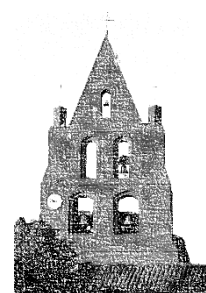


DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE SAINT-CEZERT



P.L.U.

Révision du Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Révision du P.L.U. :

Arrêtée le 28.05.18

Approuvée le :
27.06.18

Visa

Date :

Signature :



Paysages

16 av. Ch. de Gaulle
Bâtiment n°8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

3

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Cadre législatif et modalités d'application :

Article L151-6 du CU :

« 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**.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Article L151-7 du CU :

« 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. »

Article R151-6 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en **compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces** dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la **conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de**

*paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre **culturel, historique, architectural ou écologique**, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »*

Article R151-8 du CU :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires **garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.***

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les **principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.** »*

Article L152-1 du CU

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

*Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.** »*

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables.

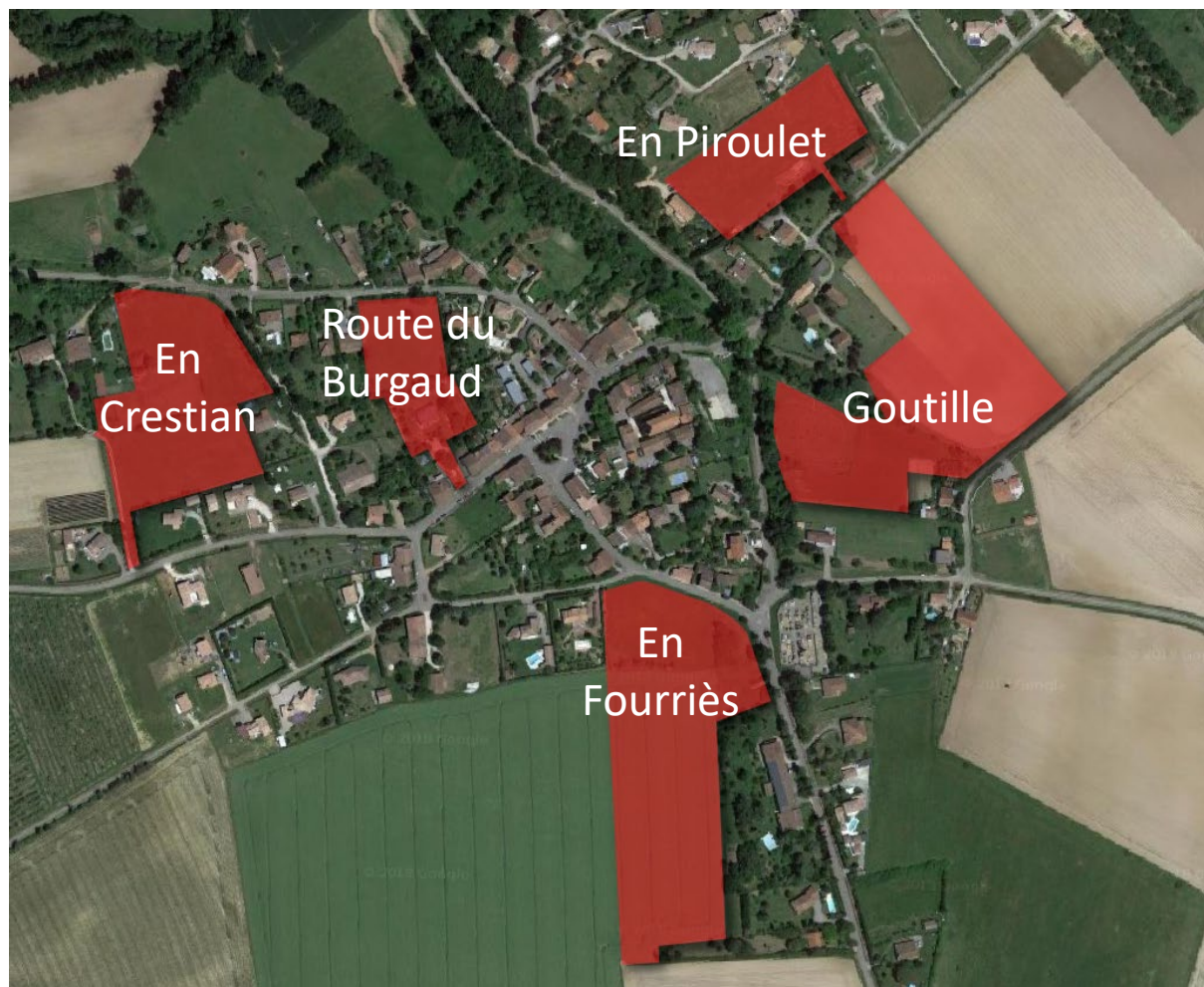
Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette **opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité** (source GRIDAUH).

