



Commune de PONTCIRQ
Elaboration du
Plan Local d'Urbanisme
Orientations d'Aménagement et
de Programmation (OAP)

SOMMAIRE

- I. Localisation du secteurs faisant l'objet d'une OAP**
- II. Principes d'aménagement communs à tous les secteurs**
- III. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**
 - 1 – Zone 1 AU de Tourniac
 - 2 – Zone 1 AU de Mas Rouget
 - 3 – Secteur NL1 de La Pléyade

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».

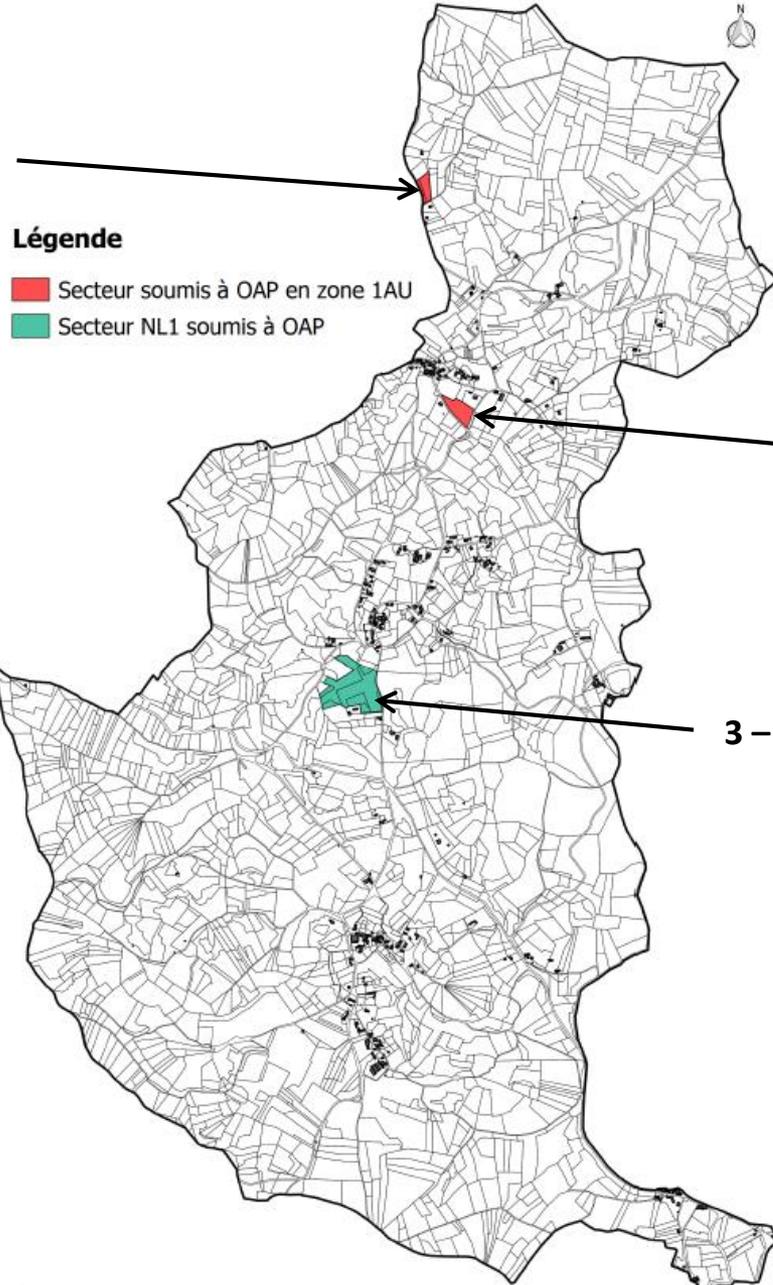
Ces schémas permettent de définir **l'esprit de l'aménagement d'un secteur**, c'est-à-dire ce qui est indispensable à la réalisation d'un projet (création de voies, d'espace public, de cheminements, etc.).

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 des secteurs faisant l'objet d'une OAP

