

Plan Local d'Urbanisme

Servian



Pièce 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Sommaire

PLAN LOCAL D'URBANISME	1
PIECE 5 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	1
1. AVANT-PROPOS	3
2. OAP THEMATIQUE	5
3. OAP SECTORIELLES	9
3.1. Situation des OAP	10
3.2. Belbezeth Nord et Sud (0,26 + 0,29 ha)	11
3.3. Tricart Ouest (0,68 ha)	12
3.4. Tricart Est (1,33 ha)	13
3.5. Le secteur Nord (7,5 ha)	14
4. BILAN DES SURFACES (HABITAT)	15

1. Avant-propos



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pour encadrer le développement des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU, la commune a choisi d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation, telles que prévues aux articles L 151-6 et L157-7 du Code de l'Urbanisme.

Article L151-6

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.

Article L151-7

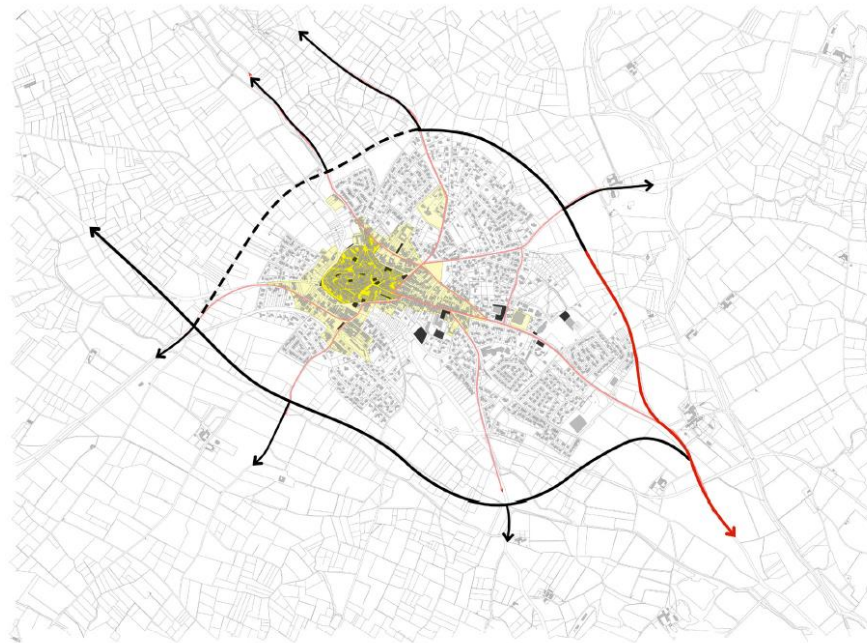
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- ✓ *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*
- ✓ *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*
- ✓ *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants*
- ✓ *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager*
- ✓ *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- ✓ *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.*

2. OAP thématique

Une OAP thématique concernant la mobilité est créée dans le PLU. La présente OAP mobilité permet de décliner des actions sur le traitement de l'entrée de ville Sud suite à la mise en place du futur contournement de Servian. Cet axe prend naissance sur la RD18, actuelle entrée de ville, et se prolonge à l'Ouest pour rejoindre cette départementale, en direction de Bassan.

Le projet de contournement Sud, porté par le CD 34, s'inscrit dans une démarche de désengorgement des axes de traversée de la ville, dans le but de « décharger » le trafic en périphérie immédiate du centre bourg. Le positionnement du tracé de cet axe routier paraît assez délicat au regard d'un réseau hydrographique très ramifié dans ce secteur et de l'habitat récent, assez diffus.



*Les projets routiers sur la commune de Servian : le contournement communal au Nord et le contournement départemental au Sud.
Source : CAUE34*

➤ Insertion paysagère

L'objectif de l'aménagement du contournement de la voirie est d'insérer cette dernière dans le paysage.

Il faudra veiller à intégrer au mieux ce projet, en réfléchissant au croisement des trames bleues et vertes, des chemins de promenade, au prolongement d'une ceinture vivrière de loisir en suivant la direction de la Lène.

Cette démarche d'intégration demande de définir des préalables qui permettront de ne pas concevoir cet ouvrage comme une rupture.

La question des eaux de ruissellement du pluvial mais aussi de la compensation de la Loi sur l'Eau (bassins de rétention), doit pouvoir trouver une réponse en adéquation avec le paysage, sans verser dans des réponses exclusivement techniques :

- Soit en s'inscrivant dans un ouvrage linéaire (larges fossés, noues....) ;
- Soit dans l'alternative de zones d'infiltration de type champ d'expansion, qui se dessinent à la parcelle. Cette forme « agricole » discrète ne viendrait pas se coller de manière artificielle à l'ouvrage, rajoutant ainsi à l'impact d'implantation (cf. Images de référence).

