



ELABORATION DU P.L.U. DE SOUES

Dossier explicatif: synthèse du diagnostic et enjeux communaux

Janvier 2016



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

2000 Loi « SRU » : le P.L.U. remplace le P.O.S.

2003 Loi « UH » : ajustement de la loi SRU

La commune définit un projet de développement formalisé dans le « PADD » en intégrant les principes du « développement durable » : utilisation économe de l'espace, la gestion équilibrée entre les espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux

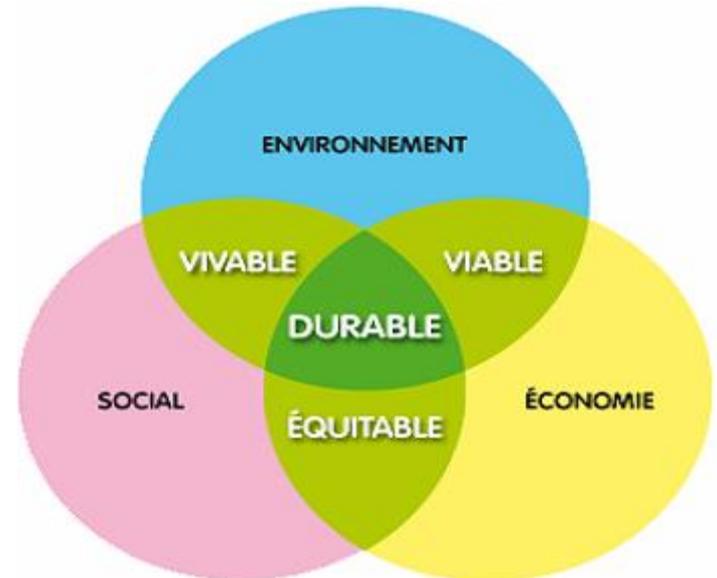
2009 Loi « Grenelle 1 »

2010 Loi « Grenelle 2 »

« Verdissement » des P.L.U. : continuités écologiques, lutte contre le réchauffement climatique, principe de constructibilité limitée en l'absence de SCoT, etc.

Le PADD intègre les objectifs de consommation d'espace

Commune hors SCoT et sans PLU/carte communale : renforcement du principe d'inconstructibilité des terrains situés hors des parties urbanisées (« PAU ») de la commune



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Mars 2014 Loi « ALUR »

Renforcement de la lutte contre l'étalement urbain :

- **Le PADD intègre des objectifs chiffrés de consommation d'espace**
- **Le P.L.U. doit évaluer les capacités de densification dans les zones urbanisées**
- **Le règlement du P.L.U. ne peut plus que très difficilement limiter cette densification : suppression de la taille minimum des terrains, suppression du COS**
- **La construction en dehors des bourgs devient quasiment impossible : en zone agricole ou naturelle, seules les nouvelles habitations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées ; les habitations existantes des non agriculteurs ne peuvent plus s'agrandir et les annexes sont interdites**

Volonté de généraliser les PLU intercommunaux à partir de 2017

Inconstructibilité des terrains situés hors des « PAU » : durcissement des possibilités de dérogation

Sept. 2014 Loi « LAAF »

Léger assouplissement : les habitations existantes des non agriculteurs peuvent s'agrandir de façon modérée mais les annexes restent interdites

Août 2015 Loi « Macron »

Assouplissement : Les annexes des habitations existantes sont autorisées

QU'EST CE QUE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme :

- **Définit de grands objectifs de développement pour la commune (population, logement, transport, environnement,...)**
- **Fixe les règles d'urbanisme sur le territoire (utilisation des sols et construction)**
- **Est le document à partir duquel sont instruites les autorisations d'urbanisme (permis de construire, certificat d'urbanisme,...)**

DÉMARCHE D'ÉLABORATION DU P.L.U. :

