

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SOULOM

## P.A.D.D. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

2.1



VU pour être annexé à la  
délibération du conseil  
municipal de ce jour  
Soulom, le 28 février 2014  
Le Maire  
Xavier RACIAS

Reçu à la Sous-Préfecture  
d'ARGELES-GAZOST

Le 27 MARS 2014

### UrbaDoc

56, avenue des Minimes  
31200 TOULOUSE  
Tél. : 05 34 42 02 91  
Fax. : 05 31 60 25 80  
urbadoc@free.fr

PROJET DE PLU ARRETE

Le 28 juin 2012

ENQUETE PUBLIQUE

Du 23 août 2013 au 23 septembre 2013

PLU APPROUVE

Le 28 février 2014

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>2</b>
<b>DEVELOPPER ET ORGANISER L'URBANISATION DE LA COMMUNE.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Réorganiser l'urbanisation générale .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3 Optimiser le foncier .....</b>	<b>7</b>
<b>1.4 Améliorer les réseaux.....</b>	<b>8</b>
<b>1.5 Préserver et développer l'identité du territoire .....</b>	<b>8</b>
<b>PRESERVER ET PROMOUVOIR LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET FAVORISER LE LIEN SOCIAL .....</b>	<b>10</b>
<b>2.1 Conforter le tissu économique .....</b>	<b>11</b>
<b>2.2 Poursuivre une politique d'équipement public globale et réaliste pour faciliter les relations entre les populations .....</b>	<b>12</b>
<b>PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS .....</b>	<b>14</b>
<b>3.1 Relancer l'activité agricole sur la commune .....</b>	<b>15</b>
<b>3.2 Préserver le paysage, l'environnement et le patrimoine naturel .....</b>	<b>16</b>
<b>RESPECTER LES CONTRAINTES ET LES SERVITUDES QUI GREVENT LE TERRITOIRE COMMUNAL.....</b>	<b>18</b>
<b>4.1 Tenir compte des contraintes sur le territoire communal .....</b>	<b>19</b>

## INTRODUCTION

Suite au débat au sein du Conseil Municipal portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), un projet global a été défini pour la commune. Elaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels le Conseil Municipal souhaite s'engager.

Ce projet communal a été élaboré dans une logique de développement durable, conformément aux principes de la loi SRU (Article L 121-1 du code de l'urbanisme). Suite au Grenelle de l'environnement, l'article L 121-1 a été renforcé. Il répond ainsi à trois objectifs fondamentaux que sont :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ; l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.
- La diversité des fonctions urbaines et rurales, et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des

besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Ce projet répond parallèlement à 5 objectifs du développement durable :

- assurer la diversité de l'occupation des territoires, afin de respecter le rôle et la contribution de chaque espace à la vitalité de la commune ;

- faciliter l'intégration urbaine des populations en créant des espaces publics de qualité ;
- valoriser le patrimoine ;
- veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources, en maîtrisant la consommation de l'espace et en protégeant les milieux naturels ;
- assurer la santé publique en préservant et valorisant la qualité de l'eau.

**Soulom est située par ailleurs en zone de montagne.** La loi Montagne reconnaît la spécificité d'un espace, de son aménagement et de sa protection. Elle définit la montagne comme une zone où les conditions de vie sont plus difficiles, freinant ainsi l'exercice de certaines activités économiques, entre autre lié à l'altitude, aux conditions climatiques et aux fortes pentes.

Elle est une loi d'aménagement et d'urbanisme et a pour but de permettre aux populations montagnardes de vivre et de travailler dans leurs régions en surmontant les handicaps naturels, économiques et sociaux :

- en facilitant le développement de la pluri-activité par complémentarité ;
- en développant la diversité de l'offre touristique ;
- en protégeant et en valorisant le patrimoine naturel et culturel.

Pour être en comptabilité avec la loi **Montagne**, le **PLU devra permettre** :

- de préserver l'harmonie entre les espaces urbains et les espaces naturels agricoles ;
- de protéger les espaces voués à l'agriculture et permettant aux agriculteurs de poursuivre leurs activités dans de bonnes conditions ;
- d'éviter une urbanisation diffuse et grande consommatrice d'espace en construisant dans la continuité de l'existant ;
- de favoriser le regroupement de l'urbanisation autour du pôle existant.

Nombre de ces objectifs inhérents à la loi montagne font partie du développement durable et sont donc intégrés au PLU.

