



Pièce 4 | OAP

Tome 4.1 | **OAP** sectorielles

Version approuvée le 27 novembre 2024



**CAIRN Territoires**

11, chemin de Jacoubé
31 410 MONTAUT
07 69 77 15 85
prunetchristophe@yahoo.fr

**Relief urbanisme**

7 rue du Coustalou
46 200 SAINT-SOZY
06 83 05 92 63
relief.urbanisme@gmail.com

**Atelier Palimpseste**

7, allées de Tourny
33 000 BORDEAUX
05 56 01 19 37
guillaume.laize@gmail.com

**Rural Concept**

430, av. Jean Jaurès
46 004 CAHORS Cedex 9
05 65 20 39 30
rural.concept@adasea.net

**EllipSIG**

1280, avenue des platanes Future Building 1
34 970 LATTES
06 81 15 10 67
contact@ellipsig.fr

Crédit photo de couverture : office de tourisme

SOMMAIRE

PREAMBULE : PRESENTATION GENERALE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	7
---	----------

1 LES OAP : PIECES REGLEMENTAIRES DU PLUI.....	8
---	----------

1 - QU'EST-CE QU'UNE OAP ?	8
2 - QU'EST-CE QU'UNE OAP SECTORIELLE ?	8
3 - LE CADRE REGLEMENTAIRE DES OAP	8

2 LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES	11
--	-----------

PARTIE 1 : PRINCIPES GENERAUX ET RECOMMANDATIONS PAYSAGERES..	12
--	-----------

1 PRINCIPES PAYSAGERS APPLICABLES A CHAQUE OAP.....	13
--	-----------

1 - A L'ECHELLE DE CHAQUE OAP LES PROJETS DEVRONT CHERCHER A :	13
2 - RAPPEL DES VALEURS ET CRITERES PAYSAGERS CARACTERISANT LE PAYSAGE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LALBENQUE-LIMOGNE, A PRENDRE EN COMPTE PAR LES PORTEURS DE PROJET A L'ECHELLE DE CHAQUE OAP	21
3 - PRINCIPES ET RECOMMANDATIONS PAYSAGERES PARTICULIERES.....	27

PARTIE 2 : LES OAP SECTORIELLES	28
--	-----------

1 AUJOLS – BRUNARD 010_01 ET 010_02.....	29
---	-----------

1 - INFORMATIONS GENERALES	29
2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	30

2 AUJOLS – VILLAGE 010_03.....	32
---	-----------

1 - INFORMATIONS GENERALES	32
2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	33

3 BEAUREGARD – LA VAYSSIERE 020_01.....	35
--	-----------

1 - INFORMATIONS GENERALES	35
2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	36

4 BELFORT-DU-QUERCY – PECH FOURES 023_01.....	38
--	-----------

1 - INFORMATIONS GENERALES	38
2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	39

5 BELFORT-DU-QUERCY – LA VAISSIERE 023_02.....	41
---	-----------

1 - INFORMATIONS GENERALES	41
2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	42

6 BELMONT-SAINT-FOI – VILLAGE 026_01.....	44
--	-----------

1 - INFORMATIONS GENERALES	44
2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	45

7 BERGANTY – PECH LACAUNE 027_01.....	47
--	-----------

1 - INFORMATIONS GENERALES	47
2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	48

8 CENEVIERES – MAS DE BASSOUL 068_01	50
---	-----------

1 -	INFORMATIONS GENERALES	50
2 -	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	51
9 	CONCOTS – VILLAGE OUEST 073_01.....	53
1 -	INFORMATIONS GENERALES	53
2 -	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	54
10 	CONCOTS – VILLAGE EST 073_02.....	56
1 -	INFORMATIONS GENERALES	56
2 -	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	57
11 	ESCAMPS – LES CROUZETTES 091_01	59
1 -	INFORMATIONS GENERALES	59
2 -	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	60
12 	ESCLAUZELS – AU LAQUET 092_01	62
1 -	INFORMATIONS GENERALES	62
2 -	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	63
13 	ESCLAUZELS – VILLAGE 092_02	65
1 -	INFORMATIONS GENERALES	65
2 -	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	66
14 	FLAUJAC-POUJOLS – VAYROLS 105_01	68
1 -	INFORMATIONS GENERALES	68

2 -	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	69
15 	FLAUJAC-POUJOLS – VILLAGE 105_02	71
1 -	INFORMATIONS GENERALES	71
2 -	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	72
16 	FLAUJAC-POUJOLS – COMBENEGRE 105_03.....	74
1 -	INFORMATIONS GENERALES	74
2 -	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	75
17 	LABURGADE – LE PESSOU 140_01.....	77
1 -	INFORMATIONS GENERALES	77
2 -	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	78
18 	LALBENQUE – MERCADIER 148_01, 148_02 ET 148_03	80
1 -	INFORMATIONS GENERALES	80
2 -	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	81
19 	LALBENQUE – JOUANERY 148_04	84
1 -	INFORMATIONS GENERALES	84
2 -	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	85
20 	LALBENQUE – JOUANERY 148_05	87
1 -	INFORMATIONS GENERALES	87
2 -	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	88

21 LALBENQUE – LES OURADOUS 148_06	90
1 - INFORMATIONS GENERALES	90
2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	91
22 LALBENQUE – EXTENSION LOTISSEMENT LE PIGEONNIER 148_07 ET PLACE DU MERCADIOL 148_08	94
1 - INFORMATIONS GENERALES	94
2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	95
23 LALBENQUE – LA GARENNE 148_09	98
1 - INFORMATIONS GENERALES	98
2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	99
24 LALBENQUE – LA VAYSSADE 148_10	101
1 - INFORMATIONS GENERALES	101
2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	102
25 LALBENQUE – LA VAYSSADE 148_11	104
1 - INFORMATIONS GENERALES	104
2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	105
26 LALBENQUE – BOURG OUEST 148_12.....	107
1 - INFORMATIONS GENERALES	107
2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	108

27 LALBENQUE – ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES LISSAURE 148_13 110	
1 - INFORMATIONS GENERALES	110
2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	111
28 LIMOGNE-EN-QUERCY – LESCUROU 173_01.....	113
1 - INFORMATIONS GENERALES	113
2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	114
29 LIMOGNE-EN-QUERCY – BOURG 173_02.....	116
1 - INFORMATIONS GENERALES	116
2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	117
30 LIMOGNE-EN-QUERCY – ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES 173_03 119	
1 - INFORMATIONS GENERALES	119
2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	120
31 MONTOUMERC – LE MERIC 202_01.....	122
1 - INFORMATIONS GENERALES	122
2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	123
32 MONTOUMERC – LA BRAMARINE 202_02	125
1 - INFORMATIONS GENERALES	125
2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	126

33 | SAILLAC – MAS DE LESCAILLE 247_01 128

1 - INFORMATIONS GENERALES 128

2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 129

34 | VARAIRE – EXTENSION DU LOTISSEMENT LA PLANE 328_01 131

1 - INFORMATIONS GENERALES 131

2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 132

35 | VIDAILLAC – COSTE ROUGE 333_01..... 134

1 - INFORMATIONS GENERALES 134

2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 135

Préambule : Présentation générale des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



Lotissement en cours de construction à Limogne-en-Quercy. Source : Relief urbanisme 2019

1 | Les OAP : pièces réglementaires du PLUi

1 - Qu'est-ce qu'une OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) représentent l'outil principal du PLUi pour planifier les principes d'aménagement du territoire. Elles permettent de traduire de manière opérationnelle les objectifs du PADD, et sont pour cela opposables aux autorisations d'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent présenter un projet respectant les OAP selon un rapport de compatibilité.

2 - Qu'est-ce qu'une OAP sectorielle ?

Les OAP sectorielles permettent de **planifier l'aménagement futur d'un quartier ou d'un secteur du territoire**. Elles sont obligatoires pour les secteurs d'ouverture à l'urbanisation.

Les OAP sectorielles doivent prendre en compte les **qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité** desquels s'inscrit l'OAP (formes urbaines existantes, lisières agricoles et naturelles, paysages alentours, ...). *Cf. article R151-6 du Code de l'Urbanisme*

Dans certains cas, l'OAP ne renvoie pas à des prescriptions du règlement. Elle est dite « **OAP de secteur d'aménagement** ». Ses orientations doivent alors présenter un contenu obligatoire plus étoffé sur celui de la simple OAP sectorielle. *Cf. article R151-8 du Code de l'Urbanisme*

3 - Le cadre réglementaire des OAP

Le contenu des OAP est régi par le Code de l'Urbanisme (CU), notamment aux articles L.151-6 et suivants, ainsi qu'aux articles R151-6 et suivants.

EXTRAIT DE L'ARTICLE L151-6 DU CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements [...]. »

ARTICLE L151-6-1 DU CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

ARTICLE L151-6-2 DU CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

EXTRAIT DE L'ARTICLE L151-7 DU CU

« I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° 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 ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

[...] »

ARTICLE L151-7-1 DU CU

« Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. »

ARTICLE L151-7-2 DU CU

« Lorsque l'EPCI à fiscalité propre ou la commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté, selon des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. »

ARTICLE R151-6 DU CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

ARTICLE R151-7 DU CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

ARTICLE R151-8 DU CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 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 :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° 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. »

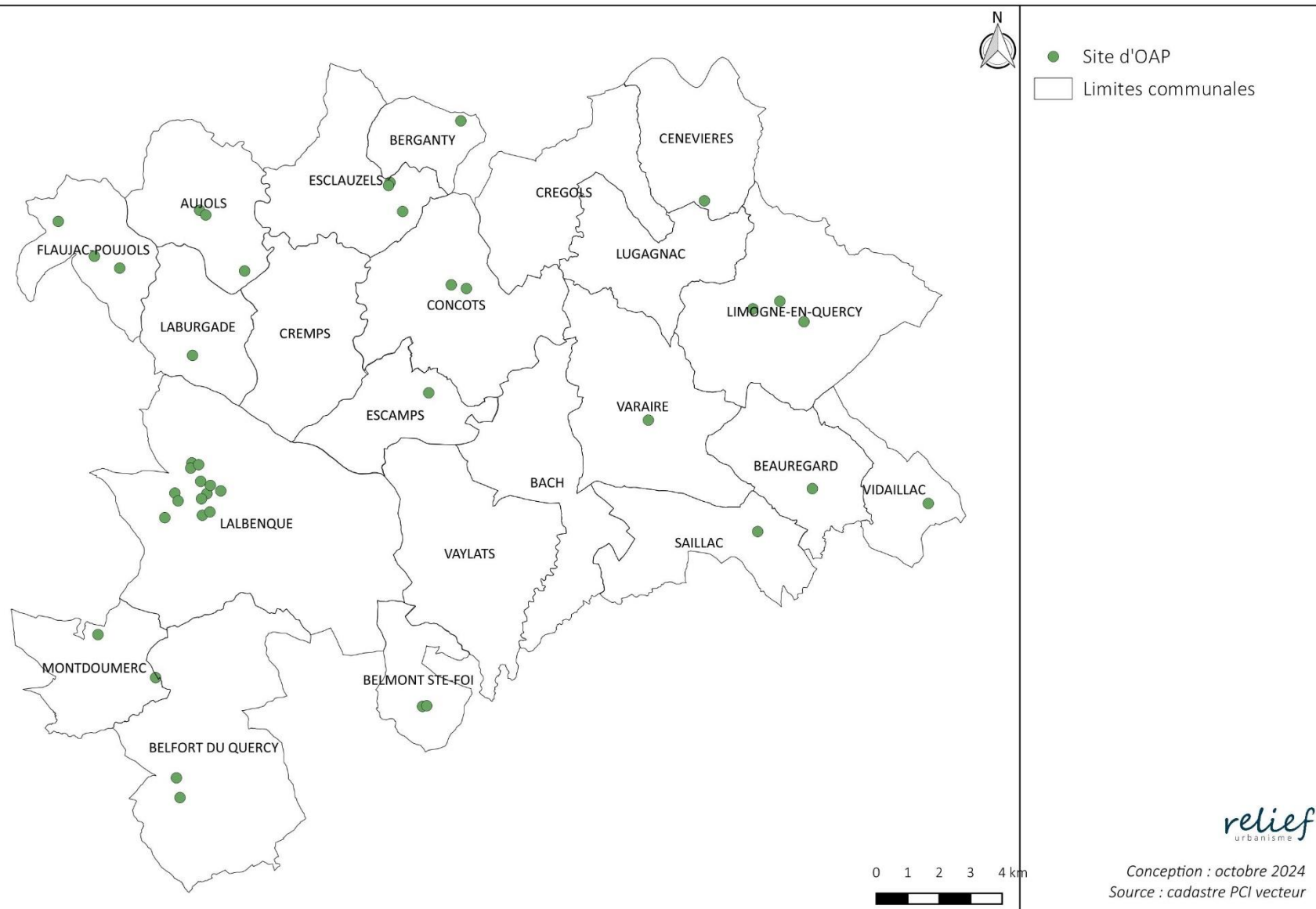
ARTICLE R151-8-1 DU CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation applicables à une zone d'aménagement concerté créée par la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-7-2 comportent au moins :

- 1° Le schéma d'aménagement de la zone d'aménagement concerté qui en précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale ;
- 2° Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté ;
- 3° La mention du régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans cette zone. »

2 | Localisation des OAP sectorielles

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA CCPL



Partie 1 : Principes généraux et recommandations paysagères

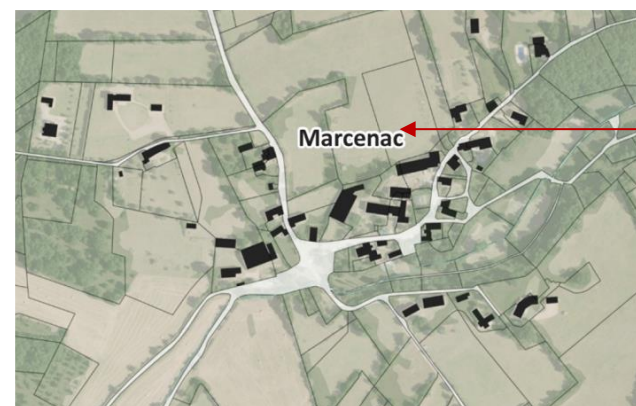
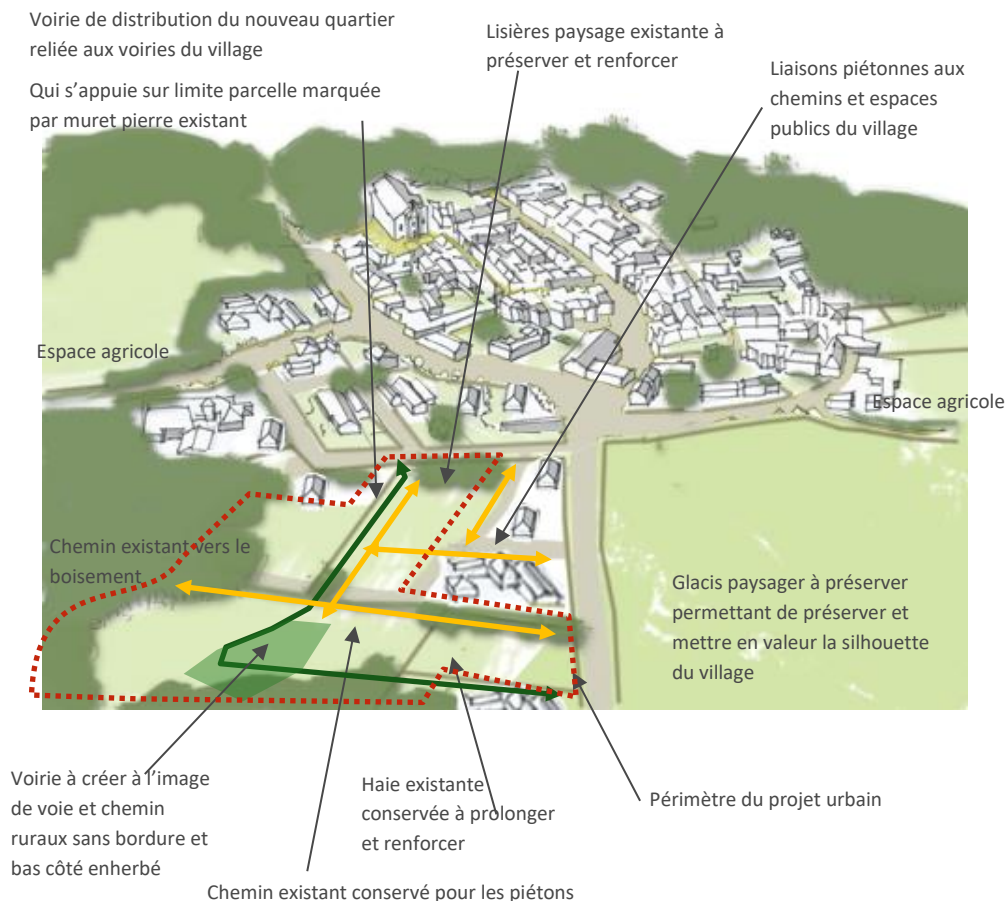


1 | Principes paysagers applicables à chaque OAP

1 - A l'échelle de chaque OAP les projets devront chercher à :

S'inscrire dans le paysage existant en respectant :

- **Les structures paysagères majeures** tel que le relief, les boisements, les logiques d'écoulement des eaux pluviales, la composition et les ambiances des espaces agricoles alentour (trame parcellaire, trame des haies, des fossés, alternance d'espaces cultivés ouverts et d'espaces boisés comme les vergers, les chênaies truffières, les bosquets, les bois etc.),
- **La situation paysagère singulière à l'échelle de chaque lieu de projet** (sur le plateau, dans les pentes, dans les vallées, en continuité d'un village ou quartier au cœur d'un pré, dans les franges d'un boisement, au cœur d'un espace boisé, à proximité d'un espace agricole etc.),
- **Les points de vue** sur l'horizon du paysage, le paysage habité existant ou à proximité lors de l'implantation de nouvelles constructions, ou lors de la composition du nouveau quartier habité (emplacement des espaces publics, des voiries, composition des îlots et proposition du découpage parcellaire etc.),
- **En réinterprétant les formes urbaines et architecturales traditionnelles** : le mas, l'imbrication des volumes, les accès communs, l'architecture soit du Causse de Limogne soit du Quercy Blanc, la simplicité des volumes...,
- **Les ambiances paysagères existantes** dans les projets à mettre en œuvre tout en les prolongeant au cœur des espaces à construire,
- **En créant des projet favorisant le maximum de sol perméable, la biodiversité dans les plantations et en pensant le chemin de l'eau,**
- **En préservant et renforçant les continuités écologiques** à l'échelle du quartier et dans sa relation au paysage alentour.



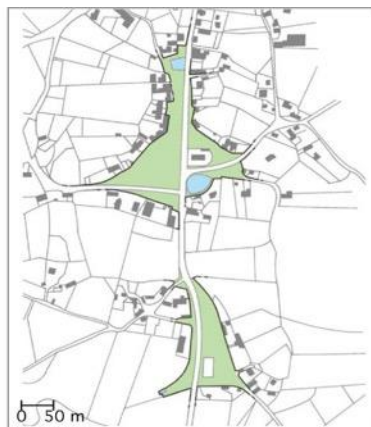
Hameau aux formes organiques inscrit dans son paysage

Préserver l'ambiance rurale du paysage du territoire :

- **Par la création de voiries simples** étroites, sans bordure, soit revêtues soit engravées avec bas-côté enherbé.
- **Par le maintien d'un paysage ouvert**, sans clôture ou avec des clôtures transparentes de type grillage, pouvant être contre-planté de haies végétales libres composées majoritairement d'essences végétales locales en mélange afin d'avoir des espèces caduques, persistantes, à fleurs, mellifères, à fruits, **favorisant la biodiversité**.
- **Pour les humains et surtout les non humains** (*troène commun, fusain d'Europe, cornouiller sanguin et mas, aubépine monogyne, alaterne, noisetier, viorne lantane, sorbier, philaire, églantier, sureau, prunelier, , pistachier, buis, cerisier de Sainte-Lucie, pommier sauvage, arbres fruitiers divers, et des arbustes échappés des jardins comme le lilas par exemple*).
- **Par la création d'espace publics simples** en référence aux « coudercs », à savoir des lieux à usages mixtes et variés (espaces de détente, de jeux, de fêtes, de parking) majoritairement enherbés et plantés d'arbres (chêne, érable champêtre ou de Montpellier, charme, frêne, tilleul, platane, micocoulier, arbres fruitiers divers) ou si le projet le nécessite d'arbres remarquables provenant de l'histoire des jardins et parcs tels que tulipier, ginkgo biloba, cèdre etc.).



Couderc ouvert sur la campagne à Couzou



Vaste couderc double à Espédaillac

Extrait de la publication du CAUE 46 intitulée Villages et hameaux à coudercs, téléchargeable sur le site internet : <http://www.caue-mp.fr/46-lot-documents/villages-et-hameaux-a-coudercs/itemid-10.html>



Pieds de façade végétalisés à Beauregard



Place enherbée à Laburgade à la manière d'un couderc



Place de l'église enherbée à Esclauzel



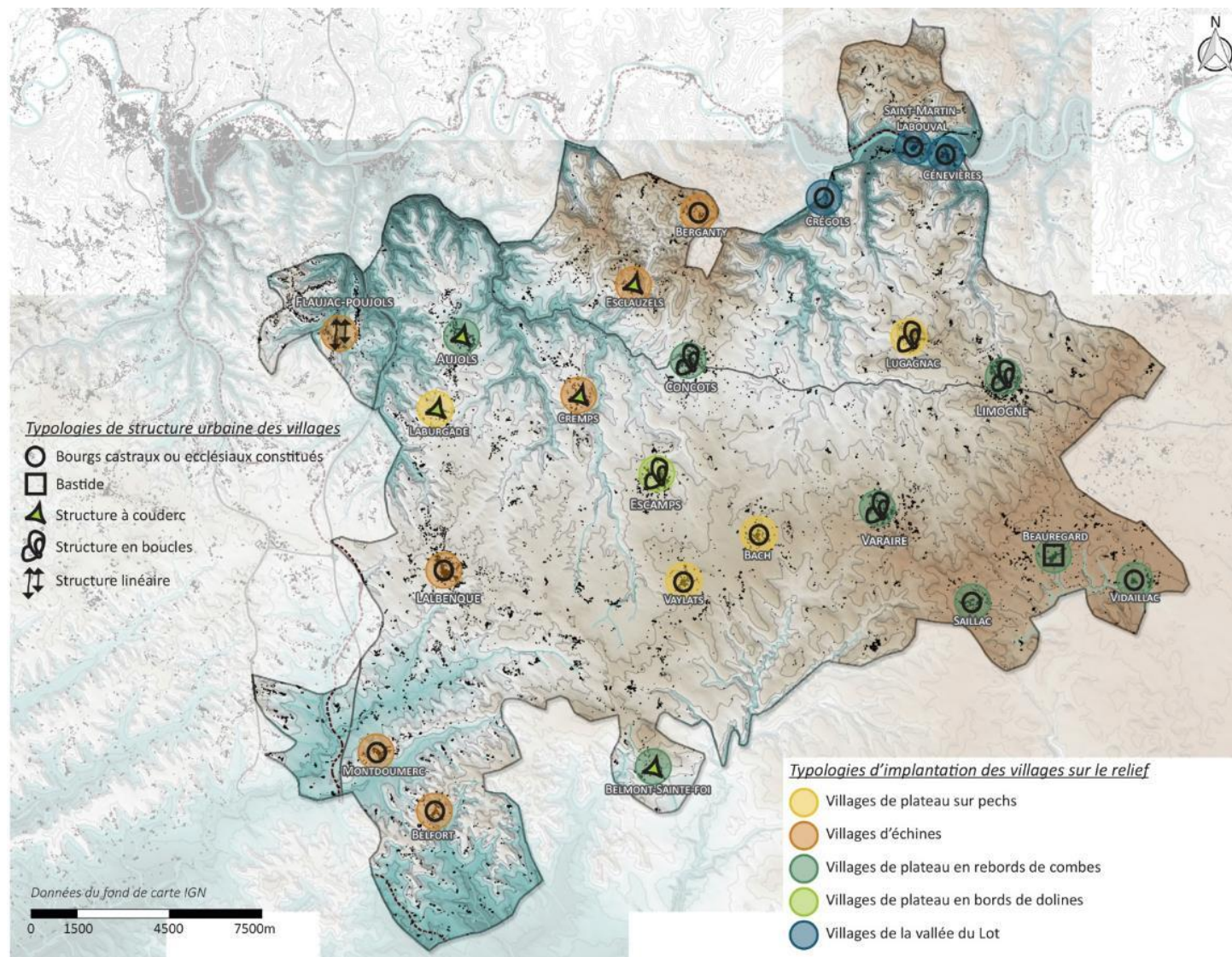
Espace public de forme organique ponctué d'arbre à Lunegarde



Principe de voirie simple de type chemin rural non revêtu, favorisant une ambiance rurale ici au cœur du village de Varaire

S'inspirer des formes anciennes des hameaux ou villages présents sur le territoire :

- Dans la composition d'ensemble des nouveaux quartiers
- Dans le dessin des espaces publics
- Dans le rythme, la densité et la répartition des implantations des nouvelles constructions
- Dans le respect des typologies des villages et hameaux présents sur le territoire (cf. carte des typologies des villages ci-contre et rapport de présentation) : villages échine, de pente, de buttes, de fond de vallée, de pech ou de plateaux...



Carte présentant les typologies d'implantation des villages sur le territoire du Pays de Lalbenque Limogne

Exemple de formes urbaines adapté au paysage dans lequel elles s'inscrivent

Et diversité des implantations bâties à l'échelle du village de Varaire



A travers ces extraits du plan du village de Varaire (ci-contre) identifiés dans la typologie des villages dit « en boucle » nous voyons une grande diversité d'implantation du bâti et des formes urbaines organiques s'adaptant au paysage, au relief, à la présence de jardins, au dessin des voies et chemins, aux combes etc. Chaque quartier ou groupe d'habitations est relié ensemble par une dentelle de chemins ou voiries.

Les constructions s'orientent vers le sud, le sud-est ou l'est la plupart du temps et se protègent du nord (froid) et ouest (pluie). Le paysage végétal, agricole ou jardiné s'immisce au cœur du paysage bâti. C'est cette imbrication entre paysage non bâti et paysage bâti qu'il faut rechercher lors de la réalisation de nouveaux quartiers habités, et non pas la simple juxtaposition de parcelles à construire sans lien avec le paysage et les quartiers alentours.





Ambiances paysagères et urbaines du village de Varaire

S'appuyer sur les ambiances paysagères et motifs paysagers existant :

- **Pour inscrire, imbriquer, insérer les nouveaux quartiers dans le paysage existant** à l'image du village de Aujols par exemple, dont sa silhouette, sa forme exprime le lien intime avec le paysage alentour. Le paysage agricole, les jardins, les bosquets, les dentelles de murets forment une composition paysagère à l'intérieur de laquelle s'inscrit le village. De nombreux espaces publics enherbés (cf ci-contre abords de l'église à Aujols), ou marqué par le patrimoine des lavoirs, lacs et autres ouvrages liés à l'eau

Les nouveaux quartiers à créer (OAP) devront s'inspirer de ces principes afin de ne pas créer de lieu de vie déconnectés du paysage à l'intérieur duquel ils se développent.

- **Pour imbriquer les architectures** (quelle que soient leur forme, leur typologie, leur aspect...) à créer dans le paysage existant, comme si elles venaient se glisser au cœur du paysage (comme ici la réhabilitation d'une grange à Varaire ou la présence d'un muret articulé avec la maison à Aujols

Aujols



Aujols imbrication des jardins et des constructions



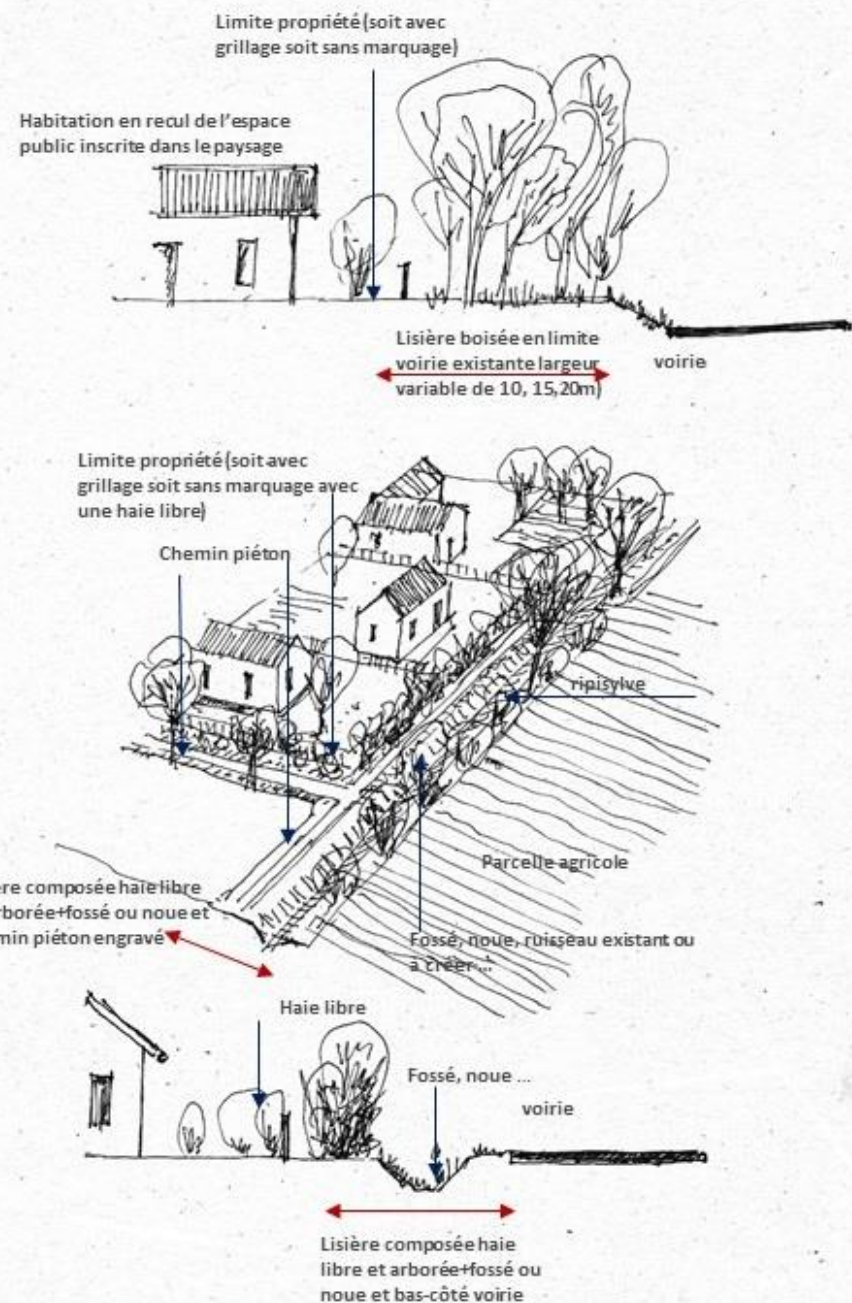
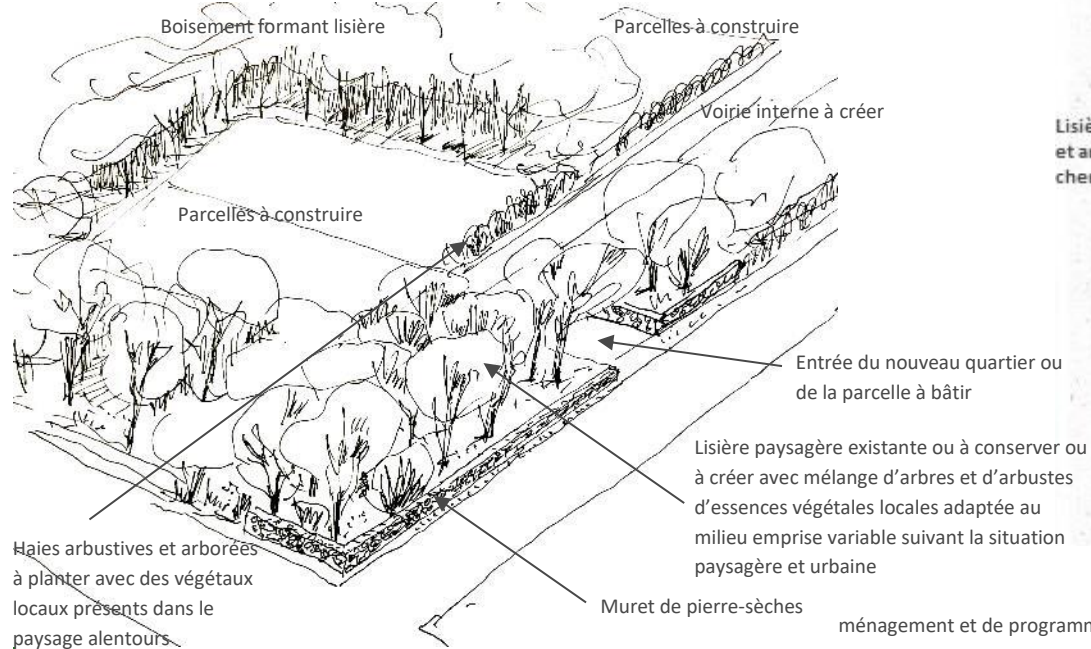
Hameau à Limogne rue du Sol de Fraysse



Varaie

Penser le paysage des lisières pour :

- **Favoriser un lien éco-paysager avec le territoire alentour** afin de renforcer les continuités écologiques existantes et augmenter la biodiversité du territoire, en plantant notamment des espèces végétales adaptées au lieu, en favorisant entomofaune, en offrant des ressources de nourriture pour les oiseaux (baies, fruits) et pour les humains (fruits et baies également).
- **Renforcer l'inscription dans le paysage existant par la plantation de végétaux** prolongeant le paysage alentour au cœur du nouveau quartier à créer.
- **Établir des transitions paysagères avec les quartiers existants**, afin de mettre en valeur les liens avec les habitations riveraines, favoriser l'intimité d'une parcelle à une autre sans avoir recours à des dispositifs complexes et souvent banalisant de claustra ou autre pre-vue.
- **Inscrire les nouvelles constructions dans le paysage** en les glissant à l'arrière de la lisière paysagère existante ou à créer. La limite de ces lisières est souvent marquée par des murets de pierre-sèches des haies libres, des lambeaux de boisement d'érables et de chênes.



Exemples de lisières paysagères à l'arrière desquelles se glisse les constructions



2 - Rappel des valeurs et critères paysagers caractérisant le paysage de la communauté de communes du Pays de Lalbenque-Limogne, à prendre en compte par les porteurs de projet à l'échelle de chaque OAP

Les valeurs paysagères du territoire sont :

- Les paysages karstiques du causse et son vocabulaire, ses lieux témoins d'un paysage remarquable et d'un paysage du quotidien.
- Les paysages des causses hérités de la société agro-pastorale (prairies sèches pastorales ouvertes, structure du parcellaire bordé de murets de pierres sèches, petit patrimoine de pierre (four à pain, lavoirs, lacs, coudercs, jardins) et son architecture.
- Un paysage habité marqué par des architectures riches et diversifiés exprimant l'histoire rurale des lieux (maison de vigneron, de paysan, d'ouvrier agricole, vocabulaire des pigeonniers, des bolets, etc.).
- Un paysage habité formant des clairières sur les causses du territoire.
- Des typologies singulières des villages exprimant l'histoire des lieux et leur inscription dans le paysage.
- Les paysages liés à l'eau et à la pierre : de la vallée emblématique du Lot en passant par les zones humides du Quercy blanc, jusqu'au petit patrimoine (lavoirs, fontaines, lacs, puits etc.).
- Les paysages boisés à travers leur histoire et leur transformation, le parcellaire bocager du Limargue.
- Une nature préservée exprimant la richesse écologique des écosystèmes existants notamment les éco-complexes caussenards, les zones humides au sud du territoire
- Les chemins de découverte des paysages composant le territoire dont notamment le GR 65 de Saint de Compostelle et ses usages multiples

(accès agriculteurs, chasseurs, randonnées pédestres, équestres, cyclistes)

- Une agriculture diversifiée et adaptée aux terroirs variés présent sur le territoire (Quercy Blanc, Limargue, plateaux entaillés du Gourdonnais, causse de Limogne, causse lacustre de Lalbenque Laburgade, Ouvala de Berganty etc.

