

DEPARTEMENT DU GERS

COMMUNE DE CASTELNAU D'AUZAN LABARRERE



P.L.U.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER APPROUVE

3 – Orientations d'aménagement et de programmation

Elaboration du
P.L.U. :

Arrêtée le
27/06/2019

Approuvée le
17/07/2020

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

3

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Cadre législatif et modalités d'application :

Article L151-6 du CU :

« 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**.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Article L151-7 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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 ;

2° 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 ;

3° Comporter un **échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des **secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager** ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les **principales caractéristiques des voies et espaces publics** ;

6° 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. »

Article R151-6 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en **compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces** dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la **conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites** et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre **culturel, historique, architectural ou écologique**, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »



Article R151-8 du CU :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires **garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.***

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les **principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.** »*

Article L152-1 du CU

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

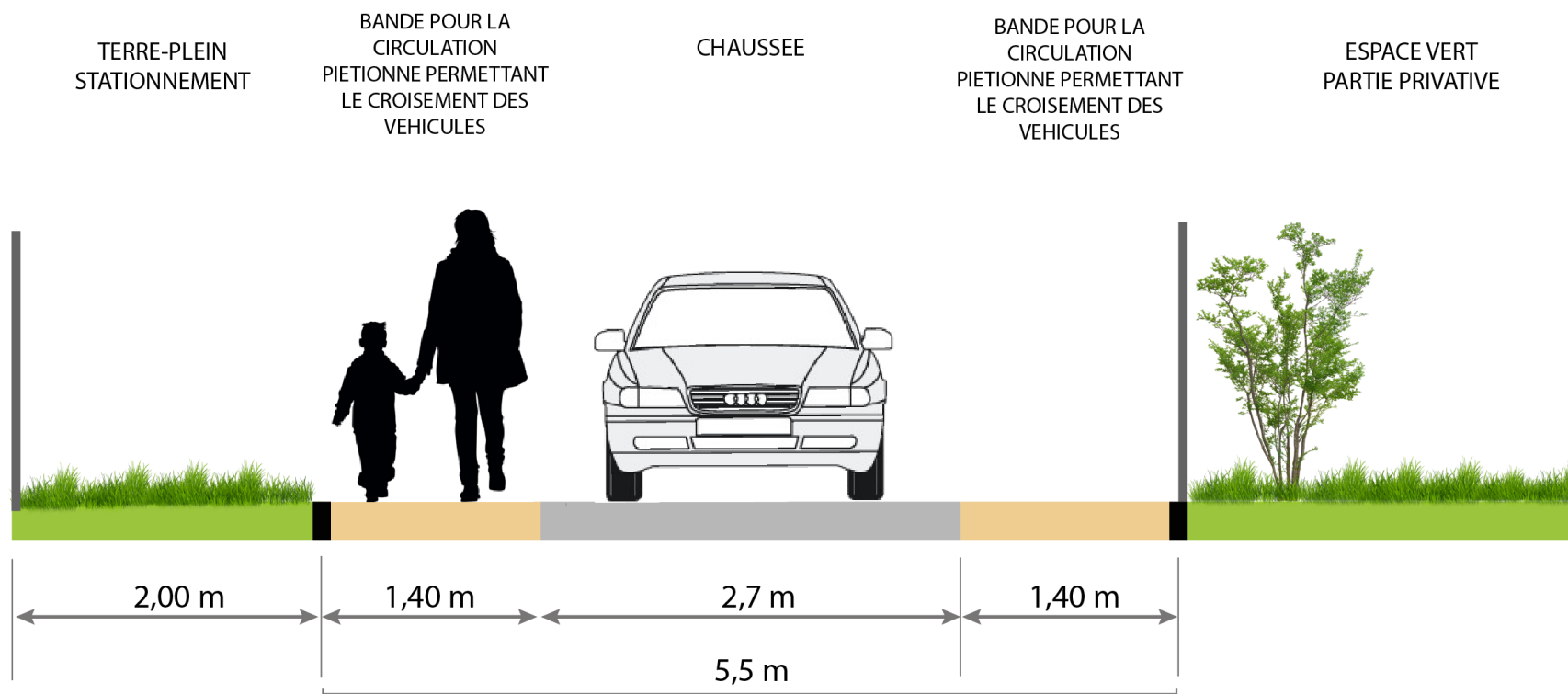
*Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.** »*

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables.

