

Département du Gers

Commune de Lombez

Mairie de
Lombez



PLAN LOCAL D'URBANISME

1^{ère} modification

2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1^{ERE} MODIFICATION :

Prescrite le :
13 avril 2023

Approuvée le :
14 mai 2024

Exécutoire le :
14 mai 2024

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du :
14 mai 2024

soletcité

- Atelier d'urbanisme et d'architecture -
Société coopérative et participative

23 route de Blagnac 31200 TOULOUSE

Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78

Courriel : contact@soletcite.com - Site internet : soletcite.com

2

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Commune de Lombez

Orientations d'Aménagement et de Programmation

1 - SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

1.1 - Secteur de la Ramondère (1AU et 2AU)

1.2 - Secteur de Canteloup (2AU)

1.3 - Secteur d'Encouget (1AU)

2 - SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES

2 - Secteur de la Ramondère (2AUX)

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...), quel que soit le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre, devra faire l'objet d'une réflexion concertée avec la collectivité locale.

1 - SECTEURS A URBANISER (AU) A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

1.1 - Secteur de la Ramondère (1AU)

Contexte

Le secteur urbain de la Ramondère constitue un pôle d'habitat aujourd'hui majeur puisqu'il comprend près de 300 constructions sur une surface de 35 hectares. Il est en quelque sorte devenu « le Lombez récent », miroir du bourg ancien patrimonial, situé de l'autre côté de la Save. Celui-ci s'est aménagé par des opérations successives plus ou moins organisées entre elles, ce qui fait qu'en dehors de l'axe structurant (l'avenue du Dr Raynaud) les dessertes internes s'enchevêtrent parfois sans unité d'ensemble, ni logique apparente. Hormis la présence de la salle polyvalente, le quartier est uniquement voué à l'habitat.

Capacité des réseaux

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

Assainissement : réseau collectif à l'entrée des trois différentes zones identifiées (pompes de relevage nécessaires pour le secteur nord-ouest), capacité résiduelle de la station d'épuration d'environ 3 800 équivalent-habitants.

Electricité : partie nord-ouest: nécessité de création poste
Partie Est: extension réseau existant
Partie sud-est: raccordement possible avec renforcement

Accessibilité : les connexions sont possibles pour tous les secteurs sur des voies adaptées et bien dimensionnées.

Vue et perception



Rond-point marquant l'entrée de la zone d'habitat (Avenue Dr Raynaud)



L'habitat s'est organisé principalement sous forme pavillonnaire

Enjeux

Une partie importante des habitants vit sur ce secteur qui ne bénéficie pas d'équipements, ni de lien évident avec le centre-bourg. Le projet communal souhaite poursuivre le développement de ce quartier en cherchant à le requalifier et le reconnecter au centre :

- En y installant des équipements publics structurants (pôle scolaire sur l'avenue du Dr Raynaud entre le bourg et la Ramondère, gendarmerie, futur EHPAD, ...),
- En organisant des principes cohérents de voirie, et en intégrant des cheminements piétons spécifiques,
- En créant des limites paysagères fortes et adaptées.

Programmation

Estimation globale des principaux coût (TTC) :

- 1 700 mètres (voirie comprenant les réseaux, trottoirs et accotements végétaux) : 1 100 000 €
- 10 000 m² d'espaces publics (revêtement stabilisé type grave enherbée) : 300 000 €
- 1 250 mètres linéaire (végétalisation) : 100 000 €
- Mobilier / poste électrique : 50 000 € / 100 000 €
- Piste cyclable (en site propre situé dans les zones 1AU et 2AU, soit 1 200 m) : 50 000 €

Surface cumulée du secteur (AU) : 8,9 ha

Distance au centre ancien : 1 500 mètres

Estimation du nombre de logements :

85 logements : 70 secteur nord-est, 15 secteur sud (10 logements par hectare)

Dont objectifs de 13 logements collectifs et de 17 logements sociaux



- - - Périmètres de l'orientation d'aménagement
- ↔ Principales voies structurantes
- ↔ Voies secondaires à mettre en place
- ↔ Circulations douces existante ou en projet
- ↔ Circulations douces à intégrer au projet
- Espace collectif de "centralité" du quartier aménagé en lieu de vie (table, banc, jeux d'enfants, plantations, jeu de boules...)
- Boisements existants à protéger et / ou traitement paysager à intégrer au projet

1.2 - Secteur de Canteloup (1AU et 2AU)

Le secteur est en partie fermé à l'urbanisation, il devra faire l'objet d'une procédure de modification ou de révision du document d'urbanisme pour être constructible.

