

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LHERM

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARTELIA REGION SUD-OUEST
AGENCE DE PAU

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax. : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE DE LHERM

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
1. SECTEUR 1 : CHEMIN DE VIE LONGUE	3
1.1. CONTEXTE ET ENJEUX	3
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	4
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	5
1.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION	6
1.4.1. Zone à vocation principale d'habitat	6
1.4.2. Zone à vocation d'activités	7
2. SECTEUR 2 : AVENUE DE VERSAILLES	8
2.1. CONTEXTE ET ENJEUX	8
2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	9
2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	9
2.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION	10
3. SECTEUR 3 : ROUTE DE SAINT CLAR / RUE DES BOURDETTES	11
3.1. CONTEXTE ET ENJEUX	11
3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	12
3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	12
3.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION	13
4. SECTEUR 4 : CHEMIN DE LARRIEU	14
4.1. CONTEXTE ET ENJEUX	14
4.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	15
4.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	15
4.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION	16
5. SECTEUR 5 : ROUTE DE RIEUMES / ROUTE DE BERAT	17
5.1. CONTEXTE ET ENJEUX	17
5.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	18
5.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	18
5.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION	20

INTRODUCTION

A travers l'élaboration de son PLU, la commune de Lherm vise à maîtriser son développement urbain dans l'espace et dans le temps et ce, en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pièce 2 : PADD).

La commune a ainsi défini des secteurs de développement centrés sur le village ou en entrée de bourg, recherchant leur intégration dans le tissu urbain et dans le paysage, en prenant notamment appui sur les structures plantées existantes lorsqu'elles existent.

Cinq secteurs ont ainsi été identifiés :

- **Secteur 1 : Chemin de Vie Longue**, situé en entrée Nord-Est, à proximité de la zone d'activités, programmé en trois zones AU1, AU2 et AU3 et comprenant également l'extension de la zone d'activités (AUY),
- **Secteur 2 : Avenue de Versailles**, au cœur du centre bourg, classé en AU1,
- **Secteur 3 : Route de Saint Clar / Rue des Bourdettes**, espace interstitiel au sein de la partie Ouest du bourg, classé en AU3,
- **Secteur 4 : Chemin de Larrieu**, interface entre le Sud du bourg et l'espace agricole, classé en AU2,
- **Secteur 5 : Route de Rieumes / Route de Berat**, au sein des quartiers résidentiels Ouest, classé en AU2.



Fig. 1. Localisation des zones concernées

Les orientations d'aménagement et de programmation définies permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement des secteurs étudiés. Ces orientations prendront la forme d'un schéma d'aménagement comprenant des dispositions sur l'organisation des déplacements, l'intégration paysagère, les formes urbaines recherchées,

1. SECTEUR 1 : CHEMIN DE VIE LONGUE

1.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur concerné se situe en entrée de bourg Nord-Est, le long du Chemin de Vie Longue, accessible depuis la RD43B. Il borde la zone d'activités qui accueille un supermarché, desservi par la création récente d'un rond-point entre la route départementale, le Chemin de Vie Longue et l'accès à la zone d'activités. Le rond-point marque un seuil d'entrée dans la partie urbanisée de Lherm. En amont, le paysage est agricole. On notera la présence d'un cours d'eau, Le Riou Tort, orienté Nord/Sud, à proximité du supermarché, souligné par une ripisylve. D'autres petites structures plantées participent à animer la plaine agricole au Nord du chemin de Vie Longue. Au Nord-Est de la zone d'activités, un petit lac, ceinturé de boisements, offre un bel espace de promenade.

