



Commune de BERRE-LES-ALPES

Département des Alpes-Maritimes

Plan Local d'Urbanisme



3

Orientations d'Aménagement et de Programmation

POS approuvé :
Prescription du PLU :
Arrêt :
Enquête publique :
Approbation du PLU :

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
INTRODUCTION	4
OAP Le Village	5
OAP Super-Berre	5

INTRODUCTION

Définies aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 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.

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.

Le Plan Local d'Urbanisme de Berre-les-Alpes comprend deux OAP qui portent sur l'aménagement de 2 secteurs de la commune :

OAP n°1 : Le Village (zone UA, UB et 2AU)

OAP n° 2 : Super-Berre (zone UC)

Ces OAP permettent de fixer notamment les principes d'aménagement en termes de circulation, de stationnement, d'intégration/qualité urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation de futures constructions.

Ces OAP ont une valeur réglementaire au même titre que le règlement du PLU. Une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes de l'OAP et le règlement du PLU.

Les principes d'aménagement sont détaillés pour chacune des orientations et disposent d'une transcription graphique.

OAP Le Village

Contexte

Le périmètre de l’OAP recouvre l’ensemble du secteur du village classé en zone UA, la zone résidentielle située en extension du village classée en zone UB et une partie des espaces naturels proches classés en zone 2AU.

Le village surplombe la vallée et offre des visibilitées sur le grand paysage. Il possède un socle paysager constitué en partie d’oliveraies et la zone est entourée de zones naturelles, notamment du plateau arboré « la Serre ». Elle est desservie par la RD 215.

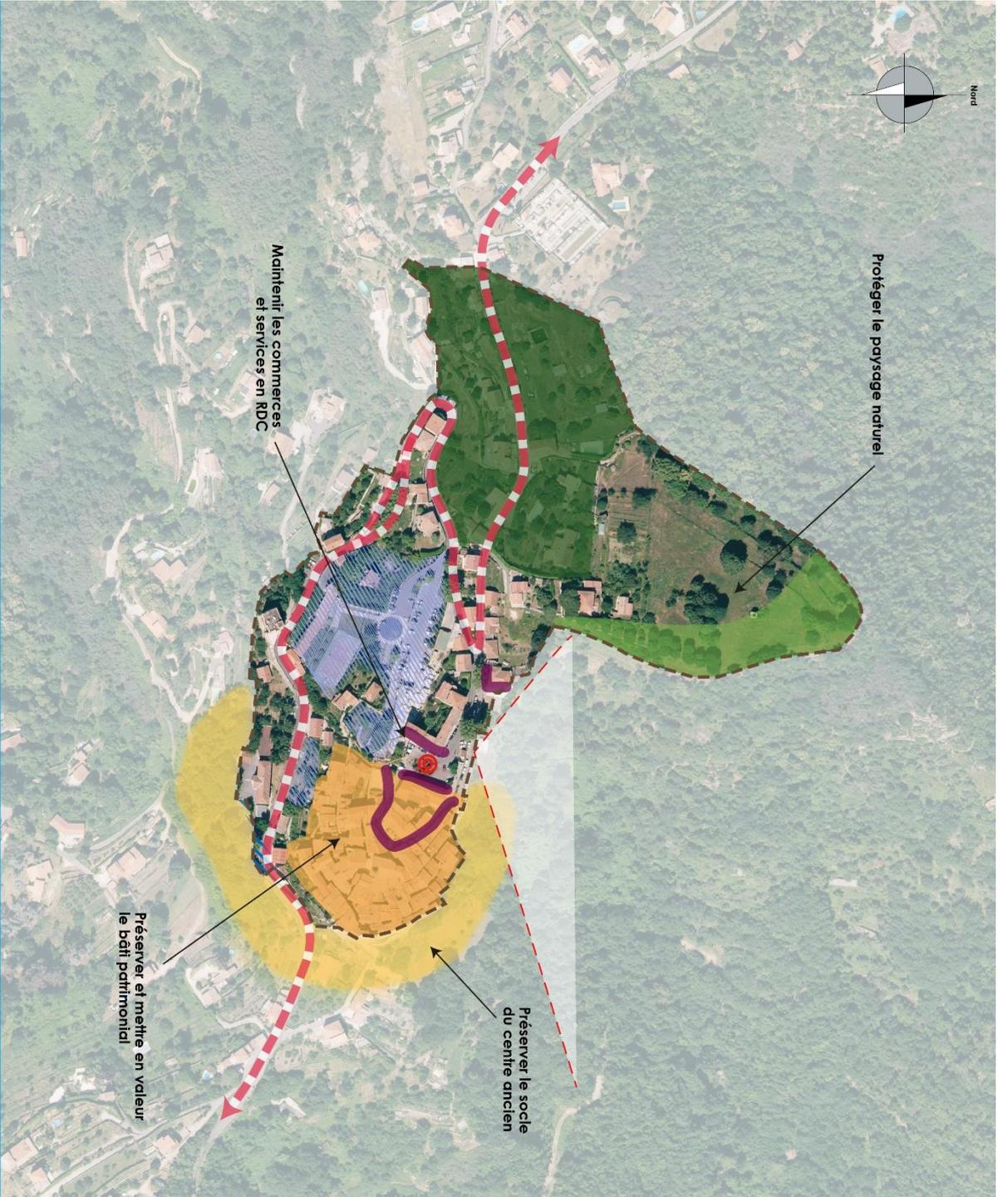
Cette OAP vise à renforcer la centralité du village et de ses abords et à concilier densification et préservation des qualités paysagères du site et ainsi du cadre de vie. Pour ce faire, elle définit des secteurs qui font l’objet de principes d’aménagement différenciés.