2 – Mas Rouget



Légende

- Secteur soumis à OAP en zone 1AU
- Secteur NL1 soumis à OAP

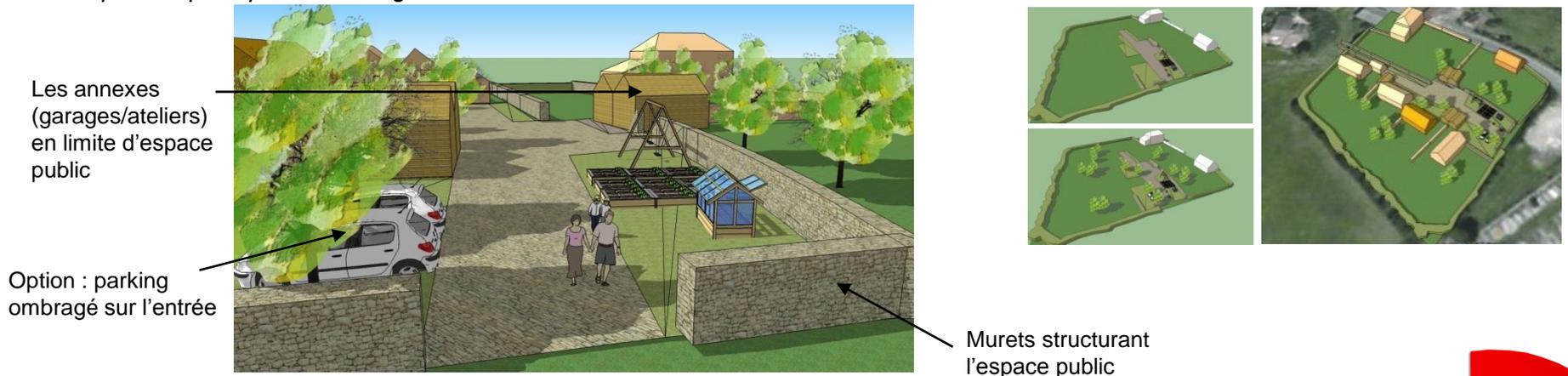
1 - Tourniac

3 – La Pléyade

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.
- **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.
- **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, ...).

Exemples de principes d'aménagement



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

1 – Zone 1 AU de Tourniac

2 – Zone 1 AU de Mas Rouget

3 – Secteur NL1 de La Pléyade

1 – Zone 1AU de Tourniac

Etat initial du site

Le site est actuellement un espace enherbé, planté de quelques noyers non entretenus et non irrigués. Il présente une légère déclivité Nord/Sud. Situé le long de la route départementale 50, ce secteur se place dans le prolongement des extensions récentes au hameau de Tourniac.



Le secteur est entouré :

- au Nord par une construction récente située dans le prolongement des extensions au hameau de Tourniac
- au Sud par la RD50 , une construction contemporaine et une plantation de noyer
- à l'Est par des masses boisées
- à l'Ouest par une haie et un espace enherbé

Vue de la RD 50 bordant la zone



Vue de la zone depuis la RD 50



Les enjeux

- conforter la position de Tourniac comme hameau principal du territoire par cette extension urbaine
- organiser des liaisons douces vers le hameau de Tourniac
- renforcer le lien social par la définition d'espaces communs
- favoriser la mixité sociale par une offre diversifiée de logements

Vues intérieures de la zone

Bâti du hameau de Tourniac



Borne incendie défendant la zone



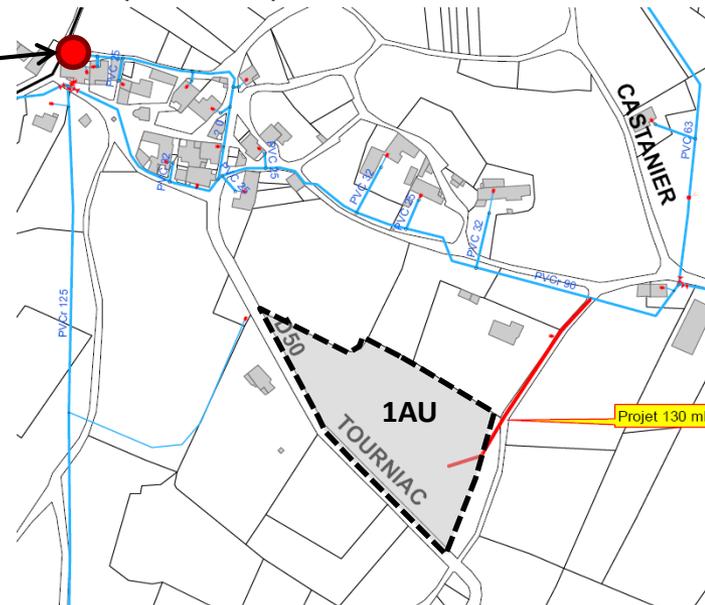
1 – Zone 1AU de Tourniac

Données sur les réseaux

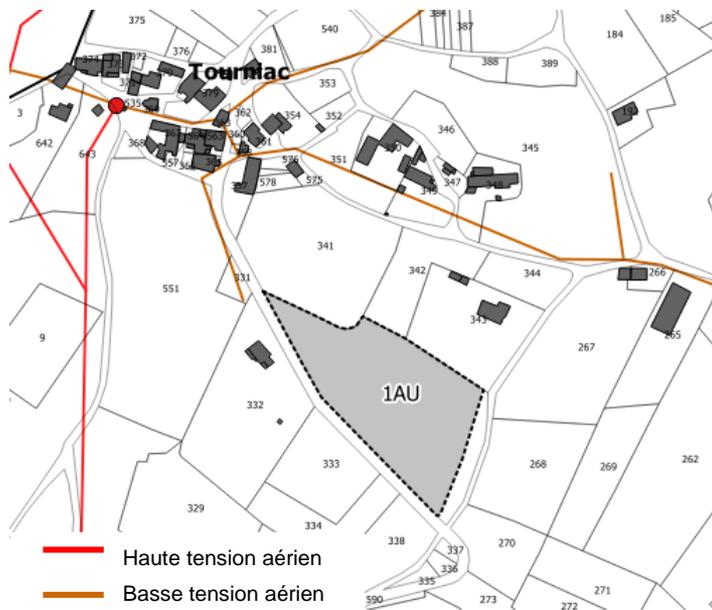
- **Assainissement** : La zone 1AU est actuellement en zone d'assainissement individuel.
- **EDF** : Zone raccordable au réseau basse tension aérien.
- **AEP** : Projet de raccordement (130ml) de la zone 1AU au réseau d'adduction à l'eau potable.
- **Incendie** : Un poteau incendie est installé dans le hameau de Tourniac (à environ 250 m de la zone 1AU)