4 PHASES

1- Diagnostic

**Etat des lieux,
diagnostic
territorial et
état initial de
l'environnement**

**→ *Quel visage
de la commune
aujourd'hui ?***

2- PADD

**Projet
d'Aménagement
et de
Développement
Durable**

**→ *Quels projets
et objectifs
retenus pour le
développement
de la commune
?***

3- Traduction Réglementaire

**Orientations
d'Aménagement
Zonage
Règlement**

**→ *Quelle
traduction des
projets ?***

4- Procédures administratives

**Arrêt du projet
par le Conseil
Municipal**

**Consultation
des personnes
publiques**

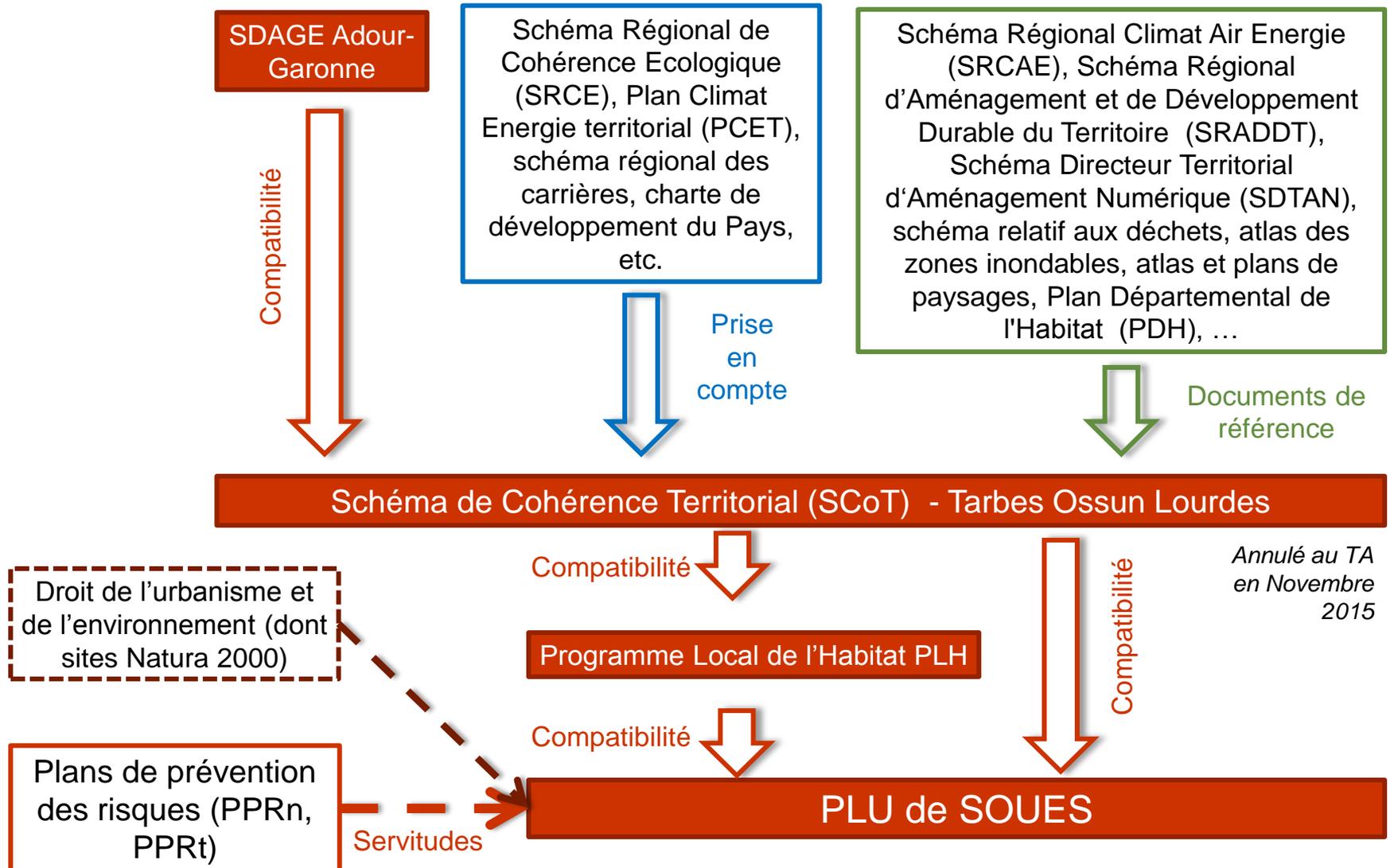
**Enquête
publique**

Approbation

**Réunion
Publique**

**Rappels sur la
concertation**

LES DOCUMENTS À PRENDRE EN COMPTE DANS L'ÉLABORATION DU P.L.U.



ENJEUX - DEPLACEMENTS

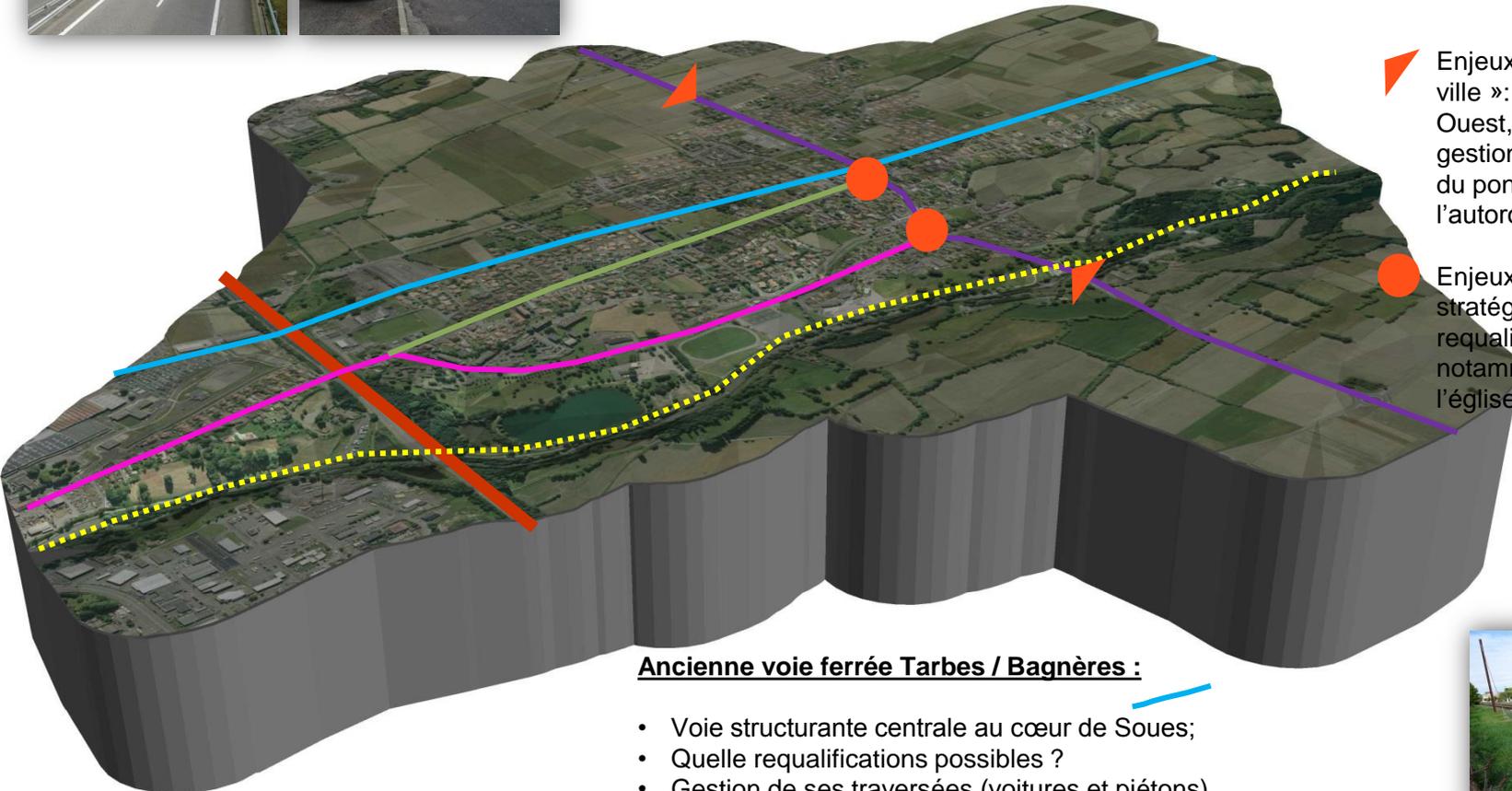
Autoroute A64 :

- Insertion paysagère : merlon, boisements
- Sécurité: notamment au niveau du pont de Soues
- Risques de nuisances, notamment sonores
- Servitudes: inconstructibilité d'une bande de 100 m (sauf étude Amendement DUPONT)



Réseau routier :

- RD92: Voie structurante Est-Ouest qui traverse le village en son centre, devant l'église (enjeu lié au parvis de l'église)
- RD8: Relie Tarbes à Bagnères de Bigorre via la rive droite de l'Adour; Voie de desserte des principaux équipements de loisirs de la commune
- Rue Angré Fourcade: voie locale structurante
- Mode de déplacement doux (MDD): réseaux de trottoirs existants, sentier piéton du trait vert / caminadour le long de l'Adour, voie piétonne pour traversée la voie ferrée (traversée « sauvage » également)



Enjeu « entrée de ville »: Sud, Est et Ouest, Au nord, gestion du secteur du pont de l'autoroute ?

Enjeu « carrefours stratégiques »: requalification, notamment celui de l'église, ...

Ancienne voie ferrée Tarbes / Bagnères :

- Voie structurante centrale au cœur de Soues;
- Quelle requalifications possibles ?
- Gestion de ses traversées (voitures et piétons).



