

Commune de

SOUMOULOU



PLAN LOCAL D'URBANISME

5 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du
approuvant le Plan Local d'Urbanisme



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - CS 40609 - 64006 PAU CEDEX
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 - Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	3
1 – ECHEANCIER PREVISIONNEL D’OUVERTURE A L’URBANISATION	4
2 – ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT	5
2.1 Zone de l’Ayguelongue	5
2.2 Zone du Lac	8
2.3 Zone Lavigne.....	10
2.4 Zone Rue de l’Ousse	13
2.5 Zone Côte de l’Abreuvoir	16

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Soumoulou sont organisées en deux parties :

- une première partie concerne l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation en vue de satisfaire les besoins en logements de la commune dans le cadre du présent PLU ;
- une deuxième partie constituée d'orientations d'aménagement sur les zones à urbaniser 1AU délimitées par le PLU. La volonté communale est d'assurer l'insertion des secteurs d'urbanisation future avec le bâti existant et d'éviter les inconvénients d'une urbanisation inorganisée. Pour chaque secteur à urbaniser, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation.

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement sont opposables : « à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » ; ceci dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que ces dernières ne doivent pas aller dans le sens contraire des orientations définies mais doivent contribuer à leur façon à les réaliser.

Contenu des orientations d'aménagement et de programmation

Article L151-6 et L151-7 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. [...].

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

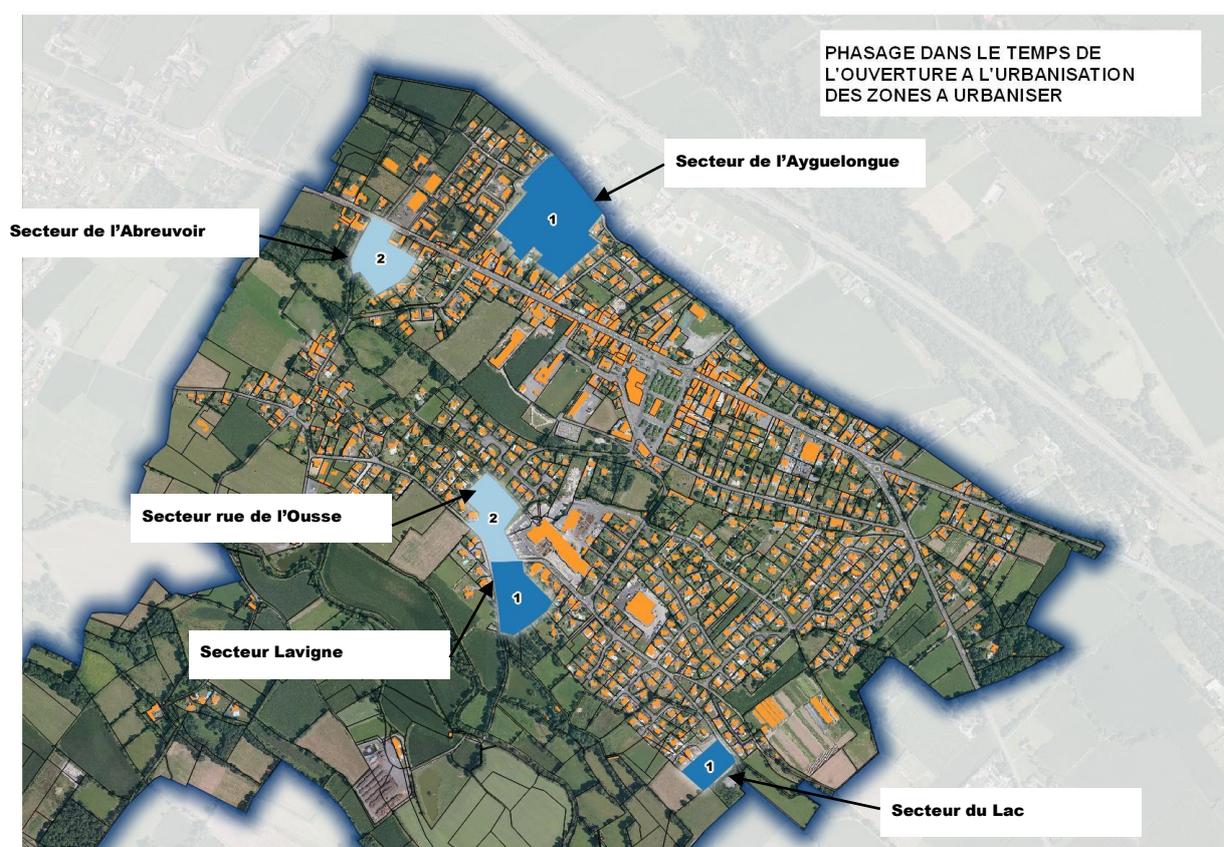
- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser 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 ;*

1 – ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La volonté communale est de programmer l'ouverture à l'urbanisation pour permettre un développement urbain durable et cohérent. C'est dans ce sens que le PLU de Soumoulou prévoit un ordre d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs d'urbanisation future.

