

Département du Gers

Commune de **VILLECOMTAL-SUR-ARROS**

## Elaboration du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

Arrêté le 19 janvier 2016

Enquête publique du 10 octobre au 10 novembre 2016

Approuvé le 11 04 2017



## **5. O.A.P.**

Orientations d'aménagement et de programmation

PREAMBULE .....	1
VUE D'ENSEMBLE DU PROJET URBAIN   LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT .....	2
OAP SECTEUR EST : LIEUX DITS « TERRE HORT » ET « GAY » .....	3
OAP SECTEUR OUEST : LIEUX DITS « A PEYROUS » .....	4
OAP SECTEUR AUX1 : AVENUE DE L'INDUSTRIE .....	5

## PREAMBULE

---

Les orientations d'aménagement et de programmation des PLU permettent 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.

A Villecomtal, ces orientations concernent les zones à urbaniser à « Peyrous », « Terre-Hort » et à « Gay ».

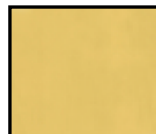
Ces orientations d'aménagement sont opposables : les opérations d'aménagement devront être **compatibles** avec les dispositions préconisées.

## VUE D'ENSEMBLE DU PROJET URBAIN | LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- ▶ Identification de limites claires entre l'urbanisation et son environnement agricole
- ▶ Mise en valeur de la trame urbaine et paysagère - Développement urbain en continuité du tissu villageois
- ▶ Maillage des circulations douces
- ▶ Création d'espaces publics, centralités secondaires : placettes, cœur de quartier
- ▶ Mise en valeur des berges de l'Arros : un espace d'agrément connecté au village.



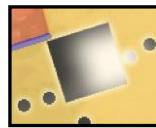
Zone urbanisée



Zone à urbaniser



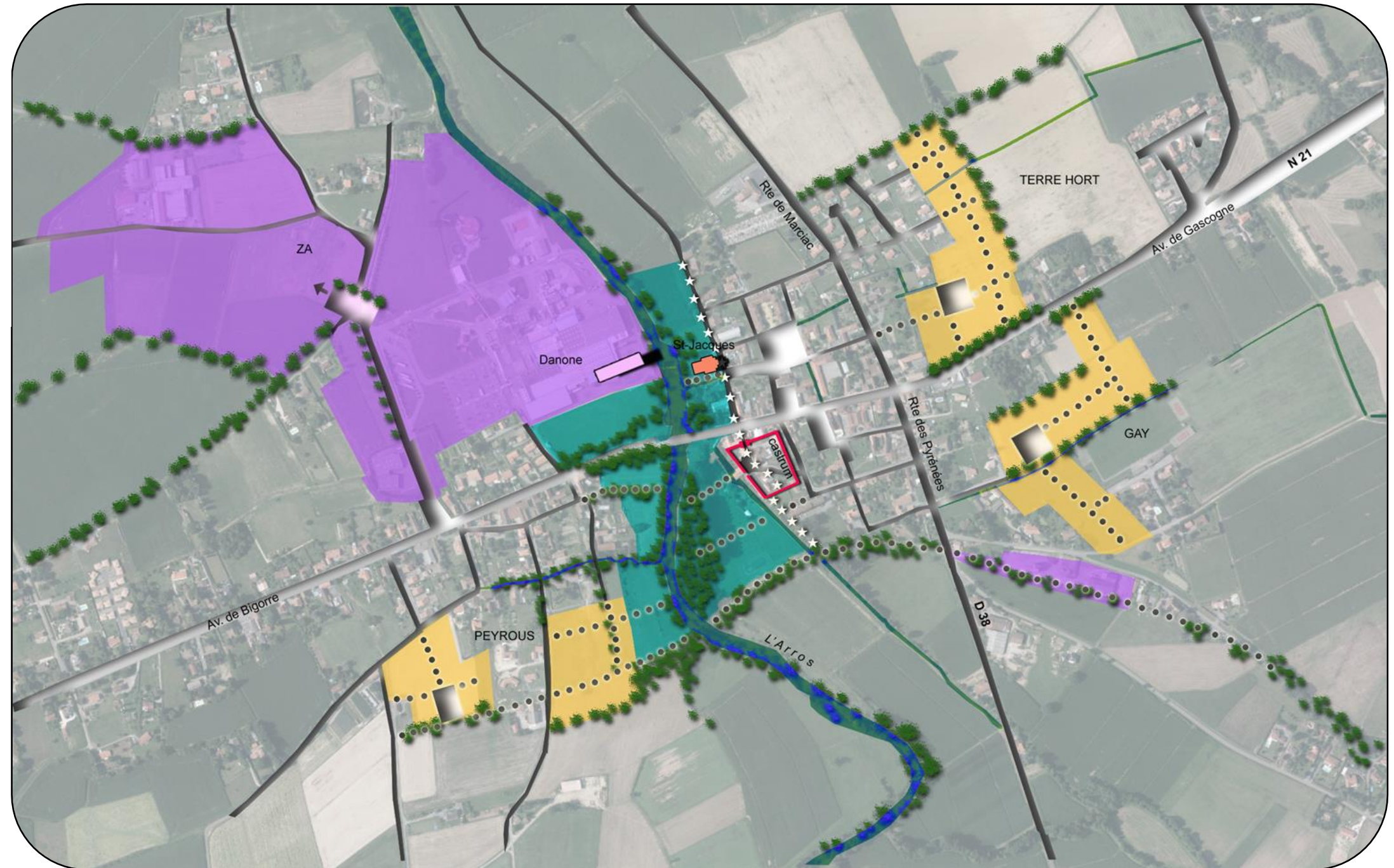
Principe de liaison à créer ou à conforter



