

Département des Landes

# COMMUNE DE SAINT-SEVER



Communité de communes  
**Chalosse Tursan**

## Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme

**DOSSIER APPROUVE**

**Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de  
Programmation**

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du
- Le Président,

Bureaux d'études : CREHAM  
202 rue d'Ornano  
33.000 Bordeaux  
Tél 05.56.44.00.25  
contact@creham.com

Atelier BKM  
8 place Amédée Larrieu  
33.000 Bordeaux  
Tel 05.56.24.20.94  
contact@atelierbkm.com



## SOMMAIRE

*pages*

A. Orientations générales d'aménagement et d'équipement des sites classés en zone AU à vocation d'habitat	1
B. Orientations pour l'intégration des modes de déplacements alternatifs	3
C. Orientations d'aménagement des zones à urbaniser	4

## **A. Orientations générales d'aménagement et d'équipement des sites classés en zone AU à vocation d'habitat**

### **1. Champ d'application**

**Les orientations suivantes s'appliquent principalement aux zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation du PLU, qui sont prévues à vocation principale d'habitat (zones 1AU) et éventuellement aux zones limitrophes non ouvertes du PLU.**

### **2. Modalités d'aménagement et d'équipement des sites**

Dans chaque site de zone 1AU, **les opérations et constructions doivent s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale organisée**, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains et assurant la poursuite future du développement du secteur considéré.

Ces opérations doivent ainsi garantir les possibilités :

- de raccordement des opérations ultérieures dans l'unité de zone considérée en termes de voiries et de réseaux divers,
- de réalisation des principes d'accès, de liaisons et de paysagement définis aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (titre B du présent document).

### **3. Objectifs d'intégration au contexte urbain, paysager et climatique**

- **Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles réalisées dans les zones AU doivent s'intégrer au contexte urbain, rural et paysager existant.**

Dans leur conception et leur aspect architectural, elles doivent tenir compte des éléments marquants du site dans lequel elles s'insèrent, concernant notamment :

- la topographie naturelle lorsqu'elle présente un profil marqué,
- les structures végétales existantes sur le terrain ou en limite immédiate,
- les perspectives paysagères ou urbaines structurantes,
- les éléments de patrimoine protégés par le PLU ou par une autre réglementation,
- les façades de terrains libres ou bâties perçues depuis les voies principales extérieures (routes départementales).

- En outre, les opérations d'ensemble d'habitat doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et/ou leurs éventuels règlements particuliers, **les préoccupations en matière de performances énergétiques et de confort climatique**. Les choix d'organisation et d'éventuelle réglementation particulière de l'opération doivent notamment faciliter la mise en œuvre des normes de performances énergétiques des bâtiments introduites par la RT2012.

De manière générale, les enjeux énergétiques et climatiques à prendre en compte sont notamment :

- la possibilité de valoriser les apports solaires, grâce à l'orientation générale du parcellaire créé et les expositions des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de conception bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions,
- la protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces collectifs et de l'intérieur des constructions,
- la prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids,

- la limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des constructions, que cette mitoyenneté soit prescrite, prévue ou au moins permise par l'opération.
- **Toutefois, la mise en œuvre des enjeux climatiques rappelés ci-dessus ne doit pas compromettre l'objectif de bonne intégration de l'urbanisation dans son contexte** (cf. paragraphe précédent), lequel demeure prioritaire.

## B. Orientations pour l'intégration des modes de déplacements alternatifs

- Dans les zones de développement résidentielles ou d'équipement les opérations d'aménagement et les projets d'implantation devront prévoir les accès et les principes de desserte compatibles avec les indications portées sur les schémas de secteurs.
- Les sites de développement résidentiel et d'équipement devront prendre les dispositions nécessaires pour faciliter, développer et **intégrer les modes de déplacements collectifs terrestres, les modes de déplacements doux** (piétons - cycles), ainsi que les normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Pour assurer la **continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables** dans les zones d'urbanisation, chaque opération devra se raccorder au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus.

Ces cheminements et pistes devront être laissés en libre accès à tous les usagers.

Les projets d'infrastructures routières devront prendre en compte, dès leur conception, le confort et la sécurité des piétons, des cyclistes, et des personnes à mobilité réduite. Les **dimensions minimales indicatives à prendre en compte** sont de :

- 1,50 mètres pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé ...)
- 2,50 mètres pour les emprises cyclistes (piste ou bande cyclable bidirectionnelle),
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons – cycles

## C. Orientations d'aménagement des zones à urbaniser

L'aménagement du site présenté ci-après est soumis au respect d'orientations d'aménagement particulières, décrites et illustrées dans les pages suivantes.

