

Département du Gers

Commune de **CASTERA-VERDUZAN**

Révision du **Plan Local d'Urbanisme**

Arrêté le 15 12 2015

Enquête publique du 18 juillet au 19 août 2016

Approuvé le 18 octobre 2016

5. O.A.P.

**Orientations d'aménagement
et de programmation**



PREAMBULE	1
LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	1
VUE D'ENSEMBLE DES ZONES AU PROGRAMMATION ET PHASAGE	2
LA DESSERTTE PAR LES RESEAUX.....	3
O.A.P. SECTEURS OUEST	4
O.A.P. SECTEUR SUD – ZONE AU1A « A POUCHON »	5
O.A.P. SECTEUR AU2A « GARROUY »	6

PREAMBULE

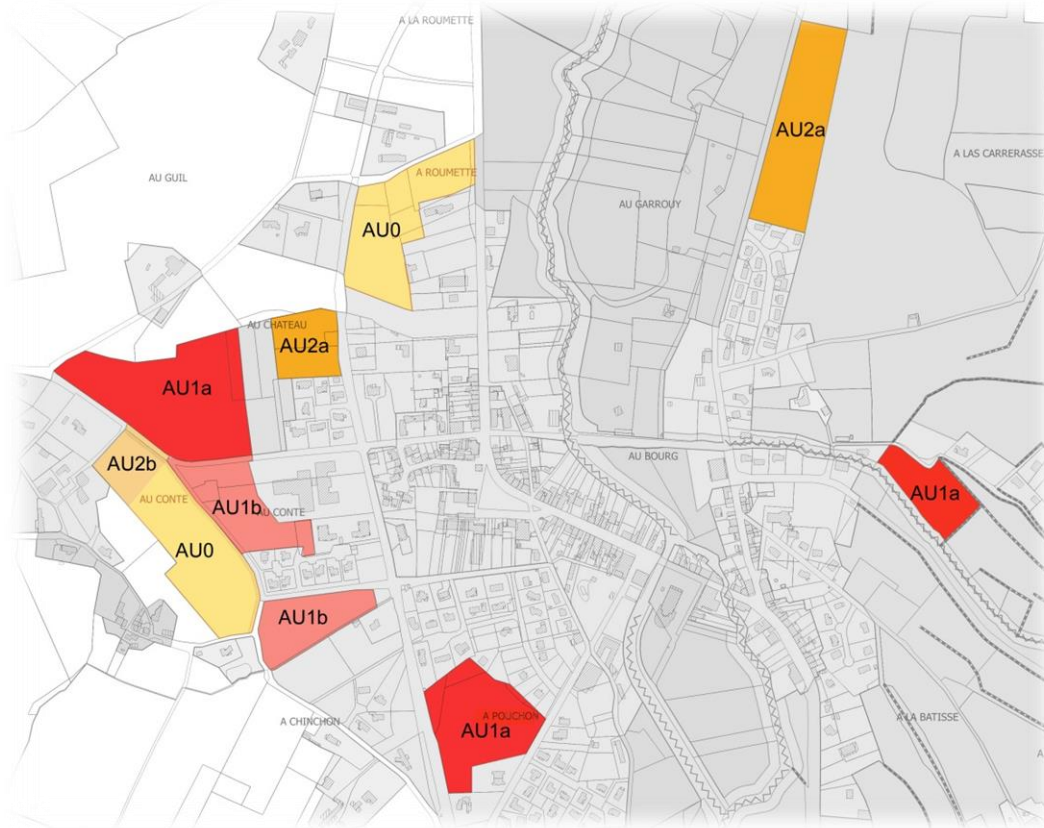
LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A Castera-Verduzan, les orientations concernent principalement les zones à urbaniser à l'ouest du village (« au Conté »), les secteurs urbanisables du PAE (à Pouchon et au Mounouat), ainsi qu'au nord du village (à Roumette et au-dessus du plan d'eau).

