



Communauté d'agglomération du Grand Cahors

# Plan Local d'Urbanisme de Nuzéjols

## 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 du bourg

2 - Zone 1 AU de Mas del Saltre

3 – Zone UB au Mas de Ponsot

# 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.».

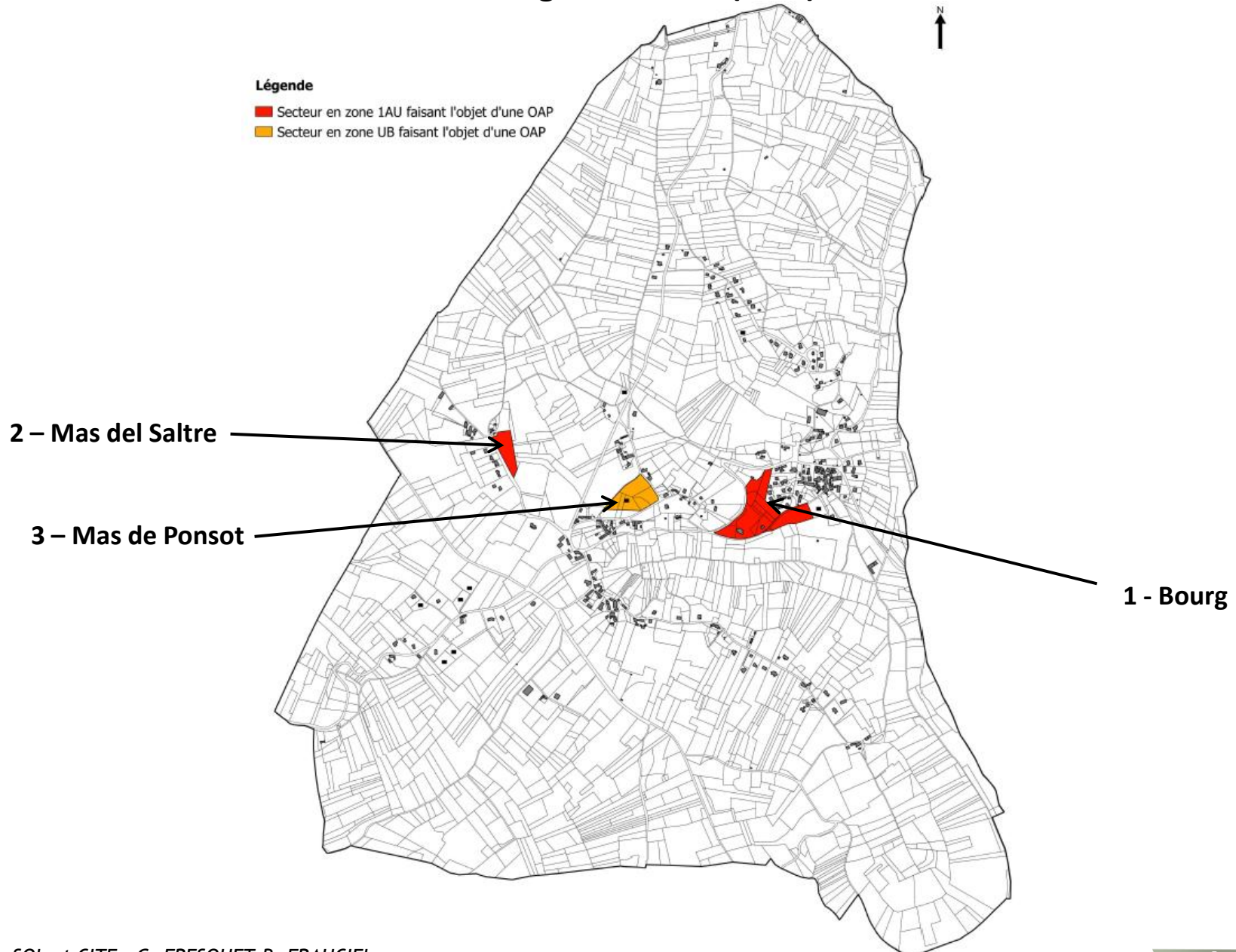
Ces schémas permettent de définir **l'esprit de l'aménagement d'un secteur**, c'est-à-dire ce qui est indispensable à la réalisation d'un projet (création de voies, d'espace public, de cheminements, etc.).

