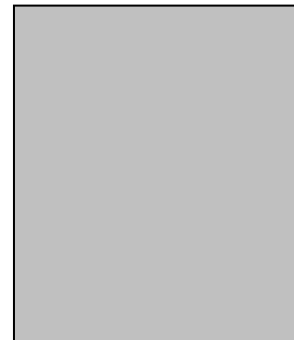


Département
du Gers

Commune de Samatan



PLAN LOCAL D'URBANISME

4^{ème} Révision

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4^{EME} REVISION :

Arrêtée le :
22/10/18

Approuvée le :
28/11/19

Exécutoire le :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

Atelier Sol et Cité
- Urbanisme et Architecture -
Société coopérative et participative
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE
Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78
E-Mail : contact@soletcite.com

3



S A M A T A N

Plan Local d'Urbanisme

*Département
du Gers*

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Commune de Samatan

Les orientations d'aménagement et de programmation

Article L 151-6 du Code de l'Urbanisme:

« 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. »

Article L 151-7 du Code de l'Urbanisme:

« 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 échéancier 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 du code de l'urbanisme.

Ces schémas permettent donc de définir **l'esprit de l'aménagement d'un secteur**, c'est-à-dire ce qui est indispensable à la réalisation d'un projet (création de voies, d'espace public, de cheminements).

Les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions sont soumises à un **caractère de compatibilité** avec ces orientations: Quelques écarts entre le projet et le schéma sont tolérés, s'ils ne contrarient pas ce dernier. (Réf. : *Le Plan Local d'Urbanisme*, I. CASSIN, Ed. Le Moniteur ; Paris 2005).

Ainsi, **il ne s'agit pas ici de la définition d'un projet d'aménagement**, mais **d'orientations permettant de conduire à des projets ponctuels** répondant aux orientations générales définies.

Vers un projet partagé

Chacune des opérations d'aménagement d'ensemble qui se composera (opération de lotissement, d'habitat groupé, ou autre...), quelque soit le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre, devra faire l'objet d'une réflexion concertée avec la collectivité locale.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

1 - Secteur de la Grange (1AU)

2 - Secteur de Menuisier (2AU)

1 - Secteur de la Grange (1AU)

Contexte

Le secteur de la Grange constitue le projet de développement majeur de la décennie à venir sur Samatan, car il s'inscrit dans le prolongement direct du centre-bourg, et de ses équipements. Disposant d'un potentiel de 8 hectares, il fait le lien entre les principaux équipements (mairie, groupes scolaires, ...), l'entrée Est de Samatan (avenue de Cazaux) et les principaux secteurs habités situés au nord (Soulan, puis Laurès).

Afin de s'assurer de la réalisation d'un véritable quartier, sa vocation première est d'accueillir essentiellement de l'habitat, même si les activités commerciales et de services, ainsi que les équipements publics pourront y avoir toutes leurs places.

Son urbanisation, devrait permettre de renforcer l'unité du bourg. Pour cela, la place laissée à l'espace public doit y être déterminante pour la réussite du projet (placettes, voies connectées entre elles, cheminement vers l'entrée nord du village, ...).

Capacité des réseaux

AEP : pas de problème de capacité, ni de desserte.

Assainissement : réseau collectif à l'entrée de la zone (continuité du centre-bourg), capacité résiduelle de la station d'épuration d'environ 3 500 équivalent-habitants.

Electricité : réseau à l'entrée de la zone (continuité du centre-bourg), raccordement possible avec renforcement.

Accessibilité : les connexions sont possibles pour tout le secteur suivant 3 entrées, sur des voies adaptées et bien dimensionnées.

Orientations retenues

=> en matière d'Aménagement :

- Préserver et alimenter le quartier par les trois dessertes possibles depuis l'avenue de Cazaux et la rue du Chemin Neuf,
- Organiser une forme urbaine qui s'inscrit dans le dénivelé du secteur, et qui offre une densité cohérente avec celle du tissu du centre bourg,
- Prolonger l'espace public des rues du village à l'intérieur du quartier en proposant un espace pour chaque usage (voirie, stationnement, piéton...),
- Prolonger la trame végétale à l'intérieur du quartier en favorisant l'utilisation d'essences locales.
- Travailler sur la gestion des eaux de ruissellements en surface en fonction de la topographie (noues, fossés, bassins secs...),
- Prévoir des raccordements avec le lotissement du Soulan et les possibles extensions à très long terme du quartier (terrain agricole au nord-est),
- Permettre l'aménagement du quartier sous forme d'opération d'ensemble, et possiblement en plusieurs phases, afin de faciliter sa réalisation.

