



Département du Lot

**COMMUNE DE CALAMANE**

## PLAN LOCAL D'URBANISME



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

**3**

Projet de PLU arrêté le :

Publication le :

Approbation le :

**Octobre 2011**

**Selon l'article L123-1-4**, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Selon l'**article L.123-5** du code de l'urbanisme :

« Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création des lotissements et l'ouverture des installations classées doivent être **compatibles** avec ces orientations d'aménagement ou leurs documents graphiques. »





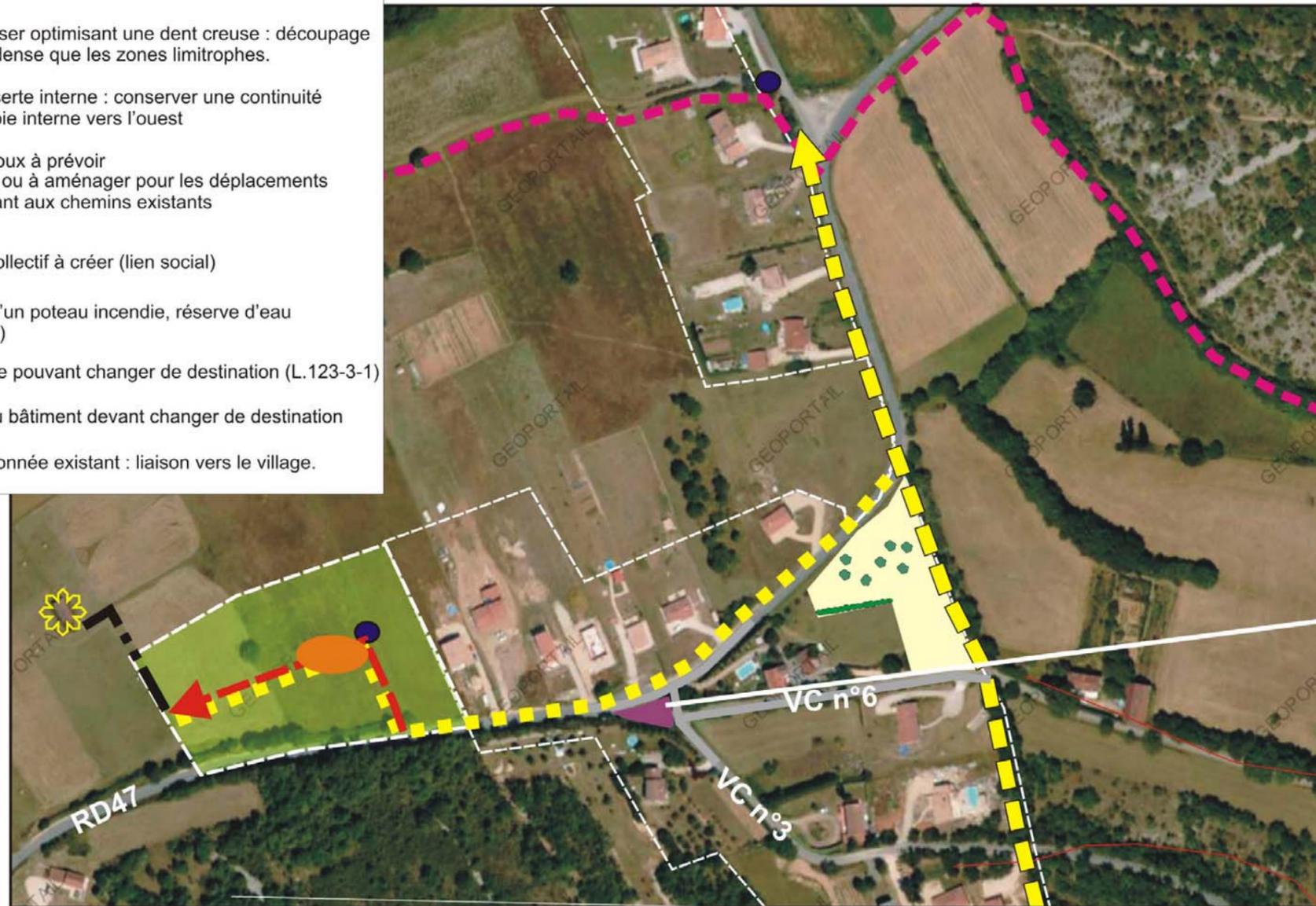
# Plan Local d'Urbanisme - commune de CALAMANE