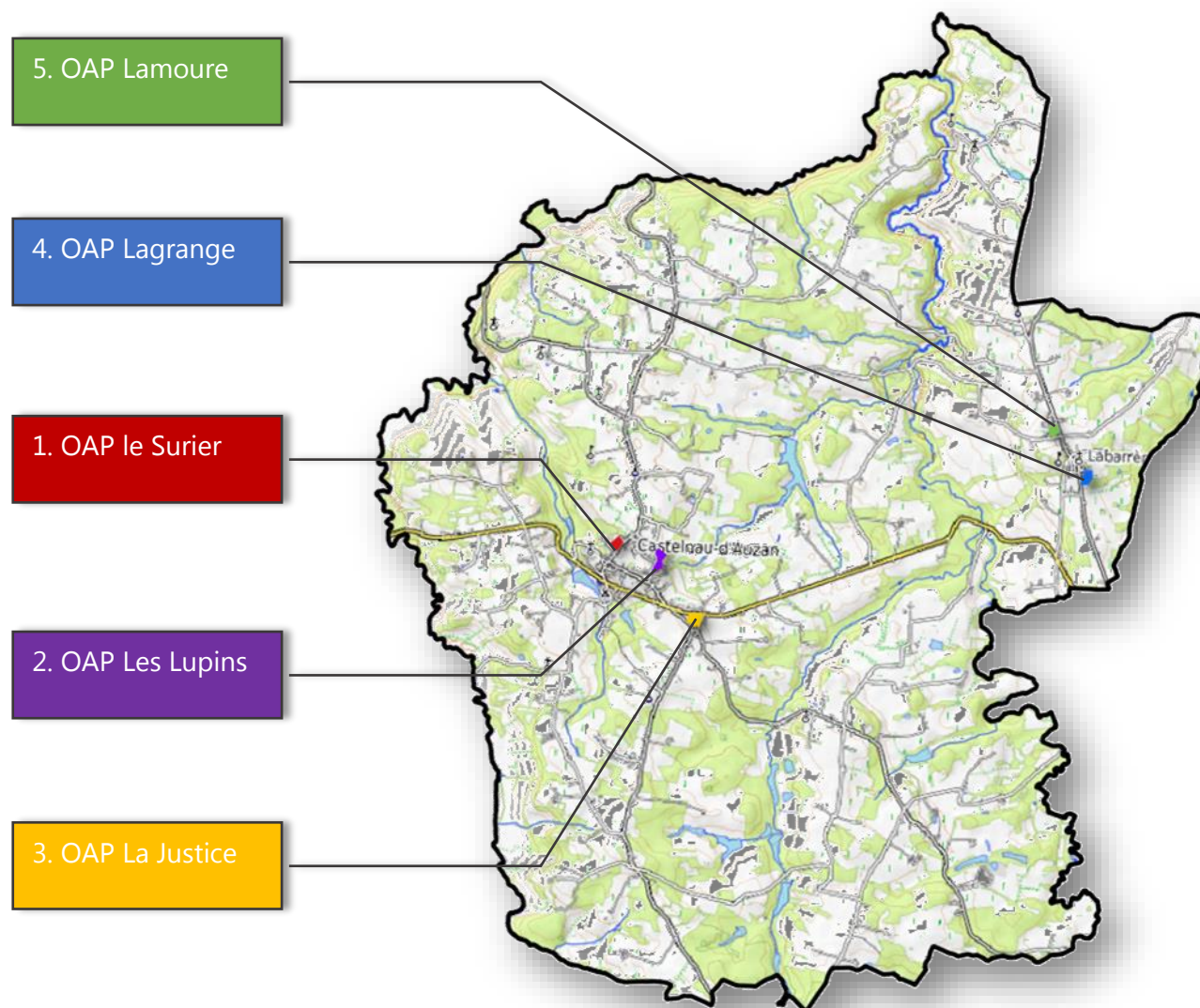
Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette **opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité** (source GRIDAUH).