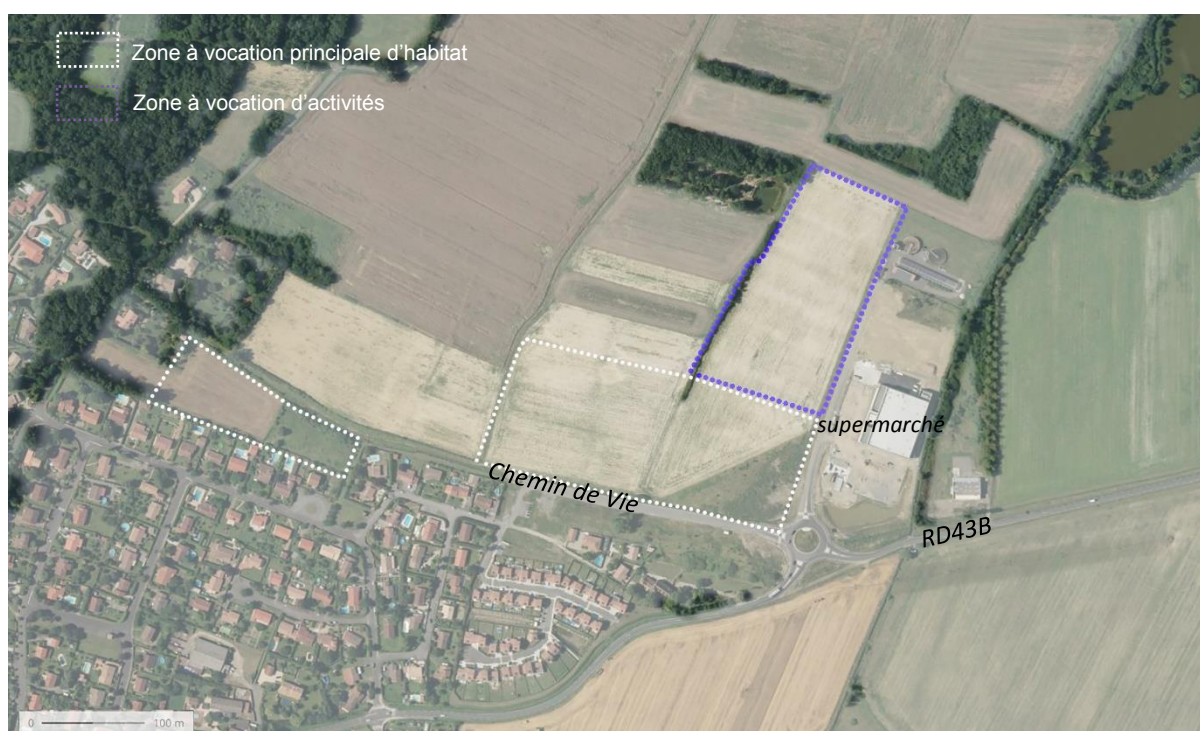


Fig. 2. Site dans lequel s'inscrit le développement urbain envisagé Chemin de Vie Longue

Les zones étudiées se composent :

- d'une zone centrale, au Nord du Chemin de Vie Longue,
- d'une zone plus au Nord (représentée en bleu sur la photo aérienne) pour l'extension de la zone d'activités,
- d'une zone Ouest, au Sud du Chemin de Vie Longue.

Le site est aujourd'hui cultivé ; il s'implante face à un quartier densément urbanisé (lots libres et maisons mitoyennes). Il fait l'interface entre espace agricole au Nord, quartier résidentiel dense au Sud et zone d'activités à l'Est.



Fig. 3. *Photos du site : Chemin de Vie Longue (Ouest) - Ensemble récemment bâti au Sud - Vue du site depuis le Nord où l'on peut voir l'interface entre la ville et l'espace agricole*

1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur participe à structurer l'entrée de ville, en redéfinissant le contour de l'espace urbain, en lien avec l'émergence de nouveaux projets (extension de la zone d'activités, aménagement de l'espace naturel du lac).

Le développement envisagé vise, d'une part, à prolonger le tissu urbain le long du chemin de Vie Longue et d'autre part, à étendre la zone d'activités. A l'image du quartier Sud, l'extension urbaine devra proposer une diversité des formes urbaines.

L'ensemble des constructions devra s'intégrer dans une trame bocagère, en référence aux structures plantées présentes au Nord, qui permettront de traiter la frange entre les espaces urbanisés et l'espace agricole.

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation globale du site, accès et desserte

La partie Est du secteur sera accessible directement par le Chemin de Vie Longue. Le bâti se positionnera proche de la voie, afin de structurer cet ancien chemin rural, qui devient aujourd'hui un axe important entre le bourg et la zone d'activités.

La partie Ouest sera desservie par la création d'une voie entre le Chemin de Vie Longue et la voie d'accès à la zone d'activités.

