PLU

Dossier arrêté le 14 octobre 2024
Dossier approuvé le .....

4 -ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4. OAP sectorielles

Contacter la commune

Mairie de Sévérac
31 rue des Landes du Bourg
44530 Sévérac
Tel : 02 40 88 71 56
plu-serverac@orange.fr

Prigent & Associés

Qu'est-ce qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent d'orienter l'aménagement futur de secteur:

accès ***voirie*** patrimoine à protéger ***densité*** *(18 logements à l'hectare)*

forme urbaine MIXITÉ DES FONCTIONS (individuel, collectif, logements personnes âgées)…

desserte stationnement gestion des eaux pluviales

LIAISONS DOUCES ***Mise en valeur des continuités écologiques***

Les autorisations d'urbanisme doivent être COMPATIBLES avec les OAP

Les OAP sont **systématiques** sur chaque zone AU et possibilité d'en réaliser sur les zones U.

Elles sont **opposables aux tiers** !

UN CONTENU PRÉCISÉ POUR LES OAP (art. R151-8)

Elles portent au moins sur :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- La mixité fonctionnelle et sociale
- La qualité environnementale et la prévention des risques
- Les besoins en matière de stationnement
- La desserte par les transports en commun
- La desserte des terrains par les voies et réseaux

2 types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

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, ...en définitive orienter le développement de la commune**.

- Elles peuvent porter sur des **quartiers** ou des **secteurs** à **mettre en valeur, réhabiliter, restructurer** ou **aménager** ;
- Elles doivent être établies dans le **respect** des **orientations** définies par **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** *(P.A.D.D.)* **;**
- Elles permettent à la commune de préciser les **conditions d'aménagement** de certains secteurs **qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière** ;
- Elles **comportent un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Elles **peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement** et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- **Les travaux ou opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement**, c'est à dire qu'elles doivent les **respecter dans «l'esprit» et non au «pied de la lettre»**. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

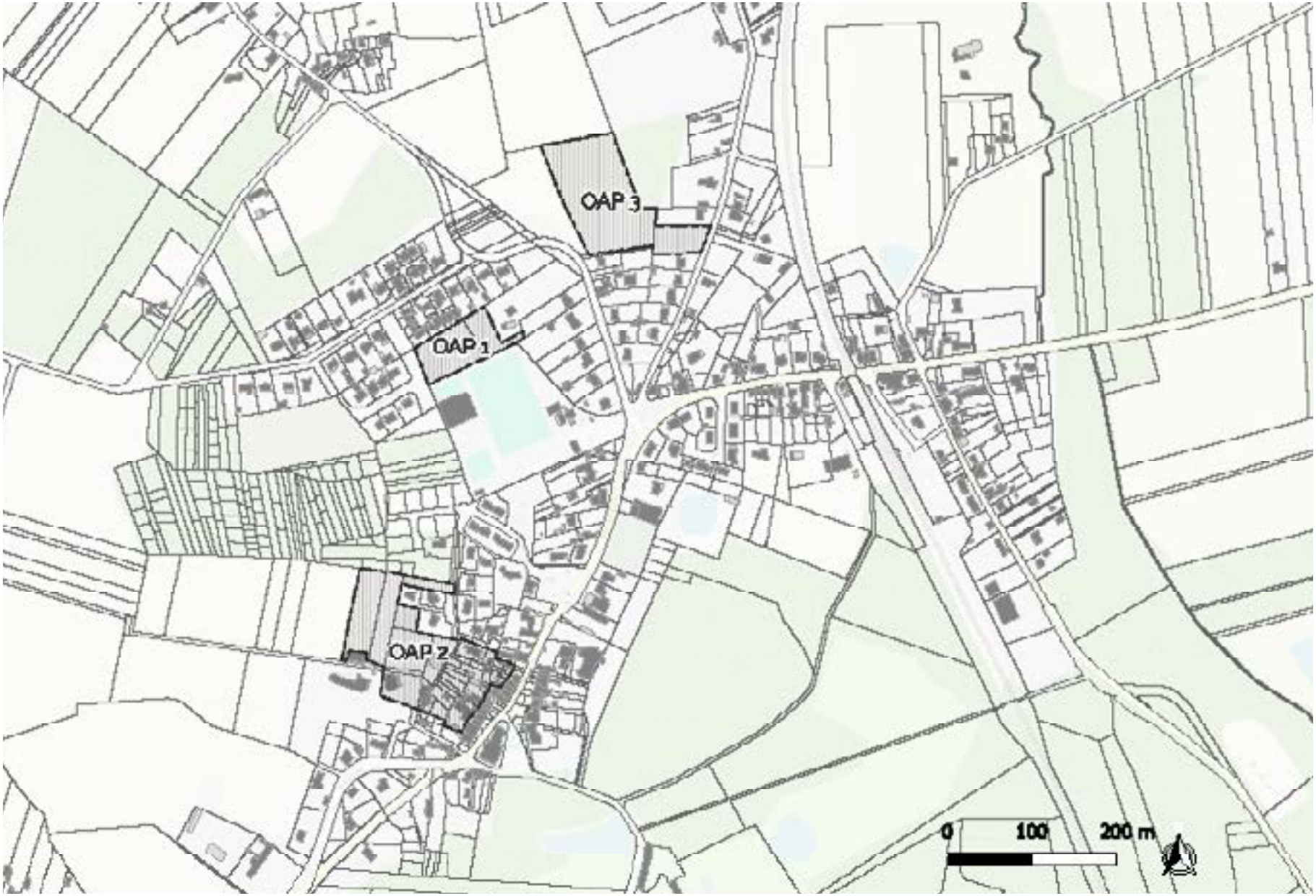
■ OAP *THÉMATIQUES SPÉCIFIQUES*
Elles permettent de détailler les moyens de mise en oeuvre des objectifs du PADD.

