

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

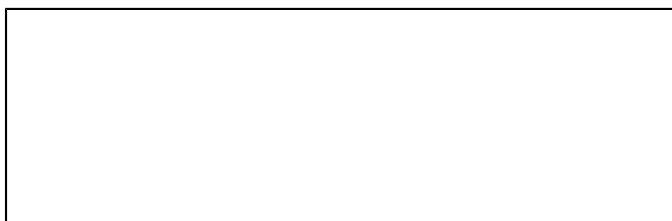
**COMMUNE DE
CESSALES**

Plan Local d'Urbanisme

2 - P.A.D.D.

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

MARS 2019



Sommaire

1. PRÉAMBULE.....	3
2. LE PADD : PORTÉE ET CONTENU.....	4
3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL PRÉALABLE.....	7
4. LES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE.....	8
5. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME	10
ORIENTATION I :.....	10
POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION RÉSIDENTIELLE AU TOUR DU BOURG DANS LE CADRE D'UN PROJET DE STRUCTU RATION ET D'AMÉNAGEMENT DU VILLAGE.....	10
ORIENTATION II : PROGRAMMER, ENCADRER ET ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE.....	14
ORIENTATION III : CONFORTER L'AGRICULTURE COMME ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET VECTEUR DE STRUCTURATION PAYSAGÈRE.....	15
ORIENTATION IV : PRÉVOIR ET AMÉNAGER LES VOIRIES EN VEILLANT A PROMOUVOIR LES MODES ALTERNATIFS DE DÉPLACEMENTS.....	16
ORIENTATION V : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT, LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE.....	17
ORIENTATION VI : ASSURER UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE D ES RISQUES NATURELS ET DES NUISANCES.....	18
6. OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....	19

1. PRÉAMBULE

Le présent document est établi dans le cadre des études en cours concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cessales.

Il a été élaboré à partir :

- des résultats du diagnostic territorial réalisé en première phase de l'étude, présenté aux Personnes Publiques Associées et consultées et validé par la commune,
- des objectifs généraux fixés par la commune lors du lancement de la procédure d'élaboration du PLU,
- des différentes réunions de travail avec les services de l'Etat, les organismes partenaires, les élus de la commune et la population,
- des lois, règles et servitudes qui s'appliquent sur le territoire communal.

Il exprime les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Il prend en considération des prescriptions du SCOT du Lauragais, qui sont rappelées dans le document.

2. LE PADD : PORTÉE ET CONTENU

Références législatives et réglementaires du PADD

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont redéfinis et fixé les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Rappel de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Rappel des articles :

Article L.101-1

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article [L. 101-2](#), elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L101-2

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

La commune de Cessales est concernée par le SCOT du Pays Lauragais. Les orientations du PADD du PLU de Cessales doivent s'inscrire en compatibilité avec les orientations et la révision de ce SCOT.

Élaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposé dans le rapport de présentation, le PADD du PLU exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager. Il constitue une pièce obligatoire du PLU. Les orientations s'imposent à la commune dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les actions et opérations engagées ne doivent pas être contraires à ces orientations et doivent contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

Pièce maîtresse des documents d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Cette vision est complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles (Orientations d'Aménagement et de Programmation : OAP), incarnation de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Les études du PLU de Cessales ont donné lieu à l'élaboration d'une démarche de projet pour l'ensemble de la commune (vocation agricole, naturelle, urbaine, activités économiques...) des différents secteurs du territoire communal et à une réflexion approfondie sur l'enjeu majeur de structuration des espaces de développement urbain aux abords du cœur de village, espace central répondant aux principaux besoins de la population :

- Offre de services publics (École, Mairie, équipements divers)
- Offre d'habitat et de services
- Lieu de rencontre et de développement des liens sociaux

Cette démarche s'est conclue par des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, des actions à développer sur le moyen et long terme, ainsi que des propositions d'aménagement du village et de ses abords. Le présent PADD traduit et illustre les résultats de cette démarche.