Principe d'espace public à créer



Mise en valeur de l'axe historique en prolongement du chemin de St Jacques



## OAP SECTEUR EST : LIEUX DITS « TERRE HORT » ET « GAY »

### ► Conditions d'urbanisation - Phasage

Chaque secteur AU2 doit être urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les terrains sont classés AU2 car leur ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après les travaux de renforcement des équipements prévus en périphérie des zones à urbaniser, à la charge de la mairie:

- Secteurs « TERRE-HORT » : création d'infrastructures HTA et BT, mise en place d'un poste de transformation
- Secteurs « GAY » : renforcement du réseau BT et mise en place d'un poste de transformation, requalification de la jonction du chemin du Gay à la route des Pyrénées

Les secteurs AU2b seront urbanisés à la suite des secteurs AU2a. Chaque secteur AU2b pourra être urbanisé à condition que le secteur AU2a adossé soit construit à plus de 50%.

### ► Accès à créer et raccordements

L'urbanisation sera réalisée dans un principe de continuité avec le tissu existant, mettant en valeur la trame urbaine et paysagère :

- Raccordements en prolongement des voies existantes en attente : rue des Mésanges, rue du Guillet, avenue des Sports
- Raccordement à la route de Marciac via l'emplacement réservé prévu entre la route et le secteur AU2b de Terre-Hort
- Création de 2 accès sur l'avenue de Gascogne : le premier au nord de l'avenue pour l'accès au secteur AU2b de Terre Hort, le second au sud de l'avenue pour l'accès au secteur AU2b du Gay.
- Requalification du chemin du Gay : requalification en voie de desserte du tronçon ouest et de son accès route des Pyrénées. Au nord du stade, le chemin du Gay et ses abords (emplacement réservé) seront traités comme un lieu de promenade longeant les fonds de parcelles des lots créés.

### ► Desserte interne, placettes

L'urbanisation des secteurs AU2 nécessitera la création de voies de desserte internes et de placettes, constituant un réseau public en prolongement de la trame urbaine existante :

- La totalité des lots créés seront desservis par les voies internes créées dans le cadre des opérations d'aménagement.
- Secteur AU2b de « Terre Hort » : création d'une place constituant la future centralité du quartier, connectée à l'avenue de Gascogne et à la route de Marciac.
- Secteur AU2b du Gay : création d'une placette assurant le lien entre le chemin du Gay et la voie de desserte interne est-ouest à créer.

### ► Mixité urbaine et sociale

- Les secteurs AU2b accueilleront une typologie variée d'habitat mêlant habitat individuel et habitat groupé.
- Le secteur AU2b de « Terre Hort » accueillera au moins 20% de logements locatifs.

