

## «Un projet de territoire partagé»

# MAXOU élabore son Plan Local d'Urbanisme (PLU)

### Qu'est-ce qu'un PLU ?

C'est un document d'urbanisme qui permet à la commune d'organiser son développement pour les années à venir (entre 7 et 10 ans).

Le PLU définit un véritable projet de territoire inscrit dans une logique de développement durable.

Il ne se contente pas seulement de fixer des zones de constructibilité et des règles qui s'y appliquent.

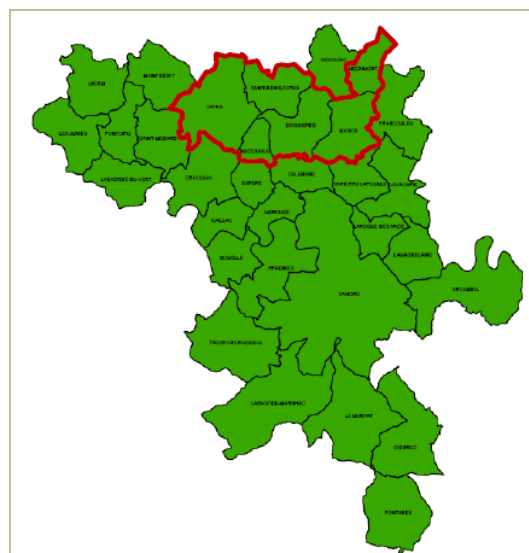
Il prend en compte les nouvelles dispositions en matière de protection de l'environnement, d'habitat et d'équipement et se fait en concertation, en particulier avec la population.

#### Le choix d'une démarche multicommunale :

Parce qu'elles partagent des enjeux de développement similaires, les communes de Boissières, Catus, Nuzéjols, Maxou, Mechmont et Saint-Denis-Catus ont choisi de se regrouper pour élaborer ensemble leur PLU.

L'échelle multicommunale est plus pertinente pour agir sur le territoire. Elle permet d'affirmer la cohérence territoriale et de construire un projet de territoire partagé.

Leur travail en commun consistera à élaborer un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) commun à l'échelle des 6 communes, sur la base d'un diagnostic du territoire partagé. Puis, à la différence d'un PLU intercommunal, chaque commune travaillera son PLU à l'échelle de son propre territoire.



### Quels sont les objectifs d'un PLU ?

Le PLU doit exprimer un projet de territoire pour permettre à la commune de se développer et d'accueillir de nouveaux habitants tout en préservant l'environnement et le cadre de vie de ses habitants. Pour être conforme aux lois SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) et Grenelle, le PLU doit obligatoirement viser :

- l'équilibre entre développement urbain, préservation des espaces agricoles et forestiers et protection des espaces naturels et des paysages ;
- la diversification des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- une modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- le développement des communications électroniques ;
- la diminution des obligations de déplacements et le développement des transports collectifs ;
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ;
- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles ou technologiques, des pollutions et nuisances.

# De quoi est composé un PLU?

## Un rapport de présentation

Ce rapport présente le **diagnostic territorial de la commune** c'est-à-dire l'état des lieux du point de vue démographique, socio-économique, environnemental, architectural, paysager, ...  
Il présente les besoins présents et futurs identifiés sur le territoire et explique comment le PLU pourra répondre à ces besoins.  
Il estime les conséquences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

## Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Ce projet politique définit les orientations stratégiques d'urbanisme et d'aménagement pour garantir un développement de l'urbanisation compatible avec la préservation de la qualité architecturale et de l'environnement.

## Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Ce sont des schémas et des règles d'aménagement établis pour un ou plusieurs secteurs particuliers.

## Un règlement

Il est la traduction écrite et graphique des orientations stratégiques définies dans le PADD.  
Il comprend :

- **Un ou des plans** de la commune (documents graphiques) sur lesquels sont délimités les différentes zones, les emplacements réservés à des aménagements de voirie, d'espaces publics ou d'équipements publics, etc., les espaces boisés classés, les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les éléments du patrimoine à préserver, etc ...

