

Cauvaldor

PLUIH

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

4.2 – OAP SECTORIELLES NIVEAU 2
Version approuvée le 7 juillet 2025

SOMMAIRE

1 – RAPPEL REGLEMENTAIRE ET ECHEANCIER DES ZONES AU	5	14 CRESSENSAC-SARRAZAC - AU157	33
- Définition et Présentation du document		15 CRESSENSAC-SARRAZAC - AU158	35
- Echancier des zones A Urbaniser		16 CRESSENSAC-SARRAZAC - AU159	37
1 ALVIGNAC - AU118.....	7	17 ESTAL - AU179.....	39
2 ALVIGNAC - AU197.....	9	18 FRAYSSINHES - AU022	41
3 BETAILLE - AU006.....	11	19 GAGNAC-SUR-CERE - AU025.....	43
4 BRETENOUX - AU015	13	20 GAGNAC-SUR-CERE - AU026.....	45
5 BRETENOUX - AU016	15	21 GIGNAC - AU180.....	47
6 CARENNAC - AU146	17	22 GIGNAC - AU181.....	49
7 CAVAGNAC - AU206.....	19	23 GIGNAC - AU182.....	51
8 CONDAT - AU019	21	24 GRAMAT - AU127	53
9 CRESSENSAC-SARRAZAC - AU152	23	25 GRAMAT - AU193	55
10 CRESSENSAC-SARRAZAC - AU153	25	26 LAMOTHE-FENELON - AU121.....	57
11 CRESSENSAC-SARRAZAC - AU154	27	27 LATOUILLE-LENTILLAC - AU034.....	59
12 CRESSENSAC-SARRAZAC - AU155	29	28 LATOUILLE-LENTILLAC - AU035.....	61
13 CRESSENSAC-SARRAZAC - AU156	31	29 LATOUILLE-LENTILLAC - AU036.....	63
		30 LATOUILLE-LENTILLAC - AU037	65

31 LAVAL-DE-CERE - AU038.....	67	48 MONTVALENT - AU192.....	101
32 LE ROC - AU184	69	49 NADAILLAC-DE-ROUGE - AU053	103
33 LE ROC - AU185	71	50 PRUDHOMAT - AU143.....	105
34 LE VIGNON-EN-QUERCY - AU040.....	73	51 PRUDHOMAT - AU199.....	107
35 LE VIGNON-EN-QUERCY - AU041.....	75	52 PUYBRUN - AU058.....	109
36 LE VIGNON-EN-QUERCY - AU042.....	77	53 PUYBRUN - AU060.....	111
37 LE VIGNON-EN-QUERCY - AU043.....	79	54 PUYBRUN - AU062.....	113
38 LE VIGNON-EN-QUERCY - AU044.....	81	55 REILHAGUET - AU065	115
39 LE VIGNON-EN-QUERCY - AU215.....	83	56 ROCAMADOUR - AU071	117
40 LE VIGNON-EN-QUERCY - AU205.....	85	57 ROCAMADOUR - AU077	119
41 LOUBRESSAC - AU047	87	58 ROCAMADOUR - AU078	121
42 MARTEL - AU139	89	59 ROCAMADOUR - AU083	123
43 MARTEL - AU148.....	91	60 ROCAMADOUR - AU196	125
44 MASCLAT - AU049.....	93	61 SAIGNES - AU084.....	127
45 MAYRAC - AU135	95	62 SAINT-DENIS-LES-MARTEL - AU124.....	129
46 MAYRINHAC-LENTOUR - AU203	97	63 SAINT-JEAN-LAGINESTE - AU130	131
47 MIERS - AU051	99		