Cet échéancier vise à prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine existante en programmant l'urbanisation de la zone à enjeu que représente le secteur de l'Ayguelongue et de zones sur lesquelles le potentiel de mutabilité est plus important par rapport à des zones dites de « priorité 2 », qui seront amenées à être urbanisées à moyen/long termes. Ces zones ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que lorsque l'intégralité des zones de « priorité 1 » auront été ouvertes à l'urbanisation ou 5 années après l'entrée en vigueur du présent PLU.

La numérotation portée sur le schéma ci-contre indique l'ordre d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat définies par le PLU :



Secteur ou quartier	Classement dans le PLU	Priorité d'ouverture à l'urbanisation	Superficie	Potentiel selon densité prévue dans le secteur
Secteur de l'Ayguelongue	1AU1a	1	3,95 ha	99 logements
Secteur du lac	1AU2	1	0,74 ha	12 logements
Secteur Lavigne	1AU2	1	1,55 ha	23 logements
Secteur rue de l'Ousse	1AU1a	2	1,50 ha	38 logements
Secteur de l'Abreuvoir	1AU1a	2	1,50 ha	30 logements

2.1 ZONE DE L'AYGUELONGUE

CONTEXTE

Cette zone, d'une capacité importante (3,95 ha) est située au nord du territoire communal. Elle est entièrement entourée de bâti. A l'ouest, le bâti est relativement dense (quartier du millénaire). Un cheminement doux et une aire de jeux pour enfants sont présents en limite de zone.

A l'est, l'urbanisation s'est développée de manière linéaire le long de la rue de l'Ayguelongue. Un accès à la zone de 6 mètres a été maintenu.

Les constructions sur la zone sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.



1 - Vue sur le secteur depuis la rue du Millénaire. Source : Streetview.



2 - Vue sur le secteur depuis la rue de l'Ayguelongue. Source : Streetview.



Photo de l'aire de jeux. Source : Streetview.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Promouvoir une utilisation rationnelle de l'espace sur ce secteur bien desservi et à proximité du centre en incitant à des formes d'habitat plus denses : une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale souhaitée de 25 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries (densité brute). Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.
- Offrir un habitat diversifié (typologies et formes différenciées) et favoriser la mixité sociale en programmant la réalisation de logements sociaux.
- Aménager un parking public permettant de répondre aux besoins liés à la présence de l'église en bordure de zone.
- Assurer la liaison avec le tissu urbain environnant, notamment via une voie de desserte principale reliant la rue de l'Ayguelongue d'Est en Ouest : l'emprise réservée à la voirie doit permettre une circulation à double sens. La chaussée doit être accompagnée d'au moins un trottoir.
- Faire une place aux piétons (et le cas échéant aux cyclistes) pour circuler dans la zone, la traverser et la relier au bourg en mode doux.
- Préserver les principales continuités boisées, qui peuvent servir de support à des circulations douces.
- Prévoir la réalisation des espaces publics localisés sur le schéma d'aménagement dans le cadre des opérations, constructions ou aménagements projetés dans le secteur. Ces espaces peuvent participer aux aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noue, bassin paysager...).



Vue aérienne de la zone et flèches de prise de vue des photos. Source : Streetview.

Orientations d'aménagement

-  Limite de zone
-  Parking public à réaliser
-  Aire de jeux pour enfants existante
-  Eglise
-  Espaces publics existants ou à créer
-  Voie de desserte principale
-  Voie de desserte secondaire
-  Cheminement doux existant ou à réaliser
-  Haie à conserver ou requalifier

Forme urbaine et organisation du bâti :

-  Densité 1 : îlot à vocation dominante d'habitat individuel ou individuel groupé
-  Densité 3 : îlot à vocation dominante d'habitat collectif ou intermédiaire

Les projets de constructions sont autorisés sous réserve de la bonne intégration dans le quartier et de la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser conformément aux objectifs de densité fixés (densité minimale moyenne de 25 logements /ha souhaitée sur la zone, une densité inférieure à 15 logements /ha n'est pas autorisée).



2.2 ZONE DU LAC

CONTEXTE

Cette zone, d'une capacité de 0,74 ha, est située en limite de la plaine de l'Ousse. Elle est constituée d'une grande parcelle agricole bordée de prairies dans sa partie Sud.

Elle se situe dans un environnement en transition, urbanisé au Nord et à l'Ouest (lotissements réalisés sur la dernière décennie) et espace à caractère naturel au Sud. Elle est bordée à l'Est par l'aire de passage des gens du voyage.

Elle est desservie au Nord par la rue du Ladevèze.