Coupe de voirie :

Les voiries figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation à suivre seront aménagées en appliquant les principes d'aménagement détaillés sur la coupe suivante :



LOCALISATION DES OAP



OAP le Surier

ETAT DES LIEUX

- ⇒ L'OAP Le Surier se situe en cœur de bourg, en continuité du noyau urbain de Castelnau d'Auzan. Elle bénéficie d'une position stratégique à proximité des équipements publics, services et commerces.
- ⇒ Desserte routière par la RD 43,
- ⇒ Superficie : 1 ha

Vue 3D de l'OAP :



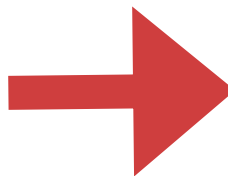
Possibilité d'aménagement de l'OAP :



OAP Le Surier

OBJECTIFS DU PADD

- ⇒ Sauvegarder les grandes entités agricoles dans un objectif de maintien de l'activité agricole, et de limitation de la fragmentation et de l'enclavement des terres,
- ⇒ Concentrer le développement urbain autour des noyaux constitués afin de limiter la consommation d'espaces agricoles,
- ⇒ Avoir un impact environnemental limité en produisant un modèle urbain durable et plus sobre que celui développé sur les 10 dernières années, par la mise en place d'un projet plus dense que les pratiques actuelles,
- ⇒ Limiter l'impact environnemental du projet,
- ⇒ Renouveler les formes urbaines et diversifier le parc de logements par la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'inspirant du modèle urbain traditionnel,
- ⇒ Inciter à la production de formes urbaines économes en consommation d'espace,
- ⇒ Favoriser la convivialité par l'aménagement d'espaces publics qualitatifs, et le développement des mobilités actives dans les nouveaux projets,
- ⇒ Optimiser les dents creuses à l'intérieur du tissu urbain,
- ⇒ Rendre les équipements publics accessibles au plus grand nombre.



PRINCIPE D'AMENAGEMENT

- ⇒ Le projet de quartier est établi sur une densité visant à diversifier l'offre locale et à limiter l'impact du développement sur les espaces agricoles et naturels,
- ⇒ La structuration du quartier participera au développement d'un réseau de déplacement sécurisant l'accès aux équipements et services à la population,
- ⇒ L'accompagnement paysager sera réalisé en maintien et appui sur la trame végétale existante, participera de la création de continuités paysagères dans le cœur de ville à dominante minérale et s'appuiera sur une mixité de fonctions (déplacements et espaces publics),
- ⇒ La desserte routière et piétonne sera compatible avec le tracé de l'OAP, il n'est pas attendu d'accès individuels sur les voies longeant le quartier. Un seul accès aménagé est attendu sur la RD 43 qui présente des conditions de visibilité suffisantes, la hauteur du talus nécessitera des aménagements à définir en partenariat avec le CD 32 (gestionnaire de la voie),
- ⇒ Le secteur est desservi par l'assainissement collectif,
- ⇒ La gestion des eaux de pluie sera intégrée de façon globale en favorisant une gestion naturelle des eaux de ruissellement, d'une part en préservant le réseau de fossés et d'exutoires existants reliés au réseau hydrographique local, d'autre part en favorisant la mise en place de dispositifs de rétention aériens (type noues) jouant un rôle de continuité écologique au sein des quartiers, mais également paysager par un traitement qualitatif.

OAP Le Surier

Orientation d'aménagement et de programmation :

ORGANISATION :

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier existant
-  Voie principale à créer
-  Liaison douce existante ou à aménager
-  Liaison douce à créer
-  Accompagnement paysager (plantation d'essences locales)
-  Bande d'implantation des constructions

DENSITÉ :

-  8 logements minimum / ha type lot libre

OBJECTIFS :

- ➔ Surface aménagée : 1 ha
- ➔ Nombre de logements attendus : 8 logements minimum
- ➔ Densité moyenne : 8 logements /ha

MODALITE D'URBANISATION (R 151-20 du CU) :