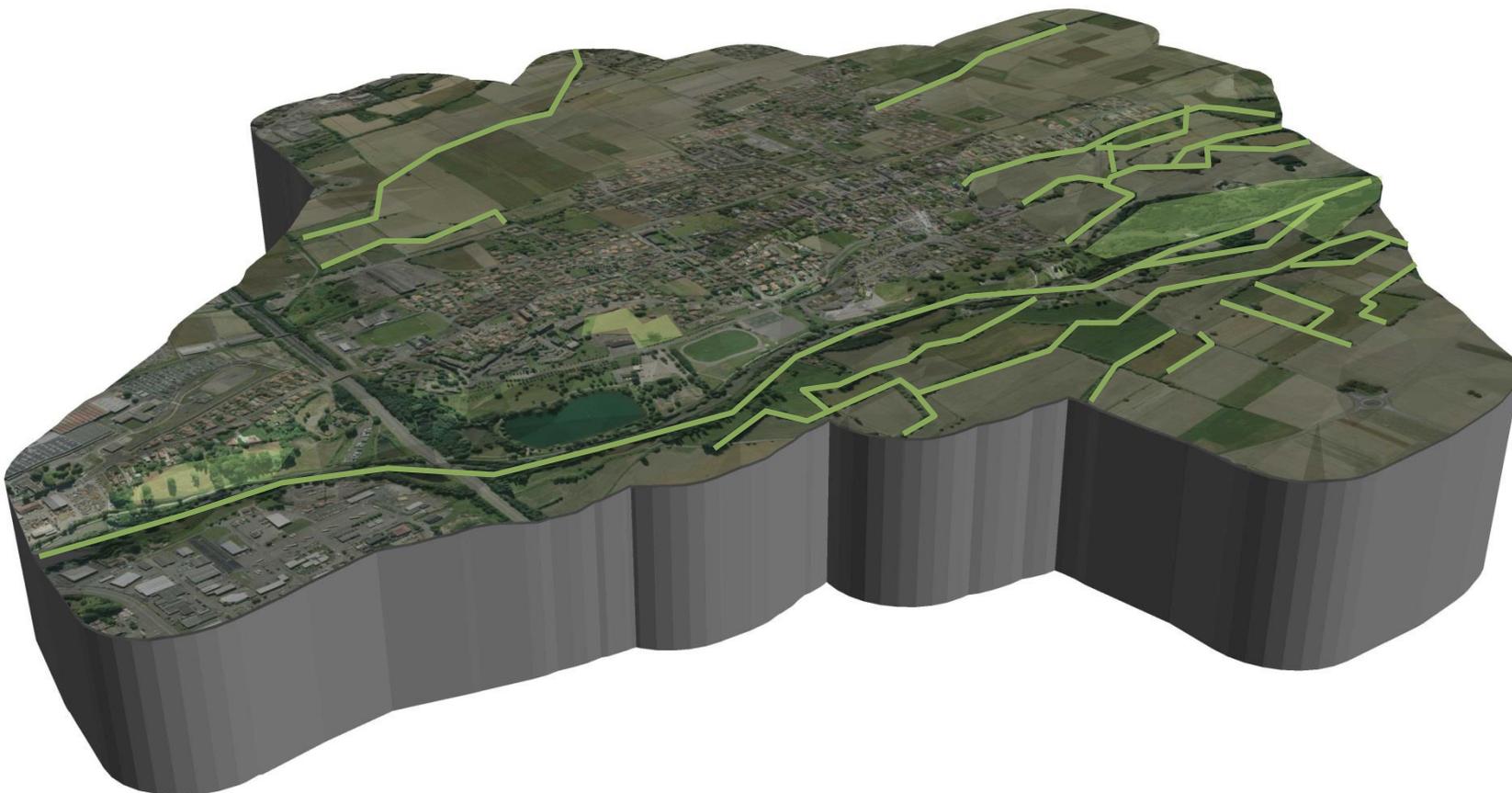
ENJEUX – TVB – TRAME VERTE ET BLEUE

Gérer les boisements et leurs effets structurant sur le paysage

- Boisements et haies rivulaires
- Typicité du paysage de bocage à l'ouest (arbres têtards notamment)
- Boisements en ville: préserver les arbres et parcs remarquables: A ce titre, une réflexion est à menée sur les parcs paysagers des maisons traditionnelles : dent creuse ou espace de respiration « vert » à préserver ?

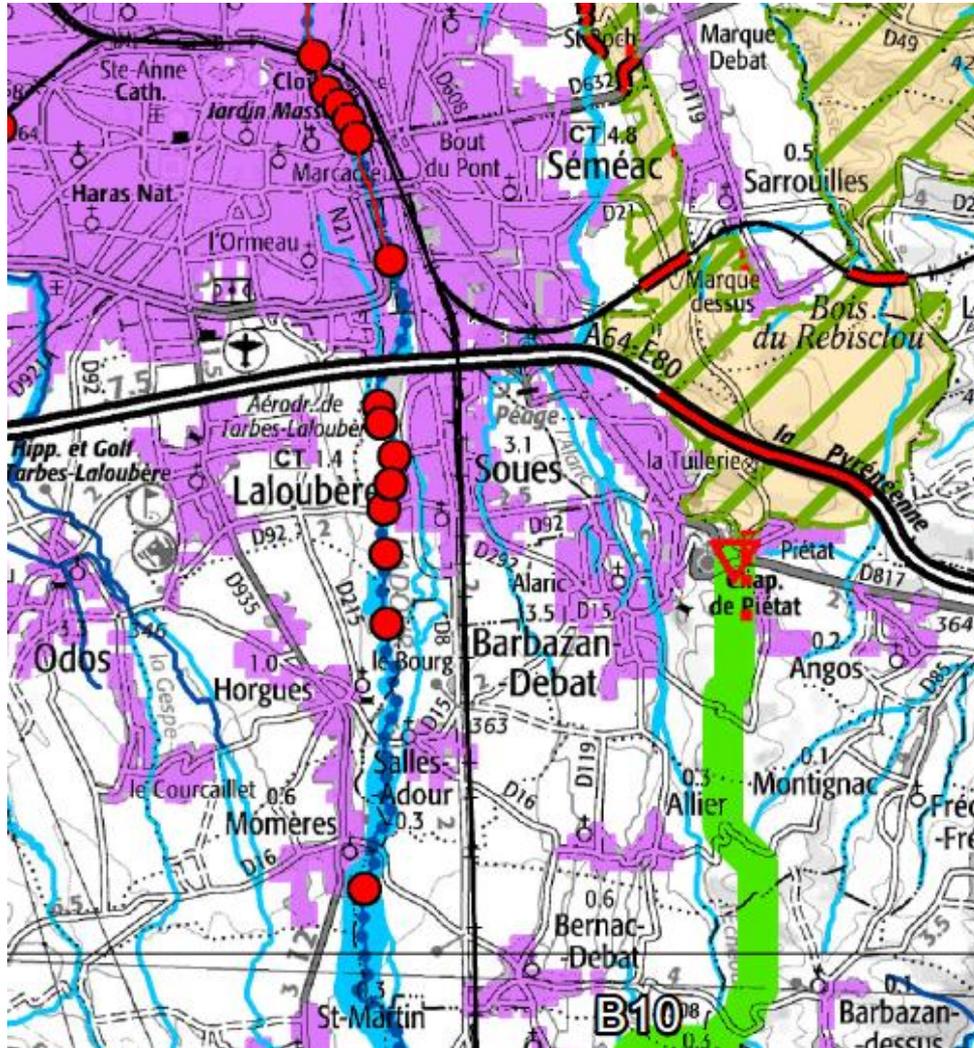
Valoriser la qualité et la diversité des TVB