Réseau AEP (source SAUR)

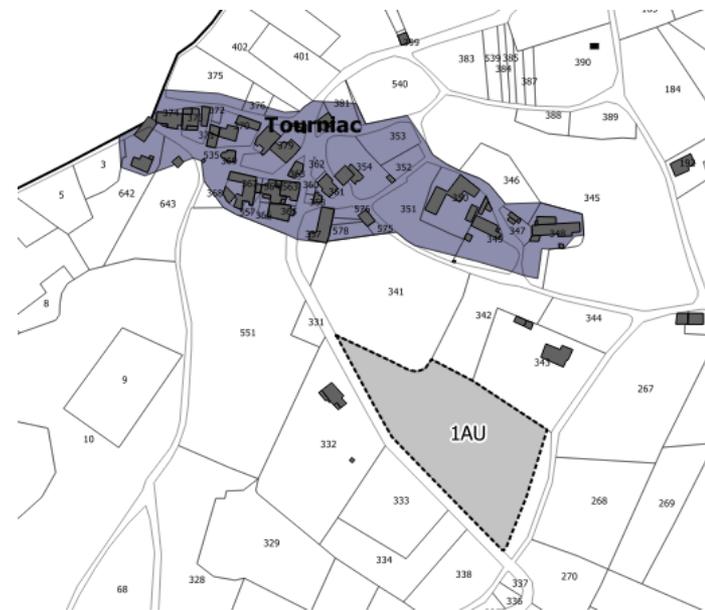
Borne incendie



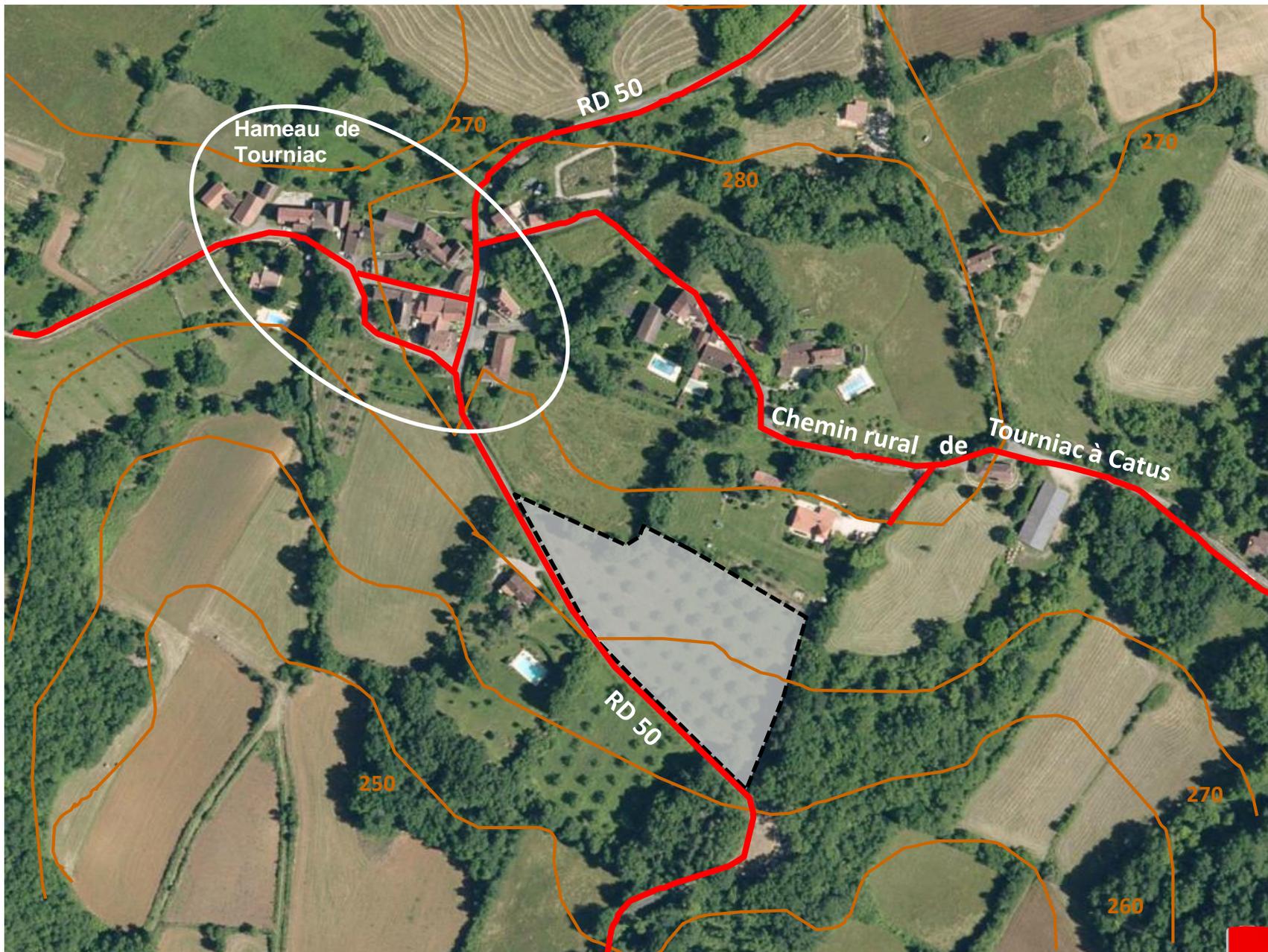
Carte du réseau d'électricité (source ERDF)