## Orientation d'aménagement - Regnac

Les opérations d'ensemble de la zone devront être compatibles et non strictement conformes avec le schéma

### Légende

-  Secteur à urbaniser optimisant une dent creuse : découpage parcellaire plus dense que les zones limitrophes.
-  Principe de desserte interne : conserver une continuité possible de la voie interne vers l'ouest
-  Cheminement doux à prévoir  
Chemins à créer ou à aménager pour les déplacements doux se raccordant aux chemins existants
-  Espace public/collectif à créer (lien social)
-  Aménagement d'un poteau incendie, réserve d'eau (à titre indicatif...)
-  Bâtiment agricole pouvant changer de destination (L.123-3-1)
-  Accès unique au bâtiment devant changer de destination
-  Chemin de randonnée existant : liaison vers le village.



Aménagement du carrefour : amélioration de la visibilité

# Plan Local d'Urbanisme - commune de CALAMANE

## Orientation d'aménagement - Bouyudou

Les opérations d'ensemble de la zone devront être compatibles et non strictement conformes avec le schéma

### Légende

-  Secteur à urbaniser
-  Principe de desserte interne : utiliser et aménager le chemin existant
-  Aménagement d'un poteau incendie, réserve d'eau (à titre indicatif...)
-  Chemins à créer ou à aménager pour les déplacements doux se raccordant aux chemins ruraux du Grand Causse.