- Respecter une libre expression des cours d'eau et de leurs saligues: l'Adour et son espace de mobilité notamment (Cf contrat de Rivière)
- Sortir les lits majeurs de la confidentialité : prise en compte du PPR et de l'ensemble des aléas (faible, fort et moyen)
- Préserver les canaux
- Assurer le maintien des prairies bocagères dans leur faisceau hydraulique
- Maintenir la trame agro-naturelle des bocages, des prairies et des haies.



ESPACES NATURELS

TRAME VERTE ET BLEUE



Un corridor écologique majeur: l'Adour, bénéficiant de protection du réseau Natura 2000 et de ZNIEFF de type 1 et 2.

Corridors à l'échelle locale à travailler : espace bocager du sud-ouest, canaux et espaces ouverts de plaine

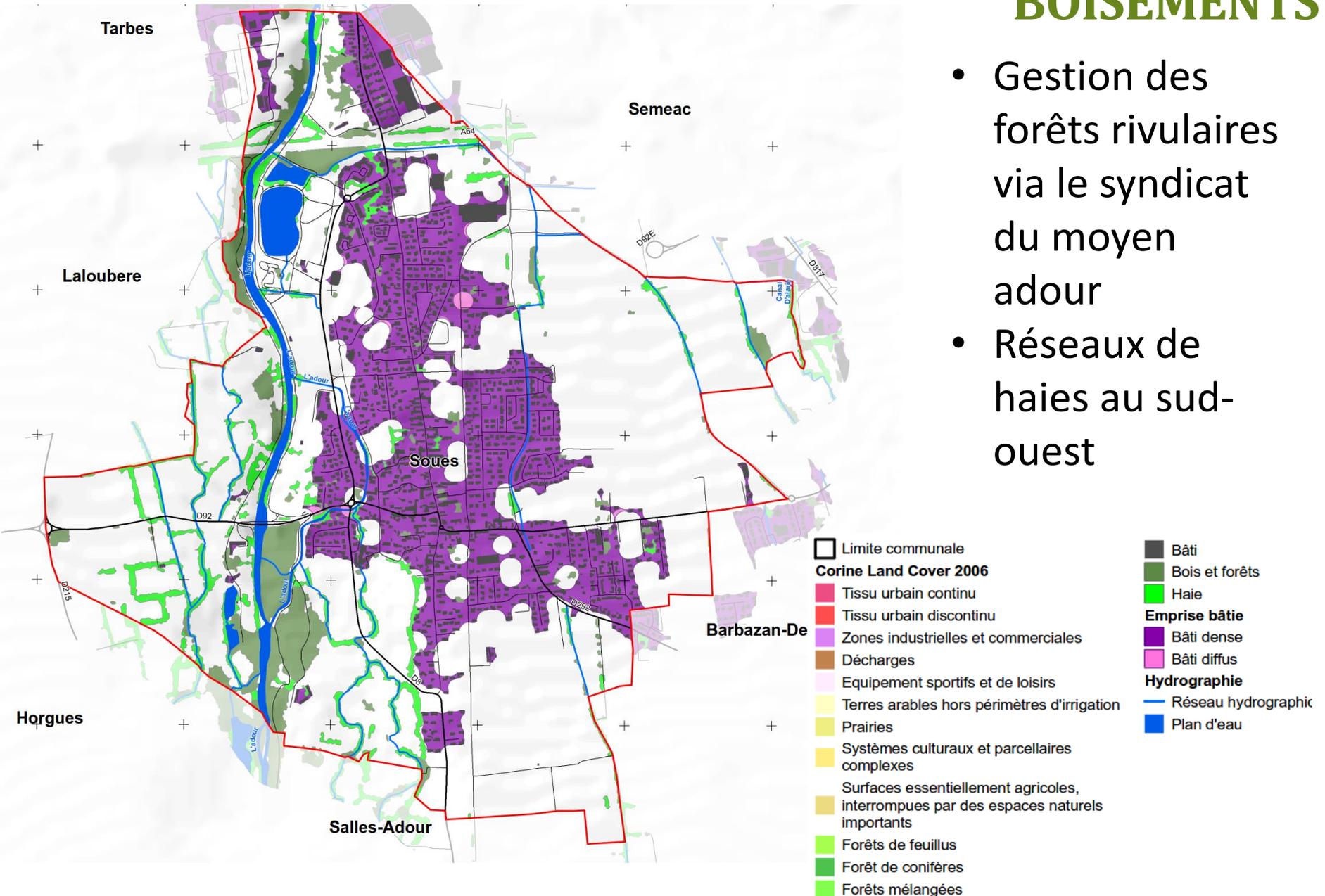
- Limites de la région
- Zones urbanisées
- Réseau ferré
- Réseau routier principal

- Obstacles aux continuités**
- Obstacles à l'écoulement des cours d'eau
 - Points de conflit surfaciques
 - Points de conflit ponctuels
 - Points de conflit linéaires

	Boisés		Ouverts et semi-ouverts				Rocueux d'altitude		Cours d'eau	
	de plaine	d'altitude	de plaine	d'altitude	de plaine	d'altitude	A préserver	A remettre en bon état	A préserver	A remettre en bon état
Réservoirs de biodiversité										
Corridors										