Au Nord du site, une voie perpendiculaire sera créée entre la station d'épuration et l'extension de la zone d'activités. Cette voie devra pouvoir se prolonger vers l'Ouest et rejoindre, à terme, le chemin d'accès à la zone naturelle. Une aire de stationnement sera créée à proximité de la station d'épuration, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

Formes urbaines

Différentes typologies sont prévues sur le secteur. Les formes urbaines sont repérées sur le schéma d'aménagement :

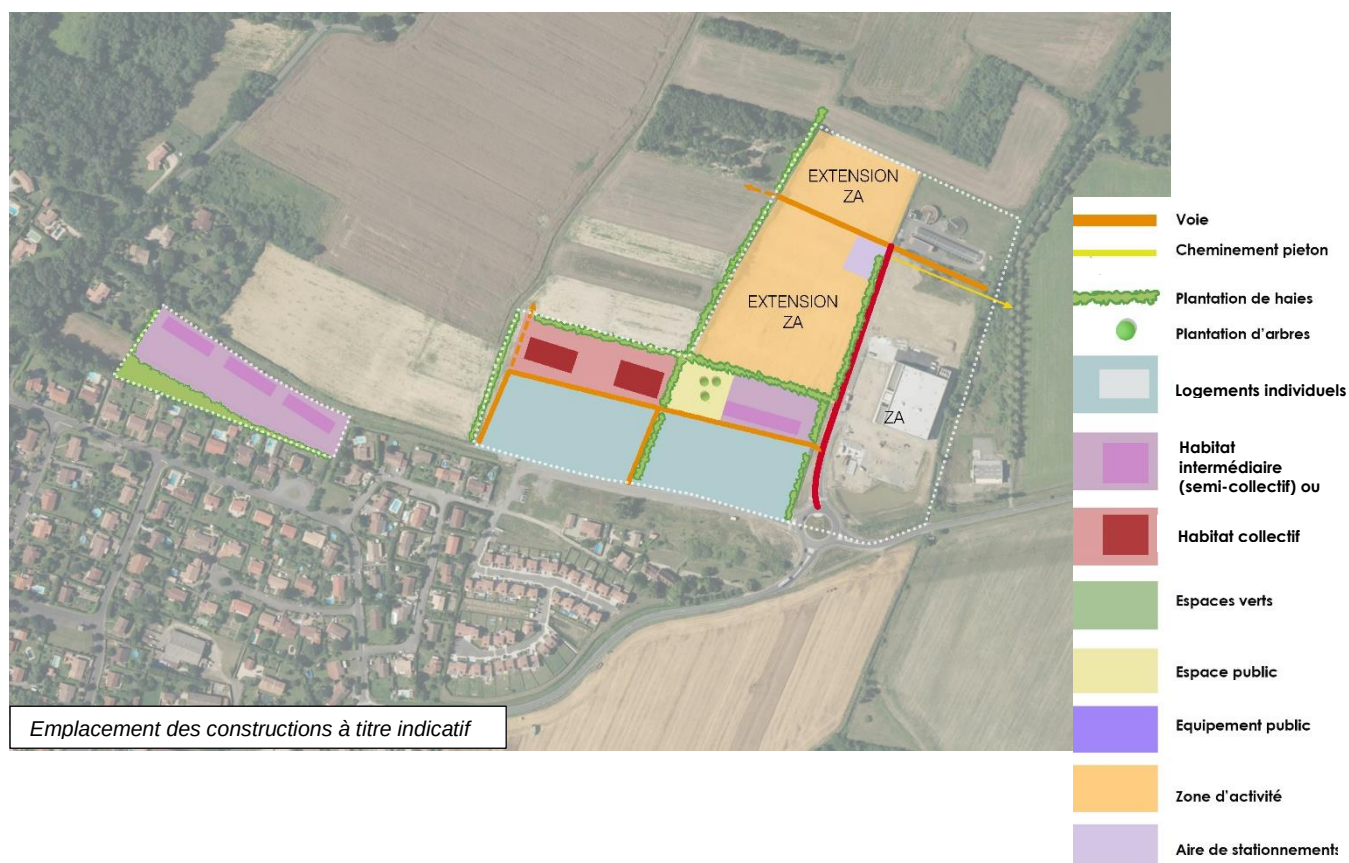
- afin de renforcer la densité et de structurer le Chemin de Vie Longue, la zone Ouest sera dédiée à la construction d'un habitat intermédiaire (semi collectif) ou individuel groupé. On veillera à orienter le bâti, parallèlement à la voie,
- une zone de logements individuels en partie Est, le long du Chemin de Vie Longue,
- à l'arrière de la zone de logements individuels, on retrouvera des logements groupés et des logements collectifs, organisés autour d'un espace public central.

Densité recherchée

La densité brute recherchée (voirie et espaces verts compris) sur les zones à vocation principale d'habitat est comprise entre 20 à 30 logements/ha.

Le maintien / création de la structure paysagère du site

La structure paysagère du site sera renforcée par l'implantation de lisières bocagères parallèlement et perpendiculairement aux voies (pruneliers, aubépines, érables champêtres, cornouillers, noisetiers, ponctués d'arbres tels que merisiers, érables, sorbiers, chênes, ...) comme représenté sur le schéma d'aménagement. Au Sud du secteur Ouest, la lisière plantée existante sera prolongée (composée d'essences locales : merisiers, érables, sorbiers, chênes, ...).

