

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

**COMMUNE DE
SAUSSENS**

**Plan Local
d'Urbanisme**

3 - OAP

**Orientations d'Aménagement et de Programmation
Modification simplifiée n°1**

SEPTEMBRE 2021



SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	3
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	6
2. 1 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	6
ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU1 DU VILLAGE.....	6
2.1.1. Mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble.....	7
2.1.2. Réalisation de voies de desserte routière et de cheminement.....	7
2. 2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	10
ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU2 DU CHATEAU.....	10
2.2.1 Mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble.....	11
2.2.2 Les principes d'aménagement viaires retenus pour la zone AU2 du Chateau.....	11

1. PREAMBULE

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 deux zones :

- **Zone AU1, dite du village,**
- **Zone AU2, dite du Château.**

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

Programmation dans le temps :

Les analyses urbaines de l'organisation du développement de la commune, prenant en compte des infrastructures et des réseaux, ont conduit la Mairie à décider un ordre de développement:

- La zone du Village devra être développée en priorité, puis viendra celle du Château. La zone du Château pourra être mise ne œuvre quant 80 % des droits à bâtir de la zone du village seront formalisés.

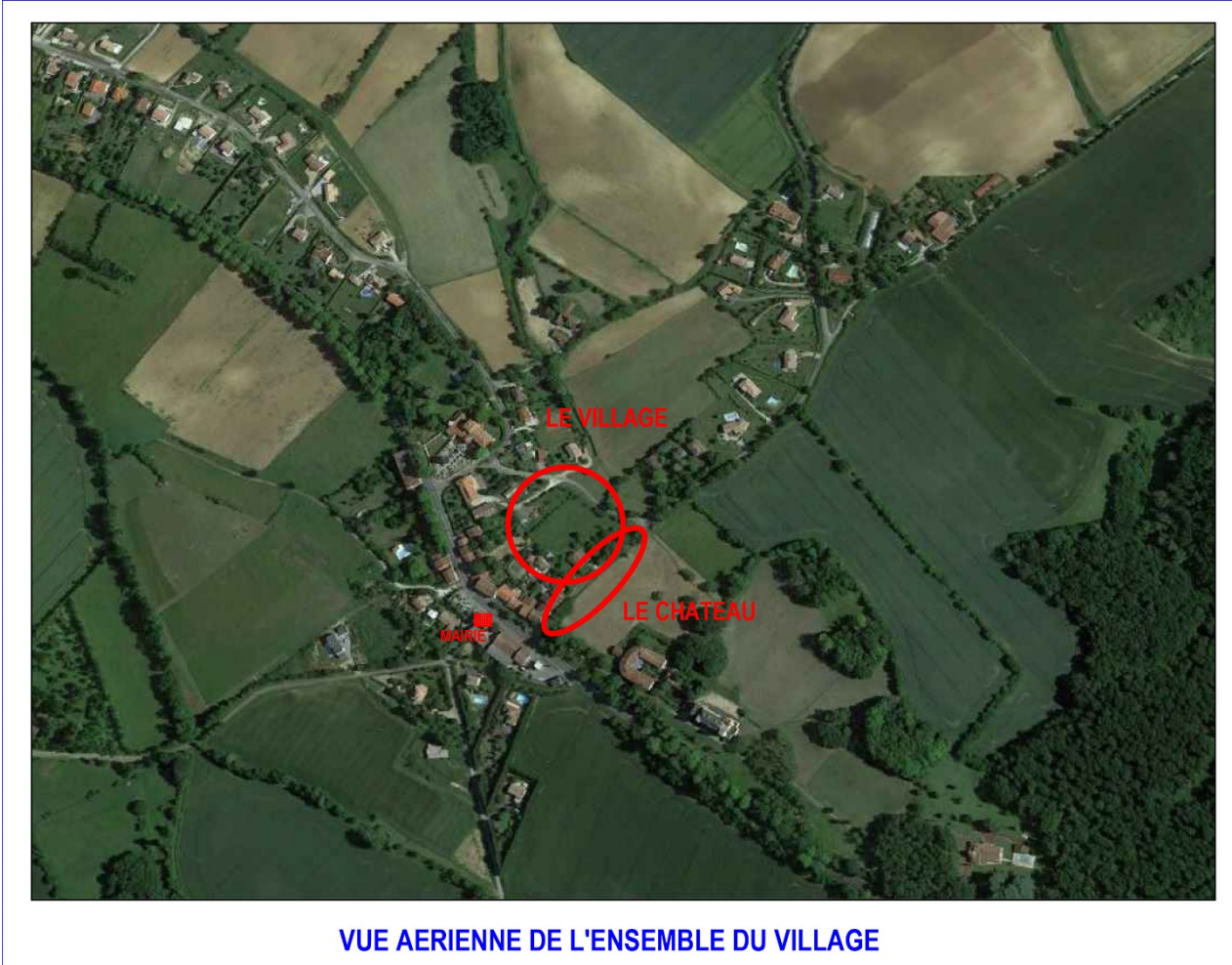
Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

