

An aerial photograph of a village, likely Cahors, showing a river winding through the center, surrounded by dense trees and buildings. The landscape is a mix of urban structures and natural greenery.

Communauté d'agglomération du Grand Cahors

Plan Local d'Urbanisme de CATUS

Orientations d'Aménagement et
de Programmation (OAP)

SOMMAIRE

I.) Localisation des secteurs faisant l'objet d'une OAP

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

III.) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (secteur à vocation d'habitat)

1 – Zone 1 AU de Lamothe

2 - Zone 1 AU de Terrié

3 - Zone 1 AU de Salvezou

4 - Zone 1 AU de Camp du Barry/La Coustoune

5 – Secteur en UB de Cap de La Fère

IV.) L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Matalines (secteur à vocation d'activités)

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.

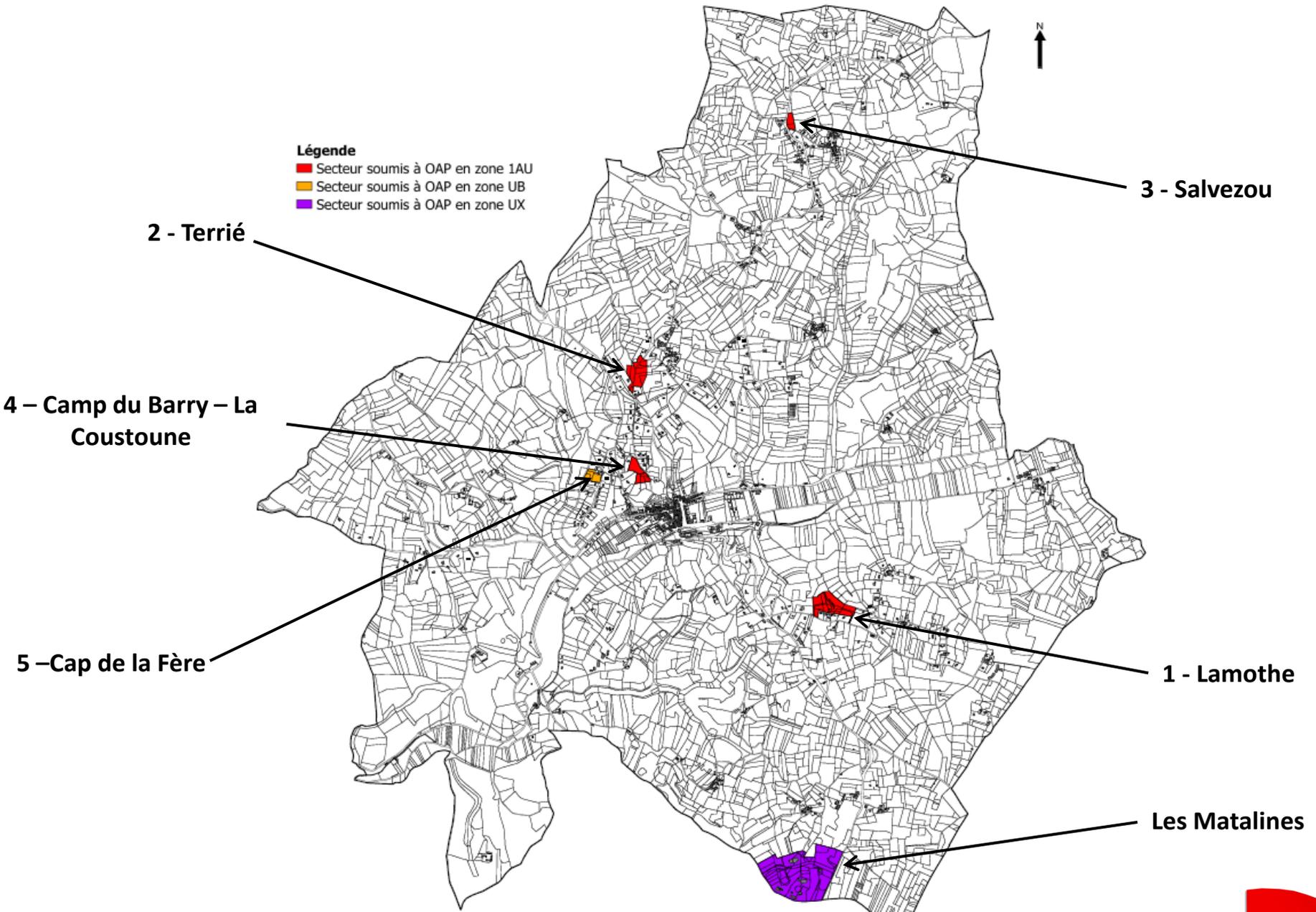
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.».