- ➔ Une opération d'aménagement d'ensemble



OAP Les Lupins

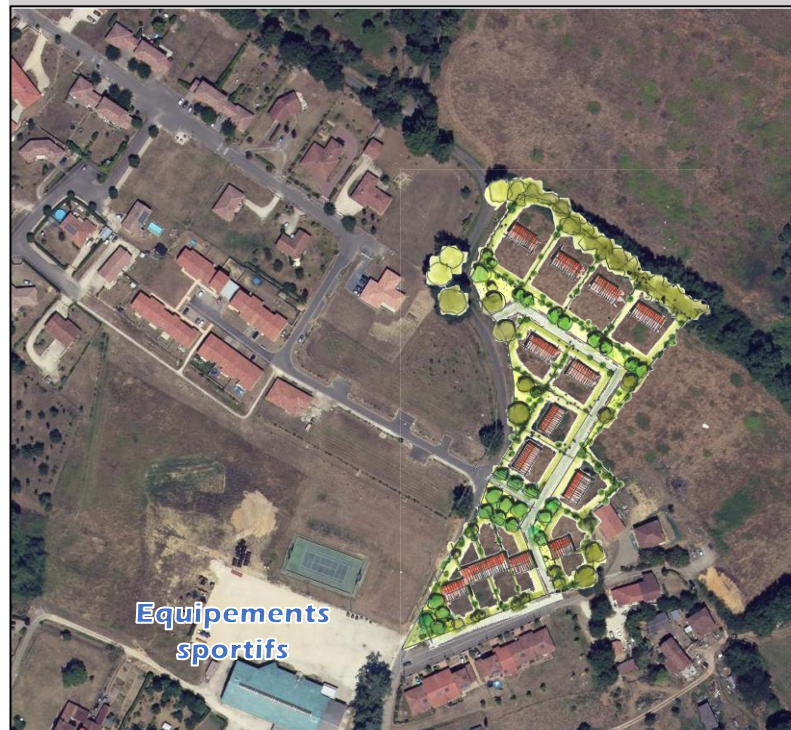
ETAT DES LIEUX

- ⇒ L'OAP Les Lupins est située en continuité des extensions urbaines récentes du centre-ville de Castelnau d'Auzan et à proximité des équipements publics.
- ⇒ La desserte est assurée par les voiries communales.
- ⇒ Superficie : 1.5 ha

Vue 3D de l'OAP :



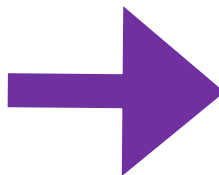
Possibilité d'aménagement de l'OAP :



OAP Les Lupins

OBJECTIFS DU PADD

- ⇒ Sauvegarder les grandes entités agricoles dans un objectif de maintien de l'activité agricole, et de limitation de la fragmentation et de l'enclavement des terres,
- ⇒ Concentrer le développement urbain autour des noyaux constitués afin de limiter la consommation d'espaces agricoles.
- ⇒ Avoir un impact environnemental limité en produisant un modèle urbain durable et plus sobre que celui développé sur les 10 dernières années, par la mise en place d'un projet plus dense que les pratiques actuelles.
- ⇒ Limiter l'impact environnemental du projet,
- ⇒ Conforter l'offre de logements sociaux dans les centres-bourgs,
- ⇒ Renouveler les formes urbaines et diversifier le parc de logements par la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'inspirant du modèle urbain traditionnel,
- ⇒ Inciter à la production de formes urbaines économes en consommation d'espace,
- ⇒ Favoriser la convivialité par l'aménagement d'espaces publics qualitatifs, et le développement des mobilités actives dans les nouveaux projets,
- ⇒ Optimiser les dents creuses à l'intérieur du tissu urbain,
- ⇒ Rendre les équipements publics accessibles au plus grand nombre.



PRINCIPE D'AMENAGEMENT

- ⇒ Le cordon boisé existant devra être maintenu afin de participer à la création de continuités paysagères en milieu urbain,
- ⇒ La construction de logements locatifs sociaux permettra de répondre aux besoins du plus grand nombre en diversifiant l'offre communale,
- ⇒ L'objectif de densité à atteindre est global sur le quartier (10 logements/ha), des densités plus importantes sont attendues dans les projets pour compenser l'impact spatial des voies et des espaces communs,
- ⇒ La création de nouvelles formes urbaines (lots individuels groupés) favorise la diversification de l'offre pour répondre à différentes étapes des parcours résidentiels et est propice au développement de l'offre locative,
- ⇒ La desserte routière et piétonne sera compatible avec le tracé de l'OAP, il n'est pas attendu d'accès individuels sur les voies longeant le quartier,
- ⇒ La partie Sud est desservie par l'assainissement collectif, l'assainissement autonome est à prévoir pour la partie Nord,
- ⇒ La gestion des eaux de pluie sera intégrée de façon globale en favorisant une gestion naturelle des eaux de ruissellement, d'une part en préservant le réseau de fossés et d'exutoires existants reliés au réseau hydrographique local, d'autre part en favorisant la mise en place de dispositifs de rétention aériens (type noues) jouant un rôle de continuité écologique au sein des quartiers, mais également paysager par un traitement qualitatif.