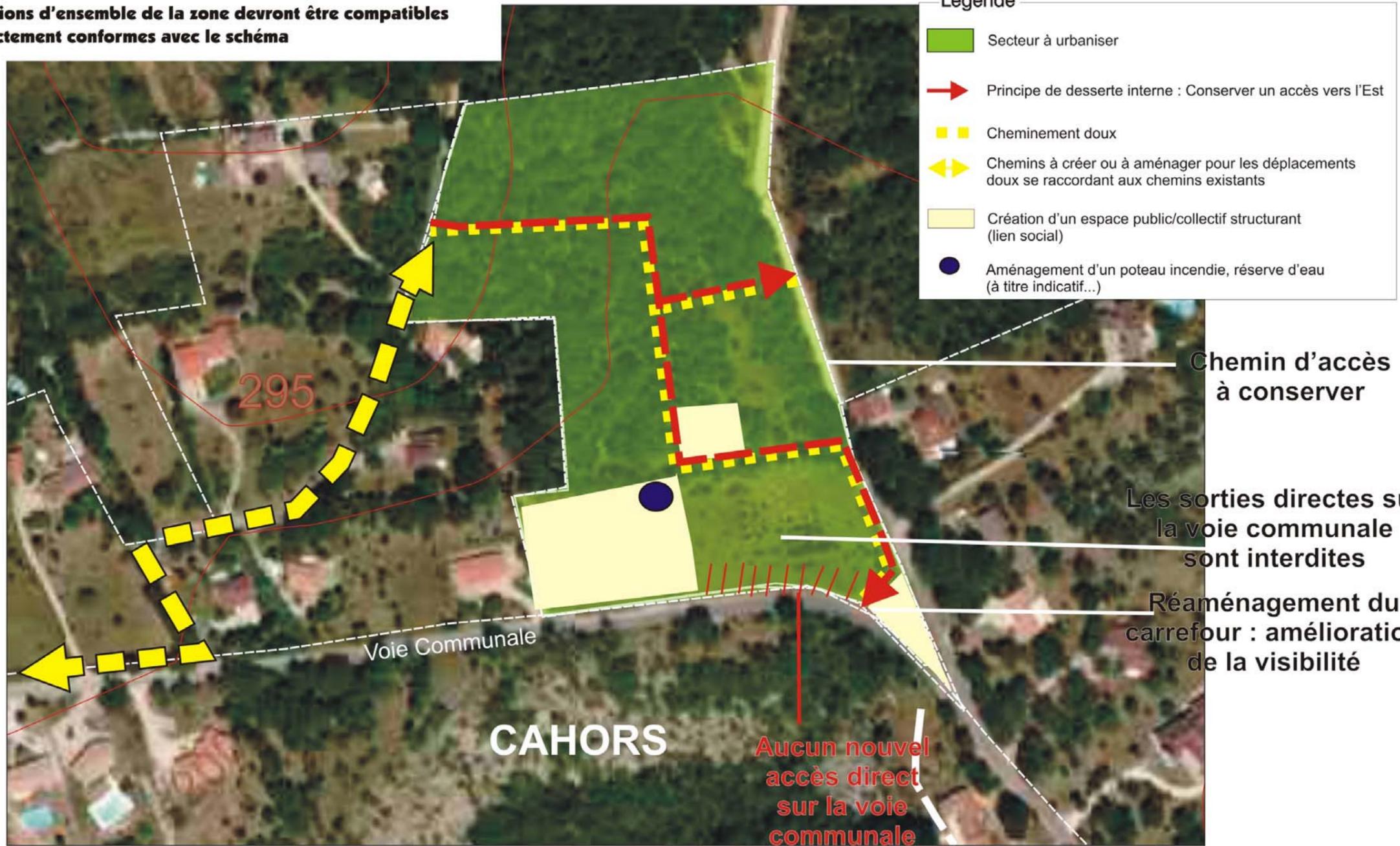


Aménagement du carrefour :  
conservation/amélioration  
de la visibilité

# Plan Local d'Urbanisme - commune de CALAMANE

## Orientation d'aménagement - Causse Pau

Les opérations d'ensemble de la zone devront être compatibles et non strictement conformes avec le schéma



# Plan Local d'Urbanisme - commune de CALAMANE

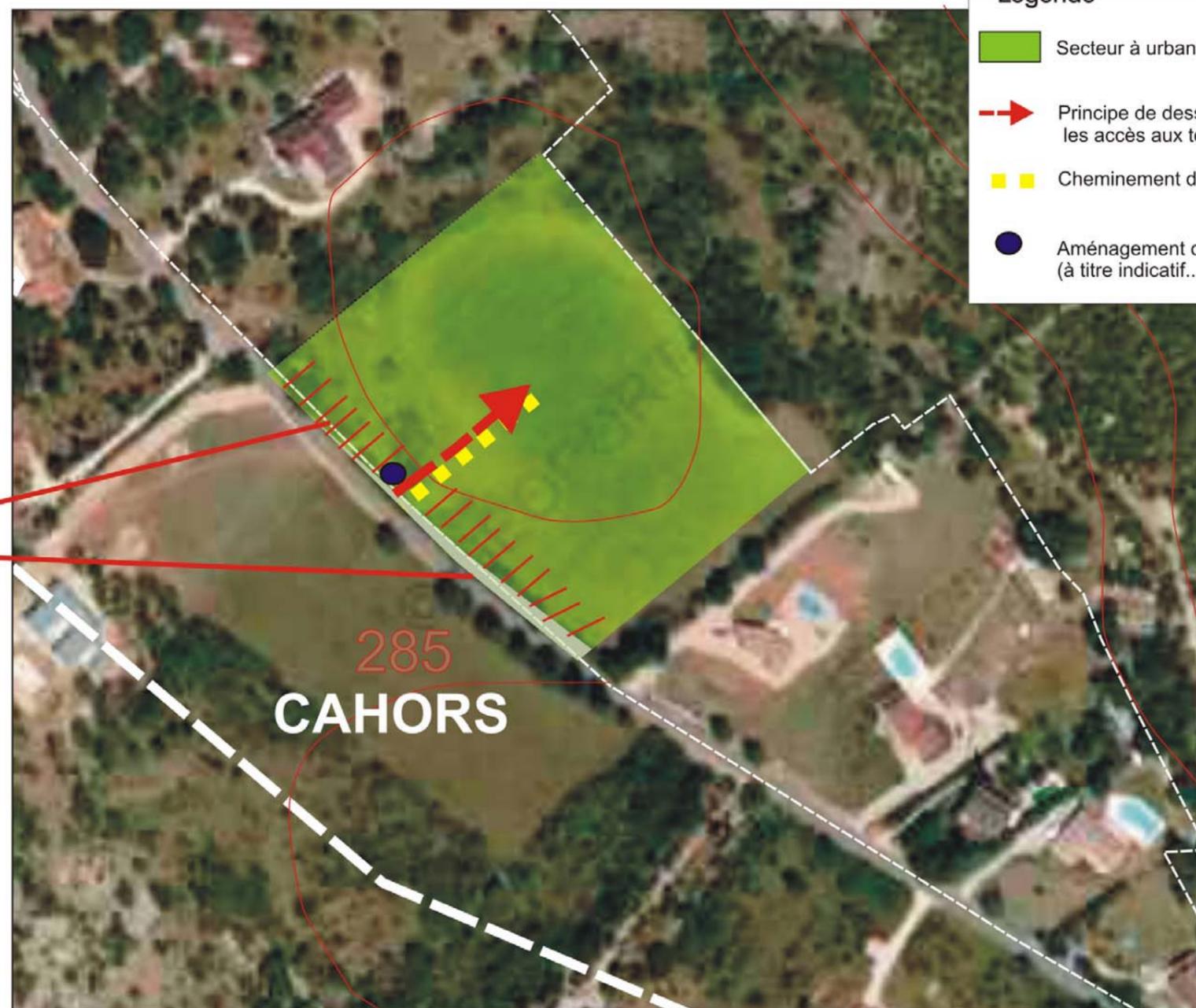
## Orientation d'aménagement - Combe d'Auzole