Ces orientations indiquent notamment :

- les objectifs de création de voies destinées à assurer la desserte interne des sites et le raccordement avec les voies existantes,
- les modalités générales d'accès depuis les voies existantes ou créées,
- les objectifs de créations et/ou de continuités de liaisons douces (piétons/cycles),
- les objectifs d'aménagement ou de réaménagement de voies publiques,
- les localisations générales d'espaces verts inconstructibles et de trames plantées à installer ou à préserver.

Sauf indication contraire, ces schémas et les éléments descriptifs qui les accompagnent ont valeur juridique : **les opérations de constructions ou d'aménagement autorisés dans ces secteurs devront être compatibles avec leurs orientations.**

En application de ce principe de compatibilité, les indications des schémas d'aménagement pourront faire l'objet d'ajustements dans le cadre des futures opérations, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les choix essentiels et le parti d'aménagement recherchés.

## 1. Secteur de Sarthoulet

### Schéma d'intentions d'aménagement

#### ▪ Orientations de programmation :

Densité prescrite pour les logements : 12 à 18 logements minimum par hectare (la superficie de référence prise en compte pour le calcul des densités sera la superficie potentielle à destination de logements, déduction faite des EBC, des espaces verts communs, des voiries et réseaux divers et des terrains affectés à d'autres usages que les logements).

#### ▪ Trame verte interne :

Il s'agit de préserver la bande enherbée et boisée centrale et de traiter en espaces verts plantés la frange ouest du site de façon à former un espace tampon vis-à-vis des espaces bâtis limitrophes.

Les limites d'espaces verts sur le schéma sont indicatives. Les opérations et aménagements futurs devront toutefois veiller à conserver des espaces d'emprises suffisantes pour répondre aux objectifs paysagers et de protections recherchés.

#### ▪ Points d'accès voirie :

Ces points de raccordement des voiries devront être aménagés de façon à assurer la sécurité d'accès des usagers (pour la voie existante Rue de Vezelay, et les voies nouvelles internes des opérations).

#### ▪ Voirie de desserte interne :

Ces voiries devront être aménagées de façon à permettre la circulation de tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes). Elles seront traitées avec l'aménagement adapté (chaussée, trottoirs et/ou piste cyclable et/ou voie mixte).