Les bassins de rétention et/ou infiltration peuvent faire l'objet d'une démarche d'intégration paysagère, par le dessin de bassins « naturels » avec pentes douces et sans traitements artificiels (bâches...etc.), cette forme serait particulièrement adaptée au paysage. Le paysage agricole de Servian offre d'ailleurs de belles opportunités à cet égard.

Le positionnement de ces ouvrages est central pour la réussite qualitative du projet, leur emplacement doit être discuté et réfléchi, au regard de l'impact paysager.

➤ Connexion de la RD18 au contournement

Sur la question de l'accroche à la RD18 et du traitement de cette séquence, un prolongement de l'existant paraît être une solution envisageable. La RD18 comprend aujourd'hui un alignement d'anciens platanes, à préserver. Cela peut être repris pour accompagner le détachement du contournement. Un alignement pourrait accompagner le début du contournement.

Compte tenu des pathologies qui affectent les platanes notamment le chancre coloré, d'autres essences peuvent être envisagées : Sophora, Micocoulier et chênes, par exemple. Une plantation en panaché favorise des habitats plus riches en terme de biodiversité, et garantit une réponse efficace, économique et durable aux pathologies végétales. En effet, la plupart des maladies n'attaquent qu'une seule espèce. C'est pourquoi la concentration d'arbres d'une même espèce sur un même lieu favorise la propagation des épidémies.

➤ Interface entre la zone 2AUe et le contournement

Le tracé de la voie tel que fourni par les services du Département passe proche d'une zone d'habitat existant. Il est souhaitable de traiter cette lisière par un ourlet boisé, d'une épaisseur de 15 à 20 m, sur le principe d'un traitement forestier (strate arborée, strate arbustive et développement en fourrés denses), afin de favoriser une zone à valeur écologique.

Nécessité de redécouper la parcelle AUe ou bien de dessiner un emplacement réservé



Il serait préférable d'envisager une redécoupe du parcellaire proposé en 2AUe pour déclasser une zone (triangle) qui serait végétalisée et assurerait une continuité plantée, tout en gérant l'interface avec l'habitat. Si le découpage n'est pas envisageable, l'OAP devra garantir la végétalisation de cette partie de la parcelle.

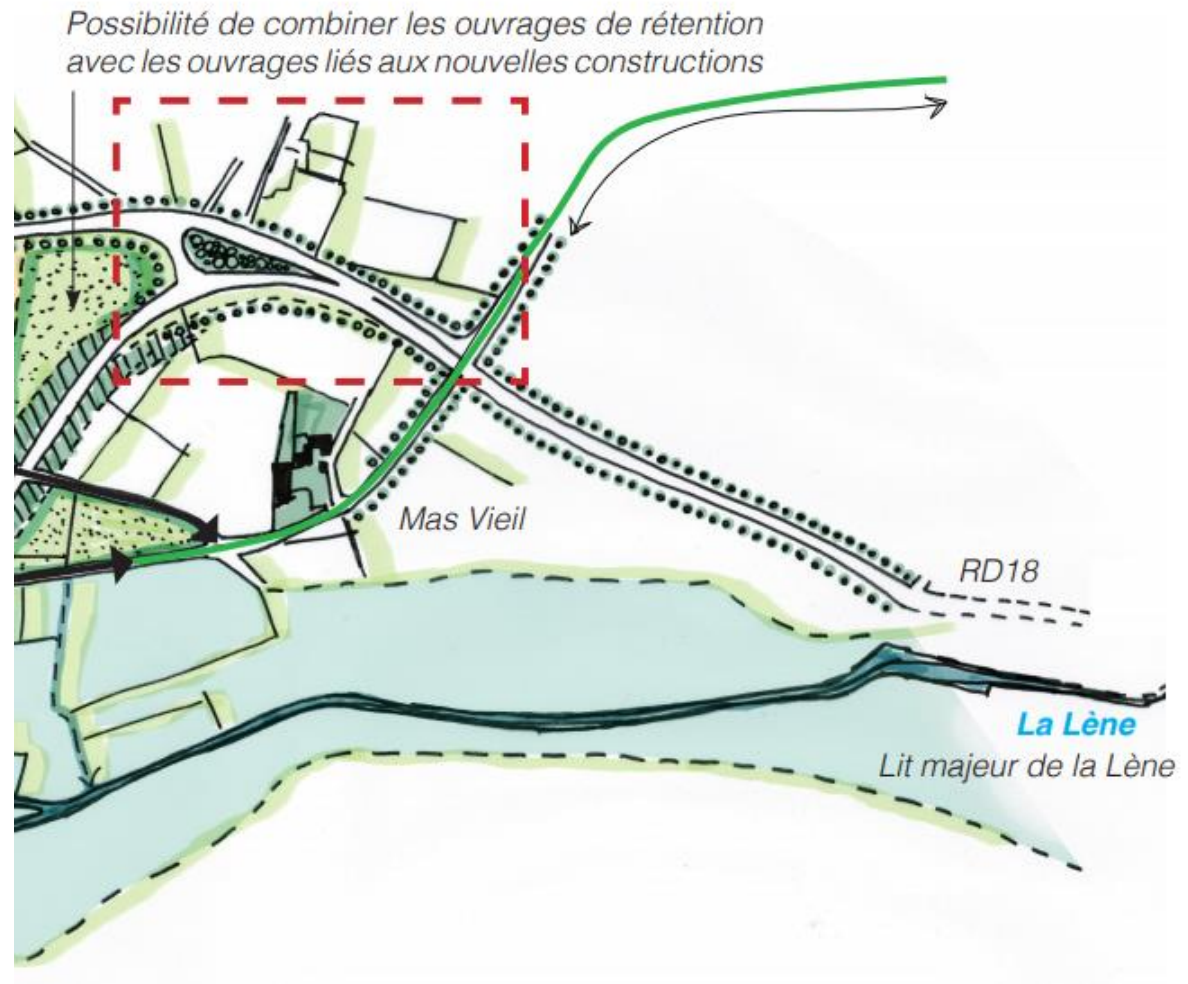
Traiter la question de la traversée de deux chemins ruraux, le CR59 et le CR09. Ces voies sont également des voies douces pratiquées par les habitants à pied et à vélo, en plus des usages agricoles.