Le contenu du PADD a été défini dans les articles L 123-1 et L 123-2 du code de l'urbanisme. Depuis la loi Urbanisme et Habitat, le PADD n'est pas directement opposable. Il constitue un document simple, accessible à tous les citoyens. Les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal se déclinent comme il suit :

- AXE 1 : DEVELOPPER ET ORGANISER  
L'URBANISATION DE LA COMMUNE
- AXE 2 : PRESERVER ET PROMOUVOIR LES  
ACTIVITES ECONOMIQUES ET DE NOUVEAUX  
EQUIPEMENTS PUBLICS ET FAVORISER LE LIEN  
SOCIAL
- AXE 3 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES  
ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET  
FORESTIERS
- AXE 4 : RESPECTER LES CONTRAINTES ET LES  
SERVITUDES QUI GREVENT LE TERRITOIRE  
COMMUNAL

Les orientations sus-citées définies par le Conseil Municipal répondent à l'enjeu d'aménagement principal :

**MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE  
TOUT EN CONSERVANT LA QUALITE DE VIE, LA  
QUALITE DES PAYSAGES ET LES TRADITIONS  
RURALES**

## AXE 1 2 3 4

### DEVELOPPER ET ORGANISER L'URBANISATION DE LA COMMUNE

#### OBJECTIF

La commune de Soulom a vocation à poursuivre son développement démographique et économique et donc à proposer des terrains urbanisables tant à des fins d'habitat que d'accueil d'activités économiques.

Pour ce faire, le développement urbain préconisé par le PADD s'appuie à la fois sur les possibilités de densification du tissu bâti, la reconquête des espaces urbains délaissés ou sous-utilisés (friches), les possibilités de restructuration urbaine, notamment au centre ville, et l'extension maîtrisée et organisée de l'agglomération.



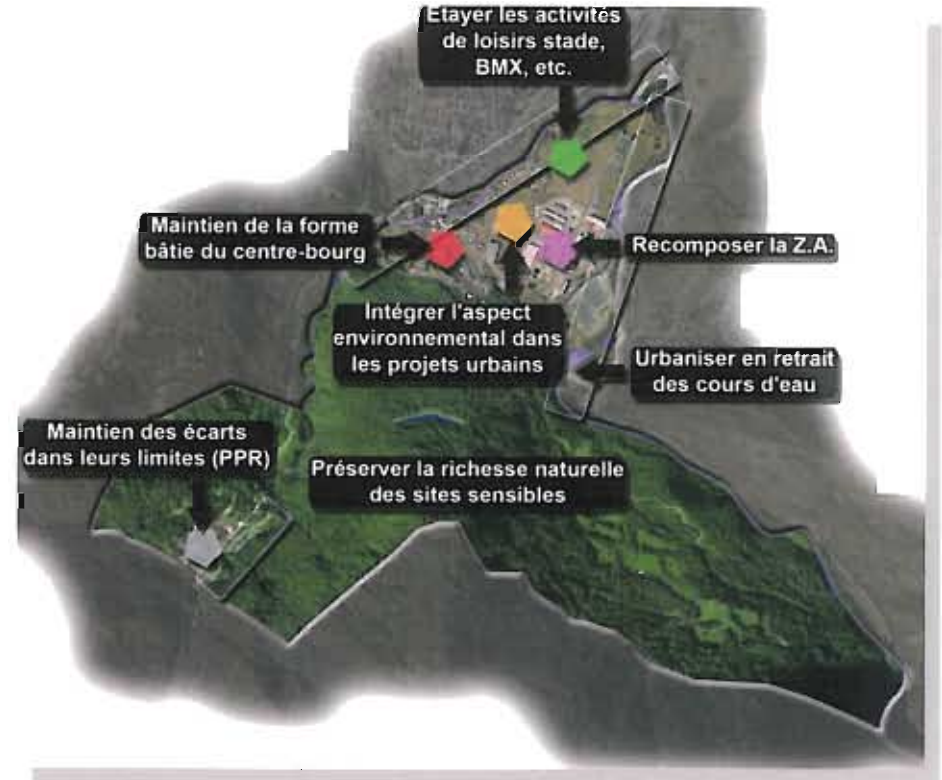
#### 1.1 Réorganiser l'urbanisation générale