**Fig. 4. Le schéma d'aménagement**

1.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION

1.4.1. Zone à vocation principale d'habitat

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs à vocation principale d'habitat, conditionnée par la mise en place d'opérations d'aménagement d'ensemble sera phasée en trois temps et débutera par l'extrême Est pour se développer ensuite vers l'Ouest.

Il est ainsi prévu :

- Une phase 1, ouverte immédiatement à l'urbanisation,
- Une phase 2, ouverte à l'urbanisation à partir de 2023,
- Une phase 3, ouverte à l'urbanisation à partir de 2026.

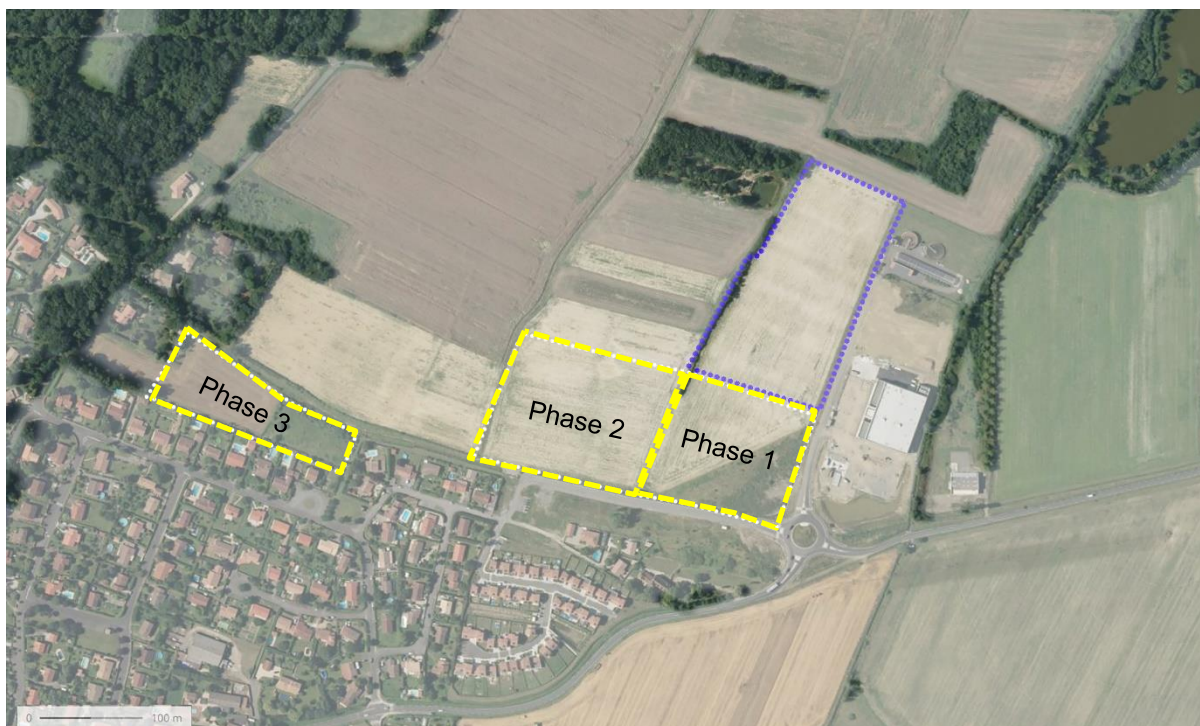


Fig. 5. Phasage des secteurs à vocation principal d'habitat

1.4.2. Zone à vocation d'activités

Cette zone, ouverte immédiatement à l'urbanisation, sera aménagée sous la forme d'une voire deux **opérations d'aménagement d'ensemble** pour assurer une cohérence dans son aménagement.

2. SECTEUR 2 : AVENUE DE VERSAILLES

2.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur se situe en cœur de bourg, à l'arrière du village-rue et de la Place de l'Eglise, sur le coteau qui descend vers la plaine.

Le site s'implante ainsi à l'interface entre le tissu urbain dense du bourg et des quartiers résidentiels plus aérés. Au Sud, on trouve des équipements tels que l'EHPAD, le centre de loisirs, les groupes scolaires, le collège, offrant à ce secteur une position réellement stratégique.