«Continuité écologique»

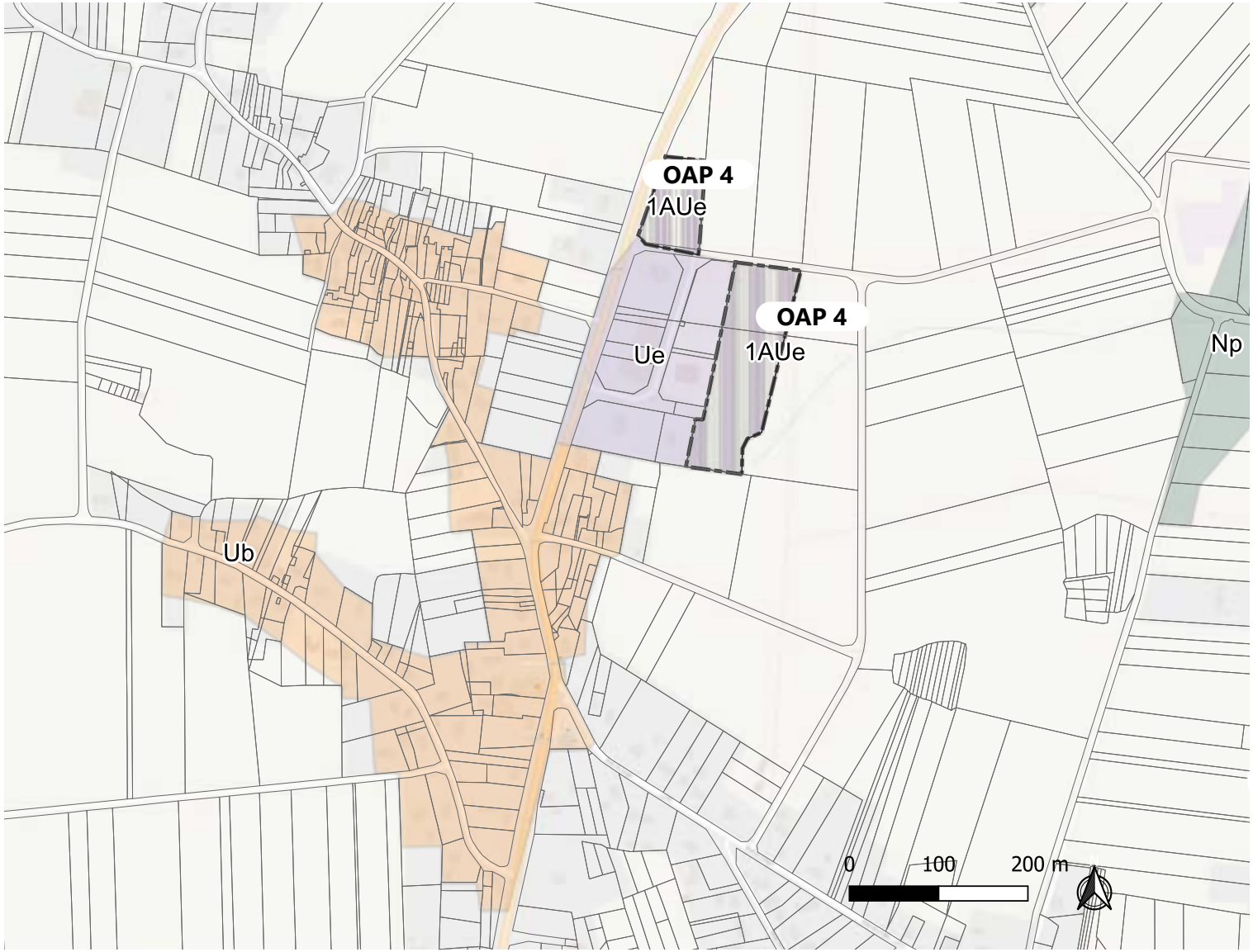
■ OAP *SECTEURS DE PROJETS* identifiés
Elles peuvent fixer le parti d'aménagement et le programme retenu.

Localisation des secteurs d'OAP à vocation d'habitat

3 OAP dans le bourg de Sévérac



1 OAP découpée en deux secteurs sur La Normandais



Des OAP pour aller vers une conception urbaine de qualité

Traitement routier des circulations, absence d'espaces publics

Des **voies surdimensionnées** au gabarit unique

Des **voies en impasse**, sans connection avec le bourg et les quartiers

Typologie architecturale uniforme, gaspillage du terrain autour du bâti

Un **découpage** parcellaire aux formes **complexes** inadaptées

D'un simple découpage parcellaire ...