Une voie verte s'étend de Bassan à Valros (déclarée d'intérêt communautaire) et traverse la commune. Elle est aménagée récemment sur sa partie sud, sur près de 3,3 km entre Bassan et Servian. Cet aménagement en site propre est réservé aux déplacements non motorisés. Il offre un parcours de détente aux piétons, aux cyclistes, aux rollers, aux personnes à mobilité réduite. La section entre Servian Est (RD18) et Valros, sous forme de voie partagée, a été finalisée en 2020. Ces deux sections cyclables au départ de Servian seront reliées par une piste cyclable intégrée au projet de contournement routier Sud de Servian. Cette voie verte est représentée dans l'OAP thématique.

Le PLU pourrait prévoir d'inscrire ces usages, afin que le tracé prenne en compte cette question dans le traitement (pas de traversées sur la voie, regrouper les usages sur un seul axe de passage Sécurisé sous la voie...etc). Ce travail serait tout à fait en adéquation avec la volonté actuelle de la municipalité de créer des boucles sportives intra et inter-villages.

➤ Interface avec le parcellaire agricole

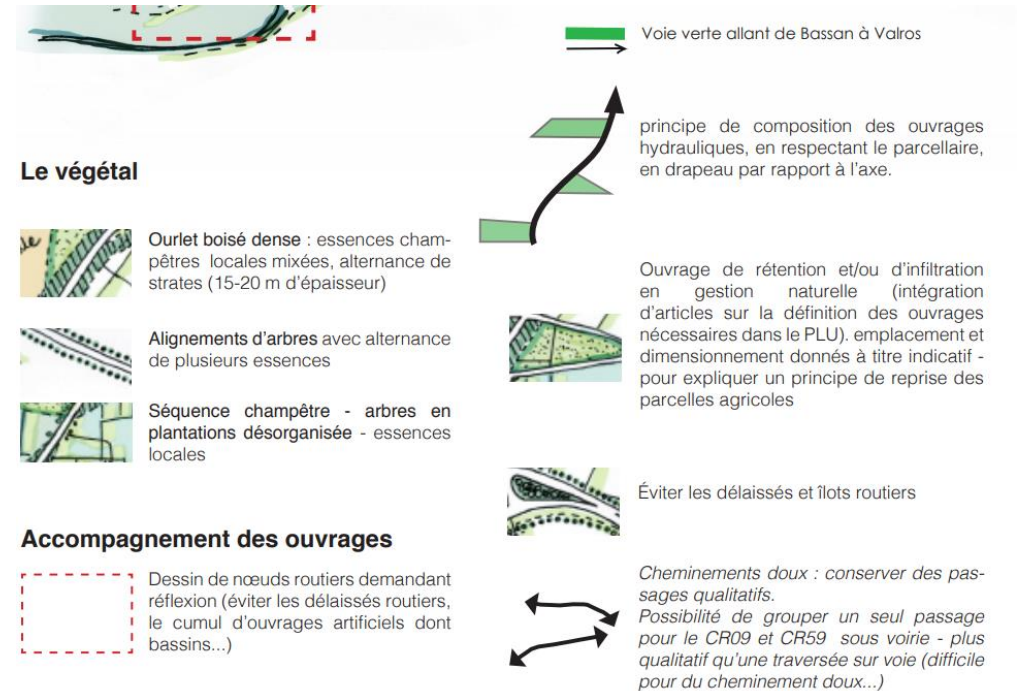
Le traitement de part et d'autre de la voie par une épaisse haie écologique, qui se connecte à l'alignement, doit permettre de masquer le vis à vis avec le mas Viel au Sud mais aussi avec l'habitat existant (et zone 2AUe) au Nord.