Carte de zonage d'assainissement (source Commune)



1 – Zone 1AU de Tourniac : inscription du site à Tourniac



1 – Zone 1AU de Tourniac (0,78 ha) : Orientation d'Aménagement et de Programmation



Le projet d'aménagement pourra évoluer pour tenir compte de la topographie, de l'orientation et des études techniques pré-opérationnelles.

Modalités opératoires : Réalisable en une opération d'aménagement d'ensemble, avec au minimum **6 lots** sur l'ensemble de la zone

1 – Zone 1AU de Tourniac (0,78 ha) : implantation du bâti et découpage parcellaire indicatifs



Le projet d'aménagement pourra évoluer pour tenir compte de la topographie, de l'orientation et des études techniques pré-opérationnelles.

Modalités opératoires : Réalisable en une opération d'aménagement d'ensemble, avec au minimum **6 lots** sur l'ensemble de la zone

Etat initial du site

2 – Zone 1AU de Mas Rouget

Le site est actuellement un espace en friche. Il ne présente pas de déclivité particulière. Situé le long du chemin rural de Cazals à Tourniac qui fait office de limite entre les communes de Lherm et de Pontcirq, ce secteur se place dans la continuité des habitations existantes sur le secteur de Mas Rouget.



Le secteur est entouré :

- au Nord par un espace enherbé puis une construction contemporaine
- au Sud par le chemin des Coustals et les constructions récentes du Mas Rouget côté Pontcirq
- à l'Est par des masses boisées
- à l'Ouest par le chemin rural de Cazals à Tourniac puis par les habitations du Mas Rouget côté de Lherm

Les enjeux

- conforter l'urbanisation récente effectuée sur ce secteur afin d'identifier un véritable quartier d'habitation au Mas Rouget
- Optimiser les réseaux existants en développant l'habitat dans un secteur déjà desservi
- favoriser la mixité sociale par une offre diversifiée de logements
- Aménager un espace commun pour sécuriser l'accès à la zone