Les opérations d'ensemble de la zone devront être compatibles et non strictement conformes avec le schéma

### Légende

-  Secteur à urbaniser
-  Principe de desserte interne : une seule voie regroupant les accès aux terrains
-  Cheminement doux
-  Aménagement d'un poteau incendie, réserve d'eau (à titre indicatif...)

Aucun nouvel accès direct sur la voie communale



# Plan Local d'Urbanisme - commune de CALAMANE

## Orientation d'aménagement - Les Lattes

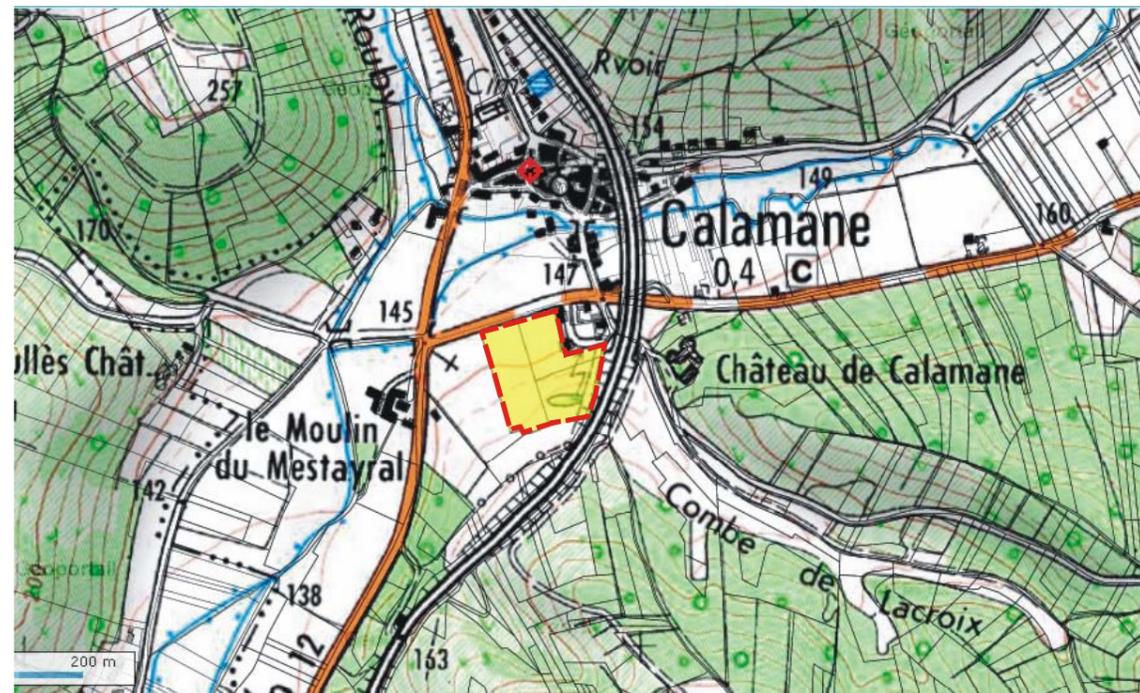


Les opérations d'ensemble de la zone devront être compatibles et non strictement conformes avec le schéma