Une **hiérarchie des cheminements** adaptée aux usages (rues, chemins, venelles...)

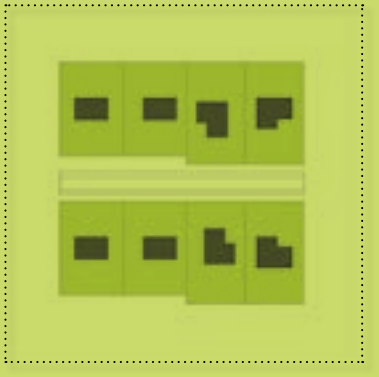
Un **maillage continu des circulations**, prévoyant les futures liaisons

Variété d'espaces publics, convivialité et diversité des usages

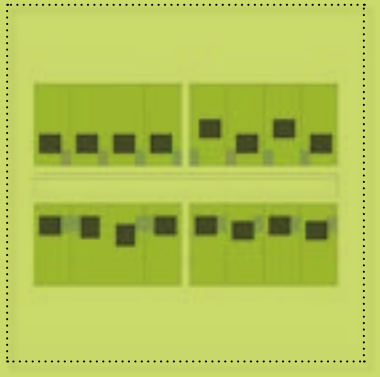
Une **organisation parcellaire structurée** et optimisée

Diversité des formes bâties, optimisation du positionnement du bâti sur la parcelle

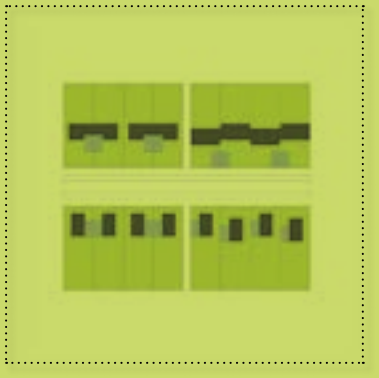
...Au vrai projet urbain



Parcelle : **1 000 m²**
Densité : **7 logements/ha**
Largeur de parcelle : **> 20 m**



Parcelle : **500 m²**
Densité : **15 logements/ha**
Largeur de parcelle : **env. 15 m**



Parcelle **: 400 m²**
Densité : **22 logements/ha**
Largeur de parcelle : **env. 12 m**

Parcelle : **280 m²**
Densité : **26 logements/ha**
Largeur de parcelle : **< 10 m**

1° QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

CONCEPTION / AMÉNAGEMENT

- L'objectif de l'opération est d'aboutir **à un aménagement urbain cohérent du secteur concerné en optimisant le bâti et les aménagements** (voiries, réseaux divers, espaces verts etc.)

- Chaque secteur devra faire l'objet **d'une opération d'ensemble, pouvant être réalisée en tranches successives**, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat ;

- Une densité moyenne de **23 logements à l'hectare** sera à adapter sur chacun des secteurs d'OAP, faisant l'objet d'une opération d'aménagement. Pour rappel, l'objectif moyen de densité de logements visé sur l'ensemble des espaces urbanisés de la commune est de 18 logements à l'hectare (PADD).

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

- Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition ;

- Au-delà du respect de la règlementation thermique en vigueur, les principes de la **construction bioclimatique** seront appliqués pour l'ensemble des projets. Une attention particulière sera portée sur **l'implantation** des constructions les unes par rapport aux autres, et sur leur **orientation**. Il s'agit de garantir à chaque bâtiment un **accès suffisant au soleil** (apports gratuits de chaleur) et à la **lumière naturelle**.

La construction bioclimatique :
Conçue et construite en tenant compte du climat et du site, son architecture, le choix de ses matériaux de construction et son orientation apportent un grand confort intérieur tout en minimisant le recours à des solutions techniques, pour se chauffer en hiver, se protéger de la chaleur en été et assurer un apport important de lumière naturelle toute l'année.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

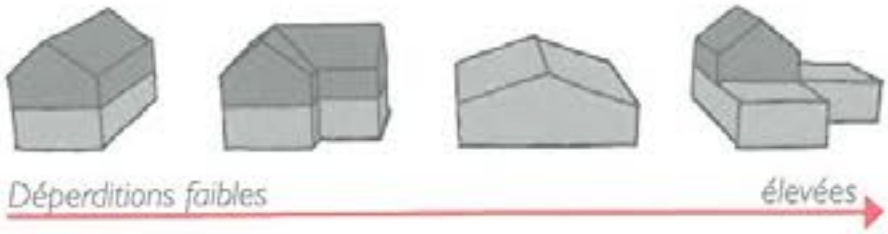
- Les constructions privilégieront les **volumes et gabarits simples et compacts** de manière à faciliter l'atteinte d'une très bonne performance énergétique. Toutes les volumétries sont néanmoins permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une qualité environnementale : des performances de très basse consommation, voire à énergie positive (bâtiment ayant de très faibles besoins en énergie, et équipé d'une production d'énergie renouvelable, générant lui-même plus d'énergie qu'il n'en consomme sur l'année).

