



Communauté d'agglomération du Grand Cahors

Plan Local d'Urbanisme de BOISSIERES

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**

1 - Zone 1 AU de l'Eco-hameau de la Briqueterie

2 - Zone 1 AU du Château

3 - Zone 1 AU et secteur en UB de Mondié

**IV.) Tableau de synthèse**

# Préambule

## **Article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme:**

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, **les orientations d'aménagement et de programmation** comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

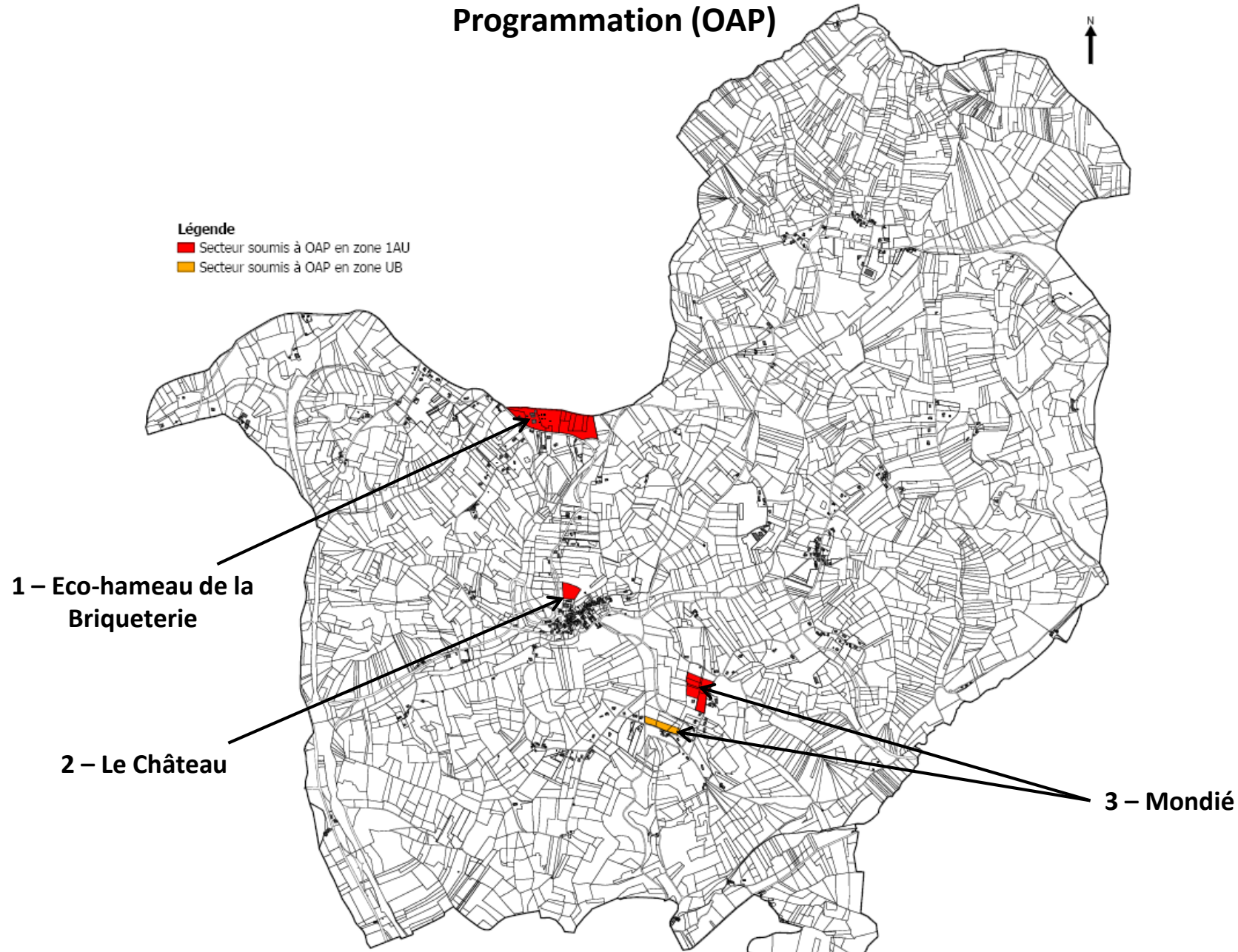
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.».

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 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 m<sup>2</sup> ;
  - ⇒ 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

1 - Zone 1 AU de l'Eco-hameau de la Briqueterie

2- Zone 1AU du Château

3 - Zone 1 AU et secteur en UB de Mondié

# 1 – Zone 1 AU de l'Eco-hameau de la Briqueterie

## Etat initial du site

L'éco-hameau de Boissières est en cours de commercialisation.