OAP Les Lupins

Orientation d'aménagement et de programmation :

ORGANISATION :

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier existant
-  Voirie à créer
-  Liaison douce existante ou à aménager
-  Liaison douce à créer
-  Orientation du faitage principal (70 %)
-  Accompagnement paysager (plantation d'essences locales)
-  Cordon boisé ou haies mixtes à maintenir ou à créer
-  Espace paysager à créer

DENSITÉ :

-  8 logements minimum/ ha type lots libres
-  12 logements minimum /ha type individuel continu

OBJECTIFS :

- Surface aménagée : 1.5 ha
- Nombre de logements attendus : 15 logements minimum
- Densité moyenne : 10 logements /ha
- Mixité sociale : 4 logements sociaux minimum

MODALITE D'URBANISATION (R 151-20 du CU) :

- Au fur et à mesure de l'équipement de la zone



OAP La Justice

ETAT DES LIEUX

- ⇒ L'OAP La Justice au Sud du centre-bourg de Castelnau d'Auzan en continuité des espaces pavillonnaires le long de la RD 15. Le secteur bénéficie d'une position stratégique en entrée de ville.
- ⇒ Desserte routière par la voirie communale et la RD 15,
- ⇒ Superficie : 1.67 ha

Vue 3D de l'OAP :



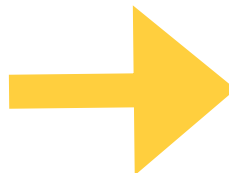
Possibilité d'aménagement de l'OAP :



OAP La Justice

OBJECTIFS DU PADD

- ⇒ Sauvegarder les grandes entités agricoles dans un objectif de maintien de l'activité agricole, et de limitation de la fragmentation et de l'enclavement des terres,
- ⇒ Concentrer le développement urbain autour des noyaux constitués afin de limiter la consommation d'espaces agricoles.
- ⇒ Avoir un impact environnemental limité en produisant un modèle urbain durable et plus sobre que celui développé sur les 10 dernières années, par la mise en place d'un projet plus dense que les pratiques actuelles.
- ⇒ Limiter l'impact environnemental du projet,
- ⇒ Renouveler les formes urbaines et diversifier le parc de logements par la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'inspirant du modèle urbain traditionnel,
- ⇒ Inciter à la production de formes urbaines économes en consommation d'espace,
- ⇒ Favoriser la convivialité par l'aménagement d'espaces publics qualitatifs, et le développement des mobilités actives dans les nouveaux projets,
- ⇒ Optimiser les dents creuses à l'intérieur du tissu urbain,
- ⇒ Rendre les équipements publics accessibles au plus grand nombre.



PRINCIPE D'AMENAGEMENT

- ⇒ L'espace végétalisé à créer en lisière Ouest du quartier sera constitué de plantations d'essences locales et aménagé en dehors des lots privatifs afin de maintenir sa fonction de corridor écologique,
- ⇒ Le projet de quartier offre une densité visant à limiter l'impact du développement sur les espaces agricoles et optimise un foncier dont la culture est devenue difficile,
- ⇒ L'orientation des constructions favorise une exposition au Sud afin de favoriser des conditions thermiques optimales,
- ⇒ La desserte routière et piétonne sera compatible avec le tracé de l'OAP, il n'est pas attendu d'accès individuels sur les voies longeant le quartier. L'accès direct sur la RD 15 devra être aménagé de façon à présenter des conditions de visibilité satisfaisantes,
- ⇒ L'assainissement autonome est à prévoir,
- ⇒ La gestion des eaux de pluie sera intégrée de façon globale en favorisant une gestion naturelle des eaux de ruissellement, d'une part en préservant le réseau de fossés et d'exutoires existants reliés au réseau hydrographique local, d'autre part en favorisant la mise en place de dispositifs de rétention aériens (type noues) jouant un rôle de continuité écologique au sein des quartiers, mais également paysager par un traitement qualitatif.