Contexte

Le secteur urbain de Canteloup est un secteur constructible du précédent document d'urbanisme qui fait l'objet de plusieurs projets d'aménagement concomitants (projet OPHLM en cours de réflexion notamment). La situation de ce site, au sud de la zone d'activités de la Ramondère, à proximité immédiate des liaisons prévues le long de l'avenue du Dr Raynaud, et des futures passerelles vers le bourg, ont amené à y définir un véritable quartier dans le projet communal. Une vingtaine de constructions existent sur cette zone et des renforcements de réseaux ont déjà été réalisés pour permettre son aménagement.

Capacité des réseaux

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

Assainissement : réseau collectif à l'entrée nord de la zone (route de Montadet), raccordement réalisé sur la partie sud en 2017.

Electricité : extension réseau existant avec adaptation de la capacité du transformateur HTA / BT « Piordi ».

Accessibilité : les connexions sur les routes attenantes sont possibles mais l'aménagement d'un véritable rond-point d'accès est nécessaire avec la zone d'activités.

Vue et perception



Vue depuis l'entrée nord du site (route de Montadet / Carbonne)

Enjeux

L'aménagement des accès est essentiel au bon développement de cette zone, et notamment le rond-point envisagé en partie Nord-Est (route de Carbonne). En effet la liaison vers la Ramondère doit être efficace et sécurisée pour assurer un bon cadre de vie à ce futur quartier. Cet aménagement permettra également la desserte des différents réseaux sur l'ensemble du secteur. Ces travaux et aménagement n'étant pas encore assurés, le secteur est donc classé en zone 2AU fermée. L'ancienne tuilerie est un élément patrimonial fort de la commune que l'aménagement du quartier devra intégrer.

Programmation

Estimation globale des principaux coûts (TTC) :

- 1 000 mètres (voirie comprenant les réseaux, trottoirs et accotements végétaux) : 650 000 €
- Rond-point : 300 000€
- 5 000 m² d'espaces publics (revêtement stabilisé type grave enherbée) : 150 000 €
- 500 mètres linéaire (végétalisation) : 40 000 €
- Mobilier : 20 000 €
- Piste cyclable (site propre, 1200 m) : 30 000 €



Vue sur la tuilerie et sa cheminée depuis la route de Carbonne

Surface du secteur : 9,3 ha

Distance au centre ancien : 1 200 mètres

Estimation du nombre de logements :

90 logements : 25 secteur nord-ouest, 5 secteur sud-ouest, 60 secteur Est (10 logements par hectare).

Dont objectifs de 14 logements collectifs et de 18 logements sociaux



- - - Périmètres de l'orientation d'aménagement
- ↔ Principales voies structurantes
- ↔ Voies secondaires à mettre en place
- Aménagement de véritables entrées au quartier, rond-point sur la RD 626, liaisons sécurisées sur la RD 202.
- ↔ Circulations douces existante ou en projet
- ↔ Circulations douces à intégrer au projet
- Espace collectif de "centralité" du quartier aménagé en lieu de vie (table, banc, jeux d'enfants, plantations, jeu de boules...)
- Boisements existants à protéger et / ou traitement paysager à intégrer au projet

Le secteur est en partie fermé à l'urbanisation, il devra faire l'objet d'une procédure de modification ou de révision du document d'urbanisme pour être constructible.

1.2 - Secteur de Canteloup (1AU et 2AU)

S'appuyer sur l'ancienne voie ferrée au nord, pour reconnecter le futur quartier à l'école, au tissu urbain de la Ramondère et au centre-bourg de Lombez.

Aménager des espaces publics de liaisons avec le tissu urbain afin de créer des lieux de vie partagés (placette, espace de jeu, ...).

La production de logements doit tendre vers un objectif de 15 % de logements collectifs (P 3.1-4 du DOO du SCoT).

La production de logements doit tendre vers un objectif de 20 % sous un statut social (P 3.1-9 du DOO du SCoT).

Les projets devront viser la bonne performance énergétique et climatique des bâtiments (P 1.6-2 du DOO du SCoT de Gascogne).

