

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

**COMMUNE DE
CESSALES**

Plan Local d'Urbanisme

OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

JUILLET 2018



SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	3
2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	5
2.1. DEUX SITES DE DÉVELOPPEMENT ONT ÉTÉ RETENUS DANS LE PLU.....	5
2.2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU DU LIEU-DIT RAUBALI.....	7
2.2.1. Mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble	7
2.2.2. Réalisation de voies de desserte routière et de cheminement doux	7
2.2.3. Densité d'urbanisation et création d'espace vert dans les zones AU du lieu-dit Raubali	8
2.3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU DE TARABELLE.....	10
2.3.1. Mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble	10
2.3.2. Réalisation de voies de desserte routière et de cheminement doux	10
2.3.3. Densité d'urbanisation et création d'espace vert dans les zones AU du lieu-dit Tarabelle	11

1. PRÉAMBULE

En complément des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), il est présenté ici le volet opérationnel de certaines actions inscrites au Plan Local d'Urbanisme dont les modalités ont été suffisamment étudiées pour qu'elles puissent être incluses et exposées.

Rappels des articles du code de l'urbanisme:

Article L151-6 :

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 L151-7

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.

Les orientations intégrées à ce document sont opposables aux tiers et conditionnent lorsqu'elles sont concernées, l'obtention des autorisations d'urbanisme, dans un principe de compatibilité et de respect de l'esprit du texte et du projet.

Le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation concerne 2 zones :

- La zone AU1, situées l'Ouest de la RD25, au lieu-dit Raubali,
- La zone AU2 située à l'Est de la RD25, au lieu-dit Tarabelle.

Il précise les modalités d'aménagement de ces principaux secteurs de développement urbain à venir de la commune.

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

2.1. DEUX SITES DE DÉVELOPPEMENT ONT ÉTÉ RETENUS DANS LE PLU

Au cours des dernières années, le développement de l'urbanisation sur le territoire communal de Cessales a principalement été à vocation résidentielle et s'est réalisé principalement sous la forme d'un lotissement, d'une contenance de 9 lots, autorisé en 2006 au lieu-dit Marignol Sud. Certaines parcelles de ce lotissement ont ensuite été divisées.

Dans le respect du choix du mode d'urbanisation décidé par les élus, qui veut que les nouvelles constructions restent en continuité avec le village existant, et ainsi éviter leur dispersion au sein des espaces naturels, 2 zones à urbaniser ont été inscrites au projet de PLU.

L'une proche du village, au Sud-Est, TARABELLE, l'autre plus éloignée mais en continuité avec le lotissement situé au Nord, au lieu-dit RAUBALI.

Ce sont 2 zones de type à urbaniser dans le court et moyen terme « AU », à vocation principale d'habitat.

Elles sont dites « ouvertes », c'est-à-dire qu'elles sont constructibles immédiatement, sous réserve de respecter à la lettre les dispositions définies par le règlement écrit du PLU et également de respecter l'esprit des prescriptions édictées dans le présent document intitulé Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Elles correspondent à un ensemble de terrains non bâtis qui présentent des enjeux d'aménagement forts en raison notamment de leur situation géographique privilégiée à proximité immédiate du centre ancien de Cessales, où se situent les équipements publics structurants au premier rang desquels se trouve la Mairie.

Programmation du développement des zones :

Le PLU a prévu que la zone de RAUBALI serait développée en premier.

La zone de TARABELLE ne sera ouverte qu'après celle de RAUBALI, une fois que 80 % des constructions seront réalisées (sur la base de la déclaration d'ouverture de chantier).



VUE DU ZONAGE DU PLU ET DES DEUX ZONES DE DÉVELOPPEMENT

2.2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU DU LIEU-DIT RAUBALI

2.2.1. MISE EN ŒUVRE D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Compte tenu notamment de sa localisation et des enjeux d'aménagement en présence pour assurer une bonne intégration des futures constructions dans leur environnement urbain et paysager, l'urbanisation de la zone AU de RAUBALI devra être réalisée au moyen d'une opération d'aménagement d'ensemble (type permis d'aménager par exemple).

2.2.2. RÉALISATION DE VOIES DE DESSERTE ROUTIÈRE ET DE CHEMINEMENT DOUX

Dans le cadre du projet d'aménagement global envisagé sur la zone un réseau de voies de desserte interne devra être créée.

L'accès aux futures constructions devra s'opérer au moyen d'une voie routière communale reliée en un seul point d'accès à la RD25 .

Ce point de raccordement à la voirie communale existante devra intégrer l'augmentation prévisionnelle du trafic automobile liée à la réalisation ultérieure d'autres opérations d'aménagement sur le site, et prévoir le cas échéant les réserves foncières et/ou les aménagements spécifiques liés à la sécurisation de l'intersection des voies.

Les voies à créer au sein de la zone AU, figurée à titre indicatif sur la cartographie d'illustration de l'OAP seront à double sens de circulation automobile, avec une largeur de chaussée de minimum 5.00m.

La partie de la voie parallèle à la RD 25 devra comporter :

- Un cheminement doux (piétons et cycles) d'une largeur minimum de 2.00 m.
- Un alignement d'arbres et des plantations (arbres de haute tige d'essence locale).