Le village de SOULOM occupe essentiellement le bas du coteau, il est constitué d'un noyau ancien dense. A cette occupation ancienne sont venues se greffer plusieurs constructions nouvelles. Ces nouvelles habitations devront être reliées au reste du village, de même que celles à venir. Quelques granges éparses se retrouvent dans les secteurs des Boussu, Cassiet et Hours et au dessus du village

Le maintien ou l'augmentation de la population passera nécessairement par l'accueil de populations extérieures. L'attraction de la commune est réelle du fait que Soulom conjugue qualité de vie, foncier abordable, et liaisons routières efficaces. Cependant, afin de sauvegarder ces atouts, les futures zones constructibles que définit ce document devront être ouvertes à l'urbanisation de manière progressive, et leurs intégrations pensées de sorte à ne pas nuire aux constructions existantes.

✓ **Les objectifs généraux pour l'ensemble de la commune**

- Initier un renouvellement urbain respectueux, en poursuivant l'urbanisation dans la continuité de l'existant (bourg) et en permettant la création de zones d'urbanisation nouvelles et planifiées.
- Favoriser le long de la départementale, la mise en place de logements collectifs de type pavillonnaire.
- Créer une voirie pour relier les futures habitations et assurer en même temps une circulation confortable pour les habitants.
- Sauvegarder les unités architecturales présentes.
- Encourager la réhabilitation des bâtiments anciens et la densification par un nouvel habitat.
- Limiter les constructions aux abords des cours d'eau.
- Limiter les sorties le long des routes départementales.
- Développer les activités économiques et les loisirs existants sur la commune.



✓ **Les objectifs d'aménagement généraux pour le bourg**

- Prévoir des zones d'extension future à proximité du village.
- Préserver le caractère rural et architectural du bourg tout en prenant en compte les nouvelles technologies et les nouveaux matériaux.
- Rééquilibrer le volume des différents espaces en limitant le développement industriel au profit de l'habitat.

**1.3 Optimiser le foncier**

Il convient d'économiser et de valoriser les ressources foncières en encourageant en priorité le renouvellement urbain (réhabilitation, rénovation...). L'ouverture raisonnée de nouvelles zones urbanisables s'opérera en continuité de l'existant afin de préserver le patrimoine naturel et rural et éviter une surconsommation de l'espace. L'aménagement des nouvelles zones d'habitat s'effectuera en cohérence avec le cadre bâti adjacent.

- ✓ Economiser et valoriser les ressources foncières en encourageant le renouvellement urbain (réhabilitations, rénovations...) afin de préserver le patrimoine architectural rural et d'éviter une surconsommation de l'espace.
- ✓ Urbaniser en continuité de l'existant pour éviter le mitage synonyme de gaspillage d'espaces.
- ✓ Organiser les futures zones d'urbanisation pour recréer un cadre de vie rural aéré.

**Configuration urbaine et possibilité de recréer de l'urbanité**

Centre-Bourg / Espace transitoire à qualifier / Site d'activités à recomposer



» Action sur l'existant / Articulation avec la centralité à affirmer / Lisibilité et aménité de la Z.A. à travailler «