BOISEMENTS

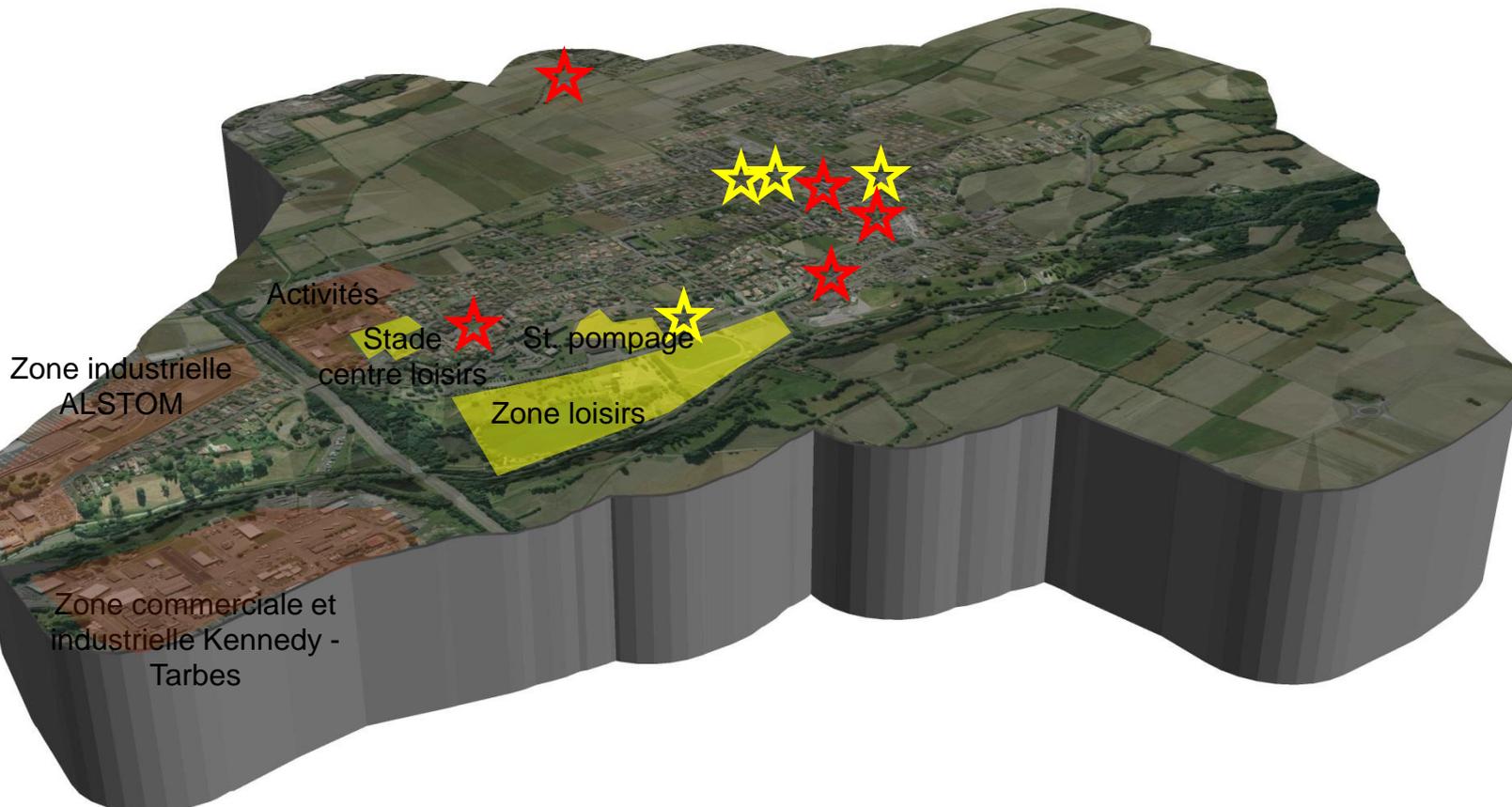
- Gestion des forêts rivulaires via le syndicat du moyen adour
- Réseaux de haies au sud-ouest



ENJEUX – SERVICES – COMMERCES - ACTIVITÉS

Assurer la pérennité des services et commerces de proximité et des zones d'activités

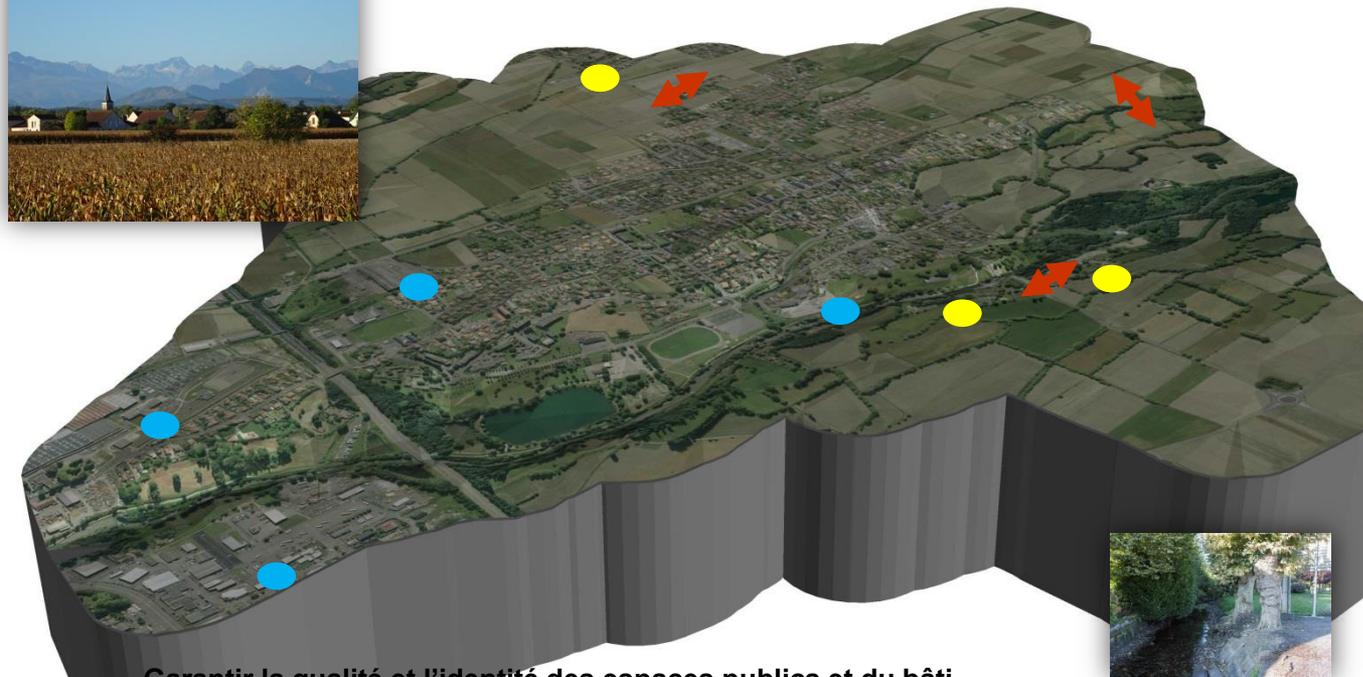
- Zone d'activités à gérer en « binôme » avec Tarbes
- Requalification du centre-bourg afin de permettre une « vie de village ».