Les critères de qualité paysagère sont :

(Présence, lisibilité, diversité, originalité/singularité...)

Le paysage rural du territoire et l'héritage de la société agro-pastorale qui l'a façonné

- le parcellaire et la géomorphologie des terres agricoles ou aujourd'hui pour parties boisées sur le causse de Limogne,
- les haies du Limargue et les murets de pierres sèches sur le causse,
- les prairies sèches, et le paysage ouvert du causse
- le patrimoine bâti liés à l'eau (lavoirs, puits, lacs, fontaines etc.),
- les patrimoine architectural paysan et son vocabulaire (bolet, souillarde, pigeonnier, caves, coyau, etc....), les cabanes de bergers, gariottes et cazelles, le patrimoine historique du château de Cénevières aux nombreux dolmens
- la simplicité et la qualité des espaces publics souvent d'usages multiples comme les coudercs, les foirails, les lavoirs etc.,
- les chemins qui trament le territoire, traversent les villages - dont le chemin de Saint Jacques de Compostelle.

Le paysage karstique source d'un patrimoine géologique et paysager singulier :

- les combes, vallées sèches, igues, dolines, pechs, phosphatières, rivières souterraines etc.
- les lieux témoins de l'histoire géologique recensé par le PNR,

- les points de vues sur le grand paysage et sa géomorphologie (vue sur les vallées, les falaises, les combes, les buttes témoins comme à Vaylats etc.

La silhouette de villages dans leur paysage

- le paysage karstique et la forme des villages (dolines, combes etc.),
- les jardins en cœur de villages et en périphéries,
- les typologies de villages en raison de leur histoire et de leur inscription dans le relief,
- les structures paysagères dans et autour des villages (trame parcellaire, murets de pierres sèches, haies, trame agricole, boisements etc.),
- les points de vues sur les villages depuis le paysage alentour ou depuis les villages vers le grand paysage.

Ambiances (non exhaustives) inspirantes des paysages habités et des motifs
du paysage du territoire traversant chacune des OAP décrites ci-après.



Ambiances (non exhaustives) inspirantes des paysages habités et des motifs du paysage du territoire traversant chacune des OAP décrites ci-après.



Ambiances (non exhaustives) inspirantes du grand paysage du territoire,
pour saisir la spécificité du paysage du territoire intercommunal de
Lalbenque-Limogne, traversant chacune des OAP décrites ci-après.



Ambiances (non exhaustives) inspirantes du grand paysage du territoire,
pour saisir la spécificité du paysage du territoire intercommunal de
Lalbenque-Limogne, traversant chacune des OAP décrites ci-après.



3 - Principes et recommandations paysagères particulières

Pour la mise en œuvre d'une OAP par un porteur de projet, en 6 étapes préalables à tout permis d'aménager à réaliser.

Étapes non exhaustives pour penser l'élaboration d'une OAP pour un nouveau quartier en continuité d'un espace habité existant



1- L'existant :

Comprendre « le déjà là » / relief/structure parcellaire/ voirie/chemin/bâti

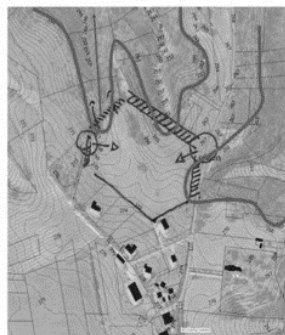
Objectif :
Respecter la logique des lieux – ambiance et qualité paysagère
Penser la relation avec le paysage habité existant, la forme urbaine et les implantations des constructions présentes



2- La structure du paysage

Prise en compte de : Topographie/Couverture végétale/Motifs paysagers

Objectif :
Favoriser l'approche paysagère et environnementale des projets d'extension des villages et hameaux
Penser le projet avec la végétation existante (arbres arbustes...)



3- Limites et accès

Penser les accès, et les liens avec l'existant
Définir la qualité des lisières paysagères

Objectif : Développer et renforcer les continuités éco-paysagères au cœur des espaces habités
Par la conservation ou la création d'espaces de lisières plantées d'arbres en interface espace à construire et voirie ou espace agricoles ouverts ou boisés,
Lisière pouvant être un support à la création de cheminement piétons se raccordant aux chemins existants



4- L'ossature paysagère du projet

Définir l'espace public (voirie, espace communs, chemins...)
Une voirie à l'image des route rurale, des espaces communs (coudercs ou caussanels)

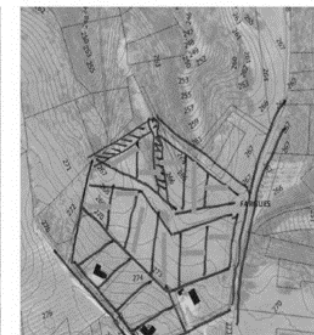
Objectifs :
Maintenir le caractère rural des espaces publics et favoriser la création d'espaces communs partagés
Développer et renforcer les continuités éco-paysagères au cœur des espaces habités
Penser le paysage de l'eau (gestion des eaux pluviales et paysage)



5- De l'îlot à la parcelle

Densité/orientation/répartition/intimité/

Objectifs :
Penser la répartition parcellaire après avoir défini des îlots.
Penser les formes et dimension des parcelles en regard des choix en terme de densité des orientations futures des constructions (économie d'énergie), en terme de mixité des typologies des constructions



6- Implantation des constructions

vers un paysage habité, notion de forme urbaine

Objectifs :
Penser l'implantation potentielle des constructions par rapport au relief, au soleil, à la trame parcellaire, (soit parallèle soit perpendiculaire à au moins une limite), par rapport aux autres constructions (notion d'intimité des logements...), de rapport espace bâti/ non bâti, de jardins (coustels), de qualité des limites séparatives, de limites privées/publiques, d'espaces mutualisés (accès/stationnement...)

Partie 2 : Les OAP sectorielles



1 | Aujols – Brunard 010_01 et 010_02

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 1,2 hectare. **OAP 01** : 0,61 ha. **OAP 02** : 0,59 ha.

LOCALISATION : Au nord du hameau résidentiel de Brunard



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site d'OAP correspond à d'anciennes parcelles agricoles en cours de reboisement- Secteur sur lequel s'est développée une urbanisation diffuse, selon une logique d'opportunité foncière le long des routes existantes- Les environs des terrains d'OAP sont composés d'espaces boisés et d'espaces en cours d'aménagement par des projets à vocation d'habitat pavillonnaire
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : plateau en rebord de combe- Ambiance boisée dominante
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site est desservi par l'impasse des Groupatières, un chemin en castine
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Capacité limitée des réseaux sur le secteur

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 6 à 8 logements/hectare

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 7 à 9 logements

OAP 01 : 6 120 m² → 15 % d'aménagements = 6 768 m² → 4 à 5 logements

OAP 02 : 5 858 m² → 15 % d'aménagements = 4 979 m² → 3 à 4 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opérations d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

OAP 01 ET 02 :

- Privilégier des formes urbaines regroupées, inspirées des formes historiques des hameaux ruraux : imbrication des constructions et des jardins les uns par rapport aux autres, imbrication entre jardins privés et espaces communs, espaces jardinés, murets, végétalisation et transparence des clôtures, taille variée des parcelles...
- Maintenir au maximum le caractère boisé du site en conservant autant que possible les arbres existants, notamment les plus remarquables écologiquement, et en conservant une lisière paysagère boisée sur les bordures du site et le long des voiries
- Conserver le principe d'une rue bordée de murets et d'une haie le long des voies
- Conserver et/ou restaurer les murets en pierres sèches existants
- 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
- Orienter les constructions de manière à favoriser l'ensoleillement et la mise en œuvre des principes du bioclimatisme

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

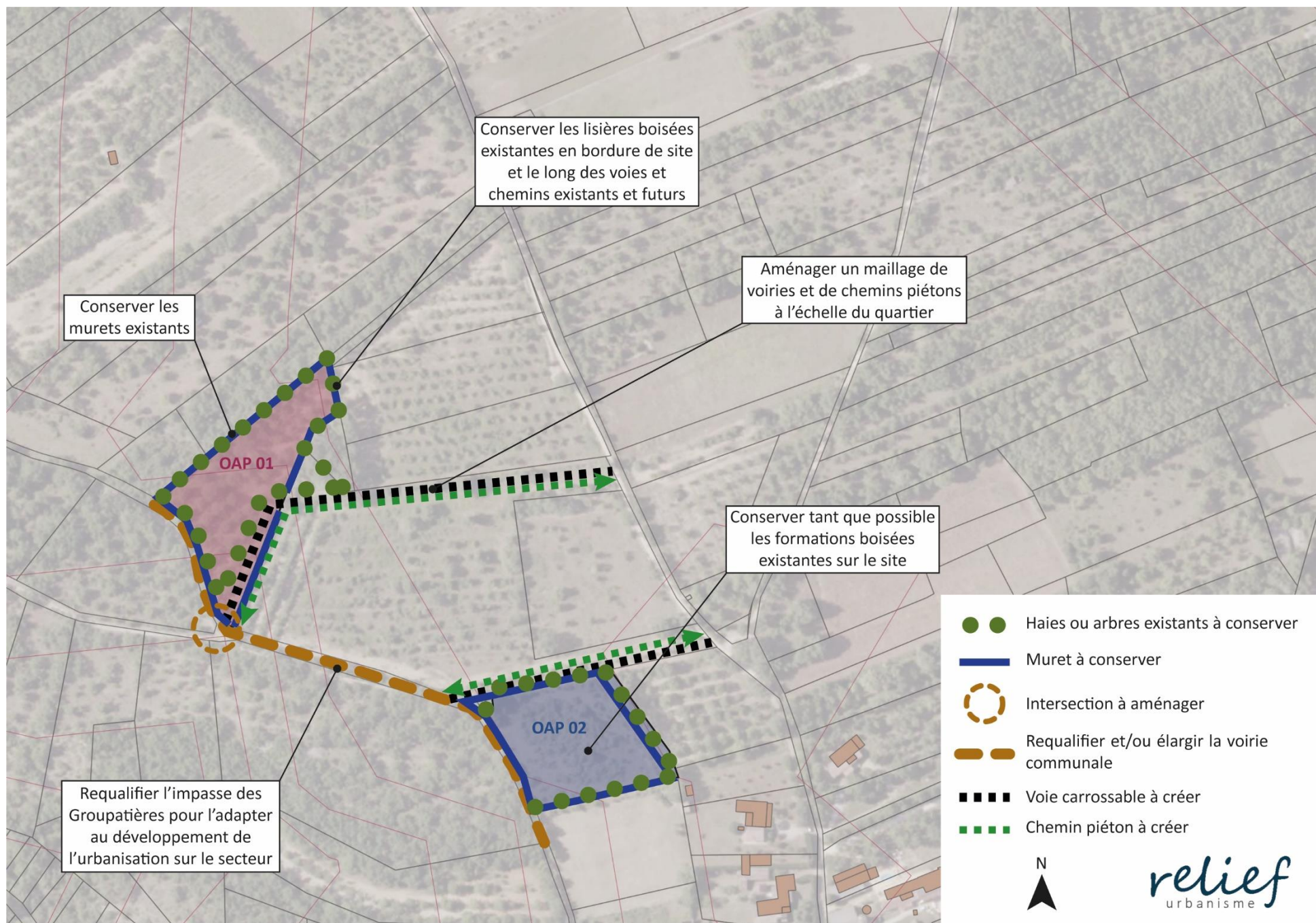
OAP 01 ET 02 :

- Requalifier l'impasse des Groupatières afin de fluidifier la circulation et permettre le retournement des véhicules
- Constituer un maillage de voies et chemins piétons depuis l'impasse des Groupatières vers le chemin de Brunard
- Aménager les accès individuels sur l'impasse des Groupatières et sur les voies de desserte nouvellement créées

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

OAP 01 ET 02 :

- Orienter les eaux pluviales vers la combe

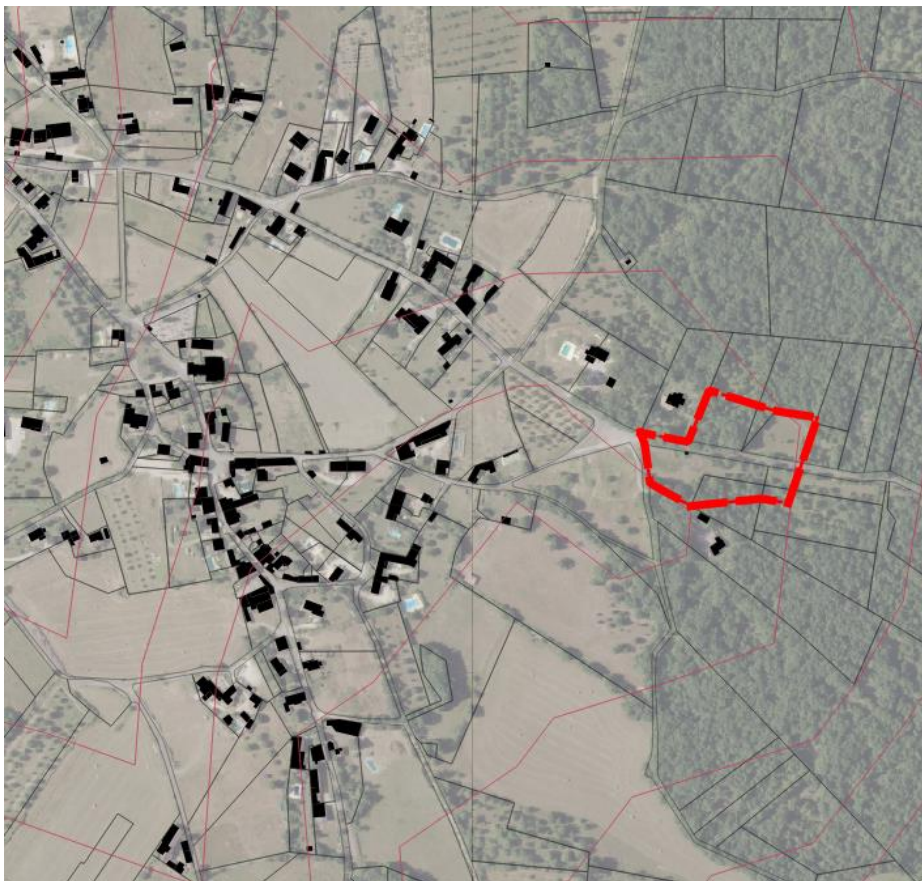


2 | Aujols – Village 010_03

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 0,95 hectare

LOCALISATION : A l'entrée est du village d'Aujols



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site d'OAP correspond à un secteur boisé situé à l'entrée sud-est du village d'Aujols- Anciennes parcelles agricoles en cours de reboisement- Frange d'un grand boisement qui coiffe le plateau
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : plateau en rebord de combe- Ambiance boisée dominante- Entrée du village
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site est desservi par la route de Cremps
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Des accès à sécuriser en sortie de virage

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 8 à 10 logements/hectare

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 9 497 m² → 7 à 10 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opérations individuelles ou opération d'aménagement d'ensemble

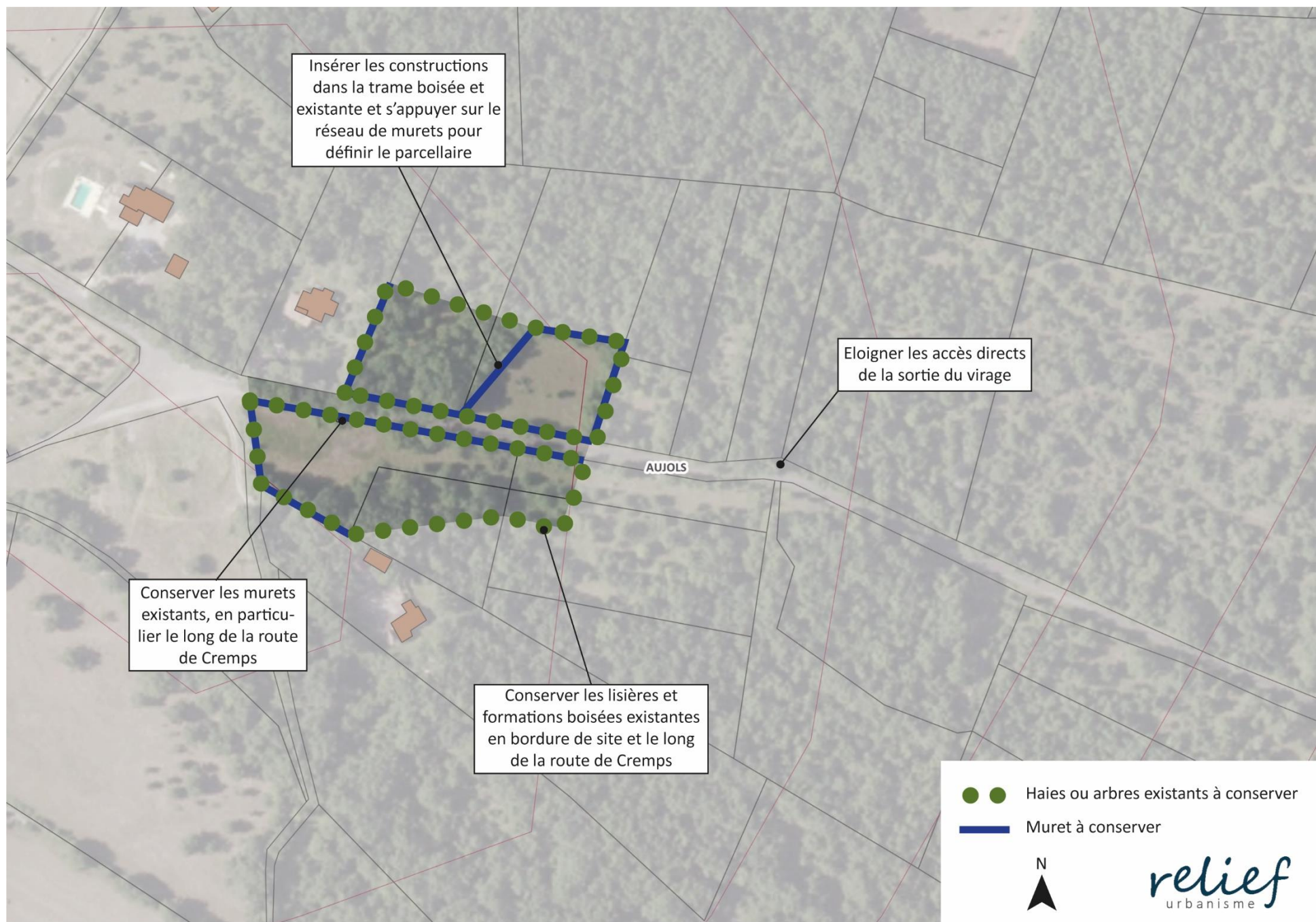
PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- Constituer une lisière paysagère le long de la route de Cremps constituée du muret et de la haie existants, et des futurs espaces jardinés
- Observer un recul des habitations par rapport à la route de Cremps
- Maintenir au maximum le caractère boisé du site en conservant autant que possible les arbres existants, notamment les plus remarquables écologiquement, et en conservant une lisière paysagère boisée sur les bordures du site et le long des voiries
- Conserver et/ou restaurer les murets en pierres sèches existants
- Orienter les constructions de manière à favoriser l'ensoleillement et la mise en œuvre des principes du bioclimatisme

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

- Aménager les accès individuels directs sur la route de Cremps
- Sécuriser les accès et les éloigner du virage

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :



3 | Beauregard – la Vayssière 020_01

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 0,26 hectare

LOCALISATION : A 550 mètres à l'ouest de la bastide de Beauregard



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l'OAP correspond à un espace en herbe et boisé n'ayant plus de vocation agricole- Les environs du site sont à vocation agricole : prairies, bois pâturés, cultures...- Secteur de mitage agricole proche du bourg
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : entre causse de Limogne et Limargue- Situation urbaine : extension urbaine de moyenne à faible densité- Site implanté en rebord de combe et qui marque la transition entre l'entité géologique et paysagère du causse de Limogne et du Limargue- Proximité du Château de Mars et de chemins de grande randonnée- Espace boisé et de prairie- Présence de murets en pierre sèche et de lapiaz- Le site observe un modelé pentu orienté nord-ouest/sud-est, présentant une partie abrupte, menant vers un fond de combe agricole
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l'OAP est bordé au nord par la RD 55 et est desservi sur le côté est par un chemin privé- Proximité d'un sentier menant à un chemin de grande randonnée
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Enjeu paysager dans un contexte agricole et présentant un intérêt pédagogique et paysager entre deux entités géologiques- Ruissellement des eaux pluviales- Sécurité aux abords de la RD 55

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 10 logements/hectare

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 2 554 m² → 2 à 3 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opération d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

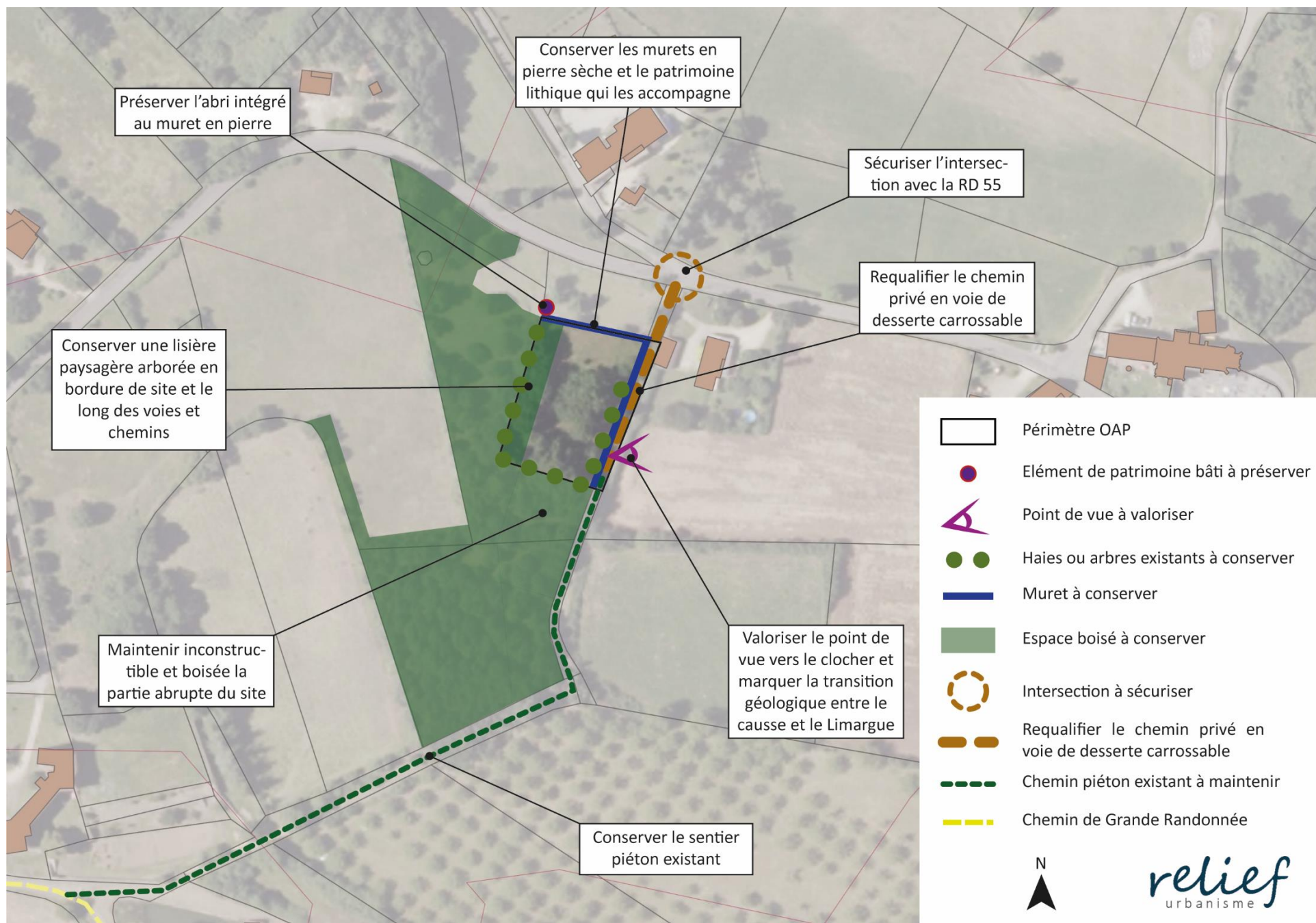
- Planter les constructions sur la partie basse du site, à l'alignement ou proche de la voie de desserte requalifiée, pour éviter les covisibilités avec le château de Marsa
- Valoriser le point de vue vers le clocher de Beauregard et les abords paysagers de la voie de desserte, ligne de démarcation entre deux entités géologiques et paysagères
- Conserver l'ambiance boisée du secteur en préservant tant que possible la végétation présente au cœur du site et sur ses bordures
- Conserver les motifs paysagers typiques des paysages caussenards : murets en pierres sèches, abri en pierre, lapiaz...
- Conserver les haies et murets en pierres sèches existants sur le site pour insérer les constructions dans un paysage boisé et caussenard

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

- Requalifier le chemin privé en voie de desserte carrossable, permettant le retournement des véhicules
- Sécuriser l'intersection de la voie de desserte du site et de la route départementale 55
- Aménager des accès individuels directs sur la voie de desserte nouvellement créée
- Préserver le sentier piéton menant au chemin de Grande Randonnée

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Limiter le ruissellement des eaux pluviales

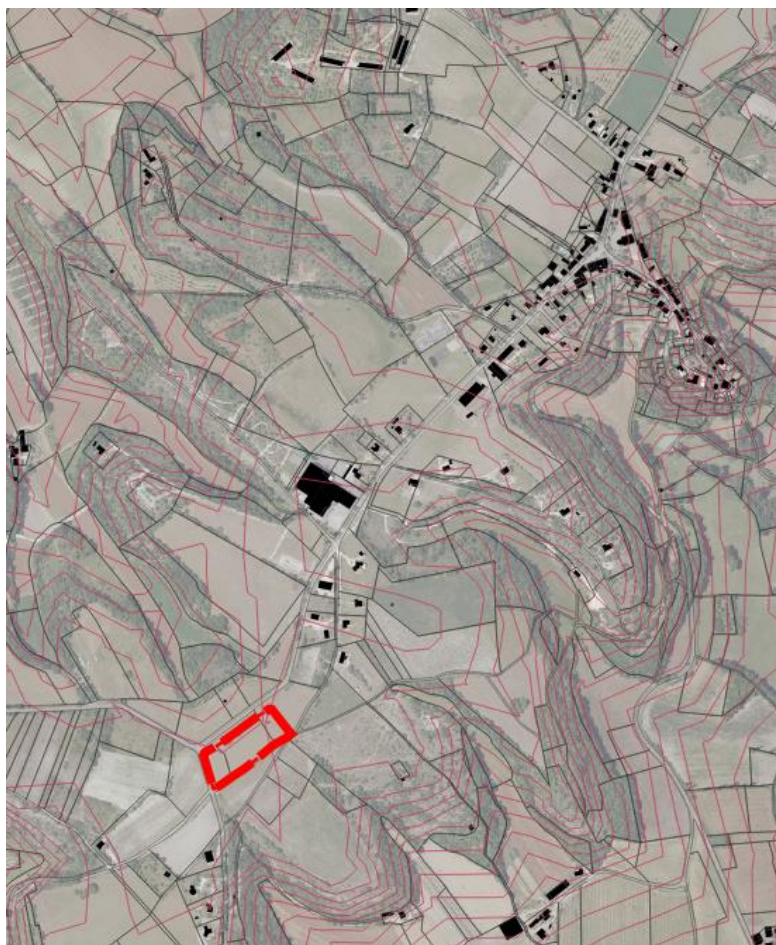


4 | Belfort-du-Quercy – Pech Fourès 023_01

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 1,06 hectare

LOCALISATION : A 1,3 kilomètre au sud-ouest du village de Belfort-du-Quercy



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l'OAP correspond à une parcelle en herbe non inscrite au Registre Parcellaire Graphique- Les environs du site d'OAP sont composés d'espaces agricoles : prairies, cultures, jachères...
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : serres du Quercy Blanc- Situation urbaine : extension urbaine de moyenne à faible densité- Site implanté sur le point haut de l'échine d'une serre du Quercy Blanc- Point de vue ouvert et lointain vers les paysages agricoles du Tarn-et-Garonne au sud- Le terrain observe une légère pente sud-est/nord-ouest
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l'OAP est desservi au nord par la RD 56 et à l'ouest par la RD 57- Un chemin rural longe le site sur sa partie sud- De nombreux chemins ruraux sont situés à proximité du site
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Ruissellement des eaux pluviales- Vitesses et nuisances sonores sur les RD 56 et RD 57

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 8 logements/hectare

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 10 616 m² → 25 % d'aménagements = 7 962 m² → 6 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opération d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- Tenir compte du sens de la pente pour composer le futur paysage du site et ses aménagements (parcellaire, espace commun, végétalisation)
- Orienter les constructions dans le sens de la pente (parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau), en favorisant l'orientation sud-est
- Observer un recul de 10-15 mètres des constructions par rapport aux routes départementales
- Privilégier des formes urbaines regroupées, inspirées des formes historiques des hameaux ruraux : imbrication des constructions et des jardins les uns par rapport aux autres, imbrication entre jardins privés et espaces communs, espaces jardinés, murets, végétalisation et transparence des clôtures, taille variée des parcelles...
- Aménager un espace commun sur le point haut du site afin de qualifier le paysage de l'entrée de hameau, de permettre la desserte des lots, de valoriser les points de vue et de faciliter la convivialité des lieux
- 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
- Conserver les arbres existants sur le site
- Constituer une lisière paysagère au contact des espaces agricoles et des routes départementales afin de limiter les nuisances

- Constituer une trame végétale et paysagère en cœur de site afin de créer un cadre propice à la qualité de vie des habitants

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

- Requalifier l'amorce du chemin rural en accroche de la RD 57 afin de l'adapter à la circulation routière
- Sécuriser l'intersection entre le chemin rural et la RD 57
- Aucune sortie nouvelle ou accès individuel ne pourra s'aménager sur la RD 56, plus dangereuse
- Aménager les accès individuels sur le chemin rural requalifié ou sur l'espace commun
- Conserver les chemins ruraux existants, et les développer pour des usages piétons et cyclistes

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales



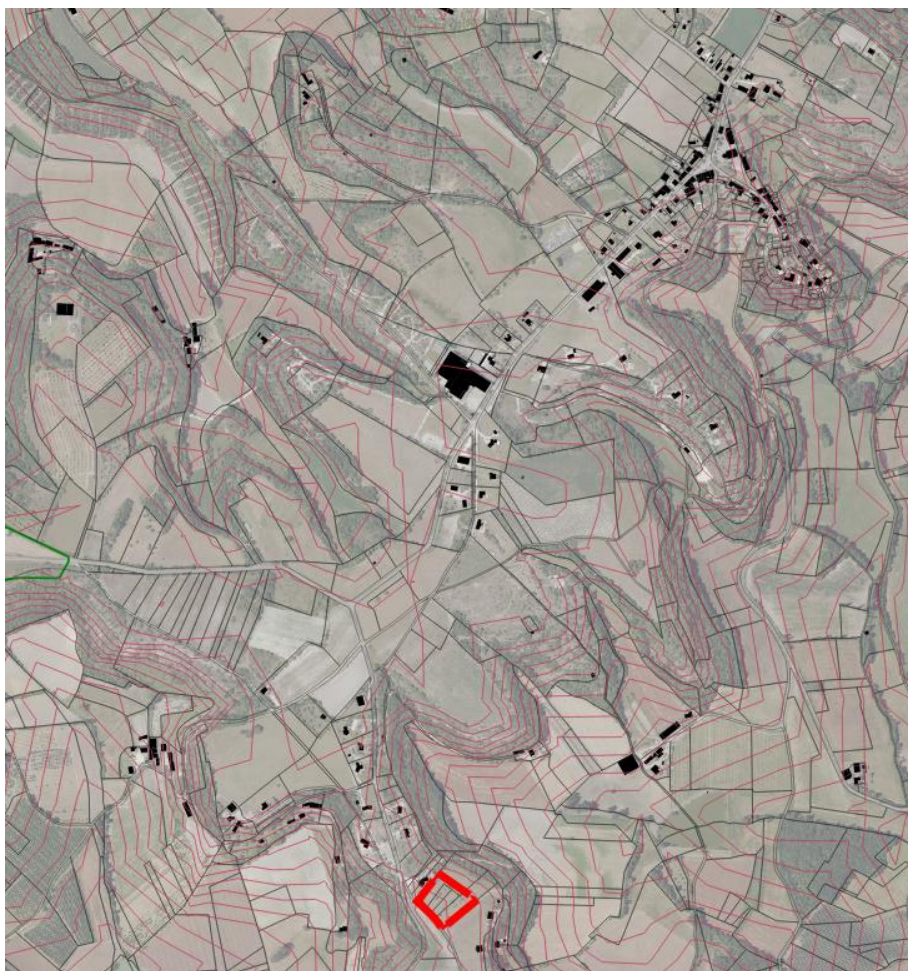
5 | Belfort-du-Quercy – la Vaissière

023_02

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 0,72 hectare

LOCALISATION : A 1,9 kilomètre au sud-ouest du village de Belfort-du-Quercy



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l'OAP correspond à une parcelle en herbe n'ayant plus de vocation agricole- Les environs du site d'OAP sont composés d'espaces agricoles, des versants boisés de la serre et d'habitations qui se sont installées sur l'échine à partir des années 1990-2000
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : serres du Quercy Blanc- Situation urbaine : extension urbaine de moyenne à faible densité- Site implanté sur le rebord de l'échine d'une serre du Quercy Blanc- Point de vue ouvert vers le nord-est et le clocher de l'église du village de Belfort-du-Quercy- Le terrain observe une pente sud-ouest/nord-est
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l'OAP est desservi au sud-ouest et à l'est par une voie communale
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Ruissellement des eaux pluviales- Capacité limitée des réseaux

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 4 logements/hectare

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 7 226 m² → 3 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opérations individuelles ou opération d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- Orienter les constructions dans le sens de la pente (parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau)
- Constituer une lisière paysagère jardinée le long de la voirie communale : espaces enherbés, plantés
- Implanter les constructions en retrait de la voirie communale afin de maintenir un point de vue ouvert sur le clocher de Belfort-du-Quercy et le paysage environnant
- Maintenir inconstructible la partie basse du site
- Conserver les haies et les arbres existants sur le site et en bordure de site
- Conserver les boisements qui coiffent le versant de la serre et constituent une lisière paysagère pour la partie habitée de l'échine
- Constituer une lisière paysagère arborée en bordure de site
- Constituer une trame végétale et paysagère en cœur de site afin de créer un cadre propice à la qualité de vie des habitants

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

- Aménager les accès individuels sur la voie communale
- Maintenir l'accès au chemin rural existant

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales

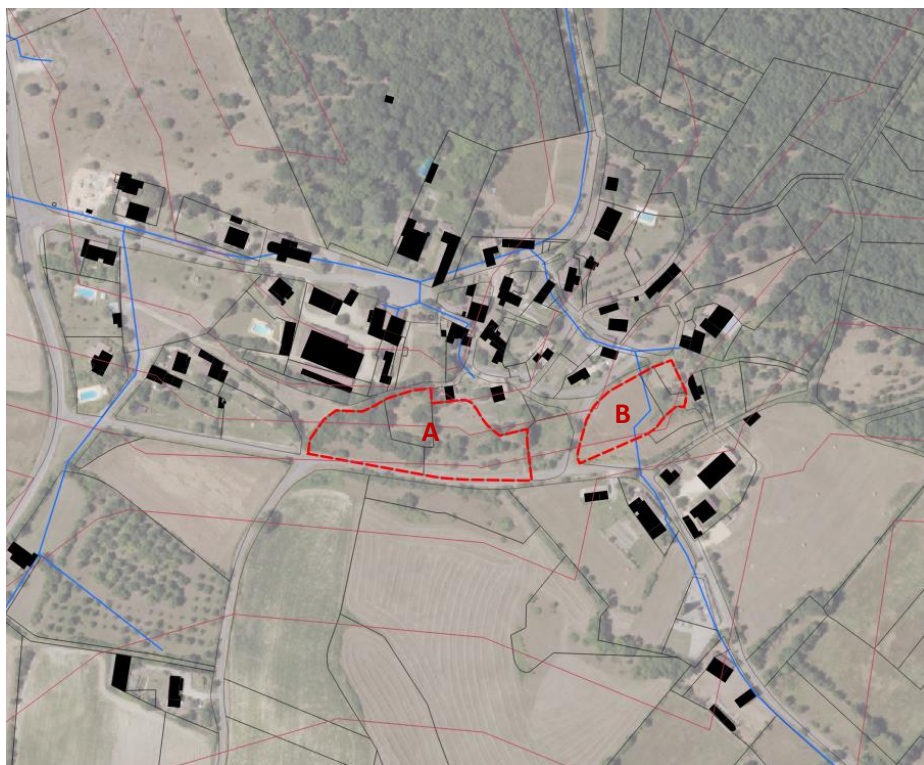


6 | Belmont-Sainte-Foi – Village 026_01

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 0,79 hectare. **ILOT A** : 0,56 ha. **ILOT B** : 0,23 ha.

