

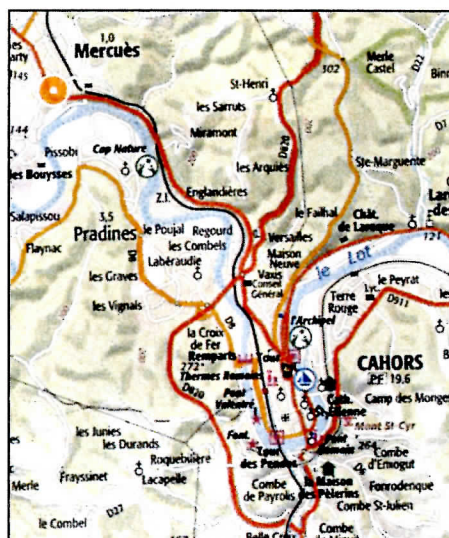
Affiché au
GRAND CAHORS le :

19 FEV. 2018



NOTE DE SYNTHÈSE

de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mercuès (46)



Par arrêté n° 2016/44 en date du 27/09/2016, le Président du Grand Cahors a décidé d'engager la procédure de modification n°1 du PLU de Mercuès, afin de permettre l'évolution du PLU en vue de faciliter la mise en œuvre d'un projet soutenu par la collectivité, le développement, sur secteur Lac de Bouloumié non actuellement ouvert à l'urbanisation (2AU), du cabinet dentaire et son extension pour accueillir d'autres professions médicales ou para-médicales.

Le conseil communautaire a délibéré en date du 28/09/2016 pour justifier l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU lac de Bouloumié concernée (délibération n°25).

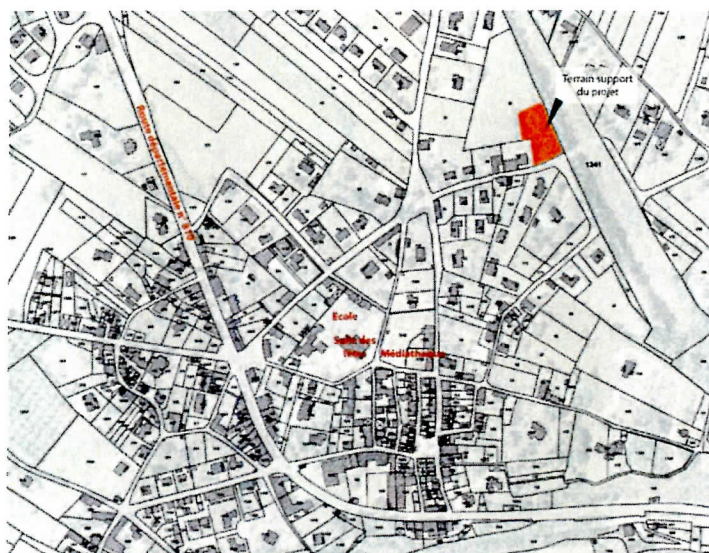
La dérogation de la Préfète permettant de déroger à la constructibilité limitée a été obtenue le 7 avril 2017. Le dossier a fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale en date du 2 janvier 2018.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET :

❖ Contexte :

Mercuès est pôle d'équilibre dans le cadre du SCoT arrêté.

En matière de services à la population, et au vu des besoins actuels de la population et de la nécessité de réduire les déplacements, les dentistes du cabinet dentaire en activité sur la commune souhaitent fonctionner dans des conditions adaptées à leur activité (ce qui n'est plus le cas aujourd'hui), et se développer et associer d'autres praticiens. L'emplacement du futur local est stratégique pour la réussite du projet, puisqu'il doit satisfaire en particulier à des exigences d'accessibilité et de stationnement. Les collectivités soutiennent cette démarche de développement.