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

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Vue aérienne du village avec, en rouge, la localisation des deux zones AU



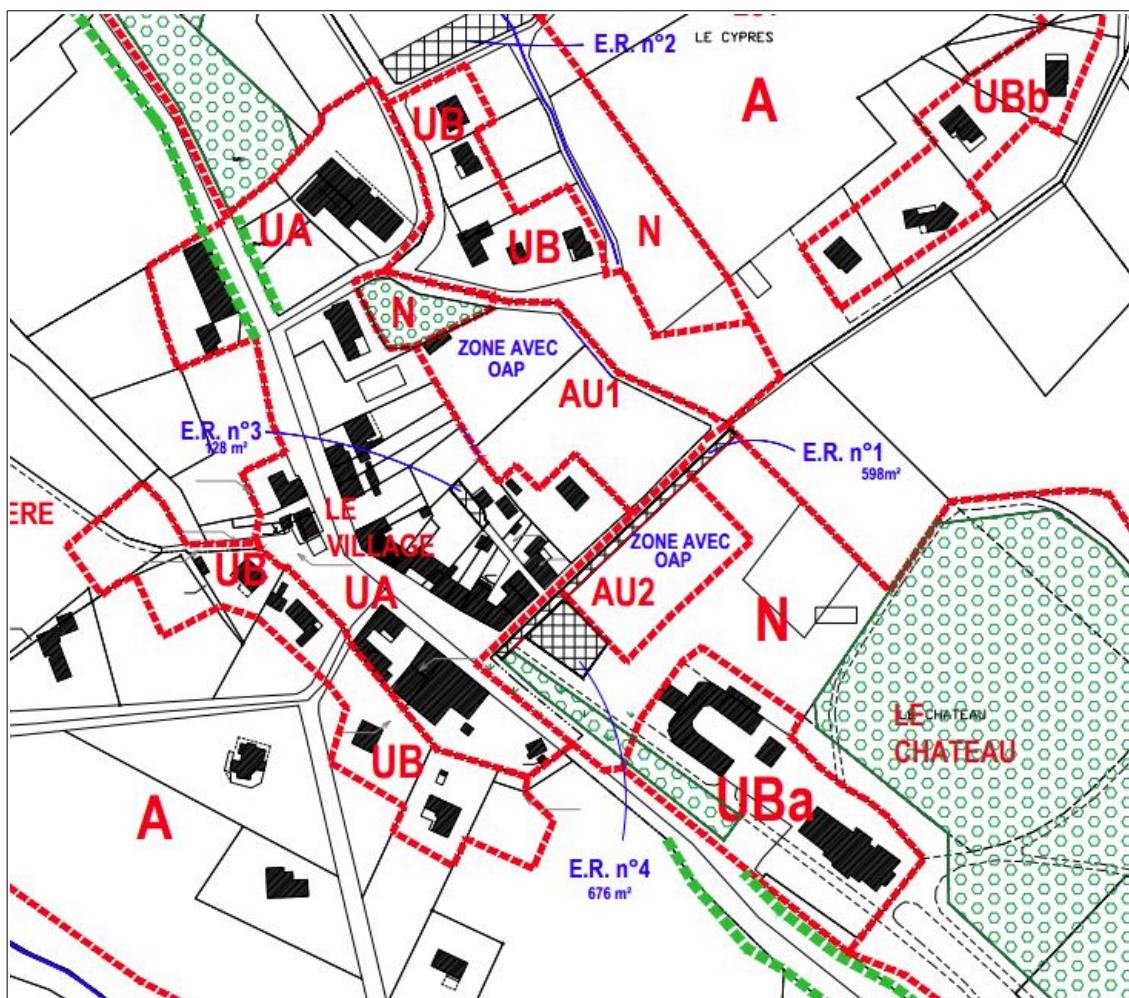
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

2.1 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU1 DU VILLAGE

Au cours des dernières années, le développement de l'urbanisation sur le territoire communal de Saussens a principalement été à vocation résidentielle et s'est réalisé principalement sous la forme de parcelles individuelles prises sur la zone naturelle et agricole.