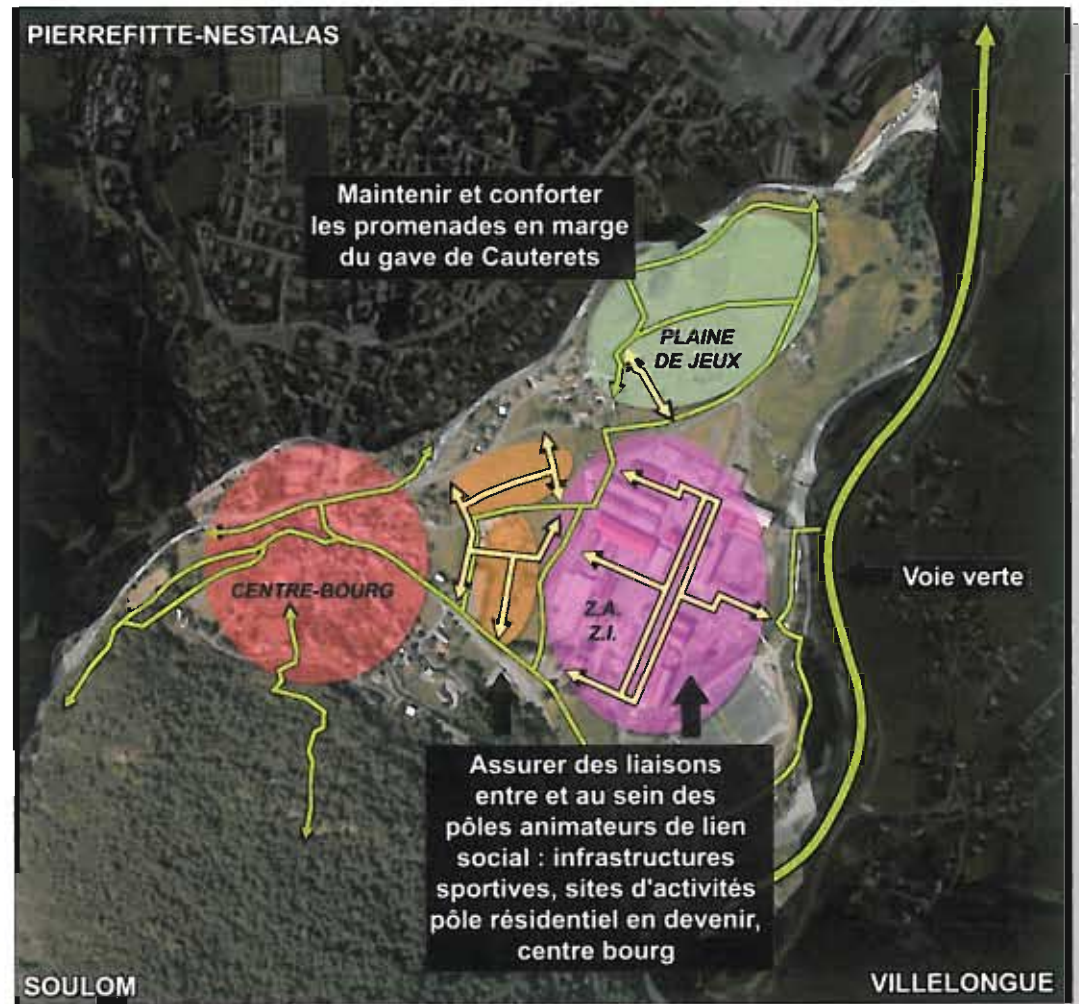
## 1.4 Améliorer les réseaux

- ✓ Assurer l'alimentation en eau potable et électricité dans les secteurs non desservis.
- ✓ Limiter les débouchés des futures habitations le long des grands axes, notamment les départementales.
- ✓ Engager une politique volontaire pour la lutte contre l'incendie.
- ✓ Mettre en place des zones de pompage sur les canaux d'irrigation.
- ✓ Prévoir des voies de communication pour relier facilement les habitations

**Etayer l'ensemble des réseaux viaires, créer des connexions avec les futurs lieux de vie et de développement**

## 1.5 Préserver et développer l'identité du territoire

La commune de Soulom consciente de la valeur de l'héritage historique que recèle son territoire a souhaité protéger ce patrimoine architectural : église classée, un bâti ancien de caractère, des granges typiques à préserver.



- ✓ Diversifier l'offre de logements en réhabilitant les édifices anciens et les maisons dégradées, en respectant au maximum les unités architecturales. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt local.
- ✓ Préserver le cachet du cœur historique du village tout en permettant une modernisation de l'habitat sur les futures constructions.
- ✓ Veiller au respect de l'unité architecturale au niveau du patrimoine bâti afin de conserver l'attrait des lieux, sans être restrictif.



**Maintien des unités architecturales :  
grange, moulins, bâtisse  
traditionnelle, qualité urbaine dans le  
centre-bourg**

**AXE 1 2 3 4**

**PRESERVER ET PROMOUVOIR LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET FAVORISER LE LIEN SOCIAL**

**OBJECTIF**

Soucieuse de l'évolution à long terme de son territoire, la commune souhaite, en parallèle de l'accueil d'habitants, pérenniser et développer les possibilités d'emploi sur place. Le développement économique préconisé par le PADD s'appuie à la fois sur le maintien et le renforcement des activités existantes, ceci dans une logique emploi/habitat/intégration des populations.

En outre, la venue d'une nouvelle population doit permettre à la commune de répondre aux demandes mais également d'assurer la pérennité de ses équipements. L'ajustement de la capacité des équipements publics sera nécessaire afin de répondre aux besoins d'une population croissante et diversifiée.