=> en matière d'Habitat :

Développer un quartier mixte, associant des équipements et des formes urbaines d'habitat différentes (maisons individuelles, maisons en bande, appartements) en fonction des besoins : logements locatifs, ...

=> en matière de déplacements :

Prévoir des liaisons douces assurant la continuité des cheminements avec les rues du bourg, et avec les autres circulations douces existantes. Elles doivent permettre de pouvoir se déplacer librement vers tous les secteurs habités situés autour du site (nord, sud, est et ouest).

Surface du secteur : 9 ha (8 ha disponibles)
Distance au centre bourg : 500 mètres
Estimation du nombre de logements : 80 logements (10 logements par hectare)

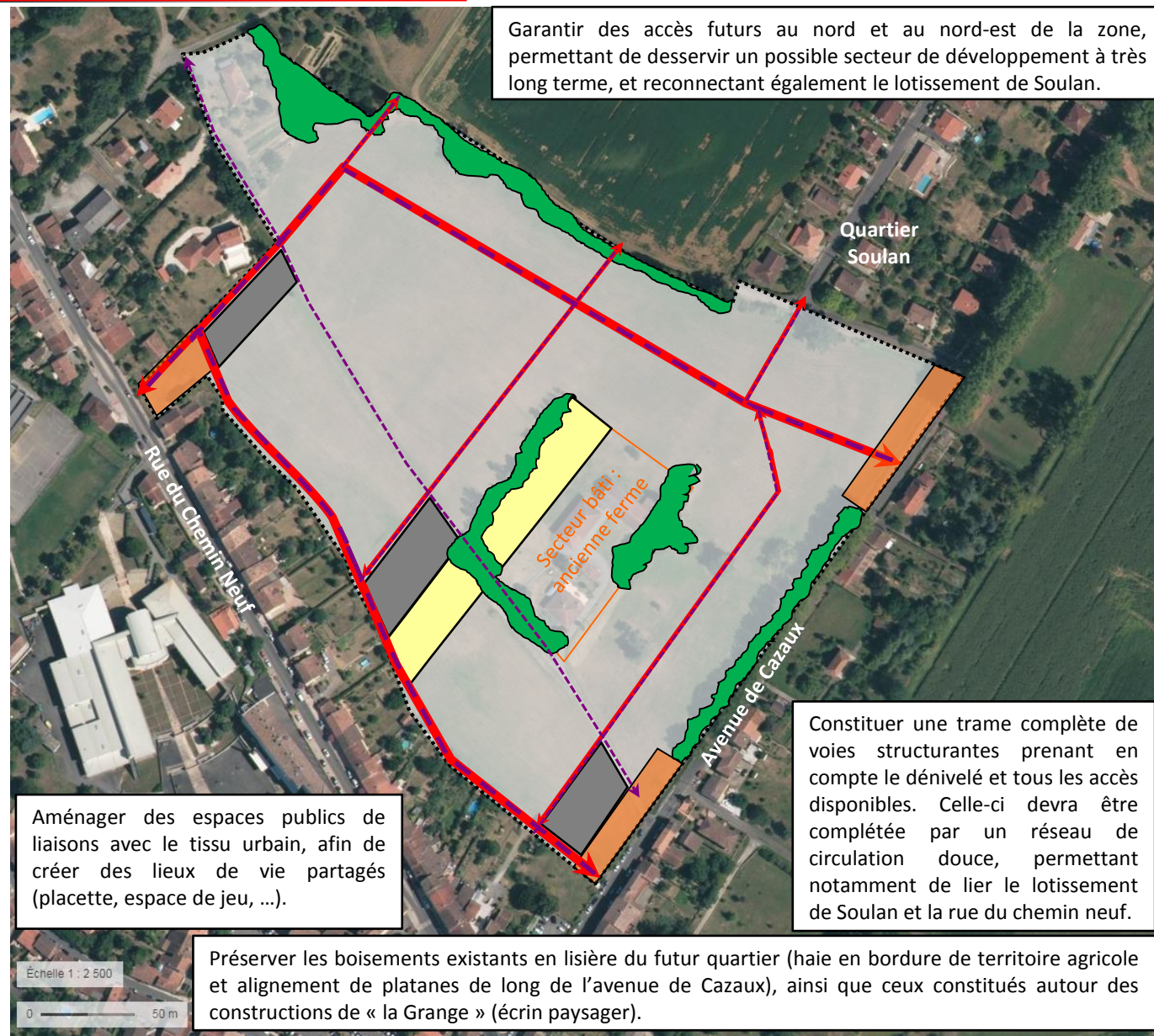


Vues et perception



Vue depuis l'Avenue de Cazaux (entrée 2), avec l'ancienne ferme

1 - Secteur de la Grange (1AU)



Surface du secteur : 9 ha (8 ha disponibles)
