

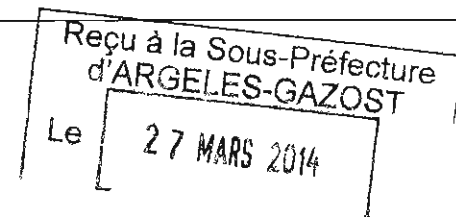
PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SOULOM

O.A.P. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.2



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



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

Les orientations d'aménagement et de programmation.....	2
Inscription du site dans l'espace urbain	2
Projet d'aménagement du lieu-dit "LALANNE" : zones AU0r.....	3
a. Situation géographique	3
b. Etat initial du site	3
c. Surface à urbaniser.....	4
d. Les dispositions du schéma d'aménagement.....	5
Remarques transversales.....	7
a. Les aires de stationnement.....	7
b. L'accès à la défense incendie.....	7
c. Le ruissellement pluvial	7
d. Les réseaux.....	7
e. La pertinence des projets.....	7

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des outils créés par la loi SRU et précisés par la loi UH. Initialement intégrées au PADD, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier du PLU selon l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement se réfèrent à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, ces orientations prévoient, en cohérence avec le PADD, les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Conformément à la loi Urbanisme et Habitat, le conseil municipal de SOULOM a souhaité préciser les conditions d'aménagement du secteur de LALANNE qui va connaître un développement et une restructuration particulière. Ces orientations constituent une pièce du PLU indépendante du PADD.

Ce document spécifique présente des orientations particulières d'aménagement, qui détaillent les enjeux et les objectifs de développement liés à des secteurs particulièrement sensibles.

Les orientations ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation, notamment les principes de création de voirie. Les orientations d'aménagement portent sur le secteur de **LALANNE : zone AU0r**

Inscription du site dans l'espace urbain

La zone AU0 sur laquelle porte les orientations d'aménagement couvre une superficie d'environ 1,7 ha. Cette vaste emprise foncière s'inscrit au sein d'un espace transitoire entre la zone industrielle et le noyau villageois de Soulom ainsi que ses extensions. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera soumise à une modification du PLU. L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation sera conditionnée à une étude urbaine et un schéma de secteur.

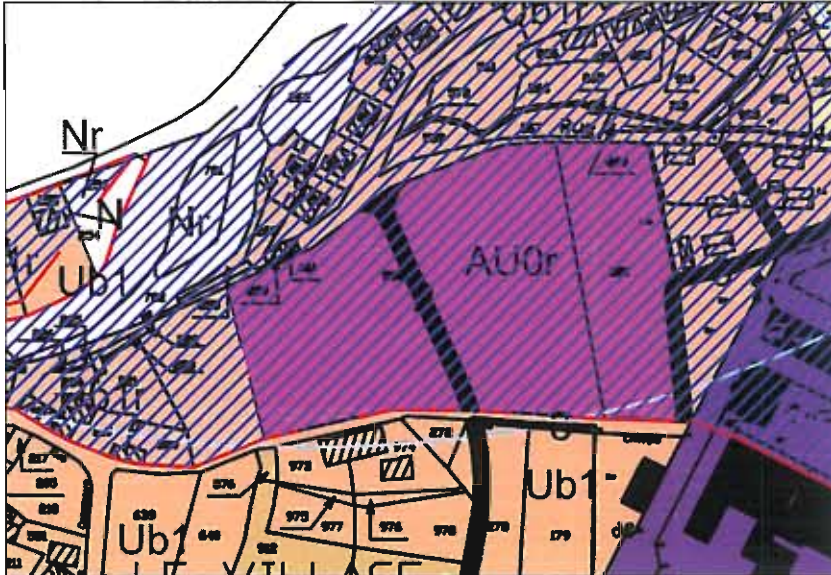


L'identification de ce secteur est pertinente dans le sens où la zone AU0 s'inscrit pleinement au sein d'un secteur qui est amené à évoluer sensiblement du fait de la volonté du conseil municipal de conduire une restructuration en profondeur de la zone industrielle et de qualifier ses abords immédiats.

Les nombreux projets portés sur le secteur de LALANNE permettront à termes de reconsidérer l'image de la zone industrielle et de qualifier de manière plus cohérente – qualité urbaine recherchée – cette entrée de village.