La logique de développement de l'urbanisation, défini par le PLU, repose sur la volonté de valoriser les potentialités du village et de maintenir la continuité avec l'habitat existant. L'objectif est également de densifier le tissu urbain en permettant la réalisation d'opération d'ensemble.

Ces choix ont conduit à retenir la création d'une zone d'urbanisation future - de type AU - au sein de plusieurs parcelles situées au cœur du village, à proximité de la RD 826 qui le traverse. C'est une zone, qui recouvre 7200 m², qui est bordée par une voie importante du village qui dessert le coteau, voie de Francarville.



Règlement graphique du PLU – Avec la zone AU1 du Village

Cette zone comprend un ensemble de terrains non bâtis qui présentent des enjeux d'aménagement forts en raison de leur situation géographique privilégiée au centre du village où se situent quelques équipements publics structurants, au premier rang desquels figure la Mairie. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat permettant de densifier le village et d'en améliorer la vie sociale.

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

Compte tenu notamment de leur localisation, de leur taille, et des enjeux pour assurer la bonne intégration des futures constructions au sein du village, l'urbanisation de la zone AU du Village devra être réalisée au moyen d'une opération d'aménagement d'ensemble (type permis d'aménager par exemple, avec règlement d'urbanisme spécifique).

2.1.2. RÉALISATION DE VOIES DE DESSERTE ROUTIÈRE ET DE CHEMINEMENT

Dans le cadre du projet d'aménagement global envisagé sur la zone, la nouvelle voie de desserte sera créée en son centre. Elle desservira l'ensemble des lots, à l'exception de 2 d'entre-eux se trouvant au sud-est du site, le long du chemin de la Rispe.

Ces 2 lots auront des entrées jumelées. Ils posséderont également une partie non constructible, vouée à des espaces verts, sur une distance de 10 m par rapport à la limite de propriété longeant la route.

La voie de desserte :

Elle aura une chaussée de 5m, avec sur le côté une bande engazonnée de 1,00m, pour implanter les candélabres qui longeront la voie, tous les 10/12 m.

La largeur totale de l'emprise sera donc de 6.00m (six mètres).

Du fait qu'il n'y a pas de trottoir, la voie sera de type partagée.

Un panneau à l'entrée indiquera : voie partagée vitesse limitée 10 km/h.

Une aire de retournement de type « en T » (à 3 manoeuvres) sera placée en bout de voie. Pour améliorer son aspect, elle sera traitée comme une petite placette, aménagée avec trame géométrique faite avec des pierres insérées dans le sol, selon le schéma technique joint.

Équipement particulier :