# Mestayral

## LOCALISATION



## « Mestayral »

### Caractéristiques de la zone

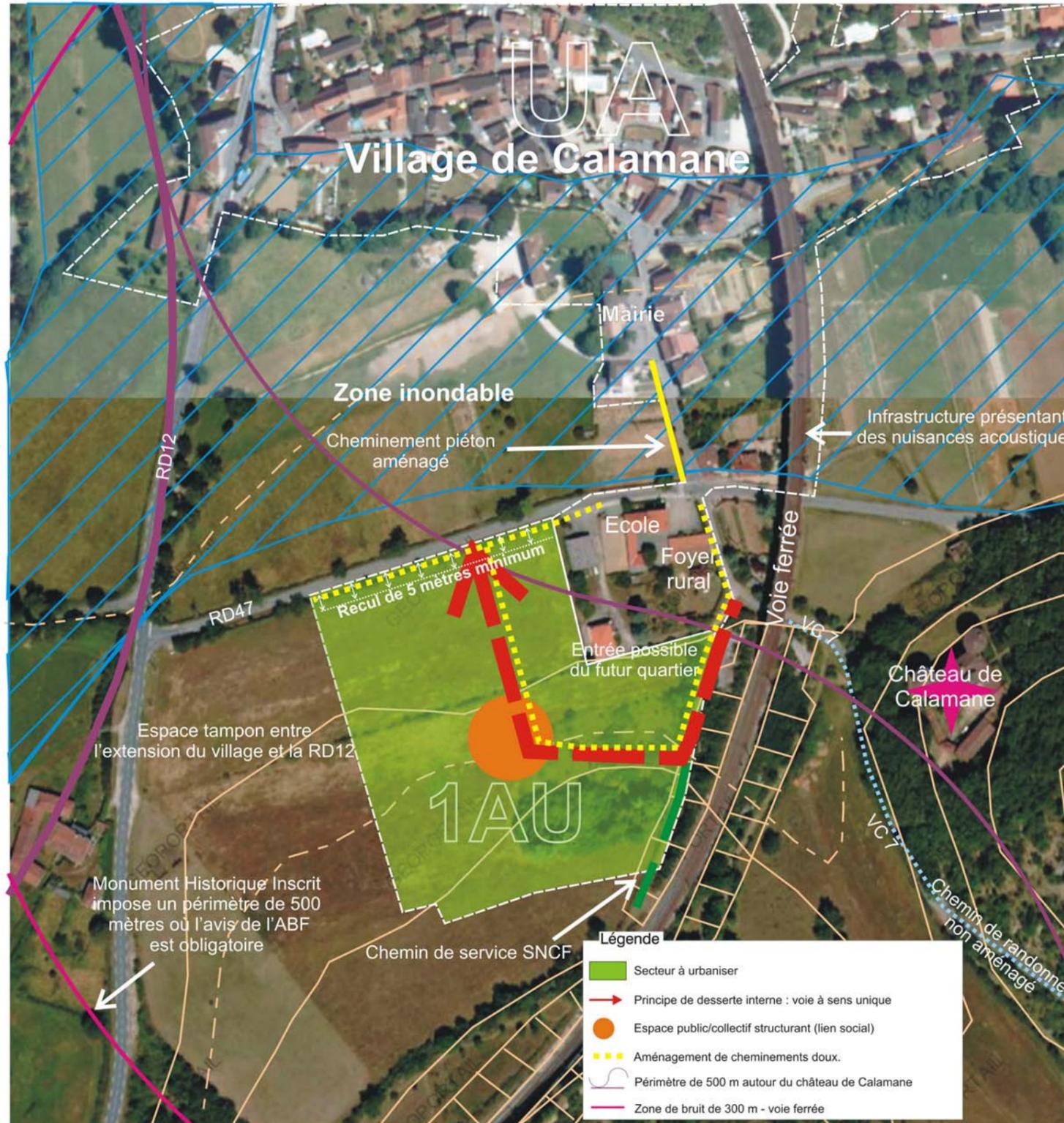
<b>Localisation</b>	Au sud du village en continuité des équipements municipaux : Foyer rural École
<b>Superficie</b>	2,5 ha
<b>Topographie</b>	Les terrains situés à l'est de la zone sont en pied de cause et présentent un talus important provenant de l'aménagement du viaduc de la voie ferrée traversant le village.
<b>Type d'occupation du sol</b>	Prés et bois
<b>Maîtrise foncière</b>	Privée
<b>Réseaux</b>	Présence des réseaux d'eau, d'électricité Raccordable au réseau collectif d'assainissement
<b>Équipements</b>	Contiguïté à l'école et au foyer rural