## 2.1 Conforter le tissu économique

La commune de SOULOM possède un tissu économique relativement dense avec des activités très variables. Ainsi, en 2005, les actifs ayant un emploi selon l'activité économique se répartissent comme suit :

---

**Agriculture : 0 / Industrie : 16 / Construction : 20 / Tertiaire : 56**

---

Volonté est faite de préserver les activités économiques existantes sur le territoire communal en confortant la zone artisanale et le tissu industriel existant.

- ✓ Pérenniser les emplois de la commune.
- ✓ Accompagner l'évolution des pôles d'activités dans le respect de l'équilibre communal.
- ✓ Favoriser le maintien des activités de proximité.
- ✓ Développer la zone artisanale et faire connaître les produits du terroir : espace de publicité dédié aux commerçants.

**Améliorer la lisibilité et les qualités d'aménités de la zone d'activités dont la structuration est héritée d'un temps révolu**



## 2.2 Poursuivre une politique d'équipement public globale et réaliste pour faciliter les relations entre les populations

Dans une recherche de requalification et de poursuite d'aménagement des espaces publics, le conseil municipal de SOULOM cherche à redonner un caractère à la fois fonctionnel et identitaire des espaces urbains. Dans la même optique, il s'agit de rapprocher les différents pôles de vie en réduisant les coupures dans le tissu urbain qui nuisent aux échanges et relations. La commune de SOULOM veillera à faciliter l'accessibilité des habitants au centre-bourg, aux principaux pôles d'équipements et de services ainsi qu'aux espaces naturels et de détente.

- ✓ Conforter la fonction des pôles d'équipements existants.
- ✓ Garantir la qualité des espaces publics par la valeur des aménagements et de l'entretien.
- ✓ Limiter les ruptures entre le bourg centre et les extensions récentes et futures.
- ✓ Créer et renforcer des lieux de vie et de centralité.
- ✓ Améliorer et promouvoir la voie verte Lourdes-Soulom et les chemins de montagne Soulom-Gavarnie par le concept de
  - variante des chemins de Saint-Jacques de Compostelle
  - et chemins des Lies et passerie (chemin transfrontalier des échanges agricoles entre la France et l'Espagne) comme mode de déplacement doux et générateur de lien social.



- ✓ Favoriser le développement des activités sportives (Tennis, Football, skate parc BMX...).

- ✓ Conforter et développer le produit touristique de la commune (possibilité d'hébergement dit touristique avec un développement du tourisme vert et d'hébergement écologique dans le massif du Boussu entre lien avec les futurs chemins de grande randonnée).
  
- ✓ Programmer l'extension du cimetière par la création d'un emplacement réservé.

**Porter une attention particulière au traitement des espaces publics avec la création d'un parc aux abords des équipements de loisirs favorisant la quiétude des plus jeunes aux plus âgés, garants d'une meilleure cohésion sociale**

**AXE 1 2 3 4**

**PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

**OBJECTIF**

Espaces naturels, agricoles et forestiers sont trois éléments constitutifs du caractère de Soulom, et participent à la qualité du cadre de vie. La pression urbaine se faisant essentiellement sur ces espaces, il est nécessaire d'en assurer la pérennité et la qualité tout en permettant à la commune de se développer.

La protection et la mise en valeur de l'environnement sur la commune de Soulom passe par la prise en considération de grandes thématiques que sont : la biodiversité, la gestion de l'eau, les questions d'énergie et de gestion des déplacements. Chacune de ces thématiques s'inscrit dans une logique de gestion économe et durable de l'espace. De plus elles ont une retranscription territoriale qui impactent fortement le paysage.