Distance au centre bourg : 500 mètres
Estimation du nombre de logements : 80 logements (10 logements par hectare)



- Périmètre de l'orientation d'aménagement
- ↔ Principales voies structurantes, à double sens
- ↔ Voies secondaires de desserte, à double sens
- ↔ Circulations douces pour voies principales : trottoirs à minima sur un côté de la rue
- ↔ Circulations douces pour voies secondaires (trottoirs à minima sur un côté de la rue) et chemin de traverse interne au quartier
- Espaces publics : centralité du quartier aménagée en lieu de vie
- Espaces publics : articulation avec le bourg et les différents secteurs habités
- Densité bâtie structurant les espaces publics (petit collectif, intermédiaire, maisons de ville)
- Boisements existants à protéger au maximum, et à intégrer au projet

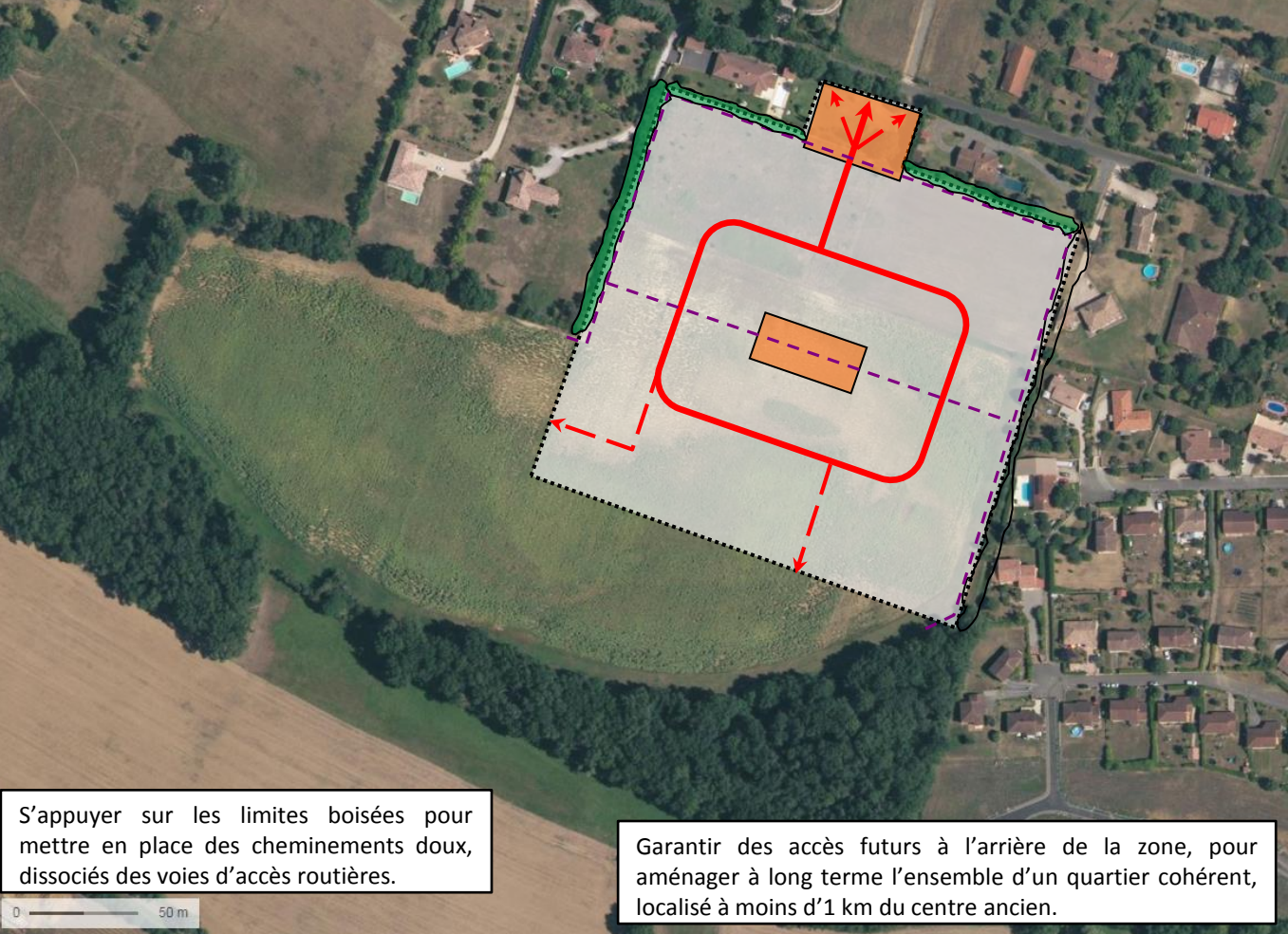
2 - Secteur de Menuisier (2AU)