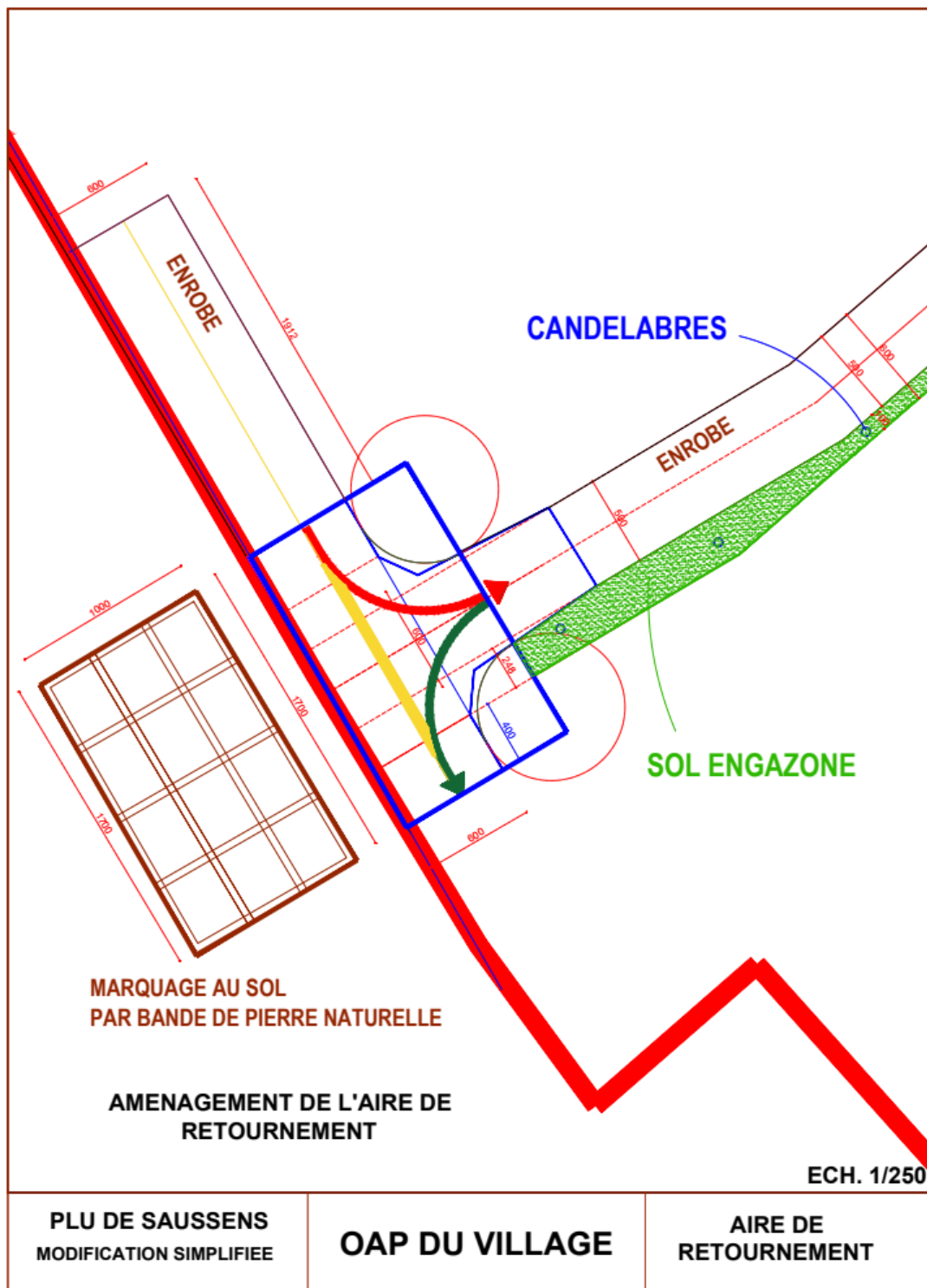
Une aire de propreté de 4 m² minimum devra être créée au droit du carrefour de la voie.

Nombre de logements prescrit :

Le nombre de logements est pour l'ensemble de la zone AU devra être compris entre 6 et 8 logements.

