

# Cauvaldor

# PLUIH

AR Prefecture

046-200066771-30240420-60-2014-073-02F-01  
reçu le 21/04/2024

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

**TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION SECTORIELLES DE NIVEAU 1**

# SOMMAIRE

<b>Généralités</b>	<b>4</b>
<i>Préambule</i>	<i>5</i>
<b>1. Programmation</b>	<b>7</b>
1.1. Densités et typologies	7
1.2. Carte de classification des communes	8
<b>2. Généralités</b>	<b>9</b>
2.1. Mode d'urbanisation	9
2.2. Espaces communs / publics	11
2.3. Voiries	13
2.4. Stationnement	16
2.5. Gestion aérienne des eaux pluviales	17
2.6. Plantations	19
2.7. Traitement des limites et discontinuité	20
2.8. Marquage d'alignements	22

<b>3. Dispositions complémentaires relative à des zones spécifiques</b>	<b>24</b>
---	-----------

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

<b>Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles</b>	<b>25</b>
ALVIGNAC - AU117	26-31
AUTOIRE - 119	32-37
BALADOU - 122	38-43
BALADOU - 123	44-49
BELMONT-BRETEUX - AU001	50-57
BELMONT-BRETEUX - AU002	58-63
BETAILLE - AU003	64-69
BETAILLE - AU004	70-77
BETAILLE - AU007	78-83
BIARS-SUR-CERE - AU008	84-91
BIARS-SUR-CERE - AU009	92-99
BIARS-SUR-CERE - AU010	100-107
BIO - AU012	108-113
BRETEUX - AU013	114-121
BRETEUX - AU014	122-129
BRETEUX - AU017	130-135
CALES - AU018	136-141
CONDAT - AU020	142-147
CORNAC - AU171	148-153
CORNAC - AU175	154-159
CREYSSE - AU021	160-165
CUZANCE - AU178	166-171
CUZANCE - AU201	172-179
GAGNAC-SUR-CERE - AU023	180-185

GAGNAC-SUR-CERE - AU024	186-191
GIRAC - AU027	192-197
GIRAC - AU028	198-203
GLANES - AU029	204-209
GRAMAT - AU126	210-217
GRAMAT - AU128	218-223
LACHAPELLE-AUZAC - AU032	224-231
LANZAC - AU033	232-237
LAVERGNE - AU039	238-243
LE BASTIT - AU151	244-249
MARTEL - AU140	250-257
MAYRINHAC-LENTOUR - AU050	258-263
MIERS - AU052	264-269
PAYRAC - AU054	270-277
PAYRAC - AU055	278-283
PINSAC - AU056	284-289
PINSAC - AU057	290-295
PRUDHOMAT - AU144	296-301
PRUDHOMAT - AU145	302-307
PUYBRUN - AU061	308-313
PUYBRUN - AU195	314-319
REINHAGNET - AU1202	320-325
RIGNAC - AU067	326-331
RIGNAC - AU069-AU170	332-337
ROCAMADOUR - AU072	338-343
ROCAMADOUR - AU073	344-349

ROCAMADOUR - AU079	350-355
ROCAMADOUR - AU082	356-363
SAINT-CERE - AU160	364-369
SAINT-CERE - AU161	370-375
SAINT-CERE - AU162	376-381
SAINT-CERE - AU163	382-389
SAINT-CERE - AU164	390-397
SAINT-CERE - AU166	398-405
SAINT-JEAN-LESPINASSE - AU087	406-413
SAINT-LAURENT-LES-TOURS - AU090	414-419
SAINT-MICHEL-LOUBEJOU - AU098	420-425
SAINT-MICHEL-LOUBEJOU - AU099	426-431
SAINT-PAUL-DE-VERN - AU129	432-437
SAINT-SOZY - AU100	438-443
SAINT-VINCENT-DU-PENDIT - AU101	444-449
SOUILLAC - AU103	450-457
SOUILLAC - AU104	458-465
SOUILLAC - AU105	466-473
SOUSCEYRAC-EN-QUERCY - AU109	474-481
SOUSCEYRAC-EN-QUERCY - AU110	482-487
TEYSSIEU - AU114	488-495
THEGRA - AU168-AU169	496-503
VAYRAC - AU132	504-509
VAYRAC - AU133	510-518

0440422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
 Recu. le 24/04/2024  
 AR Prefecture

# Cauvaldor |

---

# PLUIH

## Généralités

AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



# PRÉAMBULE

*L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique Paysage couvre l'ensemble des zones du PLUI-H. Elle concerne ainsi l'ensemble des zones à urbaniser (AU). Déclinée en objectifs différenciés et thématiques, elle s'applique ainsi également aux secteurs couverts par les OAP sectorielles.*

*Ces OAP sectorielles sont destinées à donner les indications nécessaires à une urbanisation future qualifiante. Elles s'appliquent à des zones AU porteuses d'enjeux spécifiques (urbains, paysagers, patrimoniaux) à la différence des zones AU encadrées uniquement par l'OAP thématique Paysage souvent plus excentrées, d'une échelle plus réduite et/ou dans des contextes d'habitat diffus.*

*Une autre OAP, Vallée de la Dordogne, s'applique sur l'emprise de cette entité paysagère. Les OAP concernées apportent cette précision.*

En lien avec les OAP thématiques, les OAP sectorielles mettent en place des principes d'aménagement qui renvoient à :

-Des éléments de programmation portant sur des notions

de densité;

**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

-Des « généralités » applicables à l'ensemble des secteurs concernant :

- Le mode d'urbanisation
- Les espaces communs
- Le réseau viaire
- Le stationnement
- La gestion (aérienne) des eaux pluviales
- Les plantations
- Le traitement des limites et discontinuités
- Le marquage d'alignements

Dans le contexte de la transition écologique, les principes d'aménagement visent à limiter l'impact des futures opérations à tous les niveaux : emprise au sol, imperméabilisation, lutte contre les îlots de chaleur...

Ces principes, considérés comme « vertueux », font écho aux modes d'urbanisations passés, observables dans les tissus bâtis anciens.

Les aménagements des villages laissaient, en effet, une grande place au végétal et démontraient une économie de moyens toujours d'actualité.

Plusieurs projets sur le territoire de la CC de Cauvaldor sont déjà eux aussi exemplaires sur de nombreux paramètres, en particulier les écobarris portés par le Parc Naturel Régional des Causses du Quercy (PNRCQ).

Les «*généralités*» évoquées font référence aux éléments de légendes qui seront mobilisés dans les schémas de principes des OAP sectorielles.

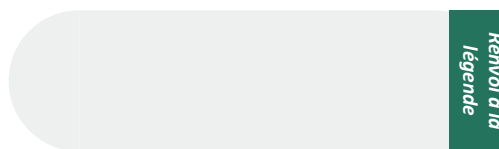
Ces éléments sont organisés en trois thématiques :

- Les éléments de programmation
- Les éléments concernant le maillage viaire et les mobilités
- Les éléments relatifs à l'insertion paysagère et à la dimension architecturale

### Clé de lecture

A chaque chapitre, une étiquette située en partie haute (droite ou gauche) indiquera les éléments de légende qui sont concernés dans cette partie.

L'OAP thématique Paysage s'appliquant à l'ensemble des zones AU et traitant également ces thématiques dans la partie **SITUATION IV**, une étiquette renverra à cette dernière.



#### Programmation :

- AR Logements individuels, accolés ou non
- Logements intermédiaires (maison de ville, maison accolée, petit collectif.)
- Logements collectifs
- Emprise constructibles des annexes ou extensions
- Parcelles privatives de pleine terre
- Espace commun végétalisé et planté
- Fonctions autre que résidentielle

#### Maillage viaire et mobilité :

- Voie de desserte
- Cheminement doux
- Sécurisation d'un carrefour ou d'une voie
- Zone de stationnement perméable et ombragée

#### Intégration paysagère et architecture :

- Préserver les éléments de la TVB
- Préserver le petit patrimoine
- Alignement d'arbres
- Plantation d'arbres
- Haie bocagère
- Préserver vue
- Permettre des percées visuelles
- Muret en pierre
- Marquer l'alignement

# 1. PROGRAMMATION

## 1.1 Densités et typologies

Les densités moyennes minimales sont définies en fonction de la différenciation des communes par le SCOT.

Si l'on s'en tient à ces minima, les densités paraissent relativement peu élevées. Elles peuvent aussi se lire comme autorisant la présence d'espaces communs relativement généreux. Le PLUi-H peut ainsi mettre l'accent sur la création d'un maillage d'espaces verts de proximité qui participe de la qualité du cadre de vie et se connecte aux espaces publics existants voire deviennent eux-mêmes des lieux de centralité.

Les données du DOO du SCOT sont aussi à considérer comme des moyennes, en fonction, à la fois des zones

AR Préfecture  
046-200066371-20240422-CC-2024-073-22B-DE  
Reçu le 23/01/2024

AU régies par l'OAP thématique Paysage, et des zones U en extension des enveloppes urbaines.

Or, les OAP sectorielles concernent principalement des secteurs à enjeux et/ou à proximité des centres villages. Le besoin d'urbanité de ces secteurs amène à proposer des densités parfois sensiblement plus élevées que celles du SCOT.

Type de commune	Densité minimale moyenne projetée
Pôle structurant	10 log/ha
Pôle d'équilibre	8 log/ha
Pôle de proximité	7 log/ha
Maillage villageois	6 log/ha

Extrait du DOO du SCOT

Les typologies des constructions principales attendues sont précisées :

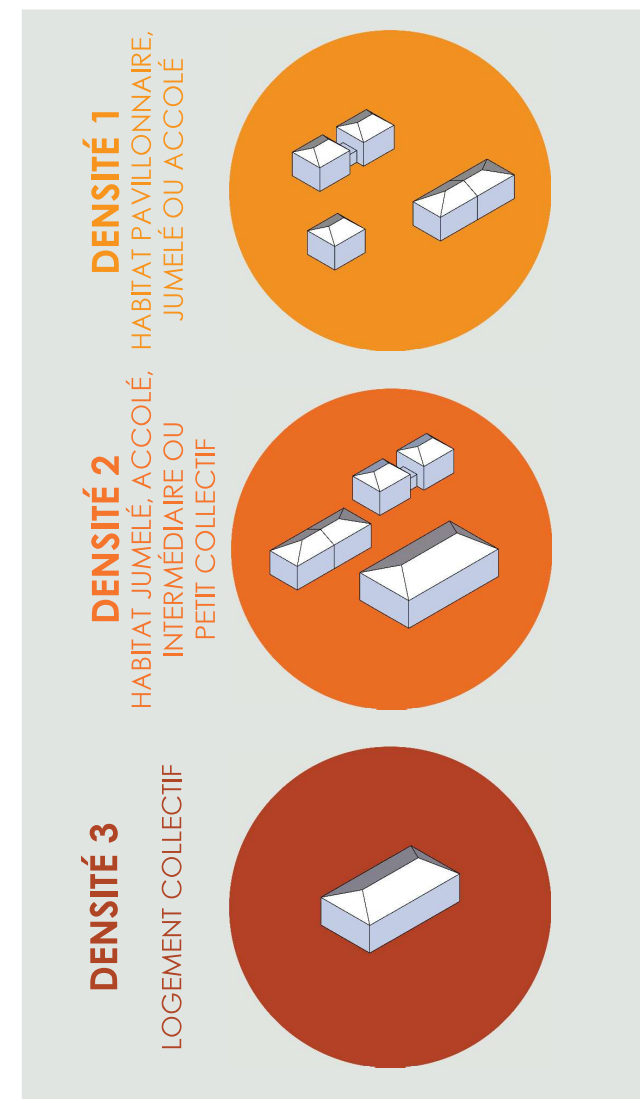
- Habitat individuel de type pavillonnaire ou jumelé ou accolé
- Habitat individuel jumelé, accolé / Habitat intermédiaire / Logement collectif
- Logement collectif

Les deuxième et troisième catégories visent à encourager plus de densité dans des secteurs où les enjeux d'insertion ou de greffe urbaine sont plus prégnants. Ils permettent aussi de renforcer des effets de centralité en rapport avec des espaces communs / publics.

Des densités plus élevées sont souvent mises en rapport avec des espaces verts : l'espace vert privé réduit est potentiellement « compensé » par la présence d'un espace vert collectif.

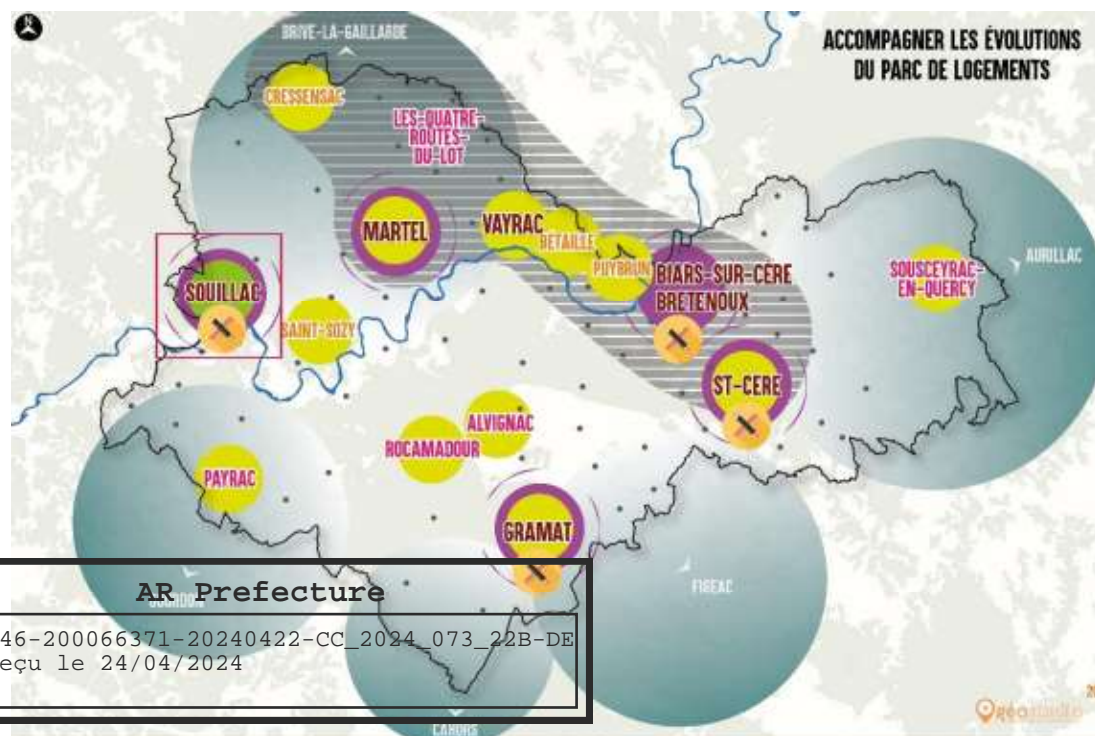


Renvoi à la légende



Typologies de constructions

## 1.2 Carte de classification des communes ( extrait du PADDi)



AR Prefecture  
 046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
 Reçu le 24/04/2024

ARMATURE TERRITORIALE	REQUALIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS	ACCOMPAGNER LES MODES D'HABITER
<ul style="list-style-type: none"> <li>Cauvaldor</li> <li>La Dordogne</li> <li><b>GRAMAT</b></li> <li><b>ROCAMADOUR</b></li> <li><b>SAINT-SOZY</b></li> <li>Pôles structurants</li> <li>Pôles d'équilibre</li> <li>Pôles de proximité</li> <li>Maillage villageois</li> <li>Espaces agro-naturels</li> <li>Pôles d'influence</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revitalisation des centres bourgs</li> <li>Renforcer l'offre de logements pour accompagner le développement économique</li> <li>Recomposer le parc de logements existant</li> <li>Accompagner la densification et les extensions par intégration au village (Eco-barry, ...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fidéliser les populations jeunes en réinvestissant les logements existants par des opérations locatives</li> <li>Lutter contre la perte de vitesse démographique et le recul de la mixité sociale</li> <li>Organiser le développement urbain dans l'arc Brive / Saint-Céré</li> </ul>

Figure 1-Axe 1-cartographie donnée à titre indicatif



## 2. GÉNÉRALITÉS

### 2.1. Mode d'urbanisation

Les îlots à urbaniser sont divisés en 3 types d'emprises:

- Une bande destinée à accueillir les constructions principales et qui peuvent être partiellement minéralisées. Dans tous les cas, ces bandes autorisent la construction à l'alignement que l'on peut retrouver dans les tissus bâtis anciens;

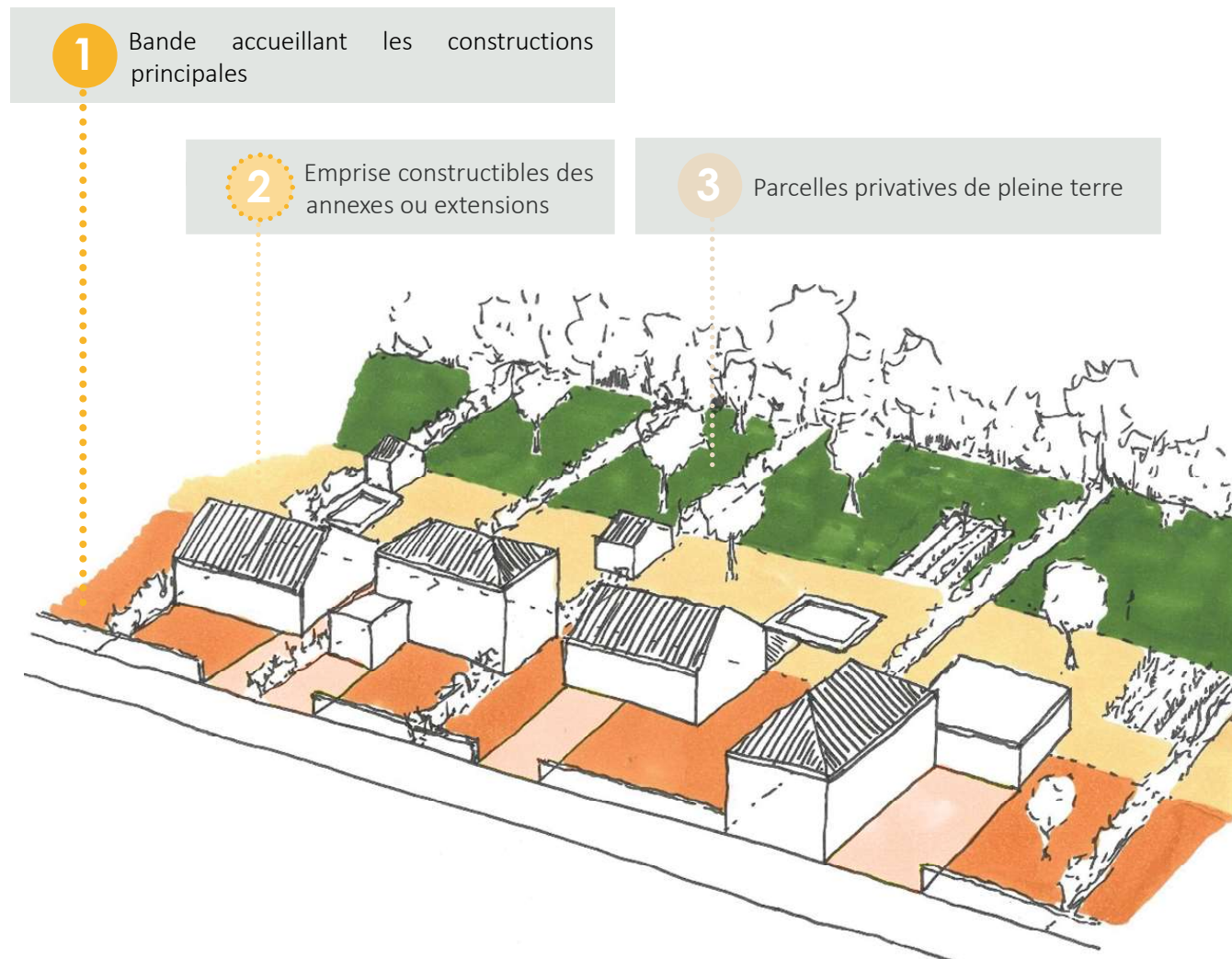
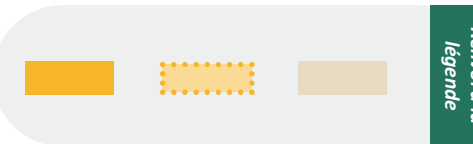
- Une bande destinée à accueillir d'éventuelles annexes, garages, piscines, extensions... et dont l'imperméabilisation est à limiter;

- Une bande destinée à rester en pleine terre où aucune construction n'est autorisée. Les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont suivis d'une replantation à

raison de 2 pour 1 sur la même emprise.  
046 200 0663 Pl 2024 0122 DC 2024 P 03-22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

De façon générale, cette organisation permet de marquer des transitions entre espaces bâtis et espaces naturels, agricoles et forestiers ou de maintenir des cœurs verts en intérieurs d'îlots.

Le maintien d'espaces verts, en particulier plantés d'arbres, aide à préserver, voire à créer, des îlots de fraîcheur.



Représentation du principe des 3 types d'emprise développés dans les dessins des OAP, en référence aux couleurs de la légende.

Ces dispositions mettant essentiellement en avant la construction de maisons individuelles ou tout au moins des éléments bâtis dans un rapport univoque à l'espace public/commun, il est prévu d'envisager une variante.

Ainsi, faisant le constat que ce principe de bande constructible essentiellement en front de rue, dans sa forme première, ne paraît pas adapté à des projets d'ensemble, plus complexes, pouvant fonctionner suivant des typologies différentes, d'autres règles sont envisagées pour pouvoir accueillir des programmes spécifiques (formes d'habitat groupé, logements sociaux obéissant à une organisation différente...).

Afin de pouvoir construire plus en profondeur, un seul principe d'organisation est à respecter : la qualification d'un espace commun, en rapport avec l'espace public ou non. **AR. Prefecture** une cour, d'un jardin commun, autour de laquelle, /duquel s'organiseront les futurs éléments bâtis. Cette disposition justifiera de pouvoir urbaniser plus profondément sur la parcelle, la perte d'espace de pleine terre étant « compensée » par l'intérêt d'un projet potentiellement plus dense et diversifiant l'offre en logement.

Cette cour ou jardin restera principalement perméable. Si cette cour ou jardin donne sur l'espace public, elle/ il sera en entouré(e) du même type de clôture (murbahut, muret de pierre...) qu'en limite d'espace public.

**Attention :**  
L'orientation du bâti sera déterminée en premier lieu par la réalité topographique (Situation IV orientation 6 de l'OAP thématique paysage) et favorisera une conception bioclimatique



046-20086371-202404224 CC\_2024\_073\_228 DE  
AR. Prefecture

## 2.2. Espaces communs / publics

Cet élément de légende renvoi à des espaces communs qualitatifs, à aménager au sein des zone AU. Ils sont en premier lieu destinés à servir les futures habitations de ces zones et l'aménagement sera pensé à échelle de l'opération.

Néanmoins, considérant le contexte et les besoins, ces espaces pourront également porter des enjeux à l'échelle d'un quartier ou de la commune et de ce fait, prendre une dimension d'intérêt public/ général.

Les aménagements de ces lieux ne sont pas précisés afin de permettre de définir ces derniers en fonction des besoins et attentes. Certaines zones AU spécifiques pourront néanmoins être orientées vers un certain type d'usage et/ou de fonction. De la même manière, certaines pourront se voir imposer des plantations; ce point sera abordé dans le chapitre 6 les concernant.

Les possibilités d'aménagement sont détaillées à travers la liste non exhaustive ci-contre.

En termes de matérialité, ces espaces sont généralement à penser comme des espaces verts, et donc à prédominance végétale même si dans certains

contextes particuliers (enjeux de continuité urbaine, patrimoniaux..), une esthétique plus minérale pourra être développée.

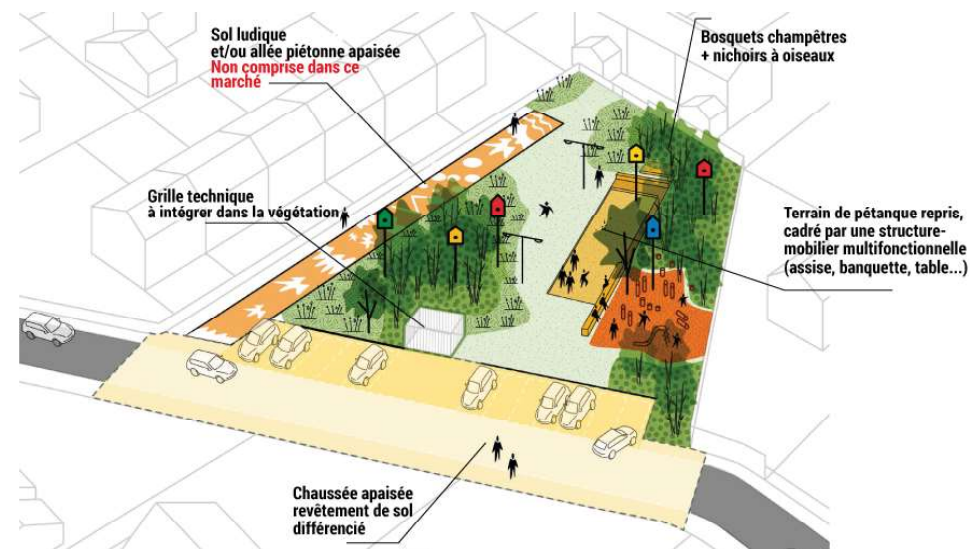
De plus, la notion de perméabilité des matériaux de revêtement sera à considérer. La valeur de ces espaces porte une forte connotation environnementale. De ce fait, aucun revêtement totalement imperméable ne sera admis au sein de ces espaces, sauf nécessité pour des éléments de programme précis tel que des terrains de sport spécifiques ou des enjeux patrimoniaux (importance d'une minéralité). Cette nécessité sera à justifier.

### Fonctions potentielles

#### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
 Reçu le 24/04/2024

- Accompagnement des axes de circulation paysagère par la création d'un filtre végétal
- Apport d'un confort d'été par la création d'un îlot de fraîcheur
- Dimension fédératrice à travers l'aménagement d'aires de loisirs
- Mutualisation par des espaces vivriers partagés
- Mise à distance et/ou intégration paysagère par la création d'un filtre végétal
- Support et accueil d'un cheminement piéton
- Végétalisation d'une plate-bande en pied de façade ou mettant en retrait un alignement ( cf chapitre 8)
- ...



Réaménagement du square Gayard en îlot de fraîcheur- Atelier CLAP Paysagiste - Libourne (33)

## Références



*Verger partagé - PUVA - écobarri de Lavergne (46)*



*Aménagement d'une aire de pique-nique - Atelier Arcadie - Atelier RK - Cabrerets (46)*



**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC-2024-073\_22E  
Reçu le 23/04/2024

*Aire naturelle et renaturation - Atelier du Sillon - Sauliac-sur-Célé (46)*



*Espace commun traité à la manière d'un belvédère - Résidence intergénérationnelle - Arkhidea - Thégra (46)*

## 2.3. Voirie

### 2.3.1. Voie de desserte

La voirie est à penser comme un espace de vie autant qu'un espace de transit.

La plupart des opérations ont des échelles réduites qui ne nécessitent pas des largeurs de chaussée importantes et peuvent se concevoir avec des voiries mixtes.

La gestion aérienne des eaux pluviales, la plantation d'arbres de haute tige pour donner de l'ombre notamment, la mise en valeur de murets de pierre sèche par des bandes enherbées, la mise en place de places de stationnement perméables... doivent

permettre d'envisager les nouvelles voies comme de véritables espaces à paysager.

AR Préfecture  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Les OAP ne peuvent pas entrer dans le détail de ces aménagements et plantations car ils doivent correspondre à des projets précis appuyés sur des données opérationnelles (relevés topographiques notamment). En revanche les futures opérations devront répondre à ces attendus.

La composition de ces espaces de circulation sera donc déterminée par le contexte, rural, pavillonnaire ou urbain ainsi que par l'échelle de l'opération. Sa structure sera déterminée, en fonction de ces critères, à l'appréciation de l'aménageur.

A titre d'exemple, pour des opérations plutôt urbaines et de grande échelle, une largeur conséquente permettra de développer des épaisseurs dédiées aux mobilités douces et à l'aménagement paysager. Les double-sens seront à privilégier pour ce type d'opération.

En revanche, il sera possible de mettre en place, dans le cadre d'opérations à plus petite échelle, des liaisons mixtes.

Dans un contexte plus rural, dans une logique d'économie, de perméabilité et de frugalité, la voie de desserte ne sera pas nécessairement bitumée. Elle pourra être aménagée de façon minimale (à la manière de celle de l'éco-barri existant de Lavergne).

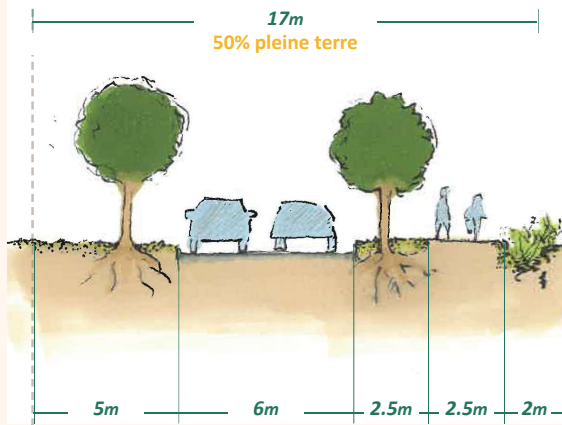
#### Principes

- Pour les voies les plus importantes, à double sens, au moins un alignement d'arbres devra être mis en place;
- Des bandes enherbées seront à développer le long des chaussées mixtes;
- Les murets en pierre sèche existants ou à créer seront mis en valeur;
- La perméabilité des matériaux, notamment pour les stationnements et cheminements doux, sera à privilégier (hors nécessité d'une accessibilité PMR);
- Les espaces de retournement seront traités comme des espaces paysagers à part entière, ils seront végétalisés et dessinés comme des placettes.

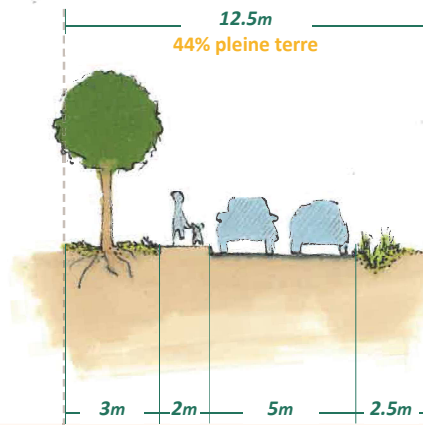
#### Préconisations

- Sur la largeur dédiée à la voirie, un minimum de 40% est à maintenir en pleine terre;
- Un coefficient de ruissellement de 0,5 maximum est à prévoir pour les matériaux perméables.

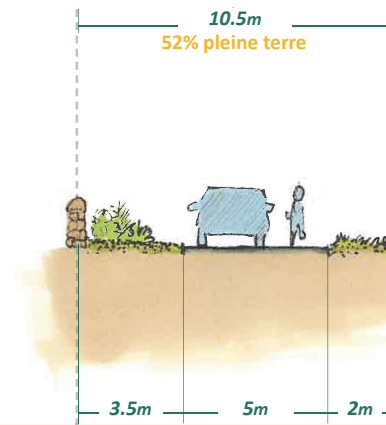
## Exemples et références



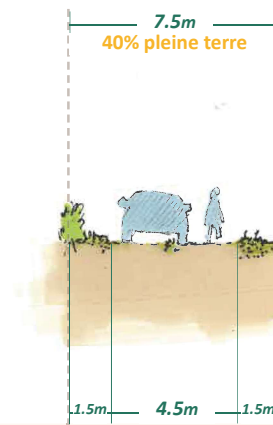
Voie double sens, doublée de deux alignements d'arbres de part et d'autre, aménagement en retrait de la voie d'une large chaussée destinée aux liaisons douces, gestion aérienne des eaux pluviales paysagère par une noue



Voie double sens, doublée d'un alignement d'arbre de part et d'autre, aménagement d'une chaussée piétonne, gestion aérienne des eaux pluviales paysagère par une noue



Chaussée mixte, bande enherbée de part et d'autre de la voie, rapport à l'espace public architecturé par le muret en pierre sèche, plantation en pied de ce dernier



Chaussée mixte, perméable, végétation libre, pas de démarcation, aménagement minimal

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



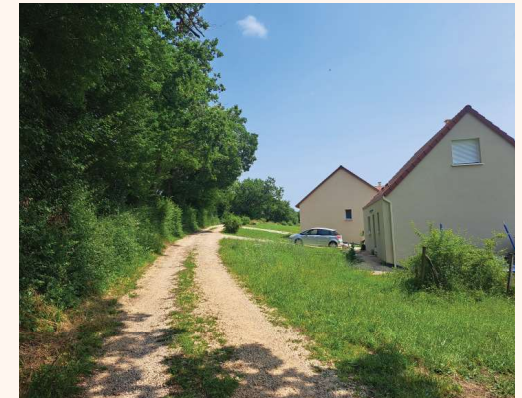
Aménagement du centre et de la traversée du bourg - Un pour cent paysage - Villefranche d'Albigeois (81)



Labastide-Murat (46) - Source PNRCQ



Alignement marqué par un muret en pierre sèche et bande enherbée plantée mettant à distance la voie - C. Broichot - G. Laizé - Le Bastit (46)



Voie de desserte perméable - PUVA - écobarri de Lavergne (46)

### 3.2. Mobilités douces

Des aménagements devront permettre de proposer un cheminement piéton paysager, ombragé et rythmé par des espaces de dilatation. Cela afin de proposer une alternative aux mobilités motorisées.

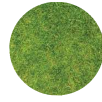
Ces éléments pourront correspondre à un simple cheminement piéton à caractère plutôt rural comme à une voie verte conséquente, plus urbaine.

#### Principes

**AR Prefecture**  
 • Dans des secteurs urbains ou proposant déjà des pistes cyclables distinctes peuvent être développées dans l'emprise de la voie  
 046-20006371-20240422-CD-2024(1073-22E-DE)  
 Reçu le 24/04/2024

- Une place sera laissée au végétal au sein / aux abords de ces espaces;
- Ces liaisons seront accessibles et sécurisées PMR dans la mesure du possible au regard du contexte

#### Exemples de matériaux



Pleine terre  
 (I<sub>r</sub> = 0,15)



Pavés perméables  
 (I<sub>r</sub> = 0,4)



Sable stabilisé mécaniquement  
 (I<sub>r</sub> = 0,5)



Béton désactivé  
 (I<sub>r</sub> = 0,9)

#### Références



*Cheminement piéton- Ecoquartier de l'Hermiès - C. Broichot - G. Laizé - Carjac (46)*



*Requalification des cheminements piétons - Coco Architecture - la Motrice - Camille Fréchou - Laguiole (12)*



*Cheminement piéton ombragé accompagné d'une pergola reliant un espace de stationnement à l'école et à la mairie. Atelier Sol et Cité - Parnac (46)*

## 2.4. Stationnement

Les zones de stationnement seront pensées comme des espaces communs en continuité avec les espaces publics. De ce fait, une certaine exigence paysagère et environnementale les concernera.

Comme les espaces communs détaillés précédemment, ces espaces devront garantir un confort d'été comme une dimension esthétique et paysagère dans leur conception. La qualité des matériaux, les plantations, le traitement par des murs de soutènement.. participent à l'ambiance du lieu.

### Références

### Principes

- L'implantation au sein d'un espace commun des places de stationnement sera privilégié par rapport au stationnement longitudinal;
- L'intégration paysagère sera garantie à travers des plantations et aménagement divers;
- Le confort d'été sera à penser à travers des plantations ou dispositifs d'ombrage (ex : pergola..)
- Les revêtements imperméables seront à éviter au maximum.

### Exemples de matériaux



Terre pierre  
(Ir = 0,2)



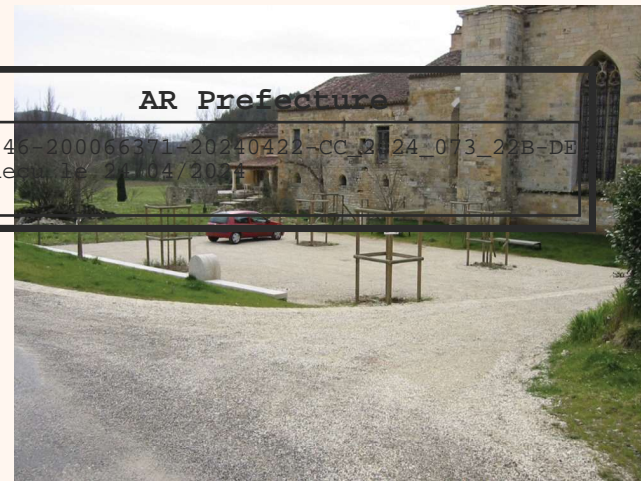
Dalles alvéolaires engazonnées  
(Ir = 0,5)



Sable stabilisé mécaniquement  
(Ir = 0,5)



Béton désactivé  
(Ir = 0,9)



Aménagement des abords du couvent - Concepteur non communiqué  
- Les Junies (46)

**Conceptrice : Hélène Sirieys paysagiste**



L'espace Roux - Parc de stationnement et promenade - Relations Urbaines - Dieulefit (26)



Parking paysager et perméable- Eco-quartier de l'Hermiès - C. Broichot  
- G. Laizé - Carjac (46)



## 2.5. Gestion aérienne des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est réalisée de façon aérienne, c'est-à-dire qu'elle est visible et forme un paysage à part entière.

Les canalisations souterraines, buses... sont réservées à des secteurs où la gestion aérienne n'est pas techniquement possible, aux traversées d'ouvrages etc.

Les différents éléments des dispositifs sont pensés en fonction de la topographie et du milieu récepteur.

Ils permettent de limiter les débordements des réseaux ainsi que le risque d'inondation et l'érosion du sol due au ruissellement, et de faciliter le bon fonctionnement du cycle de l'eau.

Lorsque les sols permettent une infiltration sur place, cette option doit être privilégiée. La collecte se fait par des noues. Elles se différencient des fossés par leurs pentes douces.

Les noues sont présentes de façon privilégiée le long des voiries et conduisent les eaux de pluie vers des bassins de rétention/infiltration. Ceux-ci restent secs hors périodes de pluie.

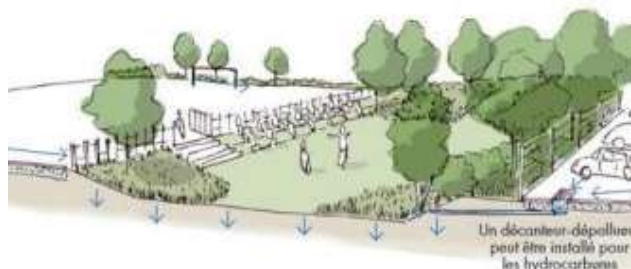
### Principes

- La mise en place de noues paysagères permettant la gestion aérienne des eaux pluviales le long des cheminements piétons sera privilégiée;
- Les bassins de rétention seront conçus comme des espaces paysagers, ils ne seront pas clôturés;
- Les bassins de rétention proposeront des pentes douces. Ils pourront également être organisés en terrasses ou architecturés avec des soutènements traités avec des gabions, murets en pierre...;
- Ces espaces pourront être plantés d'espèces locales et se développant en milieux humides.

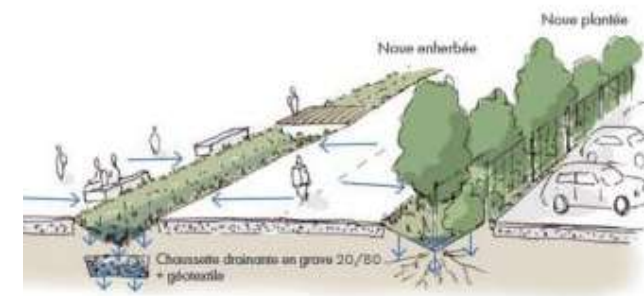
### Préconisations

- Les noues paysagères feront une largeur minimale de 2m;
- Les pentes des bassins de rétention seront de 1 pour 5 maximum.

### Bassin paysager

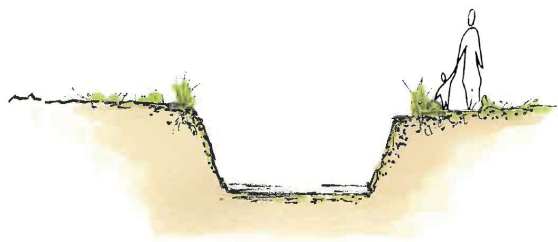


### Noue



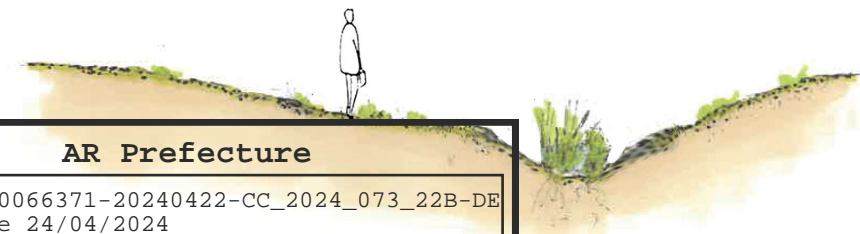
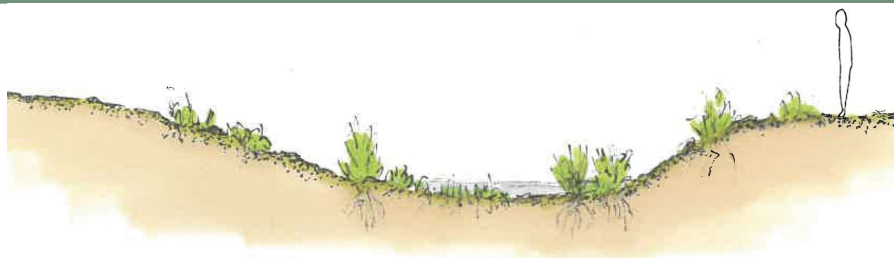
Source - CAUE - Extrait de la présentation du Graie (Pôle eau & territoire) «Peut-on désimpermeabiliser partout?»

CONTRE-EXEMPLE



*La pente est trop raide, le bassin de rétention n'apporte aucune qualité en termes d'usage et de paysage. Au niveau de la sécurité, un grillage sera nécessaire, ce qui nuit d'autant plus à l'esthétique du bassin et de ses abords.*

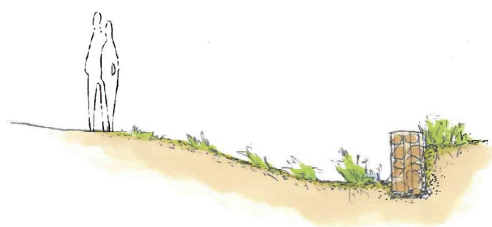
RECOMMANDATIONS



AR Prefecture

046200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

*Les pentes sont douces et peuvent accueillir de la végétation ou un usage en tant qu'espace public lorsque le bassin est sec. Un soutènement peut être mis en place mais il est architecturé par la mise en place d'un muret en gabions composé de pierre de pays.*



Bassin paysager - Lotissement Charleville -Le Breuil (71)



Vallon naturel à Kervalguen - Quimper (29)



Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales - Comptoir des projets -Essonne (91)

## 2.6. Plantations

Comme vu précédemment, les zones de stationnement et certaines voies de desserte impliquent nécessairement des plantations sous forme d'alignements ou d'une façon moins formalisée.

En complément, d'autres alignements et plantations, objets de ce chapitre, pourront être demandés dans les schémas d'aménagement, complétés par le règlement.

### Principes

#### AR Prefecture

- Les alignements d'arbres sont définis selon ces principes :
  - un linéaire de bout en bout: s'il est demandé le long de la voie il devra être lisible entre chaque extrémité de cette voie
  - un espacement maximum de 10m linéaire entre les arbres hors contraintes techniques, accès...;
- Les essences plantées seront à choisir dans une palette d'essences locales, en annexe du règlement écrit.

### Références



Plantation d'arbres pour 6 logements intermédiaires - GGR Architectes  
- Montratier (46)



Alignement d'arbres pour l'écoquartier Bourg-Bief -  
Sequana Paysage - Longvic (21)

### Pour aller plus loin ...

Le CAUE du Lot propose des fiches pédagogiques sur les essences locales en fonction des entités paysagères et les bonnes pratiques en termes de plantation.

Elles sont en ligne sur le lien suivant :  
<https://www.les-caue-occitanie.fr/ressources>



## 2.7. Traitement des limites et discontinuités

Seront traités dans cette partie :

- la relation avec le contexte avoisinant et notamment le rapport à l'espace rural;
- l'aménagement de talus ou anciens murs en pierre sèche existants

Dans le cas où aucun élément de limite précis n'est demandé dans le schéma, il s'agira de se référer au règlement, imposant notamment des éléments de clôture laissant passer la petite faune entre une zone AU et une zone A ou N.

### La haie bocagère pour marquer les limites

AR Prefecture

Dans le cas où la zone à urbaniser se situe en zone de transition (souvent entre un tissu urbain et un paysage à caractère rural), il s'agira de proposer un vocabulaire spécifique accompagnant cette transition vers l'espace rural par la mise en place de haies bocagères en limite d'opération.

Véritable corridor écologique, la haie bocagère est un élément caractéristique du paysage rural français. Si elle est porteuse de divers usages (bois de chauffe, dimension vivrière, gestion de l'eau, brise-vent), les principaux intérêts de sa mise en place résident dans l'intégration paysagère et la continuité écologique qu'elle propose.

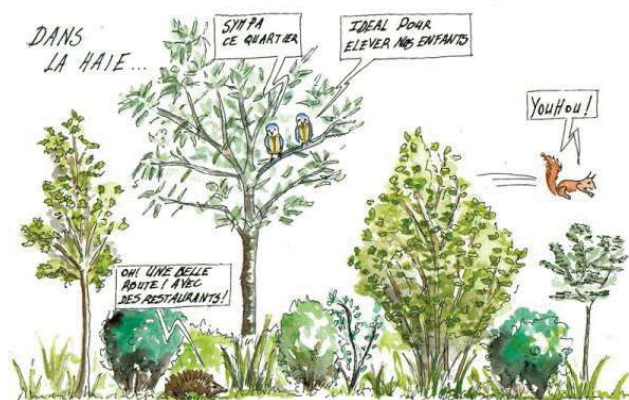
OAP THEM. sit.IV  
**ORIENTATION 5.**  
Traiter les transitions  
et les limites

### L'aménagement de talus

Traditionnellement, les fortes pentes étaient aménagées en terrasses successives de manière à «casser» la pente et faciliter des cultures ou des aménagements. La pierre sèche devenait mur de soutènement. Cette technique constructive vernaculaire permettait aussi de délimiter les terrains. Aujourd'hui, si certains murets en pierre sèche sont encore visibles et plus ou moins en état, des talus peuvent témoigner d'anciens ouvrages; que ce soit en limite de chemin créant ainsi une discontinuité ou au sein même d'un terrain, formant des terrasses.

Dans une démarche à la fois paysagère et d'économie, ces murets seront conservés et aménagés. Il s'agira de mobiliser la pierre de réemploi ou des plantations locales afin de préserver «l'effet de terrasse».

Même si la restitution à l'identique est de mise, d'autres solutions plus économiques sont également possibles, en utilisant la pierre de pays, de réemploi, garantissant l'intégration paysagère de l'élément.



© Clotilde GARNIER / dessin-nature.com  
Illustration de Clothilde Garnier d'une haie bocagère et de son intérêt en termes de biodiversité et d'écosystème



Haies bocagères délimitant des parcelles agricoles à Gramat (46)

## Principes

- Les haies bocagères seront mobilisées pour marquer la transition des opérations vers l'espace rural. Ces haies bocagères pourront également être développées pour marquer les limites du parcellaire privé;
- Il s'agira de reconfigurer les talus créés par les ruines de murs en pierre sèche et de proposer une reconstruction à l'identique ou une nouvelle approche préservant le cadre paysager;
- Les aménagements des talus existants devront être architecturés et pourront prendre diverses formes détaillées dans l'exemple ci-contre;

### AR Prefecture

046e20066371e20240422; CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

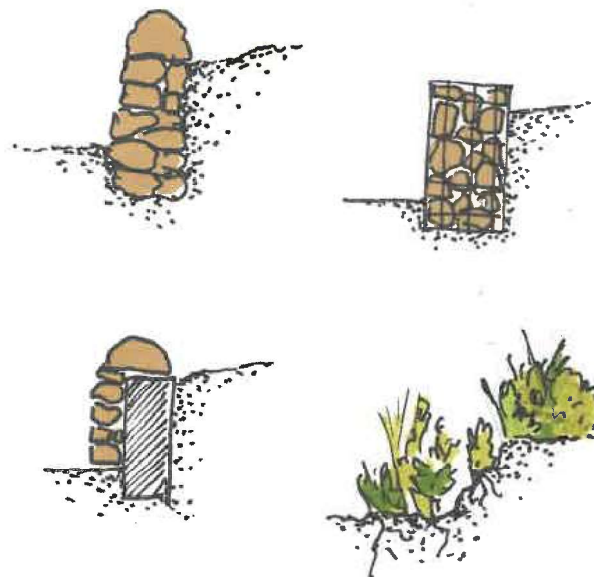
- La pierre de pays sera à privilégier dans le
- Les plantations seront composées d'essences locales pour les bosquets plantés.

## Exemples et références

### ÉTAT EXISTANT



### POSSIBILITÉS D'INTERVENTION



Aménagement de la place du village et de la plaine de loisir  
Lieu = Fotanes (46) - Concepteur = Patrice Bosc



Aménagement de la place de la mairie - Gaëlle Duhène - Saillac (46)

## 2.8. Marquage d'alignement

En fonction des secteurs, il peut être demandé le marquage d'un alignement.

Celui-ci se matérialise de 2 façons différentes :

- En recul d'espace public
- En limite de l'espace public

Ce marquage demande une structuration du bâti en fonction du contexte : proximité d'un centre village, enjeu patrimonial...

Plus qu'un alignement formant un front dense et peu poreux, il s'agit plutôt de proposer un principe de frontalité sur l'espace public, structurant ce dernier.

Dans tous les cas, ces alignements au vocabulaire fortement minéral devront être soulignés par des espaces verts, notamment par la mise en place de pieds de façade végétalisés.

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

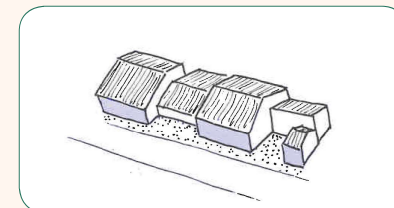
#### Principes

Ce marquage d'alignement peut être indiqué de différentes façons (liste non-exhaustive) :

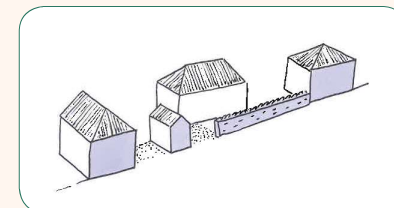
- Implantation d'une façade de la construction principale ou secondaire sur cet alignement
- Présence d'un muret (de pierre sèche) éventuellement complété de la présence d'une annexe sur l'alignement

- Si l'aménagement de la parcelle privée prévoit la création d'un espace en continuité de l'espace public (espace ouvert, visible depuis le domaine public et bordé lui-même d'un muret de pierre sèche) au droit duquel les constructions seront implantées. Dans ce cas, cette cour privée se substitue à l'espace public

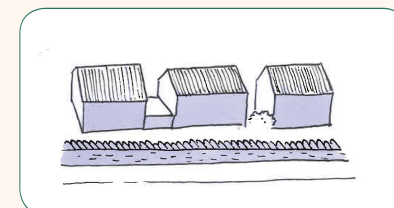
### Exemples



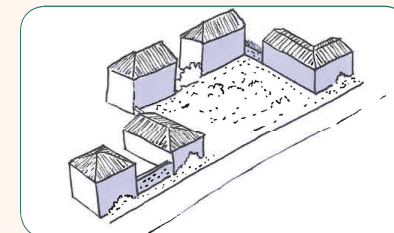
Alignement/frontalité par rapport à la voie (densité +)



Alignement/frontalité par rapport à la voie (densité -)



Double alignement par rapport à la voie



Alignement par rapport à une placette

## Références



Quartier les Miattes - GGR Architectes - Figeac (46)



6 logements intermédiaires - GGR Architectes - Montrastier (46)



AR Prefecture  
046-200066371-20240422-CC-2024\_073\_22B+DE  
Reçu le 24/04/2024

Principe de double alignement sur la commune de Calès, créant un rapport espace privé / espace public architecturé et qualitatif



Ecobarri Mayrinhac Lentour, Atelier du Rouget



Traitement d'un pied de façade à Saint-Cirq Lapopie (46)

**Conceptrice : Juliette Favron paysagiste**

### 3. DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVE À DES ZONES SPÉCIFIQUES

Tableaux de mesures visant à réduire les incidences, réalisé d'après l'étude environnementale menée sur des zones à forts enjeux environnement par le BE ECTARE

Respect d'un calendrier adapté aux espèces				
Libellé	Code INSEE	Commune	Code	Type d'intervention
1AUh	46128	GRAMAT	AU128	Muret en pierre sèche
1AUh	46240	ROCAMADOUR	AU082	Abattage arbre et muret en pierre sèche
1AUh	46038	BRETENOUX	AU014	Déconstruction ou démolition du bâti existant

Gestion particulière des eaux pluviales				
Libellé	Code INSEE	Commune	Code	Mesures
1AUh	46128	GRAMAT	AU128	Privilégier la gestion à la parcelle et le traitement des espaces imperméabilisés
1AUh	46238	RIGNAC	AU067	Privilégier la gestion à la parcelle et le traitement des espaces imperméabilisés
1AUh	46038	BRETENOUX	AU014	Privilégier la gestion à la parcelle et le traitement des espaces imperméabilisés
1AUh	46251	SAINT-CERE	AU164	Porter une attention particulière aux conditions de gestion des eaux pluviales
1AUh	46024	BELMONT-BRETENOUX	AU002	Porter une attention particulière aux conditions de gestion des eaux pluviales
1AUh	46273	SAINT-LAURENT-LES-TOURS	AU090	Porter une attention particulière aux conditions de gestion des eaux pluviales et favoriser la gestion à la parcelle
1AUh	46251	SAINT-CERE	AU161	Porter une attention particulière aux conditions de gestion des eaux pluviales

Aménager des mobilités douces				
Libellé	Code INSEE	Commune	Code	Mesures
046-200066371-20240422-CC_2024_073_22B-DR Recu le 24/04/2024	46128	GRAMAT	AU128	Prévoir des espaces dédiés aux mobilités douces dans les aménagements
1AUh	46047	CALES	AU018	Prévoir des aménagements permettant une déambulation piétonne sécurisée
1AUh	46145	MACHAPELLE-AUZAC	AU082	Intégrer espaces de déambulations favorisant les modes doux connecté à la voie existante
1AUh	46038	BRETENOUX	AU014	Intégrer espaces de déambulations favorisant les modes doux et sécuriser cheminements existants
1AUh	46251	SAINT-CERE	AU164	Prévoir des aménagements favorisant les déplacements doux
1AUh	46251	SAINT-CERE	AU161	Prévoir des aménagements favorisant les déplacements doux
1AUh	46251	SAINT-CERE	AU163	Intégrer espaces de déambulations favorisant les modes doux connecté à la voie existante

Etude sur la conformité en performance de la station d'épuration			
Libellé	Code INSEE	Commune	Code
1AUh	46330	VAYRAC	AU133
1AUh	46228	PRUDHOMAT	AU144



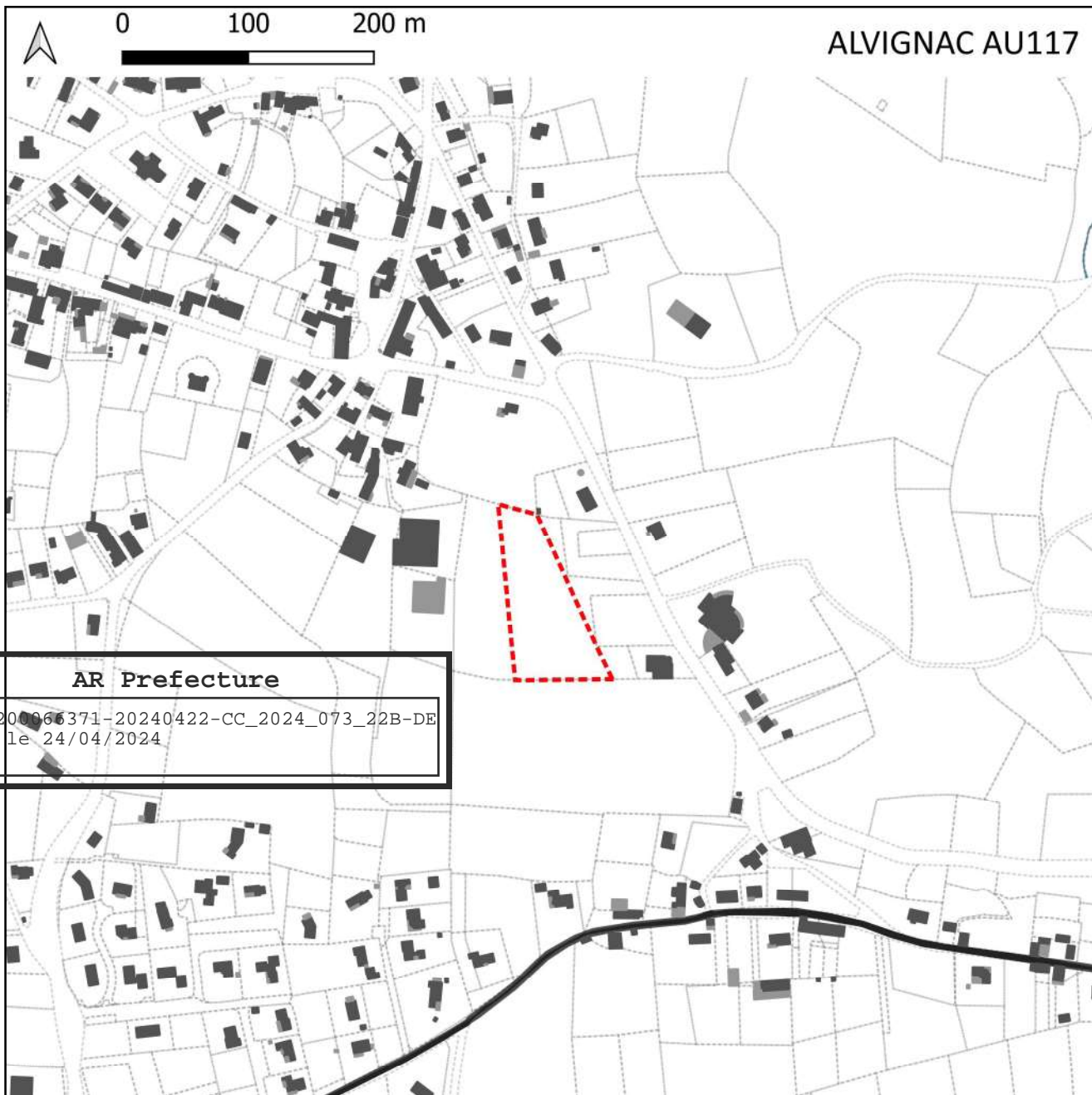
# Cauvaldor | | PLUIH

## Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024





## ALVIGNAC AU117

Nom de l'OAP	Route de Padirac
Numéro	AU117
Commune	Alvignac
Catégorie au regard du Scot	Pôle d'équilibre
Entité paysagère	Causse de Gramat / Limargue
Contexte de l'opération	Contexte mixte
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	9063 m <sup>2</sup>
Parcelle (section AD)	259

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

La zone AU117 est située en frange du bourg d'Alvignac. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le pôle structurant qu'est Gramat. Le contexte est mixte. Ce secteur porte des enjeux notamment en matière d'insertion paysagère.

# ETAT DES LIEUX

## Paysage et contexte bâti

Cette zone s'inscrit dans un sein d'un secteur mixte et fortement hétérogène.

En effet, le côté Ouest de la route départementale a été majoritairement préservé de l'urbanisation. Il se compose de couverts boisés et de surfaces agricoles.

Au Nord de cet axe, un paysage plus urbain se dessine avec un aménagement le long de la voie à l'Est (alignement d'arbres, mobilier urbain, ...).

Très peu de logements sont présents à proximité du site. Quelques maisons restent cependant disséminées aux alentours du secteur.

En effet, une maison ancienne est présente le long de la route départementale et une habitation est implantée à l'angle de la desserte existante.

AR Prefecture  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Recu le 24/04/2024

Les autres volumes bâtis alentours sont relativement imposants.

La topographie est marquée par une déclivité d'Ouest en Est, où se trouve le point bas.



*Topographie vallonnée*



*Habitation à l'angle de la voie de desserte*



*Paysage urbain aux abords du Casino*

### Légende

-  Périmètre OAP
- Utilisation des sols**
  -  Prairie
- Propriétés du site**
  -  Sens de la pente
  -  Accès existant
- Trame verte et bleue**
  -  Arbre de haute tige
- Mobilités**
  -  Chemins et dessertes



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



ALVIGNAC  
AU117

## Réseau viaire et accès

L'unique accès possible s'effectue par une desserte rejoignant un bâtiment industriel ou agricole. Cette dernière est connectée à la RD673, route relativement passante. Une large chaussée piétonne, plantée, a été aménagée le long de cet axe structurant.



*Cheminement piéton le long de la RD*



*Hôtel - restaurant*

## Services et commodités

De nombreux espaces et infrastructures de loisirs et de tourisme sont présents à proximité du site dont notamment l'espace culturel Samayou, un hôtel/restaurant, un casino ainsi que des terrains de sports et aires de jeux.



*Espaces boisées et prairie*



*Terrain de sport*

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024


### Trame verte et bleue

En limite Sud et Ouest du site, plusieurs arbres de hautes tiges seront à préserver


### Légende

 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

 Arbre de haute tige

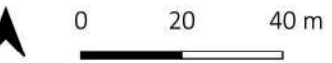
### Mobilités

 Chemins et dessertes



### AR Prefecture





046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024







ALVIGNAC  
AU117

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :

-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions sur cette emprise
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privées
-  Aménager un espace commun végétalisé et planté qui accompagnera la voie de desserte pour ensuite se dilater au Nord




## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte
-  Envisager un bouclage en sens unique
-  Sécuriser l'accroche au niveau de la route départementale
-  Aménager des zones de stationnements

AR Préfecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

## Intégration paysagère :

-  Préserver les éléments de la TVB
-  Planter des alignements d'arbres à l'Est pour structurer la voie de desserte ainsi qu'à l'Ouest et au Sud pour créer un écran visuel
-  Développer une haie bocagère pour mettre à distance l'accès aux bâtiments d'activité

L'opération d'aménagement se situe dans un secteur à l'urbanisme hétérogène.

La proximité de bâtiments d'activités justifiera de travailler particulièrement les traitements des franges et leurs plantations.

## Programmation

Le site est à vocation résidentielle. Une densité minimale de 6 logements par ha sera à mettre en place.

Les logements individuels seront implantés en partie haute du site et devront s'intégrer à la pente.

## Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte en impasse sera à créer à l'Est. Elle sera connectée à la voie existante au Nord. Un bouclage en sens unique devra être envisagé.

## Intégration paysagère

Le traitement des franges sera le suivant :

- à l'Ouest et au Sud : maintien des arbres et renforcement des plantations pour créer un écran visuel vis-à-vis du bâtiment d'activité;
- au Nord : plantation d'une haie bocagère mettant à distance l'accès à la parcelle agricole existante;
- à l'Est : plantation d'alignement d'arbres le long de la voie de desserte.

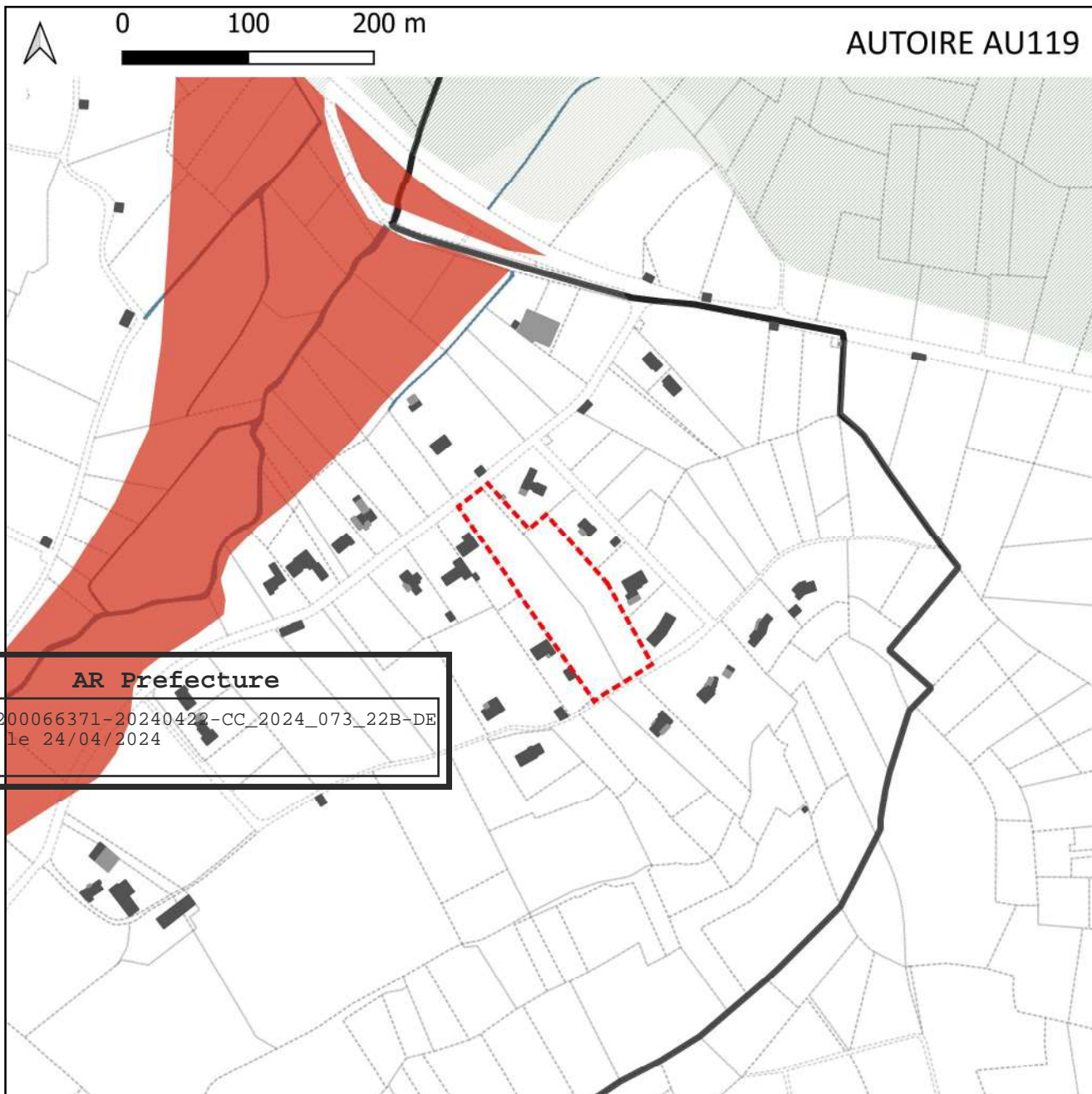
## POINTS CLEFS

9063  
M2

6  
LGTS/HA

CAUSSE DE  
GRAMAT  
LIMARQUE

1AUC



## AUTOIRE AU119

Nom de l'OAP	Soultrac
Numéro	AU119
Commune	Autoire
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne / Causse de Gramat
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	9953 m <sup>2</sup>
Parcelles (section OA)	881, 78

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

La zone AU119 est excentrée par rapport au centre village d'Autoire. Elle se situe au Nord-Est de celui-ci. Son urbanisation permettra l'optimisation et la densification d'un tissu pavillonnaire existant. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle.



## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

La zone s'insère dans un contexte bâti majoritairement pavillonnaire qui semble s'être développé sur des anciennes terres agricoles anciennes au gré des opportunités.

Les terrains du projet restent encore comme une enclave non construite à l'intérieur de ce tissu qui ne présente rien de remarquable.

Le site s'apparente à une longue bande agricole orientée Nord-Sud avec une excroissance côté Est.

Il présente une légère pente partant du Sud-Est vers le Nord-Ouest

Une vue est appréciable sur le château de Castelnaud-Bretenoux, qui se situe à l'ouest du site. Le château se trouve au Nord par rapport au secteur.

048-209066371-20240422-CC-2024-073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

### Réseau viaire et accès

Deux voies longent le site sur ses limites Nord et Sud:

- la route départementale n°38 longe le site au Nord. Elle ne présente pas d'accotement. Elle rejoint au Nord-Est la route départementale n°30 menant à Saint-Céré.

- Au Sud, le chemin communal n°203, de la rivière est plus étroit et sans accotement. Il est à caractère plus rural.



*Légère pente vers le Nord-Ouest*



*Vue sur le château de Castelnaud-Bretenoux*



*Tissu pavillonnaire qui encadre le site*

## Légende



Périmètre OAP

## Utilisation des sols



Prairie

## Propriétés du site



Accès existant



Point de vue

## Trame verte et bleue



Arbre de haute tige



## AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



0 30 60 m

AUTOIRE  
AU119

## Services et commodités

Le terrain est éloigné du centre village. L'intérêt de son urbanisation réside surtout dans sa proximité avec la route départementale n°30 (Saint Céré est à environ 4km).



Centre village d'Autoire

## Trame verte et bleue

Un arbre isolé prend place en limite Sud du terrain et le sol s'apparente à une prairie. Au Sud, une noyeraie borde le chemin rural n° 203



Arbre isolé au Sud du site

Le ruisseau d'Autoire passe à proximité du site, au Nord-Ouest. Le secteur se situe à proximité de zones rouges du PPRI, mais il n'est pas concerné par ce risque.


AR Préfecture  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Un fosse borde la limite Nord-Ouest de la zone et contribue ainsi à la gestion aérienne des eaux pluviales.

## Légende

 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

 Arbre de haute tige

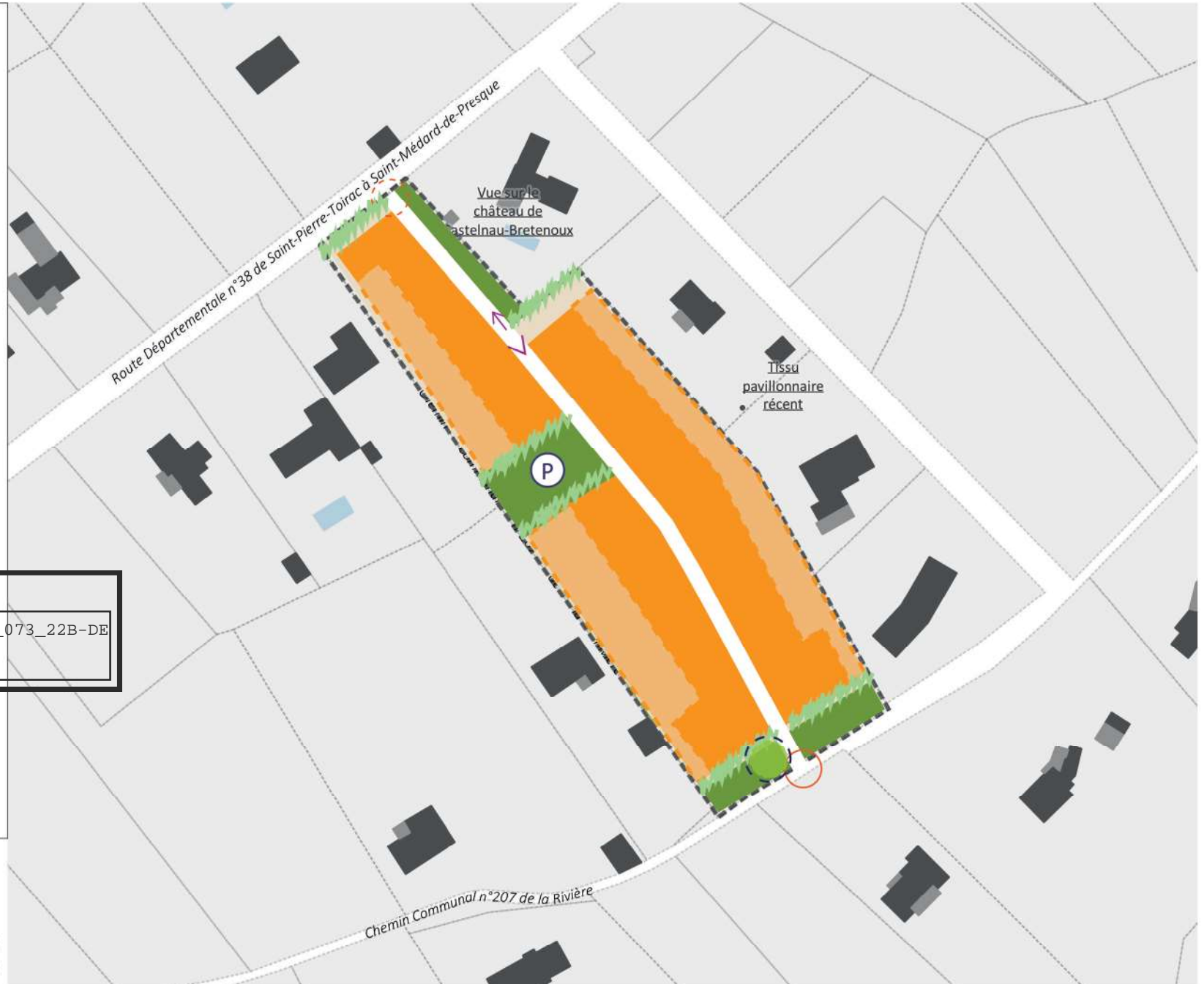
**Secteur d'entrée de site majeur déjà fortement banalisé par un développement pavillonnaire très peu qualitatif concernant notamment la forme urbaine.**

**L'OAP actuelle est opportune  
SOUS RESERVE de :**

**1. orienter les implantations des constructions**

**perpendiculairement à la voie d'accès créée (apports solaires)**





**2. structurer l'espace par des haies champêtres implantées parallèlement aux courbes de niveau afin de contribuer à l'insertion des constructions pavillonnaires**






AR Préfecture  
046-200966871-20240122-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :




-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions sur cette emprise
-  Laisser en pleine terre les parcelles privatives
-  Aménager des espaces communs végétalisés et plantés

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte traversant le site du Sud vers le Nord
-  Sécuriser la ou les accroche(s) aux voies existantes
-  Aménager une zone de stationnement perméable et ombragée

### AR Prefecture

046-2060637 n°20240422-REC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

-  Préserver l'arbre existant au Sud
-  Permettre une percée visuelle ouvrant la vue sur le château de Castelnaud-Bretenoux
-  Structurer l'opération par la plantation de haies champêtres parallèles aux courbes de niveaux.

Ce secteur vient s'inscrire et compléter une tâche urbaine pavillonnaire peu structurée. De ce fait, il s'agira, dans le cadre d'un ou plusieurs aménagement(s), de proposer une densification de ce cœur d'îlot proche de l'axe structurant qu'est la route départementale n°30.

## Programmation

La vocation de cette opération est essentiellement résidentielle. La densité du bâti devra être de 8 logements par hectare minimum et les surfaces des parcelles seront de l'ordre de 1000 m<sup>2</sup>.

Le bâti, composé de maisons individuelles accolées ou non, viendra s'inscrire le long de la voie créée de façon unilatérale ou bilatérale quand la largeur des terrains le permet.

Par ailleurs, plusieurs espaces communs seront développés :

- Un cœur d'îlot végétalisé et planté, permettant une respiration dans la trame de bâti linéaire
- Une frange végétalisée le long de la voie de desserte à

Nord-Est, mettant à distance l'habitation voisine

-Une bande d'espace vert public signifiant l'amorce de ce nouveau quartier au Sud, à mettre en lien avec l'accroche de la voirie avec le chemin communal n°207

## Maillage viaire et mobilités

Une voie principale sera mise en place, traversant le site du Nord au Sud et reliant les deux voies qui le jouxte. Elle pourra finir en impasse comme être rattachée à la route départementale n°38. Cette dernière option impliquera une accroche sécurisée à la voie.

## Intégration paysagère

L'arbre existant au Sud devra être préservé et intégré dans l'espace commun végétalisé. De plus, des haies champêtres parallèles aux courbes de niveaux contribueront à l'intégration paysagère du site.

Par ailleurs, l'orientation de la voie de desserte devra permettre une percée visuelle afin de maintenir ouverte la vue en direction du château de Castelnaud Bretenoux.

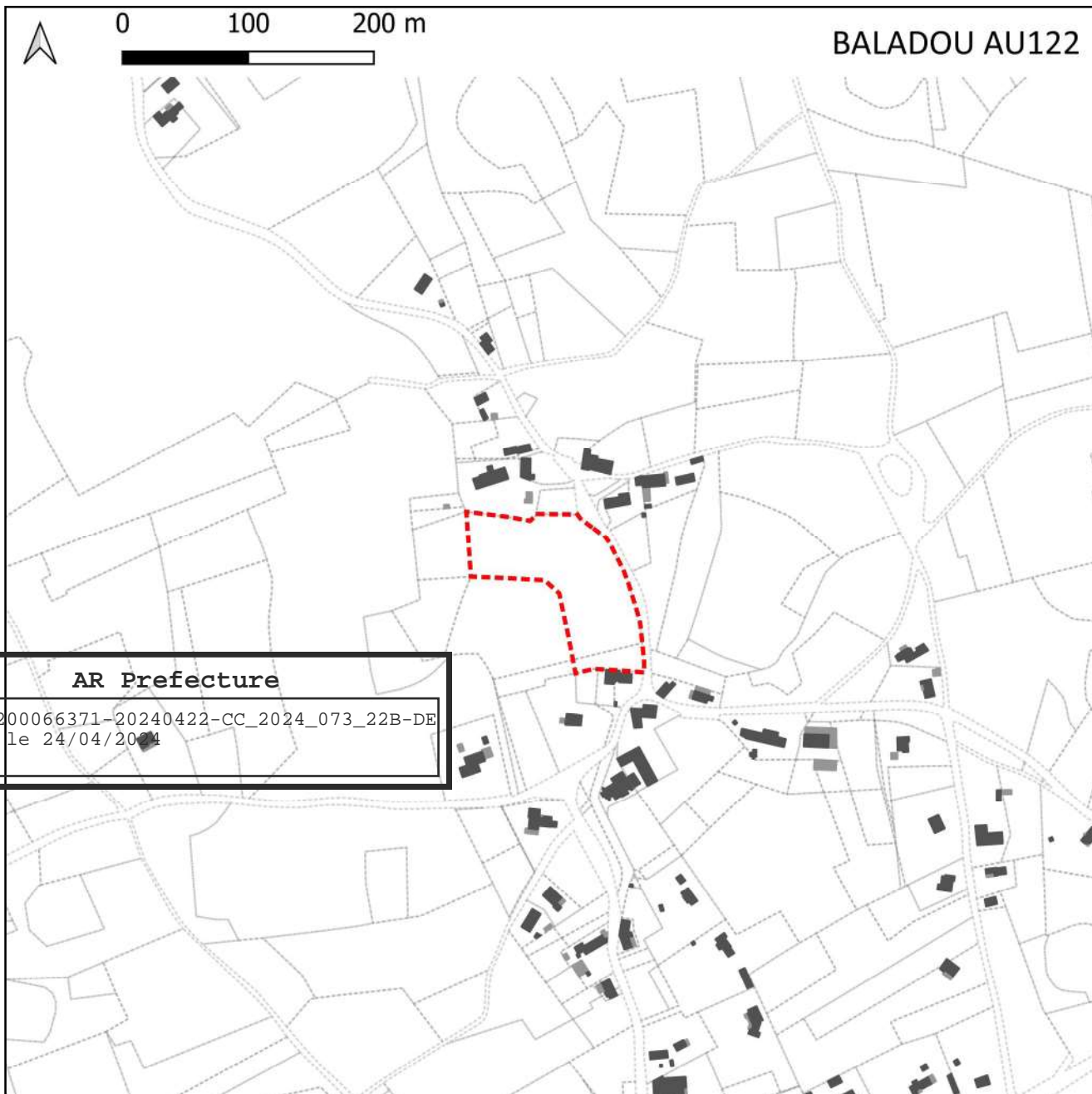
### POINTS CLEFS

9953  
M2

8  
LGTS/HA

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE  
CAUSSE DE  
GRAMAT

1AUc



Nom de l'OAP	Ecole
Numéro	AU122
Commune	Baladou
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Causse de Martel
Contexte de l'opération	Contexte villageois
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	9885 m2
Parcelles (section OA)	1077, 1243

**AR Prefecture**  
 046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
 Reçu le 24/04/2024

La zone AU123 est située en continuité du centre village de Baladou.  
 L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec l'école communale.  
 Le contexte est à vocation mixte.  
 Ce secteur porte des enjeux notamment en matière de greffe urbaine et d'insertion paysagère.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le secteur étant à proximité immédiate du centre du village, plusieurs bâtis remarquables sont identifiables dans le contexte proche. Notamment le long de la RD33 :

- au Nord, un bâtiment en pierre (la toponymie du chemin témoigne d'un ancien presbytère)
- au Sud, à l'angle avec la route des Combes, une bâtisse de type maison de maître.

Si le bâti est globalement ancien, le tissu urbain est peu dense. Il se compose d'importants volumes bâtis sans alignement spécifique.

L'implantation est diffuse mais les habitations sont tout de même regroupées.

Les maisons de type pavillonnaire restent marginales dans le contexte bâti environnant.

AR - Prefecture  
048 290 60371 - 20240422 CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

La topographie du terrain présente une dépression en amphithéâtre avec un talweg se dessinant du Nord-Est au Sud-Ouest.

Le site propose une vue sur le clocher de l'église, ainsi qu'une vue plus lointaine sur des paysages de campagne.



*Vue sur le clocher et l'école au Sud*



*Bâtiment en pierre à l'angle du chemin du presbytère*



*Vue générale depuis le Nord de la zone*



*Cour de l'école*

### Légende



Périmètre OAP

### Utilisation des sols



Prairie



Pelouse

### Propriétés du site



Sens de la pente



Talus



Accès existant

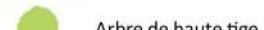


Point de vue

### Trame verte et bleue

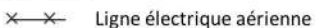


Haie multistrata



Arbre de haute tige

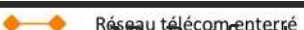
### Réseaux



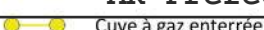
Ligne électrique aérienne



Conduite AEP

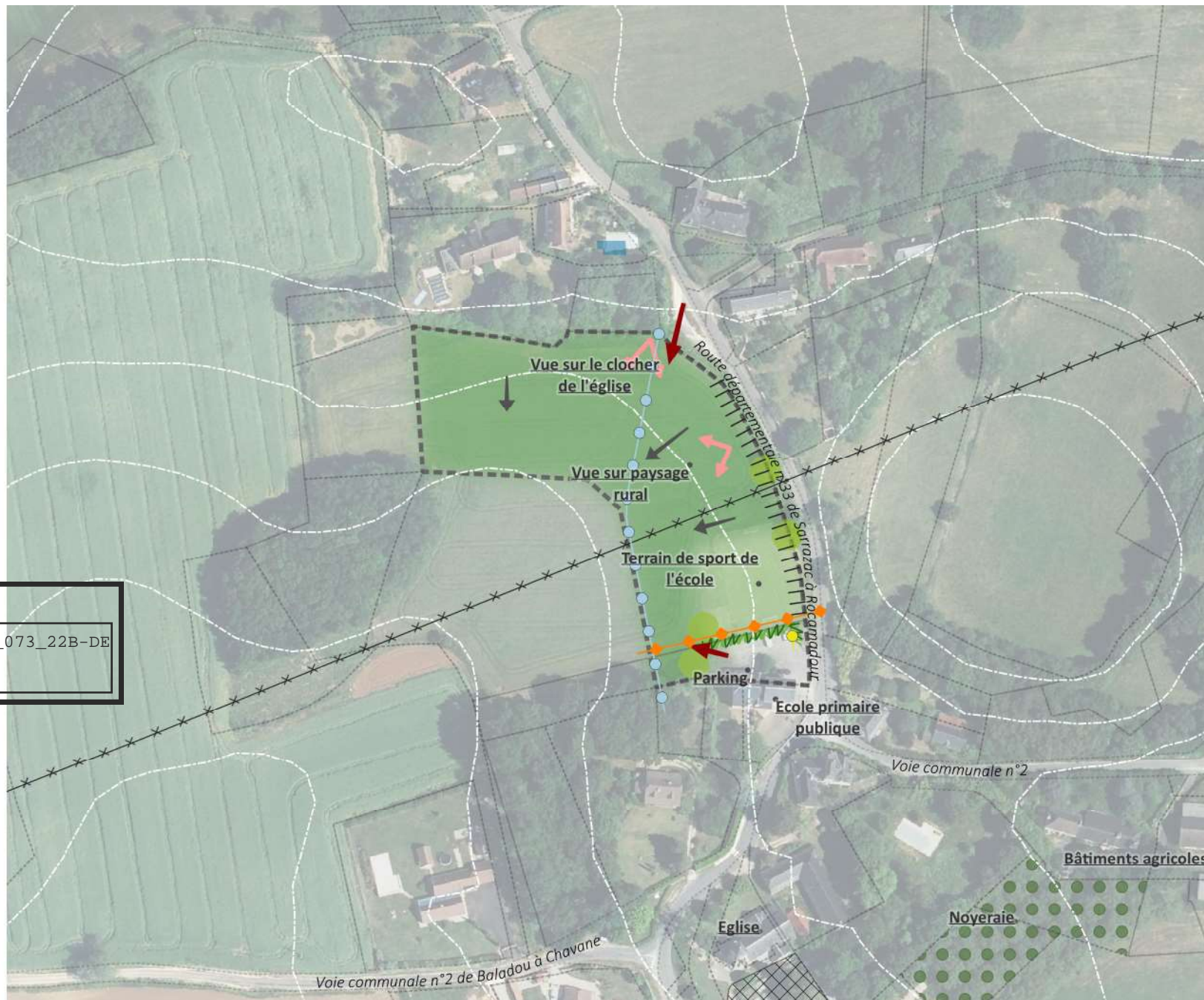


Réseau télécom enterré



Cuve à gaz enterrée

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



BALADOU  
AU122



## Réseau viaire et accès

A l'Est, la RD 33, axe structurant du village, longe le terrain de projet. Elle dessert vers le Sud l'école primaire, l'église, le cimetière et la mairie. Elle présente une dilatation au Nord-Est au niveau de laquelle s'implante une zone de gestion des déchets ménagers permettant un accès sécurisé au site.

## Services et commodités

Le secteur est à proximité immédiate de l'école primaire communale.

L'emprise couvre d'ailleurs un terrain de sport et un parking relatifs à cette école.

**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

## Trame verte et bleue

Au Sud, une haie monospécifique sépare le terrain de sport du parking de l'école. Deux arbres sont également plantés.

A l'Est, deux arbres de hautes tiges sont présents le long de la RD33.

Des couverts boisés denses font écran végétal au Sud, à l'Ouest et au Nord.

## Réseaux

La complexité de ce site réside dans la présence d'un grand nombre de servitudes :

- Le passage d'une ligne électrique aérienne
- Le passage d'une conduite AEP enterrée
- Le passage de réseaux télécom enterré

De plus, une cuve à gaz est enterrée à l'entrée du parking.



Accès au parking, haie monospécifique et terrain de football



Dilatation de la RD33, au Nord-Est du site





Intersection de la RD33 avec la route des Combes, maison de maître

## Légende


 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

 Haie multistrata

 Arbre de haute tige

### Réseaux

 Ligne électrique aérienne

**Nouvelle forme urbaine  
générée peu qualitative  
en contradiction avec  
les formes urbaines  
« traditionnelles »  
existantes du causse  
de Martel et en  
contradiction avec les  
objectifs du PADD**

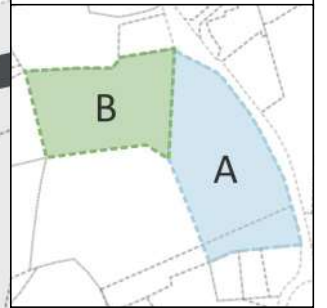
### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

 0 20 40 m






BALADOU  
AU122

Secteurs A et B -  
Aménagement d'ensemble  
ou deux phases avec ordre  
imposé : Phase 1 = zone A -  
Phase 2 = zone B






# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :

-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Amener une densité de type maison jumelée/ accolée ou petit collectif
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions sur cette emprise
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager des espaces communs végétalisés et plantés



## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte en Y depuis la RD
-  Sécuriser l'accroche à la RD
-  Aménager un maillage de cheminements

### AR de l'école

046-2006371 - Transforme le parking existant en un espace perméable et ombragé  
Reçu le 24/04/2024

## Intégration paysagère :

-  Préserver les arbres existants
-  Développer une haie bocagère pour une transition vers l'espace naturel

S'implantant le long de la route départementale entre un hameau au Nord et le village au Sud, l'enjeu principal de cette opération serait de proposer une transition et une liaison entre ces deux entités bâties tout en s'inscrivant dans le paysage en amphithéâtre.

## Programmation

La vocation du site est résidentielle et considérant le contexte bâti, les maisons individuelles, accolées ou non seront à privilégier en partie Ouest.

Néanmoins, en continuité du tissu bâti ancien, une certaine densité de type maison jumelée/accolée ou petit collectif permettra de structurer l'opération.

La densité minimale prévue est de 7 logements par ha.

De plus, le long des voies de desserte et du cheminement piéton, des espaces communs végétalisés seront aménagés.

## Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte sera développée depuis la RD n°33. Elle finira en impasse vers l'Ouest et au Sud.

Afin de permettre une liaison douce qualitative avec l'école communale, un premier cheminement piéton suivra la conduite AEP enterrée et la prendra en compte dans son aménagement.

La distance réglementaire de 3m entre les habitations et la ligne électrique sera à prévoir si impossibilité d'enterrer les réseaux.

## Intégration paysagère

Les arbres existants et la zone boisée au Nord seront préservés.

Par ailleurs, une haie bocagère viendra proposer une transition vers le paysage naturel sur la partie Ouest.

### POINTS CLEFS

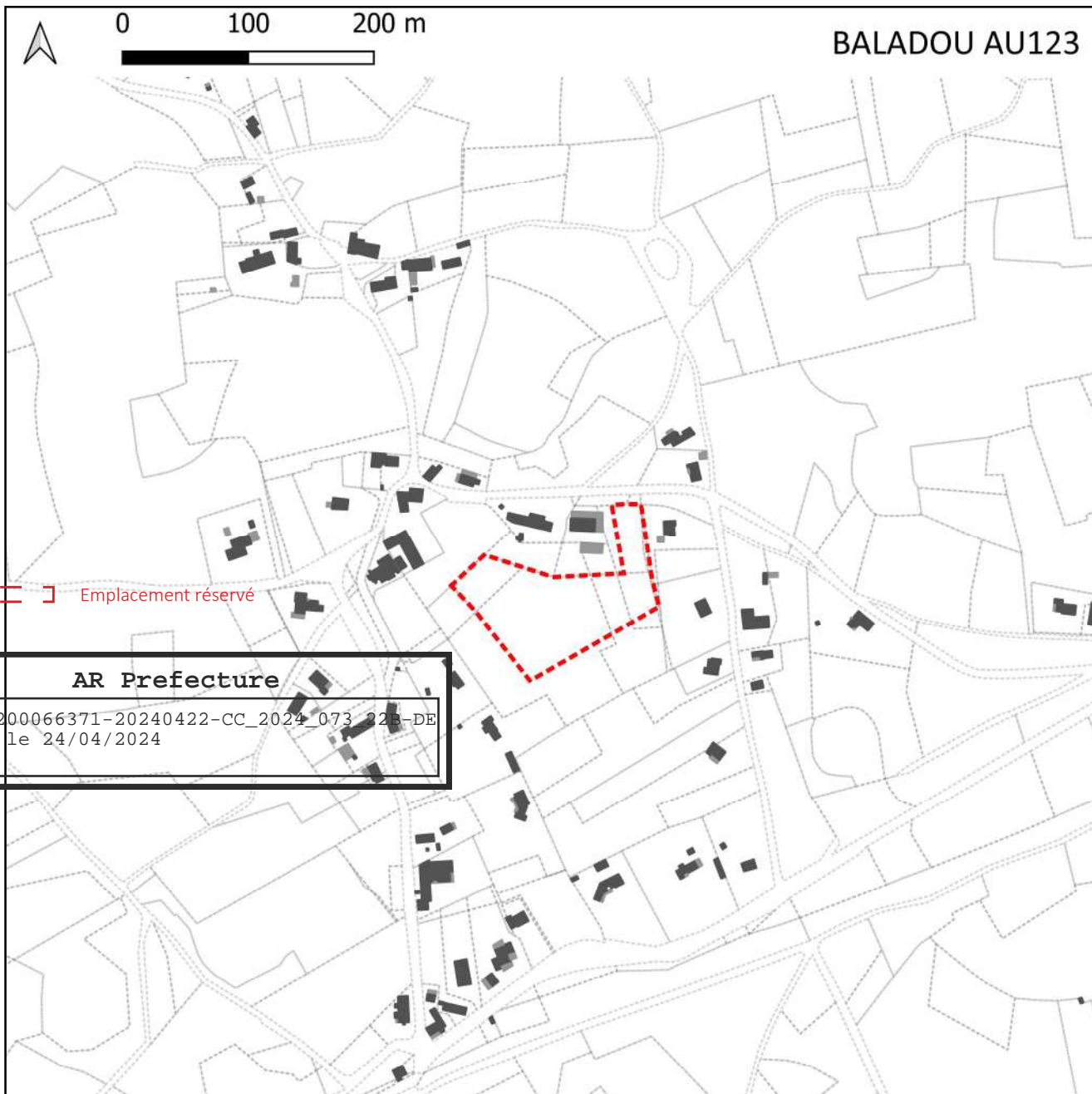
9885  
M2

7  
LGTS/HA

CAUSSE DE  
MARTEL

OPÉRATION  
EN 1 OU 2  
PHASES

1AUB



Nom de l'OAP	Les Combes
Numéro	AU123
Commune	Baladou
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Cause de Martel
Contexte de l'opération	Contexte villageois
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	10095m2
Parcelles (section OA)	1239, 1182, 1184, 1185 1008

La zone AU123 est située dans le village de Baladou.  
L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec les équipements publics communaux.  
Le contexte est à vocation mixte.  
Ce secteur porte des enjeux notamment en matière de greffe urbaine.

# ETAT DES LIEUX

## Paysage et contexte bâti

Le terrain est situé à l'intérieur d'un vaste quadrilatère de voies, route du Bourg (RD33) / route de Martel (RD803) / route d'Al Roc / route des Combes (VC n°2), qui portent l'urbanisation très lâche du «centre village» de Baladou avec un nombre restreint de constructions anciennes.

Le site surplombe la RD 33, axe structurant pour le village de Baladou.

Il présente une déclivité importante du Nord-Est vers son point bas au Sud-Ouest.

Ce terrain représente un espace ouvert au sein d'un paysage aux vues fermées du fait des masses arborées présentes au Nord et au Sud.

Le contexte bâti est diffus et peu dense.

Les typologies bâties sont plus anciennes sur la partie Ouest, au niveau de la RD33. Leurs architectures sont particulièrement remarquables.

## Réseau viaire et accès

La zone étant relativement enclavée, elle est uniquement desservie par la route des Combes au Nord. Un seul accès est donc possible avec un léger talus à franchir.

Un emplacement réservé au Sud a été mis en place dans l'objectif de pouvoir créer une voie et ainsi désenclaver l'opération future. w



*Vue depuis le cimetière, déclivité vers le Sud-Ouest*



*Habitation à l'Est, au niveau de l'accès Nord*


### Légende

 Périmètre OAP

### Utilisation des sols

 Prairie

### Propriétés du site


 Sens de la pente


 Accès existant

### Trame verte et bleue

 Haie multistrata

 Haie arborée

 Noyeraie

 Boisement

 Emplacement réservé

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



BALADOU  
AU123





*Léger talus depuis la route des Combes*



AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B DE  
Reçu le 24/04/2024 et haie arborée en limite, au Nord



*Cimetière et Eglise au Sud-Ouest*

## Services et commodités

Le secteur est proche des équipements publics tels que l'école ou la mairie, situés le long de la RD33.

## Trame verte et bleue

La limite Est de la zone est ponctuée par la présence d'arbres de haute tige, marquant l'amorce d'une zone boisée se développant au Sud-Est.

Par ailleurs, sur la partie Nord, une haie arbustive marque la limite Ouest et une haie arborée dans le prolongement de la zone boisée marque la limite Est.

Il s'agira également de noter la présence d'une noyeraie se développant depuis le Nord-Ouest du secteur.

## Légende

 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

 Haie multistratée

 Haie arborée

 Boisement

OAP générant une forme urbaine en rupture avec les formes traditionnelle du secteur, ce qui est éloigné des ambitions du PADD. La forte pente (8% est - ouest) rendra plus compliqué des constructions qualitatives

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_2B-DE  
Reçu le 24/04/2024







BALADOU  
AU123








# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :

-  Implanter des logements individuels
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager un espace commun végétalisé et planté



## Maillage viaire et mobilité :


-  Aménager une voie de desserte en impasse depuis la voie communale n°2
-  Anticiper un futur bouclage par la création d'une voie (ER)
-  Sécuriser l'accroche à la voie

## Intégration paysagère :

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC-2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

-  Préserver les éléments de la TVB dans l'aménagement
-  Prolonger la haie bocagère existante pour mettre à distance les bâtiments agricoles

-  Planter un alignement d'arbres pour rappeler l'ancienne trame des noyers

Cette zone s'implante dans un vaste cœur d'îlot comprenant des couverts boisés et parcelles agricoles mais également les bâtis formant le bourg.

De ce fait, l'enjeu principal de cette opération réside dans la proposition d'un dessin qui viendrait «terminer» l'urbanisation.

## Programmation

La vocation du site est essentiellement résidentielle.

Au vu du contexte peu dense, des habitations individuelles seront à proposer. La densité prévue est de 6 logements par ha pour une surface parcellaire moyenne de 1000 m2.

Par ailleurs, un espace vert et fédérateur sera à développer au Nord, à l'amorce de la voie.

## Maillage viaire et mobilités

L'accès s'effectuera depuis la route des Combes et une voie en impasse permettra la desserte des habitations.

L'emplacement réservé permettra la création d'une voie vers le Sud et ainsi un bouclage de l'opération. Cela devra être anticipé.

## Intégration paysagère

Les éléments de la TVB en limite parcellaire au Nord seront à préserver dans l'aménagement de la voie et de l'espace vert. De plus, la haie bocagère au Nord sera prolongée vers l'Ouest pour mettre à distance les bâtiments agricoles.

Par ailleurs, pour rappeler l'ancienne trame de noyer, un alignement d'arbres, d'essence locale, sera à planter en limite Nord-Ouest.

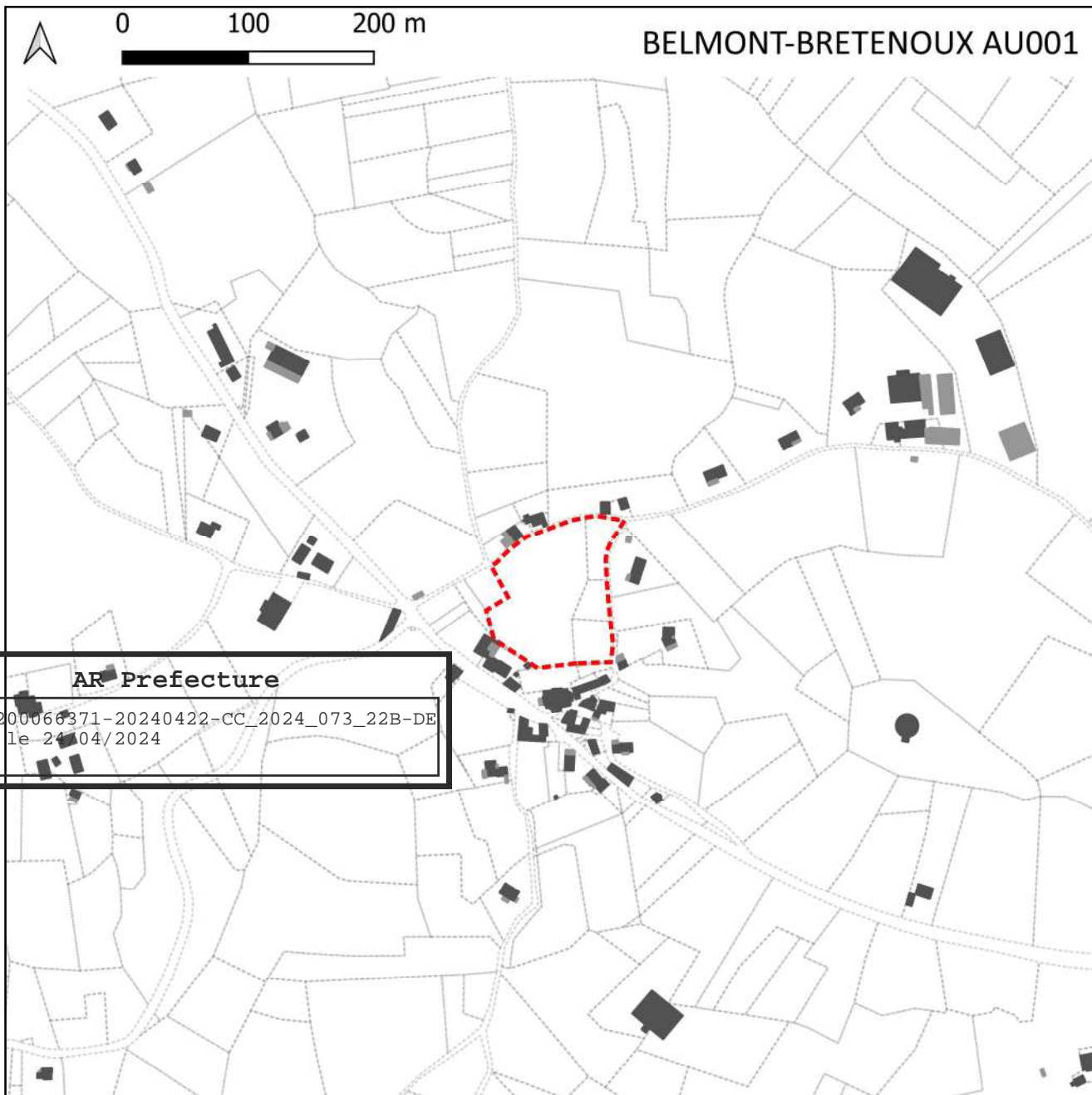
## POINTS CLEFS

10095  
M2

6  
LGTS/HA

CAUSSE DE  
MARTEL

1AUB



BELMONT-BRETENOUX AU001	
Nom de l'OAP	Eglise
Numéro	AU001
Commune	Belmont-Bretenoux
Catégorie au regard du Scot	Maillage villaegois
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	9437 m <sup>2</sup>
Parcelles (section OB)	585, 603, 254, 253

La zone AU001 est située à l'intérieur du village de Belmont-Bretenoux. L'intérêt de son urbanisation réside dans son cadre de vie, en plein centre, à proximité de l'église du village. Le contexte est à vocation mixte, des équipements publics de loisirs sont implantés aux abords de l'église. Ce secteur porte des enjeux en matière notamment d'accroche à l'existant et de relation au patrimoine.

# ETAT DES LIEUX

## Paysage et contexte bâti

Le site est un triangle dont la base est déjà urbanisée. Il s'y trouve d'Ouest en Est, le cimetière, son parking, les ateliers communaux, l'ancienne école et sa cour, l'église avec un espace de jeu et quelques maisons anciennes. Il s'agit ainsi d'un vaste espace ouvert qui jouxte directement un centre village relativement réduit.

Par ailleurs la proximité du centre village implique la présence aux abords du terrain de bâtiments à caractère vernaculaire. En effet, le centre de Belmont Bretenoux est composé d'un tissu ancien en accroche de voirie.

Autour du site, des maisons isolées, anciennes ou récentes, présentent des architectures utilisant des matériaux traditionnels.

AR Préfecture  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Le site est en pente en direction de l'Ouest. Un talus marqué le long de cette limite de la parcelle sera à prendre en compte. Il s'accroît en face des habitations présentes.

Cette topographie permet plusieurs points de vue :

- Sur la partie basse du site, un cône de vue permet de voir la vallée;
- En direction du Sud, la vue sur l'église sera également à valoriser;
- Le site est visible depuis l'entrée Ouest du village

Il s'agira également de noter la présence d'un puit, élément de petit patrimoine, au Nord-Ouest.



*Pente du site vers l'Ouest*



*Bâti environnant, tissu ancien*



*Eglise donnant sur les terrains de pétanque*

### Légende



Périmètre OAP

### Utilisation des sols



Prairie

### Propriétés du site



Sens de la pente



Accès existant



Point de vue

### Trame verte et bleue



Haie multistrata



Arbre de haute tige



Arbre sans enjeu

### Paysage et patrimoine



Petit patrimoine



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



0 30 60 m



BELMONT-BRETENOUX  
AU001

## Réseau viaire et accès

Les voies qui bordent le terrain d'étude, le chemin de Pech Rimont et l'allée de l'église, sont relativement étroites.

En revanche, la voie structurante du centre village, la route départementale n°43, est accessible depuis le terrain via le parking du cimetière.

L'accès depuis cette dernière serait donc à privilégier.



*Route départementale n°43, à l'angle du cimetière*



*Vue dégagée sur la vallée*



*Arbre remarquable*

## Services et commodités

Si le projet jouxte le centre village et ses équipements, ceux-ci ne présentent pas un caractère structurant ou attractif.

**AR Prefecture**

Les terrains de pétanque au Nord de l'église, fédérateurs, sont néanmoins un point d'acrotche remarquable.

## Trame verte et bleue


Le site est un pré ouvert pâturé. Deux arbres sur la partie haute de la parcelle, à proximité de l'église, ne présentent pas d'enjeux particuliers. En revanche, deux arbres remarquables sont quant à eux situés en limite Nord-Est du site.

## Légende

 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

 Haie multistrata

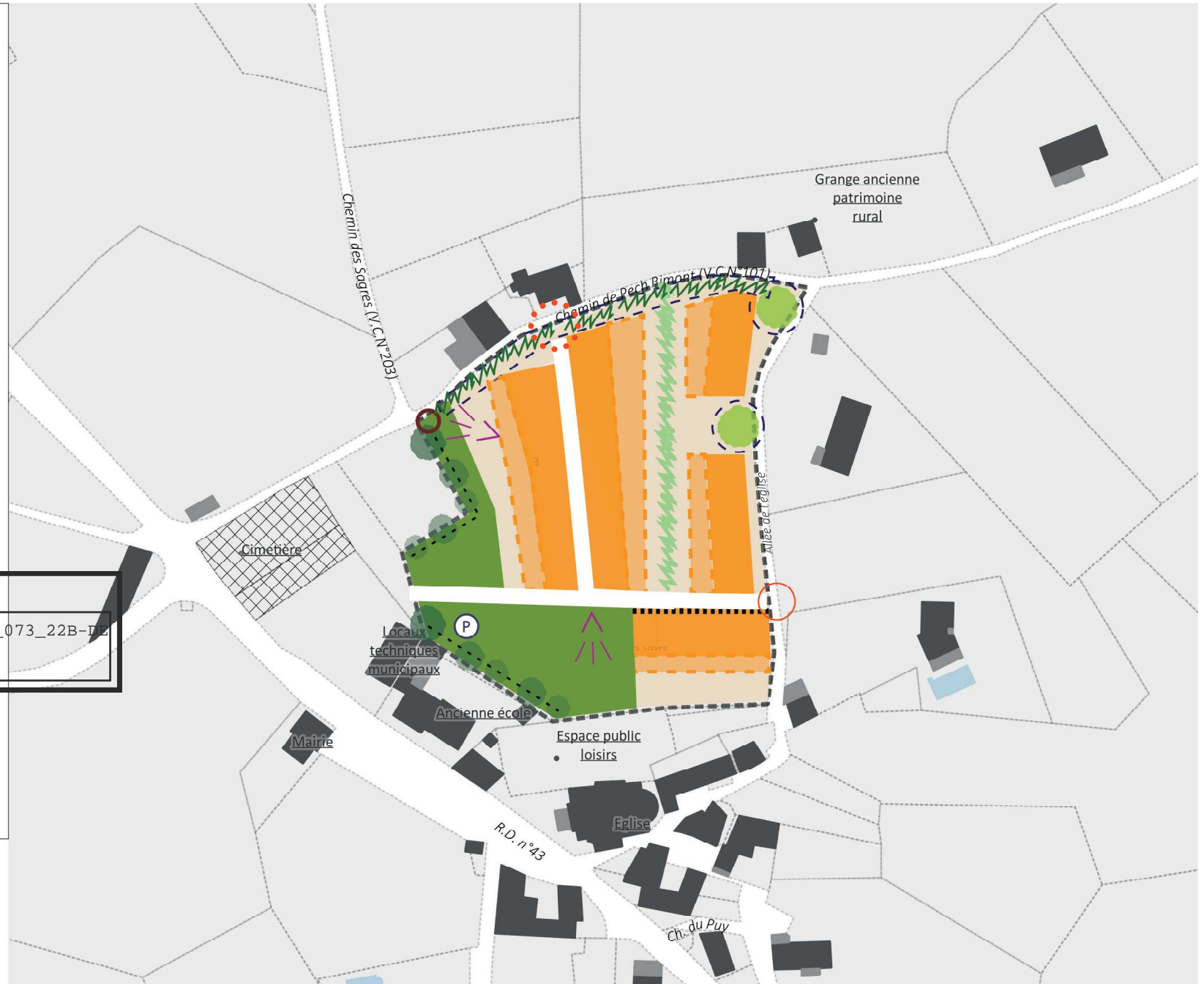
 Arbre de haute tige

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024







BELMONT-BRETENOUX  
AU001







# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :







-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privées
-  Aménager un espace fédérateur végétalisé et planté

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte en T,
-  Envisager un bouclage sur le chemin de Pech pour éviter l'impasse
-  Sécuriser l'accroche à la voie existante
-  Aménager une zone de stationnement perméable et ombragée

AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC-2024-073-22B-DE  
Reçu le 24/04/2024  
Intégration paysagère et architecture :

-  Préserver les éléments de la TVB
-  Préserver le puits existant
-  Planter des alignements d'arbres pour mettre à distance le cimetière
-  Développer une haie bocagère
-  Préserver les points de vue
-  Marquer l'alignement

Le site se trouve à proximité immédiate du cimetière, à la fois en entrée de village et proche du centre historique.

Il faudra donc prendre en compte cette situation et préconiser un aménagement qualitatif en lien avec ce contexte.

## Programmation

La vocation du site est résidentielle et une densité minimale de 10 logements par ha sera recherchée.

Au Sud-Est de l'opération, le bâti sera en ordre continu et devra marquer l'alignement sur la voie, pour permettre une transition avec un tissu moins dense en direction du Nord.

Il permettra de «refermer» l'îlot en poursuivant la logique d'implantation des bâtisses situées à l'Est de l'église.

Les implantations seront plus libres au Nord et devront s'inscrire en rapport avec les ouvertures sur le paysage.

Un vaste espace commun est prévu à l'interface entre le projet et les équipements du centre village; il permettra :

- de prolonger l'espace fédérateur au Nord de l'église et de le dilater à l'échelle de la nouvelle opération
- de garder un espace ouvert dans l'axe de l'église afin de la mettre en valeur depuis la nouvelle opération (notamment axe de la voie en direction de l'allée Labinal)
- de créer un espace-tampon planté par rapport au cimetière

## POINTS CLEFS

9437  
M2

10  
LGTS/HA

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

1AUB

## Maillage viaire et mobilités

La voie de desserte principale est la route départementale n°43 mais l'objectif de l'aménagement sera aussi de présenter un maillage complet. En complément de cette première accroche, des connexions aux autres voies sont donc prévues :

-Une seconde liaison viaire à partir de l'allée de l'église à l'Est;

-Si le fort talus au Nord est peu propice à la création d'une accroche viaire au niveau du chemin de Pech Rimont, sa faisabilité sera tout de même étudiée. Elle pourra autrement prendre la forme d'une liaison piétonne.

Ces accroches devront être sécurisées.

Par ailleurs, **AR Préfecture** sera privilégié au niveau de l'espace commun fédérateur, et pensé comme un vaste espace vert à l'exception éventuellement d'une accroche aux terrains de pétanque).