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 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 (nombre de niveaux, taille des logements, ...) 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 (secteur à vocation d'habitat)

1 - Zone 1 AU de Lamothe

2 - Zone 1 AU de Terrié

3 - Zone 1 AU de Salvezou

4 - Zone 1 AU et secteur UB de Camp du Barry/La Coustoune

5 - Secteur en UB de Cap de La Fère

1 – Zone 1AU de Lamothe

Etat initial du site

Le site est actuellement occupé par un terrain enherbé plus vraiment agricole et relativement plat jusqu'au boisement en limite Nord-Est. Il est situé en second rideau d'habitations qui se sont établies le long de la voie communale n°3.



Terrain enherbé de la zone 1AU

Le secteur est entouré :

- au Nord par les espaces boisés de la Vallée du Vert et son relief chahuté,
- au Sud par des habitations pavillonnaires,
- à l'Est par un couderc faisant tampon entre les secteurs pavillonnaires de Lamothe et Pétiniot,
- à l'Ouest par un bâtiment d'activité.

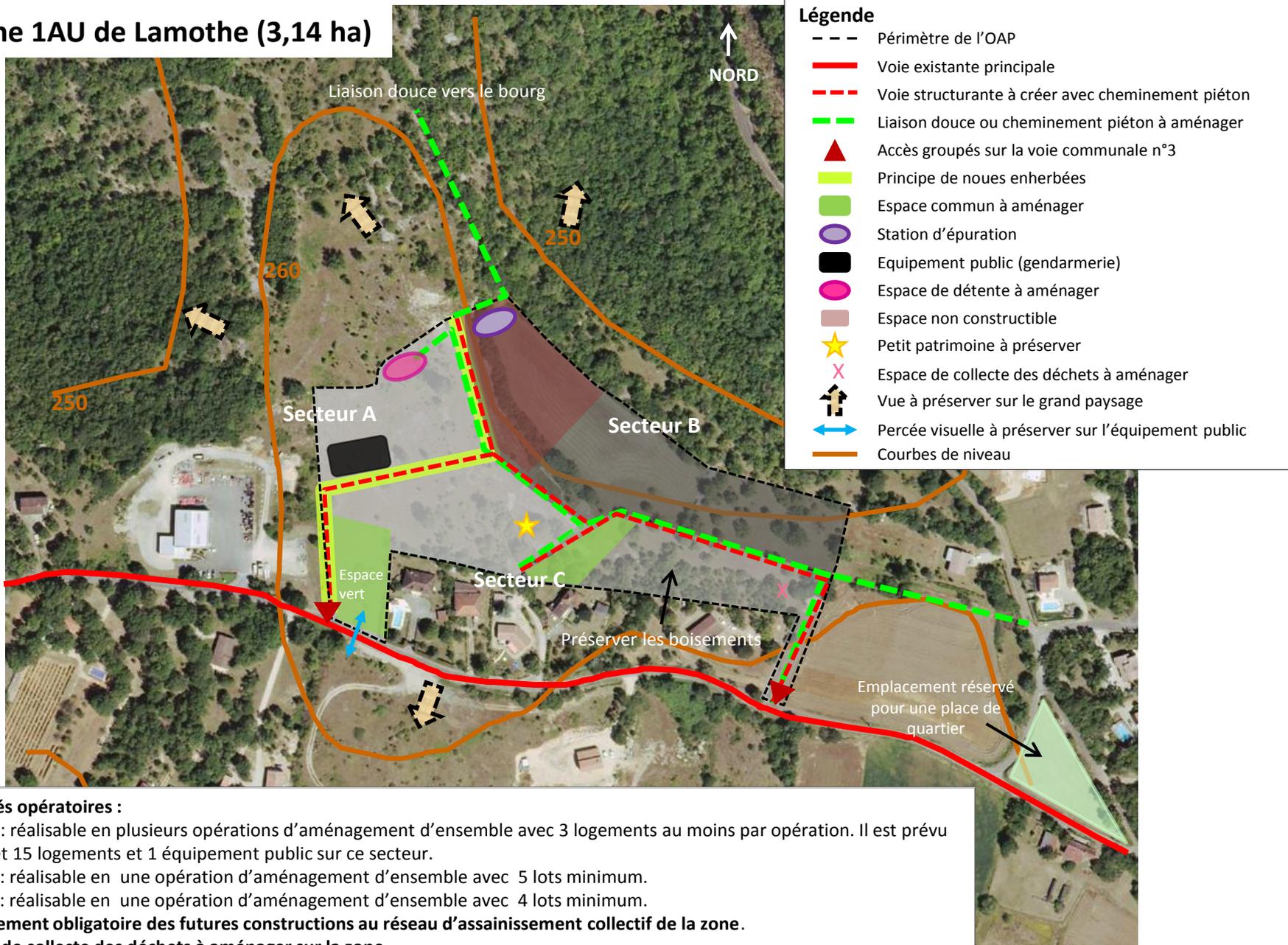
Les enjeux



Vue aérienne et limite de la zone 1AU

- délocalisation de la gendarmerie du centre-bourg au site de Lamothe,
- structurer le quartier autour des équipements publics et de la gendarmerie,
- favoriser la mixité sociale par une offre diversifiée de logements,
- relier les quartiers d'habitations entre eux et prévoir des liaisons douces.
- préserver les vues sur le grand paysage