Lexique :

individuel continu : logements individuels implantés sur un moins une limite séparative et reliés par au moins un mur mitoyen.

lots libres : urbanisation sans contrainte d'implantation des constructions autre que les prescriptions réglementaires.

Les orientations d'aménagement et de programmation



A la date d'approbation du PLU en 2019, seule la zone d'En Crestian est ouverte à l'urbanisation.

Les zones « Route du Burgaud », « En Piroulet », « Goutille » et « En Fourriès » sont fermées à l'urbanisation dans l'attente de la mise en service du réseau d'assainissement collectif.

Leur ouverture est conditionnée par la desserte des réseaux en capacité suffisante et par une modification du PLU.

En Crestian

Etat des lieux :

- ⇒ Situation au sein d'un tissu urbanisé entre la route du Burgaud et la Route de Launac,
- ⇒ Superficie : 1.84 ha,

Objectifs :

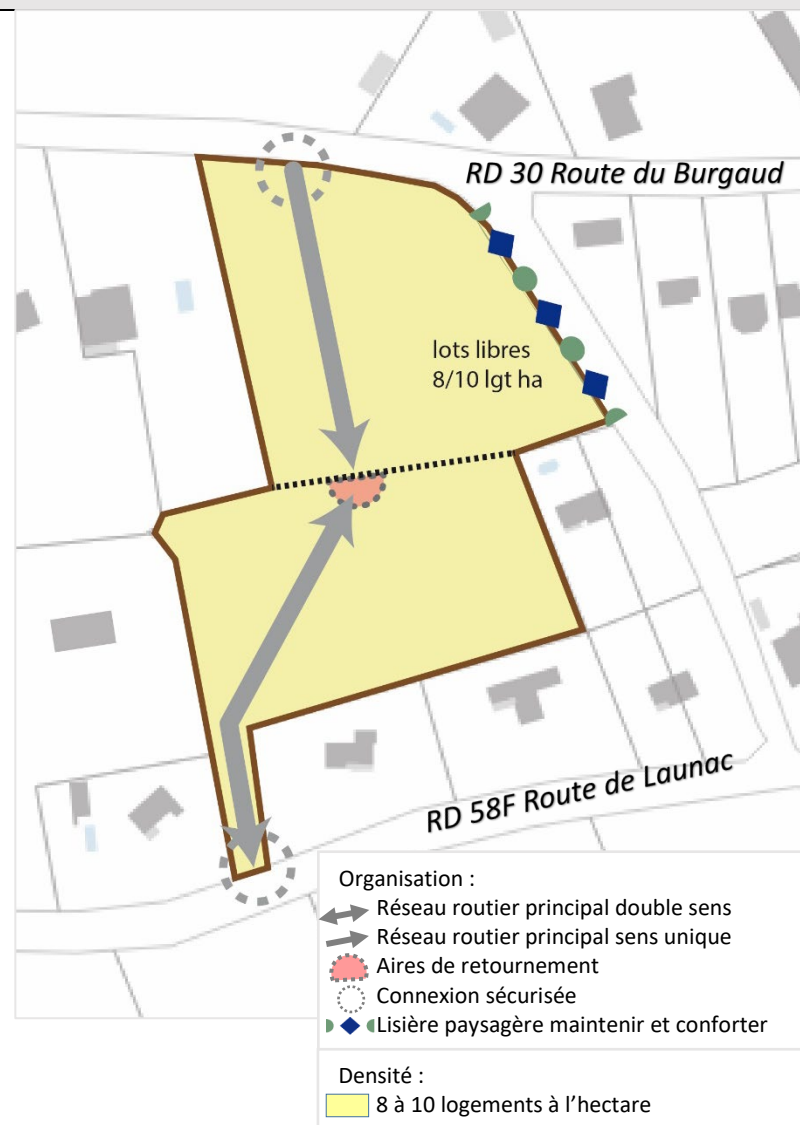
- ⇒ Aménager un quartier d'habitat structurant un tissu interstitiel résidentiel aux abords du cœur de bourg,
- ⇒ Accompagner l'aménagement d'une liaison entre la Route du Burgaud et le Route de Launac organisant la desserte de l'îlot et limitant la mise en place d'accès successifs et individualisés sur le réseau routier,
- ⇒ Encadrer une intensification douce de ce site en lien direct avec le cœur de bourg.

