

Communauté d'agglomération du Grand Cahors

Plan Local d'Urbanisme de MAXOU

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 – Secteur UA du Bourg

2 - Zone 1AU des Carrières

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 :

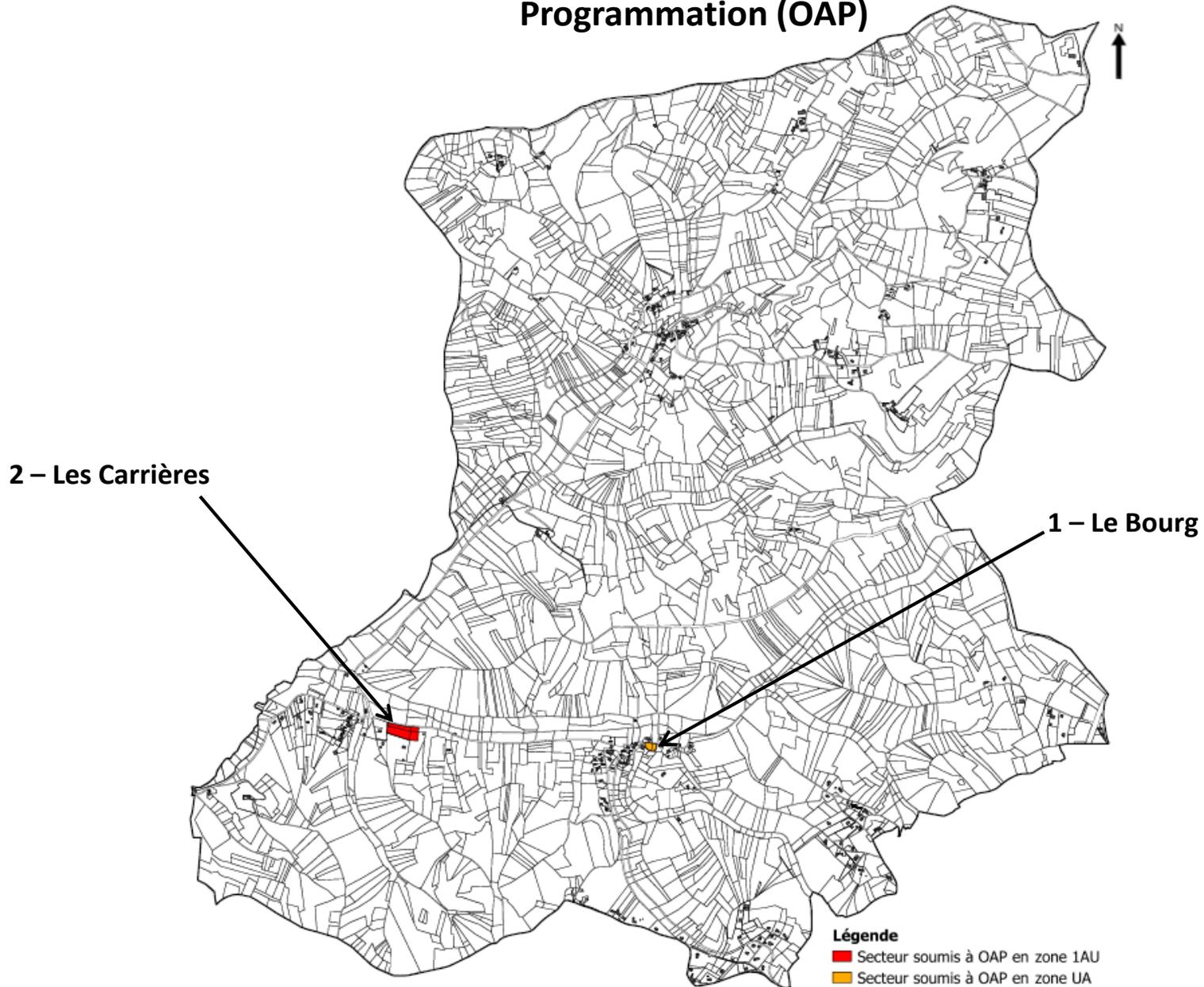
- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la 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 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

1 – Secteur UA du Bourg

2 - Zone 1AU des Carrières

1 – Secteur en UA du Bourg

Etat initial du site

Le site constitue actuellement une enclave enherbée au sein de la zone urbaine du centre ancien. Il se situe le long du chemin rural de Maxou à Francoulès. Son entrée est marquée par un talus tandis que le terrain est relativement plat.



Terrain enherbé de la zone UA bénéficiant d'une OAP

Le secteur est entouré :

- au Nord par du bâti traditionnel puis les terres agricoles le long du ruisseau de Maxou,
- au Sud par un écran boisé,
- à l'Est par du bâti traditionnel,
- à l'Ouest par le centre ancien et son architecture vernaculaire.