Préserver l'interface boisée située en limite avec la zone agricole (constituant une frange urbaine) et mettre en place des plantations équivalentes sur les secteurs qui en sont dépourvus. Cette interface sera d'une largeur minimale de 5 mètres suivant la Prescription 1.1-8 du DOO du SCoT de Gascogne.

Assurer la sécurisation des routes de Carbonne et de Montadet qui doivent permettre de connecter l'ensemble du futur quartier de Canteloup.

Assurer une bonne prise en compte du site patrimonial de la tuilerie dans le projet (intégration paysagère et distance à prendre en compte vis-à-vis de la cheminée).

Prévoir et garantir des accès futurs à très long terme.

Ancienne tuilerie de Lombez (cheminée et four protégés au titre de l'article L 151-23 du CU)

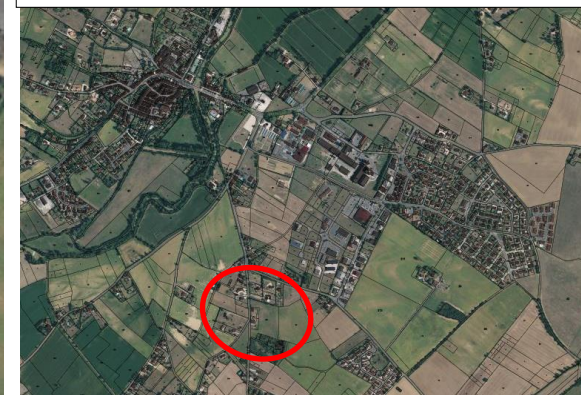
Surface du secteur : 9,3 ha

Distance au centre ancien : 1 200 mètres

Estimation du nombre de logements :

90 logements : 25 secteur nord-ouest, 5 secteur sud-ouest, 60 secteur Est (10 logements par hectare).

Dont objectifs de 14 logements collectifs et de 18 logements sociaux



- Périmètres de l'orientation d'aménagement
- ↔ Principales voies structurantes
- ↔ Voies secondaires à mettre en place
- Aménagement de véritables entrées au quartier, rond-point sur la RD 626, liaisons sécurisées sur la RD 202.
- ↔ Circulations douces existante ou en projet
- ↔ Circulations douces à intégrer au projet
- Espace collectif de "centralité" du quartier aménagé en lieu de vie (table, banc, jeux d'enfants, plantations, jeu de boules...)
- Boisements existants à protéger et / ou traitement paysager à intégrer au projet

Échelle 1 : 5 000

0 100 m

1.3 - Secteur d'Encouget (1AU)

Contexte

Le hameau d'Encouget s'organise le long de la voie communale n°4 et comprend une quinzaine de constructions.

Celles-ci bénéficient toutes d'une voie d'accès privée plus ou moins importante, ce qui engendre des difficultés à desservir les parcelles encore disponibles en second rideau.

Un potentiel de développement adapté à la taille du hameau est pourtant envisageable au sein de son emprise, environ 8000 m².

L'ensemble des réseaux sont présents sur le site, qui se trouve en secteur d'assainissement autonome.

Capacité des réseaux

- AEP** : pas de problème de capacité, ni de desserte.
- Assainissement** : réseau non collectif, fossé existant le long de la VC n°4
- Electricité** : extension réseau basse tension à prévoir
- Accessibilité** : les connexions sur la route attenante (VC 4) sont possibles et ses caractéristiques sont adaptés au projet

Enjeux

Sur ce site localisé au cœur du hameau, il convient de s'assurer qu'un certain nombre de constructions sera bien réalisé, et que les parcelles seront toutes bien distribuées (plusieurs propriétaires).

De même il est important de prévoir la possibilité de pouvoir se reconnecter à terme sur les terrains attenants à l'Est.

Enfin la préservation des boisements, la mise en place d'une limite paysagère et d'un espace public adapté sont également prescrits.