L’OAP respecte les principes du SCoT et favorise l’urbanisation en continuité des enveloppes urbaines existantes.

Principes programmatiques

L’OAP identifie la zone résidentielle située en extension du village comme un secteur à densifier. A l’inverse, plusieurs espaces naturels sont identifiés comme des secteurs à préserver, notamment le plateau arboré « la Serre » situé au Nord de la zone et le socle paysager du centre ancien. L’OAP préconise aussi de conserver et de mettre en valeur les visibilitées sur le grand paysage.

Le village fait l’objet de principes d’aménagement particuliers qui visent à renforcer sa centralité et son identité. Un secteur de sauvegarde du patrimoine est identifié tandis que des linéaires commerciaux à maintenir ont été repérés. L’OAP prévoit la réalisation d’un aménagement de l’espace public de manière à renforcer l’attractivité des rues commerçantes. Un périmètre destiné au maintien et au développement des services publics est également identifié.



PERIMETRE ET LIMITES

--- Périmètre du site

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Secteur à densifier

■ Espace vert à protéger

■ Secteur de sauvegarde du patrimoine

■ Périmètre destiné aux services publics

● Aménagement de l'espace public à réaliser

CARACTERISTIQUES DU BATI

■ Commerces et services en RDC

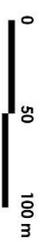
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

■ Desserte principale

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

--- Vue sur le grand paysage

■ Socle du village



OAP Super-Berre

Contexte

Le périmètre de l'OAP recouvre l'ensemble de la zone UC située au Sud-Ouest de la commune sur un des versants de la vallée. Cette zone a fait l'objet d'une urbanisation diffuse consommatrice d'espace. Elle se situe sur des espaces naturels possédant de fortes qualités paysagères et écologiques et à proximité d'espaces agricoles.

Les enjeux de l'OAP consistent à tracer une limite claire entre cette zone urbanisée et les espaces naturels et agricoles alentours, comme les châtaigneraies, et à préserver la zone d'une urbanisation qui porterait atteinte à ses qualités paysagères ainsi qu'aux visibilitées, comme le préconise le SCoT.

Principes programmatiques

L'un des principes majeurs de l'OAP consiste à maintenir et reconstituer la trame verte en milieu urbain de ce secteur résidentiel. Elle vise à valoriser les éléments naturels qui existent d'ores et déjà dans la zone. Elle prévoit la requalification des voies existantes et la mise en place d'une trame verte le long de l'ensemble de ces axes routiers. L'OAP s'appuie également sur les trois corridors écologiques les plus significatifs du quartier et préconise leur maintien et leur remise en état écologique. L'OAP identifie également le parc municipal comme un élément naturel à valoriser.

Le maintien des visibilitées est également au cœur de cette OAP puisque la zone est située en co-visibilité avec la zone résidentielle de la commune voisine.

Un des autres principes de l'OAP consiste à améliorer les liens entre le quartier et son environnement naturel. Ainsi, elle prévoit la réouverture du sentier piéton et l'aménagement d'une aire de retournement et d'un parking public de manière à faciliter l'accès aux sentiers de randonnées du massif pour les promeneurs.

L'OAP identifie également la zone des châtaigneraies comme un secteur agricole à reconquérir et dont l'activité doit être encouragée.