64	SAINT-JEAN-LESPINASSE - AU086	133	80	THEGRA - AU173	165
65	SAINT-JEAN-LESPINASSE - AU088	135	81	ROCAMADOUR – AU214	167
66	SAINT-LAURENT-LES-TOURS - AU091	137			
67	SAINT-LAURENT-LES-TOURS - AU200	139			
68	SAINT-MEDARD-DE-PRESQUE - AU092	141			
69	SAINT-MICHEL-DE-BANNIERES - AU094	143			
70	SAINT-MICHEL-DE-BANNIERES - AU095	145			
71	SOUILLAC - AU189	147			
72	SOUSCEYRAC-EN-QUERCY - AU106	149			
73	SOUSCEYRAC-EN-QUERCY - AU107	151			
74	SOUSCEYRAC-EN-QUERCY - AU108	153			
75	SOUSCEYRAC-EN-QUERCY - AU111	155			
76	STRENQUELS - AU134	157			
77	TAURIAC - AU112	159			
78	TAURIAC - AU113	161			
79	THEGRA - AU170	163			

1- Rappel réglementaire

Article L151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

Article L151-6-1 du code de l'urbanisme

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

Article L151-6-2 du code de l'urbanisme

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

Article L151-7 du code de l'urbanisme

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

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

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

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

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

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

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

II.-En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

Article L151-7-1 du code de l'urbanisme

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

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

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

Article L151-7-2 du code de l'urbanisme

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

Définition et présentation du document

Les orientations d'aménagement et de programmation consistent à définir des intentions et orientations d'aménagements qualitatives à l'échelle d'un secteur ou quartier donné. Elles contribuent à la déclinaison opérationnelle du projet. Les aménagements prévus dans les OAP doivent donc être compatibles avec les ambitions du projet défini par les élus.

Le présent document liste l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles de niveau 2 de la communauté de communes Causse et Vallée de la Dordogne, par commune. Chaque OAP est identifiée par un identifiant unique, une localisation (référence cadastrale), une description des conditions d'accès et de desserte ainsi que des principes d'aménagement.

Les OAP sectorielles de niveau 2 sont les 81 secteurs AU qui ont été identifiés comme non porteur d'enjeux spécifiques nécessitant des expertises ciblées.

Les enjeux que l'on peut recenser sur ces secteurs sont pris en compte par les OAP thématiques et notamment l'OAP « paysage et patrimoine ». Ces OAP correspondent à des sites plus simples dans leur géographie, d'une superficie réduite, sans nécessiter d'espaces communs ou d'équipements publics internes à la zone, et à vocation quasi exclusive d'habitat pavillonnaire.

Chaque fiche précise les situations urbaine et paysagère concernées afin de renvoyer l'instructeur à l'OAP thématique. Il pourra ainsi assurer l'instruction complète par l'application des principes édictés concernant le secteur.

La fiche renseigne ensuite sur les conditions d'accès et de desserte, en fonction des niveaux d'équipement réseaux-voirie à proximité immédiate de la zone.

Elle localise et figure le secteur concerné avec un fond cartographique reprenant la photographie aérienne la plus récente, ainsi que les enjeux liés aux risques et à la TVB. Des photographiques obliques ou au sol accompagnent les principes d'aménagement édictés en deuxième page de la fiche.

Nom de la Identifiant unique Caractéristiques du

3 | ALVIGNAC AU197

Cartes de localisation

Carte du secteur

Conditions d'accès et de dessert

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU est le suivant :

- les OAP AU 131, AU164, AU008, AU017, AU003, AU050, AU 189, ouverture à l'urbanisation prévue entre 2025 et 2030, pour 50% du reste : une ouverture à l'urbanisation est prévue entre 2026 et 2032.

- Pour les 50% restant, une ouverture à l'urbanisation est prévue entre 2029 et 2035.

