistes.

La présence de l'habitat, ainsi que de la végétation remarquable existante sur la zone et aux pourtours, sera également prise en compte dans les futurs projets. La transition paysagère entre le Sud de la zone et les coteaux de la vallée de la Boivre sera particulièrement soignée et prendra appui sur les éléments naturels existants.

Le boisement au Sud Ouest de la zone sera conservé en partie. L'habitat qui prendra place dans son emprise devra le valoriser afin de conforter l'ambiance paysagère arborée qu'il apporte au secteur. Des plantations seront conservées dans chaque parcelle. Une part importante de ce boisement sera conservée.

De façon plus générale, les aménagements à réaliser laisseront une large place au végétal, afin de respecter l'identité paysagère de la commune. Une attention particulière sera accordée aux futures franges urbaines qui délimitent le milieu bâti des espaces agricoles et naturels afin d'avoir une insertion paysagère de qualité. Les franges avec les espaces bâtis aux alentours seront particulièrement traitées de manière à avoir des transitions paysagères fortes.

La zone sera structurée en lien avec la voie communale n°06, la route départementale n°40 et les différents chemins de randonnée existant aux alentours. Les cheminements doux dans la zone et vers le bourg et les chemins de randonnée seront développés.

Les entrées de zone seront structurées afin de donner un caractère plus urbain propice aux échanges avec les voies adjacentes et à marquer l'entrée des opérations.

### **III. Voirie et réseaux divers.**

#### **III.A. Accès et voirie.**

- ◆ Les accès à la zone.
  - Les accès à la zone pourront être réalisés à partir des voies existantes, en évitant les points où la visibilité est mauvaise et / ou les conditions de sécurité ne sont pas réunies.
  - L'accès à ce secteur peut être réalisé en différents points. Des accès depuis la voie communale n°06 et la route départementale n°40 sont à envisager pour desservir la zone et offrir plusieurs points d'entrée pour répartir les trafics. L'EPAHD pourra avoir des accès particuliers.
  - Les limites de la zone par rapport à des voies publiques existantes ou à créer devront proposer un cheminement confortable pour la marche à pied et la pratique cycliste. Des éléments paysagers donneront une image de qualité de ces limites.
- ◆ Les aménagements internes
  - Pour toutes les voies à créer à l'intérieur de la zone, des aménagements seront

prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes.

- Les voies de desserte de la zone seront clairement hiérarchisées et le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues non structurantes.
- La prise en compte des déplacements piétons et cyclistes, selon un ou plusieurs axes Nord / Sud et Est / Ouest, est impérative afin de permettre une connexion vers le pôle de proximité du bourg et de lier les différentes parties déjà urbanisées aux pourtours. Des continuités de cheminement en direction de la Boivre seront également permises par l'aménagement de la zone.
- La mise en place de connexions pour les cheminements avec les secteurs urbanisés limitrophes est également à garantir.

### **III.B. Réseaux divers :**

- ◆ A terme, lorsque la zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif, les maisons devront se raccorder aux réseaux desservant la zone et qui seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant. En l'attente, les dispositifs d'assainissement individuel sont permis.
- ◆ Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval de la zone.
- ◆ Les points bas de la zone devront être en priorité utilisés pour une gestion optimale des eaux pluviales afin d'une part de limiter les risques en aval au sein du même bassin versant et d'autre part d'offrir des lieux de gestion qui pourront être paysagers.

### **IV. Espaces boisés, espaces verts :**

La situation de la zone en haut des coteaux de la Boivre en fait un secteur sensible en termes paysagers. La présence de nombreux éléments naturels qui caractérisent la zone est à valoriser. Cela signifie que l'ambiance paysagère actuelle devra être restituée.