Principe d'aménagement :

- ⇒ Les densités souhaitées s'inscrivent en transition entre le cœur de ville dense et les espaces résidentiels contigus,
- ⇒ L'organisation et la desserte du projet ont pour objet d'optimiser un potentiel d'urbanisation aux portes du centre-bourg et de limiter les risques d'enclavement du cœur d'îlot,
- ⇒ La circulation et les accès sont organisés pour assurer la sécurité des habitants.

Modalité d'ouverture à l'urbanisation :

- ⇒ La partie Sud sera urbanisée en première phase avec un accès sur la route de Launac,
- ⇒ La partie Nord pourra être urbanisée dans un second temps en continuité de la voirie de la partie Sud.



En Piroulet

Etat des lieux :

- ⇒ Situation au sein d'un tissu urbanisé entre le lotissement de Guerguille et le chemin d'En Piroulet,
- ⇒ Superficie : 1.08 ha,

Objectifs :

- ⇒ Aménager un quartier d'habitat restructurant un tissu résidentiel peu dense et rompant avec le modèle linéaire,
- ⇒ Développer un réseau de liaisons douces participant au maillage communal, liant le quartier et le lotissement de Guerguille au cœur de ville,

Principe d'aménagement :

- ⇒ Les densités souhaitées s'inscrivent en continuité du modèle résidentiel environnant tout en optimisant la consommation spatiale et les aménagements,
- ⇒ L'aménagement de lots libres répond au positionnement du quartier déconnecté du noyau urbain,
- ⇒ L'organisation et la desserte ont pour but de rationaliser les équipements de la zone dans la mesure où le quartier ne peut être maillé avec d'autres espaces.

Modalité d'ouverture à l'urbanisation R 151-20 du CU :

- ⇒ Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.



Route du Burgaud

Etat des lieux :

- ⇒ Situation au sein d'un tissu urbanisé entre la route du Burgaud et la Route de Launac en lien direct avec le cœur de ville et l'école,
- ⇒ Superficie : 0.84 ha,

Objectifs :