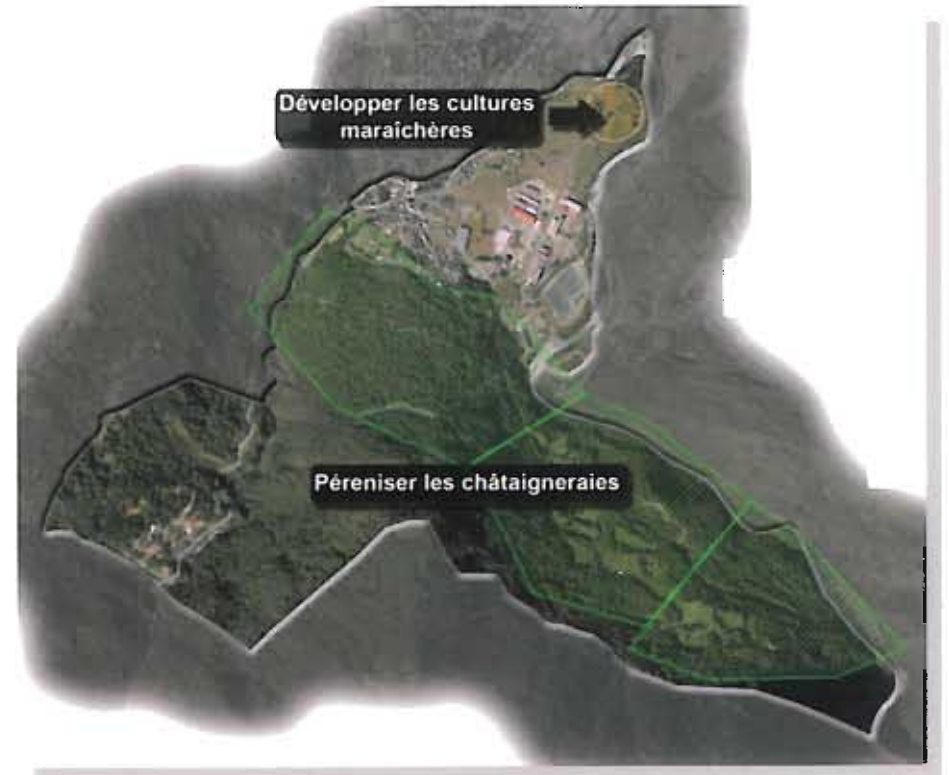


### 3.1 Relancer l'activité agricole sur la commune

La protection d'une agriculture pérenne, outre son inscription dans le tissu économique local, joue également en faveur de l'intérêt général du fait de l'entretien des paysages et de la préservation d'un certain cadre de vie, celui d'une campagne aux portes du bourg et de l'agglomération de Pierrefitte-Nestalas.

D'une superficie totale de 291 hectares, la commune possédait au recensement agricole de 2000 une superficie agricole utilisée communale de 42 hectares, soit un ratio de 14,4 %. Aujourd'hui, la commune ne compte plus d'agriculteurs. Les seuls agriculteurs qui travaillent sur la commune habitent dans les communes limitrophes comme Pierrefitte-Nestalas. Actuellement, la commune a engagé une réflexion dans le but d'aider de jeunes agriculteurs à s'installer sur SOULOM et de relancer l'activité agricole en participant à la mise en place d'une association foncière pastorale.

- ✓ Créer des conditions favorables pour permettre l'installation de jeunes agriculteurs.
- ✓ Participer au développement d'association foncière pastorale.
- ✓ Encourager le développement des cultures maraîchères sur la commune.
- ✓ Encourager le développement des activités agricoles dans les zones vouées et réservées à l'agriculture
- ✓ Conserver le patrimoine ancien de la châtaigneraie en zone agricole.
- ✓ Inscrire les zones de châtaigneraie comme patrimoine communal et mettre tout en œuvre pour restaurer, préserver et exploiter ces espaces.