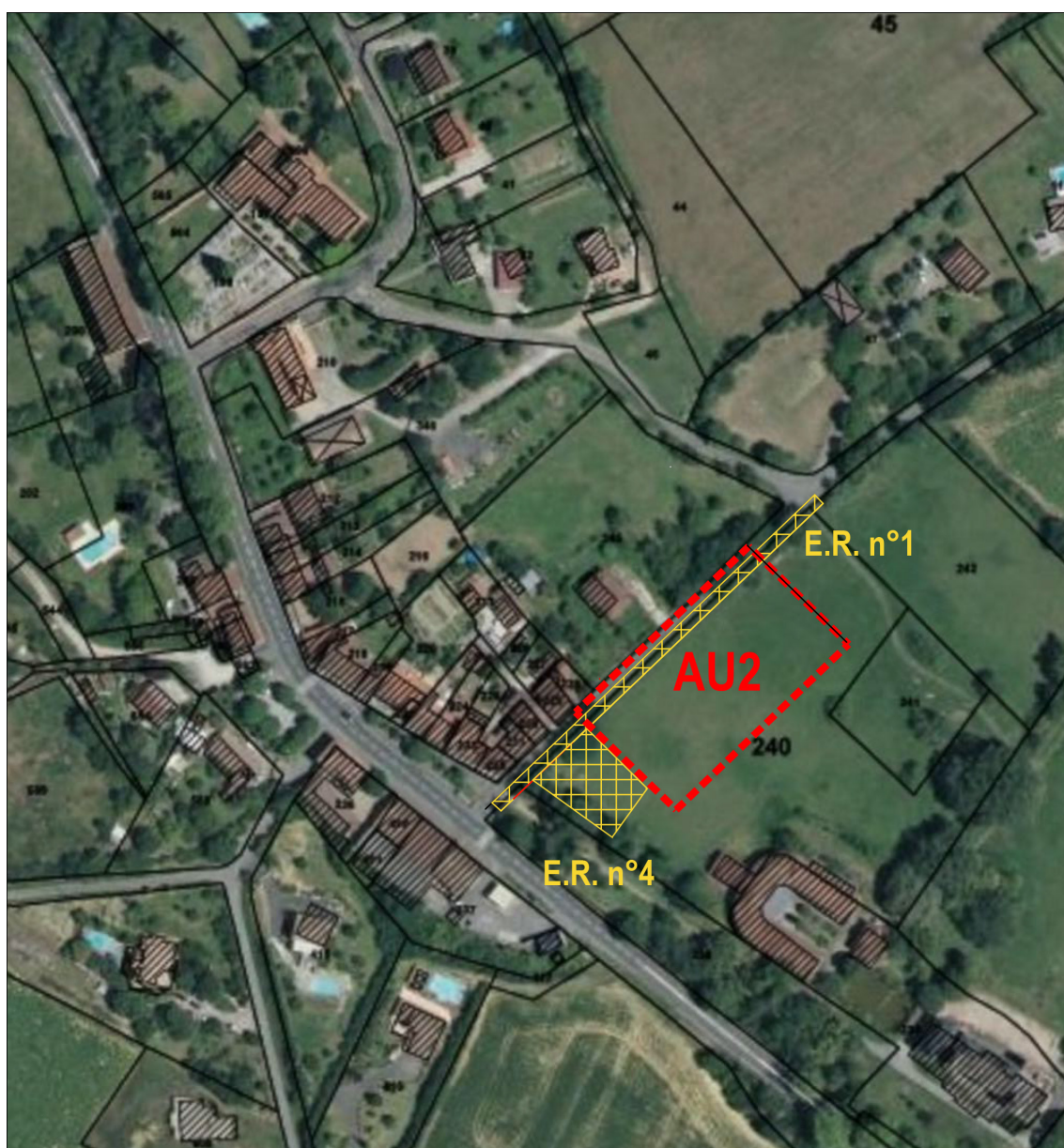


<p>PLU DE SAUSSENS MODIFICATION SIMPLIFIEE</p>	<p>OAP DU VILLAGE</p>	<p>PLAN DE L'OAP</p>
---	------------------------------	-----------------------------



2. 2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU2 DU CHATEAU

Les études du PLU ont conduit à retenir un deuxième site de développement,- de type AU - au sein d'une parcelle située dans le village, coté Sud. Cette parcelle fait partie de la propriété du Château, elle longe la voie qui dessert le village. C'est une zone, qui recouvre une surface de 3600 m².



Cette zone, vierge de construction, possède des enjeux d'aménagement forts en raison de son emplacement en continuité avec le centre du village. Elle est à vocation principale d'habitat, les constructions permettront d'étendre le village vers le sud, en s'insérant au tissu urbain déjà constitué du village, puisqu'elles formeront un linéaire urbain opposé à la partie déjà construite de la voie.

Le long de ladite voie se trouve un emplacement réservé, qui empiète sur la zone qui a été retenu afin de permettre son élargissement. Un autre emplacement réservé longe la limite Sud, N°4, il a été retenu afin de créer un parking public.

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

Du fait des enjeux, notamment paysagers, pour assurer la bonne intégration des futures constructions au sein du village, l'urbanisation de la zone AU2 devra être réalisée au moyen d'une opération d'aménagement d'ensemble (type permis d'aménager par exemple, avec règlement d'urbanisme spécifique).

2.2.2 LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT VIAIRES RETENUS POUR LA ZONE AU2 DU CHATEAU

L'accès aux parcelle se fera directement depuis la voie du village existante, avec des entrées jumelées, selon le détail porté sur l'OAP.

Un espace vert, inconstructible, sera créé le long de la rue afin de créer une continuité verte avec les plantations existantes. Il devra être planté avec des essences locales. Il aura une profondeur de 10.00 m minimum et le passage d'accès aux lots jumelés pourra faire avec une largeur de 10 m maximum.