LOCALISATION : En contrebas du village de Belmont-Sainte-Foi



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- L'ilot A de l'OAP correspond à une pente herbeuse et boisée au pied du village- L'ilot B est composé d'une jachère de 5 ans ou moins et à un bois pâturé- Les environs du site d'OAP sont composés d'espaces densément bâtis qui constituent le village de Belmont-Sainte-Foi, d'une exploitation agricole, de grandes parcelles cultivées ou prairiales et d'un vaste espace boisé
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : limite entre plateau boisé du causse et pentes cultivées du Quercy Blanc- Situation urbaine : village- Site implanté dans la pente sur laquelle s'est accroché le village de Belmont-Sainte-Foi- Point de vue ouvert vers le sud et les paysages boisés et cultivés de Tarn-et-Garonne- Le terrain observe une pente orientée nord/sud
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- L'ilot A de l'OAP est desservi au sud par la route de Sainte-Foy, et au nord-ouest par la rue du Four Bas (chemin enherbé)- L'ilot B est desservi par la rue Bellevue au nord-ouest, et est longé au sud-ouest par la route de Sainte-Foy
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Ruissellement des eaux pluviales- Sensibilité paysagère

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 7 à 13 logements/hectare

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 7 à 8 logements

ILOT A : 5 618 m² → 4 logements

ILOT B : 2 346 m² → 3 à 4 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opérations individuelles ou opérations d'aménagement d'ensemble par ilot

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

ILOTS A ET B :

- Tenir compte du sens de la pente pour composer le futur paysage du site (parcellaire, constructions, végétalisation)
- Orienter les constructions dans le sens de la pente (parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau)
- Planter les constructions à l'alignement ou en léger recul (10 mètres) de la route de Sainte-Foy (ilot A) et de la rue Bellevue (ilot B)
- Rythmer la rue par une alternance entre façades alignées sur la rue, murs ou murets alignés sur la rue, parvis jardinés et façades en recul, plantes grimpantes sur les façades, ou encore percées visuelles sur les jardins en arrière : la sensation de rue rythmée, jardinée et végétalisée sera recherchée
- Maintenir des ouvertures paysagères vers le paysage agricole au sud
- Conserver et valoriser les espaces publics enherbés (placettes et venelles) qui longent les secteurs d'OAP
- Conserver les murets existants
- Conserver les haies existantes en bordure de site
- Conserver tant que possible les arbres présents en cœur de site

ILOT A :

- Constituer une lisière paysagère le long de la route de Sainte-Foy, composée du muret existant et d'une haie, afin d'intégrer les nouvelles constructions dans la silhouette du village
- Maintenir inconstructible la partie en pente du site, et planter les constructions sur les parties planes

ILOT B :

- Maintenir le mur de soutènement le long de la route de Sainte-Foy et du chemin qui longe la parcelle au sud-est

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

ILOTS A ET B :

- Conserver les sentiers piétons existants qui bordent les ilots

ILOT A :

- Aménager des accès mutualisés ou individuels sur la route de Sainte-Foy
- Seuls les accès piétons sont autorisés sur la rue du Four Bas (venelle et placette enherbées)

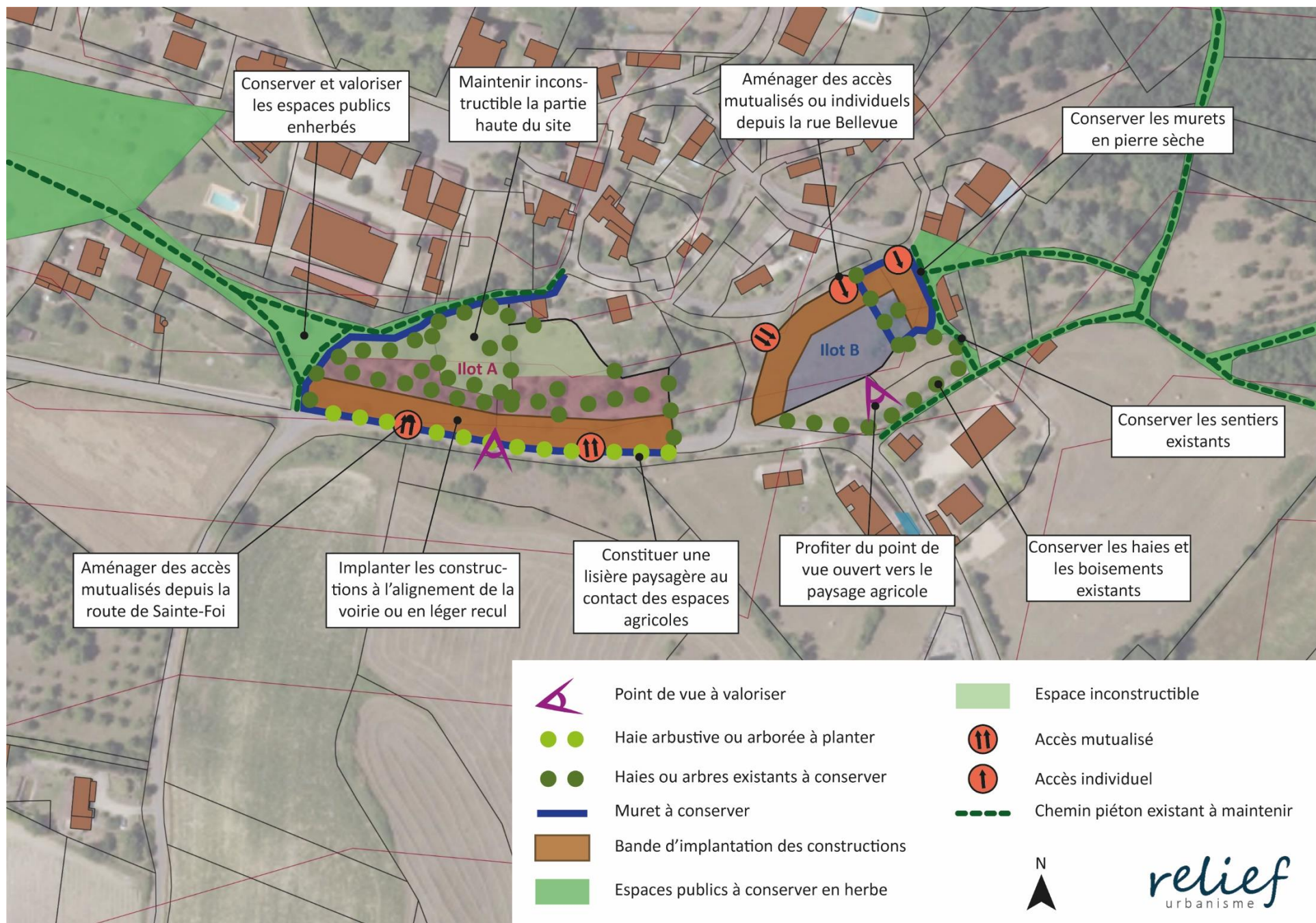
ILOT B :

- Aménager des accès mutualisés ou individuels sur la rue Bellevue
- Les nouvelles sorties et les accès individuels directs sur la route de Sainte-Foy sont proscrits
- Seuls les accès piétons sont autorisés sur le sentier enherbé (sentier et placette)

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

ILOTS A ET B :

- Gérer le ruissellement des eaux de pluie

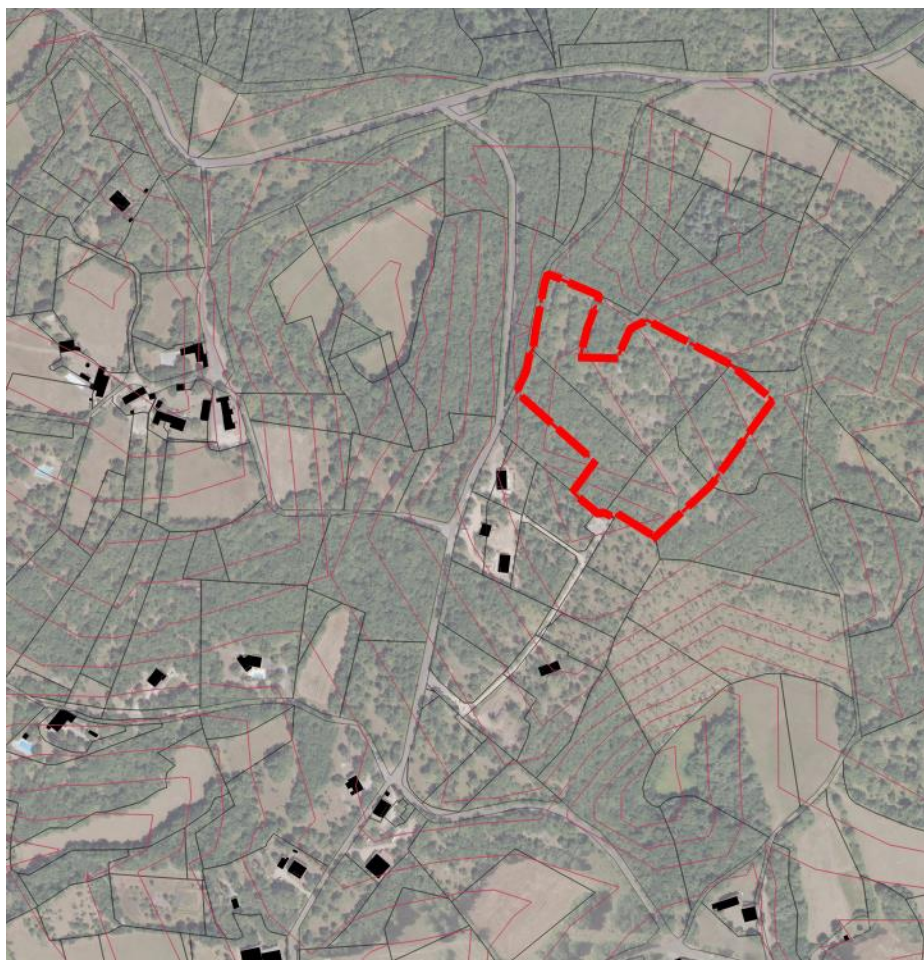


7 | Berganty – Pech Lacaune 027_01

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 2,34 hectares

LOCALISATION : A 900 mètres au nord-ouest du village de Berganty



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l'OAP correspond à une chênaie pubescente maigre, des landes arbustives et des « lambeaux » de pelouses sèches où affleurent localement des lapiaz- Les environs du site d'OAP sont composés de dolines agricoles et boisées et du hameau nouveau Pech Lacaune
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : ouvalas de Berganty- Situation urbaine : extension urbaine de moyenne à faible densité- Relief chahuté alternant pechs boisés et dépressions agricoles aux amplitudes plus ou moins marquées- Site à la topographie marquée, composée d'un point dominant et de larges replats limités par des dolines très marquées aux versants boisés- Maillage de murets dégradés et de cayrous- Covisibilités avec le hameau de Pech Lamat- Présence d'une mare sur le site
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l'OAP est bordé à l'ouest et à l'est par des chemins, la rue du Pech Lacaune (hameau nouveau) dessert la partie sud du site- Un maillage de sentiers ruraux parcourt le site et ses abords- Le chemin de longe le site et relie le village de Berganty
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Ruissellement des eaux pluviales

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 10 à 15 logements/hectare

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 23 423 m² → -40 % d'aménagements et de surfaces dédiées aux équipements = 14 054 m² → 14 à 21 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opération d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- Orienter les constructions et le parcellaire de manière à permettre une bonne exposition par rapport à l'ensoleillement et une protection par rapport aux vents dominants
- Proposer une mixité dans la typologie d'habitat : maisons individuelles, maisons en bande, habitat intermédiaire, petit collectif...
- Dédier une partie de la zone à des équipements communs
- Privilégier des formes urbaines regroupées, inspirées des formes historiques des hameaux ruraux : imbrication des constructions et des jardins les uns par rapport aux autres, imbrication entre jardins privés et espaces communs, espaces jardinés, murets, végétalisation et transparence des clôtures, taille variée des parcelles...
- Aménager un espace commun central paysager de type couderc sur le point dominant du site qui permettra la convivialité des lieux, la distribution des lots et le stationnement visiteurs
- Tenir compte de la covisibilité avec le Pech Lamat en conservant ou en plantant des masses végétales pour atténuer la perception des constructions
- Conserver au maximum les arbres existants de manière à maintenir une ambiance boisée, maintenir au maximum les fonctionnalités écologiques du site, intégrer les constructions au paysage et favoriser l'intimité entre les parcelles
- Conserver une lisière boisée au contact des espaces naturels et agricoles

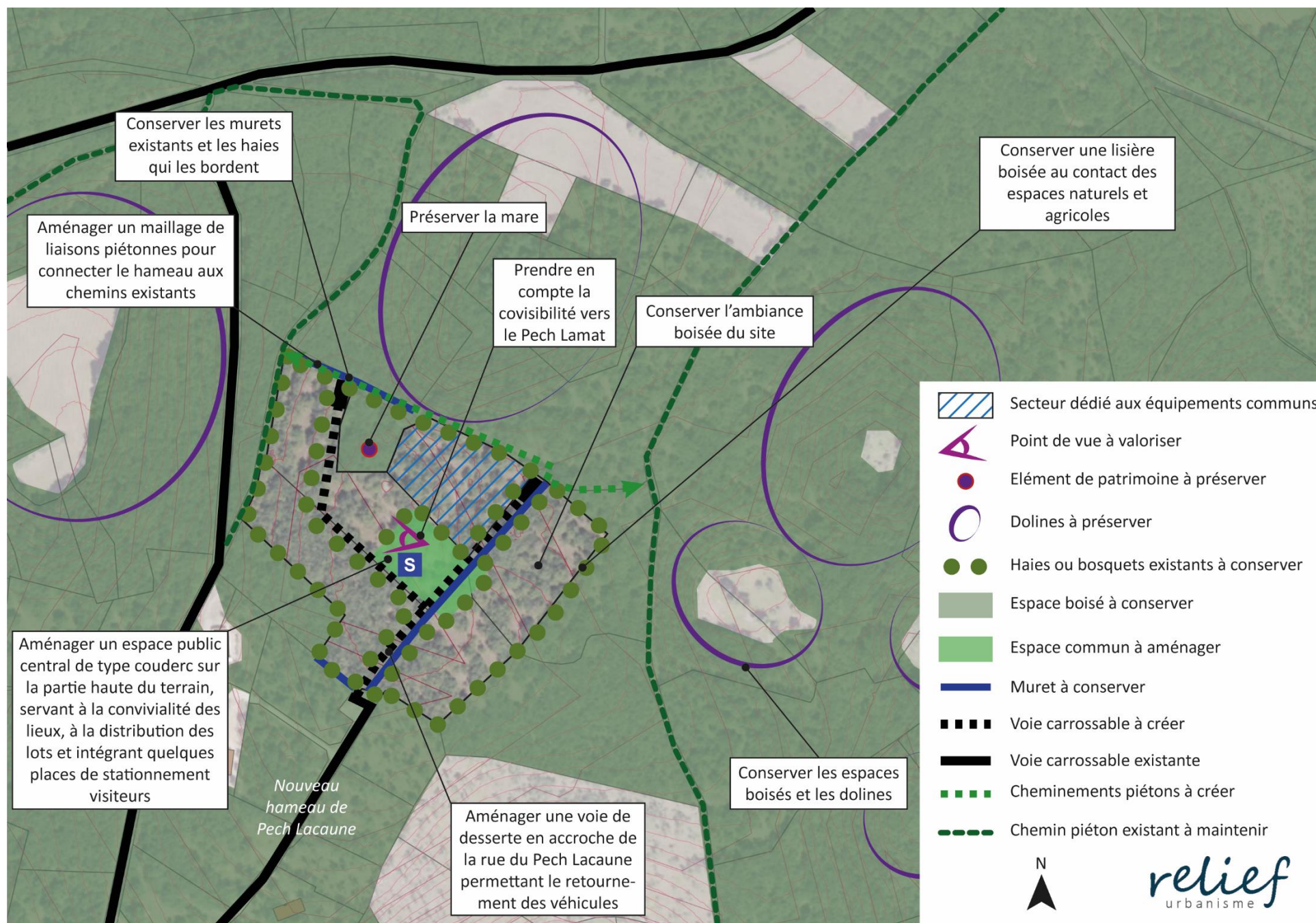
- Identifier et préserver les arbres remarquables, sur le plan paysager et/ou écologique
- Préserver et s'appuyer sur les éléments de patrimoine lithique caussenard (murets, cayrous) et sur le plan d'eau pour définir la trame paysagère du projet (espaces communs, espaces privés, lieux de respiration...)
- Préserver la mare existante en bordure de site
- Privilégier le caractère jardiné, végétalisé et perméable des aménagements, notamment aux limites entre l'espace privé et l'espace collectif : sols enherbés, plantation de haies champêtres avec au moins la moitié d'essences caduques
- Conserver une trame végétale et paysagère en cœur de site afin de créer un cadre propice à la qualité de vie des habitants

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

- Aménager une voie de desserte en accroche de la rue du Pech Lacaune permettant le retournement des véhicules
- Envisager la nouvelle voie de desserte comme un espace public à destination des riverains, avec une emprise limitée de l'espace circulé et des espaces latéraux herbeux et plantés
- Aménager les accès individuels sur la voie de desserte nouvellement créée et sur l'espace commun central
- Conserver les chemins piétons existants
- Aménager une liaison piétonne qui relie les chemins ruraux existants

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales

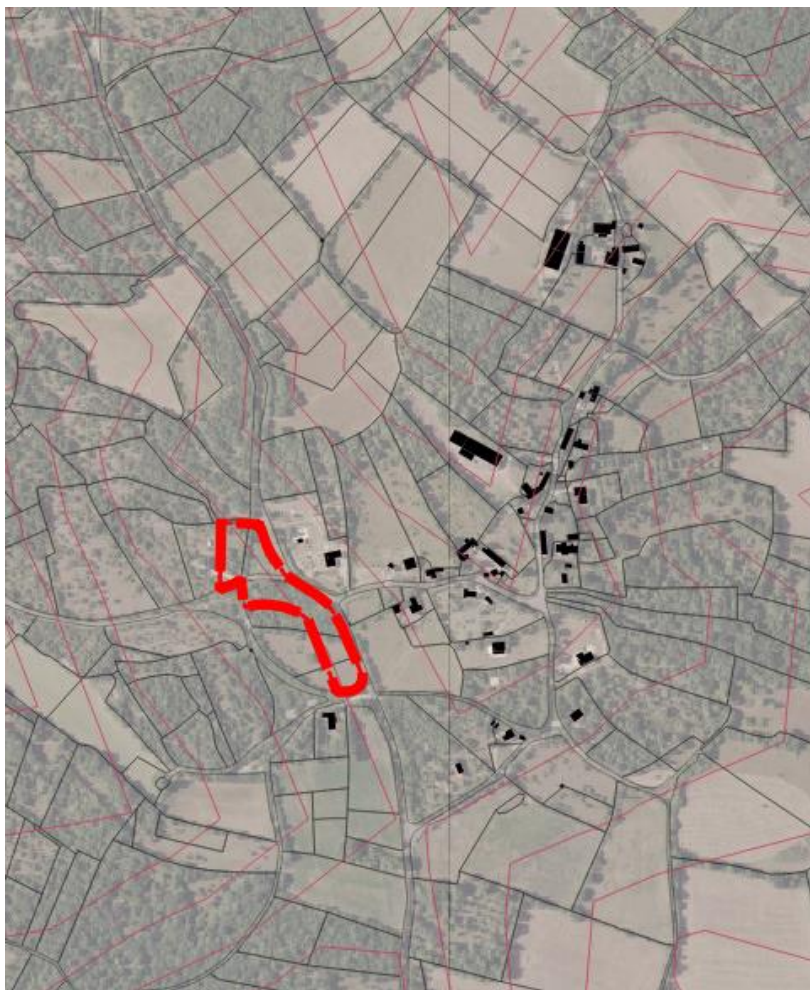


8 | Cénevières – Mas de Bassoul 068_01

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 0,75 hectare

LOCALISATION : En extension ouest du hameau caussenard et agricole du Mas de Bassoul, situé au sud de la commune de Cénevières



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site d'OAP correspond à un terrain boisé et une pelouse sèche, non inscrits au Registre Parcellaire Graphique- Les environs du site sont composés du hameau ancien et agricole du Mas de Bassoul, de bois pâturés et de pelouses sèches
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : plateau du causse de Limogne- Situation urbaine : extension d'un hameau rural- Contexte de hameau rural et d'imbrication des espaces bâtis et agricoles- Présence de murets en pierre sèche et de haies- Implantation sur le plateau, en rebord de la combe de Maural- Le site observe une pente orientée
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site est desservi sur son bord est par la route de Treligot, et est traversé d'est en ouest par le chemin du Maoural
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Vocation agricole du hameau et proximité de bâtiments d'élevage

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 10 logements/ha

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 7 485 m² → 7 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opérations individuelles ou opération d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- Privilégier des formes urbaines regroupées, inspirées des formes historiques des hameaux ruraux : imbrication des constructions et des jardins les uns par rapport aux autres, imbrication entre jardins privés et espaces communs, espaces jardinés, murets, végétalisation et transparence des clôtures, taille variée des parcelles...
- Orienter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la voirie
- Conserver les murets en pierres sèches
- Conserver les corridors de haies existants
- Maintenir l'ambiance boisée en conservant tant que possible les arbres présents sur le site
- Constituer une lisière paysagère plantée au contact des espaces agricoles et de la route de Treligot

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

- Aménager les accès sur le chemin du Maroual ou sur la route de Treligot
- Les accès sur les sentiers piétons sont proscrits
- Conserver les sentiers piétons existants

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Tenir compte du sens de la pente en lien avec le fond de la combe pour gérer les eaux pluviales

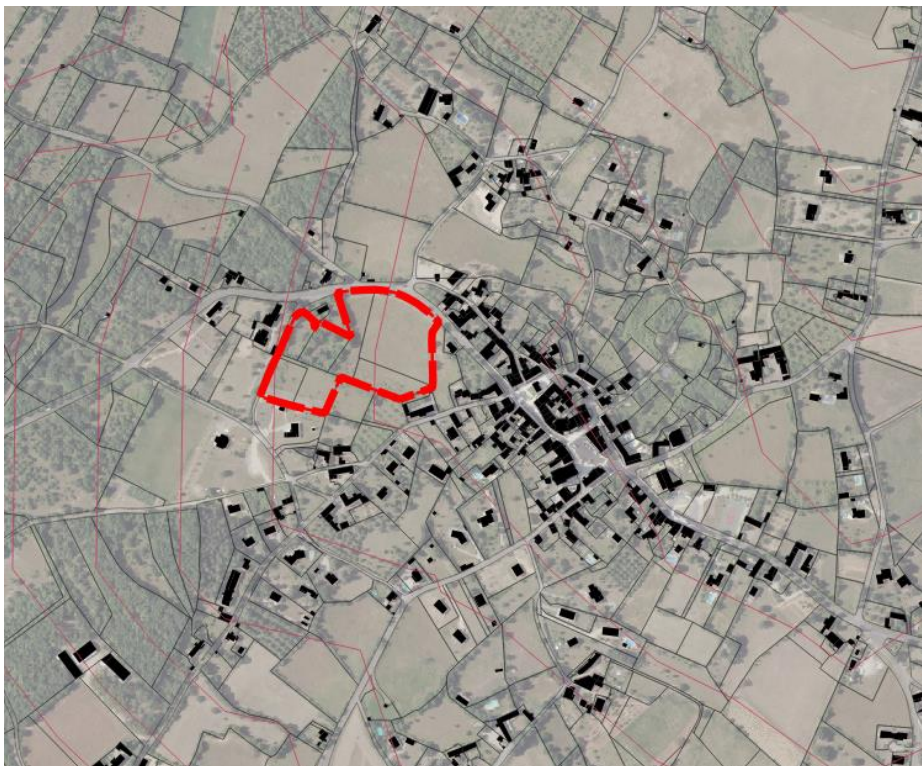


9 | Concots – Village ouest 073_01

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 1,87 hectare

LOCALISATION : A l'ouest du village de Concots



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site d'OAP correspond à l'ancien cœur agricole d'une boucle du village- Les parcelles sont en herbe et ne sont pas inscrites au Registre Parcellaire Graphique- Le site est inséré dans le paysage urbain entre le cœur de village (à l'est), l'école communale (au sud-est), un hameau ancien épars (au nord-ouest) et un secteur d'habitat pavillonnaire plus récent (au sud)
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : plateau du causse de Limogne- Situation urbaine : extension urbaine du village- Le terrain est implanté dans une boucle du bourg- Le site d'OAP observe une légère pente nord-est/sud-ouest
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site est desservi au nord par la route du Quercy (RD 911) et par la rue de l'Ormeau à l'ouest
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Vitesses de circulation sur la RD 911- Sensibilité paysagère

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 8 à 10 logements/hectare

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 18 745 m² → -30 % d'aménagements = 13 121 m² → 10 à 13 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opération d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

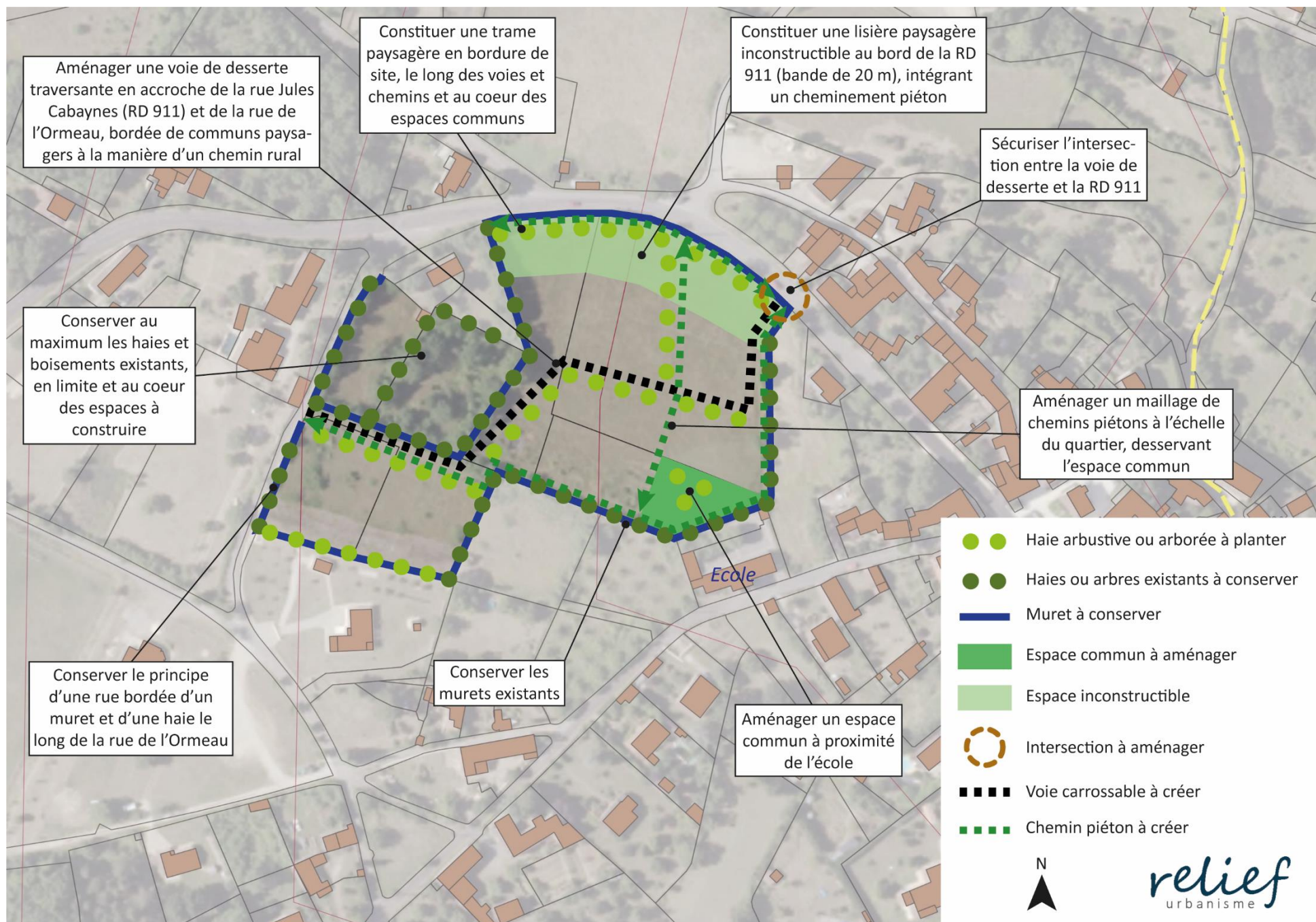
- Observer un recul des constructions par rapport à la RD 911 (bande de 20 mètres inconstructible)
- Constituer une lisière paysagère inconstructible plantée et jardinée au bord de la RD 911, intégrant un cheminement piéton
- Conserver le principe d'une rue bordée d'un muret et d'une haie le long de la rue de l'Ormeau
- Privilégier des formes urbaines regroupées, inspirées des formes historiques des hameaux ruraux : imbrication des constructions et des jardins les uns par rapport aux autres, imbrication entre jardins privés et espaces communs, espaces jardinés, murets, végétalisation et transparence des clôtures, taille variée des parcelles...
- Aménager un espace commun au contact de l'école, favorisant la convivialité des lieux et connecté au site par des chemins piétons
- 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
- Conserver les murets en pierres sèches et les haies qui les bordent
- Conserver les haies et boisements existants, en particulier en bordure de site
- Constituer une trame végétale et paysagère en cœur de site afin de créer un cadre propice à la qualité de vie des habitants

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

- Aménager une voie de desserte interne en accroche de la rue de l'Ormeau et de la route du Quercy (RD 911)
- Les accès individuels directs sur la route du Quercy (RD 911) sont proscrits
- Aménager les accès individuels sur la voie de desserte nouvellement créée
- Aménager un maillage de chemins piétons qui dessert le site et son espace commun, et qui le connecte aux quartiers voisins, en particulier au cœur du village de Concots

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales

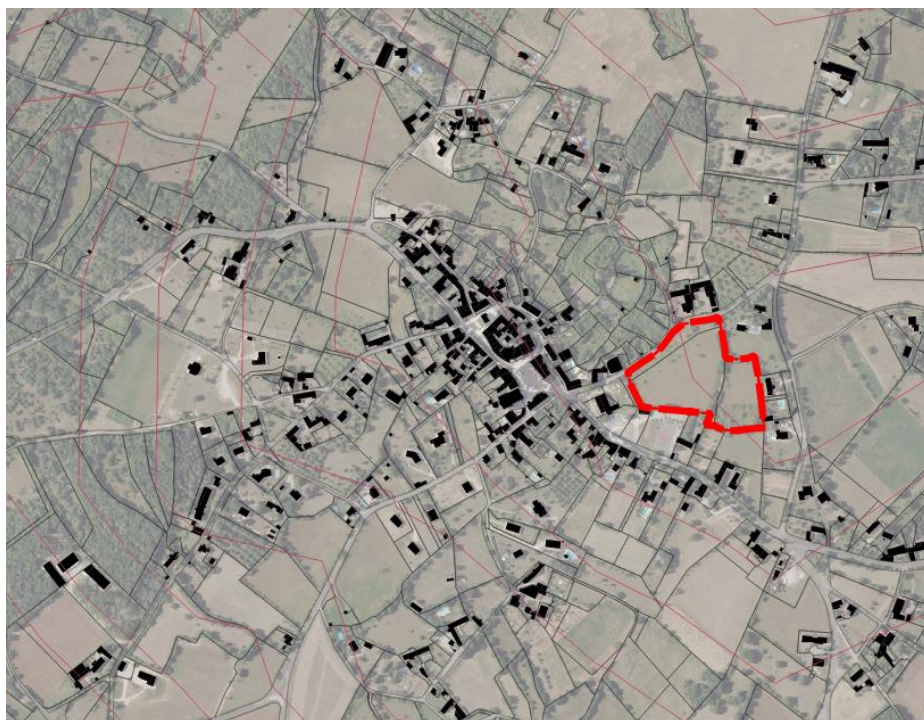


10 | Concots – Village est 073_02

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 1,50 hectare

LOCALISATION : A l'est du village de Concots



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site d'OAP correspond à l'ancien cœur agricole d'une boucle du village- Les parcelles sont en herbe et ne sont pas inscrites au Registre Parcellaire Graphique- Le site est inséré dans le paysage urbain entre le cœur de village (au sud-ouest), les terrains de sport (au sud), un hameau ancien épars (au nord) et un secteur d'habitat pavillonnaire diffus (à l'est)
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : plateau du causse de Limogne- Situation urbaine : extension urbaine du village- Le terrain est implanté dans une boucle du village- Le site d'OAP observe une légère pente sud-ouest/nord-est
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site est desservi à l'ouest par la route de Saint-Cirq-Lapopie (RD 26)- Le site est au contact direct de l'espace sportif communal au sud
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Vitesses de circulation sur la RD 26- Sensibilité paysagère

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 8 à 10 logements/hectare

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 14 953 m² → -30 % d'aménagements = 10 467 m² → 8 à 11 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opération d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- Observer un recul des constructions par rapport à la RD 26 (bande de 10-20 mètres inconstructible)
- Constituer une lisière paysagère plantée et jardinée au bord de la RD 26, intégrant un cheminement piéton
- Privilégier des formes urbaines regroupées, inspirées des formes historiques des hameaux ruraux : imbrication des constructions et des jardins les uns par rapport aux autres, imbrication entre jardins privés et espaces communs, espaces jardinés, murets, végétalisation et transparence des clôtures, taille variée des parcelles...
- Aménager un espace commun proche du village qui valorise les vues vers ce dernier, et intégrant du stationnement d'appoint pour les usagers du centre-bourg
- Aménager un ou plusieurs espace(s) commun(s) à dominante enherbée permettant la distribution des lots
- 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
- Conserver les murets en pierres sèches existants
- Conserver les haies existantes
- Constituer une trame végétale et paysagère en cœur de site afin de créer un cadre propice à la qualité de vie des habitants