Vues intérieures de la zone

Chemin rural de Cazals à Tourniac



Chemin des Coustals



Vue de la zone depuis le chemin rural



Bâti jouxtant la zone

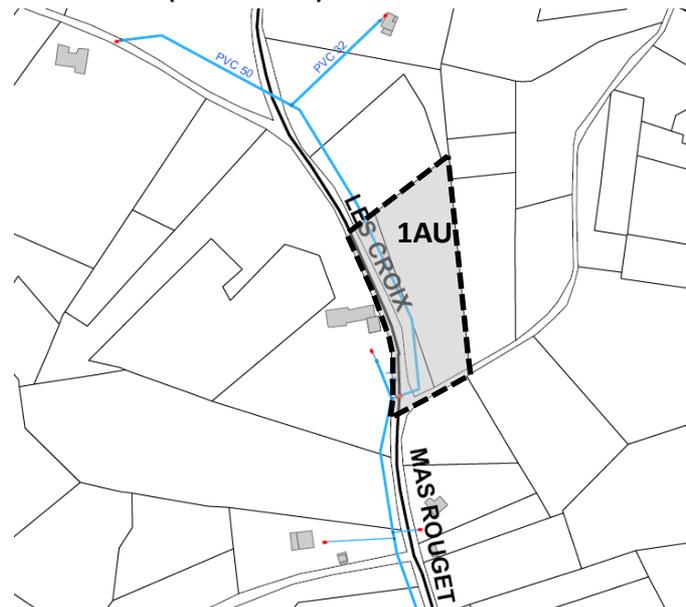


2 – Zone 1AU de Mas Rouget

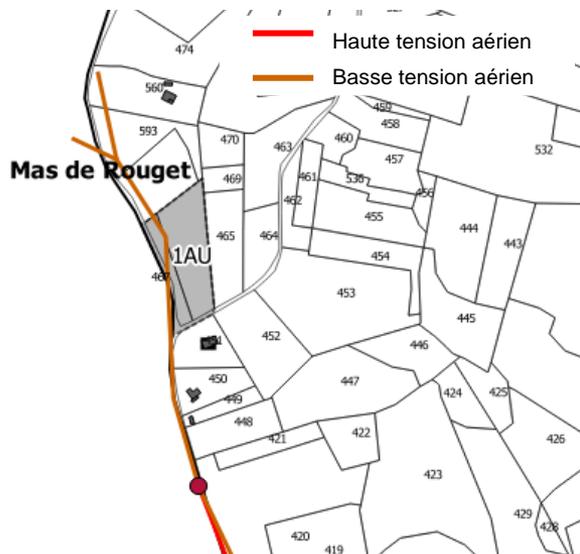
Données sur les réseaux

- **Assainissement** : La zone 1AU est actuellement en zone d'assainissement individuel.
- **EDF** : Zone desservie par le réseau basse tension aérien.
- **AEP** : Zone alimentée par une conduite en PVC 50.
- **Incendie** : La commune prévoit de réaliser une bache à eau à proximité de la zone 1AU, pour la défense incendie des constructions actuelles et futures du Mas Rouget sur les deux communes de LHERM et de PONTCIRQ.

Réseau AEP (source SAUR)



Carte du réseau d'électricité (source ERDF)



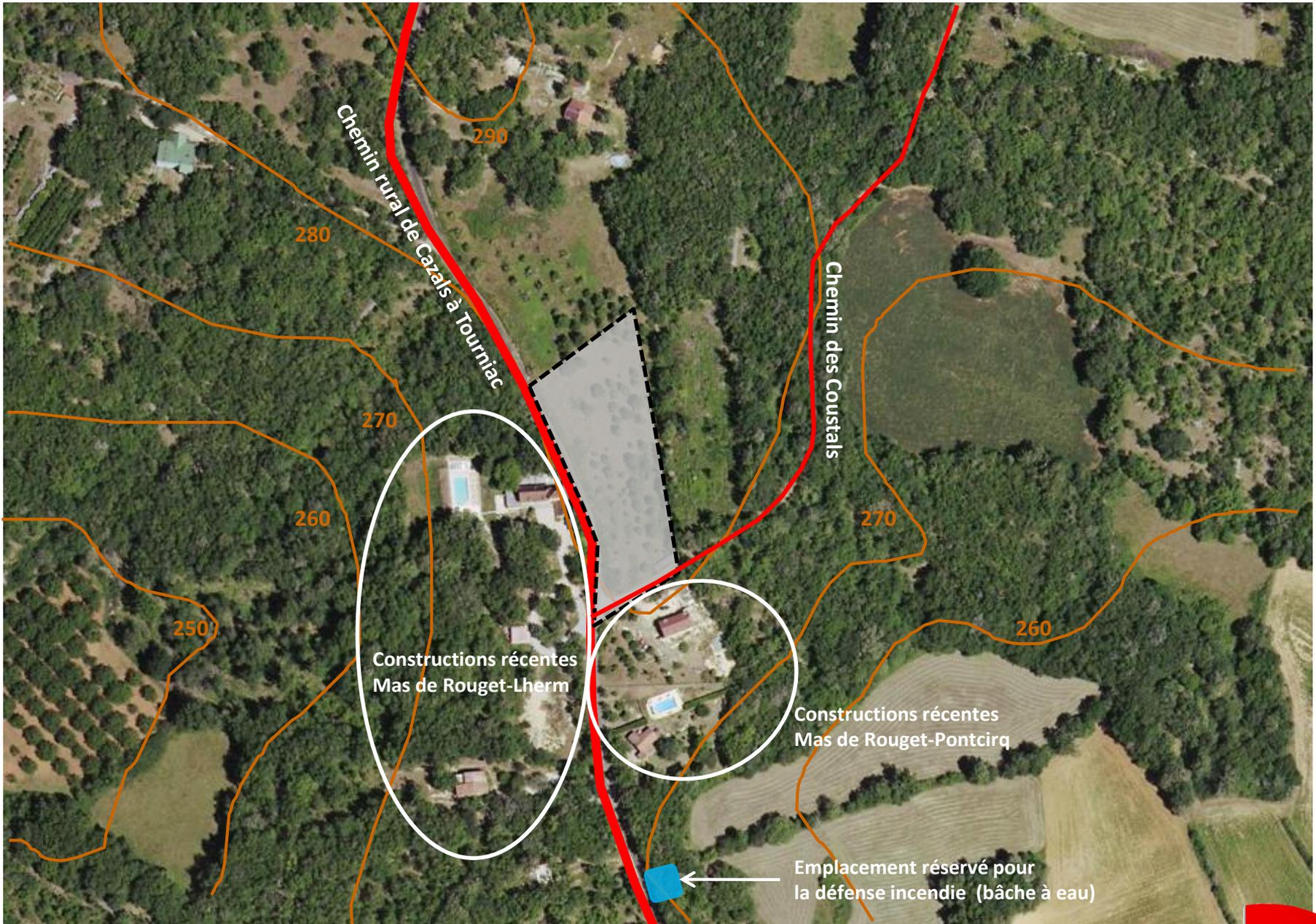
Prévision bache à eau (source Commune)



