

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE

**Délibération
d'approbation du Plan
Local d'Urbanisme
(PLU) de MAXOU
et d'abrogation de la
carte communale**

*Conseil communautaire séance
du 09 novembre 2017*



En 2011, la commune de Maxou s'est associée aux communes de Boissières, Mechmont Nuzéjols et Saint-Denis-Catus dans une démarche d'élaboration de PLU multicommunaux. Ces communes ont été rejointes par Catus en 2013.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD de MAXOU vise à répondre aux enjeux de territoire identifiés par le diagnostic de territoire présenté dans le **rapport de présentation du dossier de PLU**.

Ce diagnostic comprend notamment, conformément aux lois Grenelle :

- un diagnostic socio-économique,
- un diagnostic agricole réalisé auprès des agriculteurs,
- une étude environnementale du territoire comprenant la définition de la trame verte et bleue et des corridors écologiques.

Le PADD de MAXOU comprend **5 objectifs déclinés en sous-objectifs** :

Objectif 1 : Protéger et valoriser les paysages agricoles et naturels

Objectif 2 : Permettre le développement des activités économiques et touristiques

Objectif 3 : Organiser l'urbanisation future en préservant et en valorisant les formes urbaines rurales

Objectif 4 : Gérer les ressources, prévenir les risques et inciter aux économies d'énergies

Objectif 5 : Développer les équipements et renforcer l'accessibilité

« Zoom » sur l'objectif 3 du PADD : Organiser l'urbanisation future en préservant et en valorisant les formes urbaines rurales

→ Organiser le développement urbain pour les 10 années à venir :

- *Maintenir le rythme de production de logements des 10 dernières années, à savoir 2,5 logements en moyenne par an, soit 25 logements environ, sur une superficie de 4 hectares.*
- *Maîtriser le développement de la commune.*
- *Composer les extensions de l'urbanisation en cohérence avec les limites naturelles, les contraintes et l'activité agricole.*
- *Lutter contre le mitage du territoire.*