1 | ALVIGNAC - AU118

Zone 1AUep

Unité de paysage : Limargue

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AE517,AE186,AE518

Surface : 6217m²

Conditions d'accès et de desserte :

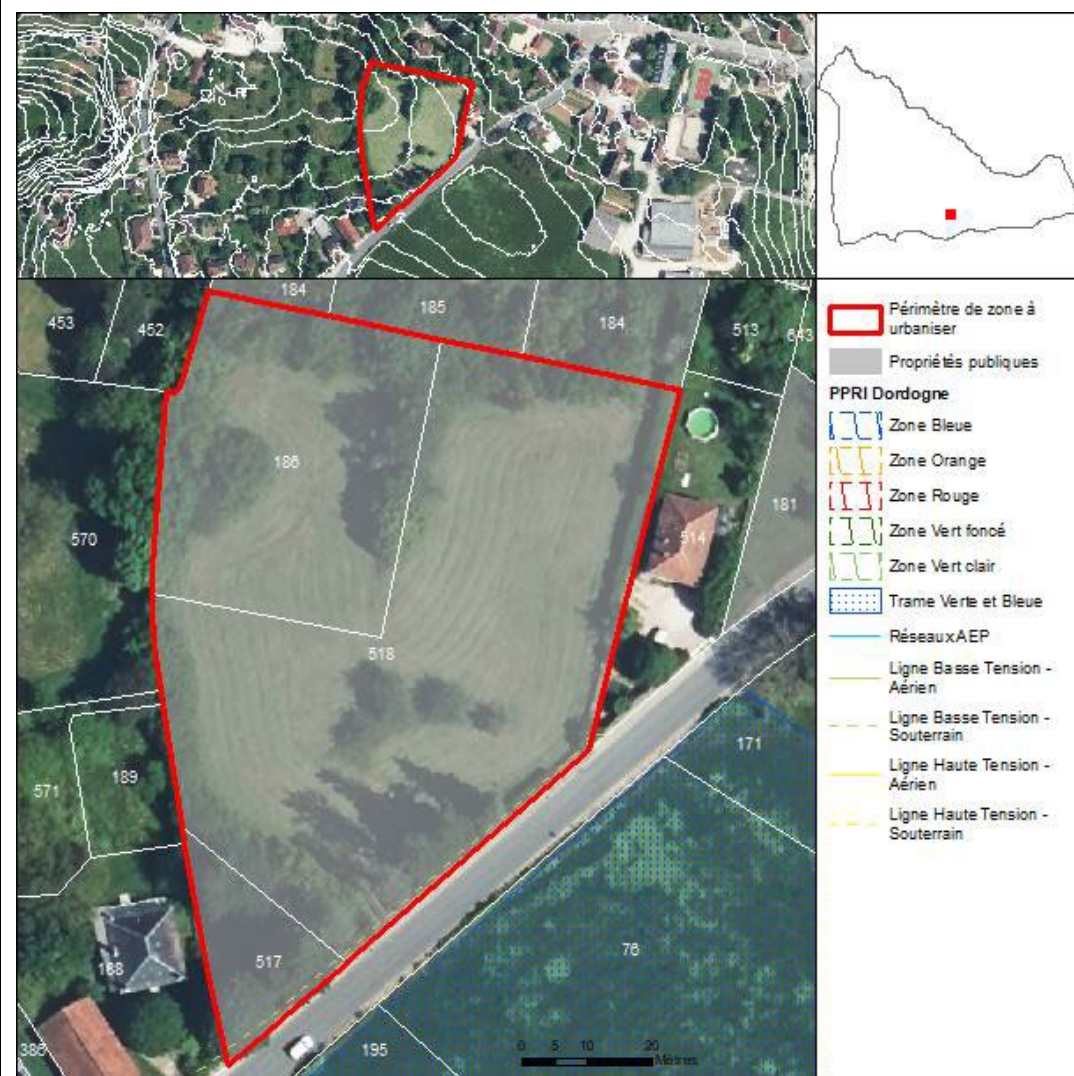
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie départementale : Oui





Principes d'aménagement :

Situé en entrée de bourg dans un tissu hétérogène (équipement, tourisme, habitat...), ce secteur est destiné à la construction d'un équipement public. L'accès à la RD20 devra être sécurisé. Les arbres de haute tige sont à préserver autant que possible.



2 | ALVIGNAC - AU197

Zone 1AUc

Unité de paysage : Limargue

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AC268, AC100, AC279, AC280, AC276, AC327

Surface : 15336 m²

Conditions d'accès et de desserte :

Réseaux :

- AEP : desservi (en premier par les parcelles AC 276 et 327).
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non desservi (mais raccordables par le Sud).