## Intégration paysagère et architecture

Deux arbres remarquables seront à conserver au Nord-Est, le long de l'allée de l'église dans le projet d'aménagement, à l'instar des haies marquant la limite Nord.

De plus, un alignement d'arbre sera à planter le long de la future limite avec l'extension du cimetière, à l'Ouest. Cela afin de proposer une mise à distance de ce dernier.

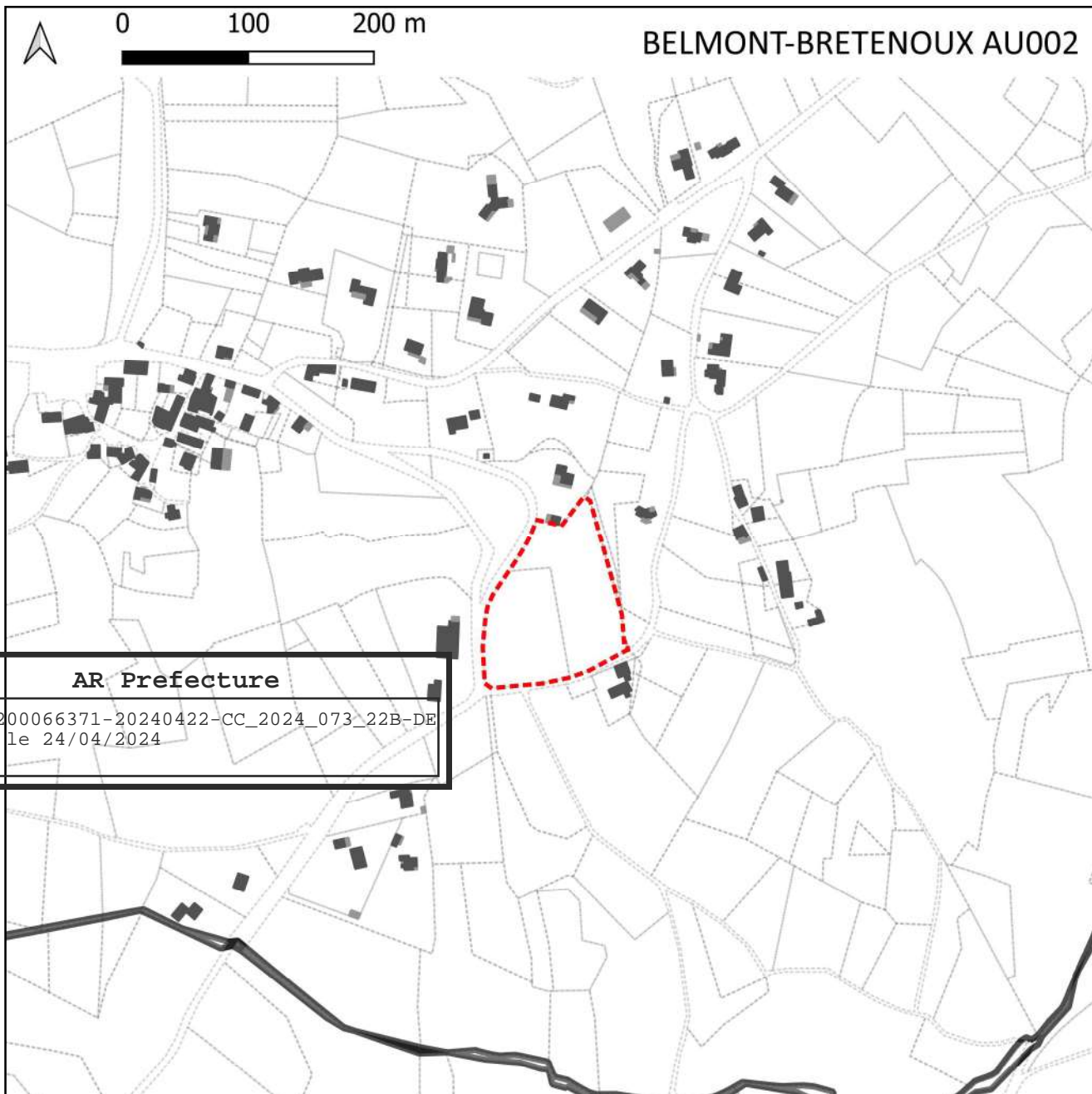
En termes de petit patrimoine rural, le puits sera à préserver et restaurer.

Il s'agira également, dans le dessin de l'aménagement, de préserver les vues et éventuelles covisibilités, notamment avec le parvis de l'église.



**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



## BELMONT-BRETENOUX AU002

Nom de l'OAP	Fontalba
Numéro	AU002
Commune	Belmont-Bretenoux
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	11588 m <sup>2</sup>
Parcelles (section OA)	450, 508

La zone AU002 est située en marge de Fontalba, un des hameaux principaux de la commune de Belmont-Bretenoux.  
Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le site se trouve à la sortie / entrée Sud-Est du hameau de Fontalba dans un secteur encore largement agricole.

Au Nord, les maisons voisines sont de type pavillonnaire alors que quelques bâtisses côté Sud sont plus anciennes.

En tout état de cause, il n'existe pas de possibilité d'accroche urbaine claire.

Le site est en pente douce et présente plusieurs terrasses (2 à 3, parfois estompées). L'amont est au Nord-Est, l'aval est au Sud-Ouest.

Des talus (anciens murets de soutènement) bordent le site le long des voies qu'il surplombe légèrement.

L'orientation est très favorable offrant une vue ouverte

sur toute la vallée et le grand paysage en direction du Sud-Ouest. Le château des Tours de Saint-Laurent, monument historique, est visible.

Il conviendra de travailler l'insertion paysagère depuis les alentours puisque le site ne possède aucun écran végétal et se trouve fortement visible.



*Covisibilité avec le château de Saint-Laurent au Sud*

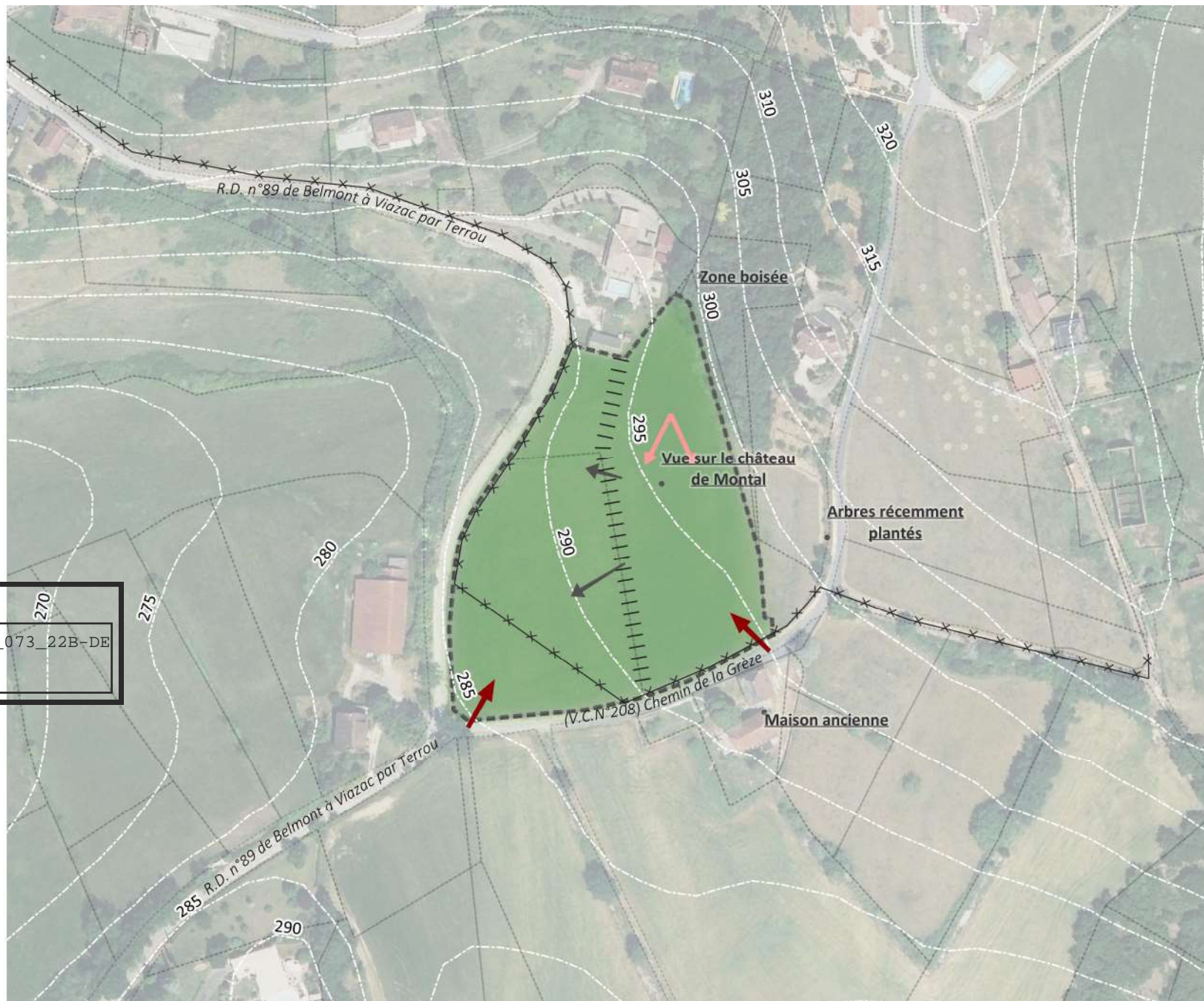


*Habitations jouxtant la zone de projet*

AR - Prefecture  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

### Légende

-  Périmètre OAP
- Utilisation des sols**
  -  Prairie
- Propriétés du site**
  -  Sens de la pente
  -  Talus
  -  Accès existant
  -  Point de vue
- Réseaux**
  -  Ligne électrique aérienne



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



BELMONT-BRETENOUX  
AU002

## Réseau viaire et accès

Le site se positionne à un carrefour entre la route départementale à l'Ouest et le chemin de la Grèze au Sud et à l'Est. Ces routes sont étroites.

La partie haute (Nord-Est) de la route est en travaux pour la création de réseaux et un poste de transformation vient d'être installé.

## Services et commodités

Le secteur étant très rural et résidentiel, il n'existe pas de services et équipements à proximité.

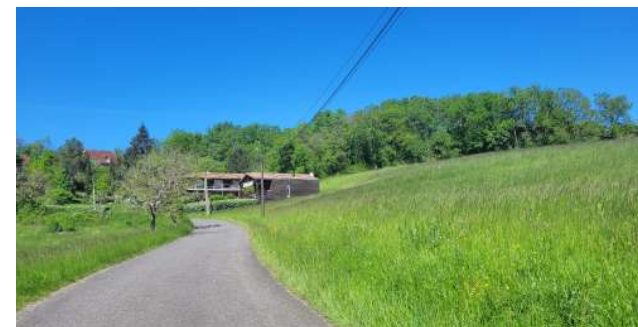
### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

## Trame verte et bleue

Le site est un espace agricole s'apparentant à une prairie.

Sur la partie haute, hors secteur, à l'Est, environ 5 arbres fruitiers ont été récemment plantés le long de la voirie.



*Route des Places à l'Ouest du site*



*Arbres récemment plantés à l'Est*

## Légende

 Périmètre de l'OAP

**Terrains très sensibles et pentus dont la constructibilité interroge**

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024




 0 20 40 m

BELMONT-BRETENOUX  
AU002





# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



## Programmation :

-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager des espaces fédérateurs végétalisés et plantés

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une boucle de desserte s'appuyant sur les anciennes terrasses
-  Sécuriser deux accroches au chemin de la Grèze

## Intégration paysagère et architecture :

-  Préserver les ouvertures visuelles
-  Maintenir et valoriser le marquage des anciennes terrasses

AR Prefecture  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Le site est implanté au sein d'un tissu bâti très diffus, sans possibilité d'accroche urbaine.

En revanche, le terrain anciennement travaillé en terrasses possède un réel intérêt paysager qu'il s'agira de (re)mobiliser ce principe dans le dessin de l'aménagement.

## Programmation

La vocation du site est résidentielle. Considérant le contexte bâti peu construit, il s'agira d'implanter des logements individuels. La densité prévue est de 6 logements par hectare minimum.

Néanmoins, l'implantation des annexes sera limitée afin de préserver les vues ouvertes.

La voie de desserte sera accompagnée d'espaces verts. Ils rejoindront un espace commun végétalisé au Nord faisant l'interface avec une maison voisine.

## Maillage viaire et mobilités

- La connexion par le chemin de la Grèze permettra :
- de respecter les anciennes terrasses (pas d'atteinte aux murets et talus existants) et appuyer la forme urbaine sur cette matrice paysagère
- d'éviter un travail de sécurisation de la RD89

Cette voie de desserte prendra la forme d'une boucle à sens unique. Les terrasses se rejoindront donc au Nord, au niveau de l'espace commun et un cheminement piéton sera possible jusqu'au hameau de Fontalba.

## Intégration paysagère et architecture

Les talus seront plantés et valorisés ou remplacés par de nouveaux murets à reconstruire, éventuellement avec des gabions remplis de pierre locale.

De plus, les constructions seront implantées de manière à favoriser les ouvertures visuelles.

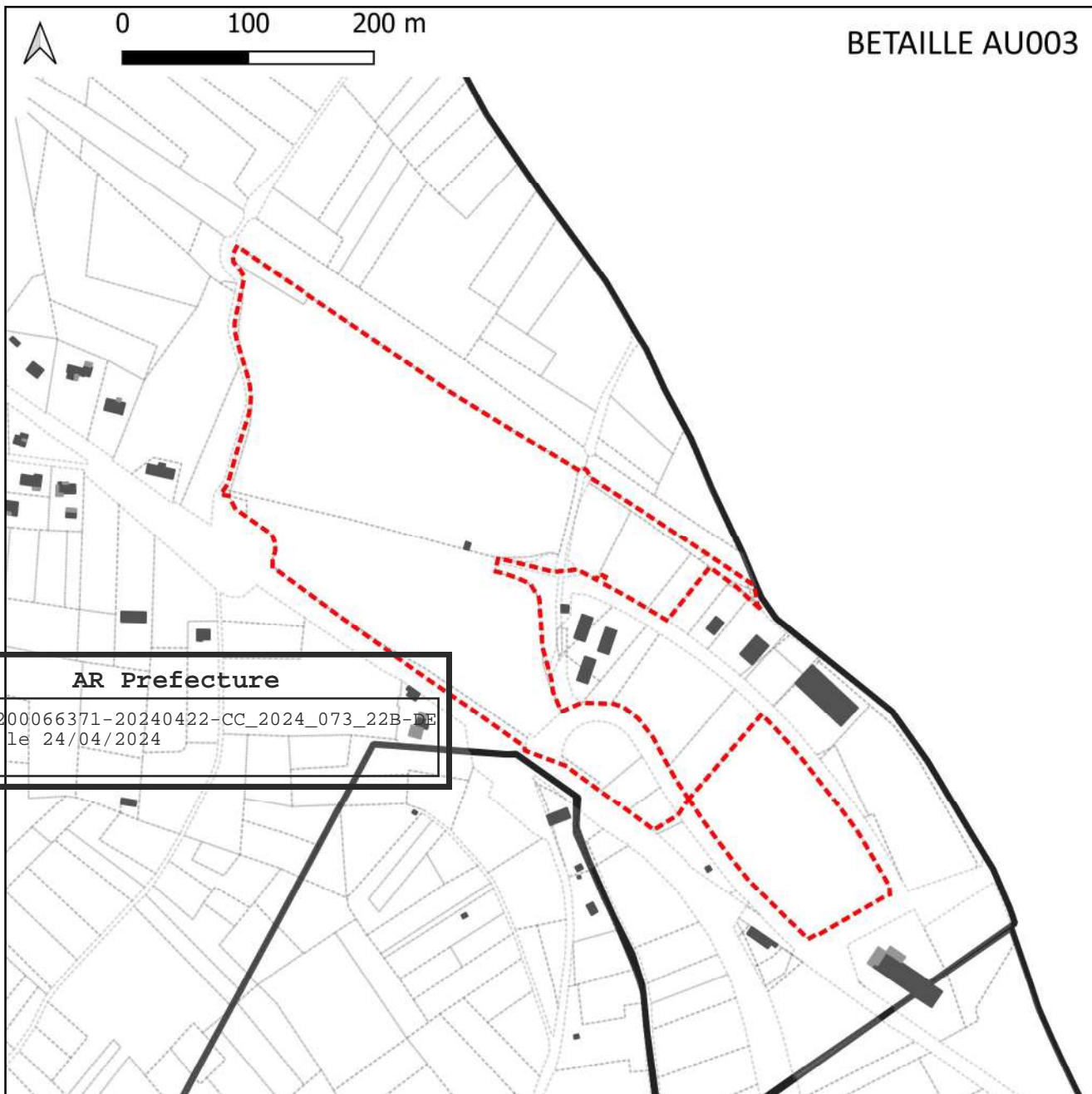
### POINTS CLEFS

11588  
M2

6  
LGTS/HA

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

1AUC



### BETAILLE AU003

Nom de l'OAP	Parc d'activités La Perrière
Numéro	AU003
Commune	Betaille
Catégorie au regard du Scot	Pôle de proximité
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Activités
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	87769 m2
Parcelles	AD210, AD421, AE606, AE769, AE773, AE777, AE870, AE919, AE920, AE948, AE951, AE953

La zone AU003 est située au sein du parc d'activités existant de la Perrière, au Sud-Est de la commune de Betaille.

Cette zone accueille déjà des entreprises et a vocation à en accueillir davantage. Son implantation le long de la RD803 reliant Saint-Céré à Souillac rend cette zone particulièrement attractive.



## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Implanté au sein du parc d'activités de La Perrière, le secteur présente donc un tissu bâti à vocation économique.

A l'Ouest du site, des habitations se présentent sous la forme d'un tissu pavillonnaire (Riel haut).

Deux petits bâtis traditionnels sont présents sur le site, au Nord. Bien qu'abandonnés, ces éléments de petit patrimoine revêtent des qualités architecturales et paysagères.

### Réseaux viaire et accès

Le site est longé au Sud-Ouest par la RD803 qui relie Saint-Céré et Souillac.

Au sein de la zone d'activités, une voie de circulation interne est présente et permet l'accès aux différents bâtiments d'activités. Cette dernière est d'une largeur conséquente afin de faciliter la circulation des véhicules lourds.

Au Nord-Ouest, une petite route communale borde la zone. Au Nord, une voie ferrée est présente et limite l'urbanisation du site.



Bâtiment d'activités (menuiserie) dans le PA La Perrière



ZA de Bilhac située au Sud-Est du site de l'OAP



Bâtiment d'activités dans le PA La Perrière



Bâti traditionnel présent au Nord du site

## Légende



Périimètre OAP

## Utilisation des sols



Prairie

## Propriétés du site



Talus

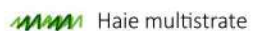


Accès existant

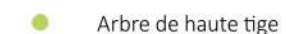
## Trame verte et bleue



Alignement d'arbres



Haie multistrata



Arbre de haute tige

## Paysage et patrimoine



Petit patrimoine

## Mobilités



Chemins et dessertes

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



BETAILE  
AU003



## Services et commodités

Le Parc d'activités de La Perrière est situé entre les bourgs de Puybrun et de Bétaille qui accueillent des commerces, services et équipements divers.

Plusieurs bâtiments d'activités sont présents et servent à des activités relativement diversifiées : charpente, maçonnerie, menuiserie, de l'activité industrielle, etc.

En continuité de ce parc d'activités, est présent la ZA de Bilhac (commune de Bilhac) qui accueille un caviste, un chauffagiste, etc.

## Trame verte et bleue

Le site se compose de parcelles agricoles relativement plates.

En outre, d'importants alignements d'arbres sont présents au Nord-Ouest et au Nord du site, marquant notamment la présence de la voie ferrée

De plus, des arbres sont présents ponctuellement le long de la voie de desserte interne notamment.



Vue par drone du site

AK Préfecture  
046\_200066271-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Re... 4/2024



Route de desserte du Parc d'activités



Parcelle située au Nord-Ouest avec petit patrimoine et alignement d'arbres





Arbres disposés le long de la route de desserte du PA au Sud

Légende

 Périmètre de l'OAP

Trame verte et bleue

 Alignement d'arbres  
 Arbre de haute tige



**AR Prefecture**




046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024






BETAILE  
AU003

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT


## Programmation :

-  Implanter des bâtiments d'activités et leurs espaces de stockage
-  Laisser en pleine terre les parcelles privatives
-  Aménager un espace commun végétalisé et planté

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager deux voies de desserte
-  Sécuriser les accès
-  Aménager des zones de stationnements perméables et ombragé

## Intégration paysagère et architecture :

-  Préserver les éléments de la TVB

 Préserver le petit patrimoine

AR Prefecture

Planter un alignement d'arbres

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE

Reçu le 24/04/2024

Planter des arbres

## Programmation

Cette opération est dédiée à l'accueil de bâtiments d'activités.

Cinq emprises constructibles sont prévues à cet effet.

Un espace vert commun est à aménager en bordure de la RD, au Sud-Est.

## Maillage viaire et mobilités

Les parcelles sont directement accessibles par la route de desserte interne.

Les espaces de stationnement devront être aménagés entre la voirie et le bâtiment ou les bâtiments d'activités.

## Intégration paysagère et architecture

Un alignement d'arbres de haute tige est à planter le long de la RD.

Les deux bâtis en pierre existants identifiés devront être conservés.

Les alignements d'arbres, haies et arbres identifiés seront également à préserver. Ce sont eux qui dictent la répartition des emprises constructibles.

La plantation d'alignements d'arbres devra être réalisée afin de limiter au maximum l'impact visuel des bâtiments d'activités mais également d'améliorer la qualité d'usage de la zone.

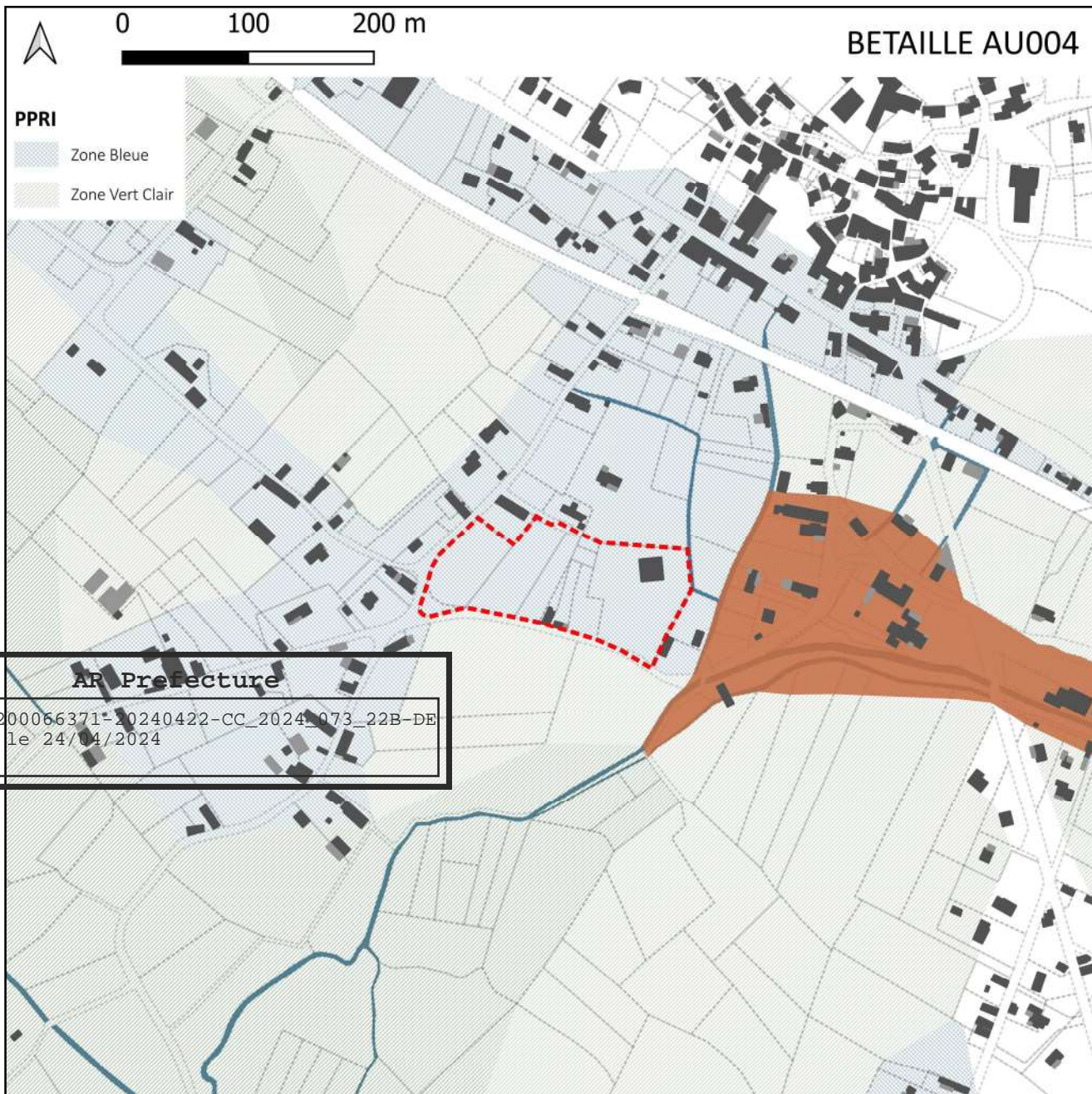
## POINTS CLEFS

87769  
M2

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

1AUx

OAP  
«VALLÉE DE LA  
DORDOGNE»



Nom de l'OAP	La Bouygue
Numéro	AU004
Commune	Betaille
Catégorie au regard du Scot	Pôle de proximité
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Contexte villageois
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	15005 m <sup>2</sup>
Parcelles (section AB)	250, 251, 444, 442, 314, 315, 243, 244, 245, 218

La zone AU004 est légèrement excentrée par rapport au centre-bourg de Betaille mais se situe à proximité de l'école primaire publique ce qui présente un intérêt pour son urbanisation.

Le contexte est à vocation essentiellement mixte, comprenant habitations, bâtiments agricoles et équipements publics.

Ce secteur porte des enjeux notamment en matière de greffe urbaine.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

La zone se situe en frange du centre-bourg entre différents tissus bâtis anciens à caractère rural prenant la forme d'anciens corps de fermes regroupés en hameau. Le paysage est à prédominance agricole, il est ouvert sur la partie Sud.

Le site présente une topographie relativement plane même si un talus marque la limite Ouest.

Par ailleurs, il comporte plusieurs éléments construits :

- un puits en pierre au Sud-Est;
- un hangar agricole sans enjeu patrimonial;
- deux grangettes dans un état assez dégradé, dont la restauration / réhabilitation sera à privilégier;

- Une croix de chemin en pierre à l'angle Sud-Ouest.

**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

### Réseau viaire et accès

Trois voies desservent le site :

- au Nord, une impasse non revêtue desservant deux habitations, qui ne saurait donc accepter plus de circulation ;
- à l'Ouest, la voie communale n°5 menant vers le Nord au centre-bourg ;
- au Sud, un chemin menant à l'école publique vers l'Est.



*Contexte bâti*



*Bâti en pierre dégradé*

### Légende



Périmètre OAP

### Utilisation des sols



Prairie

### Propriétés du site



Talus

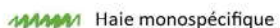


Accès existant

### Trame verte et bleue



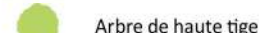
Haie multistrata



Haie monospécifique



Haie arborée



Arbre de haute tige



Cours d'eau

### Paysage et patrimoine



Petit patrimoine

### Mobilités



Chemins et dessertes

AR Prefecture

046-06371-20240422-CC\_2024\_079-22B-DE  
Réseau  
Reçu le 24/04/2024  
Ligne électrique aérienne



BETAILLE  
AU004



## Services et commodités

Comme évoqué précédemment, le site se trouve proche de l'école publique située à l'Est. Vers le Nord, à environ 300m, le centre-bourg et ses commerces restent accessibles par des mobilités douces.

## Trame verte et bleue

Plusieurs types de végétation sont visibles :

- la parcelle la plus à l'Ouest est marquée sur la majorité de ses limites par des haies;
- un arbre de haute tige est présent en partie centrale;
- ce dernier amorce une haie arborée

Une majeure partie de la parcelle est située en zone bleue du PPRI. La prise en compte du risque impliquera des prescriptions particulières lors de l'implantation et de la conception des bâtiments et des aménagements.



*Ecole publique*



*Arbre de haute tige au centre*


### AR Prefecture


046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

### Légende

 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

 Arbre de haute tige

 Cours d'eau



### AR Prefecture






046-200066371-20240422-CC\_2024\_073-22B-DE  
Reçu le 24/04/2024






BETAILE  
AU004

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :

-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Proposer une certaine densité avec des typologies de type maison accolée, maison jumelée ou maison de ville
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Maintenir des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager deux espaces tampons végétalisés et plantés

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte
-  Développer un cheminement doux
-  Sécuriser les accroches aux voies


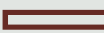


## AR Prefecture

Aménager des zones de stationnements

permeables et ombragées

046-200066371-20240422-CC\_2024-093\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

## Intégration paysagère et architecture :

-  Préserver l'arbre de haute tige
-  Préserver les éléments de petit patrimoine
-  Privilégier la réhabilitation des grangettes
-  Créer / Renforcer une haie bocagère

Les enjeux de cet aménagement résident dans son insertion paysagère au sein d'un tissu lâche à prédominance rurale et agricole.

La proximité directe de l'école justifie une densification certaine qui sera à mettre en place côté Est.

Une connexion par un cheminement doux le long des ruisseaux sera également à mettre en place.

## Programmation

Cette opération sera à vocation essentiellement résidentielle avec une mixité sociale amenée par un projet de type résidence intergénérationnelle ou maisons familiales.

Une certaine densité bâtie diversifiant les typologies de type maison jumelée, maison accolée ou maison de ville sera à mettre en place sur la partie Est de la zone

La partie Ouest accueillera du logement individuel accolé ou non ; une densité plus lâche sera proposée afin de faire une transition vers l'espace rural.

Un premier espace vert sera aménagé sur la bordure Ouest pour, d'une part, mettre à distance la maison remarquable présente et d'autre part développer un espace public en lien avec l'école et le ruisseau.

Un second espace commun marquera l'angle Ouest, il mettra à distance les futures habitations du carrefour et introduira la création de la voie.

Si le premier espace vert a plus vocation à proposer une aire récréative et ouverte à tous, ce second espace pourra être le support d'espaces vivriers partagés.

## Maillage viaire et mobilités

En accroche à la voie communale n°5, une voie de desserte transversale sera développée. Elle rejoindra ensuite la voie au Sud en longeant l'espace vert à l'Est.

Un cheminement doux vers l'école sera à créer, avec comme fil conducteur l'eau, afin d'aménager un cheminement qualitatif.

## POINTS CLEFS

15005  
M2

10  
LGTS/HA

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

1AUB

OAP  
(«VALLÉE DE LA  
DORDOGNE»)

## Intégration paysagère et architecture

L'arbre de haute tige au centre sera à préserver.

Une haie bocagère sera plantée en limite Nord, permettant une transition à caractère rural.

L'état des granettes au Sud est fortement dégradé mais considérant le fort intérêt architectural de ces bâtis vernaculaires, leurs réhabilitations seront à privilégier.

Quand au hangar, il présente peu d'intérêt en termes d'architecture, il pourra laisser place à des constructions plus qualitatives.

**AR Préfecture**

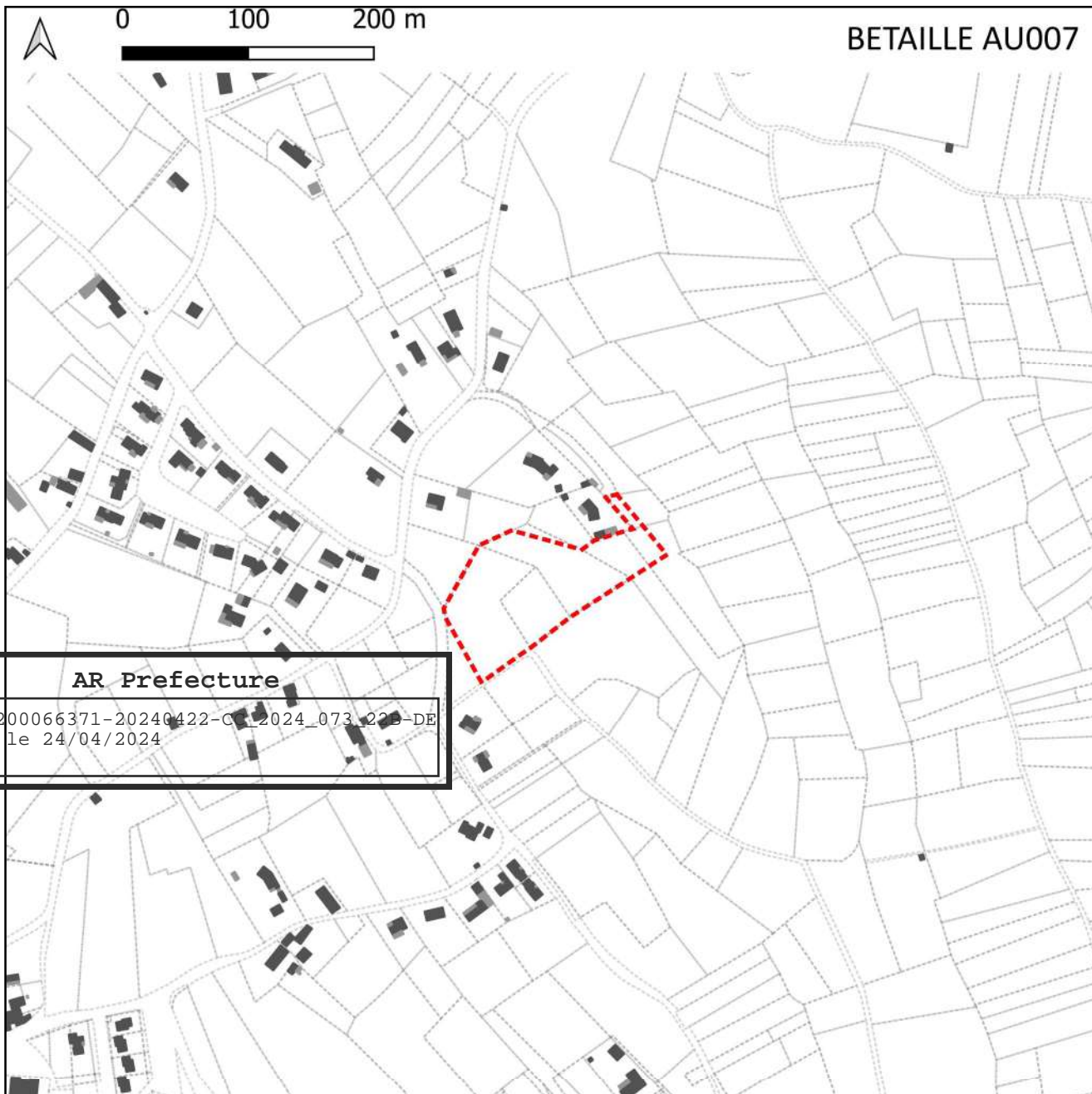
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Les deux éléments de petit patrimoine repérés sur site, un puits et une croix de chemin, seront à préserver et sauvegarder.

Une grande majorité du site étant en zone bleue du PPRI, il s'agira de porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales dans le projet.

**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



Nom de l'OAP	Pouch de Sauvy
Numéro	AU007
Commune	Bétaille
Catégorie au regard du Scot	Pôle de proximité
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	11237 m2
Parcelles (section AP)	1074, 1094, 1081, 597, 1096, 29, 30, 31

La zone AU007 est excentrée par rapport au centre bourg de Bétaille. Son urbanisation permettra l'optimisation et la densification d'un tissu pavillonnaire existant.  
Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le site présente une topographie en amphithéâtre. Le point haut de cette pente se trouve au Nord, puis décline vers le Sud pour y atteindre son point bas.

Inséré dans un tissu pavillonnaire, le secteur ne présente pas d'intérêt patrimonial. En revanche, à travers ses vues ouvertes sur le paysage rural, il porte des enjeux à dimension paysagère.

Les habitations des alentours sont de type pavillonnaire diffus.

De nouvelles constructions sont présentes à proximité du terrain et témoignent d'un secteur en cours d'urbanisation.

#### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

### Réseau viaire et accès

Un seul accès existe au Nord Est. Il permet de rejoindre la voie communale n°5, une des voies structurantes du secteur.

Un second chemin longe le projet au Sud-Ouest et rejoint une autre voie de desserte de maisons pavillonnaires.

Par ailleurs, un chemin rural piétonnier longe le site au Sud-Est.



*Déclivité vers le Sud*



*Habitation à proximité du site*

## Légende

 Périmètre OAP


## Utilisation des sols

 Prairie

## Propriétés du site

 Sens de la pente

 Accès existant

 Création possible d'un accès

## Trame verte et bleue

 Noyer

 Boisement



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



BETAÏLLE  
AU007



## Services et commodités

Le site se trouve au sein d'un contexte principalement résidentiel, éloigné du centre bourg et donc de ses services et équipements.

## Trame verte et bleue

Le site est bordé à l'Est et au Nord-Est par un boisement dense, classé Espace Boisé Classé (EBC). Tout déboisement ou aménagement est donc proscrit sur cette partie.

Le reste de la parcelle est en prairie.

De jeunes noyers sont plantés en partie basse du site, au Sud-Est.

AR Préfecture  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



*Terrassement pour fondations de nouvelles habitations*



*Chemin bordant le site à l'Ouest*




*Noyers plantés récemment au Sud-Est du site*

### Légende

 Périmètre de l'OAP

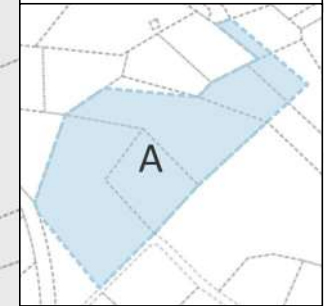
#### Trame verte et bleue

 Noyer

 Boisement

**La répartition proposée va générer un découpage complexe ne faisant pas échos aux formes urbaines traditionnelles ce qui paraît contradictoire avec les ambitions du PADD**

Secteur A - Aménagement d'ensemble imposé



### AR Prefecture





046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024





BETAILLE  
AU007

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :

-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions sur cette emprise
-  Laisser en pleine terre les parcelles privatives
-  Aménager des espaces fédérateurs végétalisés et plantés

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte suivant la topographie
-  Aménager une zone de stationnement perméable et ombragée

## Intégration paysagère :

 AR, Préfecture  
Préserver les éléments de la TVB

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Le site présente une déclivité en amphithéâtre assez marquée vers le Sud qui va contraindre le dessin. La préservation des vues et du cadre de vie devra également être prise en compte.

## Programmation

Cette opération est à vocation résidentielle et le projet porté se confortera aux exigences des écobarris. Sa densité devra être de 7 logements par hectare minimum.

Considérant le contexte alentour, des logements individuels s'implanteront en partie haute du site.

Plusieurs espaces communs seront aménagés :

- Le point bas du site, en prenant comme support les noyers existants, deviendra un espace vivrier partagé;
- Au Nord-Est, un second espace accompagnera l'amorce de la voie.
- Cet espace se continuera sous la forme de bandes végétale de part et d'autre de la voie.

## Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte traversera le site du Nord-Est au Sud-Ouest en suivant la topographie en amphithéâtre.

Du stationnement perméable et ombragé sera mis en place au Nord-Est.

## Intégration paysagère et architecture

Comme évoqué précédemment, les noyers seront préservés au sein de l'espace vert.

De plus, le boisement correspondant à un EBC, il devra être maintenu et préservé. Les abattages et aménagements seront donc interdits.

Par ailleurs, les constructions devront veiller à une intégration paysagère dans la pente en limitant les terrassements.

## POINTS CLEFS

11237  
M2

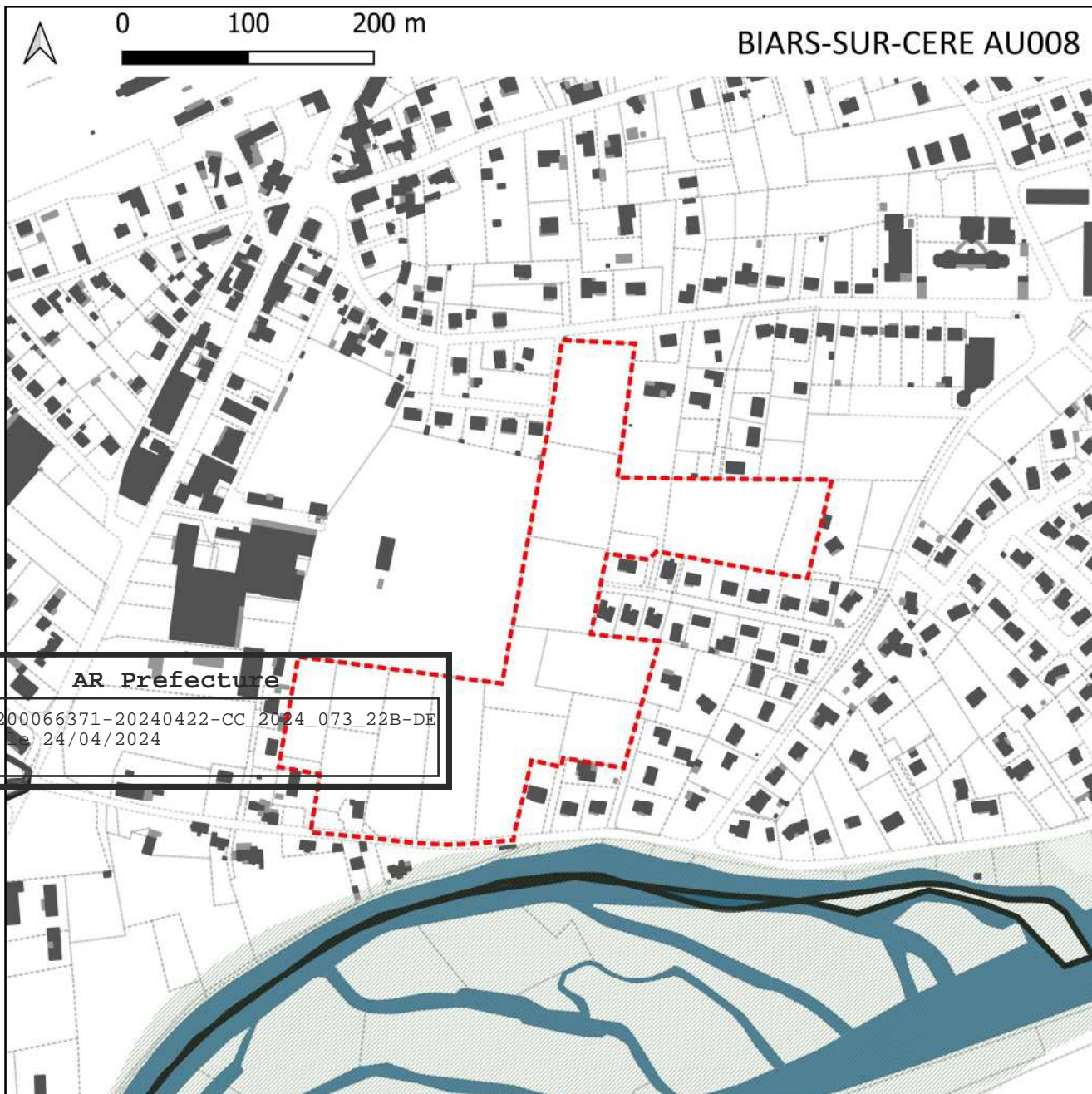
7  
LGTS/HA

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

OPÉRATION  
D'ENSEMBLE

1AUC

OAP  
«VALLÉE DE LA  
DORDOGNE»



BIARS-SUR-CERE AU008	
Nom de l'OAP	Stade
Numéro	AU008
Commune	Biars-sur-Cère
Catégorie au regard du Scot	Pôle structurant
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Pôle structurant
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	59696 m <sup>2</sup>
Parcelles	Sect. AD -131, 132, 62, 63, 65, 66, 67, 109, 111 Sect. AE - 49, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 219, 220, 223 224, 225, 226

La zone AU008 est située au sein de la ville de Biars-sur-Cère.  
 L'intérêt de son urbanisation réside notamment dans l'attractivité et le dynamisme de la commune. D'autant plus, de par sa proximité avec le stade et d'autres équipements publics.  
 Le contexte est à vocation mixte.  
 Ce secteur porte des enjeux notamment en matière de greffe urbaine.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

L'emprise de la zone est relativement étendue et propose une forme géométrique complexe jouxtant des tissus bâtis variés.

Si le contexte est globalement résidentiel et pavillonnaire, la frange Ouest est marquée par la proximité des équipements sportifs qui eux-mêmes sont en continuité du tissu commercial de l'avenue de la République. L'emprise du projet rejoint également des aménagements publics à l'angle Nord-Est (city stade à proximité des écoles).

Au Sud, du bâti plus ancien se développe le long de l'allée Pierre Loti, comprenant notamment des habitations cossues / maisons de maître.

Le terrain est sans topographie particulière.

Les vues sont arrêtées par les secteurs arborés.

La proximité des équipements sportifs, notamment le stade rend ce dernier particulièrement visible depuis la zone.

Au Sud, une maison ancienne en pierre est sécurisée pour péril d'effondrement, dans une zone enfrichée.

### Réseau viaire et accès

La zone à urbaniser correspond aux terrains pas encore urbanisés d'un vaste îlot.

Plusieurs accès sont donc possibles sur cette grande emprise que ce soit au travers des lotissements existants ou de voies structurantes telles que la rue des Ecoles et l'allée Pierre Loti au Nord et au Sud. Les lotissements sont desservis par des impasses qu'il serait intéressant de prolonger pour compléter le maillage viaire.

Les routes sont récentes et aménagées avec des trottoirs et des espaces de stationnement.

Une traversée piétonne informelle est possible du Nord au Sud en longeant le stade.



Accès possible depuis la rue des écoles



Accès depuis l'Est, vue sur lotissement de la Coop






Tissu bâti hétéroègne, une maison ancienne fait face à une habitation de type lotissement

Légende

 Périmètre OAP




Utilisation des sols

-  Prairie
-  Pelouse
-  Friche

Propriétés du site

 Accès existant

Trame verte et bleue

-  Haie multistrata
-  Arbre de bon port
-  Boisement



AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



BIARS-SUR-CERE  
AU008

## Services et commodités

La proximité avec le centre ville est à souligner.

Le site se trouve, de plus, à proximité d'équipements structurant comme l'école élémentaire publique E. Chazole, la salle polyvalente ou le stade.

Un tissu commercial dense est également présent côté avenue de la République.

Ce contexte attractif fait du site un endroit propice à une future urbanisation.

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



Stade de football

## Trame verte et bleue

La partie Sud est marquée par la proximité de la Cère. Le secteur n'est cependant pas assujéti au PPRI.

Le site en lui-même est divisé en différentes entités en fonction de son couvert végétal.

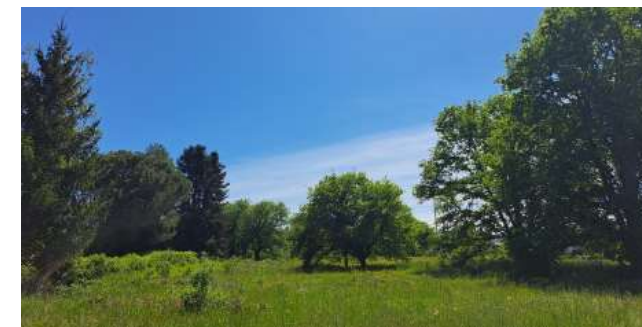
La première entité sur la partie Nord est marquée par la présence d'arbres de hautes tiges remarquables.

Sur la partie centrale, un espace enfriché prend la forme d'un petit bois dense en cœur d'îlot. Les arbres de haute tige occupent notamment la partie centrale avec des chênes remarquables et des résineux moins intéressants.

Au Sud, le terrain est actuellement utilisé en annexe du stade. Des marques sont en effet dessinées sur le sol. Il comporte un arbre isolé remarquable. D'autres arbres sont également présents à l'Ouest et à l'Est.



Arbre isolé remarquable au Sud



Couvert végétal au Nord

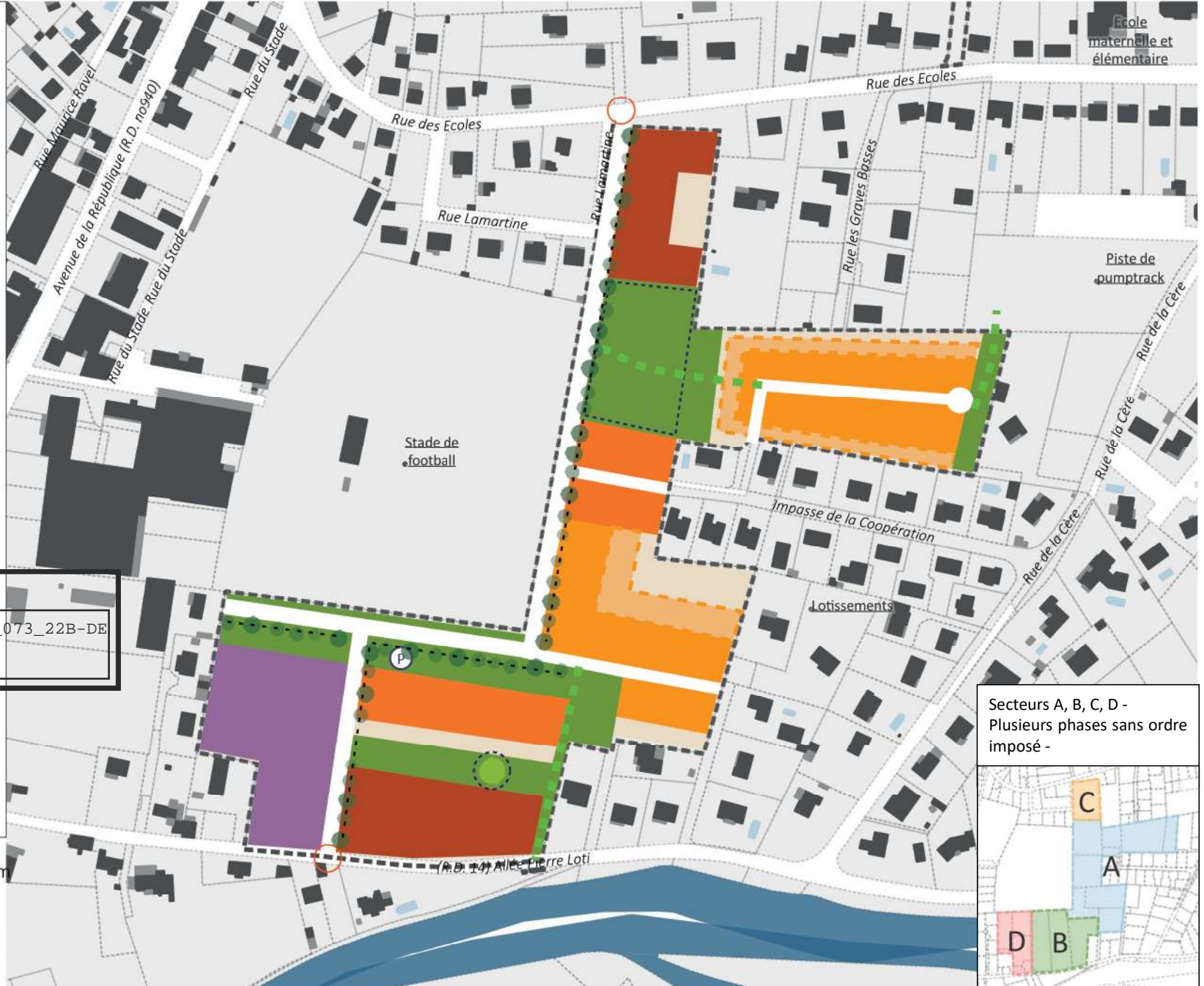


Zone en friche à l'Est



Habitation ancienne en péril d'effondrement

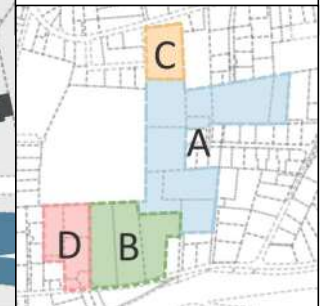
Légende



AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024








Secteurs A, B, C, D -  
Plusieurs phases sans ordre  
imposé -





# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT


## Programmation :


-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Prévoir une certaine densité de type petit collectif ou maison de ville
-  Densifier par l'implantation de logements collectifs
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privées
-  Aménager des espaces fédérateurs végétalisés et plantés
-  Implanter une réserve foncière pour un projet public

## Maillage viaire et mobilité :



ARAD Préfecture

046-20066371 Développer des cheminements doux  
Reçu le 24/04/2024

 Sécuriser les accroches aux voies existantes

-  Aménager une zone de stationnement perméable et ombragée

## Intégration paysagère et architecture :

-  Préserver les arbres de haute tige en cœur d'îlot ainsi que l'arbre isolé au Sud
-  Planter un alignement d'arbres le long de la voie structurante

L'enjeu principal de cette opération réside dans sa capacité à créer un quartier capable d'associer les différents tissus urbains qui le bordent.

## Programmation

Considérant le contexte, cette opération sera à vocation mixte. La densité minimale prévue sera de 12-15 logements par ha. Cette densité ne prend pas en compte la réserve foncière à l'Ouest, dont le projet initial à ce jour est la construction d'une gendarmerie.

Ce secteur portant de forts enjeux d'urbanisation, un tissu bâti relativement dense sera attendu :

De ce fait, différentes typologies de bâtis seront à proposer :

- En amorce de la voie de desserte, au Nord, une typologie d'habitat collectif permettra d'amener de la densité. Ce même principe sera développé au Sud;
- En cœur d'îlot, en continuité des lotissements existants à l'Est, de l'habitat individuel de type maison accolée voire pavillonnaire sera développé;

-Une typologie intermédiaire de type maison de ville ou petit collectif permettra une transition entre ces deux densités de bâti.

Un vaste espace fédérateur et végétalisé se développera à partir du couvert végétal dense qui sera à préserver afin de proposer un îlot de fraîcheur et un espace mutualisé.

Un deuxième espace commun végétal accompagnera le maillage viaire au Sud et à l'Est. Il accueillera des aires de stationnements perméables et ombragées.

POINTS CLEFS

  
**59696**  
M2

  
**12-15**  
LGTS/HA

  
VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

  
OPÉRATION  
EN PLUSIEURS  
PHASES

  
**1AUc**

## Maillage viaire et mobilités

Une voie principale plantée sera créée longeant le stade et reliant la rue des Ecoles à l'allée Pierre Loti.

Des voies secondaires seront développées en extension des allées des lotissements existants à l'Est.

De plus, trois cheminements doux seront mis en place, en accroche avec l'axe de desserte créé :

- Le premier rejoindra la piste de pumptrack à l'Est
- le deuxième permettra la traversée du cœur d'îlot arboré;
- le dernier rejoindra les berges au Sud.

## Intégration paysagère et architecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE

Recu le 24/04/2024

Les arbres de haute tige en cœur d'îlot ainsi que l'arbre isolé au Sud seront à préserver dans l'aménagement des espaces verts.

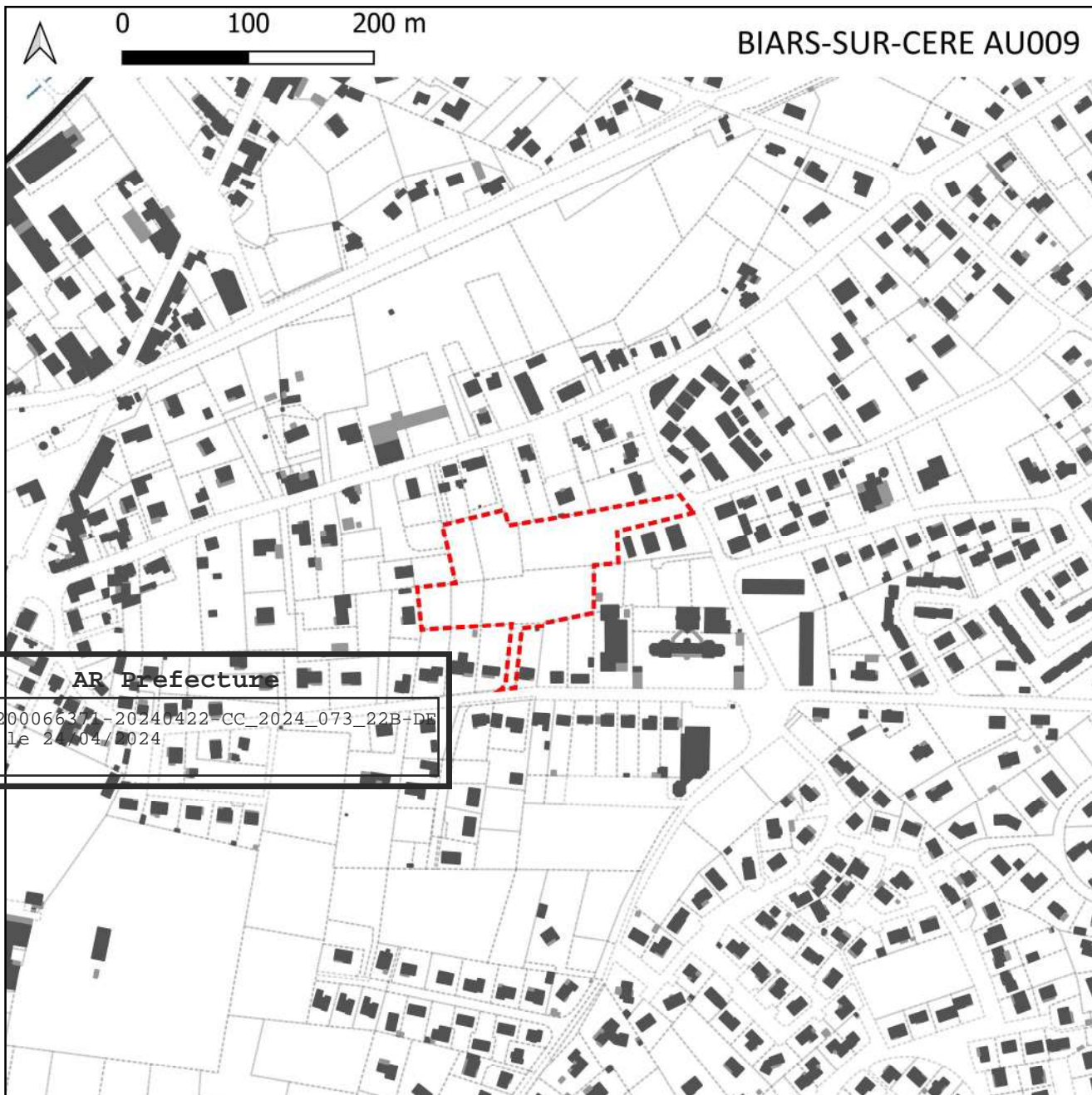
Par ailleurs, un alignement d'arbres viendra structurer la voie de desserte principale.

# ESQUISSE 3D

Document non opposable - Scénario d'aménagement possible à partir des intentions de l'OAP



AR. Prefecture  
046-200063771-20240422-CC-2024-073\_23B-DE  
Recu. Le 29/04/2024



Nom de l'OAP	Les écoles
Numéro	AU009
Commune	Biars-sur-Cère
Catégorie au regard du Scot	Pôle structurant
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Contexte urbain
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	12798 m <sup>2</sup>
Parcelles (section AD)	87, 88, 89, 6, 90, 16, 26

La zone AU009 est située dans le bourg de Biars-sur-Cère. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre-bourg et ses équipements et services, dont notamment l'école élémentaire de Biars-sur-Cère. Le contexte est à vocation mixte. Ce secteur porte des enjeux en matière notamment d'insertion du bâti, du fait de l'hétérogénéité des constructions des alentours, également de sa proximité avec l'école.

# ETAT DES LIEUX

## Paysage et contexte bâti

Le site s'intègre dans un cœur d'îlot assez hétérogène avec un bâti pavillonnaire bas sur les parties Nord, Ouest et Sud. Trois garages sont présents à l'Est.

Les bâtiments les plus remarquables, tant du point de vue formel (hauteur, bâtiment patrimonial) que fonctionnellement, appartiennent au groupe scolaire E. Chazoule. Ils sont situés au Sud-Est de la future opération.

Le contexte plus général du quartier est moins homogène avec des immeubles collectifs, en particulier côté rue Anatole France.

Le secteur est plat

AR - Préfecture  
046-200060971-20240422-CC-2024\_073\_22B-SE  
Reliements de l'école, église, château d'eau.

## Réseau viaire et accès

Le site est un cœur d'îlot accessible directement depuis la rue Anatole France à l'Est et depuis l'impasse d'une opération récente à l'Ouest.

Des bandes de parcelles privées se connectent également au terrain : une depuis la rue des Ecoles et deux relativement étroites depuis la rue Pasteur.

L'ensemble de ces voies ou de ces possibilités de connexion peuvent permettre de créer un maillage complet et de désenclaver le site.



Contexte bâti environnant



Vue sur le lotissement neuf



Garages présents à l'Est



Accès possible depuis le lotissement



Vue sur le château d'eau

### Légende



Périmètre OAP

### Utilisation des sols



Prairie

### Propriétés du site



Accès existant



Point de vue

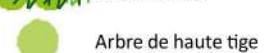
### Trame verte et bleue



Haie multistrata



Haie arborée



Arbre de haute tige



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



BIARS-SUR-CERE  
AU009

## Services et commodités

La proximité directe des écoles est un atout pour l'attractivité de l'opération.

De plus, la mairie de Biars et l'avenue de la République ne sont qu'à environ 350m à l'Ouest.

## Trame verte et bleue

Quelques arbres de haute tige sont présents sur le terrain. Une haie arborée relativement haute et dense est présente et identifiée sur le plan en limite parcellaire dans la continuité de l'école.

Le projet d'aménagement devra tenir compte de cette

limite végétale qu'il sera intéressant de préserver

AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



*Parking de l'école au Sud-Est*




*Arbres de hautes tiges*

### Légende

 Périmètre de l'OAP

#### Trame verte et bleue

 Haie arborée

 Arbre de haute tige



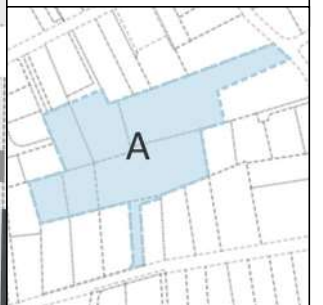
### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



BIARS-SUR-CERE  
AU009






Secteur A - Aménagement  
d'ensemble imposé









# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



## Programmation :

-  Diversifier les formes urbaines, de la maison de ville au petit collectif
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions sur cette emprise
-  Laisser en pleine terre les parcelles privatives
-  Aménager des espaces fédérateurs végétalisés et plantés
-  Implanter une réserve foncière pour un équipement public ou un projet de mixité fonctionnelle permettant l'implantation de commerces / services

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager un axe principal en T reliant la rue Anatole France à la rue des écoles
-  Développer un cheminement doux rejoignant l'école
-  Sécuriser les accroches aux voies
-  Aménager une zone de stationnement perméable et ombragée

## Intégration paysagère et architecture :

-  Préserver les éléments de la TVB
-  Planter des alignements d'arbres

Le site ne subit pas de contrainte particulière : présence des équipements, de plusieurs accès autour de la zone, d'une topographie plane, d'un couvert végétal qui se limite à un alignement d'arbres au centre de la zone d'étude, et à deux arbres remarquables en limite Nord-Ouest et Est.

L'enjeu principal est d'aménager le site en lien avec son environnement proche et ses équipements (école, nouveau quartier...) Il est aussi d'optimiser un foncier très bien situé en proposant une opération relativement dense.

## Programmation

Le site est à vocation principalement d'habitat mais l'emplacement stratégique des terrains, la présence de l'école et la césure que représente le rideau d'arbres au Sud amène à envisager une réserve foncière à destination d'un équipement sur cette partie de l'opération.

La densité de 10 logements par ha est un minimum compte tenu du contexte attractif. Elle pourra tendre

vers une fourchette de 15 à 20 logements par ha.

L'objectif est de réaliser une structuration d'un quartier résolument urbain.

De ce fait, de façon à optimiser le foncier à proximité d'un équipement majeur et proche du centre urbain de la ville, il est attendu un tissu bâti relativement dense avec des typologies adaptées (maisons de ville, petits collectifs...).

Potentiellement, à terme, une densification des parcelles entourant la nouvelle opération doit rester possible sous réserve d'emprises au sol et d'une imperméabilisation maîtrisées.

Des dessertes à partir des voies créées doivent donc pouvoir se faire.

La bande d'espace vert résultant au Nord de la voie sera traitée comme un espace public aménagé et planté. Il forme également un espace tampon avec le bâti existant au Nord.

## POINTS CLEFS

12798  
M2

15-20  
LGTS/HA

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

OPÉRATION  
D'ENSEMBLE

1AUc

## Maillage viaire et mobilités

Le réseau viaire prendra la forme d'un T reliant la rue Anatole France à l'Est, la rue des Ecoles au Sud et l'impasse à l'Ouest.

Les voies sont à traiter comme des mails plantés ombragés et bordés de noues paysagères.

Les espaces de stationnement seront situés prioritairement aux entrées de l'opération.

Enfin, des cheminements doux permettront un maillage piéton de l'ensemble de l'opération avec l'école.

## Intégration paysagère

### AR Prefecture

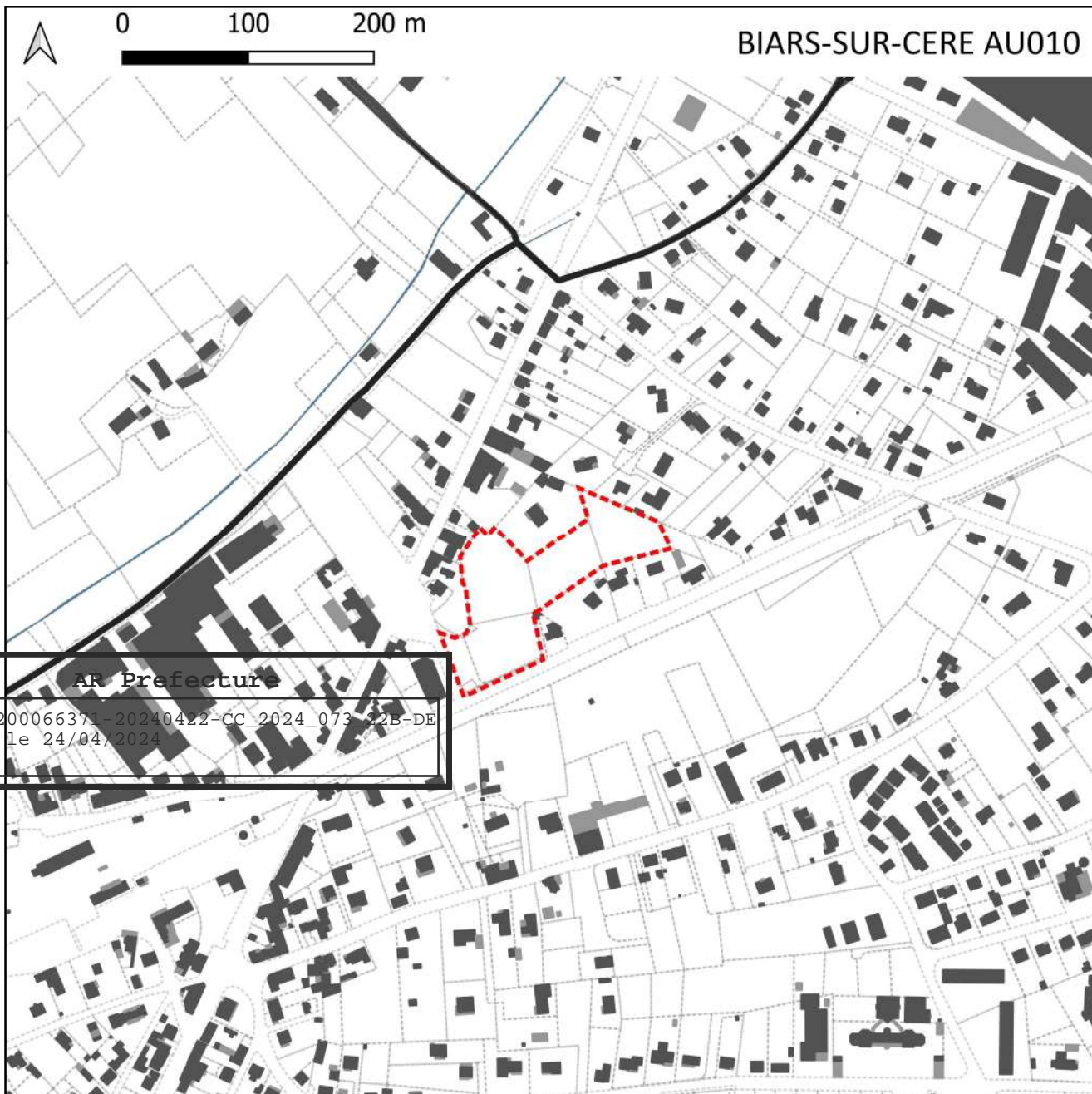
Un alignement d'arbres viendra accompagner de part et d'autre le mail, de manière à créer une voie structurante de ce cœur d'îlot.

Par ailleurs, les arbres de hautes tiges et l'alignement présents seront à préserver au maximum, au sein des espaces verts communs tout comme sur les parcelles privatives.

# ESQUISSE 3D

Document non opposable - Scénario d'aménagement possible à partir des intentions de l'OAP





BIARS-SUR-CERE AU010	
Nom de l'OAP	Voie ferrée
Numéro	AU010
Commune	Biars-sur-Cère
Catégorie au regard du Scot	Pôle structurant
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Opération urbaine
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	11267 m2
Parcelles (section AC)	386, 385, 389, 388, 392, 393, 47, 42, 75

La zone AU010 est située à l'intérieur de la ville de Biars-sur-Cère. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre-bourg et ses équipements et services. Le contexte est à vocation mixte. Des équipements, commerces ainsi que des logements pavillonnaires sont présents aux abords du terrain. Ce secteur porte des enjeux en matière notamment de greffe urbaine.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le site est localisé en milieu urbain sur un terrain relativement plat, une prairie en majeure partie enclavée en cœur d'îlot.

L'urbanisation récente s'est développée le long de la voie ferrée dès la deuxième moitié du XXème siècle. Seule une maison à proximité immédiate du site est particulièrement remarquable. Elle orientera l'accroche de l'urbanisation future.

Les constructions présentes autour du site sont des maisons individuelles avec jardin, majoritairement de plain pied, avec toitures à deux pans. Au Sud du site, la voie ferrée marque une coupure dans l'urbanisation.

#### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

### Réseau viaire et accès

Le site est desservi par la rue Charles de Gaulle qui longe la voie ferrée.

De l'autre côté de la voie, une liaison douce séparée de la voirie, éclairée et végétalisée, longe la voie ferrée.

Le terrain étant enclavé, les seuls accès possibles se trouvent au niveau des parcelles au Sud-Ouest.



*Voie verte longeant la voie ferrée*



*Maison ancienne rénovée*



*Typologie du bâti environnant, une maison individuelle en RDC et combles aménagés*

## Légende



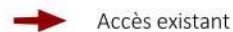
Périmètre OAP

## Utilisation des sols



Prairie

## Propriétés du site

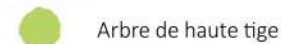


Accès existant

## Trame verte et bleue



Haie multistrata

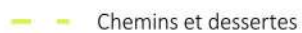


Arbre de haute tige



Noyeraie

## Mobilités



Chemins et dessertes



## AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



BIARS-SUR-CERE  
AU010

## Services et commodités

Si le contexte immédiat est résidentiel, le tissu commercial de l'avenue de la République est très proche.

Un commerce est même présent de l'autre côté de la rue du 2ème régiment d'infanterie qui borde le site à l'Ouest.



*Stationnements au Nord-Ouest du site*



*Chemin privé*

## Trame verte et bleue

En partie Nord du secteur à aménager, une noyeraie est présente.

Par ailleurs, une haie arbustive longe l'avenue perpendiculaire à la rue principale. Il existe deux arbres remarquables à conserver sur le site.



*La noyeraie*




*Bordure Ouest du site*


AR Prefecture  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

### Légende

 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

 Arbre de haute tige

 Noyeraie

### Mobilités

 Chemins et dessertes



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024










BIARS-SUR-CERE  
AU010







# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT




## Programmation :

-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Amener des typologies de type petit collectif ou habitat intermédiaire
-  Instaurer du logement collectif en accroche de rue
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privées
-  Aménager un espace commun végétalisé
-  Amener une offre commerciale

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte en impasse
-  Développer un cheminement doux
-  Sécuriser l'accroche à la rue Charles de Gaulle
-  Aménager des zones de stationnements perméables et ombragées

## Intégration paysagère et architecture :

-  Préserver les éléments de la TVB et notamment une partie de la trame des noyers à raison de 50% pour le premier alignement
-  Planter un alignement d'arbres
-  Respecter l'alignement avec la maison remarquable voisine

Le site présente un caractère relativement enclavé tout en étant à proximité de l'axe structurant du centre de Biars.

## Programmation

L'ambivalence du secteur, à la fois pavillonnaire mais dans un contexte urbain, amène à proposer une densité relativement élevée, supérieure à 10 logements par ha de l'ordre de 15 à 20 logements par ha.

Le bâti en accroche de voirie rue Charles de Gaulle est à envisager de façon dense en privilégiant le petit collectif.

En intérieur d'îlot, afin de garder la notion de densité, la partie Est est prévue avec des typologies de type petit collectif, habitat intermédiaire ou maisons de ville.

En partie Ouest, afin de diversifier l'offre et maintenir des éléments de la trame des noyers, le bâti est plus lâche, potentiellement pavillonnaire.

L'angle Sud-Ouest en vis-à-vis du commerce existant sera à consacrer à des locaux commerciaux, en continuité avec l'activité de l'avenue de la République.

## Maillage viaire et mobilités

La desserte se fera par une boucle de circulation connectée à la rue du Général de Gaulle.

Elle évitera les arbres remarquables et longera la noyeraie au Sud.

### POINTS CLEFS

11254  
M2

15-20  
LGTS/HA

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

1AUc

## Intégration paysagère et architecture

L'alignement de noyers le plus proche de la voie de desserte est gardé à moitié, les noyers supprimés permettant l'accès aux parcelles privatives. Les autres noyers ne font pas l'objet de mesures de protection pour donner la possibilité d'une densification du cœur d'îlot..

De plus, sur la parcelle Nord-Est, un alignement d'arbres sera à planter afin de créer une barrière visuelle avec l'habitat pavillonnaire existant.

Par ailleurs, le bâtiment de logements collectifs devra respecter l'alignement avec la maison voisine. D'autant plus que cela permettra un espace tampon vis-à-vis de

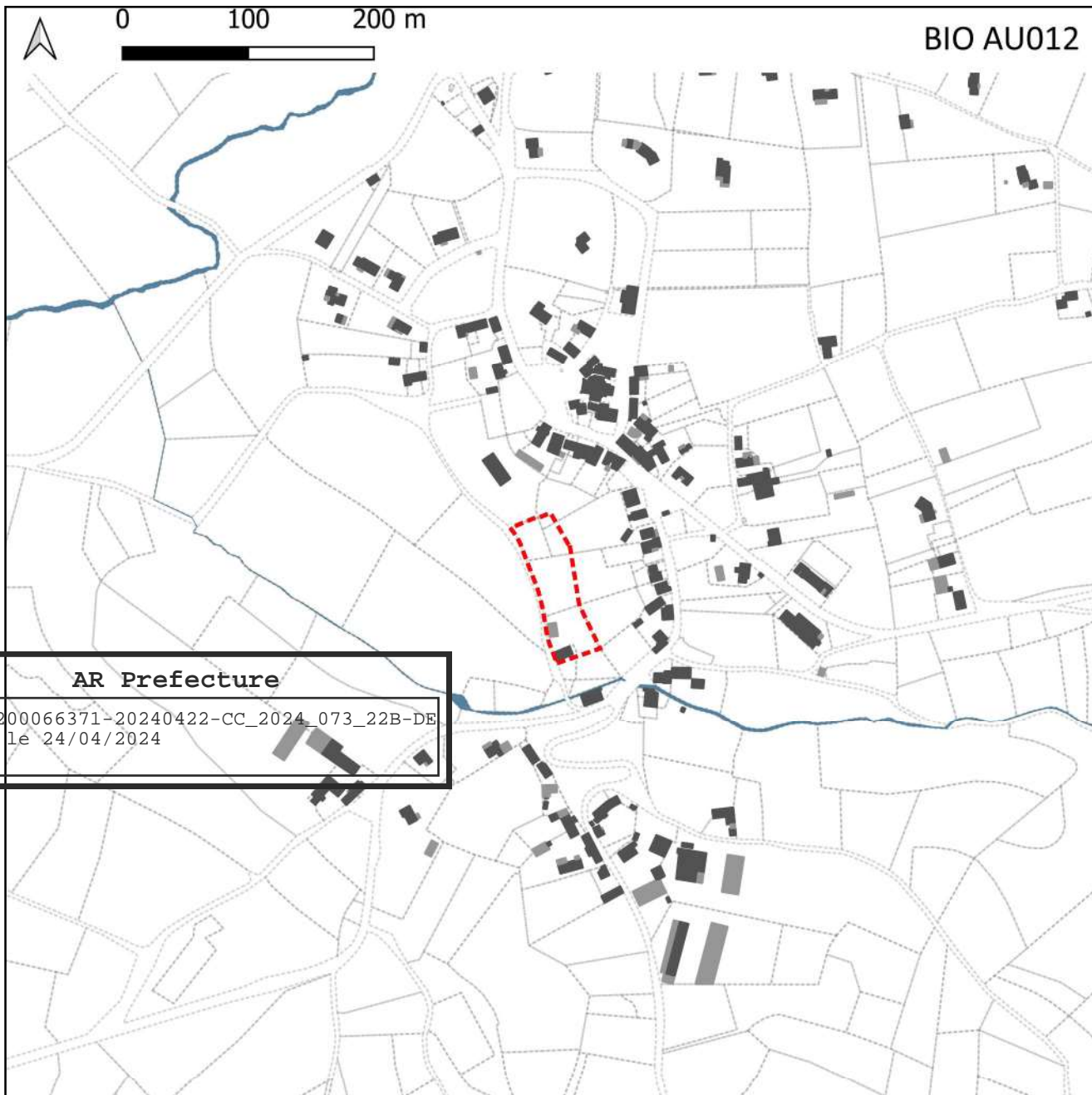
la voie ferrée **AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

## ESQUISSE 3D

Document non opposable - Scénario d'aménagement possible à partir des intentions de l'OAP





<b>BIO AU012</b>	
Nom de l'OAP	Pont de Bégot
Numéro	AU012
Commune	Bio
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Causse de Gramat / Le Limargue
Contexte de l'opération	Contexte villageois
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	3780 m2
Parcelles (section OA)	609, 610, 611, 620, 624, 625, 623

La zone AU012 est située en frange du village de Bio. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre-village qui accueille des équipements et commerces.

Ce secteur porte des enjeux en matière notamment d'intégration paysagère et de rapport au patrimoine en rapport avec ce centre village ancien.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le site s'implante en contre-bas de la butte sur laquelle le centre historique de Bio s'est développé.

Le tissu bâti est donc relativement ancien et à caractère patrimonial. Il est assez dense et les implantations sont parfois en ordre continu.

Il existe peu de constructions récentes dans l'environnement proche.

Le terrain s'inscrit dans une pente douce et irrégulière en direction de l'Ouest. Sur cette limite, un talus marque une différence de niveau avec la voie en contrebas.

Le site est composé de plusieurs parcelles séparées par des murets en pierres sèches. Un muret longe également le talus à l'Ouest.

Le bâti présent sur la zone est agricole et vernaculaire. Même son état est assez dégradé, ce bâti sera à préserver.

### Réseau viaire et accès

Une route longe le site en sa limite Ouest. Plusieurs accès sont possibles depuis cette dernière. Il s'agira tout de même de noter qu'elle est assez étroite.



*Bâtiment remarquable en pierre*



*Centre ancien dense à caractère patrimonial*



*Voie d'accès à l'Ouest*

Légende



Périmètre OAP

Utilisation des sols



Prairie

Propriétés du site

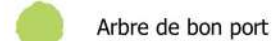


Sens de la pente

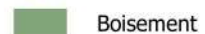


Accès existant

Trame verte et bleue



Arbre de bon port

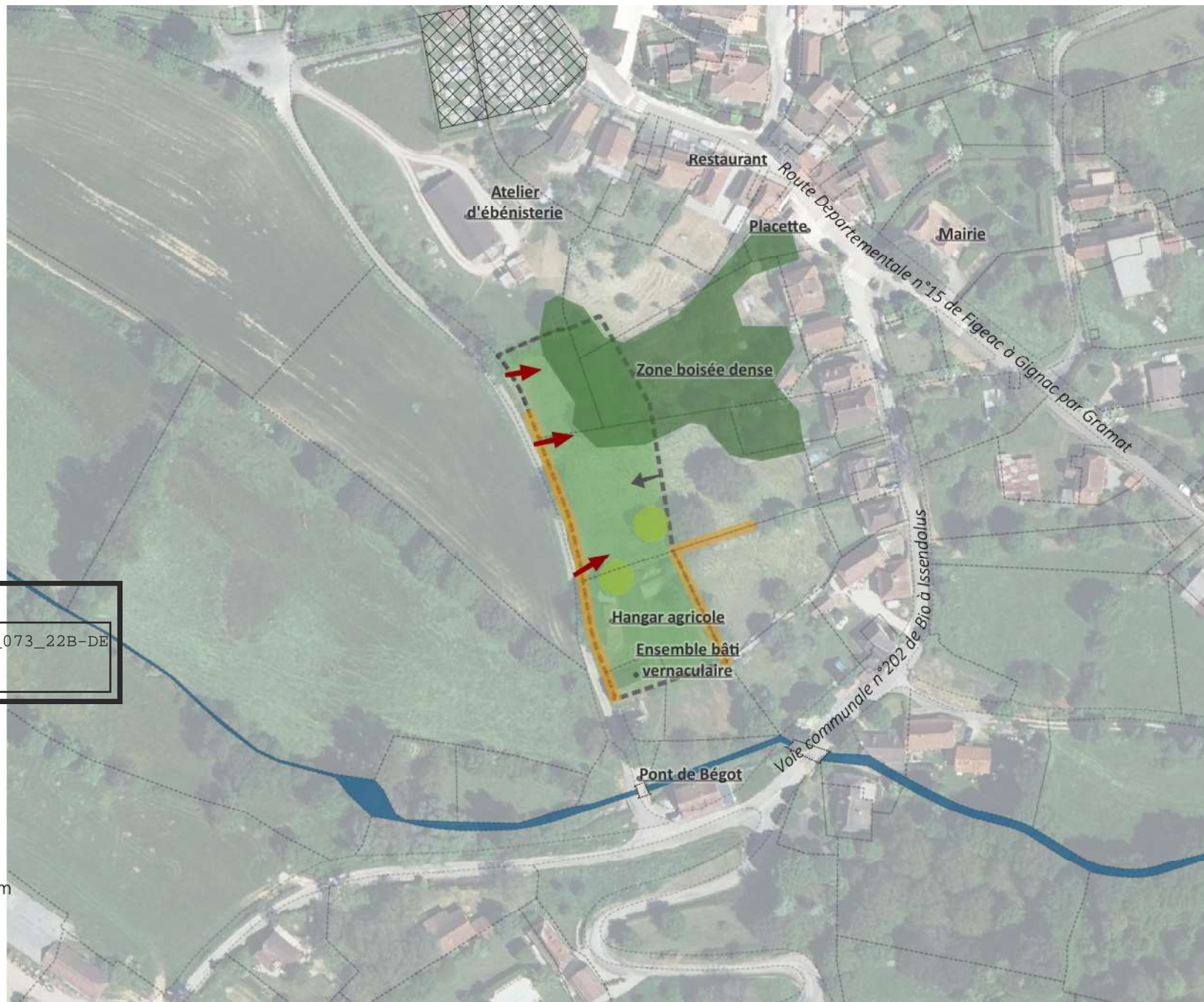


Boisement

Paysage et patrimoine



Muret en pierre



**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



BIO  
AU012

## Services et commodités

Ce site est à proximité du centre du village avec son église et sa mairie ainsi que ses commerces, dont un restaurant.

Des places de parking sont également à disposition au Nord-Est ainsi qu'une placette aménagée avec une boîte à livre.



*Clocher de l'église, au Nord-Ouest du site*



*Butte longeant la voie d'accès à l'Ouest*

## Trame verte et bleue

Les terrains du site semblent en friche.

En limite du secteur, en cœur d'îlot, une zone arborée assez dense et haute s'est développée. Elle forme un îlot de fraîcheur et un écran visuel avec le centre ancien.



*Arbre isolé le long de la limite Sud*



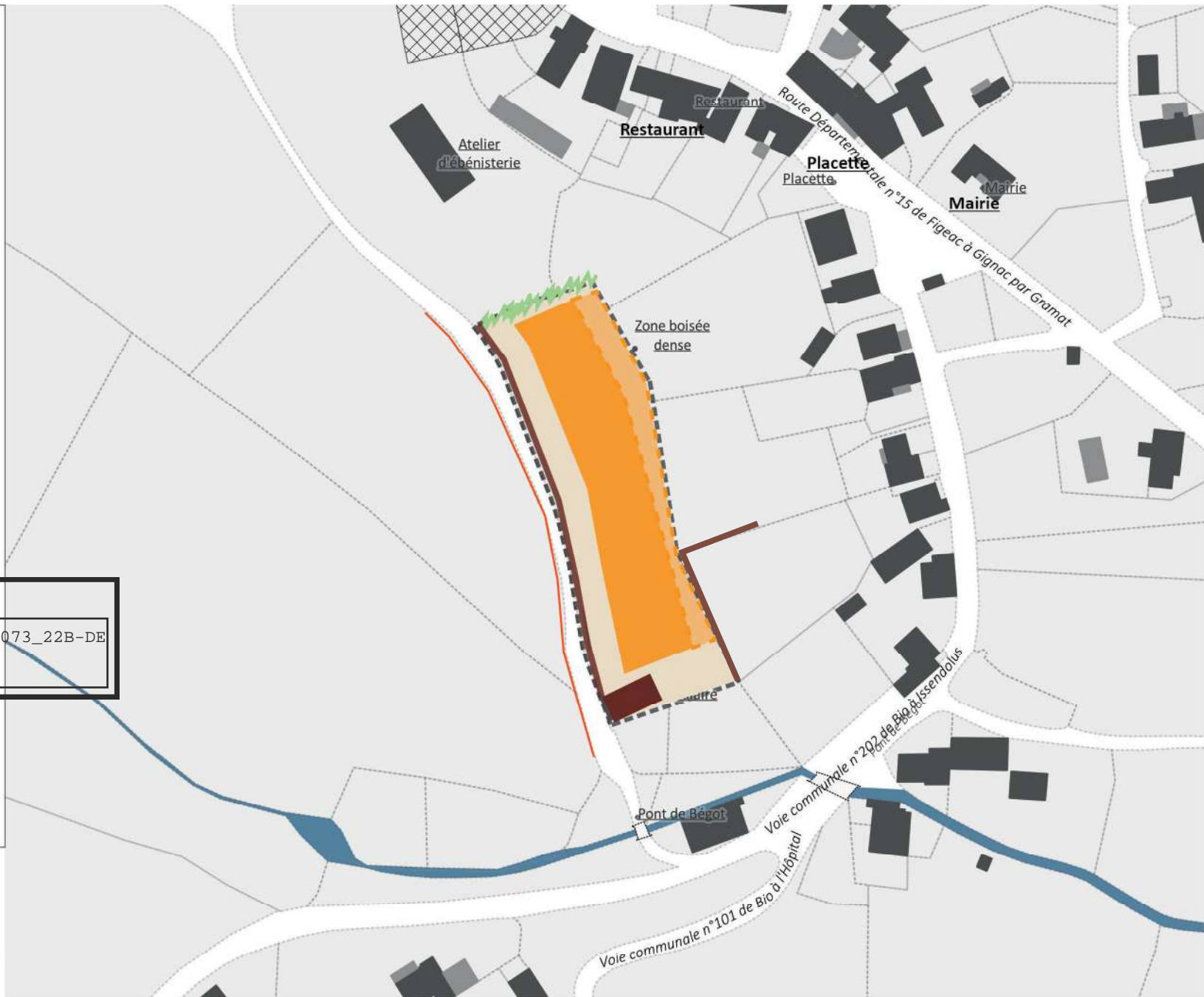
*Végétation dense*

Au-delà du site, au Sud, le pont de Bégot permet la traversée d'un ruisseau.

AR Préfecture  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

### Légende

 Périmètre de l'OAP



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024






BIO  
AU012




# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



## Programmation :

-  Implanter des logements individuels de type accolés ou non
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions sur cette emprise
-  Laisser en pleine terre les parcelles privatives

## Maillage viaire et mobilité :

-  Élargir la voie située à l'Ouest le long de l'opération pour faciliter les accès

## Intégration paysagère et architecture :

-  Préserver un élément d'architecture vernaculaire
-  Développer une haie bocagère

Préservation du muret en pierres sèches le long de la voie

AR, Préfecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Si les terrains du projet d'aménagement apparaissent intéressants au regard de leur proximité avec le centre village, la question de leur desserte et de leur densification pose question.

## Programmation

La vocation du site est résidentielle. Une certaine densité de minimum 10 logements par hectare sera attendue pour correspondre à l'urbanité du bourg.

Le bâti ancien devra être réhabilité de manière à conserver son caractère d'amorce du muret en pierre sèche. Un changement de destination pour du logement ou de l'équipement sera possible.

## Maillage viaire et mobilités

L'urbanisation prend appui sur la voie existante actuelle assez étroite. Elle devra être aménagée en conséquence pour pouvoir permettre des accès sécurisés. Ces accès pourront être groupés pour limiter la création d'accès au niveau du talus et du muret en pierre sèche.

## Intégration paysagère et architecture

Afin de conserver l'identité patrimoniale du secteur, le muret en pierre sèche qui longe la voirie sera rénové et des accès ponctuels seront créés pour les habitations.

Afin de proposer une transition avec l'espace rural, une haie bocagère sera développée sur la limite Nord.

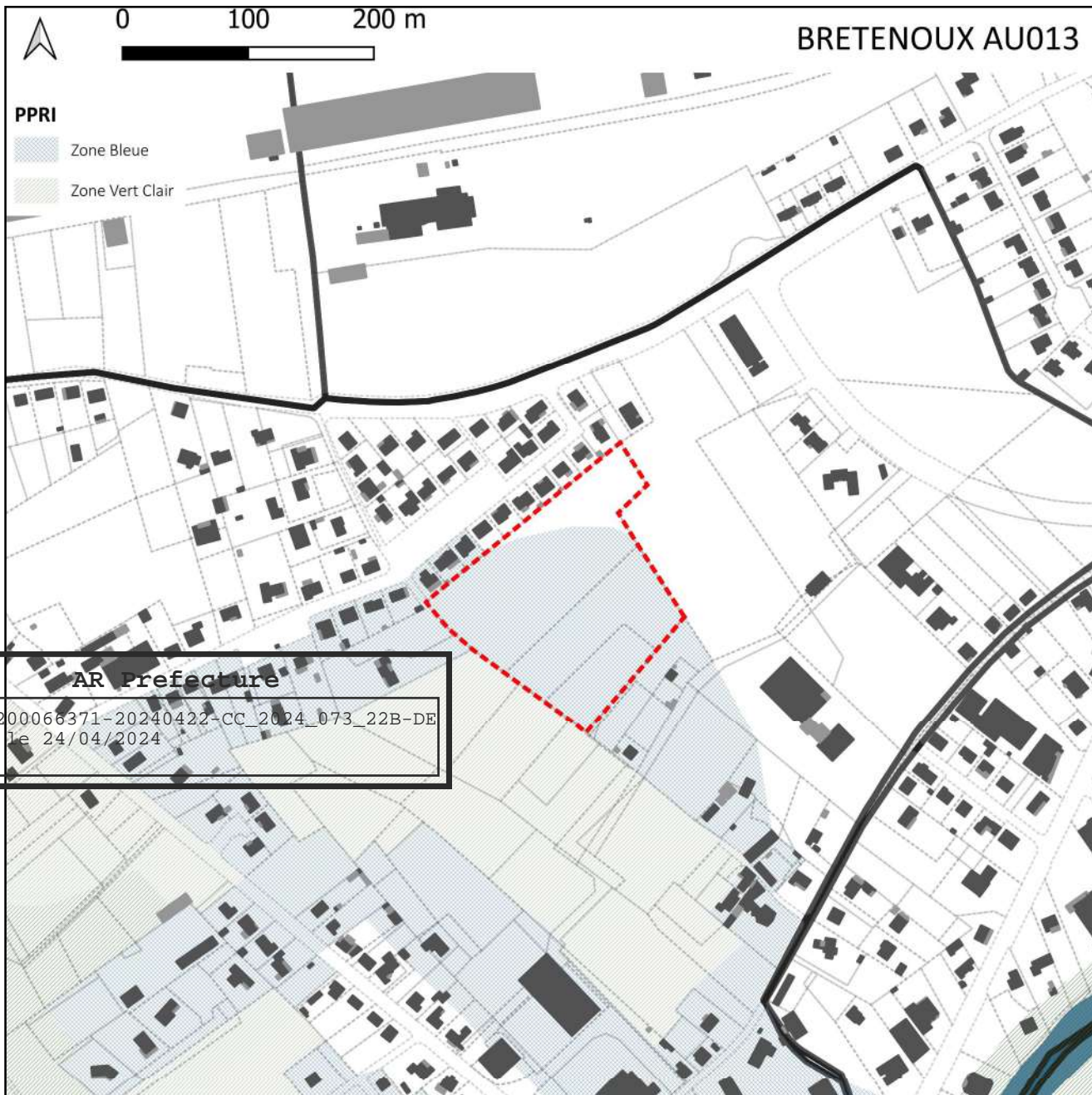
### POINTS CLEFS

3780  
M2

10  
LGTS/HA

CAUSSE DE  
GRAMAT

1AU<sub>B</sub>



Nom de l'OAP	Le Theil
Numéro	AU013
Commune	Bretenoux
Catégorie au regard du Scot	Pôle structurant
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	23496 m <sup>2</sup>
Parcelles (section OA)	49, 890, 889

La zone AU013 Le Theil est située en frange du bourg de Bretenoux. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec certains équipements publics et plus globalement avec les centres urbains de Biars et Bretenoux. Le contexte est principalement à vocation résidentielle.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le contexte est pavillonnaire, l'opération jouxtant un lotissement sur sa limite Nord-Ouest.

La trame bâtie, bien que pavillonnaire, est serrée (entre 15 et 20 logements par ha).

La qualité architecturale est faible.

La planéité du site dans un environnement peu qualifiant où le bâti est bas amène peu d'enjeux au niveau paysager.

Aucun élément de patrimoine n'est remarquable sur le site ou dans son environnement proche.

#### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

### Réseau viaire et accès

Le site est accessible par le quartier du Theil, puis un chemin rural bordé par quelques arbres. Sa «prolongation», l'impasse des Prats, est la voie de desserte de la zone AU014.

Une voie verte passera prochainement à proximité du terrain au Sud-Est de l'opération.



*Accès au site*



*Lotissement pavillonnaire jouxtant le site*

## Légende

 Périmètre OAP


## Utilisation des sols


 Prairie

## Propriétés du site

 Accès existant

## Trame verte et bleue

 Haie multistrata

 Arbre de haute tige



## AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



BRETENOUX  
AU013

## Services et commodités

De nombreux équipements se trouvent à proximité de la zone : un complexe sportif, un terrain de rugby, une zone commerciale..

## Trame verte et bleue

A une large échelle, le site de projet appartient à un ensemble de terrains encore agricoles dont les franges ont été urbanisées en rapport avec des axes structurants de la ville (avenue de la République, avenue du Général de Gaulle, rue Jean Lurçat).

La limite Nord est marquée par la présence d'une haie arbustive et quelques arbres le long de la limite Sud-Ouest, laissant supposer un ancien alignement.

040200065371-20240422-CG-2024-173-228-DE  
Reçu le 24/04/2024

Une majeure partie de la parcelle est située en zone bleue du PPRI. Cela impliquera des prescriptions particulières lors de l'implantation et de la conception des bâtiments et des aménagements.



*Espace public du lotissement à proximité*



*Prairie et haie arbustive*

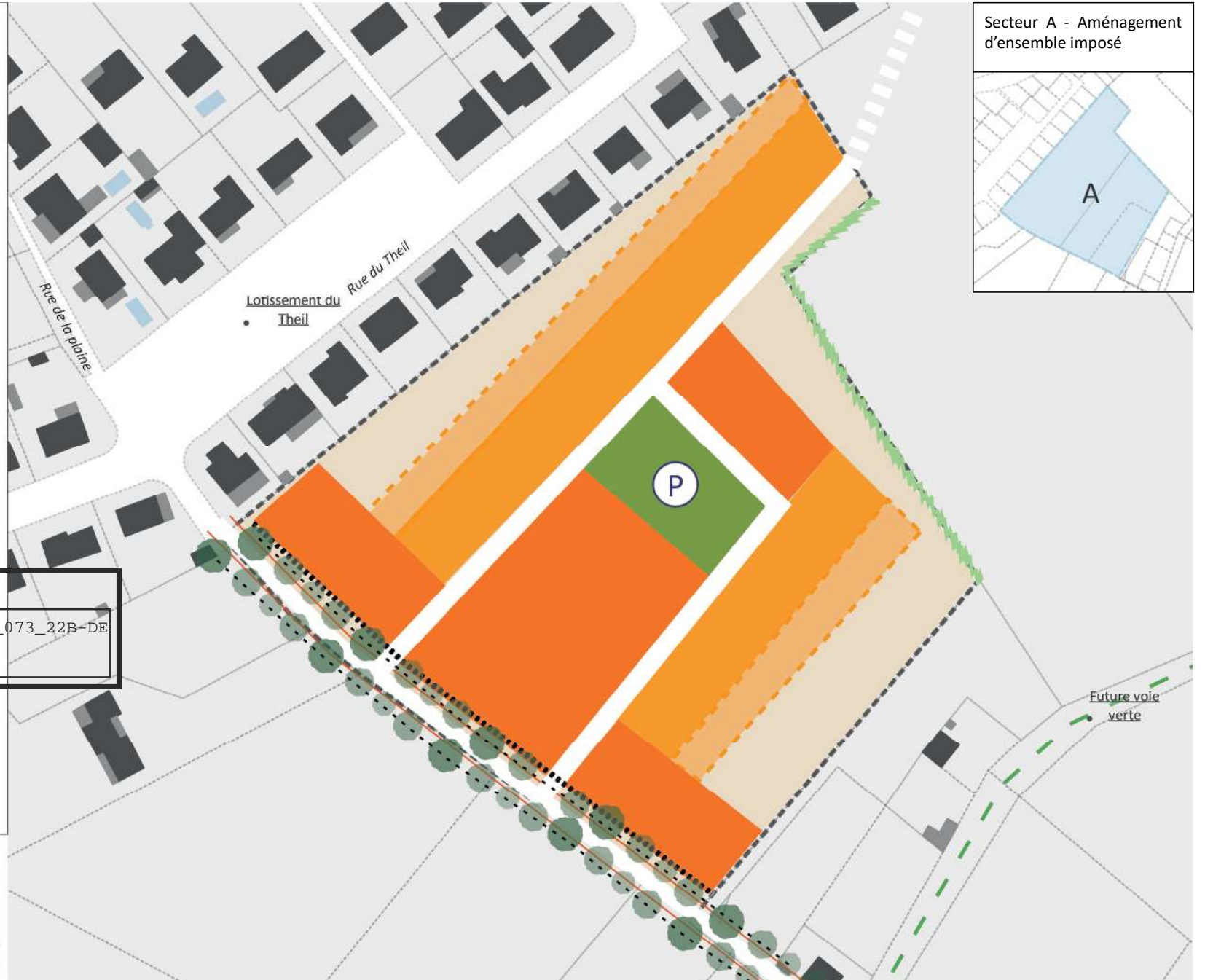


*Topographie plane*

### Légende

 Périmètre de l'OAP

Secteur A - Aménagement d'ensemble imposé



### AR Prefecture





046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024





BRETENOUX  
AU013


# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :

-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Densifier le front bâti et le cœur d'îlot, en amenant des typologies de type maison de ville ou petit collectif
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions sur cette emprise
-  Espace commun végétalisé et planté

## Maillage viaire et mobilité :




-  Aménager une voie de desserte en boucle
-  Prévoir une future liaison

 Élargissement de la voirie du Theil qui devra être carrossable et prendre la

AR Préfectorale planté

046-200066371 Aménager une zone de stationnement  
Reçu le 24/04/2024

## Intégration paysagère et architecture :

-  Planter un alignement d'arbres
-  Développer une haie bocagère pour faire transition avec l'espace agricole
-  Aligner le bâti le long du mail

La zone identifiée ne présente pas de contrainte spécifique en-dehors des obligations liées au PPRI.

L'enjeu majeur est de définir un aménagement qui fasse sens dans le contexte d'une urbanisation pavillonnaire jusqu'à présent presque proliférante.

## Programmation

Le projet a une vocation résidentielle.

Il semble nécessaire de proposer une densité s'approchant de celle du contexte bâti, soit minimum 15 logements par hectare. Les surfaces des parcelles seront de ce fait de l'ordre de 600-700 m<sup>2</sup>.

L'opération se divise en secteurs dédiés à la maison de ville ou au petit collectif d'une part, et en secteurs où les maisons pavillonnaires sont possibles.

Les premiers structurent l'opération le long du Theil au Sud et ferment l'urbanisation en partie Nord de l'espace vert central.

Les seconds assurent la transition avec l'urbanisation moins dense déjà présente sur les franges Est et Ouest.

## Maillage viaire et mobilités

La voie au Sud devra être rendue carrossable et élargie. Elle doit devenir un mail planté priorisant les modes doux. Elle sera donc connectée à la future voie verte, au niveau de laquelle la circulation routière s'arrêtera au niveau du passage de la future voie verte. Cet axe sera accompagné d'un double alignement d'arbres.

Quand à la voie de desserte de l'opération, elle prendra la forme d'une boucle.

Un futur accès vers le Nord devra être anticipé dans l'aménagement.

Le stationnement des visiteurs sera organisé au niveau de l'espace commun.

Points clefs

23496  
M2

15  
LGTS/HA

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

OPÉRATION  
D'ENSEMBLE

1AUc

## Intégration paysagère et architecture

L'espace vert sera planté. Il pourra être aménagé en conséquence avec des équipements et/ou de la végétation tout en restant perméable. Ses plantations d'arbres de haute tige devront lui offrir le rôle d'îlot de fraîcheur.

De plus, comme évoqué précédemment, des alignements d'arbres structureront le mail développé au Sud. Pour cette même raison, l'alignement devra être marqué au niveau du front bâti.

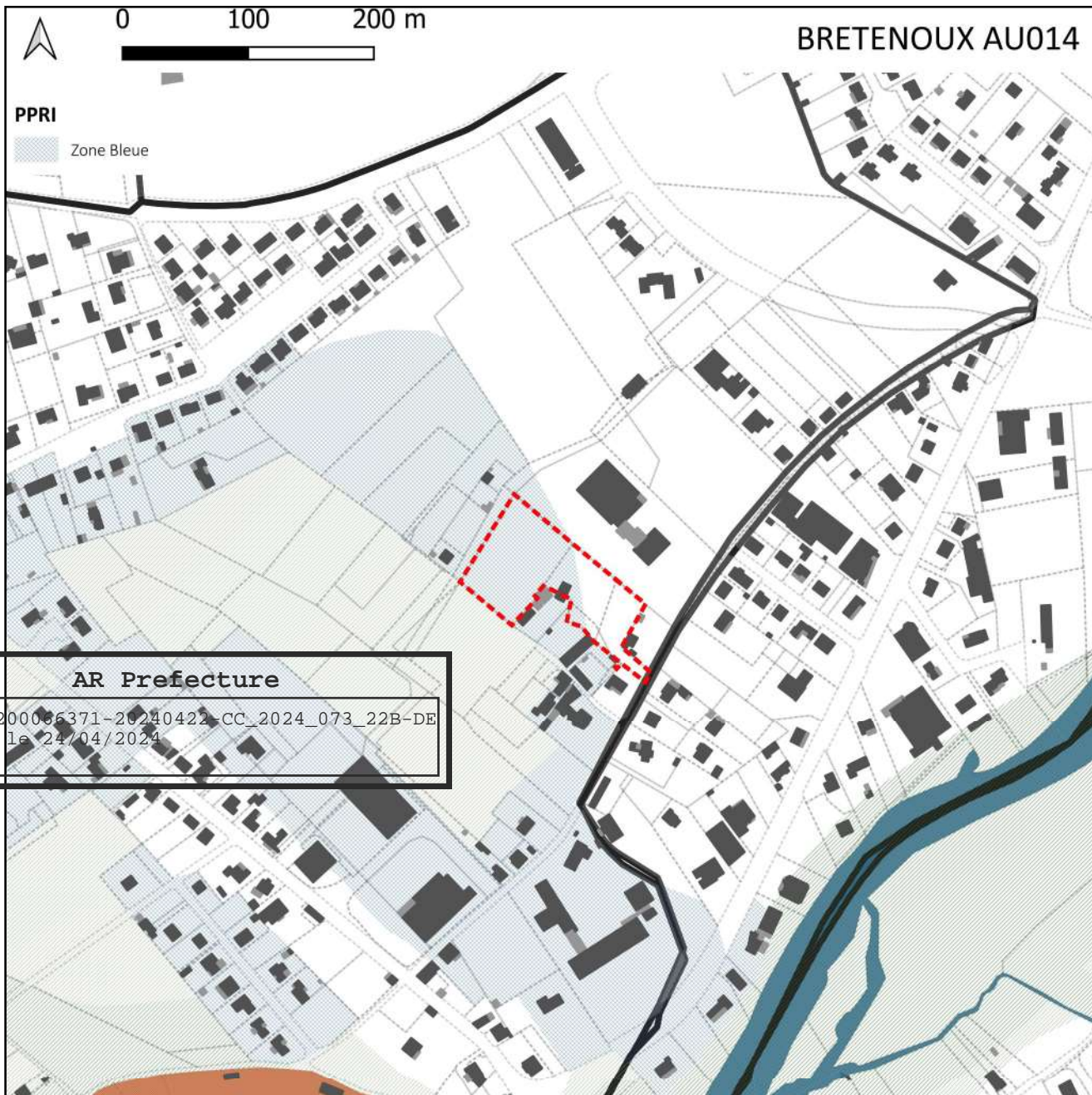
La limite Nord avec l'espace agricole sera plantée d'une haie bocagère dense, s'appuyant sur la végétation existante et assurant une transition.

Une grande majorité du site étant en zone bleue du PPRI, il s'agira de porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales dans le projet.



**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



## BRETENOUX AU014

Nom de l'OAP	Centre sportif
Numéro	AU014
Commune	Bretenoux
Catégorie au regard du Scot	Pôle structurant
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Contexte urbain
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	8492 m <sup>2</sup>
Parcelles (section OA)	1079, 1077, 1076, 1075, 1074

La zone AU014 est excentrée par rapport au centre de Bretenoux. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre ville de la commune de Biars-sur-Cère, autre pôle structurant.

# ETAT DES LIEUX

## Paysage et contexte bâti

Ce secteur s'inscrivant en continuité d'un hameau ancien, le bâti environnant présente des caractéristiques typiques du patrimoine rural : granges, murs en pierres et toitures en terre cuite..etc (impasse des Prats).

Les maisons d'habitations sont assez cossues, sur deux niveaux et combles. Des dépendances agricoles sont également présentes.

Le long de la rue de Soupette, les habitations sont plus récentes (postérieures à 1950). Ces dernières proposent un niveau en rez-de-chaussée ou deux niveaux en R+1.

### AR Prefecture

046-29006371-20240422-CC-2024-078125-15  
Reprise, 24/04/2024

Un petit abri s'apparente à une ancienne cabane à usage agricole. Un second bâti de ce type semble se dessiner sous les taillis. Il s'agira de les identifier afin de déterminer leur préservation ou non.

## Réseau viaire et accès

Le site est bordé par la rue de Soupette à l'Est, sur laquelle doit se brancher la desserte, et par la voie communale n°103 au Sud qui rejoint le quartier du Theil.

Le zone se trouve également à proximité de la limite avec Biars-sur-Cère.

Un accès d'ores et déjà existant est présent au Sud du site. Cependant, celui-ci est étroit et contraint par la présence de deux habitations très proches.

Ce premier accès rend difficilement envisageable la densification de la zone. En effet, le passage des véhicules de secours est impossible.

Un second accès peut être envisagé via la rue de la Soupette à l'Est (nécessaire pour accueillir dans la zone un nombre significatif de nouveaux ménages).

A l'Ouest, une voie verte va prochainement être aménagée.

En lien avec l'OAP AU013, une réflexion est à mener sur la création d'un axe structurant, au moins en termes de liaisons douces, jusqu'à l'impasse de la Plaine.



Bâti agricole



Accès étroit existant depuis la rue de Soupette



Habitations anciennes

### Légende



Périmètre OAP

### Utilisation des sols



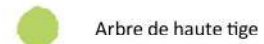
Prairie

### Propriétés du site



Accès existant

### Trame verte et bleue



Arbre de haute tige



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



BRETENOUX  
AU014

## Services et commodités

Le secteur est excentré du centre ville. Cependant, une zone commerciale et un complexe sportif sont présents à proximité.

Ce secteur s'inscrit dans la conurbation Biars-Bretenoux au sein d'une zone encore largement agricole.



*Complexe sportif situé à proximité*



*Prairie plane*

## Trame verte et bleue

Deux arbres, de haute tige, au centre sont remarquables. Sur le pourtour, d'autres arbres sont visibles.



*Alignement d'arbres au niveau du parking du complexe sportif*


Au niveau de la limite Nord, du côté du Gymnase, un alignement d'arbres a été planté au niveau de son parking. De plus, le terrain fait face à un verger, situé au Sud-Ouest, hors secteur.

La partie Ouest de la parcelle est située en zone bleue du PPRI. Cela impliquera des prescriptions particulières lors de l'implantation et la conception du bâti et des aménagement.