Vue sur le secteur au croisement de la rue de la plaine de l'Ousse et de la rue de Ladevèze. Source : Streetview.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Prévoir avec une forme urbaine de densité plus faible pour ce secteur en limite de parties urbanisées, avec une densité minimale souhaitée de 15 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries (densité brute).
- Ne pas autoriser d'accès via la route départementale et assurer la liaison avec le tissu urbain environnant par la rue de la plaine de l'Ousse.
- L'emprise réservée à la voirie principale doit permettre une circulation à double sens. La chaussée doit être accompagnée d'au moins un trottoir.
- Une placette comprenant une aire de retournement et pouvant servir de support à un espace public sera prévue.
- Créer un cheminement piétonnier permettant un maillage avec le chemin du lac au Sud.

Orientations d'aménagements

-  Limite de zone
-  Voie de desserte principale
-  Cheminement doux existant ou à réaliser
-  Traitement paysager à prévoir
-  Placette

Forme urbaine et organisation du bâti :

-  Densité 1 : îlot à vocation dominante d'habitat individuel ou individuel groupé



2.3 ZONE LAVIGNE

CONTEXTE

Cette zone, d'une capacité de 1,55 ha est située dans la plaine de l'Ousse. Cette zone est constituée par une prairie agricole.

Elle se situe dans un environnement en partie urbanisé. Ce secteur est délimité au Nord par la rue de l'Ousse et est bordée à l'Ouest par le chemin de Pegarde. Des secteurs bâtis pavillonnaires se situent également à l'Ouest ainsi qu'à l'Est. Au Sud, se trouve un boisement de peupliers, puis les espaces agricoles et naturels attenants plus au Sud à l'Ousse.



Vue sur le secteur depuis la rue de l'Ousse. Source : Streetview.

Le maillage viaire autour de ce secteur est organisé par la rue de l'Ousse et le chemin de Pegarde qui dessert la plaine agricole au Sud de l'Ousse ainsi que la plate-forme de compostage de déchets verts.

Dans l'environnement immédiat de la zone, la végétation se résume à la présence de jardins privatifs, d'un alignement d'arbres discontinu le long du chemin de Pegarde, d'un bosquet et du boisement de peupliers à l'Est. Un espace bocager est situé en frange des quartiers pavillonnaire plus à l'Est et plus au sud en contact direct à la ripisylve de l'Ousse.



Vue sur le secteur entre la rue de l'Ousse et le chemin de Pegarde. Source : Streetview.

Le secteur est bordé à l'Est par une mare dont le fossé d'écoulement longe le secteur, puis rejoint l'Ousse à l'Ouest. La pointe du sud du secteur présente les caractéristiques d'une végétation humide.

L'impact de l'entreprise Polybéton sur l'environnement paysager est important au niveau de la rue de l'Ousse. On peut également préciser la présence de la canalisation souterraine de gaz et d'une installation aérienne à la pointe Sud du secteur.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Prévoir avec une forme urbaine de densité plus faible pour ce secteur en limite de parties urbanisées, avec une densité minimale souhaitée de 15 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries (densité brute).
- Créer une desserte interne en s'appuyant sur le chemin de Pegarde : l'emprise réservée à la voirie doit permettre une circulation à double sens. La chaussée doit être accompagnée d'au moins un trottoir.
- Créer une transition paysagère avec les espaces bocagers au Sud et à l'Est.
- Créer un cheminement piétonnier le long du chemin Pegarde, permettant un maillage avec le chemin du lac.
- Prévoir la réalisation des espaces verts localisés sur le schéma d'aménagement dans le cadre des opérations, constructions ou aménagements projetés dans le secteur. Ces espaces peuvent participer aux aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (noue, bassin paysager...).

Orientations d'aménagement

-  Limite de zone
-  Voie de desserte principale
-  Espace vert à préserver ou à requalifier
-  Cheminement doux existant ou à réaliser
-  Haie à conserver ou requalifier

Forme urbaine et organisation du bâti :

-  Densité 1 : îlot à vocation dominante d'habitat individuel ou individuel groupé



2.4 ZONE RUE DE L'OUSSE

CONTEXTE

Cette zone, d'une capacité de 1,50 ha est située dans la plaine de l'Ousse. Cette zone est occupée aujourd'hui par des terres agricoles utilisées pour le maïs ou laissées en prairies.

Elle se situe dans un contexte fortement urbanisé. Le Ladevèze borde cette zone en limite Nord. La zone est délimitée à l'Ouest par un quartier d'habitat pavillonnaire et à l'Est par l'entreprise Polybéton. La rue de l'Ousse détermine les limites Sud de cette zone. A noter la présence d'une grange sur une des parcelles agricoles.



Vue sur la zone depuis la rue de l'Ousse. Source : Streetview.