Le territoire de la commune est délimité en 4 types de zones :

- **les zones urbaines, dites U**, sont des secteurs déjà urbanisés ou des secteurs dans lesquels les réseaux sont suffisants pour desservir de nouvelles constructions.
- **les zones à urbaniser, dites AU**, ont vocation à être ouvertes à l'urbanisation dans un futur plus ou moins proche, lorsque les réseaux auront été renforcés pour accueillir de nouvelles constructions.  
On distingue 2 types de zones AU :
  - . **1AU** : ouvertes à l'urbanisation,
  - . **2AU** : fermées à l'urbanisation jusqu'à une modification ultérieure du PLU.
- **les zones agricoles, dites A**, sont à protéger en raison du potentiel agronomique des terres agricoles.
- **les zones naturelles et forestières, dites N**, sont à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de la présence d'une exploitation forestière ou du caractère naturel. Elles peuvent être équipées ou non par les réseaux.

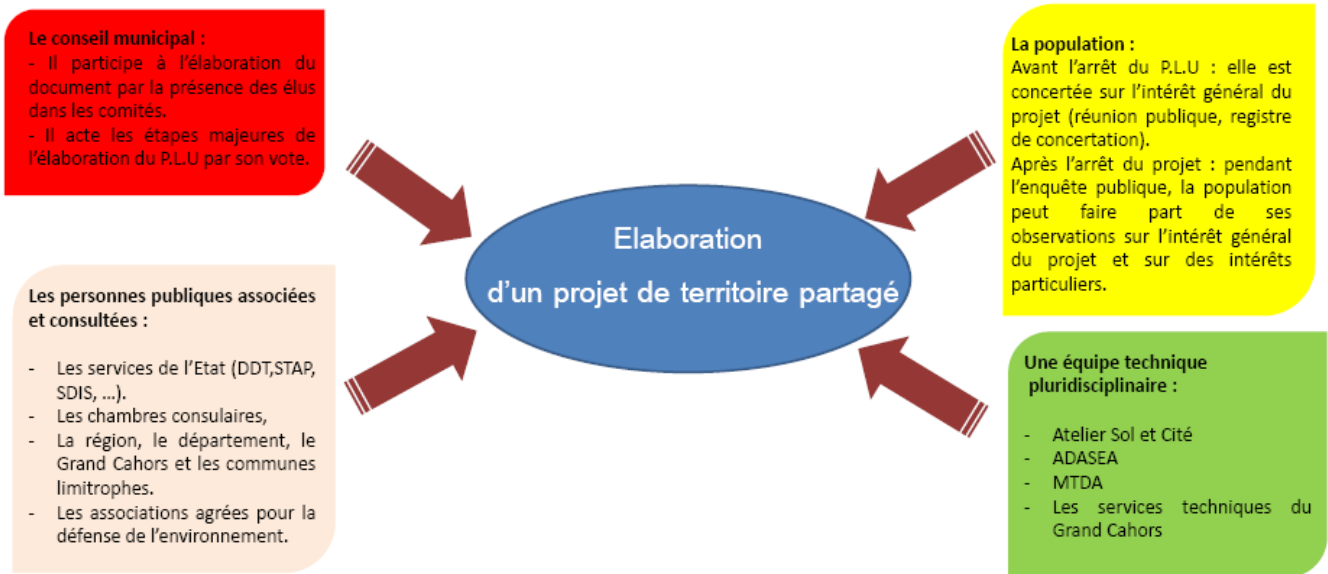
- **Un règlement écrit** qui précise les règles applicables aux demandes d'autorisations d'urbanisme dans chacune des zones délimitées dans le document graphique.