Programmation

- Estimation globale des principaux coût (TTC) :**
- 250 mètres (voirie simple) : 80 000 €
 - 250 m² d'espaces publics (revêtement stabilisé type grave enherbée) : 7 500 €
 - 150 mètres linéaire (végétalisation) : 10 000 €

Surface du secteur : 0,8 ha
Distance au centre ancien : 1 800 mètres
Estimation du nombre de logements : 7 logements (10 logements par hectare)



Vue et perception



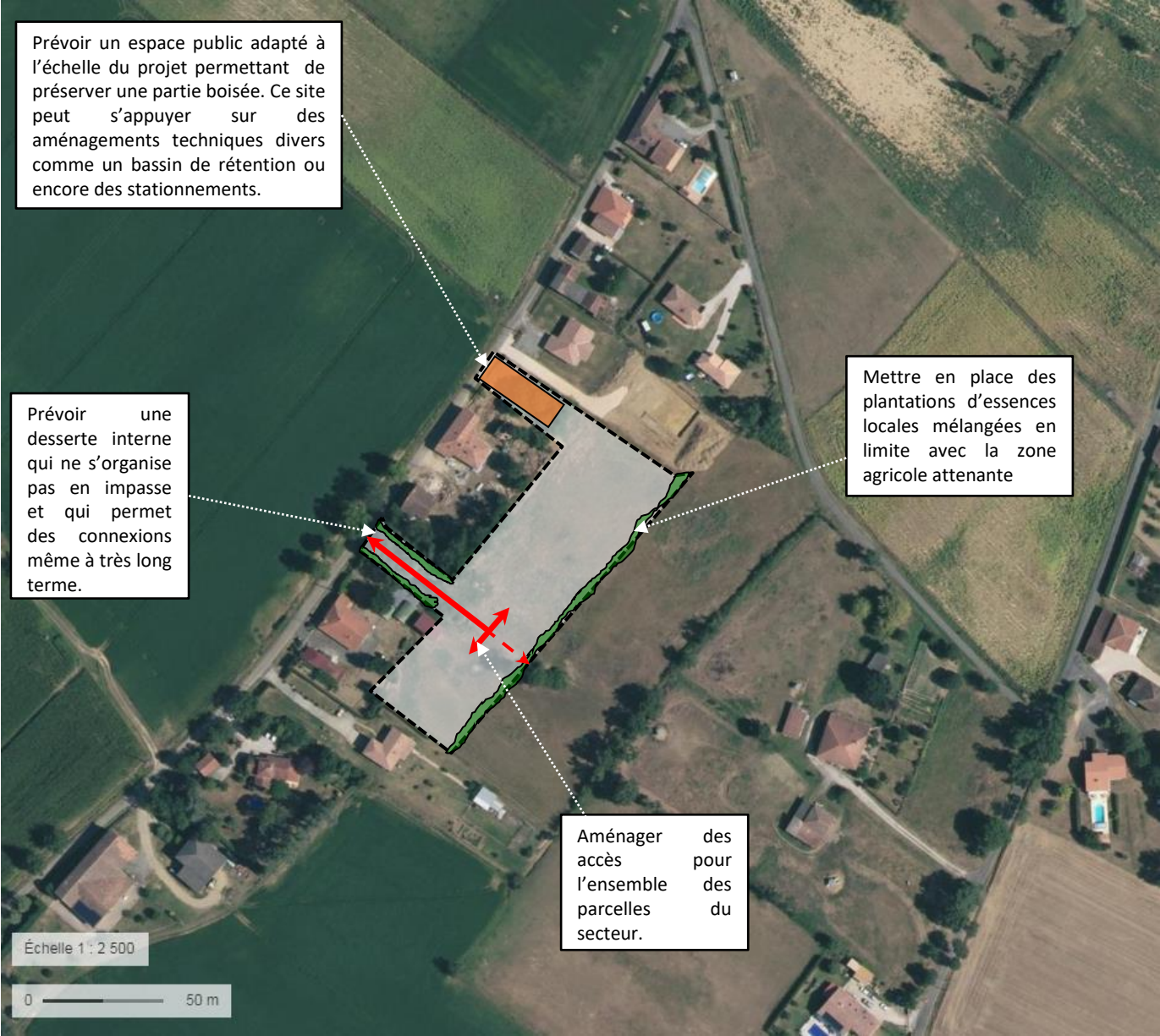
Entrée principale de la zone (entrée nord)