Ce nouveau quartier d'habitat s'est développé en limite avec Saint-Denis-Catus autour d'éléments remarquables tels la cheminée de la briqueterie et la maison de maître avec ses annexes. Le site dont la partie Ouest a été commercialisé présente une légère déclivité Sud/Nord.



Lots déjà bâtis de l'Eco-hameau de Boissières

## Les enjeux



Vue aérienne et limite de la zone 1AU

Le secteur est entouré :

- au Nord par un écran boisé,
- au Sud par la RD 12 et l'habitat pavillonnaire de Bois du Claux,
- à l'Est par les boisements des Vergnoux,
- à l'Ouest par le bâti de La Peyrotte.

- diversifier l'offre en matière d'habitat,
- aménager un quartier dans le respect des critères de préservation de l'environnement,
- relier ce nouveau quartier d'habitation au centre-bourg par une liaison douce,

# 1 – Zone 1 AU de l'Eco-hameau de la Briqueterie (4,2 ha)

## Légende

--- Périmètre de l'OAP

— Voie existante principale

- - - Voie structurante à créer avec cheminement piéton

--- Liaison douce

▲ Accès groupé à la zone

□ Bassin existant

□ Place existante

□ Stationnement existant

□ Jardins familiaux

□ Espace commun à aménager

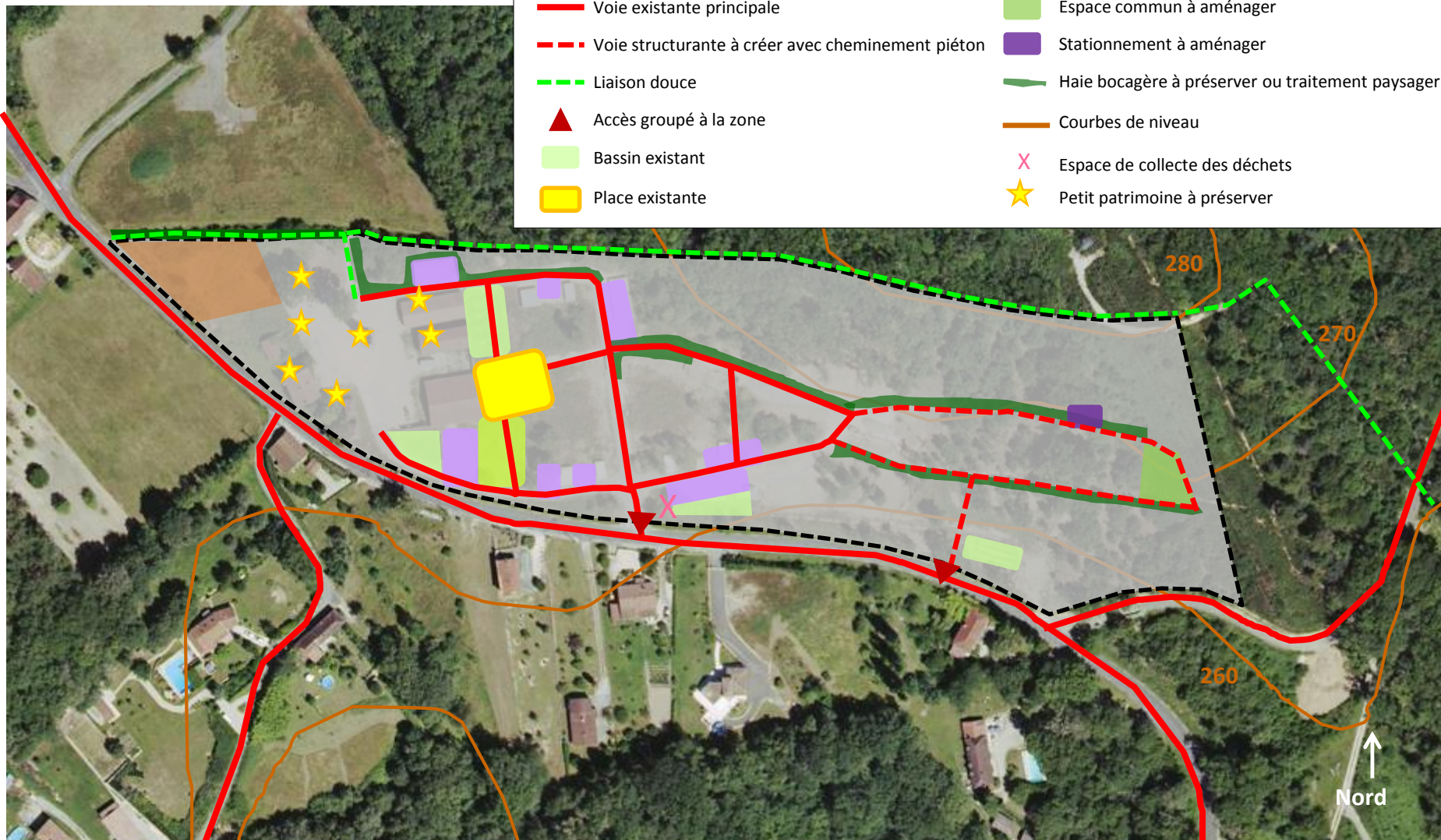
□ Stationnement à aménager

— Haie bocagère à préserver ou traitement paysager

— Courbes de niveau

X Espace de collecte des déchets

★ Petit patrimoine à préserver



### Modalités opératoires :

- Nombre de lots attendus sur l'ensemble de la zone : entre 25 et 30.
- Raccordement obligatoire des constructions au réseau d'assainissement collectif de la zone.
- Eléments protégés au titre du L.123-1-5 du CU : 1 arbre remarquable, 1 puits, la maison de maître et ses annexes, la cheminée de la briqueterie, deux fours.



## 2 – Zone 1AU du Château

### Etat initial du site

Le site est actuellement occupé par un terrain enherbé qui présente une déclivité Sud/Nord. Le secteur se situe dans la continuité du centre-bourg à proximité de la salle des fêtes et en lisière de terres cultivées.



Terres enherbées de la zone 1AU

Le secteur est entouré :

- au Nord par des terres cultivées.
- au Sud par le bâti traditionnel du centre-bourg,
- à l'Est par des boisements et le centre-ancien,
- à l'Ouest par la voie communale n°2, la RD 12 et des boisements.