## Légende

 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

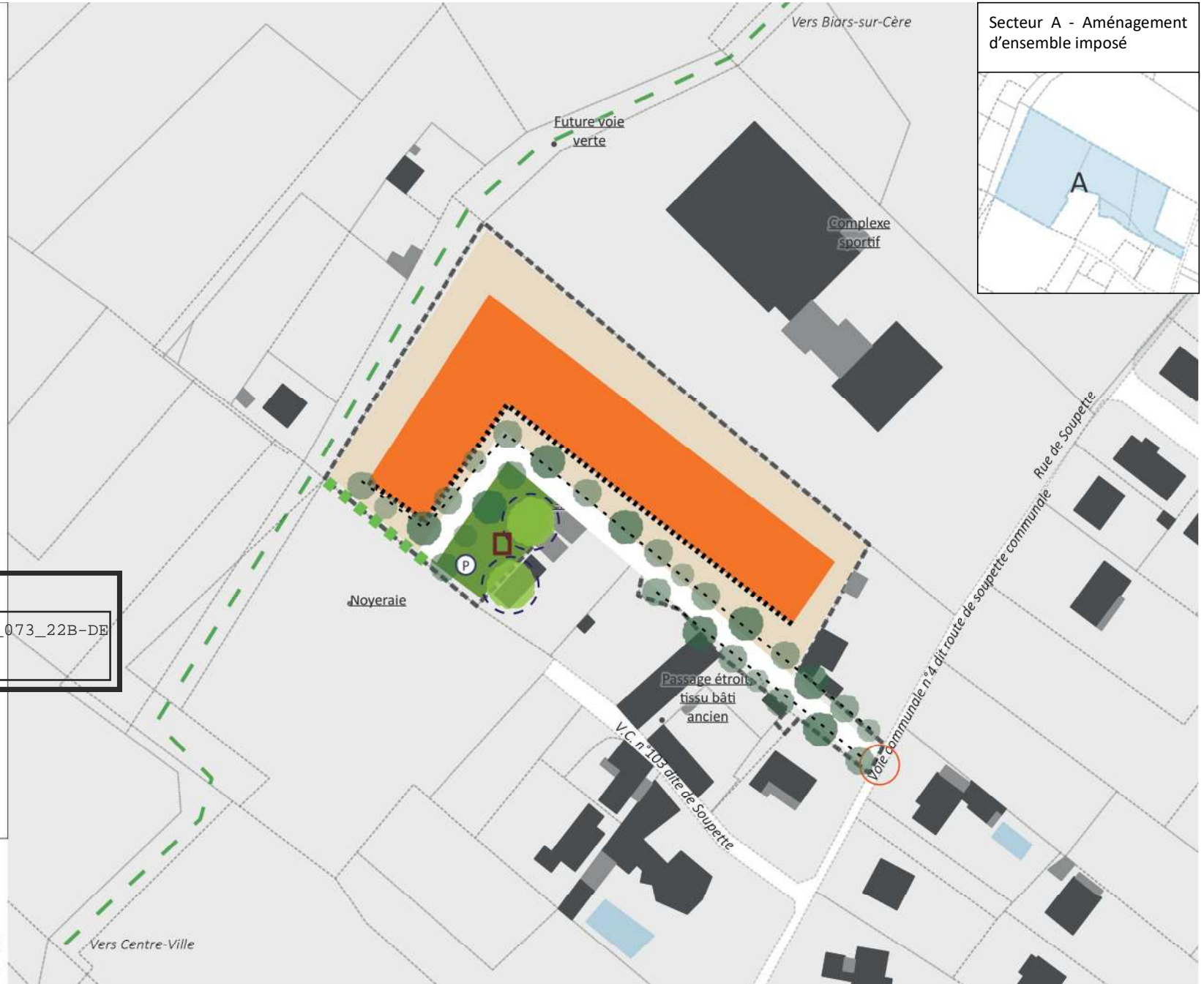
 Arbre de haute tige  
**Afin de faciliter et encourager les mobilités douces (cf ambition du PADD), faire apparaître un principe de raccordement de ce nouvel ensemble urbanisé à la future voie verte**

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024






BRETENOUX  
AU014



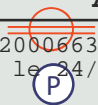



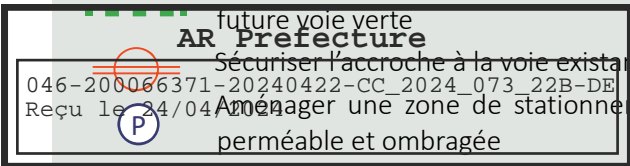
# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :





-  Proposer une densité de type maison accolée, jumelée, maison de ville ou petite collectif
-  Laisser en pleine terre les parcelles privatives
-  Aménager un espace commun végétalisé et planté faisant une zone-tampon avec l'ancien hameau agricole et préservant les arbres de haute tige existants

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte depuis la rue de Soupette rejoignant la VC n°103
-  Développer une liaison douce avec la future voie verte
-  Sécuriser l'accroche à la voie existante
-  Aménager une zone de stationnement perméable et ombragée



## Intégration paysagère et architecture :

-  Préserver les arbres de haute tige
-  Planter un alignement d'arbres le long de la voie structurante
-  Marquer l'alignement de façon à créer une continuité formelle avec le bâti ancien
-  Préserver le(s) cabane(s) agricole(s) portant des enjeux patrimoniaux

Ce site ne présente pas de contrainte topographique. Les enjeux principaux tournent autour des possibilités d'accès («goulot d'étranglement» de l'impasse des Prats) et de rapport au patrimoine bâti existant.

## Programmation

La vocation de l'opération est résidentielle.

Le règlement du PPRi imposant que l'emprise des constructions représente au maximum 30% de la surface du terrain d'assiette contenu dans la zone bleue, il s'agira de proposer une certaine densité de bâti.

Cette densité relativement élevée (entre 15 et 20 logements par ha) se justifie également par une volonté d'optimisation du foncier dans un secteur proche de services et d'équipements.

La forme bâtie se veut donc dense et structurée : elle emprunte une forme de L inversé en mobilisant des typologies comme la maison de ville ou le petit

collectif. La proximité du centre sportif justifie de retrouver là les attributs d'une forme de centralité également plus à l'échelle du bâti patrimonial.

Un espace vert commun, dilatera l'espace de la voie et créera une zone-tampon avec l'ancien hameau agricole dont le caractère patrimonial sera valorisé. Ainsi une mise à distance végétale permettra de séparer la zone des habitations anciennes voisines.

**POINTS CLEFS**

- 8492 M2
- 15-20 LGTS/HA
- VALLÉE DE LA DORDOGNE
- OPÉRATION D'ENSEMBLE
- 1AUB

## Maillage viaire et mobilités

L'accès existant depuis la rue Soupette sera doublé par un autre accès quelques mètres plus au Nord. Celui-ci permettra un accès facilité à l'échelle du site (voire des sites) à urbaniser avec un double sens de circulation et la possibilité d'un accès pompier.

## Intégration paysagère et architecture

Les petits bâtis agricoles seront à identifier dans leur typologie et matériaux de construction afin de définir leur préservation ou non.

De plus, un alignement d'arbre de part et d'autre de la voie de desserte viendra structurer cette dernière. Dans le même objectif d'architecturer l'opération, l'alignement devra être marqué tout le long.

Par ailleurs, une relation formelle devra être mise en place avec l'aménagement du secteur AU013.

Enfin, plus de la moitié du site étant en zone bleue du PPRI, il s'agira de porter une forte attention à la gestion des eaux dans le projet.

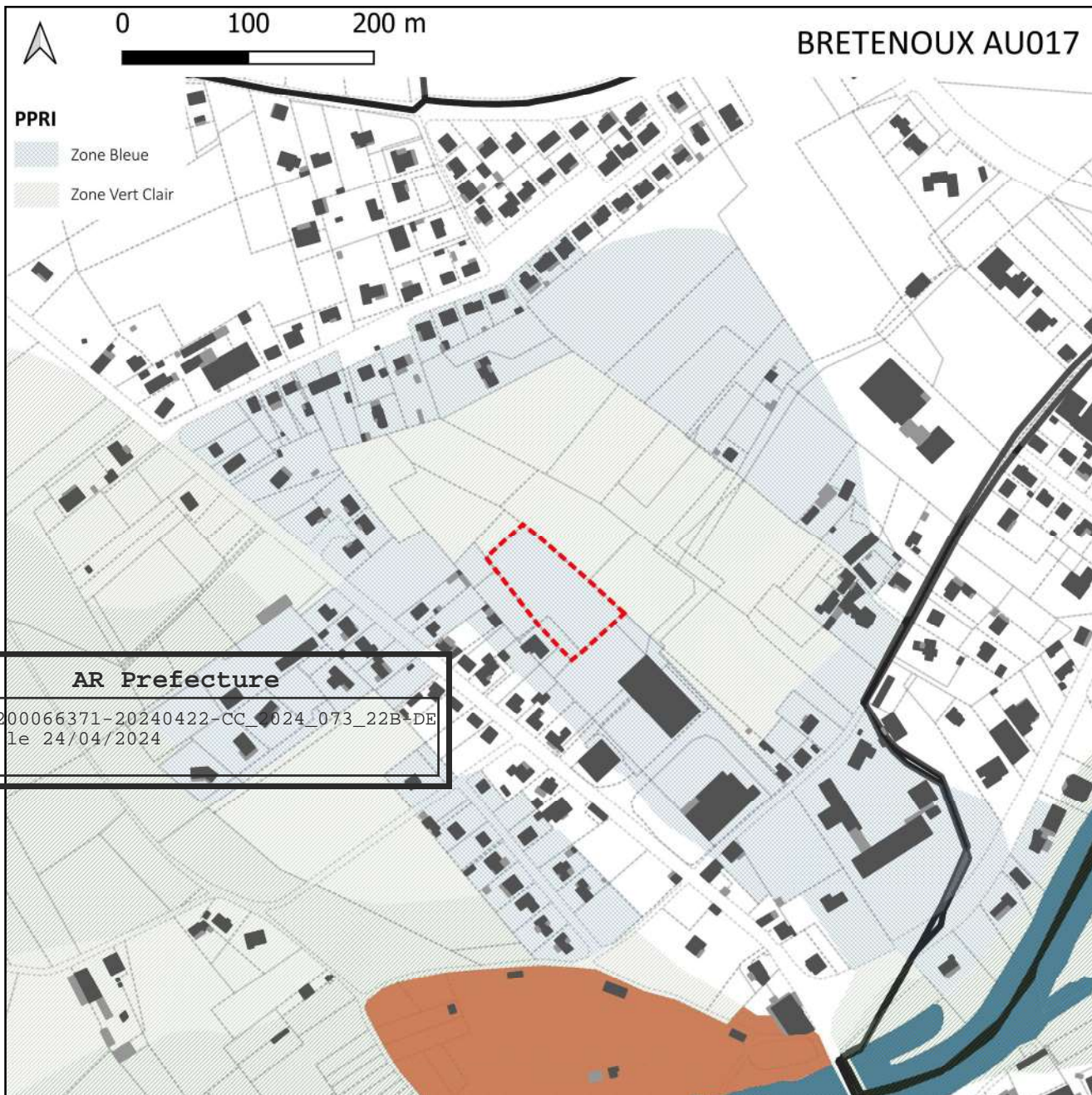
### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



### BRETENOUX AU017

Nom de l'OAP	Centrakor
Numéro	AU017
Commune	Bretenoux
Catégorie au regard du Scot	Pôle structurant
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Contexte mixte
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	5307 m <sup>2</sup>
Parcelles (section A)	1034, 1025

**AR Prefecture**  
 046-200066371-20240422-CC\_024\_073\_22B-DE  
 Reçu le 24/04/2024

La zone AU017 est située en second rideau de la RD703.  
 L'intérêt de son urbanisation réside dans contexte proposant équipements, commerces et services.  
 Le contexte est à vocation mixte.  
 Ce secteur porte des enjeux notamment en matière de greffe urbaine.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le site s'intègre dans un secteur en transition entre un tissu pavillonnaire, une zone à vocation commerciale et des espaces agricoles.

Le tissu bâti est donc assez hétérogène et comprend :

- un tissu résidentiel de constructions assez anciennes. Si elles ne présentent pas de mitoyenneté, elles forment un tissu relativement dense, du fait d'un parcellaire en lanières et un alignement en retrait de la RD;

- une zone commerciale formée par de larges volumes bâtis, sans réelle cohérence d'ensemble. Aucun élément structurant ne semble être présent.

Le terrain présente une topographie relativement plane. S'il s'inscrit en continuité de tissus bâtis au Sud-Est et au Sud-Ouest, sa partie Nord donne sur un vaste espace agricole marqué par des haies et des noyaux.

### Réseau viaire et accès

Cette zone s'implante en second rideau de la RD703 appelée avenue Charles de Gaulle. Cet axe est structurant tant au niveau de la commune que d'un territoire plus large. Il est très fréquenté.

L'unique accès possible se situe en continuité d'une voie à l'Est.

Il s'agira également de noter que la future voie verte reliant Biars-sur-Cère à Bretenoux passera à proximité.



*Tissu bâti pavillonnaire*



*Zone commerciale avec Centrakor et Lidl*

### Légende



Périmètre OAP

### Utilisation des sols



Prairie



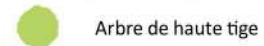
Pelouse

### Propriétés du site



Accès existant

### Trame verte et bleue



Arbre de haute tige



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



BRETENOUX  
AU017

## Services et commodités

Au contact direct du site se trouve donc une zone commerciale comprenant les entreprises suivantes :

- Centrakor, magasin d'ameublement et de décoration;
- Lidl, supermarché;
- PRO&Cie, magasin d'électroménager.

A une échelle plus large, le secteur est largement pourvu en termes d'équipements publics et d'offre commerciale, notamment sur la partie Est.

## Trame verte et bleue

Si au Nord le paysage est ouvert sur une zone agricole, le site comprend seulement un arbre de haute tige. Un peu plus au Nord, hors secteur, un second arbre est remarquable.

Un espace tampon planté a été mis en place entre la zone et le parking de Centrakor. Cet espace comprend également un dispositif de gestion aérienne des eaux pluviales.

La totalité de la zone est située en zone bleue du PPRI. Cela impliquera des prescriptions particulières lors de l'implantation et la conception du bâti et des aménagement.



*Paysage à prédominance rurale vers le Nord*



*Arbre de haute tige sur site et arbre remarquable hors secteur*



*Espace tampon avec bassin de rétention des eaux pluviales et plantation d'un alignement d'arbre*

### Légende

 Périmètre de l'OAP







### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



BRETENOUX  
AU017

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



## Programmation :

-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Maintenir des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager un espace fédérateur végétalisé et planté

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte en continuité de celle existante
-  Sécuriser l'intersection avec la voie verte

## Intégration paysagère :

-  Préserver l'arbre de haute tige présent
-  Développer une haie bocagère pour former une transition avec l'espace rural

AR Prefecture  
046-20066371-20240422-CG-2024-073-P2B-DE  
Reçu le 24/04/2024

L'enjeu principal réside dans la formalisation d'une transition entre espace urbain mixte et espace agricole.

Une prolongation de la voie existante au Nord est à réaliser afin de proposer des fonds de parcelles en contact avec les fonds de parcelles du premier rideau.

## Programmation

La vocation du site sera résidentielle dans un premier temps. Ce dernier comprendra des habitations individuelles de type pavillonnaire ou accolées à hauteur de 10 logements par hectare.

La densité minimum demandée est donc assez élevée, de manière à correspondre à celle du tissu pavillonnaire existant.

Un espace commun végétalisé central permettra une respiration dans cette trame bâtie homogène.

## Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte en impasse sera développée en prolongation de celle existante au Nord. L'intersection avec la future voie verte devra être sécurisée.

## Intégration paysagère

L'arbre de haute tige sera préservé au niveau de l'espace commun.

De plus, une haie bocagère au Nord-Ouest permettra une transition vers les espaces agricoles / à prédominance rurale.

Enfin, le site étant en zone bleue du PPRI, il s'agira de porter une forte attention à la gestion des eaux dans le projet.

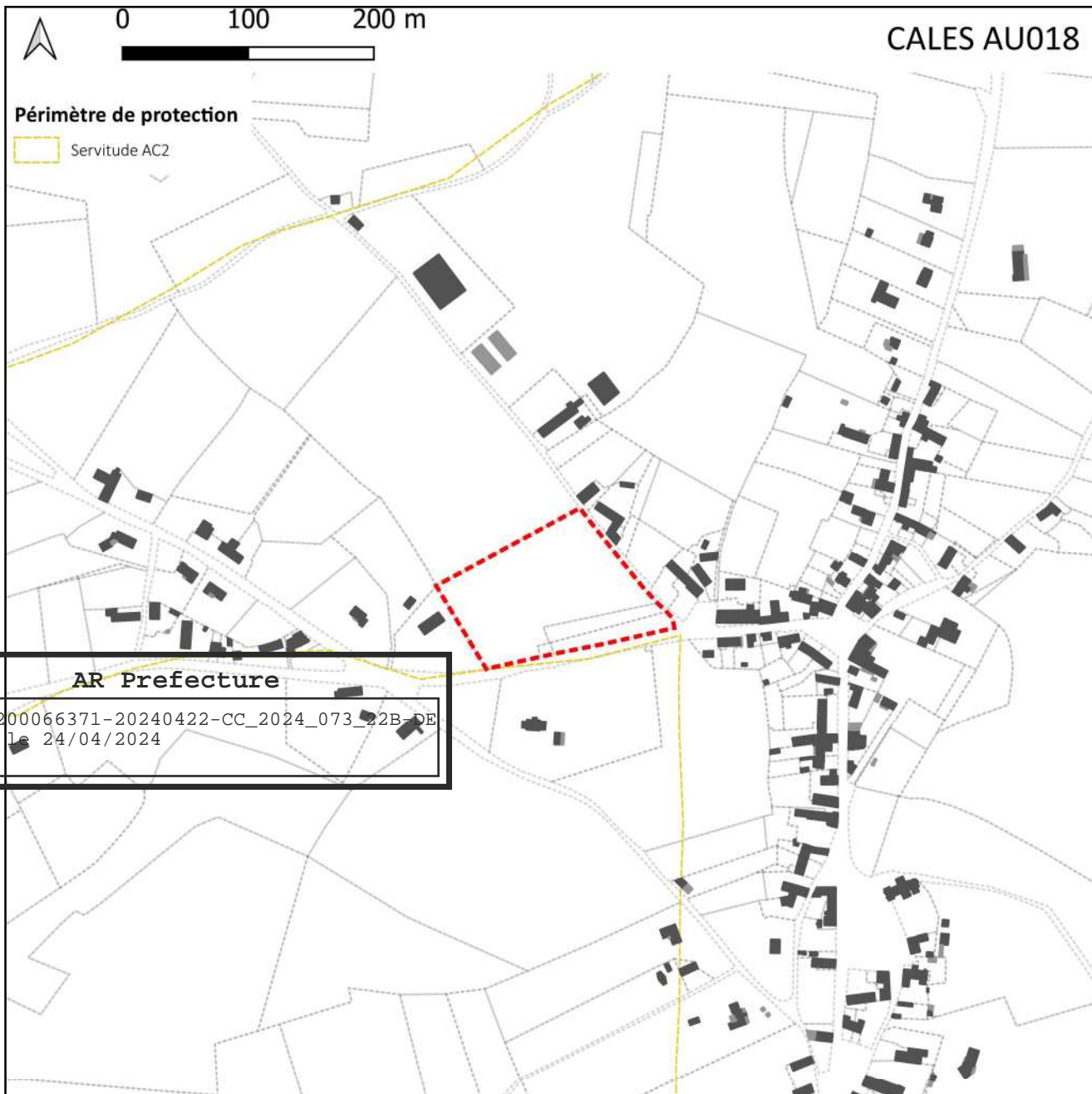
## POINTS CLEFS

5307  
M2

10  
LGTS/HA

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

1AUc



<b>CALES AU018</b>	
Nom de l'OAP	Les Granges
Numéro	AU018
Commune	Calès
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Causse de Gramat
Contexte de l'opération	Contexte villageois
Périmètre de protection	AC 2- Site inscrit Vallées de l'Ouyse et de l'Alzou
Surface	13417 m2
Parcelles (section OA)	389, 388, 375, 148

La zone AU018 est située à l'entrée du village de Calès. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre du village. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle. Ce secteur porte des enjeux en matière notamment de relations au patrimoine et de gestion des contraintes liées à la proximité de la route départementale.



# ETAT DES LIEUX

## Paysage et contexte bâti

L'opération se situe à l'entrée Ouest du centre village par la RD673 / rue de Nicot.

Le terrain, agricole, forme une jointure entre le centre village et le lieu-dit les Granges plus à l'Ouest.

A proximité du site, le bâti est relativement ancien. Des murets de pierres longent les voies.

La visibilité directe entretenant un fort vis-à-vis avec la maison voisine à l'Ouest sera à prendre en compte lors des futurs aménagements. Celle-ci, récente, a été bâtie avec un vocabulaire vernaculaire.

La topographie de ce terrain à vocation agricole est assez plane.

Si la frange Sud est occupée par un espace de loisirs et un parking de stationnement, ceux-ci ne présentent

pas un aspect visuel attrayant.

AP, Préfecture  
04B-20006371-20240422-CC-2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

La totalité de la zone à aménager est assujettie à la servitude AC2 (site inscrit des vallées de l'Ouyse et de l'Alzou).

## Réseau viaire et accès

La RD 673 / rue de Nicot longe le site au Sud mais la desserte la plus évidente, pour des raisons de sécurité, est à réaliser par la rue des Combes à l'Est.

A proximité du site, 14 places de stationnement sont situées le long de la route.

De plus, un parking d'une dizaine de places est également présent à proximité de l'autre côté de la rue des Combes.

Ces parkings servent aussi bien aux riverains, à des visiteurs, comme à des usagers de l'espace de loisirs.



Espace public situé en bordure du site



RD673 longe le site au Sud



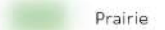
Bâti ancien et murets en pierres sèches

### Légende

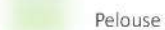


Périmètre OAP

### Utilisation des sols



Prairie



Pelouse

### Propriétés du site



Talus



Accès existant

### Trame verte et bleue



Haie multistrata

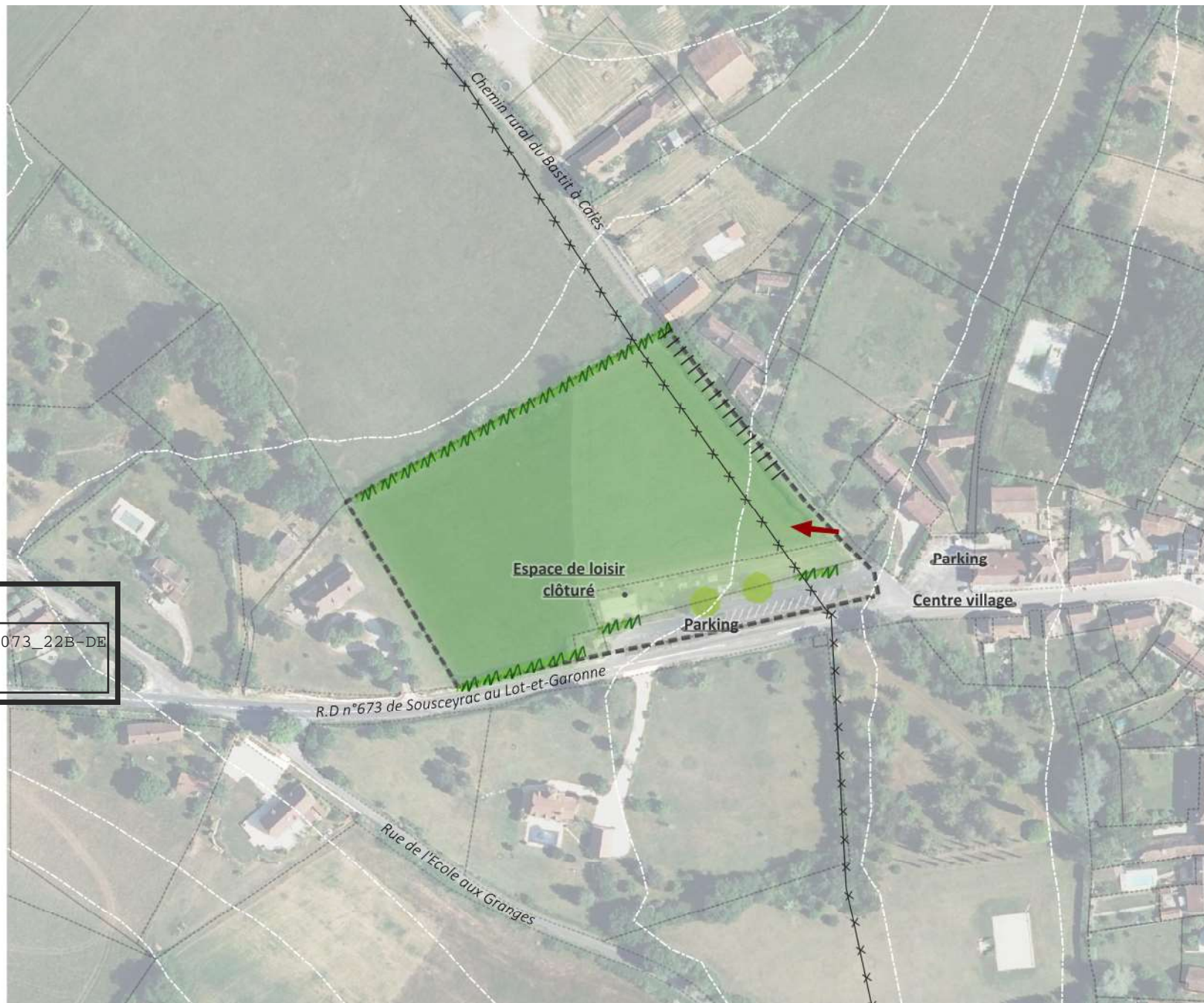


Arbre de haute tige

### Réseaux



Ligne électrique aérienne



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



CALES  
AU018

## Services et commodités

Ce site est à proximité directe du cœur du village et de ses services (restaurant, équipements...). Il inclut d'ailleurs un espace public composé de jeux pour enfants et de tables de pique-nique, séparés du reste de la zone par un grillage.



*Alignement d'arbres séparant le site et la RD673*



*Places de stationnement le long de la route*

## Trame verte et bleue

Aucun élément végétal, mise à part une haie arbustive en limite Nord-Ouest de la parcelle, n'est remarquable directement sur site. Une haie le sépare également de la RD673 / rue de Nicot.

Aux abords du site, entre le parking le long de la route départementale et l'espace public, deux arbres et des



*Vue sur l'espace public aménagé*

haies sont présents.  
04/04/2024 10:42:22-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

## Réseaux

Une ligne électrique aérienne surplombe la partie Est du site. Elle sera à dévier.

### Légende

 Périmètre de l'OAP

#### Trame verte et bleue

 Haie multistrata

**Le principe du maintien d'une large coupure verte (est de la parcelle en parallèle au chemin rural) entre le nouveau quartier et le bourg existant est essentiel pour éviter de banaliser la forme urbaine existante**  
**OAP A REPENDRE INTEGRALEMENT**

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024






CALES  
AU018





# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



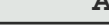


## Programmation :

-  Implanter une densité intermédiaire
-  Laisser en pleine terre les parcelles privatives
-  Aménager un vaste espace commun végétalisé et planté, en continuité des aménagements existants

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte en T à sens unique
-  Maintenir les stationnements existants

## Intégration paysagère et architecture :

-  Préserver les éléments de la TVB
-  Planter un alignement d'arbres mettant à distance la RD
-  Planter des arbres d'essence locale et développer un parcours paysager qualitatif
-  Marquer l'alignement
-  Planter une haie bocagère en limite Est et Ouest

Le site ne connaît pas de contrainte d'aménagement spécifique, mis à part les nuisances engendrées par la proximité d'une route départementale fréquentée et l'enjeu que représente une entrée de village patrimoniale. De plus, la présence du petit espace public au Sud est un élément d'accroche important.

## Programmation

La vocation du site est résidentielle et une densité de bâti intermédiaire, de type maison jumelée, maison de ville ou petit collectif sera prévue. La densité minimale sera de 9 logements par ha.

Il a été porté à connaissance d'un potentiel projet portant sur un programme de maisons familiales intergénérationnelles prenant la forme de maisons jumelées. Ce type de programme sera prioritaire dans cette zone.

De plus, un vaste parc végétalisé et planté se développera dans la prolongation de l'espace récréatif et du parking existant.

Par ailleurs, la ligne électrique sera à dévier en bordure de parcelle.

## Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte en T sera aménagée depuis le chemin rural à l'Est, pour rejoindre la RD au Sud et finir en impasse à l'Ouest.

Elle sera prévue à sens unique depuis la RD671 vers l'Est afin de proposer une sortie sécurisée.

Le parking existant sera maintenu et paysager.

## Intégration paysagère et architecture

Afin de limiter les nuisances avec la départementale, un alignement d'arbres sera créé en limite de l'espace public. Celui-ci sera étendu jusqu'à la limite Ouest du site.

Au Nord, la haie existante sera à préserver et complétée par des haies bocagères en limite Est et Ouest.

De plus, en rapport avec le tissu historique à proximité, l'alignement sera à marquer le long du chemin rural.

### POINTS CLEFS

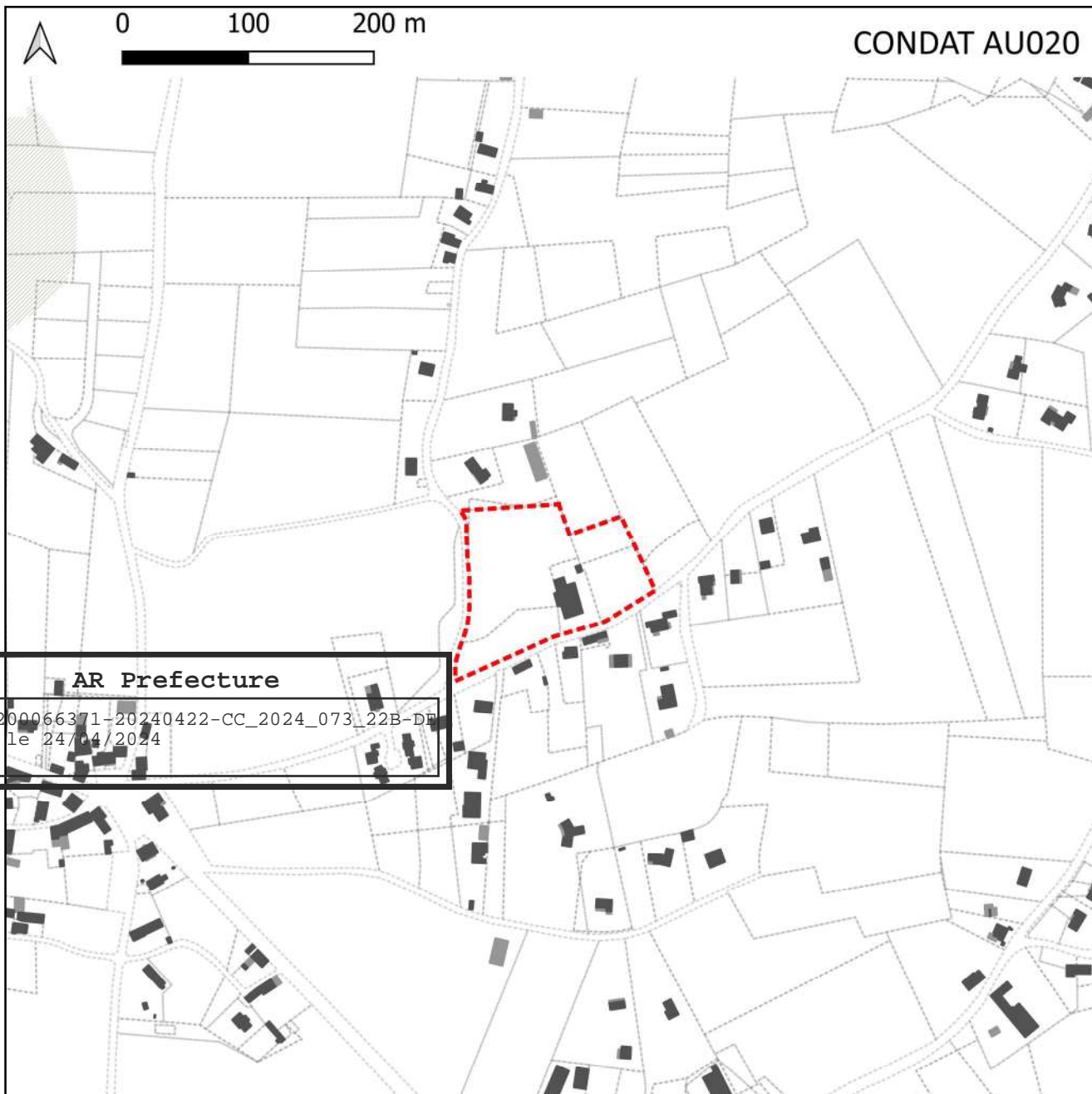
13417  
M2

9  
LGTS/HA

CAUSSE DE  
GRAMAT

1AUB

SERVITUDE  
AC1



## CONDAT AU020

Nom de l'OAP	La Borie
Numéro	AU020
Commune	Condat
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Causse de Martel
Contexte de l'opération	Contexte Pavillonnaire
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	7659 m <sup>2</sup>
Parcelles (section AI)	346, 144, 219, 146, 147

La zone AU020 est située à l'Est du centre village le long d'une voie qui supporte un bâti diffus de différentes époques.  
 Le contexte est à la fois agricole et résidentiel.  
 Ce secteur porte des enjeux notamment en matière d'insertion paysagère dans un contexte de transition.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le tissu proche est pavillonnaire, mais souvent en accroche de voirie. Toutes les constructions ont été faites en bordure de la route du Champs de Labri sur le côté droit, soit en face de la zone de l'OAP.

Parmi ce tissu pavillonnaire, des bâtiments agricoles et d'anciens bâtiments d'activités sont également présents.

Le terrain est relativement plat. Il est cependant bordé par un talus important sur sa limite Ouest. Un second talus, moins important, marque la limite Sud.

La noyeraie amène une qualité paysagère remarquable et caractéristique des cultures locales.

#### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

### Réseau viaire et accès

La route principale de Condat, la RD720, est éloignée du site. Celui-ci se trouve à proximité de deux voies secondaires, la voie communale n°2 au Sud et le chemin rural dit de La Borie à l'Ouest.

Le chemin de La Borie à l'Ouest est étroit, sans accotement mais carrossable. La voie communale est plus large. Vers l'Ouest, cette dernière mène au centre-village de Condat.

L'accès au site correspond à l'entrée du bâtiment agricole. Il s'effectue au niveau du point bas, au Sud-Ouest et est dévié par rapport à la route à cause du talus existant.



*Talus important en limite Ouest*



*Accès au bâtiment agricole existant et dénivelé visible*



*Tissu pavillonnaire*

## Légende



Périmètre OAP

## Utilisation des sols

Pelouse

Culture

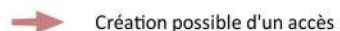
## Propriétés du site



Talus



Accès existant



Création possible d'un accès

## Trame verte et bleue

Alignement d'arbres

Haie multistrata

Haie arborée

Arbre de haute tige

Noyer

## Mobilités

Chemins et dessertes

AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE

Reçu le 24/04/2024

Ligne électrique aérienne





## Services et commodités

La zone est excentrée par rapport au bourg.

Elle se trouve néanmoins à proximité directe d'un local municipal.

A 5 minutes à pied se trouvent l'école et un restaurant de la commune.



*Voie communale n°2, au Sud du site*



*Noyeraie à l'Ouest*

## Trame verte et bleue

Comme évoqué précédemment, une ancienne trame de noyers est présente sur la parcelle Ouest et témoigne du caractère agricole du site. Elle sera à préserver en partie.



*Haie multistrata au Sud*



*Arbres de bon port à l'Est*

### AR Prefecture


Par ailleurs, la partie Est est très végétalisée et hétérogène. Elle comprend, en effet, différents éléments :

- Un alignement d'arbres de bon port en limite parcellaire;
- Une haie multistrata comprenant arbres et arbustes;
- Des arbres de bon port situés sur les deux petites parcelles à l'Est.

### Légende


 Périmètre de l'OAP

#### Trame verte et bleue

 Alignement d'arbres

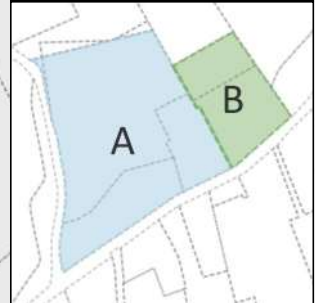
 Haie multistrata

 Haie arborée

 Arbre de haute tige

 Noyer

Secteurs A et B -  
Aménagement d'ensemble  
ou deux phases avec ordre  
imposé : Phase 1 = zone A -  
Phase 2 = zone B



**AR Prefecture**  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024







CONDAT  
AU020







# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :

-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privées
-  Aménager des espaces fédérateurs centraux végétalisés et plantés


## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une boucle de desserte à partir du chemin rural dit de La Borie
-  Etudier la possibilité d'un bouclage
-  Sécuriser deux accroches à la voie existante
-  Aménager une zone de stationnement

AR Préfecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

## Intégration paysagère :

-  Préserver les éléments de la TVB

Le site est implanté aux abords du village de Condat, dans une zone de transition entre un tissu pavillonnaire assez lâche et des espaces à prédominance agricole, notamment marqués par la culture des noyers. De ce fait, l'enjeu principal de cette opération réside dans son intégration paysagère et cela par la préservation de l'ancienne trame des noyers et des éléments de la TVB.

## Programmation

La vocation du site est essentiellement résidentielle. Considérant le contexte bâti à faible densité et les typologies du bâti environnant, il sera prévu des logements individuels, accolés ou non.

La densité prévue est de 10 logements par hectare minimum.

## Maillage viaire et mobilités

Pour permettre au mieux la préservation de la trame des noyers, le projet sera donc desservi par une voie en T connectée au chemin de La Borie. La gestion du talus sera seulement ponctuelle pour permettre l'accroche des voies.

La possibilité d'un bouclage en se connectant au Sud-Est à la voie communale n°1 devra être étudiée.

## Intégration paysagère

A l'instar de la végétation présente à l'Est, la trame des noyers existante sera à préserver au maximum et notamment au sein de l'espace fédérateur central.

### POINTS CLEFS

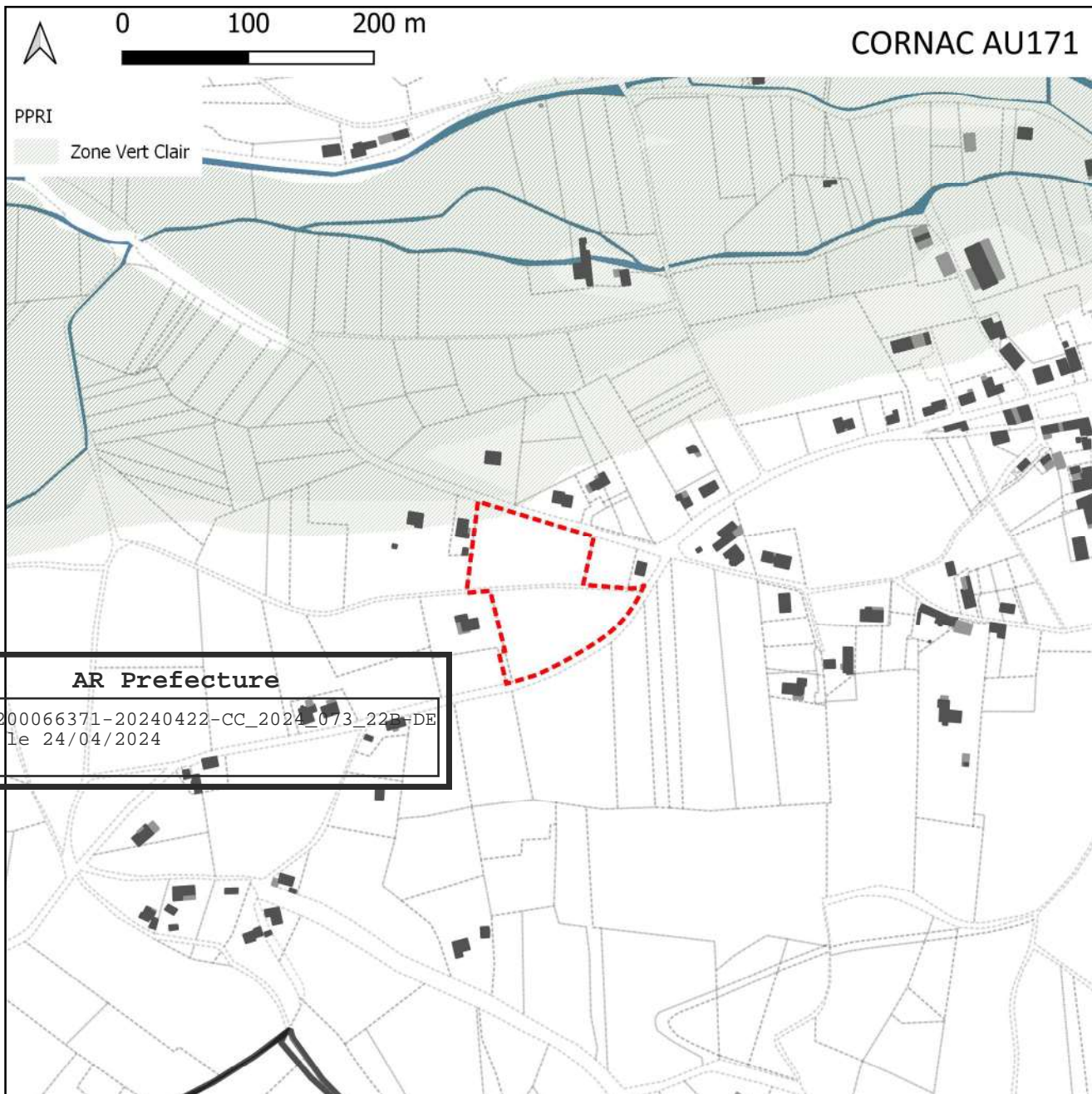
7659  
M2

10  
LGTS/HA

CAUSSE DE  
MARTEL

OPÉRATION  
D'ENSEMBLE

1AUc



## CORNAC AU171

Nom de l'OAP	Vernéjoul
Numéro	AU171
Commune	Cornac
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne / Le Ségala
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	11136 m2
Parcelles (section OD)	496, 499, 1716

La zone AU0171 est située à l'Ouest du village de Cornac dans un contexte d'habitat diffus où l'enjeu principal est de définir une forme structurée pour l'urbanisation future.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le site s'implante en entrée de village, dans un tissu pavillonnaire diffus.

Le contexte environnant est à caractère rural même s'il comprend quelques habitations

Au Nord, des constructions récentes font face au site. En se rapprochant du centre du village, les constructions deviennent plus denses et anciennes, et sont bâties en pierres.

Le terrain est relativement plat et semble être à vocation agricole.

#### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

### Réseau viaire et accès

Le site est bordé au Nord par la route départementale n°140 et au Sud-Est par la route départementale n°134 qui mène rapidement au centre de Cornac.

Le terrain est traversé par un chemin rural piéton menant au château de Castelnau (4,9 km) et à Autoire (11,9km).



*Croisement entre la RD140 et la RD134*



*Tissu pavillonnaire récent*



*Panneau directionnel*

## Légende

### Utilisation des sols

 Prairie

### Propriétés du site

 Talus

 Accès existant

### Trame verte et bleue


 Haie multistrata

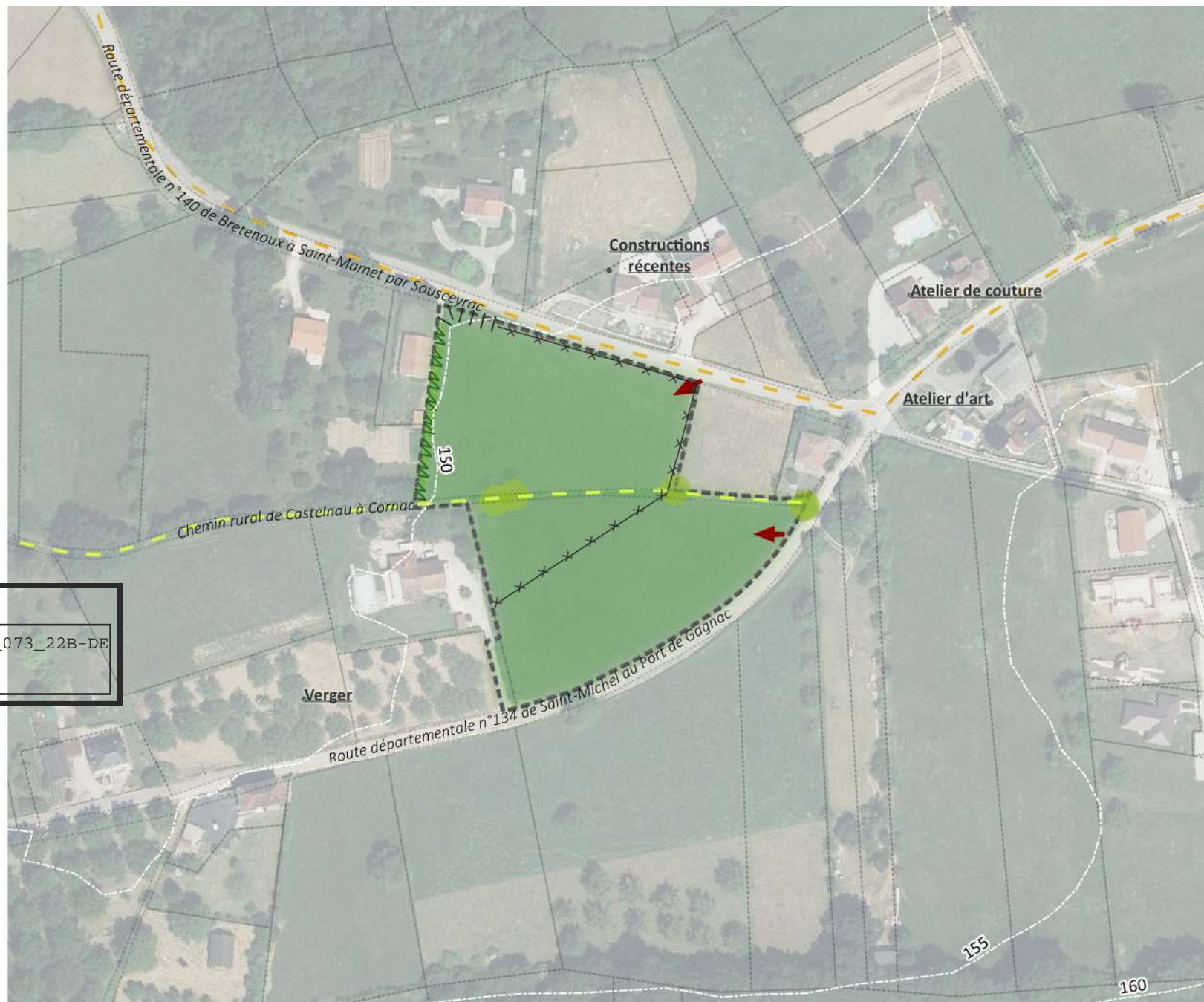
 Arbre de haute tige

### Mobilités

 Chemins et dessertes

### Réseaux

 Ligne électrique aérienne



## AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



CORNAC  
AU171

## Services et commodités

Ce secteur se situe en amont de l'entrée du village, il comprend à proximité un atelier-vente d'art et un atelier de couture.

## Trame verte et bleue

Au Nord du site, un fossé longe la route, marquant une discontinuité avec cette dernière.

De plus, quelques arbres de haute tige sont présents le long du chemin. Il conviendra de les préserver. Une haie multistrata marque également la limite Ouest

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



*Topographie plane*



*Arbre remarquable*



*Zone de vente et atelier d'art*

- Légende**
-  Périmètre de l'OAP
  -  Arbre de haute tige
  - Mobilités**
  -  Chemins et dessertes
  - Réseaux**
  -  Ligne électrique aérienne

**OAP générant une forme urbaine très banale mais qui proposera un cadre de vie relativement agréable au regard de la situation entre deux RD**





**AR Prefecture**  
 046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
 Reçu le 24/04/2024







## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### Programmation :

-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privées
-  Aménager des espaces communs végétalisés et plantés

### Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager deux voies de desserte
-  Sécuriser l'accroche à la Rd

### Intégration paysagère :

Préserver les arbres de haute tige le long

du chemin

AR Prefecture

Mettre à distance par des alignements

d'arbres les routes départementales

046-200066371-20840422-CC-2024-073-22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Le site de projet est en discontinuité par rapport au tissu du centre village et son échelle nécessite une réflexion d'ensemble qui n'existe pas à ce jour dans ce secteur.

Un projet étant néanmoins en cours sur la partie Nord, il s'agira, à partir de ce dernier, de demander une cohérence globale.

### Programmation

Le site est à vocation résidentielle. Considérant le contexte bâti peu dense, de l'habitat individuel sera à privilégier. La densité minimale prévue est de 8 logements par ha.

Le chemin rural traversant le site devra rester public et accessible pour tous. Un espace commun sera développé de part et d'autre du sentier existant. Il sera végétalisé et les arbres existants seront à préserver.

### Maillage viaire et mobilités

Le projet développé sur la partie Nord prévoit une création d'une voie de desserte en accroche à la route départementale n°140. Il s'agira de proposer la même logique, en «miroir» sur la partie Sud, en utilisant l'accès existant à l'habitation de la parcelle 1716.

L'accroche à la route départementale devra être sécurisée.

De plus, le caractère piétonnier sera à préserver au niveau du chemin rural.

### Intégration paysagère

Les arbres de haute tige présents le long du chemin rural seront à préserver.

Ils seront complétés par des alignements d'arbres le long des routes départementales afin de les mettre à distance.

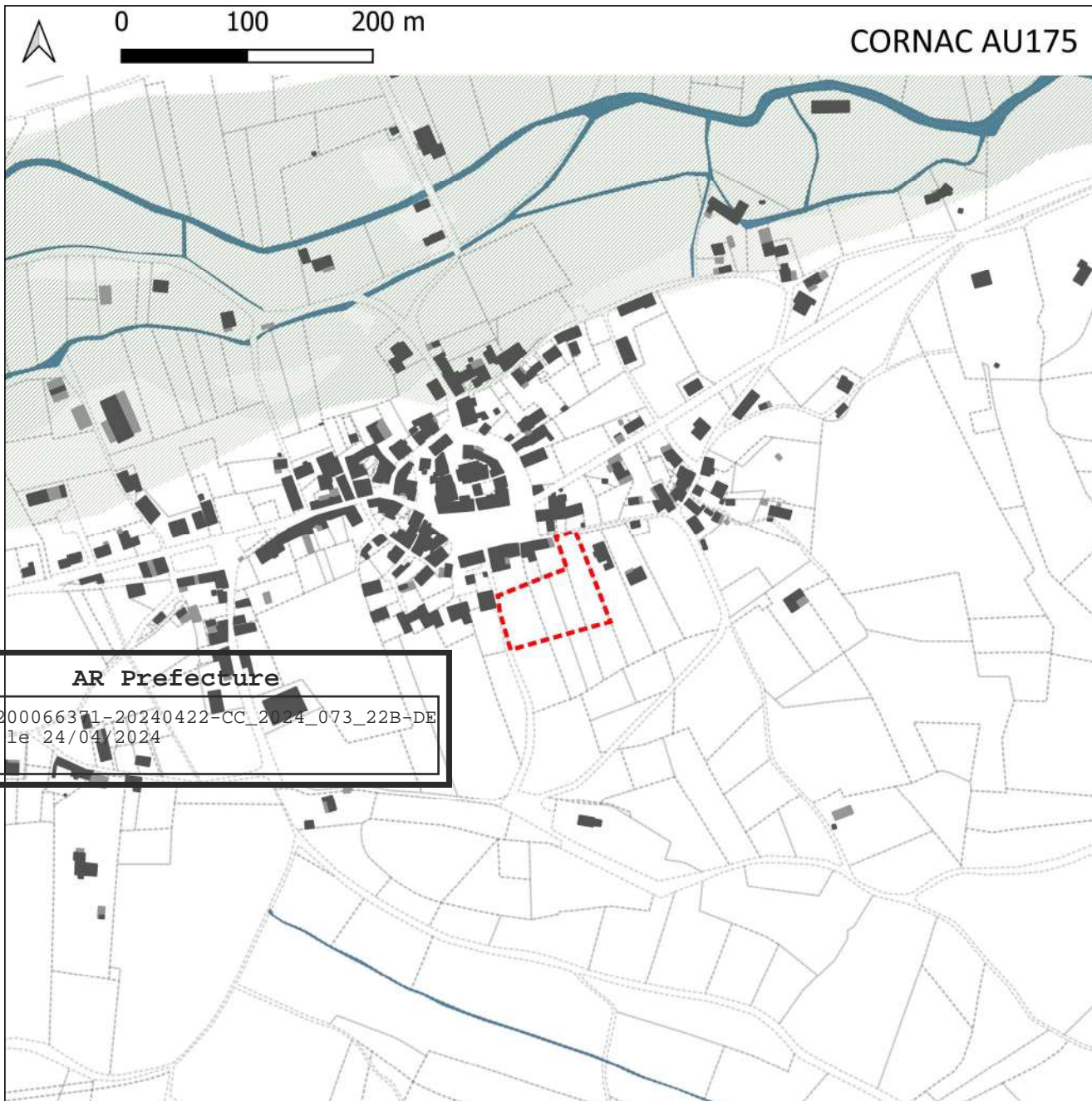
### POINTS CLEFS

11136  
M2

8  
LGTS/HA

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

1AUc



## CORNAC AU175

Nom de l'OAP	Bourg
Numéro	AU175
Commune	Cornac
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Vallée de la Dorgone / Ségala
Contexte de l'opération	Contexte villageois
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	4274 m <sup>2</sup>
Parcelles	D919, D920, D921, D922

La zone AU175 est située en frange Sud du bourg de Cornac.

L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec les équipements et commerces présents dans le bourg.

Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle.

Ce secteur porte des enjeux notamment en matière d'insertion paysagère et patrimoniale.

# ETAT DES LIEUX

## Paysage et contexte bâti

Ce site s'intègre au contact du tissu historique du bourg de Cornac.

Le tissu bâti proche est donc ancien et dense avec des constructions à l'alignement et souvent en ordre continu.

La topographie du site montre une pente marquée du Sud vers le Nord, en direction du bourg.

Le site dominant le centre village, la vue est donc plongeante et donne sur les habitations existantes au Nord du site.

## Réseau viaire et accès

### AR Prefecture

Le site est accessible depuis la rue des Peytavis au Nord-Est. Cette voie, relativement étroite, permet de rejoindre directement le Place de la Mairie.  
046-200066371-20240423-CC-2024-073-22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

A l'Ouest, le site est accessible via une impasse très étroite au départ de la Place de la Mairie, au Nord-Ouest. Cette impasse se termine en chemin aux abords du site. Le chemin permet de rejoindre, depuis le bourg de Cornac, la Chapelle des Pénitents blancs.

L'accès est à privilégier par la Rue des Peytavis au Nord-Est.



Vue du site depuis le Sud-Est



Rue des Peytavis au Nord-Est du site



Vue du site depuis le Nord

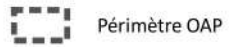


Impasse permettant d'accéder au site au Nord-Ouest



Bâtisse présente au Nord-Est du site

## Légende



Périmètre OAP

### Utilisation des sols

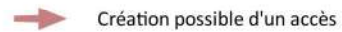


Prairie

### Propriétés du site

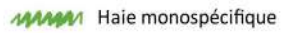


Sens de la pente

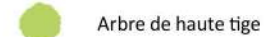


Création possible d'un accès

### Trame verte et bleue



Haie monospécifique

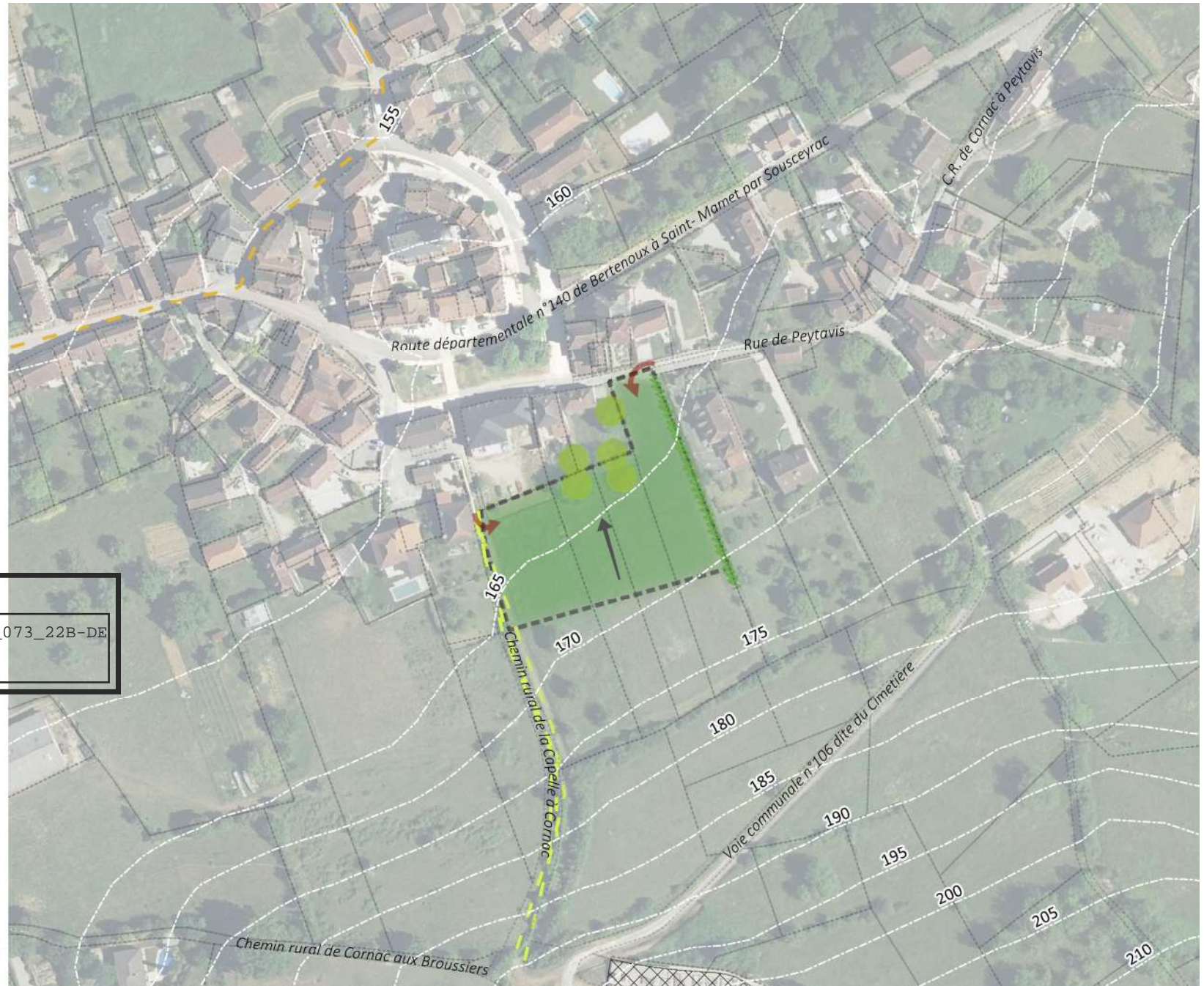


Arbre de haute tige

### Mobilités



Chemins et dessertes



## AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



CORNAC  
AU175

## Services et commodités

La mairie ainsi qu'un café associatif sont présents dans le bourg de Cornac.

## Trame verte et bleue

Le site est une prairie présentant des arbres fruitiers au Nord. Ils sont au nombre de cinq et doivent être préservés.

En limite Est, une haie est présente et marque une limite claire avec les habitations existantes.



*Mairie de Cornac*



*Café associatif*



*Arbres fruitiers présents au Nord du site*



*Haie présente en limite Est du site*

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

**Légende**

 Périmètre de l'OAP



**AR Prefecture**





046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024







CORNAC  
AU175

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT


## Programmation :

-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Maintenir des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager un espace fédérateur végétalisé et planté

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte
-  Développer un cheminement doux
-  Sécuriser une carrefour ou une voie
-  Aménager une zone de stationnement perméable et ombragée

**AR Prefecture**  
**Intégration paysagère :**  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024  
Le 24/04/2024  
Intégrer l'opération par la plantation d'une haie bocagère

-  Marquer l'alignement

Les enjeux principaux résident dans l'insertion paysagère et architecturale du projet en frange du tissu urbain du bourg de Cornac. Cela à travers une urbanisation privilégiée en continuité du tissu ancien ainsi que la préservation du caractère végétal du site.

## Programmation

La vocation du secteur est résidentielle avec une densité de minimum 6 logements par ha tenant compte du caractère rural du bourg de Cornac.

La forme urbaine s'appuiera sur des maisons individuelles, accolées ou non.

Par ailleurs, un espace végétalisé formera un espace tampon avec le tissu bâti au Nord.

## Maillage viaire et mobilités

Au départ de la rue de Peytasis au Nord-Est, une voie de desserte sera créée. Cette impasse permettra de desservir l'ensemble des habitations.

L'aménagement de places de stationnement est à prévoir au Nord-Est et au Nord du site.

## Intégration paysagère

Les arbres au Nord sont à préserver.

De plus, une haie bocagère sera développée en limite Est, Sud et Ouest des parcelles privées pour intégrer l'opération dans le paysage.

Le parking devra également prendre une dimension paysagère par des plantations et une prédominance végétale.

Concernant les forts enjeux patrimoniaux du site, en contact avec le centre ancien de Cornac, la forme urbaine sera structurée par un alignement à marquer au plus proche de la voie.

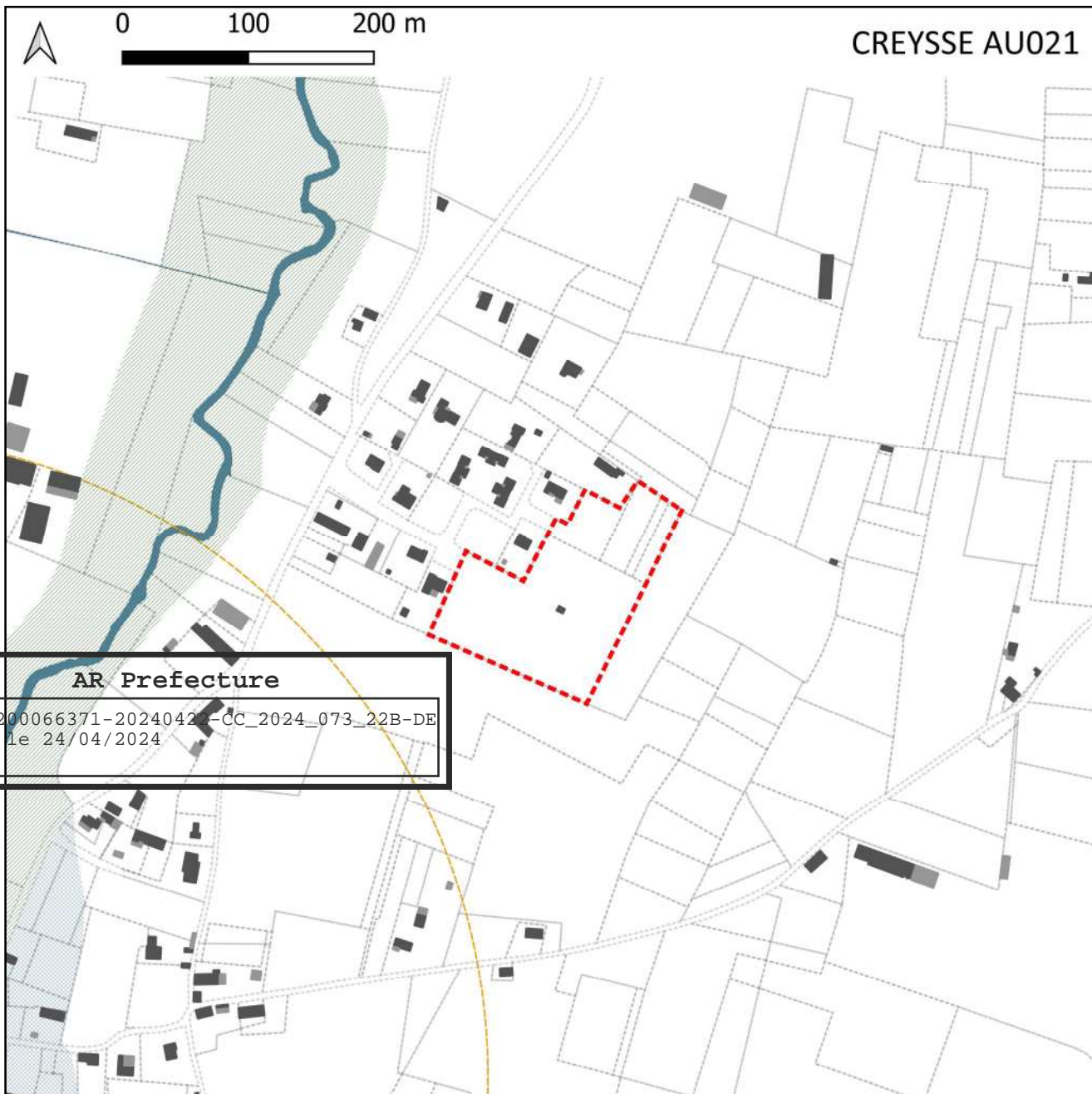
### POINTS CLEFS

4274  
M2

6  
LGTS/HA

VALLEE DE LA  
DORDOGNE  
SEGALA

1AUB



**CREYSSE AU021**

Nom de l'OAP	Les Graves
Numéro	AU021
Commune	Creysse
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	17734 m2
Parcelles (section AD)	444, 243, 193, 191, 433

La zone AU021 est excentrée par rapport au village de Creysse. Son urbanisation permettra l'optimisation et la densification d'un tissu pavillonnaire existant. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle.



## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le secteur se situe en prolongement d'un tissu pavillonnaire récent.

La future opération apparaît comme l'achèvement d'une urbanisation qui viendra s'arrêter sur la trame arborée des noyers.

La topographie du site est relativement plane. Elle remonte légèrement sur la partie Est du terrain.

Au centre du site, un élément de petit patrimoine est caché visuellement par de la végétation. Il sera à identifier.

#### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

### Réseau viaire et accès

Le site est accessible depuis la RD 23 au travers de la trame viaire du tissu pavillonnaire existant.

### Services et commodités

Le secteur, résidentiel, est dépourvu de services et de commerces dans son environnement proche.



*Noyeraie située au Sud et Sud-Est du site*



*Lotissement pavillonnaire récent*

## Légende



Périmètre OAP

## Utilisation des sols



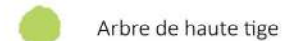
Prairie

## Propriétés du site



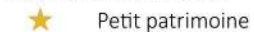
Accès existant

## Trame verte et bleue



Arbre de haute tige

## Paysage et patrimoine



Petit patrimoine

## Mobilités



Chemins et dessertes

## Réseaux



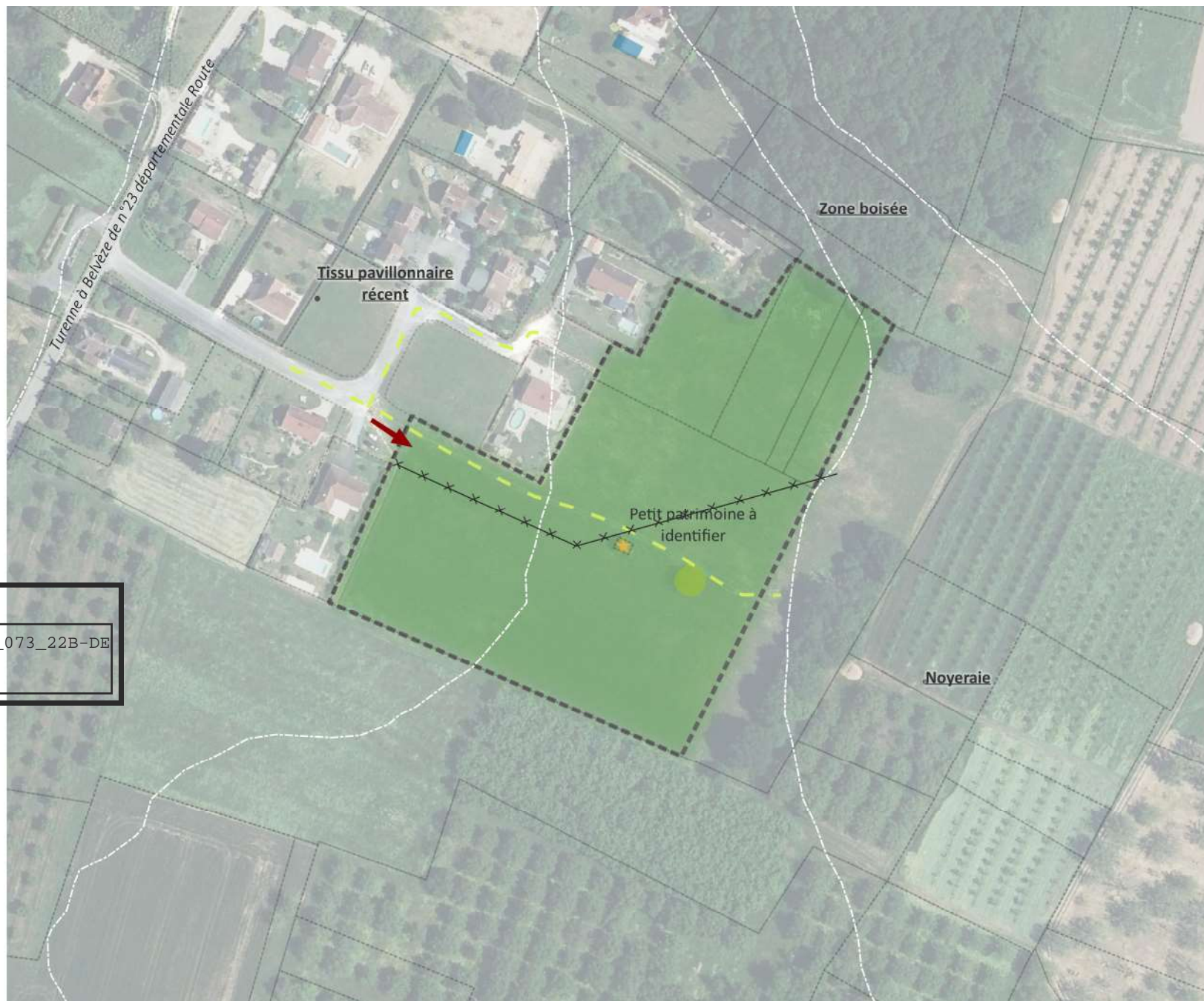
Ligne électrique aérienne

## AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



CREYSSE  
AU021



## Trame verte et bleue

Un bosquet est présent en bordure Est du secteur et des noyeraies encadrent le site sur ses limites Sud / Sud-Est. Un autre bosquet, plus dense, constitué de chênes ou de châtaigniers est présent au Nord-Est formant une vaste strate arborée.



*Lignes électriques qui traversent le site*

## Réseaux

3 poteaux électriques sont visibles sur le site. Ils seront idéalement à enterrer.


### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

### Légende

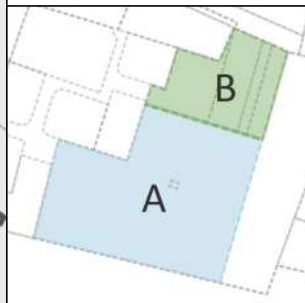
 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

 Arbre de haute tige



Secteurs A et B -  
Aménagement d'ensemble  
ou deux phases sans ordre  
imposé



### AR Prefecture






046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024





CREYSSE  
AU021

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT




## Programmation :

-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Privilégier des typologies de type maison accolée ou maison de ville
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager un espace commun central végétalisé et planté

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une boucle reliant les amorces de voies existantes complétée par deux impasses
-  Aménager une zone de stationnement perméable et ombragée

AR Préfecture  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024  
Intégration paysagère et architecture :  
Préserver éléments de la TVR

-  Préserver et restaurer l'élément de petit patrimoine
-  Planter des arbres d'essences locales
-  Développer une haie bocagère au Sud en rapport avec l'espace rural

Le site est implanté au sein d'un tissu pavillonnaire récent. Le secteur est à vocation résidentielle et aucun espace public n'est présent.

## Programmation

La vocation est résidentielle et la densité devra être de 7 logements par hectare minimum.

Le bâti viendra s'inscrire au Nord et au Sud du secteur, sous forme de logements individuels, accolés ou non. Il longera les voies de circulations créées. Sur la partie Nord, une certaine densité de type maison accolée ou maison de ville sera à privilégier

Un vaste espace vert accompagne la création de cette opération. Il marque la transition entre tissu bâti et espace cultivé.

## Maillage viaire et mobilités

L'accès au site s'effectuera via la création d'une voie qui formera une boucle au centre du terrain et débouchera sur deux accès existant en limite Ouest (impasse de desserte du lotissement existant).

Deux impasses permettront une densification optimale des terrains.

La ligne électrique aérienne sera à enterrer au niveau de la voie créée.

## Intégration paysagère et architecture

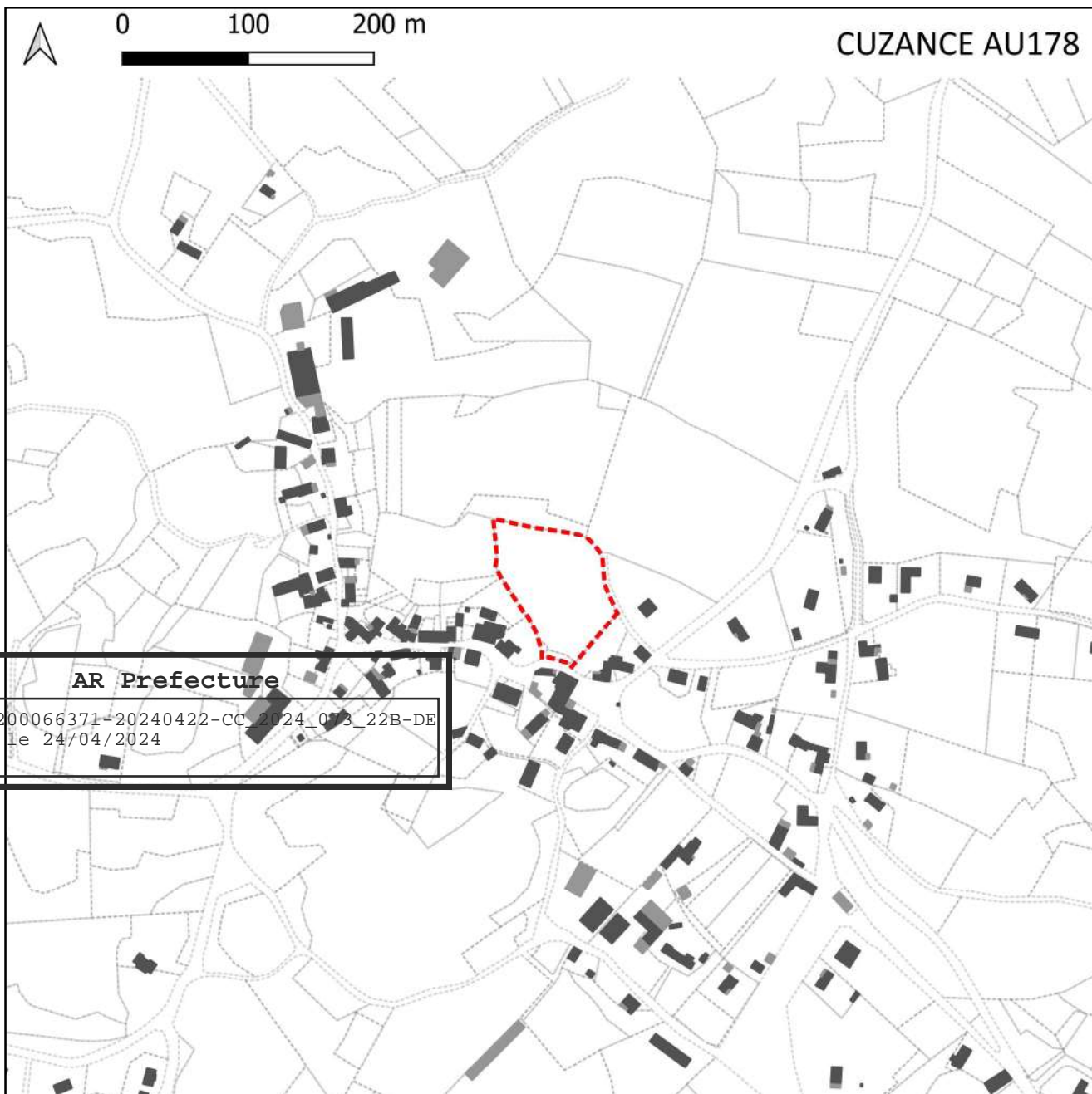
L'espace vert sera planté et l'arbre existant sera préservé.

Au Sud, une haie bocagère permettra une transition vers l'espace rural.

De plus, l'élément de petit patrimoine sera préservé et restauré.

**POINTS CLEFS**

- 17734 M2
- 7 LGTS/HA
- VALLÉE DE LA DORDOGNE
- OPÉRATION EN 1 OU 2 PHASES
- 1AUC
- OAP «VALLÉE DE LA DORDOGNE»



Nom de l'OAP	Centre ancien
Numéro	AU178
Commune	Cuzance
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Causse de Martel
Contexte de l'opération	Contexte villageois
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	7196 m <sup>2</sup>
Parcelles (section OF)	1489, 1256, 1488

La zone AU178 est située au sein du village de Cuzance.

Le contexte est à vocation mixte, comprenant du résidentiel, du commerce et des équipements publics.

En frange de tissu ancien, l'urbanisation du terrain porte des enjeux notamment en matière de relation au patrimoine.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Ce secteur s'intègre dans le centre-village de Cuzance au niveau d'une ancienne noyeraie, en contrebas du niveau de la rue.

Le contexte bâti est patrimoniallement riche, composé de bâtiments en pierre caractéristiques du territoire. Ils se développent en un front bâti relativement dense en suivant la voie principale. Ponctuellement, des murets en pierre sèche marquent également des alignements à la voie.

Le terrain, planté de noyers, présente une pente du Nord vers le Sud. Sur la partie Sud, en contact avec le centre ancien, un muret de soutènement en pierre amène une rupture de pente et donc une discontinuité par rapport au village. Le muret présent à l'Ouest et au Sud, continué sous la forme d'un talus sur la limite Est.

L'église et son ancien presbytère, au contact du site à l'Ouest, le surplombent et de ce fait le dominant visuellement.

Une seconde noyeraie, plus conséquente, est présente au Nord-Est du site.

### Réseau viaire et accès

Le terrain jouxte la RD34 mais la discontinuité évoquée précédemment ne permet pas un accès depuis cette dernière. Un emplacement réservé, assez étroit, à l'Ouest, sera destiné à acquérir une emprise pour desservir le site en passant derrière l'église. Il s'agira néanmoins de limiter les impacts sur cette dernière.



*Tissu bâti historique du centre ancien*



*Rupture de pente marquée par le muret en pierre*



*Muret en pierre à proximité du site, le long de la RD*

AR, Préfecture  
04 20 00 03 42 - muret - 22/05/2024  
Recu le 24/04/2024

Légende

⬜ Périimètre OAP

Utilisation des sols

■ Prairie

Propriétés du site

➔ Sens de la pente

||| Talus

➔ Accès existant

➔ Création possible d'un accès

Trame verte et bleue

⚡ Haie multistrata

● Noyer

Paysage et patrimoine

■ Muret en pierre



**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



CUZYANCE  
AU178



## Services et commodités

Sa situation au sein du centre-bourg permet à cette zone de bénéficier des divers commerces et équipements qu'il propose : école, mairie, restaurant.

## Trame verte et bleue

En complément du muret en pierre marquant les limites Sud, une haie multistratée arbustive se développe tout le long des limites Ouest, Nord et Est.

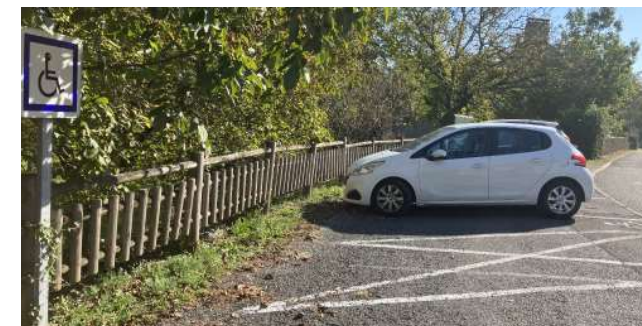
Par ailleurs, la trame de noyers présente sur le site devra être préservée en partie dans l'aménagement, en fonction de leur état.

**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



*Eglise, à l'Ouest du site et vue sur pignons arrières*



*Parking au Sud*



*Talus le long de la limite Est*




*Couvert de noyers*

## Légende

 Périmètre de l'OAP

Trame verte et bleue

 Haie multistrates

 Noyer

**OAP générant une forme urbaine banale et très peu qualitative en rupture avec les formes traditionnelles que le PADD ambitionne de poursuivre.**

**OAP A REPREDRE EN INTEGRALITE**

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024








CUZANCE  
AU178





## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### Programmation :

-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Amener une densité de type maison de ville ou petit collectif
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Maintenir des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager un espace fédérateur végétalisé et planté, pour avoir un usage récréatif et/ou vivrier

### Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte en boucle à sens unique
-  Développer une liaison piétonne avec le



Centre-bourg

Aménager la voie existante

046-200066371-20240422-CC-2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Conforter le parking existant

### Intégration paysagère et architecture :

-  Préserver les éléments la haie arbustive marquant les limites parcellaire ainsi qu'une partie des noyers
-  Conserver et valoriser le muret en pierre sèche

Les enjeux principaux de cette zone portent sur :

- la continuité avec les espaces publics du village
- la préservation du muret en pierre sèche

### Programmation

La vocation sera essentiellement résidentielle.

Considérant le contexte du centre ancien, une densité minimale de 9 logements par hectare est prévue. Elle concernera des logements individuels, accolés ou non. Une densité de bâti plus importante sera demandée sur la bande au plus proche du bourg afin d'amener une cohérence avec le contexte bâti ancien.

De plus, un espace vert sera développé à partir du parking existant. En contact avec le centre ancien, cet espace tampon sera végétalisé et planté et pourra proposer des espaces récréatifs et/ou vivriers en conservant des noyers.

### Maillage viaire et mobilités

L'unique accroche possible se situe à l'Est. Une voie de desserte en impasse sera donc aménagée à partir de cette dernière.

Un emplacement réservé passant à l'Ouest de l'église est prévu par la commune pour desservir ce site. Compte tenu de sa largeur ne permettant pas le passage de véhicules, il sera destiné à une liaison piétonne avec le centre-bourg qui rejoindra la voie de desserte.

### Intégration paysagère et architecture

Le muret en pierre sèche sera conservé et entretenu ainsi que la haie arbustive existante.

De même, la trame des noyers, contribuant au cadre paysager, sera à conserver en partie.

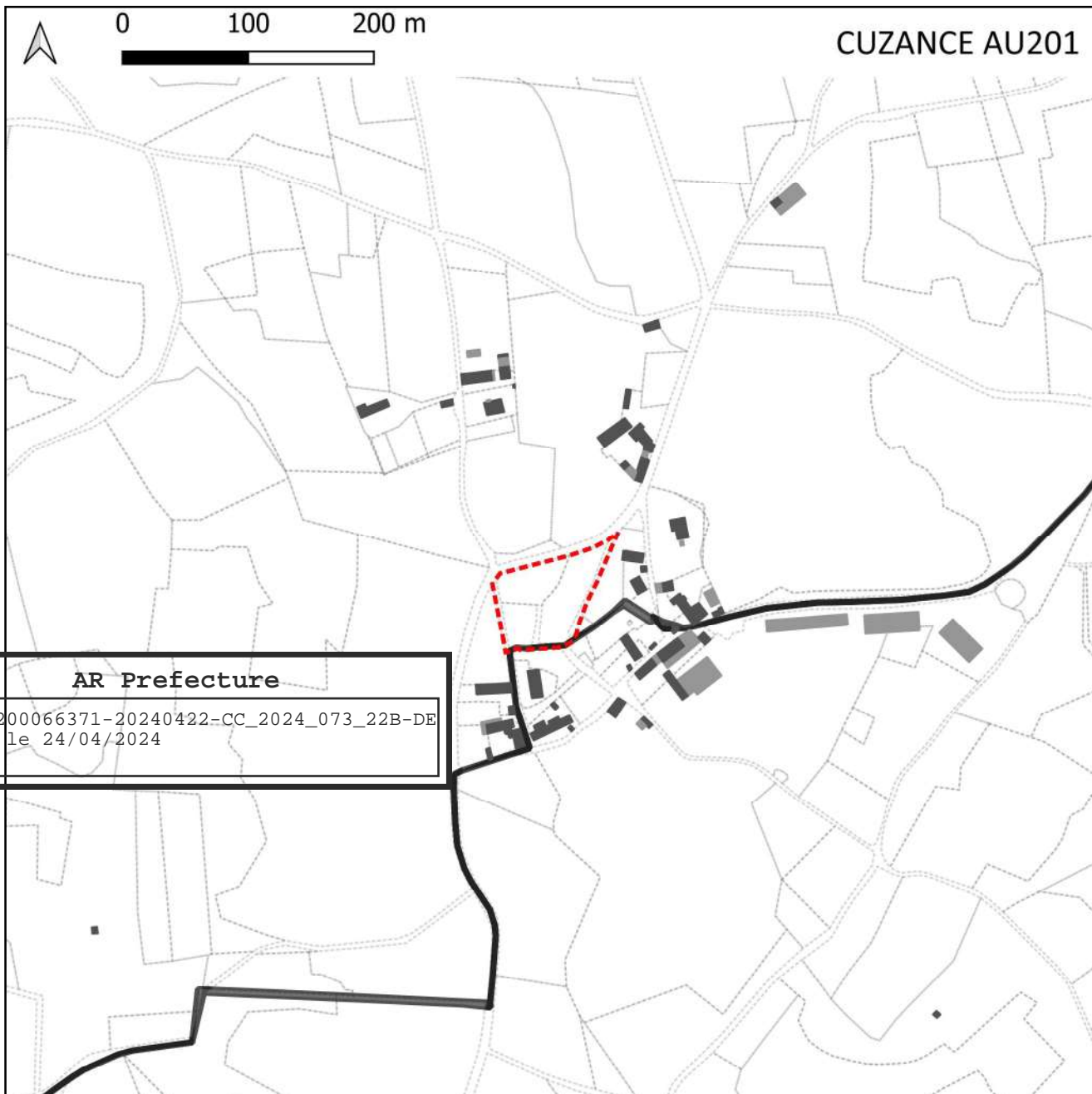
### POINTS CLEFS

7196  
M2

9  
LGTS/HA

CAUSSE DE  
MARTEL

1AUB



<b>CUZANCE AU201</b>	
Nom de l'OAP	Bournissard
Numéro	AU201
Commune	Cuzance
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Causse de Martel
Contexte de l'opération	Contexte rural
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	5099 m <sup>2</sup>
Parcelles (section OC)	169, 170, 171

La zone AU201 est située dans le hameau éponyme, entre les communes de Cuzance et Baladou.

L'intérêt de son urbanisation réside notamment dans la qualité de son cadre de vie.

Le contexte est à vocation mixte, comprenant du résidentiel, mais également de l'activité.

Ce secteur porte des enjeux notamment en matière de relation au patrimoine et d'insertion paysagère.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

La zone est située au contact d'un hameau composé d'un tissu bâti ancien. Un corps de ferme remarquable est présent au Nord du site.

De plus, un bâtiment artisanal est implanté au Sud. Il se distingue dans l'environnement bâti en terme de volumétrie. Plus loin au Nord, deux maisons récentes de type pavillonnaire sont déconnectées du hameau.

Le site est une friche d'anciens jardins ou cultures.

Des vestiges de murets en pierre sèche sont présents sur la limite Nord de la zone et au niveau des limites parcellaires sur la partie Sud.

Ces murets en pierre sèche marquent des terrasses formées dans la pente du site, dont le point haut se situe à l'angle Sud-Est. Cette topographie permet des vues sur des dolines sur la partie Nord ainsi que sur la colline et les habitations en face.

Par ailleurs, un cabanon au Sud-Est de la zone présente peu d'intérêt architectural.

### Réseau viaire et accès

Le site est traversé par plusieurs chemins ruraux :

- sur la partie Est, la route des Granges, carrossable mais assez étroite;
- en accroche de celle-ci, un chemin non-carrossable enherbé qui longe les limites Sud et Ouest pour rejoindre la RD 33
- un ancien chemin (accès éventuel pour la parcelle n°170 ) marqué par des vieux alignements d'arbres.

De plus, la RD33, axe structurant de la commune, longe le site sur sa partie Nord.



Fort talus, à l'intersection de la RD33 et la route des Granges



Vue ouverte



Tissu bâti ancien



Corps de ferme avec tour pigeonier remarquable au Nord

## Légende



Périmètre OAP

## Utilisation des sols

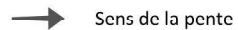


Prairie



Friche

## Propriétés du site



Sens de la pente



Talus



Accès existant



Point de vue

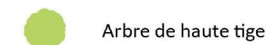
## Trame verte et bleue



Alignement d'arbres



Haie multistrata



Arbre de haute tige

## Paysage et patrimoine



Muret en pierre

## Réseaux AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



0 30 60 m



CUZANCE  
AU201



## Services et commodités

Ce hameau se situe à mi-chemin entre Baladou et Cuzance. Peu de services ou commerces sont présents à proximité.

Dans l'environnement proche, se trouvent un bâtiment artisanal et un gîte dans les maisons récentes.

Un peu plus loin, dans un hameau voisin, un restaurant est également présent.



*Cabanon et zone enfrichée*



*RD33 et arbre remarquable au Nord*



*Muret en pierre sèche et talus en limite Nord*



*Arbre de bon port au centre*

## Trame verte et bleue

Le terrain est en friche.

Deux arbres de haute tige sont remarquables; ils se situent au Nord et au centre de la zone.

Par ailleurs, deux alignements d'arbres témoignent d'un ancien chemin.




*Sentier enherbé au Sud*

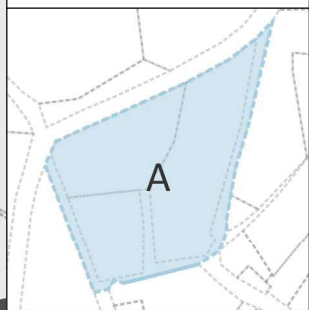
### Légende

 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

 Arbre de haute tige

Secteur A - Aménagement d'ensemble imposé



**AR Prefecture**  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024







CUZANCE  
AU201








# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT





## Programmation :

-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Maintenir des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager un espace fédérateur végétalisé et planté

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte en boucle à partir de la voie existante
-  Conforter le cheminement doux
-  Elargir la route des Granges pour faciliter l'accès

## Intégration paysagère et architecture :

-  Préserver les deux arbres de haute tige
-  Conserver ou restituer l'alignement d'arbres accompagnant le chemin
-  Préserver les vues ouvertes
-  Conserver l'esthétique du muret en pierre sèche, au niveau du soutènement au Nord

L'enjeu principal de l'aménagement de ce secteur concerne l'intégration paysagère des bâtiments.

De ce fait, il s'agira de proposer un dessin reprenant un aménagement en terrasses et conservant au maximum les éléments remarquables présents.

## Programmation

La vocation de cette opération est essentiellement résidentielle. Il sera prévu des logements individuels accolés ou non pour une densité minimale de 10 logements par hectare.

Un espace commun végétalisé et fédérateur sera développé sur la partie Sud-Ouest. Du fait de la topographie du terrain, il prendra la forme d'un belvédère amenant un léger surplomb sur les constructions au Nord. Cette discontinuité permettra une limite physique avec l'aménagement résidentiel.

## Maillage viaire et mobilités

Une boucle de desserte sera aménagée à partir de la route des Granges déjà carrossable à l'Est. Cette dernière sera donc élargie et aménagée jusqu'au sentier enherbé au Sud, qui devra quant à lui être aménagé de manière à être carrossable jusqu'au chemin central. Enfin, une voie interne, en continuité de ce chemin, fermera la boucle.

Le reste du sentier sera préservé en tant que desserte piétonne

## POINTS CLEFS

5099  
M2

10  
LGTS/HA

CAUSSE DE  
MARTEL

OPÉRATION  
D'ENSEMBLE

1AUB

## Intégration paysagère et architecture

Les deux arbres de bon port seront préservés.

Les alignements d'arbres au Sud seront à conserver à maximum en fonction de leurs états -s'ils le permettent - sinon un alignement d'arbres sera à replanter le long de la voie, à l'Ouest.

Le muret de soutènement en pierre sèche au Nord sera à restituer de manière à permettre le maintien du talus en conservant l'esthétique de la pierre.

Le talus démarquant l'espace vert sera également à traiter, plutôt de manière végétale. Le réemploi des pierres présente in situ sera à privilégier au maximum dans l'aménagement paysager.

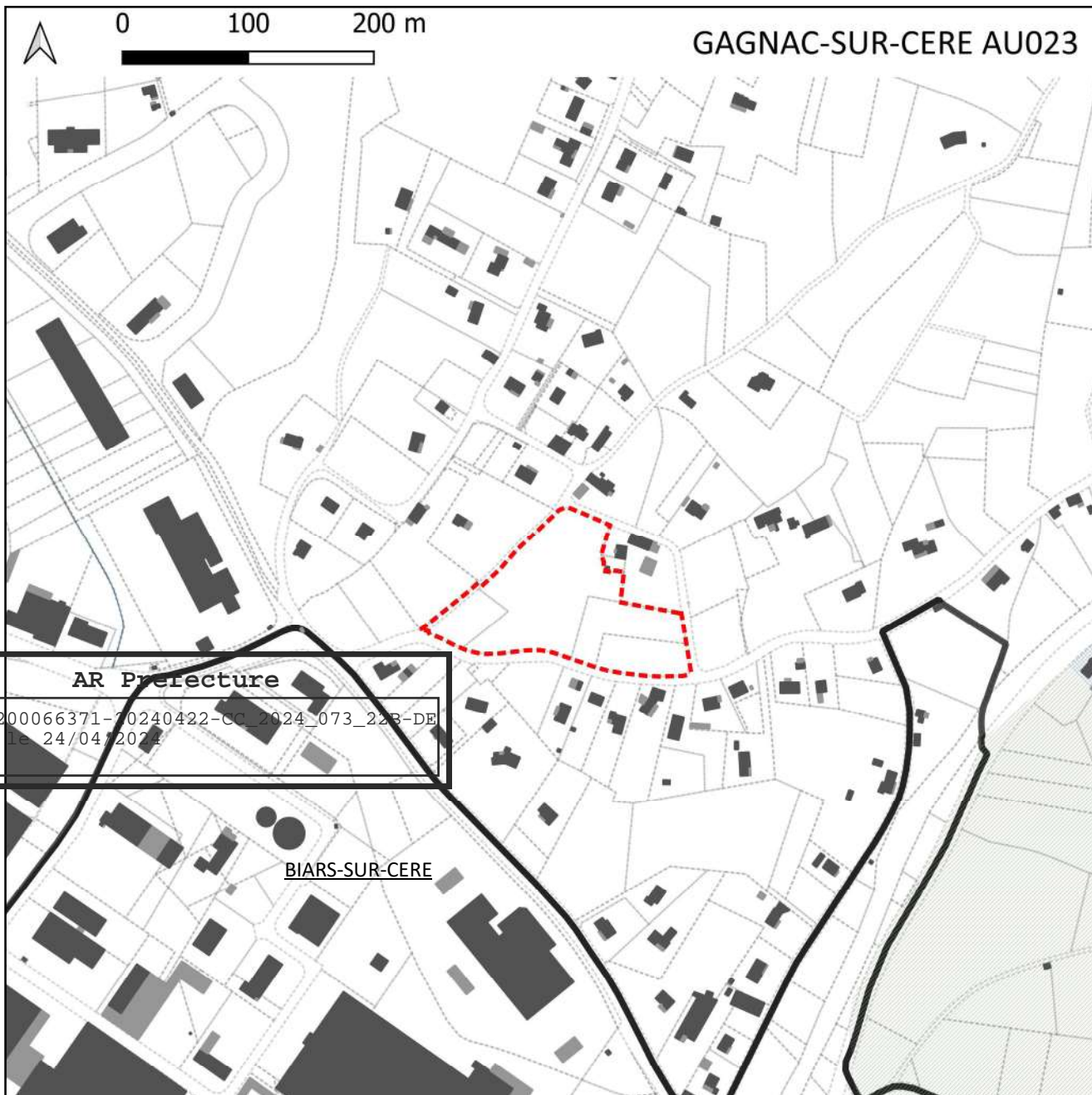
### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

## ESQUISSE - PLAN MASSE

Document non opposable - Scénario d'aménagement possible à partir des intentions de l'OAP





046-200066371-70240422-CC\_2024\_073\_223-DE  
 Reçu le 24/04/2024

Nom de l'OAP	Les Esplagnes
Numéro	AU023
Commune	Gagnac-sur-Cère
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne Ségala
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	16939 m2
Parcelles (section AI)	1, 2, 3, 5, 6, 7, 152, 153

La zone AU023 est excentrée par rapport au centre-village de Gagnac-sur-Cère. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec la zone industrielle de Biars. Ce secteur porte des enjeux en matière notamment d'insertion paysagère.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le paysage du secteur est celui d'une plaine agricole qui perd/ a perdu sa vocation première au profit d'activités industrielles et d'une urbanisation pavillonnaire. Le recul de l'agriculture a permis également le développement de cordons arborés, bosquets... participant d'une qualité paysagère indéniable.

Aucun élément patrimonial n'est présent sur le site même.

Cependant, à proximité directe, au Nord, des bâtiments anciens et leurs annexes caractéristiques du patrimoine rural local prennent place (pigeonnier, séchoir, etc) au lieu-dit Lavaysse Basse.

Depuis la route des Esplagnes, ces bâtiments anciens sont mis en valeur par l'espace ouvert du site qui leur donne une pleine visibilité.

AR Préfecture  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Outre cet hameau ancien, ce contexte bâti est celui d'une zone de périurbanisation diffuse en frange de la zone industrielle de Biars-sur-Cère, le centre-bourg de Gagnac étant situé à plus d'1 km à l'Est de l'autre côté de la Cère.

La zone industrielle de Biars, potentiellement source de nuisances, est présente à proximité à l'Ouest, les rues des Fonzals et Ampère formant une limite entre

celle-ci et le secteur résidentiel.

Les abords du site sont en cours d'urbanisation.

La seule accroche qualitative est celle de Lavaysse Basse.

La topographie du site est assez plane. Un talus est présent en limite Sud, le terrain étant surélevé par rapport à la route des Esplagnes.

Le talus est plus marqué vers l'Est.

Les arbres à l'Ouest ferment les vues.

### Réseau viaire et accès

Le site est entouré de voies (route des Esplagnes, route de Lavaysse Basse) qui permettent une urbanisation « facile », hors intérieur d'îlot.

Cette facilité d'aménagement est néanmoins pénalisée par les différences de niveau entre voiries et terrains.



Route de Lavaysse Basse



Tissu bâti hétérogène, entre bâti ancien et pavillons récents



Une grange, élément caractéristique de l'architecture rurale

## Légende



Périmètre OAP

## Utilisation des sols



Prairie

## Propriétés du site



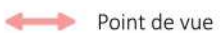
Sens de la pente



Talus



Accès existant

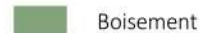


Point de vue

## Trame verte et bleue



Ripisylve



Boisement



## AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



GAGNAC-SUR-CERE  
AU023

## Services et commodités

Le statut uniquement pavillonnaire du contexte bâti n'apporte pas d'aménités urbaines.

En revanche, le secteur reste proche des services et équipements du pôle urbain de Biars.

## Trame verte et bleue

En limite Ouest, un petit ruisseau est souligné par une forme de ripisylve conséquente (cordon arboré). Ce ruisseau se confond avec un chemin qui n'est plus praticable, mais qui reliait la route des Esplagnes au chemin des Cabanes.



*Talus situé en bordure Sud*



*Ruisseau et ripisylve*

### AR Prefecture

Au Sud-Ouest, un taillis dense rend le site difficilement  
un praticable.  
Reçu le 23/04/2024

Afin de gérer les eaux pluviales, des fossés drainants ont été creusés en bordures Ouest, Nord et le long de la route Lavaysse basse traversant les terrains d'étude.

### Légende

 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

 Ripisylve  
 Boisement



### AR Prefecture





046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

GAGNAC-SUR-CERE  
AU023






# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT


## Programmation :

-  Implanter des logements individuels
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions sur cette emprise
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager un espace fédérateur végétalisé et planté



## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte en T permettant d'optimiser l'intérieur de l'îlot
-  Développer un cheminement doux longeant le Nord-Ouest du site et rejoignant la route principale à son point Sud

 Sécuriser l'accroche à la voie existante

 Aménager une zone de stationnement perméable et ombragée

## Intégration paysagère :

-  Préserver les éléments de la TVB
-  Planter un alignement d'arbres faisant barrière végétale le long de la route des Esplagnes

2 enjeux généraux guideront le dessin de l'OAP :

- préserver la végétation existante, très présente en partie Ouest
- éviter d'impacter défavorablement la perception de Lavaysse Basse

## Programmation

La vocation du site est résidentielle.

La densité pourra rester relativement faible ; il n'existe pas d'enjeu pour projeter un espace de centralité... Elle sera au minimum de 7 logements par ha.

Les zones basses en partie Ouest, arborées, ombragées et humides, seront à valoriser avec un espace commun.

La forme urbaine sera pavillonnaire, l'objectif étant de limiter l'impact sur la trame paysagère en favorisant les espaces verts extérieurs en continuité avec celle-ci.

## Maillage viaire et mobilités

L'aménagement implique une nouvelle voie de desserte en T en intérieur d'îlot afin d'optimiser le foncier. Cet accès aux lots évite de devoir réaménager le talus côté route des Esplagnes.

Cette voie est à réaliser en retrait du bâti ancien de Lavaysse Basse, ménageant un espace vert ouvert ayant un rôle d'écrin paysager pour les bâtiments anciens et d'espace récréatif de proximité.

Un cheminement piéton longera le site à l'Ouest en réactivant l'emprise existante enfrichée.

## Intégration paysagère

Plusieurs éléments paysagers existants seront conservés : la zone boisée située au Sud-Ouest ainsi que la ripisylve longeant la limite Ouest.

De plus, afin de limiter les nuisances de la zone industrielle et de la voie, un alignement d'arbres sera développé le long de la voie communale n°4 au Sud pour former un écran végétal.

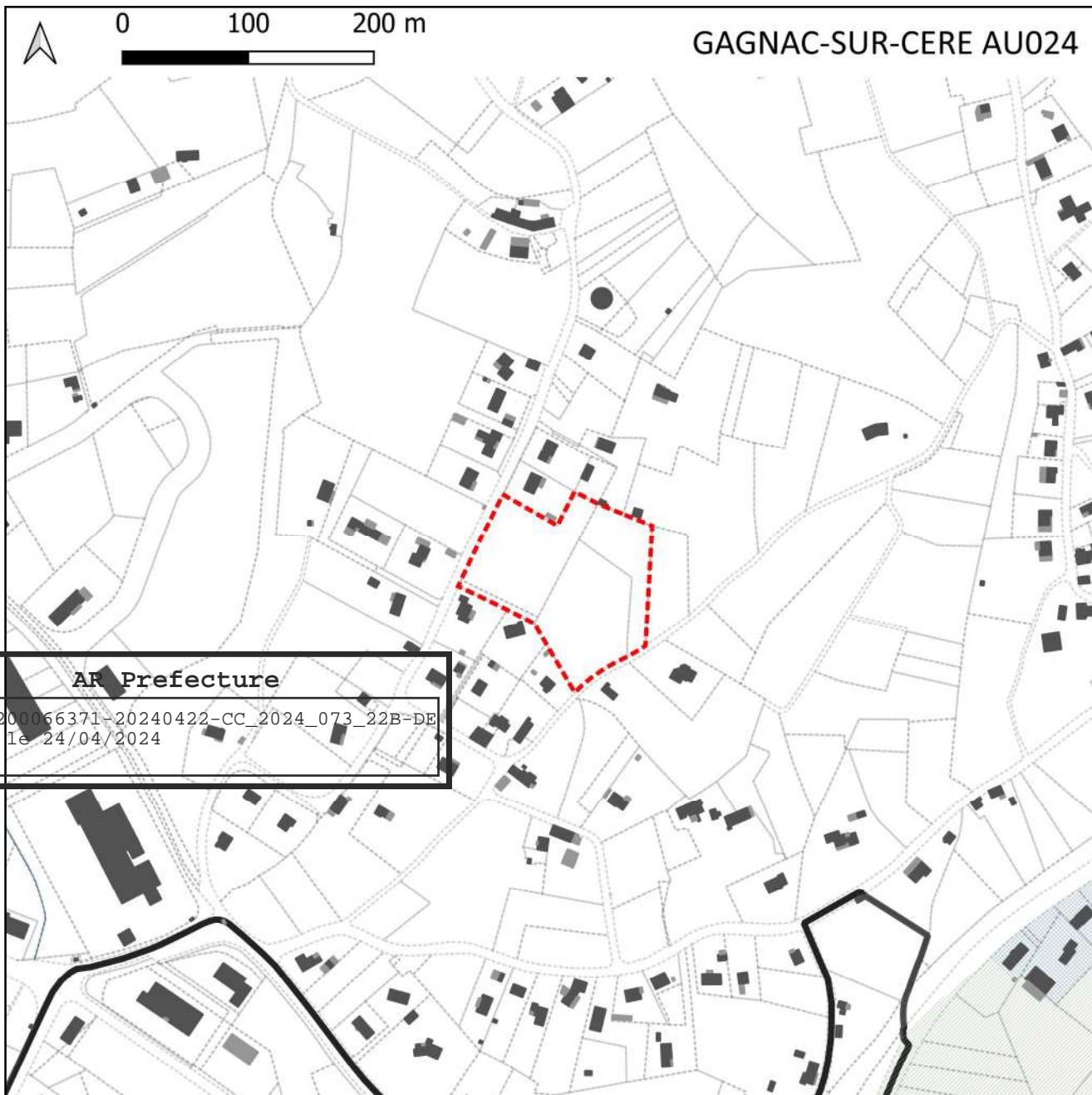
### POINTS CLEFS

16939  
M2

7  
LGTS/HA

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE  
SÉGALA

1AUB



### GAGNAC-SUR-CERE AU024

Nom de l'OAP	La Vaysse Haute
Numéro	AU024
Commune	Gagnac-sur-Cère
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne / Ségala
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	14906 m <sup>2</sup>
Parcelles (section AI)	115, 27, 28

La zone AU024 est excentrée par rapport au village de Gagnac-sur-Cère. L'intérêt de son urbanisation réside dans son insertion dans un tissu pavillonnaire en place à proximité de la zone d'activités de Biars. Ce secteur porte des enjeux en matière notamment d'insertion paysagère.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le site s'intègre dans un tissu bâti assez hétérogène, majoritairement à vocation résidentielle.

A proximité, au Sud, des bâtis anciens et leurs dépendances, caractéristiques du patrimoine rural local, prennent place (pigeonnier, séchoir..etc) au lieu dit Lavaysse Basse.

Malgré ce tissu bâti historique, ce secteur d'urbanisation diffuse s'est développé en rapport avec Biars et sa zone industrielle, relativement proche.

De ce fait, le contexte proche est pavillonnaire, sans accroche urbaine, alors même que le centre bourg de Gagnac est éloigné.

La partie Ouest du site apparaît plus en rapport avec l'urbanisation existante, la partie Est étant plus isolée.

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Resu le 24/04/2024

Par ailleurs, le site est doté d'une pente orientée vers le Sud et aucun élément patrimonial n'est présent sur le site.

### Réseau viaire et accès

La route de Lavaysse haute longe les terrains à l'Ouest. Une voie privée donnant sur celle-ci et desservant deux maisons pourrait contribuer à desservir le site. La partie Est de celui-ci est d'autant plus enclavée que le chemin des Cabanes au Sud-Est est situé en contrebas des terrains et que la haie arborée centrale est une césure forte.



*Pente orientée vers le Sud*



*Bâtis anciens remarquables, urbanisation diffuse*

## Légende



Périmètre OAP

## Utilisation des sols

Prairie

## Propriétés du site



Sens de la pente



Accès existant

## Trame verte et bleue

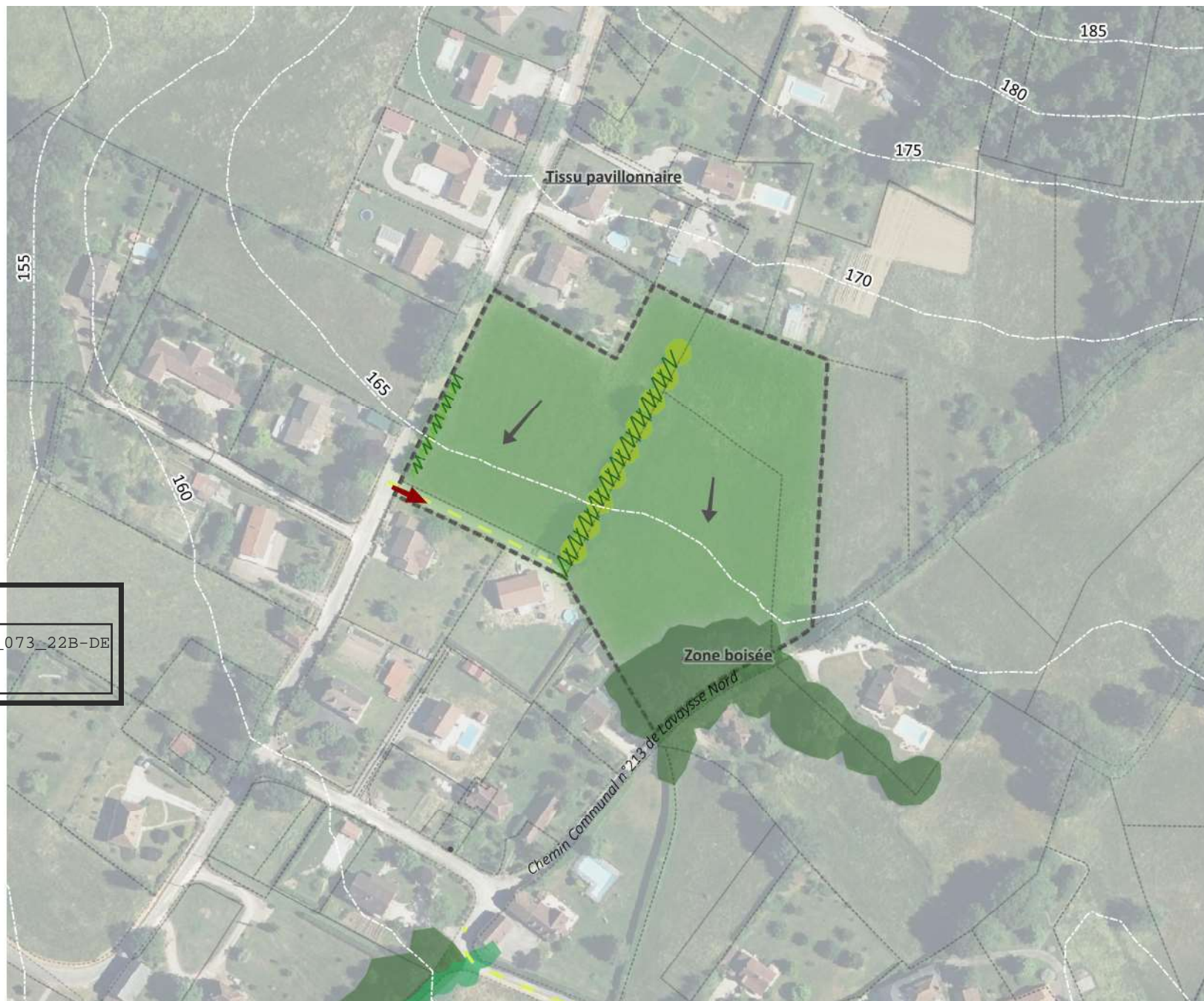
Haie multistrata

Haie arborée

Boisement

## Mobilités

Chemins et dessertes



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



GAGNAC-SUR-CERE  
AU024

## Services et commodités

Hors la proximité avec les services et les équipements de Biars, ce secteur est à vocation uniquement résidentielle.

## Trame verte et bleue

Les terrains sont deux prairies séparées par une haie dense et arborées dans le sens Nord-Sud.

De niveau avec la route de Lavaysse Haute à l'Ouest, ils dominent un chemin creux à l'Est.

A proximité au Nord-Est s'amorce un vaste espace boisé qui couvre les pentes d'une petite colline

AR Prefecture  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



*Prairie*



*Chemin des cabanes, au Sud*



*Bâti ancien caractéristique du patrimoine local*

### Légende

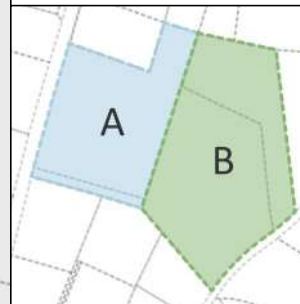
 Périmètre de l'OAP

#### Trame verte et bleue

 Haie arborée

 Boisement

Secteurs A et B -  
Aménagement d'ensemble  
ou deux phases avec ordre  
imposé : Phase 1 = zone A -  
Phase 2 = zone B



**AR Prefecture**  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024







GAGNAC-SUR-CERE  
AU024




# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :

-  Implanter des logements individuels
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privées
-  Aménager des espaces communs végétalisés et plantés le long des voies

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte en T se terminant en deux impasses

## Intégration paysagère :

-  Préserver les éléments de la TVB

 Développer une haie bocagère  
**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Si le contexte bâti diffus et pavillonnaire n'appelle pas une densification spécifique, la proximité avec la zone d'activité de Biars-sur-Cère, bassin d'emplois important, conforte et justifie le choix d'un aménagement futur.

## Programmation

La vocation est essentiellement résidentielle, et la densité doit rester faible afin de limiter l'impact sur le paysage et d'être en cohérence avec l'existant. Elle sera de 6 logements par ha environ et ne dépassera pas les 8 logements par ha.

Des espaces communs végétalisés seront développés le long des voies de desserte.