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui
- Chemin rural : Oui





Principes d'aménagement :

Cette zone prend la forme d'un linéaire de part et d'autre du chemin de la Toye, en continuité d'un tissu résidentiel assez diffus. Une densité minimale de 7 logements/ha est demandée. Les implantations des habitations devront prendre comme référence le bâti existant afin de générer un tissu bâti homogène. Au niveau de la desserte, aucune création de voie n'est nécessaire. Le boisement au Sud sera à préserver au maximum, notamment en maintenant des haies bordières épaisses.

L'intégration paysagère devra suivre les principes et mesures portées par l'OAP « paysage-patrimoine ». L'urbanisme linéaire existant sur ce secteur sera ainsi estompé par l'urbanisation complète venant en vis-à-vis de l'existante.

3 | BETAILE - AU006

Zone 1AUc

Unité de paysage : Vallée de la Dordogne et ses affluents

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AP831, AP564, AP562

Surface : 11499 m²

Conditions d'accès et de desserte :

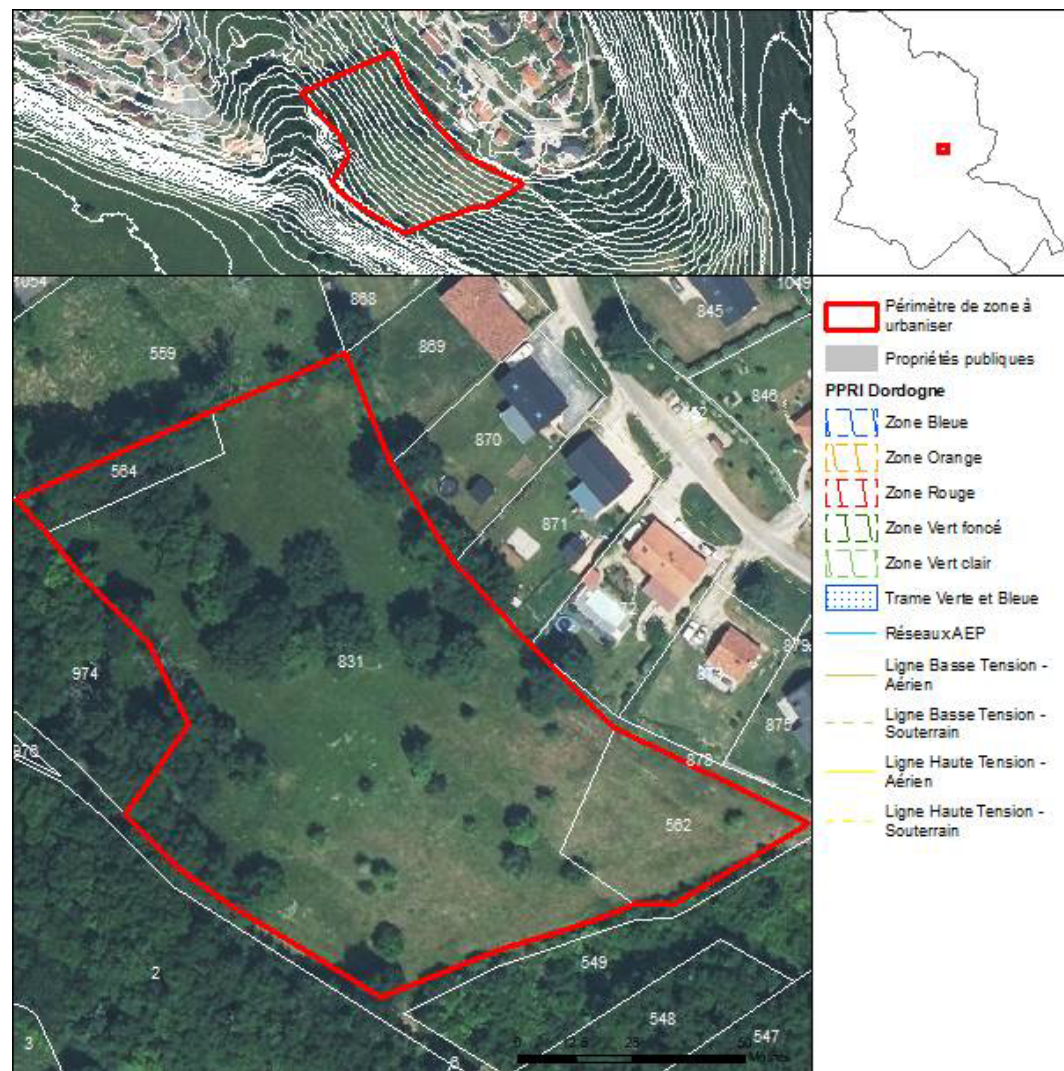
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : en cours d'extension