ENJEUX – URBAINS

Maîtriser la pression urbaine et la qualité de l'assise paysagère des espaces urbains

- Limiter les continuum urbains et préserver les coupures agro-naturelles: coupure à préserver sur l'Avenue de la Libération et l'Avenue des Pyrénées; A l'ouest, le pont de l'Adour constitue une limite « physique » à l'urbanisation.
- Revaloriser les zones d'activités: travaille en collaboration avec la ville de Tarbes; Requalification de la zone d'activités de l'Impasse Molière; Avenue Jolliot Curie, quelle vocation ?
- Enrayer le phénomène de mitage de l'espace et l'étalement urbain: Que faire des habitations isolées ? (rive gauche de l'Adour et en limite de Barbazan-Debat)
- Avoir une stratégie urbaine volontariste pour enrayer la consommation d'espaces agricoles: prioriser les dents creuses: près de 9 ha de « dents creuses » sont recensées et 5 ha d'espaces de jardins disponibles...



Garantir la qualité et l'identité des espaces publics et du bâti

- Limiter la préservation des vues et offrir des espaces urbains de qualité;
- Assurer la qualité de perception des enveloppes du bourg;
- Valoriser la structure urbaine du centre ancien et les éléments patrimoniaux: galets, canaux,...
- Mise en avant de l'histoire industrielle de la commune: Cité bois et cité Pierre

EVOLUTION URBAINE

Développement de la zone industrielle - Tarbes

Tarbes

Quartier de logements sociaux développés dans les années 80

Laloubere

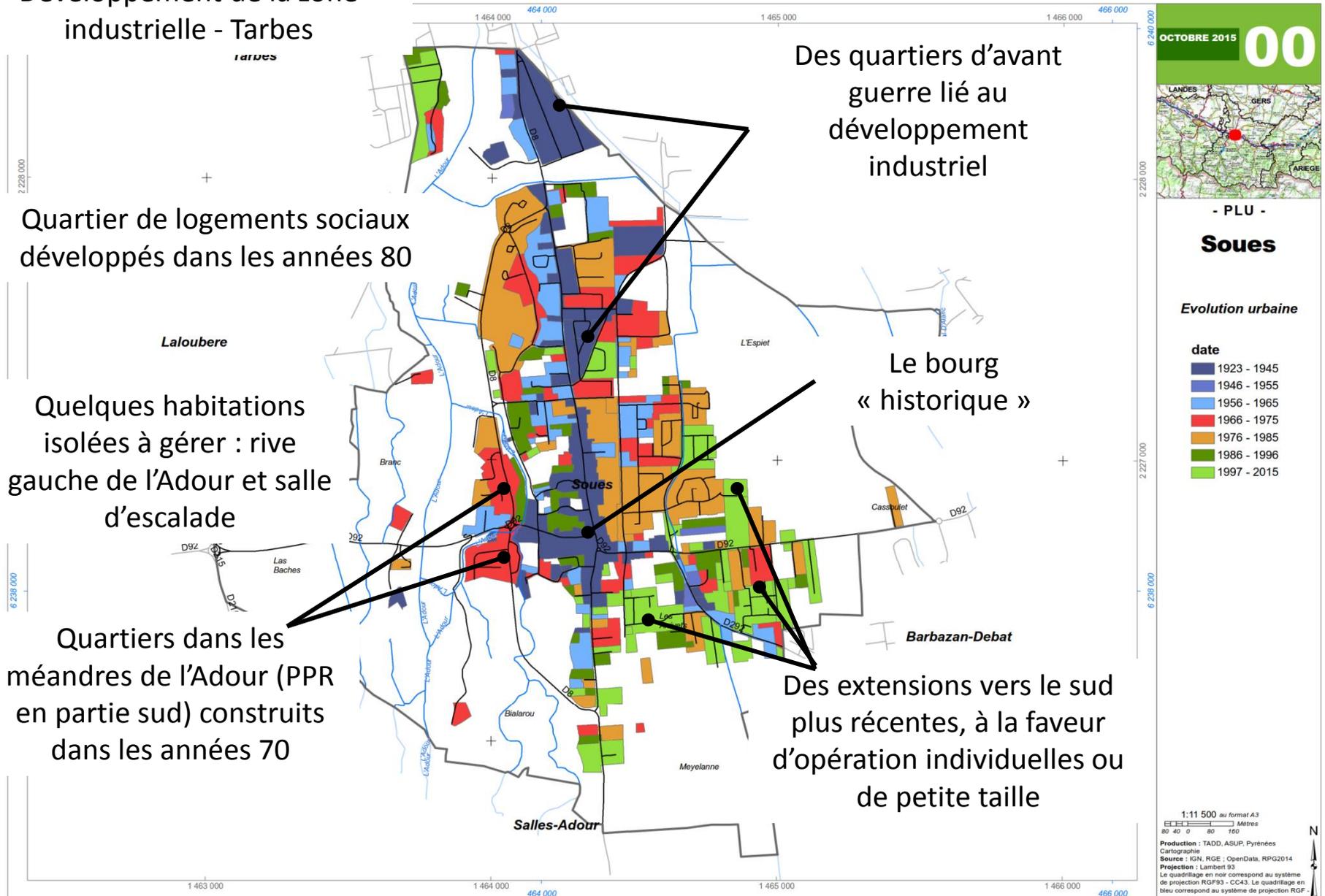
Quelques habitations isolées à gérer : rive gauche de l'Adour et salle d'escalade

Quartiers dans les méandres de l'Adour (PPR en partie sud) construits dans les années 70

Des quartiers d'avant guerre lié au développement industriel

Le bourg « historique »

Des extensions vers le sud plus récentes, à la faveur d'opération individuelles ou de petite taille



PAYSAGES URBAINS

Des rues en impasse anciennes et récentes; des lotissements avec de larges voies, des constructions récentes, principalement de plein pied; un espace public parfois structuré



Une rue principale structurante, avec des constructions en alignement; peu voir pas de dents creuses



Des rues étroites dans le bourg ancien perpendiculaire à la voie principale, quelques éléments bâtis en alignement



Des lotissements des années 60-70 aux larges voiries



Habitat Collectif (+ 20 %)



Une carrefour central à repenser



Des quartiers liés au développement industriel (Cité Bois et Cité Pierre)



Végétation hydrophile conduite en têtard (saules, platanes)