1 – Zone 1AU de Lamothe (3,14 ha)



• Modalités opératoires :

Secteur A : réalisable en plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble avec 3 logements au moins par opération. Il est prévu entre 12 et 15 logements et 1 équipement public sur ce secteur.

Secteur B : réalisable en une opération d'aménagement d'ensemble avec 5 lots minimum.

Secteur C : réalisable en une opération d'aménagement d'ensemble avec 4 lots minimum.

• Raccordement obligatoire des futures constructions au réseau d'assainissement collectif de la zone.

• Un point de collecte des déchets à aménager sur la zone.

2 – Zone 1AU de Terrié

Etat initial du site

Le site est constitué à la fois par des terrains enherbés et des terrains agricoles (prairies temporaires et cultures). Il est traversé par la voie communale n°103 qui permet de rejoindre le hameau de Terrié au Nord depuis les extensions pavillonnaires récentes de Cap de la Côte au Sud. Le secteur présente une légère déclivité orientée Nord-Est/Sud-Ouest



Le couderc au Nord de la zone 1AU

Le secteur est entouré :

- au Nord par un couderc qui fait la jonction avec le hameau patrimonial de Terrié,
- au Sud par les habitations récentes et contemporaines du Cap de la Côte,
- à l'Est par des terres agricoles cultivées,
- à l'Ouest par des prairies temporaires et de l'habitat pavillonnaire.