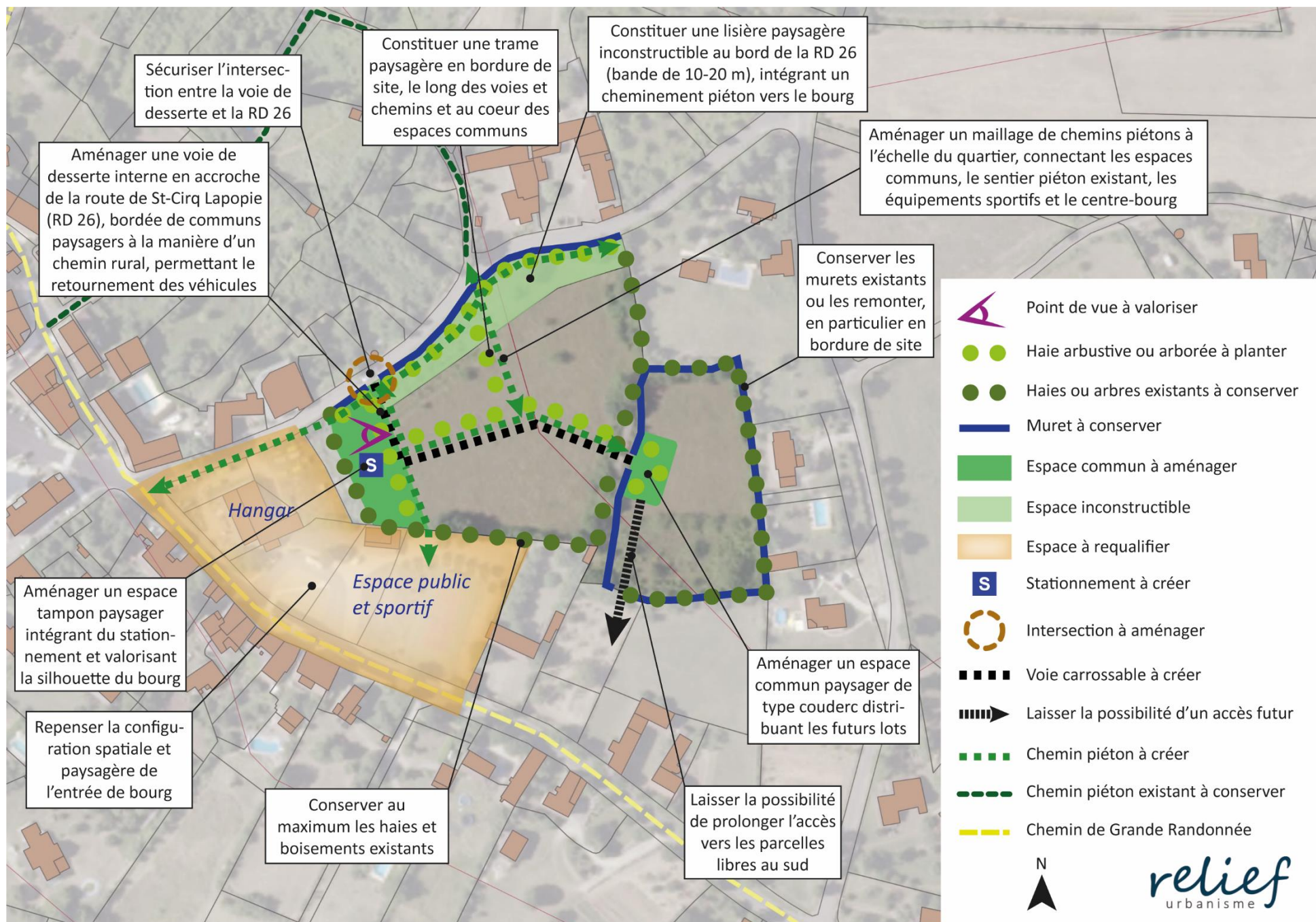
- Requalifier l'espace communal en entrée de village au bord de la RD 911

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

- Aménager une voie de desserte interne en accroche la route de Saint-Cirq-Lapopie (RD 26), permettant le retournement des véhicules
- Les accès individuels directs sur la route de Saint-Cirq-Lapopie (RD 26) sont proscrits
- Aménager les accès individuels sur la voie de desserte nouvellement créée
- Aménager un maillage de chemins piétons qui dessert le site et ses espaces communs, et qui le connecte aux quartiers voisins, en particulier au cœur du village de Concots

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales



11 | Escamps – les Crouzettes 091_01

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 0,39 hectare

LOCALISATION : A 400 mètres au nord du village d'Escamps



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site d'OAP correspond à un terrain boisé- Ancien secteur agricole sur lequel se sont implantées des habitations à partir de la fin des années 2010- Les environs du site sont composés de boisements et de prairies
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : plateau du causse de Limogne- Situation urbaine : extension urbaine de moyenne à faible densité- Le terrain est implanté dans le prolongement de l'échine du village d'Escamps, à proximité d'une combe surplombée par un pech boisé- Le site d'OAP observe une pente sud/nord-est
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site est desservi sur son bord est par une voie communale sans nom, ancien chemin rural- La RD 42 longe la partie ouest du site
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Vitesses de circulation sur la RD 42- Étroitesse de la voie communale- Ruissellement des eaux pluviales vers le fond de combe

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 6 à 9 logements/ha

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 3 870 m² → 10 % d'aménagements = 3 483 m² → 2 à 3 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opération d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- Privilégier des formes urbaines regroupées, inspirées des formes historiques des hameaux ruraux : imbrication des constructions et des jardins les uns par rapport aux autres, imbrication entre jardins privés et espaces communs, espaces jardinés, murets, végétalisation et transparence des clôtures, taille variée des parcelles...
- Orienter les constructions dans le sens de la pente (parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau)
- Orienter les constructions de manière à limiter le vis-à-vis avec le voisinage
- 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
- Conserver une lisière paysagère boisée avec la RD 42 et les espaces agricoles alentours
- Conserver tant que possible les arbres présents sur le site pour maintenir une ambiance boisée

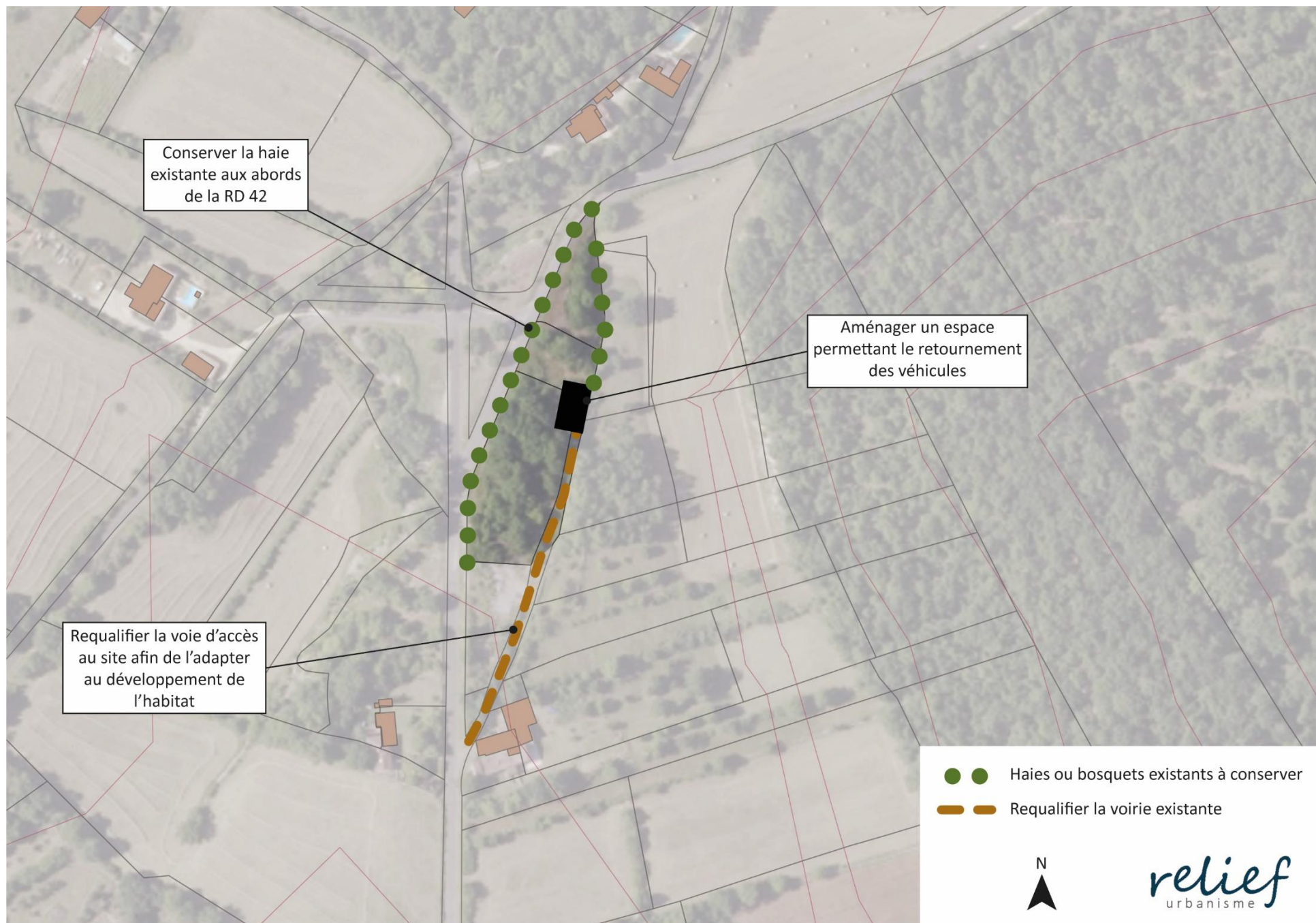
PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

- Requalifier la voie communale existante afin de l'adapter au développement de l'habitat sur le secteur
- Aménager un espace permettant le retournement des véhicules
- Aménager des accès individuels directs sur la voie communale

- Les accès directs sur la RD 42 sont proscrits

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Permettre l'écoulement des eaux pluviales vers le fond de la combe



12 | Esclauzels – Au Laquet 092_01

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 1,18 hectare. **ILOT A** : 0,40 ha. **ILOT B** : 0,78 ha.

LOCALISATION : A 1,3 kilomètre au nord-ouest du village d'Esclauzels



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l'OAP correspond à des bois pâturés et une prairie temporaire- Terrains boisés et cultivés situés à proximité de mas bâtis de façon éparées, formant un hameau ancien dispersé- Les environs du site sont composés de bois, d'espaces cultivés et d'ensembles bâtis
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : plateau du causse de Limogne- Situation urbaine : extension urbaine de moyenne à faible densité- L'ilot A, à l'ambiance boisée, est implanté sur un plateau- L'ilot B constitue un petit vallon agricole- Présence d'un puits au sein de l'espace communal de l'ilot B- Relief vallonné avec des pentes orientées en direction du fond de vallon
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- L'ilot A est desservi au sud par une voie communale sans nom, et est longé à l'est par la RD 52- L'ilot B est longé à l'est par la RD 52, et dispose d'un espace communal en herbe en son centre- Un sentier rural longe l'ilot A sur son bord ouest, et traverse l'ilot B par l'espace communal
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Vitesses de circulation sur la RD 52- Ruissellement des eaux pluviales

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 8 à 10 logements/ha

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 7 à 9 logements

ILOT A : 4 005 m² → 3 à 4 logements

ILOT B : 7 787 m² → -40 % d'espace public et d'espaces inconstructibles = 4 672 m² → 4 à 5 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : **ILOT A :** Opérations individuelles ou opération d'aménagement d'ensemble. **ILOT B :** Opération d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

ILOT A :

- Conserver une lisière paysagère boisée en bordure de site, et en particulier le long de la RD 52, et au bord des voies et chemins
- Maintenir l'ambiance boisée du site en conservant tant que possible les arbres existants
- Conserver les murets existants et les haies qui les bordent

ILOT B :

- Tenir compte du sens de la pente pour composer le futur paysage du site (parcellaire, constructions, végétalisation)
- Orienter les constructions dans le sens de la pente (parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau)
- Implanter les constructions à l'alignement ou en léger recul par rapport à la RD 52 (bande d'implantation de 0 à 20 mètres)
- La construction dans le fond de vallon est proscrite
- Aménager un espace commun paysager qui valoriser le puits et le chemin qui le traverse, qui favorise la convivialité des lieux et qui permet de distribuer des lots

- Valoriser le sentier rural traversant l'espace commun
- 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
- Constituer une lisière paysagère arborée le long de la RD 52 et au contact des espaces agricoles
- Conserver les murets existants, et remonter ceux qui se sont effondrés
- Conserver les haies existantes
- Maintenir inconstructible la lisière boisée qui accompagne la pente

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

ILOTS A ET B :

- Conserver le sentier rural piéton existant

ILOT A :

- Aménager des accès mutualisés ou individuels sur la voie communale
- Seuls les accès piétons sont autorisés sur le sentier rural

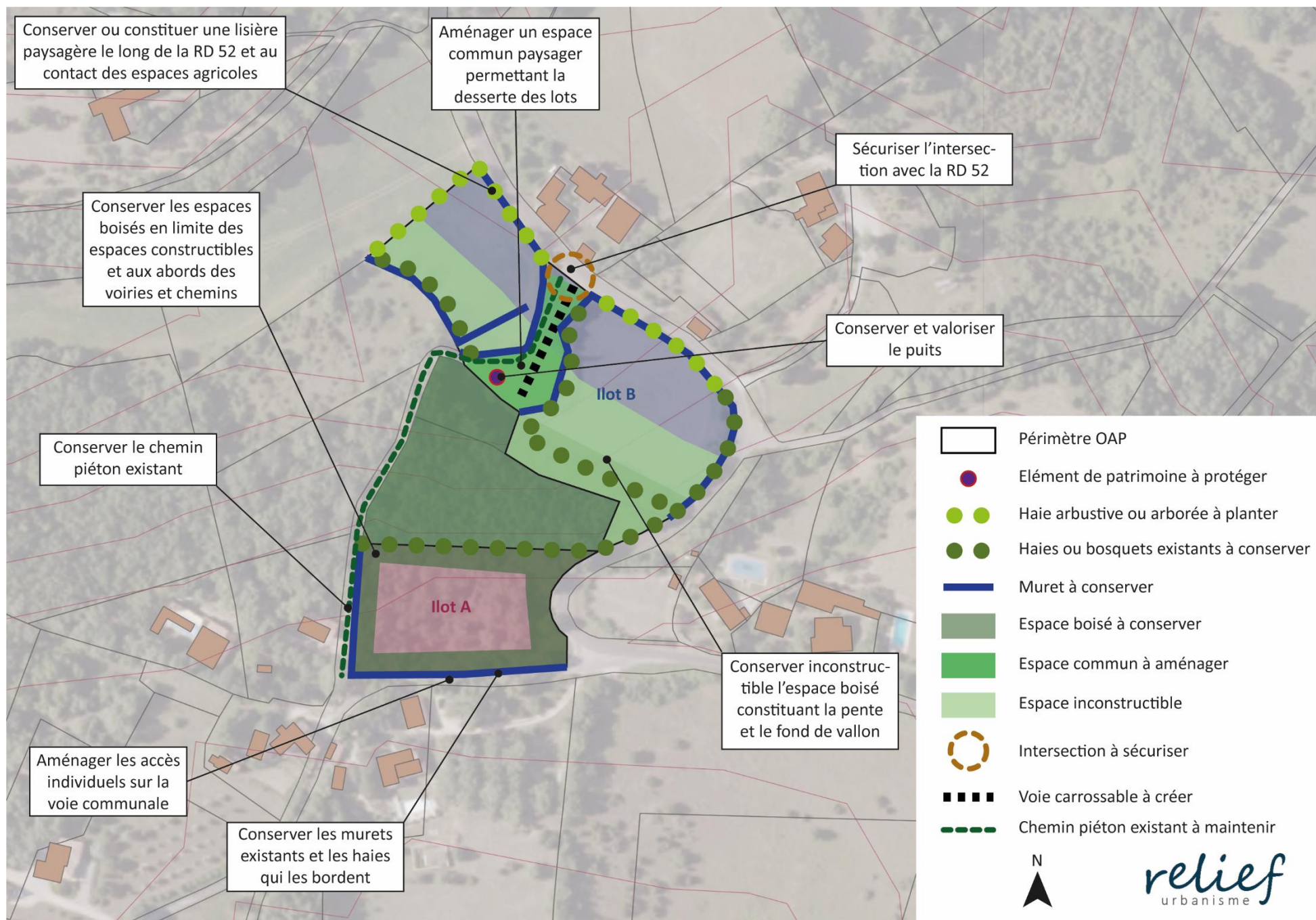
ILOT B :

- Aménager une voie de desserte en accroche de la RD 52, permettant le retournement des véhicules
- Sécuriser l'intersection entre la nouvelle voie de desserte et la RD 52
- Aménager les accès individuels sur la voie de desserte nouvellement créée
- Les accès individuels directs sur la RD 52 sont proscrits

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

ILOTS A ET B :

- Gérer le ruissellement des eaux de pluie

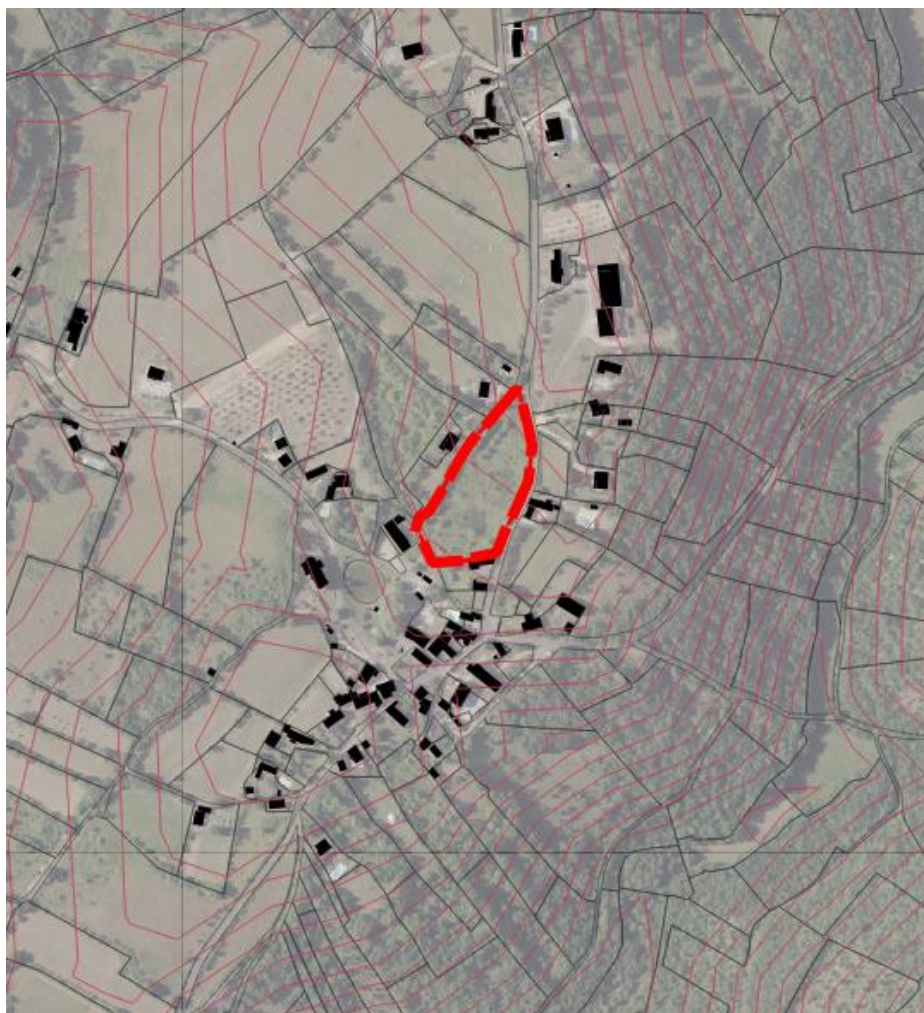


13 | Esclauzels – Village 092_02

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 0,72 hectare

LOCALISATION : En continuité immédiate du village d'Esclauzels



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l'OAP correspond à une parcelle de lande n'ayant pas de vocation agricole- Ancienne parcelle agricole aux portes du village, aujourd'hui bordée d'habitations qui se sont égrainées à l'entrée d'Esclauzels- Parcelle qui fait partie d'un corridor écologique dans un secteur où les forêts de feuillus, les landes et broussailles et les pelouses et pâturages naturels constituent un milieu propice au déploiement de la biodiversité
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : plateau du causse de Limogne- Situation urbaine : faubourg- Site implanté sur l'échine très marquée du village, surplombant deux vallées sèches- Point de vue ouvert et qui porte loin vers le sud depuis une situation dominante dans le prolongement de la crête- Le terrain observe une pente nord-est/sud-ouest
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l'OAP est desservi sur sa partie nord-ouest par une voie communale en impasse et sur sa partie est par la RD 52- Un sentier rural longe le site sur sa partie ouest et le relie au couderc du village d'Esclauzels
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Vitesses de circulation sur la RD 52- Ruissellement des eaux pluviales

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 7 logements/hectare

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 7 173 m² → 20 % d'aménagements = 5 738 m² → 4 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opération d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- Tenir compte du sens de la pente pour composer le futur paysage du site et ses aménagements (parcellaire, voirie, espaces communs, végétalisation)
- Orienter les constructions dans le sens de la pente (parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau)
- Observer un recul des constructions par rapport à la RD 52 (bande de 10 mètres inconstructible)
- Privilégier des formes urbaines regroupées, inspirées des formes historiques des hameaux ruraux : imbrication des constructions et des jardins les uns par rapport aux autres, imbrication entre jardins privés et espaces communs, espaces jardinés, murets, végétalisation et transparence des clôtures, taille variée des parcelles...
- Valoriser le point de vue vers village d'Esclauzels et le grand paysage ouvert
- 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
- Conserver une lisière paysagère boisée et épaisse le long de la RD 52 en préservant la haie existante
- Conserver les murets en pierres sèches et les haies qui les bordent

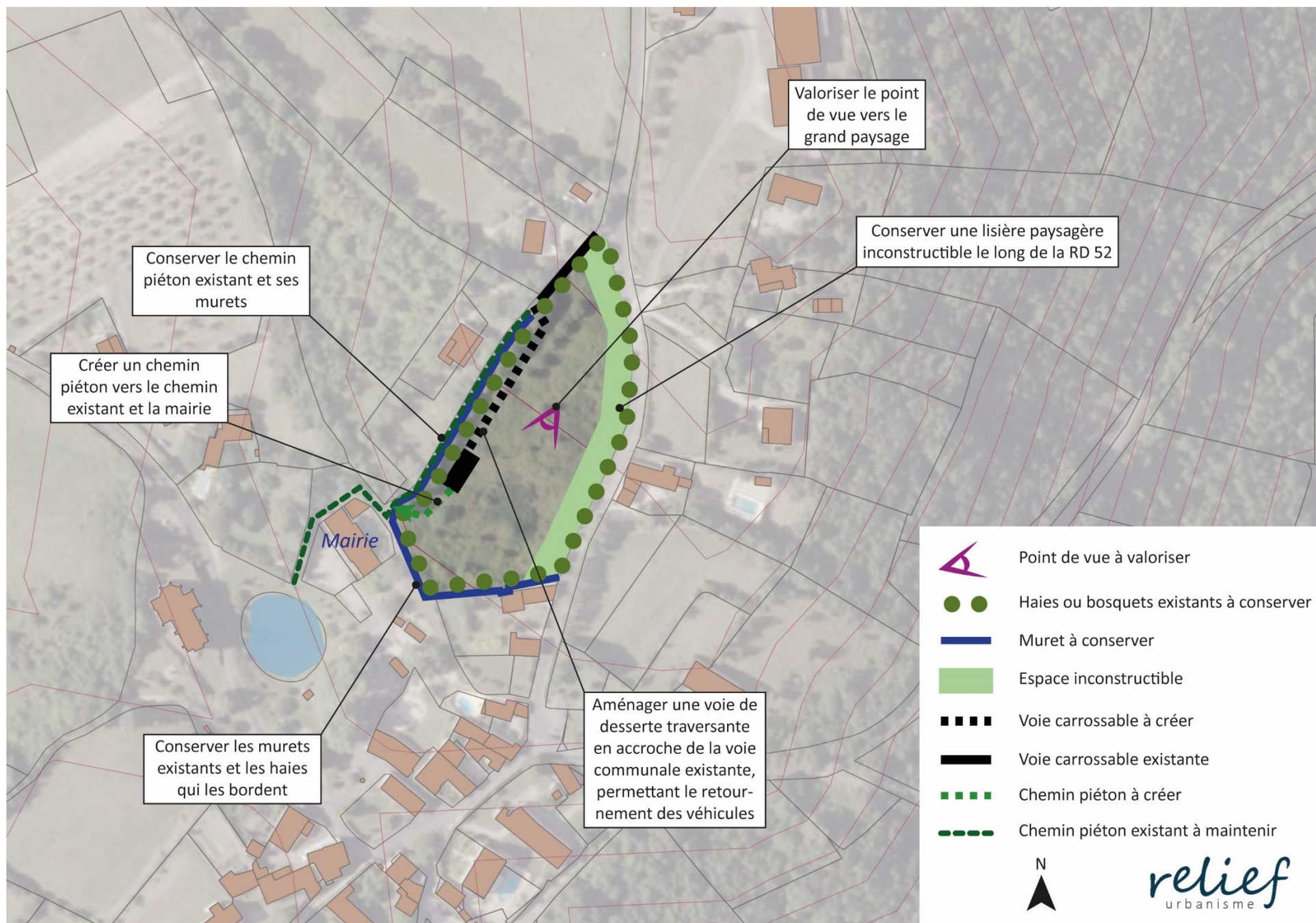
- Constituer une trame végétale et paysagère en cœur de site afin de créer un cadre propice à la qualité de vie des habitants

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

- Aménager une voie de desserte en accroche de la voirie communale, permettant le retournement des véhicules
- Les nouvelles sorties et les accès individuels directs sur la RD 52 sont proscrits
- Aménager les accès individuels sur la voie de desserte nouvellement créée
- Conserver le chemin piéton existant
- Créer une liaison piétonne qui rejoint le chemin piéton existant vers la mairie et l'espace public du village

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales



14 | Flaujac-Poujols – Vayrols 105_01

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 0,29 hectare

LOCALISATION : A 3,2 km au nord-ouest du village de Flaujac-Poujols, entre les lieux-dits Vayrols et Tour de Vayrols



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l'OAP correspond à une ancienne parcelle cultivée en vigne, qui est aujourd'hui en herbe et n'a plus de vocation agricole- Le terrain est situé à l'arrière d'habitations individuelles qui s'égrènent en ligne de crête- Secteur où s'est développée une urbanisation linéaire au coup par coup à partir des années 1970, le long des routes de crête situées à proximité de Cahors
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : plateau entaillé des downs de Cahors- Situation urbaine : extension urbaine de moyenne à faible densité- Site implanté en 2^{ème} rideau de l'échine sur l'échine d'une crête, surplombant une combe aux pentes boisées et au fond cultivé- Perceptions visuelles sur les autres crêtes du plateau entaillé au sud-est- Le terrain observe une pente nord-ouest/sud-est en direction du fond de combe
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l'OAP est desservi par la route de Vayrols
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Ruissellement des eaux pluviales

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 9 logements/hectare

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 2 782 m² → 15 % d'aménagements = 2 365 m² → 2 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opération d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

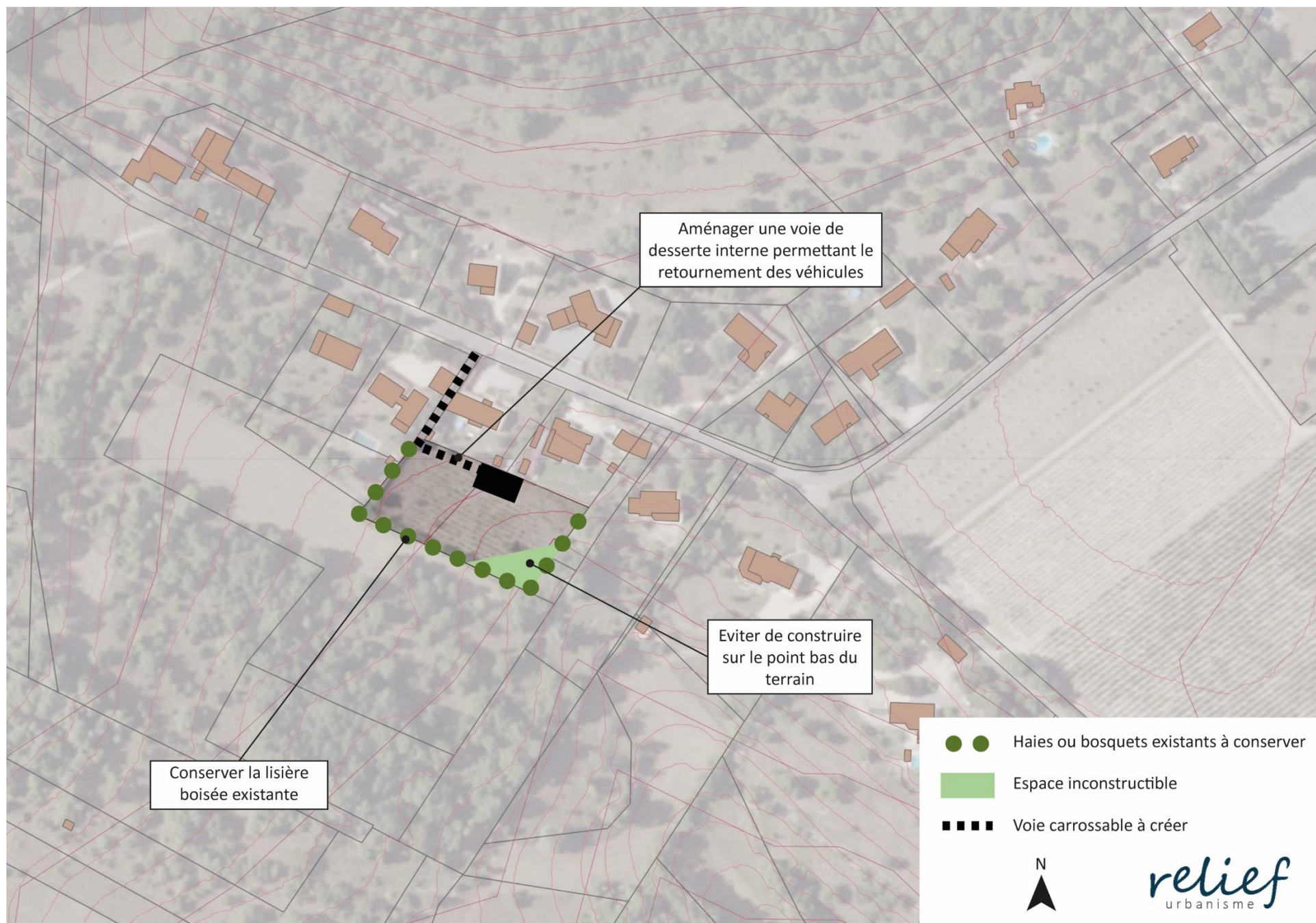
- Tenir compte du sens de la pente pour composer le futur paysage du site et ses aménagements (parcellaire, voirie, espaces communs, végétalisation)
- Orienter les constructions dans le sens de la pente (parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau)
- Privilégier l'implantation des constructions sur la partie la plus haute du site et éviter de construire sur la partie basse
- Privilégier des formes urbaines regroupées, inspirées des formes historiques des hameaux ruraux : imbrication des constructions et des jardins les uns par rapport aux autres, imbrication entre jardins privés et espaces communs, espaces jardinés, murets, végétalisation et transparence des clôtures, taille variée des parcelles...
- 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
- Conserver la lisière paysagère boisée existante en bordure de site

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

- Aménager une voie de desserte interne en accroche de la route de Vayrols permettant le retournement des véhicules
- Aménager les accès individuels sur la voie de desserte nouvellement créée

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Limiter le ruissellement des eaux pluviales

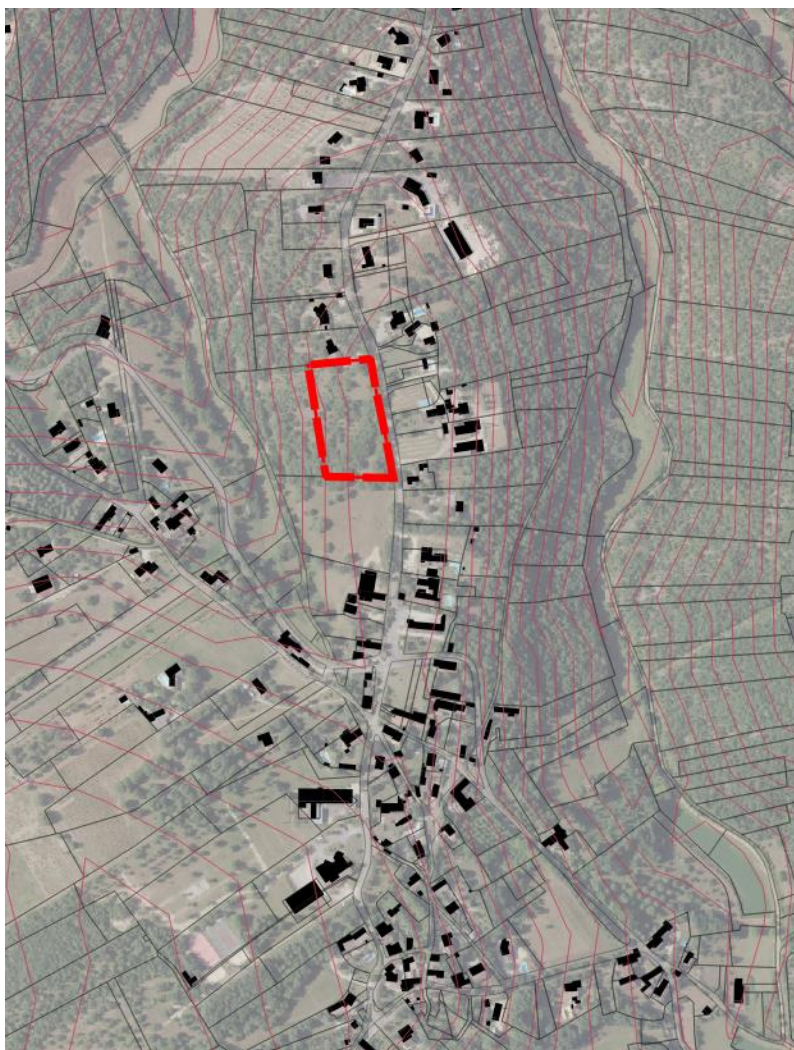


15 | Flaujac-Poujols – Village 105_02

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 0,80 hectare

LOCALISATION : Sur l'échine au nord du village de Flaujac-Poujols



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l'OAP correspond à un bois de feuillus- Le terrain est situé dans le prolongement du village, le long d'une crête sur laquelle l'urbanisation linéaire au coup par coup s'est développée à partir des années 1970
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : plateau entaillé des downs de Cahors- Situation urbaine : extension urbaine de moyenne à faible densité- Site implanté en ligne de crête- Le terrain surplombe un petit vallon aux pentes boisées et au fond prairial- Le terrain observe une pente est/ouest en direction du fond de vallon
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l'OAP est desservi par la route des Ramades
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Ruissellement des eaux pluviales

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 6 logements/hectare

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 8 046 m² → 5 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opérations individuelles ou opération d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- Orienter les constructions dans le sens de la pente (parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau)
- Conserver la haie existante le long de la route des Ramades et implanter les constructions en recul par rapport à cette haie
- Conserver une lisière paysagère boisée au contact des espaces agricoles et naturels
- Conserver au maximum les arbres présents sur le site pour conserver une ambiance boisée, maintenir certaines fonctionnalités écologiques et favoriser l'intimité entre les parcelles
- Privilégier des formes urbaines regroupées, inspirées des formes historiques des hameaux ruraux : imbrication des constructions et des jardins les uns par rapport aux autres, espaces jardinés, murets, végétalisation et transparence des clôtures, taille variée des parcelles...