Les orientations d'aménagement sont opposables : les futures opérations d'aménagement devront être compatibles avec les dispositions préconisées.

Le PLU prend en compte les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, au paysage et aux déplacements. Les orientations d'aménagement et de programmation des PLU permettent, en cohérence avec le PADD, de préciser les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Ces orientations sont présentées sous la forme de schémas d'aménagement accompagnés de prescriptions et de recommandations. Ces schémas précisent les principales caractéristiques des voies et des espaces publics à aménager.

VUE D'ENSEMBLE DES ZONES AU | PROGRAMMATION ET PHASAGE



Programmation

Un phasage de principe est adopté pour l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones de type AU.

- Secteurs AU1a : ouverts dès l'approbation du PLU
- Secteurs AU1b et AU2b: ouverts à condition que le secteur AU1a « au Château » soit réalisé et occupé aux 3/4.
- Secteurs AU2a : ouverts sous réserve de la réalisation par la mairie des équipements manquants dans un délai de 3 ans
- Secteurs AU0 : secteurs d'urbanisation future dont l'ouverture nécessitera une modification du PLU.

LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

(Voir capacités des réseaux dans Annexes sanitaires)

		EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT	ELECTRICITE	
AU1a	AU CHATEAU	Capacité suffisante	Capacité suffisante	Projet en cours	Lotissement communal
AU2a	AU CHATEAU	capacité insuffisante	pas de réseau	Réseau BT absent	Extensions à prévoir par la mairie
AU1b	AU CONTE	Capacité suffisante	pas de réseau	Réseau BT absent	Urbanisation liée à la zone AU1a
AU0	AU CONTE	Capacité suffisante	pas de réseau	Capacité suffisante	Poste HTA/BT à proximité - Extension réseau assainissement à prévoir
AU2b	AU CONTE	Capacité suffisante	pas de réseau	Réseau BT absent	Desserte électrique liée à la zone AU0 mitoyenne - Extension réseau assainissement à prévoir
AU1b	A CHINCHON	Capacité suffisante	D200 rue de Verduzan	Capacité suffisante	Poste HTA/BT à proximité
AU1a	A POUCHON	Capacité suffisante	pas de réseau	Capacité insuffisante	Poste HTA/BT à financer - Extension réseau assainissement à prévoir
AU0	A ROUMETTE	capacité insuffisante	pas de réseau	Réseau BT absent	Extensions à prévoir par la mairie
AU2a	AU GARROUY	capacité insuffisante	pas de réseau	Réseau BT absent	Poste HTA/BT à financer
AU1a	A MOUNOUAT	Capacité suffisante	Capacité suffisante	Capacité suffisante	PAE terminé

O.A.P. SECTEURS OUEST

(Voir esquisse dans le Rapport de présentation)

❖ Paysage

La rue d'Armagnac doit être mise en valeur en tant qu'axe urbain et paysager :

- Entrée du village via la D 158,
- Voie structurante donnant accès aux nouveaux quartiers,
- Trait d'union entre le coteau ouest et la vallée de l'Auloue.

Les opérations d'aménagement tireront profit du boisement existant au nord de l'avenue. La lisière du bois sera utilisée comme la limite naturelle d'espaces publics (secteurs AU1a et AU2a) et comme support de circulations douces : chemin piétonnier nord-sud, et chemin est-ouest le long de la rue d'Armagnac,