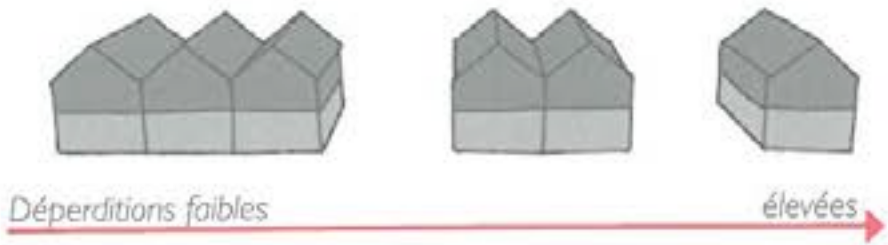
- Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussements ou d'affouillements possible liés aux fondations ;

Images de référence : volumes simples et compacts

Concevoir la volumétrie pour limiter les pertes de chaleur

Optimiser la forme de la maison ; compacité et simplicité des formes





2° MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Diversifier les types de logements : collectifs, intermédiaires, individuels…
- Il est admis une mixité d'usage des secteurs à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : mettre destinations, sous-destinations…

Extrait du PLH 2024-2030

RÉPARTITION TOTALE DES LOGEMENTS À SÉVÉRAC	
par an	**pour 6 ans**
12	72

OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOCATIFS SOCIAUX ORDINAIRES SUR 6 ANS	
SÉVÉRAC	12

3° DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- L'accès aux arrêts de bus depuis les futurs secteurs aménagés devra être favorisé par des liaisons piétonnes.

4° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Les stationnements doivent être proportionnés aux besoins du quartier, en tenant compte des possibles mutualisations entre les stationnements de jour pour les activités, et les stationnements de nuit pour l'habitat.
- Limiter l'imperméabilisation des sols dans les aménagements.

4° LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Limiter l'imperméabilisation des sols dans les aménagements.

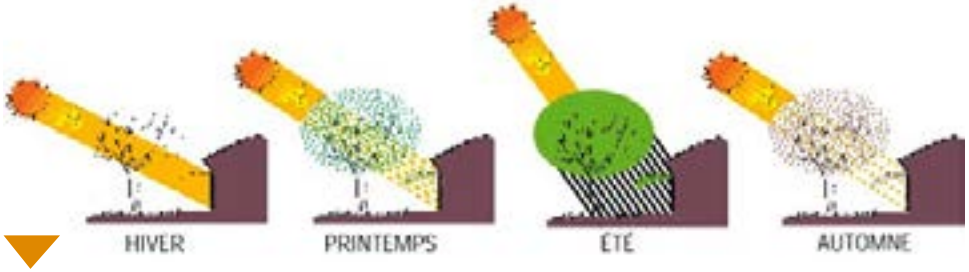
Images de référence : stationnements végétalisés

5°LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- Intégrer le projet dans son environnement et dans le paysage : lorsque le projet dessine une nouvelle frange du bourg sur la campagne, porter une attention particulière au traitement paysager de cette limite;
- Aménager le secteur en valorisant les vues sur le grand paysage, sur les vallées, sur le clocher de l'abbatiale...et si possible permettre de rejoindre ces points d'intérêt à pied depuis le nouveau quartier;
- Adapter le projet de manière à préserver les éléments naturels et patrimoniaux (haies, zones humides, murets de pierre...) : des éléments sont identifiés sur les orientations graphiques de chaque secteur ;
- Veiller à minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site ;
- Penser l'aménagement paysager comme un outil concourant à la performance énergétique des constructions voisines, qui peut notamment leur offrir une protection contre les vents dominants en hiver, et jouer le rôle de protections solaires naturelles en été (importance du choix des variétés, de leur combinaison et de leur emplacement) ;

«Le clos de la Roullière», Etriché (49).
Le plan masse favorise une orientation solaire passive pour l'ensemble des lots. La compacité de la forme urbaine (objectif 20 logements/ha) permet de dégager un parc en coeur d'îlot qui structure le quartier, génère des espaces de rencontre, facilite les déplacements doux avec le reste de la commune et contribue à un effet d'îlot de fraicheur en période de canicule (Maîtrise d'oeuvre agence Magnum architecte urbaniste, Phytolab pasyagiste, Boplan BET VRD).



Principe d'orientation bâti favorisant des apports solaires passifs.
En été le rayonnement solaire est limité par le filtre des arbres caduques qui laissent passer davantage de lumière durant les autres saisons (Source : Agence Locale de l'Energie et du CLimat, Métropole marseillaise).

5°LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- Aménager des espaces publics conviviaux, de qualité et structurants pour le secteur concerné;
- Les espaces verts s'appuieront sur les trames végétales et les sentiers piétonniers, chemins creux et éléments de patrimoine existants.
- Favoriser les plantations d'essences locales dans les aménagements.
- Les haies de type bocagère, existantes ou à créer, ont été repérées sur les orientations graphiques. Ces haies, à régénérer ou à créer seront composées d'essences variées : de prunelier, d'aubépine, de chêne, genêt, de houx fragon, d'érable champêtre, de fusain d'Europe, de noisetier, d'érable sycomore, de néflier et d'églantier, ajoncs, charme...

DÉCHETS

- Prévoir une collecte des déchets adéquate et opportune sur l'ensemble de l'opération ; Prévoir des aires de stockages adaptées et intégrées au paysage (structure bois et plantes grimpantes par exemple) ;
- Prévoir un site de compostage des déchets ménagers compostables, y compris pour les opérations de logements collectifs.