La végétation a une place très importante dans le bourg de Lherm, les jardins formant une trame verte quasi-continue, renforcée par la végétation présente sur les pentes du coteau. Le site regroupe des boisements intéressants, notamment de chênes. L'alignement le long du chemin Sud ainsi que les ensembles boisés ont été identifiés dans le zonage au titre du L-151.23.



Fig. 6. Site dans lequel s'inscrit le secteur 1, à l'arrière du bourg



Fig. 7. Photos du site : vue depuis l'avenue de Versailles, présentant la topographie et la ceinture boisée / présence de bâti patrimonial aux abords du site / La silhouette des chênes est visible depuis de nombreux points de vue (depuis le bas du coteau)

Le site est accessible depuis l'avenue de Versailles (RD 43), sans possibilité de maillage urbain vers le bourg, du fait de la présence de chemins étroits bordés d'arbres à conserver. Les continuités devront cependant être assurées par des liaisons douces.

2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

La position stratégique de ce secteur est propice à l'urbanisation, à la condition de conserver les boisements identifiés. Il s'agira ainsi de proposer une urbanisation qui respecte la végétation et la topographie du site.

A proximité des bâtiments remarquables du bourg, la conception des constructions devra faire référence au vocabulaire architectural traditionnel.

2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation globale du site, accès et desserte

Le quartier sera desservi par l'Avenue de Versailles (RD 43), en un seul point, afin de ne pas multiplier les entrées / sorties sur la route départementale. Le carrefour sera aménagé afin de sécuriser ce nouvel accès (création d'un rond-point). Cette voie principale de desserte sera dédoublée parallèlement aux courbes de niveau, permettant l'accès aux lots libres sur deux terrasses. On privilégiera des placettes de retournement en fin de voie, sans maillage afin de ne pas perturber la topographie du site. Un chemin piéton viendra se connecter au Sud pour rejoindre le centre bourg.

Les constructions d'habitation seront réparties le long de ces deux voies.

Formes urbaines

Le secteur sera aménagé en lots libres pour la construction de logements individuels.

Afin de conserver les lisières boisées et pour évoquer la forme urbaine du centre bourg, une zone d'implantation du bâti est imposée proche des voies de desserte.

Densité recherchée

La densité brute recherchée (voirie, espaces verts et espaces boisés préservés compris) sur la zone, du fait de l'importance des boisements à conserver, est comprise entre 10 à 12 logements/ha.

Le maintien / création de la structure paysagère du site

L'insertion paysagère du quartier sera assurée par le maintien des lisières boisées ainsi que par la conservation de l'espace central composé de platanes, conformément au schéma d'aménagement.



Fig. 8. Le schéma d'aménagement

2.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Cette zone, ouverte immédiatement à l'urbanisation, sera aménagée sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble** pour assurer une cohérence dans son aménagement.

3. SECTEUR 3 : ROUTE DE SAINT CLAR / RUE DES BOURDETTES

3.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur se situe en entrée Ouest, le long de la RD 53, Route de Saint Clar, sur la terrasse qui domine la vallée du Touch. Le coteau est souligné d'un large boisement, qui marque la limite entre la vallée agricole et la terrasse qui accueille le bourg de Lherm.

A l'Est, le canal marque l'entrée vers la partie plus dense du bourg. Le secteur s'inscrit ainsi dans un quartier au bâti lâche, transition entre espace agricole et centre bourg.

La qualité paysagère de l'entrée de bourg réside dans la qualité des seuils, d'abord le boisement du coteau, puis le canal.



Fig. 9. Site dans lequel s'inscrit le secteur 3, entre la RD53 et la Rue des Bourdettes

Le secteur présente des parcelles traversantes entre la Route de Saint Clar et la Rue des Bourdettes. Bordé de maisons individuelles, le site s'apparente aujourd'hui à un espace interstitiel.

Une maison, caractéristique du bâti rural de la Vallée de la Garonne est implantée en bordure Nord du site et rappelle la vocation rurale du territoire.



Fig. 10. Photo du secteur 3, depuis la Route de Saint Clar, à l'arrière de la lisière plantée

3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Parcelle vide au milieu d'un quartier résidentiel, l'objectif est de prolonger le tissu urbain environnant, en prenant soin de conserver les lisières plantées, qui évoquent le passé rural des abords du bourg.

On tiendra compte de la situation du secteur le long de l'entrée de ville, dont l'aménagement participera à sa structuration. La conservation de la haie existante permettra aussi de filtrer les vues et d'homogénéiser la perception du bâti.

3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation globale du site, accès et desserte

Le quartier sera desservi par la Route de Saint Clar (RD 53), en un seul point, afin de ne pas multiplier les entrées / sorties sur la route départementale.