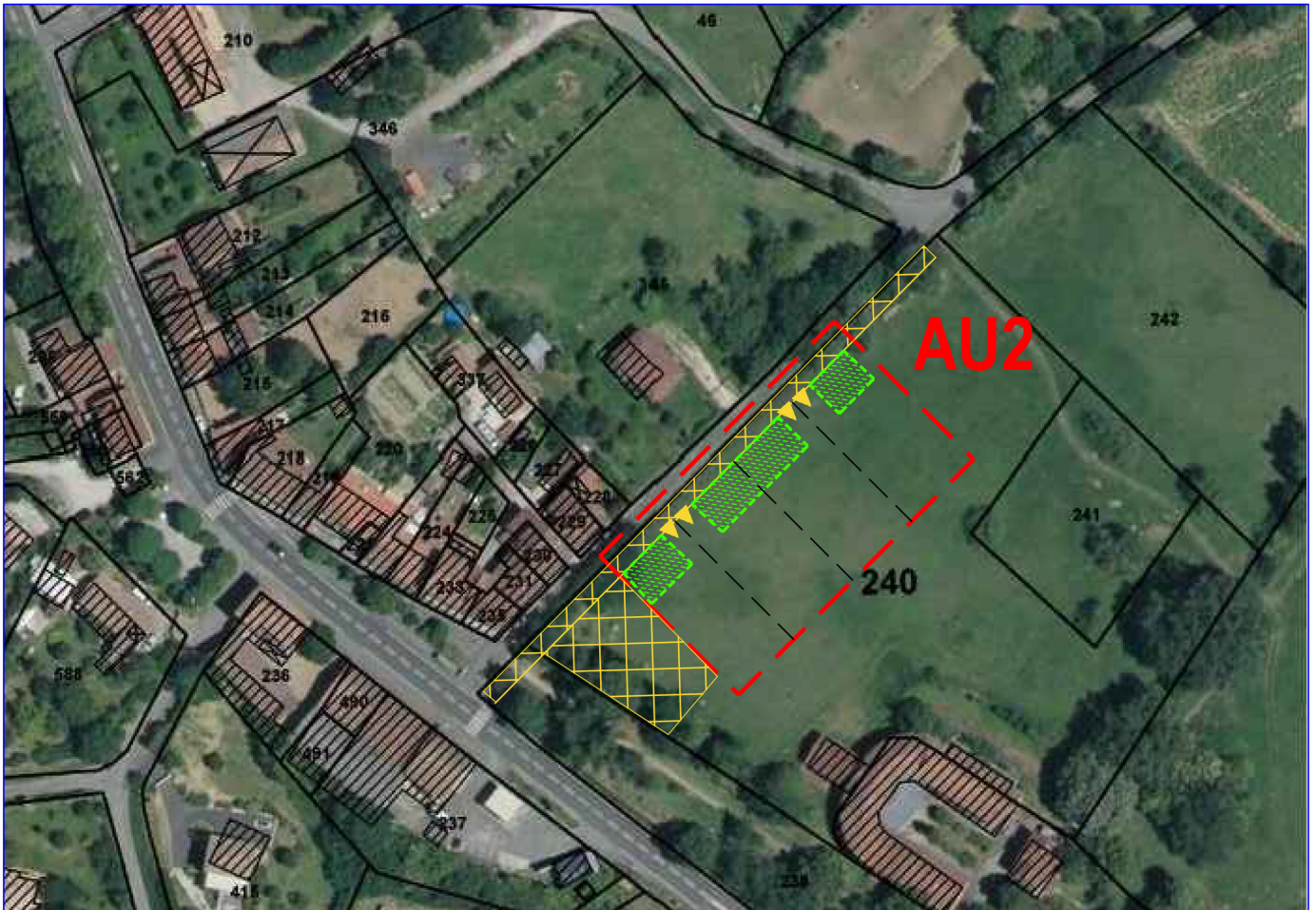
Afin de ne pas trop impacter le village, les accès depuis la voie devront être jumelés.

Nombre de logements prescrit :

Le nombre de logements est pour l'ensemble de la zone AU devra être compris entre 4 et 6 logements.

--- O ---

Planche de l'OAP du Château



-  LIMITE DE ZONE
-  ESPACES VERTS
LARGEUR 10m
-  EMPLACEMENT RESERVE
POUR ELARGISSEMENT DE VOIE
EMPRISE 4 m
-  ENTREES JUMELLEES