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

- Accès individuels sur la route des Ramades

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Limiter le ruissellement des eaux pluviales



16 | Flaujac-Poujols – Combenègre 105_03

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 0,46 hectare

LOCALISATION : Au lieu-dit Combenègre à 1,3 km à l'est du village de Flaujac-Poujols, proche de l'église Saint-Martin



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l'OAP comprend une prairie temporaire et un bois truffier- Le terrain est situé à proximité de l'église Saint-Martin, église insolite de par son implantation isolée, et au contact d'habitations individuelles implantées sur la route de crête- Secteur où s'est développée une urbanisation linéaire au coup par coup à partir des années 1980, le long de la route de crête entre l'église et les hameaux de Pissepourcel Haut et Pissepourcel Bas
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : plateau entaillé des downs de Cahors- Situation urbaine : extension urbaine de moyenne à faible densité- Site implanté au sommet d'une échine, offrant un point de vue ouvert au sud-est vers le grand paysage de versants boisés des vallées entaillées du plateau- La position dominante du site, la présence de l'église Saint-Martin et d'un chemin rural bordé de murets en pierre sèche et d'une croix confère un caractère patrimonial au lieu
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l'OAP est desservi par la route de Pissepourcel
Risques, nuisances, contraintes	

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 9 à 11 logements/hectare

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 4 654 m² → 20 % d'aménagements = 3 723 m² → 3 à 4 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opération d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

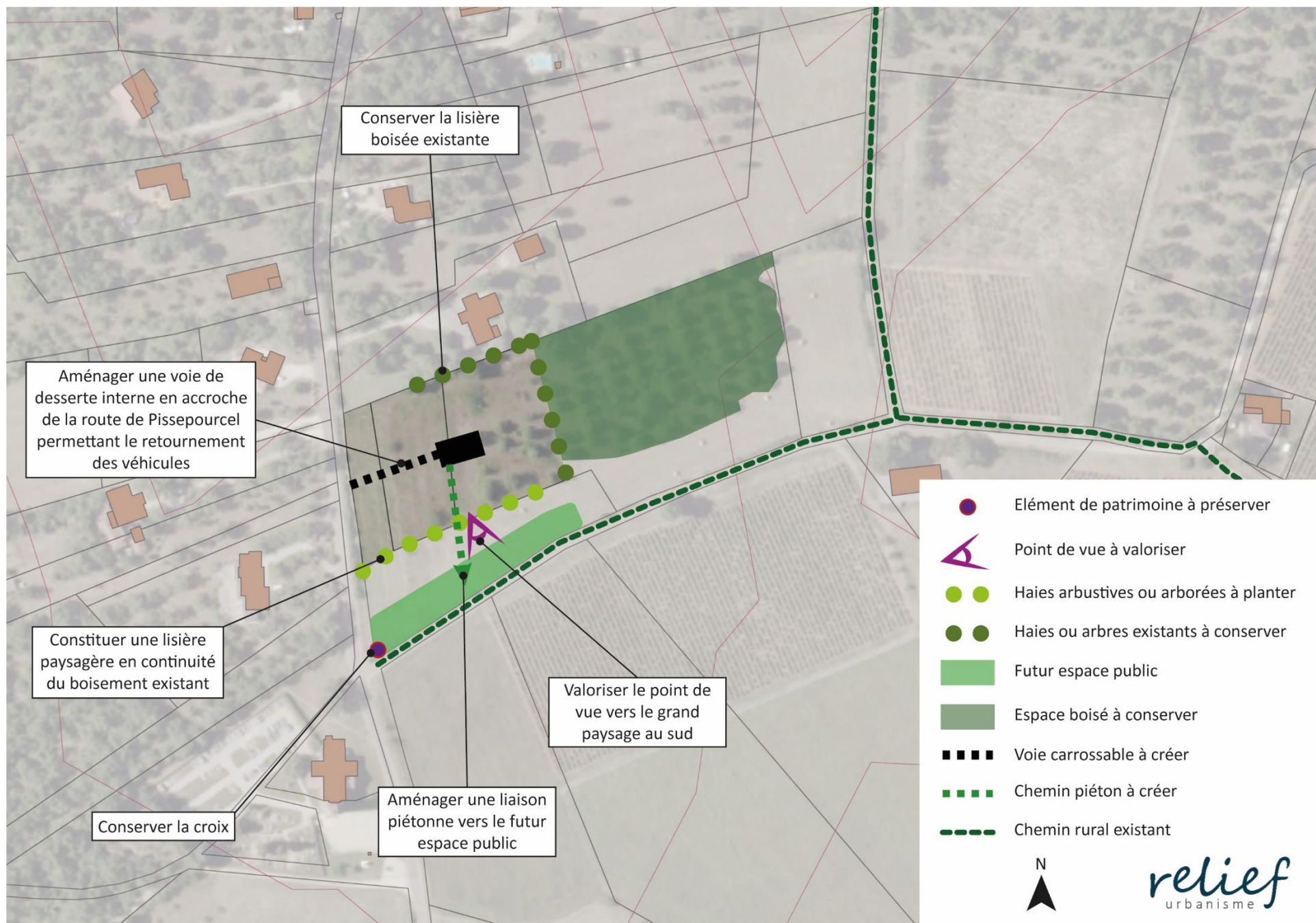
- Orienter les constructions de manière à favoriser l'ensoleillement et la mise en œuvre des principes du bioclimatisme
- Privilégier des formes urbaines regroupées, inspirées des formes historiques des hameaux ruraux : imbrication des constructions et des jardins les uns par rapport aux autres, imbrication entre jardins privés et espaces communs, espaces jardinés, murets, végétalisation et transparence des clôtures, taille variée des parcelles...
- 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
- Conserver ou créer une lisière paysagère boisée en bordure de site, au contact des espaces agricoles et naturels
- Valoriser l'ouverture paysagère vers le grand paysage au sud et limiter l'impact paysager des nouvelles constructions

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

- Aménager une voie de desserte interne en accroche de la route de Pissepourcel permettant le retournement des véhicules
- Aménager les accès individuels sur la voie de desserte nouvellement créée
- Aménager une continuité piétonne vers le futur espace public

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Limiter le ruissellement des eaux pluviales



17 | Laburgade – le Pessou 140_01

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 3,77 hectares

LOCALISATION : A 400 mètres au sud du village de Laburgade



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site d'OAP correspond à une ancienne casse automobile, à une habitation et son jardin et à des espaces en herbe n'ayant plus de vocation agricole- Présence d'un abri en ruine sur le site- Les environs du site sont composés de prairies et de boisements
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : paysage du tertiaire avec calcaires lacustres et marnes, en marge du plateau entaillé des downs de Cahors- Situation urbaine : site isolé, et en même temps proche du village de Laburgade- Ambiance paysagère de plateau caussenard avec la présence de murets en pierre sèche (souvent écroulés) et de haies, et d'une combe au sud-ouest du site- Le site d'OAP observe une légère pente nord-est/sud-ouest en direction de la combe
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site est desservi à l'est par la RD 10 qui mène directement au village de Laburgade
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Vitesses de circulation sur la RD 10- Sensibilité paysagère- Ecoulement des eaux pluviales

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 8 à 10 logements/hectare

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 37 668 m² → -30 % d'aménagements = 26 368 m² → 21 à 26 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opération d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- Dépolluer le site de l'ancienne casse avant tout aménagement
- Observer un recul des constructions par rapport à la RD 10 (bande de 15 mètres inconstructible)
- Constituer une lisière paysagère inconstructible plantée et jardinée au bord de la RD 10
- Conserver (ou rebâtir) les murets en pierres sèches et les haies qui les bordent
- Conserver les haies et boisements existants, en particulier en bordure de site et au contact des espaces agricoles
- Privilégier des formes urbaines regroupées, inspirées des formes historiques des hameaux ruraux : imbrication des constructions et des jardins les uns par rapport aux autres, imbrication entre jardins privés et espaces communs, espaces jardinés, murets, végétalisation et transparence des clôtures, taille variée des parcelles...
- Aménager un espace commun paysager favorisant la convivialité des lieux et connecté au site par des chemins piétons
- 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

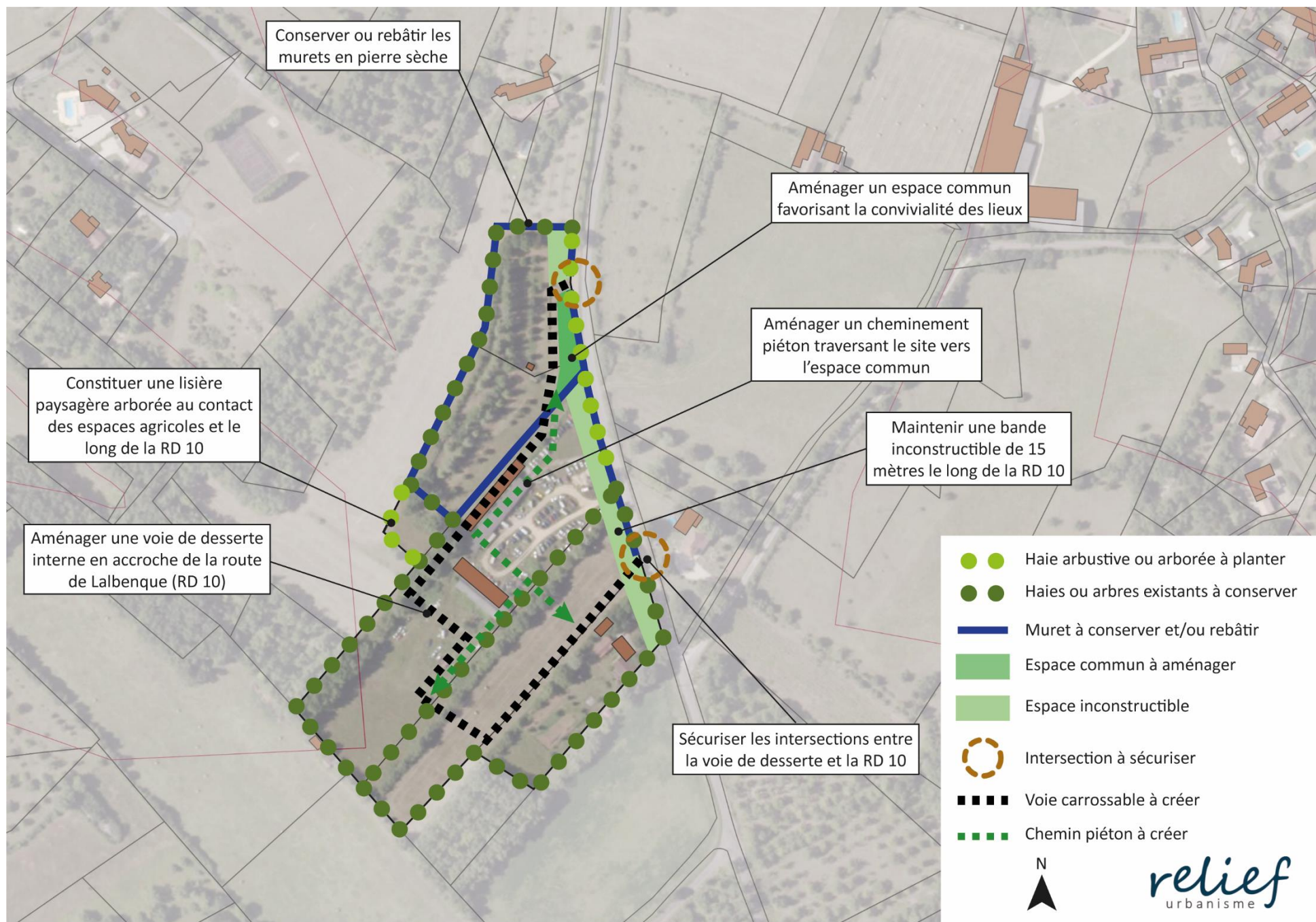
- Constituer une trame végétale et paysagère en cœur de site sur la base des structures paysagères existantes (haies, murets...) afin de créer un cadre propice à la qualité de vie des habitants

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

- Aménager une voie de desserte interne en accroche de la RD 10
- Sécuriser les intersections de la nouvelle voie de desserte avec la RD 10
- Les accès individuels directs sur la RD 10 sont proscrits
- Aménager les accès individuels sur la voie de desserte nouvellement créée
- Aménager un maillage de chemins piétons qui dessert le site et son espace commun

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales



18 | Lalbenque – Mercadier 148_01, 148_02 et 148_03

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 4,06 ha. **OAP 01 :** 2,11 ha. **OAP 02 :** 0,91ha. **OAP 03 :** 1,03 ha.

LOCALISATION : A 1,4 km au nord-ouest du centre-bourg de Lalbenque



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Les terrains de l'OAP correspondent à des espaces boisés n'ayant plus de vocation agricole- Ancien secteur agricole et de truffières qui s'est reboisé avec le temps et sur lequel s'est développé un habitat pavillonnaire diffus le long des routes à partir des années 1980- Les environs des terrains d'OAP sont composés d'espaces boisés et d'habitations individuelles- Présence d'un hangar sur le site de l'OAP 03
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : paysage de calcaires et marnes du tertiaire en lisière du Quercy Blanc- Situation urbaine : extension urbaine de moyenne à faible densité- Secteur d'urbanisation diffuse et linéaire dont le caractère boisé a été maintenu
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- L'OAP 01 est desservie par le chemin du Mercadier- L'OAP 02 est desservie par le chemin du Mercadier et par la route de Cahors (RD 6)- L'OAP 03 est desservie par le chemin de la Pierre Levée
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Étroitesse des voiries existantes- Vitesses sur la route de Cahors (RD 6)

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 10 à 12 logements/ha

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 40 601 m² → 30 à 35 logements

OAP 01 : 21 146 m² → -30 % d'aménagements = 14 802 m² → 15 à 18 logements

OAP 02 : 9 121 m² → -25 % d'aménagements = 6 841 m² → 7 à 8 logements

OAP 03 : 10 334 m² → -25 % d'aménagements = 7 751 m² → 8 à 9 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opérations d'aménagement d'ensemble par site d'OAP ou par ilot

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

OAP 01, 02 ET 03 :

- Privilégier des formes urbaines regroupées, inspirées des formes historiques des hameaux ruraux : imbrication des constructions et des jardins les uns par rapport aux autres, imbrication entre jardins privés et espaces communs, espaces jardinés, murets, végétalisation et transparence des clôtures, taille variée des parcelles...
- Maintenir au maximum le caractère boisé du site en conservant autant que possible les arbres existants, notamment les plus remarquables écologiquement, et en conservant une lisière paysagère boisée sur les bordures du site
- Conserver et/ou restaurer les murets en pierres sèches existants
- 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
- Orienter les constructions de manière à favoriser l'ensoleillement et la mise en œuvre des principes du bioclimatisme

OAP 01 ILOT B :

- Aménager un espace commun inspiré des espaces publics ruraux (couderc, placette enherbée, verger...), en privilégiant des revêtements au sol perméables, et permettant la desserte des habitations

OAP 02 :

- Observer un recul des habitations par rapport à la RD 6
- Conserver le principe d'une rue bordée de murets et d'une haie le long du chemin du Mercadier et de la route de Cahors

OAP 03 :

- Conserver le principe d'une rue bordée de murets et d'une haie le long du chemin de la Pierre Levée
- Préserver l'abri en pierre sèche existant sur le site

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

OAP 01, 02 ET 03 :

- Requalifier le chemin du Mercadier et le chemin de la Pierre Levée afin de fluidifier la circulation : créer des refuges ou élargir la voirie, créer des cheminements piétons
- Aménager les accès individuels sur les voies de desserte nouvellement créées

OAP 01 ILOT A :

- Aménager une voie de desserte interne à partir du chemin du Mercadier, permettant le retournement des véhicules
- Laisser la possibilité de prolonger à terme la voie de desserte vers les terrains situés au nord

OAP 01 ILOT B :

- Organiser les accès aux logements à partir de l'espace commun
- Aménager quelques places de stationnement visiteurs

OAP 02 :

- Aménager une voie de desserte traversante en accroche du chemin du Mercadier et de la route de Cahors (RD 6)
- Sécuriser l'intersection de la voie de desserte avec la route départementale, notamment en favorisant une bonne visibilité pour les véhicules sortant du site
- Les accès individuels directs sur la route départementale sont proscrits
- Conserver le chemin piéton existant sur la route de Cahors et aménager un cheminement piéton vers le chemin existant

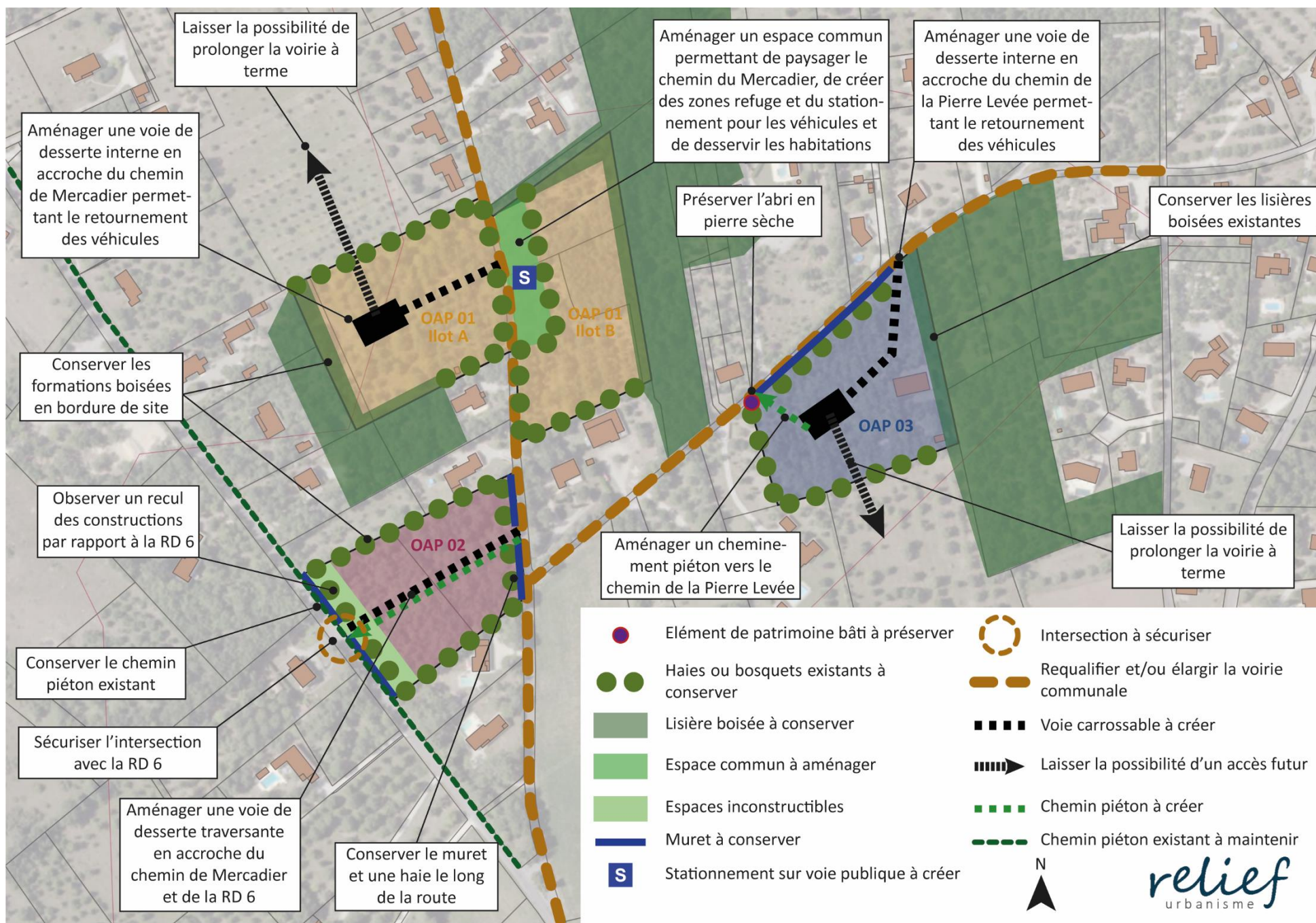
OAP 03 :

- Aménager une voie de desserte interne à partir du chemin de la Pierre Levée, permettant le retournement des véhicules
- Laisser la possibilité de prolonger à terme la voie de desserte vers les terrains situés au sud
- Créer un cheminement piéton vers le chemin de la Pierre Levée

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

OAP 01, 02 ET 03 :

- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales



19 | Lalbenque – Jouanéry 148_04

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 0,60 hectare

LOCALISATION : A 1,5 km au nord-ouest du centre-bourg de Lalbenque



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l'OAP correspond à une ancienne truffière (ilot 1) et un terrain en herbe (ilot 2)- Secteur agricole et de truffières qui s'est en partie reboisé avec le temps et sur lequel se sont implantées au coup par coup quelques habitations le long du chemin de Jouanéry à partir des années 2000, jusqu'à former un petit hameau habité mêlant constructions anciennes (habitations et bâtiments agricoles) et plus récentes
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : paysage de calcaires et marnes du tertiaire en lisière du Quercy Blanc- Situation urbaine : extension urbaine de moyenne à faible densité- Ambiance boisée dominante
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site est desservi par le chemin de Jouanéry- Chemins ruraux qui connectent le hameau de Jouanéry au chemin de l'Azé à l'ouest, et le quartier de la Pissarate au nord-est
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Étroitesse du chemin de Jouanéry- Proximité de parcelles concernées par les plans d'épandage

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 10 logements/ha

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 5 966 m² → 6 logements

ILOT 1 : 4 332 m² → -20 % d'aménagements = 3 466 m² → 4 logements

ILOT 2 : 1 634 m² → 2 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR :

ILOT 1 : Opération d'aménagement d'ensemble

ILOT 2 : Opérations individuelles ou opération d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

ILOTS 1 ET 2 :

- Privilégier des formes urbaines regroupées, inspirées des formes historiques des hameaux ruraux : imbrication des constructions et des jardins les uns par rapport aux autres, imbrication entre jardins privés et espaces communs, espaces jardinés, murets, végétalisation et transparence des clôtures, taille variée des parcelles...
- Orienter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la voirie
- Conserver les lisières boisées existantes

ILOT 1 :

- 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
- Constituer une trame végétale et paysagère en cœur de site afin de créer un cadre propice à la qualité de vie des habitants

- Préserver la croix située à l'angle du chemin rural et du chemin de Jouanéry
- Aménager un espace commun de convivialité autour de la croix
- Maintenir au maximum le caractère boisé du site en conservant autant que possible les arbres existants et en conservant une lisière paysagère boisée sur les bordures du site, en particulier le long du chemin rural
- Restaurer le muret en pierres sèches existant le long du chemin rural pour conserver le principe d'un chemin rural bordé par une haie et un muret

ILOT 2 :

- Constituer une lisière paysagère au contact des espaces agricoles
- Conserver l'espace boisé au sud de la partie constructible

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

ILOTS 1 OU 2 :

- Aménager si possible une liaison piétonne permettant de connecter les deux chemins ruraux existants

ILOT 1 :

- Aménager une voie de desserte interne permettant le retournement des véhicules

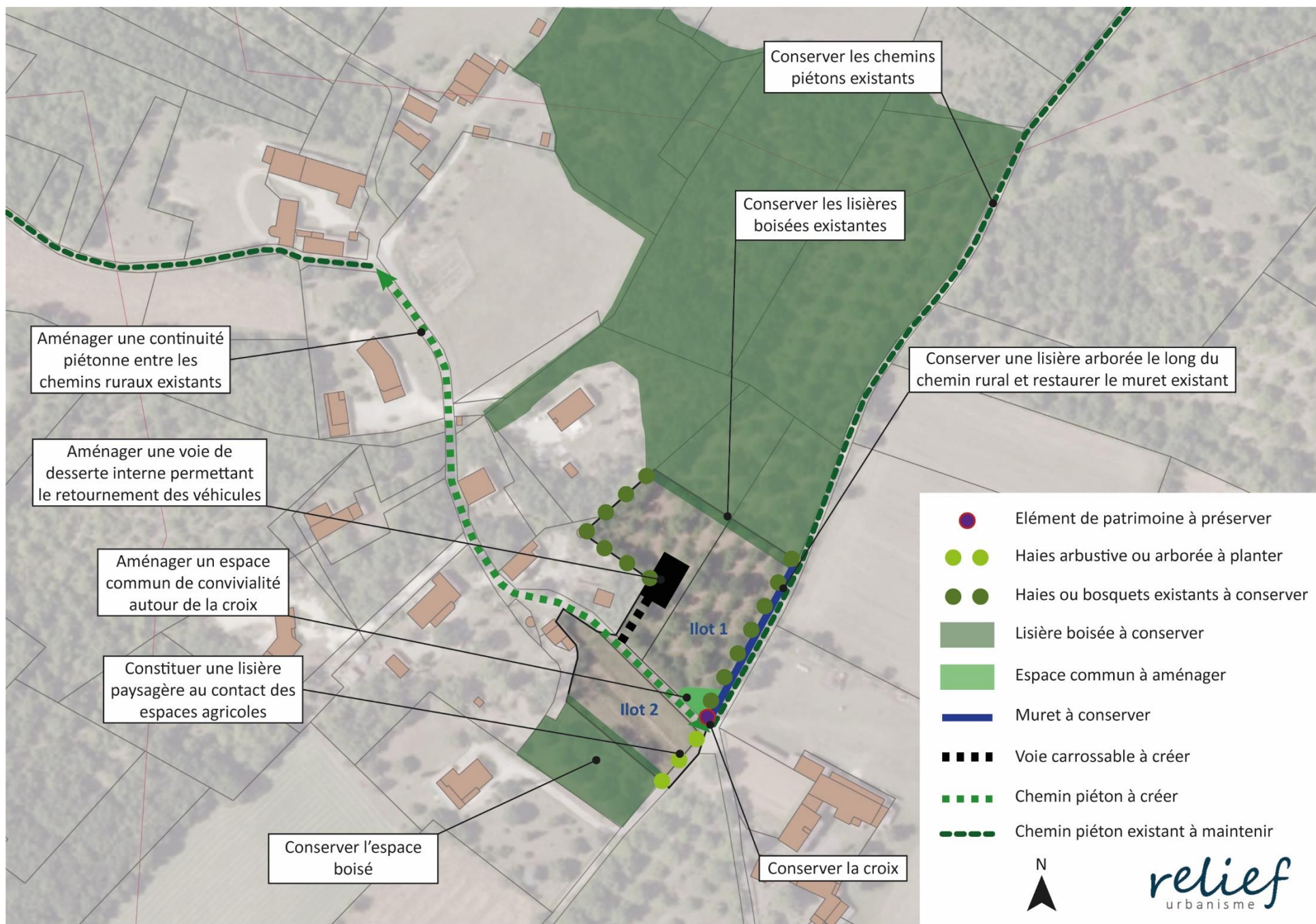
ILOT 2 :

- Aménager les accès individuels directs sur le chemin de Jouanéry

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

ILOT 1 :

- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales



20 | Lalbenque – Jouanéry 148_05

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 0,63 hectare

LOCALISATION : A 1,2 km à l'ouest du centre-bourg de Lalbenque



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site d'OAP correspond à un espace reboisé n'ayant plus de vocation agricole, et une truffière- Secteur agricole et de truffières qui s'est en partie reboisé avec le temps et sur lequel se sont implantées quelques habitations le long du chemin de Jouanéry- Les environs des terrains d'OAP sont composés de parcelles cultivées, de truffières, d'espaces boisés et d'habitations individuelles
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : paysage de calcaires et marnes du tertiaire en lisière du Quercy Blanc- Situation urbaine : extension urbaine de moyenne à faible densité- Secteur mêlant urbanisation diffuse, boisements, truffières et espaces cultivés
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site est desservi par le chemin de Jouanéry- Proximité du chemin de l'Azé (chemin rural)
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Étroitesse du chemin de Jouanéry

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 10 logements/ha

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 6 357 m² → 6 logements

ILOT A : 3 191 m² → -5 % d'aménagements = 3 031 m² → 3 logements

ILOT B : 3 166 m² → 3 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opérations individuelles ou opération d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

ILOTS A ET B :

- Privilégier des formes urbaines regroupées, inspirées des formes historiques des hameaux ruraux : imbrication des constructions et des jardins les uns par rapport aux autres, imbrication entre jardins privés et espaces communs, espaces jardinés, murets, végétalisation et transparence des clôtures, taille variée des parcelles...
- Observer un recul des constructions par rapport au chemin de Jouanéry
- 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
- Orienter les constructions de manière à favoriser l'ensoleillement et la mise en œuvre des principes du bioclimatisme

ILOT A :

- Constituer une lisière paysagère au contact des espaces agricoles
- Constituer une trame végétale et paysagère en cœur de site afin de créer un cadre propice à la qualité de vie des habitants

ILOT B :

- Maintenir au maximum le caractère boisé du site en conservant autant que possible les arbres existants et en conservant une lisière paysagère boisée sur les bordures du site
- Conserver le principe d'une rue bordée d'une haie le long du chemin de Jouanéry
- Conserver le muret en pierres sèches existant

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

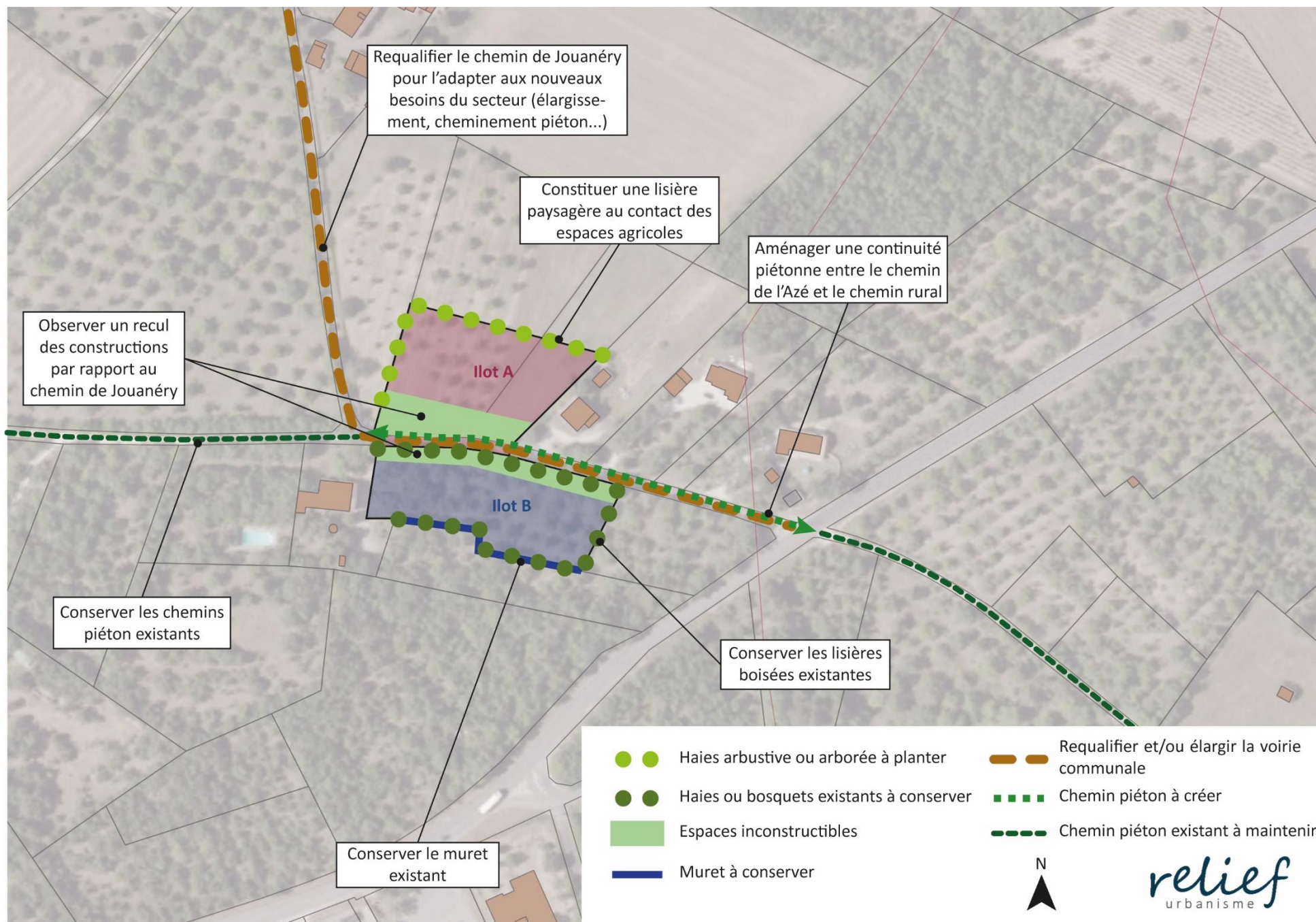
ILOTS A ET B :

- Requalifier le chemin de Jouanéry afin de fluidifier la circulation : créer des refuges ou élargir la voirie, créer des cheminements piétons
- Aménager les accès individuels directs sur le chemin de Jouanéry
- Aménager une liaison piétonne permettant de connecter les deux

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

ILOTS A ET B :

- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque parcelle

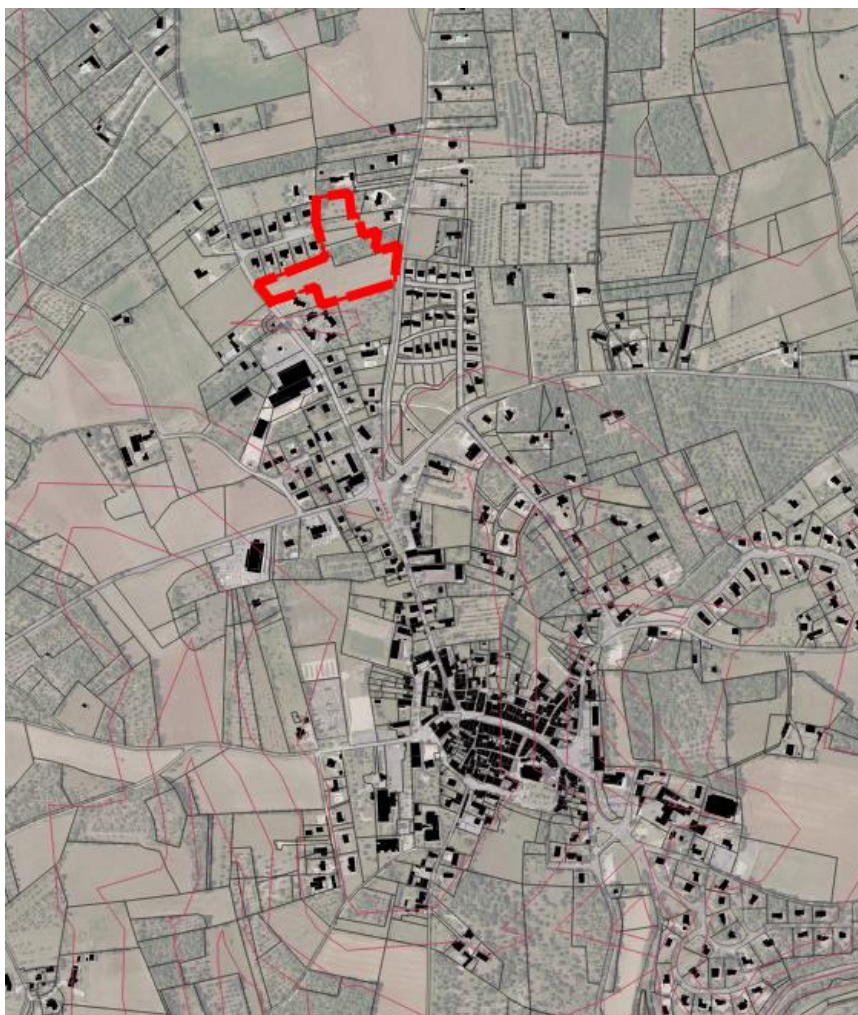


21 | Lalbenque – les Ouradous 148_06

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 1,84 hectare

LOCALISATION : A 800 mètres au nord du centre-bourg de Lalbenque



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l'OAP correspond à un espace cultivé, une ancienne truffière et un espace en herbe- Secteur de développement urbain (lotissements, zone commerciale) au contact des espaces agricoles et des truffières
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : paysage de calcaires et marnes du tertiaire en lisière du Quercy Blanc- Situation urbaine : extension urbaine de moyenne à faible densité
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l'OAP est desservi par l'impasse des Ouradous, la route de Cahors (RD 6) et la route de Laburgade (RD 10)
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Ruissellement des eaux pluviales

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 10 à 13 logements/ha

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 18 411 m² → -25 % d'aménagements = 13 809 m² → 13 à 18 logements

ILOT 1 : 4 665 m² → -25 % d'aménagements = 3 499 m² → 3 à 5 logements

ILOT 2 : 13 746 m² → -25 % d'aménagements = 10 310 m² → 10 à 13 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opérations d'aménagement d'ensemble par ilot

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

ILOTS 1 ET 2 :

- Privilégier des formes urbaines regroupées, inspirées des formes historiques des hameaux ruraux : imbrication des constructions et des jardins les uns par rapport aux autres, imbrication entre jardins privés et espaces communs, espaces jardinés, murets, végétalisation et transparence des clôtures, taille variée des parcelles...
- Orienter les constructions parallèlement ou perpendiculairement à la voirie
- 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
- Conserver les lisières boisées existantes en bordure de site
- Constituer une trame végétale et paysagère en cœur de site afin de créer un cadre propice à la qualité de vie des habitants

ILOT 1 :

- Aménager un espace commun inspiré des espaces publics ruraux (couderc, placette enherbée, verger...), en privilégiant des revêtements au sol perméables, et permettant la desserte des habitations

ILOT 2 :

- Aménager un espace commun sous les bois qui favorise la convivialité au sein du quartier, en privilégiant des revêtements au sol perméables
- Constituer une lisière paysagère le long des routes départementales et des cheminements piétons existants

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

ILOTS 1 ET 2 :

- Aménager les accès individuels sur les voies de desserte nouvellement créées

ILOT 1 :

- Aménager une voie de desserte traversante en accroche de l'impasse des Ouradous et de la voie de desserte de l'ilot 2. En cas d'aménagement en deux temps de l'OAP, la voie de desserte devra, au moins temporairement, permettre le retournement des véhicules