3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL PRÉALABLE

Situé à l'Est du département de la Haute-Garonne, à proximité de Villefranche-de-Lauragais, le territoire communal de Cessales s'étend sur les coteaux du Lauragais. La commune comptait 167 habitants en 2015 (donnée INSEE 2017) pour une superficie d'environ 335 hectares.

Le territoire communal se compose :

- ☐ d'un pôle villageois regroupant des habitations et les structures de services publics de proximité (École, Mairie, salle polyvalente...) ;
- ☐ d'une dominante d'espaces à vocation agricole ;
- ☐ de constructions isolées éparpillées au sein des espaces agricoles et naturels ;
- ☐ de quelques espaces naturels boisés (massifs et linéaires).

<input type="checkbox"/> Atouts, Faiblesses, Opportunités et Menaces du territoire communal	
Le contexte local	<p>Une faible diversité géographique du territoire (unité paysagère de coteaux...)</p> <p>La proximité des pôles urbains, d'activités et de services, de Toulouse et Villefranche-de-Lauragais</p> <p>La présence d'une infrastructure routière importante : la RD 25, classée voie à grande circulation</p> <p>Une identité agricole très marquée</p> <p>Un équilibre préservé entre les secteurs urbanisés et les secteurs naturels et agricoles</p>
Le site	<p>Un espace à vocation agricole prédominante</p> <p>Quelques formations boisées éparpillées sur le territoire communal</p> <p>Aucun site naturel remarquable recensé (ZNIEFF, Natura 2000, etc.)</p>
Le bourg	<p>Une qualité architecturale du bâti traditionnel ancien (murs en galets et briques)</p> <p>Une bonne lisibilité du centre historique affirmée par la présence d'une rue principale (RD 25).</p> <p>Une absence de réseau d'assainissement collectif</p> <p>Des opérations récentes à dominante d'habitat de type pavillonnaire</p> <p>Des espaces publics et des espaces verts</p>
Les activités	<p>Une activité agricole dynamique, orientée principalement sur la polyculture</p> <p>Une activité artisanale (garage)</p> <p>Un projet de développement d'une petite zone d'activités artisanales aux abords du garage existant</p>
L'urbanisation	<p>Un centre bourg concentrant la très grande majorité des habitants</p> <p>Un potentiel existant pour la réalisation d'opérations d'habitat en continuité de l'enveloppe urbaine du centre bourg</p> <p>Des extensions urbaines futures à structurer de manière à les intégrer harmonieusement à l'urbanisation existante et au fonctionnement du centre bourg</p> <p>Peu de mitage</p>
La démographie	<p>Une croissance démographique modérée depuis 1999 mais une importante pression foncière</p>

4. LES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

Ne disposant d'aucun document d'urbanisme communal (extensions urbaines résidentielles autour du village et implantation du garage existant dans le cadre de l'application du Règlement National d'Urbanisme), la commune de Cessales a souhaité engager une procédure d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme afin de poursuivre son développement en le programmant afin de mieux maîtriser les modalités (organisation urbaine, morphologie, qualité architecturale et environnementale, etc.).

La réalisation du PLU a été l'occasion pour la municipalité de réfléchir et de mettre en œuvre un projet d'aménagement et de développement à court, moyen et long terme. Ce projet permet d'affirmer, dans le respect des dispositions du SCoT du Lauragais, les principales orientations d'aménagement du territoire communal tant en matière de maîtrise de l'extension des zones urbaines ou bâties que de promotion des activités, de préservation des zones agricoles et de protection de l'environnement, du paysage et du patrimoine.

Les informations du porter à la connaissance de l'état sur les orientations générales en matière de planification en Haute-Garonne et plus précisément sur la commune de Cessales, ont été prises en considération.

Le SCOT du Pays Lauragais :

Le SCOT du pays Lauragais, dont le projet de révision a été arrêté le 11 décembre 2017, énonce des préconisations et prescriptions d'aménagement pour la période 2011 / 2030, parmi lesquelles figurent notamment un seuil maximum de production de logements à l'horizon 2030 - 40 logements - et une densité de 8 à 12 logements à l'hectare pour les communes non pôles en assainissement non collectifs.