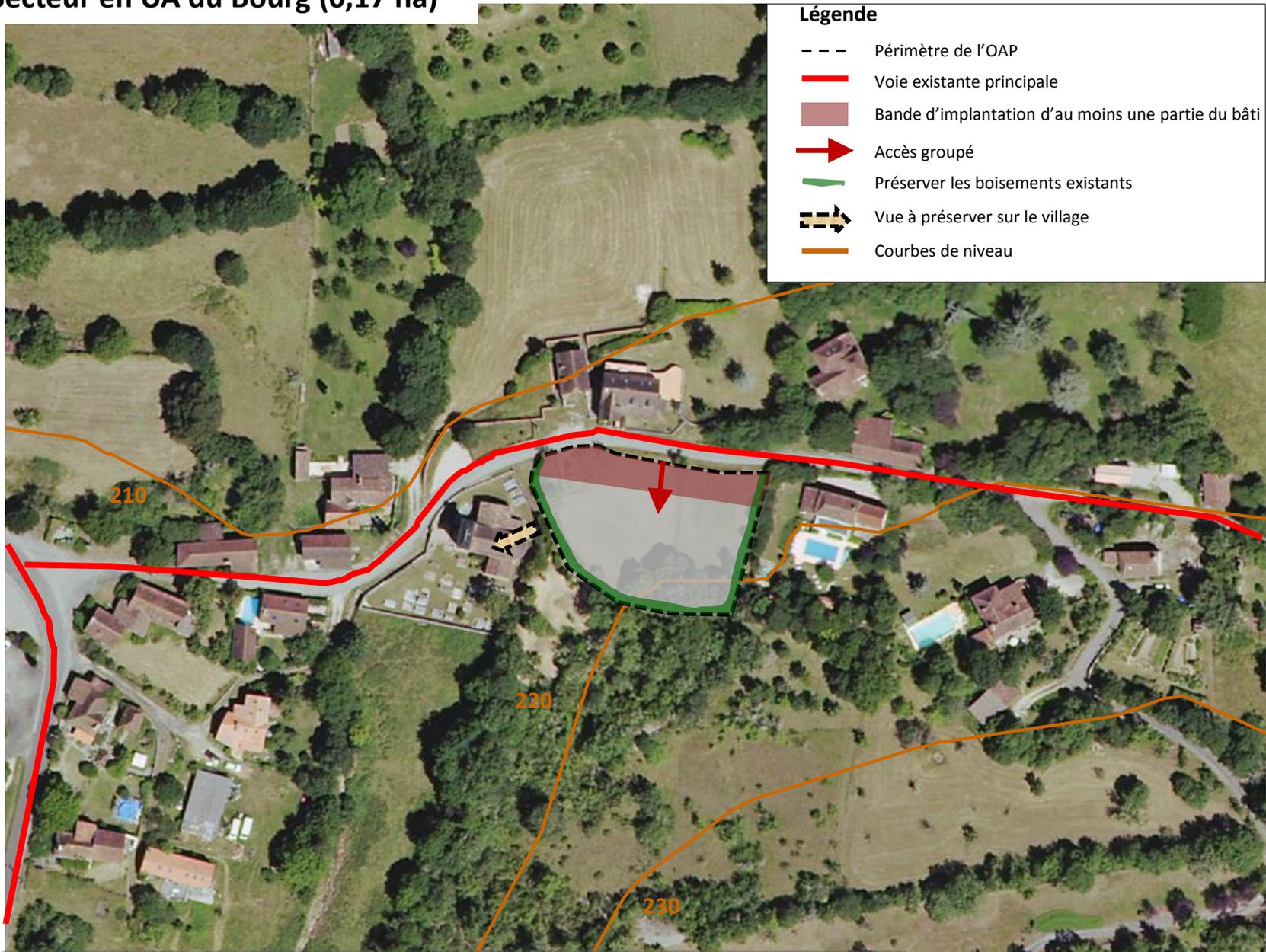
Les enjeux



Vue aérienne du secteur en UA bénéficiant d'une OAP

- Diversifier l'offre en matière d'habitat dans le bourg,
- revitaliser le centre ancien ,
- densifier le bourg,
- assurer une consommation foncière raisonnée par la réalisation d'au moins 2 lots,
- préserver la vue sur les éléments structurants du paysage du bourg (église, maisons traditionnelles, ...).

1 – Secteur en UA du Bourg (0,17 ha)



Légende

- - - Périmètre de l'OAP
- Voie existante principale
- Bande d'implantation d'au moins une partie du bâti
- ➔ Accès groupé
- PrésERVER les boisements existants
- ➔ Vue à préserver sur le village
- Courbes de niveau

Modalités opératoires : réalisable en une opération d'aménagement d'ensemble avec 2 lots minimum

2 – Zone 1AU des Carrières

Etat initial du site

Le site est actuellement occupé par un terrain enherbé qui présente une légère déclivité Nord/Sud. Il est longé par la RD 47 qui permet de relier le hameau des Carrières au centre-ancien de Maxou.