OAP La Justice

Orientation d'aménagement et de programmation :

ORGANISATION :

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier existant
-  Voirie à créer
-  Liaison douce existante ou à aménager
-  Liaison douce à créer
-  Accompagnement paysager (plantation d'essences locales)
-  Orientation du faitage principal (70 %)
-  Espace végétalisé à créer pour maintenir le corridor écologique en plantant des essences locales

DENSITÉ :

-  8 logements minimum/ ha type lots libres

OBJECTIFS :

- Surface aménagée : 1.67 ha
- Nombre de logements attendus : 15 logements minimum
- Densité moyenne : 8 logements /ha

MODALITE D'URBANISATION (R 151-20 du CU) :

- Une opération d'aménagement d'ensemble



OAP Lagrange

ETAT DES LIEUX

- ⇒ L'OAP Lagrange se situe en continuité du lotissement communal réalisé, en entrée du village de Labarrère, le long de la RD 31,
- ⇒ Desserte routière par la voirie communale du lotissement et par le RD 31,
- ⇒ Superficie : 2.67 ha (phasage du secteur en AU1 et AU0)

Vue 3D de l'OAP :



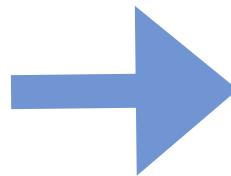
Possibilité d'aménagement de l'OAP :



OAP Lagrange

OBJECTIFS DU PADD

- ⇒ Sauvegarder les grandes entités agricoles dans un objectif de maintien de l'activité agricole, et de limitation de la fragmentation et de l'enclavement des terres,
- ⇒ Concentrer le développement urbain autour des noyaux constitués afin de limiter la consommation d'espaces agricoles.
- ⇒ Avoir un impact environnemental limité en produisant un modèle urbain durable et plus sobre que celui développé sur les 10 dernières années, par la mise en place d'un projet plus dense que les pratiques actuelles.
- ⇒ Limiter l'impact environnemental du projet,
- ⇒ Renouveler les formes urbaines et diversifier le parc de logements par la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'inspirant du modèle urbain traditionnel,
- ⇒ Inciter à la production de formes urbaines économes en consommation d'espace,
- ⇒ Favoriser la convivialité par l'aménagement d'espaces publics qualitatifs, et le développement des mobilités actives dans les nouveaux projets,
- ⇒ Optimiser les dents creuses à l'intérieur du tissu urbain,



PRINCIPE D'AMENAGEMENT

- ⇒ Le parachèvement de ce quartier constituera une limite au développement du bourg,
- ⇒ Le projet de quartier s'articule sur une densité visant à limiter l'impact du développement sur les espaces agricoles et parachève l'aménagement d'un quartier initié il y a plusieurs années.
- ⇒ L'accompagnement paysager s'appuie sur la masse boisée bordant le quartier et reconstitue une liaison végétale avec le cœur de bourg,
- ⇒ La desserte routière et piétonne sera compatible avec le tracé de l'OAP, il n'est pas attendu d'accès individuels sur les voies longeant le quartier,
- ⇒ L'assainissement autonome est à prévoir,
- ⇒ La gestion des eaux de pluie sera intégrée de façon globale en favorisant une gestion naturelle des eaux de ruissellement, d'une part en préservant le réseau de fossés et d'exutoires existants reliés au réseau hydrographique local, d'autre part en favorisant la mise en place de dispositifs de rétention aériens (type noues) jouant un rôle de continuité écologique au sein des quartiers, mais également paysager par un traitement qualitatif.