Cette voie principale à créer au sein de la zone AU, qui à priori se terminera en impasse, au moins dans un premier temps, devra être aménagée de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour (réalisation dans la partie Nord de la zone AU d'une aire de retournement conforme aux exigences techniques des services de secours).

L'aménagement de cette aire de retournement sera conçue de façon à pouvoir être transformée en espace vert lors de l'extension au Nord de la zone constructible.

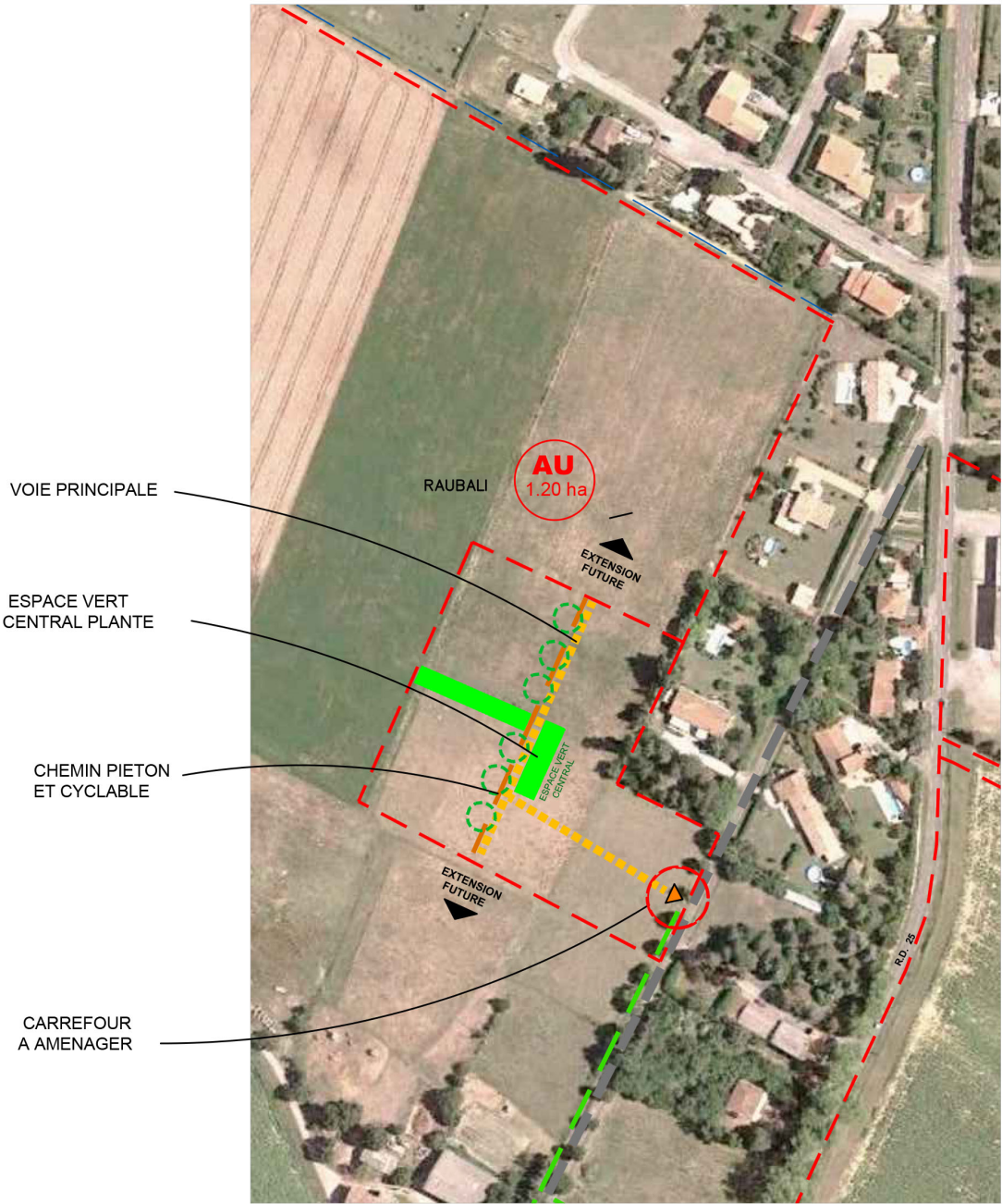
2.2.3. DENSITÉ D'URBANISATION ET CRÉATION D'ESPACE VERT DANS LES ZONES AU DU LIEU-DIT RAUBALI

Afin de promouvoir la limitation de la consommation d'espaces, la commune souhaite garantir une densité minimale de construction et une composition urbaine de qualité comprenant des espaces collectifs et/ou espaces verts.

Ainsi, au sein de la zone AU, d'une superficie de 1.20 ha, il est prescrit que l'opération d'aménagement mise en œuvre prévoit la réalisation de 12 à 14 logements sous la forme de maisons individuelles, éventuellement mitoyennes.

Un espace vert commun d'une largeur minimale de 8,00m sera aménagé le long de la voie (voir planche OAP).