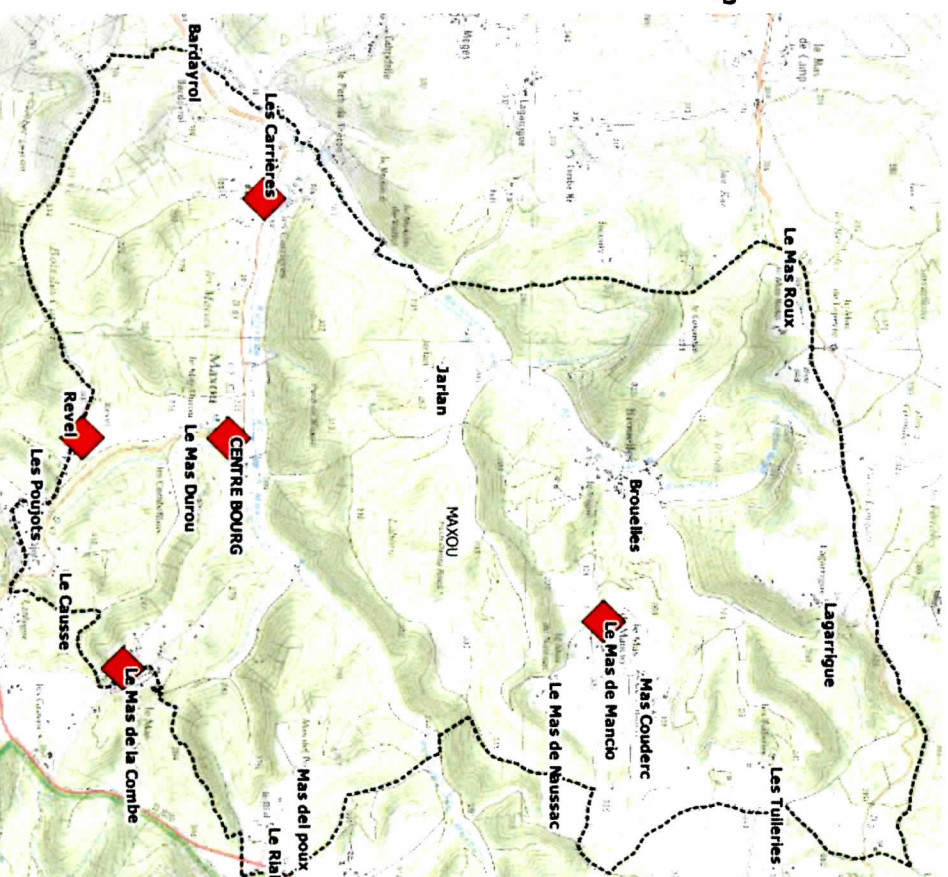
LEGENDE



Changement d'affectation des constructions autorisées sous condition
Constructions nouvelles autorisées extensions de bourgs ou de hameaux

Nota

Pour les constructions agricoles, le changement d'affectation sera autorisé sous condition que ce soit un bâtiment de caractère architectural, qu'il ne nuise pas à l'activité agricole et que les réseaux soient en capacité suffisante