OAP Lagrange

Orientation d'aménagement et de programmation :

ORGANISATION :

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier existant
-  Voirie à créer
-  Liaison douce existante ou à aménager
-  Liaison douce à créer
-  Accompagnement paysager à aménager
-  Cordon boisé ou haies mixtes à maintenir ou à créer

DENSITÉ :

-  8 logements minimum / ha type lots libres

OBJECTIFS :

- Surface aménagée : 1.5 ha
- Nombre de logements attendus : 13 logements minimum
- Densité moyenne : 8 logements /ha

MODALITE D'URBANISATION (R 151-20 du CU) :

- Au fur et à mesure de l'équipement de la zone



OAP Lamoure

ETAT DES LIEUX

- ⇒ L'OAP Lamoure se situe sur une dent creusée et en entrée de village de Labarrère. L'objectif est de relier les deux tissus urbains existants.
- ⇒ Desserte routière par les voiries communales,
- ⇒ Superficie : 0.95 ha

Vue 3D de l'OAP :



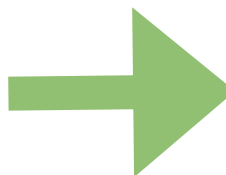
Possibilité d'aménagement de l'OAP :



OAP Lamoure

OBJECTIFS DU PADD

- ⇒ Sauvegarder les grandes entités agricoles dans un objectif de maintien de l'activité agricole, et de limitation de la fragmentation et de l'enclavement des terres,
- ⇒ Concentrer le développement urbain autour des noyaux constitués afin de limiter la consommation d'espaces agricoles.
- ⇒ Avoir un impact environnemental limité en produisant un modèle urbain durable et plus sobre que celui développé sur les 10 dernières années, par la mise en place d'un projet plus dense que les pratiques actuelles.
- ⇒ Limiter l'impact environnemental du projet,
- ⇒ Renouveler les formes urbaines et diversifier le parc de logements par la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'inspirant du modèle urbain traditionnel,
- ⇒ Inciter à la production de formes urbaines économes en consommation d'espace,
- ⇒ Favoriser la convivialité par l'aménagement d'espaces publics qualitatifs, et le développement des mobilités actives dans les nouveaux projets,
- ⇒ Optimiser les dents creuses à l'intérieur du tissu urbain,
- ⇒ Rendre les équipements publics accessibles au plus grand nombre.



PRINCIPE D'AMENAGEMENT

- ⇒ L'aménagement du quartier organise et optimise une dent creuse en entrée de village.
- ⇒ La structuration du quartier participera au développement d'un réseau de déplacement doux et au maillage des espaces urbanisés en bordure de la RD 31,
- ⇒ La densité attendue assure la transition entre le cœur de bourg dense et les secteurs plus laches,
- ⇒ L'accompagnement paysager s'appuiera sur une mixité de fonctions (déplacements et espaces publics), qualifiant les espaces libres du quartier et assurant des articulations qualitatives avec les espaces urbanisés en périphérie,
- ⇒ La desserte routière et piétonne sera compatible avec le tracé de l'OAP, il n'est pas attendu d'accès individuels sur les voies longeant le quartier. Il conviendra de veiller au maintien de la végétation à l'aplomb du domaine public en sortie de l'accès,
- ⇒ L'assainissement autonome est à prévoir,
- ⇒ La gestion des eaux de pluie sera intégrée de façon globale en favorisant une gestion naturelle des eaux de ruissellement, d'une part en préservant le réseau de fossés et d'exutoires existants reliés au réseau hydrographique local, d'autre part en favorisant la mise en place de dispositifs de rétention aériens (type noues) jouant un rôle de continuité écologique au sein des quartiers, mais également paysager par un traitement qualitatif.

OAP Lamoure

Orientation d'aménagement et de programmation :

ORGANISATION :

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier existant
-  Voirie à créer
-  Liaison douce existante ou à aménager
-  Liaison douce à créer
-  Accompagnement paysager (plantation d'essences locales)
-  Espace paysager à créer
-  Cordon boisé ou haies mixtes à maintenir ou à créer

DENSITÉ :

-  8 logements / ha type lots libres

OBJECTIFS :

- Surface aménagée : 0.95 ha
- Nombre de logements attendus : 8 logements minimum
- Densité moyenne : 8 logements /ha