Terrain enherbé de la Zone 1AU

Le secteur est entouré :

- au Nord par la RD47 et les terres agricoles le long du ruisseau de Maxou,
- au Sud par une construction contemporaine et des boisements,
- à l'Est par des espaces prairiaux et boisés,
- à l'Ouest par le hameau des Carrières.

Les enjeux



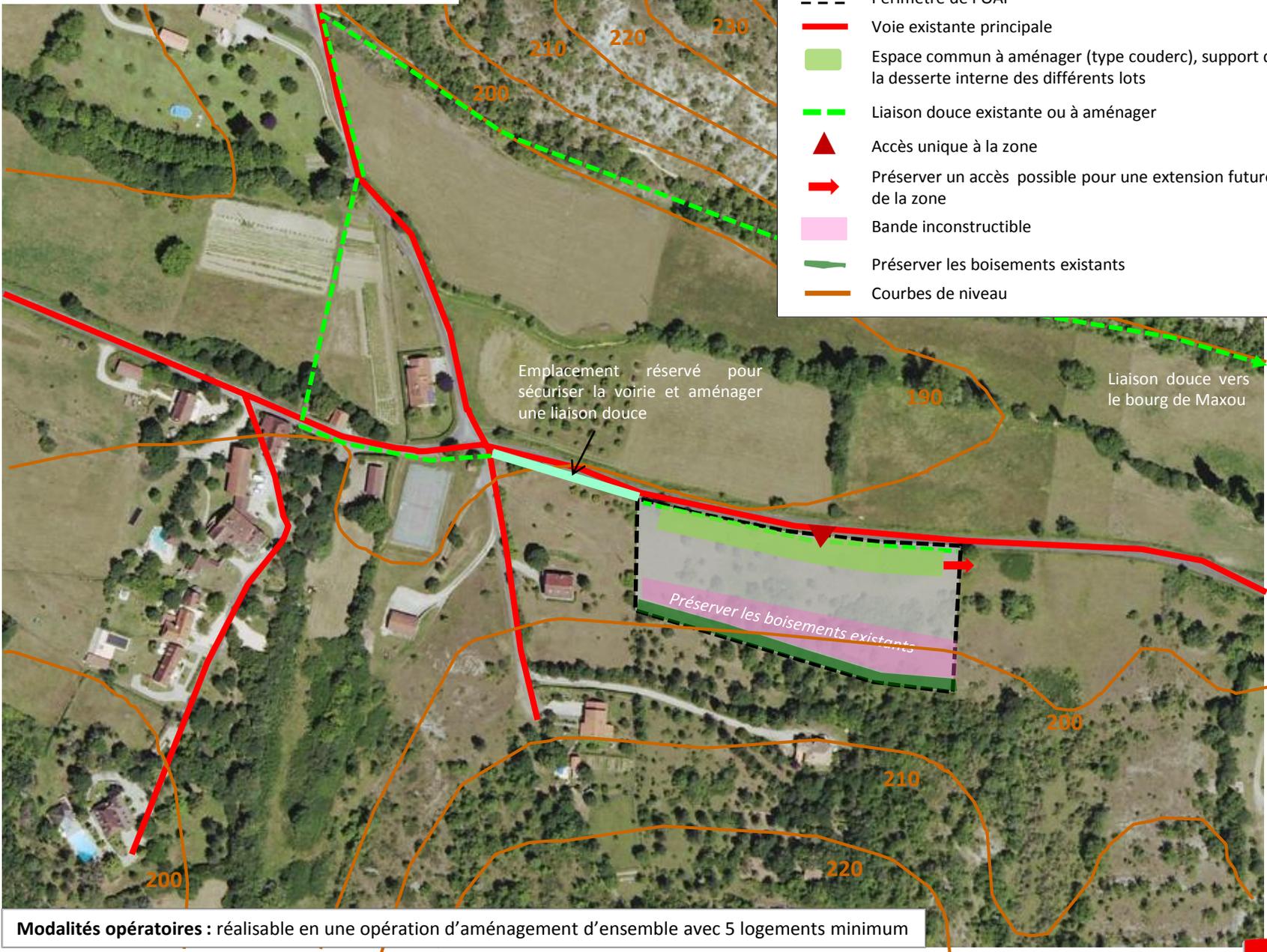
Vue aérienne et limite de la zone 1AU

- densifier un secteur impacté par du mitage pavillonnaire,
- générer un lien avec le hameau traditionnel des Carrières,
- diversifier l'offre en matière d'habitat sur le territoire communal.

2 – Zone 1AU des Carrières (0,85 ha)

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Voie existante principale
- Espace commun à aménager (type couderc), support de la desserte interne des différents lots
- Liaison douce existante ou à aménager
- ▲ Accès unique à la zone
- ➔ Préserver un accès possible pour une extension future de la zone
- Bande inconstructible
- Préserver les boisements existants
- Courbes de niveau



Modalités opératoires : réalisable en une opération d'aménagement d'ensemble avec 5 logements minimum