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui, mais privilégier une servitude sur le chemin rural ou une servitude sur la VC 042 en passant par la parcelle 559





Principes d'aménagement :

Ce secteur s'inscrit en second rideau d'un tissu pavillonnaire et en frange d'une zone boisée assez développée au contact de ses limites Sud et Est. De ce fait, les implantations des constructions, qui seront au nombre de 9, privilégieront la partie Nord du site, au plus près du tissu existant et permettant une orientation optimale.

L'accroche de la desserte s'effectuera depuis l'angle Nord-Est du site. Les arbres de haute tige existants seront à préserver au maximum.



4 | BRETENOUX - AU015

Zone 1AUB

Unité de paysage : Vallée de la Dordogne et ses affluents

Situation urbaine et paysagère : Les faubourgs et les zones à urbaniser

Références cadastrales : B333

Surface : 4142 m²

Conditions d'accès et de desserte :

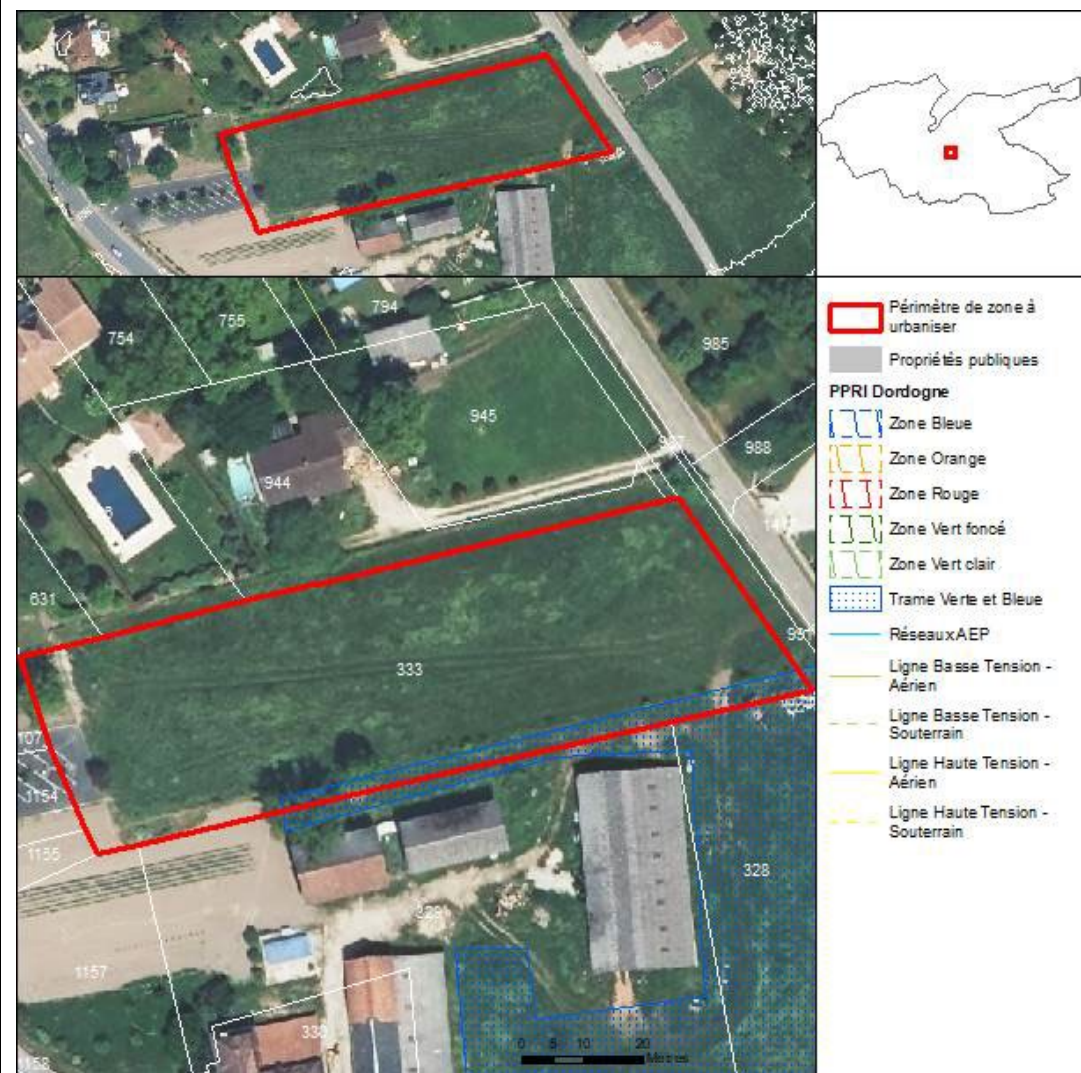
Réseaux :