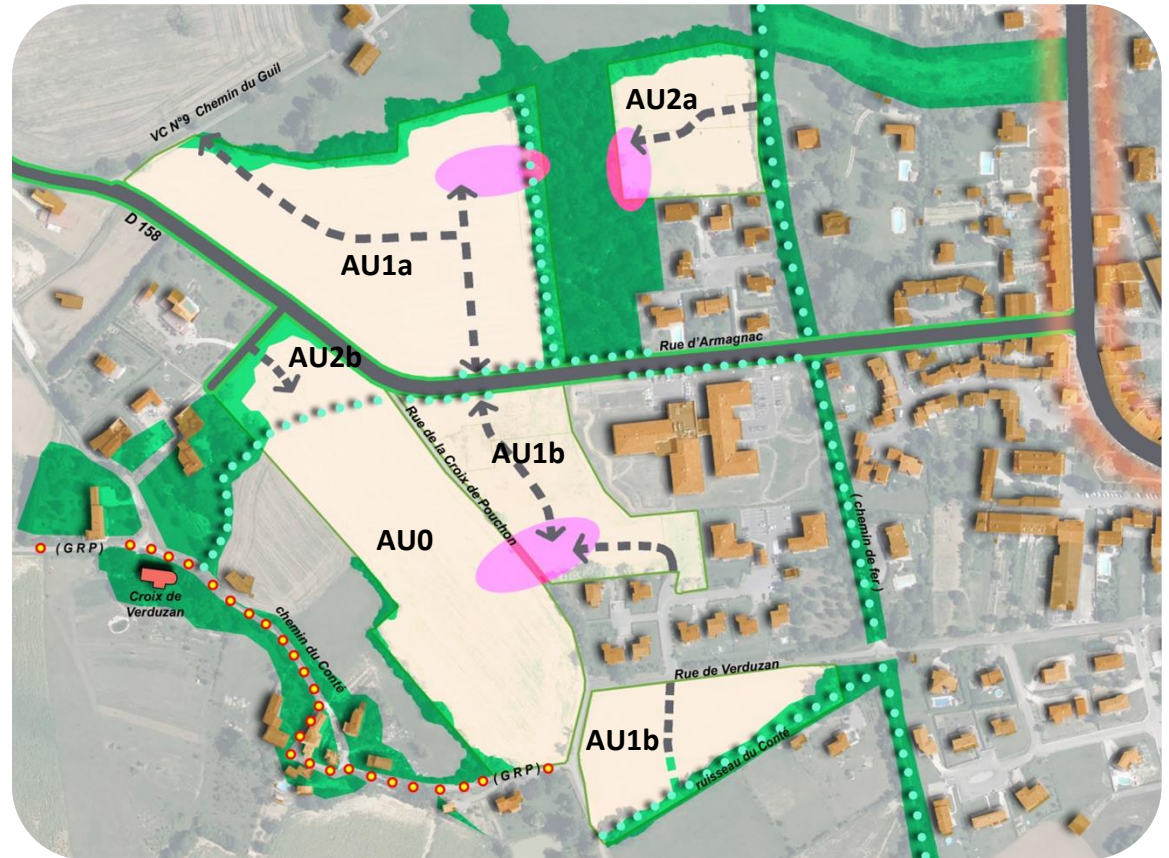
❖ Accès et desserte

À l'exception du secteur AU1b rue de Verduzan, les lots seront obligatoirement desservis par le réseau secondaire interne créé pour chaque secteur. Les accès principaux aux secteurs seront créés depuis le réseau existant, selon le « schéma de principe » ci-joint. Les accès à créer sur la rue d'Armagnac et le chemin du Guil seront réalisés préalablement à l'urbanisation,

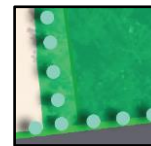
Dans le secteur AU1a « au Château », un espace traversant d'au moins 6 m de large sera réservé en lisière du bois pour l'aménagement du chemin piétonnier nord-sud.

❖ Habitat

Les opérations d'aménagement devront intégrer une certaine diversité de formes urbaines : parcelles libres, habitat individuel ou groupé. Les secteurs AU1a et AU1b intégreront la réalisation de logements locatifs. Les lots individuels seront orientés préférentiellement selon une direction nord-sud de façon à optimiser les apports solaires. Les constructions seront implantées de façon à limiter les vis-à-vis et



Voie de desserte à créer (tracé de principe)



Chemins piétonniers à créer en lisière du bois



Principe d'espace public à créer en limite du boisement

O.A.P. SECTEUR SUD – Zone AU1a « à pouchon »

L'urbanisation de ce secteur est prévue dans le cadre du P.A.E. (programme d'aménagement d'ensemble en cours de réalisation). Ce secteur, situé entre la rue des Pyrénées et l'ancienne voie ferrée, bénéficie d'une situation privilégiée, à proximité du centre et de la plupart de ses équipements.