Entre 2011 et 2017, un lotissement de 9 lots a été autorisé (lieu-dit Marignol) sur une superficie de terrain d'environ 2.70 hectares. Le potentiel de 40 logements sur la période 2011 / 2030 n'est donc plus, en 2018, que de 31 logements maximum à produire d'ici 2030, dont 5 en densification de la zone urbaine existante. La consommation maximale d'espaces en extension pour produire ces 26 logements ne devra donc pas excéder 3 hectares avec une densité moyenne de 10 logements à l'hectare et 20% de voirie.

Dans ce contexte, la commune a décidé de retenir, pour son PADD, les orientations générales suivantes :

- ❑ POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION RÉSIDENTIELLE AUTOUR DU BOURG DANS LE CADRE D'UN PROJET DE STRUCTURATION ET D'AMÉNAGEMENT DU VILLAGE
- ❑ PROGRAMMER, ENCADRER ET ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE
- ❑ CONFORTER L'AGRICULTURE COMME ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET VECTEUR DE STRUCTURATION PAYSAGÈRE
- ❑ PRÉVOIR ET AMÉNAGER LES VOIRIES EN VEILLANT A PROMOUVOIR LES MODES ALTERNATIFS DE DÉPLACEMENTS
- ❑ PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT, LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE
- ❑ ASSURER UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET DES NUISANCES

5. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

ORIENTATION I :

POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION RÉSIDENTIELLE AUTOUR DU BOURG DANS LE CADRE D'UN PROJET DE STRUCTURATION ET D'AMÉNAGEMENT DU VILLAGE

L'urbanisation du bourg de Cessales est globalement marquée par un bâti dense dans le centre ancien du village et des extensions urbaines périphériques beaucoup moins denses (habitat de type pavillonnaire).

Le développement résidentiel récent s'est opéré en continuité de l'enveloppe urbaine du village, au Nord de ce dernier. Le type d'urbanisation récente (pavillonnaire) résulte de la conjonction de plusieurs facteurs. En effet, l'absence d'assainissement collectif et la présence des réseaux primaires (eau potable, électricité) le long des voies de circulation existantes, ont, dans un contexte de pression foncière et immobilière forte ces dernières années, contribué à ce type de développement urbain (application du RNU).

Du bâti diffus, principalement lié aux exploitations agricoles, est également disséminé sur l'ensemble du territoire communal.

La municipalité souhaite, dans le cadre de la mise en place de son projet d'aménagement territorial pour les décennies à venir, privilégier un développement de l'urbanisation rationnel et réfléchi, respectant les principes du développement durable.

Le village, au centre du territoire communal, rassemble les équipements d'intérêt collectif et équipements publics structurants (Eglise, cimetière, mairie, école...). La volonté de développer l'urbanisation autour du cœur de village à proximité de ces équipements publics structurants est forte. Pour la bonne mise en œuvre du projet d'extension du village, la collectivité peut s'appuyer sur la présence de terrains non bâtis en bordure du noyau villageois ainsi qu'à ses abords immédiats. En revanche, l'inexistence de réseau d'assainissement collectif et l'absence de projet d'installation de ce type de réseau limitent les possibilités de développement urbain très dense.

Dans ce contexte, la collectivité a fait le choix de privilégier comme zone majeure de développement de l'urbanisation le centre bourg et ses abords. Cette logique de développement s'inscrit en cohérence avec la présence et l'utilisation optimale des réseaux techniques urbains primaires existants (eau potable, électricité). Malgré l'absence de réseau d'assainissement collectif permettant d'envisager de fortes densités urbaines, la commune souhaite néanmoins organiser le développement du centre bourg de manière à véritablement le gérer.

Le développement urbain en continuité du village doit notamment s'accompagner de la création de voiries nouvelles, que la collectivité souhaite structurer de manière à garantir, sur le long terme, une organisation rationnelle de l'urbanisation et des déplacements.

Effort en matière de réduction de la consommation des espaces agricoles :

Le regroupement des secteurs de développement au plus près du village, en continuité des zones déjà bâties, est un moyen de réduire la consommation des zones agricoles.

