



## Pièce 3 | Règlement

Tome 3.3 | Annexes au règlement

Livret 3.3.5 | OAP valant règlement

Version pour arrêt – 25 septembre 2023



# OAP – Le Bosquet

## 1- Informations générales

**SUPERFICIE** : 0,7ha

**LOCALISATION** : centre-bourg



## DESCRIPTION DU SITE :

<b>Occupation du sol</b>	- Le site d'OAP correspond à une prairie n'ayant plus de vocation agricole - Les environs du terrain d'OAP sont majoritairement urbanisés - une parcelle boisée marque la limite du site à l'ouest
<b>Situation paysagère et urbaine</b>	- Site en extension directe du centre bourg de Limogne-en-Quercy - Unité paysagère : plateau du causse de Limogne - Situé dans les abords du GR 65
<b>Accessibilité</b>	- Le site de l'OAP est desservi au nord par la RD911 et au sud par la rue du Moulin
<b>Risques, nuisances, contraintes</b>	- Enjeu paysager, site en entrée de bourg - Nuisances sonores sur la RD911

## 2- Orientation d'aménagement et de programmation

### VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR :

**ILOT BATI 1 et 2** : Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, habitation

**ILOT BATI 3** : Habitat social, de 7 à 10 logements

### PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- Préserver la lisière boisée présente à l'ouest du site : les arbres bordant l'îlot 2 devront être maintenus
- Constituer une trame végétale et paysagère en cœur de site afin de créer un cadre qualitatif, propice à l'ombrage

- Privilégier le caractère jardiné, végétalisé et perméable des aménagements : sols enherbés, conservation de la végétation existante, plantation de haies champêtres ou de bosquets avec au moins la moitié d'essences caduques
- S'inspirer des formes du bâti local et plus particulièrement des longères
- Les lignes de faîtage seront parallèles ou perpendiculaires à la voirie

#### PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

- Aménager des cheminements doux au travers du site
- Le parking au nord du site sera utilisé par la clientèle
- Aménager un parvis public permettant l'accueil de la clientèle depuis le parking situé au nord du site
- Créer une voirie à l'est du site permettant la desserte routière des bâtiments pour le personnel et les résidents
- Aménager des espaces de stationnement pour le personnel et les résidents en cœur de site

#### DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales et des eaux usées
- Gérer les eaux de ruissellement par dissipation et infiltration
- Privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle



### 3- Rappel réglementaire

Dans le cadre de projets complexes, l'article R151-8 du code de l'urbanisme peut être appliqué afin de définir de manière plus précise les OAP, en complément du zonage et du règlement.

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur ».

L'OAP présentée dans ce document est une OAP « valant règlement » au titre de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.

### 4- Tableau des destinations, sous-destinations, interdites, autorisées et soumises à limitation d'usage

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		

Habitation	Logement		Ilots 1 et 2 : Les locaux à usage de logement à condition : -qu'ils soient intégrés à la construction dont la destination principale est le commerce ou l'activité de services et -qu'ils soient positionnés à l'étage de la construction (niveau R+1 ou combles) et -que l'aménagement d'un accès au logement, distinct de la partie à usage commercial ou à vocation de service, soit réalisé  Ilot 3 : Les logements sont autorisés à l'exception des logements individuels non mitoyens et non liés à une construction à usage commercial ou à vocation de service
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Ilots 1 et 2 : autorisé Ilot 3 : non autorisé	
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Ilots 1 et 2 : autorisé Ilot 3 : non autorisé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Ilots 1 et 2 : autorisé Ilot 3 : non autorisé	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Ilots 1 et 2 : autorisé Ilot 3 : non autorisé	
	Salle d'art et de		

	spectacle		
	Équipement sportif		
	Autre équipement recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

## 5- Points spécifiques à mentionner (règlementation alternative au texte du PLUi)

### Stationnement :

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles pourront être créées sur des emprises publiques ou privées. Aucun nombre minimum d'espace de stationnement à créer n'est fixé par logement.

Les espaces de stationnement devront être paysagers (arbre, arbuste, pelouse...).

### Clôtures :

Les murets sont autorisés, ces derniers devront être réalisés en appareillage de pierres sèches ou avec une maçonnerie en pierre jointoyée.

### Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'emprise publique à au moins 3 m.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'accroche en limite séparative est possible. Dans le cas d'un retrait il doit être d'au moins 3 m pour permettre la création d'une lisière paysagère.

### Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. La hauteur de ces toitures n'excédera pas 4m. Les terrasses en toiture sont autorisées.

### Façades

Les façades recouvertes de bardage bois sont autorisées.

### Ouverture en façade

La proportion des ouvertures en façade n'est pas imposée.