



Pièce 4 | OAP
Tome 4.2 | **OAP additionnelles**

Version pour arrêt -25 septembre 2023

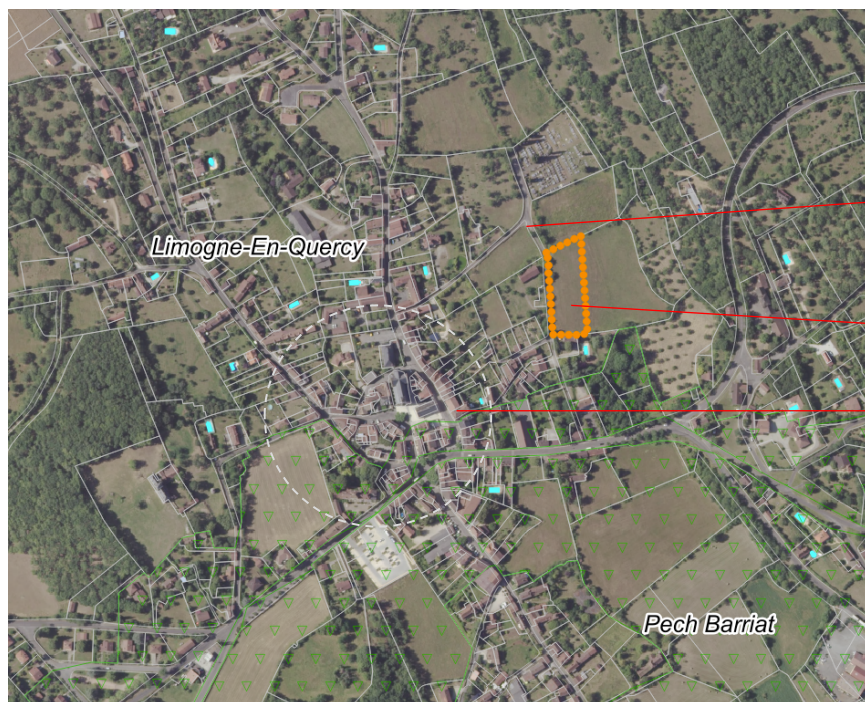


1 | Limogne-en-Quercy

A - Informations générales




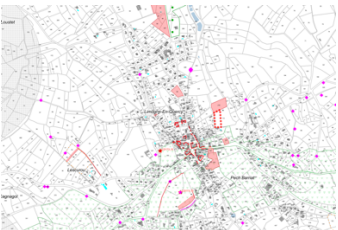
SUPERFICIE : 3550 m²

LOCALISATION : A l'est du village de Limogne-en-Quercy



Voirie pouvant desservir la zone Au
 Zone Au, partie de la parcelle 0114, 0,355 ha
 Centre bourg de Limogne-en-Quercy

DESCRIPTION DU SITE :

<p>Occupation du sol</p>		<p>Le site est une partie d'une grande parcelle en herbe Dans le prolongement Nord d'un secteur de bâti ancien, résidentiel et en accroche à la voirie</p>
<p>Situation paysagère et urbaine</p>		<p>Unité paysagère : plateau du Causse de Limogne Ambiance paysagère : murets de pierres et lisières arbustive le long des haies. Terrain en bordure de combes orienté Est Situation urbaine : proximité du centre, position de faubourg</p>
<p>Accessibilité</p>		<p>A partir des RD 911 et 24, via la rue du Tonnelier et la rue de Lescure jusqu'à la rue du cimetière qui longe le terrain à l'Ouest A moins de cinq minutes à pied du centre village Gabarit au moins suffisant pour passage de voitures et véhicules de gabarit supérieur en sens unique</p>
<p>Risques, nuisances, contraintes, aménités</p>		<p>Pas de SUP ou prescription sur l'OAP, présence d'un ER d'extension du cimetière au Nord de l'OAP Ruissellement d'eaux pluviales en partie basse du terrain hors OAP Pente forte de 2 m en milieu d'OAP Haies et des murets de pierre</p>

B - Orientations d'aménagement et de programmation

PARTI D'AMENAGEMENT :

Le bas du village a été identifié comme un secteur propice à l'urbanisation pour plusieurs raisons :