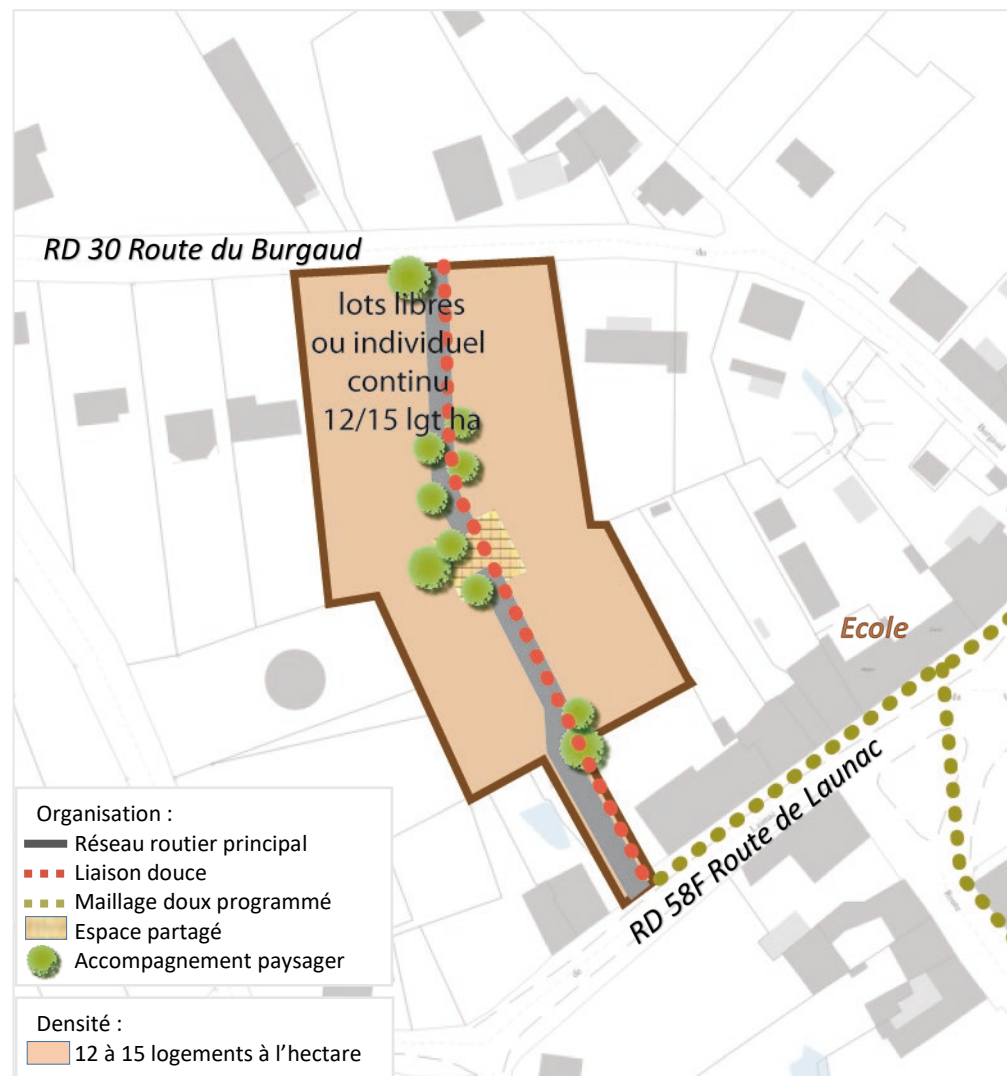
- ⇒ Aménager un quartier d'habitat restructurant un tissu interstitiel résidentiel en cœur de bourg,
- ⇒ Créer une liaison piétonne entre la Route du Burgaud et le Route de Launac participant à la restructuration du quartier et permettant de reconquérir le cœur d'îlot,

Principe d'aménagement :

- ⇒ Les densités souhaitées s'inscrivent en transition entre le cœur de ville dense et les espaces résidentiels contigus,
- ⇒ Les typologies à accueillir suivent le même principe d'articulation entre celles du cœur de ville et de l'urbanisation linéaire en autorisant des lots libres et de l'individuel continu,
- ⇒ L'organisation et la desserte ont pour objet d'inscrire le quartier dans un maillage global et de faciliter l'accès au cœur de ville pour les populations à y accueillir.