➤ Abords de la Lène

Cet espace comporte deux enjeux principaux :

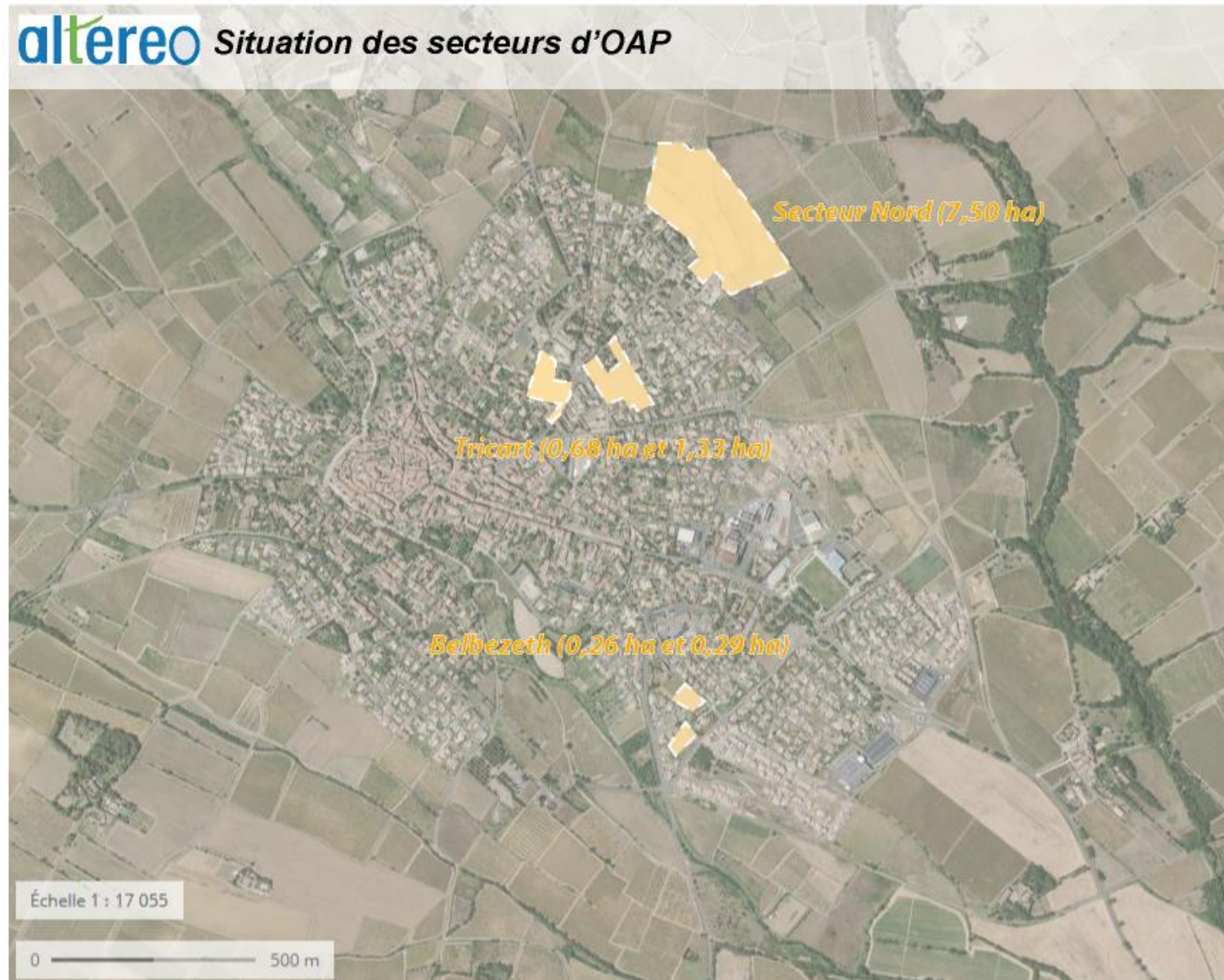
- La préservation de la Lène et de ses abords en tant qu'élément de trame écologique
Ce secteur doit intégrer une réflexion sur la gestion de l'eau et l'évitement d'une implantation de bassins aux abords immédiats des berges (zone PPRI), afin d'éviter des transformations paysagères trop importantes.
Les trames végétales et l'effet corridor de ces rivières doit être préservé, par la conservation de la ripisylve existante et par le respect d'une largeur de passage et de traitement.
- La préservation de la Lène en tant que continuité douce
La Lène est un axe à enjeu, comme axe de parcours du territoire. En effet, la Lène irrigue le territoire, depuis les abords du centre de Servian, vers la couronne agricole en passant par les jardins ouvriers... C'est donc un axe de composition d'un « poumon vert » de loisir important, il faudra veiller que le contournement ne « coupe » pas cette logique.