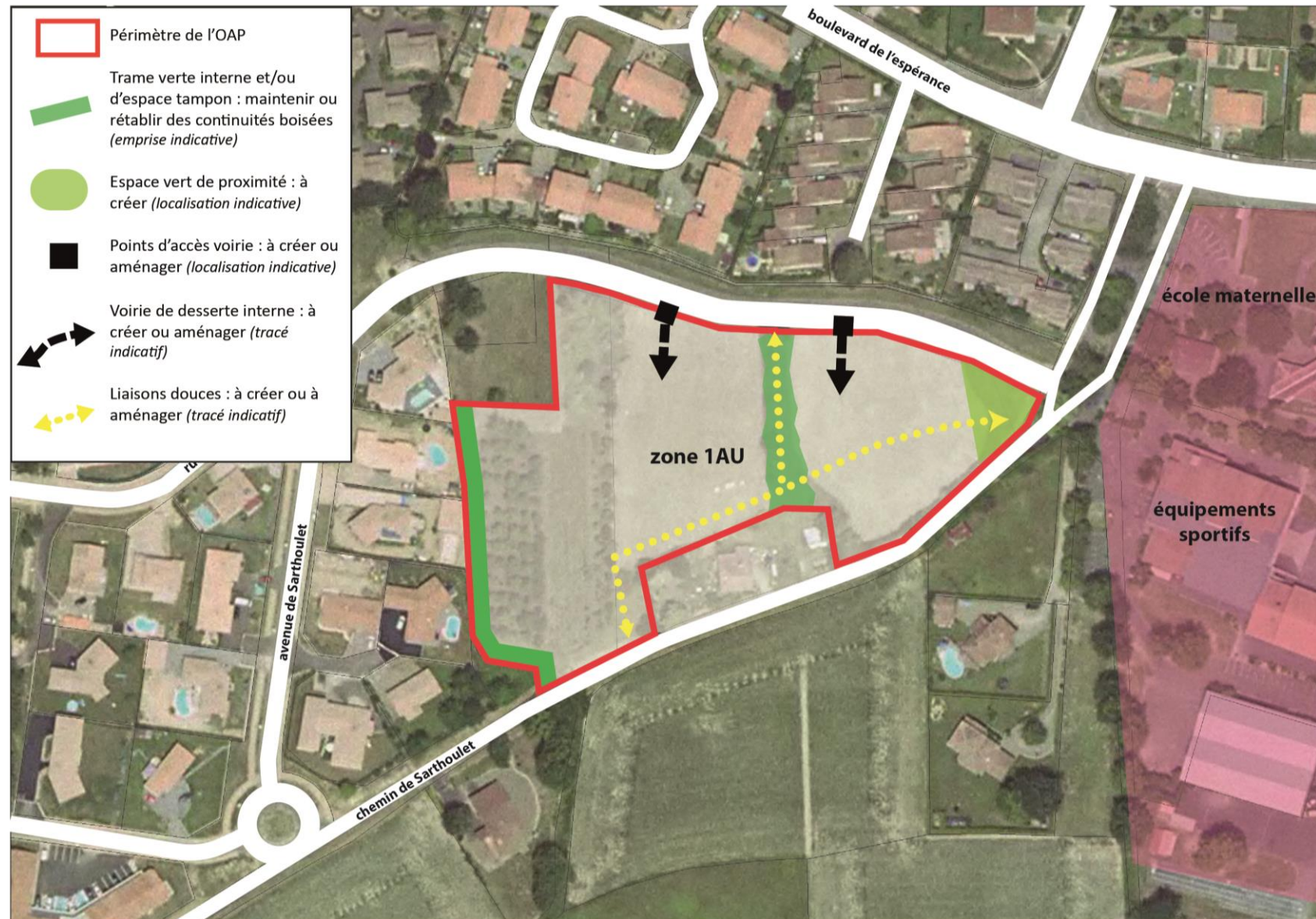
Elles pourront être complétées par des voies non figurées sur le document sans créer toutefois de nouveaux « points d'accès voirie » par rapport à la voirie de distribution principale (cf point précédent).

#### ▪ Liaison douces :

Il s'agit d'aménager des liaisons douces pour favoriser les déplacements de proximité des usagers piétons (et/ou vélos) à l'intérieur du secteur d'aménagement ainsi que vers les équipements publics existants (école maternelle et équipements sportifs).

#### ▪ Espace vert de proximité :

Il s'agit d'aménager un espace collectif de proximité traité en espace vert et/ou placette, en valorisant pour cela les parties déjà arborées sur le site.



## 2. Secteur de Cassoura

### Schéma d'intentions d'aménagement

- **Orientations de programmation :**

Densité prescrite pour les logements : 12 à 18 logements minimum par hectare (la superficie de référence prise en compte pour le calcul des densités sera la superficie potentielle à destination de logements, déduction faite des EBC, des espaces verts communs, des voiries et réseaux divers et des terrains affectés à d'autres usages que les logements).

- **Trame verte interne :**

Il s'agit de traiter en espaces verts plantés les franges du site de façon à intégrer la limite bâtie au paysage rural environnant et à former un espace tampon vis-à-vis des espaces bâtis limitrophes.

Les limites d'espaces verts sur le schéma sont indicatives. Les opérations et aménagements futurs devront toutefois veiller à conserver des espaces d'emprises suffisantes pour répondre aux objectifs paysagers et de protections recherchés.

- **Points d'accès voirie :**

Ces points de raccordement des voiries devront être aménagés de façon à assurer la sécurité d'accès des usagers (pour les voies existantes-Chemin de Hontagnère, Chemin de Sarthoulet, Rue de Vezelay, et les voies nouvelles internes des opérations).