Modalité d'ouverture à l'urbanisation R 151-20 du CU :

- ⇒ Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.



Goutille

Etat des lieux :

- ⇒ Situation en extension urbaine entre le chemin d'En Piroulet et le Chemin de Tailleped,
- ⇒ Superficie : 3.00 ha,

Objectifs :

- ⇒ Aménager une extension urbaine organisant et rompant avec le modèle d'urbanisation linéaire des chemins proches,
- ⇒ Intégrer le quartier en le maillant au réseau existant,
- ⇒ Préserver la continuité écologique identifiée au cœur de l'ilot,
- ⇒ Gérer l'interface avec la zone agricole et constituer une limite au développement urbain,

Principe d'aménagement :

- ⇒ La densité envisagée constitue une transition entre le cœur de ville dense et les espaces pavillonnaires longeant le chemin d'En Piroulet, elle prend également en compte l'impact d'éléments écologiques à préserver au cœur du site,
- ⇒ L'aménagement de lots libres participe de la diversification de l'offre des quartiers connectés au cœur de bourg,
- ⇒ L'organisation et la desserte ont pour but d'irriguer et de mailler le quartier avec les autres voies qui l'entourent et ainsi l'ouvrir sur les autres espaces urbanisés,
- ⇒ L'accompagnement paysager vise à préserver les espaces participants aux continuités écologiques, à souligner les espaces publics et les voies, et à créer une lisière en interface avec l'espace agricole participant à l'intégration paysagère du quartier et constituant une limite à l'enveloppe urbaine,
- ⇒ La mixité sociale du quartier se traduira par la construction d'au moins 5 logements sociaux.

Modalité d'ouverture à l'urbanisation R 151-20 du CU : 2 opérations d'aménagement d'ensemble.



En Fourrières

Etat des lieux :

- ⇒ Situation au Sud du noyau urbain en bordure de la route de Grenade,
- ⇒ Lien direct avec le noyau urbain,
- ⇒ Superficie : 2.8 ha,

Objectifs :

