

Département des Pyrénées-Atlantiques

## COMMUNE DE CASTETIS

# Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé

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

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 11 juillet 2019
- Le Maire,

Bureaux d'études : CREHAM  
202 rue d'Ornano  
33.000 Bordeaux  
Tél 05.56.44.00.25  
[contact@creham.com](mailto:contact@creham.com)

Atelier BKM  
8 place Amédée Larrieu  
33.000 Bordeaux  
Tel 05.56.24.20.94  
[contact@atelierbkm.com](mailto: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.

Pour l'ensemble des zones AU, il est prescrit une **urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissement ou ensemble de constructions)**, afin d'assurer une mise en œuvre cohérente de l'urbanisation et des équipements.

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.

### 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 des sites présentés 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 Vignolles

### Eléments de cadrage

---

L'aménagement de ce secteur vient s'inscrire dans la continuité directe du bourg, à proximité des équipements.

Ce secteur a connu une urbanisation récente, spontanée ou par le biais d'opération groupée (lotissement) créant des poches d'habitations avec des dessertes principalement en impasse. L'aménagement de ce dernier secteur est stratégique afin de maintenir le caractère paysager qualitatif de ce quartier résidentiel, faciliter les liaisons inter-quartiers ainsi que les liaisons douces.

Il y'a 3 sites (classés en Zone 1AU) qui sont concernés par cet OAP.

**Densité prescrite pour les logements :** 6 logements minimum par hectare (la superficie de référence prise en compte pour le calcul des densités sera la superficie potentielle à destination de logement, déduction faite des EBC, des espaces verts communs, des voiries et réseaux divers et des terrains affectés à des usages de constructions autres que les logements).

### Schéma d'intentions d'aménagement

---

- **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.

- **Point 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-Impasse du Stade, Route de Luchou, Chemin de Vignolles, 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 accès point d'accès voirie).

- **Emprise de désenclavement**

Il s'agit de préserver les emprises nécessaires à la continuité des maillages pour le désenclavement futur des terrains en arrière-plan. Le dimensionnement devra permettre la réalisation de voirie de desserte courante.