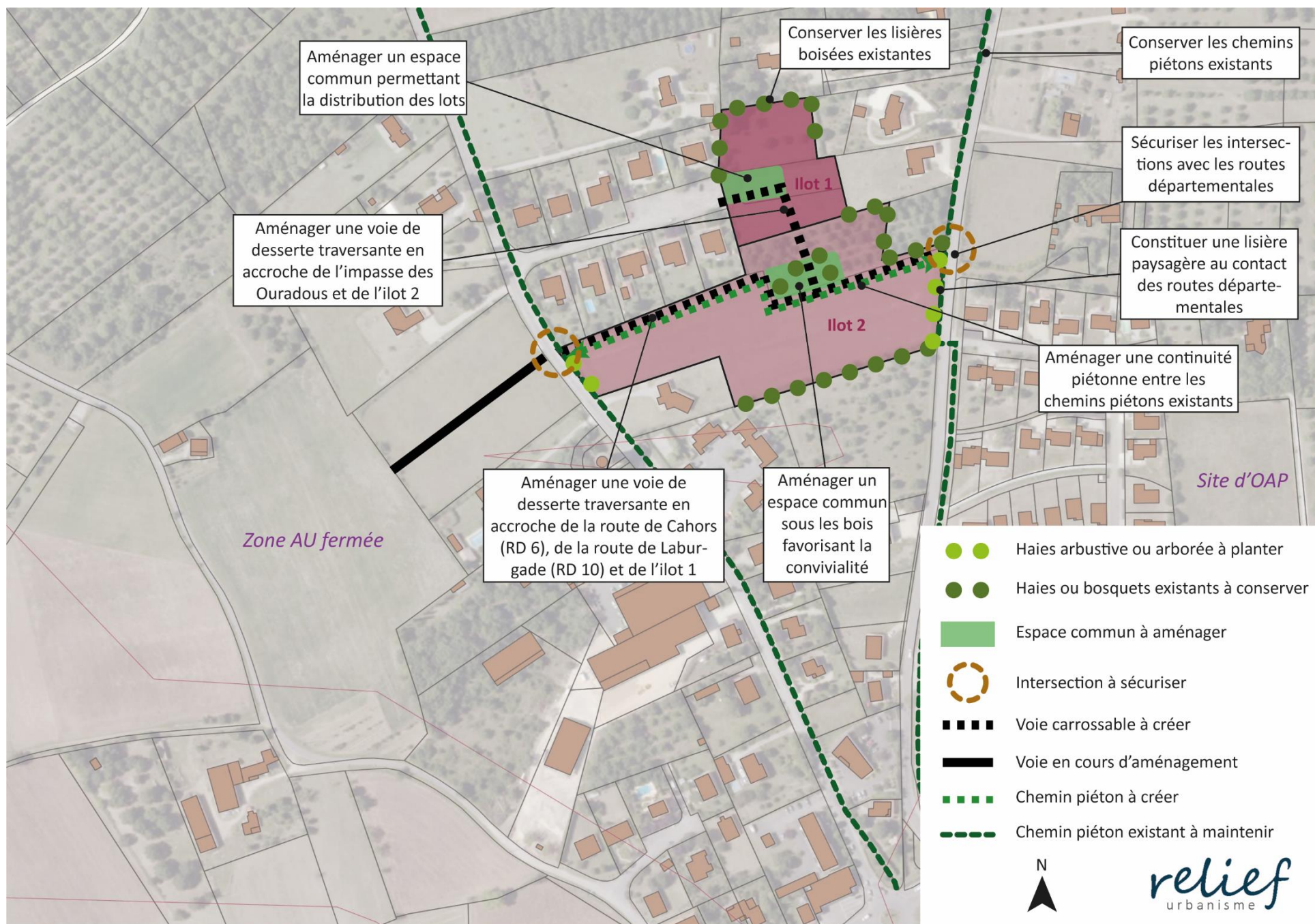
ILOT 2 :

- Aménager une voie de desserte traversante en accroche la route de Cahors (RD 6), de la route de Laburgade (RD 10) et de la voie de desserte de l'ilot 1. En cas d'aménagement en deux temps de l'OAP, la voie de desserte devra, au moins temporairement, permettre le retournement des véhicules
- Proscrire les accès individuels directs sur les routes départementales
- Sécuriser les intersections de la voie de desserte avec les routes départementales
- Aménager une continuité piétonne entre les deux cheminements piétons existants route de Cahors et route de Laburgade

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

ILOTS 1 ET 2 :

- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales

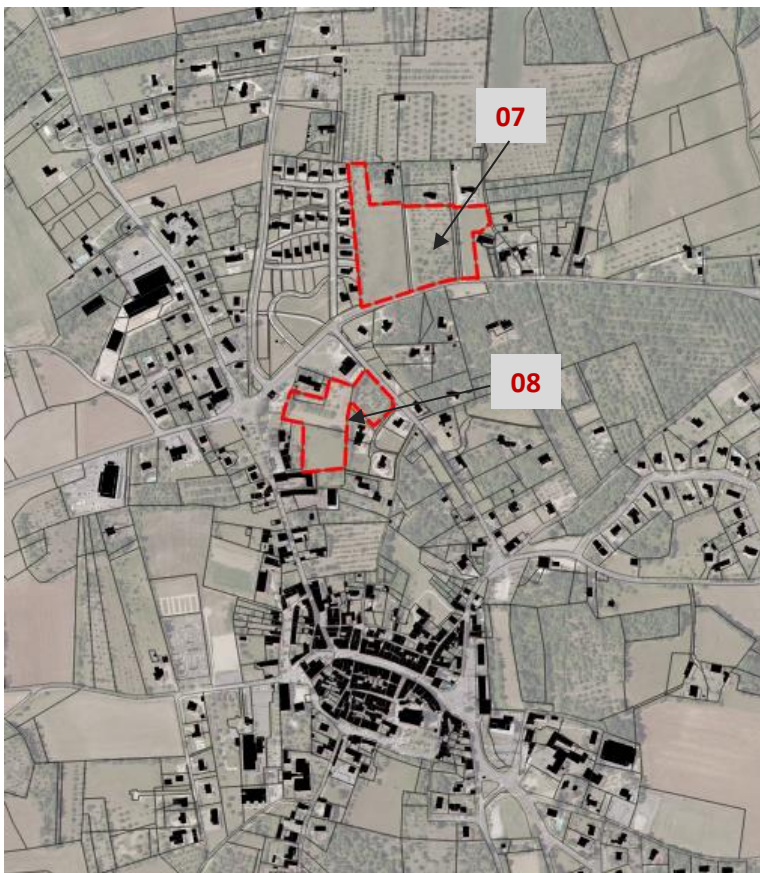


22 | Lalbenque – extension lotissement Le Pigeonnier 148_07 et place du Mercadiol 148_08

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 4,29 hectares. **OAP 07** : 2,42 ha. **OAP 08** : 1,87 ha.

LOCALISATION : A 500 mètres au nord du bourg de Lalbenque



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l'OAP 07 correspond à un terrain agricole cultivé, à un espace en herbe sans vocation agricole et à l'accès d'une habitation- Le site de l'OAP 08 correspond à d'anciennes terres agricoles, aujourd'hui en herbe ou occupées par une ancienne truffière- Secteur de développement urbain (lotissements, habitat pavillonnaire diffus)
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : paysage de calcaires et marnes du tertiaire en lisière du Quercy Blanc- Situation urbaine : extension urbaine de moyenne densité- L'OAP 07 observe une pente nord-est/sud-ouest- L'OAP 08 est au rebord d'une petite combe et observe une pente sud-ouest/nord-est
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l'OAP 07 est desservi au sud par la route de Cremps (RD 26), et peut se connecter à la trame routière du lotissement communal à l'ouest- Le site de l'OAP 08 est desservi à l'est par le chemin de la Garenne, et est bordé à l'ouest par la place du Mercadiol
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Vitesses sur la RD 26- Ruissellement des eaux pluviales

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 14 à 20 logements/hectare

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 32 554 m² → 35 à 51 logements

OAP 07 : 24 223 m² → -30 % d'aménagements = 16 956 m² → 23 à 34 logements

OAP 08 : 11 869 m² → -30 % d'aménagements = 8 308 m² → 12 à 17 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opérations d'aménagement d'ensemble par OAP

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

OAP 07 ET 08 :

- Tenir compte du sens de la pente pour composer le futur paysage du site et ses aménagements (parcellaire, voirie, espaces communs, murets, végétalisation)
- Orienter les constructions parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau
- Privilégier le caractère jardiné, végétalisé et perméable des aménagements, notamment au sein des espaces communs et aux limites entre l'espace privatif et l'espace collectif : sols enherbés, plantation de haies champêtres avec au moins la moitié d'essences caduques
- Conserver les lisières boisées existantes en bordure de site
- Conserver les murets existants
- Constituer une trame végétale et paysagère en cœur de site, notamment dans l'épaisseur des voiries et chemins piétons et dans les espaces communs, afin de créer un cadre propice à la qualité de vie des habitants

OAP 07 :

- Organiser les constructions sous forme d'ilots bâtis denses, organisés par une trame d'espaces communs paysagers (cheminements piétons, bandes enherbées, plantations, voies, noues, murets...)
- Aménager un espace commun paysager inspiré des espaces publics ruraux (placette enherbée, verger...), connecté au lotissement voisin (le Pigeonnier), qui favorise la convivialité des lieux
- Constituer une lisière paysagère plantée et inconstructible de 10 mètres minimum le long de la route de Cremps (RD 26), intégrant un chemin piéton et un système de gestion des eaux pluviales

OAP 08 :

- Rythmer la rue par une alternance entre façades alignées sur la rue, murs ou murets alignés sur la rue, parvis jardinés et façades en recul, plantes grimpantes sur les façades, ou encore percées visuelles sur les jardins en arrière : la sensation de rue rythmée, jardinée et végétalisée sera recherchée
- Aménager un ou plusieurs espaces communs paysagers qui favorisent la convivialité des lieux, et permettent la desserte de quelques lots, en privilégiant des revêtements au sol perméables
- Constituer une lisière paysagère plantée et inconstructible le long du chemin de la Garenne (bande de 10 mètres)

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

OAP 07 :

- Aménager une voie de desserte traversante en accroche de la voirie du lotissement du Pigeonnier et de la route de Cremps (RD 26)
- Sécuriser l'intersection entre la voie de desserte nouvellement créée et la RD 26
- Aménager les accès individuels sur la voie de desserte nouvellement créée
- Les accès individuels directs sur la route de Cremps (RD 26) sont proscrits
- Aménager un maillage de chemins piétons au cœur du site, connectés au lotissement du Pigeonnier et desservant les espaces communs du site

- Aménager un cheminement piéton le long de la route de Cremps (RD 26)

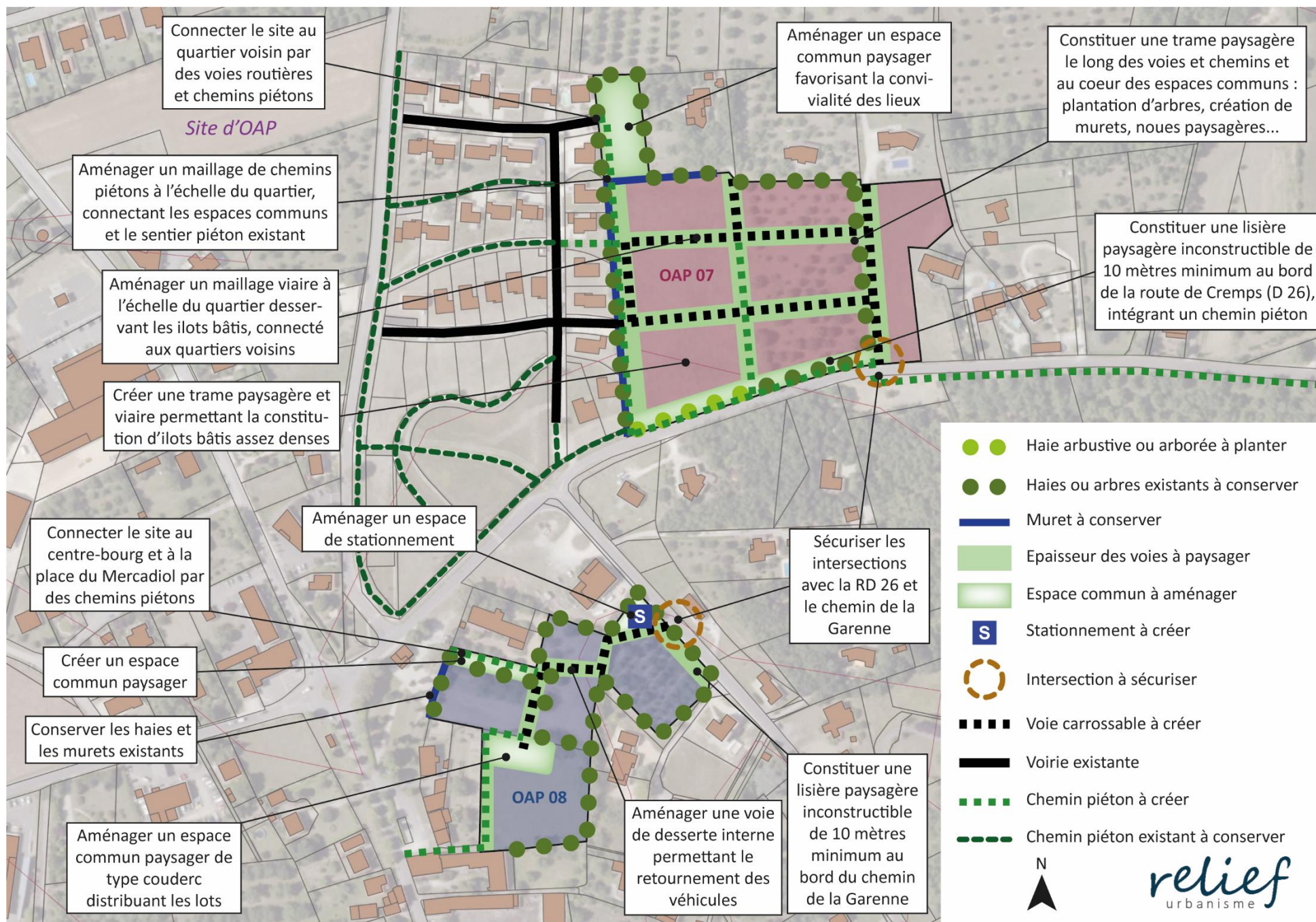
OAP 08 :

- Aménager une voie de desserte interne en accroche du chemin de la Garenne, permettant le retournement des véhicules
- Sécuriser l'intersection entre la voie de desserte nouvellement créée et le chemin de la Garenne
- Les accès individuels directs sur le chemin de la Garenne sont proscrits
- Aménager un maillage de chemins piétons au cœur du site, connectés à la place du Mercadiol et desservant les espaces communs du site
- Aménager un espace de stationnement public à proximité des ateliers municipaux

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

OAP 07 ET 08 :

- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales pour limiter le ruissellement



23 | Lalbenque – la Garenne 148_09

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 3,80 hectares

LOCALISATION : A 500 mètres au nord-est du bourg de Lalbenque



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site est occupé par une ancienne truffière- Secteur à dominante naturelle, situé à proximité des extensions pavillonnaires de Lalbenque- Les environs du site sont occupés par un lotissement pavillonnaire, de l'habitat diffus, et d'anciennes truffières
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : paysage de calcaires et marnes du tertiaire en lisière du Quercy Blanc- Situation urbaine : extension urbaine de moyenne densité- Le terrain est relativement plane- Ambiance boisée dominante
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site est desservi au nord par la route de Cremps (RD 26) et au sud par le chemin des Grèzes
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Vitesses sur la RD 26

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 10 à 13 logements/hectare

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 37 973 m² → -30 % d'aménagements = 26 581 m² → 26 à 35 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opération d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- Orienter les constructions parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte
- Organiser les constructions sous forme d'ilots bâtis denses, organisés par une trame d'espaces communs paysagers (cheminements piétons, bandes enherbées, plantations, voies, noues, murets...)
- S'appuyer sur les linéaires de chênes hérités de l'ancienne exploitation trufficole pour constituer la trame paysagère du site et préserver son ambiance boisée en conservant tant que possible les arbres existants
- Paysager l'épaisseur des voiries et chemins en conservant des bandes enherbées et des arbres, et en reconstituant un réseau de murets entre les espaces communs et privés
- Aménager un espace commun central d'une épaisseur de 25 mètres minimum sous forme de large promenade piétonne arborée, intégrant un chemin piéton, des arbres, des bandes enherbées et un dispositif de gestion des eaux pluviales (noues paysagères par exemple), et favorisant la convivialité des lieux
- Privilégier le caractère jardiné, végétalisé et perméable des aménagements, notamment au sein des espaces communs et aux limites entre l'espace privé et l'espace collectif : sols enherbés, conservation des arbres existants, plantation de haies champêtres avec au moins la moitié d'essences caduques

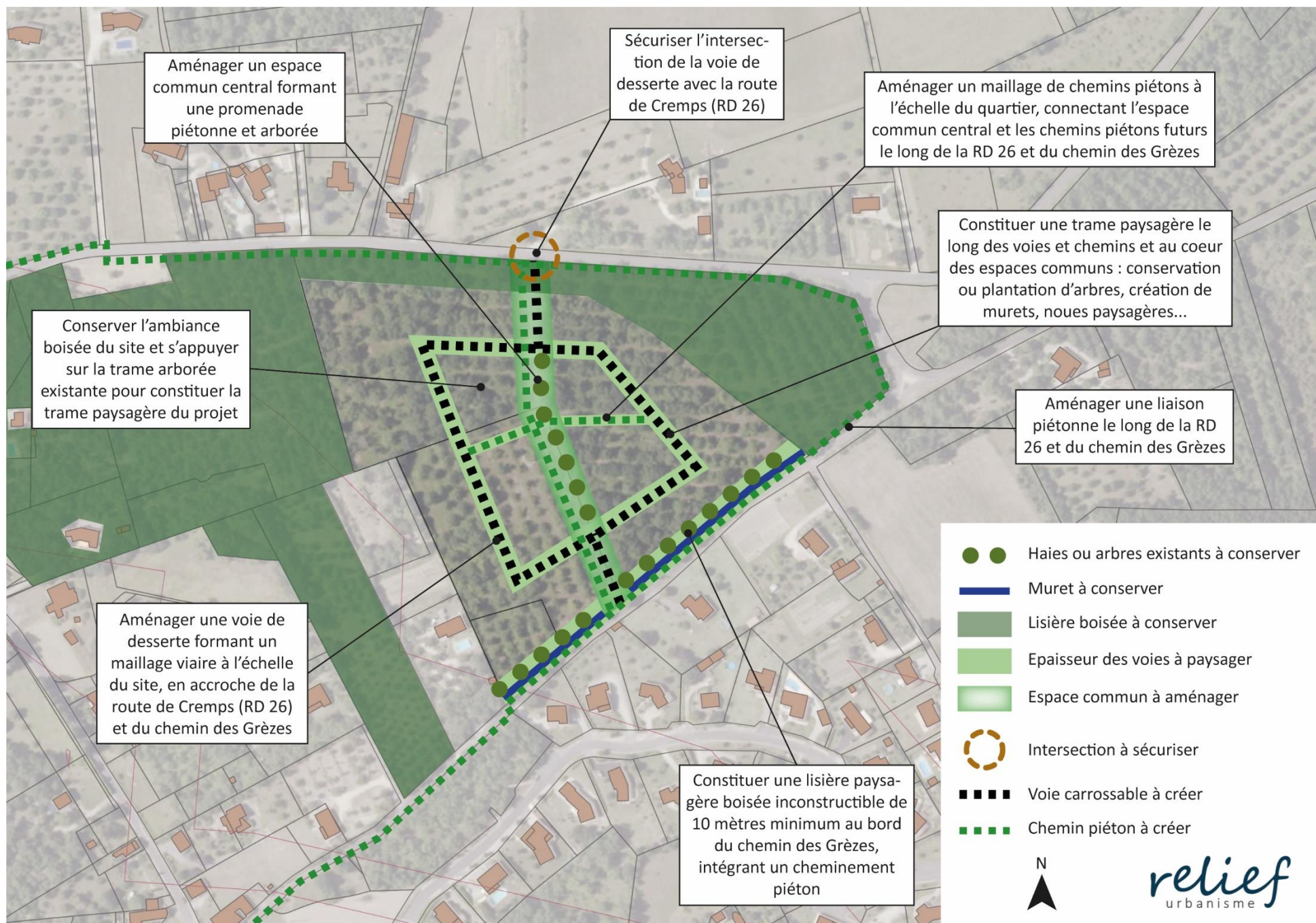
- Maintenir une lisière paysagère boisée le long de la route de Cremps (RD 26), intégrant un chemin piéton
- Constituer une lisière paysagère boisée inconstructible (bande de 10 mètres) le long du chemin de des Grèzes, intégrant un cheminement piéton
- Conserver les lisières boisées existantes en bordure de site, le long des voiries et chemins

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

- Aménager une voie de desserte traversante à l'accroche de la route de Cremps (RD 26) et du chemin des Grèzes
- Sécuriser l'intersection entre la nouvelle voie de desserte et la RD 26
- Aménager les accès individuels sur la voie de desserte nouvellement créée
- Aménager un maillage de chemins piétons au cœur du site, dont un chemin piéton central et traversant, intégré à un grand espace commun, connecté aux futurs chemins piétons bordant la RD 26 et le chemin des Grèzes
- Aménager un chemin piéton le long du chemin du chemin des Grèzes

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales

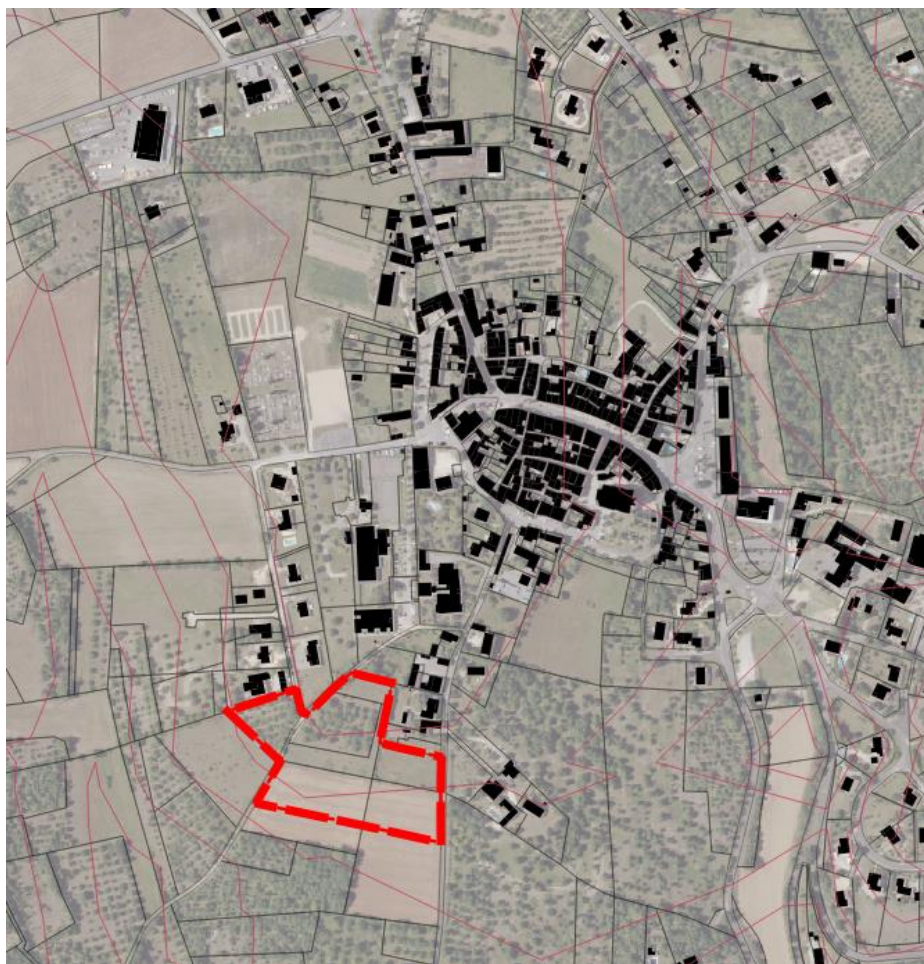


24 | Lalbenque – la Vayssade 148_10

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 1,89 hectare

LOCALISATION : A 400 mètres en continuité sud-ouest du bourg de Lalbenque



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site correspond à d'anciennes truffières, des pelouses sèches et une prairie temporaire- Secteur vallonné à l'interface entre les extensions urbaines de Lalbenque et les fonds de vallons agricoles et trufficoles- Proximité des équipements publics d'intérêt communautaire : piscine, maison de retraite, maison de santé, espace sportif...
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : paysage de calcaires et marnes du tertiaire en lisière du Quercy Blanc- Situation urbaine : extension urbaine de moyenne densité- Vues sur les vallons agricoles qui environnent le centre-bourg de Lalbenque
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site est desservi à l'est par le chemin de la Vayssade, et par un chemin rural sans nom pour la partie ouest
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Ruissellement des eaux pluviales

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 10 à 13 logements/hectare

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 18 926 m² → -30 % d'aménagements = 13 248 m² → 13 à 17 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- Tenir compte du sens de la pente pour composer le futur paysage du site et ses aménagements (parcellaire, voirie, espaces communs, murets, végétalisation, noues)
- Orienter les constructions parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau
- Organiser les constructions sous forme d'ilots bâtis denses et étagés, organisés par une trame d'espaces communs paysagers (cheminements piétons, bandes enherbées, haies existantes et plantations, voies, noues, murets...)
- Paysager l'épaisseur des voiries et chemins en conservant des bandes de pelouses sèches (pas d'engazonnement), par l'installation de chemins piétons, de murets et de noues paysagères qui accompagnent la pente et facilitent l'infiltration des eaux pluviales
- Aménager un espace commun sur la partie basse du site (bande de 20 mètres minimum), intégrant un chemin piéton et un dispositif de gestion des eaux pluviales
- Privilégier le caractère jardiné, végétalisé et perméable des aménagements, notamment au sein des espaces communs et aux limites entre l'espace privatif et l'espace collectif : sols enherbés, plantation de haies champêtres avec au moins la moitié d'essences caduques

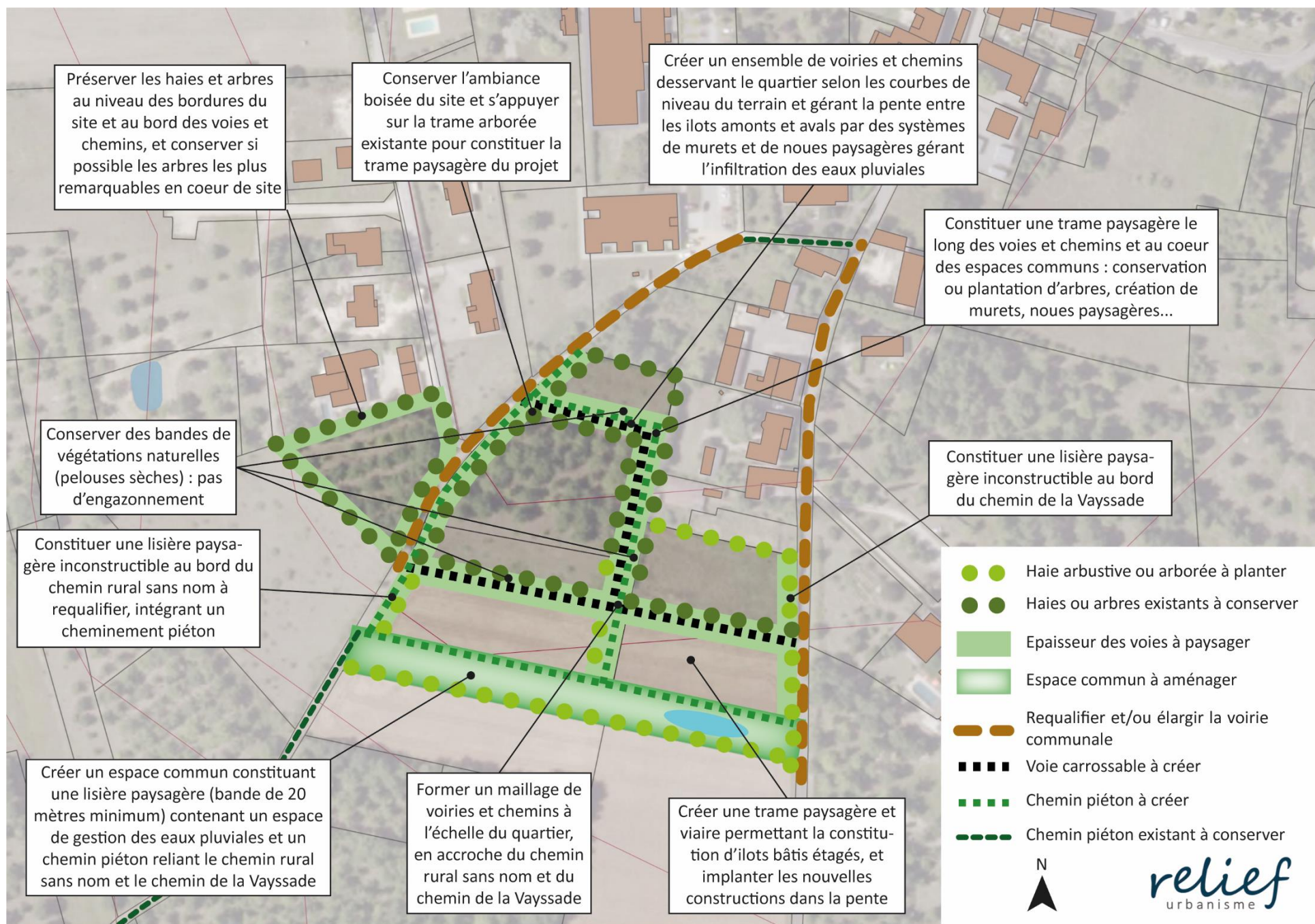
- Constituer une lisière paysagère plantée et inconstructible (bande de 6 mètres) le long du chemin rural sans nom, intégrant un chemin piéton
- Constituer une lisière paysagère plantée inconstructible (bande de 6 mètres) le long du chemin de la Vayssade
- Conserver les lisières boisées existantes en bordure de site, le long des voiries et chemins
- Maintenir l'ambiance boisée de la partie nord-ouest du site en conservant tant que possible les arbres existants
- Constituer une trame végétale et paysagère en cœur de site, notamment dans l'épaisseur des voiries et chemins piétons et dans les espaces communs, afin de créer un cadre propice à la qualité de vie des habitants

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

- Requalifier/élargir le chemin rural sans nom et le chemin de la Vayssade afin de les adapter aux nouveaux besoins en circulation du secteur
- Aménager une voie de desserte traversante à l'accroche du chemin rural sans nom et du chemin de la Vayssade
- Aménager les accès individuels sur la voie de desserte nouvellement créée
- Aménager un maillage de chemins piétons au cœur du site et en lien avec les sentiers piétons existants
- Aménager un chemin piéton le long du chemin rural sans nom
- Aménager une connexion piétonne entre le chemin rural sans nom et le chemin de la Vayssade

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales

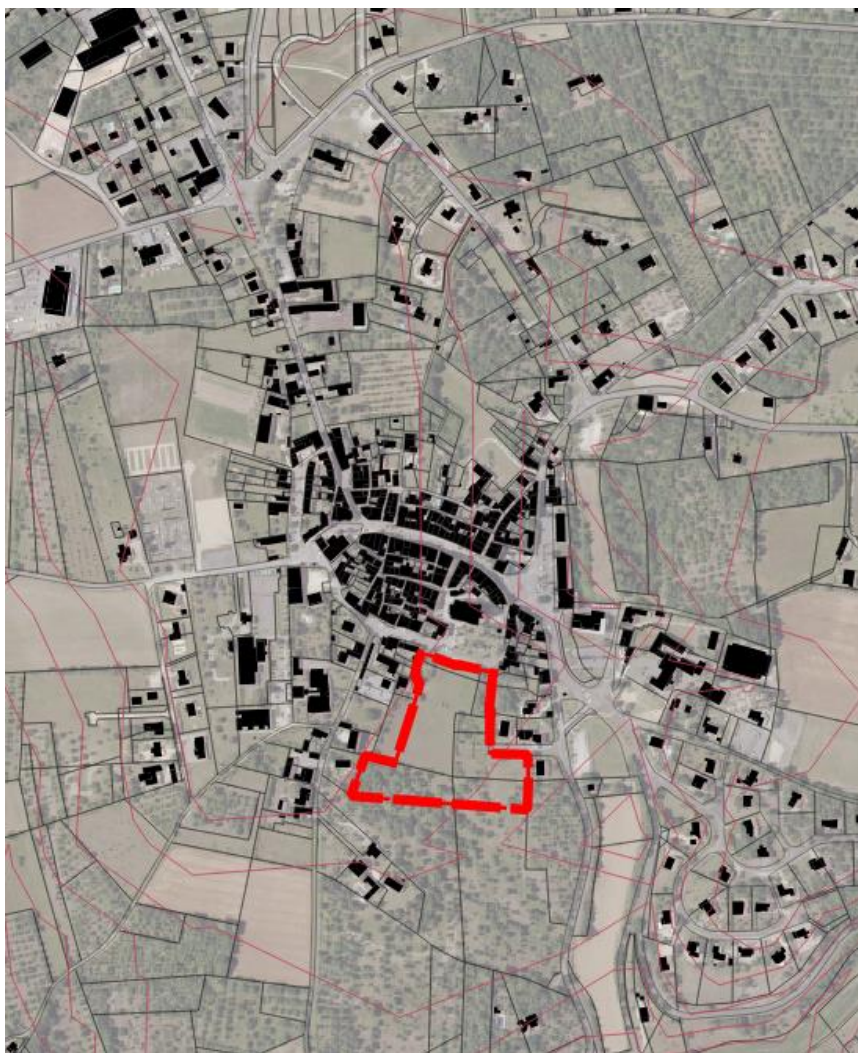


25 | Lalbenque – la Vayssade 148_11

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 1,81 hectare

LOCALISATION : En continuité immédiate du centre-bourg de Lalbenque au sud



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site correspond à des terrains en herbe et des terrains boisés non inscrits au Registre Parcellaire Graphique- Anciennes parcelles agricoles au pied du centre-bourg de Lalbenque- Secteur vallonné entouré d'habitations et d'équipements, bordé par un espace boisé au sud
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : paysage de calcaires et marnes du tertiaire en lisière du Quercy Blanc- Situation urbaine : faubourg- Présence de murets et de boisements sur le terrain- Pente orientée nord-ouest/sud-est vers le fond de la combe qui ceint le centre-bourg à l'est
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site est desservi au nord par la rue du Sol, à l'ouest par le chemin de la Vayssade et la voie d'accès à l'aire de camping-car, et au sud-est par la voie de desserte du lotissement Foun Priundo- Un sentier piéton borde le site sur sa partie est- Un accès individuel est situé en contrebas de la rue du Sol, sur l'emprise du site d'OAP
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Ruissellement des eaux pluviales

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Mixte habitat et équipement public (espace vert)

DENSITES : 12 logements/hectare

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 18 136 m² dont 7 504 m² dédiés à l'habitat → 9 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- Articuler le site avec les quartiers voisins, en particulier via la rue du Sol au nord (centre-bourg), le chemin de la Vayssade à l'ouest (projet d'habitat social et équipements publics) et le lotissement Foun Priundo à l'est
- Aménager un grand espace public paysager de convivialité à l'échelle du bourg de Lalbenque, permettant d'accueillir des festivités, des spectacles et des événements
- S'appuyer sur la trame paysagère existante (haies, murets, pentes, arbres...) pour composer le futur paysage du site et ses aménagements (voies et chemins, végétalisation, noues, bassin de rétention...) et définir les usages futurs
- Dédier les parties les plus planes du site à l'habitat
- Rythmer la rue par une alternance entre façades alignées sur la rue, murs ou murets alignées sur la rue, parvis jardinés et façades en recul, plantes grimpantes sur les façades, ou encore percées visuelles sur les jardins et les bois en arrière : la sensation de rue rythmée, jardinée et végétalisée sera recherchée
- Planter les constructions à l'alignement ou en léger retrait de la voirie
- Orienter les constructions au sud/sud-est, à moduler au besoin selon les courbes de niveau