## Maillage viaire et mobilités

La partie Ouest du site sera desservie directement par la voie à l'Est par des accès privés tandis que l'urbanisation de la partie Est impliquera la création d'une voie à partir de l'accès existant. Cette voie en T finira en deux impasses.

La potentielle extension de l'impasse au Sud-Est sera à anticiper.

## Intégration paysagère

L'ensemble de la trame verte (haie arborée centrale ou zone boisée au Sud) sera à maintenir.

Des haies bocagères et arborées seront à planter sur la limite non encore plantée au Nord et à l'Est. Elles permettront une transition avec les espaces naturels et agricoles au Nord et à l'Est.

## POINTS CLEFS

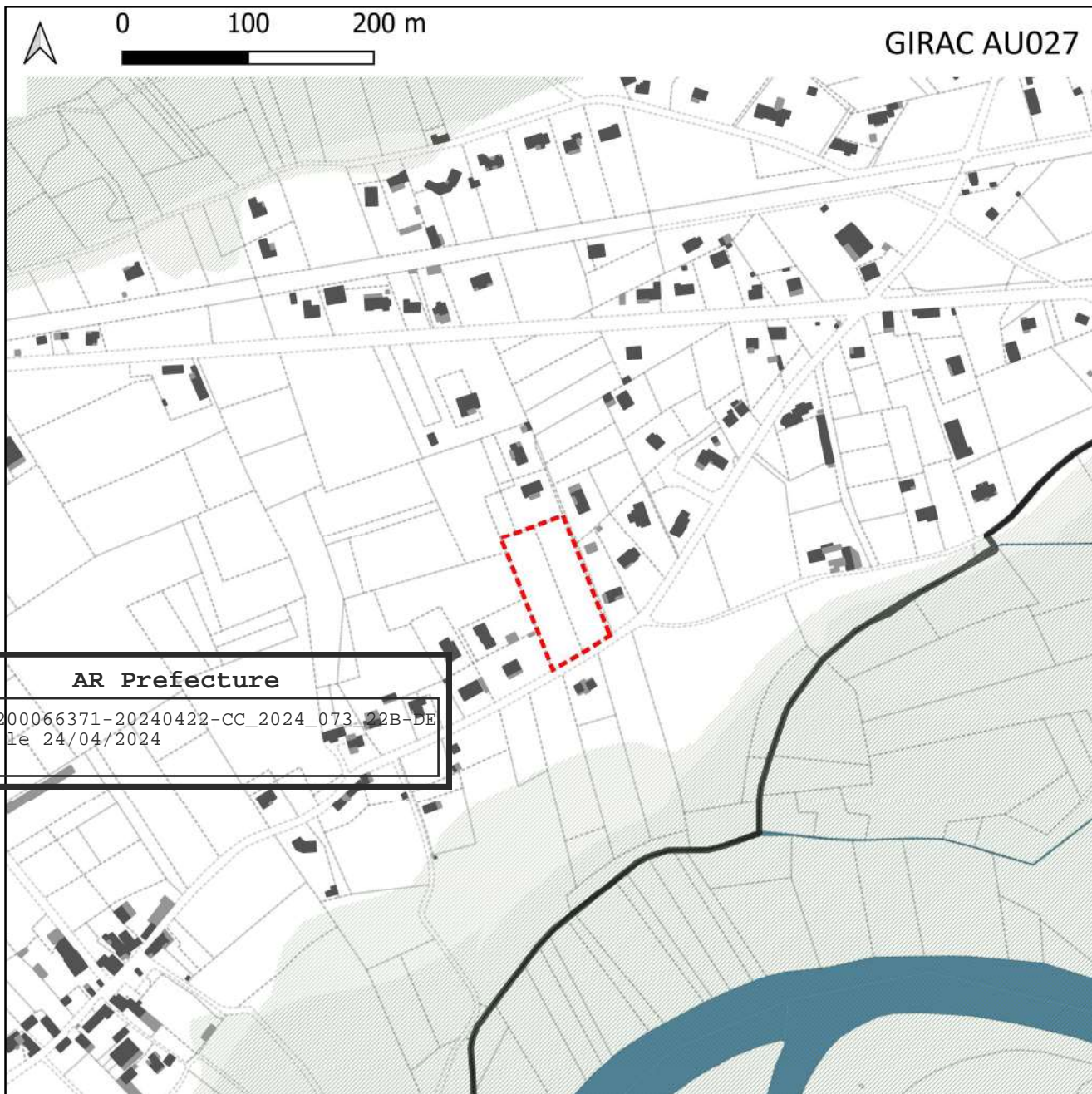
14906  
M2

6  
LGTS/HA

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE  
SEGALA

OPÉRATION  
EN 1 OU 2  
PHASES

1AUc



## GIRAC AU027

Nom de l'OAP	Roudange
Numéro	AU027
Commune	Girac
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Pavillonnaire
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	5675 m <sup>2</sup>
Parcelles (section A)	408, 961

La zone AU27 est située au sein d'un tissu pavillonnaire, relativement proche du centre ancien de Girac.  
 L'intérêt de son urbanisation réside dans proximité avec l'école publique communale/  
 Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle.  
 Ce secteur porte des enjeux notamment en matière de greffe urbaine.



## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Ce site s'intègre dans un tissu peu dense à mi-chemin entre l'école primaire publique et le centre ancien de Girac.

Du tissu bâti assez hétérogène mais plutôt lâche s'implante en accroche de la RD, privilégiant plutôt le côté Nord.

Le paysage est néanmoins à prédominance rurale, d'autant plus qu'au Nord, en continuité du site, une noyeraie est présente.

Quant au terrain il est relativement plat et présente peu de contrainte.

#### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



Contexte bâti environnant



Route départementale n°29



Noyeraie en arrière-plan

### Réseau viaire et accès

La zone est desservie au Sud par la RD209. Il n'y a pas d'accotement entre cette dernière et le terrain.

De plus, sa limite Est est bordée par un chemin rural relativement étroit. Des accès sont possibles à partir de ce dernier.

## Légende



Périmètre OAP

## Utilisation des sols



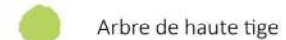
Prairie

## Propriétés du site



Accès existant

## Trame verte et bleue



Arbre de haute tige

## Réseaux



Ligne électrique aérienne

## AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



GIRAC  
AU027



## Services et commodités

Comme évoqué précédemment le site est relativement proche de l'école primaire publique et des équipements du centre ancien.

## Trame verte et bleue

Deux arbres sont présents sur site.

Par ailleurs, il s'agira de prendre en compte la présence de la noyeraie au Nord dans l'aménagement.



*Chemin bordant la limite l'Est*



*Vue depuis la RD*


### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

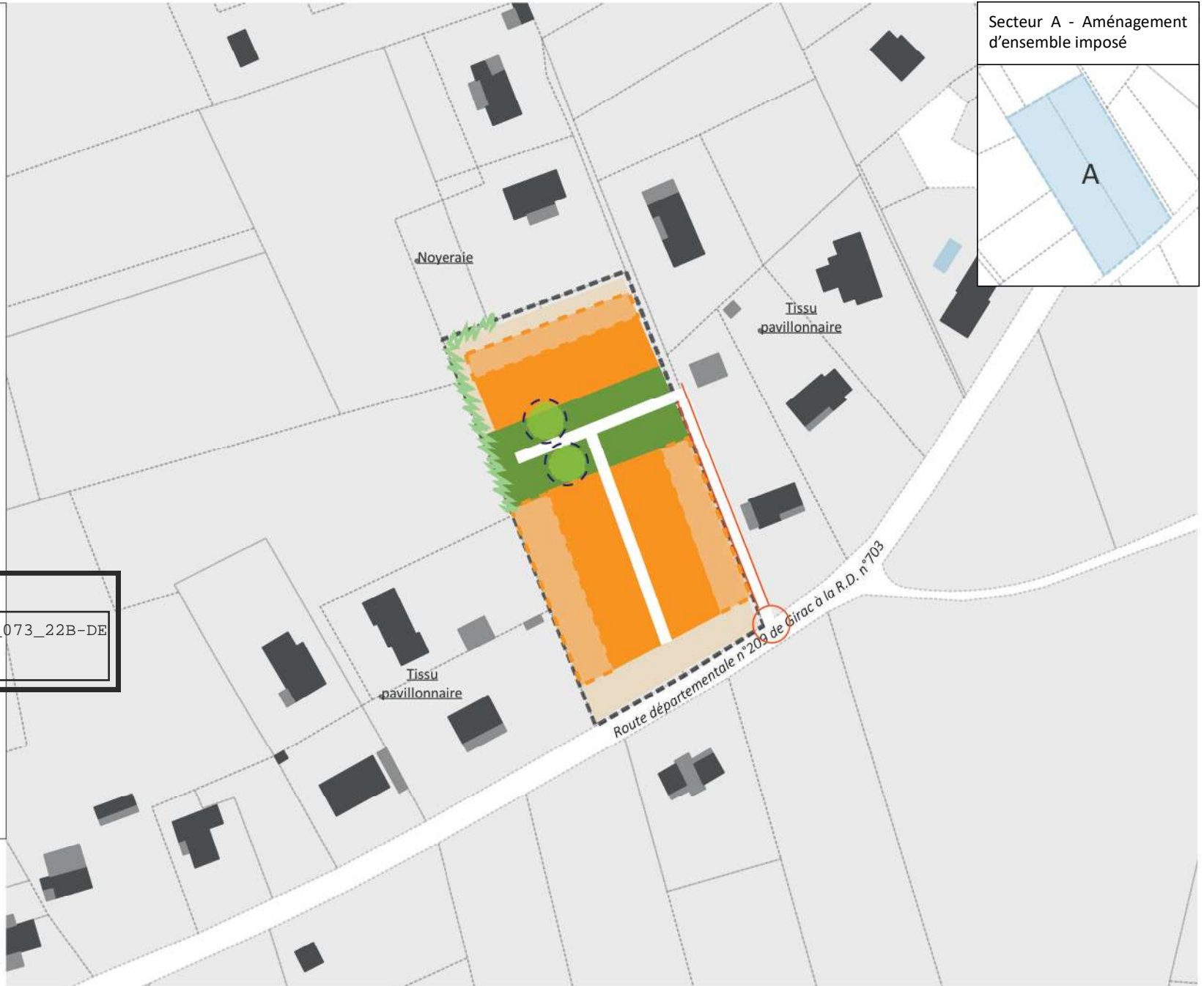
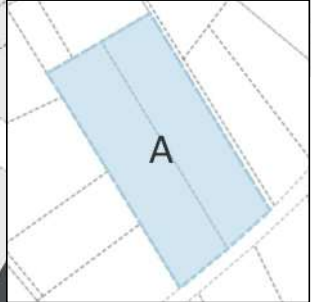
### Légende

 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

 Arbre de haute tige

Secteur A - Aménagement d'ensemble imposé



### AR Prefecture





046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024





GIRAC  
AU027

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :

-  Implanter des logements individuels non mitoyens
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager un espace fédérateur végétalisé et planté

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte
-  Sécuriser l'accroche à le RD et élargir la voie à l'Est

## Intégration paysagère :

-  Préserver les arbres existants
-  Développer une haie bocagère

AR Prefecture  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Ce site présente peu de contrainte excepté l'accès depuis la route départementale qui devra être sécurisé. De ce fait, le chemin à l'Est devra être aménagé en conséquence.

## Programmation

La vocation du site est résidentielle et, considérant le contexte bâti peu dense, des logements individuels non-mitoyens seront mis en place pour une densité minimale de 10 logements par hectare.

Un espace central commun sera aménagé.

## Maillage viaire et mobilités

Le chemin rural à l'Est sera aménagé de manière à créer une accroche sécurisée depuis la RD. Il sera également élargi.

À partir de ce chemin aménagé, deux voies en impasse seront créées pour desservir le site sur sa longueur et sa largeur.

## Intégration paysagère

Les deux arbres existants seront à préserver et à intégrer à l'espace vert.

Une haie bocagère permettra de faire la transition avec l'espace rural caractérisé par la noyeraie.

## POINTS CLEFS

5675  
M2

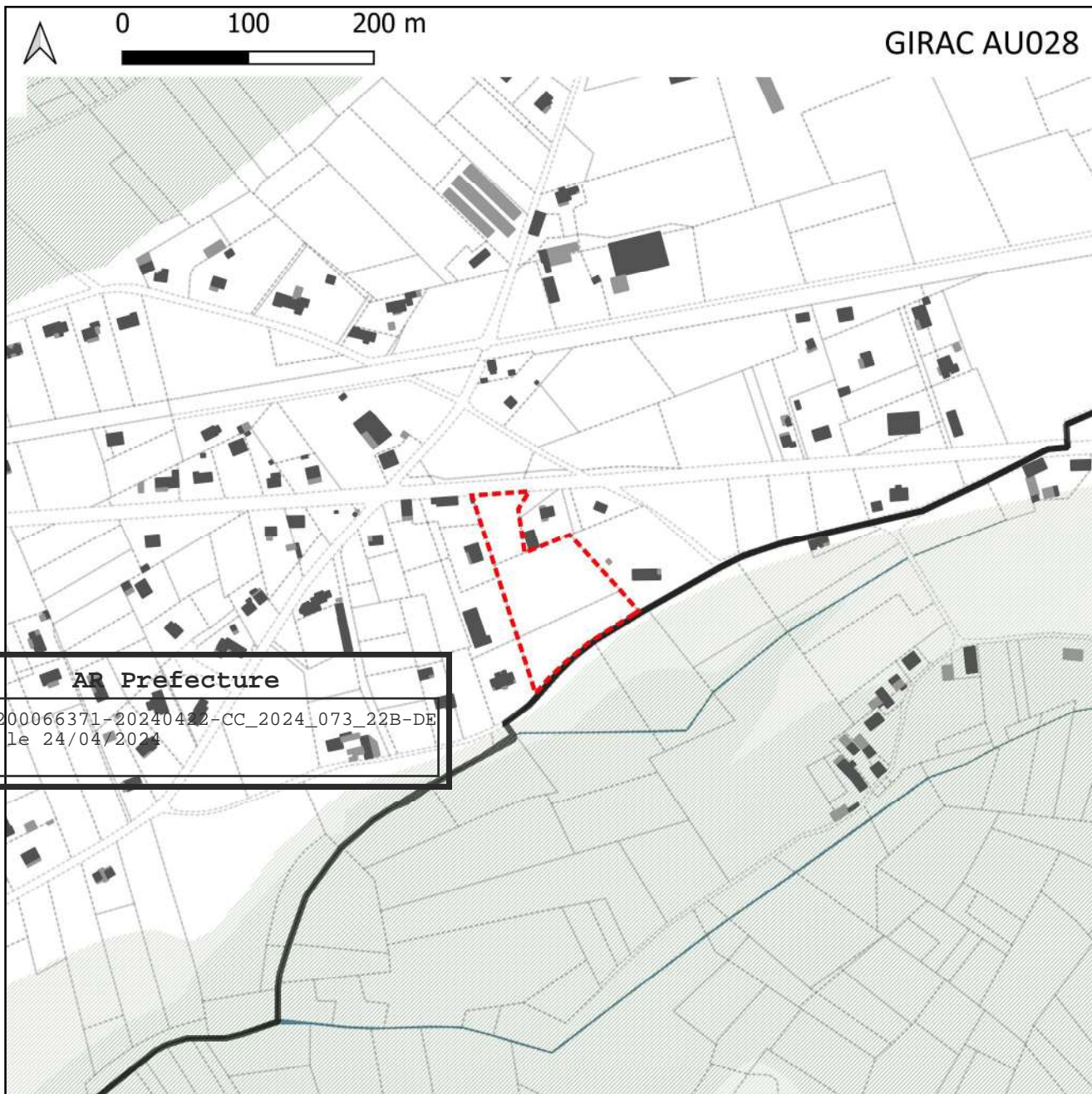
10  
LGTS/HA

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

OPÉRATION  
D'ENSEMBLE

1AUc

OAP  
«VALLÉE DE LA  
DORDOGNE»



## GIRAC AU028

Nom de l'OAP	La Croix
Numéro	AU028
Commune	Girac
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	9095 m <sup>2</sup>
Parcelles (section OA)	671, 442, 444

La zone AU028 est située au sein d'un tissu pavillonnaire diffus développé à partir de la RD803.

L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec l'école publique et la mairie : elle doit permettre la densification de ce secteur pavillonnaire distant du centre village historique situé plus à l'Ouest.

# ETAT DES LIEUX

## Paysage et contexte bâti

Le site s'intègre dans un tissu bâti très lâche et diffus. Il est composé d'habitations relativement récentes et de bâtiments agricoles.

Le paysage est à caractère rural avec peu d'intérêt patrimonial.

Le terrain est relativement plat et n'ouvre pas de vue particulière dans ce contexte d'urbanisation diffuse.

## Réseau viaire et accès

Le site est intégré au Nord par la RD 803, axe structurant majeur pour le village, puisqu'il le relie à Biars et Bretenoux. Elle est une voie passante et peut être source de nuisances sonores et visuelles.

La desserte au Sud s'effectue par une voie communale.

## Services et commodités

L'école publique de Girac est située à proximité côté Ouest.

La proximité avec Biars-sur-Cère et Bretenoux est déterminante pour l'attractivité du site.

## Trame verte et bleue

Des haies sont présentes sur la plus grande part du périmètre de l'opération.

Au Sud-Est, une haie arborée marque la limite parcellaire avec une habitation tandis qu'une haie arbustive met à distance un hangar agricole à l'Ouest. Une deuxième haie arbustive longe la voie au Sud et le lotissement à l'Ouest.



Topographie plane



Vue sur la maison voisine et le pignon du hangar



Voie communale au Sud

### Légende

 Périmètre OAP

### Utilisation des sols

 Prairie

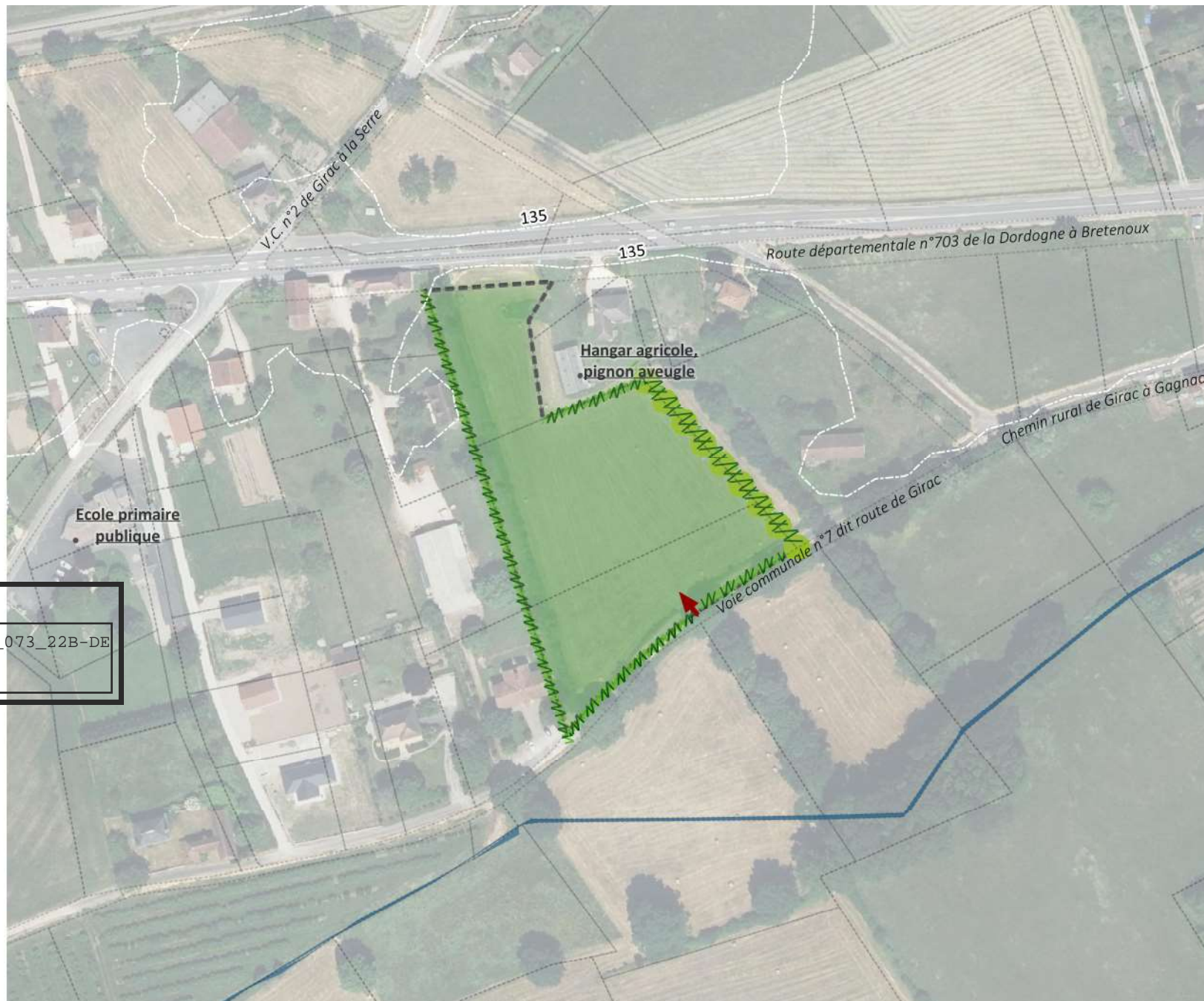
### Propriétés du site

 Accès existant

### Trame verte et bleue

 Haie multistratée

 Haie arborée



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



GIRAC  
AU028





*Accès existant depuis la voie communale n°7*



*Habitation voisine au Sud-Est*



*Haie arbustive au Sud*

Préfecture  
046-2000632  
Reçu le 24/07/2024

### Légende

 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

 Haie multistratée

 Haie arborée



### AR Prefecture





046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024





GIRAC  
AU028

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT


## Programmation :


-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privées
-  Aménager des espaces commun végétalisés et plantés, à vocation fédératrice et de mise à distance de la RD

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte en accroche de la voie au Sud
-  Sécuriser l'accroche à la voie communale n°7

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC-2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024  
**Intégration paysagère :**  
 Préserver les haies marquant les limites parcellaires

-  Planter un alignement d'arbres au Nord mettant à distance les constructions par rapport à la RD

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération d'ensemble permettant de structurer l'urbanisation dans un secteur d'urbanisation diffuse et encore largement agricole. La proximité de l'école / mairie justifie pleinement ce choix d'urbanisation.

## Programmation

La vocation du site est essentiellement résidentielle. La densité prévue est d'environ 9 logements par ha.

Considérant le contexte bâti très diffus et majoritairement composé d'habitations, l'opération sera composée de logements individuels. Les surfaces des lots à amener seront à diversifier.

Un espace commun sera créé au Nord pour mettre à distance le RD. Un second espace vert sera développé le long de la voie de desserte, en coeur d'îlot. Il aura une vocation fédératrice.

## Maillage viaire et mobilités

Afin d'éviter un carrefour sur la RD 803, l'accès existant au niveau de la voie communale au Sud sera utilisé pour une desserte en impasse.

## Intégration paysagère

Les haies seront préservées. Le raccord à la RD devra être soigné avec un alignement d'arbres et un espace vert induisant un recul des premières constructions.

### POINTS CLEFS

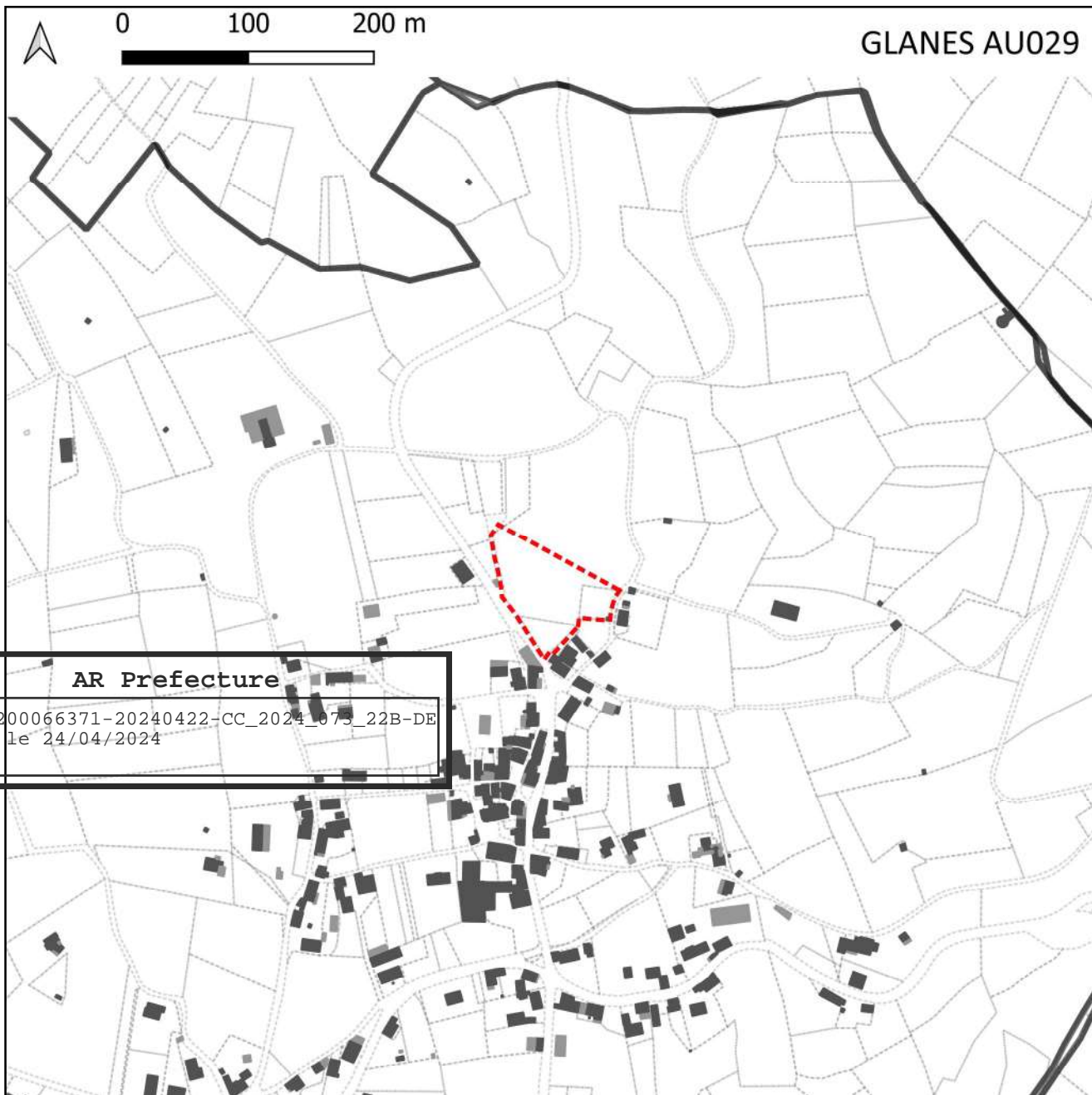
9095  
M2

9  
LGTS/HA

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

1AUc

OAP  
«VALLÉE DE LA  
DORDOGNE»



Nom de l'OAP	Les Pujols
Numéro	AU029
Commune	Glanes
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Contexte villageois
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	5420 m <sup>2</sup>
Parcelles (section 0B)	689, 738, 89, 90, 91

La zone AU029 est située en entrée Nord du village de Glanes.  
 L'intérêt de son urbanisation réside dans son intégration en continuité d'un tissu villageois.  
 Le contexte est à vocation mixte.  
 Ce secteur porte des enjeux notamment en matière de relation au patrimoine.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le site s'implante en entrée Nord du village de Glanes, composé d'un tissu bâti historique, portant donc des enjeux patrimoniaux.

Secteur à la lisière d'un vaste espace ponctuellement boisé et agricole se développant vers Nord, il est considéré comme un espace de transition. Il s'agira également de noter la présence du cimetière au Nord-Ouest du site.

En terme de topographie, le terrain présente une pente du Nord-Ouest vers le Sud et l'Est. Il trouve son point bas le long de la route des Poujols. Depuis la partie haute du site, une vue sur le centre ancien et le clocher de l'église est appréciable.

#### AR Prefecture

Par ailleurs, des murets en pierre sèche plus ou moins en état marquent la limite Est et la limite Sud, le long des voies.

De plus, à l'Est, un bâti agricole, vernaculaire sera à préserver.

### Réseau viaire et accès

Plusieurs voies permettent la desserte du site :

- Le chemin des Poujols, le long de la limite Est,
- La RD n°34 / Route de Gagnac, le long de la limite Ouest,
- Plus au Nord, la voie d'accès menant au cimetière.



Muret en pierres sèches



Vue sur le bâti ancien



Déclivité vers le Sud-Est

### Légende



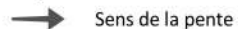
Périmètre OAP

### Utilisation des sols



Prairie

### Propriétés du site



Sens de la pente



Accès existant



Point de vue

### Trame verte et bleue

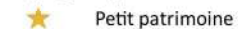


Haie multistrata



Arbre de haute tige

### Paysage et patrimoine

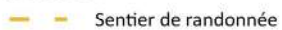


Petit patrimoine



Muret en pierre

### Mobilités



Sentier de randonnée



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



GLANES  
AU029

## Services et commodités

Au Nord-Ouest du site, à proximité du cimetière, se trouve une aire de jeux.

Le centre du village comprenant équipement et commerces est accessible directement à pied.

## Trame verte et bleue

Deux arbres sont présents sur site :

- Le premier au Sud, au niveau de l'accès au site
- Le second en limite parcellaire, à l'Est, marquant l'angle de la zone

Par ailleurs, une haie boisée basse marque la limite parcellaire centrale du site.

048 200 066 371 - 20240422 CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



*Cimetière*



*Entrée Nord du village*



*Couvert végétal boisé à l'arrière du site*




*Entrée du village*

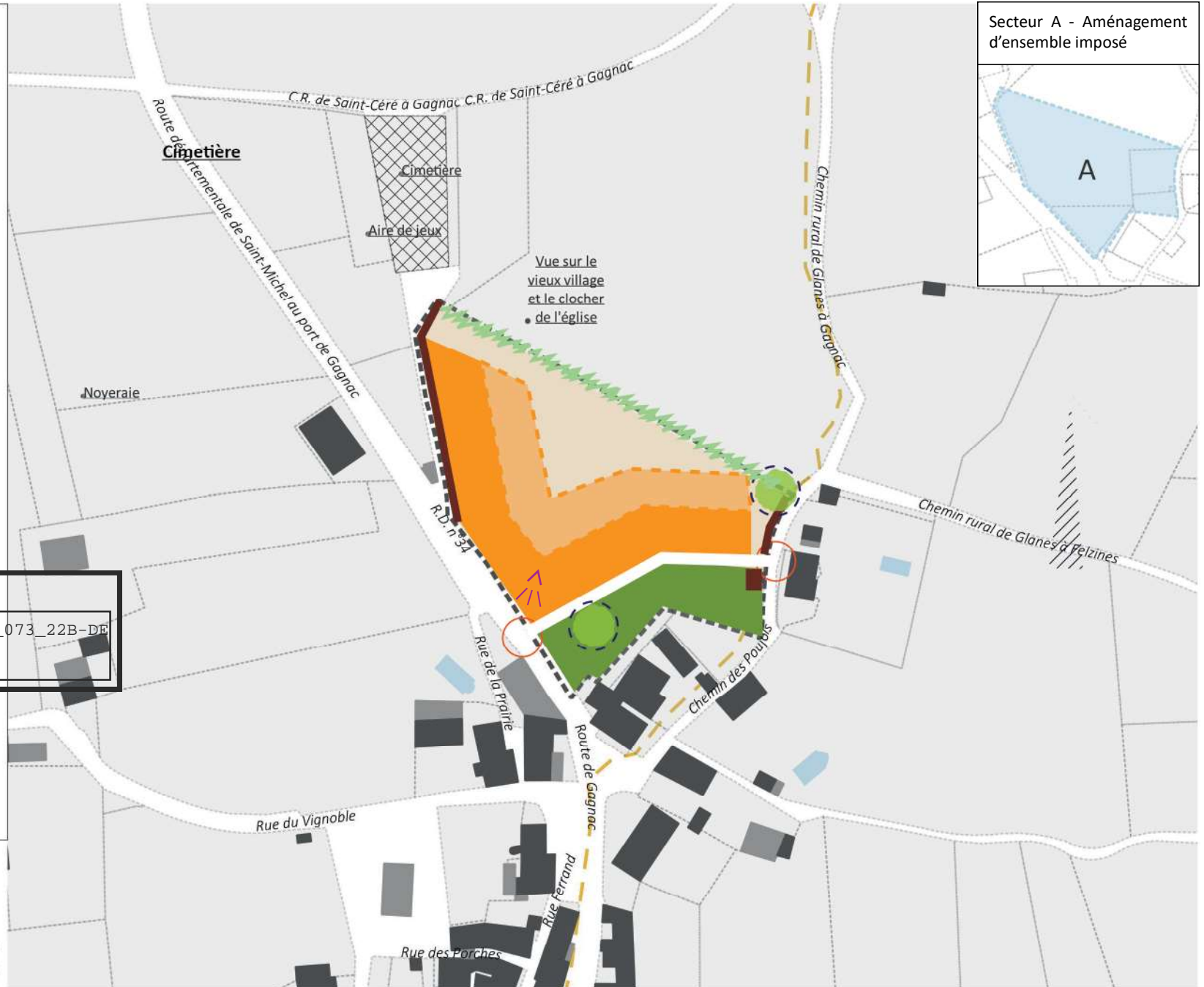
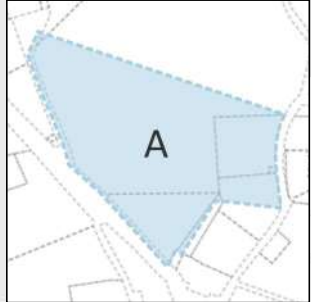
### Légende

 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

 Arbre de haute tige

Secteur A - Aménagement d'ensemble imposé



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024







GLANES  
AU029





# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT






## Programmation :

-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privées
-  Aménager un espace fédérateur végétalisé et planté

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte
-  Sécuriser les accroches aux voies existantes

## Intégration paysagère et architecture :

-  Préserver les arbres existants
-  AR Préfecture  
Préserver le petit patrimoine.
-  Développer une haie bocagère
-  Préserver la vue sur le village
-  Conserver et entretenir le muret en pierre sèche existant

046-200066371-20240422-CC 2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Les enjeux principaux de cette zone résident dans son accroche à un tissu villageois ancien.

Il s'agira de proposer un maillage fermant l'urbanisation et proposant une forme urbaine en continuité du village.

## Programmation

Il sera prévu une vocation résidentielle avec des logements individuels, accolés ou non. La densité minimum demandée est de 8 logements par hectare.

## Maillage viaire et mobilités

La voie de desserte à créer prendra la forme d'une boucle joignant la RD n°34 à l'Ouest et chemin des Poujols à l'Est. Les accroches seront à sécuriser.

Considérant le maillage existant assez développé et proche de la zone, un sens unique pourra être mis en place.

## Intégration paysagère et architecture

Plusieurs éléments participant au caractère vernaculaire du lieu seront à préserver et à entretenir :

- Les murets en pierre sèche
- Le bâti agricole en pierre

Les deux arbres présents sur site seront également à conserver.

Ils seront complétés par une haie bocagère en limite Nord, faisant la transition avec l'espace naturel.

Par ailleurs, la vue sur le village sera à préserver.

### POINTS CLEFS

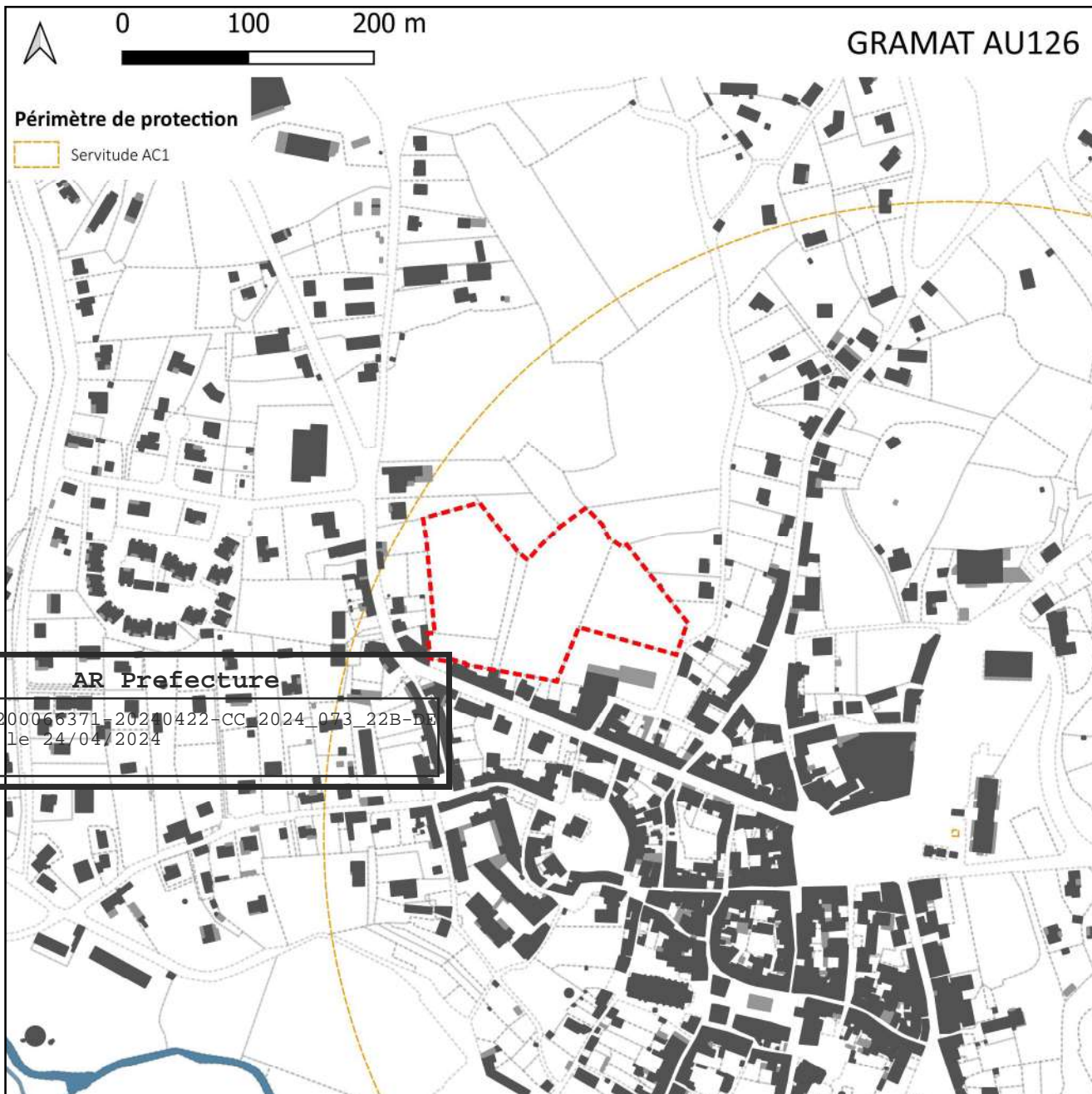
5420  
M2

8  
LGTS/HA

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

OPÉRATION  
D'ENSEMBLE

1AUB



## GRAMAT AU126

Nom de l'OAP	Espénières
Numéro	AU126
Commune	Gramat
Catégorie au regard du Scot	Pôle structurant
Entité paysagère	Causse de Gramat
Contexte de l'opération	Contexte urbain
Périmètre de protection	AC 1- Monument aux morts de la guerre de 1914- 1918
Surface	19022 m <sup>2</sup>
Parcelles (section AA)	157, 10,11, 12, 13, 140

La zone AU126 est située en frange du centre-bourg de Gramat.  
 L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec de nombreux services et équipements, ainsi que du centre-bourg.  
 Le contexte est à vocation mixte.  
 Ce secteur porte des enjeux en matière notamment d'insertion paysagère et de rapport au patrimoine.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le tissu bâti environnant est assez hétérogène. Si la plupart du contexte est à caractère historique et comprend notamment des bâtis remarquables, un tissu commercial plus diffus se développe vers l'Ouest.

Le tissu ancien est dense, il prend la forme d'un front bâti le long de l'avenue Louis Conte de type faubourg. Les typologies de bâti sont plutôt urbaines à ce niveau, de type maison de ville ou bourgeoise. Vers le Nord-Est, le long du chemin des Espénières, elles adoptent un caractère plutôt rural.

Au Sud-Est, un bâtiment d'activité est impactant visuellement.

Le terrain présente une légère pente en amphithéâtre qui atteint son point le plus bas au Sud-Ouest.

AR Préfecture

Un muret en pierre sèche traverse le site sur l'axe Nord-Sud.  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

D'autres ouvrages en pierre sèche ont été repérés dans le contexte proche, le premier délimitant une parcelle au Nord-Ouest et le deuxième longeant le chemin des Espénières.

Par ailleurs, la totalité de la zone est assujettie à une servitude AC1, relative au périmètre de protection du monument aux morts de la guerre de 1914-1918.

### Réseau viaire et accès

La zone est enclavée en cœur d'îlot, en second rideau de l'avenue Louis Conte, axe structurant et historique de la commune passant au Sud et à l'Ouest du secteur.

Un unique accès est possible depuis la rue des Espénières à l'Est.

Deux emplacements réservés sont prévus au Nord et à l'Ouest pour donner les moyens de désenclaver la zone en la connectant au maximum avec le réseau viaire existant.



Muret en pierre sèche le long du chemin des Espénières



Tissu ancien, front bâti dense au Sud



Potentiel accès depuis un jardin avenue Louis Conte

### Légende

 Périmètre OAP

### Utilisation des sols

 Prairie

 Friche

### Propriétés du site

 Sens de la pente

 Accès existant

### Trame verte et bleue


 Haie multistrate

 Haie arborée

 Arbre de haute tige

 Boisement

### Paysage et patrimoine

 Muret en pierre

 Emplacement réservé

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



GRAMAT  
AU126



## Services et commodités

La proximité relativement directe avec le centre-bourg et son dynamisme commerciale est à noter.

## Trame verte et bleue

La partie Nord-Est du site est principalement composée de haies arbustives relativement denses, complétées par quelques arbres de hautes tiges. La limite Nord Est longe une zone très arborée.

Au Sud-Est, quelques arbres de haute tige, dont particulièrement un au centre, se dégagent d'une végétation de type friche.

**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



*Bâtisse remarquable à l'Ouest*



*Maison bourgeoise, avenue Louis Conte*



*Couvert végétal dense à l'Est*



*Amorce de la rue des Espérières depuis l'avenue Louis Conte, bâtiment de France Rurale*



*Muret en pierre sèche et arbre de haute tige*


### Légende

 Périmètre de l'OAP

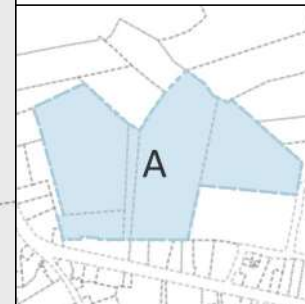
#### Trame verte et bleue

 Haie multistrata

 Haie arborée

 Arbre de haute tige

Secteur A - Aménagement d'ensemble imposé








**AR Prefecture**  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024





GRAMAT  
AU126

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### Programmation :

-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Diversifier les formes urbaines de la maison de ville au petit collectif
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager un vaste espace fédérateur sur la partie Nord-Est et d'un espace commun en limite Ouest

### Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte en accroche au chemin des Espérières
-  Prévoir des liaisons futures avec l'avenue

Louis Comte (ER)

AR Préfecture

Sécuriser l'accroche à la voie





046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE

Reçu le 24/04/2024



Aménager des zones de stationnements perméables et ombragé

### Intégration paysagère et architecture :

-  Préserver les éléments de la TVB
-  Planter des arbres d'essence locale
-  Développer une haie bocagère pour proposer une transition vers l'espace rural
-  Préserver voire restaurer si nécessaire le muret en pierre sèche existant

Cette zone s'implante à proximité du centre-bourg et d'un tissu historique.

La zone à aménager s'inscrit dans un cœur d'îlot formé par un front bâti dense de type faubourg au Sud et un espace agricole au Nord. L'enjeu principal de cette opération sera de porter la transition du tissu urbain dense et architecturé au Sud vers un paysage plus rural au Nord.

### Programmation

La vocation du site est principalement résidentielle.

La densité minimale prévue est de 8 logements par ha sur l'ensemble de la zone, cela correspondant à une quinzaine de logements.

Des logements individuels pourront être proposés, cependant une certaine densité bâtie sera à mettre en place.

Cette densité sera à privilégier au Sud, en prolongement du bâti plus ancien, en amenant des typologies

diverses de l'ordre de la maison de ville, mitoyenne ou du petit collectif.

Un tissu plus lâche sera plus adapté au Nord en transition avec l'espace rural.

Deux espaces végétalisés communs seront à développer :

-Une bande tampon à l'Ouest permettra une mise à distance avec les jardins/ cours arrières du premier rideau bâti

-Un vaste parc urbain au Nord-Est s'appuyant sur la végétation existante proposera une transition vers l'espace agricole dominant au Nord.

### POINTS CLEFS

19022  
M2

8  
LGTS/HA

CAUSSE DE  
GRAMAT

OPÉRATION  
D'ENSEMBLE

1AUB

SERVITUDE  
AC1

## Maillage viaire et mobilités

La voie de desserte à créer suivra les courbes de niveau, à l'instar de l'avenue Louis Conte. Elle viendra s'accrocher au chemin des Espérières à l'Est pour se séparer en deux voies à l'Ouest.

Il faudra prévoir et anticiper des potentielles extensions de voies ou de cheminements doux au niveau des emplacements réservés au Sud et à l'Ouest.

## Intégration paysagère et architecture

Il conviendra de préserver et de requalifier les espaces végétalisés existants, cela par l'aménagement du parc urbain évoqué précédemment. L'ensemble des haies et arbres seront donc conservés. De plus, les fonds de jardins donnant sur cet espace seront délimités par une haie bocagère.

Il s'agira également de garantir la préservation des arbres remarquables dans l'aménagement.

Par ailleurs, le muret en pierres sèche traversant sera préservé et restauré. Ponctuellement, pour l'aménagement de la voie de desserte, un passage pourra être créé.

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



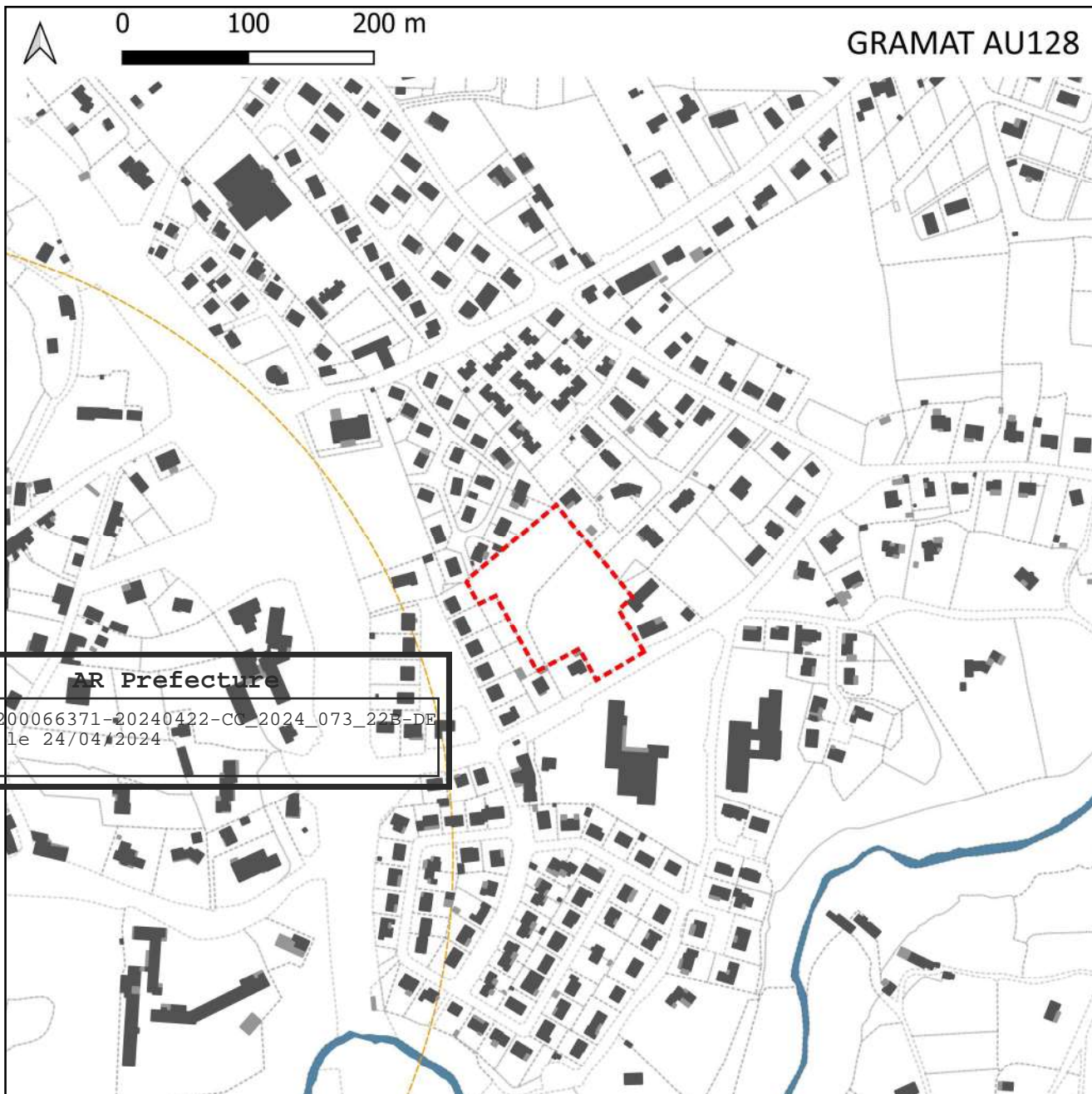
## ESQUISSE 3D

Document non opposable - Scénario d'aménagement possible à partir des intentions de l'OAP



AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC-2024-03-22B-AR  
Reçu le 24/04/2024



## GRAMAT AU128

Nom de l'OAP	Hôpital
Numéro	AU128
Commune	Gramat
Catégorie au regard du Scot	Pôle structurant
Entité paysagère	Causse de Gramat
Contexte de l'opération	Contexte urbain
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	10267 m <sup>2</sup>
Parcelles (section AC)	105, 108

La zone AU128 est située à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de Gramat dans un contexte à dominante résidentielle et pavillonnaire. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa capacité à densifier un cœur d'îlot. Ce secteur porte des enjeux en matière notamment de greffe urbaine.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Cette opération s'insère dans un cœur d'îlot pavillonnaire et viendrait « finir » l'urbanisation de ce dernier (seule resterait une dent creuse plus à l'Est).

Le bâti est relativement récent (après 1950).

A l'Est, le long de l'avenue François Souladie, un ancien corps de ferme est caractéristique du patrimoine rural et local.

Le terrain est doté d'une légère déclivité vers l'Ouest peu contraignante.

Le long de la limite d'Est en Ouest en passant par le Nord, un muret de pierre sèche longe le site.

### Services et commodités

Si le quartier est résidentiel, Gramat est une polarité structurante possédant une vaste gamme d'équipements et de services.

Le secteur, comprend notamment, de l'autre côté de l'avenue François Souladie, un hôpital local et une résidence pour personnes âgées.

De plus, l'ancien corps de ferme identifié précédemment est dédié à une galerie d'art saisonnière (seulement en été) appelée Lou Cantou et exposant les œuvres de l'artiste Simy.



*Légère déclivité*



*Tissu pavillonnaire, en lotissement*



*Muret en pierres sèches bordant le site*

#### AR Prefecture

#### Réseau viaire et accès

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE

Reçu le 24/04/2024

Plusieurs accès sont possibles :

-Depuis les lotissements situés au Nord, deux accès sont envisageables (rue Montaigne et Hameau de Reyrevignes) mais nécessite donc de traverser ces quartiers existants;

-Un passage pourrait être aménagé par la parcelle boisée se trouvant le long de l'avenue François Souladie, artère importante.

## Légende



Périmètre OAP

## Utilisation des sols



Prairie

## Propriétés du site



Sens de la pente

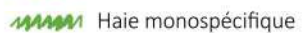


Création possible d'un accès

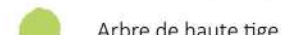
## Trame verte et bleue



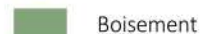
Haie multistrata



Haie monospécifique

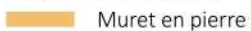


Arbre de haute tige



Boisement

## Paysage et patrimoine



Muret en pierre

## Réseaux



Conduite AEP

## AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



0 30 60 m



GRAMAT  
AU128



## Trame verte et bleue

L'ensemble du terrain est ouvert, couvert d'une strate herbacée. Un petit boisement d'un intérêt environnemental limité (présence de résineux) est situé au Sud-Est.

Une haie taillée relativement haute crée une séparation avec l'avenue François Souladie.

De plus, un arbre de bon port à l'Ouest et une haie arborée viennent longer et accompagner le muret en pierre sèche sur la limite Est.



*Haie monospécifique le long de l'avenue*



*Ancien corps de ferme*



*Avenue François Souladie*



*Hôpital Louis Conte*


**Reseaux**  
AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Une conduite AP traverse le site sur l'axe Nord-Sud.  
Reçu le 21/01/2024

### Légende

 Périmètre de l'OAP

#### Trame verte et bleue

 Arbre de haute tige

 Boisement

OAP A FAIRE  
EVOLUER afin de  
prolonger notamment  
les voies émanant des  
lotissements voisins  
(supprimer l'effet  
d'impasse).

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024






GRAMAT  
AU128






Secteur A - Aménagement  
d'ensemble imposé

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :




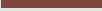
-  Diversifier les formes urbaines de type maisons accolées / jumelées ou petit collectif
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager des espaces communs végétalisés et plantés intégrant le boisement existant et le mail de desserte

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte à la manière d'un mail
-  Développer un cheminement doux connectant le nouveau quartier aux lotissements proches
-  Sécuriser l'accroche à l'avenue François

Souladie  
**AR Préfecture**  
Aménager une zone de stationnement perméable et ombragée  
046-20006371-20240422-CC 2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

## Intégration paysagère et architecture :

-  Préserver les éléments de la TVB
-  Planter un alignement d'arbres
-  Planter des arbres
-  Préserver et restaurer le muret en pierre

Ce secteur, situé au Nord-Est du centre de Gramat, s'inscrit au sein d'un quartier pavillonnaire.

L'enjeu principal de son urbanisation réside dans sa capacité à densifier un intérieur d'îlot tout en s'inscrivant en continuité du tissu bâti existant.

Il s'agira également de préserver les murets de pierres bordant le terrain et les arbres de hautes tiges donnant sur l'avenue François Souladie.

## Programmation

La vocation du secteur est résidentielle. La densité minimale est de 12 logements par ha. La forme urbaine privilégiera une certaine densité s'appuyant sur une opération de maisons accolées ou de petits collectifs permettant une densification et une optimisation du cœur d'îlot.

La parcelle donnant directement sur l'avenue François Souladie étant déjà très arborée, elle constituera un espace commun, même si les plantations pourront évoluer en privilégiant des feuillus, fruitiers...

Cet espace commun se poursuivra en intérieur d'îlot sous la forme d'un mail planté desservant l'ensemble des habitations.

## Maillage viaire et mobilités

Le maillage viaire vise à tenir compte du statut des voies de desserte possible et de la limitation des nuisances pour les tissus bâtis existants : la desserte se fera donc par une impasse connectée à l'avenue François Souladie, la connexion aux lotissements ne se fera que par des cheminements doux.

## Intégration paysagère et architecture

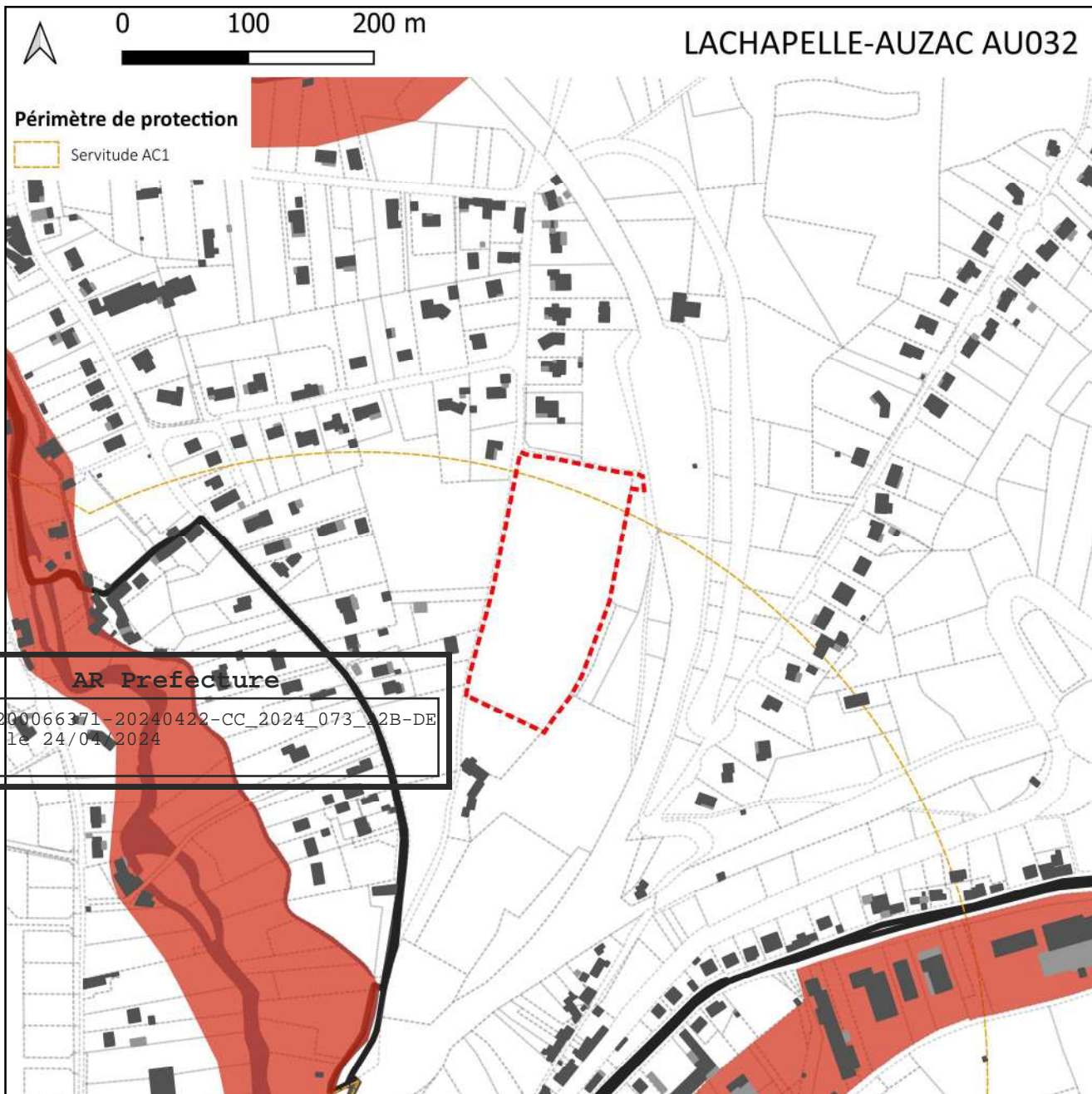
Les éléments de la TVB considérés comme à forte sensibilité écologique seront à maintenir.

Les murets en pierre délimitant les terrains seront préservés et restaurés.

Par ailleurs, un alignement d'arbres viendra accompagner la voie de desserte de type mail.

**POINTS CLEFS**

- 10267 M2
- 12 LGTS/HA
- CAUSSE DE GRAMAT
- OPÉRATION D'ENSEMBLE
- 1AUC



Nom de l'OAP	Les Truffes
Numéro	AU032
Commune	Lachapelle-Auzac
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Causse de MArtel
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	AC 1- Viaduc de la Borrèze
Surface	18488 m2
Parcelles (section OE)	1630, 1535

La zone AU032 est excentrée par rapport au village de Lachapelle-Auzac dans un contexte résidentiel pavillonnaire. Son urbanisation doit permettre de travailler une frange avec le cordon boisé qui longe la voie ferrée. Ce secteur porte des enjeux en matière notamment de relation au patrimoine car situé dans un périmètre de protection d'un monument historique.



## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Ce site s'intègre au contact d'un tissu essentiellement pavillonnaire, en transition vers une zone boisée vers l'Est.

Le tissu alentour est donc sous forme d'habitat pavillonnaire plutôt dense et assez récent.

Des maisons individuelles sont en cours de construction en bordure Nord du site.

Quant au site, sa topographie montre une légère pente d'Est en Ouest, atteignant le chemin à l'Ouest sans relief notable.

Le Nord et l'Est du site sont marqués par la présence d'une voie ferrée et du Viaduc de Bramefond.

046-200066371-20240422-XG-2024-073-23B-DE  
Reçu le 24/04/2024  
La zone est dans le périmètre de protection du Viaduc de la Borrez, elle est donc soumise à une servitude ACI.

Les vues sur les abords ne permettent d'observer qu'une urbanisation pavillonnaire.

### Réseau viaire et accès

Le site est bordé sur sa limite Ouest par un chemin en terre battue accessible en voiture uniquement aux riverains. Au Nord-Ouest, ce chemin se transforme en une voie bitumée desservant les lotissements alentour.



Viaduc de Bramefond

## Légende

 Périmètre OAP


## Utilisation des sols

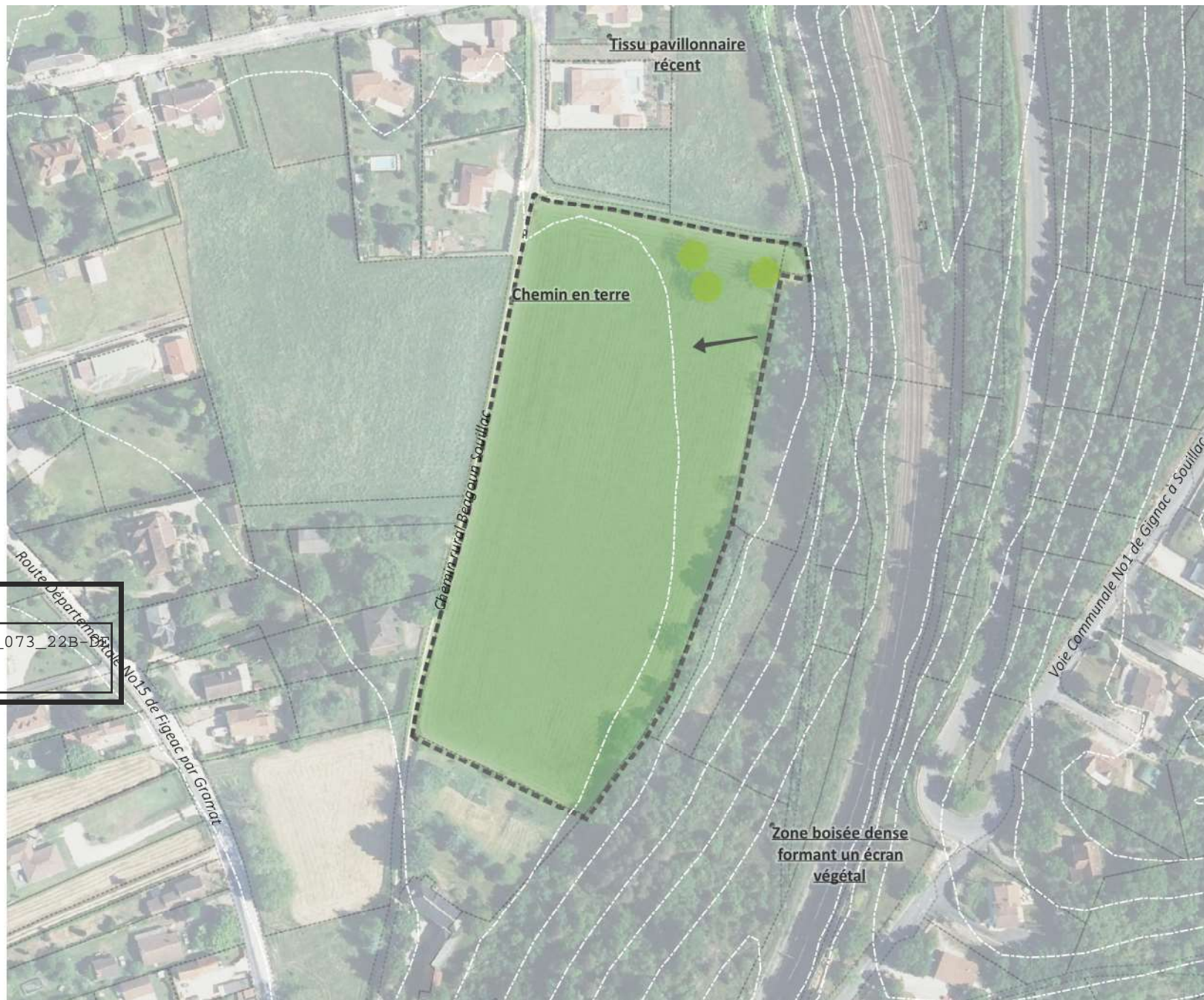
 Prairie

## Propriétés du site

 Sens de la pente

## Trame verte et bleue

 Arbre de haute tige



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-D  
Reçu le 24/04/2024



LACHAPELLE-AUZAC  
AU032

## Services et commodités

Le site profite de la proximité du centre de Souillac.

## Trame verte et bleue

Le site est une prairie bordée à l'Est par de la végétation haute créant un masque visuel sur la voie ferrée, plus haute, et fermant plus globalement l'espace dans cette direction.

Trois arbres isolés se trouvent au Nord de la zone.

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



*Couvert végétal dense*



*Deux arbres isolés*



*Chemin non carrossable*




*Habitat pavillonnaire récent et dense*

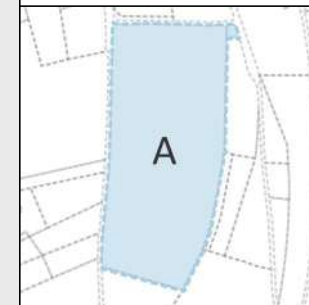
### Légende

 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

 Arbre de haute tige

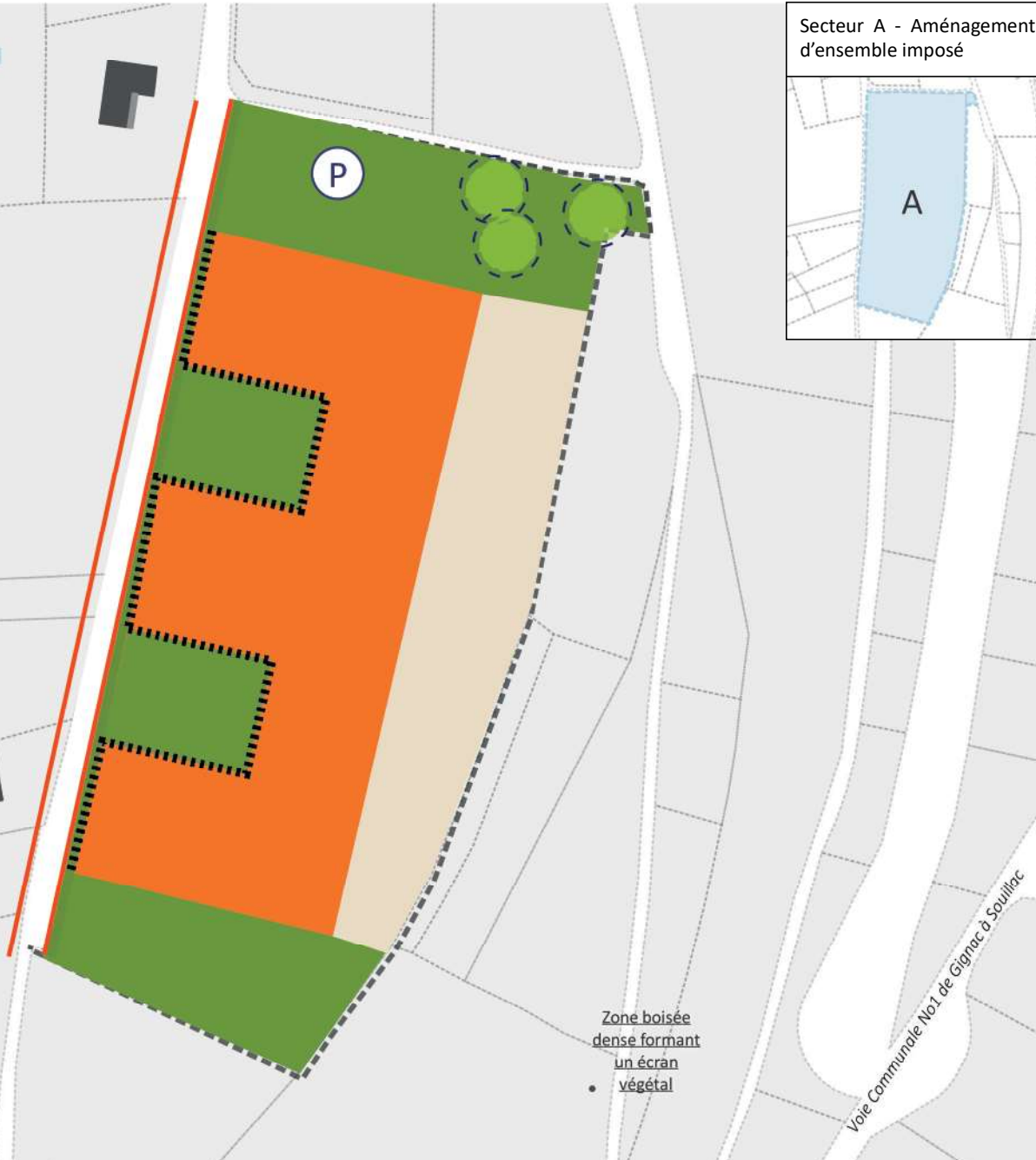
Secteur A - Aménagement d'ensemble imposé



**AR Prefecture**  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024






LACHAPELLE-AUZAC  
AU032





# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT




## Programmation :

-  Diversifier les formes urbaines, de type pavillonnaire, jumelée ou accolées.
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager des espaces fédérateurs végétalisés et plantés, pouvant devenir des espaces vivriers partagés

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager et élargir le chemin rural existant
-  Aménager une zone de stationnement perméable et ombragée

## Intégration paysagère et architecture :

-  Préservés les arbres au Nord
-  Marquer l'alignement autour des parcelles
-  espaces de dilatation formant des parcelles

AR, Prefecture  
046-200066371  
Reçu le 24/04/2024

Les possibilités d'accroche urbaine sont faibles dans un contexte pavillonnaire où l'urbanisation semble gagner les dernières parcelles libres entre le centre village et la voie ferrée.

Le paysage est notamment dominé par la présence du viaduc de Bramefond. La voie ferrée n'est plus en service depuis 1989.

## Programmation

La vocation du secteur est résidentielle avec une densité de minimum 10 logements par ha tenant compte à la fois du caractère rural du site et de la proximité attractive de Souillac.

La forme urbaine associée aux principes déjà énoncée serait celle de maisons individuelles qui peuvent, compte tenu de la densité, être pavillonnaires, jumelées ou accolées.

Deux espaces végétalisés formeront un espace tampon avec les parcelles voisines au Nord et au Sud.

## Maillage viaire et mobilités

Les possibilités d'accroche urbaine étant limitées, l'aménagement s'appuiera sur le chemin rural existant : son emprise se dilatera pour devenir un vaste espace commun plus ou moins large permettant de desservir des maisons dans la profondeur, accueillant potentiellement des jardins et vergers, un jardin de pluie, des espaces récréatifs...

Les ambiances « urbaines » pourront varier sur les 200m de longueur du site.

A terme, il sera possible d'envisager un maillage avec une voie desservant la parcelle libre à l'Ouest.

## Intégration paysagère et architecture

Les arbres au Nord seront à préserver.

Par ailleurs, afin de marquer les dilatations des espaces verts, les constructions devront marquer l'alignement à leurs limites.

### POINTS CLEFS

18488  
M2

10  
LGTS/HA

CAUSSE DE  
MARTEL

OPÉRATION  
D'ENSEMBLE

1AUB

SERVITUDE  
AC1

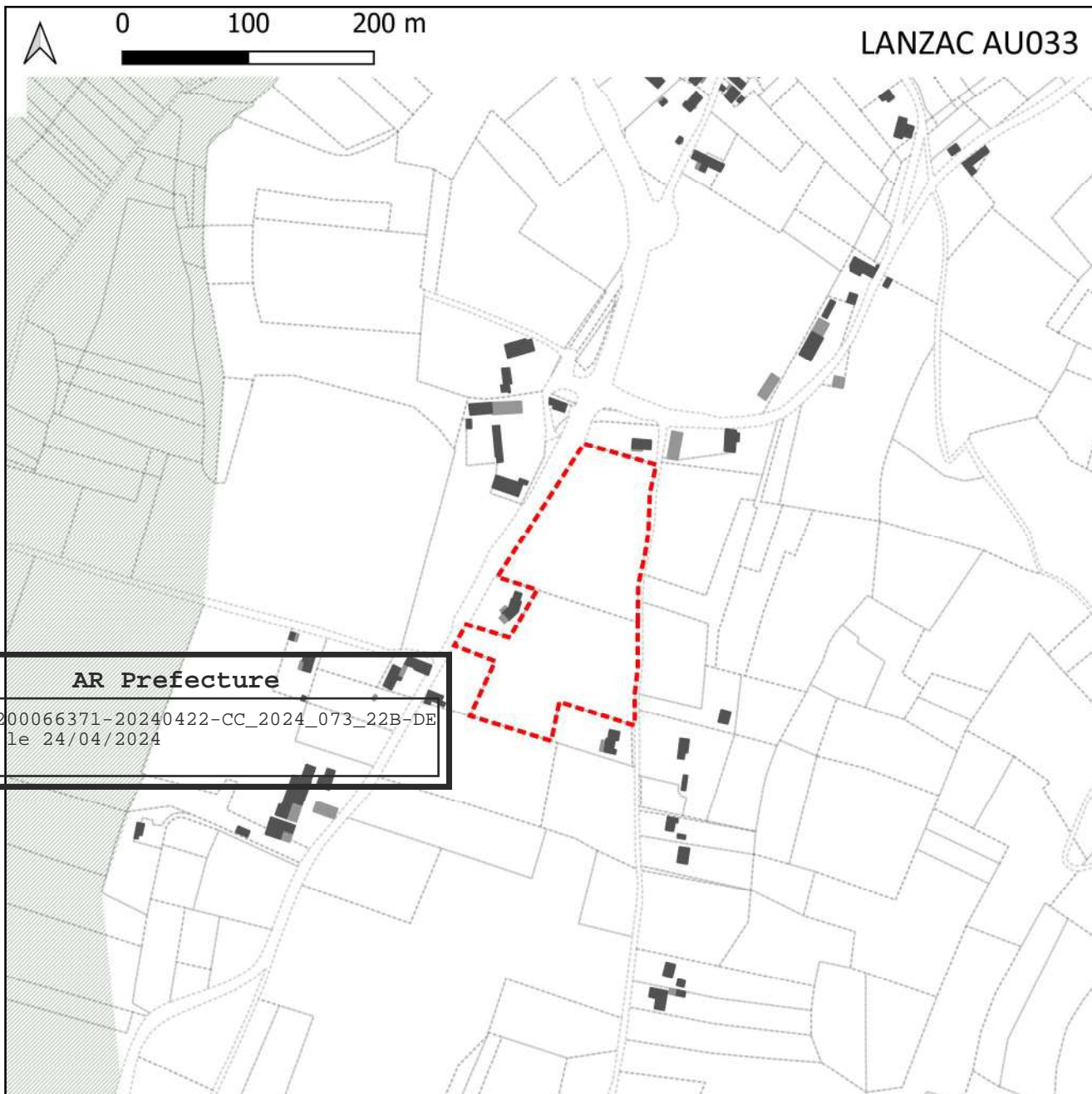
# ESQUISSE 3D

Document non opposable - Scénario d'aménagement possible à partir des intentions de l'OAP



**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



Nom de l'OAP	Les Caussillous
Numéro	AU033
Commune	Lanzac
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Causse de Gramat
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	10700 m <sup>2</sup>
Parcelles (Section OA)	1645, 1595

La zone AU033 est excentrée par rapport au centre village de Lanzac et se trouve dans le lieu-dit de Ceylac. L'intérêt de son urbanisation réside dans son cadre de vie.

Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle.

Ce secteur porte des enjeux en matière notamment d'insertion paysagère.



## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le site s'intègre dans un paysage à prédominance rurale. Le tissu bâti est très lâche. Le secteur est en effet caractéristique d'une urbanisation diffuse, entre maisons pavillonnaires et lieux-dits plus anciens, regroupant quelques constructions.

La topographie du site est relativement plane et une vue ouverte vers l'Ouest permet d'observer des falaises qui longent la Dordogne.

Il s'agira également de noter que le paysage environnant est fortement marqué par la culture du noyer.



*Vue ouverte*



*Chemin des Caussillous*

AR. Prefecture  
Réseau viaire et accès

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Le site est accessible à l'Ouest par la RD43, dite route du Bac et à l'Est par le chemin des Caussillous.

## Légende



Périmètre OAP

## Utilisation des sols



Prairie

## Propriétés du site



Sens de la pente



Talus



Accès existant

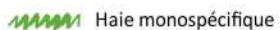


Point de vue

## Trame verte et bleue



Haie multistrate



Haie monospécifique

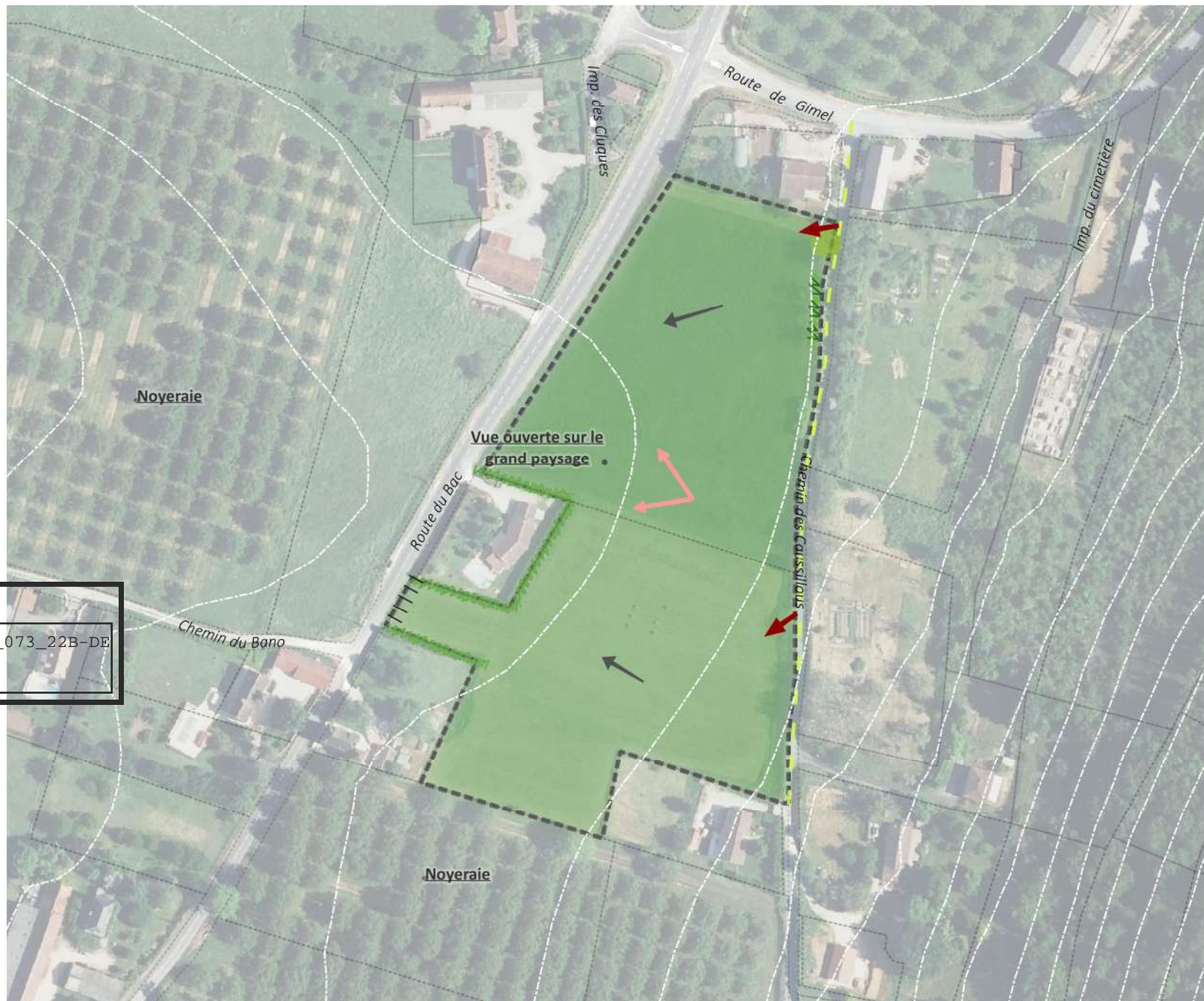


Arbre de haute tige

## Mobilités



Chemins et dessertes



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



LANZAC  
AU033

## Services et commodités

Le secteur étant à l'écart des tissus bâtis existants, il n'existe pas de service à proximité de ce dernier.

En revanche, la proximité de Souillac est déterminante sur ce plan.

## Trame verte et bleue

Un arbre isolé ainsi qu'une haie multistrata marquent l'angle Nord-Est de la parcelle.

A l'Ouest, une haie très dense monospécifique délimite la parcelle habitée du site.

**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



*Maisons individuelles peu denses*




*Noyeraie à l'Ouest*


### Légende

 Périmètre de l'OAP

#### Trame verte et bleue

 Arbre de haute tige

#### Mobilités

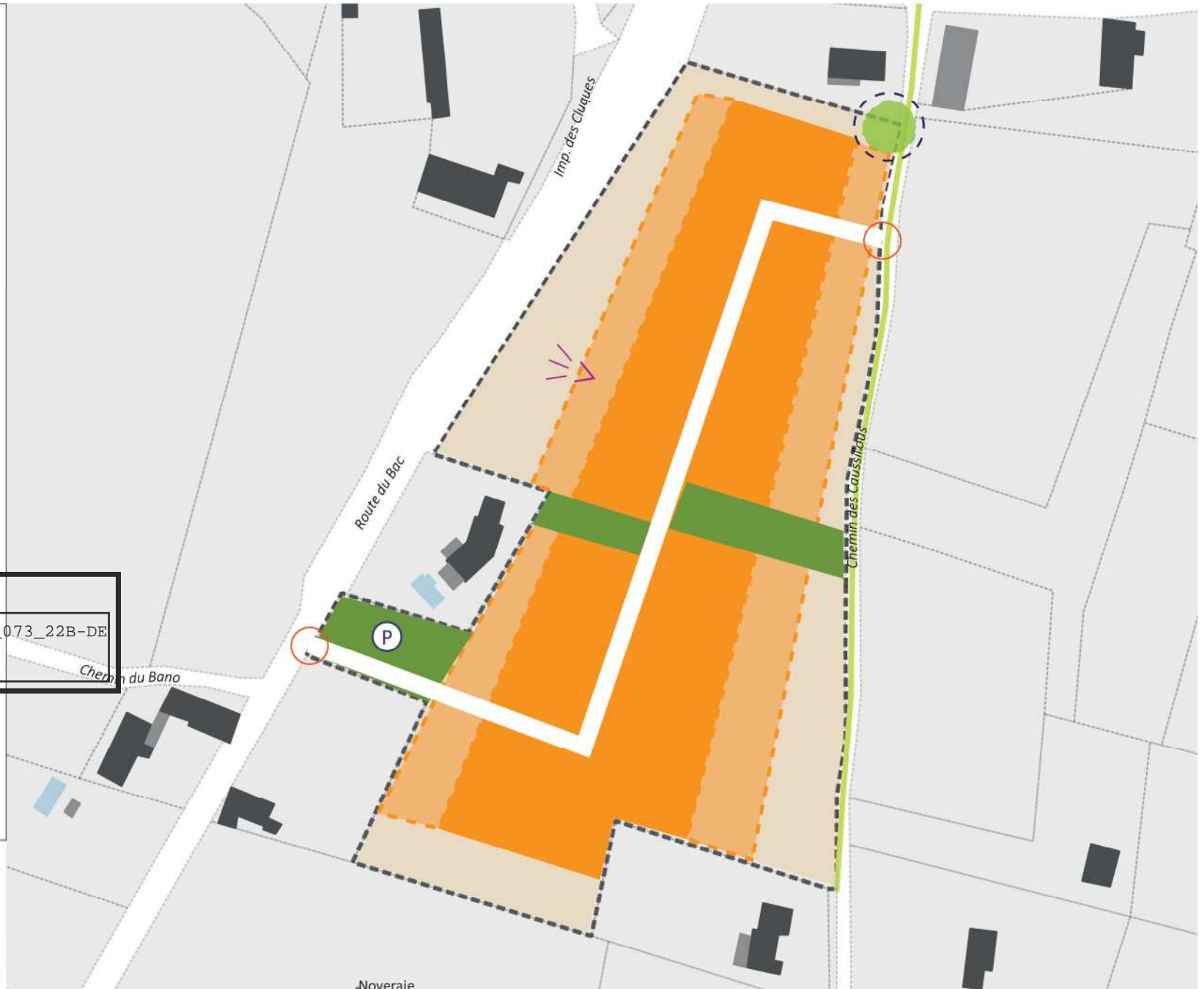
 Chemins et dessertes

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024







LANZAC  
AU033






# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :

-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privées
-  Aménager des espaces fédérateurs végétalisés et plantés

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte
-  Sécuriser les accroches aux voies existantes et notamment la RD
-  Aménager une zone de stationnement perméable et ombragée

## Intégration paysagère et architecture :

046-200066371-20240422-CE-2024-1073-22B-DE  
Reçu le 24/04/2024  
Préserver l'arbre de bon port au Nord-Est

← Préservé les vues ouvertes

Ce secteur est excentré par rapport au bourg et situé au sein d'un tissu pavillonnaire peu dense.

La zone étant composée de deux parcelles appartenant à différents propriétaires, cette programmation doit permettre une urbanisation en deux temps ou amenée par différents porteurs de projet tout en proposant une cohérence globale.

## Programmation

La vocation est essentielle résidentielle et la densité minimale prévue est de 6 logements par ha.

Considérant le contexte bâti peu dense, les constructions correspondront à des logements individuels, accolés ou non.

Deux espaces communs végétalisés feront l'espace tampon entre les deux parcelles à urbaniser.

Un second espace commun, au Sud-Ouest accueillera le stationnement et mettra à distance la RD.

## Maillage viaire et mobilités

Une voie sera créée et traversera le terrain au Sud et en son centre. L'accès se fera depuis le chemin des Caussillous et rejoindra la RD- Route du Roc. Les accroches devront être sécurisées.

## Intégration paysagère et architecture

L'arbre isolé marquant l'angle Nord-Est de la limite sera à préserver.

De plus, l'implantation des constructions devra veiller à préserver au maximum les vues ouvertes sur le grand paysage.

## POINTS CLEFS

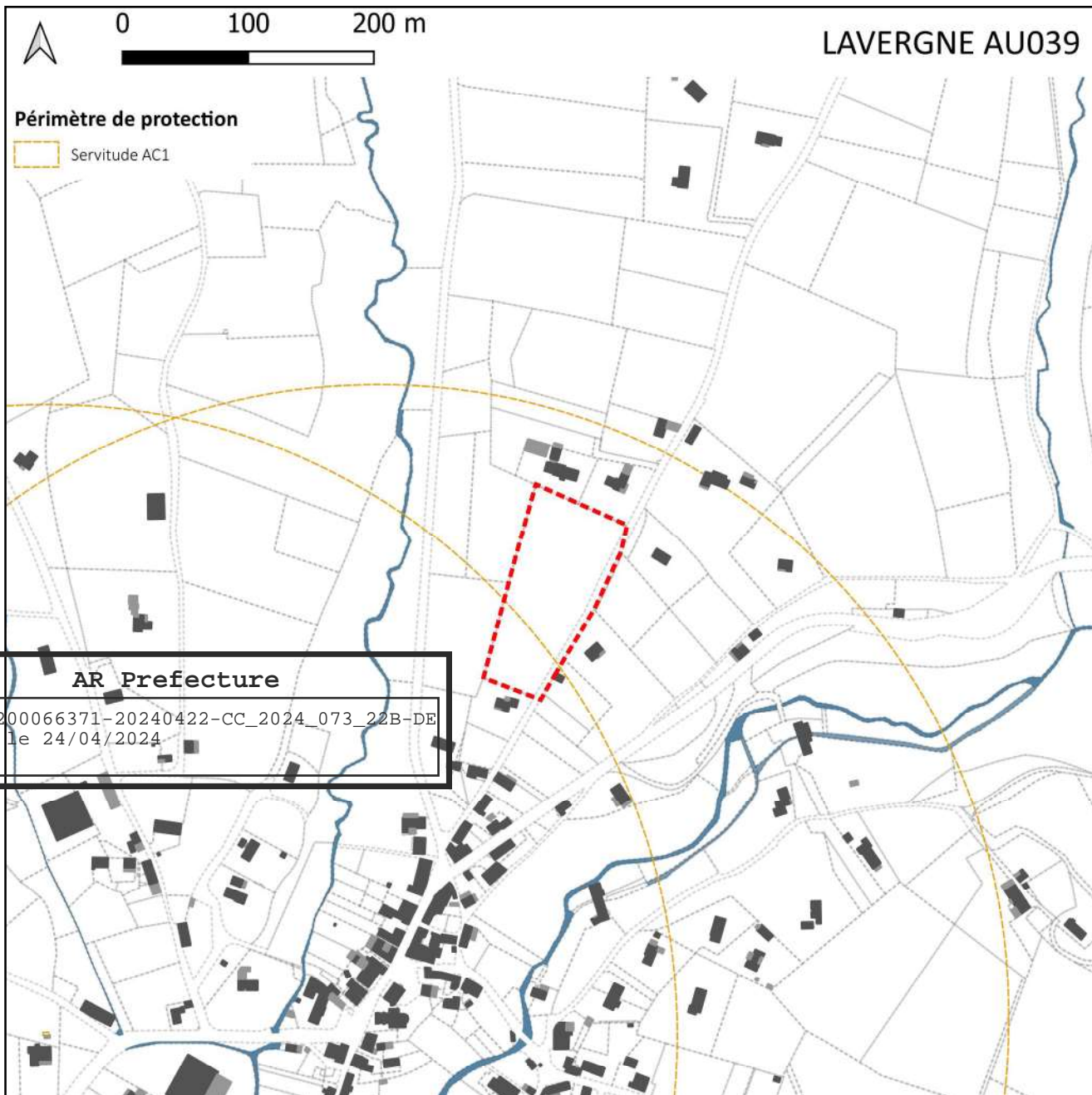
9063  
M2

6  
LGTS/HA

CAUSSE DE  
GRAMAT

1AUC

OAP  
«VALLÉE DE LA  
DORDOGNE»



Nom de l'OAP	Les Ségalas
Numéro	AU039
Commune	Lavergne
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Le Limargue
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	AC1- Eglise Saint-Blaise -Pigeonnier porche
Surface	10656 m2
Parcelle (section AE)	180

La zone AU039 est située à l'entrée Nord du centre village de Lavergne. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec ce centre. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle. Ce secteur porte des enjeux notamment en matière d'insertion paysagère.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Implanté en entrée Nord du village de Lavergne, la situation de ce secteur en fait un espace de transition entre :

- un tissu bâti au Nord est assez récent (dont une construction neuve) et pavillonnaire;
- un tissu bâti ancien au Sud et de plus en plus dense vers le village;
- un paysage à prédominance rurale vers l'Ouest.

Il s'agira de noter que la totalité de la zone à aménager est assujettie à la servitude AC1, périmètre de protection de l'église Saint-Blaise. Une seconde servitude, au même titre, concerne la partie Sud pour le pigeonnier poré.

AR Prefecture

De plus, une bâtisse ancienne, caractéristique du patrimoine rural et local, fait face à la zone.

04/02/2016, 61 rue de la mairie, 4 caractéristique  
Recu. le 24/04/2024

Quant au terrain, la topographie générale est une pente très douce du Nord vers le point bas au Sud.

### Réseau viaire et accès

La voie communale n°103, dit route des Ségalas longe le site à l'Est pour rejoindre le centre ancien vers le Sud. Elle ne présente aucun accotement ou marquage au sol.

Du fait de la présence d'un talus créant une discontinuité entre le site et la voie, aucun accès n'existe actuellement et devra être aménagé.



Route des Ségalas



Tissu bâti ancien



Route menant au centre

## Légende



Périmètre OAP

## Utilisation des sols

 Prairie

## Propriétés du site

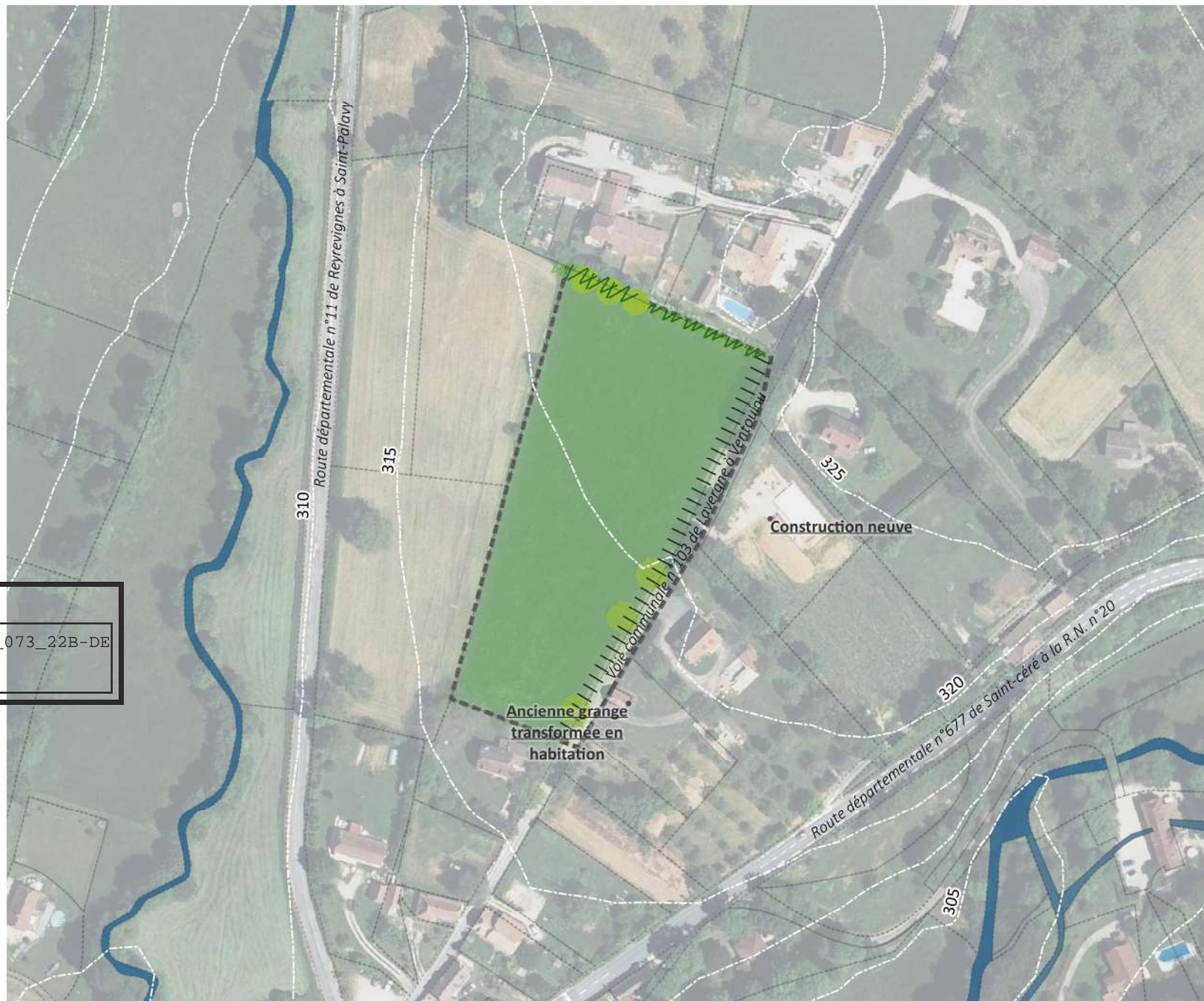
 Talus

## Trame verte et bleue

 Haie multistratée

 Haie arborée

 Arbre de bon port



## AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



LAVERGNE  
AU039



## Services et commodités

Au Sud, un parking en terre battu est présent à proximité du site.

De plus, le centre du village et ses commerces de proximité sont accessibles aisément par des modes de circulation doux.

## Trame verte et bleue

Quelques arbres isolés sont présents le long de la route des Ségalas.



*Arbre le long de la voie*



*Talus bordant la route*



*Pente douce*




*Bâti remarquable au Sud-Est*

De plus, une haie arbustive dense marque la limite Nord de la parcelle. Elle devient arborée vers l'Ouest.  
AR Préfecture  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024


### Légende

 Périmètre de l'OAP

#### Trame verte et bleue

 Haie multistratée

 Haie arborée

 Arbre de bon port

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024







LAVERGNE  
AU039





# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT





## Programmation :

-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privées
-  Aménager des bandes végétalisées en limite de parcelles privées

## Maillage viaire et mobilité :

-  Grouper les accès pour limiter l'intervention sur le talus
-  Anticiper un potentiel bouclage ou extension vers la RD n°11

## Intégration paysagère et architecture :

-  AR, Préfecture  
Préserver les éléments de la TVB
-  planter un alignement d'arbres d'essence locale
-  Développer une haie bocagère
-  Marquer l'alignement

Les enjeux principaux de ce site résident dans l'accès depuis la voie limité par le talus et dans sa présence dans deux périmètres de protection de monuments historiques.

De ce fait, il s'agira de préserver au maximum les couverts végétaux pour une intégration paysagère et de grouper les accès directs depuis la voie.

## Programmation

La vocation du site est essentiellement résidentielle. Considérant le contexte bâti environnant peu dense, il sera prévu des logements individuels, accolés ou non pour une densité minimale de 6 logements par hectare.

Des bandes végétalisées seront développées le long des limites privées pour amener un travail de végétalisation en pied de façade.

## Maillage viaire et mobilités

Une voie longeant déjà le site et le nombre de logements prévu étant peu important, les accès aux habitations s'effectueront directement depuis la route et seront groupés : 1 accès pour minimum deux habitations.

Un bouclage sur l'axe Est-Ouest devra être envisagé.

## Intégration paysagère et architecture

Les arbres de haute tige et la haie seront à préserver. Un alignement d'arbres d'essence locale complètera ceux déjà présents le long de la route.

Pour faire la transition vers l'espace rural, une haie bocagère sera développée en limite Ouest.

Par ailleurs, les matériaux et volumes bâtis devront veiller à s'intégrer en continuité du tissu historique présent au Sud et un alignement sera à marquer le long des bandes végétalisées.

### POINTS CLEFS

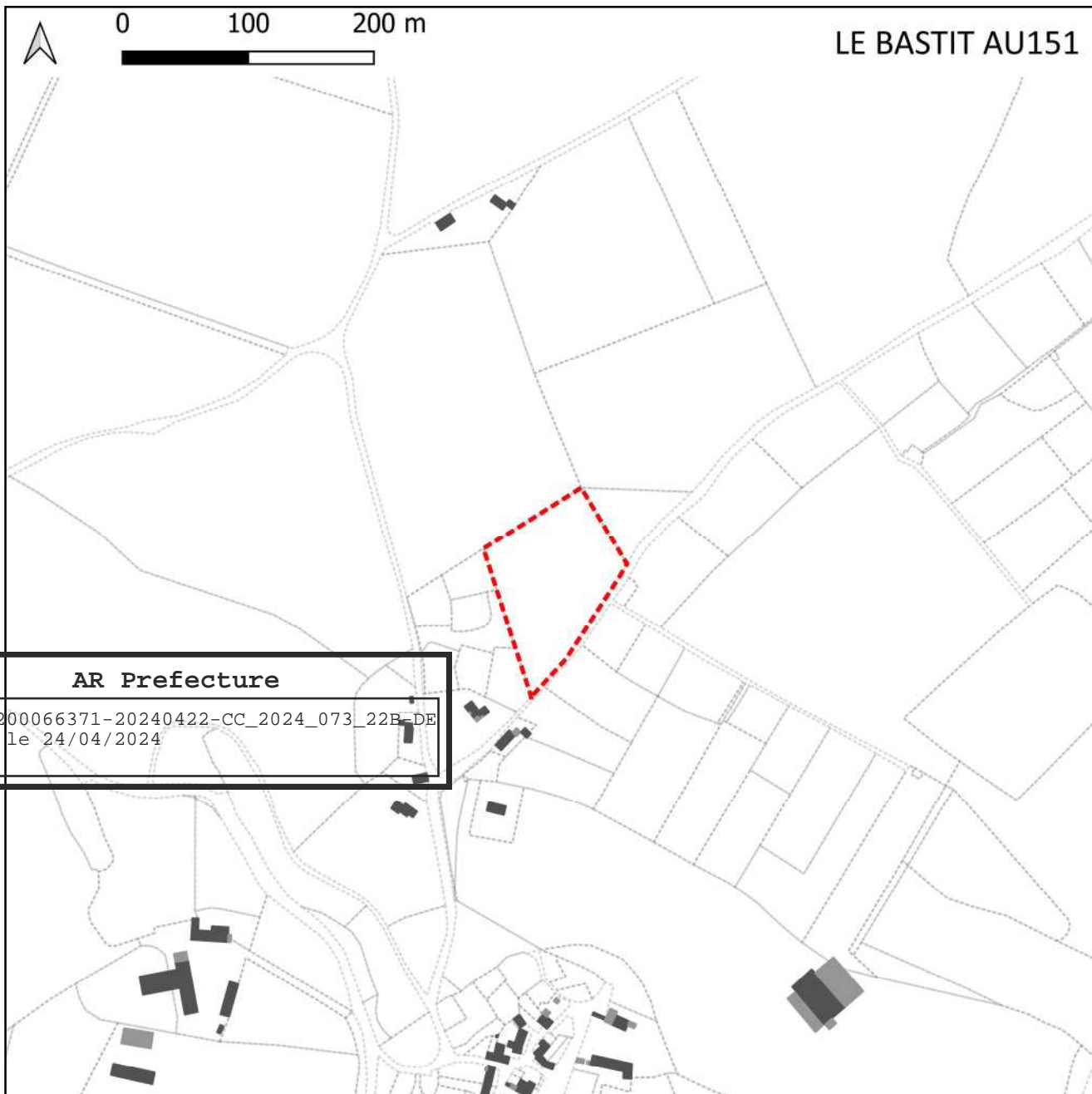
10656  
M2

6  
LGTS/HA

LE  
LIMARQUE

1AUB

SERVITUDE  
AC1



Nom de l'OAP	Extension écobarri
Numéro	AU151
Commune	Le Bastit
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Causse de Gramat
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	10069 m <sup>2</sup>
Parcelles (section OA)	335

La zone AU151 est excentrée par rapport au village du Bastit mais s'inscrit en continuité d'écobarri du Bout de la Côte en cours d'urbanisation.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le site s'implante en extension de l'éco-barri du Bout de la Côte dans un contexte peu construit.

Le tissu bâti est ancien et les habitations en pierre très éparées. L'éco-barri en cours de construction sera l'élément contextuel urbain, paysager et architectural déterminant. Il se compose de six lots de différentes superficies.

Le site présente une légère pente qui part du Nord-Est pour atteindre son point bas au Sud-Ouest.

Le terrain offre une vue ouverte vers l'Ouest, sur un paysage à caractère rural. Une prédominance végétale compose son environnement proche et lointain et participe à la qualité du site.

#### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

### Réseau viaire et accès

Le secteur prend la forme d'une extension vers l'Est de l'éco-barri du Bout de la Côte. Un accès est en effet possible depuis ce dernier.

Au Sud, un chemin rural longe le site mais un accès depuis cette dernière semble difficilement envisageable considérant sa déclivité, sa largeur et le fait qu'une haie arbustive la sépare du site.



*Légère pente orientée vers le Sud-Ouest*



*Accès créé pour l'éco-barri*

## Légende



Périmètre OAP

## Utilisation des sols



Prairie

## Propriétés du site



Sens de la pente



Accès existant



Point de vue

## Trame verte et bleue



Haie multistrata



## AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



LE BASTIT  
AU151

## Services et commodités

Aucun espace public ou service n'est présent à proximité immédiate du site, qui se trouve légèrement excentré. Ce dernier est situé à dix minutes à pied du centre du village.

## Trame verte et bleue

Une haie arbustive marque l'ensemble des limites Nord, Est et Sud du site.

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



*Future habitation de l'écobarri du bout de la côte*



*Accès depuis l'écobarri, vue en contre-plongée du site*



*Haies arbustives*



*Vue vers l'Ouest*

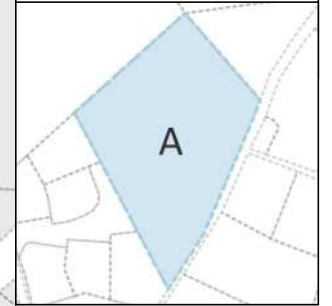
### Légende

 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

 Haie multistratée

Secteur A - Aménagement  
d'ensemble imposé



**AR Prefecture**  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024







LE BASTIT  
AU151





# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



## Programmation :

-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privées
-  Aménager un espace fédérateur végétalisé et planté

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte sous forme d'une impasse rendant possible une extension future
-  Anticiper une potentielle extension

## Intégration paysagère et architecture :

-  AR, Préfecture : Préserver la haie délimitant le site
-  Planter des arbres au sein de l'espace commun

046-200066371-20240422-CC-2024-073-22B-PS  
Reçu le 24/04/2024

Cette opération s'inscrit dans le prolongement de l'Écobarri du bout de la côte, qui est actuellement en construction. Le futur projet d'aménagement devra donc tenir compte de celui-ci lors de son élaboration. Le site présente une pente du Nord-Est vers le Sud-Ouest.

## Programmation

La vocation est résidentielle. Le caractère rural du site et la cohérence avec l'écobarri amène à prévoir des habitations individuelles, accolées ou non. La densité minimale prévue est de 6 logements par ha.

Un espace commun végétalisé et planté sera prévu le long de la voie

## Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte dans le prolongement de celle de l'écobarri se présentera sous forme d'une impasse afin de desservir l'ensemble des futures habitations. Une nouvelle extension doit rester envisageable

## Intégration paysagère et architecture

La haie qui encadre le site sur ses limites Nord, Est et Sud sera préservée.

Des ganivelles clôtureront les parcelles sur le modèle de l'écobarri existant.

### POINTS CLEFS

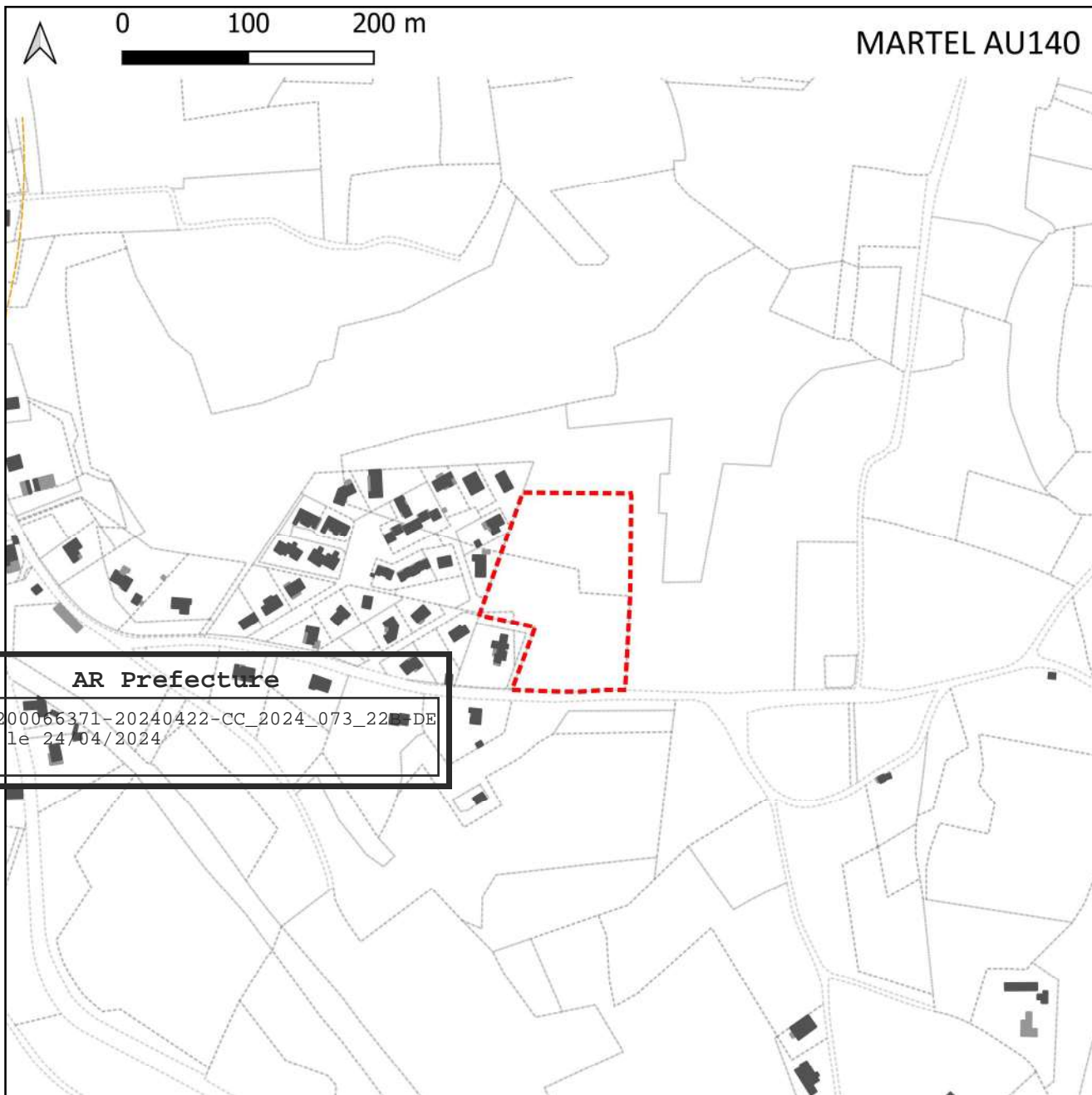
10069  
M2

6  
LGTS/HA

CAUSSE DE  
GRAMAT

OPÉRATION  
D'ENSEMBLE

1AUB



**MARTEL AU140**

Nom de l'OAP	Malepique
Numéro	AU140
Commune	Martel
Catégorie au regard du Scot	Pôle structurant
Entité paysagère	Causse de Martel
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	15124 m2
Parcelles (section AW)	229, 306, 311

La zone AU140 est excentrée par rapport au bourg de Martel. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le lotissement Malepique Nord. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle. Ce secteur porte des enjeux notamment en matière d'insertion paysagère.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

La zone se situe en continuité du lotissement Malepique Nord, à proximité d'un espace boisé au Nord-Est.

Ce lotissement est composé d'un tissu pavillonnaire formé par des constructions assez récentes.

Hors lotissement, une villa construite dans un style néohistoriciste est située directement au Sud-Ouest de l'opération et domine le paysage.

La route de Mayrangle est bordée de murets en pierre. Les tissus bâtis desservis à l'Est sont peu nombreux. L'importance de « l'entrée de village » est donc à relativiser.

Le terrain révèle une topographie marquée. Le dénivelé se présente sous forme d'une pente allant principalement de l'Est vers l'Ouest.

La vue est dégagée sur le grand paysage et le centre-bourg de Martel.

### Réseau viaire et accès

Bordé au Sud par la route de Meyrangle, voie étroite à double sens sans accotement, le site est également desservi par une voie carrossable venant du lotissement à l'Ouest.

L'opération viendrait donc en extension de ce dernier.

### Services et commodités

Aucun service ou commodité n'est présent sur le secteur proche. Le bourg est à environ 1km au Nord-Ouest.

### Trame verte et bleue

Le site prend la forme d'une prairie.