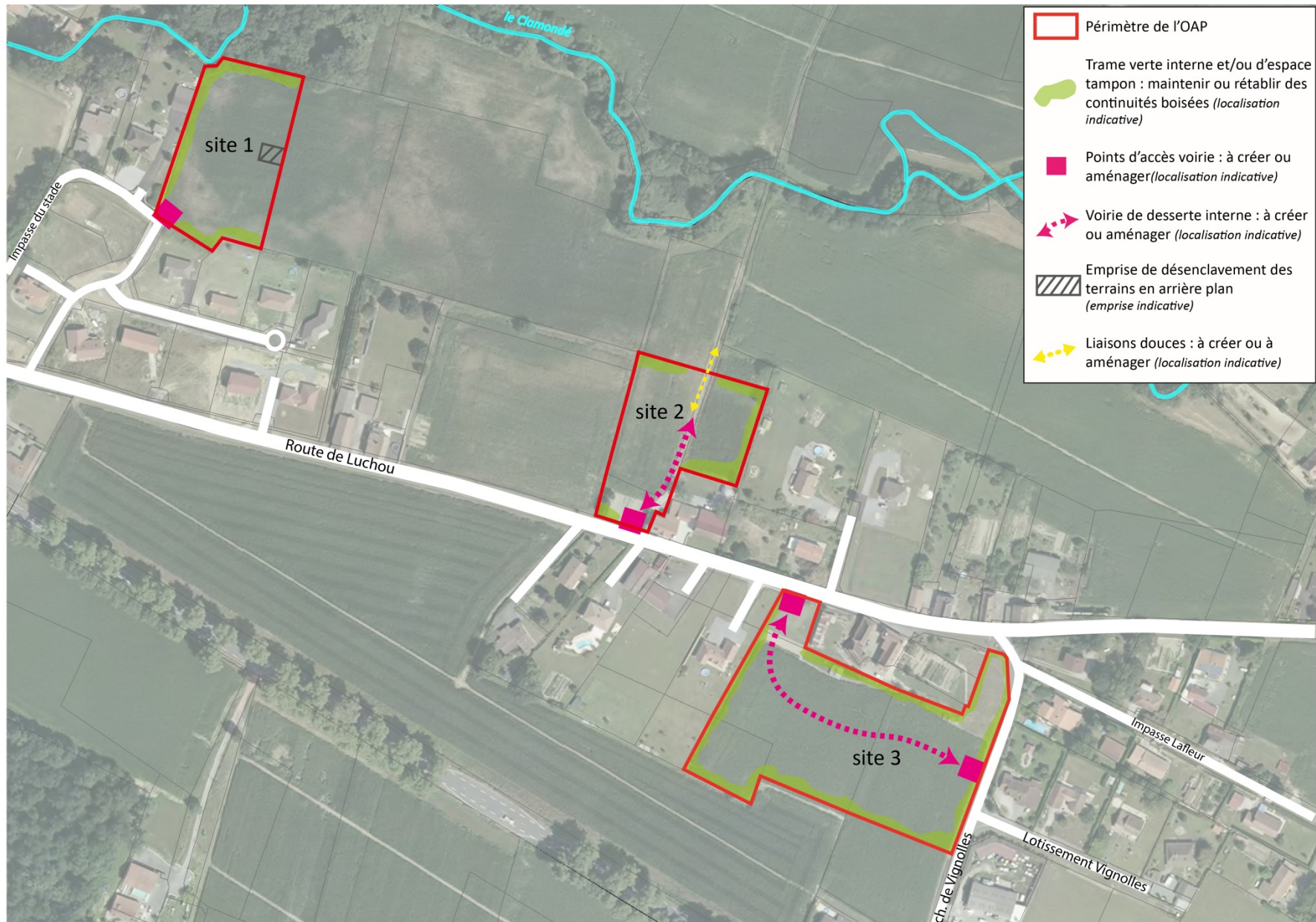


Le raccordement des opérations en arrière-plan devra être librement autorisé, c'est-à-dire qu'il ne pourra pas y être fait d'obstacle de raccordement ou de cession.

Le traitement transitoire pourra être un espace enherbé ou engravé sans toutefois être comptabilisé au titre des espaces verts de l'opération.

- **Liaisons douces**

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



## 2. Secteur Thiou

### Eléments de cadrage

---

L'aménagement du secteur de Thiou vient s'inscrire dans la continuité directe du bourg, à proximité des équipements.

Ce secteur a connu une urbanisation récente, spontanée ou par le biais d'opération groupée (lotissement) créant des poches d'habitations avec des dessertes principalement en impasse. L'aménagement de ce dernier secteur est stratégique afin de maintenir le caractère paysager qualitatif de ce quartier résidentiel, faciliter les liaisons inter-quartiers ainsi que les liaisons douces.

**Densité prescrite pour les logements** : 4 logements minimum par hectare (la superficie de référence prise en compte pour le calcul des densités sera la superficie potentielle à destination de logement, déduction faite des EBC, des espaces verts communs, des voiries et réseaux divers et des terrains affectés à des usages de constructions autres que les logements).