- AEP : Non desservi (la commune prendra en charge la desserte des réseaux AEP)
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui
- Chemin rural : Oui





Principes d'aménagement :

Ce secteur est situé dans le prolongement d'un parking communal, à l'entrée du bourg de Bretenoux, ce qui lui confère un emplacement stratégique malgré l'extension des réseaux qu'il implique.

Il est également desservi par un chemin rural à l'Est. Il sera prévu 4 à 5 constructions, pour une densité minimale de 10 logements/ha. Les deux arbres existants en limite Sud seront à préserver.



5 | BRETENOUX - AU016

Zone 1AUc

Unité de paysage : Vallée de la Dordogne et ses affluents

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : B219, B887, B218, B881

Surface : 11274 m²

Conditions d'accès et de desserte :

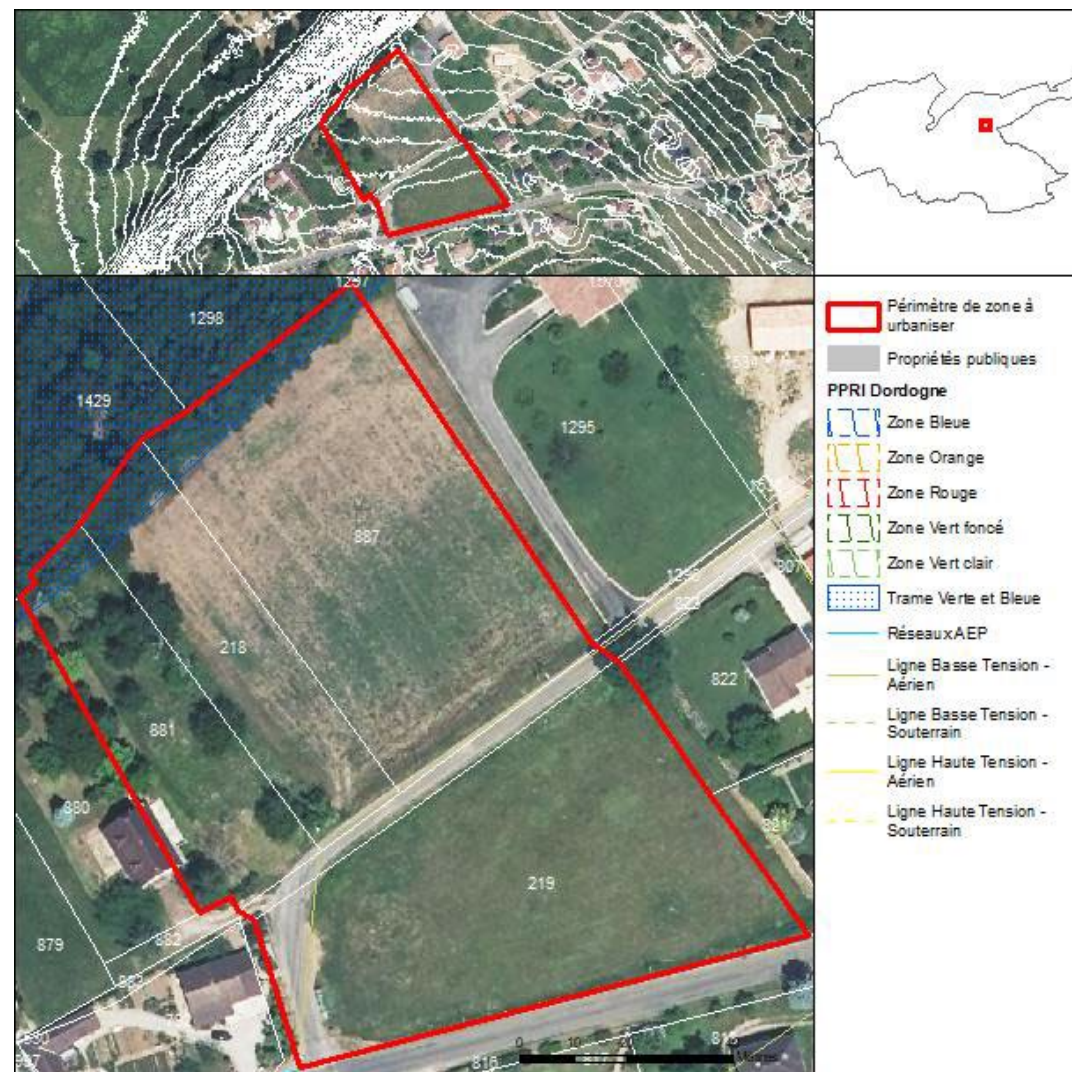
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie départementale : Oui
- Voirie communale/communautaire : Oui





Principes d'aménagement :

Ce site, au sein d'un tissu pavillonnaire, est traversé par une voie communale, le chemin de Lastillères. Sur cette emprise de 11274 m², il sera prévu environ 11 lots.

La parcelle 219 sera aménagée de manière à prévoir les accès directement depuis la voie communale. Pour les parcelles 881, 218 et 887, il s'agira de proposer une voie de desserte interne, potentiellement formant une boucle. Les arbres de haute tige présents sur la parcelle n°881 seront à préserver.



6 | CARENNAC - AU146

Zone 1AUc

Unité de paysage : Vallée de la Dordogne et ses affluents

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales: AD120,AD121,AD122,AD123

Surface : 6491 m²

Conditions d'accès et de desserte :

Réseaux :

- AEP : Desservi
- Électricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non renseigné