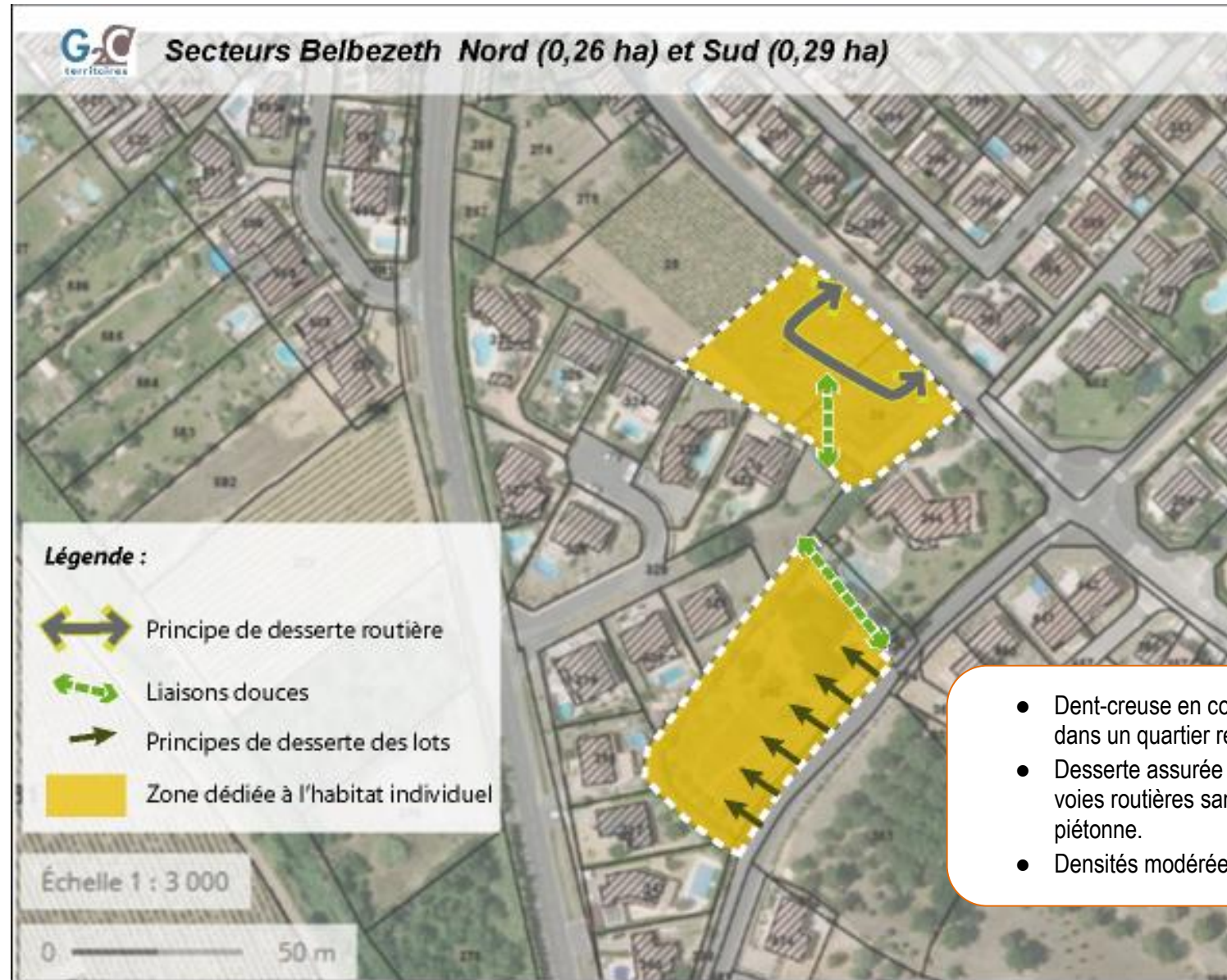
3. OAP sectorielles



3.1. Situation des OAP



3.2. Belbezeth Nord et Sud (0,26 + 0,29 ha)



- Dent creuse en cœur d'espace urbain au sud de la ville dans un quartier résidentiel.
- Desserte assurée par la voirie existante et la création de voies routières sans issues mais avec continuité piétonne.
- Densités modérées, gérées par du bâti pavillonnaire.

3.3. Tricart Ouest (0,68 ha)

L'ensemble foncier dit «Tricart» est situé à la charnière du centre et des extensions Nord. Il s'agit d'une « dent-creuse » d'une surface globale positionnée entre l'école Jules Ferry et l'avenue d'Abeilhan. Cette unité foncière se compose de quatre parcelles privées.

Le site est desservi par l'avenue d'Abeilhan et la rue André Gide.

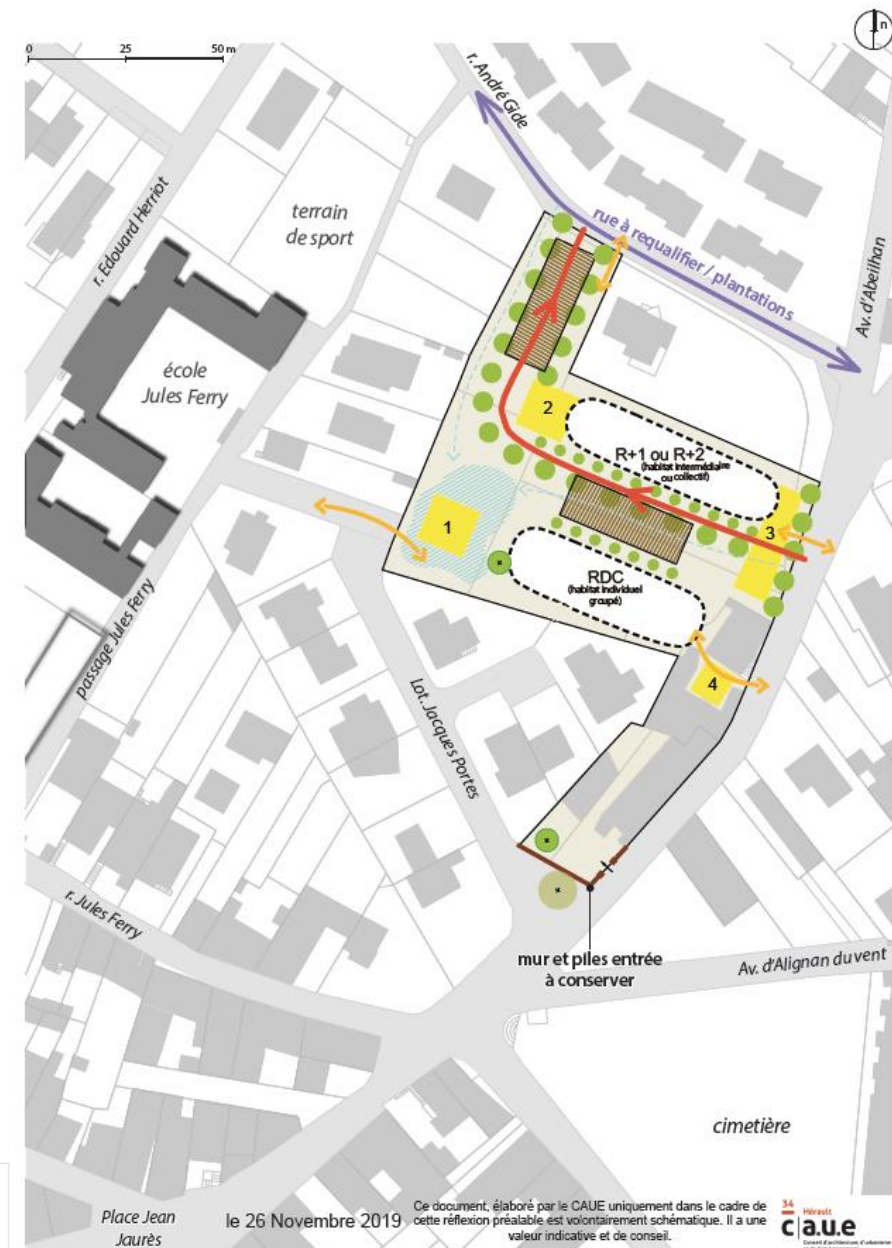
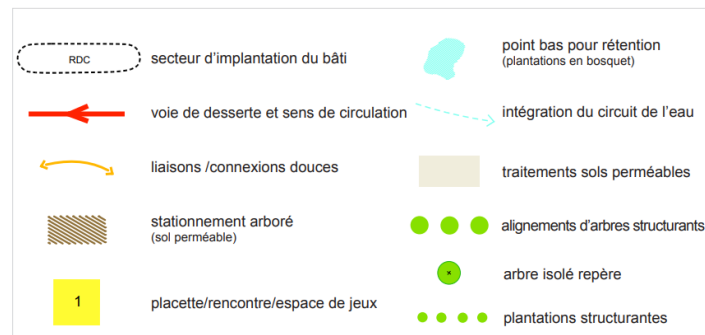
Un cheminement piéton devra être identifié, afin de relier l'école à l'ensemble foncier. Ce cheminement permettra également de rejoindre le centre ancien et sa place du Marché (en cours de réhabilitation) en quelques minutes.