Schéma communal d'assainissement (source Commune)



2 – Zone de Mas Rouget : inscription du site au Mas Rouget



2 – Zone 1AU de Mas Rouget (0,51 ha) : Orientation d'Aménagement et de Programmation



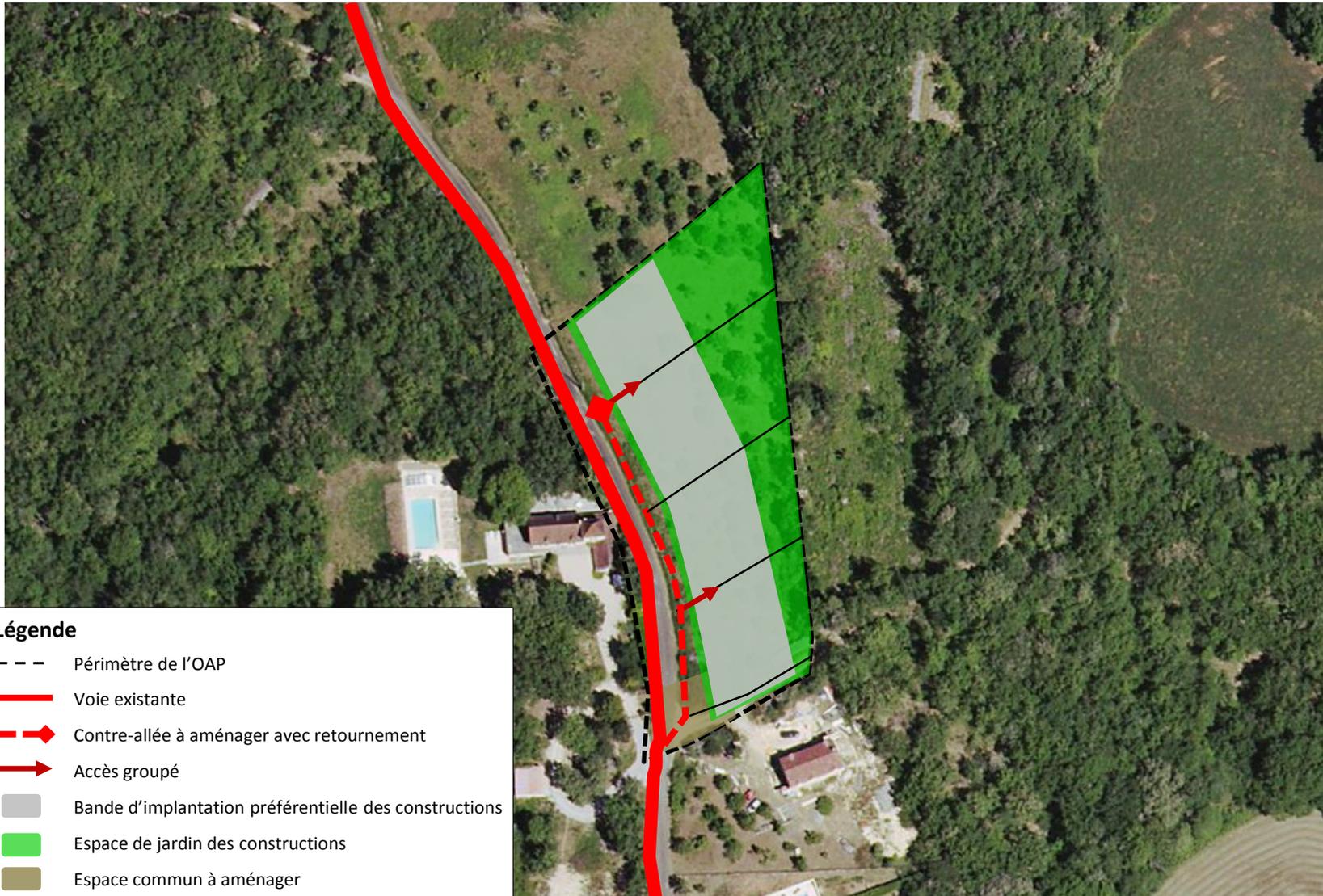
Légende

- - - Périmètre de l'OAP
- Voie existante
- - -> Contre-allée à aménager avec retournement
- > Accès groupé
- Espace commun à aménager

L'implantation des constructions devra tenir compte des réseaux souterrains existants et notamment de la conduite d'eau, en respectant un recul minimum de 3 mètres