Images de référence : espaces publics et espaces

Trame bocagère prolongée dans la plantation des limites séparatives

Espaces communs favorisant les rencontres et le confort

Intégration des ouvrages hydrauliques

Traitement paysager des limites privatives

Liaisons piétonnes lisibles et structurantes du quartier

6° DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

DÉPLACEMENTS

- Prévoir des liaisons (viaires, piétonnes-cycles...) avec les secteurs ou espaces naturels périphériques.
- Eviter les opérations en impasse ;
- Limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.
- Dès que le secteur est suffisamment grand, hiérarchiser les voies sur l'ensemble de l'opération : voie structurante, voirie partagée, venelle avec circulation alternée...

RÉSEAU

- Permettre une gestion intégrée des eaux pluviales : dimensionner les bassins tampons en tenant compte d'une gestion alternative (noues, cuves, espace vert écologique inondable, toit-terrasse végétalisé, chaussées réservoirs, tranchées drainantes, puits d'infiltration...).

Images de référence : bassins tampons et noues paysagères

Bassins tampons

Noues paysagères

Gestion intégrée des eaux pluviales

OAP 1 : Les Buissons

Superficie totale (en densification) : 0,52 hectare

Localisation : Ouest du centre-bourg de Sévérac

Occupation du sol : Prairie fauchée

Desserte : Situé à proximité au Nord du coeur de bourg en bordure de lotissement, desservi à l'Ouest par la rue des Buissons.

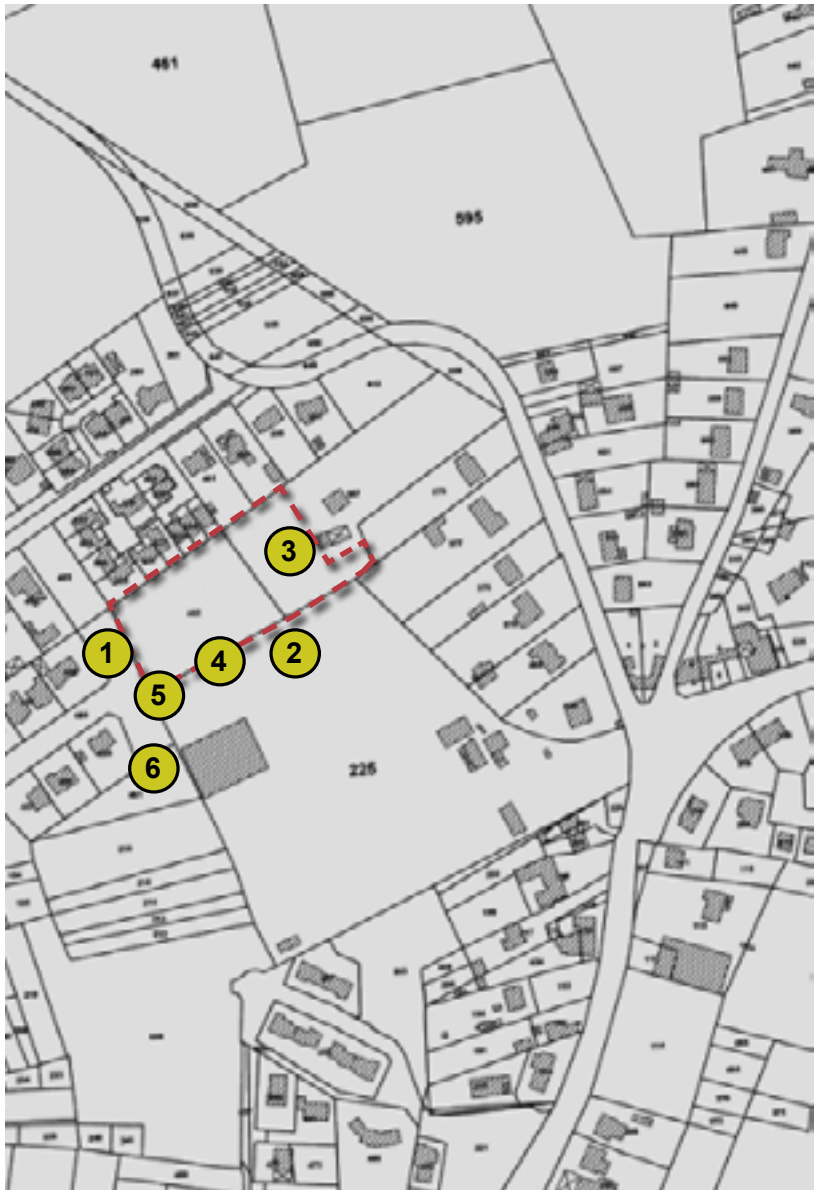
Tissu urbain : Le secteur est situé dans un environnement composé d'un tissu pavillonnaire de maisons individuelles en lots libres. Le site est bordé au Nord par un ilôt bâti plus dense de maisons accolées du lotissement des Vigneaux. Il est bordé à l'Est par un tissu pavillonnaire plus lâche et au Sud par la salle de sports et le terrain de football. Le site est en déclivité d'Ouest en Est (environ 3m). Une haie arborée marque sa limite au Sud avec le site sportif.