Projet d'aménagement du lieu-dit "LALANNE" : zones AU0r

a. Situation géographique



Le lieu-dit de Lalanne se situe à environ 250 mètres au Nord-Est du noyau villageois de Soulom. Le site appréhendé s'inscrit en continuité d'une zone d'extension pavillonnaire classée Ub1. La zone AU0 jouxte également sur sa partie Sud une zone dédiée au développement de logements collectifs (Ub2) ainsi que sur son extrémité Sud-Est la zone Ux à vocation industrielle et commerciale.

Plusieurs axes longent la zone AU0r, sur ses limites Nord et Sud : respectivement la rue de Lalanne-rue des Prés et la rue des Champs.

Le site, sur sa partie Nord Ouest, se localise à proximité immédiate du gave de Cauterets.

b. Etat initial du site

- Vocation actuelle du site

Le parcellaire de la zone AU0r est voué à l'activité agricole laquelle concerne, sur ce secteur précis, un vaste espace prairial. Aucune construction ne vient grever l'urbanisation de ce secteur.

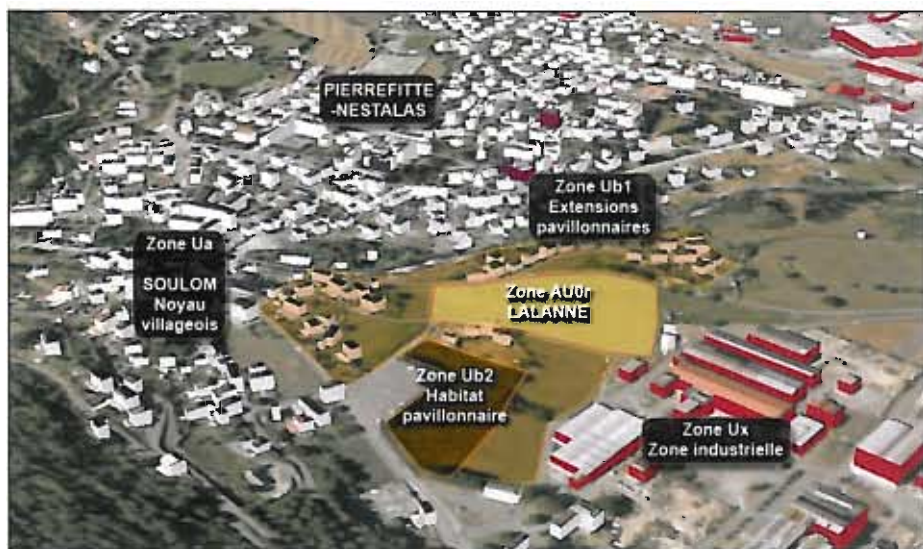
- Forme bâtie et fonctions représentées à proximité immédiate

Elle est fortement hétéroclite en fonction de la vocation et de la volumétrie des constructions considérées. La zone AU0r s'inscrit en limite de la zone industrielle qui se développe au Sud de la rue des Champs. Ce site est actuellement en cours de restructuration.

En marge Ouest du site, on observe un habitat traditionnel constitutif du bâti villageois établi aux abords de la place du Gave.

Au Nord de la zone AU0, la forme bâtie observée se réfère à une urbanisation pavillonnaire opérée sous la forme d'opérations d'ensemble. Ces constructions sont implantées sur un parcellaire dont la superficie oscille le plus souvent entre 400 et 500 m².

La zone AU0 se localise au sein d'un secteur en devenir pour lequel la mixité des fonctions et des formes urbaines est grandement recherchée ; au Sud de la zone AU0, le conseil municipal a identifié un secteur dont l'urbanisation vise à favoriser le développement de logement collectifs sur la commune (Ub2). Enfin, la zone AU0 se localise non loin de la salle des fêtes.



- **Cadre naturel**

Le secteur de Lalanne se caractérise par une grande planéité, ce qui constitue un atout pour l'urbanisation future. Le cadre naturel environnant est composé d'un reliquat de parcelles agricoles qui ont été progressivement investies par l'urbanisation.

Il est également important de préciser que la zone AU0r jouxte, au Nord-Ouest, le Gave de Cauterets dont il faudra tenir compte lors de l'aménagement de cette zone, puisque ses abords sont classés en zone inondable dans le PPRn : précisément, le site étudié est classé en zone bleu du PPRn : les aménagements portés sur ce secteur devront se conformer au règlement figurant dans ce document.