### ► Paysage & environnement

- En limite Est des secteurs AU2a et AU2b de Terre Hort, une bande naturelle de largeur d'emprise au moins égale à 5m sera aménagée en transition avec l'espace agricole. Cette bande sera plantée d'une haie champêtre constituée d'essences locales et participera à la gestion naturelle des eaux pluviales.
- De part et d'autre de l'avenue de Gascogne, il est prescrit un recul d'implantation des constructions d'au moins 10 m. Cet espace sera aménagé avec soin et planté d'un mélange constitué d'arbres de haut jet et d'arbustes en bouquets. Cet aménagement sera pensé de façon à valoriser le trottoir récemment réalisé.



Raccordement au réseau viaire existant



Création d'accès, route de Marciac et avenue de Gascogne



Aménagement paysager d'une bande de recul le long de la RN21



Maillage du réseau de desserte et des chemins piétonniers



Espace public à créer zone AU2b à « Terre-Hort » :

Espace de centralité, connecté à l'ouest à la route de Marciac, au sud à l'avenue de Gascogne, et à l'Est en direction de Chanfreau (raccordement futur à anticiper)



Schéma de principe pour l'urbanisation à Terre-Hort :

- Implantation des constructions en pourtour de l'espace public
- Plantations d'alignement marquant le lien entre l'espace public à créer et l'avenue de Gascogne
- Aménagement paysager de l'angle sud-ouest de la zone, situé en zone inondable : espace de pleine terre non bâti, aménagé en jardin.

## OAP SECTEUR OUEST : LIEUX DITS « A PEYROUS »

### ► Conditions d'urbanisation - Phasage

Le secteur AU1 doit être urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les secteurs classés AU2a et AU2b ne seront ouverts à l'urbanisation qu'après les travaux de renforcement du réseau électrique prévus en périphérie, à la charge de la mairie.

Le secteur AU2a pourra être urbanisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, consistant en l'aménagement du chemin Nicolas existant : voirie et réseaux. Le secteur AU2b nécessitera une opération d'ensemble.

### ► Accès à créer et raccordements

L'urbanisation de chaque secteur doit participer au maillage des voies de desserte et des chemins piétonniers, existants ou à créer. Les opérations d'aménagement seront conçues et réalisées dans un principe de continuité avec le tissu existant, mettant en valeur la trame urbaine et paysagère :

- Secteur AU1 : raccordements au Chemin de la Ramelle, face à la rue des Castors, et à l'ouest au chemin de Patidas.
- Secteur AU2b : création d'un accès sur la route du Muguet : voie de desserte en direction du chemin Nicolas.
- Secteur AU2a : requalification du chemin Nicolas existant en voie de desserte.

### ► Desserte interne, placettes

Les secteurs AU2a et AU2b seront desservis chacun par une voie traversante est-ouest faisant le lien entre la route du Muguet et la zone naturelle Np des berges de l'Arros.