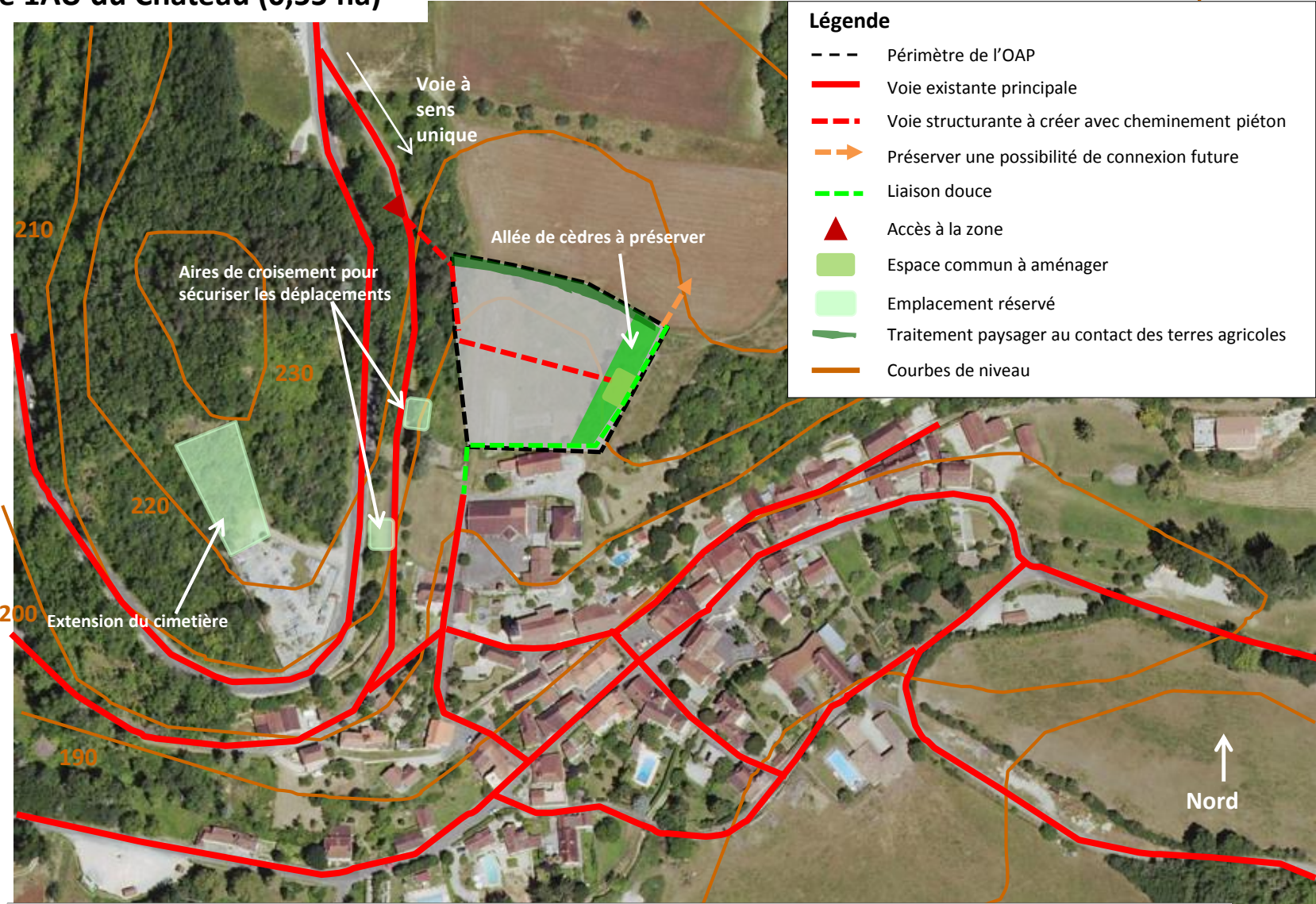
### Les enjeux



Vue aérienne et limite de la zone 1AU

- Diversifier l'offre en matière d'habitat sur le territoire communal,
- prolonger le centre-bourg de Boissières par l'aménagement de cette zone,
- rapprocher les fonctions urbaines en développant l'habitat à proximité des principaux lieux de vie du bourg,
- relier les quartiers d'habitations entre eux par un maillage cohérent et prévoir des liaisons douces vers le centre-bourg

## 2 – Zone 1AU du Château (0,55 ha)



- Légende**
- - - Périmètre de l'OAP
  - Voie existante principale
  - - - Voie structurante à créer avec cheminement piéton
  - - -> Préserver une possibilité de connexion future
  - - - Liaison douce
  - ▲ Accès à la zone
  - Espace commun à aménager
  - Emplacement réservé
  - Traitement paysager au contact des terres agricoles
  - Courbes de niveau

**Modalités opératoires :**

- Réalisable en 1 opération d'aménagement d'ensemble avec 4 logements au moins.