- Pavillonnaire
- Lotissement récent
- Périmètre de l'OAP
- Voirie principale
- Accès existant
- Haie bocagère à préserver
- Boisements
- Sens de la pente

1

2

3


461
595
225
1
2
3
4
5
6

4

5

6

CAPACITÉ :

Typologie de logement	Surface	Densité	Nombre de logements minimum	Mixité sociale
Intermédiaire et individuel groupé	0,52 ha	23 lgt/ha	12	50%

PROGRAMMATION :

Les parcelles seront < 450 m². Pour respecter cette densité, une diversité de typologie d'habitat sera recherchée avec des **logements individuels groupés et des logements intermédiaires**. Cette opération de logement favorisera la mixité sociale avec la création de **logements locatifs sociaux et de logements en accession aidée.**

Légende et orientations graphiques

Haies à caractère bocager en limite de site à conserver

La haie à conserver au Sud permettra de gérer un interface avec le complexe sportif.

Haies à créer et à conforter

Prolonger la haie existante permettra d'identifier une limite paysagère avec le complexe sportif au Sud.

Accès viaire à créer

Prévoir un accès viaire avec la Rue des Buissons.
Appuyer le plus possible le réseau viaire sur les courbes topographiques du terrain

Liaisons douces à créer

Connecter le nouveau quartier avec le lotissement existant, le complexe sportif et le centre-bourg ainsi que le long de la haie à conforter.

Entrée du site à aménager et à sécuriser

OAP 2 : Les Chataigniers « nouvelle école »

Superficie totale : 1,40 hectare

Superficie en extension urbaine : 0,83 hectare

Localisation : Sud-Ouest du centre-bourg de Sévérac

Occupation du sol : Prairie fauchée

Desserte : Situé à proximité directe du coeur de bourg desservi à l'Est par la rue des Châtaigniers.

Tissu urbain : Le secteur est situé en continuité du tissu bâti du centre bourg à l'Est, dans un environnement ouvert à l'Ouest vers des parcelles agricoles, fermé au Nord par des boisements, et au contact d'équipements publics au Sud (Ecole publique, cantine scolaire et observatoire astronomique). Un ilôt de trois maisons individuelles constitue une enclave à l'intérieur du site. La topographie est globalement plane.

Pavillonnaire

Lotissement récent

Équipements & services

Périmètre de l'OAP

Voirie principale

Accès existant

Haie bocagère à préserver

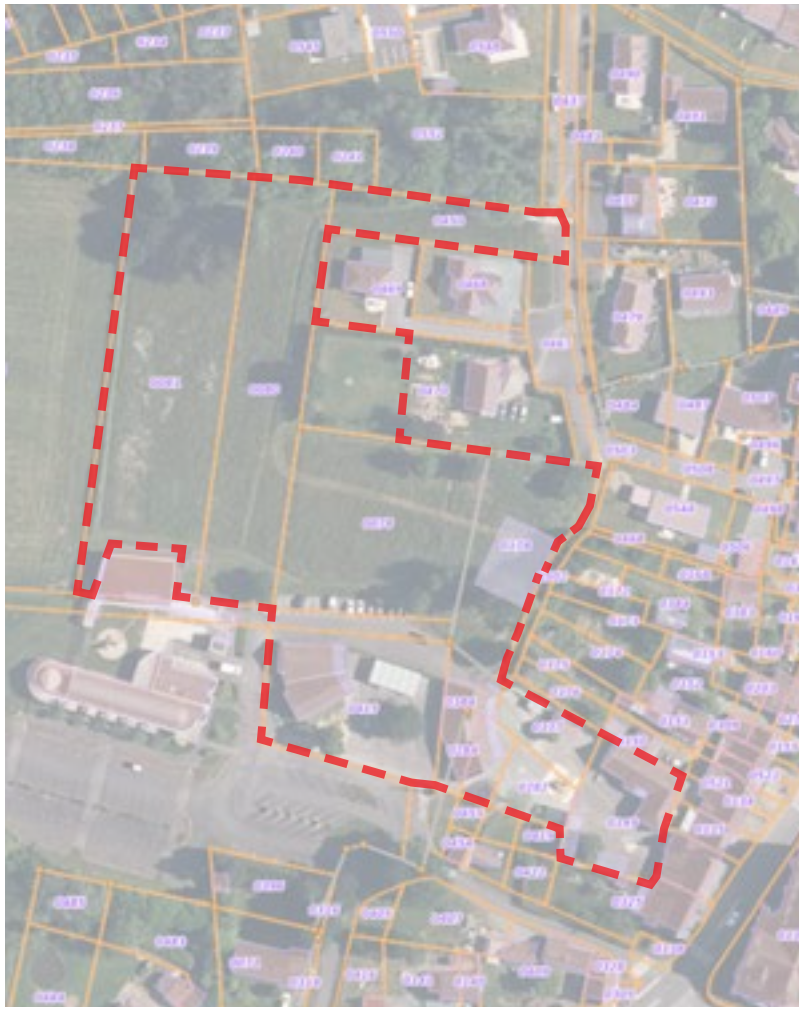
Boisements à conserver

Sens de la pente

1

2

3



4

5

6

CAPACITÉ :

		Surface	Densité	Nombre de logements minimum
	Groupe scolaire	0.50 ha	/	/
	Logements intermédiaires et individuels groupés	0.36 ha	24 log/ha	8
	Equipement et/ ou logements en renouvellement urbain	0.54 ha	20 log/ha	10

PROGRAMMATION :

Construction de logements individuels groupés et intermédiaires, en renouvellement urbain et en extension, et déplacement du groupe scolaire. L'objectif est de renforcer la **mixité fonctionnelle sur ce site.** Une attention particulière sera portée à la sécurité des usagers.