Les enjeux



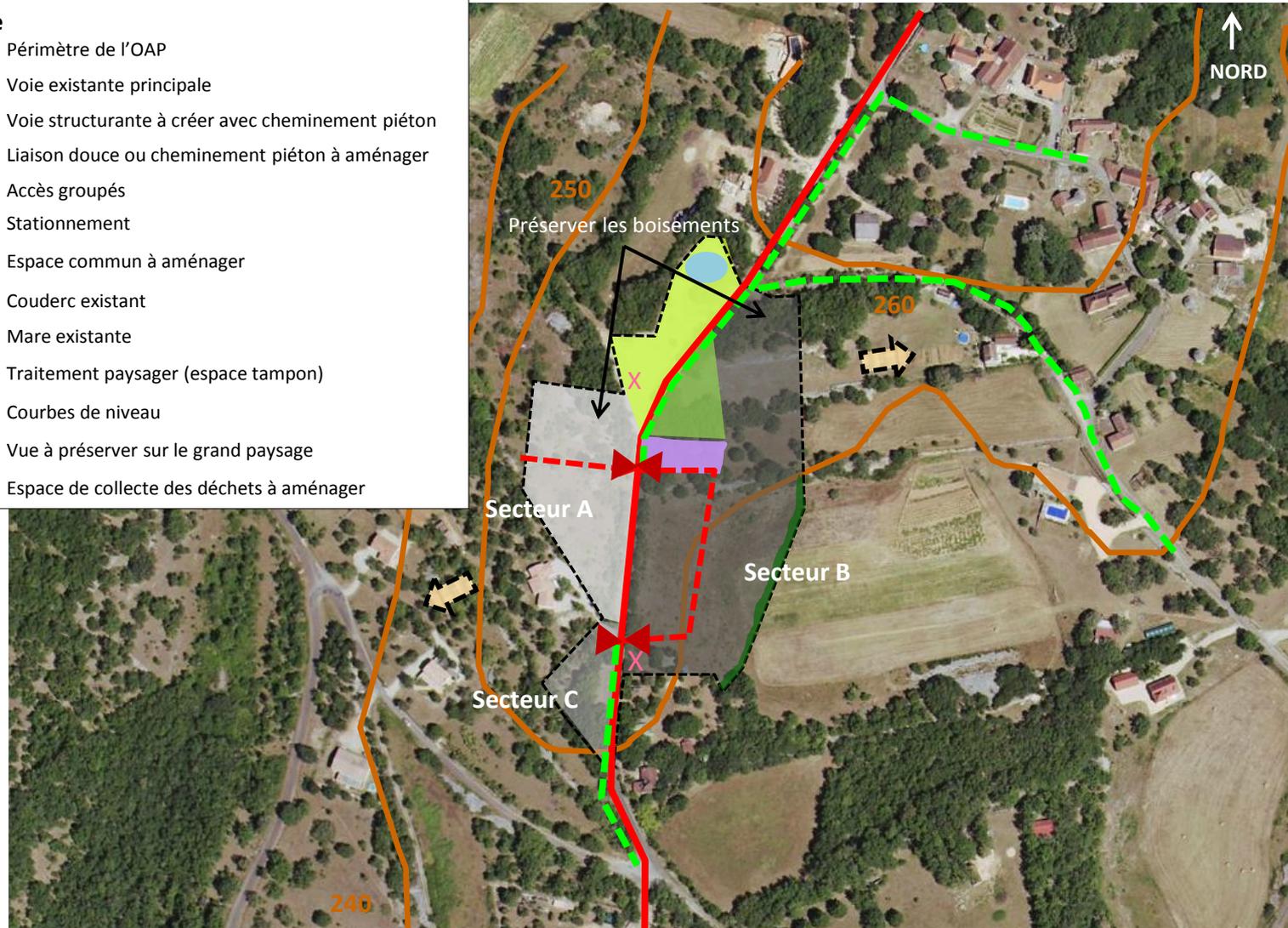
Vue aérienne et limite de la zone 1AU

- revitaliser le hameau patrimonial de Terrié tout en préservant sa qualité architecturale,
- favoriser la mixité sociale par une offre diversifiée de logements,
- renforcer la fonction sociale du couderc,
- relier les quartiers d'habitations entre eux et prévoir des liaisons douces.

2- Zone 1AU de Terrié (2,20 ha)

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Voie existante principale
- - - Voie structurante à créer avec cheminement piéton
- Liaison douce ou cheminement piéton à aménager
- ▲ Accès groupés
- Stationnement
- Espace commun à aménager
- Couderc existant
- Mare existante
- Traitement paysager (espace tampon)
- Courbes de niveau
- ↑ Vue à préserver sur le grand paysage
- X Espace de collecte des déchets à aménager



- **Modalités opératoires :** Secteur A : réalisable en 1 opération d'aménagement d'ensemble avec 4 lots minimum
Secteur B : réalisable en 1 opération d'aménagement d'ensemble avec 8 lots minimum
Secteur C : réalisable en 1 opération d'aménagement d'ensemble (entre 1 et 2 lots).
- Aménagement de **deux points de collecte des déchets**

3 – Zone 1AU de Salvezou

Etat initial du site

Le site est actuellement occupé par un terrain enherbé plus vraiment agricole et présente une légère déclivité Nord-Ouest/Sud-Est. Le secteur se situe au niveau du lieu-dit Mas de Bruget à la croisée entre la voie communale n°1 et le Chemin rural dit du mas de Guiral à Salvezou. Il bénéficie d'un certificat d'urbanisme opérationnel délivré.



Le secteur est entouré :