Aucun accès ne sera autorisé sur la Rue des Bourdettes afin de ne pas augmenter le trafic sur cette petite route étroite.

La voie d'entrée dans le secteur mènera à un espace public, qui desservira une partie des lots. L'autre partie sera desservie par la création d'une voie « en boucle ».

Formes urbaines

Afin de prolonger le tissu urbain environnant, on privilégiera le découpage en un parcellaire étroit. Pour cela, on retrouvera deux formes urbaines :

- des logements individuels,
- de l'habitat intermédiaire (semi-collectif) ou individuel groupé, qui participera aussi à structurer l'entrée de ville.

Densité recherchée :

La densité brute recherchée (voirie et espaces verts compris) est comprise entre 15 et 25 logements/ha.

Le maintien / création de la structure paysagère du site

L'insertion paysagère du quartier sera assurée par le maintien de la haie champêtre, filtre planté entre la route départementale et les constructions. L'aménagement d'une placette au cœur du quartier sera accompagné de plantations d'arbres à l'image rurale, similaires aux essences présentes dans le bourg (érables, chênes, alisiers, merisiers, ...).

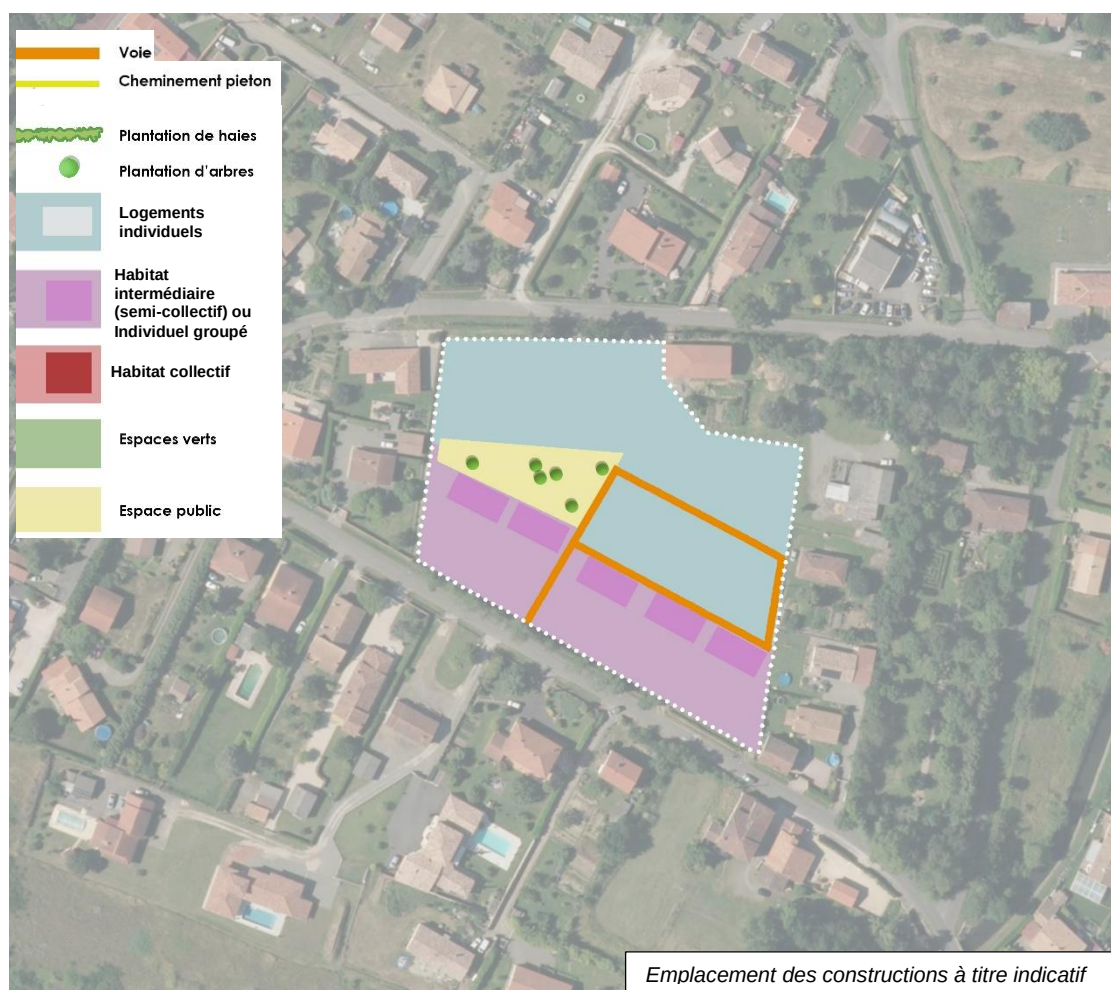


Fig. 11. Le schéma d'aménagement

3.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Cette zone sera aménagée sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble** pour assurer une cohérence dans son aménagement. A noter que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra se faire qu'à partir de 2026.