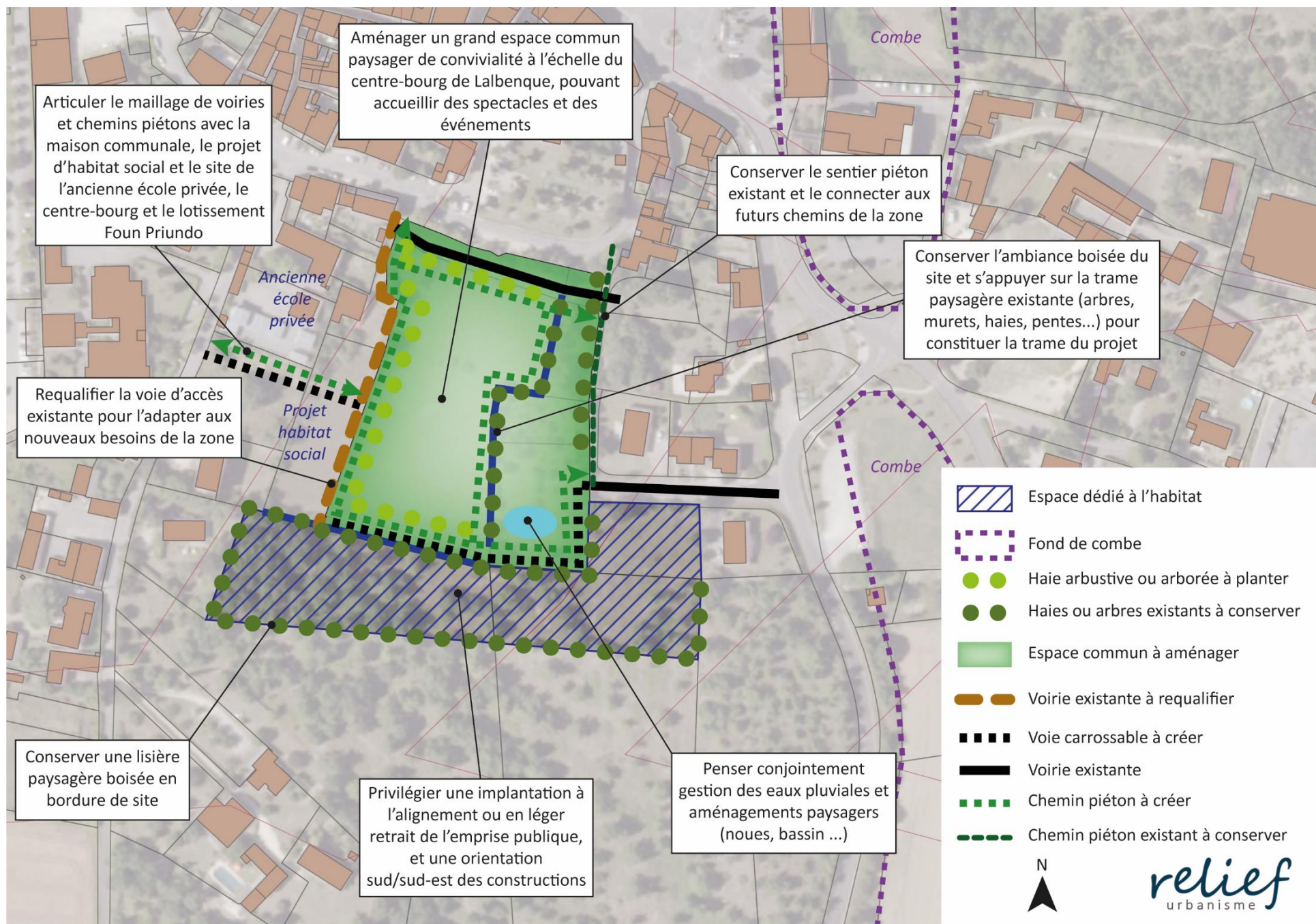
- Accompagner la voie de desserte par un cheminement piéton et des plantations favorisant l'ombre
- Privilégier le caractère jardiné, végétalisé et perméable des aménagements, notamment au sein de l'espace commun et aux limites entre l'espace privatif et l'espace collectif : sols enherbés, revêtements semi-perméables, plantation de haies champêtres avec au moins la moitié d'essences caduques
- Conserver les lisières boisées existantes en bordure de site, le long des voiries et chemins
- Maintenir l'ambiance boisée des parties sud et est du site en conservant tant que possible les arbres existants

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

- Requalifier la voie de desserte depuis la rue du Sol afin de l'adapter aux nouveaux besoins en circulation du secteur
- Aménager une voie de desserte traversante à l'accroche du lotissement Foun Priundo, du chemin de la Vayssade et de la voie de desserte requalifiée
- Aménager un maillage de chemins piétons au cœur du site et en lien avec les sentiers piétons existants
- Aménager une connexion piétonne entre le sentier piéton existant, le lotissement Foun Priundo, le chemin de la Vayssade et la rue du Sol

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales

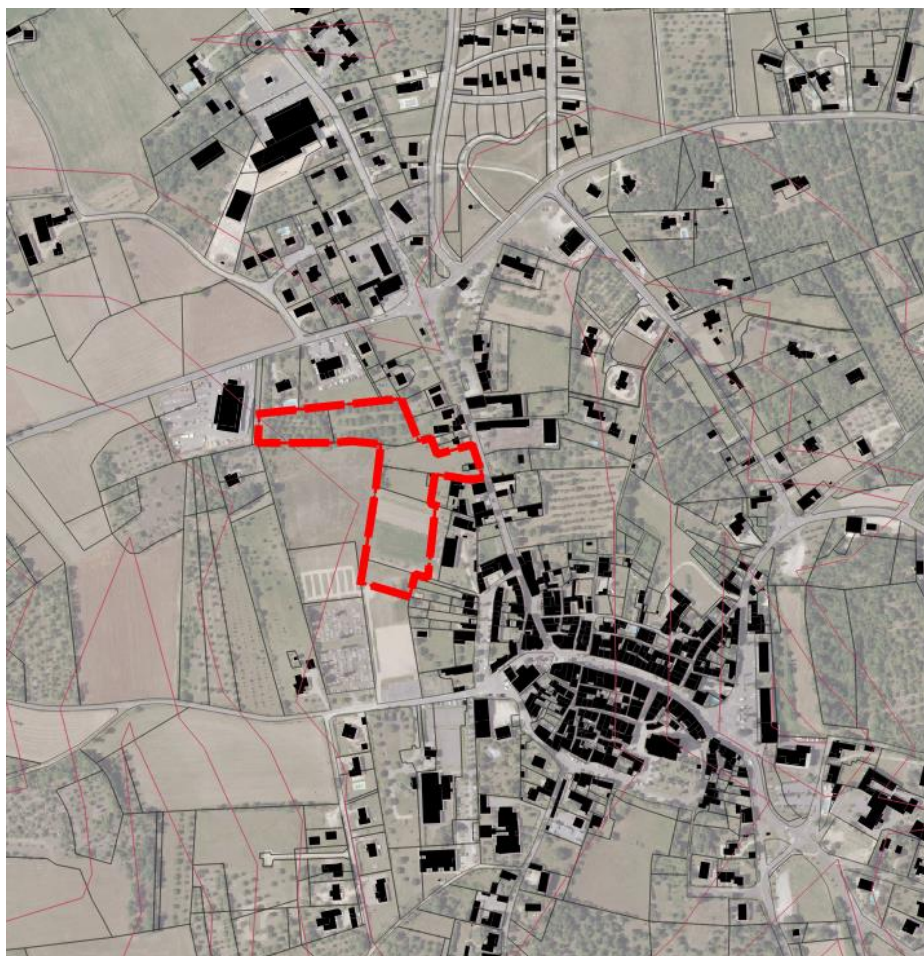


26 | Lalbenque – Bourg ouest 148_12

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 1,64 hectare

LOCALISATION : A 200 mètres au nord-ouest du bourg de Lalbenque



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site est occupé par une ancienne truffière, des terrains en herbe non inscrits au Registre Parcellaire Graphique et des parcelles cultivées- Secteur situé à proximité du centre-bourg et des équipements de Lalbenque- Les environs du site sont occupés par un tissu bâti de type faubourg à l'est le long de l'avenue du Mercadiol (RD 6), un tissu urbain mixte activités économiques/habitat au nord le long de la RD 19, des équipements publics au sud de part et d'autre du chemin de la Vignasse, et des espaces agricoles à l'ouest dans la combe
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : paysage de calcaires et marnes du tertiaire en lisière du Quercy Blanc- Situation urbaine : faubourg- Le terrain surplombe la combe qui ceint le bourg de Lalbenque, et observe une légère pente nord-est/sud-ouest orientée vers le fond de la combe
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site est desservi au sud par la voie de desserte du cimetière, et à l'est par l'avenue du Mercadiol (RD 6)
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Ruissellement des eaux pluviales

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 15 logements/hectare

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 16 406 m² → -30 % d'aménagements = 11 484 m² → 17 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opération d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- Tenir compte du sens de la pente pour composer le futur paysage du site et ses aménagements (parcellaire, voirie, espaces communs, murets, végétalisation, noues)
- Orienter les constructions parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau ou à la voirie, et favoriser des orientations sud
- Rythmer la rue par une alternance entre façades alignées sur la rue, murs ou murets alignés sur la rue, parvis jardinés et façades en recul, plantes grimpantes sur les façades, ou encore percées visuelles sur les jardins en arrière : la sensation de rue rythmée, jardinée et végétalisée sera recherchée
- Paysager l'épaisseur des voiries et chemins en conservant des bandes enherbées, par l'installation de chemins piétons, de plantations, de murets et de noues paysagères qui accompagnent la pente et facilitent l'infiltration des eaux pluviales
- Privilégier le caractère jardiné, végétalisé et perméable des aménagements, notamment au sein des espaces communs et aux limites entre l'espace privatif et l'espace collectif : sols enherbés, plantation de haies champêtres avec au moins la moitié d'essences caduques
- Constituer une lisière paysagère plantée en bordure de site
- Maintenir l'ambiance boisée de la partie nord du site en conservant tant que possible les arbres existants

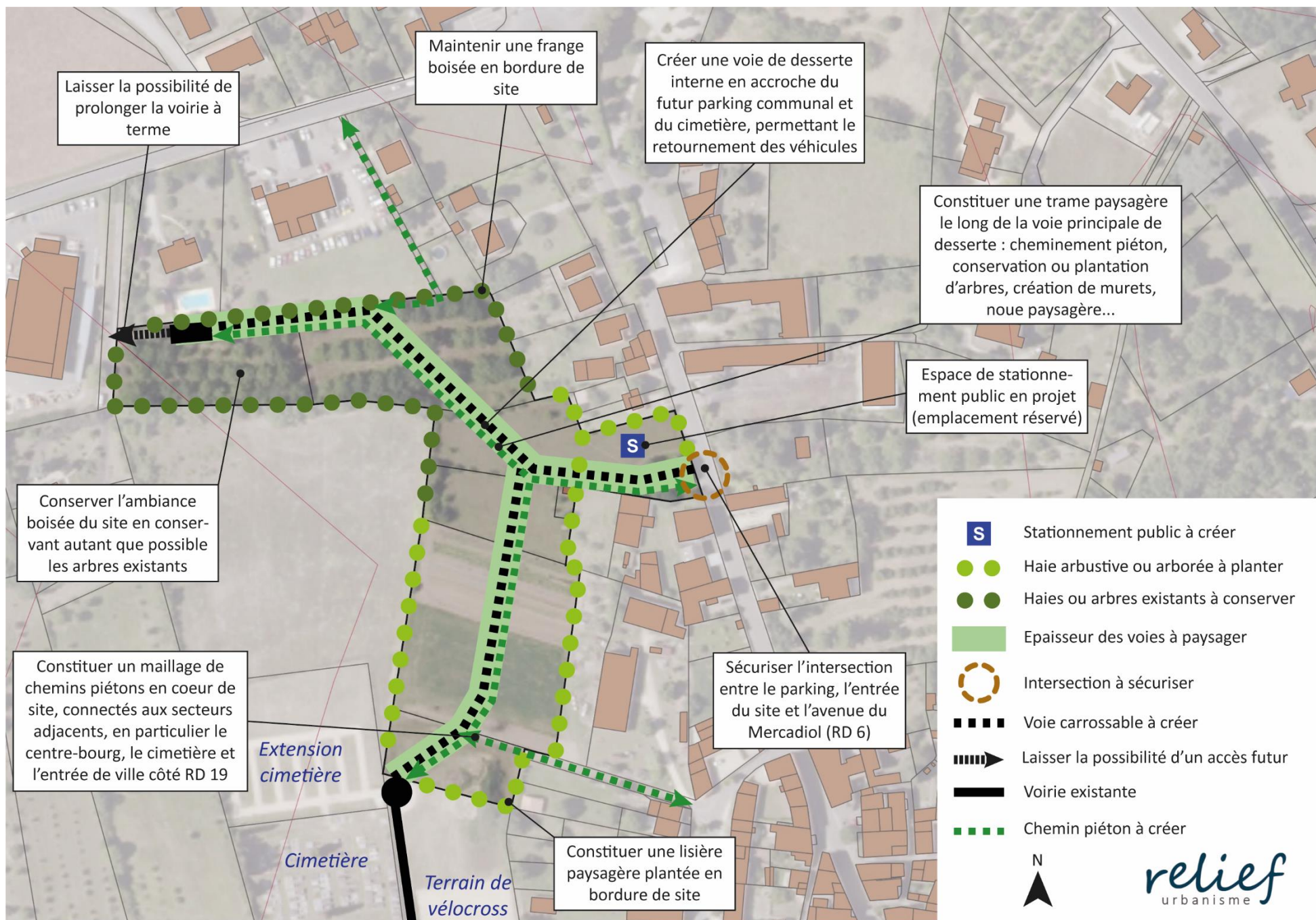
- Constituer une trame végétale et paysagère en cœur de site, notamment dans l'épaisseur des voiries et chemins piétons afin de créer un cadre propice à la qualité de vie des habitants

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

- Aménager une voie de desserte traversante à l'accroche de l'avenue du Mercadiol (RD 6) et de la voie de desserte du cimetière
- Poursuivre la desserte au nord par une voie permettant le retournement des véhicules desservant la partie nord du terrain
- Au nord-ouest du terrain, laisser la possibilité de prolonger à terme la voirie vers les terrains voisins pour ne pas obérer un maillage futur
- Aménager les accès individuels sur les voies de desserte nouvellement créées
- Aménager un maillage de chemins piétons qui connecte le site aux quartiers voisins, notamment le centre-bourg à l'est, les équipements au sud et l'entrée de ville au nord
- Aménager un espace de stationnement public à l'entrée est du site, le long de l'avenue du Mercadiol (emplacement réservé)
- Sécuriser l'intersection entre l'avenue du Mercadiol, le futur parking et la voie d'accès au site, en sécurisant notamment les déplacements des piétons

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales



27 | Lalbenque – Zone d'activités économiques Lissaure 148_13

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 8,69 hectares

LOCALISATION : A 1,7 kilomètre à l'ouest du bourg de Lalbenque



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site d'OAP correspond principalement à d'anciennes truffières n'ayant plus de vocation agricole qui restent aujourd'hui boisées ou qui sont occupées par les activités de la zone d'activités économiques voisine (stockage, logistique...)- Des jeunes arbres truffiers ont été plantés sur la parcelle BZ 138- Secteur d'OAP situé en continuité immédiate de la zone d'activités économiques de Lissaure qui a été aménagée dans les années 1990
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : paysage de calcaires et marnes du tertiaire en lisière du Quercy Blanc- Ambiance principalement boisée- Enjeu paysager de qualification de l'entrée de ville ouest de Lalbenque, en particulier depuis la RD 19
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le secteur est desservi sur sa partie est par la voirie déjà aménagée de la zone d'activités, au nord par la route de Castelnau-Montratier (RD 19) et à l'ouest par la RD 26- Un chemin rural piéton borde le site au sud
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Vitesses de circulation sur la RD 19

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Activités économiques

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant être réalisée par tranches

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- Constituer une trame végétale et paysagère en bordure et en cœur des sites afin de créer un cadre paysager qualitatif et de limiter l'impact visuel des activités économiques depuis l'entrée de ville (RD 19 et RD 26), depuis le chemin piéton existant et depuis les espaces ruraux environnants
- Conserver une lisière paysagère aux abords du chemin piéton existant en conservant une frange boisée au bord du chemin, en réhabilitant le muret en pierres sèches existant, et en limitant au maximum l'impact visuel de la zone d'activités depuis le chemin
- Conserver tant que possible les boisements et l'ambiance boisée du site
- Prévoir des espaces communs de détente pour le personnel travaillant sur place (exemple : espace ombragé pour la pause déjeuner)
- Intégrer les constructions dans la trame paysagère du site : alignements d'arbres, boisements, bosquets...
- Conserver les haies existantes en bordure de site
- Soigner les covisibilités depuis les routes départementales en constituant une lisière paysagère boisée à leurs abords : observer un recul des constructions de 20 mètres par rapport aux RD 19 et RD 26 et engager un traitement paysager de la façade de la ZAE en constituant un écran végétal et en limitant au maximum l'artificialisation des sols
- Réduire l'impact visuel des dépôts et espaces de stockage depuis les routes d'accès
- 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

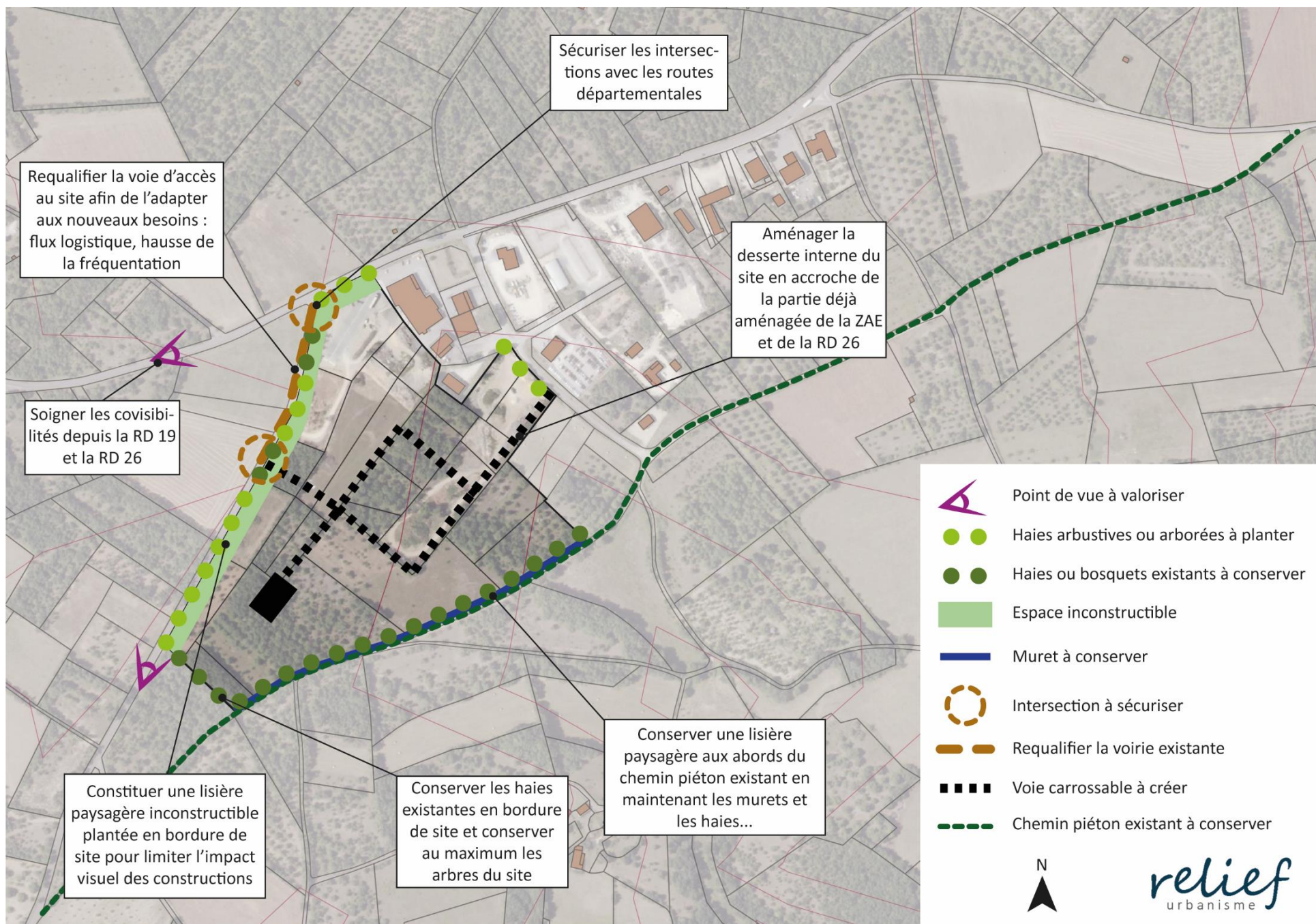
- Privilégier l'implantation des activités commerciales et de services en façade de la zone d'activités par rapport à la RD 19 et la RD 26

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

- Requalifier la RD 26 pour l'adapter aux nouveaux besoins de la zone : circulation des poids-lourds et des engins logistiques, hausse de la fréquentation
- Aménager la desserte interne du site en accroche de la voirie existante de la zone d'activités de Lissaure et de la RD 26
- Sécuriser les intersections avec les routes départementales
- Les accès individuels aux établissements devront se faire sur les voies de desserte nouvellement créées
- La sortie directe de la voie de desserte sur la RD 19 n'est pas autorisée
- Conserver la vocation piétonne et cycliste du chemin rural existant

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales permettant de paysager le site (noues, bassin de rétention) et de favoriser l'infiltration des eaux de pluie

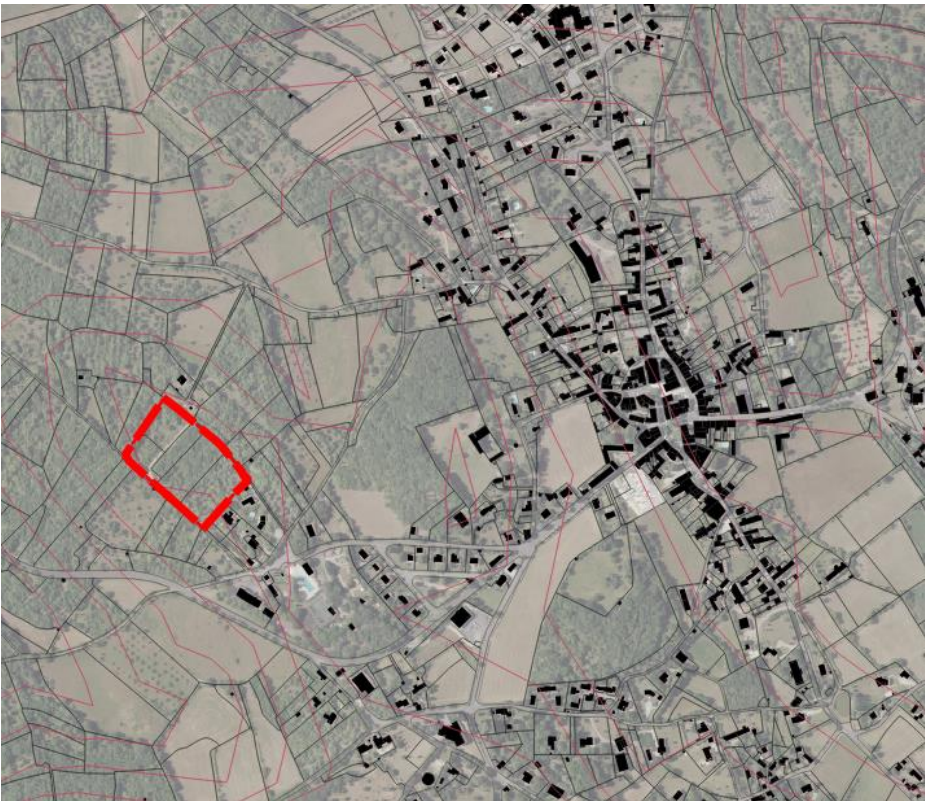


28 | Limogne-en-Quercy – Lescurou 173_01

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 1,67 hectare

LOCALISATION : A 1 km à l’ouest du centre-bourg de Limogne-en-Quercy



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site d’OAP correspond à un bois pâturé et à un secteur loti qui n’est pas encore construit- Ancien secteur de prairies et de truffières qui s’est reboisé avec le temps et sur lequel s’est développée l’urbanisation à partir des années 1980 (camping, piscine municipale et premiers lotissements) et 2000 (opération pavillonnaire le long du chemin de Lescurou)- Les environs des terrains d’OAP sont composés de bois pâturés principalement, et de quelques habitations pavillonnaires dans les bois
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : plateau du causse de Limogne- Situation urbaine : extension urbaine de moyenne à faible densité- Ambiance boisée dominante
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site est desservi par le chemin de Lescurou et une voie privée en castine à requalifier- Le terrain est bordé au nord par un ancien chemin rural aujourd’hui privatisé
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Bruits de circulation provenant de la RD 911 (avenue de Cahors)

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle, dont résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

DENSITES : 10 à 15 logements/ha

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 16 722 m² → -20 % d'aménagements = 13 378 m² → 13 à 20 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opérations d'aménagement d'ensemble par ilot

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

ILOTS A ET B :

- Privilégier des formes urbaines regroupées, inspirées des formes historiques des hameaux ruraux : imbrication des constructions et des jardins les uns par rapport aux autres, imbrication entre jardins privés et espaces communs, espaces jardinés, murets, végétalisation et transparence des clôtures, taille variée des parcelles...
- Observer un léger recul des constructions par rapport aux voies de desserte afin de conserver un premier rideau boisé
- Privilégier le caractère jardiné, végétalisé et perméable des aménagements, notamment aux limites entre l'espace privatif et l'espace collectif : bandes enherbées, conservation de la végétation existante, plantation de haies champêtres avec au moins la moitié d'essences caduques
- Maintenir au maximum le caractère boisé du site en conservant autant que possible les arbres existants afin d'intégrer les constructions dans un paysage boisé et de limiter les nuisances sonores générées par la circulation sur l'avenue de Cahors (RD 911)
- Conserver et/ou constituer le principe d'une rue bordée d'un muret et d'une haie le long des voies de desserte

ILOT B :

- Dédier une partie de l'ilot à de l'habitat réversible

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

ILOTS A ET B :

- Requalifier le chemin de Lescourou afin de l'adapter au futur caractère habité de la zone : élargir la voirie, acheminer les réseaux nécessaires à l'aménagement de la zone, gérer les eaux pluviales...

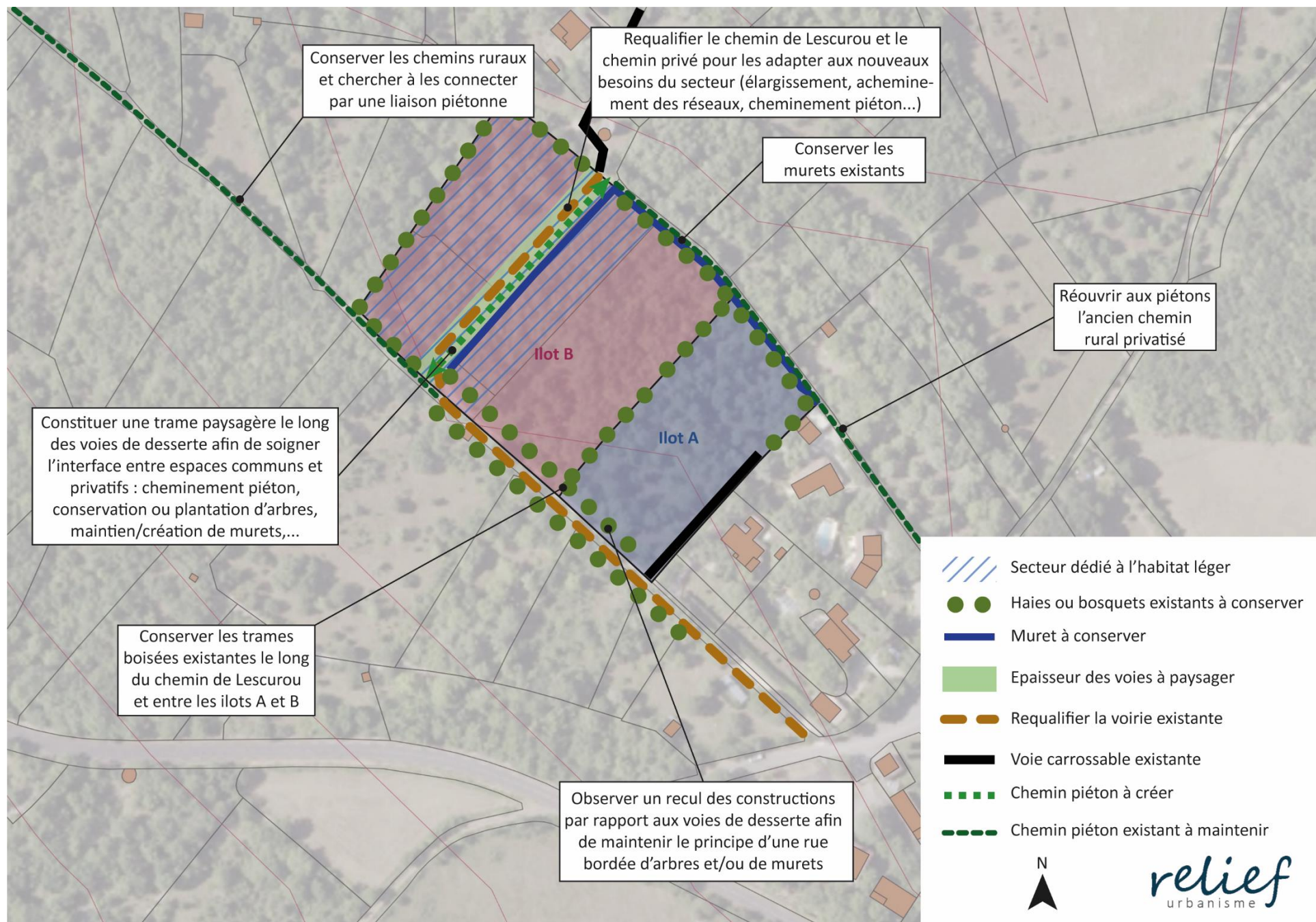
ILOT B :

- Aménager une liaison piétonne dans l'épaisseur de la voirie requalifiée permettant de connecter les deux chemins ruraux existants (chemin privatisé et chemin rural de Lescourou)

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

ILOTS A ET B :

- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales



29 | Limogne-en-Quercy – Bourg 173_02

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 0,35 hectare

LOCALISATION : Au nord-est du centre-bourg de Limogne-en-Quercy



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site d'OAP correspond à un terrain en herbe non inscrit au Registre Parcellaire Graphique- Le terrain fait partie d'un vaste espace agricole enclavé- Les environs des terrains d'OAP sont composés des faubourgs bâtis du centre-bourg de Limogne, et d'espaces agricoles et boisés qui occupent le fond de la combe- L'espace agricole au nord du site a pour vocation à terme d'accueillir l'extension du cimetière communal
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : plateau du causse de Limogne- Situation urbaine : faubourg- Le terrain appartient au vallon agricole historique au-dessus duquel s'est implanté le bourg de Limogne- Ambiance agricole dominante, à proximité immédiate du centre-bourg de Limogne- Le terrain observe une pente ouest/est, orientée vers le fond de combe
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site est desservi par la rue de Lescure
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Ruissellement des eaux pluviales

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 10 logements/ha

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 3 550 m² → 3 à 4 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opérations individuelles ou opération d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

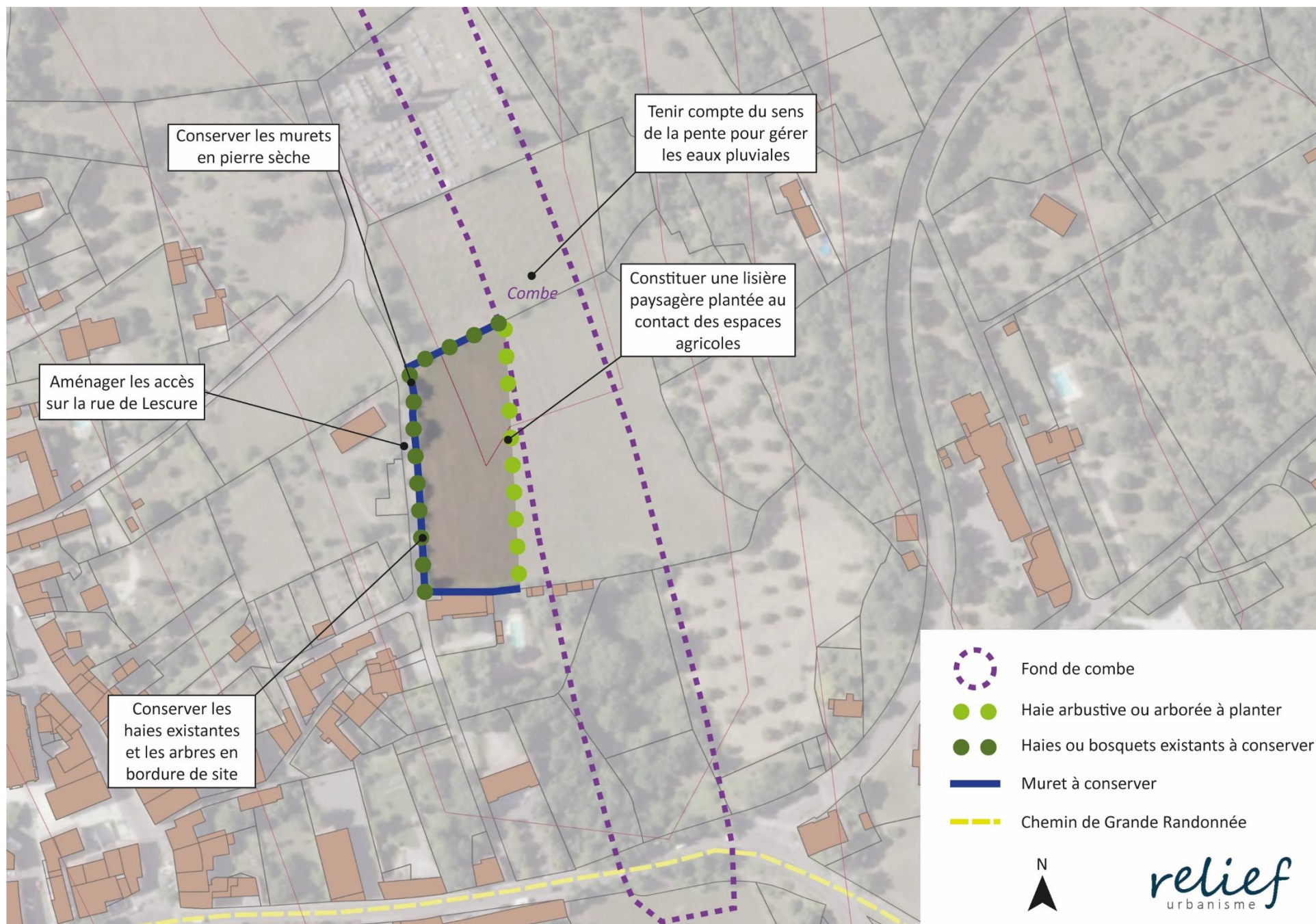
- Rythmer la rue par une alternance entre façades alignées sur la rue, murs ou murets alignés sur la rue, parvis jardinés et façades en recul, plantes grimpantes sur les façades, ou encore percées visuelles sur les jardins en arrière : la sensation de rue rythmée, jardinée et végétalisée sera recherchée
- Planter les constructions à l'alignement ou en léger recul de la rue de Lescure pour s'intégrer dans le paysage urbain dense du centre-bourg de Limogne et maintenir une présence bâtie au plus proche de l'emprise publique
- Maintenir inconstructible la partie basse du terrain correspondant au fond de combe
- Conserver les murets en pierre sèche
- Conserver les haies et les arbres en bordure de site
- Constituer une lisière paysagère plantée au contact des espaces agricoles

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

- Aménager les accès sur la rue de Lescure

DESERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Tenir compte du sens de la pente en lien avec le fond de combe pour gérer les eaux pluviales