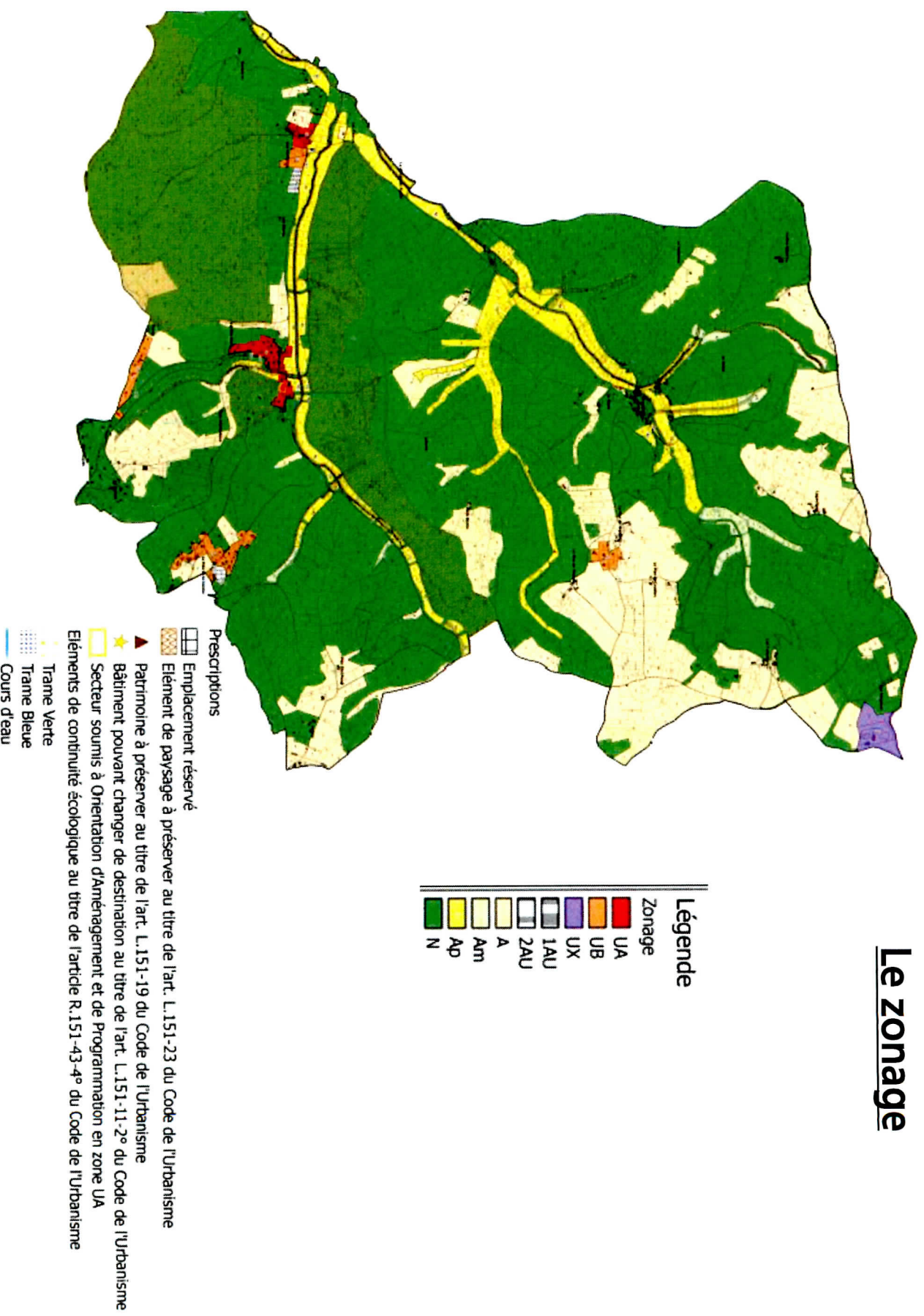


Les différentes zones du PLU de Maxou

Zones urbaines	UA	Centre-bourg et hameaux anciens, comportant une forme urbaine dense et des constructions implantées, le plus souvent, à l'alignement des voies.
	UB	Extensions urbaines récentes (trame urbaine plus aérée).
	UX	Zone à vocation d'activités économiques.
Zones à urbaniser	1AU	Secteurs ayant vocation à être urbanisés à court terme et dont la vocation principale est l'habitat. L'aménagement dans ces zones doit être compatible avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
	2AU	Secteurs ayant vocation à être urbanisés à plus long terme. Insuffisamment équipés, ils sont fermés à l'urbanisation dans l'attente d'une viabilisation. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une procédure de modification ou de révision du PLU. Elles feront l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
Zones agricoles	A	Espaces agricoles à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique des terres.
	Ap	Espaces agricoles où les enjeux paysagers et environnementaux impliquent une <u>inconstructibilité</u> .
	Am	Espaces agricoles situés aux abords de cours d'eau où, seules, les serres liées à des activités maraîchères sont autorisées.
Zones naturelles et forestières	N	Espaces naturels et sites à fort enjeu paysager et/ou environnemental, à préserver de l'urbanisation.

Le document graphique comprend également des emplacements réservés, des éléments constitutifs de la TVB et corridors écologiques, des éléments de patrimoine bâti ou naturel à protéger et des bâtiments identifiés pouvant changer de destination.

Le zonage



La consommation d'espace dans le PLU de MAXOU

Comparaison carte communale et PLU :

Carte communale			PLU		
Zone	En ha	% du territoire communal	Zone	En ha	% du territoire communal
Zones constructibles	C	48,7	Zones constructibles	UA	5,83
		3,9		UB	9,84
	<u>Ca</u>	4,34		UX	4,53
		0,3		1AU	0,85
Zones non constructibles (agricoles, naturelles et forestières)			Zones agricoles	2AU	0,63
				Total	21,68
				A	216,54
				Am	10,56
Zones non constructibles (agricoles, naturelles et forestières)			Zones naturelles et forestières	AP	78,65
				Total	305,75
				N	929,37
				Total	929,37
Total commune :		1256,82	Total commune :		1256,82
		100,00			100,00

⇒ Densité moyenne par logement : 1300 m² dans le PLU au lieu de 2524 m² dans la carte communale

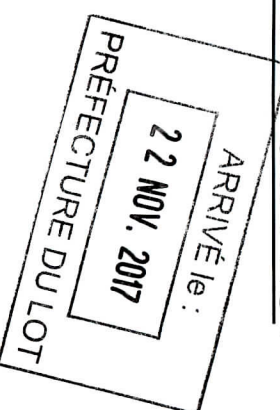
⇒ 5 secteurs à vocation d'habitat dans le PLU au lieu de 14 dans la carte communale

⇒ 34 ha constructibles dans la carte communale, reclassés en zone A ou N dans le PLU

Ajustements du projet de PLU arrêté

⇒ Pour prendre en compte les observations formulées par **les personnes publiques associées** : ces observations et les ajustements du projet arrêté sont présentés de manière détaillée dans l'annexe n° 1 de la délibération d'approbation du PLU.

⇒ Pour prendre en compte les observations formulées pendant **l'enquête publique** et les recommandations émises par le commissaire enquêteur : ces observations et les ajustements du PLU arrêté sont présentés de manière détaillée dans l'annexe n° 2 de la délibération d'approbation du PLU.



Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE
Président de la Communauté d'agglomération
du Grand Cahors