Compte tenu de son positionnement, ce site a été identifié par l'équipe municipale comme un secteur à fort enjeu. Cette dernière aspire à mettre en place un projet composé d'une offre de logements diversifiée et de services. Elle souhaite aussi développer des espaces publics et du stationnement qui amélioreront le fonctionnement du quartier.

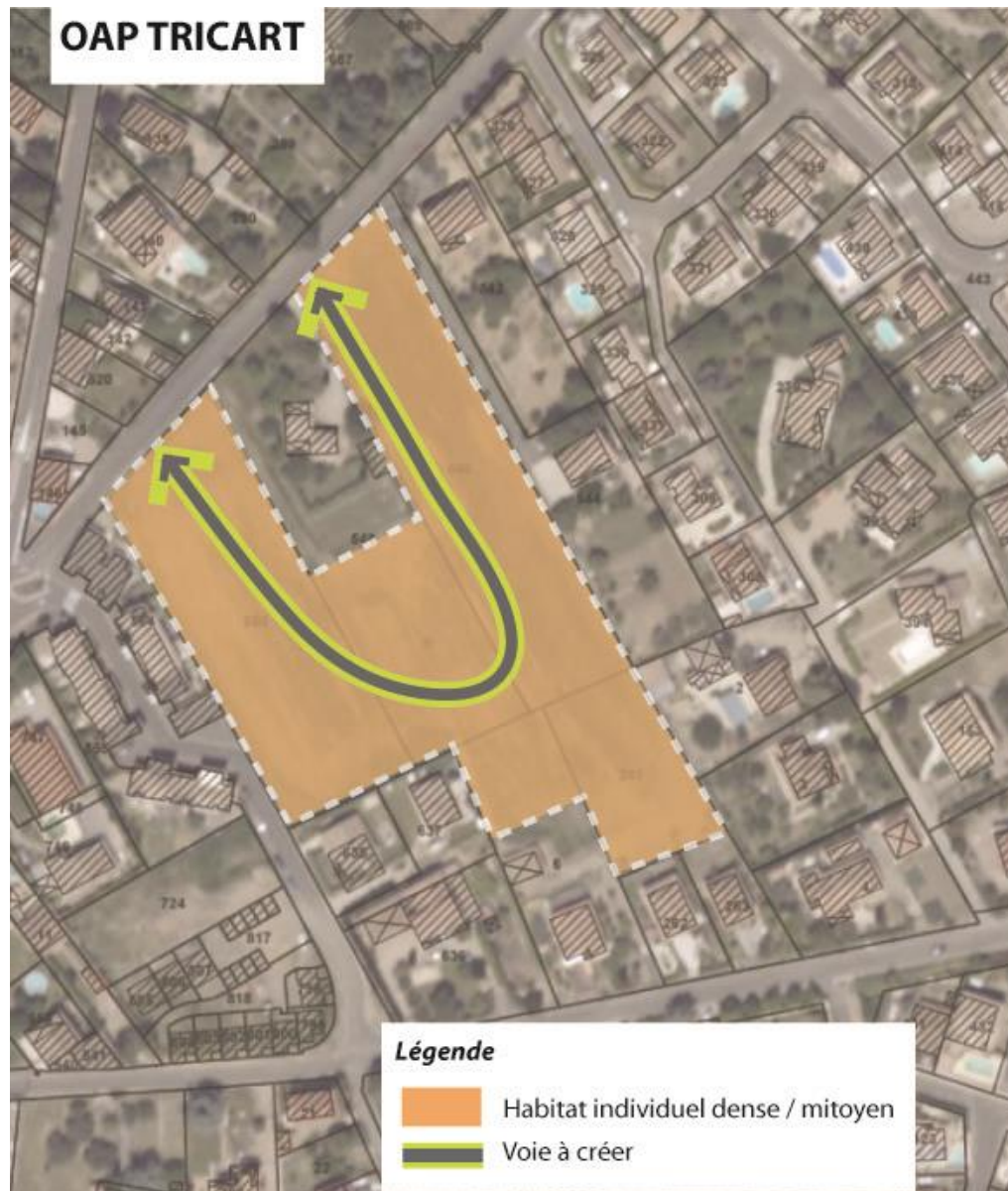
Elle envisage une démarche à caractère environnemental qui pourrait aboutir, si la pertinence est avérée, à la création d'un écoquartier.