# Plan Local d'Urbanisme - commune de CALAMANE

## Orientation d'aménagement - Mestayral

Les opérations d'ensemble de la zone devront être compatibles et non strictement conformes avec le schéma



### Synthèse du parti d'aménagement de la zone

*Ces principes imposent que les aménagements futurs soient compatibles en concertation avec les personnes publiques associées et notamment l'architecte des Bâtiments de France.*

Surface disponible brute	2,5 ha
Surface disponible nette	1,9 ha environ (déduction faite de 20 % correspond aux voiries, chemins et réseaux divers)
Espace public/ collectif	Création d'un espace public structurant (lien social)
Capacités en logements	Environ 30 logements
Type de logements	L'offre typologique des logements doit être variée et accessible à une population diversifiée <ul style="list-style-type: none"><li>○ L'habitat individuel : type pavillonnaire sur des lots de 800 m<sup>2</sup> type mitoyen sur des lots de 500 m<sup>2</sup>.</li><li>○ L'habitat semi-collectif : type maisons de ville mitoyennes ou petits collectifs bas d'une surface moyenne de 400 m<sup>2</sup>.</li></ul> R+1 maximum
Nombre d'habitants par logement	2,5
Population supplémentaire	+ 75 environ

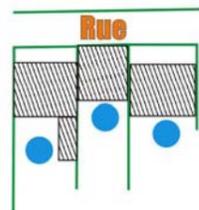


**A titre de suggestion, dans le cadre d'un permis groupé, l'organisation des constructions pourrait être ainsi afin de :**

× **Gérer l'intimité visuelle et sonore :**

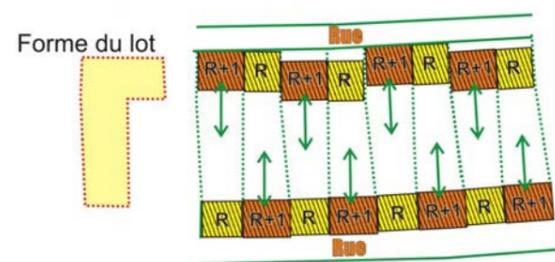
Organisation des constructions pour éviter les vis-à-vis entre les habitations :

- Agencement des maisons en L ou implantation en quinconce des maisons



Implantation décalée/construction en L :  
les points bleus représentent les espaces d'intimité.  
Les haies en limite séparative renforcent l'intimité.

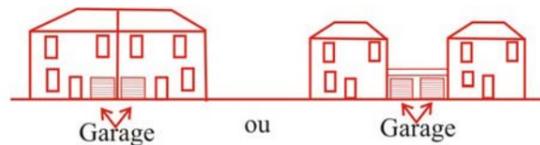
- Séparation des logements par un mur en jouant avec les façades des habitations mitoyennes. Implantation décalée des constructions. Implantation en tête-bêche des lots.



Implantation des lots en tête-bêche :  
Adapter les lots, les constructions (les hauteurs)  
et les jardins pour préserver l'intimité des espaces  
privatifs (jardins et ouvertures).

Seules les habitations ayant un étage ont une vue sur  
leur propre jardin.  
Les extensions/annexes en rez-de-chaussée n'ont pas  
d'ouverture-accès vers le jardin du voisin.

- La mitoyenneté par les garages est un moyen intéressant de réduire les nuisances sonores et visuelles.



La mitoyenneté par le garage est un moyen intéressant  
de réduire les nuisances sonores et visuelles.

× **Limiter l'uniformisation :**

Accompagner les propriétaires dans la personnalisation de leur projet de maison (individuel et groupé) : jouer sur les couleurs, les formes des façades, les gabarits et les matériaux compatibles.

Privilégier une certaine marge de manœuvre aux architectes concepteurs dans le règlement de l'opération.

× **Prévoir une extension extérieure aux logements semi-collectifs :**

Proposer systématiquement un jardin aux logements du rez-de-chaussée et, pour ceux situés à l'étage, une terrasse / balcon de taille suffisamment importante pour permettre de prolonger les pièces à vivre.

× **Rendre l'habitat modulable :**

L'habitat modulable offre la capacité de faire évoluer (agrandir, réduire, transformer) un logement au gré du cycle de vie d'un ménage. La modularité d'un logement doit être pensée dès les plans initiaux du logement, afin que son évolution soit possible techniquement à des coûts acceptables.