Les franges paysagères avec les espaces boisés et les espaces naturels à proximité immédiate seront particulièrement soignées. Elles devront participer à conserver le caractère bocager du site et les continuités naturelles préexistantes. Cela signifie en particulier conserver au maximum les éléments naturels pour ne pas offrir de perspectives dégradées depuis les voies adjacentes. Ces éléments forment des transitions paysagères et constituent des effets de couloir visuels de première importance. Ils sont à conserver. Enfin, les continuités naturelles seront restituées afin de conserver des corridors écologiques fondamentaux à l'échelle de Béruges.

Chaque parcelle construite devra comporter des plantations sur les espaces non bâtis et non consacrés aux cheminements véhicules et piétons.

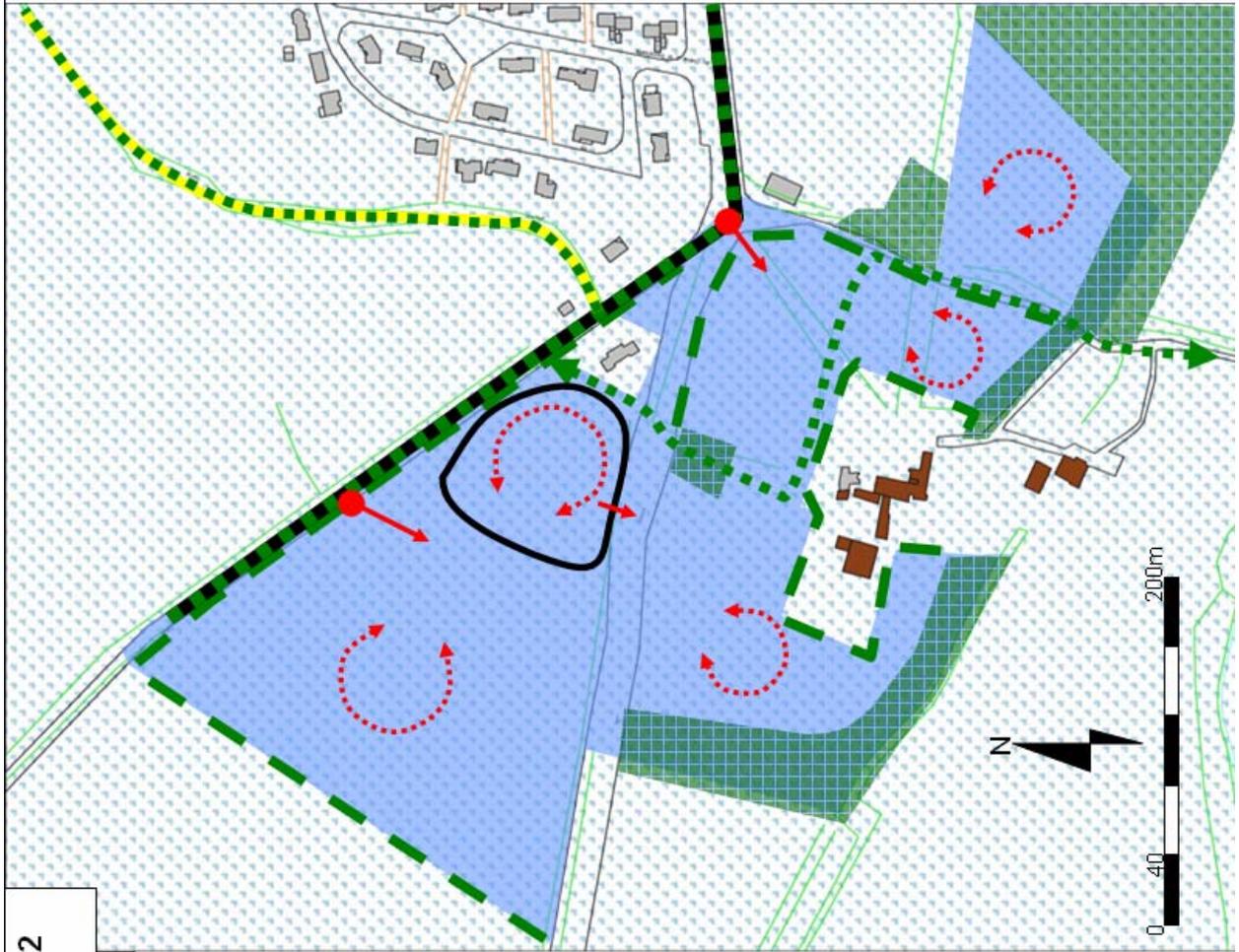
Les aménagements à réaliser pour l'assainissement des eaux pluviales (noues, bassin de stockage,...) seront également plantés et accessibles. Etant donné sa superficie, la zone devra comporter des espaces collectifs de détente, en relation avec les cheminements et avec le pôle de proximité proche.

