

Communauté d'agglomération du Grand Cahors

Plan Local d'Urbanisme de MECHMONT

Orientations d'Aménagement
et de Programmation (OAP)

SOMMAIRE

I.) Localisation des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

II.) Principes d'aménagement communs à tous les secteurs

III.) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

Zone 1 AU des Granges

Préambule

Article L 151-6 du Code de l'Urbanisme :

« **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. »

Article L 151-7 du Code de l'Urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

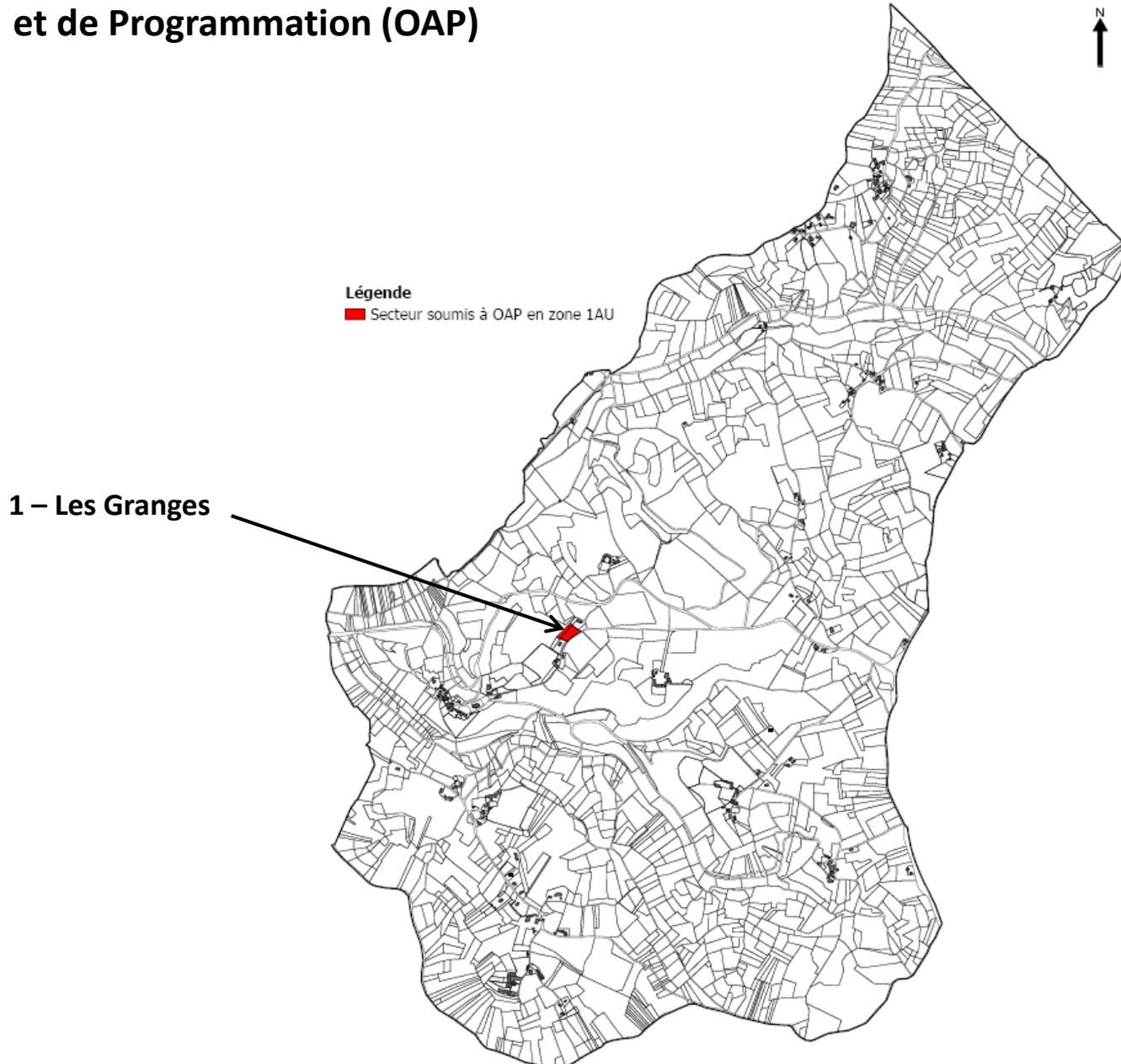
- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports».

Ces schémas permettent de définir **l'esprit de l'aménagement d'un secteur**, c'est-à-dire ce qui est indispensable à la réalisation d'un projet (création de voies, d'espace public, de cheminements, etc.).

Il ne s'agit donc pas de définir un projet d'aménagement, mais de préciser les **principes d'aménagement** qui permettront de conduire à des projets ponctuels répondant aux orientations générales définies.

Les OAP sont **opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité et non de conformité**, c'est-à-dire que les demandes d'autorisation d'urbanisme devront en respecter « l'esprit ».

I.) Localisation du secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



II.) Principes d'aménagement communs à tous les secteurs :

- **Inscrire les projets d'aménagement dans le grand paysage, en respectant les courbes de niveau et les masses boisées** existantes, et en recomposant un paysage, notamment au travers de plantations composées d'essences locales et de préservation des espaces boisés (les coupes et abattages seront limités à celles nécessaires à l'implantation des constructions nouvelles).
- **Privilégier une composition d'espaces communs** pour assurer l'articulation des projets d'aménagement avec l'environnement proche et pour favoriser les lieux de rencontre et de détente. Ces espaces publics, en termes de typologie et de traitement, s'appuieront sur les espaces traditionnels (type coudercs, placettes, etc.).
- **Prévoir des cheminements piétons**, liens nécessaires et spontanés avec les quartiers, le centre-bourg, les hameaux, les équipements et les services, etc.
- **Favoriser un découpage parcellaire** qui offre à la fois : une meilleure organisation de l'espace public, une valorisation du foncier, une qualité de vie (jardins situés en profondeur des terrains, de manière à réaliser une transition progressive avec le grand paysage), une implantation des futures constructions respectueuses de la topographie du terrain naturel et répondant aux exigences de la RT2012.
- **Proposer une offre diversifiée d'habitat :**
 - ⇒ en terme de mixité sociale : les opérations de 4 lots et plus devront comprendre au moins 1 lot d'une superficie inférieure ou égale à 800 m² ;
 - ⇒ en terme de mixité urbaine : la variété de la typologie du bâti sera privilégiée dans les opérations de 4 lots et plus.
- **Réduire au maximum les surfaces imperméabilisées** affectées aux accès, à la circulation et au stationnement. Favoriser la rétention des eaux et l'infiltration sur place : par exemple dalles engazonnées.
- **Protéger le système bocager** nécessaire à la biodiversité et à la préservation des milieux, en tant que corridors assurant des systèmes d'échanges pour la faune et la flore.
- **Traiter les espaces de transition** entre les secteurs habités et les espaces agricoles (plantation de haies bocagères, etc.).
- Réaliser un **traitement paysager** des points de collecte des déchets situés dans les secteurs à aménager (murets en pierres, plantations composées d'essences locales, ...).

III - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

Zone 1 AU des Granges

Etat initial du site

Le site constitue actuellement une enclave entre deux constructions récentes. Il est occupé par un terrain enherbé relativement plat déjà desservi par un chemin. Le secteur se situe à proximité immédiate du centre-bourg par la voie communale n°102.



Le secteur est entouré :

- au Nord par une construction récente insérée dans un écrin boisé,
- au Sud par une construction récente et des terres agricoles,
- à l'Est par des terres agricoles puis des boisements,
- à l'Ouest par des terres agricoles puis des boisements.