En effet, le niveau de densité assez élevé de la zone urbaine du village pourra être reconduit au sein des nouveaux secteurs du fait de la volonté d'intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain existant, contrairement à ce qui se passerait si lesdits secteurs en étaient isolés, puisque rien ne justifierait la nécessité d'une telle intégration.

De plus les secteurs proches du village peuvent plus facilement évoluer dans le temps vers un habitat de type urbain du fait des infrastructures existantes et de la possibilité d'y installer des activités (commerciales ou artisanales).

Objectif retenu	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
<p>1) PRIVILÉGIER COMME ZONE MAJEURE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN LE CENTRE BOURG ET SES ABORDS ET PROGRAMMER LE PROCESSUS D'EXTENSION DU CENTRE BOURG EN INSCRIVANT DIFFÉRENTS SECTEURS EN ZONES À URBANISER (ZONES AU), CONSTRUCTIBLES À COURT TERME SOUS CONDITIONS, OU À PLUS LONG TERME (ZONE AU0).</p>	<p>Délimiter la zone urbaine centrale et les zones d'extension urbaine du centre bourg en veillant à respecter les enjeux majeurs pour un développement équilibré, harmonieux et durable :</p> <p>a) Préserver la qualité des entrées de ville depuis les axes routiers structurants.</p> <p>Le centre bourg de Cessales, situé à l'intersection de la RD25 et de la RD79c (Route de Saint-Germier), comprend donc 4 entrées de ville principales, aux caractéristiques différentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Au Nord, l'entrée de ville à partir de la RD25 en provenance de Caraman ; cette entrée de ville, la plus « urbaine », est marquée par la présence d'une urbanisation pavillonnaire de part et d'autre de la route. ⇒ Au Sud, l'entrée de ville à partir de la RD25 en provenance de Villefranche-de-Lauragais, offre un caractère beaucoup plus « naturel » (perspective en contre-plongée sur le village à partir du fond de vallon du ruisseau de la Grasse ; présence d'alignements de platanes en bordure de route...) ⇒ A l'Est, l'entrée de ville à partir de la RD79c présente un caractère globalement naturel atténué toutefois par la rupture du croisement avec la RD25 et l'urbanisation présente à l'Ouest de celle-ci ⇒ A l'Ouest, l'entrée de ville à partir de la RD79c, remarquable en raison de son caractère naturel préservé (présence d'un boisement important au Nord de la route) <p>Le projet de PLU doit intégrer ces caractéristiques et veiller à préserver, voire à valoriser la qualité urbaine, architecturale et paysagère de ces entrées de ville.</p>

	<p>b) Concevoir des projets d'urbanisation future qui s'intègrent correctement dans le paysage et dans l'organisation fonctionnelle du centre bourg</p> <ul style="list-style-type: none"> - Étudier et mettre en œuvre sur les principaux secteurs de développement urbain des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant d'assurer : <ul style="list-style-type: none"> ➤ les conditions d'une desserte viaire fonctionnelle et suffisante à court, moyen et long terme pour tous les usages (piétons, automobilistes...), ➤ l'équilibre social du quartier, notamment par la réalisation d'espaces publics ou collectifs de qualité, etc. - Définir un règlement cohérent avec les prescriptions éventuelles des OAP et permettant de garantir l'harmonie architecturale et paysagère des espaces (aspect extérieur des constructions, en particulier des façades et toitures, traitement des clôtures...).
2) LIMITER STRICTEMENT LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION DES ZONES BÂTIES DIFFUSES NON AGRICOLES	<p>Ne permettre qu'une adaptation et une extension mesurée des constructions à usage d'habitation disséminées au sein de l'espace agricole.</p> <p>Autoriser dans le cadre de conditions clairement définies la création d'annexes aux constructions présentes au sein de l'espace agricole.</p>
3) PERMETTRE UNE MEILLEURE DIVERSITÉ DE L'OFFRE D'HABITAT	<p>Favoriser le développement d'une offre locative d'habitat afin de faciliter l'accueil des différents types de ménages.</p>
4) AMÉNAGER DES ESPACES PUBLICS DE QUALITÉ	<p>Créer une trame végétale forte sur les axes principaux du cœur du village afin de valoriser le paysage urbain et de garantir une qualité du cadre de vie central du village.</p>
5) ASSURER UN ÉQUILIBRE DES DIFFÉRENTS MODES DE DÉPLACEMENTS	<p>Renforcer le maillage routier du centre bourg et ses abords et prévoir des cheminements doux permettant une circulation sécurisée en mode doux (piétons et cycles)</p>
6) FAVORISER LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES POUR PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE	<p>Permettre l'implantation éventuelle d'activités artisanales, commerciales et de services au sein des espaces bâtis du centre bourg.</p> <p>Assurer au bourg centre un accès au haut débit (minimum de 2 Mégabits / seconde) et promouvoir son développement dans les zones d'urbanisation future proches du bourg.</p>