- Raccordement obligatoire des futures constructions au réseau d'assainissement collectif.
- Système d'évacuation des eaux pluviales à aménager.

### 3 – Zone 1AU et secteur en UB de Mondié

#### Etat initial du site

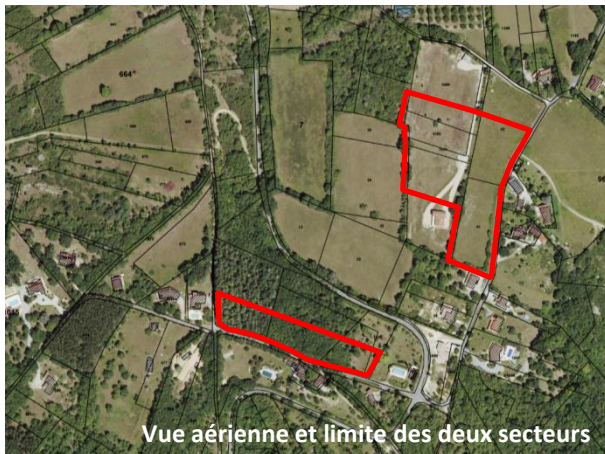
La zone 1 AU est actuellement occupée par des terres enherbées tandis que le secteur en UB bénéficiant d'une OAP correspond à un espace interstitiel boisé. Ces deux sites ne présentent pas de déclivité particulière excepté une bande en limite Ouest de la zone 1AU et en zone UB.



Les secteurs sont entourés :

- au Nord par des espaces prairiaux,
- au Sud par le bâti pavillonnaire récent de Mondié,
- à l'Est par le bâti pavillonnaire récent de Mondié pour le secteur en UB et du bâti plus ancien (Bertouille) pour la zone 1AU,
- à l'Ouest par les extensions pavillonnaires récentes de Mondié/Mas d'Astis pour le secteur en UB et des espaces prairiaux pour la zone 1AU.