### Schéma d'intentions d'aménagement

---

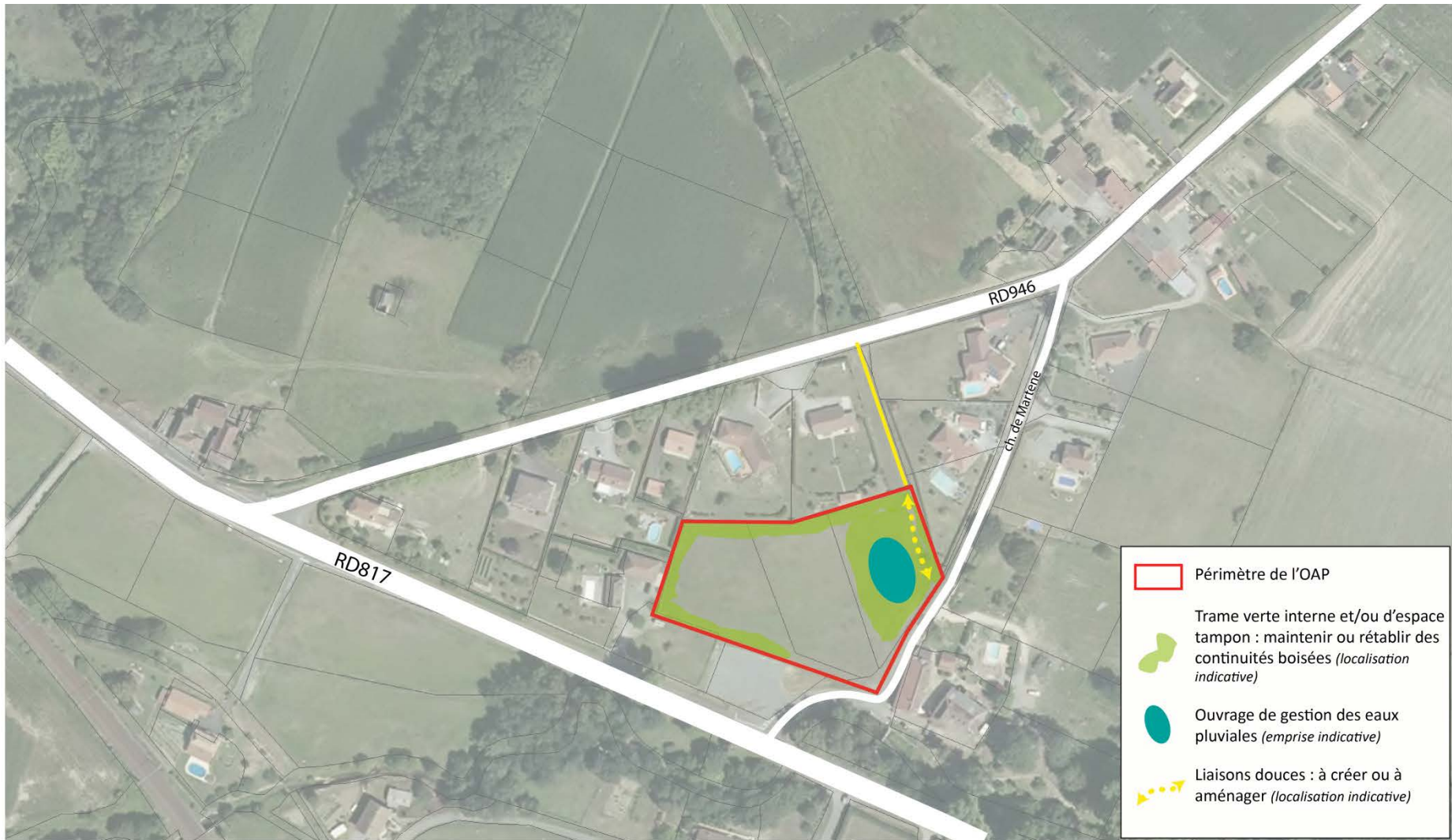
- **Trame verte interne**

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.

- **Liaisons douces**

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



### 3. Secteur « Gérontopôle »

#### Eléments de cadrage

---

Le site se trouve en bordure Sud de la RD817, dans le prolongement du bourg ancien, implanté sur le rebord de terrasse et prenant la forme d'un village-rue autour de la Carrère. Le château de Candau prolonge le village vers l'Est. Il se caractérise par une double exposition : vers le Sud, en position dominante sur la vallée du Gave de Pau / vers le Sud, relié à la RD 817 par une majestueuse allée de platanes. Le secteur à urbaniser devait certainement faire partie du domaine du château, ceint de murets de galets toujours présents en périphérie du site.

Le centre bourg actuel s'implante en bordure Nord de la RD817, constitué par les équipements publics (mairie, église, salle polyvalente), une large place, face au site à aménager.

Le secteur « Gérontopôle » à aménager se situe face aux équipements publics du bourg de Castétis (mairie, école, église, salle polyvalente, plaine des sports). En limite Ouest, le château de Candau fait l'objet d'un permis de construire dans le but de sa réhabilitation en résidence seniors de 82 logements, avec construction de deux bâtiments complémentaires. Le projet d'aménagement de la zone 1AUE constitue une seconde phase de développement d'un « Gérontopôle », en complément du Château Candau (environ 80 logements groupés avec espaces publics et services).

Un accès pour cet équipement a été autorisé par le Conseil Départemental, qui pourra être utilisé pour la desserte de la zone à urbaniser étudiée. De plus, les propriétaires ont exprimé leur volonté de relier les deux opérations par une voie interne.

#### Schéma d'intentions d'aménagement

---

Les orientations d'aménagement à respecter sont mentionnées sur le schéma joint ci-après, qui indique clairement :

- **les point d'accès** depuis la RD 817 : il est prévu un point d'accès unique (localisé à l'Est du site) ; il ne sera pas autorisé d'accès supplémentaires ;
- **les dessertes internes** ; elles pourront être organisés avec une voie en contre-allée en arrière-plan de la RD 817 et une boucle de distribution du cœur d'ilots et des aires de stationnements ;
- **les cheminements piétons** ; ils seront organisés de façon à créer des liaisons de proximité entre les espaces communs en cœur d'ilot du Gérontopôle et les autres équipements publics du Centre Bourg avec une traversée sécurisée de la RD 817.
- **le recul de constructions par rapport à l'axe de la RD 817** : il est fixé à 30 m minimum. Par ailleurs il sera traité par un effet d'alignement des constructions de façon à structurer et marquer une façade bâtie de qualité en vitrine des espaces publics du Centre Bourg ;
- **le maillage paysager en vitrine de la RD 817** : la plantation d'un mail d'alignement de platanes sera prévue en référence à celui du Château et en lien avec l'image paysagère du Centre Bourg.
- **les lisières avec les espaces agro-forestiers** ; elles ménageront les boisements qui existent déjà au Sud et les renforceront à l'Est de façon à constituer un écran paysager de transitions entre les constructions futures et les espaces naturels ou agricoles avoisinants

PROPOSITION D'OAP