Rivière de plaine au régime torrentiel

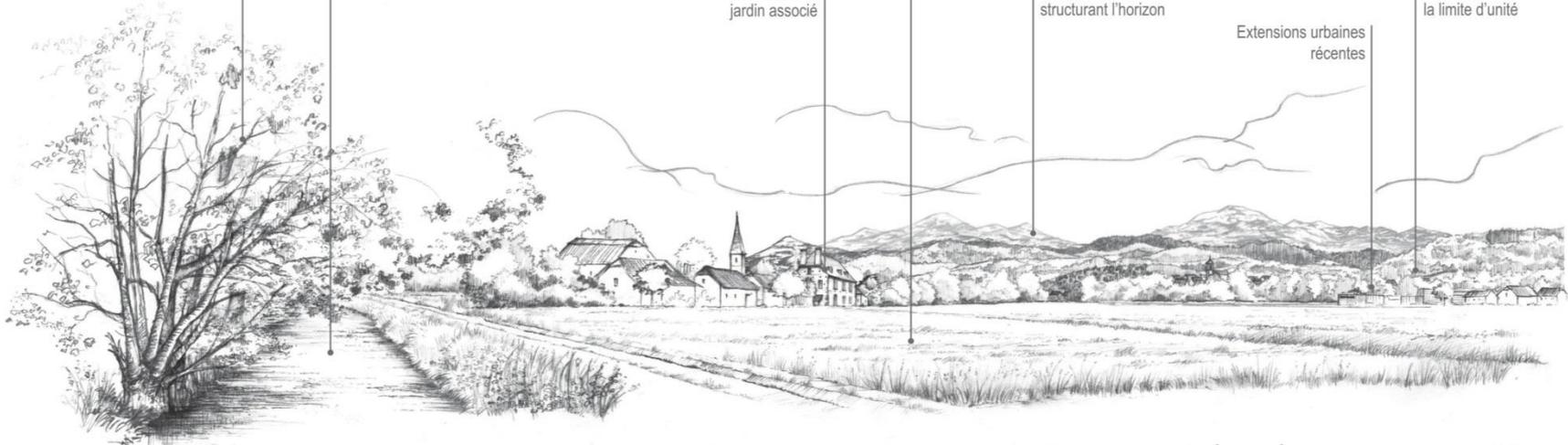
Grandes cultures ouvertes permettant des dégagements visuels sur le fond de vallée

Maison de maître et jardin associé

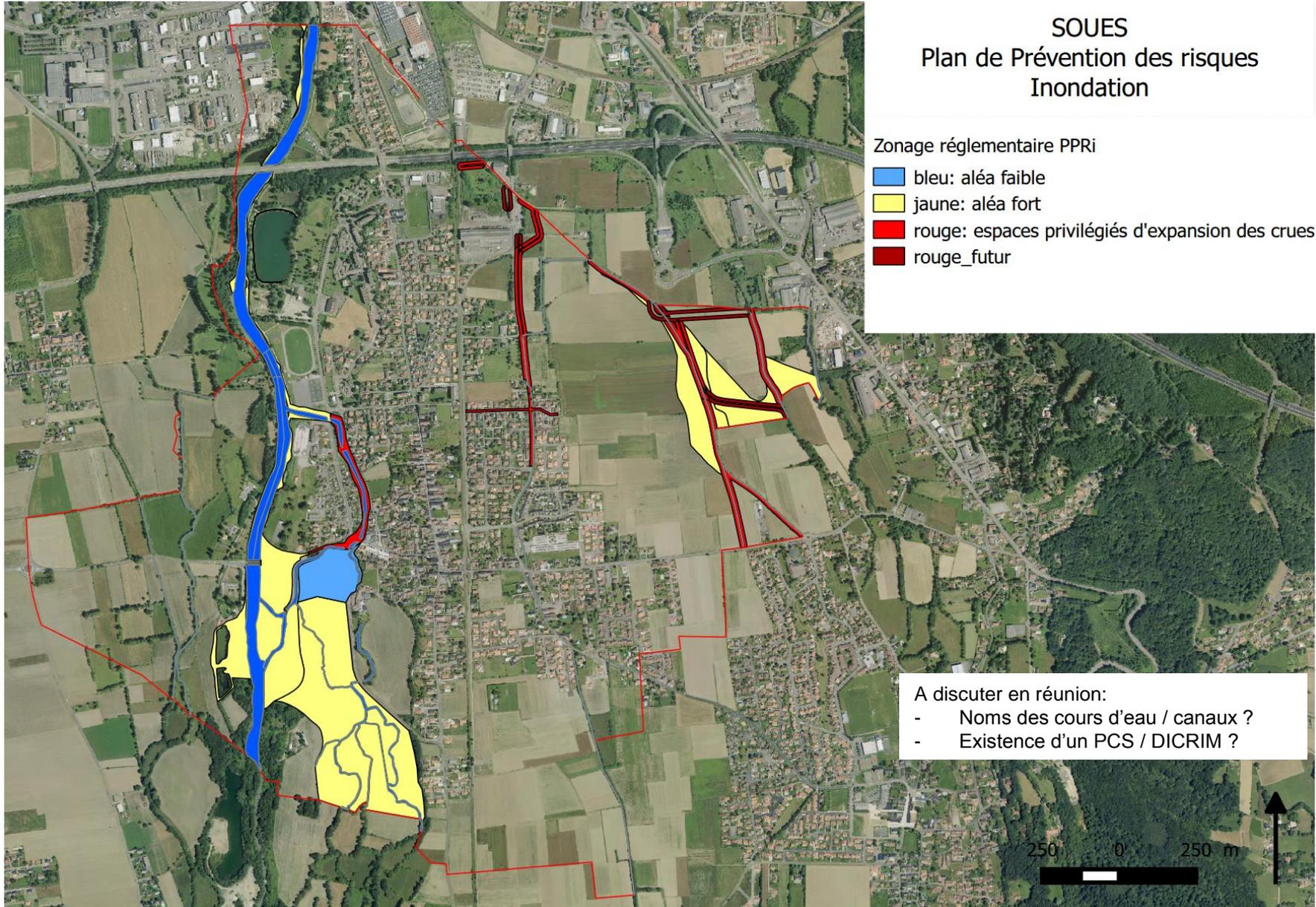
Les pyrénées en élément structurant l'horizon

Extensions urbaines récentes

Coteaux boisés structurant la limite d'unité



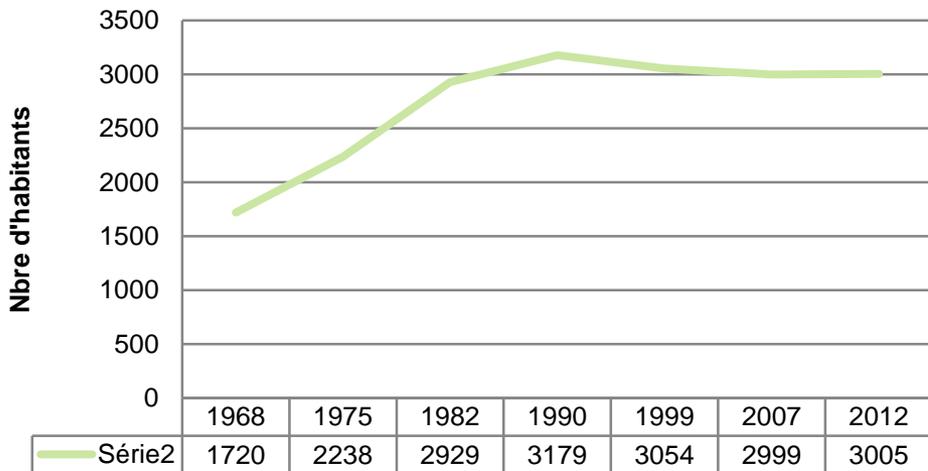
RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE & RISQUES