Préserver les boisements existants en lisière du futur quartier (écran paysager quasiment constitué).

Aménager un espace public central visant à créer un lieu de vie partagé (placette, espace de jeu, ...).

Prévoir un accès adapté au potentiel constructible total de la zone (soit près de 80 logements à long terme) et sécurisé par rapport à la route de Saint-Soulan. Cet accès aménagé pourrait correspondre à un espace public qualitatif (parking commun planté, ...).

Surface du secteur : 4 ha
Distance au centre bourg : 1 000 mètres
Estimation du nombre de logements : 40 logements (10 logements par hectare)



S'appuyer sur les limites boisées pour mettre en place des cheminements doux, dissociés des voies d'accès routières.

Garantir des accès futurs à l'arrière de la zone, pour aménager à long terme l'ensemble d'un quartier cohérent, localisé à moins d'1 km du centre ancien.



- Périmètre de l'orientation d'aménagement
- ↔ Principale voie structurante
- - - - - Voies secondaires à mettre en place
- ↔ Circulations douces existante ou en projet
- ↔ Circulations douces à intégrer au projet
- Orange rectangle Espace public de centralité du quartier aménagé en lieu de vie (table, banc, jeux d'enfants, plantations, jeu de boules...)
- Grey rectangle Boisements existants à protéger et / ou traitement paysager à intégrer au projet

Aménagement prévisionnel des zones d'habitat

La collectivité souhaite organiser son développement en prenant en compte les possibilités de densification du tissu urbain, et en ouvrant progressivement les zones à urbaniser sur les délais suivants :

Sur les 5 premières années :

- aménagement des 2/3 de la zone 1AU de la Grange, soit 60 constructions,
- réalisation d'1/3 des lots envisageables en zone urbaine actuelle (UA, UB et UC), soit environ 50 constructions,

=> Environ 110 constructions sont envisagées à l'horizon 2024.

Sur les 5 années suivantes (2025 - 2029) :

- aménagement du reste de la zone 1AU de la Grange et ouverture de la zone 2AU de Menuisier soit 60 constructions,
- réalisation d'un nouveau tiers des lots envisageables en zone urbaine actuelle (UA, UB et UC), soit environ 50 constructions,

=> Environ 110 constructions supplémentaires sont envisagées à l'horizon 2029.

Dans la durée de vie du PLU, environ 220 constructions sont prévues sur le potentiel de 275 constructions identifiées sur le zonage, soit une moyenne de 20 / 22 constructions / an.

Ce chiffre s'inscrit dans la logique du PADD qui a comme objectif d'accueillir 35 nouveaux habitants par an sur la commune.