- **Accessibilité / Equipements**

La zone AU0r bénéficie d'une bonne accessibilité de par la présence de la rue de Lalanne et de la rue des Prés sur la partie Nord ainsi que de la rue des Champs sur la partie Sud : les premiers tracés délimitent le site sur environ 220 mètres tandis que la rue des Champs établie au Sud de la zone AU et assurant une liaison entre la rue de l'Azote et la Place du Gave, circonscrit le site sur une distance d'environ 210 mètres.

Le site est desservi à proximité immédiate par l'ensemble des réseaux AEP et électricité ce qui permet une urbanisation à court et moyen termes de l'ensemble de la zone.

c. Surface à urbaniser

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
160	1	28	05
167	0	44	33

TOTAL : 1 hectare 72 a 38 ca

SURFACE A BATIR* : 1,37 ha env.

**Dédution de 20% de la superficie globale vouée à l'aménagement des VRD*

d. Les dispositions du schéma d'aménagement

- Forme urbaine et densité recherchées

L'objectif général d'aménagement de la zone AU0r est de veiller à la qualité architecturale des implantations nouvelles en périphérie du noyau villageois et au voisinage d'un espace (zone industrielle) en cours de restructuration.

La densité urbaine devra répondre à la forme urbaine observée sur les secteurs adjacents (lotissement LALANNE) caractérisés par un développement pavillonnaire relativement récent formant des lotissements dont les superficies parcellaires oscillent le plus souvent entre 400 et 500 m².




- Principe de desserte

Le site s'inscrit dans un secteur en cours de restructuration ; le principe de desserte intègre cette donnée, avec en particulier, la matérialisation d'une voie de circulation drainant latitaudinalement la zone AU0r. Cet axe permet d'établir un véritable maillage viaire sur ce secteur en connectant au Nord le lotissement de Lalanne et desservant sur la partie Sud la zone Ub2 ayant vocation à recevoir des logements collectifs.




L'accessibilité de la zone AU0r rendue possible à partir de la voie nouvellement aménagée entre la rue des Prés et la rue des Champs, sera complétée dans le prolongement de la rue de Lalanne par la mise en place d'un micro-rond point, cela afin de sécuriser les flux de circulation.





En outre le développement des modes de déplacement alternatifs à l'automobile sera favorisé conformément aux objectifs énoncés dans le PADD visant à améliorer les voies de communication permettant de relier facilement les principaux pôles animateurs et lieux de vie (centre villageois, commerces, équipements publics, site en devenir telle que la zone AU0r, etc.).

Ce qui est obligatoire

-  Création barreau de liaison
-  Création liaison douce
-  Sécuriser les points de ruptures entre les divers modes de déplacement

Ce qui est préconisé

-  Veiller au maillage des axes de dessertes
-  Renforcement des cheminements piétonniers
-  Accompagnement végétalisé

-  **AU0** Zone à urbaniser (1,7 ha)
-  **ILOT A** Lotissement LALANNE
-  **ILOT B** Création logements collectifs
-  **ILOT C** Restructuration zone industrielle



Remarques transversales

a. Les aires de stationnement

La zone d'urbanisation envisagée pourrait à terme accueillir un bon nombre de constructions. Il faudrait par conséquent envisager un nombre suffisant de stationnements. Un minimum étant représenté par une place par lot plus un arrêt midi.

b. L'accès à la défense incendie

Dans toutes les zones nouvellement ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée :

☛ **Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :**

- réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;
- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
- prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 mètres les unes des autres.

☛ **Soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés.** Les installations telles que fontaines, lavoirs ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.

A défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie.

Les accès à venir devront par ailleurs être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.

c. Le ruissellement pluvial

Il faudra prévoir des fossés pour le ruissellement des eaux pluviales qui constituent un préalable indispensable au développement de l'urbanisation.

d. Les réseaux

Le secteur pourra être desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité. Les réseaux électriques devront tout de même être enterrés et terminés.

e. La pertinence des projets

La zone d'urbanisation envisagée (AU0) est pertinente dans la mesure où elle se situe en continuité des zones déjà bâties et au sein d'un secteur en devenir allant de pair avec la restructuration de la zone industrielle et une diversification croissante des formes d'habité (Ub2 au Sud) et des modes d'accession au logement.

Concernant le site choisi, la présence des réseaux à proximité et la situation géographique du lieu en font une opportunité première.