ORIENTATION II : PROGRAMMER, ENCADRER ET ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

<i>Objectif retenu</i>	<i>Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable</i>
1) CONFORTER ET VALORISER LA ZONE D'ACTIVITÉS ; PROGRAMMER ET ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT D'UNE ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	<p>Permettre un développement mesuré de la zone d'activités afin d'offrir aux entrepreneurs une offre de foncier adaptée à leurs besoins.</p> <p>Permettre le développement d'une zone d'activités à proximité de l'activité artisanale existante (garage) afin d'assurer aux entrepreneurs une offre de foncier adaptée à leurs besoins et de garantir la création de nouveaux emplois</p> <p>Accompagner ce projet de développement de zone d'activités économiques de manière à en garantir la fonctionnalité et l'intégration paysagère et environnementale.</p>
2) PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ DES ACTIVITÉS DE LOISIRS ET DU TOURISME	<p>Permettre la mise en valeur, pour le long terme, des sites à potentiel touristique les plus attractifs (bords de plan d'eau le long du ruisseau de la Grasse) par des aménagements légers spécifiques (aire de détente...)</p> <p>Permettre le développement d'une offre d'hébergement touristique (hôtel, camping à la ferme, chambres d'hôtes...)</p>
3) PROMOUVOIR LES NOUVELLES TECHNOLOGIES POUR FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, NOTAMMENT LES ACTIVITÉS DE SERVICES DANS LE CENTRE BOURG	<p>Poursuivre le développement des communications numériques, qui contribuent à la promotion économique du territoire.</p> <p>Favoriser le développement du télé-travail.</p>
4) ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DES INSTALLATIONS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE	<p>Veiller à la bonne intégration paysagère des toitures photovoltaïques sur les bâtiments agricoles ainsi que dans les secteurs d'habitation et d'activités</p> <p>Suivre les éventuels projets d'implantation d'éoliennes</p>

ORIENTATION III : CONFORTER L'AGRICULTURE COMME ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET VECTEUR DE STRUCTURATION PAYSAGÈRE

L'agriculture reste une activité économique majeure du territoire communal de Cessales. Le nombre d'exploitations décroît depuis une trentaine d'années mais la commune compte encore plusieurs exploitations parmi lesquelles certaines sont gérées par des agriculteurs relativement jeunes. La commune souhaite le maintien des structures d'exploitation agricole existantes et la promotion d'une agriculture respectueuse des paysages et de l'environnement.

Objectif retenu	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1) PRÉSERVER LES GRANDS ESPACES DE PRODUCTION AGRICOLE ET GARANTIR LA PÉRENNISATION ET LE CONFORT DES EXPLOITATIONS	<p>Délimiter précisément les zones agricoles du PLU en prenant en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les zones de production et d'élevage - la localisation des sièges d'exploitation existants - les éventuels besoins d'implantation de nouvelles constructions et de réhabilitation et/ou changement de destination des bâtiments (diversification, nouveau siège d'exploitation lié à la décohabitation ou à une nouvelle installation...) - les éventuelles volontés de création d'annexes aux habitations servant de siège d'exploitation.
2) METTRE EN VALEUR LES ESPACES DE PRODUCTION ET BÂTIMENTS AGRICOLES	<p>Préserver les vastes étendues agricoles non bâties les plus éloignées du centre-bourg, espaces de productions (cultures agricoles) dont l'évolution saisonnière joue un rôle majeur dans la structuration du grand cadre paysager communal.</p> <p>Préserver et valoriser les éléments identitaires du patrimoine architectural des corps de ferme.</p> <p>Définir un règlement permettant de garantir l'intégration architecturale des nouveaux bâtiments.</p>
3) PRÉSERVER LE MAILLAGE DE HAIES	<p>Identifier et protéger les haies et les alignements d'arbres remarquables (ripisylves...).</p>