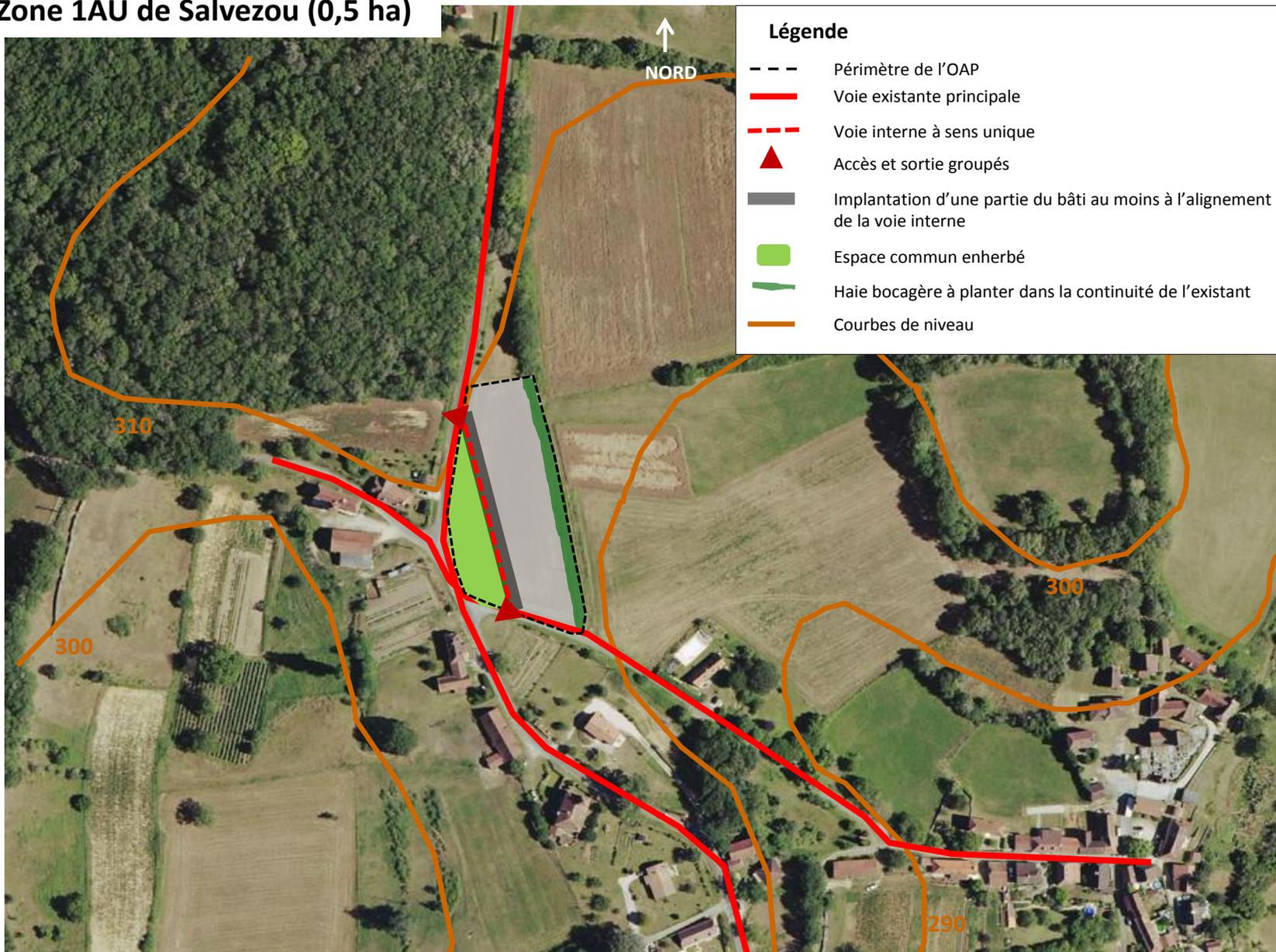
- au Nord par des boisements et des terres agricoles,
- au Sud par une construction récente et le bâti traditionnel de Salvezou (lieu-dit Montplaisir),
- à l'Est par des prairies temporaires,
- à l'Ouest par du bâti hérité de l'activité agricole.

Les enjeux



- revitaliser le hameau patrimonial de Salvezou tout en préservant sa qualité architecturale,
- renforcer le lien social au sein de l'ensemble Salvezou/ Montplaisir /Mas de Bruget ,
- prévoir des liaisons douces entre les différentes entités bâties de Salvezou, Montplaisir et Mas de Bruget,

3 -Zone 1AU de Salvezou (0,5 ha)



Modalités opératoires : réalisable en une opération d'aménagement d'ensemble avec 3 lots minimum

4 – Zone 1AU de Camp du Barry/La Coustoune

Etat initial du site

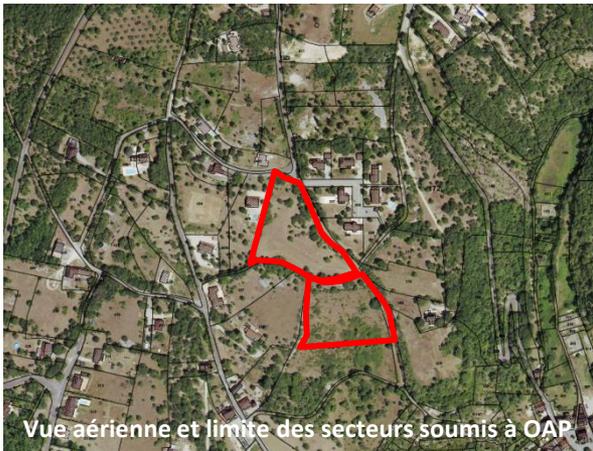
Le site constitue actuellement une enclave enherbée entre le lotissement de La Coustoune et les constructions récentes du Camp du Barry qui se sont implantées le long du chemin rural dit de La Coustoune à Catus. Le secteur présente une déclivité Nord-Est/Sud-Ouest.



Le secteur est entouré :