Sur la base d'un premier diagnostic sommaire du CAUE, ces orientations suivantes devront être prises en compte :

- Les différentes liaisons entre ce secteur et le centre, l'école, l'entrée de ville (avenue d'Abeilhan),
- Deux aires de stationnement (habitants riverains, usagers des équipements publics), perméables et arborées,
- Au regard de la topographie, de l'orientation et des vues, la définition de deux secteurs d'implantation du bâti : le premier en R+1 ou R+2 destiné à de l'habitat intermédiaire ou collectif, le second en RDC destiné à de l'habitat individuel groupé,
- Le circuit de l'eau et un « point bas » permettant une gestion intégrée,
- L'élargissement du périmètre de l'opération avec l'intégration d'un ensemble bâti existant composé d'une cave viticole, et d'une habitation et autres annexes.



3.4. Tricart Est (1,33 ha)



- Dent creuse à proximité du centre-ville.
- Desserte assurée par les voiries existantes et la création de voies adaptées.
- Création d'espaces publics ou collectifs structurant l'opération, arborés, privilégiant des sols perméables.
- Création de liaisons douces entre les quartiers (accessibilité de l'école en modes doux depuis l'Est de la ville).
- Rechercher une densité résidentielle brute* de l'ordre de 27 logements à l'hectare.

** densité résidentielle brute : densité qui prend en compte les espaces privés, collectifs et publics car ceux-ci participent, au même titre que les logements, de la forme urbaine et contribuent à la qualifier.*

3.5. Le secteur Nord (7,5 ha)

OAP SECTEUR NORD GLOBAL



- Poursuivre les connexions routières avec la ZAC
- Requalifier le chemin du Mas de Bouran afin de créer une voirie calibrée pour desservir le secteur
- Créer des espaces verts pour gérer la limite avec les zones agricoles présentes au Nord de l'OAP
- Proposer des typologies d'habitat individuel variées
- Créer des cheminements doux inter-quartier
- Rechercher une densité moyenne de 27 logements à l'hectare
- L'emplacement des différents types de logements reste indicatif, seuls les objectifs évoqués dans les dispositions particulières applicables aux zones AU seront à respecter

4. Bilan des surfaces (habitat)



BILAN							
Secteur	Superficie en hectare (hors espaces verts)	Densité (lgts/ha)	Nombre de logements			Échéancier	
			Total	dont % de logements sociaux	Sous-total des logements sociaux	2019 - 2024	2024 - 2029
Belbezeth Nord	0,26	30	9	100%	9	✓	✓
Belbezeth Sud	0,29	30	8	100%	8	✓	✓
Tricart Ouest	0,68	27	18	30%	5	✓	✓
Tricart Est	1,33	27	35	30%	10	✓	✓
Secteur Nord	7,50	27	202	30%	60	✓	✓
Sous-total	10,5	-	272	-	92		
Potentiel de division parcellaire	3,5 (et 75% de retention) = 0,875 ha	27	23	-	-	✓	✓
Potentiel en dents-decreuses	3,4 (et 25% de retention) = 2,55 ha	27	68	100% sur une parcelle de 0,16 ha	4	✓	✓
Sous-total	6,9 (soit 3,425 ha comprenant le potentiel de retention)	27	91	-	-	✓	✓
TOTAL	16,96	Densité moyenne : 28 lgts/ha	363	-	96		