Modalités opératoires : Réalisable en une opération d'aménagement d'ensemble, avec au minimum **4 lots** sur l'ensemble de la zone

2 – Zone 1AU de Mas Rouget (0,51 ha) : implantation du bâti et découpage parcellaire indicatifs



Légende

- - - Périmètre de l'OAP
- Voie existante
- - -> Contre-allée à aménager avec retournement
- Accès groupé
- Bande d'implantation préférentielle des constructions
- Espace de jardin des constructions
- Espace commun à aménager

L'implantation des constructions devra tenir compte des réseaux souterrains existants et notamment de la conduite d'eau, en respectant un recul minimum de 3 mètres

Modalités opératoires : Réalisable en une opération d'aménagement d'ensemble, avec au minimum **4 lots** sur l'ensemble de la zone

3 – Secteur NL1 de La Pléyade

Le secteur NL1 est implanté dans un cadre naturel. Il est entouré par des masses boisées et est actuellement occupé par un espace prairial. En termes de topographie, le site présente une combe au cœur du secteur.



Le secteur est entouré :

- au Nord par des masses boisées puis la voie communale n°101 et le bourg de Pontcirq
- au Sud par des constructions puis un espace prairial
- à l'Est par la RD 50 et une prairie
- à l'Ouest par des masses boisées puis la voie communale n°101 et des terres agricoles

Les enjeux

- développer une activité d'hébergement touristique en lien avec le caractère naturel du secteur
- permettre l'implantation d'unités d'hébergement sous formes de tentes safaris démontables et de roulottes transportables
- autoriser les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du secteur

Vues intérieures de la zone

RD 50 et accès au secteur NL1



Exemple de l'intérieur d'une tente safari



Exemple de roulotte



3 – Secteur NL1 de La Pléyade

Données sur les réseaux

- **Assainissement** : Le secteur NL1 est en assainissement individuel.
- **EDF** : Zone desservie par le réseau basse tension aérien.
- **AEP** : Zone alimentée par une conduite en PVC 125.
- **Incendie** : Un poteau incendie est installé dans le bourg de Pontcirq à environ 200 m du secteur NL1

Carte du réseau d'électricité (source ERDF)

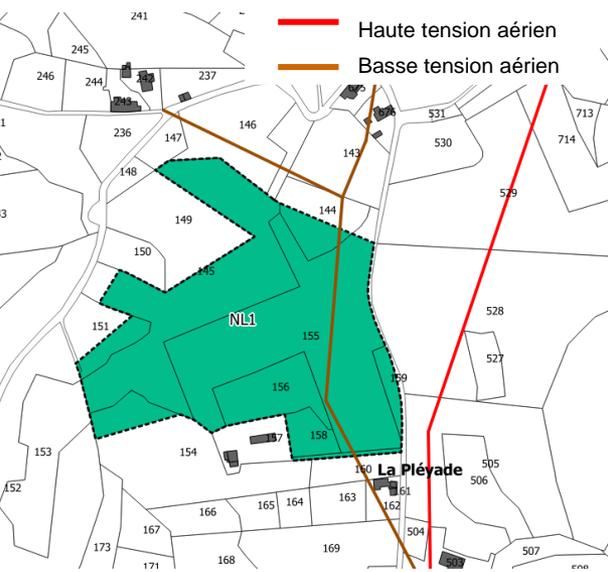
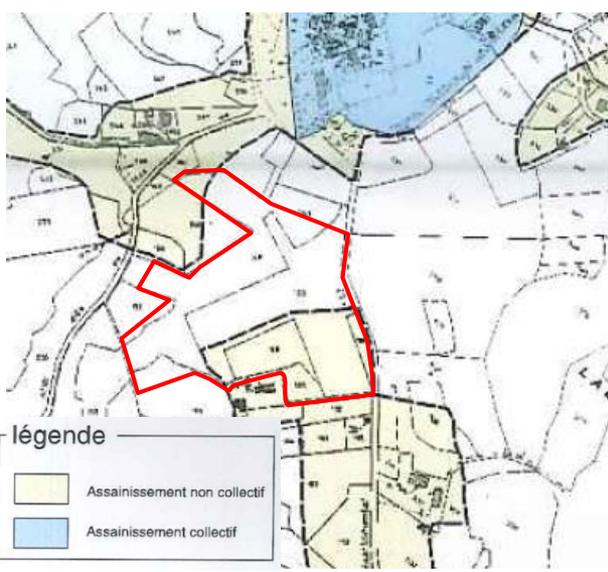
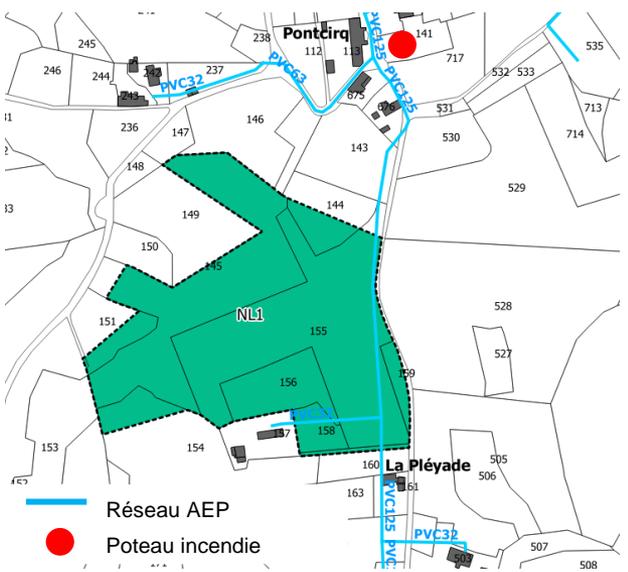