### **V. Equipements publics :**

La zone pourra comporter un équipement d'intérêt collectif, comme un EPAHD. Il se situera de manière préférentielle au Nord de la zone, en continuité du cabinet médical.

## Commune de Béruges - Zone à urbaniser AUm 1 n°2 Les Pierreaux - Schéma de principes

-  Zone AUm1
-  Zone AUm2
-  Centralité et éléments de proximité souhaités
-  Espace naturel structurant interne à la zone dont bassin d'orage
-  Zone AUm1 Ville Nature
-  Espace naturel ou paysagé à préserver ou à traiter ou franges paysagères d'ampleur
-  Traitement paysagé de la frange urbaine ou des fonds de parcelles.
-  Caractère urbain à créer ou à affirmer
-  Partie à vocation économique en zone AUm
-  Parties constructibles sous forme de cité jardin
-  Liaison verte écologique à rechercher.
-  Accès et cheminements internes possibles dans la zone AU.
-  Liaison d'agglomération
-  Boulevard urbain
-  Espace urbain circulé
-  Axe principal circulé
-  Espace de rencontre sur un axe principal circulé
-  Franchissement à sécuriser
-  Réseau de cheminements modes doux
-  Secteur d'accueil de bâtiments, d'équipements et d'annexes publics et / ou d'intérêt collectif.



## Zone AUm1 n°03 – La Torchaise

### I. Contexte de la zone.

Ce secteur se situe en continuité du village de la Torchaise, au Sud Est du bourg. Il est contigu à la rue du Lac.

Il se situe sur un plateau agricole, dans un contexte paysager plutôt ouvert. L'impact de son urbanisation est donc à prendre en compte. A l'Ouest de la zone, un fossé participe à la gestion des eaux pluviales d'une partie du secteur. Il sera strictement à conserver.



Photo aérienne de la zone AUm1 n°03 (2008)

### II. Principes d'urbanisation.

Le développement de l'habitat sur ce secteur doit permettre d'en faire une continuité du village de la Torchaise.

Cette zone, d'une superficie de près de 1,6 hectare environ, a vocation à accueillir essentiellement de l'habitat. Elle pourrait comprendre au total entre 10 et 15 logements sous la forme d'un habitat ne dépassant pas le R+1.

Les principes généraux du PADD du PLU guideront la mise en œuvre des futures opérations d'aménagement et de construction, en particulier dans la composition future en matière d'habitat, de logements et pour créer une structure afin de faciliter les déplacements piétons et cyclistes.

La présence de l'habitat, ainsi que de la végétation existant sur la zone et aux pourtours, sera également prise en compte dans les futurs projets.

De façon plus générale, les aménagements à réaliser laisseront une large place au végétal, afin de respecter l'identité paysagère de la commune et limiter les impacts visuels depuis les voies adjacentes, notamment la voie départementale n°03. Une attention particulière sera accordée aux futures franges qui délimitent le milieu bâti des espaces agricoles et naturels afin d'avoir une insertion paysagère de qualité.

La zone sera structurée en lien avec la rue du Lac et les différents chemins de randonnée existant aux alentours.