Le maillage viaire autour de ce secteur est organisé autour de la rue Beau Soleil qui dessert le quartier résidentiel au Nord du Ladevèze et autour de la rue de l'Ousse qui est une voie de desserte mais également de transit vers la commune de Nousty. Un espace vert communal situé le long de la rue Beau Soleil, laisse une ouverture sur la zone AU.



Vue sur l'espace vert communal depuis la rue Beau Soleil. Source : APGL.

Des cheminements doux sont présents en périphérie de ce secteur : rive Nord du Ladevèze, passage piéton qui remonte au cimetière, trottoir le long de la rue de l'Ousse.

Dans l'environnement immédiat de la zone, la végétation se résume à la présence de jardins privés et d'alignements d'arbres (haies et ripisylve du Ladevèze).

L'impact de l'entreprise Polybéton sur l'environnement paysager est important.



Vue sur l'entreprise Polybéton depuis la rue de l'Ousse. Source : Streetview.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Densifier le tissu urbain existant avec une densité minimale souhaitée de 25 logements à l'hectare. Cette densité minimale s'impose à toute opération de construction dans le secteur et intègre les espaces collectifs et les voiries (densité brute).
- Accueillir sur ce secteur résidentiel des logements à vocation dominante d'habitat intermédiaire ou individuel groupé en R+1+ combles maximum ; une densité plus soutenue en limite de zone (en limite sud de Polybéton) avec possibilité de petits collectifs en R+1+ combles (10 logements maximum).
- Prévoir la desserte de la zone via la rue de l'Ousse : l'emprise réservée à la voirie doit permettre une circulation à double sens. La chaussée doit être accompagnée d'au moins un trottoir.
- Permettre une liaison douce Nord-Sud, mettant en relation les cheminements doux situés le long de la rue de l'Ousse, du Ladevèze et du cimetière ;
- Réaliser des aménagements paysagers permettant de limiter l'impact du site de Polybéton.

Orientations d'aménagement

-  Limite de zone
-  Voie de desserte principale
-  Cheminement doux existant ou à réaliser
-  Espace vert à préserver ou à requalifier
-  Haie à conserver ou requalifier
-  Traitement paysager à prévoir

Forme urbaine et organisation du bâti :

-  Densité 2 : îlot à vocation dominante d'habitat intermédiaire ou individuel groupé
-  Densité 3 : îlot à vocation dominante d'habitat collectif ou intermédiaire



2.5 ZONE COTE DE L'ABREUVOIR

CONTEXTE

Cette zone, d'une capacité de 1,50 ha est située en entrée Ouest de la commune. Elle se situe dans un environnement en partie urbanisé. Ce secteur est desservi au Nord par la RD 817 et est bordée à l'Ouest par la rue côte de l'abreuvoir. Des secteurs bâtis pavillonnaires se situent à l'Est mais leur urbanisation s'est réalisée au coup par coup et ne permet plus de liaison transversale vers la côte de l'Abreuvoir. Au Sud, se trouve un boisement, puis les espaces agricoles et naturels attenants plus au Sud au Ladevèze.

Cette zone constitue un enjeu urbain important pour la commune car elle contient un terrain en bordure de la RD 817. Elle devra donc permettre une mixité des fonctions pour favoriser l'implantation d'activités commerciales.



Vue sur le secteur depuis la RD 817. Source : Streetview.



Vue sur le secteur depuis la rue Côte de l'Abreuvoir. Source : Streetview.



Accès à la rue Côte de l'Abreuvoir depuis la RD. Source : Streetview.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Permettre l'implantation d'une zone d'habitation accessible depuis la RD 817 avec une mixité de fonctions pour favoriser l'implantation d'activités et de commerces le long de la RD 817.
- Promouvoir une utilisation rationnelle de l'espace sur ce secteur bien desservi et à proximité du centre mais avec un terrain en pente, avec une densité minimale souhaitée de 20 logements à l'hectare. Cette densité minimale s'impose à toute opération de construction dans le secteur et intègre les espaces collectifs et les voiries (densité brute).
- Préférentiellement, les plus fortes densités de bâti s'implanteront à l'amont, au plus proche de la desserte principale et de la RD 817 et les plus faibles densités de bâti s'implanteront à l'aval pour assurer la transition vers les espaces naturels et agricoles au Sud.
- Créer une desserte interne en s'appuyant la rue Côte de l'Abreuvoir et aménager un accès unique et sécurisé sur la RD : l'emprise réservée à la voirie doit permettre une circulation à double sens. La chaussée doit être accompagnée d'au moins un trottoir.

Orientations d'aménagement

-  Limite de zone
-  Voie de desserte principale
-  Cheminement doux existant ou à réaliser
-  Haie à conserver ou requalifier

Forme urbaine et organisation du bâti :

-  Densité 2 : îlot à vocation dominante d'habitat intermédiaire ou individuel groupé