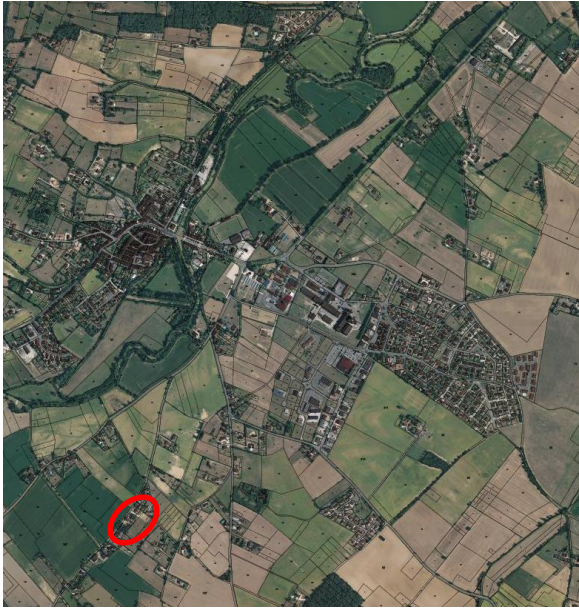
Vue sur l'espace boisé (accès sud)

- - - 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 box Espace collectif de centralité du hameau aménagé en lieu de vie (espace vert, plantations, stationnement, ...)
- Green box Boisements existants à protéger et / ou traitement paysager à intégrer au projet

1.3 - Secteur d'Encouget (1AU)



Surface du secteur : 0,8 ha
Distance au centre ancien : 1 800 mètres
Estimation du nombre de logements : 7 logements (10 logements par hectare)



- 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 collectif de centralité du hameau aménagé en lieu de vie (espace vert, plantations, stationnement, ...)
- Green 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 (2020 - 2024) :

- réalisation de la moitié des lots envisageables des **zones 1AU du secteur de la Ramondère**, soit 45 constructions,
- Ouverture et aménagement du quart des lots envisageables de **la zone 2AU de Canteloup**, soit 25 constructions (projets de réalisation de logements sociaux).
- Aménagement **du secteur d'Encouget**, soit 10 constructions
- réalisation de 30 % des constructions envisageables par densification progressive de la zone urbaine actuelle (UA, UB et UC), soit 40 constructions nouvelles ou remobilisées (logements vacants).

=> Environ 120 constructions sont envisagées à l'horizon 2024 (avec une ouverture rapide de la zone 2AU de Canteloup).

Sur les 5 années suivantes (2025 - 2029) :

- réalisation du reste des lots envisageables des **zones 1AU du secteur de la Ramondère**, soit 40 constructions,
- Aménagement du reste des lots envisageables de la zone 2AU de Canteloup, soit 65 constructions.
- réalisation de 30 % des constructions envisageables par densification progressive de la zone urbaine actuelle (UA, UB et UC), soit 40 constructions nouvelles ou remobilisées (logements vacants).

=> Environ 145 constructions supplémentaires sont envisagées à l'horizon 2029.

2 - SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES FERME A L'URBANISATION (2AUX)

2 - Secteur de Sabonères (2AUX)

Le secteur est fermé à l'urbanisation, il devra faire l'objet d'une procédure de modification ou de révision du document d'urbanisme pour être constructible.

Contexte

Ce secteur d'activités constitue le seul secteur de développement économique à long terme, du projet communal. Il s'inscrit dans la continuité de la zone d'activités existante de la Ramondère, sur laquelle quelques possibilités d'implantation subsistent encore.

Lombes est un pôle d'équilibre d'un bassin de vie plus large que son territoire et doit pouvoir accueillir un développement économique à long terme, conforme à l'évolution de sa population.

La situation du secteur en interface avec le futur quartier de Canteloup impose la mise en place d'un projet qualitatif.

Capacité des réseaux

L'avancement de l'étude du PLU ne permet pas aujourd'hui de définir précisément un projet de développement économique sur le site.

Les réseaux seront à priori à renforcer (suivant les implantations d'activités du projet, qui reste à définir).

Les accès sont envisagés au nord depuis la zone d'activités existante, au sud depuis la route de Carbonne.

Ce principe de desserte permettrait de structurer l'ensemble de la zone suivant une seule voie.

Vue et perception



Vue depuis l'entrée sud du site (route de Carbonne)



Vue depuis la ZA de la Ramondère (à l'Est du site)

Enjeux

Les connexions vis-à-vis de la zone d'activités actuelle et sur la route de Carbonne au sud doivent être préservées.

L'enjeu paysager est majeur puisqu'actuellement le site correspond à une zone agricole attenante à de grands bâtiments d'activités. L'aménagement de ce site devra donc être particulièrement qualitatif pour améliorer la perception globale depuis le hameau de la Pouche, et l'avenue du Dr Raynaud.