Boisements à conserver

Le bois à conserver au Nord permettra de gérer un interface avec le lotissement récent.

Haies à créer et à conforter

Prolonger la haie existante permettra d'identifier une limite paysagère avec le site scolaire au Sud.

Accès viaire à créer en sens unique

Prévoir un accès viaire avec la Rue des Chataigniers.

Accès viaire à créer double sens

Accès secours et liaison douce

Connecter le nouveau quartier avec la rue des Chataigniers et les équipements et services au Sud du site. Conforter également le chemin existant Sud-Est du site.

Préserver les points de vue sur le paysage

Vue sur le grand paysage à préserver à l'Ouest du site.

Entrée du site à aménager et à sécuriser

OAP 3 : Pontreaux

Superficie totale : 1,48 hectare

Superficie en extension urbaine (sans la zone humide) : 0,85 hectare environ

Localisation : Nord du centre-bourg de Sévérac

Occupation du sol : Prairie pâturée

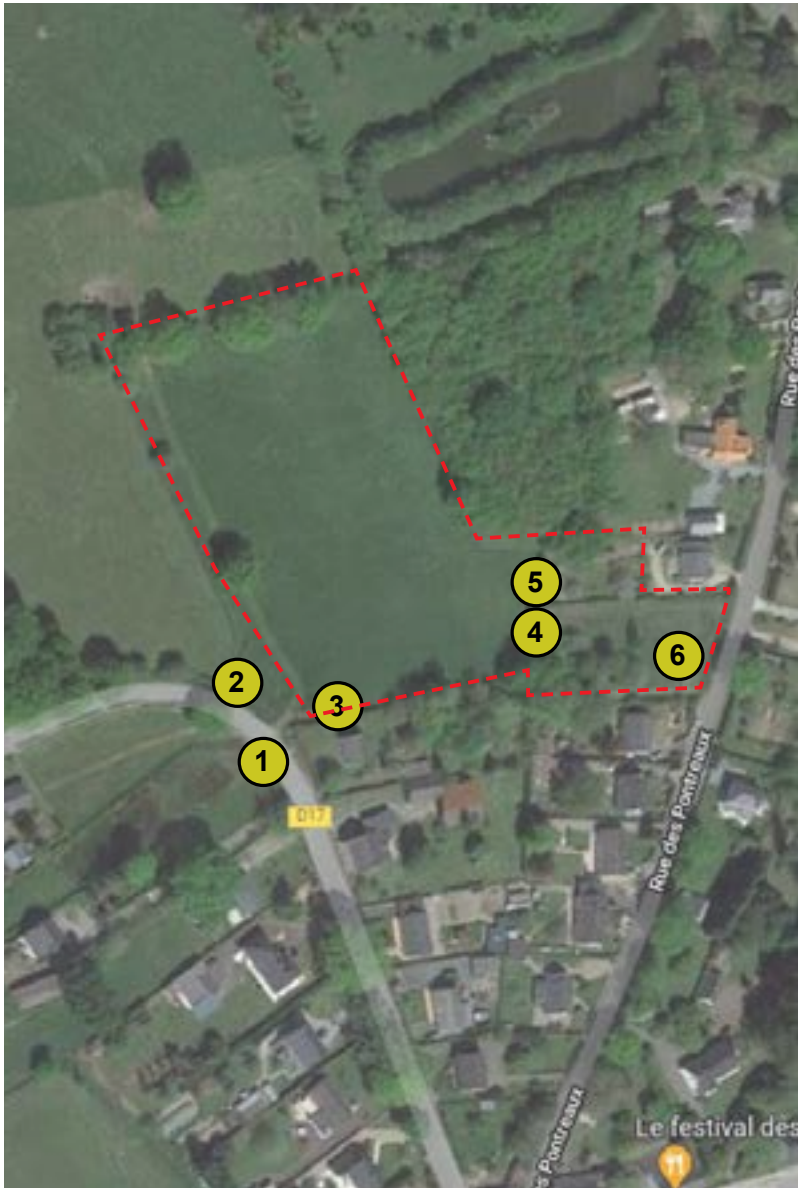
Desserte : Situé à proximité au Nord du coeur de bourg en bordure de lotissement, desservi à l'Ouest par la rue Sainte-Thérèse et à l'Est par le rue des Pontréaux

Contexte urbain : Le secteur est situé dans le prolongement d'un tissu pavillonnaire de maisons individuelles en lots libres de diverses époques. Le site est une prairie ouverte pâturée bordée de haies bocagères de qualité. Le site offre des vues remarquables sur le paysage agricole caractéristique de l'identité du bourg.