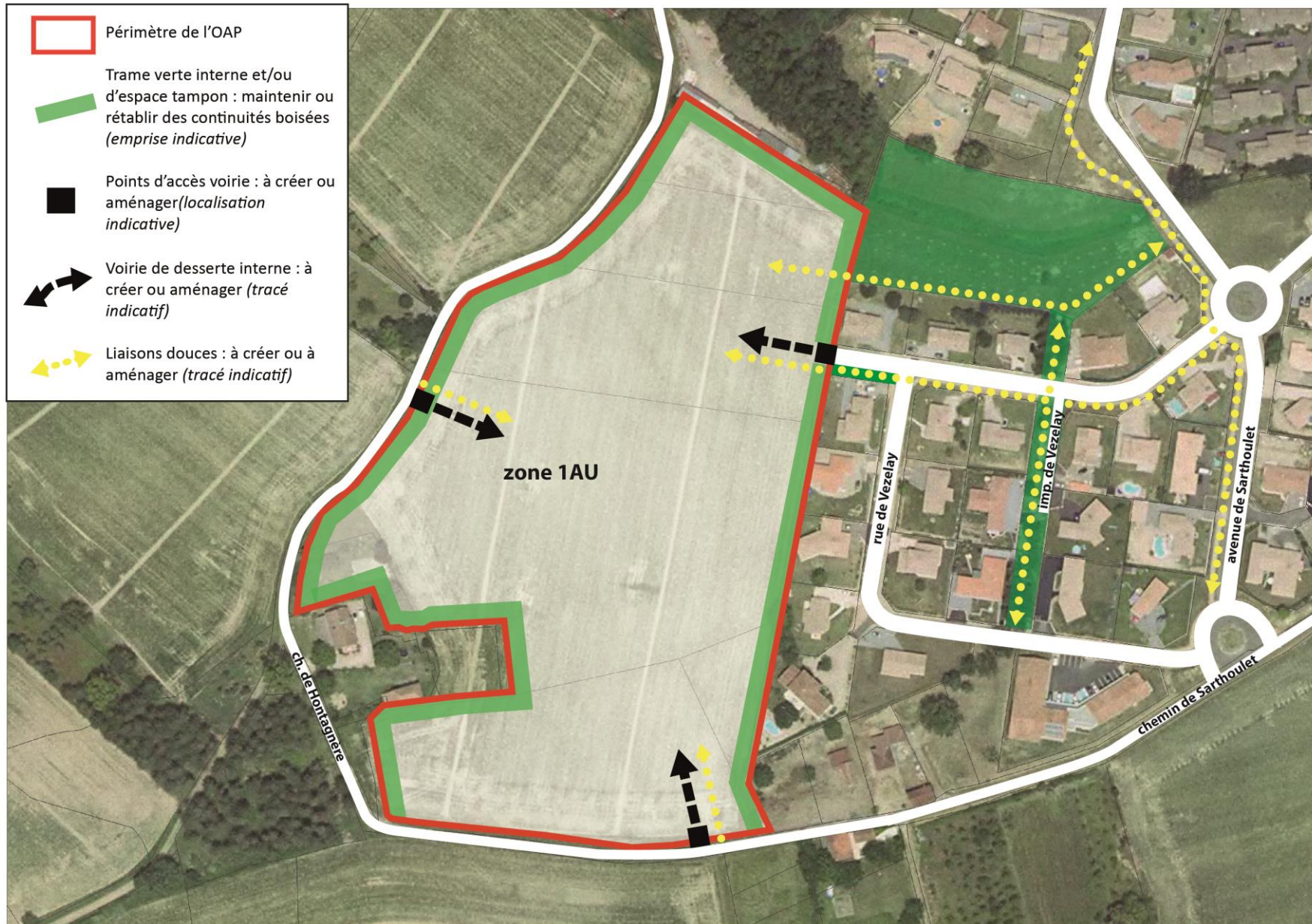
- **Voirie de desserte interne :**

Ces voiries devront être aménagées de façon à permettre la circulation de tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes). Elles seront traitées avec l'aménagement adapté (chaussée, trottoirs et/ou piste cyclable et/ou voie mixte).

Elles pourront être complétées par des voies non figurées sur le document sans créer toutefois de nouveaux « points d'accès voirie » par rapport à la voirie de distribution principale (cf point précédent).

- **Liaison douces :**

Il s'agit d'aménager des liaisons douces pour favoriser les déplacements de proximité des usagers piétons (et/ou vélos) à l'intérieur du site ainsi que vers les cheminements doux et espaces collectifs existants dans le quartier.



### 3. Secteurs de Nauton

#### Schéma d'intentions d'aménagement

- **Orientations de programmation :**

Il s'agit de produire un habitat diversifié, intégrant des logements locatifs sociaux et/ou intermédiaires. Le PLH fait ainsi référence à la réalisation de 10 logements prévus dans l'éco-quartier de Saint-Sever, dont tout ou partie à destination des personnes âgées.