Quelques arbres isolés sont situés au Nord du site à l'amorce d'une zone boisée se développant au Nord-Est.



*Lotissement Malepique Nord*



*Contexte bâti pavillonnaire proche*



*Bâtisse se distinguant dans le paysage*

### Légende

 Périmètre OAP

### Utilisation des sols


 Prairie

### Propriétés du site

 Sens de la pente

 Accès existant

### Trame verte et bleue

 Arbre de haute tige



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



MARTEL  
AU140



*Espace boisé au point au Nord-Est*



AR Prefecture

046-26006571-20240422-CC-2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024 à proximité du site au Sud-Ouest




*Vue dégagée vers l'Ouest*

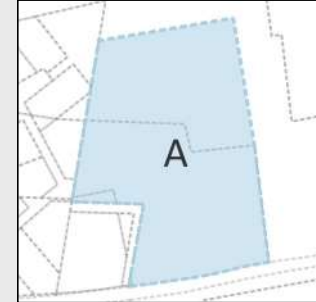
### Légende

 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

 Arbre de haute tige

Secteur A - Aménagement d'ensemble imposé



Lotissement  
Malepique Nord

Zone boisée

Chemin rural de Martel à Besse

Chemin de Service






**AR Prefecture**  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DI  
Reçu le 24/04/2024






MARTEL  
AU140

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :





-  Implanter des logements individuels
-  Mettre en place des maisons accolées à proximité des espaces verts
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Maintenir des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager des espaces fédérateurs végétalisés et plantés faisant espace tampon

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte permettant une traversée Nord Sud
-  Sécuriser un carrefour et élargir la voie
-  Aménager une zone de stationnement ombragée

AR Préfecture  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

## Intégration paysagère :

-  Préserver au maximum les arbres de bon port au Nord
-  Planter un alignement d'arbres le long de la limite Sud
-  Planter des arbres à hauteur de 1/50m2
-  Développer des haies bocagères pour faire transition

Les enjeux principaux de ce secteur portent d'une part sur l'intégration du bâti dans la pente et d'autre part sur le rapport avec le lotissement existant et le chemin rural.

Il s'agira donc de proposer des espaces tampons végétalisés et de privilégier les axes de dessertes parallèles aux courbes de niveaux.

## Programmation


La vocation de l'opération est essentiellement résidentielle. Considérant le contexte peu urbain et majoritairement composé d'habitations individuelles non mitoyennes, les typologies de bâti à proposer seront similaires avec la possibilité de mettre en place des maisons accolées particulièrement à proximité des espaces verts communs. La densité minimale prévue est de 8 logements par ha.


Deux espaces communs végétalisés seront développés:


-Le premier proposera un espace de transition entre le lotissement existant et le nouveau quartier, il sera planté et pourra accueillir divers aménagements de loisirs. Du stationnement ombragé sera implanté au niveau de cet espace.;


-Un deuxième espace commun longera la voie élargie au Sud afin de proposer une mise à distance. Il sera planté d'un alignement d'arbres afin de structurer la voirie.


Points clefs


  
**15124**  
M2

  
**8**  
LGTS/HA

  
CAUSSE DE  
MARTEL

  
OPÉRATION  
D'ENSEMBLE

  
**1AUc**

  
OAP  
«VALLÉE DE LA  
DORDOGNE»

## Maillage viaire et mobilités

Une voie sera créée depuis le chemin rural de Martel à Besse. Sur la longueur de la limite Sud, ce chemin assez étroit sera agrandi afin de permettre un accès sécurisé. Cette voie permettra une desserte principale sur l'axe Nord-Sud, parallèle à la pente. Elle finira en impasse au Nord.

A partir de cet axe, une voie secondaire sera développée à l'Ouest. Elle rejoindra l'accès possible au niveau du lotissement Malepique Nord, contournant l'espace commun.

## Intégration paysagère

Les arbres au Nord-Est seront préservés au maximum.

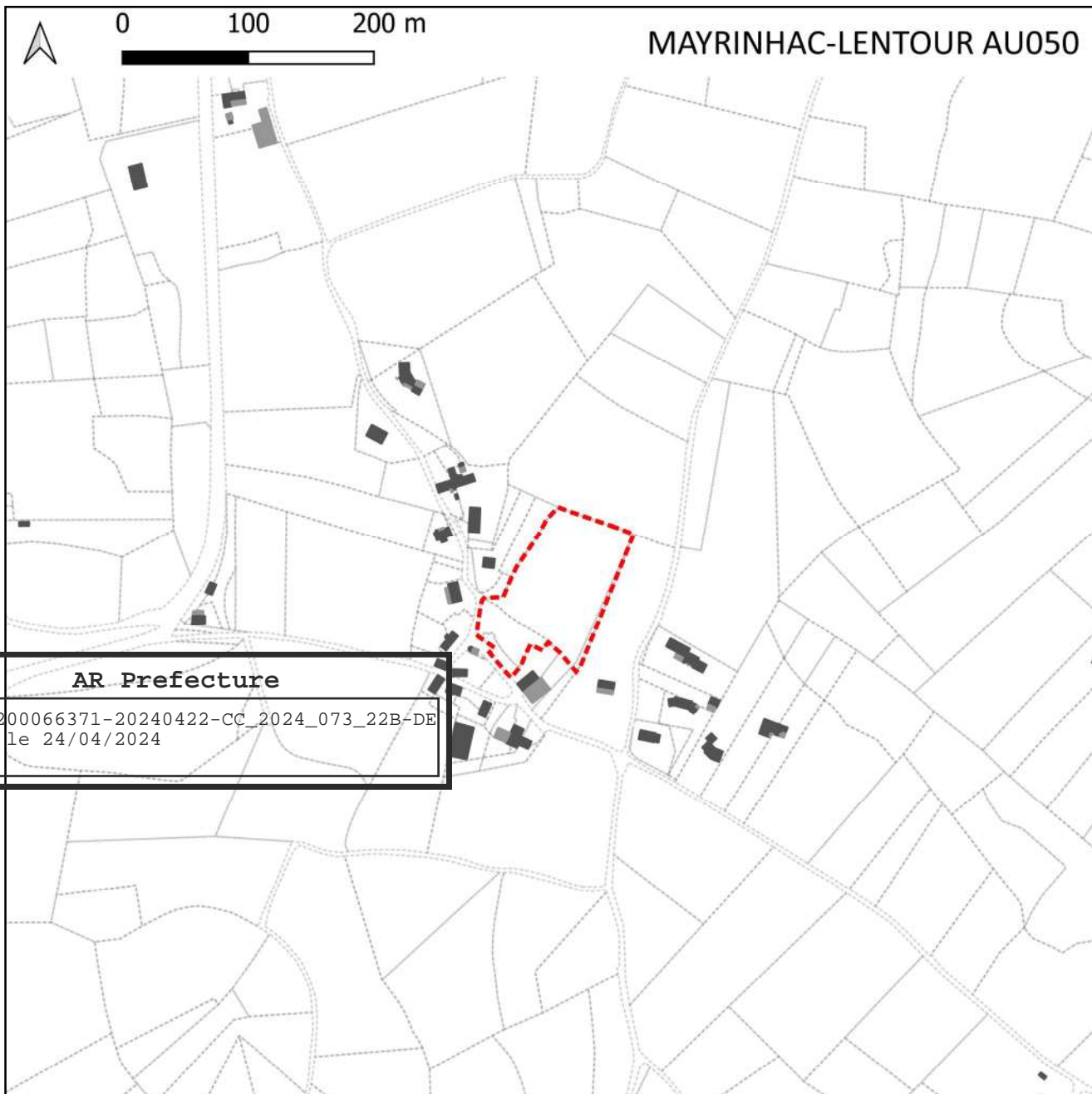
De plus, afin de structurer le chemin rural et de mettre à distance, un alignement d'arbres sera planté le long de la limite Sud.

Les autres limites seront marquées par des haies bocagères faisant une transition vers le paysage rural et mettant à distance les habitations du lotissement à l'Ouest.



**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



### MAYRINHAC-LENTOUR AU050

Nom de l'OAP	Lacoste
Numéro	AU050
Commune	Mayrinhac-Lentour
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	La Limargue
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	9062 m <sup>2</sup>
Parcelles	AD135, AD136, AD283

**AR Prefecture**  
 046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
 Reçu le 24/04/2024

La zone AU050 est située dans le hameau de Lacoste. Elle est excentrée par rapport au village de Mayrinhac-Lentour.  
 L'intérêt de son urbanisation réside dans la qualité de son cadre de vie.  
 Le contexte est à vocation mixte.  
 Ce secteur porte des enjeux notamment en matière d'insertion paysagère et de rapport au patrimoine.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le secteur à urbaniser se situe en frange d'un hameau ancien patrimonial.

Le paysage est donc à prédominance rurale et est marqué par le caractère historique du hameau (murets en pierre sèche, bâtiments en pierre, arbres remarquables, ancien four à pain etc...)

Quelques habitations récentes sont également présentes vers l'Est.

Quant au terrain, il présente une pente du Nord vers le Sud (point bas).

De plus, un muret en pierre sèche délimite le site à l'Ouest d'une parcelle habitée.

#### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



*Bâtisse remarquable au Sud*



*Le fournil / four à pain, patrimoine rural*



*Amorce du muret en pierre sèche, derrière l'abri en bois au Sud-Ouest*



*Four à pain au Sud*

### Légende



Périmètre OAP

### Utilisation des sols



Prairie

### Propriétés du site



Sens de la pente



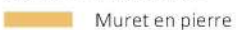
Accès existant

### Trame verte et bleue



Arbre de haute tige

### Paysage et patrimoine



Muret en pierre

### Réseaux



Ligne électrique aérienne



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



MAYRINHAC-LENTOUR  
AU050

## Réseau viaire et accès

L'accès au site s'effectue via une route communale qui permet de rejoindre la RD38 menant au bourg de Mayrinhac-Lentour, ainsi que la RD807 qui fait la jonction entre le pôle de Framat et le bourg de Saint-Jean-Lespinnasse.



*Route au Sud et grange agricole*

## Services et commodités

La microbrasserie La Bohème et la carrosserie de l'Alzou se situent un peu plus au Sud du secteur, au sein du hameau.



*Arbres de haute tige bordant le terrain au Nord*

AR Prefecture

Trame verte et bleue

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE


Reçu le 24/04/2024

Seuls deux arbres se présentent au niveau de la limite parcellaire au Nord.

Légende

 Périmètre de l'OAP

Trame verte et bleue

 Arbre de haute tige

Risques et estimations

Terrain avec une pente significative (> 10%) dont la constructibilité interroge au regard du risque important d'impact du hameau traditionnel de qualité de Lacoste. (Cf ambitions du PADD)





En l'état l'OAP va générer une forme urbaine banalisante

**AR Prefecture**  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024





## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT





### Programmation :

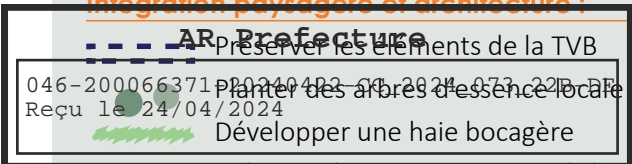
-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privées
-  Aménager des espaces fédérateurs végétalisés et plantés

### Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte à partir de la route communale dont l'impasse formera une placette
-  Sécuriser l'accroche à la voie existante

### Intégration paysagère et architecture :

-  AR - Préserver les éléments de la TVB
-  Planter des arbres d'essence locale
-  Développer une haie bocagère
-  Préserver le muret en pierre sèche



Le site est implanté dans le hameau de Lacoste, qui présente un tissu bâti assez lâche mais avec une qualité patrimoniale certaine.

De ce fait, l'enjeu principal de cette opération réside dans son intégration paysagère.

### Programmation

La vocation du site est essentiellement résidentielle. Considérant le contexte bâti à faible densité et les typologies du bâti environnant, il sera prévu des logements individuels, accolés ou non.

La densité prévue est de 6 logements par hectare minimum.

### Maillage viaire et mobilités

Une desserte en impasse traversante du Sud vers le Nord sera créée au départ de la route communale. Compte tenu de la topographie du site, cette impasse prendra la forme d'une placette paysagère en terrasse.

### Intégration paysagère et architecture

Les arbres remarquables présents au Nord seront préservés et une haie bocagère sera développée en limite parcellaire à l'Ouest, au Nord et à l'Est afin de faire la transition avec l'espace rural.

Au Sud, un espace commun fédérateur et planté sera développé, induisant un recul des premières constructions. La relation avec le hameau existant à caractère patrimonial est donc régie par un espace non construit et aménagé potentiellement comme une nouvelle centralité.

Par ailleurs, le muret en pierre sèche sera à préserver.

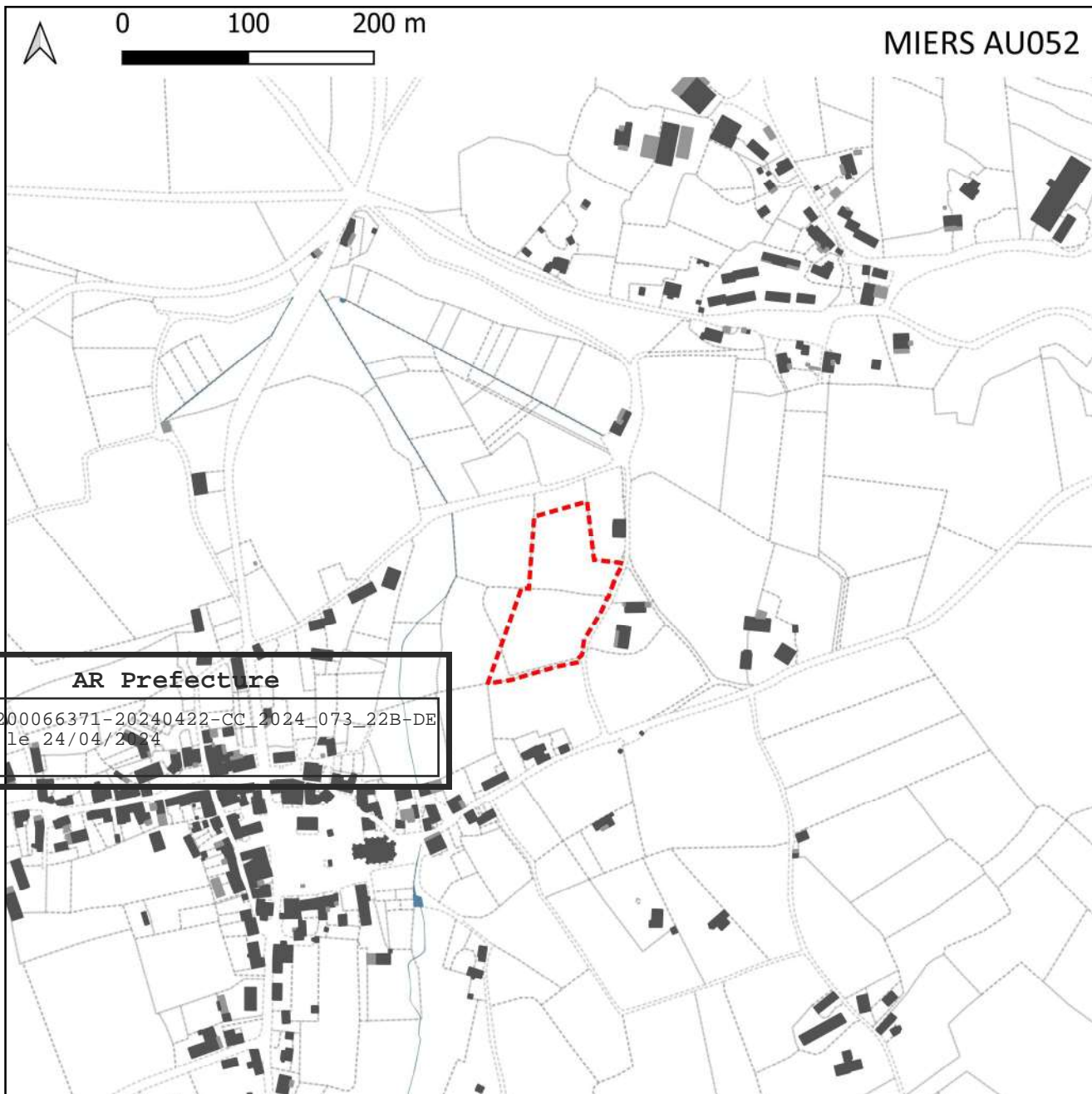
### POINTS CLEFS

9062  
M2

6  
LGTS/HA

LE  
LIMARQUE

1AUc



Nom de l'OAP	L'Albarède
Numéro	AU052
Commune	Commune
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Causse de Gramat / Le Limargue
Contexte de l'opération	Contexte villageois
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	8010 m <sup>2</sup>
Parcelles (section AP)	430, 292, 293

La zone AU052 est située en frange du centre-village de Miers. L'intérêt de son urbanisation réside donc dans sa proximité avec ce centre ancien.

Le contexte est à vocation essentiellement mixte. Ce secteur se situe en transition entre un tissu historique, du tissu pavillonnaire et de vastes espaces agricoles.

De ce fait, ce secteur porte des enjeux notamment en matière d'insertion paysagère.



## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le secteur est localisé à l'entrée Est du centre village à caractère historique. La topographie du site est relativement plane, avec une légère pente, le point bas se situant au Nord.

Le paysage environnant proche est à prédominance rurale, présentant quelques habitations disséminées, des exploitations agricoles et des espaces de cultures.

Un peu plus loin, le centre ancien se compose d'un tissu bâti relativement dense s'organisant autour de la place de la mairie, arborée. Les volumes bâtis restent peu imposants.

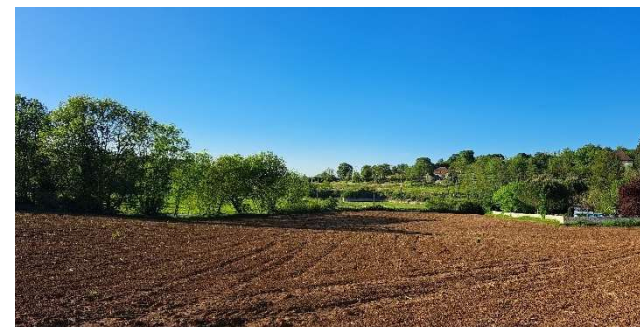
#### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

### Réseau viaire et accès

La voie communale n°24, dite chemin du Stade longe la limite Est du site. Il n'y a pas d'accotement entre la route et le terrain. Un accès existant est présent au Sud.

Par ailleurs, un accès piéton pourrait être aménagé pour rejoindre le centre-bourg, au Sud-Ouest.



*Légère pente vers le Nord*



*Maisons anciennes en pierres, église au sein du bourg de Miers*

### Légende



Périmètre OAP

### Utilisation des sols



Prairie

### Propriétés du site



Sens de la pente

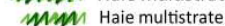


Accès existant

### Trame verte et bleue



Haie multistrata



Haie multistrata

### Réseaux



Ligne électrique aérienne



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



MIERS  
AU052

## Services et commodités

Le site se trouve à proximité du centre, en entrée Est du bourg, proposant divers commerces de proximité (restaurant, boulangerie, bureau de tabac...) et équipements publics.

De plus, le stade est présent en contrebas, au Nord du site.



*Vue sur l'église, entrée Est du centre-bourg*



*Habitat pavillonnaire récent peu dense*

## Trame verte et bleue

Aucune végétation remarquable n'est présente sur le site. Cependant, des haies multistrates et des arbres de hautes tiges marquent certaines limites parcellaires.



*Chemin du stade*



*Terrain*



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

### Légende

 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

 Haie multistrates  
 Haie multistrates

**En l'état l'OAP va générer une forme urbaine banale. A REPENDRE EN INTEGRALITÉ**

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024





0 20 40 m

MIERS  
AU052






# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :

-  Permettre l'implantation de logements individuels
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions sur cette emprise
-  Laisser en pleine terre les parcelles privatives
-  Aménager un espace commun végétalisé et planté introduisant le futur parc et accompagnant la liaison piétonne



## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte finissant en impasse au Nord
-  Développer un cheminement doux vers le centre-bourg
-  Sécuriser l'accroche au Sud-Est au chemin du stade

AR Préfecture

046-20006371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

## Intégration paysagère :

-  Préserver les éléments de la TVB
-  Développer une haie bocagère le long du chemin du Stade

L'urbanisation de cette zone porte de forts enjeux de par sa situation en entrée de bourg et son intégration dans un paysage à prédominance agricole.

## Programmation

La vocation est résidentielle.

Le caractère rural du site mène à laisser la possibilité de construire des habitations de type pavillons. La densité est de 6 logements par ha minimum.

Un espace commun fédérateur végétalisé sera développé sur la partie Sud-Est. Il permettra d'une part d'amorcer la liaison piétonne et d'autre part, d'introduire le futur parc urbain prévu par la municipalité dans sa continuité.

Des places de stationnement seront proposées au niveau de cet espace commun.

## Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte en accroche au chemin du Stade, à l'Est, sera à créer. Elle traversera la zone le long de la limite Sud pour ensuite finir en impasse au Nord.

Un cheminement piéton, en prolongement de cette voie, viendra créer une liaison douce avec le centre-bourg.

## Intégration paysagère

Dans le but de préserver le caractère rural du secteur, les haies présentes en pourtour du site seront à maintenir et une haie bocagère sera plantée le long de la limite Est.

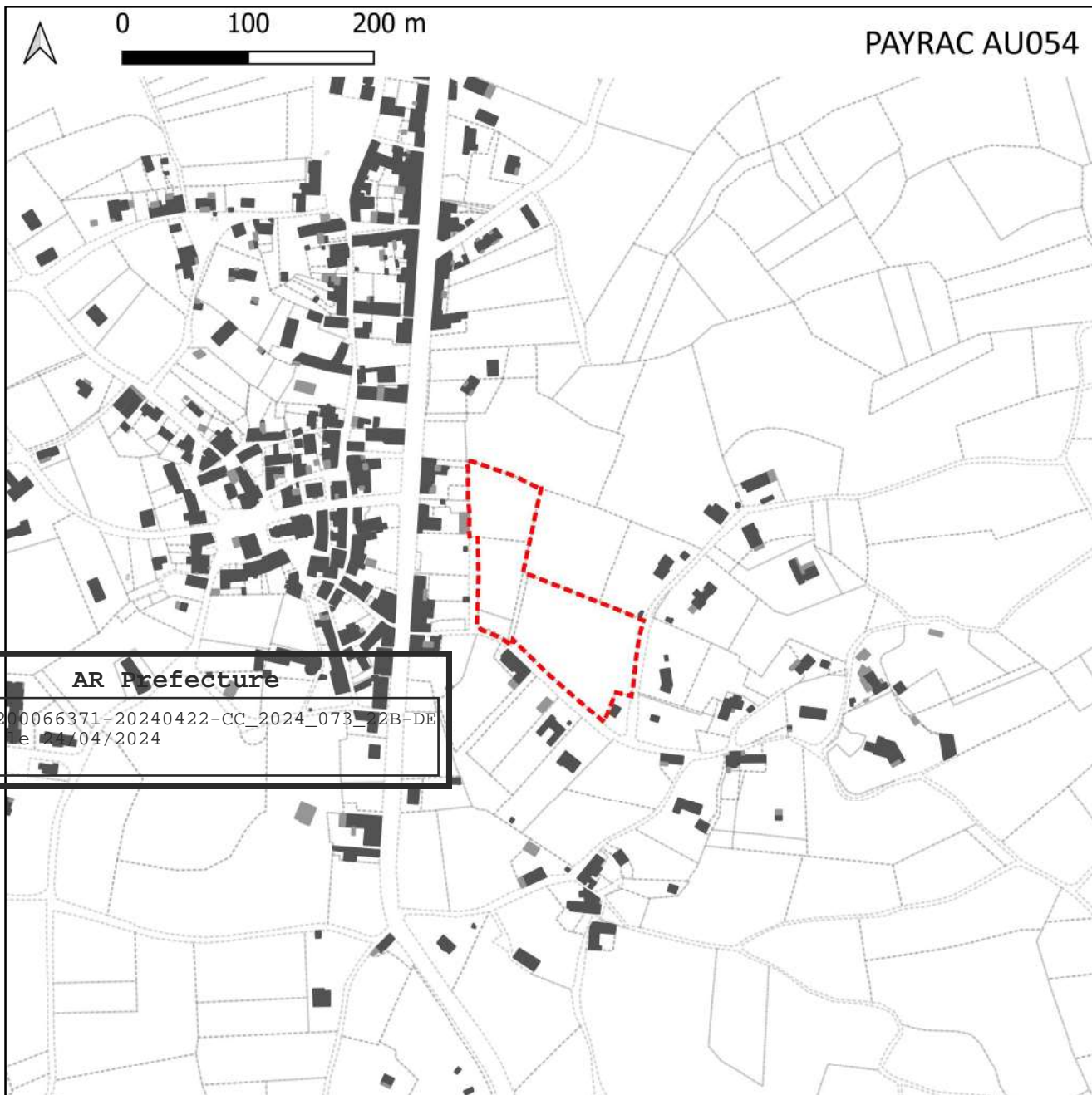
### POINTS CLEFS

8010  
M2

6  
LGTS/HA

CAUSSE DE  
GRAMAT

1AUB



Nom de l'OAP	Route de Flagel
Numéro	AU054
Commune	Payrac
Catégorie au regard du Scot	Pôle d'équilibre
Entité paysagère	La Bouriane
Contexte de l'opération	Contexte urbain
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	12634 m2
Parcelles (section OD)	1004, 1162, 1169, 1168, 1167, 1166, 1171

La zone AU054 est située en frange Est du bourg de Payrac entre tissu ancien dense et tissu pavillonnaire lâche. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre-bourg et ses équipements. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle. Ce secteur porte des enjeux en matière notamment d'insertion paysagère compte tenu d'une topographie contraignante.

# ETAT DES LIEUX

## Paysage et contexte bâti

Le site est une zone de transition entre deux tissus bâtis : à l'Ouest, le centre bourg, dense et ancien, et à l'Est, un tissu pavillonnaire diffus périphérique, plus récent.

Le terrain présente une déclivité en amphithéâtre, dont les points hauts se situent sur les limites Ouest et Sud du site et le point bas au centre.

De ce fait, depuis la partie haute du terrain, il existe une forte covisibilité avec le clocher de l'église et le centre ancien. De plus, les arbres de haute tige présents jouent un rôle important dans les perceptions.

Le terrain est aussi en contrebas de la rue de Flagel dont il est séparé par un talus.

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

## Réseau viaire et accès

La voie structurante du secteur est la route nationale n°20, dites avenue de Toulouse, située à quelques dizaines de mètres à l'Ouest de l'opération. Un parking est néanmoins situé entre les deux, de même qu'une différence de niveau significative.

Le chemin rural de Flagel dessert les limites Ouest et Sud du site. Il finit par une voie à sens unique sans accotement à l'Ouest et permet une liaison vers le centre-bourg. De plus, un second chemin rural longe le site sur sa bordure Est.

Le site est paradoxalement à la fois bien desservi par le réseau viaire puisqu'il est bordé de voies sur 3 côtés, mais aussi relativement enclavé par rapport à l'avenue de Toulouse et contraint par la topographie.



*Forte déclivité*



*Vue sur le clocher de l'église et le centre ancien*



*Rue du Pigeonnier*

### Légende



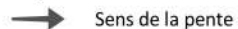
Périmètre OAP

### Utilisation des sols



Prairie

### Propriétés du site



Sens de la pente



Talus



Accès existant



Point de vue

### Trame verte et bleue



Haie multistrata



Haie arborée



Arbre de haute tige



Noyeraie

### Mobilités



Piste cyclable

### Réseaux AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



PAYRAC  
AU054



## Services et commodités

La proximité du centre bourg permet au secteur de bénéficier des services et équipements qui y sont présents.

Par ailleurs, un parc est présent au Sud-Ouest du site, de l'autre côté de la rue de Flagel.



*La poste*



*Habitat dense et ancien*

## Trame verte et bleue

Le terrain étant vaste, il est constitué de couvertures végétales variées telles que des herbes hautes sur certaines parcelles, des vergers, des jardins, et des haies.



*Haie dense arborée*



*Tissu pavillonnaire*

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/01/2024

Une haie borde une partie des parcelles. Celle-ci est dense arborée et arbustive. Des arbres fruitiers ont été récemment plantés au sud-Ouest. Au centre de la partie Est, un bosquet est présent (cf. plan). Sur la limite Est du site, une haie très dense empêche toute percée visuelle.

Un fossé est présent au Sud-Ouest et forme un talus le long de la voie.

## Légende

 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

 Haie multistratée

 Haie arborée

### OAP POUVANT ÊTRE REPRISE PARTIELLEMENT

Une orientation de la voie nord-sud par la « poche » d'urbanisation la plus à l'est permettrait de favoriser une implantation des constructions plus en lien avec la topographie marquée du site

### AR Prefecture

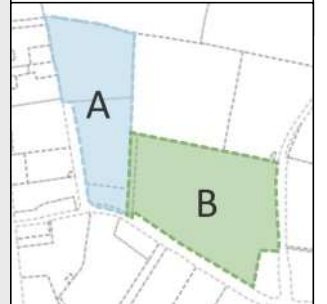
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

0 20 40 m








PAYRAC  
AU054

Secteurs A et B -  
Aménagement d'ensemble  
ou deux phases sans ordre  
imposé



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



### Programmation :

-  Permettre l'implantation de logements individuels
-  Amener des formes relativement denses et urbaines (maisons de ville, petits collectifs)
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions sur cette emprise
-  Laisser en pleine terre les parcelles privatives
-  Aménager des espaces communs végétalisés et plantés, en partie centrale au Nord-Est et en fond d'impasse au Sud-Est reliés entre eux





### Maillage viaire et mobilité :

Aménager une voie de desserte en impasse et prolonger la rue de Flagel vers le Nord

Developper un cheminement doux

-  Sécuriser l'accroche à la route de Flagel
-  Aménager des zones de stationnements perméables et ombragées

### Intégration paysagère et architecture :

-  Préserver les haies arborées et arbustives
-  Planter un alignement d'arbres
-  Planter des arbres au niveau de l'espace commun
-  Préserver la vue sur le centre ancien

L'enjeu principal de l'urbanisation de ce site tient dans son rôle de transition entre le centre bourg et sa périphérie pavillonnaire.

### Programmation

La vocation est résidentielle. La densité s'établira à 7 logements par ha au minimum.

Dans le secteur Nord-Ouest en continuité avec le centre bourg, les typologies seront des maisons de ville ou des petits collectifs.

Au Sud-Est, dans un contexte pavillonnaire, les maisons individuelles seront privilégiées. Elles seront tournées vers l'impasse tandis que les arrières des parcelles, non construits, opéreront une transition avec les cordons arborés en limite d'opération et le talus côté rue de Flagel.

Des espaces communs végétalisés amèneront des respirations dans la trame bâti. L'espace central fera office d'espace tampon entre les deux densités bâties

### Maillage viaire et mobilités

L'opération est divisée en deux secteurs :

-au Nord-Ouest, un secteur desservi par la voie existante à laquelle une impasse est adjointe en partie Nord pour achever la desserte. Un espace vert commun est créé en partie centrale.

-au Sud-Est, un secteur qui verra la création d'une voie en impasse depuis la rue de Flagel. Cette impasse sera prolongée par une liaison piétonne avec le premier secteur.

### Intégration paysagère et architecture

Les haies arborées et arbustives seront à maintenir pour garantir l'intégration paysagère.

Des arbres seront, de plus, à planter au niveau de l'espace commun et en alignement en limite Ouest.

Le déplacement des arbres fruitiers pour en faire un espace vivrier commun sur la partie Ouest sera à étudier.

Le point de vue sur le centre ancien sera à valoriser.

### POINTS CLEFS

12634  
M2

7  
LGTS/HA

LA  
BOURRIANE

OPÉRATION  
EN 1 OU 2  
PHASES

1AUB

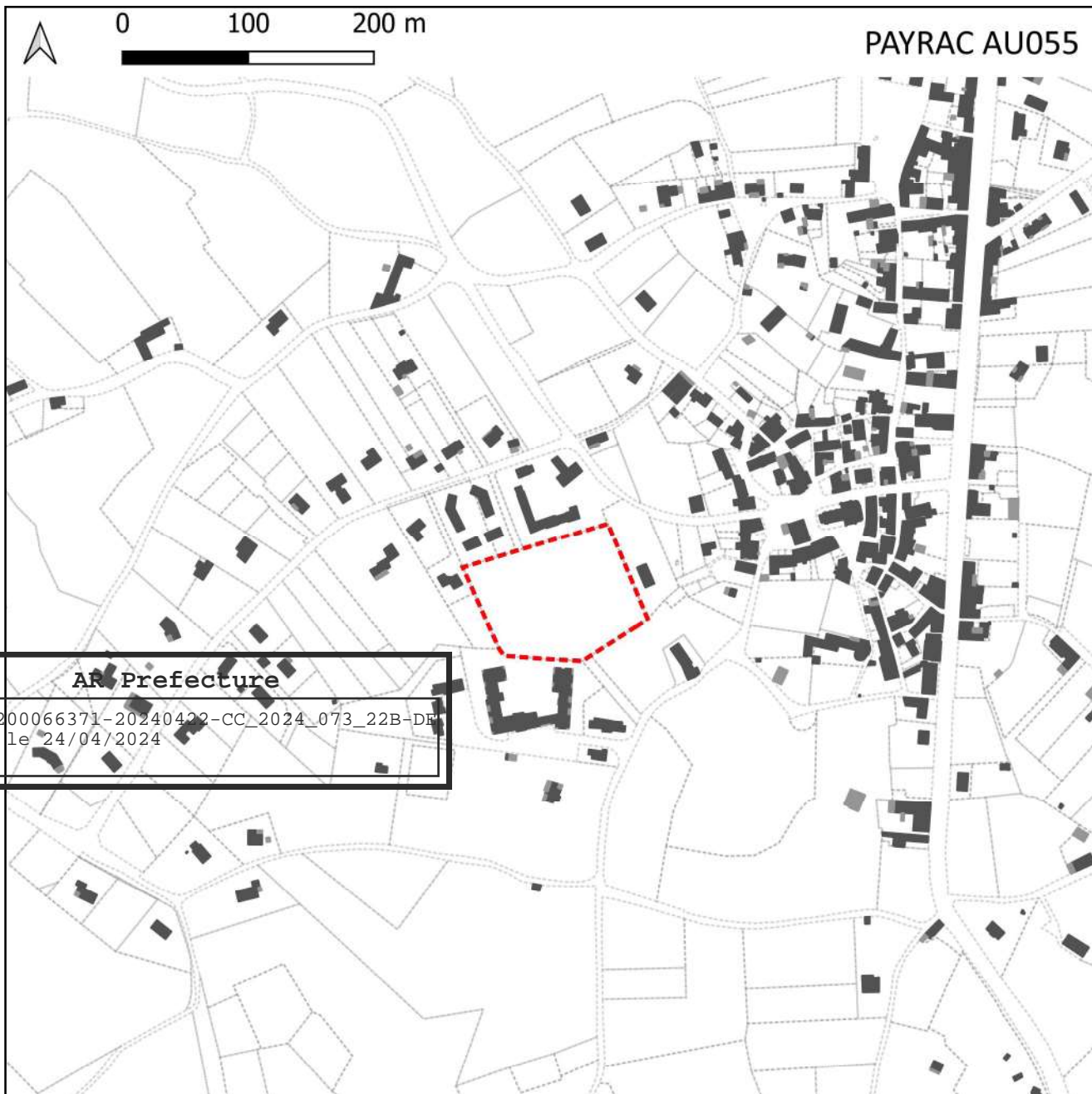
# ESQUISSE 3D

Document non opposable - Scénario d'aménagement possible à partir des intentions de l'OAP



**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



Nom de l'OAP	Gendarmerie
Numéro	AU055
Commune	Payrac
Catégorie au regard du Scot	Pôle d'équilibre
Entité paysagère	La Bouriane
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	10600 m <sup>2</sup>
Parcelle (section OF)	1071

La zone AU055 est située en frange Sud-Ouest du centre bourg de Payrac. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec ce centre et permettra l'optimisation et la densification d'un tissu pavillonnaire existant. Le contexte est à vocation mixte, une gendarmerie et une maison d'accueil sont présents à proximité du site.

# ETAT DES LIEUX

## Paysage et contexte bâti

La zone s'intègre dans un contexte mixte, en frange du centre ancien de Payrac. Une vue sur ce dernier est d'ailleurs possible depuis le site; l'église et son clocher sont les repères paysagers principaux.

En-dehors des deux équipements marquants de la gendarmerie et de la MAS, les habitations alentours correspondent à des lotissements récents à R+1.

De plus, une opération de construction de lotissement est en cours à proximité du site.

Quant au terrain, il présente une déclivité du Sud vers le Nord, où il vient atteindre son point bas.



*Légère pente vers le Nord*



*Accès potentiel au site depuis le Sud et la rue des 4 Saisons*



*Vue sur le centre bourg et le clocher de l'église*



*Lotissement à proximité du secteur de l'OAP*

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/01/2024

## Réseau viaire et accès

Le site est un cœur d'îlot sans desserte directe par une voie publique. Mais deux accès non revêtus permettent de la connecter : au Nord à la rue des Vignes et au Sud à la rue des 4 Saisons.

### Légende



Périmètre OAP

### Utilisation des sols



Prairie

### Propriétés du site

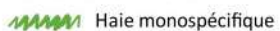


Sens de la pente

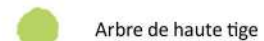


Accès existant

### Trame verte et bleue



Haie monospécifique

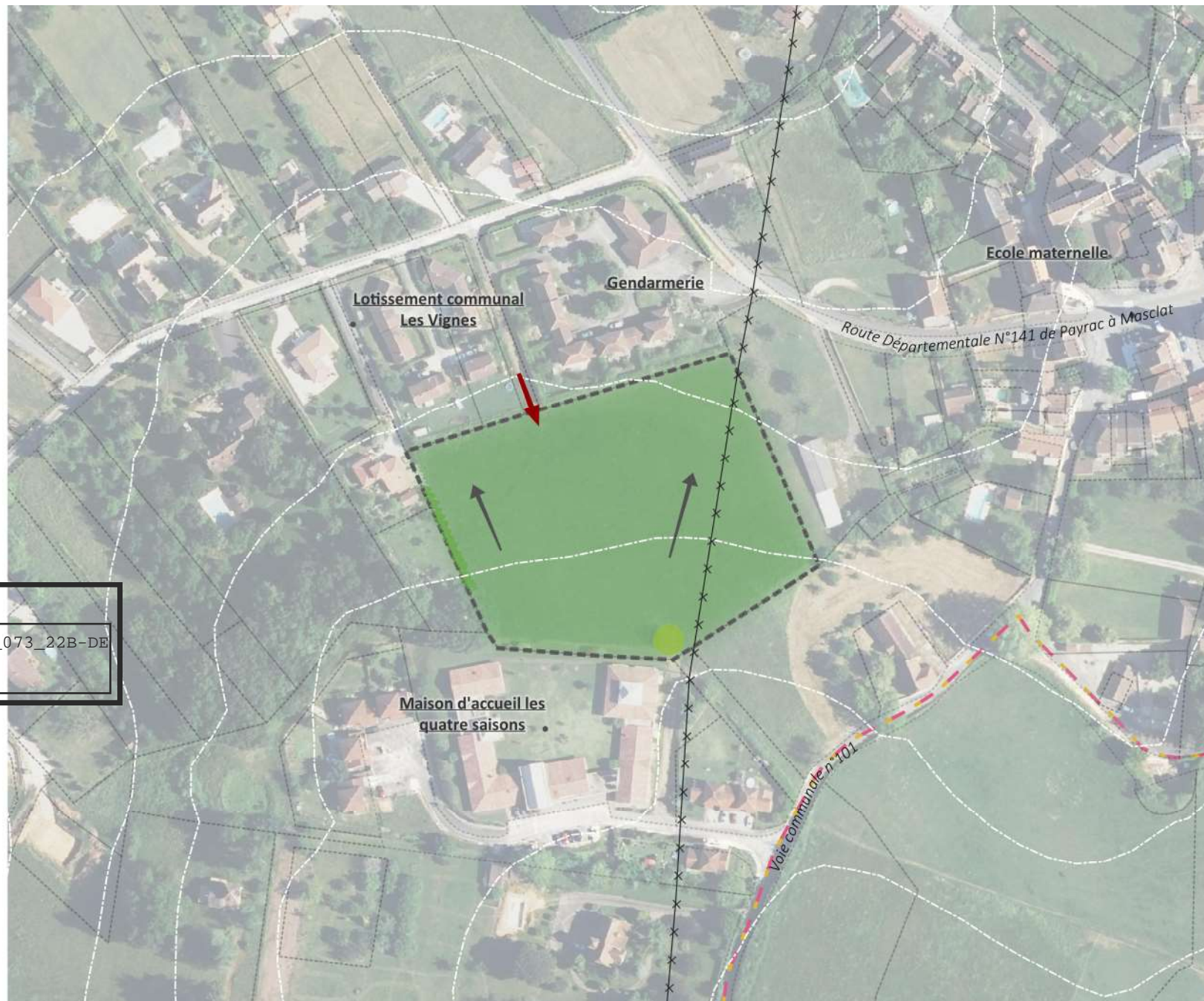


Arbre de haute tige

### Réseaux



Ligne électrique aérienne



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



PAYRAC  
AU055



## Services et commodités

Les équipements et services sont à trouver dans le centre bourg, le contexte étant avant tout résidentiel.

## Trame verte et bleue

À l'Ouest, hors secteur, des arbres à la stature imposante prennent place. Une haie arbustive monospécifique borde la zone pavillonnaire au Nord. L'ensemble du terrain est une prairie constituée de graminées.

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024





*Maison d'accueil «Les 4 saisons»*

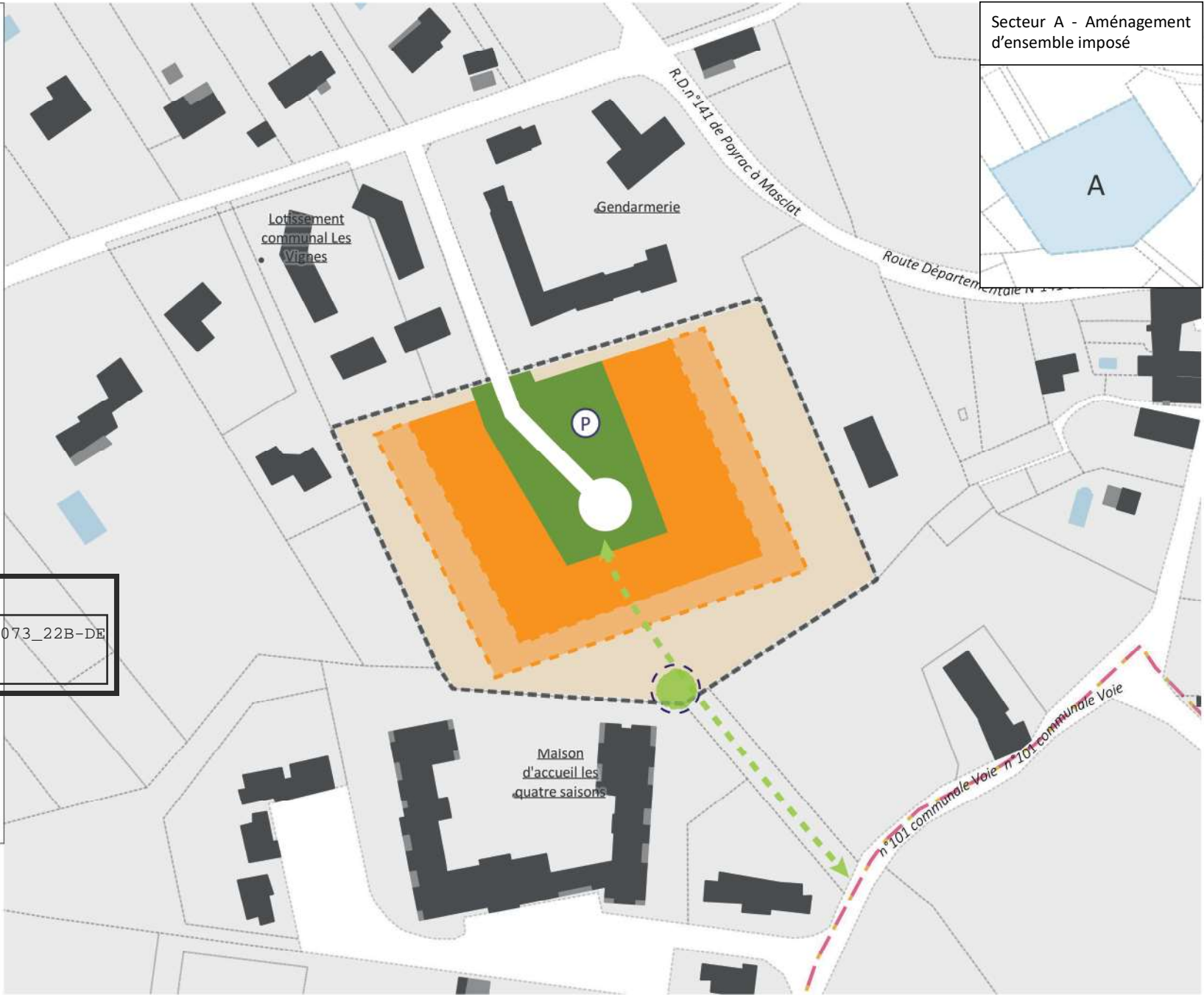
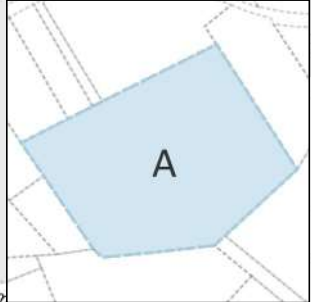


*Haie arbustive monospécifique*

### Légende

-  Périmètre de l'OAP
- Trame verte et bleue**
-  Arbre de haute tige

Secteur A - Aménagement d'ensemble imposé







**AR Prefecture**  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024






PAYRAC  
AU055

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### Programmation :

-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager un espace fédérateur végétalisé et planté

### Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte desservant un cœur d'îlot
-  Développer un cheminement doux
-  Aménager des zones de stationnements perméables et ombragés

### AR Prefecture

### Intégration paysagère :

046-200066371-20240427-CC-2024-073-228-DE  
Reçu le 24/04/2024  
Préserver l'arbre existant au Sud

Le site se trouve en frange du centre Bourg, à proximité de la gendarmerie et d'une MAS.

Cependant le secteur reste majoritairement résidentiel, du fait de l'implantation de lotissements récents.

### Programmation

La vocation de cette OAP est essentiellement résidentielle. La densité devra être de 8 logements par hectare minimum. Si les logements prévus seront individuels, accolés ou non, un pourcentage de logements locatifs de 40 % est demandé.

Si un tissu bâti plus dense, de type maison accolées, est prévu, il devra s'implanter sur la partie Est, considérée plus urbaine.

Un espace vert fédérateur sera aménagé en cœur d'îlot.

### Maillage viaire et mobilités

A partir d'une voie déjà existante au Nord, il s'agira de mettre en place une voie desservant un cœur d'îlot qui comprendra notamment des stationnements perméables et ombragés.

### Intégration paysagère

L'arbre de haute tige présent au Sud sera à maintenir.

### POINTS CLEFS

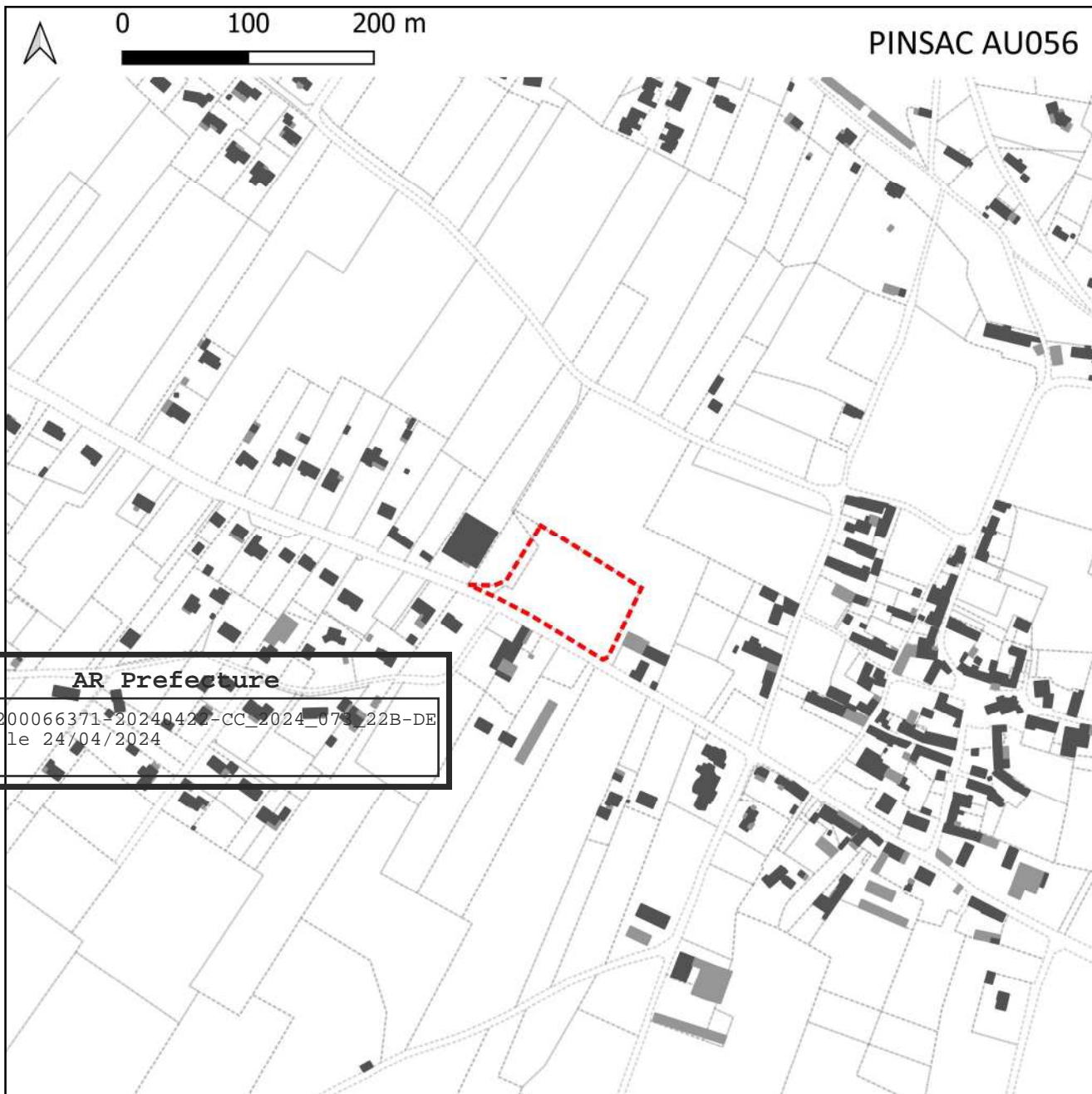
10600  
M2

8  
LGTS/HA

LA  
BOURIANE

OPÉRATION  
D'ENSEMBLE

1AUC



Nom de l'OAP	RD43
Numéro	AU056
Commune	Pinsac
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Activités
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	6516 m <sup>2</sup>
Parcelles	ZB213, ZB214

La zone AU056 est située entre le bourg de Pinsac et les Faysses (extension pavillonnaire du bourg). Elle est déjà bordée par 2 bâtiments d'activités.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le site est relativement plat, s'inclinant très légèrement vers la RD43 et est localisé dans un secteur urbanisé.

A l'Est, se trouve le bourg de la commune où le tissu bâti est relativement dense avec des bâtis imposants, en accroche de voirie et caractéristiques de l'architecture locale.

A l'Ouest, se trouve le lieu-dit Les Faisses où le développement pour de l'habitat s'est effectué dans les années 1990. Les habitations y sont donc récentes et pavillonnaires.

A une échelle plus fine, le site du projet est bordé :

- à l'Ouest par trois bâtiments d'activités (agricoles) imposants, servant à l'activité d'une pépinière
- à l'Est par un restaurant/épicerie récent

Ainsi, il en résulte un tissu bâti mixte, plus lâche

**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

**Réseau viaire et accès**

Le site se trouve en bordure de la RD43, reliant Pinsac à Souillac. Il s'agit donc d'une route passante et porteuse en termes d'attractivité économique.

Un accès permet déjà d'accéder au restaurant/épicerie.

Un abribus est présent en bordure de voirie, ainsi qu'une aire de stationnement/retournement non matérialisée.



*Pente du site vers le Sud*



*Vue du site*



*Bâti traditionnel implanté le long de la RD43*



*Habitation plus récente*

## Légende



Périmètre OAP

## Utilisation des sols



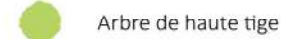
Prairie

## Propriétés du site



Accès existant

## Trame verte et bleue



Arbre de haute tige

## Mobilités



Chemins et dessertes

## Réseaux



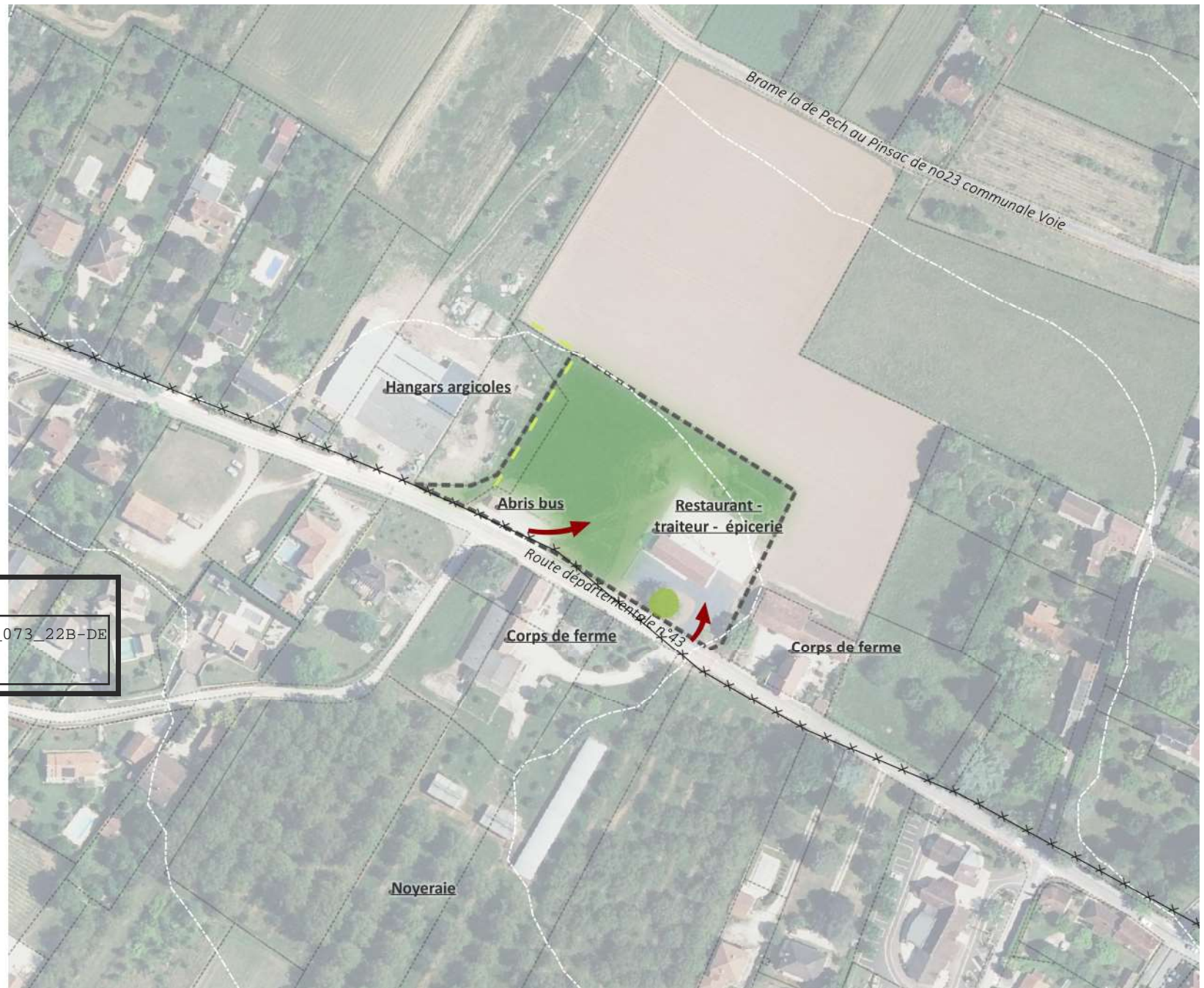
Ligne électrique aérienne

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



PINSAC  
AU056



## Services et commodités

Si le projet jouxte le bourg et ses équipements, ceux-ci ne présentent pas un caractère structurant ou attractif.

Concernant l'activité commerciale/économique, seuls deux bâtiments sont en activité :

- l'espace restauration/épicerie qui sert également de point poste
- la pépinière

S'insérant entre ces deux, le site du projet est donc opportun pour asseoir une offre sur un même secteur.

## Trame verte et bleue

Le site est une parcelle communale enherbée. Cette dernière est bordée par une haie bocagère récente, la séparant du bâtiment à vocation d'épicerie/restauration à l'Est.

Deux arbres sont présents le long de la RD48.



*Bâtiments d'activité de la pépinière*



*Mairie et salle polyvalente*




*Vue du site avec la présence d'une petite haie bocagère*




*Arbre remarquable et bâtiment de restauration/épicerie*

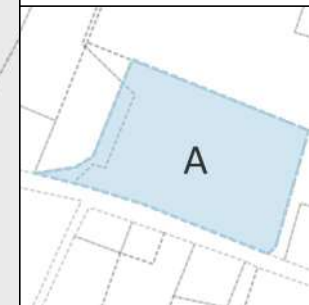
### Légende

 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

 Arbre de haute tige

Secteur A - Aménagement d'ensemble imposé



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024






PINSAC  
AU056






# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :




-  Implanter des bâtiments d'activité
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager un espace commun végétalisé et planté

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte à l'Ouest et prolonger la voie de desserte existante à l'Est
-  Sécuriser les deux points d'accès à la RD
-  Aménager des zones de stationnements perméables et ombragées au sein des lots

## Intégration paysagère et architecture :

046-2006371 Préservez éléments de la TVB-DE  
Reçu le 24/04/2024

-  Planter un alignement d'arbres
-  Planter des arbres d'essences locales
-  Marquer l'alignement

Le site fait la jonction entre le bourg de Pinsac, présentant un bâti dense et de qualité, et le lieu-dit Les Faysses où une partie du développement résidentiel de la commune a eu lieu dans les dernières décennies.

Le positionnement entre deux activités existantes porte un enjeu de structuration de l'ensemble.

## Programmation

Le site est à vocation d'activités.

Un espace commun végétalisé et planté est prévu le long de la RD43. Cet espace intégrera de fait l'abri-bus.

Il pourra mettre en relation les deux bâtiments existants avec le ou les nouveaux à venir.

## Maillage viaire et mobilités

Deux voies d'accès aux bâtiments seront à créer :

- celle située le plus à l'Ouest aura un accès sécurisé à la RD43
- celle située le plus à l'Est, sera créée en continuité de celle existante (desservant le restaurant)

Des parkings ombragés et perméables seront aménagés au sein des lots.

## Intégration paysagère et architecture

L'emprise bâtie respectera le recul d'alignement sur la RD des bâtiments voisins.

Elle sera limitée en profondeur en reprenant la profondeur de la pépinière.

Afin de limiter la covisibilité avec les bâtiments existants, un alignement d'arbres sera planté en limite séparative.

## POINTS CLEFS

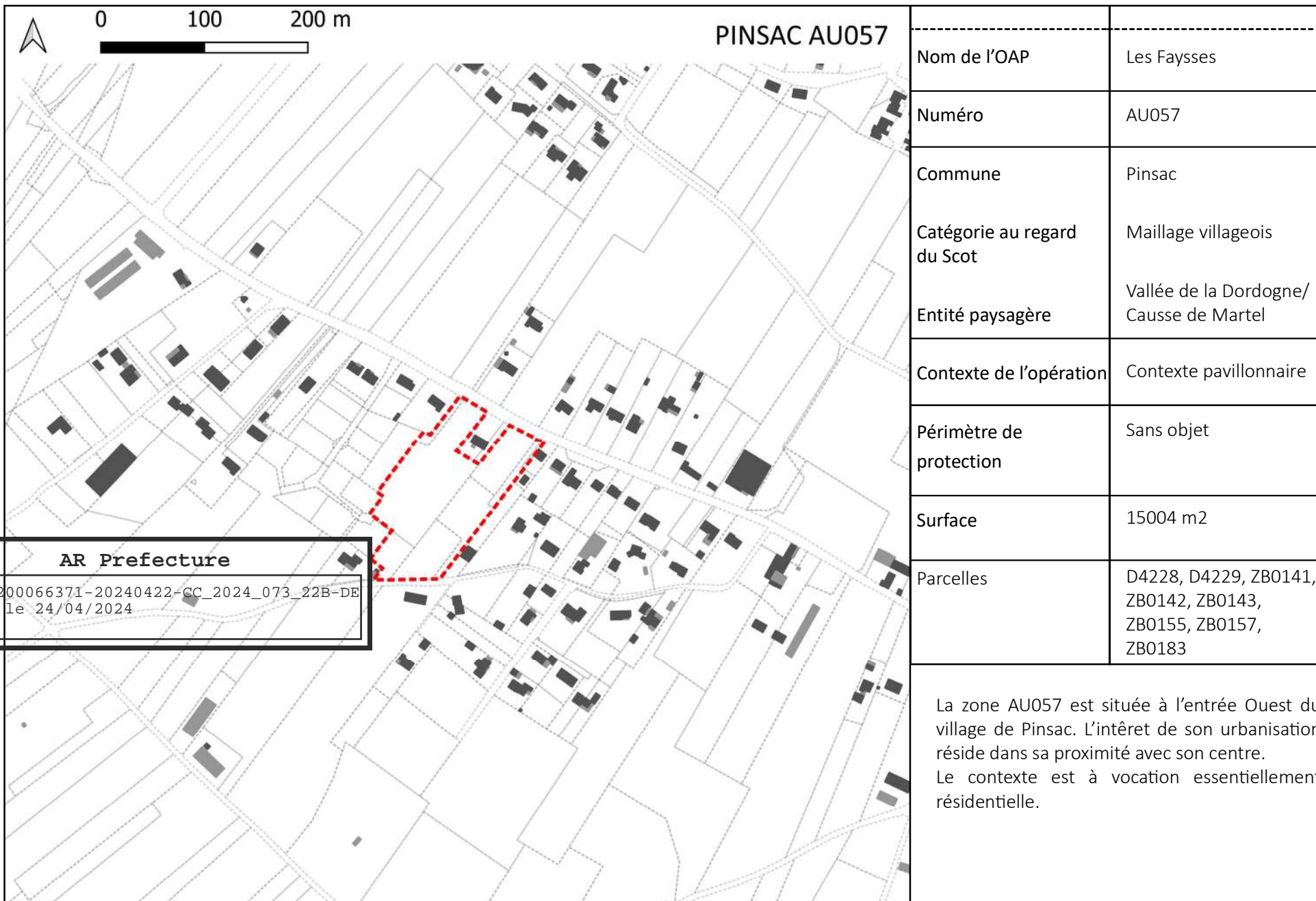
6516  
M2

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

OPÉRATION  
D'ENSEMBLE

1AUx

OAP  
«VALLÉE DE LA  
DORDOGNE»



# ETAT DES LIEUX

## Paysage et contexte bâti

La localisation en entrée du village Pinsac justifie l'urbanisation de cette zone. D'autant plus qu'elle jouxte un lotissement en cours de réalisation à l'Ouest (Permis d'aménager affiché)

Le tissu bâti environnant est majoritairement pavillonnaire.

En terme de topographie, le terrain est relativement plat, avec un point le plus bas au Sud.

Aucun élément de patrimoine n'a été relevé sur le site.



Noyeraie



D43 / Route de la Noix

## Réseau viaire et accès

### AR Prefecture

La route départementale 43, au Nord, ne présente pas d'accotement par rapport au terrain.

Au Sud, une deuxième voie permet l'accès au site.

## Légende



Périmètre OAP

## Utilisation des sols



Pelouse

## Propriétés du site

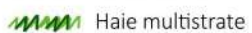


Sens de la pente

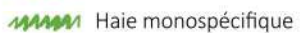


Accès existant

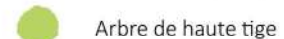
## Trame verte et bleue



Haie multistrata



Haie monospécifique



Arbre de haute tige

## Mobilités



Chemins et dessertes



Emplacement réservé pour du logement social

## AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Noyeraie



PINSAC  
AU057



## Services et commodités

Aucun service ou commodités n'ont été observés dans le secteur proche mais le centre du village comprenant divers commerces et équipements publics est accessible rapidement.

## Trame verte et bleue

Peu d'éléments sont présents exceptés deux arbres situés au milieu du zonage.

Le site est délimité des autres parcelles par leurs haies arbustives ou monospécifiques au Nord et à l'Est.

De plus, des noyeraies sont présentes hors secteur, un de l'autre côté de la route au Nord, plusieurs autres au Sud-Est.

AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



*Nouveau lotissement en construction*




*Haies délimitants les parcelles privées*


### Légende

 Périmètre de l'OAP

#### Trame verte et bleue

 Haie multistratée

 Haie monospécifique

 Arbre de haute tige

Lotissement  
récent en cours  
de construction

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



PINSAC  
AU057



# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :

- Implanter des logements individuels, accolés ou non
- Amener une certaine densité de type maison accolée, jumelée ou petit collectif
- Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
- Aménager des espaces communs végétalisés et plantés

## Maillage viaire et mobilité :

- Aménager une voie de desserte avec deux accès, un par la RD43 au Nord et un par la route communale au Sud
- Développer un cheminement doux
- Sécuriser les deux points d'accès

AR Prefecture

046-20636371-20240422-rec\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Préserver les éléments de la TVB

- Planter un alignement d'arbres
- Planter des arbres d'essences locales
- Marquer un recul par rapport à la RD

L'urbanisation de cette zone semble peu contrainte et pertinente de par son intégration dans un tissu bâti existant et sa proximité avec le centre de Pinsac.

## Programmation

Le site est à vocation résidentielle. Il sera prévu des logements sociaux sur la partie Est.

La densité prévue est de 10 logements par ha.

La typologie de bâti de type pavillonnaire étant prédominante sur ce secteur, elle pourra être proposée dans cet aménagement.

Des typologies de bâti plus denses de type maison accolées/jumelées ou petit collectif seront à privilégier le long de la RD, vecteur d'urbanité. Un recul sera néanmoins à respecter.

Des espaces communs fédérateurs et végétalisés seront à mettre en place :

- À l'entrée Sud des terrains
- Au niveau de l'arbre à préserver
- Pour mettre à distance le lotissement à l'Ouest.

## Maillage viaire et mobilités

Une première voie de desserte permettra de traverser la zone à urbaniser du Nord au Sud. Puis une boucle de desserte sera créée à partir du lotissement à l'Ouest. Elle offrira la possibilité d'urbaniser le cœur d'îlot.

## Intégration paysagère

La haie existante devra être préservée tout comme l'arbre remarquable.

Afin de paysager le site, des alignements d'arbres seront à planter en limite parcellaire à l'Ouest.

## POINTS CLEFS

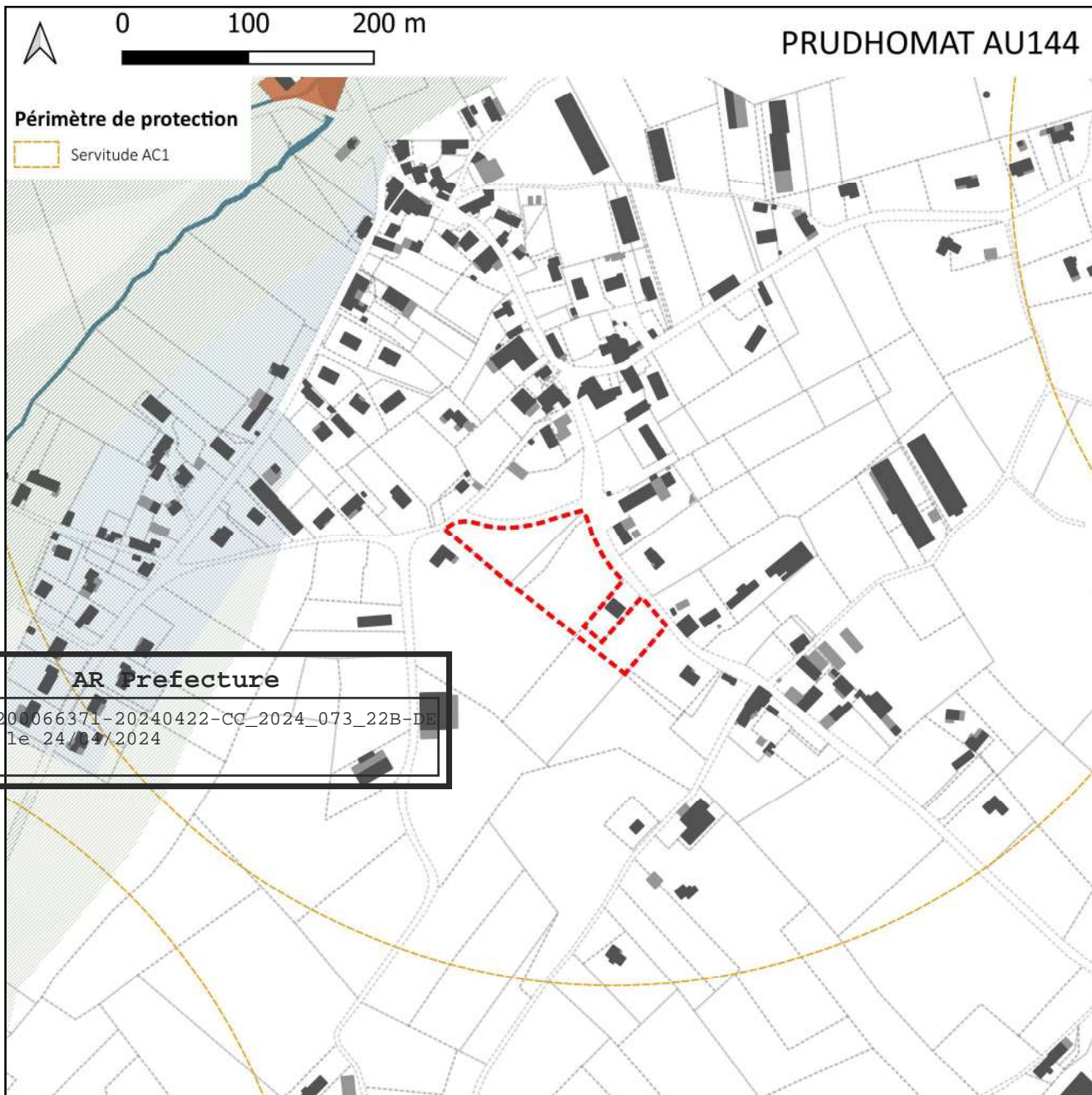
15004  
M2

10  
LGTS/HA

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

1AUc

OAP  
«VALLÉE DE LA  
DORDOGNE»



<b>PRUDHOMAT AU144</b>	
Nom de l'OAP	Bonneviolle
Numéro	AU144
Commune	Prudhomat
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Contexte villageois
Périmètre de protection	AC 1- Eglise de Bonneviolle
Surface	8662 m2
Parcelles	Section OC 791, 793, 688, 789 Section AD 339

La zone AU144 est située à l'entrée du village de Bétaille.  
 L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité directe avec l'école publique.  
 Le contexte est à vocation mixte.  
 Ce secteur porte des enjeux notamment en matière de greffe urbaine et de rapport au paysage.



## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

La zone se situe en entrée de bourg, dans une zone de transition entre un tissu villageois ancien et l'espace rural agricole.

Plus à l'Ouest, se développe un tissu bâti de type pavillonnaire diffus.

Le terrain encadre une maison isolée au Nord et présente une légère pente vers le Sud-Ouest.

La covisibilité avec le château de Castelnau-Bretenoux est importante. En effet, le terrain est à moins d'un kilomètre à vol d'oiseau de celui-ci. La proximité avec le centre ancien, à fort enjeux patrimoniaux sera également à prendre en compte.

#### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

### Réseau viaire et accès

Au Nord-Est, la RD19 longe le site. Axe structurant, elle traverse le centre-ancien. L'entrée de bourg fait l'objet d'aménagements de sécurisation par la limitation de la vitesse à 30 km/h ainsi que la mise en place d'un ralentisseur et d'un passage piéton.

A l'Ouest, la rue de Bonneviolle sera le support d'une future liaison piétonne vers le bourg et plus particulièrement l'école.



*Entrée du village*



*Angle de la rue Bonneviolle avec la RD*



*Maison enclavée et haie monospécifique délimitant sa parcelle*

## Légende



Périmètre OAP

## Utilisation des sols

 Prairie

## Propriétés du site


 Sens de la pente

 Accès existant


## Trame verte et bleue

 Alignement d'arbres

 Haie multistratée

 Haie monospécifique

 Haie arborée

 Arbre de haute tige

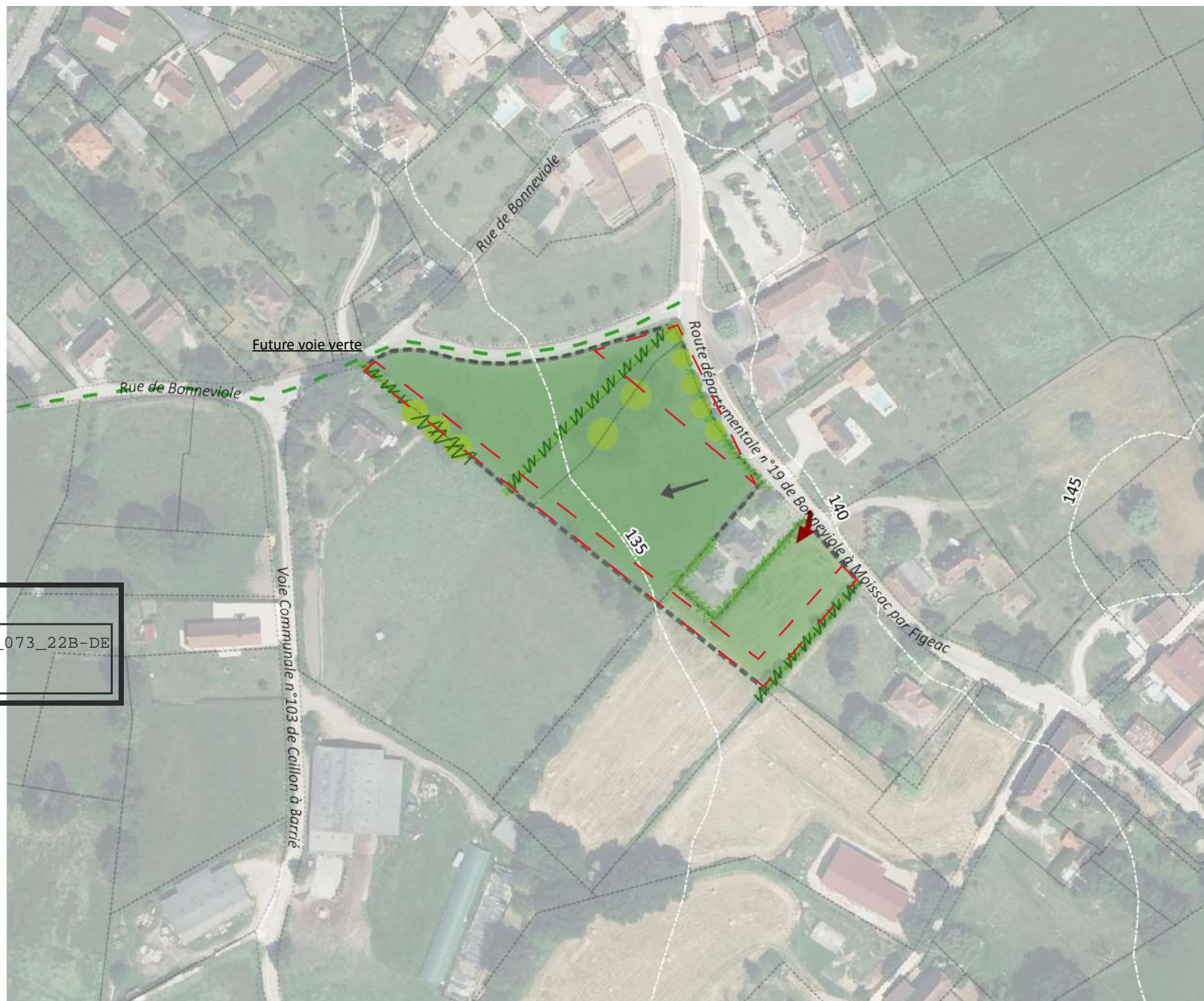
 Emplacement réservé

## AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



PRUDHOMAT  
AU144



## Services et commodités

Le secteur étant situé en entrée de village, il bénéficie de tous ses services et commodités.

De plus, il est à proximité immédiate du groupe scolaire et de la crèche municipale.



*Groupe scolaire en travaux*

## Trame verte et bleue

Différents couvert végétaux composent le site :

- à l'Ouest, la limite parcellaire est marquée par une haie arbustive et arborée

- une seconde haie arbustive démarque la zone Nord-Ouest

- au centre, deux arbres de haute tige s'imposent dans le paysage

- la limite Ouest, le long de la RD, est marquée par un alignement d'arbres

- l'habitation enclavée est entourée d'une haie monospécifique

- au Sud-Est, une dernière haie arbustive marque la limite.



*Deux arbres de haute tige*



*Alignement d'arbres le long de la RD*

AR Prefecture  
046-300066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

## Légende


 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

 Alignement d'arbres

 Haie multistratée

 Haie arborée

 Arbre de haute tige



### AR Prefecture





046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024





PRUDHOMAT  
AU144

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :

-  Implanter des logements individuels mitoyens ou non
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Maintenir des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager un espace fédérateur végétalisé et planté accompagnant la future liaison douce pour ensuite proposer un parc public en lien avec les équipements existants



## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte reliant la rue de Bonneviolle à la RD
-  Sécuriser les accroches aux voies existantes

AR Préfecture  
046-20006371-20240422-CC-2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Aménager une zone de stationnement perméable et ombragée

## Intégration paysagère :

-  Préserver l'alignement d'arbres et les deux arbres remarquables
-  Planter un alignement d'arbres le long des voies existantes

Cette opération vient densifier et conforter l'urbanisation en entrée de village. Sa proximité directe avec des équipements publics et le passage de la future voie verte au Nord impliquera de dédier une partie de la zone à des espaces publics ouverts afin d'en tenir compte.

## Programmation

La vocation principale du site est résidentielle. Il accueillera des maisons individuelles accolées ou non avec une densité minimale de 7 logements par hectare.

En lien avec la future voie verte et les équipements publics, un espace vert sera aménagé. Il accompagnera la liaison douce tout le long de la rue de Bonneviolle pour ensuite développer un parc public végétalisé en lien direct avec les équipements. (ER prévu)

Il proposera un parc récréatif et du stationnement.

## Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte sera créée en accroche de la rue de Bonneviolle. Elle longera la limite Sud-Ouest pour rejoindre ensuite à l'Est la RD19. Un sens unique depuis la RD pourra être mis en place si nécessaire pour la sécurisation de l'accès.

## Intégration paysagère

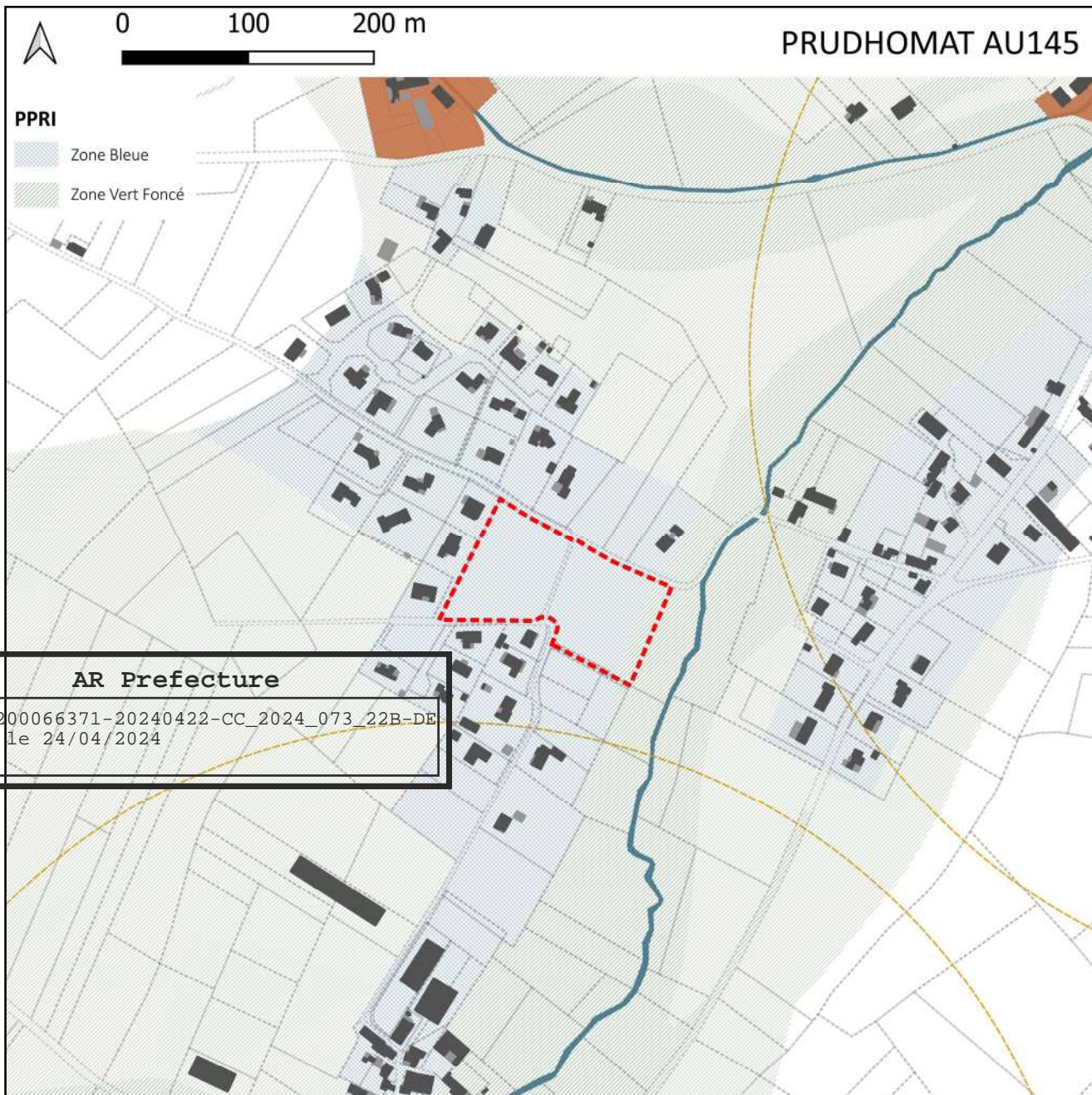
L'alignement d'arbres le long de la RD sera à préserver. Il sera prolongé vers l'Est et au Nord le long de la future liaison douce afin de structurer et d'accompagner cette dernière.

De plus, les deux arbres remarquables seront conservés.

Une haie bocagère sera créée en limite avec l'espace rural en continuité d'une haie / arbres existants.

**POINTS CLEFS**

- 8662 M2
- 7 LGTS/HA
- VALLÉE DE LA DORDOGNE
- 1AUB
- SERVITUDE AC1
- OAP «VALLÉE DE LA DORDOGNE»



Nom de l'OAP	Camp Cabrol
Numéro	AU145
Commune	Prudhomat
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	12973 m <sup>2</sup>
Parcelles (section AC)	419, 333

La zone AU145 est un peu excentrée du bourg de Prudhomat.  
 Le contexte est résidentiel et pavillonnaire.  
 L'intérêt de son urbanisation réside dans son intégration dans un tissu pavillonnaire relativement développé qui sera connecté au centre-bourg par une liaison douce.  
 Ce secteur porte des enjeux notamment en matière de greffe urbaine.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le site s'intègre dans un contexte bâti majoritairement pavillonnaire, constitué de maisons récentes implantées en milieu de parcelle.

Néanmoins, à l'Est, de l'autre côté du pont, en direction du centre ancien, une maison plus ancienne est présente.

Le site se trouve sur une zone entièrement plane.

La vue sur les collines boisées en arrière plan est appréciable depuis le site.

### Réseau viaire et accès

Le site est traversé par deux routes. La plus importante le traverse d'Est en Ouest, elle est carrossable et sans accotement.

Une autre voie s'accroche à la première et dessert les lotissements au Sud. Elle est également carrossable mais est moins large que la première.

Des emplacements réservés ont été mis en place au niveau de la zone pour :

- une liaison douce avec le bourg et ses équipements, dont particulièrement le groupe scolaire.
- permettre l'aménagement des voies de desserte de la zone



*Voie Nord-Sud, séparant le zonage en deux*



*Tissu urbain pavillonnaire*

#### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Légende

 Périmètre OAP

Utilisation des sols

 Prairie

Mobilités

 Chemins et dessertes

Réseaux

 Ligne électrique aérienne

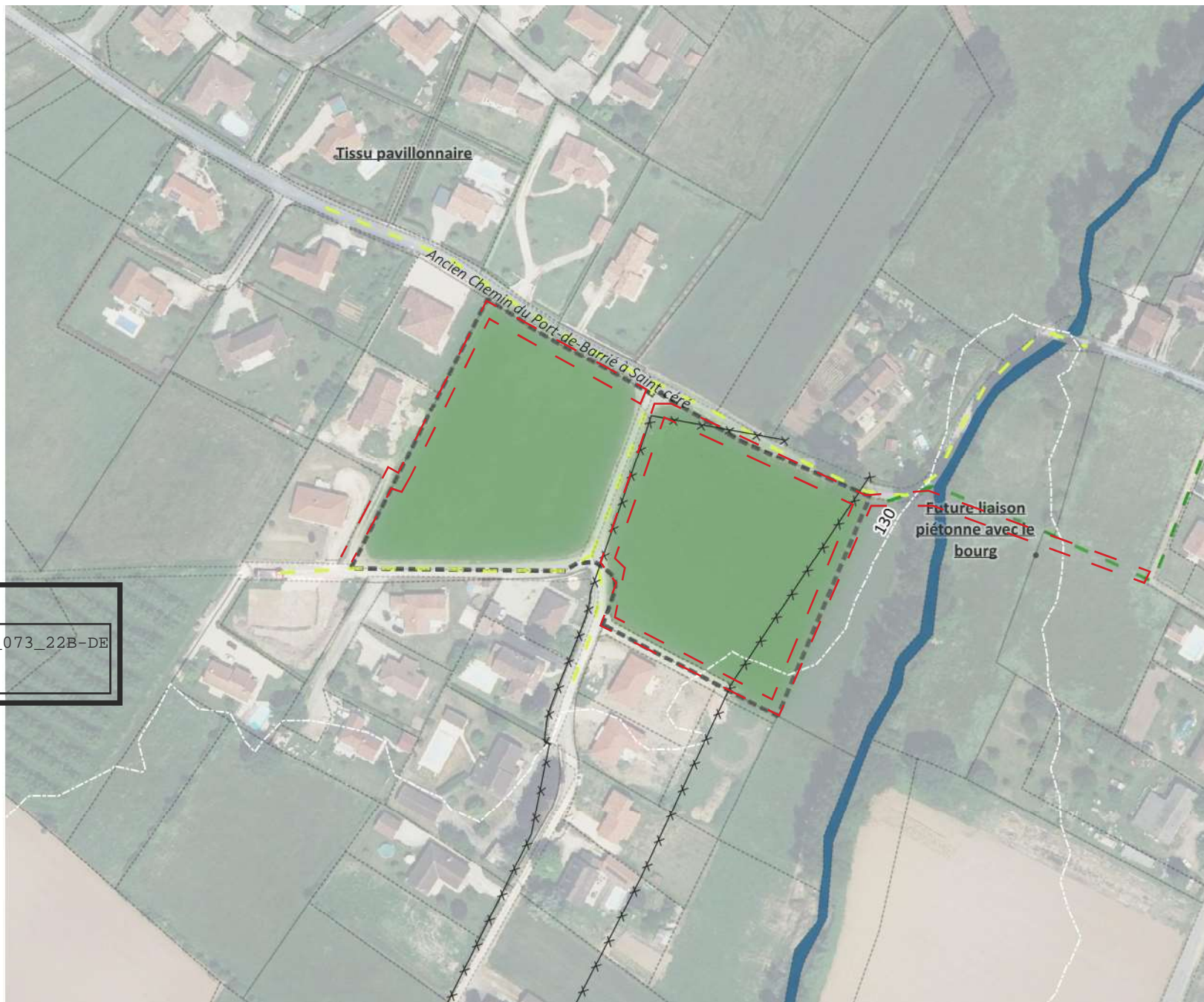
 Emplacement réservé

**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



PRUDHOMAT  
AU145







*Haie monospécifique au Nord-Ouest et buisson isolé*



AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Vue sur la parcelle au Sud-Ouest



*Vue sur les collines boisées*

## Services et commodités

Aucun service ou commodité ne sont présents dans l'environnement proche.

Néanmoins, l'accès au centre s'effectue en une dizaine de minutes à pied. Cet accès sera d'autant plus sécurisé par la future voie verte.

## Trame verte et bleue

A l'Est du secteur, une ripisylve constituée de peupliers accompagne un cours d'eau, Le Mamoul. Le site est effectivement en zone bleue du PPRI.

Cela impliquera des prescriptions particulières lors de l'implantation et de la conception des bâtiments et des aménagements.

**Légende**

 Périimètre de l'OAP







**AR Prefecture**



046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### Programmation :

-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privées
-  Aménager une bande végétalisée et plantée le long de la voie existante

### Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager les voies existantes
-  Développer un maillage piétonnier en continuité de la future voie vertemenant au centre bourg

### Intégration paysagère :

Planter un alignement d'arbres le long de la voie pour accompagner son aménagement

046-200663-1 de 2024 pour accompagner son aménagement  
Reçu le 24/04/2024

Ce secteur possède déjà les voiries nécessaires à une future opération et présente peu de contraintes.

Néanmoins, la future voie verte qui connectera ce quartier pavillonnaire au centre bourg amène un aménagement qualitatif qu'il s'agira de prendre en compte dans l'aménagement du site.

### Programmation

La vocation de l'opération est essentiellement résidentielle et la densité minimale prévue sera de 9 logements par hectare.

Considérant le contexte, des logements individuels, accolés ou non, seront à proposer.

Par ailleurs, l'opération sera structurée par une bande végétalisée d'environ 3m. Cet espace commun longera la voie existante au Nord.

### Maillage viaire et mobilités

Il n'existe pas de nécessité de création de liaison routière. Les voies existantes seront à aménager et élargir au besoin.

De plus, il s'agira de développer des cheminements doux en continuité de la future voie verte. Ils longeront les limites Ouest, Nord et Est de la zone et permettront aux habitations voisines une connexion qualitative vers la future liaison piétonne.

### Intégration paysagère

Un alignement d'arbre viendra structurer la voie et le cheminement doux au niveau de l'espace vert.

De plus, le site étant en zone bleue du PPRI, il s'agira de porter une forte attention à la gestion des eaux dans le projet.

### POINTS CLEFS

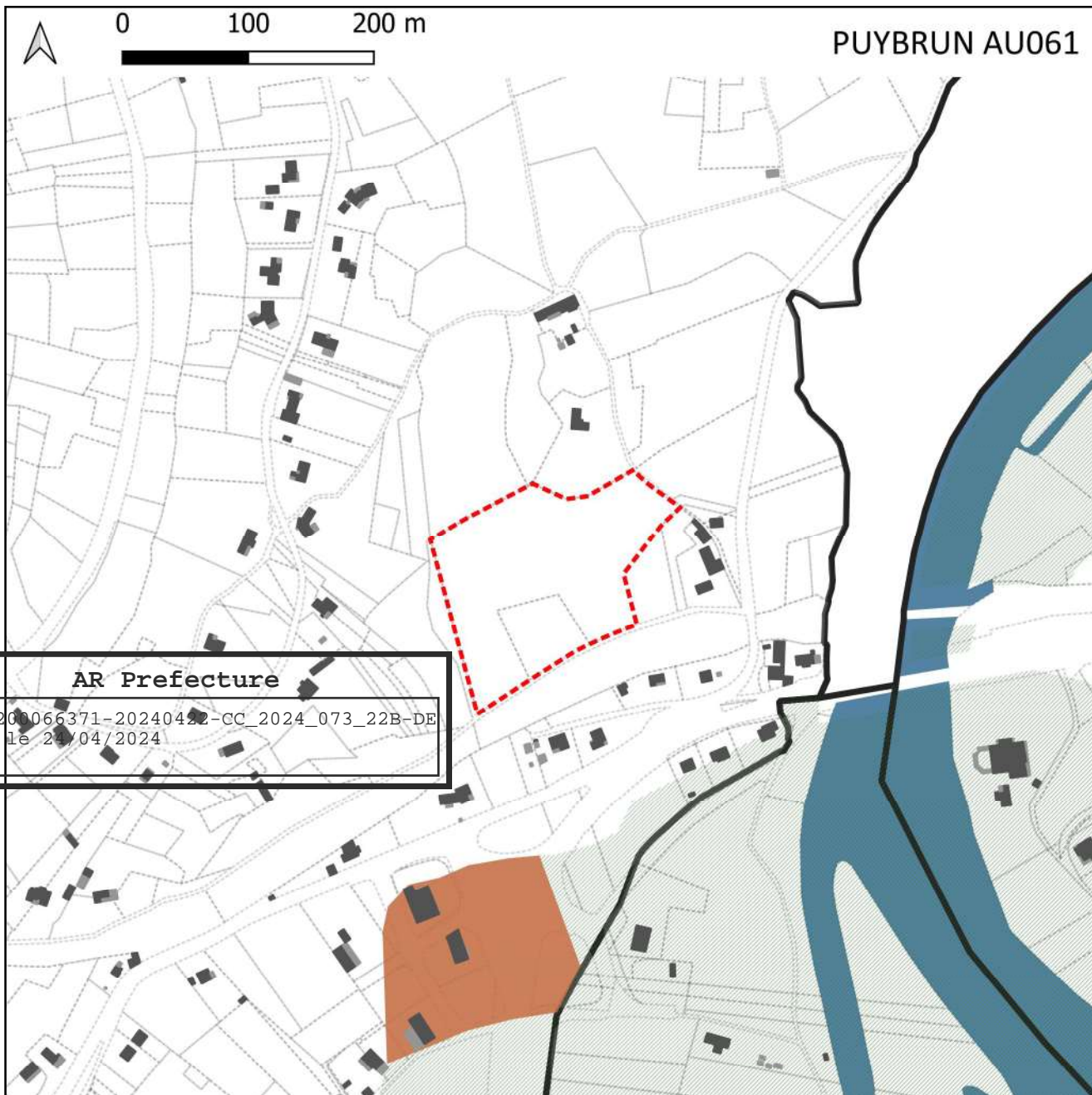
12973  
M2

9  
LGTS/HA

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

1AUc

OAP  
«VALLÉE DE LA  
DORDOGNE»



Nom de l'OAP	Gardelles
Numéro	AU061
Commune	Puybrun
Catégorie au regard du Scot	Pôle de proximité
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Pavillonnaire
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	21318 m <sup>2</sup>
Parcelles (section AE)	399, 224

La zone AU061 s'implante à l'Est du bourg de Puybrun dans un contexte d'urbanisation diffuse.

Son intérêt réside dans sa proximité avec une voie structurante, la RD803, garantissant une accessibilité à des zones d'emplois, commerciales, etc.

Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

La zone est connectée à un tissu bâti peu structuré.

En effet, dans l'environnement proche, le bâti est lâche; il n'existe pas de point d'accroche évident.

A l'Est, un ancien corps de ferme transformé en gîtes et les noyeraies sont caractéristiques du paysage rural local.

Les autres éléments bâtis à proximité relèvent d'un tissu pavillonnaire diffus.

Le terrain possède une pente du Nord vers le Sud, son point bas.

Le paysage environnant est très arboré et donc relativement fermé.

#### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE

Requête  
**Réseau viaire et accès**

Un projet d'aménagement a déjà été amorcé.

En effet, un accès a été créé à l'Est et les voies de desserte ont été tracées.

Le secteur est situé à proximité de la RD803. Elle s'implante en contre-bas du site, au Sud.

### Services et commodités

Excepté les gîtes présents à proximité (L'arbre du voyageur, Le Sud, Les Gardelès..), aucune offre de service ou de commodité n'est présente aux abords du site.

### Trame verte et bleue

Le secteur est globalement très végétalisé, notamment par une végétation de type friche semblant s'être développée depuis l'amorce de l'aménagement.

Par ailleurs, une zone boisée dense se développe au Nord-Ouest et occupe une partie de la zone.

Une haie multistrata met à distance la voie ferrée au Sud.



Vue drone générale



Couvert végétal dense



Ancien corps de ferme rénové

### Légende

-  Périmètre OAP
- Utilisation des sols**
  -  Friche
- Propriétés du site**
  -  Sens de la pente
  -  Accès existant
- Trame verte et bleue**
  -  Haie arborée
  -  Arbre de haute tige
  -  Boisement
- Mobilités**
  -  Chemins et dessertes



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



PUYBRUN  
AU061



*Accès à l'Est*



AR Prefecture  
046-200066371-20240422-CC-2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024 *ie existante au centre*



*Compteur mis en place*

## Légende

 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

 Haie arborée

 Arbre de haute tige

 Boisement

**OAP A FAIRE EVOLUER**  
pour mieux prendre en compte la végétation existante et la TVB (Cf. ambitions. du PADD) :

- conserver plus d'arbres existants notamment sur la partie est
- Préserver plus de boisement sur les franges sud et nord

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

 0 20 40 m





PUYBRUN  
AU061







# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :

-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager des espaces communs végétalisés s'appuyant sur l'existant

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte en reprenant le tracé et l'accès existant
-  Aménager une zone de stationnement perméable et ombragée

## Intégration paysagère :

 AR, Préfecture  
Préserver les éléments de la TVB

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Les enjeux principaux de cette opération concernent l'existant, le «déjà-là» qui sera le support de l'aménagement futur.

Le terrain ayant déjà été viabilisé, il s'agira de proposer un dessin reprenant le tracé initial de la voie tout en préservant une trame végétale et arborée existante très développée.

## Programmation

La vocation de l'opération est résidentielle.

Considérant la faible densité bâtie environnante et la déconnexion avec le centre-bourg, cette opération comprendra des logements individuels. La densité minimale prévue est de 7 logements par ha.

Un vaste espace végétalisé fédérateur se développera pour permettre une transition des zones bâties vers les espaces forestiers sur ses franges.

Un deuxième espace commun végétalisé accueillera les stationnements en amorce de la voie de desserte à l'Est.

## Maillage viaire et mobilités

La boucle de desserte à aménager reprendra le tracé et l'accès existant.

## Intégration paysagère

Les arbres de haute tige seront préservés ainsi que la zone boisée au Nord-Ouest.

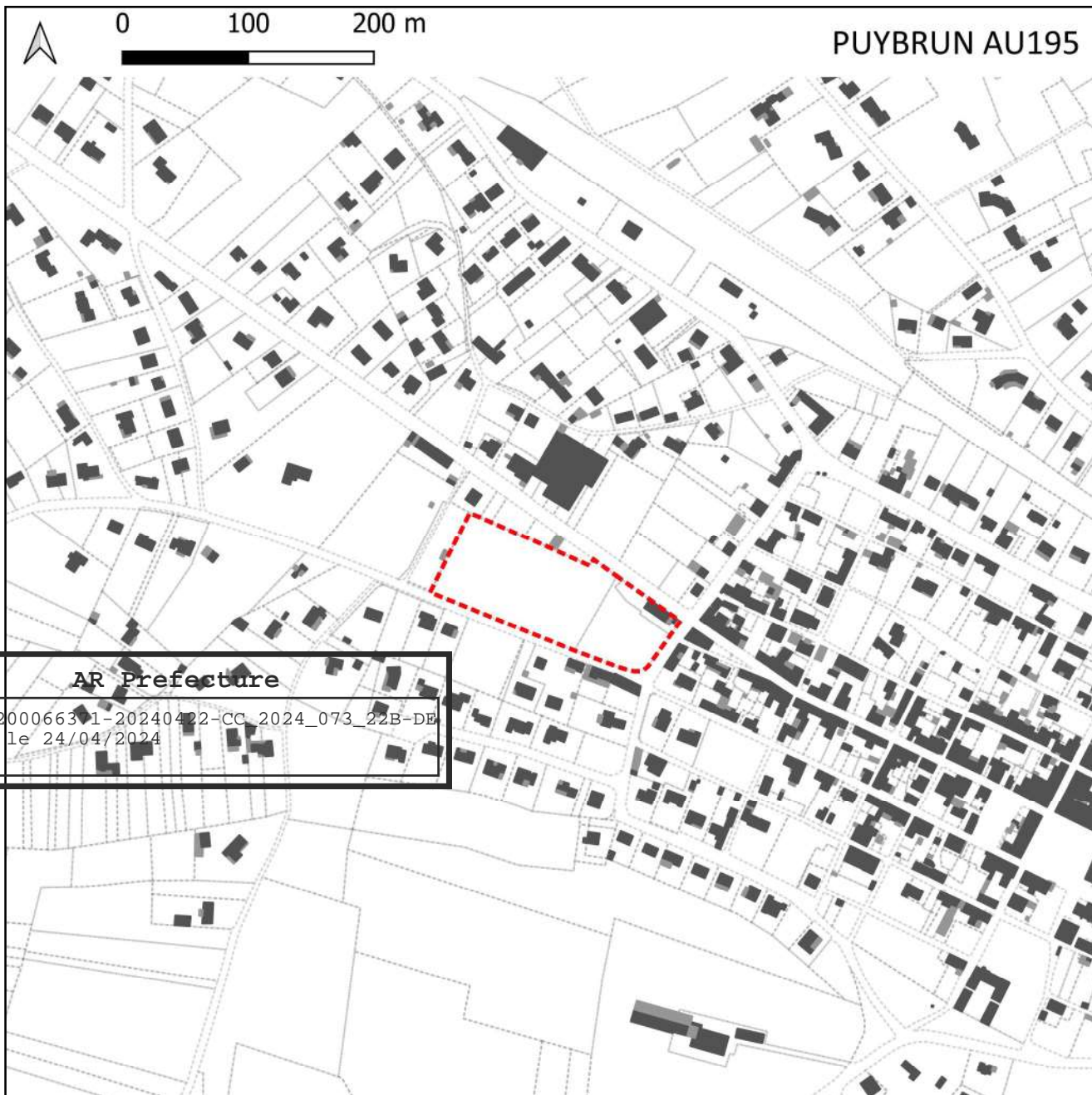
### POINTS CLEFS

21318  
M2

7  
LGTS/HA

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

1AUc



Nom de l'OAP	Thiot
Numéro	AU195
Commune	Puybrun
Catégorie au regard du Scot	Pôle de proximité
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Contexte urbain mixte
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	12232 m2
Parcelles (section AI)	42, 95, 94

La zone AU195 est située à l'Ouest de la bastide de Puybrun.

Le contexte est à vocation mixte compte tenu de la présence d'une entreprise majeure pour le territoire à proximité.

Ce secteur porte des enjeux en matière notamment de greffe urbaine dans le contexte urbain et patrimonial de la bastide.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Ce secteur étant situé à l'entrée Ouest du bourg, le tissu bâti est hétérogène et tranche avec celui de la bastide à 100m.

A l'Ouest et au Sud, les maisons individuelles de diverses époques prédominent.

Au Nord, l'entreprise Thiot ingénierie comprend d'importants volumes bâtis.

Si le terrain actuel est utilisé pour la fenaison, le contexte paysager est à prédominance urbaine : la proximité de la bastide n'apparaît cependant pas évidente. La présence du bâtiment imposant d'une entreprise importante de l'autre côté de la route Nationale (extension projetée sur la parcelle voisine) ramène à l'image d'une entrée de ville marquée par de l'activité et renforce cette impression.

La topographie du site est relativement plane avec une légère pente vers le Sud. Un talus (ancien muret de soutènement) longe la route au Sud.

Les vues s'arrêtent aux bâtiments proches.

Par ailleurs, sur la partie Est se présente un bâtiment vernaculaire en pierre de type ferme ainsi qu'un abri. Ce premier élément de bâti introduisant le tissu

historique se développant vers l'Est et marquant l'angle de la parcelle, il sera à préserver.

De plus, un muret en pierre marque la limite Est avec l'avenue de la Station. Tout son long, le terrain est surélevé par rapport à cette dernière.

(NB : Un permis de construire a été accepté (27 février 2023) pour l'extension de l'entreprise Thiot Ingénierie sur la parcelle n°659).

### Réseau viaire et accès

Le site est desservi au Nord par une route départementale, la route Nationale, à l'Est par l'avenue de la Station de Puybrun et au Sud par la voie communale n°7.

La route Nationale est l'axe structurant principal du centre bourg de Puybrun.

L'avenue de la Station rejoint la gare au Nord. Un accès via un portail est possible depuis cette voie.

La voie communale n°7 est de moindre importance mais elle rejoint également la place centrale de la bastide.

La route Nationale et la voie communale n°7 ne sont pas pourvues de trottoir au niveau du site.



Vue ouverte



Tissu bâti au Sud



Parking et gabions

AR Prefecture  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

## Légende



Périmètre OAP

## Utilisation des sols



Prairie

## Propriétés du site



Talus



Accès existant



Point de vue

## Trame verte et bleue



Alignement d'arbres



Haie multistrata



Arbre de haute tige

## Paysage et patrimoine



Muret en pierre

## Réseaux



Ligne électrique aérienne

## AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_228-DE  
Reçu le 24/04/2024



PUYBRUN  
AU195

## Services et commodités

Le centre-bourg comprenant plusieurs commerces et équipements publics est accessible facilement malgré l'absence de chaussée piétonne sécurisée sur ce secteur.

## Trame verte et bleue

Le site s'apparente actuellement à une prairie.

La partie Nord du site assez végétalisée, notamment au niveau du bâti. Il comprend un arbre de haute tige de type résineux ainsi que des haies arborées et arbustives.



*Pignon du bâti, accès depuis l'avenue et arbre résineux*



*Route Nationale et Thiot Ingénierie*



*Arbres de haute tige le long de la voie communale n°7*



*Muret en pierre et vue sur la partie Est du site*


046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu au Sud, des arbres de hautes tiges sont situés le long  
de la voie communale n°7. Ils seront à préserver


**AR Prefecture**

### Légende

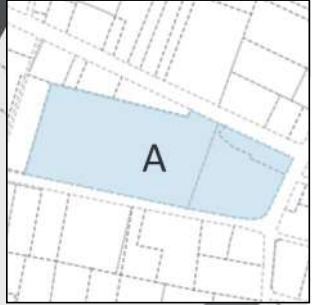
 Périmètre de l'OAP

#### Trame verte et bleue

 Alignement d'arbres

 Arbre de haute tige

Secteur A - Aménagement  
d'ensemble imposé



### AR Prefecture






046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024









PUYBRUN  
AU195

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :

-  Réhabiliter le bâti existant
-  Permettre une extension contemporaine du bâti existant en respectant les proportions et l'alignement
-  Laisser des emprises en pleine terre
-  Aménager un vaste parc public paysager
-  Implanter un ou plusieurs bâtiments du site de Thiot Ingénierie

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager deux voies de desserte
-  Développer des cheminements doux, dont un reliant les deux voies créées et un second de type parcours de santé
-  Aménager une zone de stationnement perméable et ombragée
-  Planter des arbres d'essences locales
-  Préserver et mettre en valeur le muret en pierre existant
-  Envisager le prolongement du muret en pierre sèche existant

AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC-2024-073-22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Intégration paysagère et architecture :

 Préserver les éléments de la TVB

L'aménagement de ce site concerne un projet porté par l'entreprise voisine Thiot Ingénierie.

## Programmation

Il s'agit de proposer un projet comprenant :

- Un aménagement paysager qualitatif, avec parcours de santé, espace vivrier (potager, verger..) partagé
- La réhabilitation du bâti en logement et potentiellement en cabinet pour profession libérale. Une extension sera possible vers l'Ouest.
- La construction d'un bâtiment pour Thiot Ingénierie

## Maillage viaire et mobilités

Deux voies de desserte permettant de traverser le site seront à développer :

- La première desservira le site de Thiot Ingénierie, elle utilisera l'accès existant au niveau de la route départementale n°703;
- La seconde permettra l'accès au bâti à réhabiliter et

formera une boucle formant un parking paysager. Ces deux voies rejoindront, si nécessaire, la voie communale n°7 au Sud.

Par ailleurs, un sentier piéton de type parcours de santé sera développé le long de la limite Sud. Un second cheminement pourra connecter les deux voies créées.

## Intégration paysagère et architecture

Les arbres de hautes tiges au Sud seront à préserver au même titre que l'alignement d'arbres au Nord, en continuité du bâti. Le résineux de haute tige sera également à maintenir.

Le parc développé sera planté et privilégiera les essences locales.

Concernant les éléments de patrimoine, le muret en pierre sera à préserver et mettre en valeur. En rappel historique, il pourra être prolongé le long de la limite Sud.

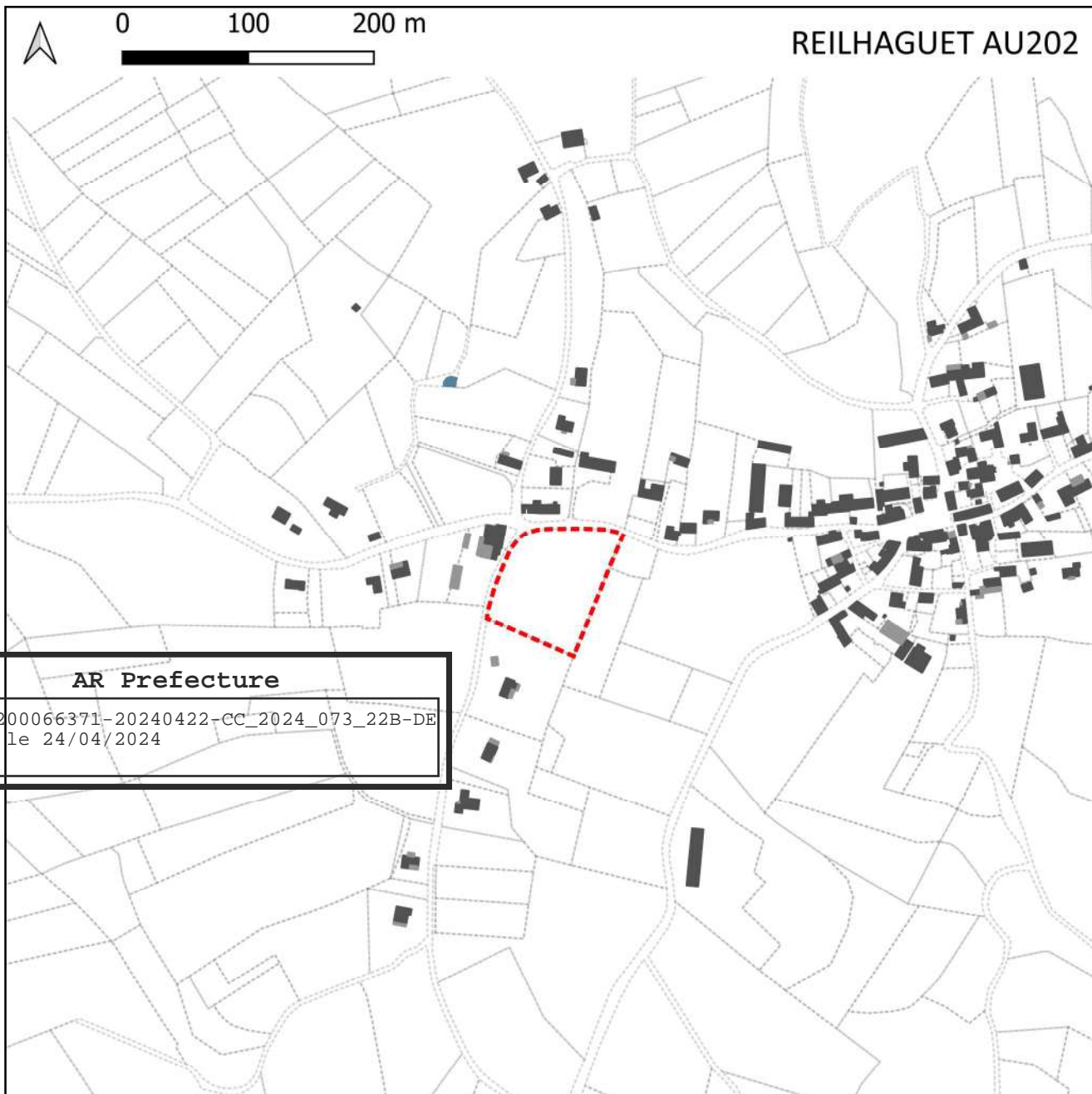
POINTS CLEFS

9816  
M2

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

OPÉRATION  
D'ENSEMBLE

1AUx



Nom de l'OAP	Clos de Cambret
Numéro	AU202
Commune	Reilhaguet
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Causse de Gramat
Contexte de l'opération	Contexte villageois
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	7157 m <sup>2</sup>
Parcelles (section E)	620

La zone AU202 est située en frange du village de Reilhaguet.  
 L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre du village ainsi que dans la densification et la structuration du tissu bâti existant.  
 Le contexte est à vocation mixte.  
 Ce secteur porte des enjeux notamment en matière de relation au patrimoine..



## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le secteur s'intègre dans un tissu bâti rural assez diffus avec une densité plus marquée en direction du centre village.

Les typologies de bâti reprennent les caractéristiques et le vocabulaire architectural traditionnel. Plusieurs bâtiments remarquables se trouvent à proximité du site.

La topographie propose une légère pente dont le point bas se situe au Nord-Ouest.

### Réseau viaire et accès

#### AR Prefecture

Facilement accessible depuis le centre bourg, le site est desservi par une route à double sens.

046-200066371-20240422-CC-2024-073-22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Un accès est existant au Sud-Ouest.

### Services et commodités

Le centre du village est à moins de 500m.  
Aucun commerce n'est présent.

A proximité directe du site, au Nord-Ouest, une menuiserie pouvant engendrer des nuisances sonores est en activité.

### Trame verte et bleue

Le site est actuellement en prairie. Il ne possède pas de végétation remarquable à préserver hormis les haies qui le borde pratiquement tout du long :

- A l'Est, une haie arborée, de type taillis dense
- Le long de la route menant au village, sur la partie Est, une haie arbustive
- Au Sud, un taillis non continu



Le clos de Cambret et la route longeant le site



Centre village de Reilhaguet



Menuiserie à l'Ouest du site

## Légende



Périmètre OAP

## Utilisation des sols


 Prairie

## Propriétés du site

 Talus

 Accès existant

## Trame verte et bleue

 Haie multistrata

 Haie arborée



## AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



REILHAGUET  
AU202



*Bâtiment au Nord-Est*



**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC-2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



*Haie le long de la route menant au village*

**Légende**

 Périmètre de l'OAP

**Trame verte et bleue**

 Haie arborée







**AR Prefecture**  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024





REILHAGUET  
AU202

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT


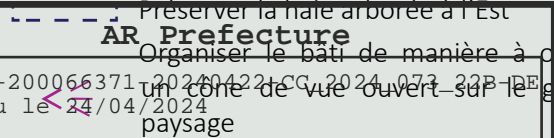
## Programmation :

-  Implanter des logements individuels mitoyens ou non
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager un espace fédérateur végétalisé et planté

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte en impasse
-  Sécuriser l'accroche au carrefour

## Intégration paysagère et architecture :

-  Préserver la haie arborée à l'Est
-  Organiser le bâti de manière à ouvrir un cône de vue ouvert sur le grand paysage

Cette zone s'inscrit en entrée Ouest de bourg et se trouve en contact avec un tissu bâti ancien portant de forts enjeux patrimoniaux.

Il s'agira donc de proposer un aménagement respectant le contexte bâti et permettant de bénéficier du cadre de vie qualitatif de ce secteur.

## Programmation

Considérant le contexte bâti peu dense, la vocation du site sera résidentielle et accueillera des logements individuels mitoyens ou non, pour une densité minimale de 6 logements par hectare.

Un espace vert commun sera développé le long des voies existantes, de manière à proposer une mise à distance végétalisée du bâti par rapport aux voies.

## Maillage viaire et mobilités

Les constructions seront desservies directement depuis les voies existantes, permettant une implantation du bâti ouverte vers le Sud-Est.

## Intégration paysagère et architecture

La haie arborée à l'Est sera préservée.

Le bâti s'organisera de manière à préserver un cône de vue ouvert vers l'espace rural et agricole au Sud.

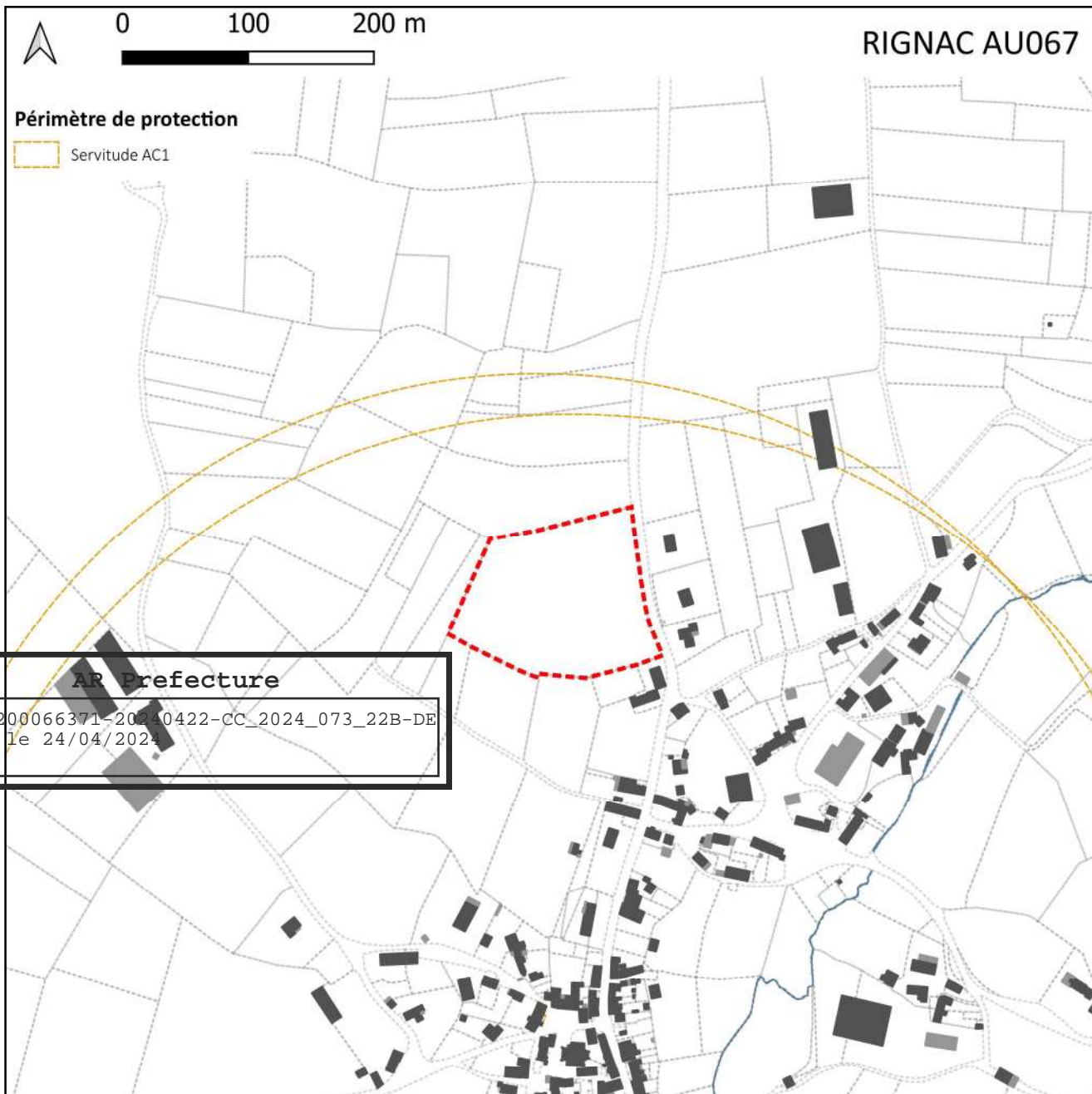
### POINTS CLEFS

7157  
M2

6  
LGTS/HA

CAUSSE DE  
GRAMAT

1AU<sub>B</sub>



Nom de l'OAP	Rignac Village
Numéro	AU067
Commune	Rignac
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Causse de Gramat / Limargue
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	Servitude AC1- Maison à Tourelles
Surface	15989 m2
Parcelles	AD120

La zone AU067 Village est située à l'entrée Nord du village de Rignac le long de la RD20.

L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre du village et de son école primaire. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle.

Ce secteur porte des enjeux en matière notamment de greffe urbaine et de traitement paysager de l'entrée de village.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le tissu proche se compose d'habitat individuel peu dense. Celui-ci est généralement sous forme de grandes emprises bâties en milieu de parcelle, pour la plupart de plain pied. Plus au Sud, le tissu ancien villageois est défini par ses alignements de murets en pierre sèche et ses façades en pierre. Le centre du village comporte un grand nombre de bâtisses caractéristiques du Quercy et notamment la maison à Tourelles, classée Monument Historique.

La végétation est très présente sur la deuxième couronne du centre, notamment à travers de grands jardins privés comportant des arbres remarquables.

Le site présente une déclivité partant du point le plus haut au Nord-Ouest vers la partie basse au Sud.

Sur ses hauteurs, un point de vue panoramique est observable mais la végétation dense altère la bonne lecture de celui-ci.

Le long de la route de la Châtaigneraie (RD20), un muret en pierre est dissimulé par la végétation.



*Centre ancien*



*Continuité bâtie en pierre*



*Muret en pierre sèche dissimulé sous la végétation*

La totalité de la zone à aménager est assujettie à une servitude AC1, périmètre de protection de la maison à Tourelles de Rignac.

## Légende



Périmètre OAP

## Utilisation des sols



Prairie

## Propriétés du site



Sens de la pente



Accès existant



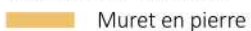
Point de vue

## Trame verte et bleue



Haie multistratée

## Paysage et patrimoine



Muret en pierre

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



RIGNAC  
AU067





## Réseau viaire et accès

Le site se trouve, en entrée Nord du village de Rignac, à l'Ouest de la voie de la Châtaigneraie (RD 20). Un accès est existant depuis à cette voie au Nord-Est du site (interruption du muret et de la haie).



RD20 (site sur la droite)



Accès possible

## Services et commodités

Le centre du village est accessible à pied. Cependant, il ne propose qu'un nombre restreint de services et commerces.

## Trame verte et bleue

De hautes herbes forment un couvert végétal homogène sur le site et des haies arbustives denses



Haie arborée



Site couvert de graminées




Vue panoramique


le ceinture **AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

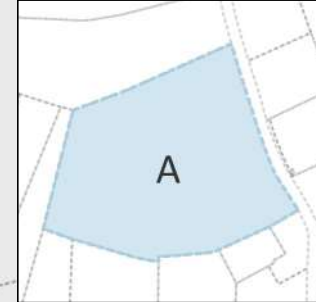
### Légende

 Périmètre de l'OAP

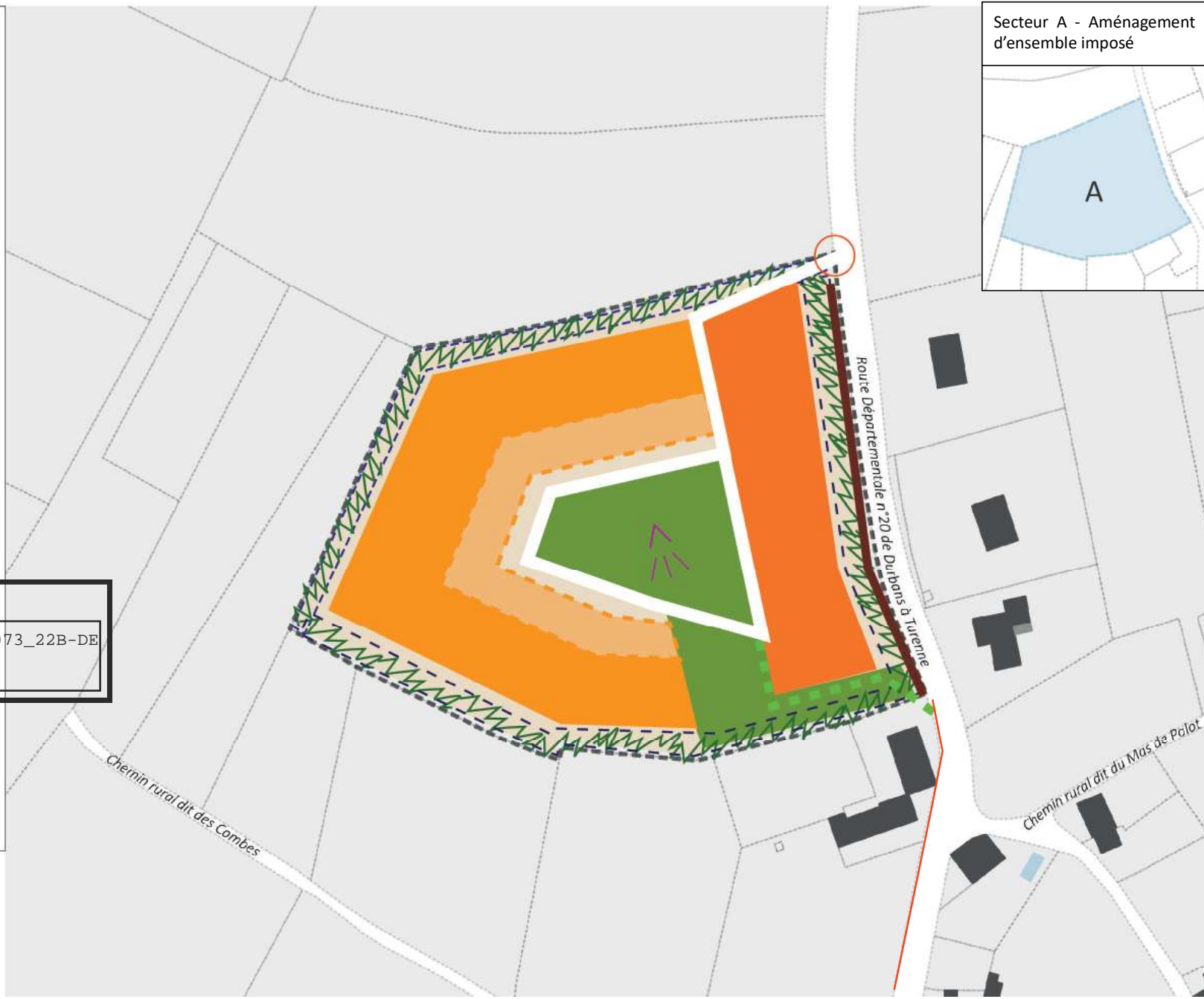
#### Trame verte et bleue

 Haie multistrata

Secteur A - Aménagement  
d'ensemble imposé








**AR Prefecture**  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024






RIGNAC  
AU067

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :




-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Amener une densité structurante de type maison de ville ou petit collectif
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager un espace fédérateur végétalisé et planté

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte
-  Développer un cheminement doux
-  Sécuriser l'accroche à la RD et les accotements de cette dernière

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC-2024-073-22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

-  Préserver les haies en limite
-  Restaurer le muret existant
-  Marquer l'alignement

Les enjeux de ce secteur sont essentiellement patrimoniaux et paysager du fait de la situation en entrée de village et de l'inclusion dans la zone dans un périmètre MH.

## Programmation

L'opération est à vocation résidentielle et prévoit une densité minimum de 7 logements par ha.

Il s'agira d'amener une densité de bâti structurante en continuité du tissu bâti ancien avec des typologies de type maison de ville ou petit collectif.

Dans la profondeur de la parcelle, il sera prévu des logements individuels, accolés ou non.

Ces constructions s'organiseront autour d'un petit espace commun, aménagé comme une placette et formant un îlot de fraîcheur et un espace fédérateur.

## Maillage viaire et mobilités

Une voie sera créée depuis le Nord-Est de la parcelle pour desservir le cœur d'îlot.

Un cheminement piéton rejoindra la RD à l'angle Sud-Est pour rejoindre le village plus directement

## Intégration paysagère et architecture

D'une part, l'ensemble des haies en limite sera à préserver.

D'autre part, l'architecture proposée devra s'inscrire dans la continuité architecturale et paysagère du bourg. De ce fait, le muret en pierre côté RD sera à préserver et restaurer. Dans la même perspective, les constructions le long de la RD devront respecter des principes d'alignement en rapport avec la continuité à créer avec la forme urbaine du village.

### POINTS CLEFS

15989  
M2

6  
LGTS/HA

CAUSSE DE  
GRAMAT  
LIMARQUE

OPÉRATION  
D'ENSEMBLE

1AUB

SERVITUDE  
AC1



Nom de l'OAP	Déchetterie
Numéro	AU069- AU070
Commune	Rignac
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Causse Gramat / Limargue
Contexte de l'opération	Activités
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	AU069 : 17983 m <sup>2</sup> AU070 : 61274 m <sup>2</sup>
Parcelles	AU069 : AM248  AU070 : AM231, AM235, AM236, AM237, AM238, AM239, AM240, AM241, AM242, AM243, AM244, AM245, AM246

Les zones AU069-AU070 sont excentrées par rapport au village de Rignac. Le contexte est à vocation d'activité.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

La première accroche avec du bâti à proximité du site doit se situer à environ 250m du secteur.

De nombreux murets en pierres sèches sont présents sur le secteur, notamment sur le terrain de l'OAP AU070. Ils encadrent le site presque entièrement, malgré quelques coupures et un état assez dégradé.

Les deux sites ont une visibilité directe sur une centrale électrique et la déchetterie qui se trouve à l'Est.

En limite Ouest de la zone AU070, se présente un cloup quercynois, élément topographique caractéristique du paysage des causses.

#### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

### Réseau viaire et accès

La route départementale 840 longe les deux secteurs sur toute leur bordure Sud.

Une route à l'Est de l'OAP AU070 relie la RD840 à la rue des Vignes du Causse au Nord. Elle offre de potentiels accès au terrain.

### Services et commodités

Les deux terrains bordent la centrale électrique, qui se trouve à l'Est de l'OAP AU069 et à l'Ouest de l'OAP AU070.

A l'Est du secteur, la «déchetterie de Gramat» est implantée et entraîne des nuisances olfactives.



*Murets en pierres sèches à l'Est de l'OAP AU070*



*Accès à la déchetterie*

Légende

 Périmètre OAP


Utilisation des sols


 Pelouse

Propriétés du site

 Accès existant

Trame verte et bleue

 Haie multistrata

 Boisement

Paysage et patrimoine

 Muret en pierre

Mobilités

 Chemins et dessertes



**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



RIGNAC  
AU070- AU069

## Trame verte et bleue

Le site présente une déclivité vers le Sud.

La zone AU069 est entièrement boisée.

Le secteur AU070 est en grande partie boisé également, mais il présente une zone non boisée de type prairie au Nord et à l'Ouest.

Le site est encadré d'une haie arbustive et arborée dense.

Au Nord du secteur sont présents des érables de Montpellier et des chênes truffiers.



*Boisements*



*Voie reliant la RD840 à la route des Vignes du Causse*

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Légende

▭ Périmètres des OAP

Trame verte et bleue

▨ Haie multistrata

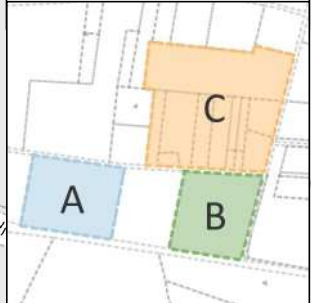
▨ Boisement



AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073-22B-DE  
Reçu le 24/04/2024





Secteurs A, B et C -  
Aménagement d'ensemble  
ou plusieurs phases sans  
ordre imposé







# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT


## Programmation :

-  Implanter des bâtiments d'activité
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions sur cette emprise
-  Laisser en pleine terre les parcelles privatives
-  Aménager un espace commun végétalisé et planté

## Maillage viaire et mobilité :


-  Aménager deux voies de desserte
-  Sécuriser les accès

## Intégration paysagère et architecture :

-  Préserver éléments de la TVB et de paysage

Préserver les murets en pierre sèche en périphérie et ceux situés dans et en lisière du boisement conservé

AR Préfecture  
046-200066371-20240422-CC-2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

-  Marquer l'alignement

Les OAP AU069 et AU070 sont éloignées du centre village de Rignac mais en continuité avec la ZA existante.

Elles se situent sur des zones majoritairement boisées, situées à proximité directe d'une centrale électrique et d'une déchetterie.

## Programmation

La vocation du site est l'activité.

Des emprises bâties sont à définir afin d'accueillir les futurs bâtiments d'activité.

## Maillage viaire et mobilités

Une première voie reliant les deux zones AU sera créée afin de desservir les futurs bâtiments d'activité au Sud.

Une seconde voie sera créée au Nord afin de desservir les futurs bâtiments d'activités au Nord.

Ces deux voies se termineront en impasse avec des aires de retournement et donneront accès à la voirie existante qui dessert la zone d'activités actuelle.

## Intégration paysagère et architecture

Les bâtiments d'activités s'implanteront le long de la voirie.

Les aires de stockage seront à l'arrière des parcelles.

Certains éléments seront à préserver :

- les plantations périmétriques, haies arbustives et arborées créant des barrières visuelles
- l'espace boisé «central» à l'Est sera à aménager en espace commun s'appuyant sur la végétation existante
- les murets en pierres sèches existants le long du chemin rural à l'Est et ceux situés dans et en lisière du boisement conservé
- le cloup quercynois à l'Ouest de la zone AU070

Un recul et un alignement seront marqués le long de la route nationale.

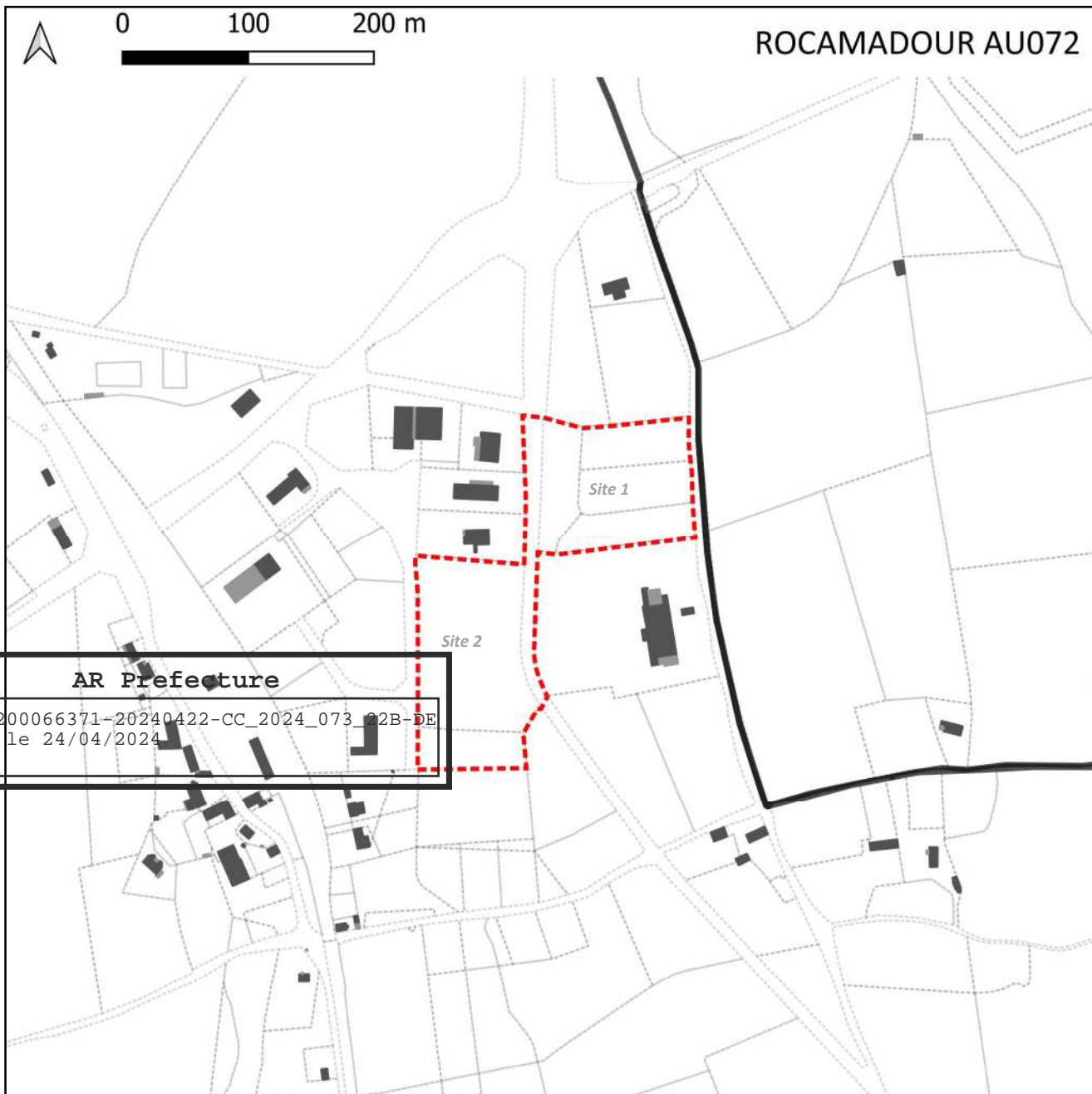
## POINTS CLEFS

79257  
M2

CAUSSE DE  
GRAMAT  
LIMARQUE

OPÉRATION  
EN 1, 2 OU 3  
PHASES

1AUX



## ROCAMADOUR AU072

Nom de l'OAP	Les Begourines
Numéro	AU072
Commune	Rocamadour
Catégorie au regard du Scot	Pôle d'équilibre
Entité paysagère	Causse Gramat
Contexte de l'opération	Activités
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	28859 m <sup>2</sup>
Parcelles	K0006, K0007, K0008, K0009, K0380, K0387

La zone AU072 est située sur la commune de Rocamadour, dans la zone d'activités de la Gare. S'insérant dans un contexte lié à l'activité économique, il vise à compléter l'offre existante en matière d'installations d'entreprises.

Desservi notamment par la RD840 reliant Gramat, ce secteur est opportun pour le développement de l'activité économique.

## ETAT DES LIEUX

Au sein d'un vaste site dédié aux activités économiques, l'opération s'étend sur plusieurs parcelles et de façon discontinue.

Ainsi, afin d'aborder ce dernier de façon claire, une distinction est faite entre :

- le site n°1 au Nord
- le site n°2 à l'Ouest

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

## Paysage et patrimoine

Le site 1 est localisé en continuité d'un bâtiment existant à usage de menuiserie.

Le site 2 est localisé dans une zone d'activités déjà identifiée. Ainsi, plusieurs bâtiments d'activités y sont présents (transports, TP, etc). Un restaurant, une biscuiterie et une épicerie sont également situés à proximité.

### Site n°1 :

Le terrain est relativement plat, avec une légère pente vers l'Ouest. La vue est cachée par le couvert boisé prégnant à l'Ouest et au Nord.

### Site n°2 :

Cette zone est ouverte et présente une topographie favorable. Implantée en contrebas de la RD840, elle propose une vue sur cette dernière et donc sur la menuiserie déjà implantée de l'autre côté de la voie.



*Menuiserie existante*



*Vue sur la menuiserie depuis le site 3*



*Bâtiment d'activités de la ZA (transports)*

## Légende

### Utilisation des sols

 Prairie

### Propriétés du site


 Talus

 Accès existant

### Trame verte et bleue


 Haie multistrata

 Haie arborée


 Arbre de haute tige

 Boisement

### Mobilités

 Chemins et dessertes

### Réseaux

 Ligne électrique aérienne

## AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



## Réseau viaire et accès

La RD840 longe les deux sites de la zone AU. Située en contrebas du site 1 elle est, a contrario, située en hauteur par rapport au site 2. Cette route est très fréquentée puisqu'elle permet de rejoindre Gramat.

En outre, le site 1 est longé à l'Est par une route communale étroite. Cette dernière permet de desservir la menuiserie ainsi que les quelques habitations situées aux alentours.

Par ailleurs, le site 2 est desservi à l'Ouest par la route desservant les différents bâtiments d'activités présents dans la zone d'activités. Cette route est large, permet la circulation de véhicules lourds sans encombres.

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



Route communale desservant le site 1

## Services / commodités

Comme mentionné précédemment, le secteur est situé en continuité de bâtiments d'activités existants, notamment le site 2 qui s'intègre dans la ZA existante de Rocamadour.

A environ 1km du site du projet, se trouve la gare de Rocamadour, halte sur la ligne Brive-la-Gaillarde - Toulouse.



Gare de Rocamadour

## Trame verte et bleue

### Site 1 :

Le site 1 est une prairie présentant un couvert boisé important au Nord et à l'Ouest.

Trois arbres remarquables sont présents en son centre.

### Site 2 :




Le site 3 est une prairie bordée en limite Nord et Ouest par des alignements d'arbres et des arbres remarquables.



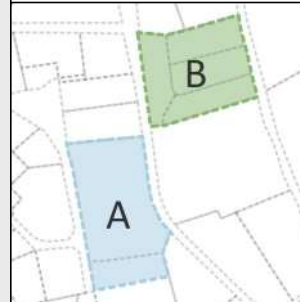
Arbre remarquable

### Légende

#### Trame verte et bleue

-  Haie arborée
-  Arbre de haute tige
-  Boisement

Secteurs A et B -  
Aménagement d'ensemble  
ou deux phases sans ordre  
imposé






**AR Prefecture**  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024





ROCAMADOUR  
AU072

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT


## Programmation :

-  Implanter des bâtiments d'activité
-  Laisser en pleine terre les parcelles privatives
-  Aménager un espace commun végétalisé et planté

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte avec deux accès sur le site 2, et une voie d'accès sur le site 1
-  Sécuriser les accès des voies créées

## Intégration paysagère :

-  Préserver éléments de la TVB

-  Planter un alignement d'arbres

AR Préfecture  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

## Programmation

Le site fera l'objet de deux nouvelles emprises constructibles pour accueillir des bâtiments d'activités. L'une s'implantera sur le site 1, sans impacter le couvert boisé à l'Ouest. L'autre s'implantera sur le site 3.

## Maillage viaire et mobilités

Des voies de circulation devront être aménagées pour permettre la desserte des futurs bâtiments d'activités. Ainsi, sur le site 1, un point d'accès sécurisé sera créé au Sud-Est de la parcelle. Sur le site 2, une voie de desserte interne sera créée. Afin d'assurer une circulation fluide, deux points d'accès seront à sécuriser, au Nord-Ouest et au Sud-Ouest de la parcelle.

## Intégration paysagère

Les arbres remarquables seront à conserver, notamment :  
- la zone boisée du site 1  
- ceux situés à l'Ouest du site 2  
Les haies arborées spécifiées seront également à maintenir.  
  
En outre, des alignements d'arbres devront être plantés sur le site 2 en bordure de la RD840.

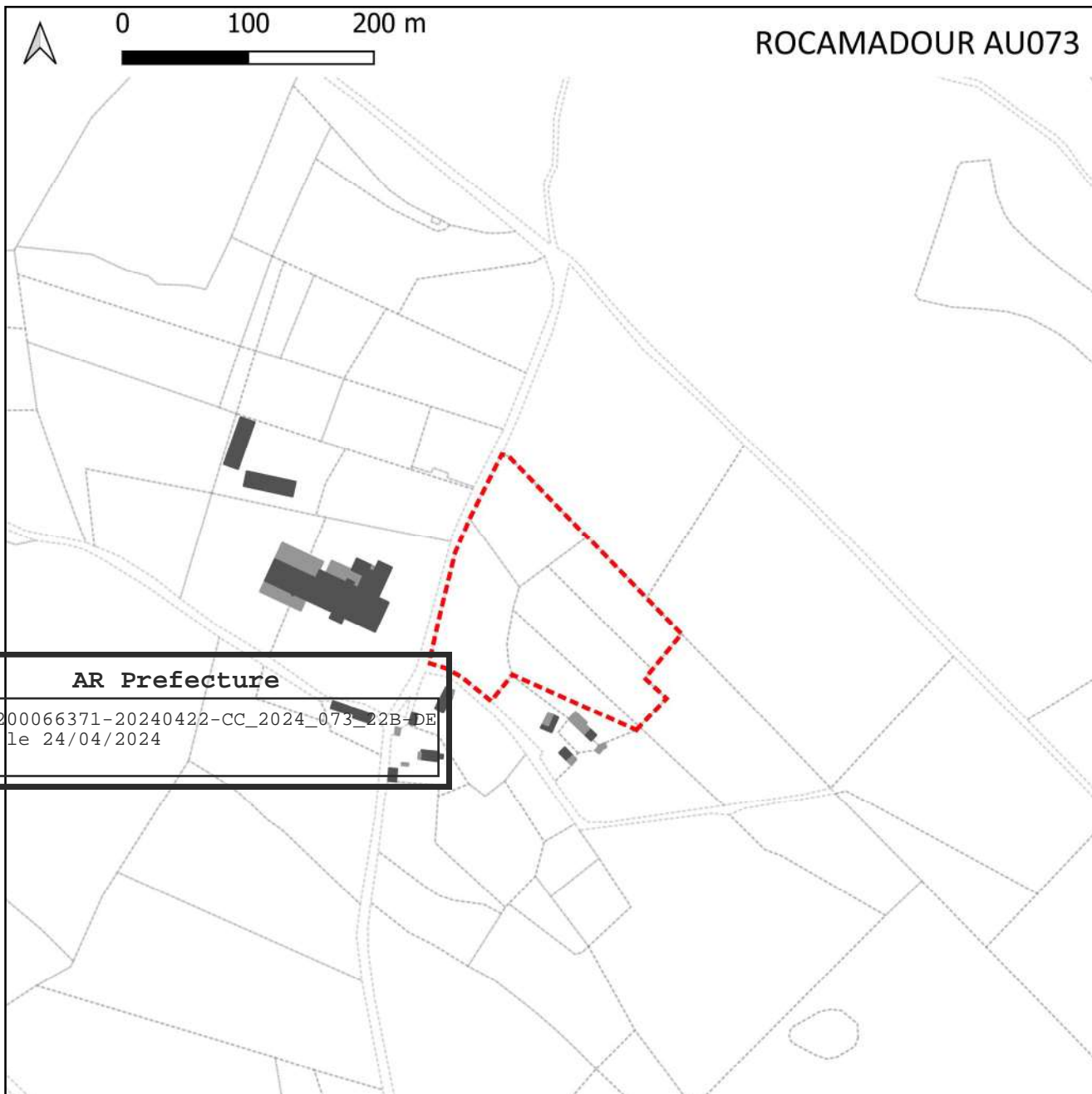
### POINTS CLEFS

28859  
M2

CAUSSE DE  
GRAMAT

OPÉRATION  
EN 1 OU 2  
PHASES

1AUx



Nom de l'OAP	La Borie d'Imbert
Numéro	AU073
Commune	Rocamadour
Catégorie au regard du Scot	Pôle d'équilibre
Entité paysagère	Causse de Gramat
Contexte de l'opération	Activités de tourisme
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	23428 m <sup>2</sup>
Parcelles (section AY)	295, 296, 297, 298

La zone AU073 est située au lieu-dit La Borie d'Imbert, dans la commune de Rocamadour. Ce secteur agricole est situé le long de la RD247 qui permet de joindre le centre-bourg de Rocamadour au village de Lacave. Ce secteur porte des enjeux notamment en matière d'insertion paysagère.



## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le site s'intègre dans un secteur agricole et dont le paysage est caractéristique du Causse de Gramat.

Des bâtiments agricoles sont présents à l'Ouest du site (chèvrerie).

Au Sud du site, plusieurs bâtiments traditionnels agricoles sont présents, dont un sert à la vente de produits fermiers.

Un espace pique-nique est aménagé autour de ce dernier (espace privatif).

Le rapport d'échelle est spectaculaire entre la chèvrerie, marquant fortement le paysage, et les volumes traditionnels.



*Muret en pierre sèche*



*Chèvrerie située à l'Ouest*



*Gariotte partiellement démolie présente au Nord*



*Parcelle agricole du site*

AR, Prefecture  
Le site est jalonné de plusieurs murets en pierres sèches qui délimitent chaque parcelle agricole.  
Reçu le 24/04/2024  
Une gariotte partiellement démolie et une cazelle sont également présentes au centre du site.

## Légende



Périmètre OAP

## Utilisation des sols



Prairie



Culture

## Propriétés du site



Sens de la pente

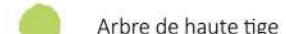


Talweg



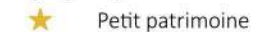
Accès existant

## Trame verte et bleue



Arbre de haute tige

## Paysage et patrimoine



Petit patrimoine



Muret en pierre



## AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



ROCAMADOUR  
AU073

## Réseau viaire et accès

La zone est bordée à l'Ouest par la RD247 qui relie Rocamadour à Lacave.

Par ailleurs, un chemin borde le site au Sud et permet d'accéder aux bâtiments situés au Sud.

## Trame verte et bleue

Plusieurs arbres sont témoins d'anciens alignements, ils marquent la séparation entre les différentes parcelles.

De plus, un alignement d'arbres est également présent le long de la RD247, sur la parcelle située le plus au Nord.

**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



*RD247 longeant le site à l'Ouest*



*Espace de pique nique aménagé au Sud du site*



*Arbres remarquables jalonnant le site*



*Chemin longeant le site au Sud et bâtiment de vente de produits fermiers*

## Légende

 Périmètre de l'OAP

**Secteur sensible PATRIMONIAL**  
dont la constructibilité interroge

Forme urbaine proposée inaboutie  
qui réclame une **ADAPTATION**  
**IMPORTANTE DE L'OAP** afin de  
s'inscrire en continuité des formes  
urbaines traditionnelles :

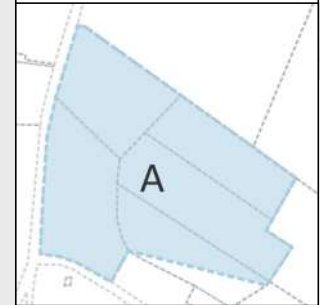
1. espace commun central enherbé  
entièrement cerné de murets de  
de pierre sèche (existant à conserver à  
bien murets à édifier là où  
manques)

2. voie de circulation périphé-  
rique implantée de manière à ce que  
le muret soit à la limite entre  
parcelles privées et espace  
commun

3. Habitations implantées en recul  
du muret de clôture avec  
éventuellement des annexes  
secondaires implantées à  
l'alignement dans ce muret.

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024




Secteur A - Aménagement  
d'ensemble imposé






ROCAMADOUR  
AU073

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



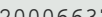

## Programmation :

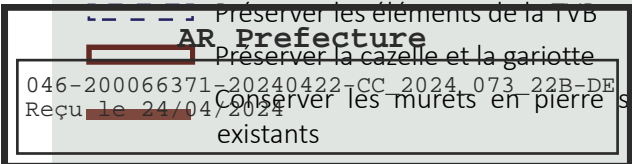
-  Implanter des bâtiments dédiés à l'accueil et l'hébergement touristique
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager un espace fédérateur végétalisé

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte en boucle
-  Sécuriser l'accroche à la RD
-  Aménager une zone de stationnement perméable et ombragée

## Intégration paysagère et architecture :

-  Préserver les éléments de la TVB
-  Préserver la cazelle et la gariotte
-  Préserver les murets en pierre sèche existants
-  Marquer l'alignement



Les enjeux principaux résident dans l'insertion paysagère et dans la préservation du patrimoine existant.

Ce site comprend de nombreux éléments de petit patrimoine vernaculaire, et porte donc de forts enjeux patrimoniaux. L'aménagement aura donc pour objectif la préservation de ces derniers.

## Programmation

Il est prévu que cette zone soit dédiée à de l'hébergement touristique.

Les implantations de ces logements seront privilégiées au sein des parcelles délimitées par les murets, en pourtour de la zone pour laisser place au centre à un espace préservant le caractère caussenard du site.

Un second espace commun viendra accompagner la création de la voie et introduire son amorce.

## Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte en boucle, formant une enceinte autour de l'espace central, sera créée à partir de la RD247. Cette accroche devra être sécurisée.

Le dessin de cette voie sera prévu de manière à impacter au minimum les murets en pierre sèche existants.

## Intégration paysagère et architecture

Les murets en pierre sèche seront préservés. Lorsqu'ils seront ponctuellement percés pour laisser passer la voie, les traitements des angles devront être architecturés.

De plus, la cazelle et la gariotte existantes seront conservées. Elles pourront être reconstituées.

L'ensemble des arbres existants accompagnant les murets seront également préservés.

Par ailleurs, pour garantir une forme urbaine architecturée, des alignements seront à marquer.

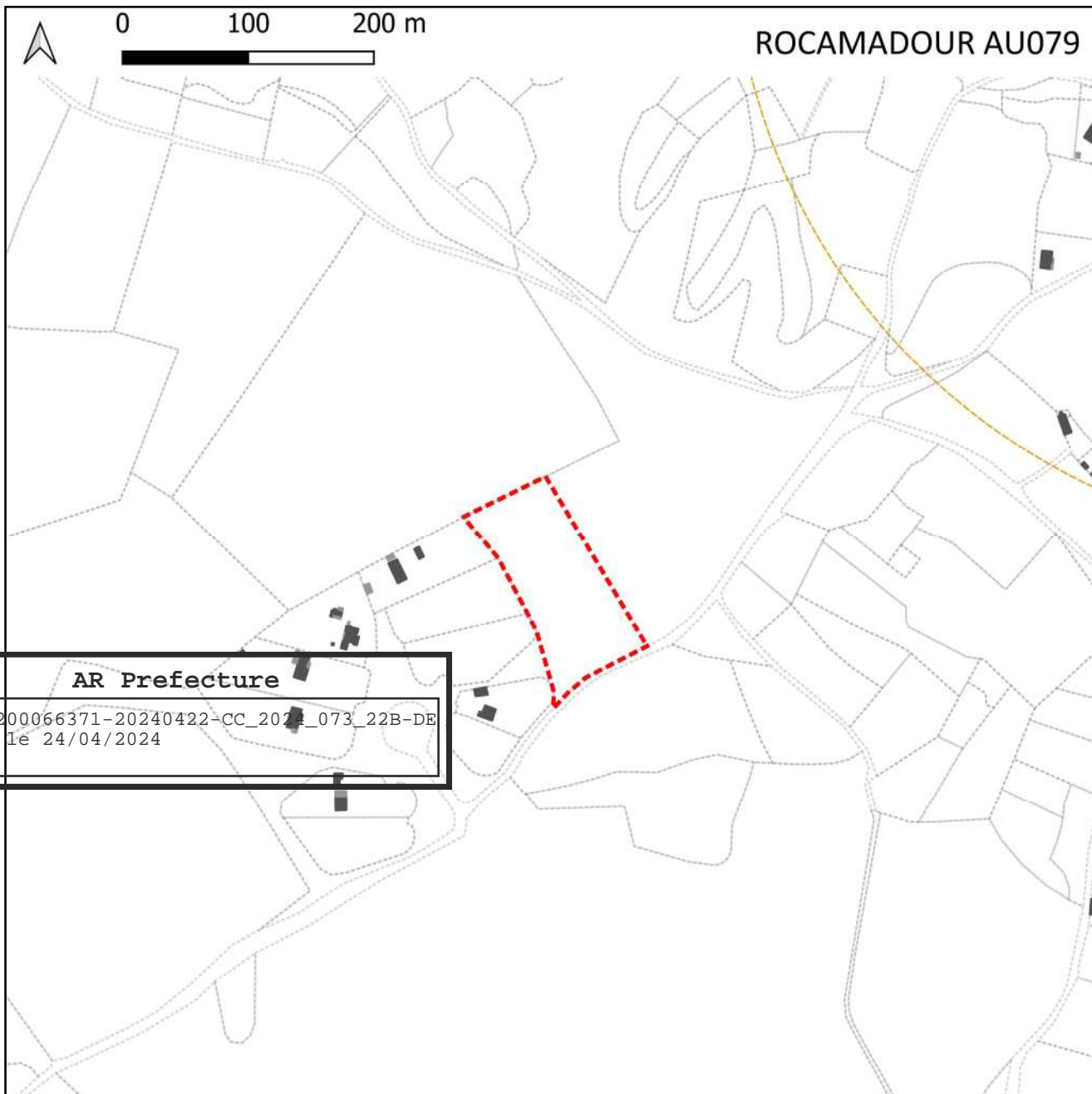
### POINTS CLEFS

23428  
M2

CAUSSE DE  
GRAMAT

OPÉRATION  
D'ENSEMBLE

1AULT



## ROCAMADOUR AU079

Nom de l'OAP	Les places du Roc
Numéro	AU079
Commune	Rocamadour
Catégorie au regard du Scot	Pôle d'équilibre
Entité paysagère	Causse de Gramat
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	11277 m <sup>2</sup>
Parcelle (section AY)	327

La zone AU079 est excentrée par rapport au bourg de Rocamadour. Elle se situe au lieu-dit Les Places du Roc où existe déjà un tissu pavillonnaire très lâche de 6 maisons individuelles.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le site est isolé sur le causse, éloigné des centres de Rocamadour ou de Mayrinhac le Francal.

Il n'est en continuité que d'un lotissement pavillonnaire en cours d'urbanisation très peu dense. Celui-ci est organisé autour d'un vaste espace central qui dessert l'ensemble des parcelles.

La paysage alentour est celui d'un causse : ouvert et à vocation agropastorale. Un hangar agricole est présent au Sud.

La parcelle n°327 est clôturée sur ses abords. La zone de l'OAP est donc partiellement entourée de grillage. Aucun petit patrimoine remarquable n'a été observé aux alentours.

AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE

Reçu le 24/04/2024

Quand au site, il présente un léger dénivelé allant du Nord-Ouest au Sud-Est.



*Route étroite longeant la bordure Sud du site.*



*Habitations pavillonnaires récentes.*


## Légende

### Utilisation des sols

 Prairie


### Propriétés du site

 Sens de la pente


 Création possible d'un accès

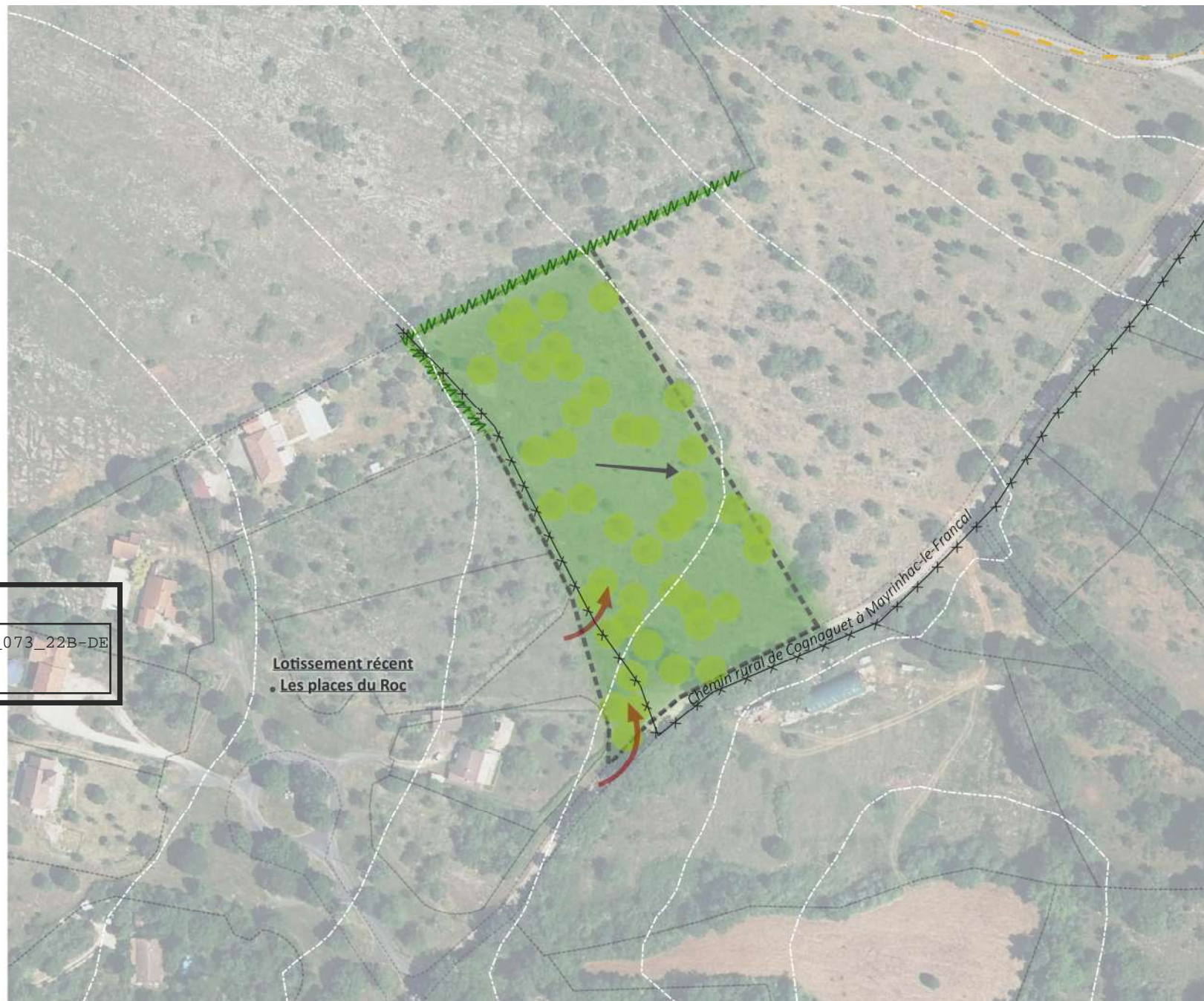
### Trame verte et bleue

 Haie multistrata

 Arbre de haute tige

### Réseaux

 Ligne électrique aérienne



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

**Lotissement récent**  
• Les places du Roc

Chemin Rural de Cognacquet à Moyrinhaac-le-Francois



ROCAMADOUR  
AU079



## Réseau viaire et accès

La zone est accessible par une route relativement étroite.

A l'Est de la parcelle, un portail permet d'accéder à un accès au site.



*Léger dénivelé vers le Sud-Est*

## Services et commodités

Aucun service n'est accessible directement sans l'aide d'un véhicule.



*Chênes présents au sein du site*

## Trame verte et bleue

AR Prefecture

046-200066371-20240412-FC-2024-013-237-DE  
Recu le 24/04/2024  
La zone est couverte d'herbes sèches. Elle est également parsemée d'arbustes, des chênes.

En limite Nord-Ouest, une haie arbustive délimite la zone.

## Légende

 Périmètre de l'OAP

L'OAP proposée induit une forme relativement banale au sein d'un paysage rural caussenard. La production d'un quartier en impasse juxtaposé à un quartier existant déjà en impasse n'est pas favorable à la production d'une forme urbaine faisant écho aux hameaux traditionnels (Cf. ambitions du PADD)

Le quartier existant ayant été organisé en référence à un couderc, il serait opportun que l'OAP s'inscrive en continuité et en lien avec ce dernier.

L'OAP pourrait aussi chercher à « activer » parcelles situées à l'est et actuellement non bâties du lotissement actuel pour accroître leur potentiel de densification.

**AOP A REPREDRE INTEGRALEMENT**





 0 20 40 m

ROCAMADOUR  
AU079







# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :

-  Implanter des logements individuels
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager un espace fédérateur végétalisé et planté

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte en impasse
-  Développer un cheminement doux
-  Sécuriser l'accroche à la voie
-  Aménager une zone de stationnement perméable et ombragée

AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

## Intégration paysagère :

-  Préserver une partie des arbres existants

Le site est complètement excentré et isolé sur le causse.

La seule accroche «urbaine» est celle du lotissement existant.

## Programmation

La vocation du site est résidentielle. Considérant le contexte, le bâti s'implantera le long de la future voie, sous forme d'habitations pavillonnaires. La densité prévue est de 8 logements par hectare minimum.

Des espaces végétalisés feront office d'espaces tampons :

- le premier au contact du lotissement existant sous la forme d'un couderc
- le second le long de la voie au Sud
- le dernier accompagnera la voie, proposant un traitement des limites espace public / espace privé

## Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte en impasse sera créée à partir du chemin rural au Sud. Cette accroche sera sécurisée.

Cette voie sera connectée au tissu pavillonnaire existant par une liaison piétonne au niveau du couderc.

## Intégration paysagère

Le site étant recouvert de chênes et d'arbustes, une partie des arbres devra être conservée, soit sur des parcelles privatives, soit sur des espaces communs en dilatation de l'espace de desserte.

### POINTS CLEFS

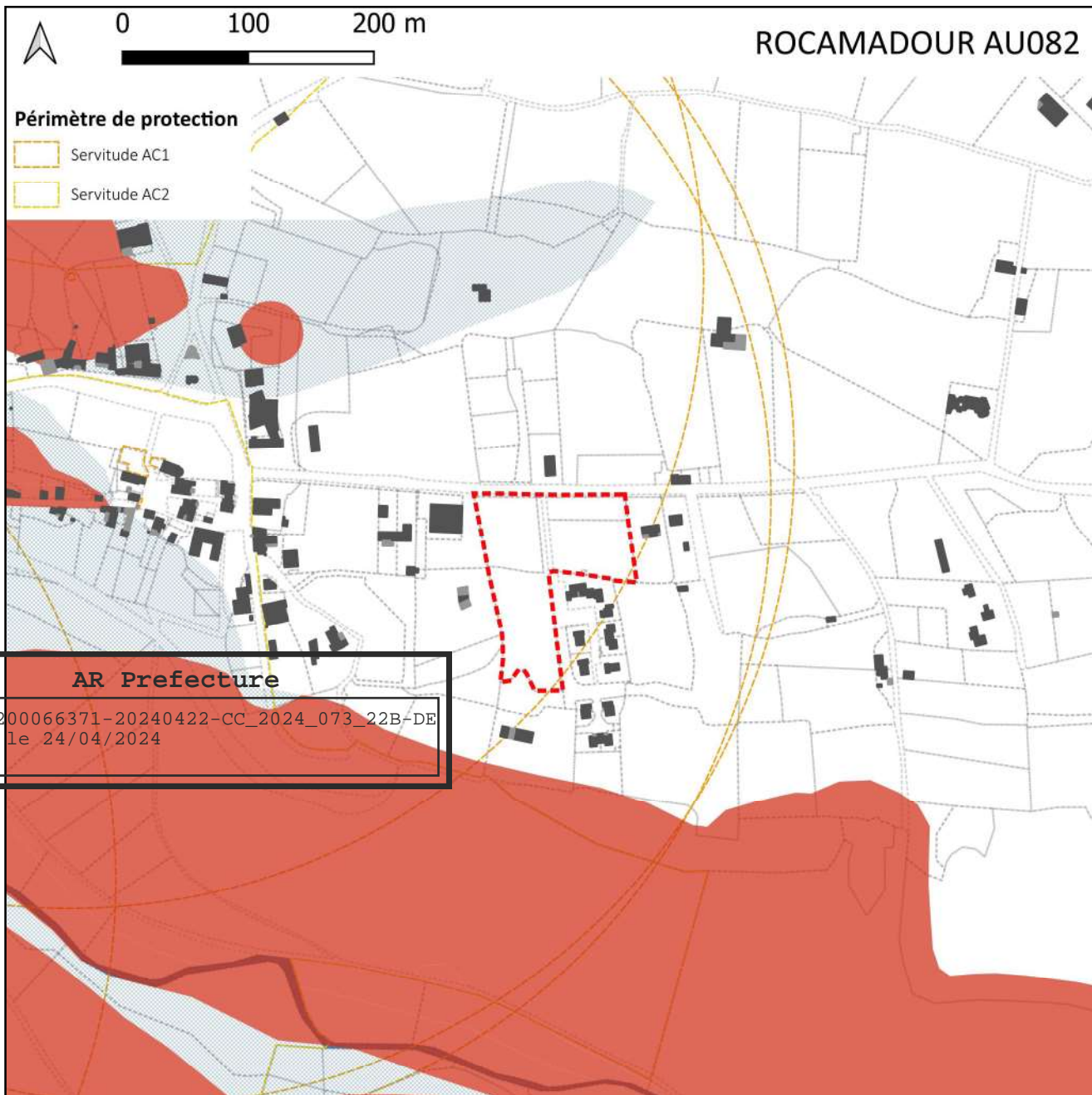
11277  
M2

8  
LGTS/HA

CAUSSE DE  
GRAMAT

OPÉRATION  
D'ENSEMBLE

1AUc



Nom de l'OAP	Le Garroustié
Numéro	AU082
Commune	Rocamadour
Catégorie au regard du Scot	Pôle d'équilibre
Entité paysagère	Causse de Gramat
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	AC 1- Grotte des Merveilles- Hopital Saint-Jean ruines- Porte de l'hospital dite Porte Sainte AC 2- Vallée de l'Ouyse et de l'Alzou
Surface	12597 m2
Parcelles (section AP)	329, 331, 335, 336, 330, 332, 265

La zone AU082 est située en frange du secteur de l'Hospitalet à l'Est du site de Rocamadour. L'intérêt de son urbanisation réside dans cette proximité avec les différents services et équipements en rapport avec le site. Le site s'intègre à un tissu bâti mixte en rapport avec l'attractivité touristique de la commune. Ce secteur porte des enjeux notamment en matière de relation au patrimoine (périmètres AC1 et AC2).

# ETAT DES LIEUX

## Paysage et contexte bâti

La zone d'étude se situe dans un contexte hétérogène fortement marqué par la dimension touristique du site de Rocamadour :

- à l'Ouest, se trouve un hangar côté RD et le P3 «les Garennes» en retrait
- à l'Est, se trouvent 2 maisons d'habitations et les accès au lotissement du Garroustie du P4 «le Garroustie» situés au Sud-Est. L'entrée de la Forêt des Singes est 150m à l'Est.

Au Nord, quelques constructions sont disséminées le long de la route nationale.

C'est au niveau de l'Hospitalet, 200m à l'Ouest, que se développe un tissu bâti homogène avec des architectures traditionnelles souvent dévolues à de l'activité touristique (hébergement, restauration...).

AR Préfecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE

Relevé topographique 2024

La topographie du terrain est relativement plate. Une très légère déclivité avec un point haut au Nord Ouest est présente.

Chaque parcelle est délimitée par des murets en pierre sèche. Les tronçons donnant sur la RD ont été refaits récemment. Les autres murets seront à restaurer.

Plusieurs servitudes (AC1, AC2) relatives à la protection du patrimoine s'appliquent sur ce secteur.

## Réseau viaire et accès

Au Nord, le site est longé par la RD 36 au niveau de laquelle une largeur piétonne conséquente est aménagée, à l'échelle des flux piétons touristiques.

Le mur de pierre sèche longeant la RD laisse trois accès :

- un relativement large au «milieu» de la parcelle n°336, permettant une double voie
- deux relativement étroits de part et d'autre de la parcelle n°330, ne permettant le passage que d'un véhicule

Un chemin rural piétonnier (entrée bloquée pour les véhicules par des arceaux métalliques) traverse le site dans le sens Nord-Sud et rejoint une amorce de voie automobile venant du lotissement Le Garroustie présent au Sud-Est. .



Chemin rural central



Lotissement du Garroustie



Muret en pierre sèche le long de la route départementale au Nord



Hangar désaffecté et entrée du parking P3

## Légende



Périmètre OAP

## Utilisation des sols



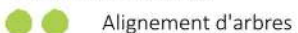
Prairie

## Propriétés du site



Accès existant

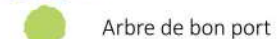
## Trame verte et bleue



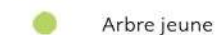
Alignement d'arbres



Haie arborée



Arbre de bon port



Arbre jeune



Boisement

## Paysage et patrimoine



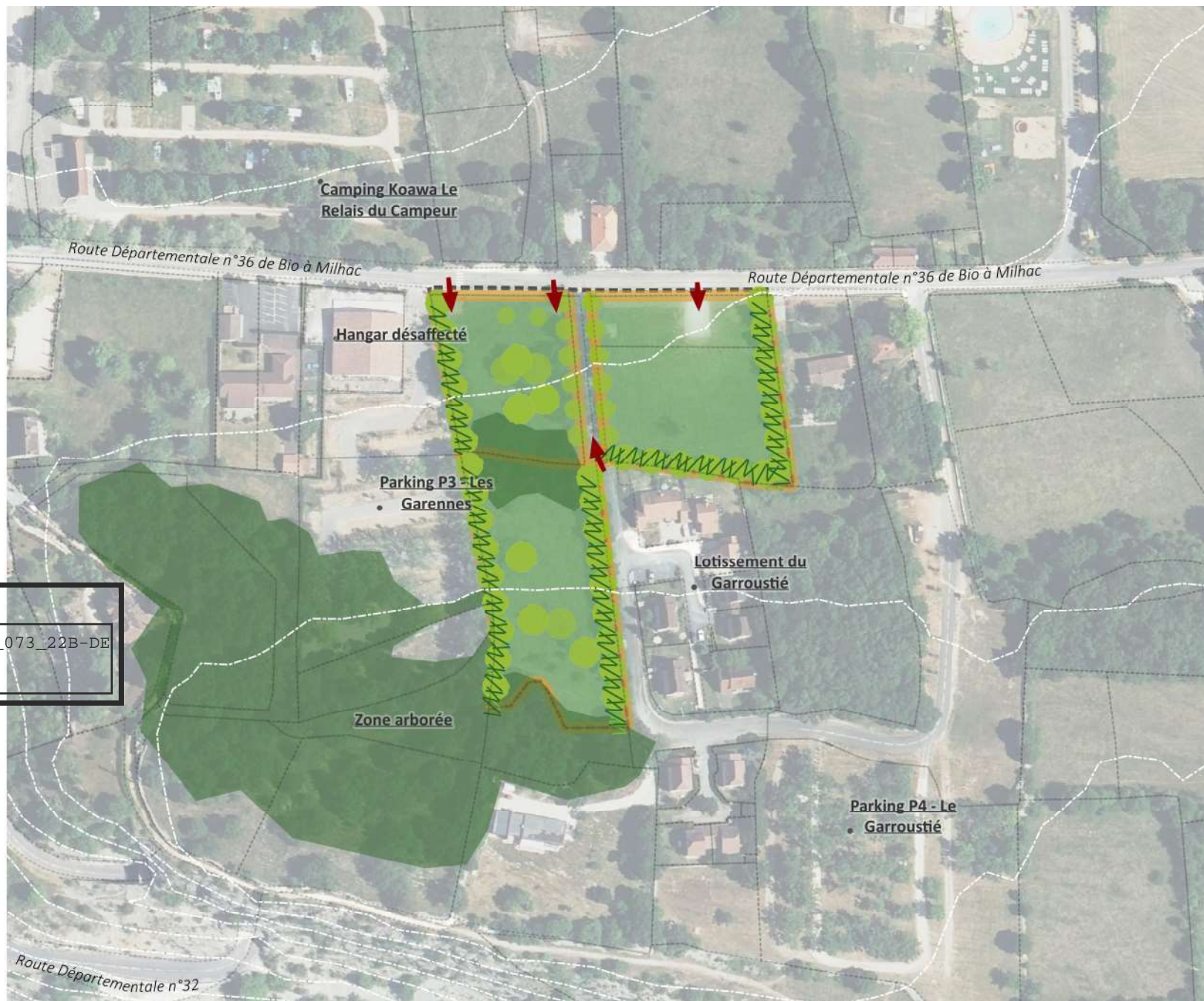
Muret en pierre

## AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



ROCAMADOUR  
AU082



## Services et commodités

Ce quartier de l'Hospitalet, accessible à pied, est vivant et touristique. Il compte plusieurs restaurants, des hôtels et notamment un camping en face du site.

Des attractions touristiques telles que la forêt aux singes et la Grotte des Merveilles sont également présentes à proximité.

Le Parking des Garennes P3 avoisine le site à l'Ouest.

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



*Chemin rural bordé d'un muret en pierre sèche à restaurer*

## Trame verte et bleue

Des haies arbustives hautes et denses marquent les limites des parcelles composant la zone. Entre la parcelle n°330 et la parcelle n°332, elles viennent à former un couvert boisé.

De part et d'autre du chemin central, ces haies sont composées principalement d'érables de Montpellier et de chênes pubescents.

D'autres arbres, plus isolés, sont présents au milieu de chaque parcelle.

Au Nord à proximité de la RD, deux jeunes arbres ont été plantés récemment.



*Haie arbustive dense et haute au niveau du lotissement*






*Muret en pierre sèche récent et haies arbustives bordant la parcelle n°266*

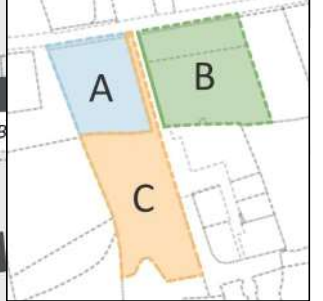
### Légende

 Périmètre de l'OAP

#### Trame verte et bleue

-  Alignement d'arbres
-  Haie arborée
-  Arbre de bon port
-  Arbre jeune

Secteurs A, B et C -  
Aménagement d'ensemble  
ou plusieurs phases sans  
ordre imposé



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024








ROCAMADOUR  
AU082





# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :


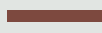

-  Implanter des logements individuels mitoyens ou non
-  Prévoir une certaine densité de type maison de ville ou petit collectif
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager une bande végétalisée mettant à distance le RD

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager des voies de dessertes en impasse
-  Anticiper un maillage futur des voies créées

ARCC - Préfecture  
 046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
 Reçu le 24/04/2024

## Intégration paysagère et architecture :

-  Préserver les alignements d'arbres les haies arborées et un maximum des arbres présents sur site
-  Maintenir et restaurer les murets en pierre sèche
-  Marquer l'alignement

L'opération doit régler la combinaison de trois paramètres : la prise en compte du couvert végétal du site, le caractère hétéroclite et peu qualifiant de l'urbanisation existante et l'appartenance à la séquence d'entrée d'un site patrimonial exceptionnel.

## Programmation

La préservation des murets en pierre sèche délimitant chaque parcelle de l'opération induit une certaine indépendance de ces dernières. Il serait possible de dissocier l'urbanisation des 3 secteurs.

La vocation de ce site est essentiellement résidentielle.

Considérant le tissu bâti pavillonnaire assez dense du lotissement du Garroustié, la partie résidentielle comprendra des logements individuels, mitoyens ou non pour une densité minimale de 8 logements par ha.

La partie la plus au Nord proposera plus de densité avec des typologies de type maison de ville ou petit

collectif. Les commerces en RDC seront cependant proscrits.

Par ailleurs, une bande végétalisée sera développée au Nord et mettra à distance les habitations de la RD et des flux de touristes.

## Maillage viaire et mobilités


Les accès existants seront mobilisés pour desservir 3 secteurs par des impasses :


- au Nord-Ouest, à partir de l'ouverture la plus à l'Ouest
- au Nord-Est, à partir de l'ouverture existante
- au Sud, à partir de la placette du lotissement du Garroustié (plus direct qu'à partir de l'amorce - mur de pierre sèche à ragréer)

Ces trois impasses pourront, à terme, être connectées entre elles par des liaisons routières ou piétonnes.


L'allée centrale sera confortée dans sa vocation piétonne.


POINTS CLEFS


  
**12597**  
M2

  
**8**  
LGTS/HA

  
CAUSSE DE  
GRAMAT

  
OPÉRATION  
EN 1, 2 OU 3  
PHASES

  
**1AUB**

  
SERVITUDE  
AC1  
AC2

## Intégration paysagère et architecture

Les haies arbustives et un maximum des arbres existants seront à préserver en considérant les implantations des constructions.

Les alignements d'arbres le long de l'allée centrale témoignant d'un ancien domaine cultivé, il seront entretenus et conservés.

Les murets en pierre sèche présents dégradés devront être restaurés et maintenus.

Le front Nord, dans la séquence d'entrée, devra être architecturé avec le marquage d'un recul d'alignement induit par l'espace végétalisé.

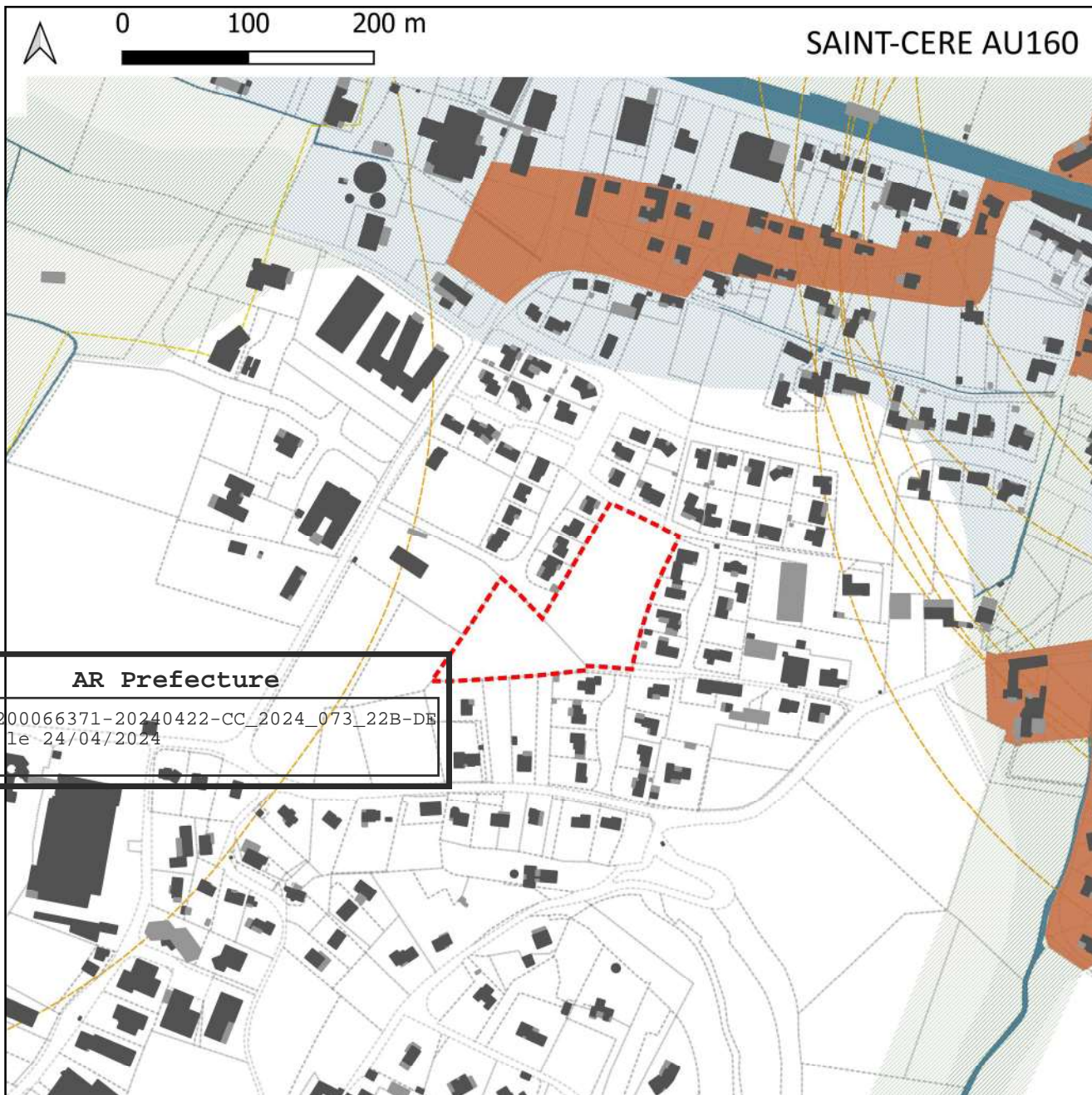
### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

## ESQUISSE 3D

Document non opposable - Scénario d'aménagement possible à partir des intentions de l'OAP





## SAINT-CERE AU160

Nom de l'OAP	George Bizet
Numéro	AU160
Commune	Saint-Céré
Catégorie au regard du Scot	Pôle structurant
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	13278 m <sup>2</sup>
Parcelles (section AB)	212, 229

La zone AU160 est située en frange Sud-Ouest du bourg de Saint-Céré dans un secteur pavillonnaire et à proximité de zones d'activités. Son urbanisation permettra l'optimisation et la densification du tissu existant. Le contexte est à vocation mixte, majoritairement résidentielle.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le secteur s'intègre dans un cœur d'îlot de quartiers résidentiels.

Le tissu bâti aux abords du site est composé majoritairement d'habitations pavillonnaires denses et récentes.

En direction du Sud-Ouest ou du Nord-Ouest, la vocation évolue vers des zones d'activités, commerces et équipements.

La topographie du site est relativement plane et la vue à l'Est donne sur Saint-Laurent-les-Tours et son château.

Si le contexte proche est relativement banal et peu qualitatif, le site est néanmoins concerné par un

périmètre **MR. Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

### Réseau viaire et accès

Si l'emprise du projet correspond à un cœur d'îlot pas encore urbanisé, plusieurs maillages restent possibles:

- en continuité des impasses des lotissements existants, au Sud-Est

- à partir de la rue George Bizet, longeant la limite Nord



*Accès depuis un lotissement*



*Tissu pavillonnaire récent et relativement dense*

## Légende



Périmètre OAP

## Utilisation des sols



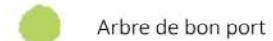
Pelouse

## Propriétés du site



Accès existant

## Trame verte et bleue



Arbre de bon port



## AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



SAINT-CERE  
AU160

## Services et commodités

Le quartier, s'il est relativement mixte, ne présente pas un véritable attrait au regard des services et équipements qui sont à trouver en direction du centre ville.

## Trame verte et bleue

Le terrain s'apparente à une pelouse.

Un arbre remarquable, un saule, est présent au centre du site.



*Topographie plane*



*Vue sur le château de Saint-Laurent-les-Tours*


### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

### Légende

 Périmètre de l'OAP

#### Trame verte et bleue

 Arbre de bon port

**OAP A REPREDRE avec AOP U 162 qui lui est contigue notamment dans une logique de maillage des réseaux viaires (routiers et piétonniers)**

Secteurs A et B -  
Aménagement d'ensemble  
ou deux phases avec ordre  
imposé : Phase 1 = zone A -  
Phase 2 = zone B



**AR Prefecture**  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024







SAINT-CERE  
AU160








# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :

-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privées
-  Aménager des espaces fédérateurs végétalisés et plantés

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte
-  Développer un cheminement doux
-  Aménager une zone de stationnement perméable et ombragée

## Intégration paysagère :

AR Prefecture

Préserver l'arbre existant

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Ce secteur s'insère entre différents tissus pavillonnaires

L'enjeu principal est donc d'y amener une trame urbaine permettant d'optimiser le foncier en densifiant le coeur d'îlot tout en restant en rapport avec le tissu pavillonnaire existant.

## Programmation

La vocation du site est résidentielle.

Le bâti sera situé de part et d'autre des voies créées et prendra la forme de celui des tissus pavillonnaires limitrophes. La densité prévue est de 10 logements par hectare minimum..

Les voies seront accompagnées d'espaces verts.

Un premier espace vert sera prévu en partie centrale. De plus, une connexion prenant la forme d'un espace vert et d'un cheminement sera aménagée en direction de la zone AU162, à vocation d'activités.

## Maillage viaire et mobilités

La configuration du site et les opportunités de connexion amène à mettre en place une voie centrale à partir de la rue George Bizet pour finir en impasse au niveau de la zone AU162, au Sud-Ouest. Elle sera connectée à l'impasse du lotissement au Sud-Est.

De plus, cette voie sera prolongée par une liaison piétonne avec la zone AU162.

## Intégration paysagère

L'arbre central sera préservé.

### POINTS CLEFS

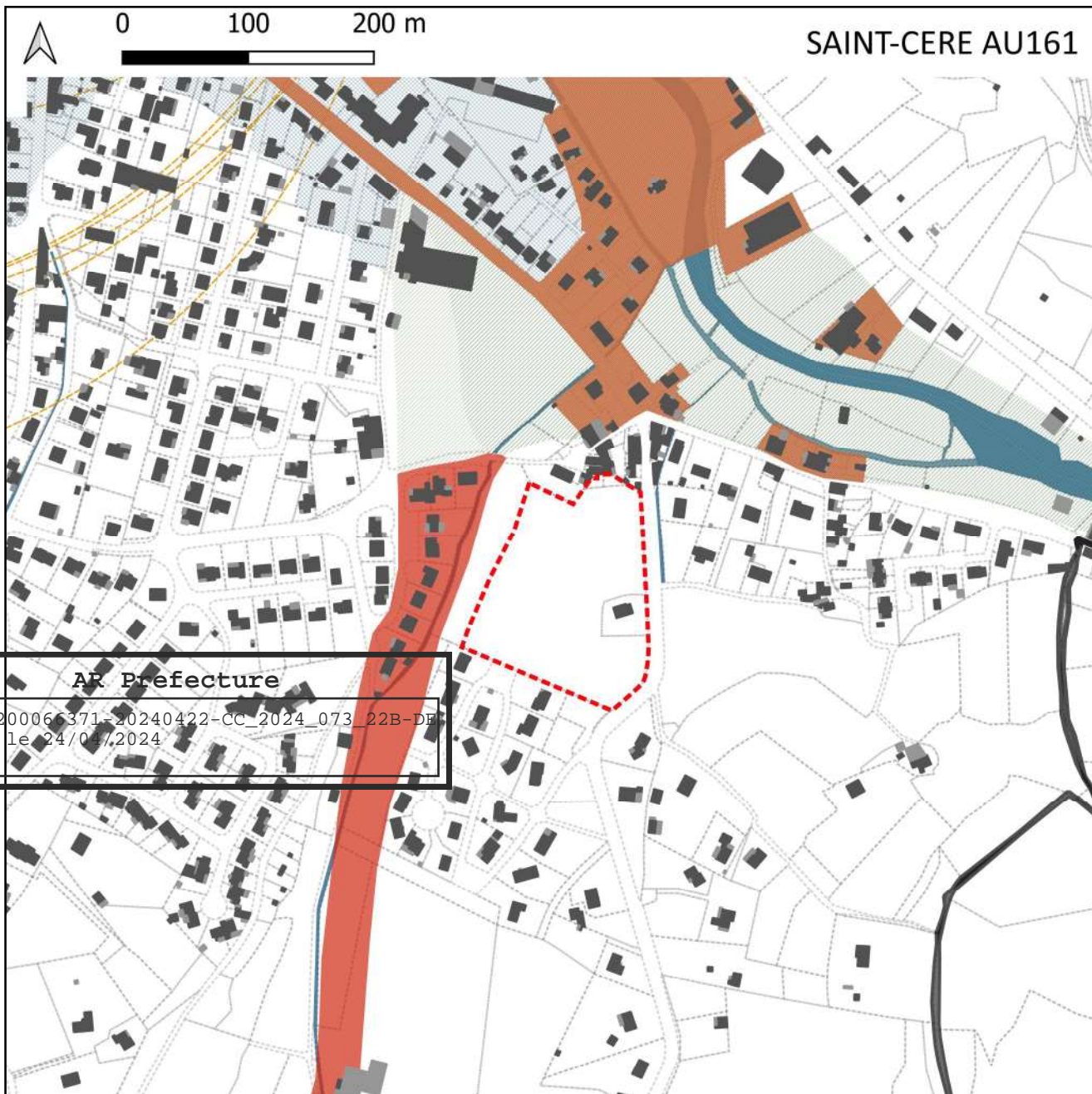
13278  
M2

10  
LGTS/HA

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

OPÉRATION  
EN 1 OU 2  
PHASES

1AUc



<b>SAINT-CERE AU161</b>	
Nom de l'OAP	Avenue des Maquis
Numéro	AU161
Commune	Saint-Céré
Catégorie au regard du Scot	Pôle structurant
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	19154 m <sup>2</sup>
Parcelles (section A0)	667, 613

La zone AU161 est située en frange Sud-Est du bourg de Saint-Céré. Son urbanisation permettra l'optimisation et la densification d'un tissu pavillonnaire existant. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle. Ce secteur porte des enjeux notamment en matière de greffe urbaine.

# ETAT DES LIEUX

## Paysage et contexte bâti

Le secteur correspond à une zone de transition entre un tissu bâti relativement ancien de type faubourg au Nord, un vaste tissu pavillonnaire sur la partie Ouest / Sud et une zone plus rurale à l'Est.

La zone est en contact avec un bâti plus ancien et dense au Nord (carrefour), tandis qu'elle s'inscrit en continuité d'un lotissement pavillonnaire récent.

Une maison relativement récente est située dans la zone. Son architecture relève d'un pastiche des bâtisses traditionnelles.

Par ailleurs, le terrain présente une légère pente du Sud-Est vers le Nord-Ouest.

Une vue ouverte sur le château de Saint-Laurent-les-Tours est remarquable.

048-260066571-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



Tissu bâti plus ancien



Vue ouverte sur le château de Saint-Laurent-les tours



Lotissement récent au Sud



Tissu bâti ancien comprenant des architectures remarquables



RD48, Avenue des Maquis



Légère pente du Sud-Est vers le Nord-Ouest

## Légende



Périmètre OAP

## Utilisation des sols



Prairie

## Propriétés du site



Sens de la pente



Talus



Accès existant

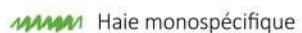


Point de vue

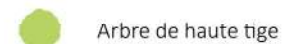
## Trame verte et bleue



Haie multistrata



Haie monospécifique



Arbre de haute tige

## Mobilités



Chemins et dessertes

## Réseaux



AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



SAINT-CERE  
AU161



## Réseau viaire et accès

Le site est longé à l'Est par la RD48, appelée avenue des Maquis.

Au Sud, un accès est possible depuis le lotissement.

## Services et commodités

Compte tenu de son insertion dans le tissu bâti du bourg de Saint Céré, le secteur possède de nombreux équipements et services à proximité.

### Trame verte et bleue

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE

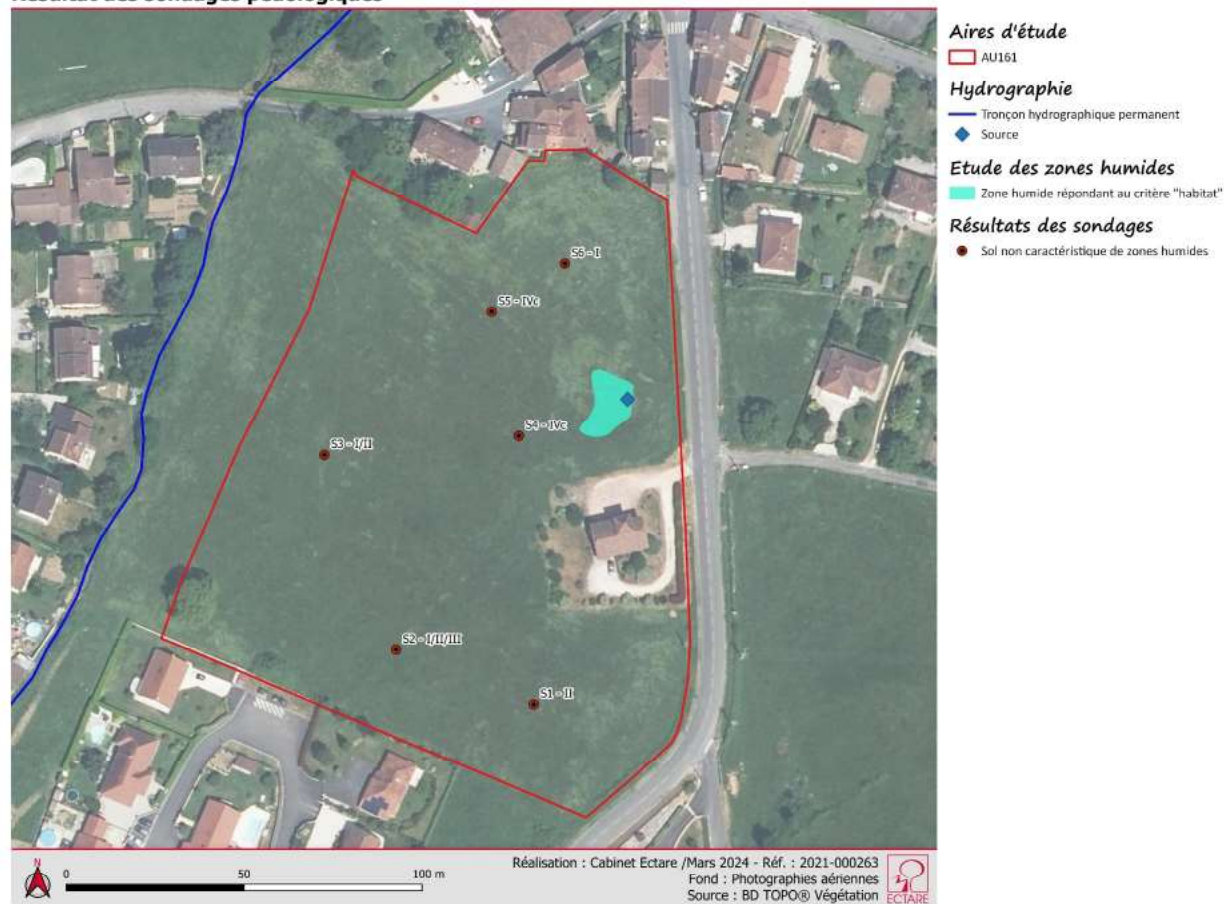
Recu le 24/04/2024

Le site s'apparente à une prairie ; une strate arbustive basse encadre le site sur ses limites Sud-Ouest et Nord-Ouest.

Un arbre isolé remarquable est présent au Sud-Ouest. Il sera à préserver.

Il s'agira également de noter la présence d'une zone humide sur la partie Est du site (cf étude topologique ci-contre).

### Résultat des sondages pédologiques




Résultats des sondages pédologiques pour la zone AU161 réalisés par le BE ECTARE

### Légende

 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

 Arbre de haute tige



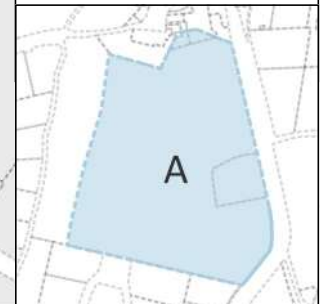
### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_20B-DE  
Reçu le 24/04/2024








SAINT-CERE  
AU161

Secteur A - Aménagement  
d'ensemble imposé

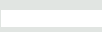



# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :

-  Implanter des logements individuels, mitoyens ou non
-  Prévoir une certaine densité de type maison de ville
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager un espace central fédérateur végétalisé et planté


## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte en boucle depuis le lotissement existant
-  Aménager une zone de stationnement perméable et ombragée

AR Prefecture

046-20056371 n° 20240402-CC 2024 073-12B +DE  
Reçu le 24/04/2024

-  Préserver l'arbre existant

-  Marquer l'alignement en continuité du tissu ancien

-  Préserver la vue

L'enjeu principal de cette opération réside dans son intégration dans un tissu hétérogène, en frange du centre historique : en continuité d'un tissu bâti ancien au Nord et en extension d'un lotissement pavillonnaire situé au Sud.

## Programmation

La vocation du site est résidentielle et la densité prévue est de 10 logements par hectare minimum.

Les emprises bâties seront réparties en plusieurs bandes constructibles s'organisant autour de la voie de desserte :

-Au Nord-Est, pour permettre une cohérence avec le tissu historique, une certaine densité de bâti sera à amener. Des typologies de type maison de ville / habitat intermédiaire / petit collectif seront proposées.

-Le reste du secteur pourra accueillir des maisons individuelles reprenant la densité du lotissement situé à proximité directe du site.

Un espace végétalisé et fédérateur sera aménagé

en cœur d'îlot. Il accueillera en partie l'espace de stationnement. Un second espace vert viendra mettre à distance le tissu bâti ancien au Nord. Un dernier espace commun prendra place au niveau de la zone humide relevée, cela afin de la préserver.

## Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte sera créée depuis le lotissement au Sud sous forme de boucle afin de desservir l'ensemble des futures habitations.

De plus, un accès à l'Est, au niveau du chemin existant (accès de l'habitation existante), pourra potentiellement être aménagé si nécessaire.

## Intégration paysagère et architecture

L'arbre identifié au Sud-Ouest sera à préserver.

Par ailleurs, en continuité du tissu ancien au Nord, l'alignement devra être marqué.

La vue sur le château sera, de plus, à préserver.

## POINTS CLEFS

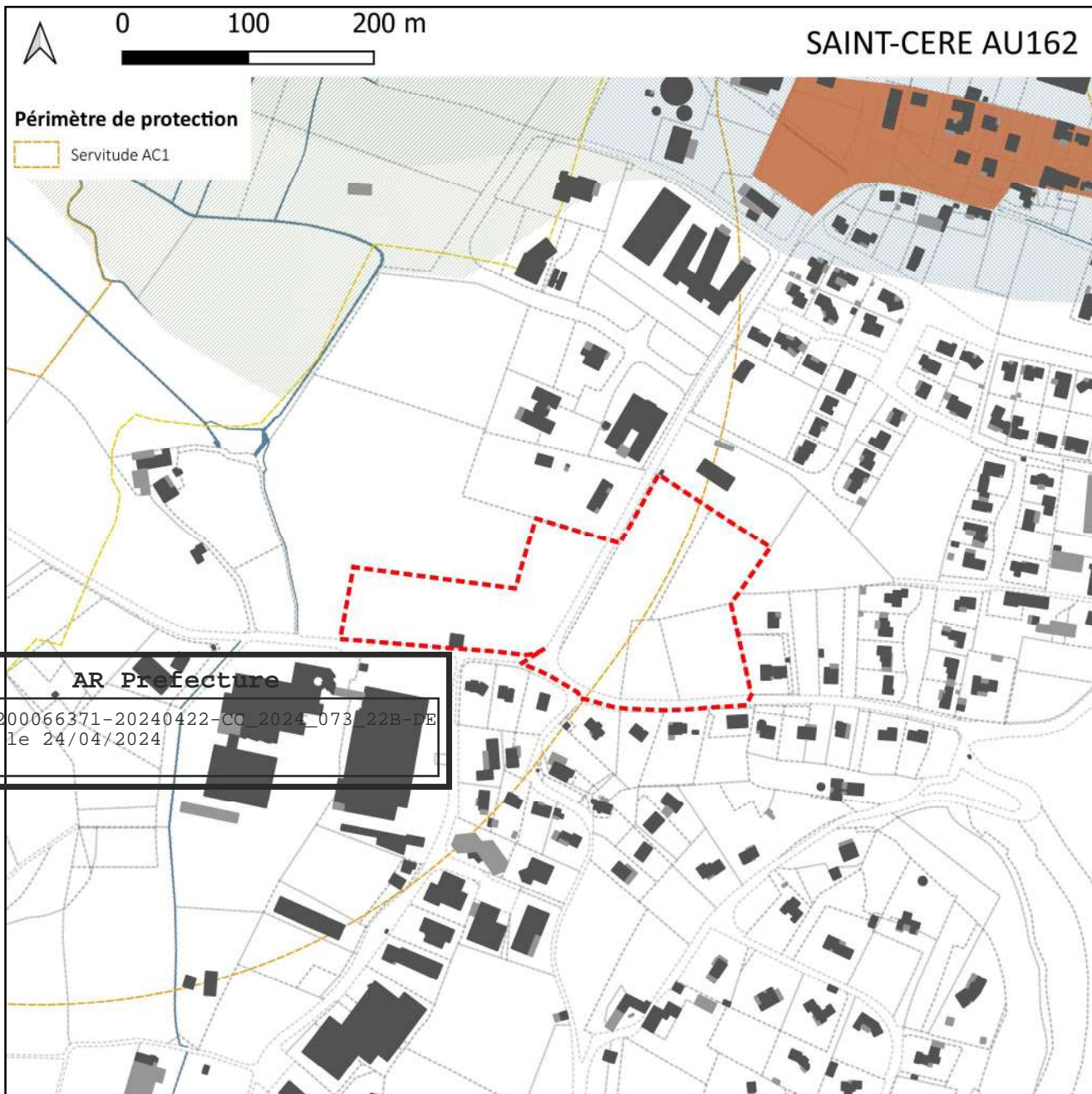
19154  
M2

10  
LGTS/HA

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

OPÉRATION  
D'ENSEMBLE

1AUB



Nom de l'OAP	ZI de Pommiers
Numéro	AU162
Commune	Saint-Céré
Catégorie au regard du Scot	Pôle structurant
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Contexte urbain
Périmètre de protection	Servitude AC1- Château de Montal
Surface	33554 m2
Parcelles (section AB)	279, 583, 206, 207, 212,

La zone AU162 est localisée à proximité des zones d'activités à l'Ouest du bourg de Saint-Céré.

L'intérêt de son urbanisation réside dans sa localisation au sein d'un environnement où l'activité économique est prégnante.

Le contexte est à vocation mixte.



## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le secteur s'intègre au sein de la zone industrielle de Pommiers. Ainsi, il est principalement entouré de bâtiments d'activités, notamment au Sud avec la présence de l'entreprise Sermati spécialisée dans la fabrication de pièces mécaniques. Au Nord-Ouest, plusieurs bâtiments sont présents et sont dédiés à la santé (centre médical, hôpital de jour, maison de santé). La Maison du Département est également présente au Nord du site.

Par ailleurs, au Sud-Est et à l'Est du site, le tissu bâti correspond à un tissu pavillonnaire.

Il en résulte un tissu mixte.

Le site est relativement plat.

Depuis ce dernier, il est possible de voir le château de Saint-Laurent-les-Jours.

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



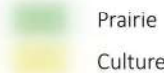
Vue par drone du site

## Légende



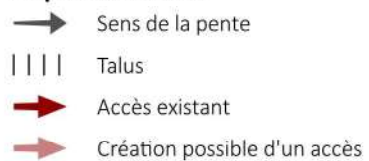
Périmètre OAP

## Utilisation des sols



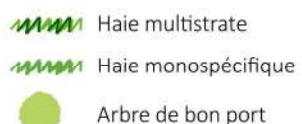
Prairie  
Culture

## Propriétés du site



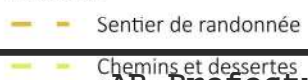
Sens de la pente  
Talus  
Accès existant  
Création possible d'un accès

## Trame verte et bleue



Haie multistrata  
Haie monospécifique  
Arbre de bon port

## Mobilités



Sentier de randonnée  
Chemins et dessertes

## AR Préfecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024  
Réseaux  
Ligne électrique aérienne



SAINT-CERE  
AU162



## Réseau viaire et accès

Le site est desservi par deux voies :

- la voirie principale est l'avenue Albert Destic. Cette dernière traverse le site de l'OAP et permet de rejoindre directement la RD673 ;
- la Rue de Pommiers, au Sud du site, est plus étroite et permet de desservir principalement l'entreprise industrielle de l'autre côté de la voie

## Trame verte et bleue

Le site correspond à deux parcelles agricoles séparées par une voirie.

### AR Prefecture

Sur la parcelle située à l'Ouest de la voirie, des arbres remarquables sont présents ponctuellement, au Sud et au Sud-Ouest du site.

La parcelle située à l'Est de la voirie compte également quelques arbres remarquables, trois au Sud-Ouest, quatre au Nord et un au milieu de la parcelle.



Tissu bâti au Sud de la parcelle



Entreprise industrielle implantée au Sud



Rue de Pommiers, longeant le site au Sud




Vue du site depuis le Sud-Ouest

### Légende

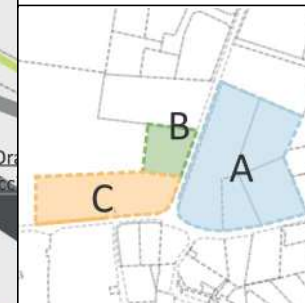
 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

 Arbre de bon port

**OAP A REPENDRE avec AOP U 160 qui lui est contigue notamment dans une logique de maillage des réseaux viaires (routiers et piétons)**

Secteur A, B et C - Aménagement d'ensemble ou plusieurs phases sans ordre imposé



**AR Prefecture**  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024







SAINT-CERE  
AU162







# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :





-  Privilégier l'implantation d'entreprises tertiaires en second rideau
-  Prévoir les implantations des activités industrielles au niveau du carrefour
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privées
-  Aménager un vaste espace végétalisé et planté

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte
-  Développer un cheminement doux en lien avec la zone AU160
-  Sécuriser les accroches aux voies
-  Aménager une zone de stationnement paysagère, perméable et ombragée

AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC-2024-073-22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

-  Préserver les arbres existants
-  Préserver le petit patrimoine
-  Planter un alignement d'arbres
-  Marquer l'alignement et le recul

Les enjeux principaux de ce site portent sur la densification et la confortation d'un tissu d'activité existant.

## Programmation

L'opération sera donc à vocation d'activité.

Les bâtiments dédiés à de l'industrie privilégieront une implantation au niveau du carrefour / des voies existantes tandis que ceux à vocation plutôt tertiaire s'implanteront en intérieur.

La partie Sud-Ouest du site accueillera un vaste espace vert dédié notamment à la gestion aérienne des eaux pluviales.

Un second espace vert fera espace tampon avec la zone AU160 à vocation résidentielle.

## Maillage viaire et mobilités

À partir de l'avenue Albert Destic, une voie de desserte sera créée afin d'optimiser la partie Est. Elle rejoindra au Sud la rue de Pommiers.

Un vaste parking paysager sera développé au Sud et sera maillé à l'ensemble de la zone par une liaison piétonne. Ce cheminement doux créera une continuité avec la zone AU160.

## Intégration paysagère et architecture

Les arbres existants seront conservés; ils seront complétés d'un alignement d'arbres le long des voies existantes.

Par ailleurs, le bâti à l'Ouest devra marquer un recul et un alignement.

Le bâti en pierre au Sud sera également à maintenir.

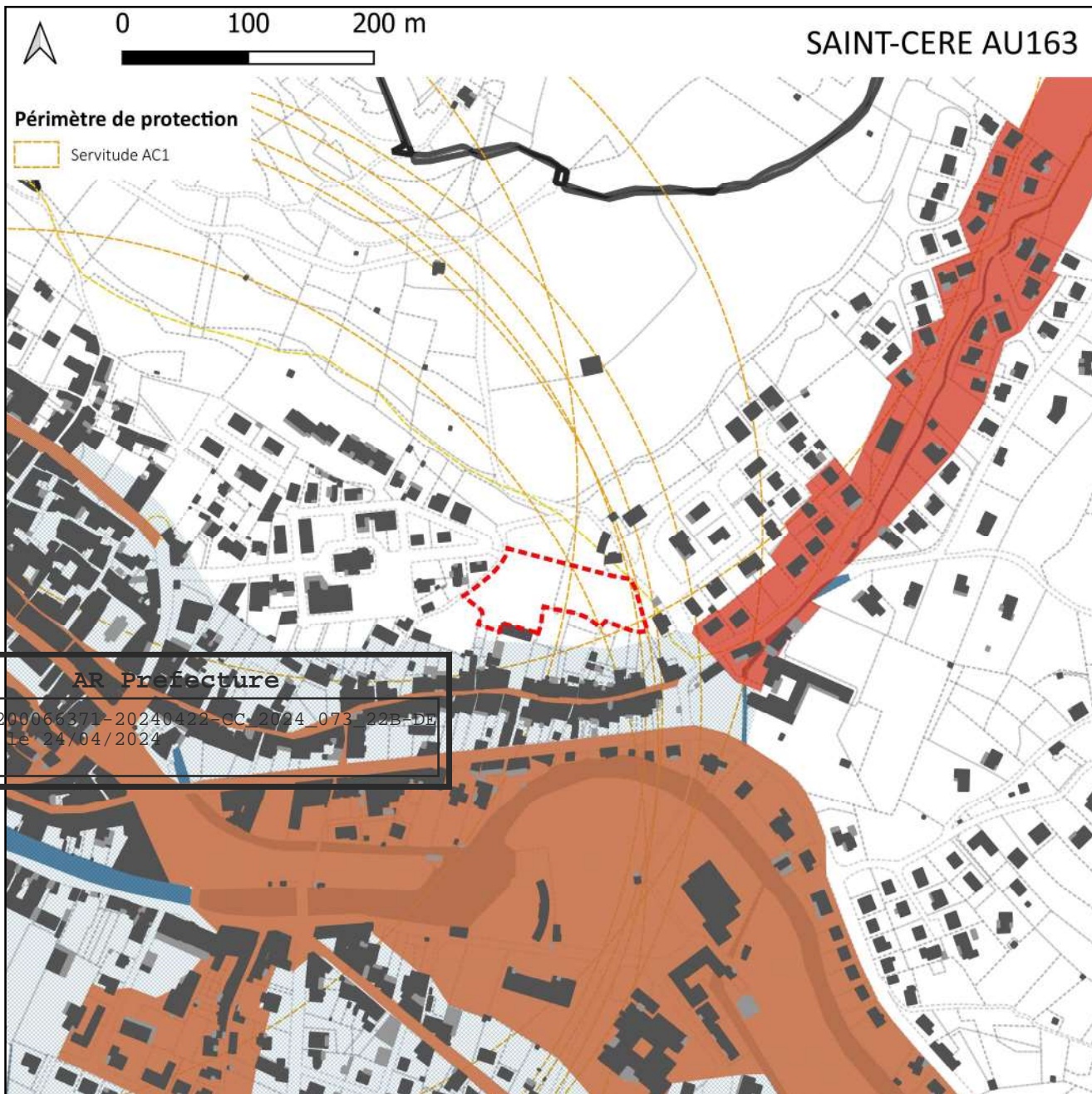
## POINTS CLEFS

33554  
M2

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

OPÉRATION  
EN 1, 2 OU 3  
PHASES

1AUx



<b>SAINT-CERE AU163</b>	
Nom de l'OAP	Faubourg
Numéro	AU163
Commune	Saint-Céré
Catégorie au regard du Scot	Pôle structurant
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne Le Ségala
Contexte de l'opération	Contexte urbain
Périmètre de protection	AC1- Maison consulaire- Eglise des Recollets- Maison d'angle à pans de bois- Hotel du Puymule -Eglise des Recollets - Maison Paramelle- Eglise Saint-Spérié  AC2- Tours de Saint-Laurent- site classé
Surface	5784 m2
Parcelles (section AI)	745, 711, 960, 703, 702

La zone AU163 est située au Nord du faubourg Lascabanes de Saint-Céré. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre-ville. Le contexte urbain est à vocation mixte. Ce secteur porte des enjeux notamment en matière de rapport au patrimoine et de greffe urbaine.

AR Prefecture  
046-200066371-20240422-CC-2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le terrain s'implante en second rideau d'un tissu bâti ancien de type faubourg et en contre-bas des Tours de Saint-Laurent, dans la pente. Une zone très boisée et pentue les sépare.

Le tissu bâti environnant est assez hétérogène.

Au Sud, comme évoqué précédemment, un tissu ancien de type faubourg se développe en linéaire. Le front bâti est dense.

Toutefois, un bâtiment en réhabilitation, ne reprend pas ce vocabulaire architectural et se démarque dans le paysage bâti ancien.

A l'Ouest et à l'Est, le tissu est plus diffus et à tendance pavillonnaire. A l'Est, les typologies de bâti sont plus anciennes à caractère rural.  
De plus, à l'Ouest, des volumes bâtis plus importants, relatifs à des équipements et services ou logements collectifs, sont présents.

Du fait de sa localisation, une vue sur le château serait possible en contre-plongée, du point bas au Sud. Une vue dégagée est perceptible à travers la végétation au Nord.

Par ailleurs un muret en pierres sèches longe ponctuellement le site, souvent de l'autre côté du chemin.

Deux bâtiments remarquables sont à proximité directe. L'un au Sud, évoqué précédemment, actuellement en travaux de réhabilitation lourde dédié à du logement. Le deuxième, au Nord-Est, est composé d'un étage en pans de bois et terre cuite reposant sur un niveau en pierre maçonnée.

Le site est assujéti à un grand nombre de périmètres de protection de monuments historiques (servitude AC1) et une servitude AC2, relative au site classé des Tours de Saint Laurent. Ces servitudes témoignent de forts enjeux patrimoniaux.



Rénovation lourde bâti ancien



Bâti ancien au Nord-Est


## Légende

### Utilisation des sols

 Prairie

### Propriétés du site


 Sens de la pente

 Accès existant

 Point de vue

### Trame verte et bleue

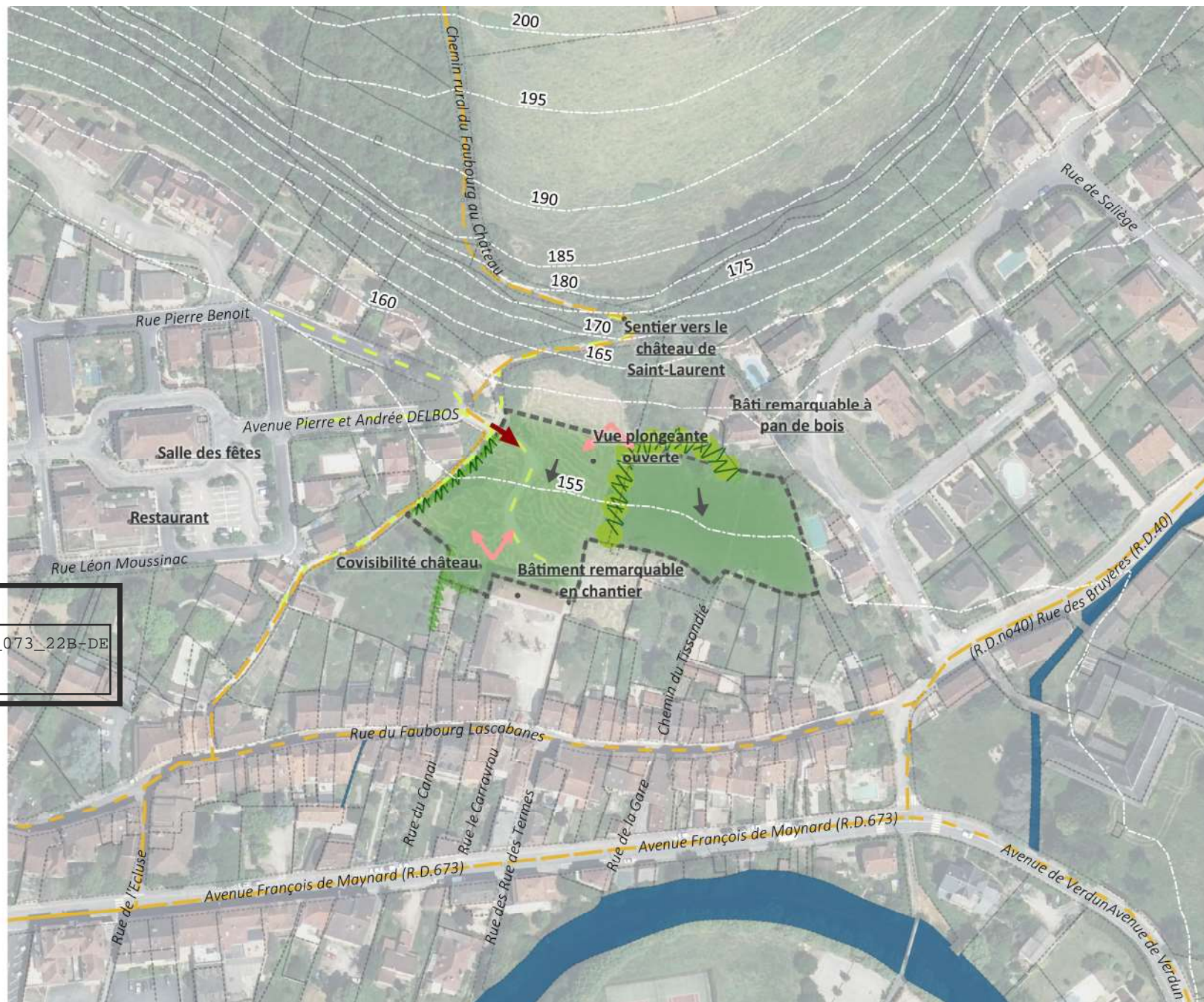
 Haie multistratè

 Haie monospécifique

 Haie arborée

### Mobilités

 Chemins et dessertes



## AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



SAINT-CERE  
AU163



## Réseau viaire et accès

Un chemin, non revêtu, est déjà tracé. Ce dernier rejoint un lotissement à l'Ouest. Ce passage est l'unique accès pour véhicules existant et possible.

Au Sud-Ouest, le site est bordé d'un chemin rural piéton rejoignant le faubourg de Saint-Céré au château de Saint-Laurent les Tours.

## Services et commodités

La salle des fêtes et un restaurant sont présents à l'Ouest. Ils sont accessibles à pied directement.

### AR Prefecture

Le chemin piéton mène, de plus, à l'atelier musée Jean Lurcat qui prend place dans le château des Tours de Saint-Laurent.

Le centre-ville est accessible en quelques minutes à pied et propose une offre importante et diversifiée de commerces, services et équipements publics.

## Trame verte et bleue

Une haie arbustive borde le site à l'Ouest. Une seconde haie arbustive très dense scinde la zone en deux, du Nord au Sud.

Par ailleurs, la zone est surplombée par une zone boisée très dense, relativement en friche.



*Chemin non revêtu*



*Lotissement à l'Ouest*



*Salle des fêtes*

### Légende

 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

 Haie arborée








**AR Prefecture**  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



SAINT-CERE  
AU163

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :

-  Implanter des logements individuels mitoyens ou non
-  Prévoir une certaine densité de type maison jumelée ou maison de ville
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager un espace fédérateur végétalisé et planté

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte
-  Envisager une liaison en partie Est et vers le Sud

## AR Prefecture

Intégration paysagère :  
 046-200066371-20240421-CG-2024-073-22B-DE  
 Reçu le 24/04/2024  
 Préserver la haie arborée au centre

Ce secteur se situant à l'intérieur de la tache urbaine existante, son urbanisation permettra de densifier et optimiser ce tissu urbain hétérogène déjà très développé. De plus, situé en contre-bas du site dit Les Tours et à proximité du centre historique, il porte de forts enjeux patrimoniaux.

## Programmation

La vocation du site est principalement résidentielle. Considérant les enjeux forts portés par ce site, la densité pourra être portée à 15 logements par hectare minimum.

La zone à l'Est étant enclavée par de la végétation dense, il s'agit de proposer une urbanisation suivant deux secteurs.

La partie Ouest sera à aménager en priorité. Elle proposera une densité bâtie plus élevée.

La partie Est pourra être urbanisée dans un second temps.

Un premier espace commun végétalisé scindera

la zone à urbaniser en deux au niveau de la haie arbustive dense créant un espace tampon entre les deux secteurs.

Un second espace vert prendra la forme d'une bande le long de la limite Ouest, mettant à distance les habitations du sentier piéton.

## Maillage viaire et mobilités

A partir de l'accès existant à l'Ouest, une voie de desserte suivra les courbes topographiques.

Pour la partie, à l'Est, la possibilité d'une liaison depuis la rue de Valiège devra être étudiée car elle permettra une voie de desserte sans impacter la haie arbustive.

La possibilité d'une liaison vers le Sud sera également envisagée.

## Intégration paysagère

La haie centrale, arborée et dense sera préservée au maximum.