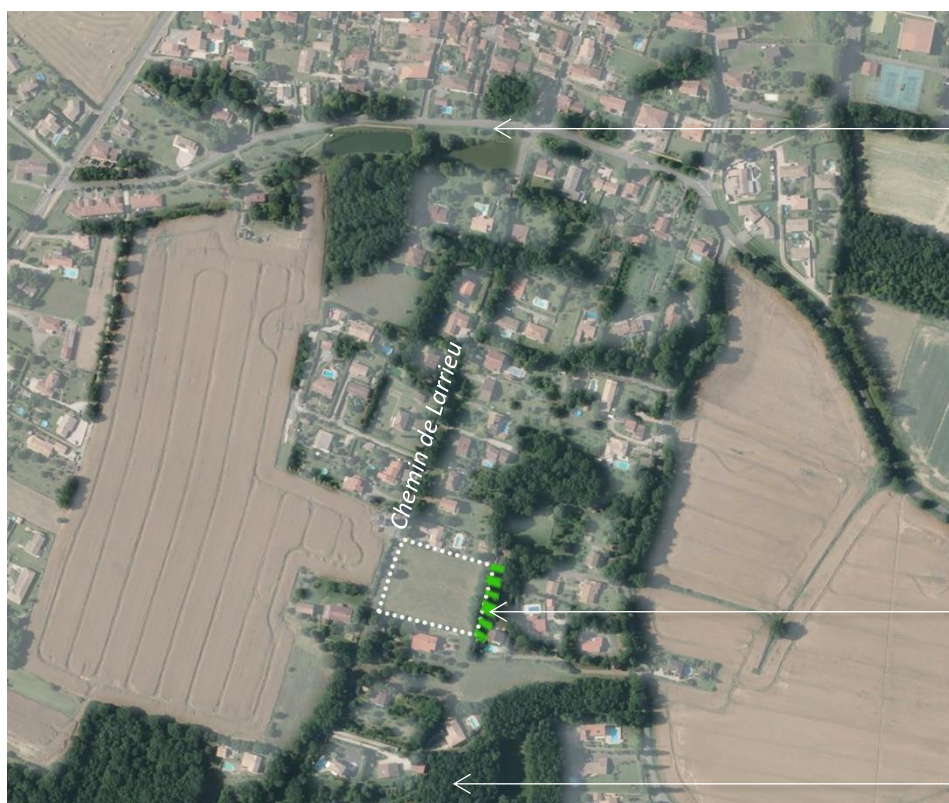
4. SECTEUR 4 : CHEMIN DE LARRIEU

4.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur se situe en entrée Sud, le long du chemin de Larrieu, ancien chemin rural qui prolongeait la Route de Toulouse, axe du village-rue.

Au Sud, le Riou Tort et les boisements qui l'accompagnent, marquent l'approche vers le bourg. L'urbanisation s'est développée de manière linéaire, le long des anciens chemins ruraux. Cependant, la présence de boisements, à l'arrière des lignes bâties a permis une meilleure perception paysagère de ces quartiers. Il en résulte un tissu lâche, à la perception très végétale, les boisements et les alignements de chênes ayant été conservés, tant en cœur d'ilot que le long des voies.

Au Nord, la Rue du Pré Cahuzac marque l'entrée vers le centre bourg, plus dense.



La rue du Pré Cahuzac et le canal marquent l'entrée dans le centre bourg, plus dense

Alignement identifié en fond de parcelle

Les boisements qui accompagnent le Riou Tort marquent l'entrée vers le bourg

Fig. 12. Site dans lequel s'inscrit le secteur 4, le long du Chemin de Larrieu

Le Chemin de Larrieu présente une perspective rurale, du fait de l'étroitesse de la chaussée, des chênes qui le bordent et du traitement de ses bas-côtés (fossés enherbés). Ce caractère devra être conservé.



Fig. 13. Photo du site depuis le Chemin de Larrieu

4.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Au sein de ce quartier, aux perceptions encore agricoles, il s'agira de réaliser une urbanisation en référence aux paysages ruraux. Il s'agira ainsi de proposer une forme urbaine différente de l'urbanisation linéaire qui participe à la banalisation de l'interface entre l'espace agricole et l'espace urbain.