Densité prescrite pour les logements : 15 à 20 logements minimum par hectare (la superficie de référence prise en compte pour le calcul des densités sera la superficie potentielle à destination de logements, déduction faite des EBC, des espaces verts communs, des voiries et réseaux divers et des terrains affectés à d'autres usages que les logements).

- **Points d'accès voirie :**

Ces points de raccordement des voiries devront être aménagés de façon à assurer la sécurité d'accès des usagers (pour les routes existantes-Chemin de Nauton à Carrère, Avenue du Général Leclerc, et les voies nouvelles internes des opérations).

- **Voirie de desserte interne :**

Ces voiries devront être aménagées de façon à permettre la circulation de tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes). Elles seront traitées avec l'aménagement adapté (chaussée, trottoirs et/ou piste cyclable et/ou voie mixte).

- **Liaison douces :**

Il s'agit d'aménager des liaisons douces pour favoriser les déplacements de proximité des usagers piétons (et/ou vélos).

- **Bassin de rétention des eaux pluviales :**

Il s'agit d'aménager un espace pour le stockage et la régulation des eaux pluviales. Il sera traité sous forme de bassin et/ou noues et intégré à un aménagement paysager en bordure.



## 4. Secteur de l'Espérance

### Schéma d'intentions d'aménagement

- **Orientations de programmation :**

Densité prescrite pour les logements : 12 à 18 logements minimum par hectare (la superficie de référence prise en compte pour le calcul des densités sera la superficie potentielle à destination de logements, déduction faite des EBC, des espaces verts communs, des voiries et réseaux divers et des terrains affectés à d'autres usages que les logements).

- **Trame verte interne :**

Il s'agit de traiter en espaces verts plantés les franges du site de façon à former un espace tampon vis-à-vis des espaces naturels protégés limitrophes.

Les limites d'espaces verts sur le schéma sont indicatives. Les opérations et aménagements futurs devront toutefois veiller à conserver des espaces d'emprises suffisantes pour répondre aux objectifs paysagers et de protections recherchés.

- **Points d'accès voirie :**

Le point d'accès voirie se fera à partir de l'accès existant en continuité de la voie desservant le lotissement de Sarthoulet, où une emprise a été maintenue. Ce point de raccordement de voirie devra être aménagé de façon à assurer la sécurité d'accès des usagers pour la voie existante et les voies nouvelles internes des opérations.

- **Voirie de desserte interne :**

Cette voie devra être aménagée de façon à permettre la circulation de tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes). Elle sera traitée avec l'aménagement adapté (chaussée, trottoirs et/ou piste cyclable et/ou voie mixte).

Elle pourra être complétée par des voies non figurées sur le document sans créer toutefois de nouveaux « points d'accès voirie » par rapport à la voirie de distribution principale (cf point précédent).



## 5. Secteurs de Jouliou de Haut et Dugat

### Schéma d'intentions d'aménagement

#### Secteur Jouliou de Haut

- **Trame verte interne :**

Il s'agit de traiter en espaces verts plantés les franges du site de façon à intégrer la limite bâtie au paysage rural environnant et à former un espace tampon vis-à-vis des espaces résidentiels et bâtis limitrophes. En bordure des zones d'habitations, l'espace vert tampon reprend les limites inscrites en Espace Boisé Classé (EBC) afin d'assurer sa pérennité.

Les limites d'espaces verts sur le schéma sont indicatives. Les opérations et aménagements futurs devront toutefois veiller à conserver des espaces d'emprises suffisantes pour répondre aux objectifs paysagers et de protections recherchés.

- **Points d'accès voirie :**

Ces points de raccordement des voiries devront être aménagés de façon à assurer la sécurité d'accès des usagers (pour les voies existantes-Route de Mont-de-Marsan, Route de Tartas, Route d'Aurice, et les voies nouvelles internes des opérations).

- **Voirie de desserte interne :**

Ces voiries devront être aménagées de façon à permettre la circulation de tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes). Elles seront traitées avec l'aménagement adapté (chaussée, trottoirs et/ou piste cyclable et/ou voie mixte).

Elles pourront être complétées par des voies non figurées sur le document sans créer toutefois de nouveaux « points d'accès voirie » par rapport à la voirie de distribution principale (cf point précédent).

- **Ouvrage de rétention des eaux pluviales :**

Sur le site Jouliou de Haut, il s'agit d'aménager un espace pour le stockage et la régulation des eaux pluviales. Il sera traité sous forme de bassin et/ou noues et intégré à un aménagement paysager en bordure.