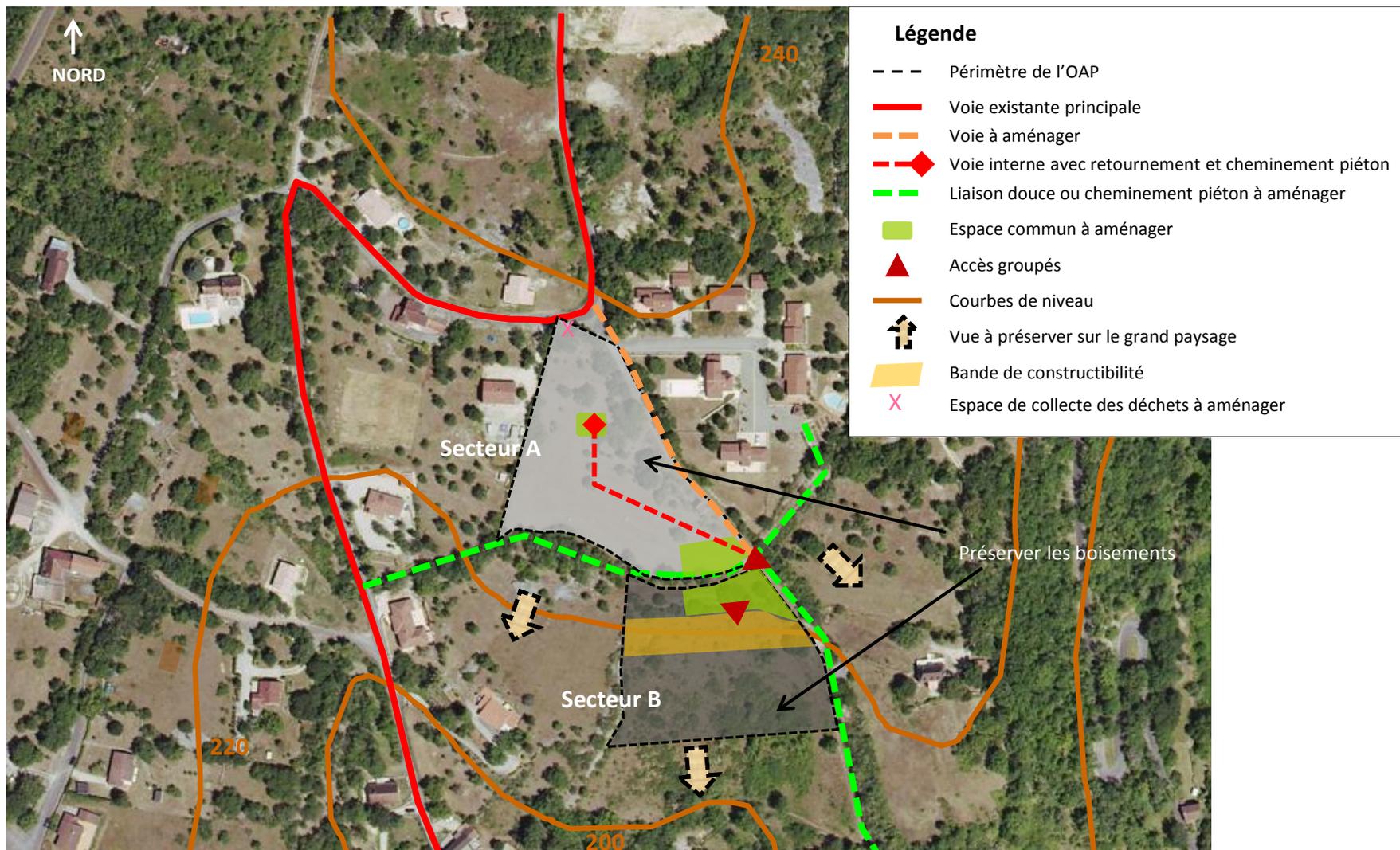
- au Nord directement par une construction récente puis par le causse,
- au Sud par une unité foncière pour laquelle un permis d'aménager a été délivré ,
- à l'Est par le lotissement de La Coustoune,
- à l'Ouest par des constructions récentes.

Les enjeux



- structurer l'ensemble du quartier par l'aménagement d'un espace commun à la jonction entre les différentes urbanisations,
- relier les quartiers d'habitations entre eux et faciliter le recours aux liaisons douces vers le bourg,

4 – Zone 1AU de Camp du Barry/La Coustoune (1,31 ha)



•Modalités opératoires :

- Secteur A : réalisable en une opération d'aménagement d'ensemble avec 5 lots minimum.
- Secteur B : réalisable en une opération d'aménagement d'ensemble avec 3 lots maximum
- **Raccordement obligatoire des futures constructions au réseau d'assainissement collectif de la commune.**
- Aménagement d'un **point de collecte des déchets**

5 – Secteur en UB de Cap de La Fère

Etat initial du site

Le site constitue actuellement une enclave enherbée entre les constructions pavillonnaires du Camp de Barry et le lotissement de Cap de La Fère. Le secteur est enchâssé entre la RD 47 et le chemin rural desservant le lotissement. Il présente une déclivité Est/Ouest.



Terrain enherbé du site soumis à OAP depuis la RD 47

Le secteur est entouré :

- au Nord par du bâti hérité de l'activité agricole et des constructions récentes puis par le relief boisé,
- au Sud par le lotissement des années 80-90 du Cap de La Fère implanté dans un cadre boisé,
- à l'Est directement par des constructions récentes,
- à l'Ouest par l'écrin boisé de Reboul.