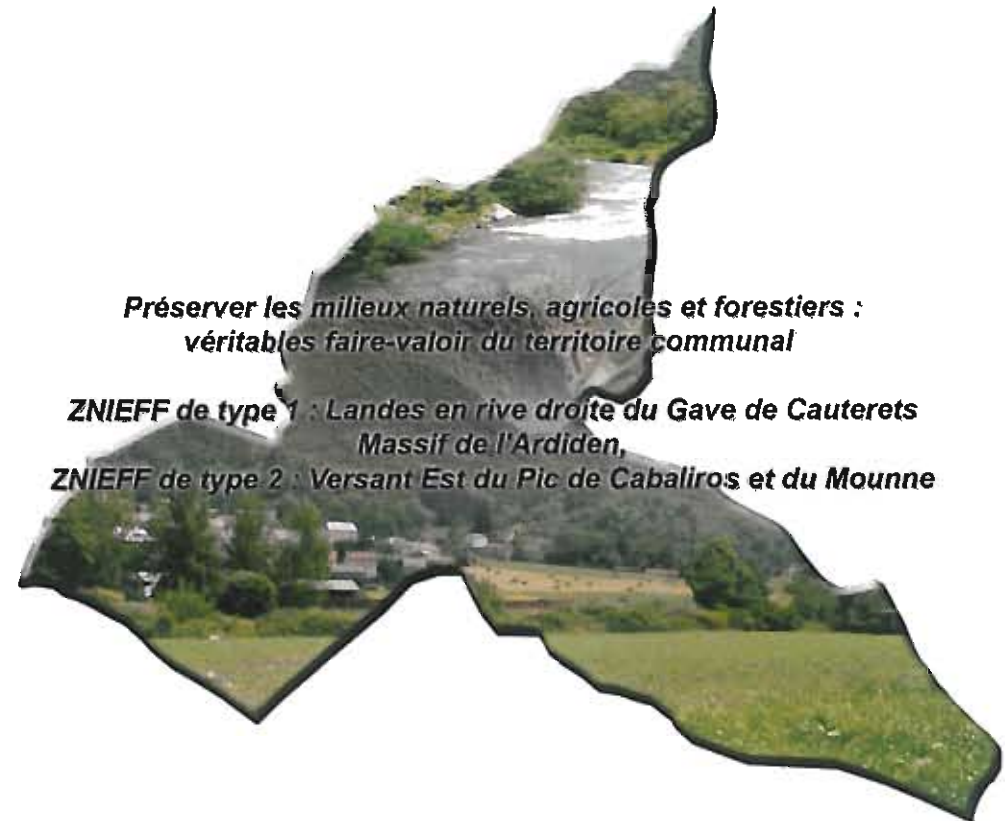
- ✓ Permettre la survie des granges foraines tout en disposant des terrains de pacages à destination agricole.
- ✓ Eviter la proximité directe entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments d'élevage.
- ✓ Relancer une activité touristique et rurale pour renforcer les liens entre l'agriculture, le tourisme, les espaces naturels et la forêt.
- ✓ Créer un foncier agricole communal pour permettre l'installation d'un jeune agriculture pour lutter contre les feux de forêts.
- ✓ Créer des espaces destinés au maraichage bio : soit exploités professionnellement par le biais de MAPA, soit individuellement par la mise à disposition de jardins ruraux.

### 3.2 Préserver le paysage, l'environnement et le patrimoine naturel

Afin de garantir l'attractivité de la commune, il apparaît nécessaire, en complément du développement projeté, de contribuer à l'amélioration d'un cadre de vie de qualité et au maintien des paysages remarquables représentatifs de la commune. Analysés comme une contrainte naturelle, retenus comme un enjeu fondamental de la richesse paysagère de la commune, le Gave exige des protections à la mesure de son intérêt. Ces protections se justifient pour la préservation des paysages et des sites naturels, et l'amélioration de la qualité de l'eau et des écosystèmes qui accompagnent ce milieu.

Par ailleurs, dans le cadre de son PADD, la commune devra s'attacher également à aménager et dessiner l'espace en mettant en valeur des espaces de pâturage et boisés. L'objectif, c'est de mettre en valeur un vrai travail forestier : Réaffecter les espaces intermédiaires comme projet agroforestier (anciens terrains pâturés en cours d'enfrichement en lien avec la vie urbaine) comme préconisé par l'atelier montagne.

- ✓ Restructurer l'espace boisé pour redéfinir les paysages.
- ✓ Améliorer les capacités du réseau incendie pour lutter contre les feux de forêts.
- ✓ Faciliter l'entretien des chemins communaux.
- ✓ Accompagner l'urbanisation sans compromettre l'identité et le cadre de la vie.
- ✓ Encourager l'aménagement paysager des opérations de développement pour une meilleure intégration dans le paysage et un respect des zones naturelles environnantes.
- ✓ Préserver la qualité du cadre de vie dans l'émergence de nouveaux projets.



AXE 1 2 3 4

RESPECTER LES CONTRAINTES ET LES  
SERVITUDES QUI GREVENT LE TERRITOIRE  
COMMUNAL

**OBJECTIF**

La commune de SOULOM est soumise à un risque d'inondation avec enjeu humain. On retrouve par ailleurs des risques liés aux glissements de terrains, aux chutes de blocs, aux ravinements.

Le canton d'Argelès-Gazost auquel est rattachée la commune de SOULOM est classé en zone 4, dite de « sismicité moyenne ».

Le PLU sera un outil de développement pour prendre en compte ces différentes contraintes.



#### 4.1 Tenir compte des contraintes sur le territoire communal

- ✓ Servitude de protection de monument historique qui devrait être rationalisé en prenant en compte le cœur historique du village.
- ✓ Servitude de protection des sites et monuments naturels inscrit.
- ✓ Servitude relative au PPR...