- La proximité avec le centre-village est évidente avec toujours moins de cinq minutes à pied
- La desserte par des chemins et ruelles et bon état et de gabarit suffisant est garantie
- L'orientation générale à l'Est et la topographie incite à des constructions bien orientée avec des dégagements agréables et sans visibilité nuisante
- Composer ou compléter la forme urbaine à l'Est du bourg permet de préserver la configuration générale du village, avec une ligne de faubourg et ensuite un espace vide de construction avant la présence de Mas autour du village
- Compléter le village vers le cimetière et d'éventuels futurs espaces ou équipement supplémentaire (par exemple autour de l'ancienne scierie ci-dessous) est une orientation intéressante pour le village et conforme aux attendus du PADD



Ce secteur est donc intéressant pour compléter l'offre d'accueil de population au plus près du village de Limogne et de tous les équipements et services répondant aux besoins de populations.

Le parti d'aménagement est donc de composer un « faubourg Est » accolé au village, en démarrant sur cette parcelle libérable dans le temps du PLUi, et reliant des espaces qui ont vocation à être ultérieurement densifiés (autour de la scierie) ou compléter l'offre d'équipements publics (ancienne scierie et autour du cimetière).

Les élus souhaitent fortement que ce secteur puisse accueillir trois constructions à usage résidentiel dans le temps d'application du PLUi.

PRINCIPES OPPOSABLES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- Veiller à respecter les visibilités, en n'obstruant pas les lignes d'horizon.
- Respecter les points de vue et éviter les terrassements
- Réserver le bas des pentes à l'est pour les jardins et l'écoulement des eaux pluviales

- Orienter les constructions perpendiculairement aux courbes de niveau, d'axe sud/sud-est
- S'inspirer de l'implantation historique en accroche à la voirie d'un élément constructif (bâtiment principal, annexe ou extension) pour composer le faubourg de Limogne
- Rechercher l'imbrication entre jardins privés et espaces jardinés, murets, végétation...
- Privilégier le caractère jardiné, végétalisé et perméable des aménagements, notamment aux limites entre l'espace privatif et l'espace collectif : sols enherbés, plantation de haies champêtres avec au moins la moitié d'essences caduques
- Maintenir les continuités végétales existantes en bordure du périmètre de l'OAP
- Rechercher à composer une trame végétale arborée au sein des parcelles afin de créer de la fraîcheur

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

- Aménager des accès parcelle individuel et dégageant un parking de midi et une bonne visibilité
- Préserver et sécuriser une circulation piétonne simple (bande enherbée) du côté opposé à l'OAP sur chemin du cimetière, en continuité piétonne vers le bourg et vers le cimetière : cf matérialisation bleue sur la photo ci-dessous



PRINCIPES OPPOSABLES DE DESERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales en lien avec la topographie du site , vers l'Est et le bas de la combe.

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 8-10 logements/ha

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 3550 m² → -20 % d'aménagements = 2800 m² → 3 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opération d'aménagement d'ensemble ou tout autre outil permettant de garantir le découpage multipropriétaire et la densité (acquisition publique préalable, permis d'aménager, PUP...).

SCHEMA ILLUSTRATIF DES PRINCIPES OPPOSABLES



2 | Cenevières


A - Informations générales

SUPERFICIE : 7290 m²

LOCALISATION : Mas de Bassoul, Situé au Sud de la commune de Cenevières



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol		Le site est composé de plusieurs parcelles étagées articulées autour d'un espace voirie et couderc Secteur en contact d'un hameau typique, à l'habitat éclaté en accroche à la voirie Présence de boisements
Situation paysagère et urbaine		Unité paysagère : Plateau du Causse de Limogne Ambiance paysagère : murets de pierres et lisières végétales. Terrain légèrement pentu vers le Sud-Ouest Situation urbaine : en continuité du hameau, séparée par la route communale
Accessibilité		Accessibilité au site par la route communale de Tréligot, qui longe le terrain à l'Est en contrehaut d'un talus Accessibilité aux parcelles par trois chemins vicinaux existants
Risques, nuisances, contraintes		Ruissellement des eaux pluviales possibles le long de la route, éviter le débordement vers les parcelles en contrebas Conservation des haies et bois Pas de SUP ou de prescriptions sur l'OAP, présence d'éléments de patrimoine au voisinage

B - Orientations d'aménagement et de programmation

PARTI D'AMENAGEMENT :

Le Mas de Bassoul a été envisagé comme secteur d'accueil de populations dès le démarrage de la démarche, car c'est le secteur de Cénevières le plus proche du bourg de Limogne en Quercy.