#### Les enjeux

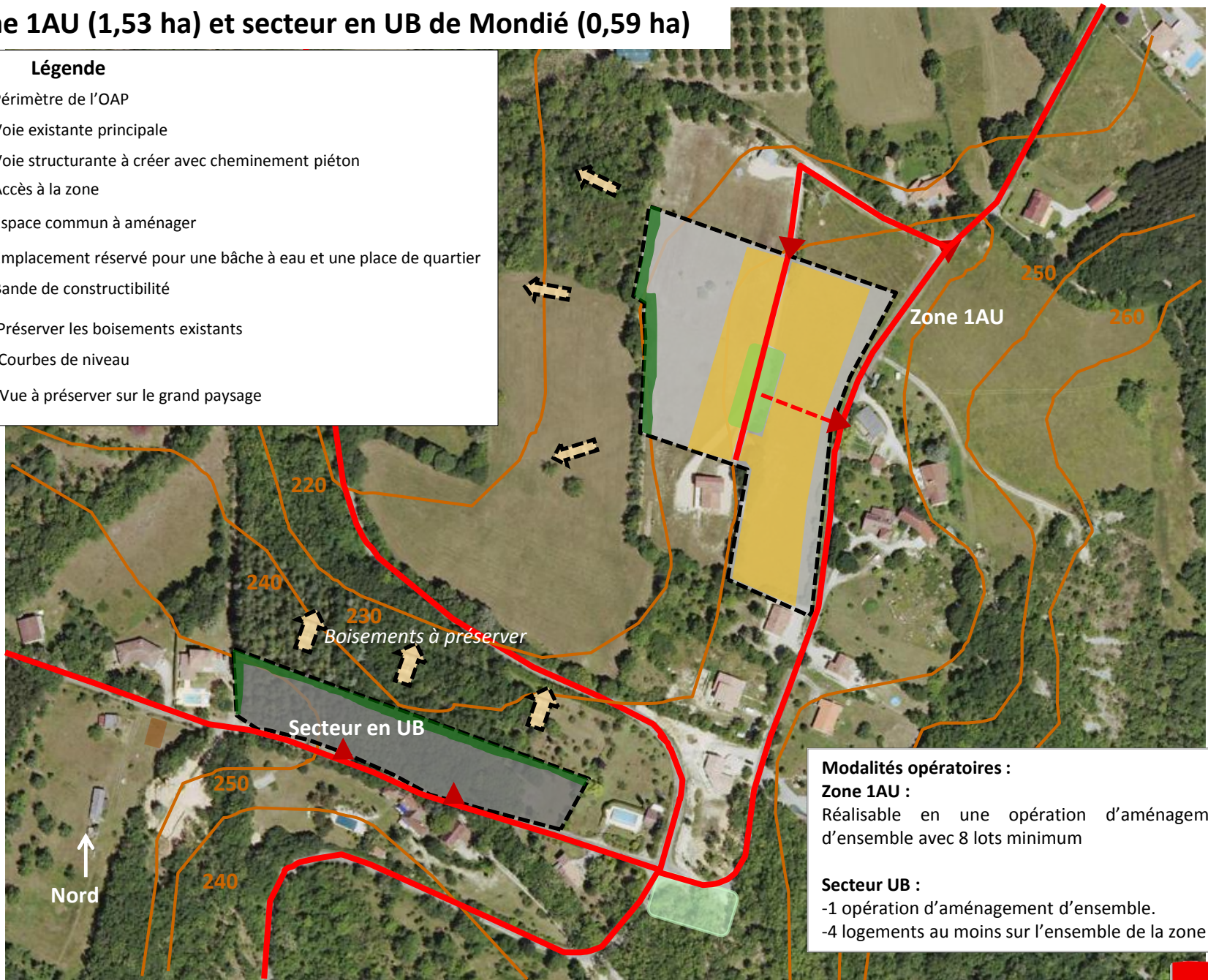


- conforter le quartier existant et structurer l'urbanisation récente,
- densifier un secteur qui a connu une urbanisation récente,
- renforcer le lien social au sein du secteur,
- Diversifier l'offre en matière d'habitat sur le territoire communal,
- Préserver les enjeux de covisibilité du secteur.

### 3 – Zone 1AU (1,53 ha) et secteur en UB de Mondié (0,59 ha)

**Légende**

- Périmètre de l'OAP
- Voie existante principale
- - - Voie structurante à créer avec cheminement piéton
- ▲ Accès à la zone
- Espace commun à aménager
- Emplacement réservé pour une bâche à eau et une place de quartier
- Bande de constructibilité
- Préserver les boisements existants
- Courbes de niveau
- ➡ Vue à préserver sur le grand paysage



**Modalités opératoires :**

**Zone 1AU :**  
Réalizable en une opération d'aménagement d'ensemble avec 8 lots minimum

**Secteur UB :**  
-1 opération d'aménagement d'ensemble.  
-4 logements au moins sur l'ensemble de la zone