1

2

3


1
2
3
4
5
6
D17
Rue des Pontereaux
Le festival des

4

5

6

CAPACITÉ :

Typologie de logement	Surface Zone AU	Densité	Nombre de logements minimum
Individuel groupé et intermédiaire	0.85 ha	24 logt/ha	20

PROGRAMMATION :

Construction de logements individuels groupés et intermédiaires.

Légende et orientations graphiques

Zone humide à préserver

Haies à créer et à conforter

Prolonger et renforcer la haie bocagère existante afin d'intégrer l'opération au grand paysage

Accès viaire à créer

Prévoir un accès viaire avec la Rue des Chataigniers.

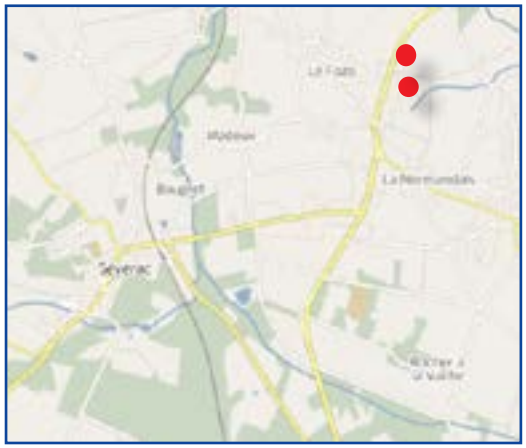
Liaisons douces à créer ou à conforter

Connecter le nouveau quartier avec la rue des Chataigniers et les équipements et services au Sud du site. Conforter également le chemin existant Sud-Est du site.

Préserver les points de vue sur le paysage

Vue sur le grand paysage à préserver au Nord du site.

Entrée du site à aménager et à sécuriser



OAP 4 : La Normandais

Superficie totale : 1,8 hectare

Localisation : Au Nord du village de la Normandais. Celui-ci est situé au Nord-Est du Bourg de Sévérac.

Occupation du sol : Culture d'orge d'hiver et prairie fauchée.

Desserte : Situé à 500 mètres à pied d'un arrêt de bus et d'une aire de covoiturage (au Sud) relié par une voie piétonne. Le secteur est desservi par le route départementale D773 et est à 5 minutes en voiture du Bourg de Sévérac, 10 minutes à vélo.

Contexte urbain : Le secteur est situé dans le prolongement de la zone d'activité de la Normandais, au Nord et à l'Est. Le site au Nord est actuellement une culture d'orge d'hiver. Le site à l'Est est une prairie fauchée bordée à l'Est par un cours d'eau accompagné d'une ripisylve. Les deux sites sont globalement entourés de parcelles agricoles.

Programmation : Extension de la zone d'activité économique existante, le long de la départementale et sur des parcelles de nature agricole. Seules des activités économiques de nature industrielle ou artisanale sont autorisées, ainsi que des entrepôts.

- Habitat diffus
- Zone d'activité existante
- Périmètre de l'OAP
- Voirie principale
- Accès existant
- Haie bocagère
- Plantation d'arbres
- Ripisylve/zone humide et cours d'eau à préserver
- Sens de la pente

PROGRAMMATION :

Constructions liées au développement de l'activité économique de la zone (activités industrielle, entrepôts, artisanat)

Implantation

La densité des parcelles devra être optimisée. L'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain.
Sur la parcelle Nord, l'implantation des constructions devra respecter la marge de recul par rapport à la route départementale, qui figure au règlement.

Hauteur des constructions

Les constructions en hauteur sont encouragées afin de limiter l'emprise au sol des bâtiments, sans dépasser la limite imposée au règlement.

Stationnement

La mutatualisation des stationnements devra être recherchée et favorisée.
Les aires de stationnements de plus de 5 places devront être végétalisés et plantés d'un arbre par tranche de 5 places.

Légende et orientations graphiques

- Zone constructible à vocation économique
- Plantation, haie à créer
- Plantations à conserver ou conforter

D'après l'article L 151-6-1 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent, en cohérence avec le PADD, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

L'objectif est d'établir un calendrier prévisionnel indicatif de réalisation des projets d'aménagement, qu'ils soient en densification ou en extension, àvocation d'habitat et à vocation économique. L'échéancier se divise en 3 temps : court (1), moyen(2) et long terme(3).

OAP à vocation d'habitat

	Secteurs	Surface habitat (ha)	Densité brute (logt/ ha)	Logements minimum	Situation	**Echéancier**
OAP 1	Les Buissons	0.52	23	12	Densification	**1**
OAP 2	Les châtaigniers	Environ 0,8	22	18	8 logt en extension + 10 logt en renouvellement urbain	**3**
OAP 3	Pontreaux	0.85	24	20	Extension	**2**
TOTAL		**2.19**	**23**	**50**		

OAP à vocation économique

	Secteurs	Surface (ha)	Situation	**Echéancier**
OAP 4	Secteur 1 - La Normandais	0.45	Extension urbaine	**1**
OAP 4	Secteur 2 - La Normandais	1.35	Extension urbaine	**2** Ce secteur sera progressivement ouvert à l'urbanisation, au regard des études topographiques
TOTAL		**1.8**		