### **III. Voirie et réseaux divers.**

#### **III.A. Accès et voirie.**

- ◆ Les accès à la zone.
  - L'accès à la zone pourra être réalisé exclusivement à partir de la rue du Lac, en évitant les points où la visibilité est mauvaise et / ou les conditions de sécurité ne sont pas réunies. Aucun autre accès voiture ne sera accepté.
  - Une continuité piétonne à travers la zone doit être maintenue en direction du chemin rural au Nord la zone, même si la zone s'urbanise en tranches successives.
  - Les limites de la zone par rapport à des voies publiques existantes ou à créer devront proposer un cheminement confortable pour la marche à pied et la pratique cycliste. Des éléments paysagers donneront une image de qualité de ces limites.
- ◆ Les aménagements internes
  - Pour toutes les voies à créer à l'intérieur de la zone, des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes.
  - Les voies de desserte de la zone seront clairement hiérarchisées et le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues non structurantes.
  - La prise en compte des déplacements piétons et cyclistes, selon un axe Nord / Sud, est impérative afin de permettre une connexion entre la Torchaise et le chemin rural au Nord de la zone.

#### **III.B. Réseaux divers :**

- ◆ Les réseaux à réaliser pour desservir la zone seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant.
- ◆ Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval de la zone.
- ◆ Les points bas de la zone devront être en priorité utilisés pour une gestion optimale des eaux pluviales afin d'une part de limiter les risques en aval au sein du même bassin versant et d'autre part d'offrir des lieux de gestion qui pourront être paysagers. La partie située à l'extrême Nord Ouest de la zone sera conservée pour la gestion des eaux pluviales.

### **IV. Espaces boisés, espaces verts :**

La situation de la zone, sur un plateau agricole visible depuis les voies adjacentes, est à prendre en compte dans son urbanisation. Les franges avec les espaces agricoles et les espaces naturels, à proximité immédiate, seront particulièrement soignées afin de constituer des transitions paysagères fortes.

Les éléments naturels présents sont à conserver pour limiter l'impact paysager des nouvelles constructions.

Chaque parcelle construite devra comporter des plantations sur les espaces non bâtis et non consacrés aux cheminements véhicules et piétons.

Les aménagements à réaliser pour l'assainissement des eaux pluviales (noues, bassin de stockage,...) seront également plantés et accessibles. Deux espaces préférentiels de gestion des eaux pluviales sont cartographiés. Ils sont à préserver.

Etant donné sa superficie, la zone devra comporter des espaces collectifs de détente, en relation avec les cheminements et avec le pôle de proximité proche.

## **V. Equipements publics :**

Sans objet.

## Commune de Béruges - Zone à urbaniser AUm 1 n°03 La Torchaise - Schéma de principes

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | Zone AUm1  |  | Zone AUm2  |
|  | Centralité et éléments de proximité souhaités                                    |  | Espace naturel structurant interne à la zone dont bassin d'orage                   |
|  | Zone AUm1 Ville Nature   |  | Espace naturel ou paysagé à préserver ou à traiter ou franges paysagères d'ampleur |
|  | Traitement paysagé de la frange urbaine ou des fonds de parcelles.               |  | Caractère urbain à créer ou à affirmer   |
|  | Partie à vocation économique en zone AUm   |  | Parties constructibles sous forme de cité jardin                                   |
|  | Liaison verte écologique à rechercher.   |  | Ceinture verte   |
|  | Accès et cheminements internes possibles dans la zone AU.                        |  | Liaison d'agglomération  |
|  | Boulevard urbain   |  | Axe principal circulé  |
|  | Espace urbain circulé  |  | Espace de rencontre sur un axe principal circulé                                   |
|  | Franchissement à sécuriser   |  | Réseau de cheminements modes doux  |
|  | Transport en commun en site propre (TCSP) ou bus à haut niveau de service (BHNS) |  | Stations TCSP envisagées ou gare   |
|  | Pôles d'échange bus  |  | Voies ferrées  |
|  | Ligne à Grande Vitesse (LGV) - tracé arrêté                                      |  |  |