ORIENTATION IV : PRÉVOIR ET AMÉNAGER LES VOIRIES EN VEILLANT A PROMOUVOIR LES MODES ALTERNATIFS DE DÉPLACEMENTS

La collectivité est consciente de l'importance d'une desserte viaire de qualité des espaces urbanisés. Toutefois, compte tenu du réseau routier communal existant et des charges coûteuses d'entretien de ce réseau et de création de nouvelles voies, la commune souhaite maîtriser ses investissements financiers en matière de voirie. Elle souhaite également favoriser la création d'emprises foncières destinées aux circulations douces dans le village et ses abords.

Objectif retenu	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1) CRÉER DES LIAISONS ROUTIÈRES ENTRE LES VOIES EXISTANTES OU FUTURES	<p>Prévoir, soit au moyen d'emplacements réservés soit dans le cadre d'orientation d'aménagement et de programmation, (O.A.P.) le schéma de principe du maillage routier à conforter ou à créer pour permettre un développement logique, harmonieux et optimisé de l'urbanisation et des déplacements au cours des prochaines années.</p> <p>Préserver des espaces permettant le prolongement des routes de manière à assurer une structuration logique et progressive des zones de développement urbain.</p>
2) FAVORISER LA CONSTITUTION D'UN MAILLAGE DE CHEMINEMENTS DOUX ENTRE LES DIFFÉRENTS SECTEURS DU CENTRE BOURG	<p>Réserver des espaces dédiés aux circulations piétonnes et cyclistes dans les poches d'urbanisation existantes ou à créer à court / moyen terme et assurer, au moyen d'orientation d'aménagement et de programmation, la possibilité d'exiger leur réalisation dans les zones prévues pour le développement urbain de long terme.</p>
3) EMBELLIR LES ENTRÉES DU CENTRE BOURG	<p>Préserver des espaces non bâtis à maintenir ou à traiter en espaces verts le long des voies routières en entrées de centre bourg.</p>
4) PRÉVOIR LA SÉCURISATION DE LA TRAVERSÉE DU CENTRE BOURG PAR LA RD 25	<p>Sécuriser la circulation en entrée d'agglomération ainsi que les intersections entre les principales voies de circulation.</p> <p>Etudier les possibilités d'aménagement spécifique (ralentisseur, plateau traversant, radar pédagogique...) destiné à assurer le ralentissement des véhicules dans la traversée du centre bourg.</p>

ORIENTATION V : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT, LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

La commune est parsemée de milieux naturels boisés plus ou moins remarquables qui, reliés localement par un maillage des haies et des ruisseaux, constituent une trame verte et bleue favorables à la faune et la flore. La commune souhaite préserver ces éléments qui contribuent à la qualité du cadre de vie.

Enfin, certains secteurs bâtis de la commune contiennent des éléments particuliers de l'architecture traditionnelle rurale qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

Objectif retenu	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1) SAUVEGARDER ET METTRE EN VALEUR LES ZONES NATURELLES BOISÉES	Préservation des massifs boisés par un classement approprié au projet de PLU.
2) PROTÉGER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES	Identifier et protéger les haies. Maintenir inconstructibles les zones boisées et abords de ruisseaux jouant un rôle reconnu pour la circulation, la reproduction, l'alimentation et l'habitat de la faune sauvage.
3) METTRE EN VALEUR LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET PATRIMONIALES DU TERRITOIRE	Communiquer sur l'existence et la richesse de la trame bleue et la trame verte. Communiquer sur l'intérêt écologique de la variété de la faune et de la flore sauvage, le rôle des zones humides et des haies... Garantir le maintien et assurer la mise en valeur des principaux édifices du patrimoine bâti (corps de ferme...)