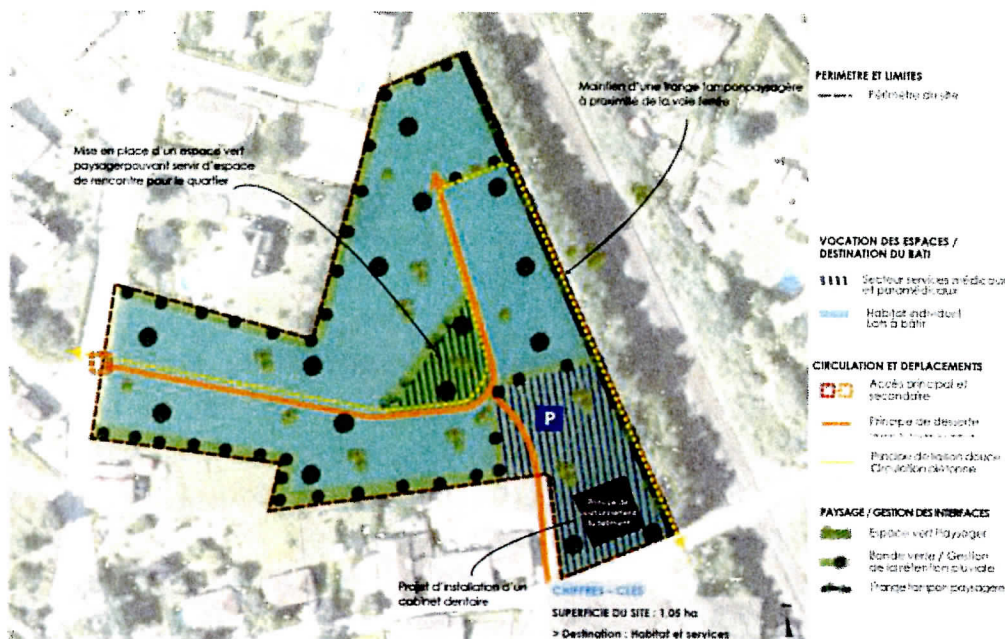


Le terrain permettant, après évaluation de tous les possibles, de réaliser le projet de développement est classé en zone 2AU dans le PLU en vigueur, il n'est pas ouvert à l'urbanisation. Par contre il est desservi par les réseaux, entièrement urbanisé sur ses pourtours, à proximité immédiate de l'actuel cabinet dentaire et du centre bourg, accessible à pied (moins de 300 m) et le propriétaire est vendeur. Il ne présente aucune difficulté en matière d'aménagement.

❖ **Un projet élaboré pour ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU « lac de Bouloumié » :**

Le PLU de la commune de Mercuès, approuvé le 24 février 2010, nécessite d'être adapté pour faciliter la mise en œuvre de ce projet sur le secteur « lac de Bouloumié ». Dans le cadre de la présente modification n°1 du PLU, le secteur « lac de Bouloumié » est ouvert partiellement à l'urbanisation par la création d'une zone AUa de 1845 m².

- Le règlement graphique affiche ce secteur AUa extrait de la zone 2AU initiale
- Le règlement écrit indique l'objet de ce sous-secteur du AU et régleme la hauteur du bâti de manière spécifique par rapport au secteur AU
- Une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation est proposée



Principes d'aménagement :

Occupation de l'espace :

Ce secteur a vocation à accueillir une diversité fonctionnelle : logements et services médicaux et paramédicaux. Une voie traversante devra être créée.

Programme de logements : de 8 à 9 îlots sur la partie 2AU, non ouverte à l'urbanisation pour le moment.

Paysage :

L'aménagement du secteur devra être réalisé de manière à créer un « effet de silhouette » en cohérence avec l'environnement du site.

Les éléments végétaux structurants le long de la voie ferrée seront préservés et le site devra être végétalisé (notamment l'espace de stationnement).

Extrait de l'OAP du secteur lac de Bouloumié – dossier de modification n°1 du PLU de Mercuès

PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT :

La modification ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,

Le terrain support du projet est située au sein de l'enveloppe urbaine, sur un terrain plat, fauché, ne présentant aucun élément de biodiversité remarquable, ni d'un point de vue faunistique, ni floristique. Le terrain est enserré dans un ensemble bâti, son urbanisation permet à la fois de finaliser l'urbanisation du quartier et de limiter la consommation d'espaces agricoles ou forestiers qui se situent en périphérie de la zone urbaine. Le terrain support du projet, dans sa totalité, représente plus d'1 hectare et seule une partie est ouverte dans le cadre de cette modification (1845m²).

La modification ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, l'ouverture à l'urbanisation porte sur moins de 2000m² de foncier, initialement réservé au développement urbain de moyen à long terme.

Le terrain vise à accueillir une offre de service médical et para-médical mieux structurée. Plusieurs emplois sont à la clé, ainsi qu'un confort d'usage pour les patients qui sont actuellement accueillis dans une maison d'habitation dont la configuration est inadaptée. L'ouverture à l'urbanisation ne porte que sur le foncier nécessaire à l'accueil du cabinet dentaire et les équipements associés (stationnement, accueil de professionnels du milieu médical ou para-médical, ...). La consommation d'espace ne peut être jugée comme excessive.

La modification ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements, le cabinet dentaire projeté sur le terrain existe déjà, sur la parcelle située en face. Le projet est à moins de 300m à pied du centre-ville pour favoriser un accès piéton de la patientèle de proximité. Le développement du cabinet répond à une attente des patients et un désir d'extension des praticiens. Il n'y aura pas de développement excessif des flux de déplacements, le développement du cabinet peut au contraire réduire le temps et la distance de déplacement pour un grand nombre de patients qui habitent sur la partie ouest du Grand Cahors.

La modification ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, l'implantation du cabinet, dans ce quartier à dominante résidentielle, permettra de diversifier les vocations tout en restant dans l'aire d'attractivité du centre bourg. Il n'y a par conséquent pas d'atteinte à la répartition équilibrée des fonctions mais, au contraire, une recherche de meilleur équilibre.



~~Le Président,~~
~~Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE~~