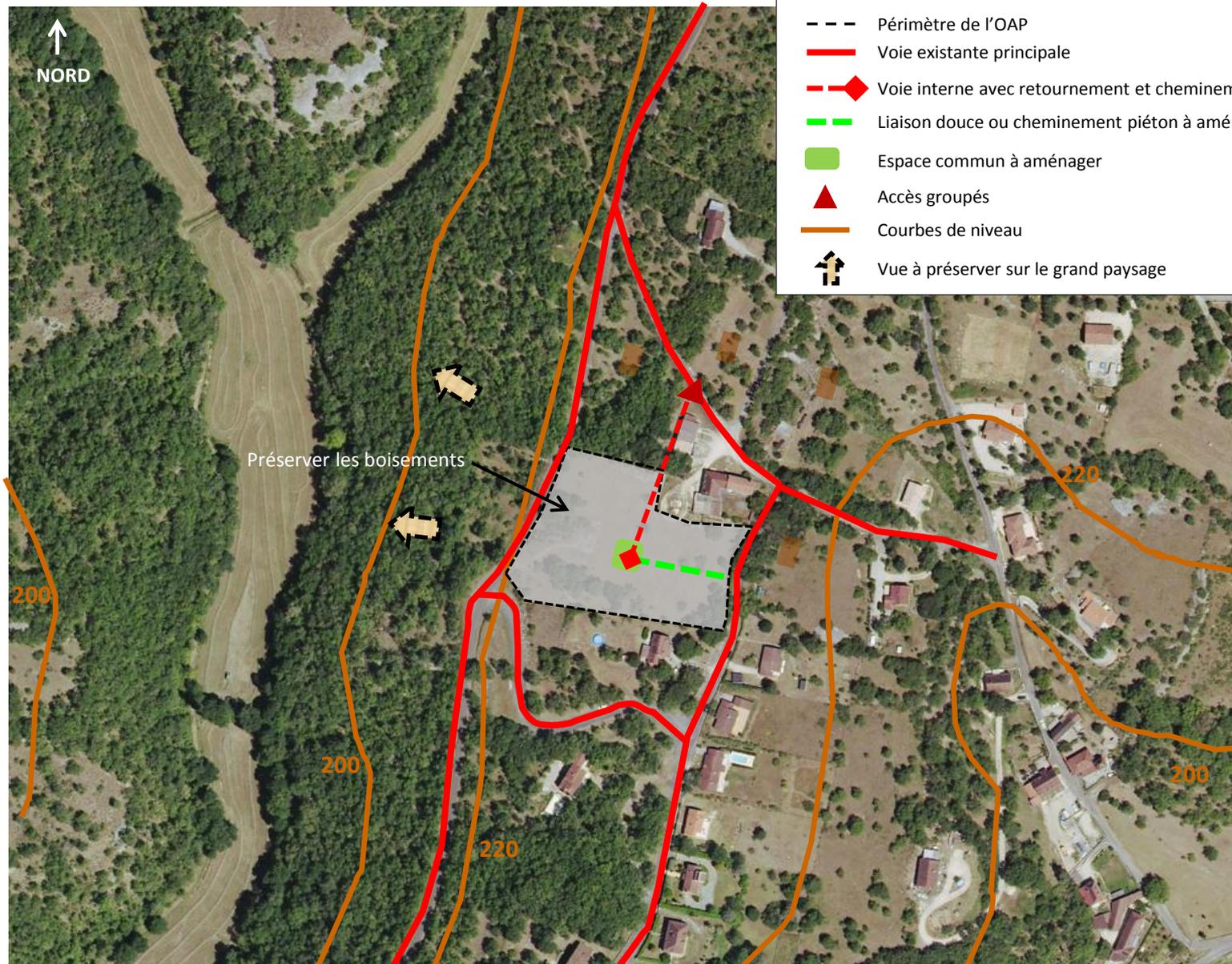
Les enjeux



Vue aérienne et limite de la zone UB soumise à OAP

- densifier le quartier situé à proximité du centre-bourg, en reliant le lotissement du Cap de La Fère aux extensions pavillonnaires de Camp du Barry,
- éviter l'enclavement de ce terrain,
- prévoir une liaison douce vers le tissu pavillonnaire alentour et le bourg.

5 -Secteur en UB de Cap de La Fère (0,74 ha)



•Modalités opératoires : réalisable en 1 opération d'aménagement d'ensemble avec 4 lots minimum.

IV.) L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone UX des Matalines (secteur à vocation d'activités)

Etat initial du site

La ZAC intercommunale des Matalines s'étend sur les communes de Catus et de Crayssac. Sur Catus, le site se situe à l'extrême Sud de la commune et est accessible depuis la RD 6. Il constitue une des principales entrées sur la commune.