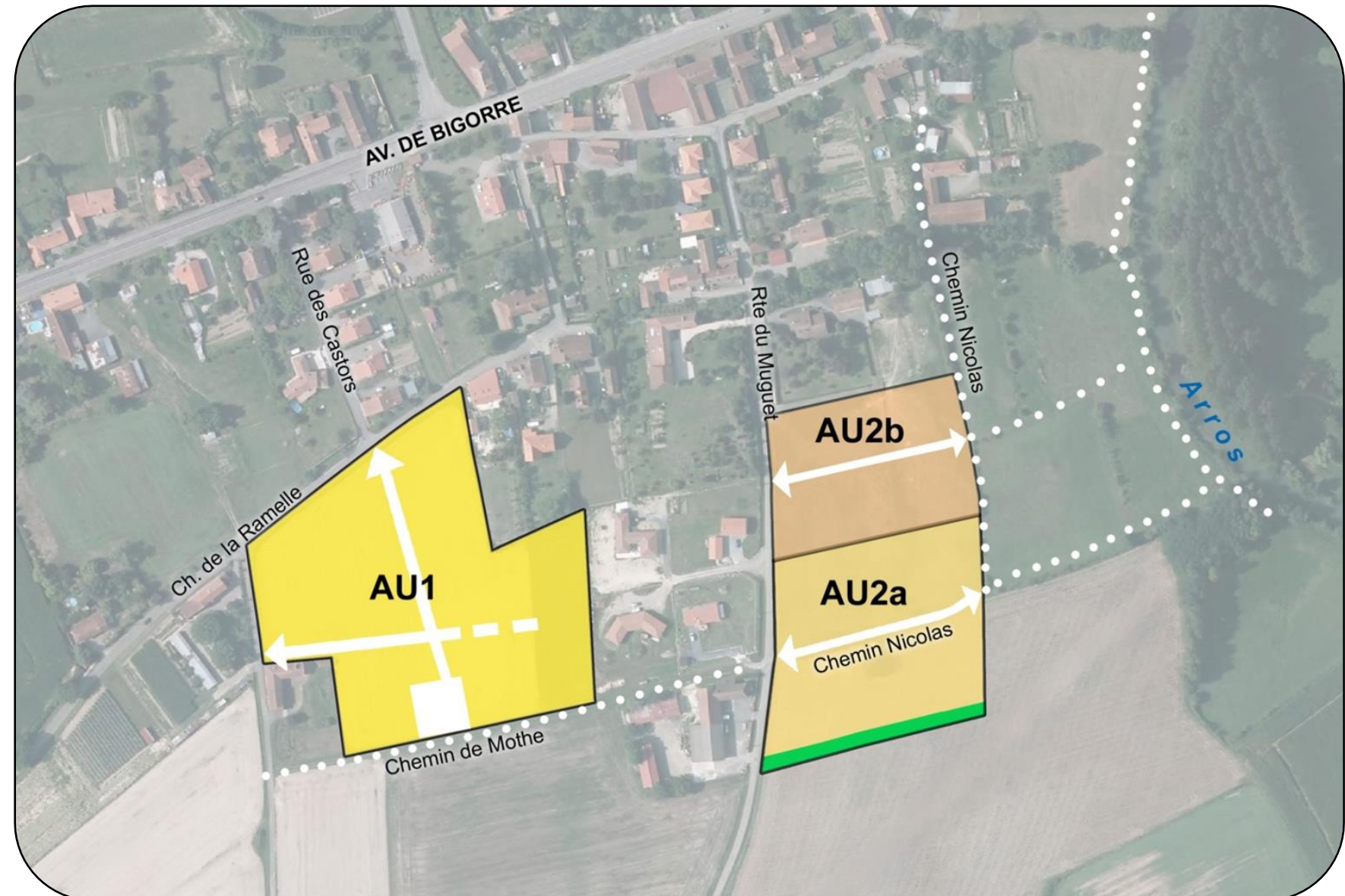
Au sud du secteur AU1, sera aménagé un espace public à caractère paysager, adossé au chemin de Mothe. Cet espace sera ouvert sur le paysage agricole et connecté au chemin.

### ► Mixité urbaine et sociale

Le secteur AU2b accueillera une typologie variée d'habitat mêlant habitat individuel et habitat groupé.

### ► Paysage & environnement

Le découpage des lots favorisera une orientation générale nord-sud des parcelles, dans l'esprit de la trame paysagère existante. Une haie champêtre sera plantée en limite sud de la zone AU2a.



Voie de desserte à aménager



Principe d'espace public à créer au sud de la zone AU1



Haie champêtre à créer en limite sud de la zone AU2a

## OAP secteur AUX1 : avenue de l'industrie

### ► Conditions d'urbanisation

Le secteur AUX1 est prioritaire. Son urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'urbanisation du secteur AUX2 devra être réalisée dans le cadre d'une ou deux opérations d'ensemble, aux conditions prescrites dans le règlement de la zone.

### ► Desserte des lots

Le redécoupage des lots est nécessaire. Les lots créés seront découpés transversalement à l'avenue de l'Industrie de façon à ce que chacun soit desservi directement depuis l'Avenue.

(le découpage précis des lots proposé sur le schéma ci-joint n'a qu'une valeur indicative)

### ► Paysage

Le long de l'avenue de l'Industrie, le recul imposé aux constructions fera l'objet d'un aménagement paysager soigné et homogène mettant en valeur l'entrée de la zone.

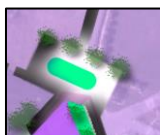


Illustration de principe pour l'aménagement futur du carrefour marquant l'entrée secondaire de la zone.