De plus le secteur dispose d'une bonne desserte en réseau et voirie, et les parcelles offrent un cadre de vie particulièrement pertinent.

C'est pour ces raisons que les élus ont proposé ce site agréable, qui bien qu'éloigné des villages de la communauté de communes, peut proposer une offre d'accession à la propriété répondant aux besoins de populations attirées par le caractère rural et pittoresque du secteur.

Pour finir la population relativement âgée sur le hameaux et ceux alentours pourra ainsi bénéficier de nouveaux arrivants plus jeunes et donc assurer une solidarité intergénérationnelle voulue par les élus locaux (maintien à domicile en reculant la perte d'autonomie).

Ce secteur est donc intéressant pour compléter l'offre d'accueil de population sur le bassin de vie de Limogne avec ses équipements et services répondant aux besoins des populations, et dont la démographie est baissière.

Le parti d'aménagement est donc de composer une greffe urbaine résidentielle lâche, en continuité du hameau et sur des parcelles pertinentes.

Les élus souhaitent fortement que ce secteur puisse accueillir au moins 6 constructions à usage résidentiel dans le temps d'application du PLUi.

PRINCIPES OPPOSABLES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- Veiller à respecter les covisibilités, en n'obstruant pas les lignes d'horizon, et en évitant les terrassements et les hauteurs importantes
- Orienter les constructions parallèlement aux courbes de niveau, perpendiculairement à la route communale de Tréligot ; plutôt d'axe Sud donc
- S'inspirer de l'implantation historique en accroche à la voirie d'un élément constructif (bâtiment principal, annexe ou extension) typique des hameaux du Causse de Limogne
- Privilégier le caractère jardiné, végétalisé et perméable des aménagements, notamment aux limites entre l'espace privatif et l'espace collectif : sols enherbés, plantation de haies champêtres avec au moins la moitié d'essences caduques
- Maintenir les lisières végétales existantes en bordure et au sein de l'OAP, ainsi que tout pour partie du boisement central (cf. ci-dessous).



- Maintenir et protéger le tilleul du couderc (cf. ci-dessous)



- Maintenir au maximum la trame végétale arborée et les arbres isolés au sein des parcelles afin de créer de la fraîcheur
- Conserver les murets, cazelles et cayroux existants, structurants la qualité du paysage du quotidien et vernaculaire (cf. ci-dessous).



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

- Aménager des accès parcelle individuel à partir des chemins vicinaux existants en dégagant une bonne visibilité d'accès sur la route (cf. ci-dessous matérialisé en bleu)



- Préserver et sécuriser une circulation piétonne simple (bande enherbée) du côté de l'OAP (cf. ci-dessous matérialisé en bleu)



PRINCIPES OPPOSABLES DE DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales à la parcelle avec récupération des eaux pour usages domestiques

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 9-10 logements/ha

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 7485 m² → -20 % d'aménagements = 6000 m² → 5-6 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opération d'aménagement d'ensemble ou tout autre outil permettant de garantir le découpage multipropriétaire et la densité (acquisition publique préalable, permis d'aménager, PUP...).

SCHEMA ILLUSTRATIF DES PRINCIPES OPPOSABLES



Légende

-  Positionnement recherché du bâti
-  Végétation à préserver
-  Couderc à conserver en espace public
-  Accès et desserte interne à privilégier



3 | Limogne-en-Quercy_ Le Bosquet

A - Informations générales

SUPERFICIE : 7598 m²

LOCALISATION : Au Sud du village de Limogne-en-Quercy, proche centre-bourg

DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol		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.
Situation paysagère et urbaine		Unité paysagère : Plateau du Causse de Limogne. Site en extension directe du centre bourg de Limogne-en-Quercy. Situé dans les abords du GR 65.
Accessibilité		Accessibilité au site de l'OAP est desservi au nord par la RD911 et au sud par la rue du Moulin
Risques, nuisances, contraintes		Enjeu paysager, site en entrée de bourg Nuisances sonores sur la RD911



Centre bourg de Limogne-en-Quercy

Voirie pouvant desservir la zone AUa

Zone AUa, partie de la parcelle 0486, 0,759 ha

B - Orientations 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 faitage 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

SCHEMA ILLUSTRATIF DES PRINCIPES OPPOSABLES