L'ancienne voie ferrée borde ce site, elle pourrait très utilement devenir un cheminement piéton majeur entre le pôle scolaire et Canteloup.

Programmation

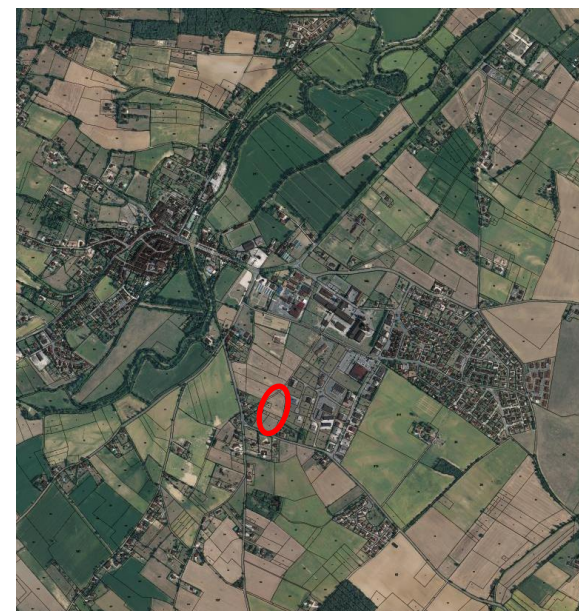
Estimation globale des principaux coût (TTC) :

- 300 mètres (voirie comprenant les réseaux, trottoirs et accotements végétaux) : 220 000 €
- 1000 m² d'espaces publics (revêtement stabilisé) : 30000 €
- 300 mètres linéaire (végétalisation) : 25 000 €
- Mobilier : 30 000 €

Surface du secteur : 2 ha

Distance au centre ancien : 1 200 mètres

Caractéristiques : secteur de développement économique



- - - 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
- Espace public de centralité du quartier d'activités, aménagé en lieu de vie (faisant le lien avec Canteloup)
- Boisements existants à protéger et / ou traitement paysager à intégrer au projet

2 - Secteur de Sabonères (2AUX)

Le secteur est fermé à l'urbanisation, il devra faire l'objet d'une procédure de modification ou de révision du document d'urbanisme pour être constructible.

Surface du secteur : 2 ha
Distance au centre ancien : 1200 mètres
Caractéristiques : secteur de développement économique

Mettre en place une organisation interne conférant un bon fonctionnement aux activités futures. Celle-ci doit contenir des espaces publics adaptés (trottoirs, placette, ...)

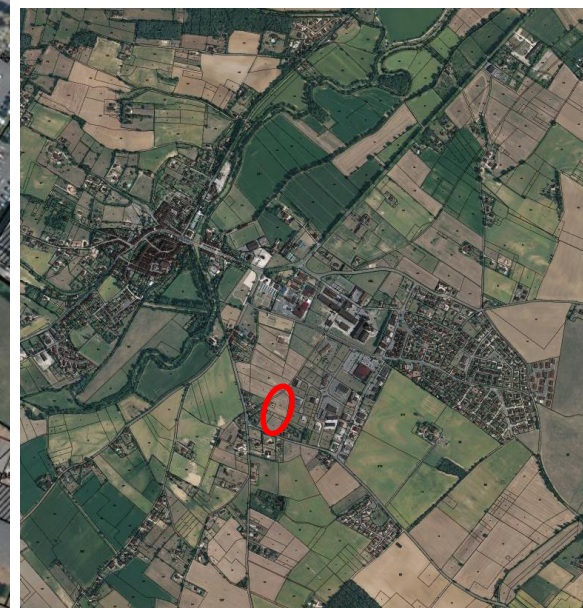
Matérialiser des limites qualitatives en préservant les boisements existants (limites avec les zones d'habitat) et en mettant en place une haie arborée le long de l'ancienne voie ferrée.

Assurer une entrée qualitative et sécurisée sur la route de Carbonne.

Prendre en compte le PPRI, qui impacte une bande de 10 mètres à l'Est du secteur.

Échelle 1 : 2 500

0 50 m



- 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 d'activités, aménagé en lieu de vie (faisant le lien avec Canteloup)
- Green rectangle : Boisements existants à protéger et / ou traitement paysager à intégrer au projet