Par ailleurs, les récentes acquisitions de la commune au nord de l'avenue des thermes, permettent d'envisager une requalification future de l'espace public à la croisée de la rue du Parc et de l'Avenue des Thermes, incluant les abords de la médiathèque et du jardin public, et ouvrant une fenêtre paysagère sur la vallée de l'Auloue.

❖ Paysage

L'urbanisation du secteur AU1a doit contribuer à affirmer la rue du Parc/ rue des Pyrénées comme un axe central du quartier à caractère paysager :

- Intégrer l'aménagement d'un chemin piétonnier le long de la rue
- Assurer la continuité des déplacements doux entre l'ancienne voie de chemin de fer, la rue des Pyrénées, et la zone sportive des rives de l'Auloue (rue des Guinguettes)

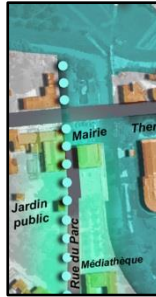
❖ Accès et desserte

L'accès unique au secteur sera créé depuis la rue des Pyrénées selon le « schéma de principe » ci-joint. Les lots seront desservis par le réseau secondaire interne au secteur.

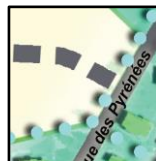
❖ Habitat

L'opération d'aménagement devra intégrer une certaine diversité de formes urbaines ainsi que la réalisation de logements locatifs.

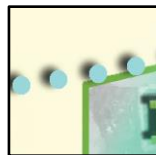
Les lots individuels seront orientés préférentiellement selon une direction nord-sud de façon à optimiser les apports solaires. Les constructions seront implantées de façon à limiter les vis-à-vis et favoriser la continuité des espaces naturels.



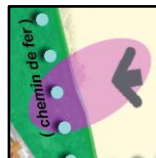
Secteur à enjeu à la croisée de la rue du Parc et de l'avenue des Thermes.



Accès à créer sur la rue des Pyrénées



Voie piétonne, continuité des déplacements doux



Principe d'espace public à créer à la jonction avec l'ancienne voie ferrée



O.A.P. SECTEUR AU2A « GARROUY »

La zone AU2a occupe une bande de terrain qui s'étend le long de la RD42 sur plus de 300 m au pied du versant, face au lac. L'étendue de la zone nécessitera la création de 2 accès sur la RD42. L'urbanisation devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique.

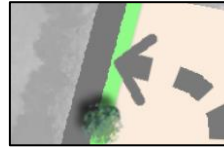
❖ Paysage

L'urbanisation du secteur AU2a doit préserver la qualité paysagère du site de la base de loisirs et contribuer à requalifier cette entrée de ville.

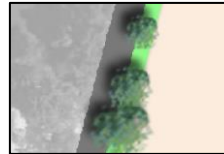
- Traitement paysager le long de la voie (RD42) : il sera ménagé en limite d'emprise une bande enherbée d'au moins 5m de large, plantée d'arbres de haut jet.
- Aménagement d'un espace naturel public traversant à l'entrée sud de la zone : cet espace, traité en jardin public, marquera la transition avec le lotissement voisin et préservera une fenêtre paysagère entre le lac et le coteau.

❖ Accès et desserte

Aucun accès direct ne sera aménagé sur la RD42. L'ensemble des lots seront desservis par une voie de desserte interne disposant de 2 accès sur la RD42.



Accès nord à créer sur la RD42. Localisation de principe.



Plantation d'arbres de haut jet en limite d'emprise.



Accès sud. Fenêtre paysagère à préserver entre le lac et le coteau.