### POINTS CLEFS

5784  
M2

16  
LGTS/HA

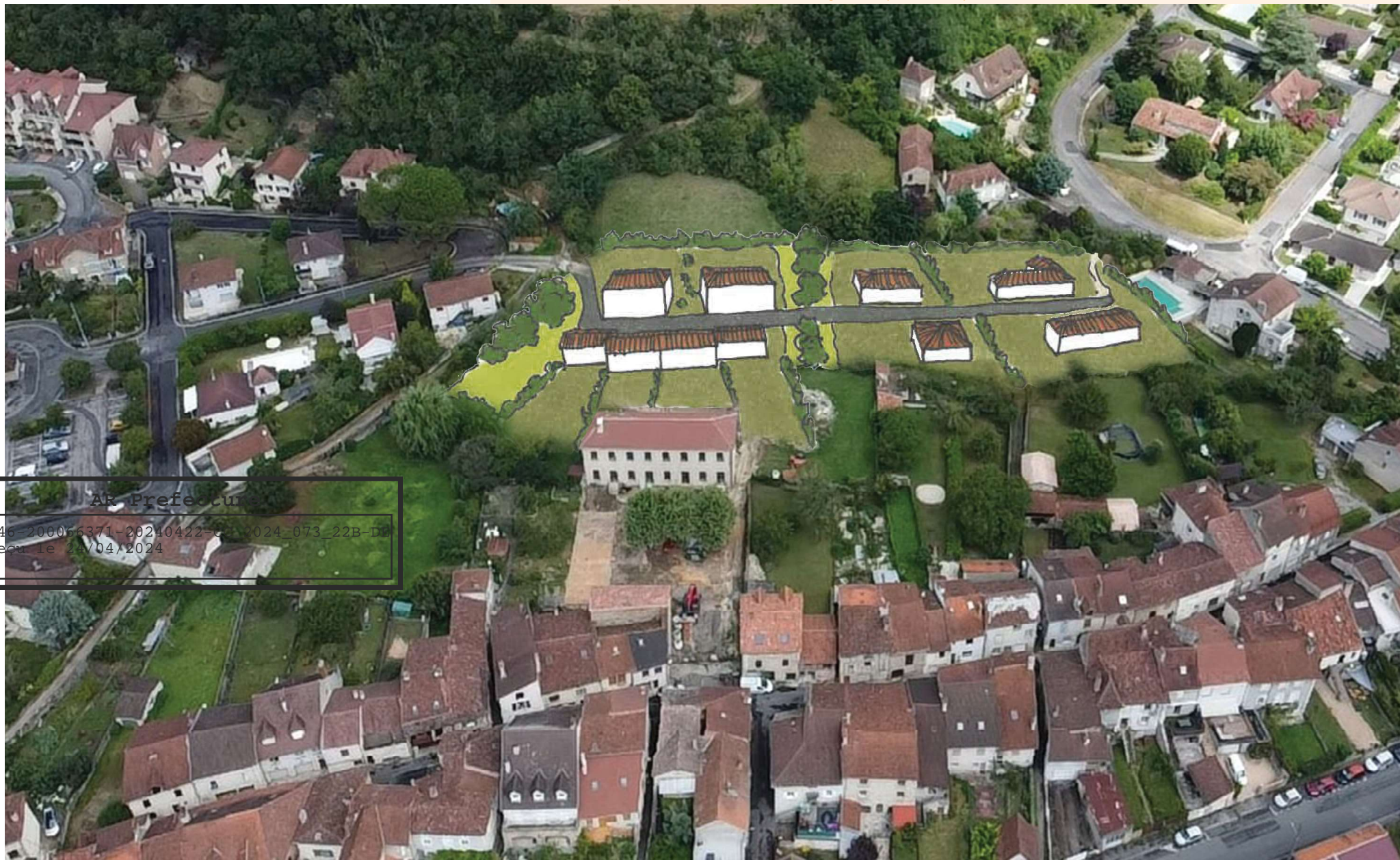
VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

1AUB

SERVITUDE  
AC1  
AC2

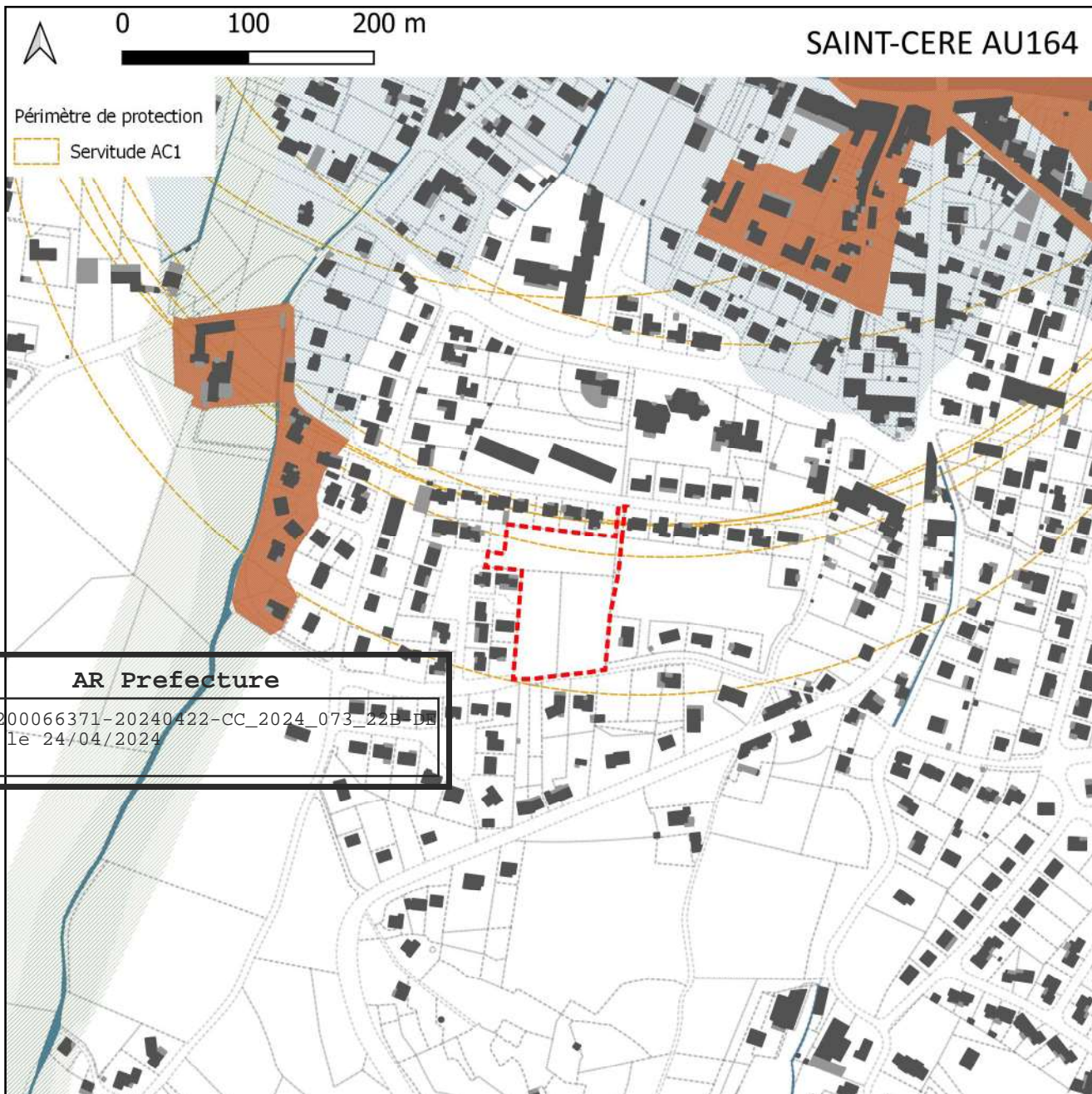
## ESQUISSE 3D

Document non opposable - Scénario d'aménagement possible à partir des intentions de l'OAP



**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



<b>SAINT-CERE AU164</b>	
Nom de l'OAP	Rue des déportés
Numéro	AU164
Commune	Saint-Céré
Catégorie au regard du Scot	Pôle structurant
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	AC1- Maison d'angle à pan de bois -Eglise des Recollets
Surface	9363 m2
Parcelles (section AE)	142, 143, 500, 300, 527, 526

**AR Prefecture**  
 046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
 Reçu le 24/04/2024

La zone AU164 est située en frange Sud du bourg de Saint-Céré.  
 Son urbanisation permettra l'optimisation et la densification d'un tissu pavillonnaire existant.  
 Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle mais reste à proximité des services et équipements de la ville.

# ETAT DES LIEUX

## Paysage et contexte bâti

Inséré dans un tissu pavillonnaire, le secteur présente une vue ouverte sur le château de Saint-Laurent-les-Tours et s'inscrit dans deux périmètres de protection AC1 : pour la maison d'angle à pan de bois et l'église des Recollets.

Les habitations aux alentours correspondent à des logements pavillonnaires récents implantés sous forme de lotissement.

Des petits collectifs sont présents à proximité du secteur sans qu'ils soient bien intégrés au tissu bâti.

Le terrain est relativement plat. Il présente une très faible pente vers le Nord.

**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



*Rue des déportés qui longe le site au Sud*



*Topographie relativement plane*



*Haies denses sur le secteur Ouest*



*Vue ouverte sur le château de Saint-Laurent-les-Tours*



*Petit collectif à proximité du site*

### Légende



Périmètre OAP

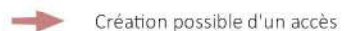
### Propriétés du site



Sens de la pente



Accès existant



Création possible d'un accès

### Trame verte et bleue



Haie arborée

### Mobilités



Chemins et dessertes



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



SAINT-CERE  
AU164



## Réseau viaire et accès

Le site correspond à des terrains non urbanisés à l'intérieur d'un grand îlot avec différentes possibilités de maillage :

- au Nord, par la rue du 8 mai 1945, seul un accès étroit mène à cette voie;
- au Sud, par la rue des Déportés, un accès est déjà prévu entre deux parcelles construites et un linéaire de 70m environ la longe;
- à l'Ouest, par la rue Alphonse Daudet qui dessert déjà un lotissement, au niveau de deux impasses qui pourront être prolongées.

Un maillage complet reste donc possible.

## Services et commodités

### AR Prefecture

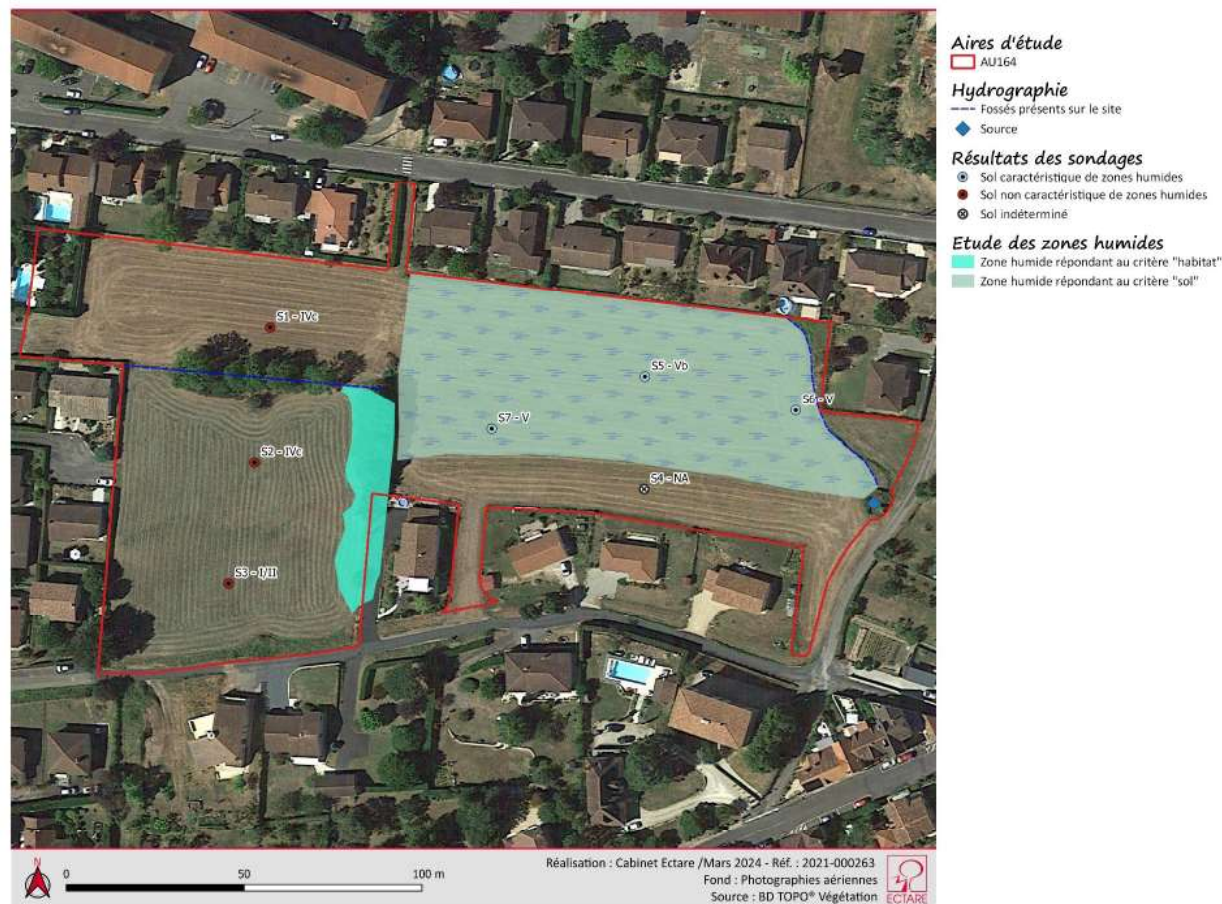
Inséré dans un contexte majoritairement pavillonnaire, le quartier compte peu de services et commerces, mais l'offre d'établissements scolaires est importante.

## Trame verte et bleue

Le site est une vaste prairie et seules des haies denses arborées marquent la limite des parcelles n°142 et n°143.

Il s'agira également de noter la présence d'une zone humide sur la partie Est du site (cf étude topologique ci-contre).

Zones humides selon le critère "habitats" et "sol"

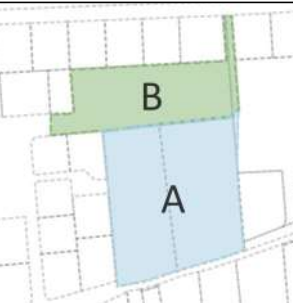


Résultats des sondages pédologiques pour la zone AU164 réalisés par le BE ECTARE

Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Chemins et dessertes

Secteurs A et B -  
Aménagement d'ensemble  
ou deux phases sans ordre  
imposé








**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



SAINT-CERE  
AU164

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :

-  Permettre l'implantation de logements individuels
-  Prévoir une certaine densité de type maison accolée ou petit collectif
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager des espaces fédérateurs végétalisés et plantés, dont un plus vaste en cœur d'îlot

## Maillage viaire et mobilité :

-  Prévoir une voie de desserte pour la partie Nord
-  Mailler l'opération soit depuis le lotissement à l'Ouest, soit depuis la rue

AR Préfecture  
des Déportés au Sud

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

## Intégration paysagère :

-  Préserver la haie arborée

Le site se trouve au sein d'un tissu résidentiel essentiellement pavillonnaire. L'enjeu central de l'opération réside dans sa capacité à proposer une forme urbaine plus diversifiée et plus dense destinée à optimiser le foncier disponible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine..

## Programmation

La vocation du site est résidentielle.

La densité prévue est de 10 à 15 logements par hectare en rapport avec l'enjeu d'une densification de ce tissu bâti.

Le contexte pavillonnaire appelle à créer une forme urbaine majoritairement basée sur la maison individuelle.

Néanmoins, la densification du tissu bâti mène à proposer une forme urbaine plus dense le long de la rue des Déportés avec du petit collectif ou des maisons accolées.

Un espace commun sera créé en cœur d'îlot, s'appuyant sur la végétation existante. Il se développera ensuite au niveau de la zone humide, afin de préserver cette dernière.

## Maillage viaire et mobilités

Le maillage viaire impliquera la création d'une voie en impasse pour la desserte des lots au Nord. Pour l'accroche aux voies existantes deux options sont possibles : soit depuis la rue Alphonse Daudet, soit depuis la rue des Déportés.

Par ailleurs, une liaison piétonne complètera le maillage et permettra la traversée de l'îlot sur l'axe Nord-Sud.

## Intégration paysagère

La haie arborée sera préservée et intégrée à l'îlot de fraîcheur.

### POINTS CLEFS

9363  
M2

10-15  
LGTS/HA

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

OPÉRATION  
EN 1 OU 2  
PHASES

1AUc

SERVITUDE  
AC1

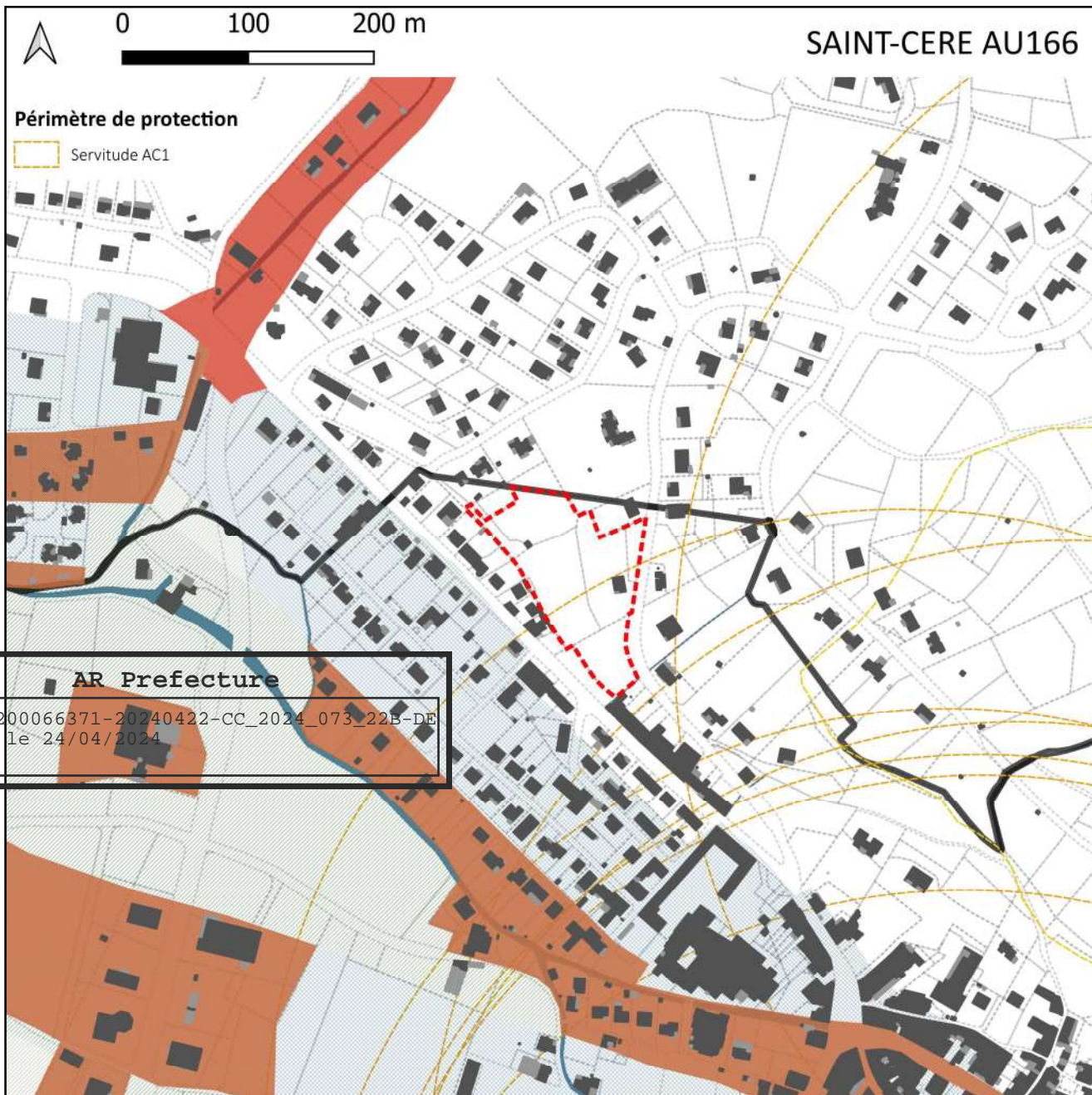
# ESQUISSE 3D

Document non opposable - Scénario d'aménagement possible à partir des intentions de l'OAP



**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



Nom de l'OAP	Les Tours
Numéro	AU166
Commune	Saint-Céré
Catégorie au regard du Scot	Pôle structurant
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne Le Ségala
Contexte de l'opération	Contexte urbain
Périmètre de protection	AC1- Maison consulaire
Surface	11232 m <sup>2</sup>
Parcelles (section AC)	497, 495, 496, 498, 523, 522, 384, 382, 380

La zone AU166 est située en frange du centre de Saint-Céré entre tissu de faubourg et extensions pavillonnaire et en limite avec Saint Laurent les Tours.

L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec les services et équipements du centre ville.

Le contexte est à vocation mixte.

Ce secteur porte des enjeux notamment en matière d'insertion urbaine.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le site s'inscrit à la limite entre les communes de Saint-Céré et Saint-Laurent-les-Tours. Le terrain correspond aux premières pentes de la hauteur sur laquelle est implanté le château de Saint Laurent les Tours.

Le tissu bâti environnant est majoritairement pavillonnaire. Il apparaît relativement dense au niveau de la route départementale à l'Ouest.

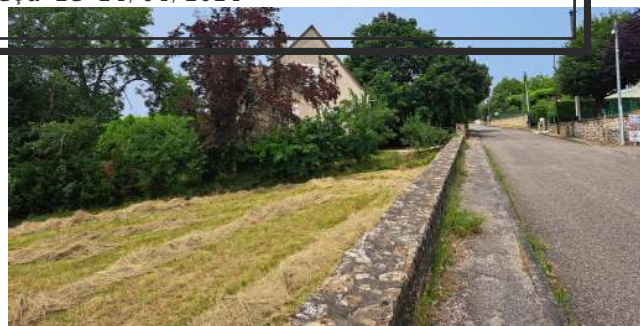
La pointe Sud touche un tissu de type faubourg avec des maisons en ordre continu.

Un atelier au Sud de la parcelle semble abandonné.

Le terrain présente une déclivité importante, notamment au Sud. Cette pente s'adoucit au Nord.

Si la déclivité peu s'avérer contraignante pour

AP: Prefecture  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



Muret en pierre longeant la voie

l'aménagement, elle permet également d'ouvrir des vues intéressantes.

Par ailleurs, un muret en pierre maçonné longe le chemin des Tours sur la partie Nord.

Un petit bâtiment en pierre est présent sur le site, de type cabane agricole.

Une partie du zonage, au Sud, est assujettie à une servitude AC1 relative au périmètre de protection de la maison consulaire.

L'emprise comprend une habitation existante.



Tissu bâti environnant



Chemin dit des Tours



Habitation comprise dans l'emprise de l'OAP



Atelier semblant désaffecté

## Légende

### Utilisation des sols

 Prairie

### Propriétés du site


 Sens de la pente

 Accès existant


 Point de vue

### Trame verte et bleue

 Haie multistratè

 Haie monospécifique

 Haie arborée

 Arbre de haute tige

### Paysage et patrimoine

 Petit patrimoine

 Muret en pierre

### Mobilités

 Chemins et dessertes

## AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



SAINT-CERE  
AU166





## Réseau viaire et accès

Le site est desservi au Nord-Est par le chemin dit des Tours menant à la commune de Saint-Laurent-les-Tours. Cette dernière est limitrophe du terrain de projet.

Au Sud-Ouest, en contrebas du site, la RD940 est passante et bruyante et apparaît comme une nuisance sonore. Aucun accès depuis cette dernière n'est possible.

Par ailleurs, un maillage avec le lotissement au Nord pourrait être envisagé.

## Services et commodités

Si aucune offre n'apparaît dans l'environnement proche, l'accès au centre de Saint-Céré est rapide

## Trame verte et bleue

La parcelle au Nord a encore un usage agricole malgré le contexte urbain.

Au Sud, la végétation est plus dense et moins entretenue.

Plusieurs arbres isolés remarquables sont présents.

Le site présente de nombreuses haies arbustives en son pourtour. Une haie monospécifique taillée sépare une habitation incluse dans le périmètre de la route.

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



*Haie arbustive, arbre isolé et cazelle*



*Arbre isolé au Sud*




*Vue ouverte*

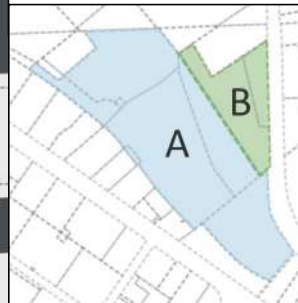
### Légende

 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

 Arbre de haute tige

Secteurs A et B -  
Aménagement d'ensemble  
ou deux phases sans ordre  
imposé



**AR Prefecture**  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024







SAINT-CERE  
AU166

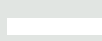




# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT


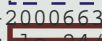



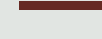
## Programmation :

-  Implanter des logements individuels, mitoyens ou non
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privées
-  Aménager des espaces fédérateurs végétalisés et plantés

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte
-  Envisager une liaison avec la rue Jean Cressot au Nord
-  Sécuriser l'accroche à la voie

## Intégration paysagère et architecture :

-  AR Préfecture  
Préserver les arbres
-  Préserver le petit patrimoine
-  Planter un alignement d'arbres pour mettre à distance RD
-  Planter des arbres d'essences locales
-  Ouvrir la vue
-  Conserver le muret maçonné

Les principales contraintes du site sont sa déclivité et les nuisances sonores associées à la RD.

Ces constats peuvent expliquer le caractère tardif de l'urbanisation de ce secteur qui présente, par son emplacement, des enjeux majeurs en termes d'insertion urbaine.

## Programmation

L'opération est à vocation résidentielle.

En rapport avec le contexte urbain, le bâti privilégiera la maison individuelle : accolée ou non. La densité prévue est de 12 logements par ha minimum.

Un espace commun, fédérateur et végétalisé se développera à partir de l'élément de patrimoine.

Un deuxième espace commun au Sud sera proposé. Il prendra la forme d'un belvédère permettant d'apprécier la vue ouverte et contribuera à éloigner le bâti de la RD.

## Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte sera connectée au chemin des Tours. Elle suivra la topographie du terrain et finira en impasse.

La possibilité de maillage pour rejoindre la rue Jean Cressot devra être étudiée.

## Intégration paysagère et architecture

Les arbres existants seront à préserver. Ils seront complétés par des arbres d'essences locales.

De plus, un alignement d'arbres à l'Ouest mettra à distance de manière visuelle la RD.

Par ailleurs, la cazelle existante sera maintenue et à rénover.

Le muret maçonné participant à l'esthétique des abords sera conservé, au moins partiellement.

Points clefs

  
**11232**  
M2

  
**12**  
LGTS/HA

  
VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

  
OPÉRATION  
EN 1 OU 2  
PHASES

  
**1AUB**

  
SERVITUDE  
AC1

# ESQUISSE 3D

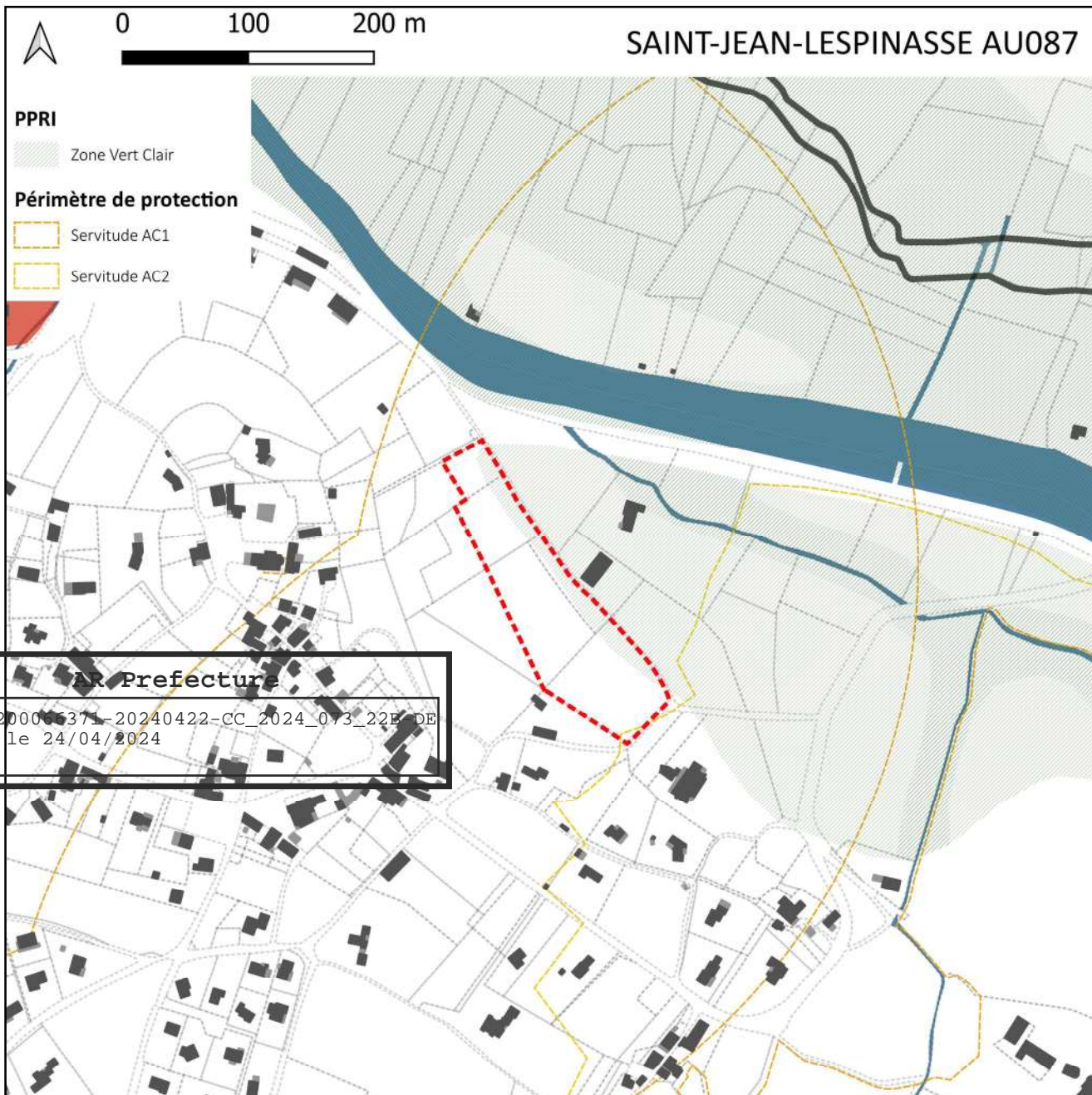
Document non opposable - Scénario d'aménagement possible à partir des intentions de l'OAP



AR Prefecture  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



Nom de l'OAP	Pré Bourrieu
Numéro	AU087
Commune	Saint-Jean-Lespinnasse
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Contexte mixte
Périmètre de protection	AC1- Eglise paroissiale Saint-Jean-Baptiste / Domaine de Montal
Surface	14883 m2
Parcelles (section 0B)	1142, 1140, 234, 225, 224

La zone AU087 est située en frange Nord-Est par rapport au village de Saint-Jean-Lespinnasse. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle. Ce secteur porte des enjeux notamment en matière de relation au patrimoine et d'insertion paysagère.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Ce secteur se situe au Nord et en contre-bas du centre ancien de Saint-Jean-Lespinasse dont le tissu bâti historique porte de forts enjeux patrimoniaux.

En-dehors de ce centre village ancien, le bâti autour du site est rare et diffus.

Il se compose de corps de ferme/maisons, formant des volumes assez remarquables et portant une architecture de qualité.

Une légère déclivité est observée sur le site dont le point bas est situé à l'Est du terrain, en limite du PPRI.

Les terrains sont dominés au Sud-Ouest par le centre village qui est sur un point haut dont les pentes fortes sont boisées. Le site même pentu, correspond ainsi à un début de replat.

AR Prefecture  
045020105  
Recu le 24/04/2024

Il se trouve à l'intérieur des périmètres ACL autour de l'église Saint Jean Baptiste et du domaine de Montal.

Le cadre paysager est de qualité.

### Réseau viaire et accès

Le site est facilement accessible depuis la RD673. Sa desserte se fait par le biais du chemin de la Fontaine qui dessert également deux corps de ferme / maisons. Le chemin en terre du pré Bourrieu longe également l'Est du terrain.

Ces deux chemins ne sont pas revêtus.



*Chemin de la fontaine*



*Chemin du pré Bourrieu et corps de ferme*



*Centre village*



*Hotel touristique Les trois soleils de Montal*


### Légende

#### Utilisation des sols

 Prairie

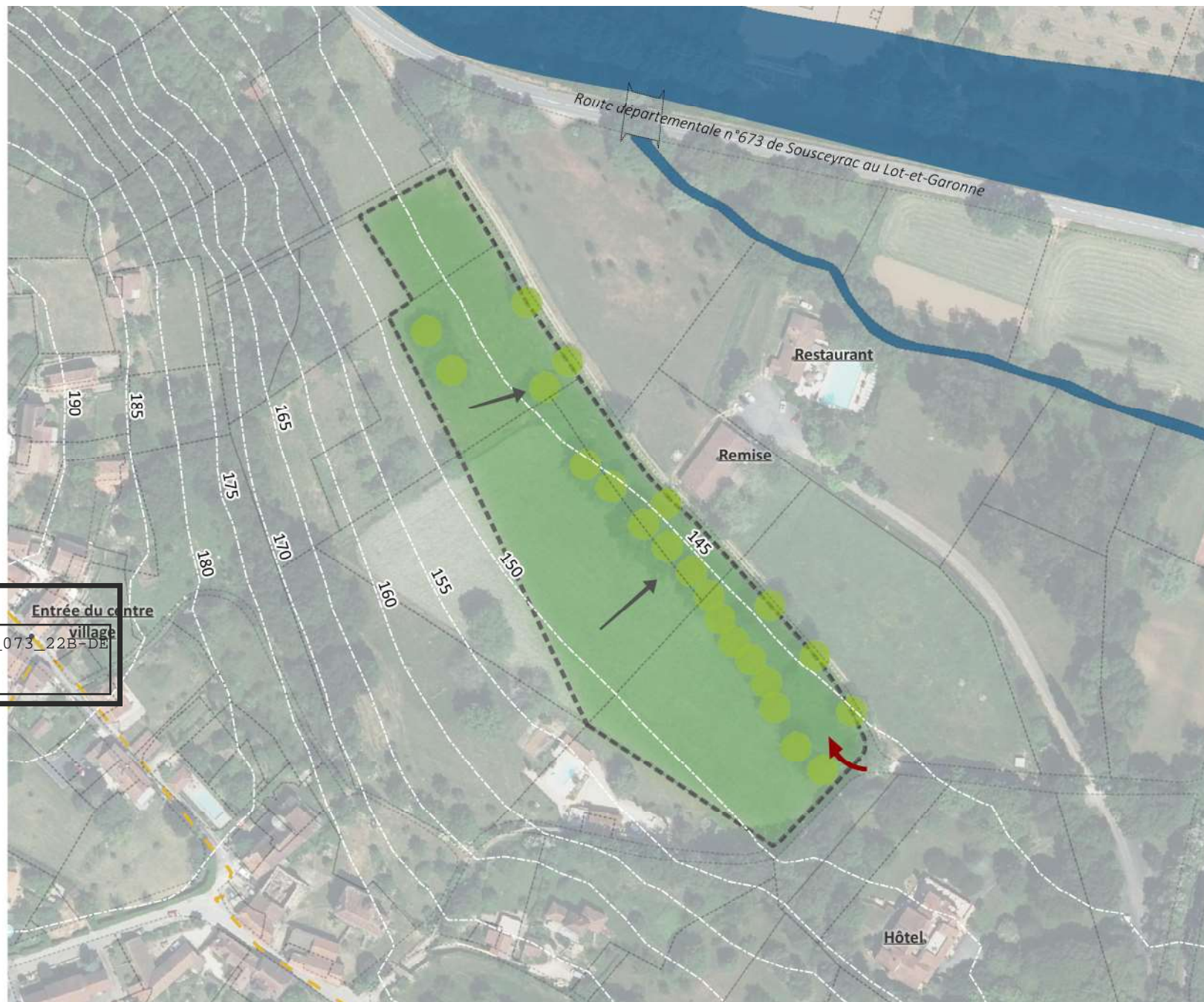
#### Propriétés du site

 Sens de la pente

 Accès existant

#### Trame verte et bleue

 Arbre de haute tige





## Services et commodités

Le site est à proximité de la RD673 qui conduit à Saint Céré, pôle structurant du territoire.

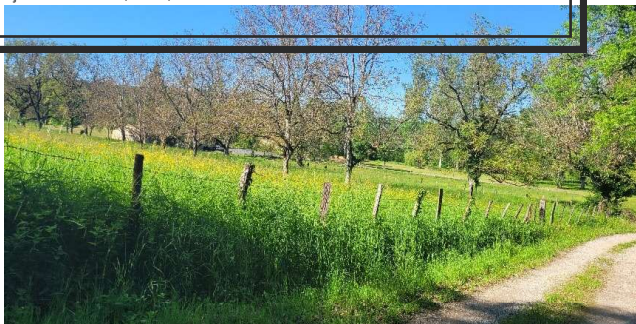
Le centre du village et ses commodités sont également accessibles rapidement depuis le site, une mobilité douce peut être envisagée.

De plus, se trouvent à proximité directe :

- Deux restaurants, un étoilé et une de type microbrasserie / guinguette;
- Un terrain de golf,
- Un hôtel.

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



*Rangée d'arbres à l'Est de la zone*

## Trame verte et bleue

Un double alignement d'arbres en limite de Est du site. Ils ombragent le chemin du pré Bourrieu en contrebas.

Une bande à l'Est de la zone est soumise à un risque d'inondation (PPRI de la Bave qui coule au-delà du site au Nord-Est). Il s'agit d'une zone d'aléa faible, où sont interdites toutes constructions et installations nouvelles (sauf exceptions).

Hors de la zone, un couvert végétal boisé prend place au Sud et à l'Ouest sur une forte pente. Il crée une barrière végétale entre le site et le cœur du village.



*Vue ouverte sur le village ancien*




*Couvert boisé au Nord-Ouest*

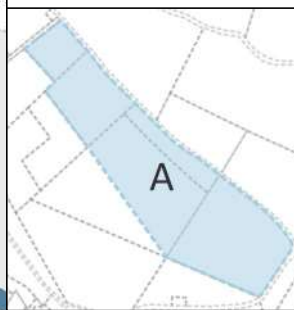
### Légende

 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

 Arbre de haute tige

Secteur A - Aménagement d'ensemble imposé



**AR Prefecture**  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024







SAINT-JEAN-LESPINASSE  
AU087





# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :

-  Implanter des logements individuels non mitoyens
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privées
-  Aménager un vaste espace fédérateur végétalisé et planté au Sud et le long de la voie sur la limite Est

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte en impasse, parallèle au chemin existant
-  Sécuriser le carrefour

## Intégration paysagère et architecture :

### AR, Préfecture

046-200066371  
Reçu le 24/04/2024

Préserver une trame d'arbres en limite Est et deux arbres en limite Ouest  
Planter des arbres d'essences locales

Ce site porte de forts enjeux paysagers et patrimoniaux et devra être aménagé en prenant en compte différents éléments de contexte et contraintes : PPRI, relief, couvert boisé, périmètres MH.

Il s'agira donc de garantir l'intégration paysagère et architecturale de par un aménagement paysager qualitatif et la mise en place d'un écoquartier à l'architecture s'inspirant des formes d'architectures vernaculaires locales.

## Programmation

La vocation du site sera principalement résidentielle. Le caractère rural du site favorise la construction de logements individuels non mitoyens sur des parcelles de plus ou moins 1000 m<sup>2</sup> au sein du zonage; les tailles de ces parcelles pourront être étendues au niveau de la zone inconstructible, au Sud-Ouest.

La densité minimale prévue est de 6 logements par hectare.

Un parc paysager sera développé en partie Est, pour notamment préserver le cadre de vie de l'habitation au Sud. Cet espace public pourra accueillir des espaces récréatifs

Un espace végétalisé sera développé le long de la voie créée, correspondant à la zone couverte par la zone bleue du PPRI.

## Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte parallèle au chemin existant sera aménagée afin de préserver les trames d'arbres. Son revêtement ne sera pas obligatoire.

De ce fait, le chemin existant sera conforté dans sa vocation de sentier piéton.

L'accroche au carrefour sera sécurisée au vu de l'étroitesse des voies existantes

## POINTS CLEFS

14883  
M2

6  
LGTS/HA

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

OPÉRATION  
D'ENSEMBLE

1AUB

SERVITUDE  
AC1

## ESQUISSE PLAN MASSE

### Intégration paysagère et architecture

Comme évoqué précédemment, les trames d'arbres seront conservées. Elles seront complétées afin de créer un réel alignement structurant la voie et mettant à distance des bâtiments à l'Est.

Les deux arbres en fond de parcelle sont également conservés au sein de parcelles privées.

Le parc paysager sera planté d'arbres d'essences locales.

L'architecture des constructions devra respecter le contexte bâti existant du bourg ancien situé en amont. Elle s'inspirera des formes d'architectures vernaculaires observées dans l'environnement proche.

#### AR Prefecture

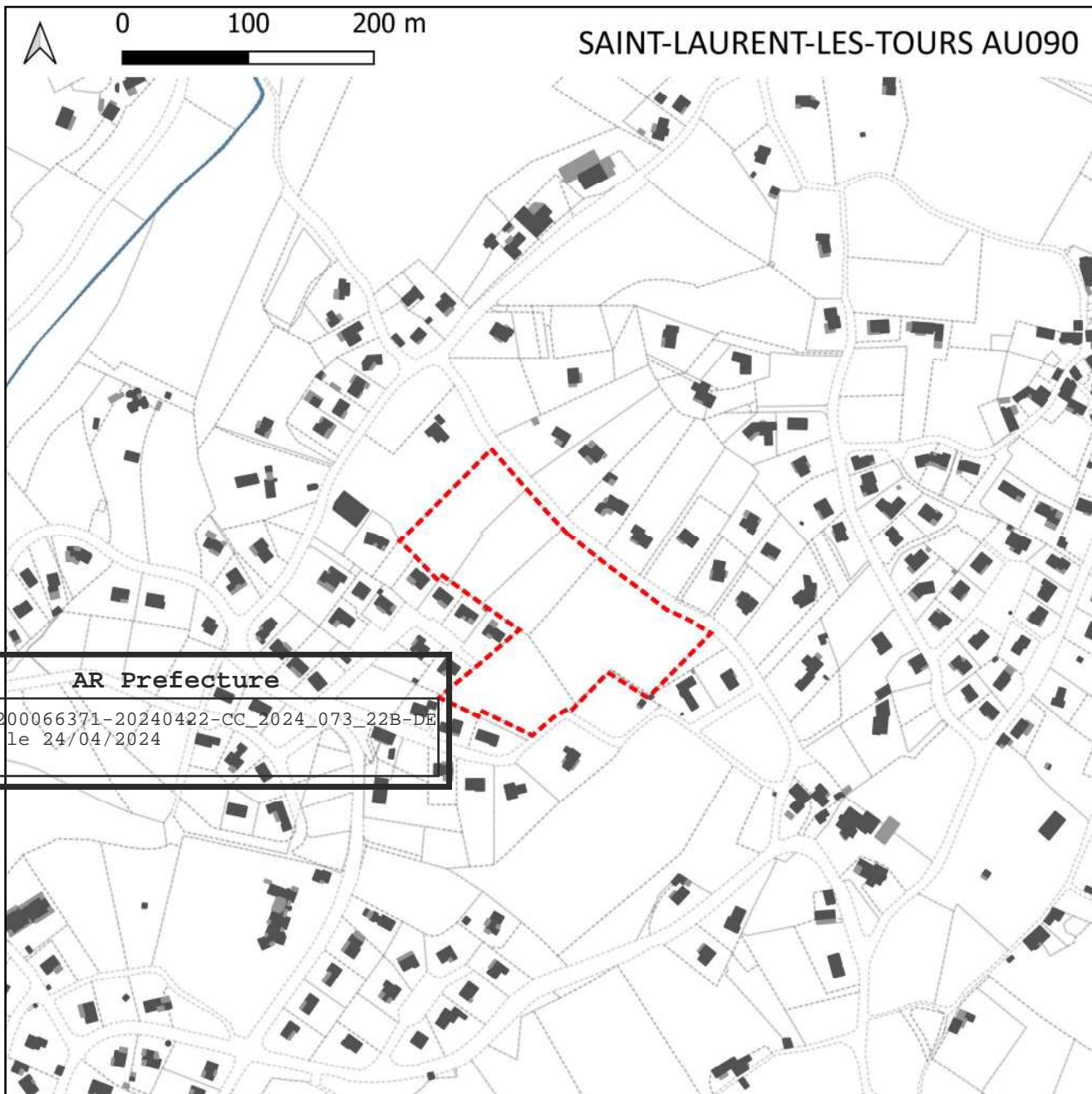
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



## ESQUISSE 3D

Document non opposable - Scénario d'aménagement possible à partir des intentions de l'OAP





Nom de l'OAP	Roume Haute
Numéro	AU090
Commune	Saint-Laurent-les-Tours
Catégorie au regard du Scot	Pôle structurant
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne Le Ségala
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	25095 m <sup>2</sup>
Parcelles	AA- 399, 400, 2 AB- 46, 230

La zone AU090 s'intègre dans un vaste tissu pavillonnaire. L'intérêt de son urbanisation réside sa localisation idéalement située entre la mairie et l'école communale. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle. Ce secteur porte des enjeux en matière notamment d'insertion paysagère.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le secteur se trouve au sein d'un tissu pavillonnaire très développé.

L'environnement immédiat est donc celui d'une urbanisation pavillonnaire diffuse dépourvue de qualité urbaine.

Quant au terrain, il présente une pente, orientée Sud-Ouest. De ce fait, la vue depuis le site est ouverte et permet d'observer le château de Saint-Laurent.

#### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

### Réseau viaire et accès

La rue de la Roume Haute longe le Nord-Est du site. Cette route est à double sens et les accotements ne sont pas sécurisés.

Une autre voie longe le site sur sa limite Est, le chemin des Béquenques qui relie la rue de la Roume Haute avec la rue des Ecoliers. Il s'agit d'une voie étroite et sinueuse qui dessert actuellement quelques pavillons et champs. Un bornage est présent sur ce chemin.

Un accès est existant depuis la rue de la Roume Haute, au Nord-Est.

Un cheminement piéton sera aménagé et aboutira sur le chemin des Béquenques. Une réservation sera prévue à l'Ouest de la parcelle n°399.




Rue de la Roume Haute








Tissu pavillonnaire peu dense

## Légende

### Utilisation des sols

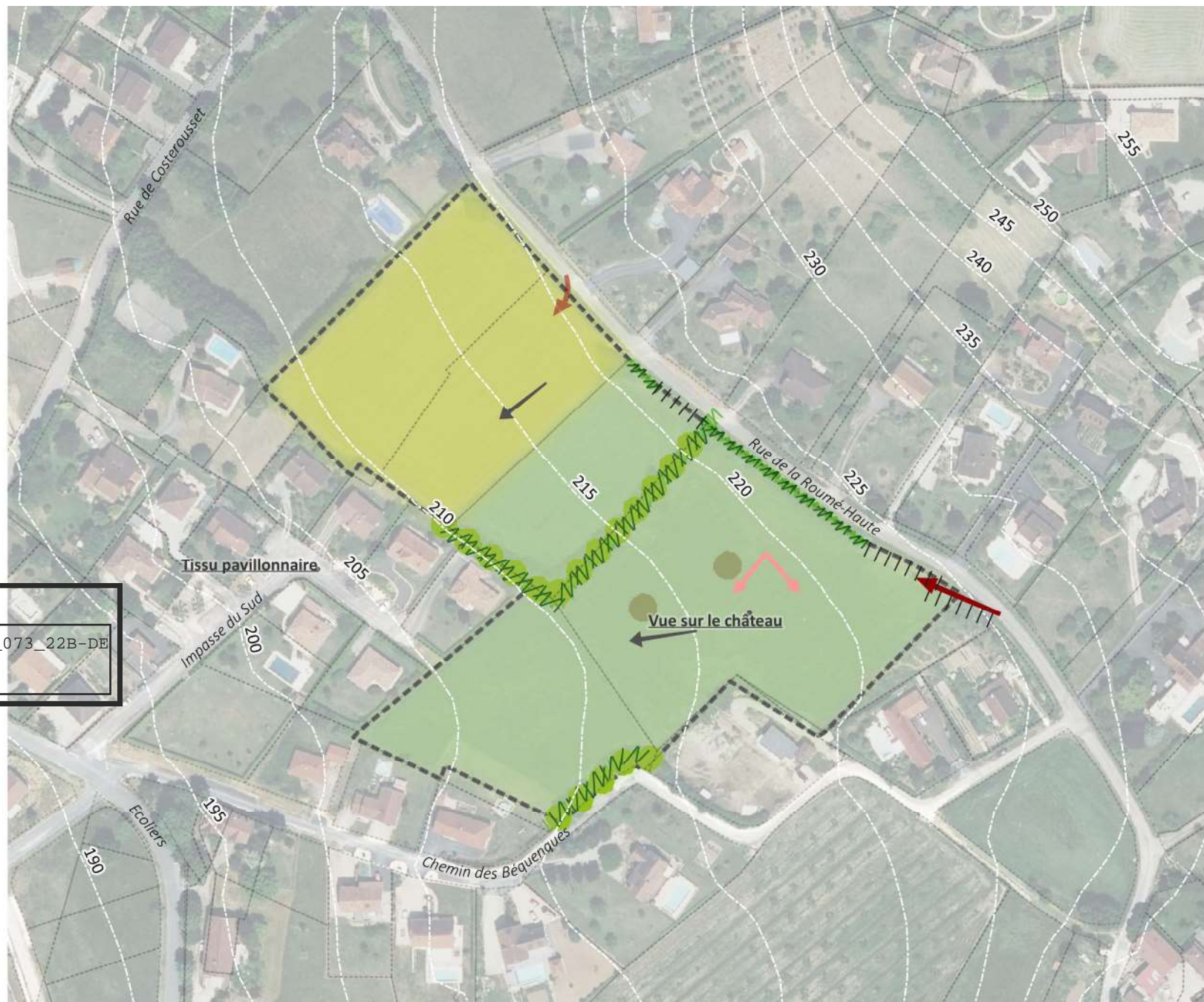
-  Pelouse
-  Culture

### Propriétés du site

-  Sens de la pente
-  Talus
-  Accès existant
-  Point de vue
-  Création possible d'un accès

### Trame verte et bleue

-  Haie multistrate
-  Haie arborée
-  Arbre sans enjeu



## AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



SAINT-LAURENT-LES-TOURS  
AU090



## Services et commodités

Aucun service ou commodité n'est présent dans l'environnement proche mais l'accès à Saint-Céré, pôle structurant est rapide.

De plus, un emplacement réservé est prévu au Sud pour permettre un cheminement piéton vers l'école.

## Trame verte et bleue

Etant très étendue, la zone est composée de différents couverts végétaux.

Les limites entre les parcelles sont matérialisées par des haies arbustives.  
Une haie au Nord-Ouest sépare le terrain d'une maison isolée.



*Pente vers le Sud-Ouest*

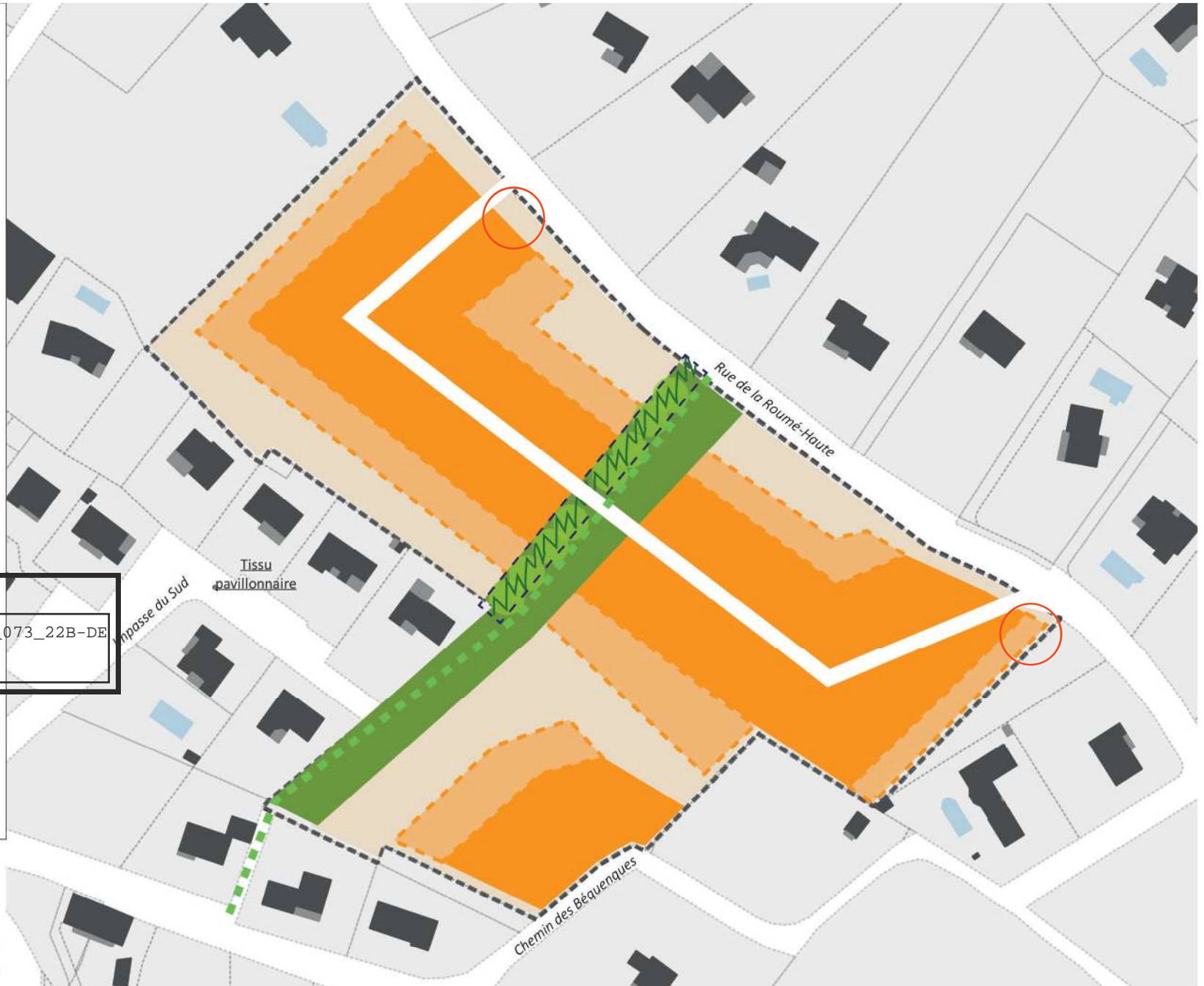


*Vue dégagée*



*Vue sur le château*

- Légende**
-  Périmètre de l'OAP
  - Trame verte et bleue**
    -  Haie arborée



**AR Prefecture**





046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
 Reçu le 24/04/2024






SAINT-LAURENT-LES-TOURS  
 AU090

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### Programmation :

-  Implanter des logements individuels non mitoyens
-  Permettre la construction d'annexes ou extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privées
-  Aménager un espace fédérateur végétalisé et planté

### Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte en boucle
-  Développer un cheminement doux vers l'école
-  Sécuriser les accroches à la rue de la Roume Haute

AR Prefecture

046-20606371 n°20240422-CC-2024-073-12B +DE  
Reçu le 24/04/2024

Préserver la haie arbustive centrale

La proximité avec Saint-Céré, pôle structurant et sa localisation dans un tissu pavillonnaire développé justifient l'urbanisation de ce site.

### Programmation

La vocation du site est résidentielle.

Considérant le contexte bâti de type pavillonnaire, il s'agira de proposer des typologies de bâti identiques.

La densité minimale requise est de 7 logements par hectare.

Par ailleurs, un espace commun, végétalisé et planté, accompagnera le cheminement doux.

### Maillage viaire et mobilités

Une voie unique maillera l'entièreté de la zone. Elle formera une boucle avec deux accroches au niveau de la rue de la Roume Haute.

Au Sud, la parcelle n°399 sera directement desservie depuis le chemin des Béquenques.

Une liaison douce sera prévue vers l'école, au Sud. L'eau pluviale sera gérée idéalement le long de cette dernière.

### Intégration paysagère et architecture

La haie arbustive centrale sera à préserver.

Une attention particulière sera portée à la gestion aérienne des eaux pluviales.

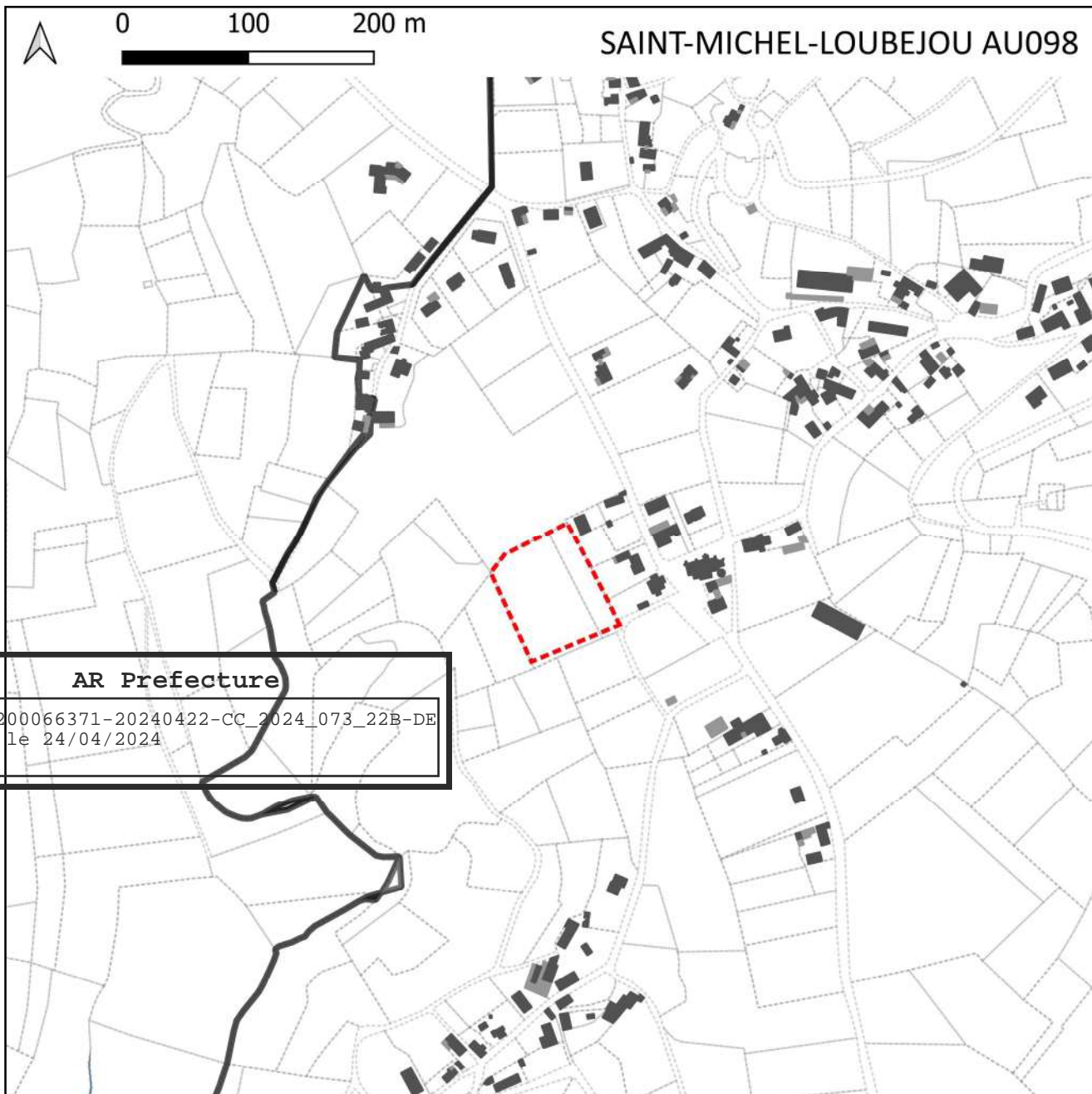
POINTS CLEFS

25095  
M2

7  
LGTS/HA

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE  
LE SÉGALA

1AUc



Nom de l'OAP	Cimetière
Numéro	AU098
Commune	Saint-Michel-Loubejou
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	6471 m <sup>2</sup>
Parcelles (section OC)	269, 270

La zone AU098 est située en frange du village de Saint-Michel-Loubejou. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec des espaces publics aménagés ainsi que des habitations pavillonnaires en place. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle. Ce secteur porte des enjeux en matière notamment d'insertion paysagère.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

La zone à urbaniser se trouve en second rideau d'une frange d'habitations individuelles donnant sur la route de Saint-Martin qui structure et dessert le secteur de l'église, de l'école et au-delà de la mairie, sans que celui-ci constitue toutefois le tissu bâti principal du village situé plus au Nord.

Une pente légère avec un point-bas au Nord-Ouest est observable sur le site lui-même.

Ce site propose une vue ouverte sur le paysage puisqu'il se trouve sur une arête Nord-Sud qui marque une rupture de pente avec un talweg présent plus à l'Ouest.

Par ailleurs, la présence du cimetière voisin et de l'église sont déterminants dans la perception du site.

AR Préfecture  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

### Réseau viaire et accès

Un accès est possible par la route depuis le cimetière, en lien direct avec les commodités existantes qui seront détaillées ci-dessous.

### Services et commodités

Situé à l'Ouest du centre village, le secteur bénéficie de la proximité de plusieurs équipements publics et d'espaces extérieurs aménagés. Ceux-ci comptent plusieurs aires de jeux, un boulodrome, des bancs, des tables de pique-niques ombragées, un terrain de sport..

### Trame verte et bleue

Le terrain est à usage agricole.

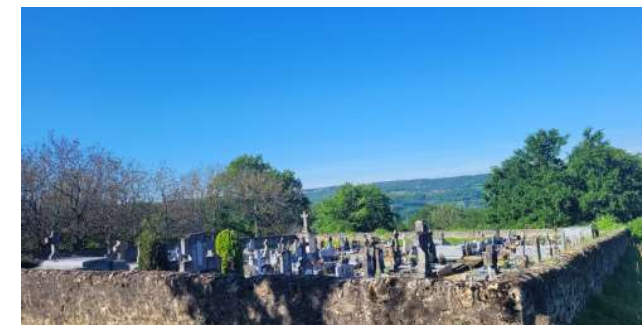
A l'Ouest de ce secteur, des arbres de hautes tiges amorcent un important boisement qui occupe les coteaux en aval du site.



*Légère pente orientée vers le Nord-Ouest*



*Espace boisé en aval*



*Cimetière*

## Légende



Périmètre OAP

## Utilisation des sols



Culture

## Propriétés du site

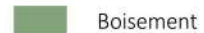


Sens de la pente



Accès existant

## Trame verte et bleue

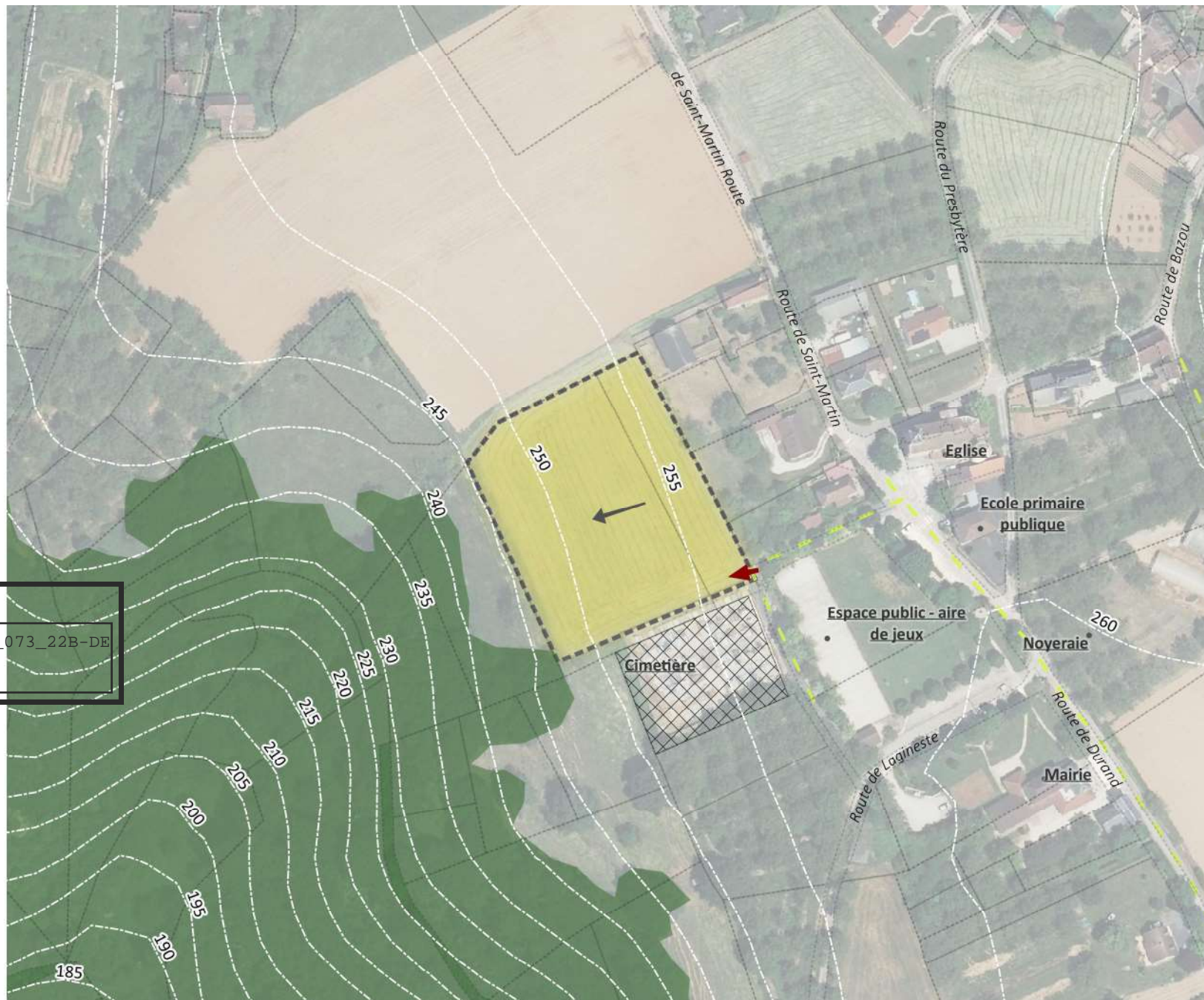


Boisement

## Mobilités



Chemins et dessertes



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



SAINT-MICHEL-LOUBEJOU  
AU098



*Accès possible depuis le cimetière*



à la Préfecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024 Maisons individuelles



*Espace public aménagé*

**Légende**

 Périmètre de l'OAP

**AR Prefecture**  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024







SAINT-MICHEL-LOUBEJOU  
AU098







# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT


## Programmation :

-  Implanter des logements individuels
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager une large bande végétalisée de part et d'autre de la voie

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte le long de la bordure Est
-  Aménager une zone de stationnement perméable et ombragée

## Intégration paysagère :

-  Développer une haie bocagère pour faire transition avec l'espace rural

AR - Préfecture  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Le site présente une déclivité d'Est en Ouest et l'accroche au maillage viaire existant représente peu de contraintes.

L'option d'une double rangée de maisons, relativement dense, apparaît peu adaptée au site.

## Programmation

La vocation du site est résidentielle.

Considérant la petite échelle du site et sa vocation de deuxième rideau d'urbanisation, il s'agira de proposer des logements individuels. Une densité de minimum 6 logements par ha sera requise.

Un espace commun prendra la forme de bande végétalisée de part et d'autre de la voie de desserte.

## Maillage viaire et mobilités

Une desserte en impasse sera connectée au Sud-Est à la voie existante. Elle restera perméable.

Des places de stationnement perméables prendront place le long de cette voie.

## Intégration paysagère

En limite Nord, une haie bocagère sera développée pour permettre une transition avec l'espace agricole.

De la même manière, la partie basse du site restera non aménagée pour établir une transition avec les espaces naturels et forestiers.

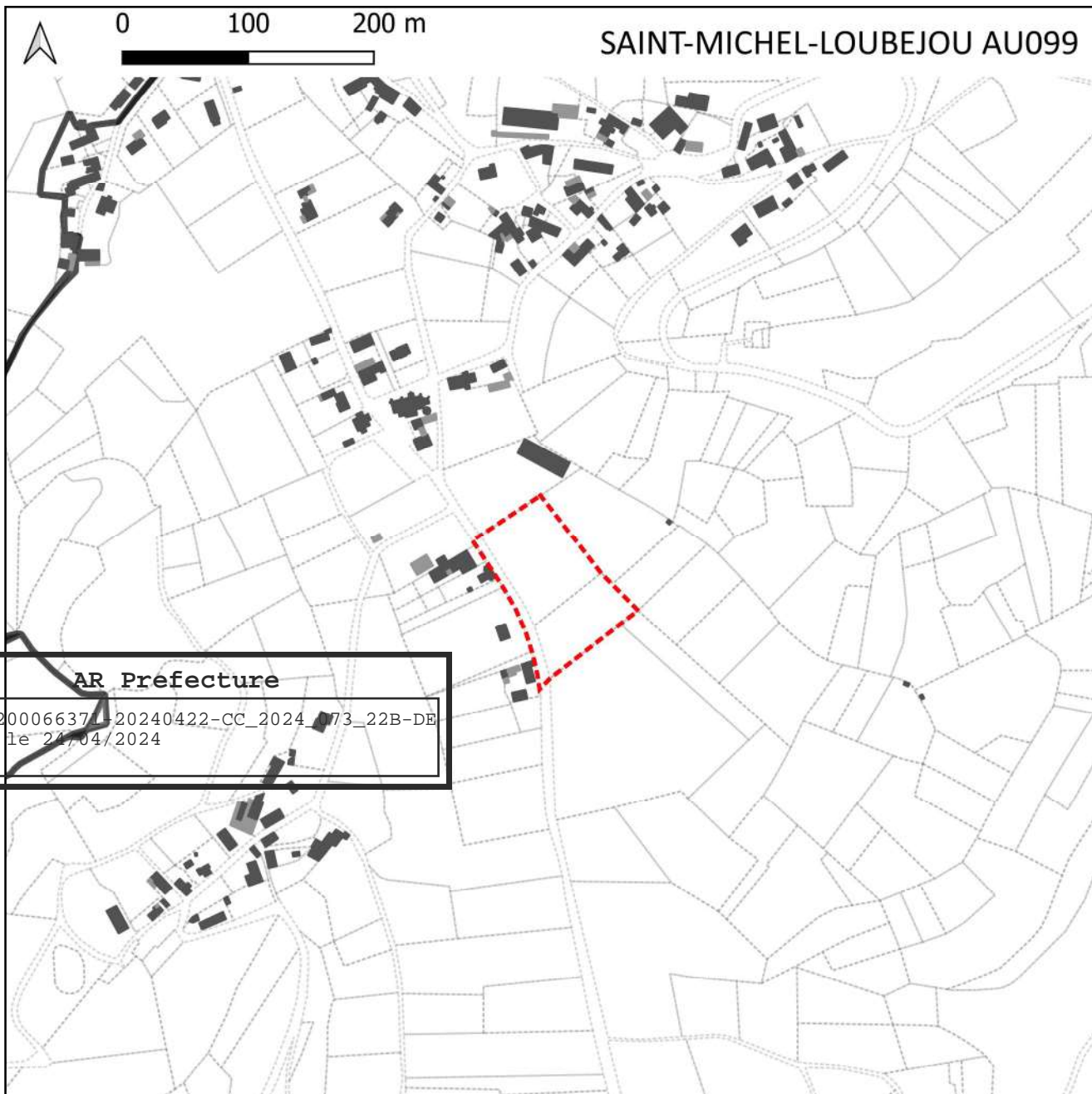
## POINTS CLEFS

6471  
M2

6  
LGTS/HA

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

1AUB



Nom de l'OAP	Mairie
Numéro	AU099
Commune	Saint-Michel-Loubéjou
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Contexte mixte
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	9196 m <sup>2</sup>
Parcelles (section OA)	512, 514

La zone AU099 est située en frange du centre village de Saint-Michel-Loubéjou, en face de la mairie.

L'intérêt de son urbanisation réside dans son cadre de vie et sa proximité avec les divers équipements publics.

Le contexte est à vocation mixte.

Ce secteur porte des enjeux notamment en matière de relation au patrimoine.

# ETAT DES LIEUX

## Paysage et contexte bâti

Cette zone se situe à l'entrée Sud du centre village de Saint-Michel-Loubéjou.

Le paysage est à prédominance rurale, marqué par les nombreuses noyeraies plantées à l'Est.

Au Nord-Ouest, le village présente un tissu bâti ancien et relativement dense.

À l'Ouest, un peu plus au Sud, le bâti est également ancien, mais prend la forme de corps de ferme plus éparse. Ces éléments bâtis anciens témoignent d'une certaine qualité patrimoniale.

Le terrain présente une pente vers le Nord-Est.

il est marqué sur sa limite Ouest par un muret en pierre sèche.

AR Prefecture  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

## Réseau viaire et accès

L'unique voie desservant le site est la route de Durand. Plusieurs accès sont possibles à partir de cette dernière en limite Ouest.

Cette voie est structurée par des linéaires de murets en pierre sèche relativement bas.



Parcelle agricole au Nord du site



Muret en pierre le long de la voie



Route de Durand



Route de Durand longée par un muret en pierre



Ancien corps de ferme remarquable au Sud-Ouest

### Légende

-  Périmètre OAP
- Utilisation des sols**
  -  Prairie
- Propriétés du site**
  -  Sens de la pente
  -  Accès existant
- Trame verte et bleue**
  -  Alignement d'arbres
  -  Arbre de haute tige
- Paysage et patrimoine**
  -  Muret en pierre
- Mobilités**
  -  Chemins et dessertes



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



SAINT-MICHEL-LOUBEJOU  
AU099

## Services et commodités

Situé au Sud-Est du centre village, le secteur bénéficie de la proximité de plusieurs équipements publics et d'espaces extérieurs aménagés. Ceux-ci comptent plusieurs aires de jeux, un boulodrome, des bancs, des tables de pique-niques ombragées, un terrain de sport.

De plus, le site fait face à la mairie, située au Nord-Ouest.



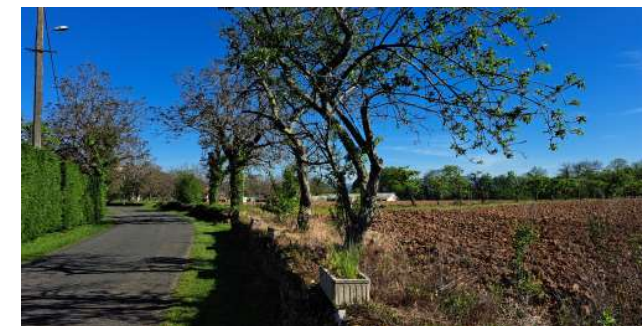
*Amenagement du centre village*



*Ecole*



*Mairie*



*Alignement d'arbres le long de la route de Durand*

## Trame verte et bleue

### AR Prefecture


Ancienne parcelle agricole, le site présente quelques arbres le long de sa limite avec la voie, semblant témoigner d'un ancien alignement.

Par ailleurs, un alignement d'arbres marque également la limite entre les deux parcelles composant le site.

### Légende

 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

 Arbre de haute tige

**OAP conduisant à une forme urbaine linéaire banalisante**

**A REPENDR**






**AR Prefecture**  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024




SAINT-MICHEL-LOUBEJOU  
AU099

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



## Programmation :

-  Implanter des logements individuels accolés ou non
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Maintenir des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives

## Maillage viaire et mobilité :

-  Prendre en compte une servitude de passage pour l'accès au champ au Nord-Est

## Intégration paysagère et architecture :

-  Préserver les arbres le long de la voie
-  Créer une haie bocagère

valoriser le muret en pierre, élément structurant de la voie existante

AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Cette zone participant à la qualité de l'entrée du village, elle porte de forts enjeux patrimoniaux.

Il s'agira donc de proposer un aménagement respectant le contexte bâti et paysager.

## Programmation

La vocation du site est résidentielle.

Il sera prévu des logements individuels accolés ou non pour une densité minimale de 6 logements par hectare.

## Maillage viaire et mobilités

La route de Durand desservant le site sur sa longueur, aucune voie n'aura à être créée.

Néanmoins, une servitude pour desservir le champ au Nord-Est devra être conservée sur la limite Nord.

## Intégration paysagère et architecture

En tant qu'élément bâti structurant la route de Durand, le muret en pierre sèche sera préservé.

Seules des ouvertures ponctuelles permettront l'accès aux habitations. Ces accès pourront être groupés afin d'impacter au minimum ce muret qui devra être revalorisé.

De la même manière, les arbres accompagnant ce muret seront conservés.

Par ailleurs, une transition vers l'espace rural au Nord-Est sera traitée par la plantation d'une haie bocagère.

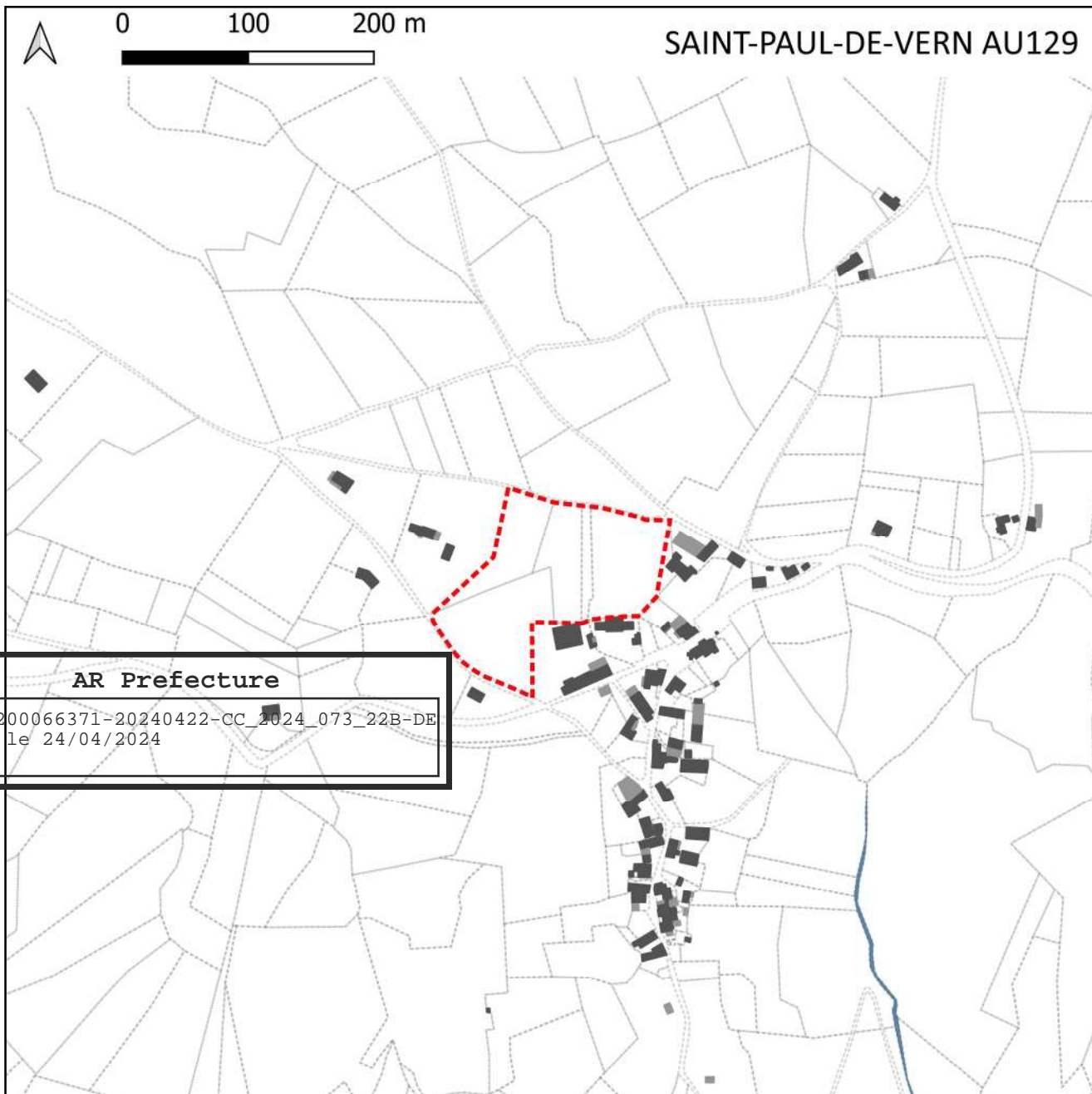
### POINTS CLEFS

9196  
M2

6  
LGTS/HA

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

1AUB



Nom de l'OAP	Mairie
Numéro	AU129
Commune	Saint-Paul-de-Vern
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Le Ségala
Contexte de l'opération	Contexte villageois
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	16555 m2
Parcelles (section OA)	849, 484, 483, 482, 789

La zone AU129 est située en frange du centre village de Saint-Paul-de-Vern. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité directe avec celui-ci et ses équipements.



## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Ce secteur s'intègre en transition entre le centre ancien au Sud-Est et le paysage rural et agricole vers le Nord.

Le tissu villageois du centre est relativement dense avec des bâtisses à l'alignement. En revanche, celles-ci s'apparentent à des typologies agricoles juxtaposées; il n'est pas possible d'observer de véritables maisons de ville en ordre continu.

Un tissu relativement récent développé en périphérie est formé d'habitations disséminées; quelques exemples sont présents à l'Ouest du site.

Le terrain présente une déclivité en direction du Sud et de ce fait possède une vue ouverte sur le grand paysage vers le Sud et sur le centre village vers l'Est.

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Bien que légèrement en retrait de la RD 232, il peut être considéré comme faisant partie de la perception de l'entrée Ouest du village.

### Réseau viaire et accès

Le long de la limite Sud du site, la route des Tillières permet de rejoindre le centre village par la RD 232 qui en est une voie structurante.

Ce chemin ne permet actuellement pas la desserte du terrain, du fait de la présence d'un talus important tout son long. Un accès a été aménagé à l'angle Ouest de la parcelle et amorce un chemin agricole.

Au Nord, le site est desservi par un chemin non-carrossable qu'il s'agira d'aménager.



Route des Tillières



Habitation disséminée, route des Tillières



Vue sur centre village



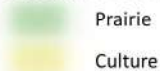
Vue ouverte sur le grand paysage

### Légende



Périmètre OAP

### Utilisation des sols



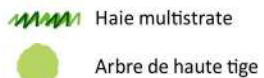
Prairie  
Culture

### Propriétés du site



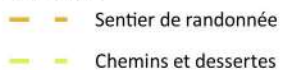
Sens de la pente  
Talus  
Accès existant

### Trame verte et bleue



Haie multistrata  
Arbre de haute tige

### Mobilités



Sentier de randonnée  
Chemins et dessertes

### Réseaux



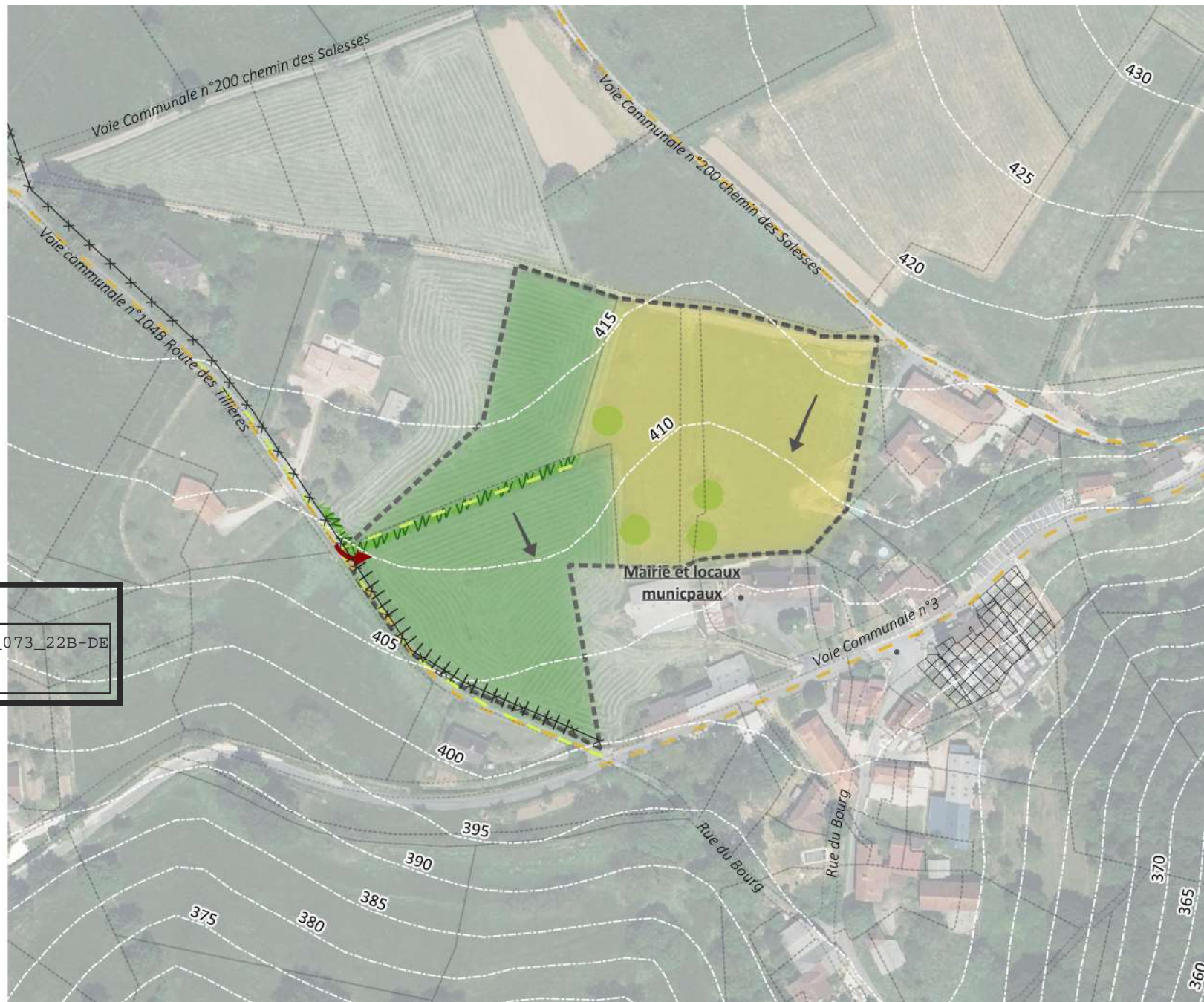
Ligne électrique aérienne

AR Préfecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



SAINT-PAUL-DE-VERN  
AU129



## Services et commodités

Les équipements publics comprenant la mairie et ses locaux municipaux sont situés dans le centre de Saint-Paul-de-Vern et à proximité direct du site sur sa limite Est.

Un accès piéton au centre village et ses commodités sera donc possible depuis la zone étudiée.



*Fort talus au Sud, le long du route des Tillières*



*Mairie et locaux municipaux*

## Trame verte et bleue

L'apparence du terrain est celle d'une prairie agricole.



*Angle Ouest du site, accès existant*



*Centre village*

Une haie basse marque la limite parcellaire et accompagne un chemin agricole. Quatre arbres de haute tige sont également présents au centre de la zone.


AR, Prefecture

04 26 06 20 41, le 20/04/2024  
Reçu le 24/04/2024


### Légende


 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

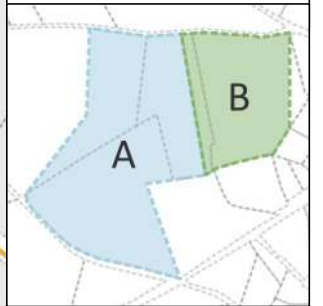
 Arbre de haute tige

### Mobilités

 Sentier de randonnée

 Chemins et dessertes

Secteurs A et B -  
Aménagement d'ensemble  
ou deux phases sans ordre  
imposé



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024









SAINT-PAUL-DE-VERN  
AU129





## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### Programmation :

-  Implanter des logements individuels non mitoyens
-  Prévoir une certaine densité de type maison de ville ou petits collectifs
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager des espaces publics récréatifs, végétalisés et plantés
-  Prévoir une réserve foncière communale

### Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte
-  Développer un cheminement doux avec le centre village




### AR - Préfecture

046-200066371-chemin au Nord 2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



- Secursiser le carrefour et aménager le chemin au Nord
- Aménager une zone de stationnement paysagère, perméable et ombragée

### Intégration paysagère et architecture :

-  Préserver les arbres existants
-  Développer une haie bocagère
-  Planter des arbres fruitiers

L'enjeu majeur de ce site réside principalement dans la confortation d'un lien avec le centre village.

Dans cette perspective, des aménagements d'espaces publics qualitatifs seront développés au contact des équipements publics existants au Sud-Est.

### Programmation

Il sera prévu plusieurs vocations pour ce site. Les parties Ouest et Est seront dédiées à de l'habitation tandis que la partie centrale aura une utilité publique.

Concernant la partie résidentielle, il sera prévu une densité minimale de 7 logements par hectare.

Une première bande bâtie plus à l'Ouest accueillera des logements individuels non mitoyens, considérant le contexte bâti très lâche à ce niveau. La même densité de bâti sera développée en partie Est.

Du fait de sa proximité avec un tissu bâti ancien plus dense, la partie Sud proposera plus de densité avec des typologies de type maison de ville ou petit collectif. Au Sud, en extension des équipements publics existants, se développera un premier espace public

végétalisé et récréatif. Ensuite, une emprise sera dédiée à du foncier communal pour un projet d'équipement public. Enfin la partie Nord accueillera un parking paysager perméable et ombragé.

### Maillage viaire et mobilités

Un carrefour entre la RD232, la route des Tillières et la voie créée sera aménagé. Il permettra l'accroche sécurisée de la voie qui desservira du Sud vers deux accroches au Nord. Un sens unique sera mis en place pour éviter d'élargir trop le chemin au Nord.

Un cheminement piéton maillera toute la partie est avec le centre du village.

### Intégration paysagère et architecture

Les arbres existants seront préservés et une haie bocagère sera développée en limite Ouest pour faire transition avec l'espace agricole.

L'espace commun au Sud-Ouest sera planté d'arbres fruitiers pour en faire un espace vivrier partagé.

### POINTS CLEFS

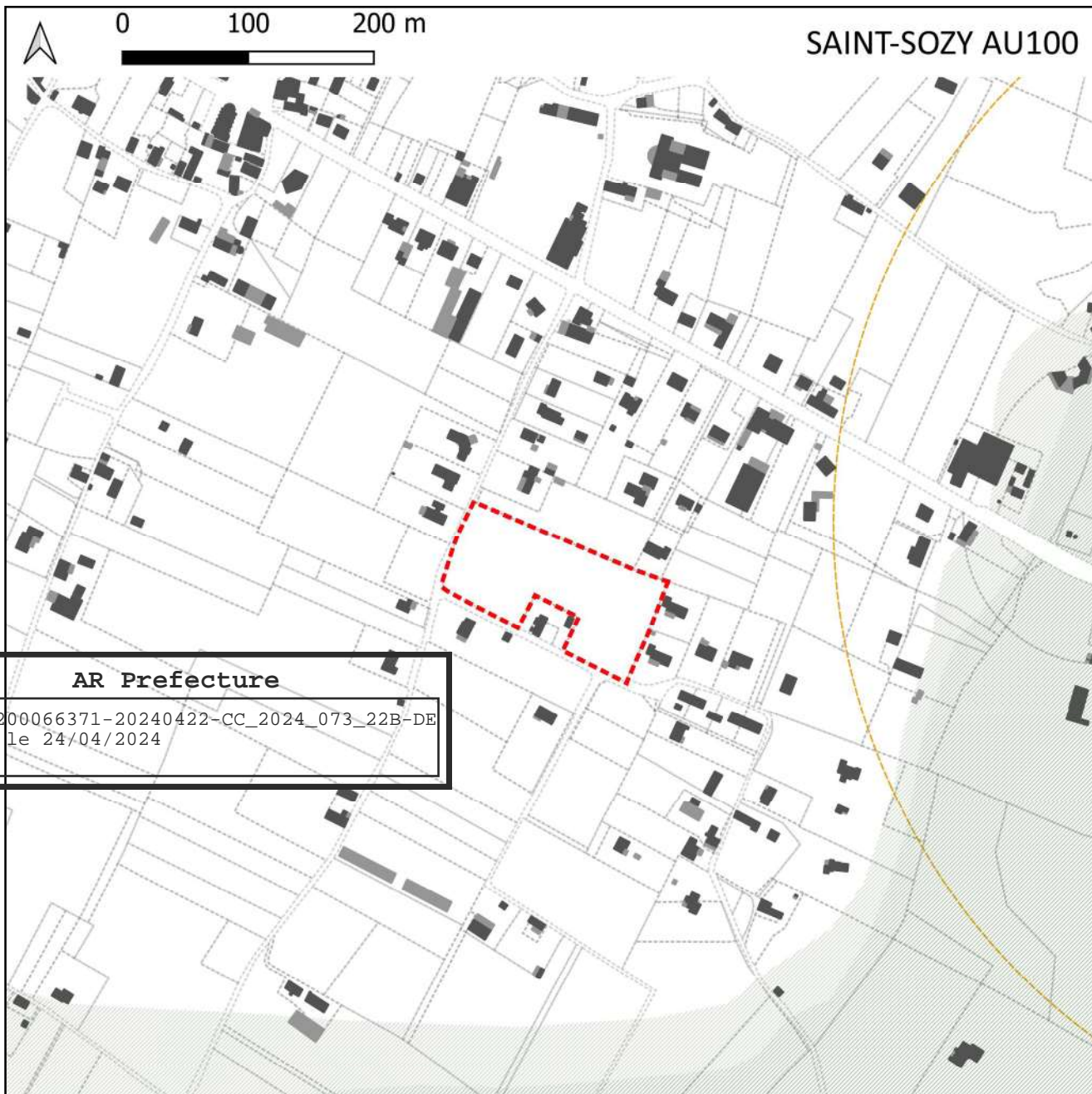
1655  
M2

7  
LGTS/HA

LE SÉGALA

OPÉRATION  
EN 1 OU 2  
PHASES

1AUB



Nom de l'OAP	Lalande
Numéro	AU100
Commune	Saint-Sozy
Catégorie au regard du Scot	Pôle de proximité
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne Causse de Martel
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	12064 m <sup>2</sup>
Parcelle (section C)	2561

La zone AU049 est située en frange Sud-Est du centre village de Saint-Sozy.  
 L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec ce centre et permettra l'optimisation et la densification d'un tissu pavillonnaire existant.  
 Le contexte est à vocation résidentielle.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Inscrit dans un tissu pavillonnaire, le secteur ne présente aucun enjeu patrimonial notable.

Les habitations environnantes sont récentes, sans cachet particulier.

La topographie du site est plane.

Une parcelle est enclavée au Sud du site. Une habitation relativement ancienne y est implantée.

### Réseau viaire et accès

Le site est bordé à l'Ouest et au Sud par des voies existantes, la rue du Cayrac et la rue de Lalande.

Il n'existe aucune différence de niveau entre la chaussée et le terrain.

Un chemin d'accès pour des habitations voisines est déjà présent à l'Est.

### Services et commodités

Le secteur est à vocation exclusivement résidentielle. Les commerces et équipements sont présents dans le centre de Saint Sozy à environ 500m.

### Trame verte et bleue

Le site s'apparente à une prairie, dépourvue de végétation ligneuse. Seul un arbre central est présent.

Par ailleurs, une noyeraie est présente au Sud du site.



*Topographie plane*



*Noyeraie située au Sud de l'autre côté de la rue de Lalande*

## Légende



Périmètre OAP

## Utilisation des sols



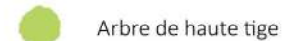
Prairie

## Propriétés du site



Création possible d'un accès

## Trame verte et bleue



Arbre de haute tige

## Réseaux



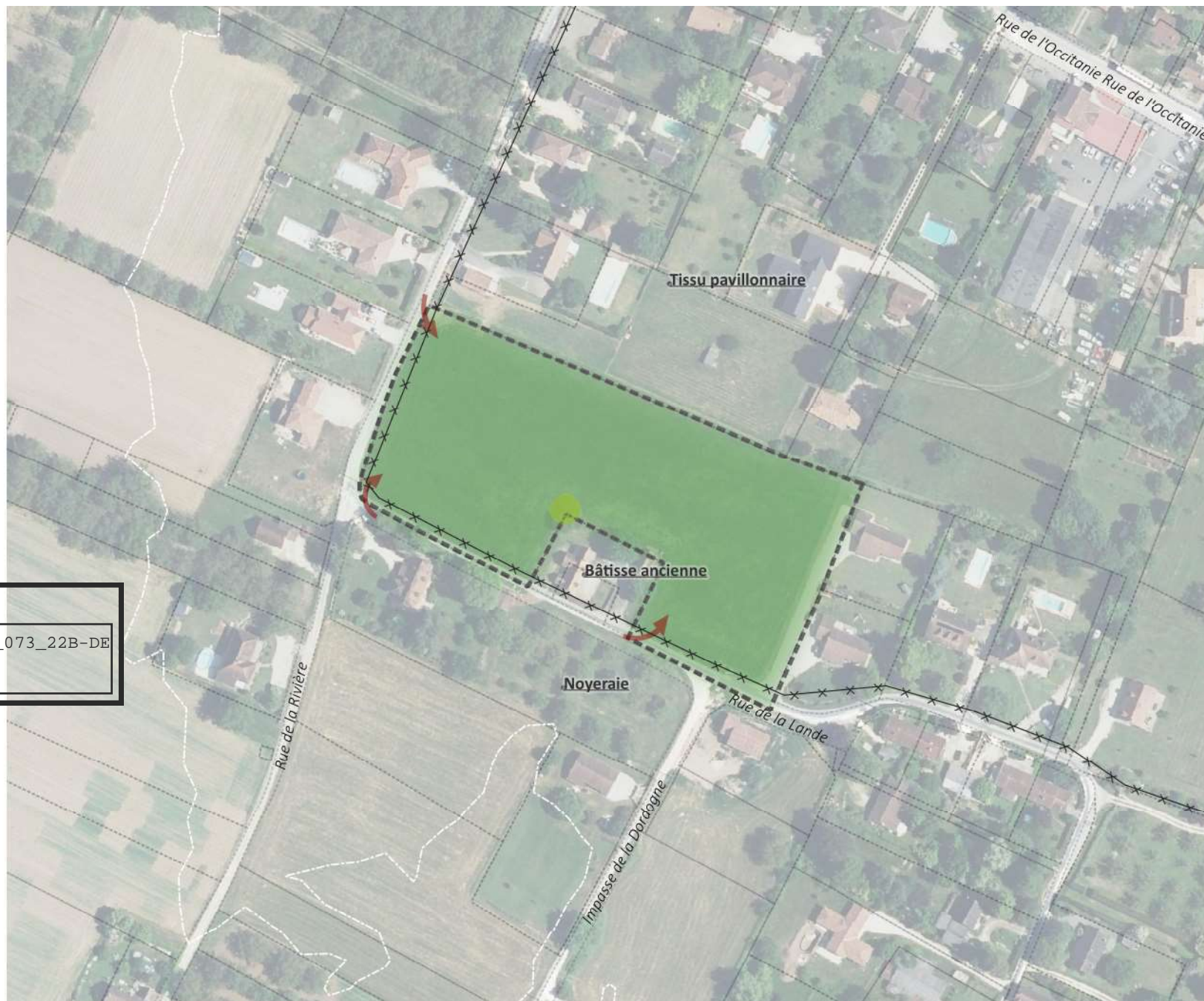
Ligne électrique aérienne

## AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



SAINT-SOZY  
AU100







*Rue de Lalande*



**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024 enclavée dans le terrain de projet




*Angle Sud-Est du terrain*

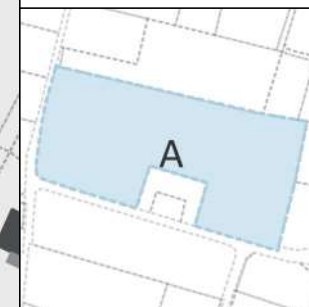
### Légende

 Périmètre de l'OAP

#### Trame verte et bleue

 Arbre de haute tige

Secteur A - Aménagement d'ensemble imposé



### AR Prefecture





046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024





SAINT-SOZY  
AU100

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



## Programmation :

-  Implanter des logements individuels
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privées
-  Aménager un espace fédérateur végétalisé et planté

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte en impasse
-  Aménager une zone de stationnement perméable et ombragée

## Intégration paysagère :

-  Préservé l'arbre au centre
-  Planter un double alignement d'arbres faisant écho à la hoyaie au Sud

AR Prefecture  
046-200066171-20240428-CC12A34\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Le site est implanté au sein d'un tissu pavillonnaire et présente peu de contrainte.

Il s'agira donc de proposer un aménagement qualitatif intégrant un cœur d'îlot végétalisé.

## Programmation

La vocation de l'opération est résidentielle.

La densité devra être d'environ 6 logements par hectare.

Les constructions seront de type pavillonnaire et devront respecter la composition d'ensemble dans leur implantation.

Celle-ci renvoie à la création d'un îlot fermé avec des constructions en périphérie et un espace vert central.

Elle permettra de densifier le tissu de ce quartier et d'y offrir des aménités urbaines (espace vert commun) encore absentes.

En effet, un vaste espace vert accompagnera la création de cette impasse.

Chaque habitation aura un accès sur ce dernier

## Maillage viaire et mobilités

Les futures habitations pouvant être facilement desservies au Sud et à l'Est par les routes de Lalande et de Cayrac, il sera nécessaire de créer une voie en impasse donnant accès à l'intérieur de l'îlot.

## Intégration paysagère

L'espace vert sera planté d'un double alignement d'arbres en reprenant le motif des trames de noyers observées à proximité du site.

L'arbre existant sera conservé.

### POINTS CLEFS

12064  
M2

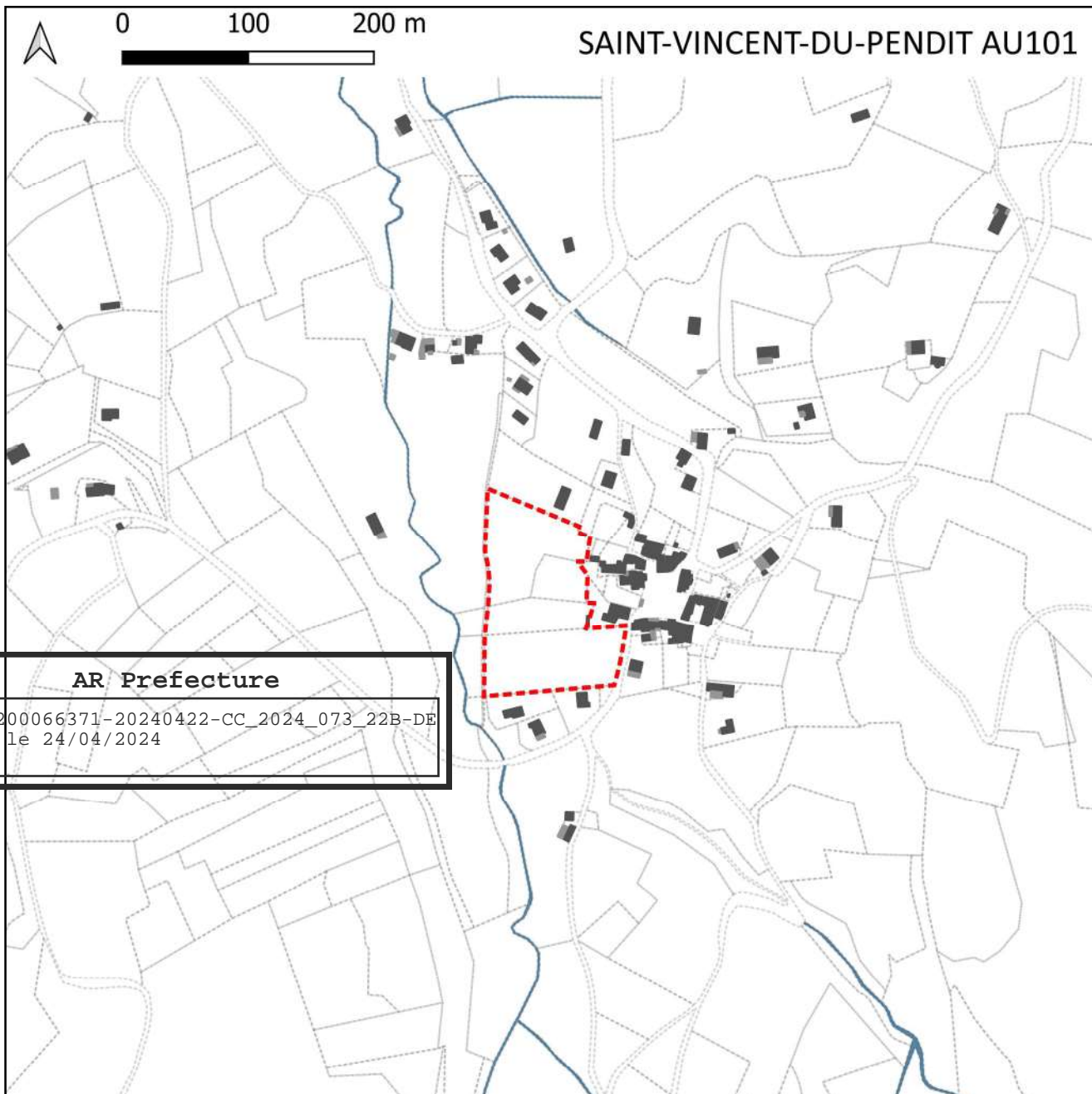
6  
LGTS/HA

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

OPÉRATION  
D'ENSEMBLE

1AUB

OAP  
«VALLÉE DE LA  
DORDOGNE»



Nom de l'OAP	Centre ancien
Numéro	AU101
Commune	Saint-Vincent-du-Pendit
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Le Ségala
Contexte de l'opération	Contexte villageois
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	12955 m2
Parcelles (section OE)	320, 313, 312, 559

La zone AU101 est située au sein du village de Saint-Vincent-du-Pendit. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre du village. Le contexte est à vocation mixte. Ce secteur porte des enjeux en matière notamment de relation au patrimoine et de greffe urbaine.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le site est localisé au contact du centre ancien, sur un terrain présentant une pente partant de l'Est vers l'Ouest.

Le centre historique s'organise autour de la place centrale, à l'Est. Sa ceinture principale est très dense et comprend essentiellement du bâti ancien en pierre. Les éléments architecturaux typiques tels que des bolets, des murs à pan de bois avec encorbellement, des toitures à plusieurs pans en terre cuite ont été relevés.

De même, des éléments du petit patrimoine tels que le puits, le lavoir, la croix composent ce centre.

Les constructions plus récentes sont plus disséminées sur le territoire, particulièrement au Nord. Elles semblent s'être construites au gré des opportunités foncières et en fonction de la topographie du site.

### Réseau viaire et accès

Un accès direct depuis le centre est possible, mais le site n'est accessible que par le haut.

Un deuxième accès au Nord, par un cheminement depuis le parking est possible.

Les voiries existantes sont assez sinueuses et étroites dans le tissu ancien. L'accès principal par le Sud sera à privilégier pour les véhicules motorisés.



*Route de la Pouponne*



*Maison en pierre à bolet*



*Mairie de Saint-Vincent-du-Pendit*

### Légende



Périmètre OAP

### Utilisation des sols



Prairie



Culture

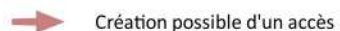
### Propriétés du site



Sens de la pente



Accès existant

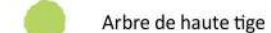


Création possible d'un accès

### Trame verte et bleue



Haie arborée



Arbre de haute tige

### Mobilités



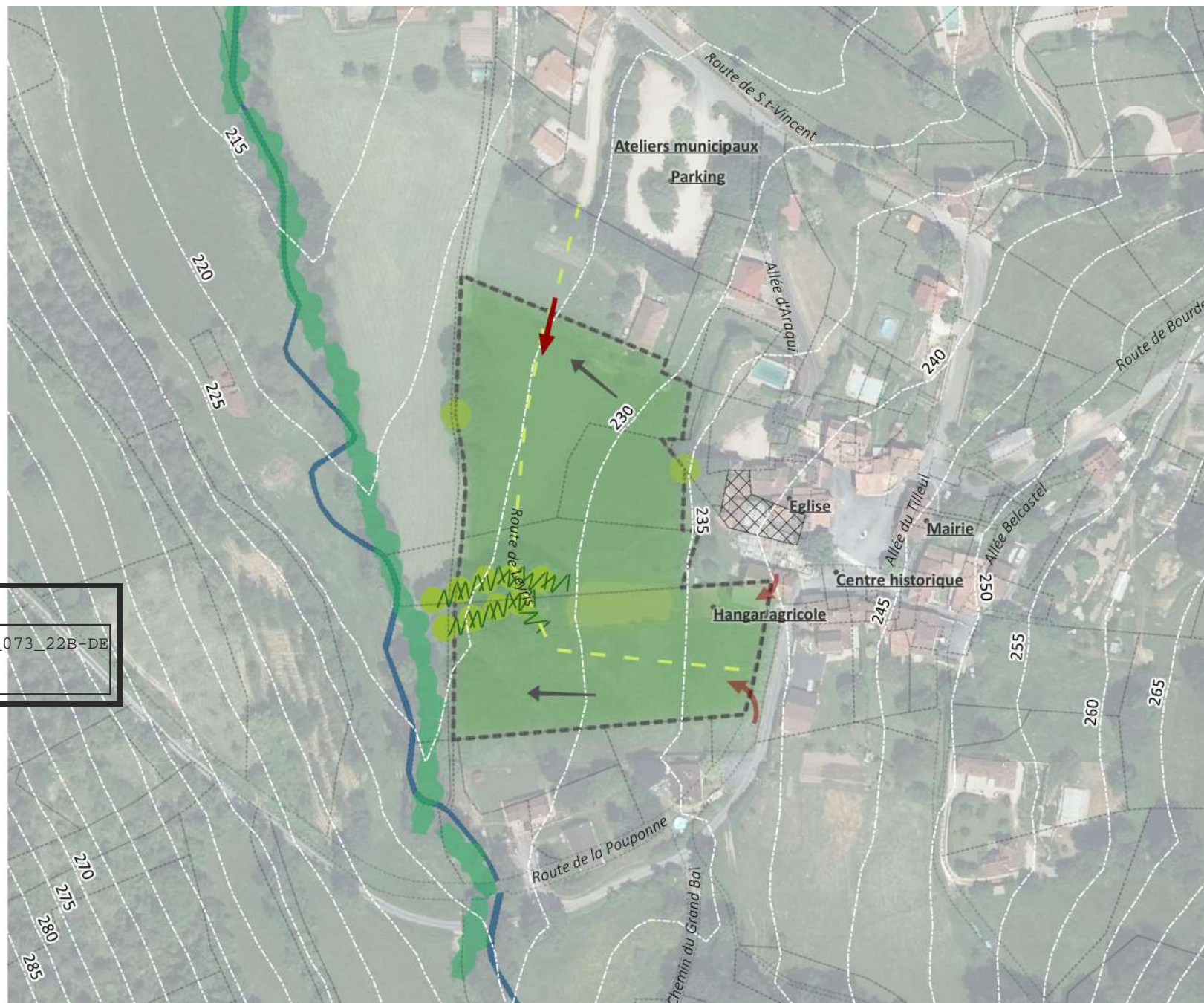
Chemins et dessertes

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



SAINT-VINCENT-DU-PENDIT  
AU101



## Services et commodités

Excepté la mairie et l'église, il n'existe pas de commerces ou équipements à proximité.

## Trame verte et bleue

Des arbres de haute tige jouxtent le site.

Un peuplement mixte constitué de conifères et de haies longe les bordures de ce dernier.

Le site a une vue plongeante sur la ripisylve bordant le ruisseau de l'Albas, coulant en contre-bas, à l'Ouest.

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



*Place du village*



*Pente vers l'Ouest*



*Peuplement végétal mixte*

## Légende

 Périmètre de l'OAP

**AOP pouvant conduire à la banalisation de la forme urbaine historique du bourg (contradiction avec les objectifs du PADD)**

**A REPRENDRE notamment en indiquant la trame végétale d'accompagnement à mettre en place**

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

 0 20 40 m






SAINT-VINCENT-DU-PENDIT  
AU101







# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :

-  Implanter des logements individuels accolés ou non
-  Amener une densité structurante de type maison de ville ou petit collectif
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager un espace fédérateur végétalisé et planté




## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte depuis le parking
-  Sécuriser l'accroche à la route de la Pouponne

ARAR Préfecture zone de stationnement perméable et ombragée

046-200066371-20240422-CC\_20240073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

## Intégration paysagère et architecture :

-  Structurer la voie par un alignement d'arbres
-  Ouvrir la vue depuis l'espace commun
-  Marquer l'alignement

Les enjeux de cette zone résident dans le lien direct qu'elle entretient avec le centre du village, une place autour de laquelle la mairie et l'église se font face. De plus, la topographie du site présentant une déclivité, elle définira un aménagement s'inscrivant dans la pente.

## Programmation

Le secteur est à vocation résidentielle. La densité minimale prévue est de 9 logements par hectare.