**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.
- **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 du bourg

2 - Zone 1 AU de Mas del Saltre

3- Secteur en UB du Mas de Ponsot

# 1 – Zone 1AU du bourg

## Etat initial du site

Le site est actuellement occupé par un terrain enherbé relativement plat sur la partie Sud de La Crouzette et avec une légère déclivité Est/Ouest à l'Ouest de La Crouzette. Encadré par des boisements entre la RD 9 et le chemin rural de Catus à Nuzéjols, le secteur se situe dans la continuité du centre-bourg de Nuzéjols et notamment de son quartier de La Crouzette.



Terrain enherbé de la Zone 1AU depuis la RD 9

Le secteur est entouré :

- au Nord par des équipements publics (école, cimetière), du bâti traditionnel et des boisements,
- au Sud par un écriin boisé,
- à l'Est par le centre ancien et le quartier plus récent de La Crouzette,
- à l'Ouest par le terrain de tennis, des espaces boisés et le bâti du Mas de Moles.

## Les enjeux

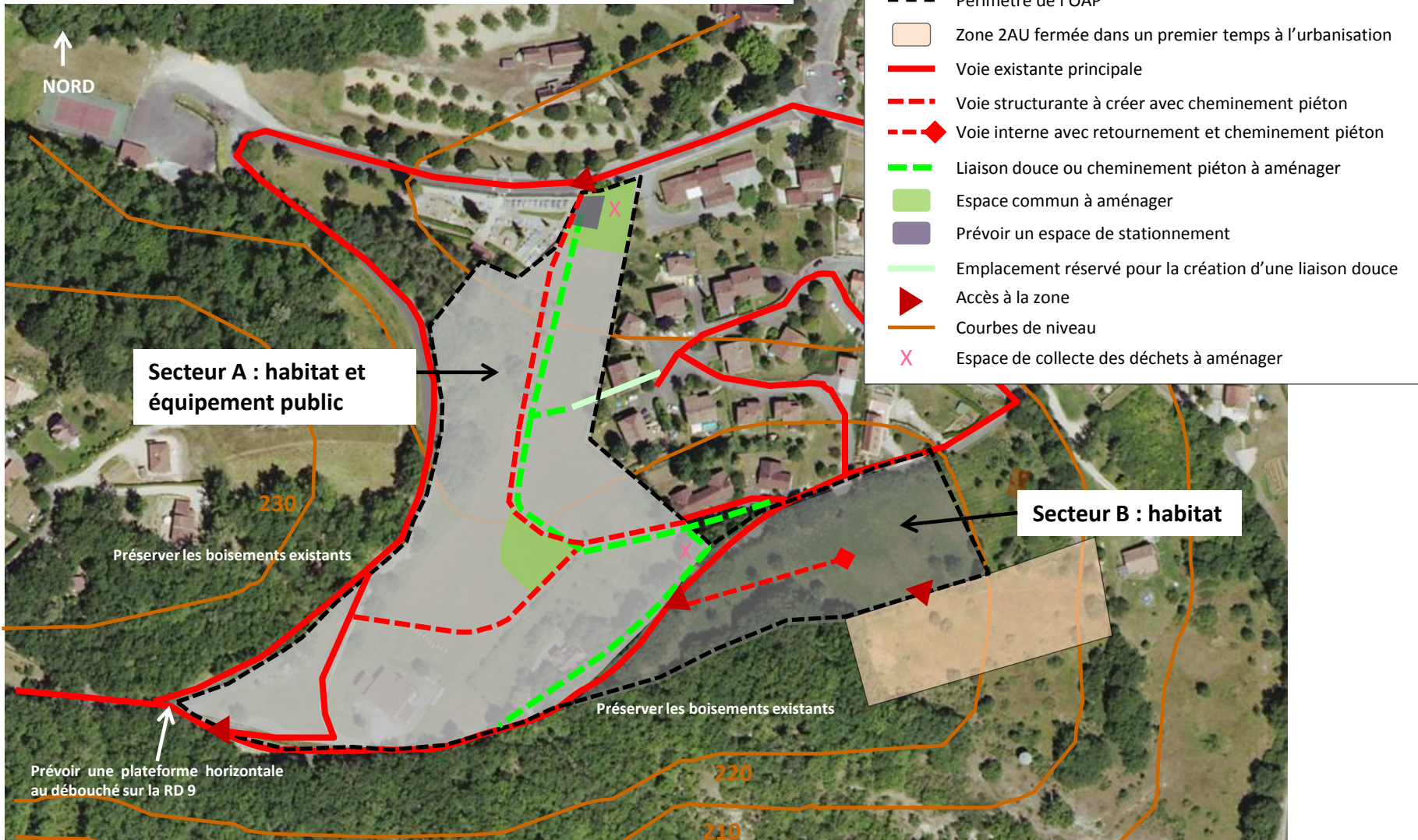


Vue aérienne et limite de la zone 1AU

- prolonger le centre-bourg de Nuzéjols 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,
- Conforter l'offre diversifiée en matière d'habitat sur le territoire communal.



# Zone 1AU du bourg : Secteur A (2,06 ha) et Secteur B (0,64 ha)



## •Modalités opératoires :

Secteur A : réalisable en plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Il est attendu 10 lots au minimum.

Secteur B : réalisable en une opération d'aménagement d'ensemble. Il est attendu 5 lots au minimum.

•Raccordement des futures constructions au réseau d'assainissement collectif et au réseau chaleur de la commune.

•Aménagement de deux points de collecte des déchets avec aire de retournement si nécessaire et traitement paysager



## 2 – Zone 1AU de Mas del Saltre

### Etat initial du site

Le site est actuellement occupé par un terrain enherbé qui présente une déclivité Nord-Est/Sud-Ouest. Il est longé par la voie communale n°2 qui dessert le Mas del Saltre et les extensions pavillonnaires récentes en entrée de hameau.



Le secteur est entouré :