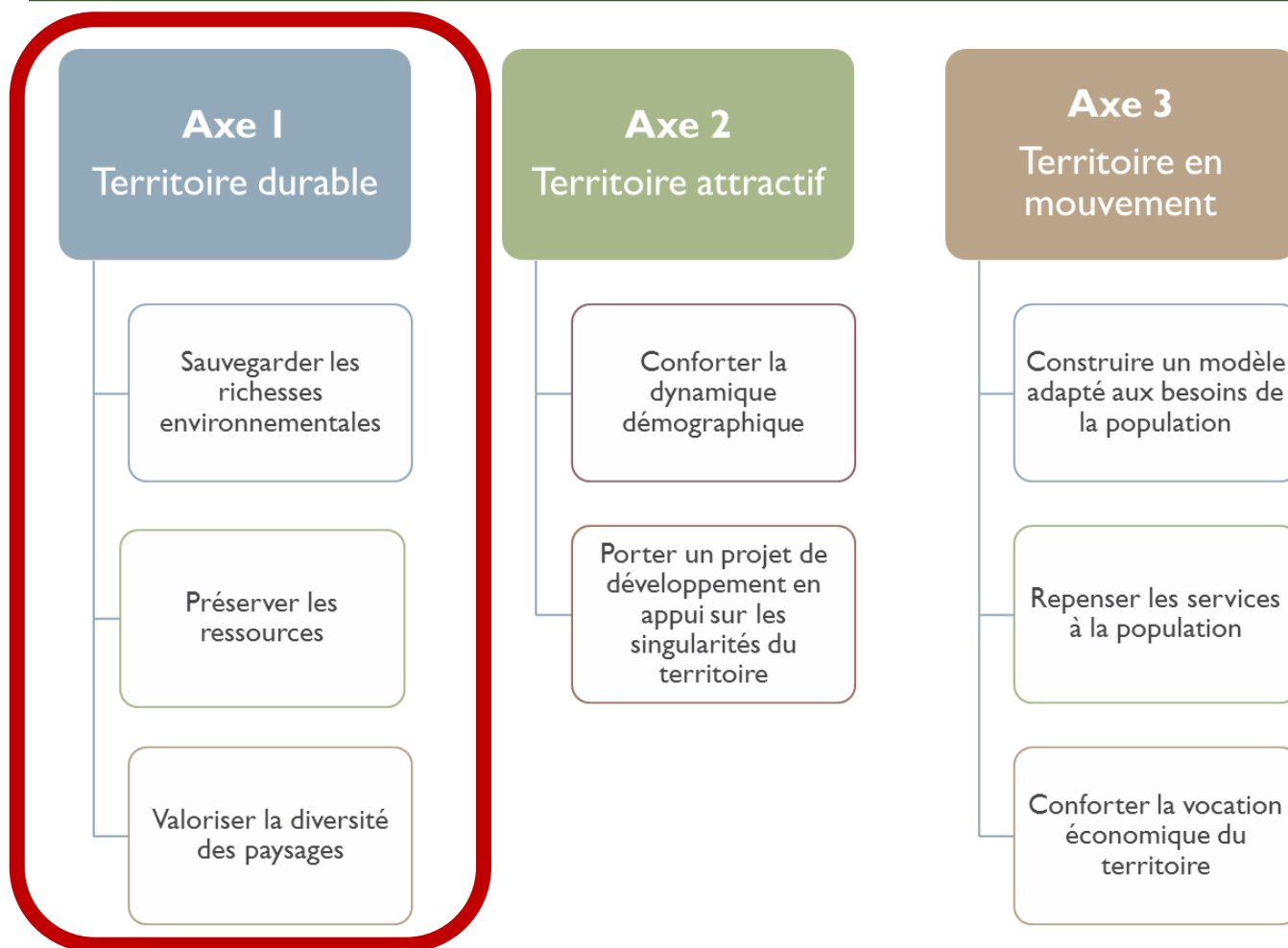
MODALITE D'URBANISATION (R 151-20 du CU) :

- Une opération d'aménagement d'ensemble



OAP Trame Verte et Bleue

OBJECTIFS DU PADD



OAP Trame Verte et Bleue

ORGANISATION :

La trame verte :

-  Boisements existants constituant des corridors écologiques importants
-  Trame verte urbaine à conforter
-  Trame verte identifiée au SRCE à renforcer
-  Trame verte secondaire à protéger
-  La Gélise et l'Izaute : éléments hydrographiques à mettre en valeur et sauvegarder (dont Natura 2000)
-  Trame bleue à valoriser
-  Réservoirs de biodiversité identifiés au SRCE

Les liaisons douces :

-  Chemins aménagés
-  Point de blocage à traiter