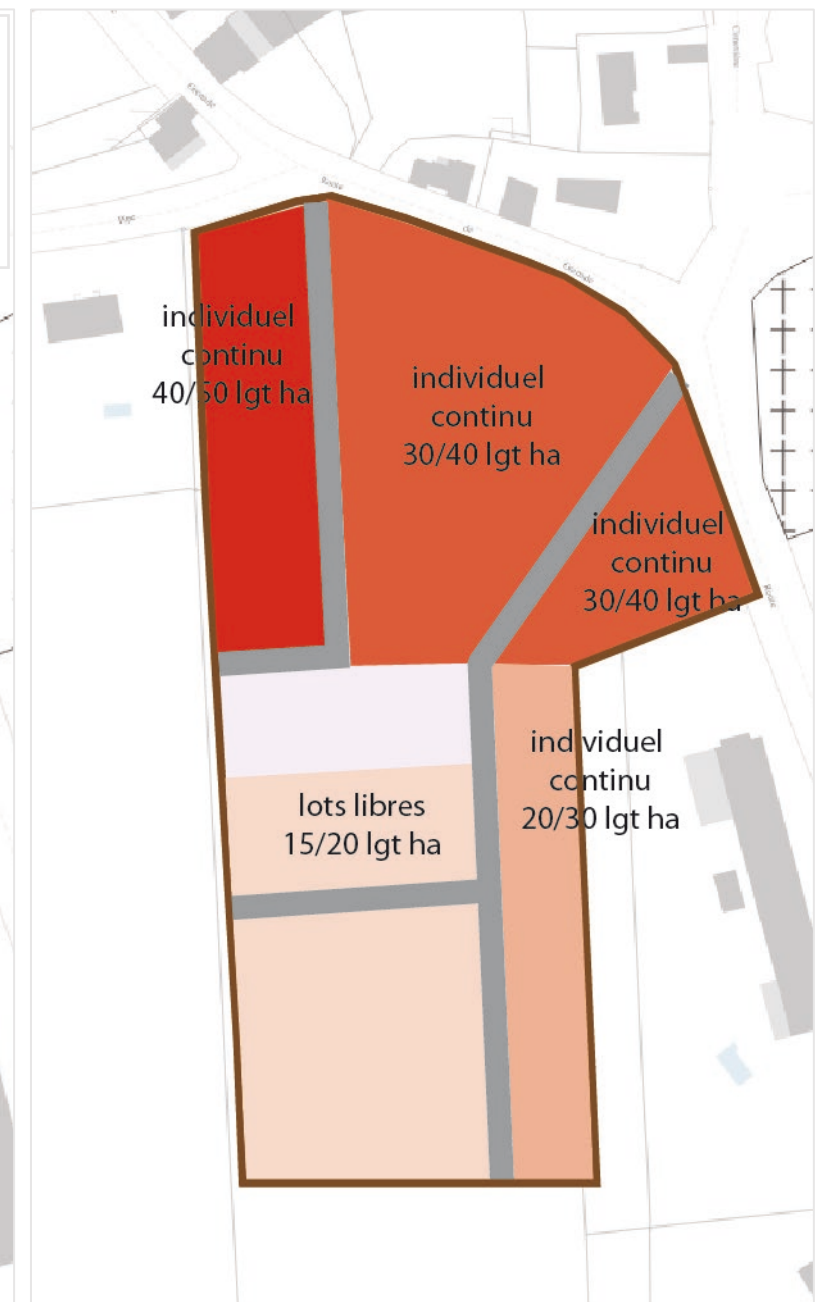
- ⇒ Organiser l'extension du noyau urbain destinée à accueillir une part importante du développement communal,
- ⇒ Structurer un réseau routier et de liaisons douces participant au maillage communal et liant le quartier aux équipements structurants du cœur de ville,
- ⇒ Anticiper le maillage du quartier avec les extensions urbaines à long terme,
- ⇒ Rompre avec le modèle de « l'individuel pur » prédominant sur le territoire.

Principe d'aménagement :

- ⇒ Les densités souhaitées permettent de proposer plus de diversités de typologies de logements que l'offre communale, notamment en introduisant l'individuel continu (par groupement de 2 ou 3 constructions),
- ⇒ La continuité dans l'écriture architecturale et urbaine du centre est recherchée,
- ⇒ Les formes urbaines seront mixtes et limiteront la consommation d'espace,
- ⇒ La constitution d'une porosité urbaine autour d'un espace partagé central bordé d'un bâti dense permettra de créer un cœur urbain et participera de la construction de l'effet de rue à l'image de celui du centre-bourg, il s'appuiera sur une mixité de fonctions : espace public, mail planté, circulation routière, liaison piétonne, ...
- ⇒ L'accompagnement paysager complètera l'aménagement des espaces publics, notamment par la mise en place d'un mail planté à l'image de la structuration végétale de la Place du Village et par l'aménagement d'un espace jardiné en articulation entre le cœur de quartier et les zones plus résidentielles,
- ⇒ L'aménagement d'un quartier intégralement desservi par le réseau d'assainissement collectif atténuera l'impact environnemental du projet.
- ⇒ La mixité sociale du quartier se traduira par la construction d'au moins 5 logements sociaux.

Modalité d'ouverture à l'urbanisation R 151-20 du CU :

- ⇒ 1 opération d'aménagement d'ensemble.



- Densités :**
- 15 à 20 logements à l'hectare
 - 20 à 30 logements à l'hectare
 - 30 à 40 logements à l'hectare
 - 40 à 50 logements à l'hectare
- Implantations :**
- en limite de voie ou espace public
 - sur au moins une des limites séparatives latérales,
 - soit en limite de voie ou espace public, soit avec un retrait de 5 mètres minimum,
 - soit sur la limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins
 - égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un retrait de 3 m minimum