DÉMOGRAPHIE

STRUCTURE DE LA POPULATION

Evolution démographique de SOUES

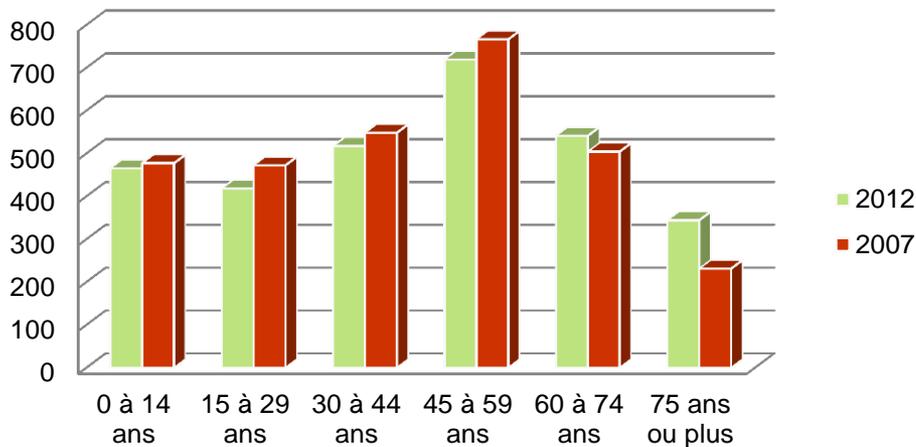


- Une forte augmentation de la population de 1968 à 1990 pour atteindre près de 3200 habitants.
- Depuis 5 ans, la population « stagne » autour de 3000 habitants
- Prise en compte dans le recensement des derniers lotissements ? A combien peut on estimer la population à l'heure actuelle ? (estimation : 3192 habitants)

DÉMOGRAPHIE

STRUCTURE DE LA POPULATION

Pyramide des âges 2007 - 2012



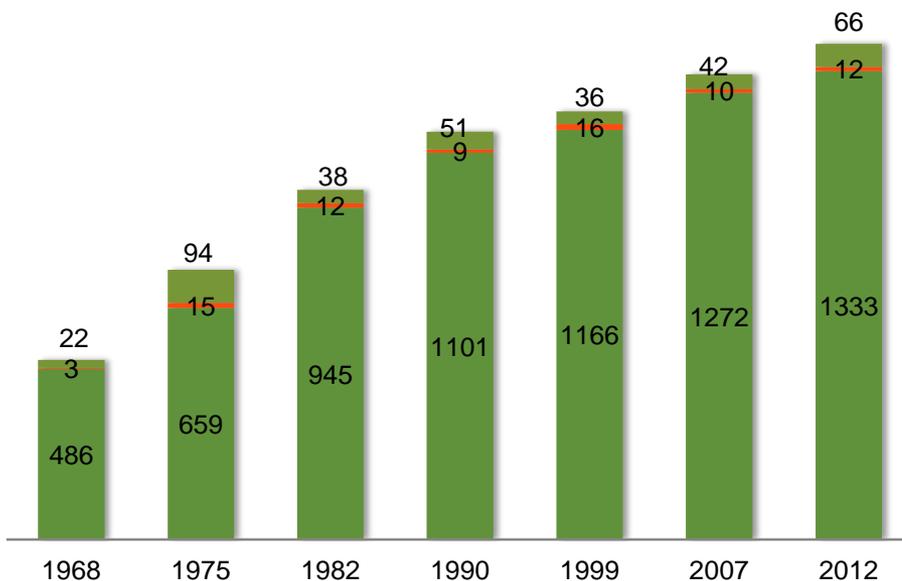
- Un vieillissement de la population qui se fait sentir pour les classes âgées de plus de 60 ans
- Une diminution des effectifs des classes les plus jeunes

→ Importance de l'effectif des 45-59 ans : une accélération du vieillissement à attendre dans 10-15 ans : nécessité d'anticiper

LOGEMENT DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION

Evolution du nombre de logements

■ Résidences principales ■ Résidences secondaires ■ Logements vacants



- Augmentation régulière du nombre de logements, liée à l'augmentation du nombre de résidences principales → traduit le desserrement des ménages
- 66 logements vacants recensés en 2012 : en augmentation; enjeux importants à prendre en compte. Où sont ils ? Pourquoi sont ils vacants ?
- Depuis 10 ans, 192 logements nouveaux (218 données mairie) pour une consommation foncière d'environ 10 ha soit une moyenne de 520 m²/logement.
- SCOT et PLH annoncent un objectif en secteur péri-urbain de 30 log/ha soit une moyenne de 330 m²/log

SCENARIIS D'EVOLUTION EN CHIFFRES

Données mairie:

Nombre de PC depuis 2011 (dernier recensement): + 85 logements

- 59 logements sous forme de procédure de lotissements;
- 26 logements / demandes individuelles

Population municipale estimée par la mairie (Nov 2015) : 3192 habitants

Scénario projeté :

- Stabilisation de la population

Enjeux : Accueil de population pour compenser le desserrement des ménages

- Population estimée en 2015 : 3192 habitants
- Taille des ménages estimée en 2015: 2,1 (contre 2,2 l'INSEE aujourd'hui – effet de desserrement)
- Nombre de logements estimé en 2015: 1409 logements

$3192 \text{ (pop 2015 estimation) } / 2,1 \text{ (pop/ménage) } - 1409 \text{ (nbre logements 2015) } = \underline{111 \text{ logements}}$

- Augmentation de la population de l'ordre de 1,2 %/an (contre 0,8 % aujourd'hui / accompagnement du projet de ZAC)

$3192 \times 1,2 \% \times 15 \text{ ans} = 575 \text{ habitants}$ soit $575 / 2,1 = 274 \text{ logements}$

$274 \text{ logements supplémentaires} + 111 \text{ logements (desserrement)} = \underline{385 \text{ logements}}$

Avec une densité moyenne de 30 log/ha (SCoT et PLH) = besoin estimé à 12,8ha

Prise en compte des problèmes de rétention foncière, les aménagements des quartiers (voiries, espaces publics, ...), le cadre de vie : + 3,84 ha (30 %)

Soit un besoin estimé à 16,6 ha