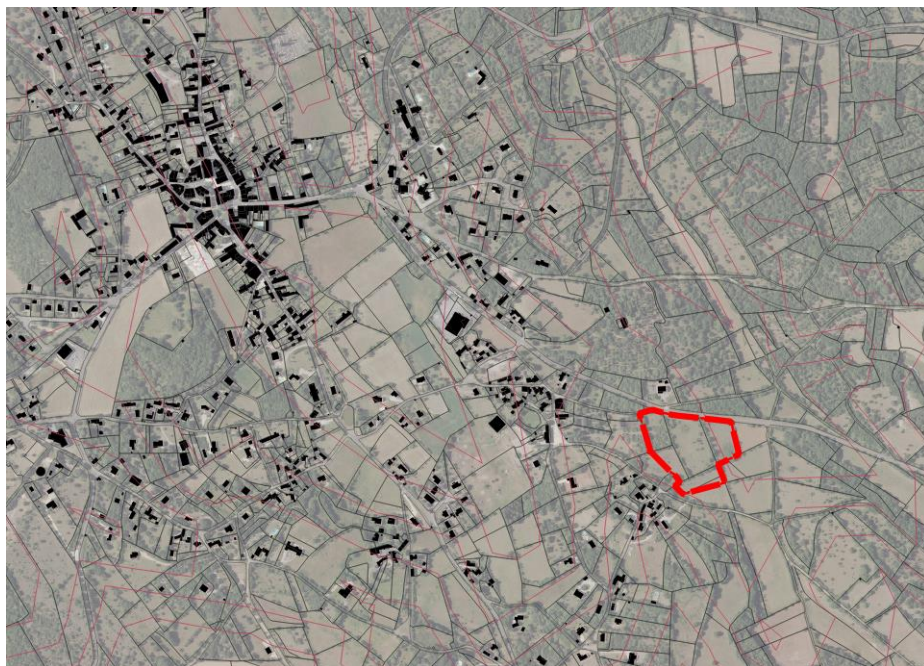


30 | Limogne-en-Quercy – Zone d'Activités Economiques 173_03

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 2,03 hectares

LOCALISATION : A 1 kilomètre au sud-est du bourg de Limogne-en-Quercy



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site d'OAP correspond à des pelouses pâturées bordées de murets en pierres sèches et de haies- Les environs du site sont composés d'autres prairies et pelouses et d'un hameau ancien
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : plateau du causse de Limogne- Paysage de landes et de broussailles avec des pelouses et des pâturages naturels- Enjeu paysager de qualification de l'entrée de ville depuis la RD 911 et du maintien de la qualité paysagère depuis le hameau du Mas d'Estripeau
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site est bordé au nord par l'avenue de Villefranche (RD 911) et au nord-ouest par un petit chemin rural
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Impact paysager en entrée de ville depuis la RD 911- Vitesses de circulation sur la RD 911

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Activités économiques

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opération d'aménagement d'ensemble pouvant être réalisée par tranches

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

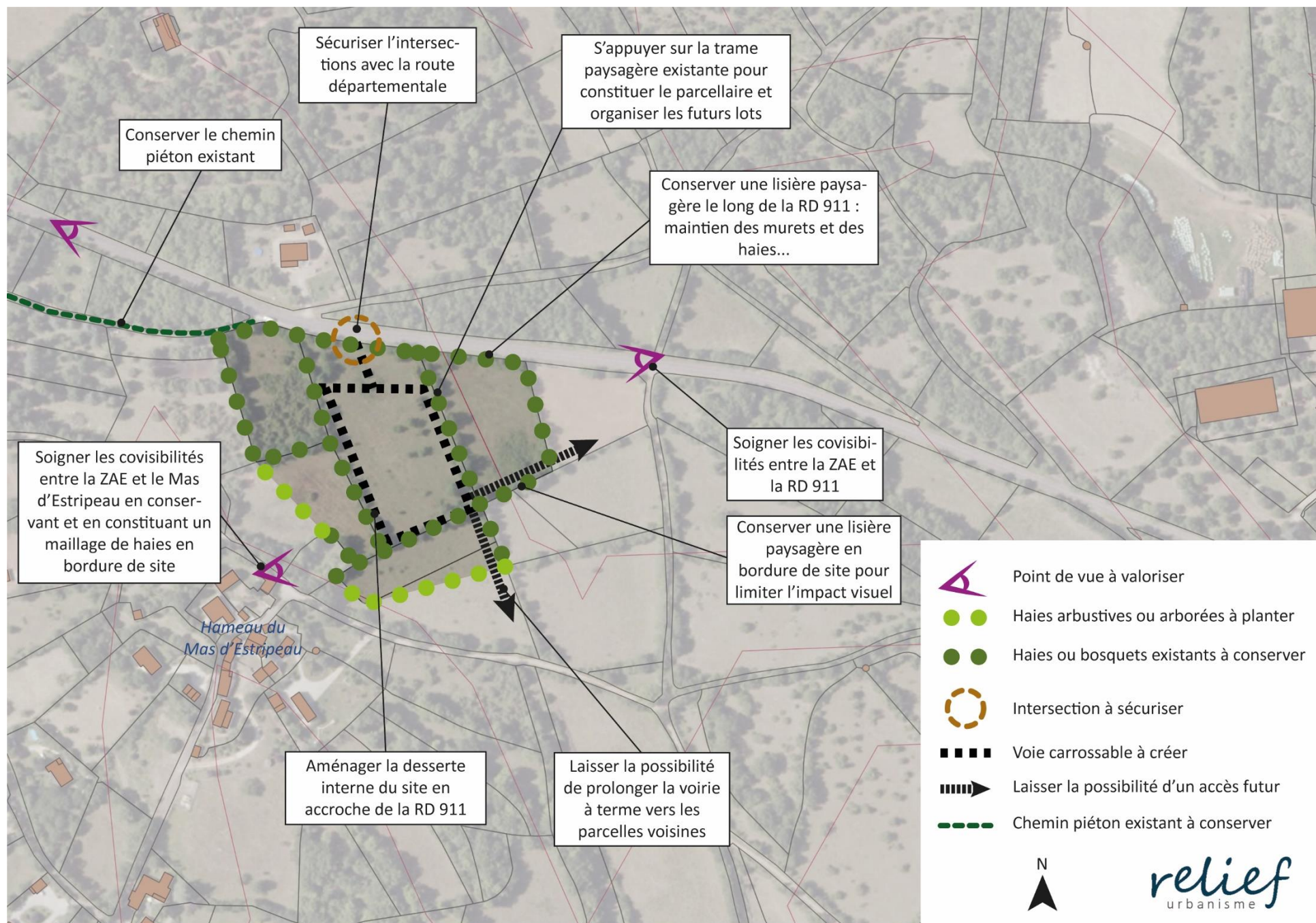
- Conserver la trame végétale et paysagère en bordure afin de limiter l'impact visuel des activités économiques depuis l'avenue de Villefranche (RD 911)
- Limiter l'impact visuel de la ZAE depuis le hameau patrimonial du Mas d'Estripeau par le traitement paysager et planté de la lisière entre l'espace habité et l'espace à vocation économique
- S'appuyer sur la trame paysagère du site (haies, murets, bosquet...) pour constituer la trame viaire et intégrer les constructions
- Prévoir des espaces communs de détente pour le personnel travaillant sur place (exemple : espace ombragé pour la pause déjeuner)
- Réduire l'impact visuel des dépôts et espaces de stockage depuis l'extérieur du site
- 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

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

- Aménager la desserte interne du site en accroche de l'avenue de Villefranche (RD 911) et adapter le gabarit de cette desserte à la vocation de la zone (circulation des poids-lourds et engins, prévisions de circulation...)
- Sécuriser l'intersection de la voie de desserte avec la RD 911
- Les accès individuels aux établissements devront se faire sur la voie de desserte nouvellement créée
- Les accès individuels directs sur la RD 911 sont proscrits
- Laisser la possibilité de prolonger la voirie à terme vers les parcelles voisines
- Conserver la vocation piétonne et cycliste du chemin rural existant

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales



31 | Montdoumerc – le Méric 202_01

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 0,87 hectare

LOCALISATION : A 2,6 kilomètres du village de Montdoumerc, dans un hameau rural



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l’OAP correspond à une parcelle cultivée- Le site d’OAP est situé dans la continuité du hameau ancien le Méric, qui s’est renforcé récemment au nord et à l’ouest avec l’accueil de quelques pavillons
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : serres du Quercy Blanc- Situation urbaine : extension urbaine de moyenne à faible densité- Site implanté à l’amorce des pentes cultivées d’une échine surplombant le ruisseau du Boulou- Le terrain observe une pente nord-est/sud-ouest- Covisibilités et paysages ouverts à l’échelle de la vallée du Boulou
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l’OAP est desservi par le chemin de Regon, un chemin en terre
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Ruissellement des eaux pluviales- Gestion de la pente

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 7 à 10 logements/hectare

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 8 725 m² → -30 % d'aménagements = 6 107 m² → 4 à 6 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opération d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- Tenir compte du sens de la pente pour composer le futur paysage du site et ses aménagements (parcellaire, voirie, espaces communs, végétalisation)
- Orienter les constructions dans le sens de la pente (parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau)
- Aménager un espace commun paysager sur la partie basse du site afin de créer un espace de convivialité et de gérer les eaux de pluie, et par lequel connecter les chemins piétons existants et à créer
- Privilégier des formes urbaines regroupées, inspirées des formes historiques des hameaux ruraux : imbrication des constructions et des jardins les uns par rapport aux autres, imbrication entre jardins privés et espaces communs, espaces jardinés, murets, végétalisation et transparence des clôtures, taille variée des parcelles...
- Paysager l'épaisseur des voiries et chemins en conservant des bandes enherbées, par l'installation de chemins piétons, de murets, de plantations et de noues paysagères qui accompagnent la pente et facilitent l'infiltration des eaux pluviales
- 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

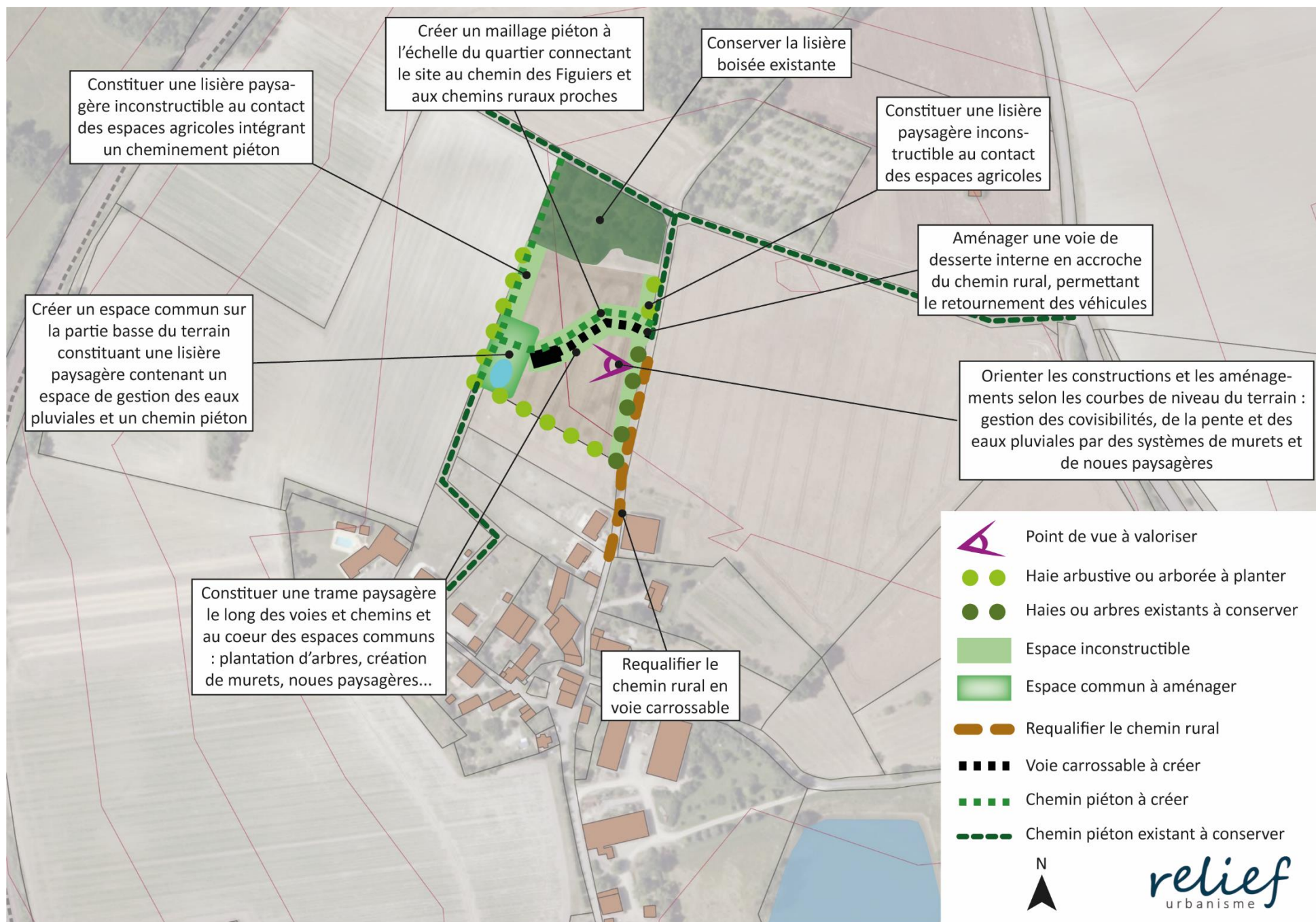
- Constituer une lisière paysagère inconstructible et plantée au contact des espaces agricoles
- Conserver la lisière boisée constituée par le boisement au nord du site
- Constituer une trame végétale et paysagère en cœur de site afin de créer un cadre propice à la qualité de vie des habitants et à l'intégration des constructions dans le paysage ouvert de la petite vallée du Boulou

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

- Requalifier l'amorce du chemin de Regon afin de le rendre carrossable et l'adapter aux futurs besoins de la zone
- Aménager une voie de desserte interne en accroche du chemin de Regon permettant le retournement des véhicules, accompagnée d'un cheminement doux
- Aménager un maillage de chemins piétons à l'échelle du quartier qui dessert le site et le connecte aux chemins piétons proches

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales



32 | Montdoumerc – la Bramarine 202_02

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 0,99 hectare

LOCALISATION : A 650 mètres à l'est du village de Montdoumerc



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l'OAP correspond à une parcelle en herbe n'ayant plus de vocation agricole et une ancienne parcelle agricole en cours de reboisement- Le site d'OAP est situé à proximité d'une ancienne exploitation agricole, dans un secteur proche du bourg sur lequel se sont implantés quelques pavillons à partir des années 2000
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : serres du Quercy Blanc- Situation urbaine : extension urbaine de moyenne à faible densité- Site implanté sur une légère échine présentant des pentes fertiles et cultivées- Le terrain observe une pente sud-est/nord-ouest
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l'OAP est desservi par la route de l'école (RD 10) et le chemin de Marot- Un accès privé en castine traverse le site d'OAP
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Ruissellement des eaux pluviales- Vitesses sur la RD 10

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 9 à 12 logements/hectare

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 9 871 m² → -20 % d'aménagements = 7 897 m² → 7 à 10 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opération d'aménagement d'ensemble pour le secteur situé à l'ouest du chemin Marot (sur Montdoumerc) et opération individuelle pour la parcelle située à l'est du chemin (sur Belfort-du-Quercy)

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- Tenir compte du sens de la pente pour composer le futur paysage du site et ses aménagements (parcellaire, voirie, espaces communs, végétalisation)
- Orienter les constructions dans le sens de la pente (parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau)
- Privilégier des formes urbaines regroupées, inspirées des formes historiques des hameaux ruraux : imbrication des constructions et des jardins les uns par rapport aux autres, imbrication entre jardins privés et espaces communs, espaces jardinés, murets, végétalisation et transparence des clôtures, taille variée des parcelles...
- 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
- Conserver la frange boisée existante en bordure de site
- Conserver au maximum les arbres présents sur le site
- Constituer une lisière paysagère au contact du hangar et des espaces non bâtis

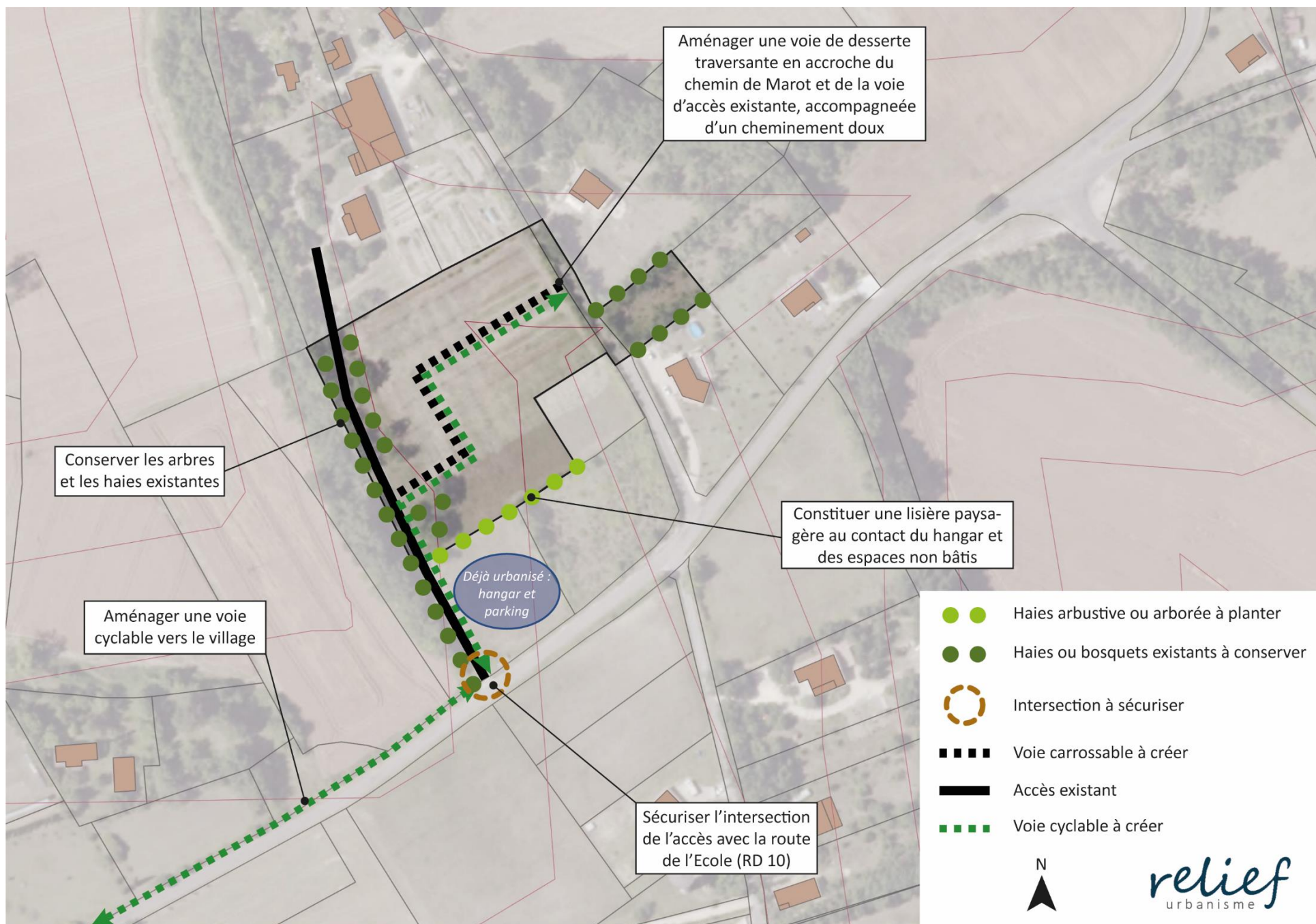
- Constituer une trame végétale et paysagère en cœur de site afin de créer un cadre propice à la qualité de vie des habitants

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

- Aménager une voie de desserte traversante en accroche du chemin de Marot et de la voie d'accès existante, accompagnée d'un cheminement doux
- Aménager les accès individuels sur la voie de desserte nouvellement créée
- Sécuriser l'intersection avec la route de l'Ecole (RD 10)
- La parcelle située à l'est du chemin de Marot, située sur la commune de Belfort-du-Quercy, pourra accéder directement sur ledit chemin
- Aménager une voie cyclable de la zone d'OAP vers le village de Montdoumerc

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales



33 | Saillac – Mas de Lescaillé 247_01

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 0,42 hectare

LOCALISATION : A 200 mètres au nord-est du village de Saillac



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l’OAP correspond à une parcelle en cours de reboisement n’ayant plus de vocation agricole- Les environs du site d’OAP sont composés d’espaces agricoles (prairies principalement...), d’espaces arborés, notamment en fond de combe, et de quelques habitations éparses
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : Limargue- Situation urbaine : extension urbaine de moyenne à faible densité- Site implanté sur le versant d’une petite combe et bordé de murets et d’un mur de soutènement- Présence de petit patrimoine sur les bords du site : une croix et guérite du pont-bascule- Le terrain observe une pente nord-ouest/sud-est et est porté par un mur de soutènement le long de la RD 52
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l’OAP est bordé au sud par la route de Saint-Projet (RD 52) et est desservi au nord-ouest par la route de Beauregard
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Soutènement du terrain- Sécurité des accès

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 10 logements/hectare

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 4 218 m² → 20 % d'aménagements = 3 374 m² → 3 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opération d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- Tenir compte du sens de la pente pour composer le futur paysage du site et ses aménagements (parcellaire, voirie, espaces communs, végétalisation)
- Orienter les constructions dans le sens de la pente (parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau)
- Observer un recul d'une quinzaine de mètres des constructions par rapport à la route départementale 52
- Privilégier des formes urbaines regroupées, inspirées des formes historiques des hameaux ruraux : imbrication des constructions et des jardins les uns par rapport aux autres, imbrication entre jardins privés et espaces communs, espaces jardinés, murets, végétalisation et transparence des clôtures, taille variée des parcelles...
- 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
- Conserver une lisière paysagère arborée en bordure de site afin d'inscrire le projet dans le paysager bocager du Limargue et de limiter les covisibilités avec la RD 52
- Conserver l'ambiance boisée du site en conservant tant que possible les arbres existants sur le site et en constituant une trame végétale et

paysagère en cœur de site afin de créer un cadre propice à la qualité de vie des habitants

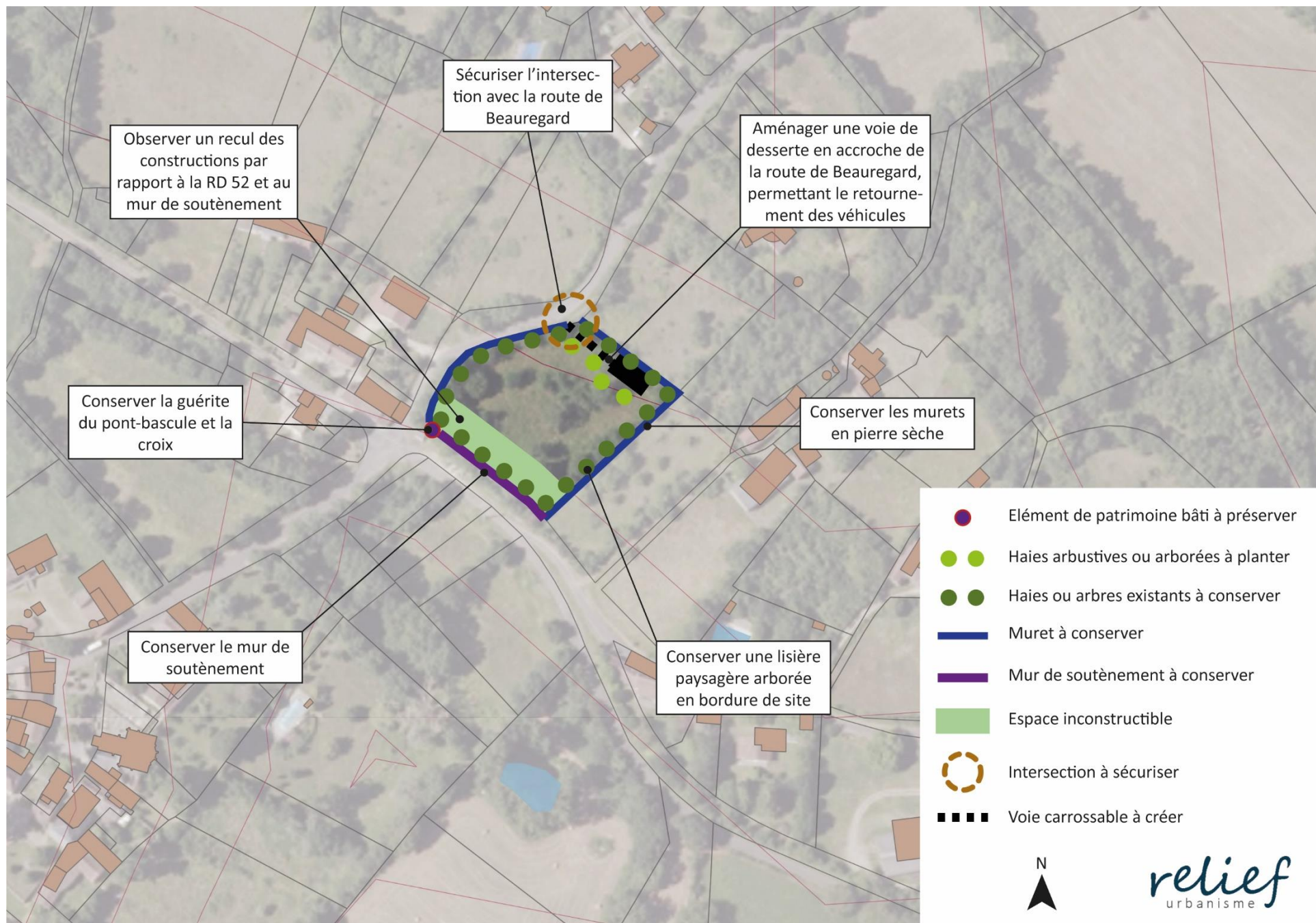
- Conserver les murets existants et le mur de soutènement
- Conserver la croix et la guérite du pont-bascule présentes en bordure de site

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

- Aménager une voie de desserte interne au site en accroche de la route de Beauregard, permettant le retournement des véhicules
- Aucune sortie ne pourra être aménagée sur la RD 52, et éviter de créer une sortie dans le virage de la route de Beauregard (manque de visibilité)
- Sécuriser l'intersection entre la voie de desserte interne et la route de Beauregard
- Aménager les accès individuels sur la voie de desserte nouvellement créée

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales



34 |Varaire – extension du lotissement la Plane 328_01

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 3,94 hectares

LOCALISATION : A 1,1 kilomètre au nord du village de Varaire



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l’OAP correspond à des parcelles boisées, dont d’anciennes truffières, n’ayant pas de vocation agricole- Terrain en continuité du lotissement communal la Plane dans lequel des espaces communs de desserte et de détente ont été aménagés, et des habitations individuelles se sont implantées dans les bois
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : plateau du causse de Limogne- Situation urbaine : extension urbaine de moyenne à faible densité- Site implanté sur le replat et le versant du pech Coinières, en surplomb d’une combe agricole- Ambiance boisée préservée et une urbanisation récente qui s’est intégrée dans ce paysage boisé- Présence de murets en pierre sèche et de deux caselles- Site partiellement bordé par le GR 65- L’ilot A observe une pente ouest/est, et l’ilot B une pente nord-ouest/sud-est
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l’OAP est desservi par la voie communale du lotissement de La Plane et par un chemin communal en terre- Des chemins ruraux maillent le causse et relient le site au village
Risques, nuisances, contraintes	<ul style="list-style-type: none">- Enjeu paysager aux abords du GR 65- Ruissellement des eaux pluviales

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 6 à 10 logements/hectare

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 39 436 m² → -20 % d'aménagements = 31 549 m² → 19 à 32 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR : Opérations d'aménagement d'ensemble par ilot

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

ILOTS A ET B :

- Tenir compte du sens de la pente pour composer le futur paysage du site et ses aménagements (parcellaire, voirie, espaces communs, végétalisation)
- Orienter les constructions de façon parallèle ou perpendiculaire par rapport à la voirie
- Privilégier des formes urbaines regroupées, inspirées des formes historiques des hameaux ruraux : imbrication des constructions et des jardins les uns par rapport aux autres, imbrication entre jardins privés et espaces communs, espaces jardinés, murets, végétalisation et transparence des clôtures, taille variée des parcelles...
- 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
- Conserver une lisière paysagère arborée en bordure de site et le long des voies et chemins
- Qualifier le traitement paysager aux abords du GR 65 et des sentiers piétons existants : maintien de la trame arborée existante, conservation des éléments de patrimoine lithique (murets, caselle...)
- Conserver les murets en pierres sèches et les haies qui les bordent

- Conserver les trames végétales et paysagères (ambiance caussenarde et arborée) en cœur de site afin de créer un cadre propice à la qualité de vie des habitants

ILOT A :

- Aménager un espace commun (type couderc, espace en herbe) dans le prolongement de l'espace public existant afin d'aérer le tissu bâti, de créer un lieu de convivialité, et de desservir quelques lots

ILOT B :

- Conserver les caselles présentes sur le site

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

ILOTS A ET B :

- Aménager les accès individuels sur les voies de desserte nouvellement créées
- Conserver les sentiers communaux existants pour maintenir un maillage dense entre le bourg, le GR 65 et les espaces agricoles et naturels de la commune

ILOT A :

- Aménager une voie de desserte interne en accroche de la rue du lotissement de la Plane, permettant le retournement des véhicules

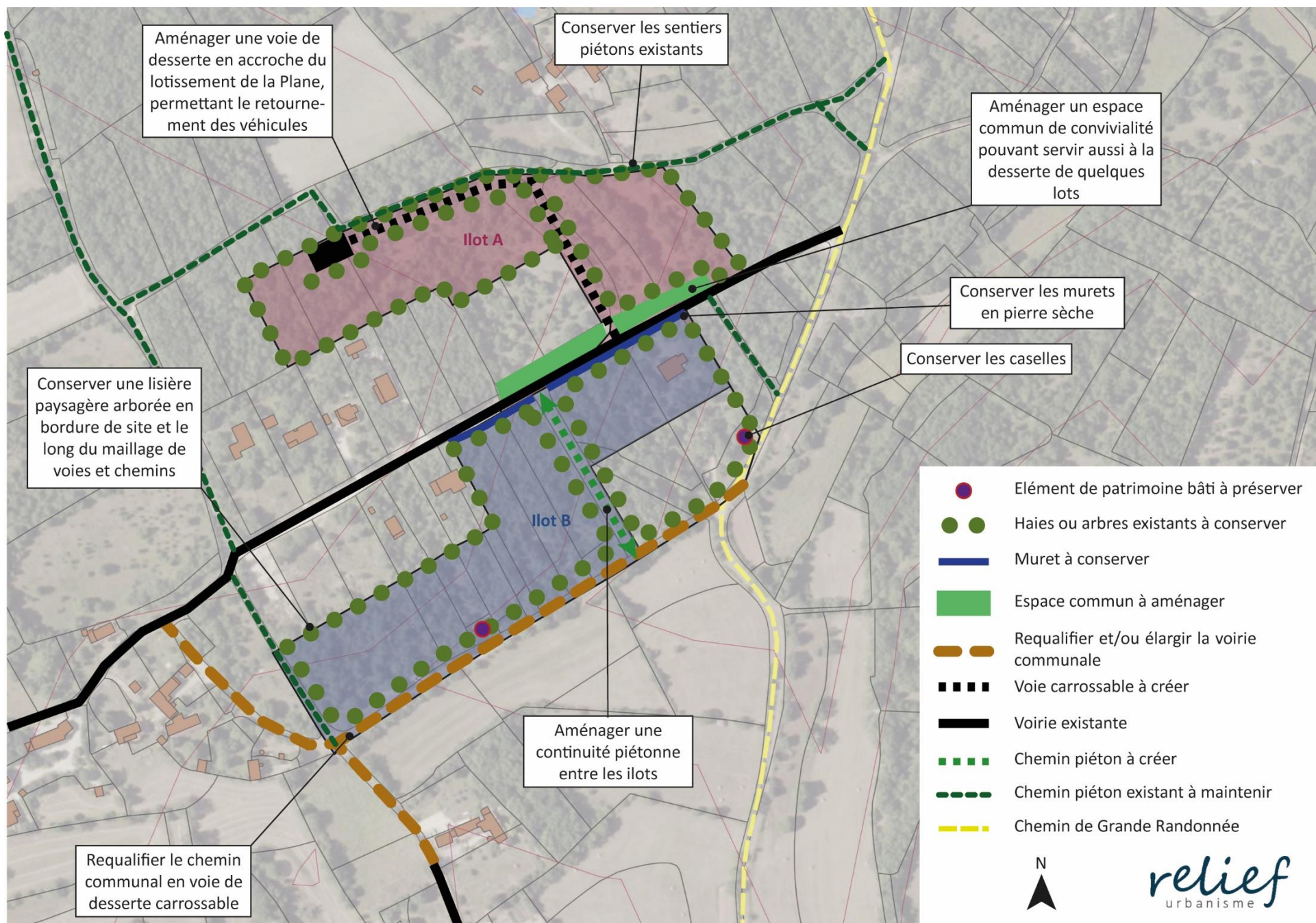
ILOT B :

- Requalifier le chemin rural en terre en voie de desserte carrossable s'inscrivant en boucle dans le maillage des voiries existantes
- Aménager une continuité piétonne au cœur de l'ilot B reliant le lotissement de la Plane à la nouvelle voie de desserte

DESSERTES EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

ILOTS A ET B :

- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales



35 | Vidaillac – Coste Rouge 333_01

1 - Informations générales

SUPERFICIE : 1,22 hectare. Ilot A : 0,58 ha. Ilot B : 0,64 ha.

LOCALISATION : A proximité des hameaux de Coste Rouge et de Puy Merle



DESCRIPTION DU SITE :

Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l'OAP est un terrain en herbe qui n'est pas inscrit au Registre Parcellaire Graphique- Les environs du site d'OAP sont composés d'espaces agricoles, principalement des prairies permanentes et des bois pâturés, et du hameau ancien de Costerouge
Situation paysagère et urbaine	<ul style="list-style-type: none">- Unité paysagère : Limargue- Situation urbaine : extension urbaine de moyenne à faible densité- Ambiance agricole dominante- Le site observe une légère pente est/ouest
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none">- Le site de l'OAP est desservi par deux voies communales : le chemin vers Puymyerle et le chemin vers Costerouge
Risques, nuisances, contraintes	

2 - Orientations d'aménagement et de programmation

VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR : Résidentielle

DENSITES : 8 à 10 logements/hectare

NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE : 12 168 m² → 8 à 11 logements

ILOT A : 5 768 m² → -25 % d'aménagements = 4 326 m² → 3 à 4 logements

ILOT B : 6 400 m² → 5 à 7 logements

MODE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR :

ILOT A : Opération d'aménagement d'ensemble

ILOT B : Opérations individuelles ou opération d'aménagement d'ensemble

PRINCIPES DE QUALITE URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

ILOTS A ET B :

- Privilégier des formes urbaines regroupées, inspirées des formes historiques des hameaux ruraux : imbrication des constructions et des jardins les uns par rapport aux autres, imbrication entre jardins privés et espaces communs, espaces jardinés, murets, végétalisation et transparence des clôtures, taille variée des parcelles...
- Conserver les haies en bordure de site afin d'inscrire le projet dans le paysager bocager du Limargue et de limiter les covisibilités avec le paysage agricole environnant
- Constituer une lisière paysagère arborée au contact des espaces agricoles, dans l'esprit d'un bocage

ILOT A :

- 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

ILOT B :

- Constituer une lisière paysagère arborée le long de la voie communale vers Puymerville

PRINCIPES DE CIRCULATION, D'ACCES ET DE STATIONNEMENT :

ILOTS A ET B :

- Aménager une continuité piétonne entre les deux ilots, en accroche du chemin communal vers Puymerville

ILOT A :

- Aménager une voie de desserte interne en accroche de la voie communale vers Costerouge, permettant le retournement des véhicules
- Aménager les accès individuels sur la voie de desserte nouvellement créée
- Prévoir la possibilité future de prolonger la voirie vers le fond de la parcelle au sud

ILOT B :

- Aménager des accès individuels ou mutualisés sur la voie communale vers Puymerville

DESSERTE EN RESEAU ET GESTION DES EAUX PLUVIALES :

- Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales