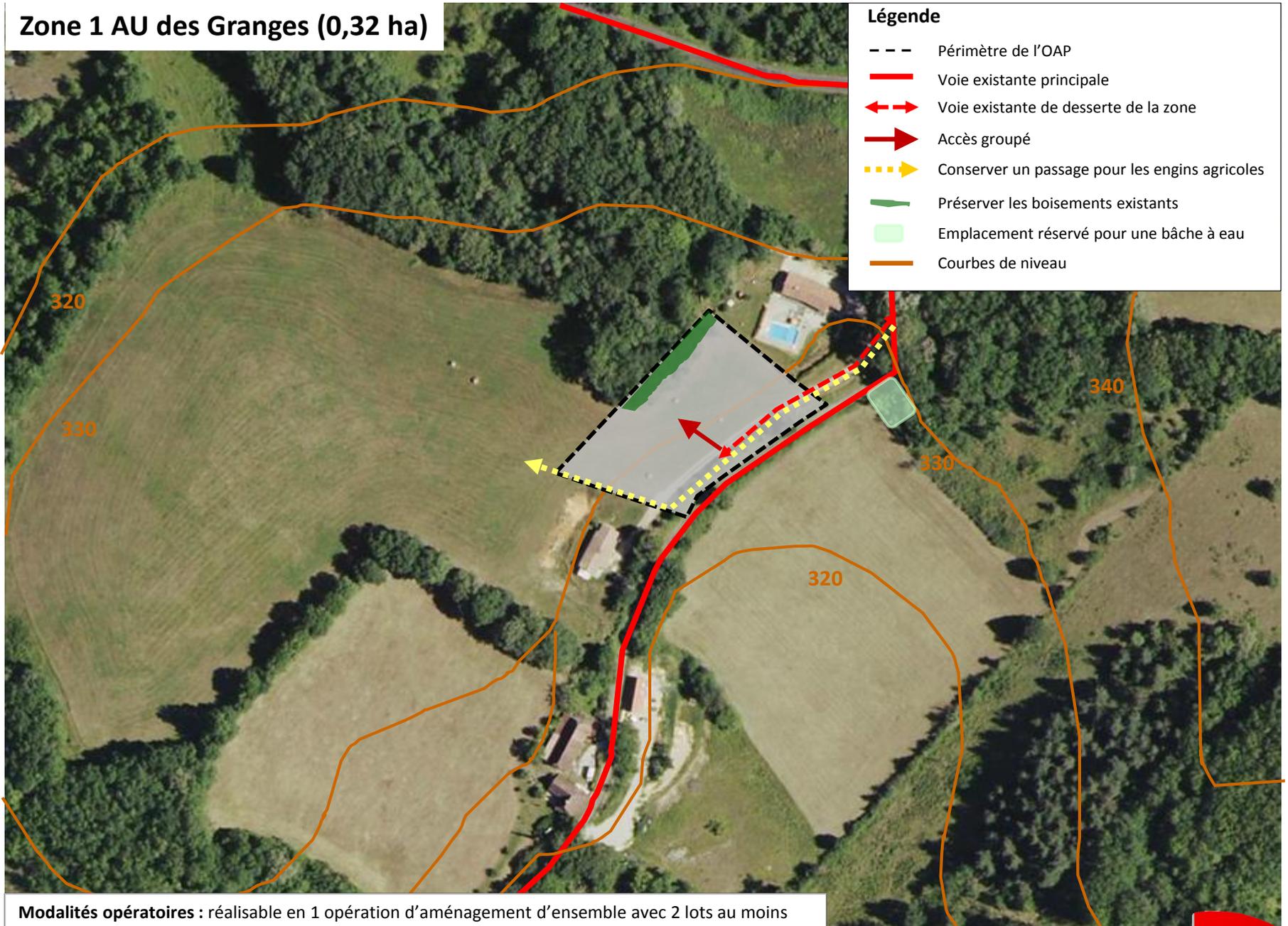
Les enjeux



Vue aérienne et limite de la zone 1AU

- Densifier un secteur qui a connu une urbanisation récente,
- Eviter l'enclavement de ce terrain situé à proximité du centre-bourg,
- Assurer une consommation foncière raisonnée par la réalisation d'au moins 2 lots.

Zone 1 AU des Granges (0,32 ha)



Modalités opératoires : réalisable en 1 opération d'aménagement d'ensemble avec 2 lots au moins