ORIENTATION VI : ASSURER UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET DES NUISANCES

Les risques naturels présents sur la commune concernent :

- Les mouvements de terrain (tassements différentiels liés au phénomène de retrait et de gonflement des argiles, glissement et effondrement de berge).
- Les inondations ; localement, en cas de forte pluie, le ruissellement sur les terres labourées peut provoquer des coulées de boue.

Le projet de PLU doit intégrer pleinement la gestion de ces risques naturels.

De la même manière, les éventuelles nuisances liées aux activités agricoles (hangar de stockage, élevage), doivent être considérées dans le projet de développement de l'urbanisation.

Objectif retenu	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
1) PRÉVENIR LES DOMMAGES LIÉS AUX RISQUES NATURELS	<p>Communiquer sur les contraintes imposées par la prise en compte du risque lié aux mouvements de terrain par phénomène de retrait – gonflement des argiles.</p> <p>Laisser inconstructibles les abords de ruisseaux soumis localement à des risques ponctuels d'inondation.</p> <p>Anticiper la formation d'éventuelles coulées de boue en promouvant de bonnes pratiques agricoles (maintien des haies champêtres).</p>
2) PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES	<p>Veiller à l'application du principe de réciprocité au pourtour des bâtiments agricoles : Laisser inconstructible à l'habitation pour des tiers les abords des bâtiments d'élevage ou bâtiments de stockage agricole (produits phytosanitaires, etc.) générant des risques ou des nuisances.</p>

6. OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.

La commune est actuellement soumise aux règles du R.N.U. car il n'existe pas de document d'urbanisme applicable (pas de PLU ni de carte communale). C'est donc à partir des seules données brutes des constructions des années précédentes que les objectifs de réduction peuvent être analysés.

Rappel des données de cadrage du SCOT, énoncées page 7 :

Le nombre de logements autorisés pour la période 2011 / 2030 est de 40 logements, pour une surface consommée de 3.50 hectares. A ce jour 9 logements ont été réalisés depuis 2011, le solde est de 31 logements à produire d'ici 2030.

L'évolution dans le temps de la consommation des espaces urbains donne les analyses suivantes :

Consommation des espaces naturels depuis 2007 :

Selon les données, depuis une période de 10 ans, la commune a connu la construction de 11 maisons pour une surface consommée de : 22 542 m² m². Ce qui fait une moyenne de 2049 m²/ log.

Cette surface, élevée, s'explique par l'absence d'assainissement collectif sur la commune et en particulier par les règles qui étaient applicables jusqu'en 2012 (la surface minimale exigée était de 2500m² pour les stations individuelles).

Le calcul du potentiel constructible des terrains libres du PLU donne les résultats suivants :

Le projet de développement repose sur la réalisation de 25 maisons, sur une surface de 2.60 ha soit une surface moyenne de 800 m² / log environ (en comptant 20 % pour les voies et espaces collectifs). Cela correspond donc à une baisse de surface de plus de la moitié par rapport aux opérations des dix dernières années.

La commune a donc pris des mesures appropriées pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels ou agricoles.

Changement de destination des constructions :

Après examen des constructions existantes en zone agricole et naturelle, aucune construction avec changement de destination n'est retenue.

- Voir rapport de présentation

Densification des constructions :

La possibilité de densifier les constructions existantes a été examinée et retenue lors du calcul des potentialités, notamment au sein du site du village - pour 5 unités - cela bien que la commune ait une vocation exclusivement résidentielle et qu'aucun des propriétaires concernés n'ait exprimé la volonté de construire.

Les O.A.P. :

2 O.A.P. Sont programmées sur la commune :

- OAP de RAUBALI
- OAP de TARABELLE SUD.

--- 0 ---

Voir page suivante page de synthèse