- Voir planche graphique page suivante.



SCHEMA D'ORGANISATION DU SITE DE RAUBALI

P.L.U. DE CESSALES	O.A.P.	RAUBALI	
--------------------	--------	---------	--

2.3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU DE TARABELLE

Le territoire communal et le noyau villageois ancien de Cessales sont traversés du Sud au Nord par la Route Départementale n°25, classée à grande circulation. Si l'essentiel de l'urbanisation existante s'est opéré du côté Ouest de cette infrastructure, on trouve également au Sud-Est de la RD25 un quartier ancien d'une quinzaine de constructions, situé dans un triangle bordé au Nord-Ouest par la RD25 et au Nord-Est par la RD79c.

Dans le respect du principe d'urbanisation retenu, celui de la priorité donnée au développement du village, la création d'une nouvelle zone constructible, proche du centre ancien, a été décidée au carrefour de la RD 25 et RD79c, au Sud du lieu-dit TARABELLE.

Cette zone de type AU est une zone à urbaniser dite « ouverte », c'est-à-dire qu'elle est constructible immédiatement, sous réserve de respecter les dispositions définies par le règlement écrit du PLU et les prescriptions édictées dans le présent document intitulé Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Elle résulte de l'emprise sur une grande parcelle agricole, dont l'emplacement représente des enjeux d'aménagement forts en raison de sa proximité avec le centre du village, où se situent les équipements publics. Il s'agit d'une zone destinée au développement urbain à court et moyen terme du village, à vocation principale d'habitat.

2.3.1. MISE EN ŒUVRE D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Compte tenu notamment de sa localisation, et des enjeux d'aménagement en présence pour assurer une bonne intégration des futures constructions dans leur environnement urbain et paysager, l'urbanisation de la zone AU de TARABELLE devra être réalisée au moyen d'une opération d'aménagement d'ensemble (type permis d'aménager par exemple).

2.3.2. RÉALISATION DE VOIES DE DESSERTE ROUTIÈRE ET DE CHEMINEMENT DOUX

Dans le cadre du projet d'aménagement global envisagé sur la zone AU1, une organisation urbaine a été retenue :

Elle repose sur :

- La réalisation de voies de desserte interne de la zone. Elles seront longées, sur un coté par un cheminement doux de largeur minimum de 1.80m (avec sens unique pour 2 d'entre-elles),
- La réalisation d'une bande plantée le long de la RD 25, 3.80 m de largeur, avec un alignement d'arbres de première hauteur,

- La création d'une bande plantée de 2.60m le long de la RD79c, avec alignements d'arbres. La possibilité de créer des accès aux logements situés le long de cette voie est conservée.
- L'aménagement d'un espace vert central, planté d'essences locales, le long de la voie joignant les deux voies principales, d'une largeur minimale de 5.00 m.

2.3.3. DENSITÉ D'URBANISATION ET CRÉATION D'ESPACE VERT DANS LES ZONES AU DU LIEU-DIT TARABELLE

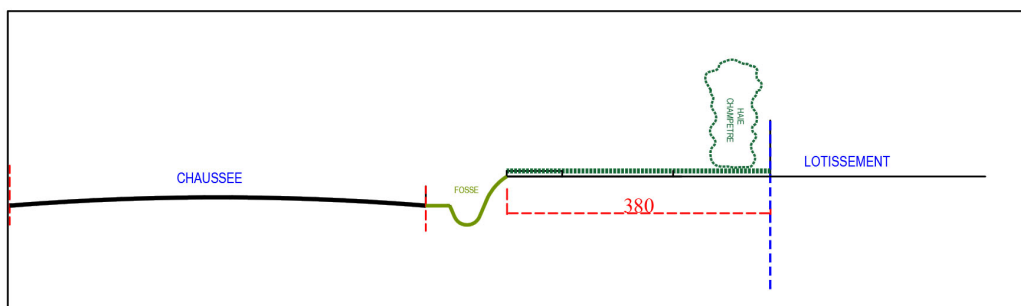
Afin de promouvoir la limitation de la consommation d'espaces, la commune souhaite garantir une densité minimale de construction et une composition urbaine de qualité comprenant des espaces collectifs et/ou espaces verts.

Ainsi, au sein de la zone AU de TARABELLE, d'une superficie de 1.40 ha, il est prescrit que son aménagement programme la réalisation de 12 à 16 logements sous la forme de maisons individuelles, éventuellement mitoyennes.

Remarque :

- Cette zone correspond sur le long terme à la première étape d'un développement qui, longera la RN25. Dans le futur, Elle devrait rejoindre la partie urbanisée du nord de la commune, où a été programmée la réalisation d'une petite zone artisanale.
- Un emplacement réservé a été retenu au droit du carrefour des 2 voies afin d'en améliorer la visibilité.

- Voir planche graphique page suivante.



COUPE SCHEMATIQUE SUR LA RD 25



SCHEMA D'ORGANISATION DU SITE DE TARABELLE SUD

P.L.U. DE CESSALES	O.A.P.	TARABELLE SUD	
--------------------	--------	---------------	--