Le secteur est entouré :

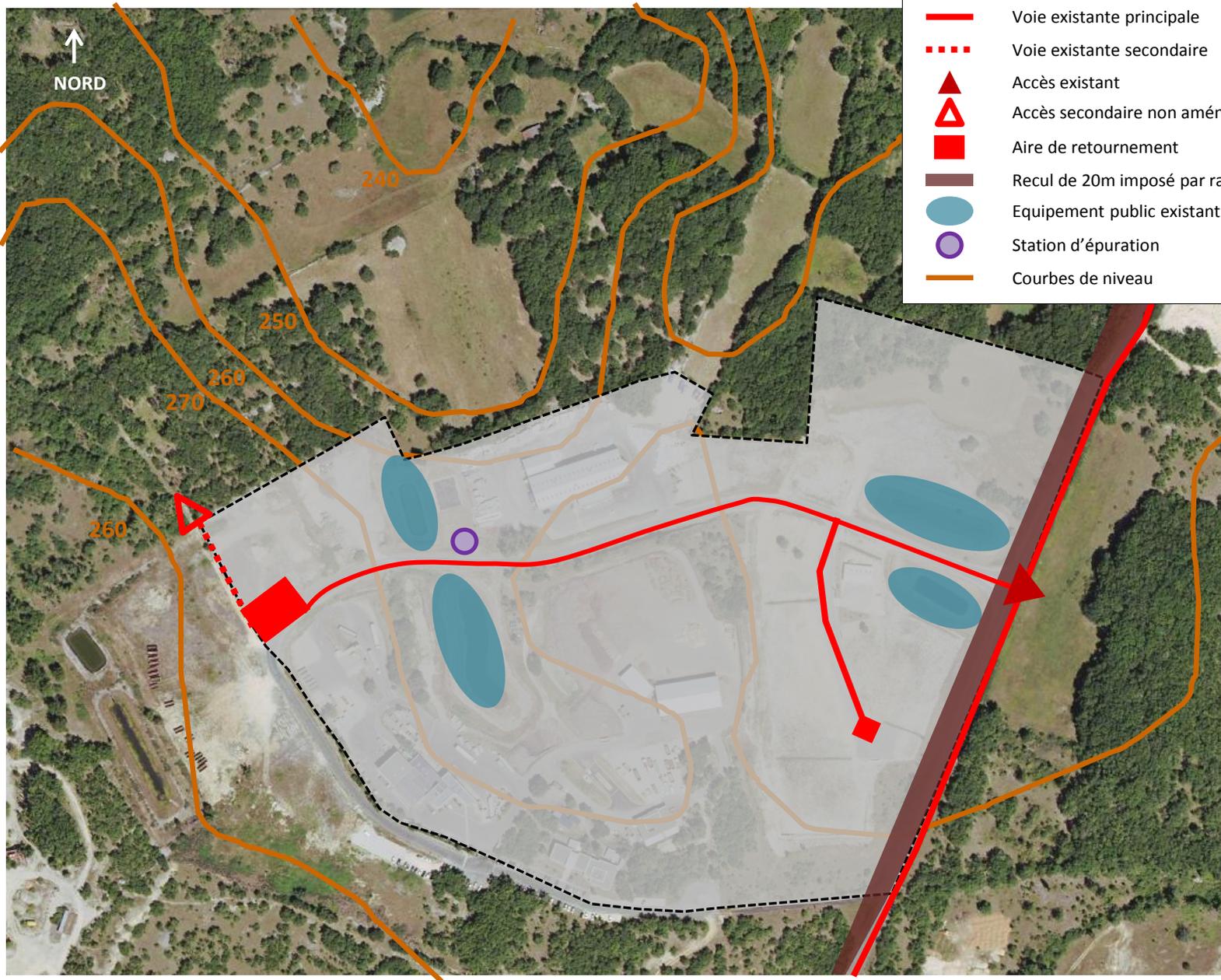
- au Nord par des boisements et des terres agricoles
- au Sud par une exploitation de carrière sur la commune de Crayssac
- à l'Est par des boisements et une exploitation de carrière
- à l'Ouest par des boisements et des terres agricoles

Les enjeux



- Assurer un aménagement de qualité de cet espace dédié aux activités,
- agréments la perception du site par un traitement paysager qualitatif,

Zone UX de la ZAC des Matalines (14,49 ha)



Légende	
---	Périmètre de l'OAP
—	Voie existante principale
---	Voie existante secondaire
▲	Accès existant
△	Accès secondaire non aménagé
■	Aire de retournement
■	Recul de 20m imposé par rapport à l'axe de la RD6
○	Equipement public existant (bassin de stockage)
○	Station d'épuration
—	Courbes de niveau