## Des annexes

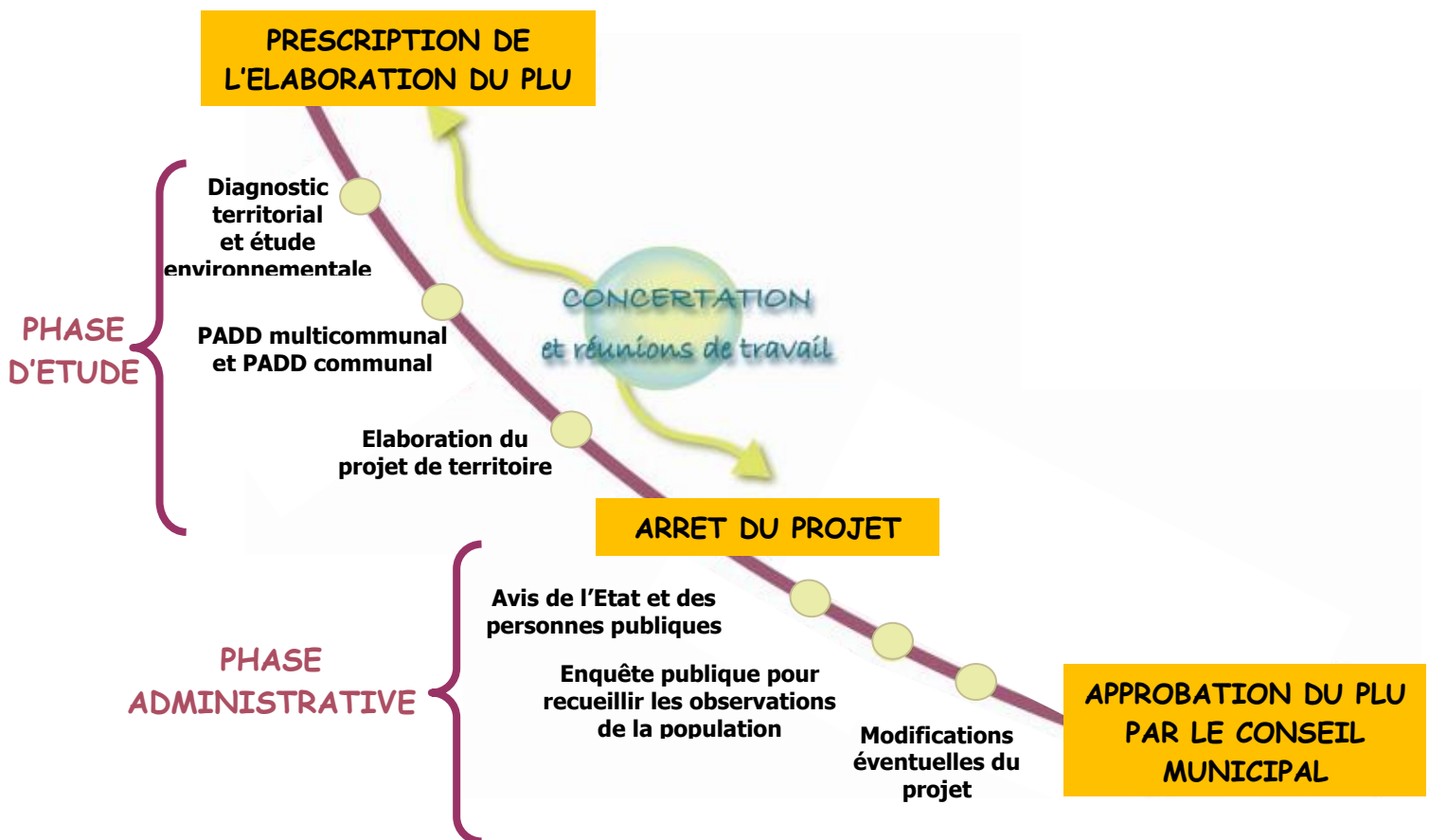
Elles apportent des informations sur les servitudes d'utilité publiques, les réseaux, ...

**DOSSIER DE PLU**

## Qui élabore le PLU ?



## Quelle procédure ?



## Comment la population est-elle concertée ?

### Information

Exposition en mairie pour expliquer la procédure d'élaboration d'un PLU et présenter les principaux enjeux de développement du territoire.

Insertions dans la presse pour annoncer la réunion publique, l'enquête publique et les principales étapes du PLU.

Insertion dans le bulletin municipal pour informer la population de l'avancement du PLU.

Affichage en mairie de toutes les informations légales et dans tous les lieux habituels de la commune pour annoncer la réunion publique et l'enquête publique.

Permanences tenues en mairie par les élus.

Article sur le site internet du Grand Cahors.

### Participation

Réunion publique : le diagnostic du territoire communal et le PADD seront présentés et expliqués à la population..

### Consultation

Registre de concertation disponible en mairie pour toute observation ou proposition.

Enquête publique (durée : 1 mois) : le commissaire enquêteur recevra le public pour recueillir toute observation ou proposition.

**L'avenir de la commune se construit  
avec ses habitants : exprimez-vous !**

**CONTACT, AVIS ET QUESTIONS**

**Mairie de Maxou** aux jours et heures d'ouverture habituels

mairie.de.maxou@wanadoo.fr  05 65 36 83 32