Considérant ce contexte particulier, une forte densité de bâti, de type maison de ville ou petit collectif, sera privilégiée au contact du tissu ancien.

Les autres bâtis, inscrits dans la pente, en contrebas du village, se composeront d'habitations individuelles, accolées ou non qui pourront être destinées à de l'accession ou du locatif.

Un espace commun sera développé en continuité de la place centrale du village sur la partie Sud-Est. Il prendra la forme d'un parvis ouvrant la vue sur le grand paysage.

## Maillage viaire et mobilités

Il s'agit de proposer une deuxième frange d'urbanisation concentrique en gardant pour centre la place du village. Cela par la création d'une voie de desserte reliant le chemin au Nord au décroché Sud-Est.

Une zone de stationnement en lien avec le parvis sera mise en place.

## Intégration paysagère et architecture

Un alignement d'arbres structurera la voie de desserte.

Par ailleurs, le centre ancien porte de forts enjeux patrimoniaux. De ce fait, l'alignement sera à marquer en continuité du tissu historique.

De plus, les constructions nouvelles devront veiller à s'intégrer dans la pente et sur site réduisant l'impact visuel sur la silhouette du village.

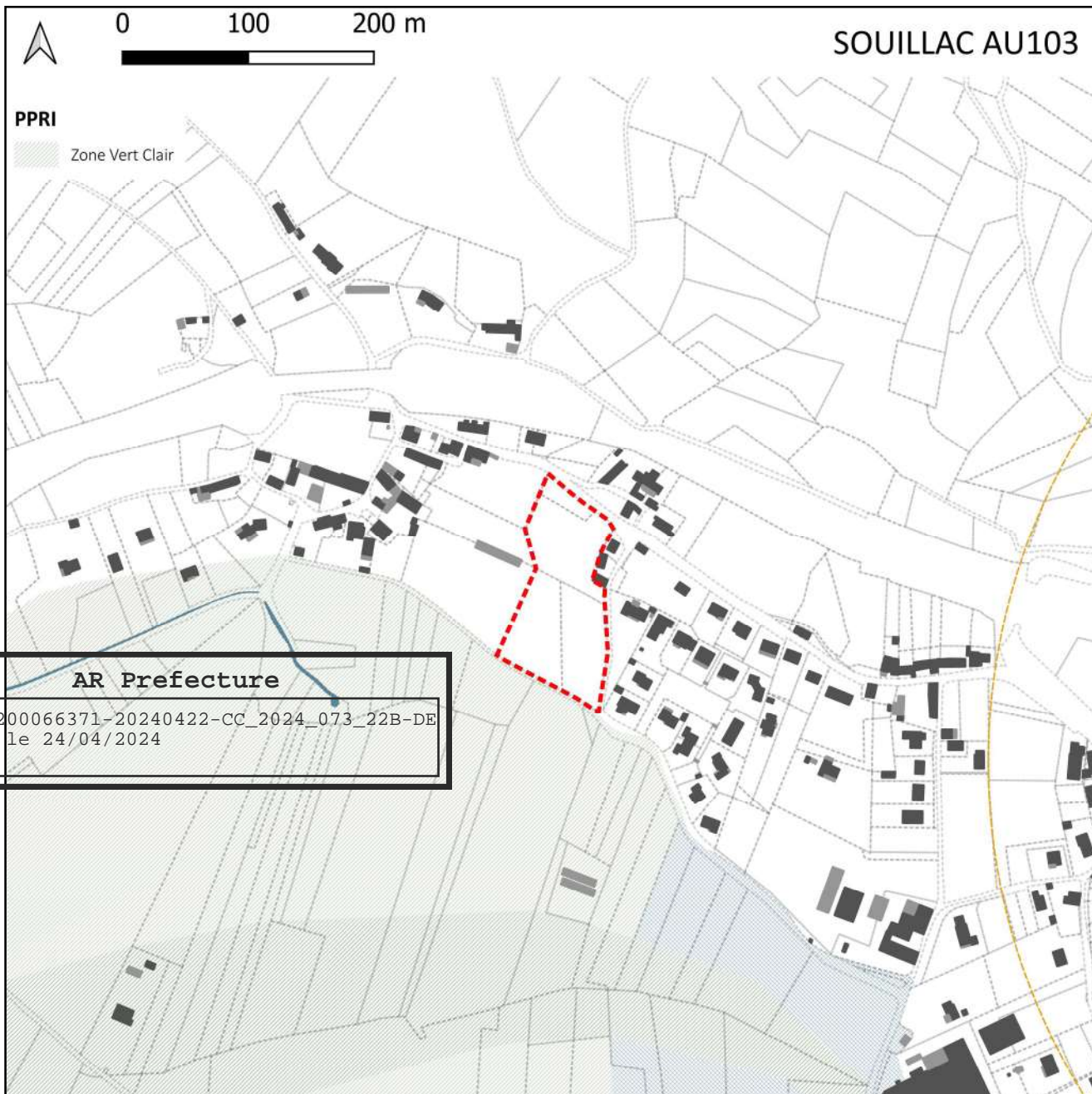
## POINTS CLEFS

12955  
M2

9  
LGTS/HA

LE SÉGALA

1AUB



## SOUILLAC AU103

Nom de l'OAP	Pressignac
Numéro	AU103
Commune	Souillac
Catégorie au regard du Scot	Pôle structurant
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne Causse de Martel
Contexte de l'opération	Villageois
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	10192 m <sup>2</sup>
Parcelles (section AB)	29, 672, 668, 670

La zone AU103 est située dans le hameau de Pressignac.  
 L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec la gare de Souillac.  
 Le contexte est à vocation majoritairement résidentielle.  
 Ce secteur porte des enjeux notamment en matière d'insertion paysagère et de relation au patrimoine.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le secteur s'intègre dans un ancien village, qui a été rattaché à la commune de Souillac.

Les murs d'une ancienne chapelle sont présents à l'Ouest. Le tissu bâti ancien et dense se développe donc à partir de cette dernière.

Sur la partie Est, le tissu bâti est plus récent, moins dense et majoritairement composé d'habitations individuelles.

Le terrain est en pente, sur la moitié Nord du site, proposant une topographie en terrasse. La vue est ouverte sur le paysage rural.

La partie Sud accueillant la noyeraie reste, quant à elle, relativement plane.

#### AR Prefecture

04 Le Viaduc de Pressignac, ouvrage d'art en pierre dédié au passage de la voie ferrée, domine le paysage à l'Ouest de la zone.  
Recu le 24/04/2024

### Réseau viaire et accès

Le site est desservi au Nord par la rue de Pressignac permettant de rejoindre le centre de Souillac.

Le chemin du Barry Haut, longe le site à l'Est. Cependant, une haie arbustive dense en limite et sa dimension peu large contraint les accès depuis ce dernier.

Enfin, le chemin rural longe la partie Sud de la zone. Un accès est possible depuis ce dernier.



Rue de Pressignac



Maison ancienne à l'Est du site



Contexte bâti et gare de Souillac en arrière-plan

Légende

▭ Périimètre OAP

Utilisation des sols

■ Prairie

Propriétés du site

➔ Sens de la pente

||| Talus

➔ Accès existant

➔ Création possible d'un accès

Trame verte et bleue

▨ Haie multistratée

▨ Haie arborée

● Arbre de bon port

● Jeune noyer

▨ Noyeraie

Mobilités

Chemins et dessertes

AR Prefecture

Réseaux  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024  
Ligne électrique aérienne



SOUILLAC  
AU103

## Services et commodités

La gare de Souillac est située à 800m du secteur.

## Trame verte et bleue

Au Sud du terrain, se trouve une noyeraie comportant notamment de jeunes plants.

Une haie arbustive et arborée longe le secteur à l'Est et au Nord. Une deuxième haie traverse et scinde le site au niveau du talus, d'Est en Ouest.

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



*Viaduc de Présignac situé au Nord du site*



*Vue drone sur le site depuis le Sud*



*Plantation de noyers au Sud-Ouest*

**Légende**

 Périmètre de l'OAP



**AR Prefecture**






046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024





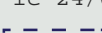

SOUILLAC  
AU103

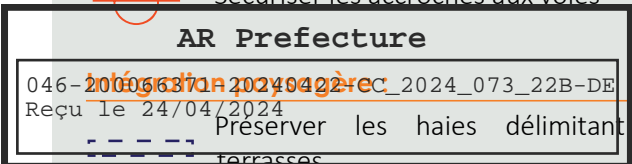
# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :

-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Prévoir une certaine densité de type maison de ville ou maison mitoyenne
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager des espaces végétalisés créant des placettes et se développant le long des voies

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager des voies de desserte en impasse
-  Sécuriser les accroches aux voies
-  Préserver les haies délimitant les terrasses
-  Développer une haie bocagère



Le site se trouve dans le hameau de Pressignac, à Souillac. La topographie du secteur sera à prendre en compte dans l'élaboration de ce projet

En effet, le terrain étant divisé en deux terrasses, cela impliquera deux aménagement indépendants. Le premier, plus au Nord sera plus en lieu avec le tissu bâti ancien, tandis que celui se développant au Sud prendra comme modèle le tissu pavillonnaire au Sud-Est

## Programmation

La vocation du site est résidentielle et la densité minimale prévue est de 10 logements par hectare. Considérant le contexte bâti ancien en partie Nord-Ouest, des typologies de bâti relativement denses, de type maison de ville ou maison mitoyenne, seront à mettre en place en partie Nord.

La partie Sud étant ouverte sur l'espace agricole et en lien avec le lotissement au Sud-Est, une densité moins importante sera amenée avec des typologies plus de l'ordre du pavillonnaire.

De plus, des placettes végétalisées seront aménagées à partir de chaque voie créée.

## Maillage viaire et mobilités

Deux voies de desserte seront aménagées :

- La première au Nord prendra la forme d'une placette végétalisée en accroche à la rue de Présignac
- La deuxième, en accroche du chemin rural au Sud, desservira une deuxième placette.

## Intégration paysagère

Les haies arborées marquant les différentes terrasses du site seront préservées et dans le même esprit, une haie bocagère sera à planter en partie Sud, le long du chemin.

Par ailleurs, le bâti veillera à s'intégrer dans la pente et son implantation respectera les terrasses naturelles.

### POINTS CLEFS

10192  
M2

10  
LGTS/HA

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE  
CAUSSE DE  
MARTEL

1AUc

OAP  
(«VALLÉE DE LA  
DORDOGNE»)

# ESQUISSE 3D

Document non opposable - Scénario d'aménagement possible à partir des intentions de l'OAP

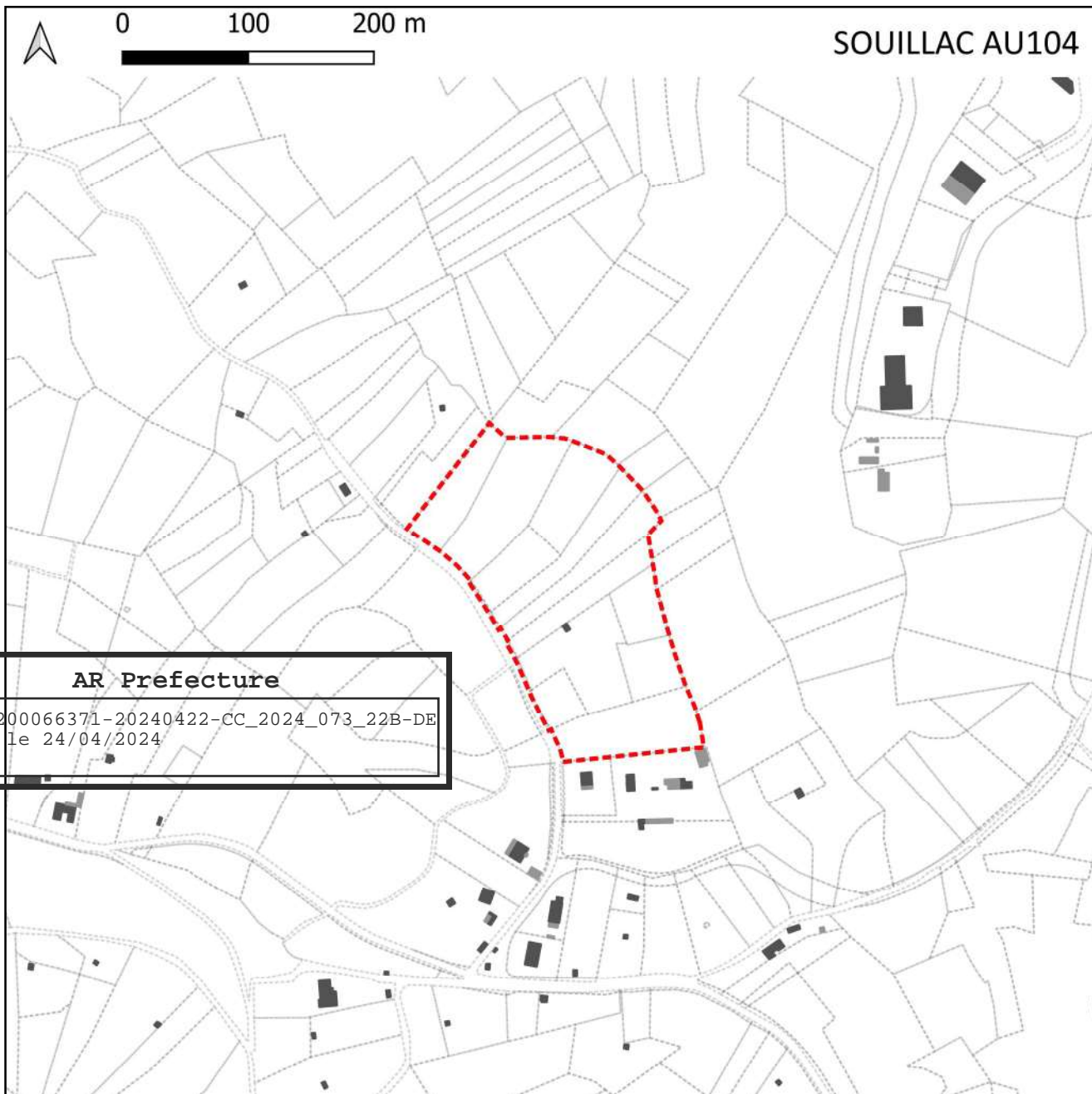


AR Prefecture  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22E-DE  
Reçu le 24/04/2024



**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



## SOUILLAC AU104

Nom de l'OAP	Chemin de Galinat
Numéro	AU104
Commune	Souillac
Catégorie au regard du Scot	Pôle structurant
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne / Causse de Martel
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	35781 m2
Parcelles (section E)	1499, 1497, 144, 1495, 1559, 1558, 1557, 1555, 137, 1553, 140, 139, 1551, 1561, 550, 1552, 1554, 1494

La zone AU104 est excentrée par rapport au bourg de Souillac.

Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle.

Ce secteur porte des enjeux notamment en matière d'insertion paysagère.

## ETAT DES LIEUX

Sur le territoire de la commune de Souillac, le PLUi a défini des emprises constructibles majoritairement en discontinuité du tissu urbain existant.

Contrainte dans son développement, au Sud, par la Dordogne et sa zone inondable, au Nord-Est et au Nord-Ouest, par un relief marqué et des boisements importants, la collectivité a dû faire le choix de définir 2 entités conséquentes situées entre la ville et l'autoroute.

Ces emprises ne sont cependant pas directement « branchées » sur l'autoroute pouvant faire craindre une déconnexion fonctionnelle vis-à-vis de la ville.

Les sites sont peu urbanisés et portent donc en eux des enjeux forts pour se justifier en tant que quartiers nouveaux et exemplaires.

### Paysage et contexte bâti

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE

Reçu le 24/04/2024

Le site du chemin de Galinat correspond à des parcelles au paysage ouvert au sein d'une forêt qui s'est développée depuis les années 1950. Les vues aériennes anciennes permettent de voir des terres cultivées dans ce secteur de la commune, au moins sur le coteau orienté au Sud-Ouest.

Ce paysage ouvert est relativement plat, situé sur une ligne de crête. Le chemin de Galinat qui dessert la zone est environ 50m en retrait de la ligne de crête.

Le site de projet prend donc la forme d'une clairière d'environ 250m de long et 100m de large. Il comprend également des secteurs boisés sur sa frange Nord-Nord-Est.

Les vues sont arrêtées par les bois, limitant les enjeux paysagers. Entre les différents boisements il y a cependant une ouverture visuelle sur toute la vallée pour les terrains qui sont situés sur le plateau.

Le site lui-même est peu visible depuis l'extérieur, que ce soit depuis la ville comme depuis la route de Saint Sozy.

Une cazelle est présente au centre du secteur.

Le tissu bâti présent à proximité se résume à quelques villas et pavillons situés plus au Sud le long du chemin. Ces habitations résultent d'un urbanisme d'opportunités.

Les possibilités d'accroche urbaine apparaissent donc très limitées.

### Réseau viaire et accès

La voie de desserte unique est le chemin de Galinat, voie étroite, non revêtue et légèrement dégradée. Elle mène à quelques éléments bâtis isolés au lieu-dit du même nom.



Chemin de Galinat



Habitation à proximité du site



Vue drone du site depuis le Sud

Légende

▭ Périimètre OAP

Utilisation des sols

■ Prairie

Propriétés du site

➔ Accès existant

↔ Point de vue

Trame verte et bleue

▬ Haie multistrata

● Arbre de bon port

■ Boisement

Paysage et patrimoine

★ Petit patrimoine

Mobilités

--- Chemins et dessertes



**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



SOUILLAC  
AU104

## Services et commodités

Les équipements et services sont à trouver dans le centre ville de Souillac à un peu plus de 2km.

## Trame verte et bleue

Le site s'apparente à une vaste clairière située à l'Est du chemin de Galinat, d'environ 230m de long (avec une forme arrondie) et une centaine de mètres de profondeur de moyenne incluant également des bois sur sa partie haute d'une profondeur variable. Cette clairière est une prairie maillée de haies bocagères et arborées sur sa partie Sud-Est et d'arbres remarquables isolés.

### AR Prefecture

046-200055371-20240422-CC-2024-1078-228-DE  
Reçu le 24/04/2024  
Un alignement d'arbres traversant d'Est en Ouest vient scinder la zone en deux au centre du site.



*Cazelle située au centre du terrain*



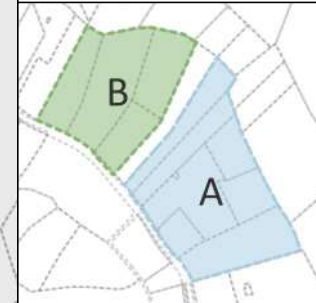
*Vue drone sur le site depuis l'Ouest*



*Alignement d'arbres traversant le site d'Est en Ouest*

# Légende

Secteurs A et B -  
Aménagement d'ensemble ou  
deux phases sans ordre imposé



**AR Prefecture**  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024






SOUILLAC  
AU104



# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT




## Programmation :

-  Implanter des logements individuels mitoyens ou non
-  Limiter les emprises des constructions pour préserver la trame boisée
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une trame viaire

## Intégration paysagère et architecture :

-  Préserver les arbres isolés
-  Préserver la trame boisée
-  Préserver le petit patrimoine

 Planter un alignement d'arbres le long du chemin de Galinat

AR Préfecture  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

L'enjeu principal réside dans le fait de parvenir à donner un sens à une urbanisation déconnectée du centre bourg.

Il faut rappeler que la commune est dépourvue de possibilités d'extensions en continuité des tissus bâtis.

## Programmation

La programmation est résidentielle, il n'est pas prévu d'implanter des équipements ou services spécifiques. L'objectif est que les ménages qui s'implanteront dans le futur quartier soient en situation de fonctionner avec le centre bourg de Souillac.

Le quartier sera doté d'espaces verts liés au maintien d'une partie de la trame arborée existante mais aucun parc n'y est prévu.

Il est attendu environ 40 à 45 logements (soit environ 13 logements par ha) sous la forme de maisons individuelles, le centre bourg de Souillac étant déjà doté en typologies plus denses, notamment d'habitat collectif.

## Maillage viaire et mobilités

Le site est à 1km à vol d'oiseau du centre bourg (2km par la route), les déplacements seront à faciliter en direction de celui-ci.

Le chemin de Galinat devra être élargi et permettra la desserte d'une première bande d'habitations.

Cet élargissement, nécessaire pour la circulation aisée à 2 sens de circulation, comprendra également une large bande enherbée et plantée du côté de l'opération, dotée d'une circulation piétonne.

Compte tenu de la profondeur des terrains, une desserte optimale sera réalisée avec un maillage viaire à partir du chemin de Galinat doté de boucles de desserte et d'impasses.

Le quartier, compte tenu de son contexte, n'aura pas vocation à être dessiné comme un quartier urbain, fortement minéralisé, avec des trottoirs etc.

Le parti de l'OAP consistera à s'appuyer sur la trame arborée et la topographie existante pour définir des tracés de voies souples. Ces voies seront mixtes, accueillantes pour piétons et cycles. Les revêtements d'impasses pourront rester eux-mêmes perméables.

## POINTS CLEFS

31781  
M2

13  
LGTS/HA

VALLÉE DE LA  
DORDOGNE /  
CAUSSE DE  
MARTEL

OPÉRATION  
EN 1 OU 2  
PHASES

1AUC

OAP  
«VALLÉE DE LA  
DORDOGNE»

## ESQUISSE PLAN MASSE

### Intégration paysagère et architecture

Dans la partie où le paysage est ouvert, les arbres seront maintenus et les haies ne seront interrompues que pour le passage de voies ou l'accès aux parcelles.

Dans les secteurs boisés, les maisons seront implantées en limitant l'abattage des arbres, les arrivants ayant à répondre aux exigences de la prévention contre les feux de forêt.

Les maisons individuelles pourront être regroupées par deux.

Elles respecteront des implantations à proximité des voiries pour laisser des espaces de pleine terre en cœur d'îlot ou en transition avec l'espace rural.

Le fait d'investir les bois au Nord amènera une «variante» de la maison pavillonnaire avec la possibilité d'y construire des éléments bâtis compacts avec un impact réduit sur la trame arborée avec l'idée d'un «

habiter le bois»

La caselle existante sera à préserver.



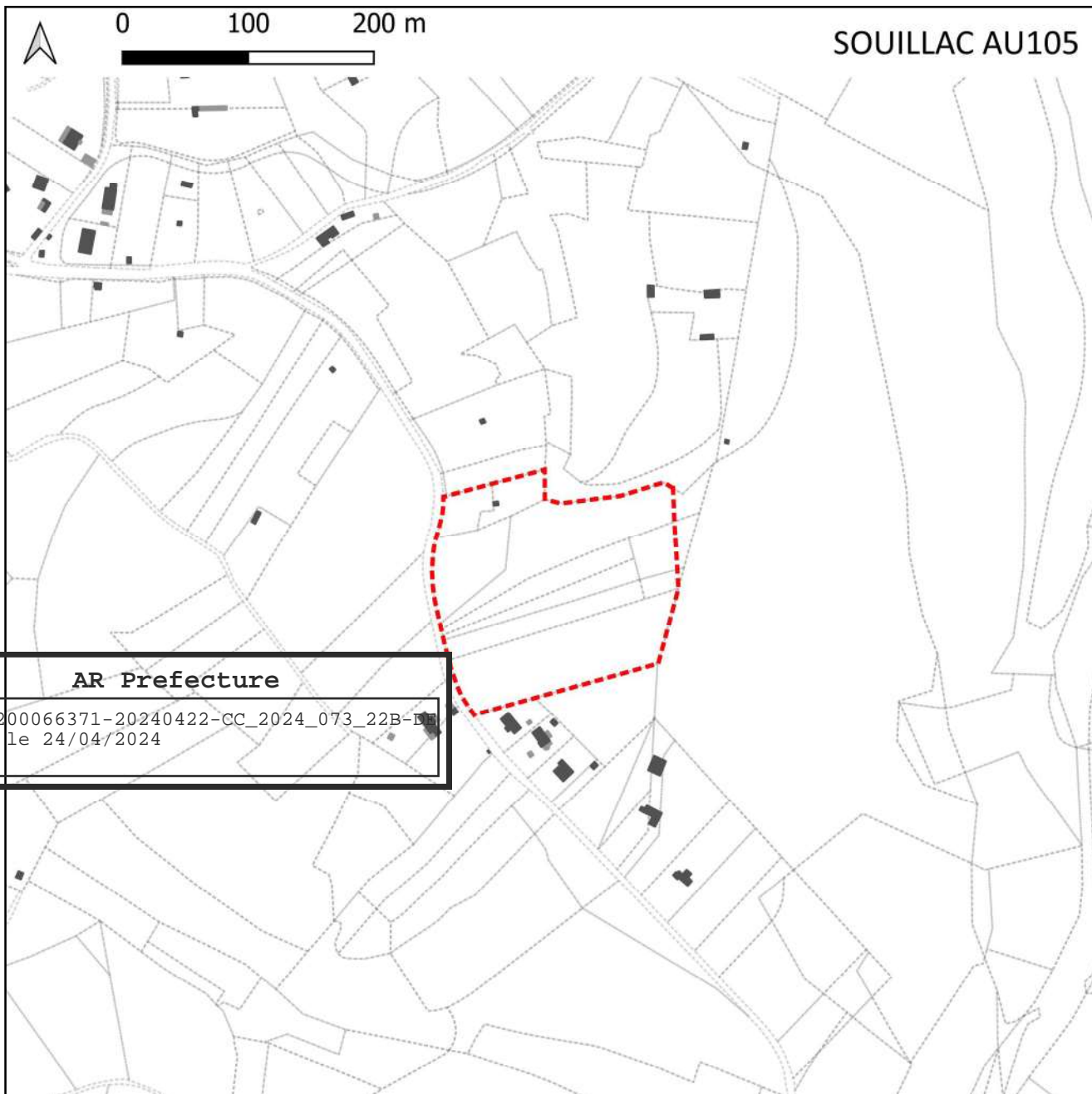


# ESQUISSE 3D

Document non opposable - Scénario d'aménagement possible à partir des intentions de l'OAP



Architecture  
04 67 00 06 37  
Reçu n° 21277024



Nom de l'OAP	Croix de Gay
Numéro	AU105
Commune	Souillac
Catégorie au regard du Scot	Pôle structurant
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne Causse de Martel
Contexte de l'opération	Pavillonnaire / boisé
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	29180 m <sup>2</sup>
Parcelles (section F)	425, 426, 427, 428, 422, 423

La zone AU105 est située est excentrée par rapport au bourg de Souillac.  
Le contexte est à vocation essentiellement naturelle et agricole.  
Ce secteur porte des enjeux notamment en matière d'insertion paysagère.

## ETAT DES LIEUX

Sur le territoire de la commune de Souillac, le PLUi a défini des emprises constructibles majoritairement en discontinuité du tissu urbain existant.

Contrainte dans son développement, au Sud, par la Dordogne et sa zone inondable, au Nord-Est et au Nord-Ouest, par un relief marqué et des boisements importants, la collectivité a dû faire le choix de définir 2 entités conséquentes situées entre la ville et l'autoroute.

Ces emprises ne sont cependant pas directement «branchées » sur l'autoroute pouvant faire craindre une déconnexion fonctionnelle vis-à-vis de la ville.

Les sites sont peu urbanisés et portent donc en eux des enjeux forts pour se justifier en tant que quartiers nouveaux et exemplaires.

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



*Une cazelle, petit patrimoine rural*

## Paysage et contexte bâti

Le site de la Croix de Gay correspond à des parcelles aux paysages semi-ouverts à fermés au sein d'une forêt qui s'est développée depuis les années 1950. Les vues aériennes anciennes permettent de voir des terres cultivées dans ce secteur de la commune.

Un talus se développe le long de la route de la route de Saint Sozy.

Les vues sont arrêtées par les bois, limitant les enjeux paysagers. Le site lui-même est peu visible depuis l'extérieur, que ce soit depuis la ville comme depuis la route de Saint Sozy.

Dans le contexte arboré, les vues sont inexistantes. Les clairières forment des respirations.

Le tissu bâti proche se résume à un lieu-dit isolé à l'Est, la Croix de Gay, et à quelques maisons pavillonnaires au Nord et au Sud.

Les possibilités d'accroche urbaine apparaissent donc très limitées.

Au Nord du site, se présente une cazelle, caractéristique du patrimoine rural local.



*Habitations au Sud*



*Habitations au Nord*



*Route de Saint-Sozy*

### Légende



Périmètre OAP

### Utilisation des sols

Prairie

### Propriétés du site

Accès existant

### Trame verte et bleue

Haie arborée

Arbre de haute tige

Boisement

### Mobilités

Chemins et dessertes

### Réseaux

Ligne électrique aérienne

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



SOUILLAC  
AU105






### Légende

 Périmètre de l'OAP

#### Trame verte et bleue

 Haie arborée

 Arbre de haute tige

 Boisement

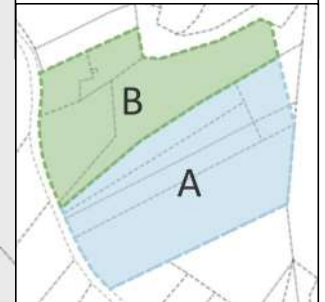


Zone boisée  
• dense

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Secteurs A et B -  
Aménagement d'ensemble  
ou deux phases avec ordre  
imposé : Phase 1 = zone A -  
Phase 2 = zone B







SOUILLAC  
AU105



Tissu  
pavillonnaire  
peu développé

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :




-  Implanter des logements individuels mitoyens ou non
-  Limiter les emprises des constructions pour préserver la trame boisée
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privées
-  Aménager des espaces communs fédérateurs et végétalisés

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une trame viaire
-  Prévoir de potentielles liaisons

## Intégration paysagère et architecture :

AR Prefecture  
 046-20056371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
 Reçu le 24/04/2024

-  Préserver la trame boisée
-  Préserver la haie arborée et les arbres de haute tige
-  Conserver la cazelle

L'enjeu principal réside dans le fait de parvenir à donner un sens à une urbanisation déconnectée du centre bourg.

Il faut rappeler que la commune est dépourvue de possibilités d'extensions en continuité des tissus bâtis.

## Programmation

La programmation est résidentielle, il n'est pas prévu d'implanter des équipements ou services spécifiques. L'objectif est que les ménages qui s'implanteront dans le futur quartier soient en situation de fonctionner avec le centre bourg de Souillac.

Il sera doté d'espaces verts liés au maintien d'une partie de la trame arborée existante. Un parc est prévu en partie Nord.

Il est attendu environ 30 logements (soit environ 10 logements par ha) sous la forme de maisons individuelles, le centre bourg de Souillac étant déjà doté en typologies plus denses, notamment d'habitat collectif.

## Maillage viaire et mobilités

Le site est à 1,2km à vol d'oiseau du centre bourg (2,4km par la route), les déplacements seront à faciliter en direction de celui-ci.


La route de Saint-Sozy sera à sécuriser.


Le réseau viaire sera défini pour impacter le moins possible le couvert forestier : il longera la partie boisée à l'Ouest en empruntant ou non la piste existante. Une connexion à la Croix de Gay devra être maintenue.


Une importante zone 2AU devra pouvoir être ouverte à l'urbanisation au Nord avec un maillage de voies à partir de cette première phase : il pourra notamment emprunter le passage du réseau électrique.


Des impasses réduites en longueur s'achèveront par des clairières qui donneront accès aux bâtisses intégrées dans les bois.


POINTS CLEFS


  
**29180**  
M2

  
**10**  
LGTS/HA

  
VALLÉE DE LA  
DORDOGNE /  
CAUSSE DE  
MARTEL

  
OPÉRATION  
EN 1 OU 2  
PHASES

  
**1AUc**

  
OAP  
«VALLÉE DE LA  
DORDOGNE»

## Intégration paysagère et architecture

Le quartier, compte tenu de son contexte, n'a pas vocation à être dessiné comme un quartier urbain, fortement minéralisé, avec des trottoirs etc.

Le parti de l'OAP consiste à s'appuyer sur la trame arborée et la topographie existante pour définir des tracés de voies souples. Ces voies seront mixtes, accueillantes pour piétons et cycles. Les revêtements d'impasses pourront rester eux-mêmes perméables.

Dans les secteurs boisés, les maisons seront implantées en limitant l'abattage des arbres, les arrivants ayant à répondre aux exigences de la prévention contre les feux de forêt.

Les maisons individuelles pourront être regroupées par deux.

Elles respecteront des implantations à proximité des voiries pour laisser des espaces de pleine terre en cœur d'îlot ou en transition avec l'espace rural.

**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-GG-2024-073-22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Le fait d'investir les bois au Nord amène une « variante » de la maison pavillonnaire avec la possibilité d'y construire des éléments bâtis compacts avec un impact réduit sur la trame arborée avec l'idée d'un « habiter le bois ».

Par ailleurs, la cazelle existante sera à préserver.

## ESQUISSE PLAN MASSE

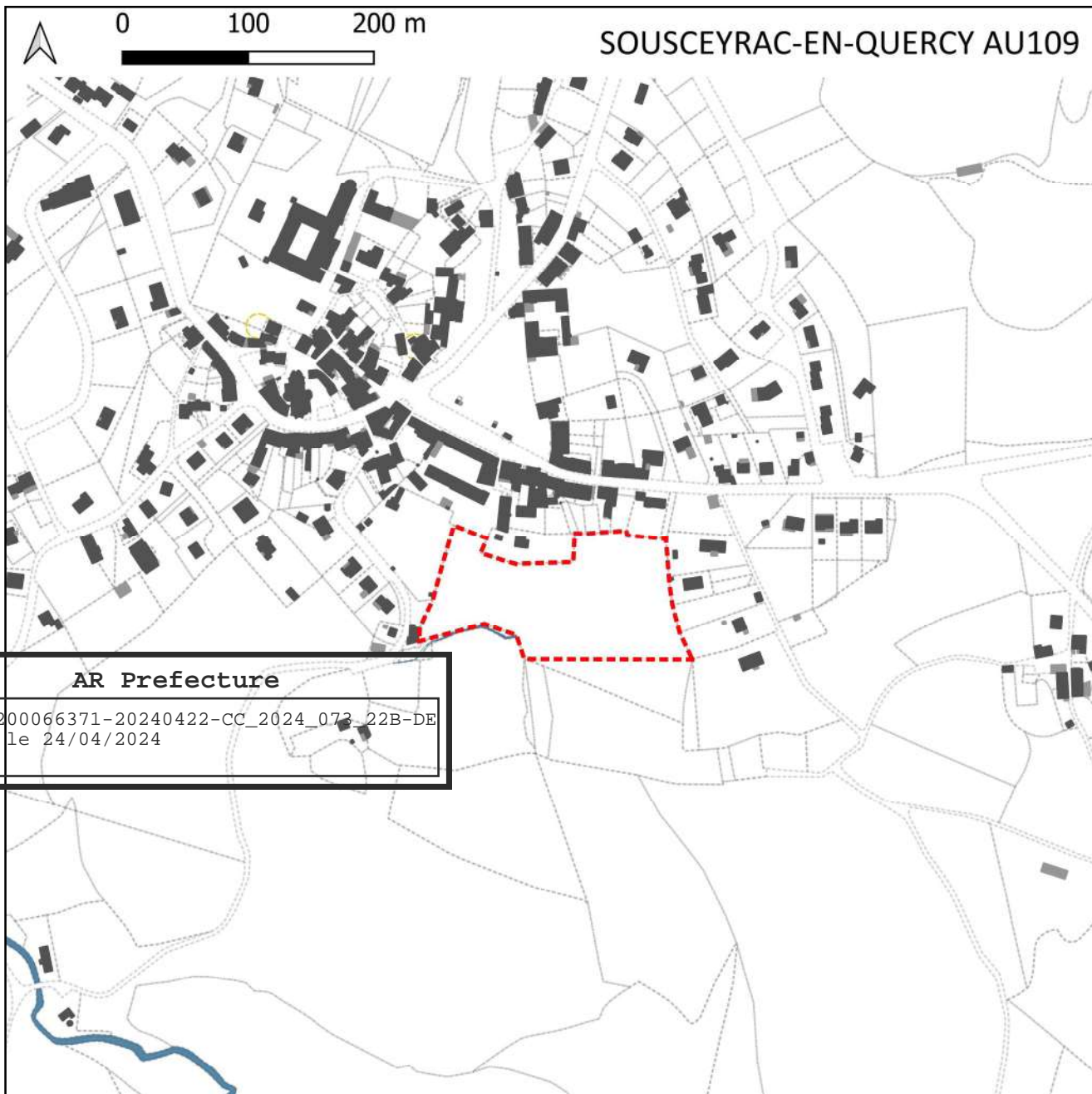


*Document non opposable - Scénario d'aménagement possible à partir des intentions de l'OAP*



**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



Nom de l'OAP	Centre-bourg
Numéro	AU109
Commune	Sousceyrac-en-Quercy
Catégorie au regard du Scot	Pôle d'équilibre
Entité paysagère	Le Ségala
Contexte de l'opération	Opération urbaine
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	15803 m <sup>2</sup>
Parcelles (section AN)	30

La zone AU109 est située en second rideau du bourg de Sousceyrac-en-Quercy. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre du bourg. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle. Ce secteur porte des enjeux en matière de greffe urbaine et d'insertion paysagère.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Ce secteur s'inscrit en second rideau de la rue principale du bourg.

Du fait de sa continuité avec le tissu historique, le contexte bâti environnant est plutôt dense et ancien au Nord (tissu de faubourg le long de la route de Latronquière) et à l'Ouest du site (centre bourg). Par ailleurs, un tissu pavillonnaire et résidentiel plus diffus se développe à l'Est.

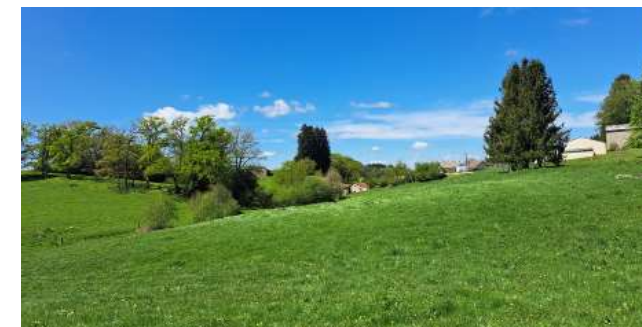
A l'Ouest, le long de la rue du lavoir, un muret en pierre est un élément de continuité depuis le centre commerçant à l'ancien lavoir, en passant par les espaces de loisirs. Au Sud, ce muret devient ensuite un mur de soutènement, créant une sorte de belvédère surplombant la pente.

#### AR Prefecture

Le terrain est vallonné et comprend une forte dépression au sud sous la forme d'un talweg. Un talweg secondaire remonte vers le Nord et tend à séparer le site en deux parties.



*Vue sur la ligne de crête*



*Terrain valonné, arbres de haute tige*



*Muret en pierre maçonné bordant le site*



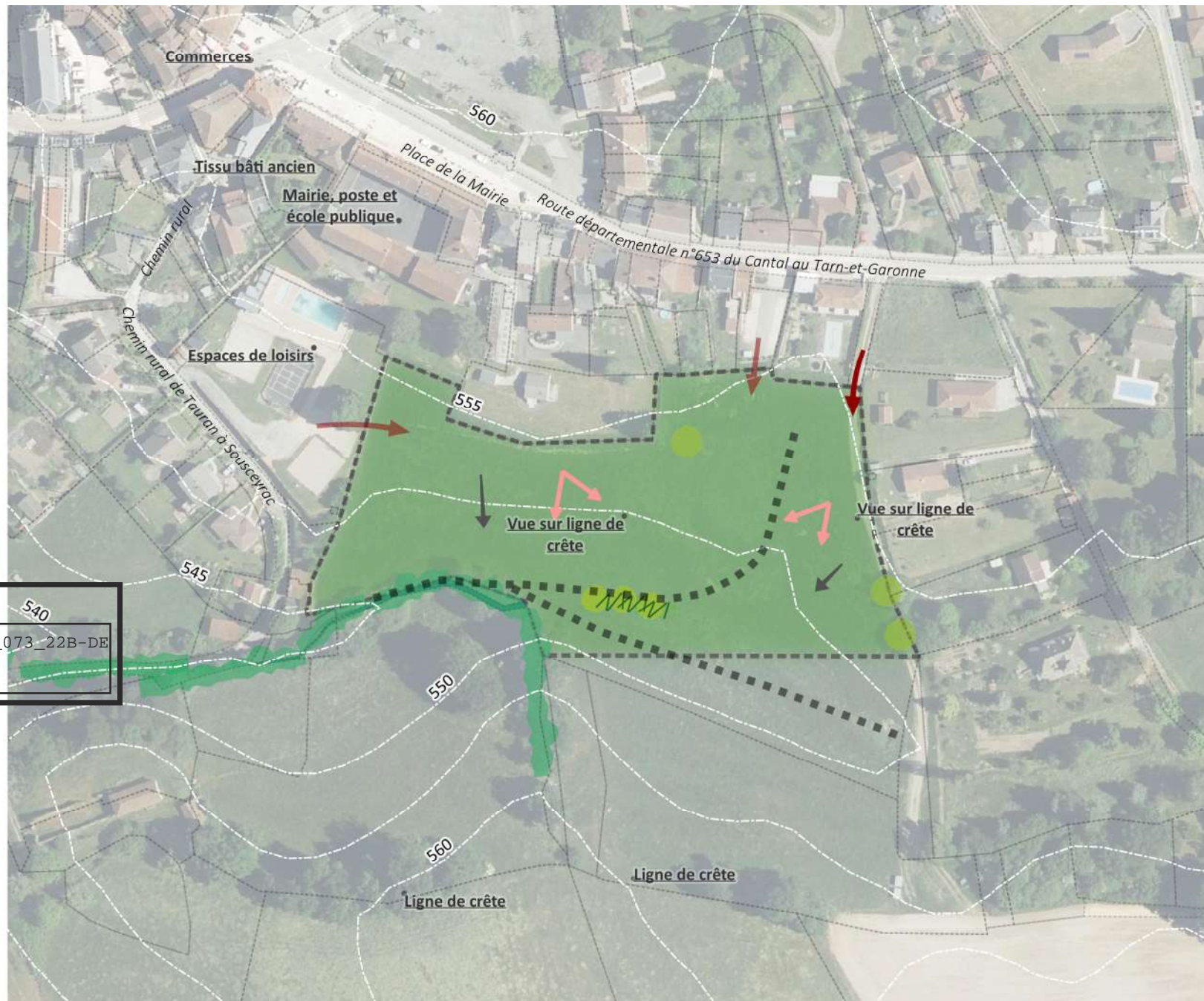
*Muret en pierre maçonné devenant mur de soutènement et formant un belvédère*

Cette topographie, bien que contraignante, permet un panorama sur la ligne de crête se dressant au Sud appréciable depuis différents points de vue.

De plus, des murets en pierre formalisent ponctuellement les limites Nord, Est et Ouest du site.

### Légende

-  Périmètre OAP
- Utilisation des sols**
  -  Prairie
- Propriétés du site**
  -  Sens de la pente
  -  Talweg
  -  Accès existant
  -  Point de vue
  -  Création possible d'un accès
- Trame verte et bleue**
  -  Haie arborée
  -  Arbre de haute tige
  -  Cours d'eau



**AR Prefecture**  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



SOUSCEYRAC-EN-QUERCY  
AU109

## Réseau viaire et accès

Le terrain est situé en deuxième frange par rapport au front bâti sur la RD653.

Deux accès pourraient être envisagés. Le premier se situe au niveau d'un parking au Nord tandis que le deuxième s'accrocherait au parvis proposant des espaces de loisirs, à l'Ouest.

Un troisième accès est déjà fonctionnel. Il prend la forme d'un chemin en pleine terre, en accroche de la RD au niveau de laquelle un ralentisseur est placé permettant de sécuriser l'accès.

### Services et commodités AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC-2024-073-22B-DE  
L'accès piéton est direct depuis le centre-bourg.  
Reçu le 24/04/2024

Ce dernier comprend des commerces et des équipements publics (école, mairie, poste).

A l'Ouest du site, des aménagements sont dédiés aux loisirs : boulodrome, piscine municipale, terrain de sport..

## Trame verte et bleue

Au Sud, l'amorce d'un petit cours d'eau guide une ripisylve multistrate dense (arborée et arbustive).

Plusieurs arbres de haute tige seront à préserver, un au Nord et deux au Sud-Est.



*Chemin en pleine terre, en accroche de la RD*




*Tissu bâti du centre ancien en arrière-plan*



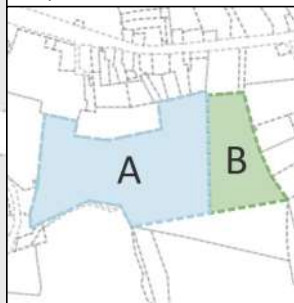
*Terrain de sport à proximité du site*

### Légende

-  Périmètre de l'OAP
- Trame verte et bleue**
-  Arbre de haute tige



Secteurs A et B - Aménagement d'ensemble ou deux phases sans ordre imposé







**AR Prefecture**  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024






SOUSCEYRAC-EN-QUERCY  
AU109

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :

-  Diversifier les formes urbaines avec en contact avec le bourg du petit collectif ou de la maison de ville et le long des voies des maisons jumelées ou accolées de plain pied
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Maintenir des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager des espaces communs végétalisés et plantés








## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager des voies de dessertes
-  Développer des cheminements doux
-  Sécuriser les accroches

AR Aménager des zones de stationnements perméables et ombragées

046-200066371+20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

## Intégration paysagère et architecture :

-  Préserver les éléments de la TVB
-  Planter un alignement d'arbres
-  Développer une haie bocagère
-  Préserver les vues
-  Permettre des percées visuelles
-  Préserver les murets en pierre
-  Marquer l'alignement

Le plus fort enjeu du site concerne la topographie. C'est cette dernière qui va contraindre le principe d'aménagement et d'urbanisation de la zone.

De plus, la proximité avec le centre et l'entrée du bourg permettra d'intégrer la future opération au tissu urbain existant.

## Programmation

La vocation de l'opération est résidentielle. Elle comprendra 50% de logements sociaux.

En transition avec l'espace rural, l'opération proposera une densité de 10 logements par hectare minimum.

Plusieurs typologies architecturales, en lien avec le contexte bâti, seront à envisager. Les constructions seront implantées dans les deux secteurs séparés par le talweg secondaire :

- Au Nord, en contact avec le tissu ancien, une certaine densité sera mise en place à travers des typologies de type petit collectif ou maison de ville.
- Sur la partie Nord-Ouest, le long de la voie, se

développera un tissu plutôt dense proposant des typologies de type maison accolée ou jumelée. Elles seront néanmoins de plain pied de façon à garantir leur accessibilité.

- Le long du chemin existant, le pavillonnaire sera à proscrire. Des typologies similaires à la partie Nord-Ouest seront mises en place.

Différents espaces communs végétalisés seront aménagés :

- Au Nord-Ouest de la parcelle, un premier espace vert sera à mettre en lien avec les espaces de loisirs existants.
- Deux autres espaces communs seront développés au Sud-Est et au centre, surplombant le talweg.
- Le reste de la zone, difficilement constructible et nécessitant peu d'intervention, sera laissé en espace végétalisé commun.

## POINTS CLEFS

15803  
M2

10  
LGTS/HA

LE SÉGALA

OPÉRATION  
EN 1 OU 2  
PHASES

1AUB

## Maillage viaire et mobilités

Deux axes de circulation seront prévus avec trois accès à aménager :

- Une première voie permettra de faire une boucle et de «fermer» l'urbanisation du tissu urbain ancien dense. Elle sera structurée par un alignement d'arbres. La mise en place d'un sens unique pourra être envisagée.
- D'autre part, le tracé de la voie en impasse existante à l'Est dessinera une desserte à aménager en impasse. L'accès à la RD653 étant une servitude, elle rejoindra la première voie de desserte en partie Nord. A ce même niveau, une zone de stationnement perméable et ombragée sera aménagée.

Des liaisons douces sous forme de venelles structureront le bâti créé. Elles permettront des percées visuelles sur le grand paysage vers le Sud. De plus, un chemin piéton pourra être envisagé le long du talweg en extension des équipements publics existants à l'Ouest.

## Intégration paysagère et architecture

Au Sud de la parcelle, la zone humide et la ripisylve seront préservées. De même, les trois arbres existants seront maintenus.

À l'Est de la parcelle, les points de vue sur la ligne de crête boisée seront à mettre en valeur par la mise en place de belvédères.

Les murets en pierre maçonnés devront être préservés.

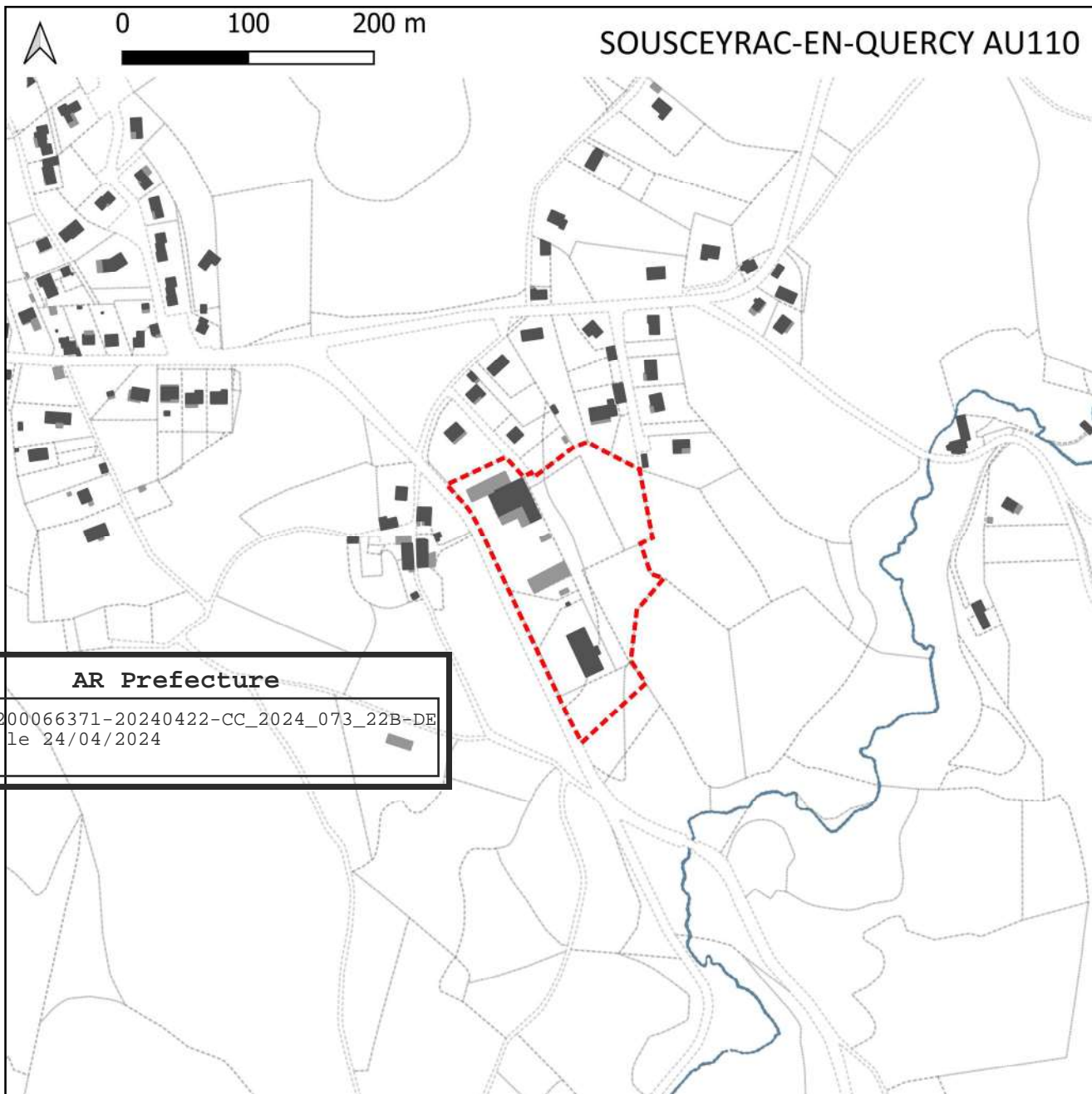
Par ailleurs, l'alignement devra être marqué pour la partie Ouest et Nord.



## ESQUISSE 3D

Document non opposable - Scénario d'aménagement possible à partir des intentions de l'OAP





<b>SOUSCEYRAC-EN-QUERCY AU110</b>	
Nom de l'OAP	Marsal
Numéro	AU110
Commune	Souceyrac-en-Quercy
Catégorie au regard du Scot	Pôle d'équilibre
Entité paysagère	Ségala
Contexte de l'opération	Activité
Périmètre de protection	Sans objet
Surface	21852 m2
Parcelles (section AN)	247, 248, 250, 197, 200, 298, 237, 196, 233, 240, 195, 236, 229, 230, 235, 232, 239, 228, 234

**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
 Reçu le 24/04/2024

La zone AU110 est localisée au lieu-dit du Marsal, au Sud-Est du centre-bourg de Souceyrac-en-Quercy.  
 Ce secteur est mixte. Il accueille des bâtiments d'activités imposants ainsi que des habitations.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Le site est localisé dans un secteur mixte. En effet, plusieurs bâtiments d'activités sont présents : concession agricole, magasin de vente de matériaux de bricolage, jardinerie, etc. Des aires de dépôt des matériaux et des silos sont présents.

Par ailleurs, des habitations sont implantées au Nord du site du projet, sous forme pavillonnaire. A l'Ouest, le tissu bâti est plus ancien et plus dense.

Le site est relativement plat, avec un point bas situé au Sud-Est.

Le paysage est particulièrement marqué visuellement par les bâtiments d'activités existants.

Le site ne présente pas d'enjeux particuliers

#### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



*Silos présents au Sud de la parcelle*



*Concessionnaire agricole*



*Vue du site*



*Bâtiments d'activités (jardinerie)*

### Légende



Périmètre OAP

### Utilisation des sols



Prairie

### Propriétés du site



Sens de la pente



Accès existant

### Trame verte et bleue



Haie multistrata



Haie arborée

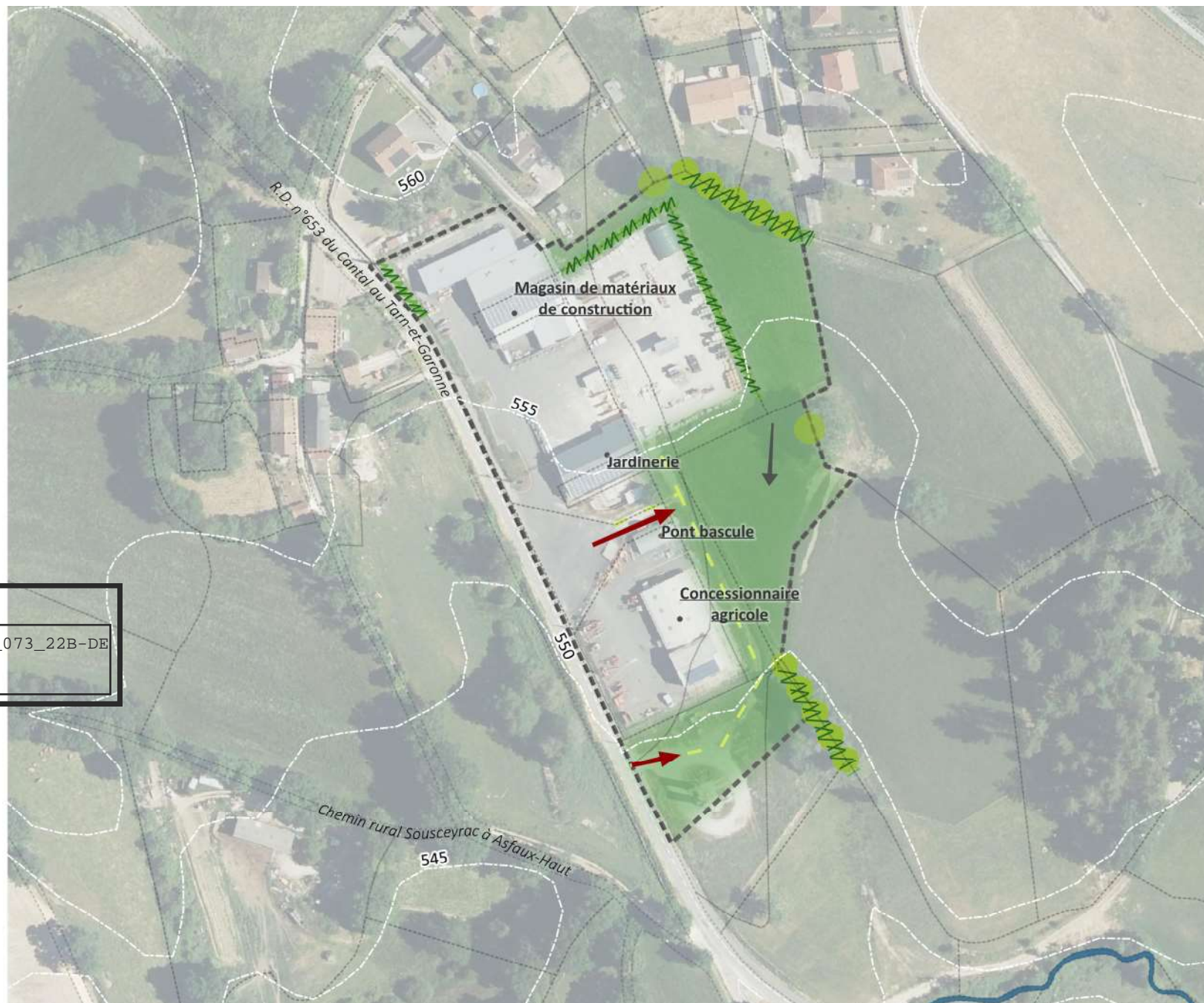


Arbre de haute tige

### Mobilités



Chemins et dessertes



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



SOUSCEYRAC-EN-QUERCY  
AU110

## Réseau viaire et accès

La RD653 longe le site à l'Ouest. Cette voie, à double sens, est relativement fréquentée puisqu'elle relie le centre-bourg de Sousceyrac à Latronquière .

Une aire de retournement/d'accès aux bâtiments d'activités est présente le long de la voie.

Par ailleurs, un chemin peu aménagé permet d'accéder à l'arrière des bâtiments d'activités et d'accéder à une parcelle vierge de toute construction.

## Trame verte et bleue

Le terrain est une prairie.

Des arbres remarquables sont présents de manière ponctuelle au Nord-Est, à l'Est, et au Sud-Est.

Au Sud-Est du site, en arrière plan, se trouve un couvert boisé.



*Vue du site*



*Aire d'accès aux bâtiments d'activités*



*Arbre remarquable*




*Chemin longeant les bâtiments d'activités à l'arrière*

### Légende

 Périmètre de l'OAP

#### Trame verte et bleue

 Haie arborée

 Arbre de haute tige



### AR Prefecture




046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024




SOUSCEYRAC-EN-QUERCY  
AU110

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT




### Programmation :

-  Implanter des bâtiments d'activité
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager un espace fédérateur végétalisé et planté

### Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte

### Intégration paysagère :

-  Préserver les éléments de la TVB
-  Planter un alignement d'arbres le long de la RD653.
-  Développer une haie bocagère

#### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

Les enjeux principaux consistent à urbaniser un second rideau d'une zone d'activité existante.

Une voie et un cœur d'îlot végétalisé seront créés afin de permettre la desserte sur l'arrière.

### Programmation

Le site est à vocation d'activité.

Deux espaces dédiés à l'implantation des bâtiments d'activités sont prévus.

Pour accompagner le maillage viaire créé, un espace végétalisé sera aménagé.

### Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte sera réalisée ; elle permettra l'accès aux deux emprises à urbaniser.

### Intégration paysagère

Afin de limiter l'impact visuel du site, des alignements d'arbres devront être plantés en bordure de la RD653.

De même, des haies seront à planter/renforcer en limite d'opération à l'Est.

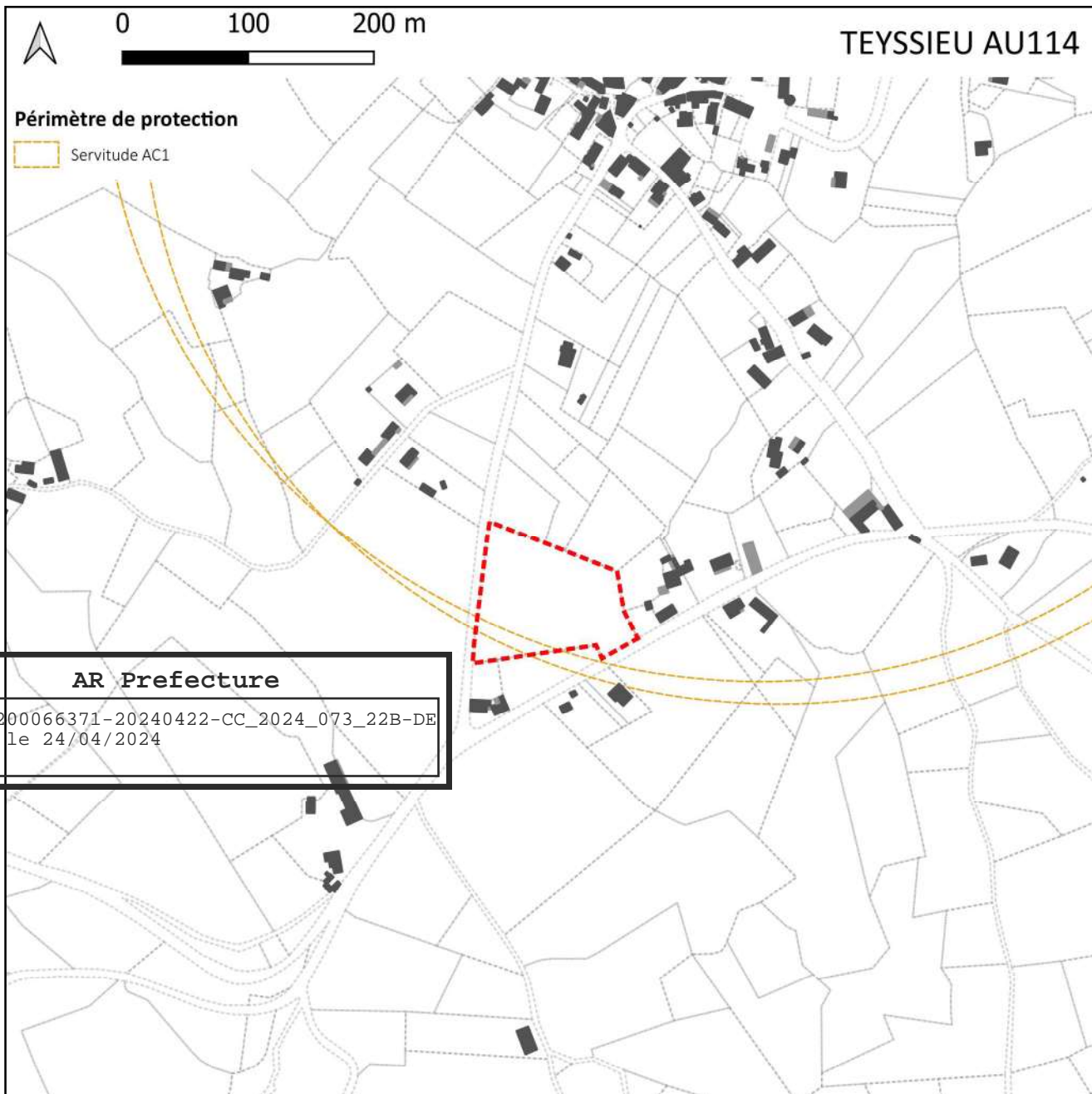
Par ailleurs, les arbres remarquables et haies existants seront préservés.

#### POINTS CLEFS

21852  
M2

LE SÉGALA

1AUx



**AR Prefecture**  
 046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
 Reçu le 24/04/2024

Nom de l'OAP	Route des Landes
Numéro	AU114
Commune	Teyssieu
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Le Ségala
Contexte de l'opération	Contexte villageois
Périmètre de protection	AC1- Eglise paroissiale Sainte Marie Madeleine et Tour de Teyssieu
Surface	9816 m <sup>2</sup>
Parcelle (section OD)	184

La zone AU114 est située à 300m au Sud du centre village de Teyssieu au sein d'une urbanisation diffuse à la fois ancienne et récente.  
 Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle.  
 Ce secteur porte des enjeux en matière notamment de relation au patrimoine



# ETAT DES LIEUX

## Paysage et contexte bâti

Le site s'intègre en frange Sud, du centre historique de Teyssieu, portant de forts enjeux patrimoniaux.

L'urbanisation aux alentours est lâche avec plusieurs bâtis anciens. Le paysage environnant est rural, marqué par les cultures agricoles, les noyeraies et différents boisements.

Il est en partie composé de corps de ferme, granges ou autres dépendances caractéristiques de l'architecture locale et rurale.

Plusieurs bâtiments revêtent un caractère patrimonial.

Des murets de pierres sèches sont présents en limite du terrain le long des voies. Dans les deux cas, il s'agit de soutènements, le terrain étant légèrement plus

haut que la voie

AR - Préfecture  
048 20066971 20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



Topographie plane



Tissu bâti ancien



Vue en drone du site

### Légende



Périmètre OAP

### Utilisation des sols



Prairie

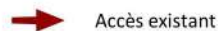
### Propriétés du site



Sens de la pente

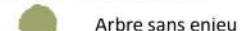


Talus



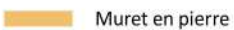
Accès existant

### Trame verte et bleue

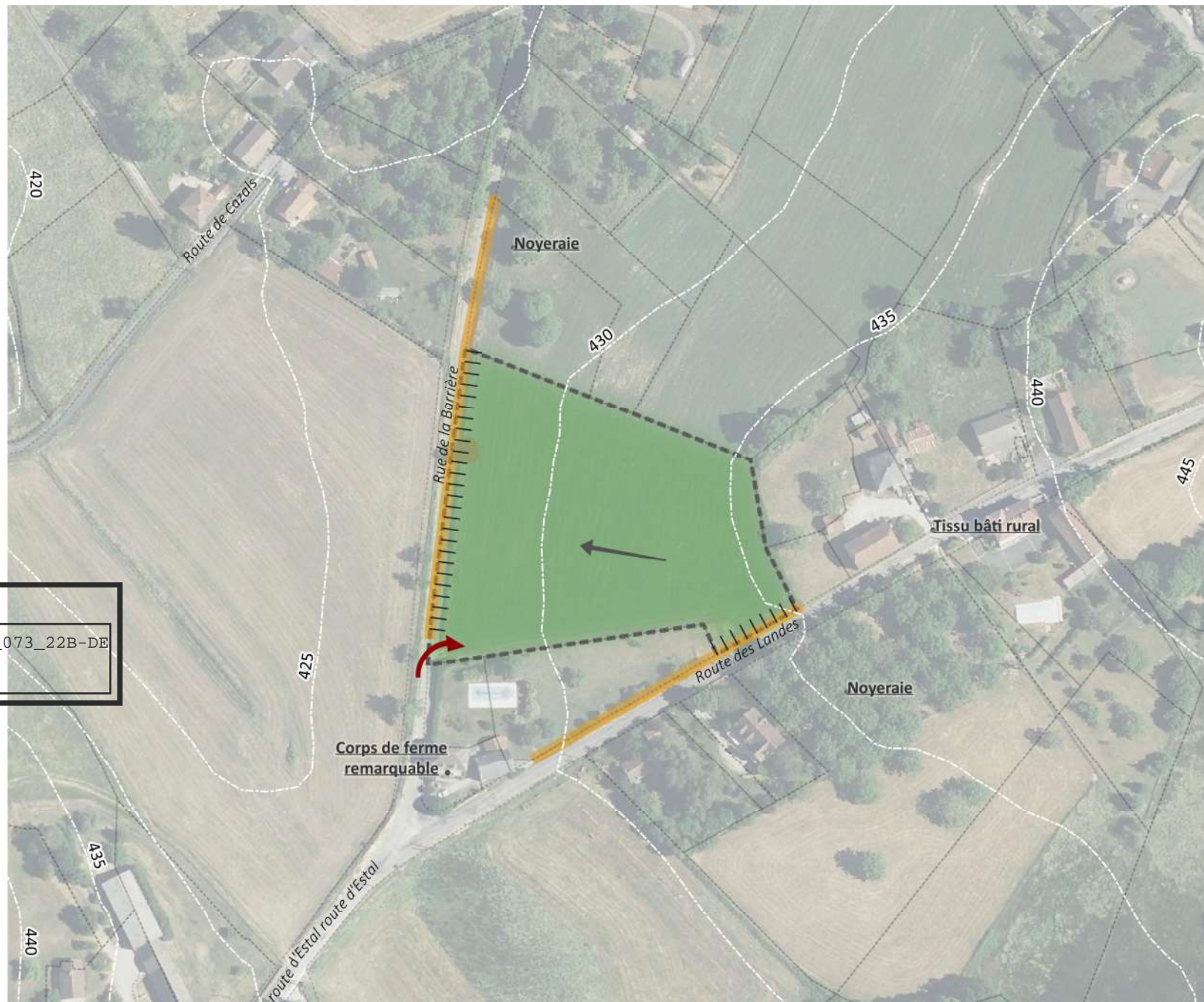


Arbre sans enjeu

### Paysage et patrimoine



Muret en pierre



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



TEYSSIEU  
AU114

## Réseau viaire et accès

Le site est bordé par deux voies, les routes départementales n°40 (Rue de la Barrière) et n°3 (Route des Landes), respectivement à l'Ouest et au Sud-Est.

La RD40 permet de rejoindre le centre de Teyssieu. Aucun accotement n'est présent. Un accès est existant au Sud-Ouest depuis la rue de la Barrière.

## Services et commodités

Des commerces et divers équipements publics sont présents dans le village de Teyssieu.

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



RD40

## Trame verte et bleue

Le site est une prairie dépourvue de végétation remarquable spécifique.

Seul un arbre commun est présent en limite Ouest.

Au Nord et au Sud, des noyeraies sont plantées à proximité du site.



Vue ouverte

### Légende

 Périmètre de l'OAP

#### AOP A FAIRE EVOLUER

L'orientation donnée par l'OAP actuelle peut potentiellement aboutir à une forme uraine de type « péri-urbain » en rupture avec les formes traditionnelles (Cf objectif du PADD). Introduire des principes de souplesse permettant de tendre vers une forme plus organique faisant échos aux hameaux agricoles traditionnels du Ségala

#### AR Prefecture

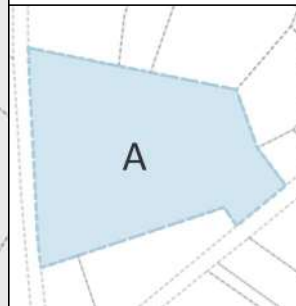
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



TEYSSIEU  
AU114







Secteur A - Aménagement d'ensemble imposé






## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### Programmation :






-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privées
-  Aménager un cœur d'îlot fédérateur végétalisé et planté

### Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie desservant une boucle de desserte perméable
-  Sécuriser l'accroche à la RD
-  Aménager une zone de stationnement perméable et ombragée le long de la voie au Nord

### AR Prefecture

046-20606371 n°20240422-CC-20240422-DE  
Reçu le 24/04/2024

-  Planter des arbres d'essence locale
-  Ouvrir la vue sur le centre village
-  Préserver les murets en pierre sèche
-  Marquer l'alignement
-  Développer une haie bocagère en limite Est et Sud

Le site étant localisé en contrebas du village ancien dans un paysage à prédominance rurale, il porte de forts enjeux patrimoniaux.

Il s'agira donc de proposer un aménagement ouvrant vers le village et portant une forte attention à l'intégration paysagère et architecturale.

### Programmation

La vocation du site est essentiellement résidentielle. Il sera prévu des logements individuels accolés ou non pour une densité minimale de 6 logements par hectare.

Un espace vert central ouvrant les vues en direction du bourg formera un cœur d'îlot végétalisé et planté. Il sera accompagné d'une bande longeant la voie au Nord.

### Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte sera créée depuis la rue de la Barrière (RD40) et l'accroche sera sécurisée. Elle formera une boucle autour du cœur d'îlot végétalisé. Si la voie en accroche de la RD pourra être revêtue, la voie intérieure pourra simplement être aménagée de manière à être carrossable tout en restant perméable.

Par ailleurs, une liaison piétonne sécurisée avec le bourg devra être aménagée.

### Intégration paysagère et architecture

Des arbres d'essences locales seront intégrés à l'aménagement et des haies bocagères participeront à l'intégration paysagère de l'opération.

Afin de structurer le cœur d'îlot à la manière d'un couderc, l'alignement devra être marqué autour.

De plus, les murets en pierre sèche existants seront préservés et restitués.

### POINTS CLEFS

9816  
M2

6  
LGTS/HA

LE SÉGALA

OPÉRATION  
D'ENSEMBLE

1AUB

SERVITUDE  
AC1

## ESQUISSE PLAN MASSE

*Document non opposable - Scénario d'aménagement possible à partir des intentions de l'OAP*



AR Prefecture

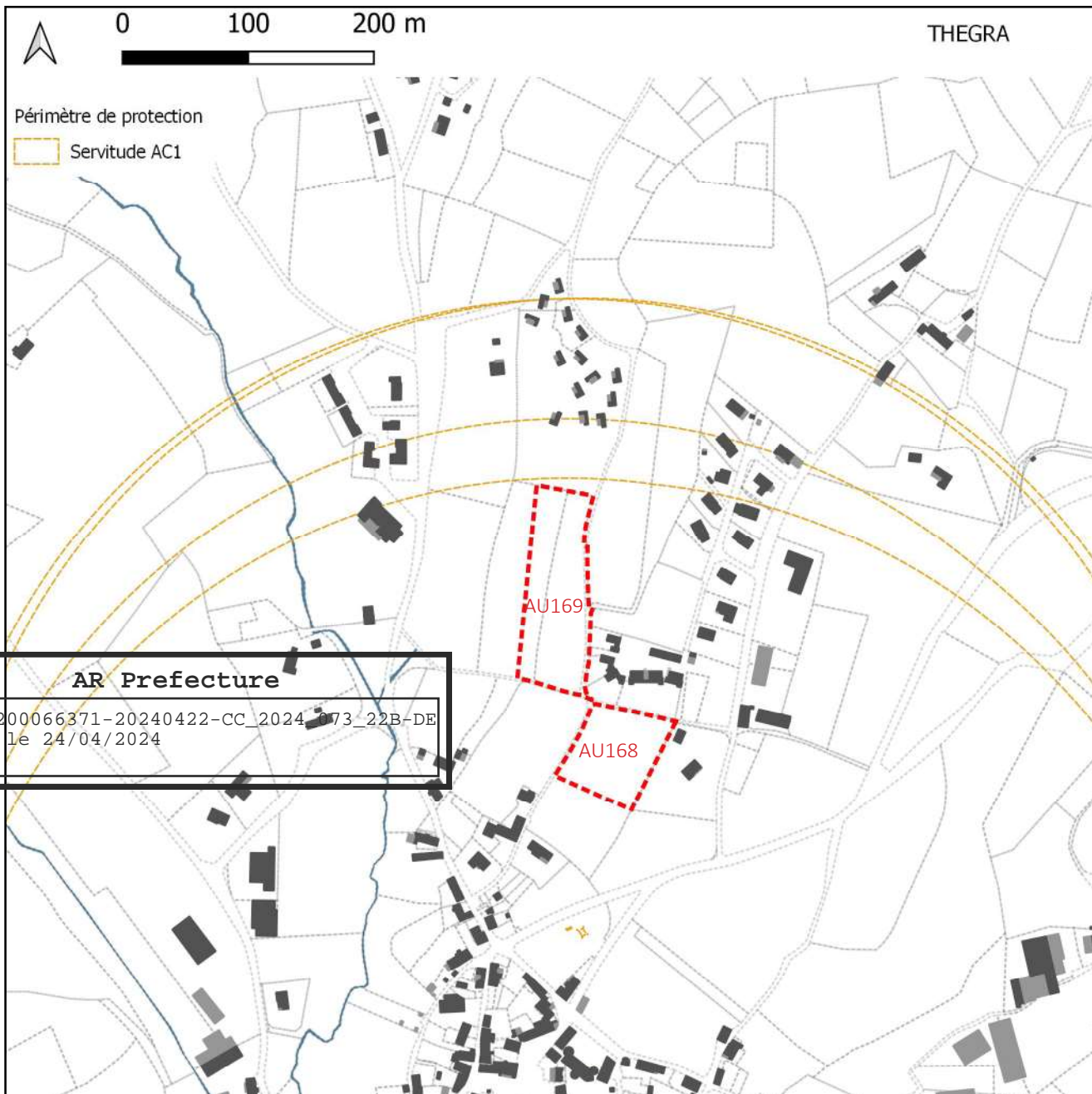
046-200066371-20240422-CC-2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

# ESQUISSE 3D

Document non opposable - Scénario d'aménagement possible à partir des intentions de l'OAP



Architecture  
04 90 000 637 - 2024 - 22 - CC\_2024\_073 - 2024  
Reçu le 24/04/2024



Nom de l'OAP	Miquial
Numéro	AU168 + AU169
Commune	Thégra
Catégorie au regard du Scot	Maillage villageois
Entité paysagère	Le Limargue
Contexte de l'opération	Villageois
Périmètre de protection	AC1- Croix ancienne et les quatre colonnes qui la flanquent- Château- Eglise paroissiale Saint-Barthélémy est sa crypte- Tombeau du 15e dans le cimetière
Surface	AU169 : 7737m2 AU168 : 3776m²
Parcelles	AU169: AD190, AD191 AU168: AI0001

Les zones AU168 et AU169 sont situées en frange d'un quartier d'habitations récentes, l'«écobარი» de la Maisonnée, à environ 200m au Nord du centre village de Thégra.

L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec ce quartier qui comprend de l'habitat individuel et de l'habitat intermédiaire. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle. Ce secteur porte des enjeux notamment en matière de greffe urbaine et de relation au petit patrimoine.



# ETAT DES LIEUX

## Paysage et contexte bâti

Ces deux secteurs se situent en continuité d'un éco-barri, opération datant de 2010 « La Maisonnée » comprenant un bâtiment collectif, le « Clos de Miquial » qui accueille douze logements HLM.

Le bâti aux alentours est hétérogène et assez qualitatif. Deux tissus bâtis pavillonnaires sont présents plus au Nord : un village vacances et un lotissement.

Le terrain de la parcelle située au Sud (AU168) est relativement plat malgré une dépression se créant à partir de sa limite au Sud. Un talus (ou muret de pierre sèche recouvert de végétation) est présent sur la limite Ouest du secteur.

La parcelle au Nord (AU169) présente une déclivité de l'Est à son point bas à l'Ouest. Un talus (ou muret de pierre sèche recouvert de végétation) borde la limite Sud du terrain.

AR - Plan de Couleur  
046-200066371-20240422-CC-2024\_073\_22B-DE  
Reçu du terrain 2024

Plusieurs chemins ruraux, formés par des murets en pierre sèche de part et d'autres viennent créer un maillage entre les deux zones.

Des éléments de type pilier monolithique viennent ponctuer les murets en pierre. Ils sont récurrents sur la commune.

Par ailleurs, les zones sont assujetties à quatre servitudes AC1 relatives à la protection d'éléments classés Monuments Historiques.



Zone AU168 au Sud



Lotissement HLM La Maisonnée



Zone AU169



Habitations récentes du lotissement Claux de Miquial



Pierre monobloc, vocabulaire récurrent sur la commune



Bâtisse ancienne, à l'Est

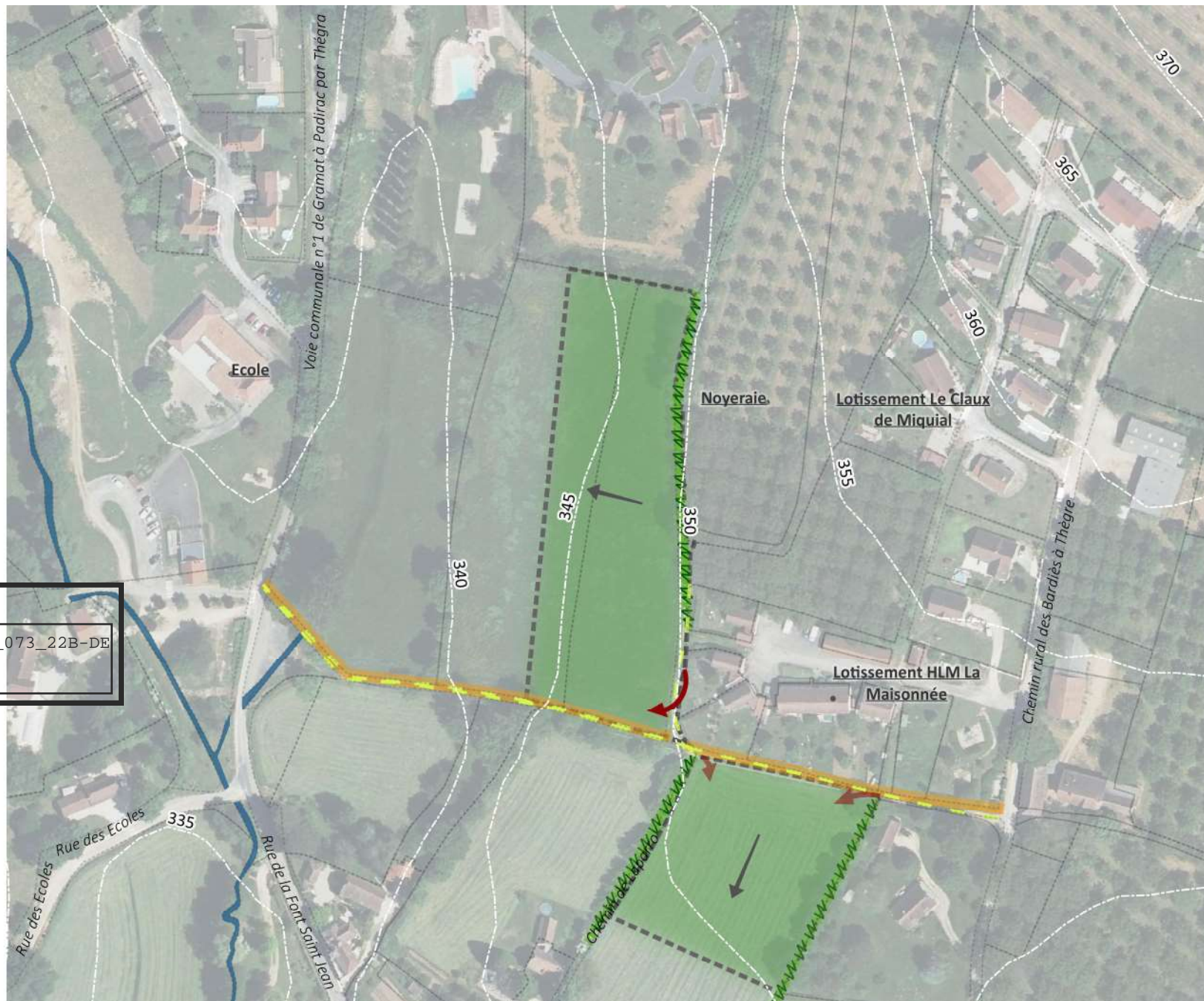
Légende

- ▭ Périmètre OAP
- Utilisation des sols
  - Prairie
- Propriétés du site
  - Sens de la pente
  - ➔ Accès existant
- Trame verte et bleue
  - Haie multistratée
- Paysage et patrimoine
  - Muret en pierre
- Mobilités
  - Chemins et dessertes

**AR Prefecture**  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



THEGRA  
AU169- AU168



## Réseau viaire et accès

Les deux sites sont accessibles depuis un chemin qui relie la route du Baylou à l'Ouest à la Voie de la Gasconne à l'Est.

L'éco-barri de la Maisonnée prévoit une prolongation de sa voie permettant un accès au site Nord.

## Services et commodités

Le secteur se situe à quelques minutes à pied du centre bourg de Thégra accueillant des équipements publics et quelques commerces.

De plus, l'école est accessible à pied, en prenant le chemin rural vers l'Ouest.

**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



*Noyeraie au Nord-Est*



*Chemin rural bordé de muret de pierre sèche*



*Chemin non revêtu, longeant la zone AU168 au Nord et la zone AU169 au Sud*

## Trame verte et bleue

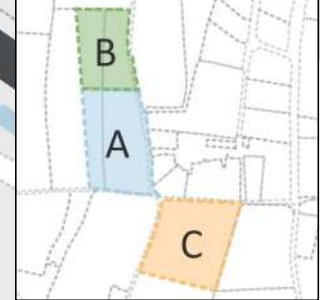
Pour la zone AU169, une haie arborée prend place sur sa limite Nord. A proximité immédiate du site, à l'Est, une noyeraie avoisine le site et le surplombe.

Pour la zone AU168, une haie remarquable faisant partie de l'inventaire du PLU en vigueur est située à l'Ouest. Une deuxième haie non répertoriée est présente à l'Est.

### Légende

 Périmètre de l'OAP

Secteur A, B et C :  
Le secteur B ne pourra être  
aménagé qu'une fois le  
secteur A urbanisé.  
Pas de contrainte pour le  
secteur C.



**AR Prefecture**  
046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024







THEGRA  
AU169 AU168





# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT




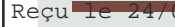



## Programmation :

-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Maintenir des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager un espace fédérateur végétalisé et planté

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte
-  Développer un cheminement doux

## Intégration paysagère et architecture :

-  AR Prefecture
-  Préserver les éléments de la TVB
-  Reçu 046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE
-  Préserver et restaurer le muret en pierre
-  Planter des arbres
-  Développer une haie bocagère
-  Marquer l'alignement

L'urbanisation de ce secteur porte de forts enjeux par rapport au patrimoine rural et au programme d'habitat développé dans le secteur.

Une reprise d'un principe de structuration par des espaces communs marquera une continuité avec l'opération de la Maisonnée.

De plus, les cheminements formés de murets en pierre sèche permettent des liaisons piétonnes qualitatives vers l'école et le centre-bourg.

## Programmation

La vocation du site est résidentielle.

Sur les deux secteurs (AU168 et AU169), le bâti correspondra à des habitations individuelles. Des projets portant une densité de type maison de ville ou petit collectif pourront être envisagés.

La densité prévue est de 10 logements par ha minimum (pour la zone AU168 et la zone AU169).

Pour la zone AU169, l'urbanisation doit débuter au Sud. Lorsque le secteur A (au Sud) sera construit, alors la construction du secteur B (au Nord), sur le même modèle que le secteur A, pourra débuter.

## Maillage viaire et mobilités

L'accès se fera depuis le chemin existant qui sera aménagé en voie de desserte. Au départ de cette voie, des voies secondaires seront créées pour permettre l'accès à l'ensemble des habitations.

Pour la zone AU169, la voie de desserte prendra la forme de boucles, créant en leur centre un espace commun fédérateur et planté.

Pour la zone AU168, un espace commun se développera au Nord, faisant espace tampon entre les deux voies créées

## Intégration paysagère et architecture

La totalité (même si non notifiés sur plan) des murets en pierre sèche sera à préserver, et restaurer si nécessaire. Les accès seront marqués par les piliers monobloc reprenant le vocabulaire architectural local.

Pour la parcelle AU168, le bâti s'implantera avec un recul par rapport au muret en pierre sèche.

L'ensemble des haies seront à préserver. Elles seront complétées en limite Sud de la AU168 par une haie bocagère faisant transition.

## POINTS CLEFS

AU168  
4679  
M2

AU169  
7745  
M2

10  
LGTS/HA

LE LIMARGUE

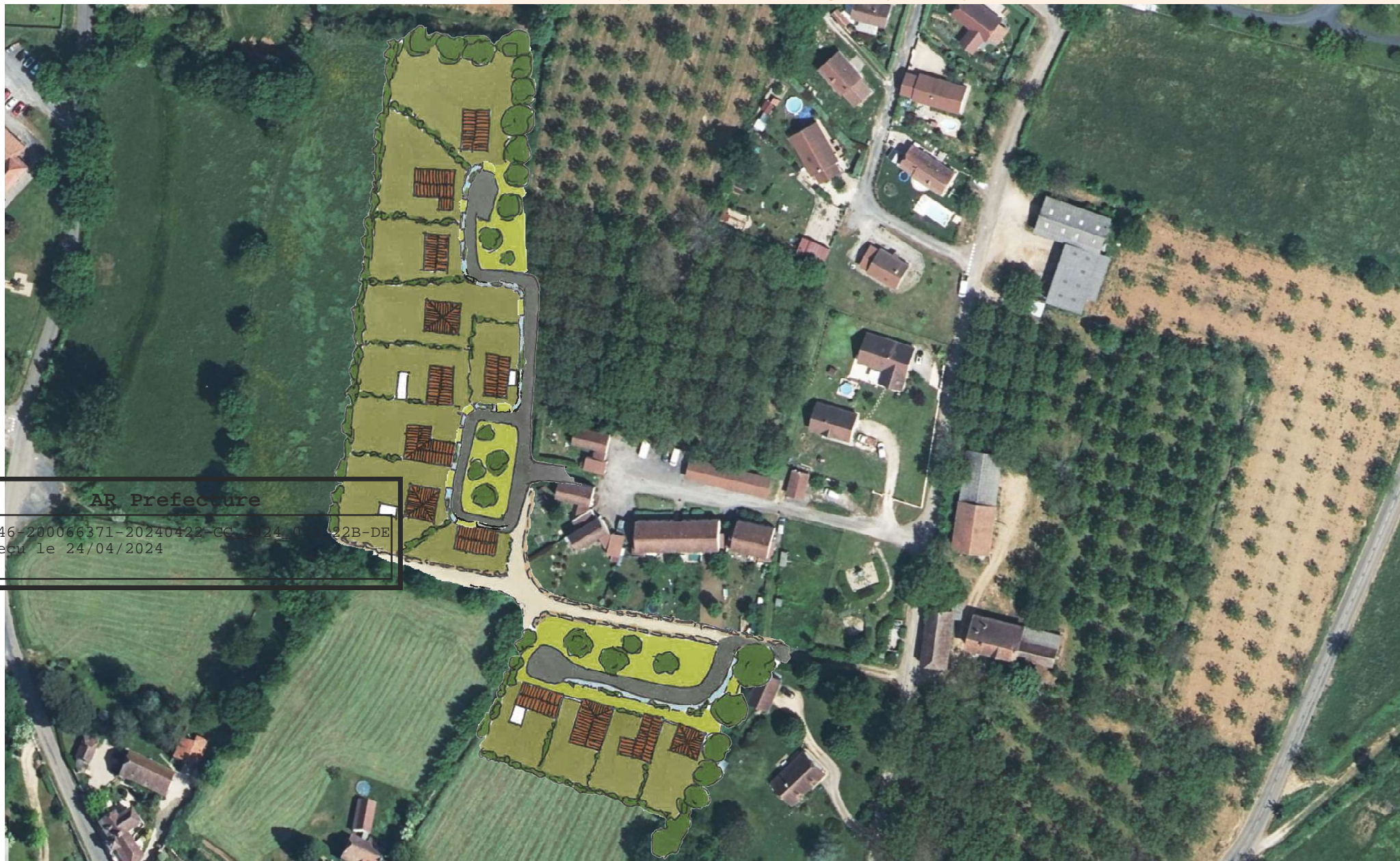
OPÉRATION  
EN 2 OU 3  
PHASES

1AUB

SERVITUDE  
AC1

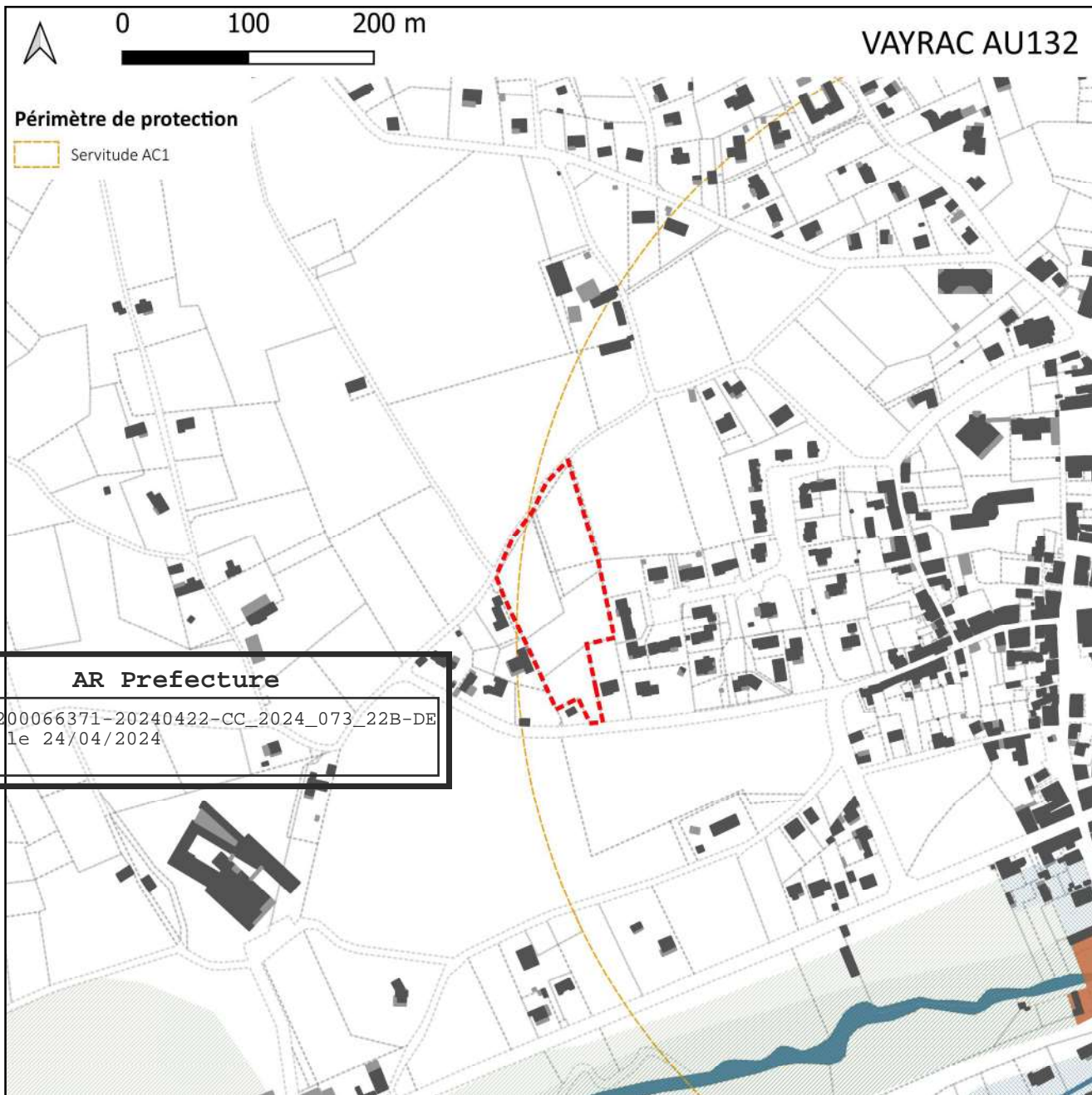
# ESQUISSE PLAN MASSE

Document non opposable - Scénario d'aménagement possible à partir des intentions de l'OAP



**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



<b>VAYRAC AU132</b>	
Nom de l'OAP	La Boule
Numéro	AU132
Commune	Vayrac
Catégorie au regard du Scot	Pôle structurant
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Contexte pavillonnaire
Périmètre de protection	AC1- église paroissiale Saint- Martin
Surface	10588 m2
Parcelles (section AN)	566, 563, 556, 564, 559, 558, 565, 555, 557, 561, 562, 567, 568

La zone AU132 est située en frange Ouest du centre-bourg de Vayrac. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec ce centre. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle.



## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Ce secteur se situe en transition entre un tissu pavillonnaire et urbain en partie Est et un paysage à prédominance rurale, agricole vers le Nord-Ouest.

Le tissu bâti environnant est diffus et majoritairement pavillonnaire, composé de constructions relativement récentes. Le site apparaît donc comme une densification entre deux tissus pavillonnaires, ce qui permettrait une homogénéisation de la tâche urbaine.

Le terrain présente une déclivité du Nord vers le point bas au Sud. La vue est ouverte en partie haute du site.

Il est également concerné par une servitude AC1 relative à la protection de l'église paroissiale Saint-Martin sur la quasi totalité de son emprise.

AR, Préfecture  
048205963712024022-cc\_2024\_073\_22B-DE  
Remise: 24/04/2024

### Réseau viaire et accès

La voie au Nord est un chemin non revêtu à caractère rural.

Au Sud, la route du Verdié mène au cente-bourg de Vayrac. Un talus important sépare le terrain de cette voie.

Un potentiel accès depuis le lotissement à l'Ouest serait à envisager (parcelle non bâtie actuellement).



*Chemin non carosé*



*Habitat individuel*

### Légende

 Périmètre OAP


### Utilisation des sols

 Prairie


### Propriétés du site

 Sens de la pente


 Talus

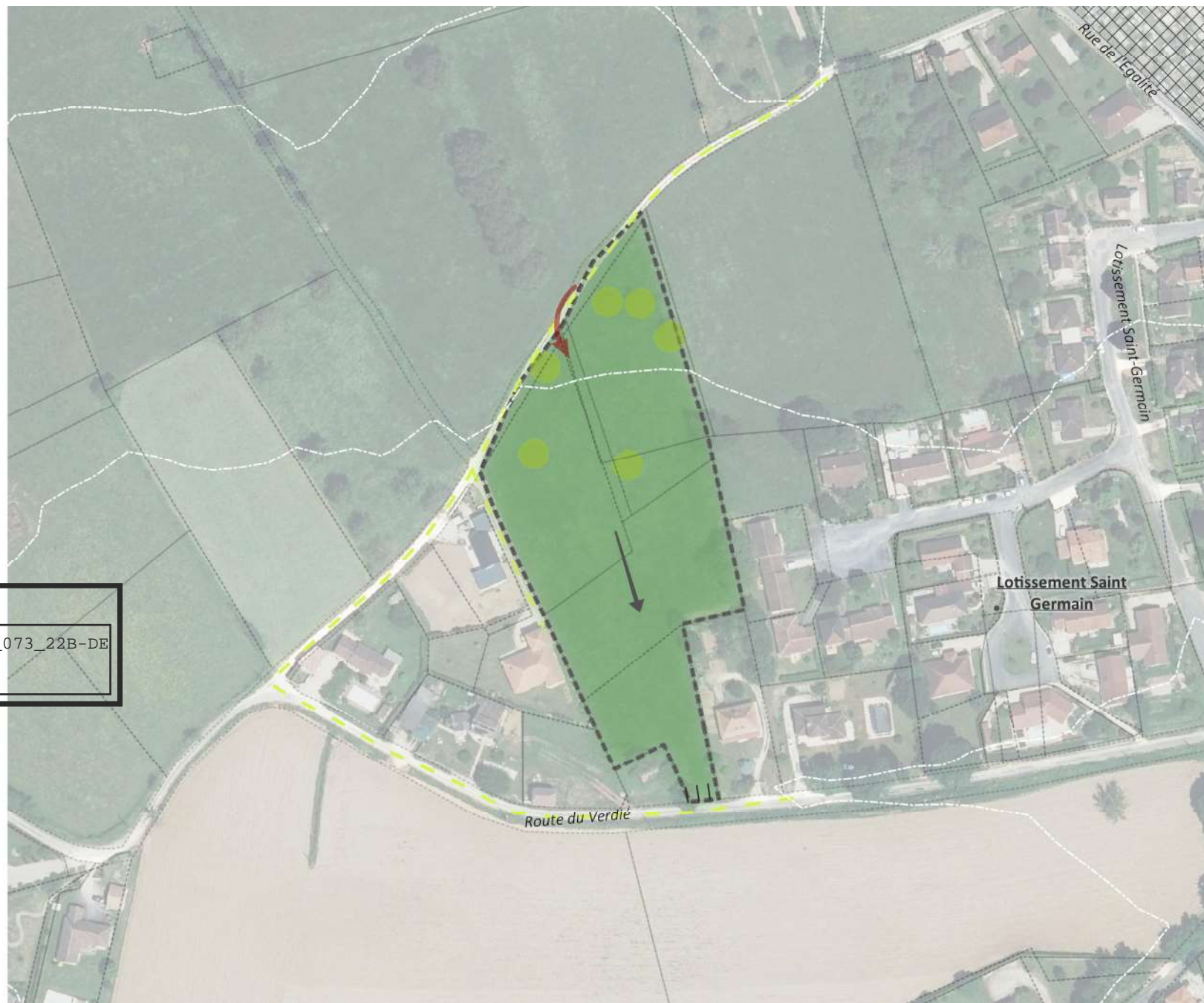
 Création possible d'un accès

### Trame verte et bleue

 Arbre de haute tige

### Mobilités

 Chemins et dessertes



**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



VAYRAC  
AU132

## Services et commodités

Le centre comportant les commerces de proximité et équipements divers est assez proche pour permettre un accès piéton depuis le site.

## Trame verte et bleue

Plusieurs arbres de haute tige sont présents en partie haute du site, ce dernier s'apparentant à une prairie.



*Caractère rural*



*Vue ouverte en partie haute*



*Arbres de haute tige*


### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

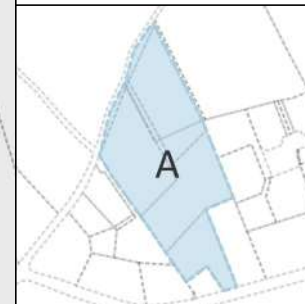
### Légende

 Périmètre de l'OAP

#### Trame verte et bleue

 Arbre de haute tige

Secteur A - Aménagement  
d'ensemble imposé



### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024








VAYRAC  
AU132

Route du Verdé



Lotissement  
Saint Germain



# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation :


-  Implanter des logements individuels, accolés ou non
-  Prévoir une certaine densité de type maison de ville ou maison jumelées
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager un espace commun végétalisé et planté

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte
-  Envisager une liaison alternative, piétonne ou routière avec le lotissement Saint-Germain

-  Aménager un cheminement doux
-  Aménager une zone de stationnement perméable et ombragée

## Intégration paysagère :

-  Préserver les arbres de bon port en partie Nord du terrain

Les enjeux principaux de l'aménagement de cette zone résident dans la création d'une continuité urbaine entre deux tissus pavillonnaires.

## Programmation

La vocation du site est résidentielle et la densité prévue est de 10 logements par hectare minimum.

Des logements individuels seront prévus. Néanmoins, une certaine densité de type maison de ville ou maisons jumelées / accolées sera demandé en partie Est et Nord. Un tissu plus lâche sera permis en partie Sud-Ouest.

La partie haute sera aménagée sous la forme d'un espace commun végétalisé, la partie urbanisée au Sud s'arrêtant au niveau des limites de la tâche urbaine.

## Maillage viaire et mobilités

L'accès sera à créer depuis la route du Verdié, malgré le talus important. Cet accès devra être aménagé et sécurisé.

La voie créée desservira le site du Sud au Nord, pour se prolonger ensuite en cheminement piéton à partir de l'espace vert.

Une liaison avec le lotissement Saint-Germain pourra être envisagée à l'Est.

## Intégration paysagère

Les arbres de haute tige en partie haute, au Nord, seront à préserver.

046-200066371  
Reçu le 24/04/2024

Préfecture  
Sécuriser et aménager l'accès au talus

### POINTS CLEFS

10588  
M2

10  
LGTS/HA

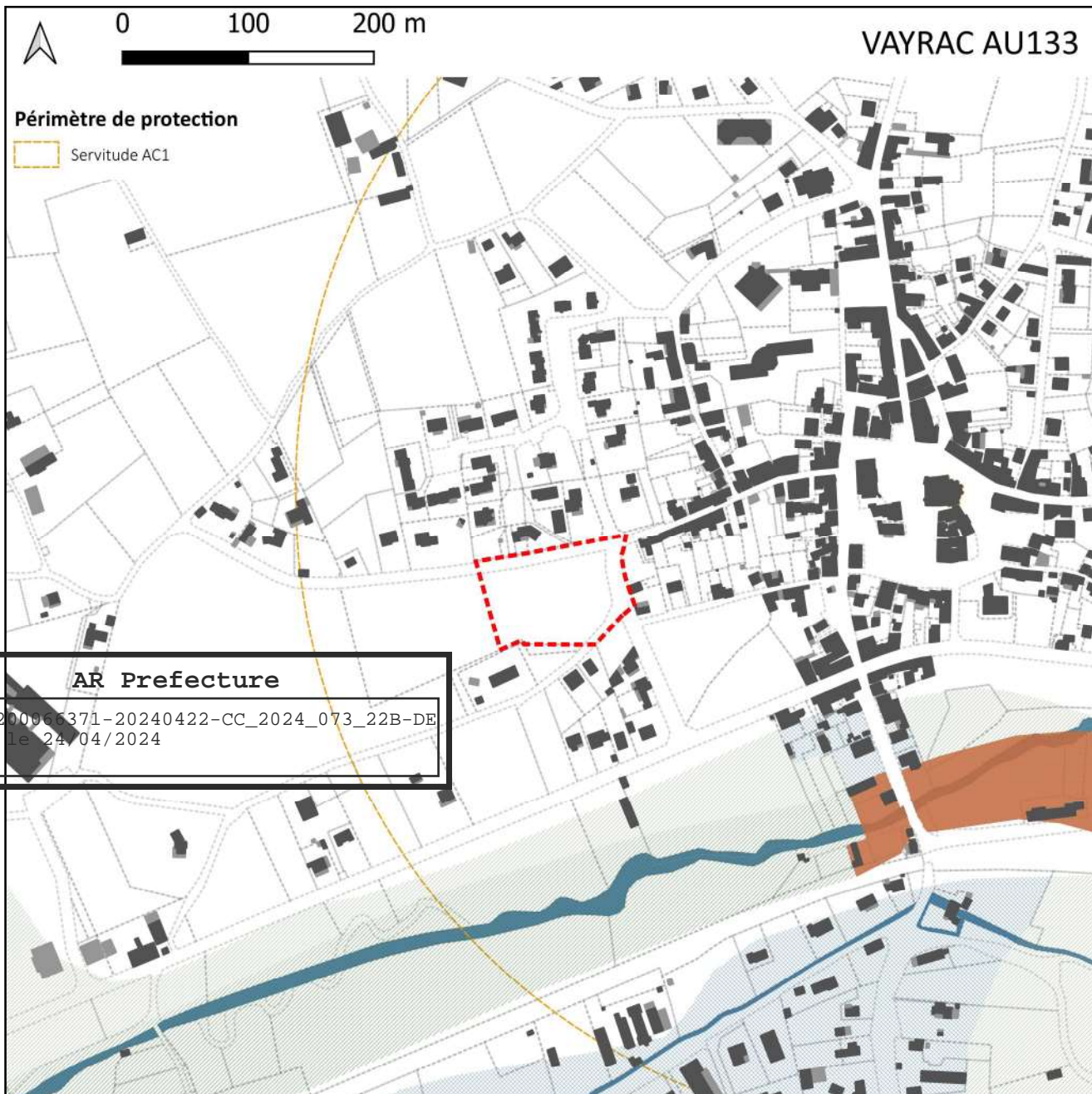
VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

OPÉRATION  
D'ENSEMBLE

1AUc

SERVITUDE  
AC1

OAP  
«VALLÉE DE LA  
DORDOGNE»



Nom de l'OAP	Verdié
Numéro	AU133
Commune	Vayrac
Catégorie au regard du Scot	Pôle structurant
Entité paysagère	Vallée de la Dordogne
Contexte de l'opération	Urbain
Périmètre de protection	AC1- Eglise paroissiale Saint-Martin
Surface	8199 m <sup>2</sup>
Parcelle (section AN)	640

La zone AU133 Verdié est située en frange du bourg de Vayrac. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre-bourg. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle. Ce secteur porte des enjeux en matière notamment de greffe urbaine et relation au patrimoine.

## ETAT DES LIEUX

### Paysage et contexte bâti

Ce secteur est à l'articulation entre le tissu historique du centre ancien et le tissu pavillonnaire, plus récent.

Le long de la rue Drappés, le front bâti propose un alignement très dense. Les éléments de porosité observés sont d'étroites venelles entre les différentes bâtisses.

Le tissu pavillonnaire est beaucoup plus lâche, organisé généralement en lotissements ou quartiers. Il reste, cependant, très végétalisé et arboré.

Le site est relativement plat, mais surplombe les voiries qui le bordent, parfois de plusieurs mètres notamment au Sud, le long de la rue des Violettes.

#### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



Centre ancien



Route du Verdié au Nord



Intersection entre le route du Verdié et l'avenue de Verdun

Ce site présente une covisibilité avec le clocher de l'église paroissiale Saint-Martin, classée monument historique. Il est effectivement concerné par une servitude AC1, relative au périmètre de protection de 500m autour de cette dernière.

De plus, situé à la terminaison du tissu ancien historique, des prescriptions particulières pourrait déterminer les futurs bâtis.

## Légende



Périmètre OAP

## Utilisation des sols



Prairie

## Propriétés du site



Talus

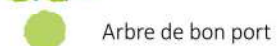
## Trame verte et bleue



Haie multistrata



Haie arborée



Arbre de bon port



## AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



VAYRAC  
AU133



## Réseau viaire et accès

Cette parcelle se situe à l'angle entre la route du Verdié, peu large et l'avenue de Verdun.

La route du Verdié se prolonge jusqu'au centre par une voie à sens unique, la rue Drappés. .

Elle a été historiquement le support d'une urbanisation de type faubourg.

## Services et commodités

La proximité avec centre bourg permet un accès aux commerces de proximité et équipements publics.

### AR Prefecture

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024



Avenue de Verdun

## Trame verte et bleue

Le terrain concerne la pointe Est d'une parcelle agricole.

Il est doté d'un couvert végétal arbustif sur ses franges.

Un arbre remarquable est également identifié en partie Nord.



Fort talus au Sud et couvert arboré dense




Talus à l'Est

### Légende

 Périmètre de l'OAP

### Trame verte et bleue

 Haie arborée

 Arbre de bon port



### AR Prefecture






046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024




VAYRAC  
AU133

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT




## Programmation :

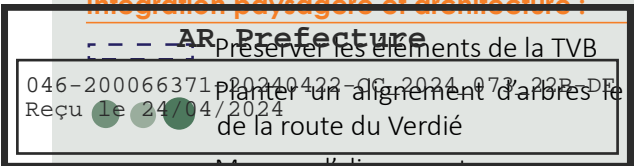
-  Implanter des logements individuels accolés ou non
-  Prévoir une certaine densité de type petit collectif
-  Permettre la construction d'annexes ou d'extensions
-  Laisser des emprises en pleine terre sur les parcelles privatives
-  Aménager un bande végétalisée et plantée

## Maillage viaire et mobilité :

-  Aménager une voie de desserte en impasse

## Intégration paysagère et architecture :

-  AR, Préfecture  
Préserver les éléments de la TVB
-  Planter un alignement d'arbres le long de la route du Verdié
-  Marquer l'alignement



L'enjeu principal de cette opération est de proposer une continuité du tissu historique de type faubourg tout en amenant une transition vers un paysage plus rural et ouvert à l'Ouest.

Il s'agira donc de jouer avec les densités de bâti en amenant plus de densité au Nord-Est tout en permettant un tissu plus lâche vers l'Ouest.

## Programmation

Il sera prévu une vocation essentiellement résidentielle. Comme évoqué précédemment, une certaine densité marquera l'angle Nord-Est de la zone par l'implantation d'un petit collectif.

Sur le reste de la parcelle, sera mis en place du logement individuel, accolé ou non.

La densité minimale à amener sera de 10 logements par hectare.

Par ailleurs, une bande végétalisée fera tampon avec la route du Verdié au Nord.

## Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte en impasse sera aménagée depuis l'avenue de Verdun.

## Intégration paysagère et architecture

La haie arborée dense marquant la limite Sud sera préservée ainsi que l'arbre de haute tige au Nord.

Un alignement d'arbre sera planté au niveau de la bande végétalisée au Nord.

Par ailleurs, l'angle Nord-Ouest sera structuré par un alignement du bâti qui sera à marquer, faisant écho au front bâti dense de la rue Drappés.

POINTS CLEFS

  
**8199**  
M2

  
**10**  
LGTS/HA

  
VALLÉE DE LA  
DORDOGNE

  
**1AUB**

  
SERVITUDE  
AC1

  
OAP  
(«VALLÉE DE LA  
DORDOGNE»)

## ESQUISSE 3D

Document non opposable - Scénario d'aménagement possible à partir des intentions de l'OAP



Préfecture  
04-2000-20240422-CC-22B-DE  
Reçu le 24/04/2024

**AR Prefecture**

046-200066371-20240422-CC\_2024\_073\_22B-DE  
Reçu le 24/04/2024