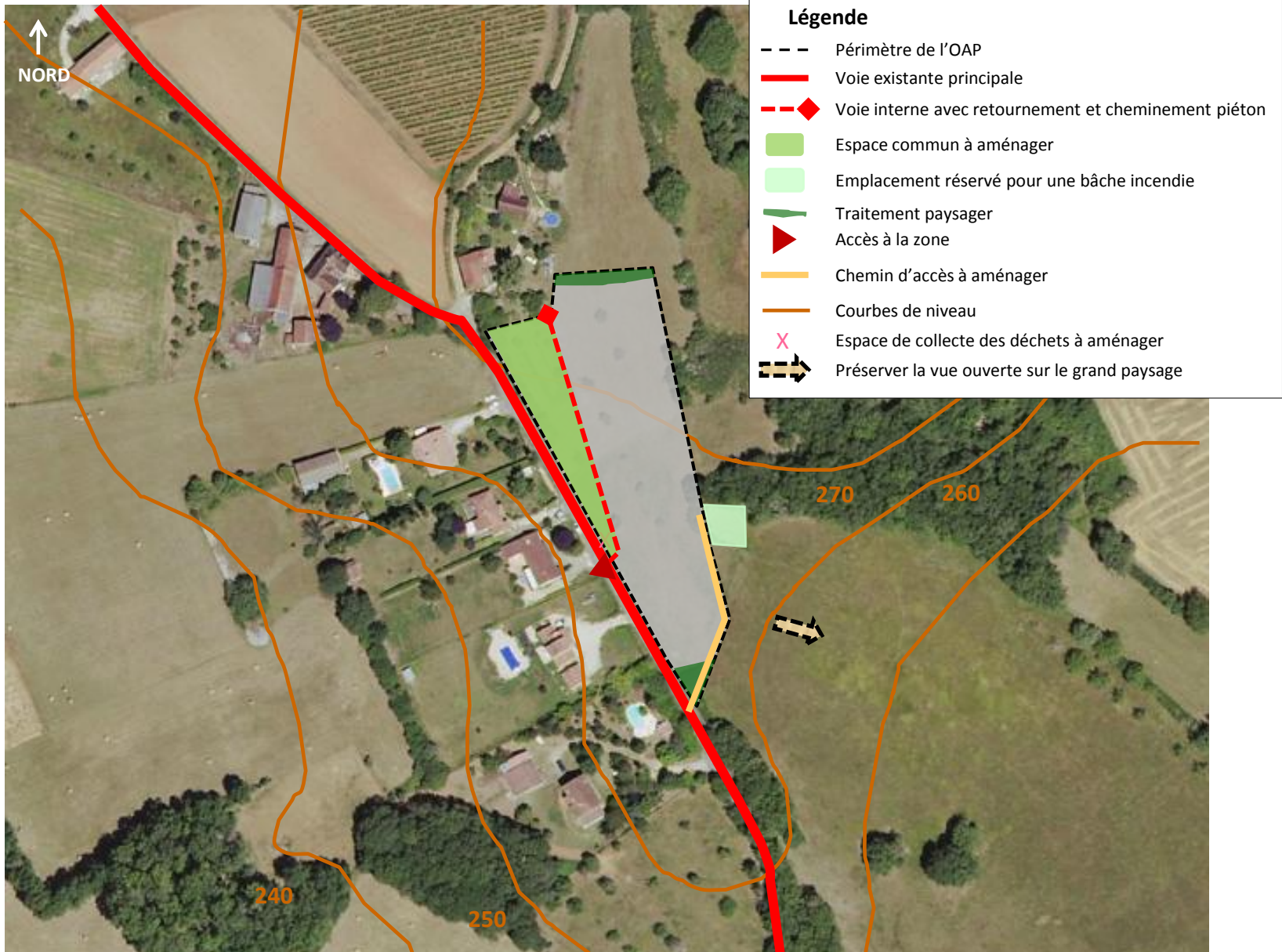
- au Nord par du bâti traditionnel et des terrains agricoles,
- au Sud par des terrains enherbés bordés de haies,
- à l'Est par un espace boisé puis des terres agricoles,
- à l'Ouest par les extensions pavillonnaires récentes du hameau de Mas del Saltre.

### Les enjeux



- conforter et structurer le quartier existant,
- renforcer le lien social au sein du quartier par un espace commun.

## Zone 1AU de Mas del Saltre (0,63 ha)



**Modalités opératoires :** réalisable en 1 opération d'aménagement d'ensemble avec 4 logements au moins

## 3-Secteur en UB du Mas de Ponsot

### Etat initial du site

Le site est actuellement occupé par un terrain enherbé qui présente une déclivité Nord/Sud. Il est longé par la voie communale n°104 qui dessert le Mas de Bourdarie et par le chemin rural du Mas de Bourdarie au Mas de Ponsot. Il est situé à l'intersection entre le Mas de Bourdarie au Nord, le Mas de Ponsot au Sud et le Mas de Moles à l'Est.



Le secteur est entouré :

- au Nord par bâti traditionnel du Mas de Bourdarie,
- au Sud par la voie communale n°104 et le Mas de Ponsot,
- à l'Est par du bâti mixte (traditionnel et récent) du Mas de Moles et par la voie communale n°104,
- à l'Ouest par une haie qui longe le chemin rural du Mas de Bourdarie au Mas de Ponsot puis par un espace prairial.

### Les enjeux



- Organiser et structurer l'aménagement du secteur où des constructions se sont réalisées au coup par coup,
- Renforcer le lien social par un espace commun,



### 3-Secteur en UB du Mas de Ponsot (1,2 ha)

#### Légende

--- Périmètre de l'OAP

— Voie existante principale

- - - Voie interne à aménager

▶ Accès existants ou à créer

■ Construction en cours

■ Espace commun à aménager

■ Zone non aedificandi

— Haie à conserver

— Courbes de niveau

➔ Vue ouverte sur le grand paysage à préserver



#### Modalités opératoires :

- 5 logements au moins sur l'ensemble de la zone (dont 2 déjà réalisés).
- 1 opération d'aménagement d'ensemble pour les 3 lots restant.