Les structures plantées devront être conservées et renforcées et participeront à l'insertion paysagère des nouvelles constructions.

4.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation globale du site, accès et desserte

Le quartier sera desservi par le Chemin de Larrieu, en un seul point, afin de ne pas multiplier les entrées / sorties sur cette route étroite.

La voie d'entrée dans le secteur mènera à un espace public, qui desservira les lots à bâtir.

Formes urbaines

Seuls des lots pour la construction de maisons individuelles constitueront l'extension urbaine, en continuité avec le quartier existant.

Densité recherchée

La densité brute recherchée (voirie et espaces verts compris) est comprise entre 10 et 15 logements/ha.

Le maintien / création de la structure paysagère du site

L'insertion paysagère du quartier sera assurée par le maintien de l'alignement le long du Chemin de Larrieu, filtre planté entre la route départementale et les constructions. Cet alignement sera renforcé par la plantation de chênes complémentaires. En limite Est, la lisière plantée sera conservée.

L'aménagement d'une placette au cœur du quartier sera accompagné de plantations d'arbres à l'image rurale, similaires aux essences présentes dans le bourg (érables, chênes, alisiers, merisiers, ...).



Fig. 14. Le schéma d'aménagement

4.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Cette zone sera aménagée sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble** pour assurer une cohérence dans son aménagement. A noter que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra se faire qu'à partir de 2023.

5. SECTEUR 5 : ROUTE DE RIEUMES / ROUTE DE BERAT

5.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur se situe en entrée Sud-Ouest, entre les routes départementales 43 et 23. Ces deux voies importantes se rejoignent au Nord du site pour former l'Avenue de Gascogne, bordée de platanes, qui marque véritablement l'entrée dans le bourg ancien.

Le secteur étudié est aussi bordé par le Canal de Saint-Martory.

En amont de l'entrée du bourg ancien, le site prend place dans un environnement résidentiel peu structuré, au sein duquel la végétation prend moins d'importance que sur les autres quartiers. La Route de Rieumes, malgré les extensions linéaires, est agrémenté par la présence du canal.



Fig. 15. Site dans lequel s'inscrit le secteur 5, entre la RD43 et la RD23

Afin de ne pas perturber le canal, le site ne sera accessible que depuis la Route de Berat.



Fig. 16. *Photos du site présentant, en haut, la vue depuis la Route de Rieumes avec le canal à l'arrière / en bas, la vue depuis la Route Berat, sur laquelle on peut voir le bâti résidentiel environnant*

5.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Situé à proximité du bourg ancien et desservi par une des voies principales d'accès à la commune, le secteur devra présenter une certaine densité. Cependant, étant en amont d'un centre bien délimité, il s'agira de maintenir des perceptions aérées, végétales.

Ainsi des zones de recul seront proposées en bordure des voies départementales, plantées d'arbres, sans concurrence avec les alignements plantés présents aux abords immédiats du centre bourg.

5.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation globale du site, accès et desserte

Le quartier sera desservi par la Route de Berat. Une nouvelle voie se positionnera en limite Sud et sera bordée d'un cheminement piéton et d'une haie champêtre (noisetiers, cornouillers, prunelliers, aubépines, ...) limitant les vis-à-vis avec les habitations voisines. Cette voie pourra rejoindre l'accès existant au Nord de la parcelle afin d'assurer le maillage urbain.

La voie d'entrée desservira deux contre-allées qui permettront d'accéder aux habitations.

Formes urbaines

La recherche de densité devra s'accompagner d'une diversité des formes urbaines (lots libres, individuel groupé et collectif).

On retrouvera :

- des logements individuels le long de la Route de Berat,
- de l'habitat intermédiaire (semi-collectif) ou individuel groupé,
- des logements collectifs.

Densité recherchée :

La densité brute recherchée (voirie et espaces verts compris) est de 15 à 25 logements/ha.

Le maintien / création de la structure paysagère du site

L'insertion paysagère du quartier sera assurée par la création de deux zones de recul plantées d'arbres, sans présenter d'alignements. En limite Nord, la lisière plantée sera conservée.

L'aménagement d'une placette au cœur du quartier sera accompagné de plantations d'arbres à l'image rurale, similaires aux essences présentes dans le bourg (érables, chênes, alisiers, merisiers, ...).



Fig. 17. Le schéma d'aménagement

5.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Cette zone sera agencée sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble** pour assurer une cohérence dans son ensemble. A noter que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra se faire qu'à partir de 2023.