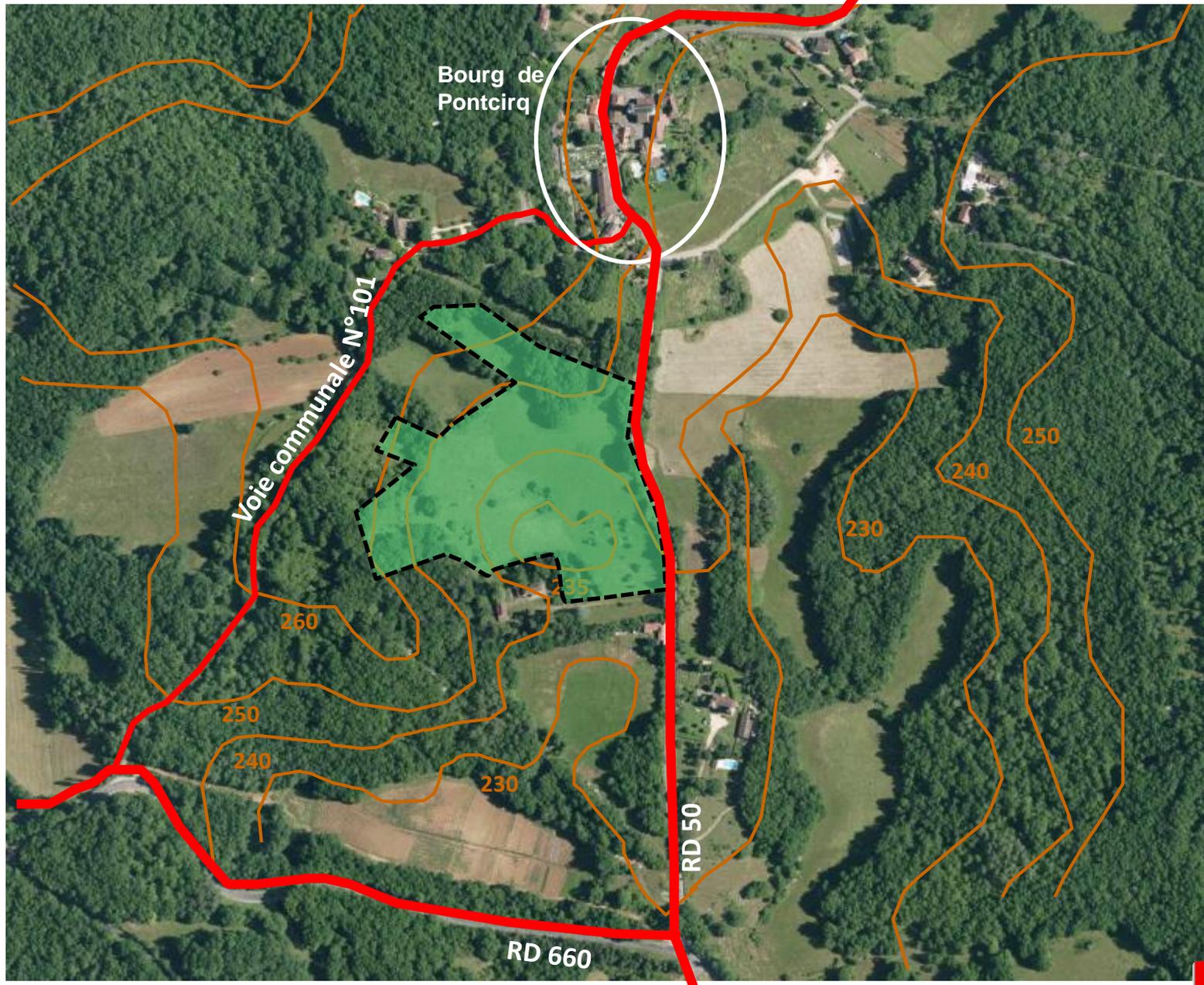
Schéma communal d'assainissement (source Commune)



Réseau AEP et poteau incendie (source SAUR)



3 – Secteur NL1 de La Pléyade : inscription du site



3 – Secteur NL1 de La Pléyade : Orientation d'Aménagement et de Programmation