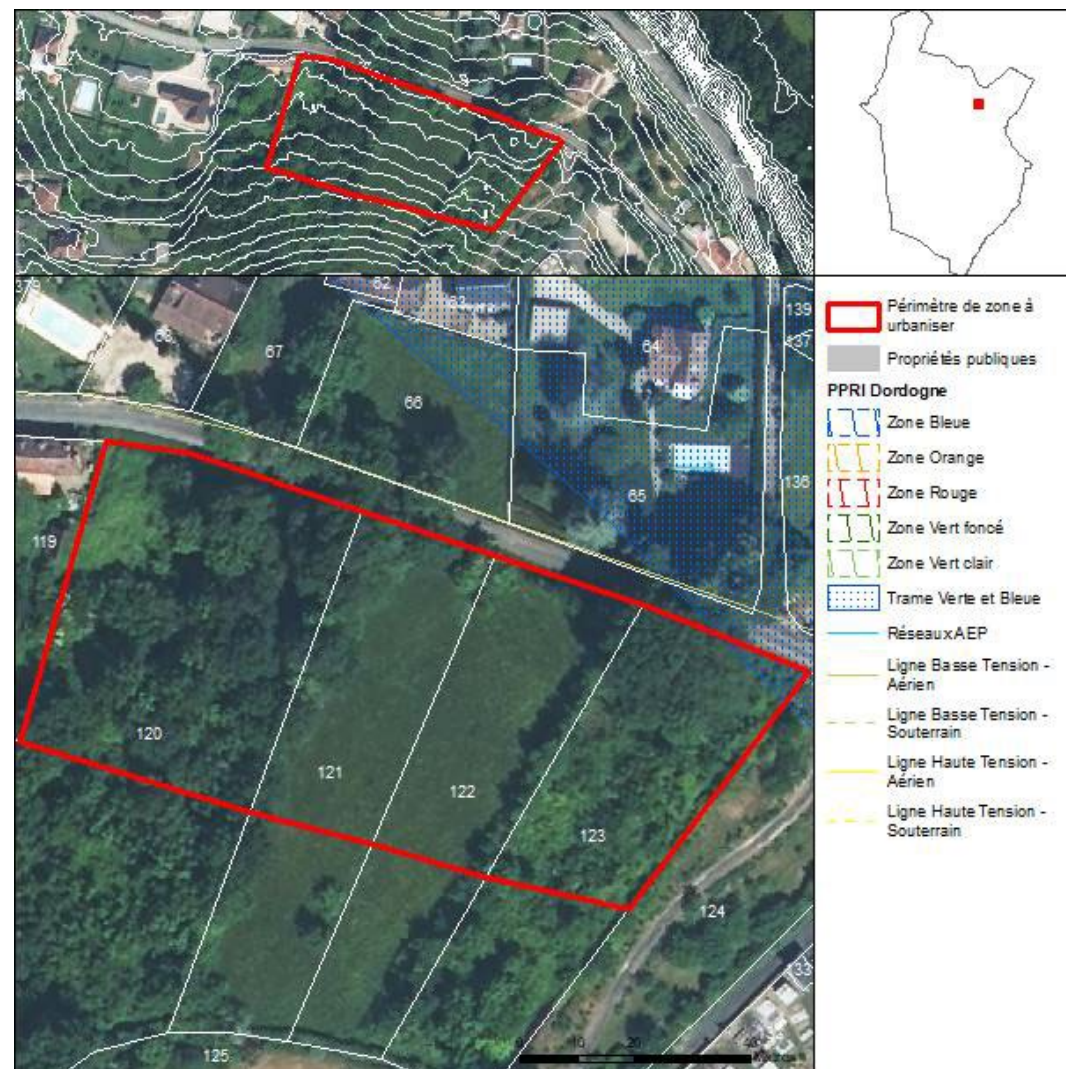
Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui, sous réserve car pas de masque du profil en long car pas de visite sur le terrain

Servitudes applicables :

Périmètre Monuments Historiques





Principes d'aménagement :

Si ce secteur concerne en partie des espaces boisés, l'intérêt de son urbanisation réside dans son emplacement en entrée de bourg, en continuité de la tâche urbaine.

Néanmoins, les enjeux paysagers et écologiques de ces boisements devront être pris en compte en priorisant l'implantation des premières constructions sur les parcelles non arborées.

De plus, les aménagements devront éviter les coupes inutiles et dans cette optique pourront proposer une densité plus faible que celle envisagée, d'environ 4 logements pour une surface totale de 6491m². Les accès seront créés depuis la voie longeant le site au Nord. Les terrassements seront à éviter.



7 | CAVAGNAC - AU206

Zone 1AUX

Unité de paysage : Vallée de la Dordogne et ses affluents

Situation urbaine et paysagère :

Références cadastrales : AK63,AK64,AK62,AK53

Surface : 14224 m²

Conditions d'accès et de desserte :

Réseaux :

- AEP : Desservi
- Électricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non desservi

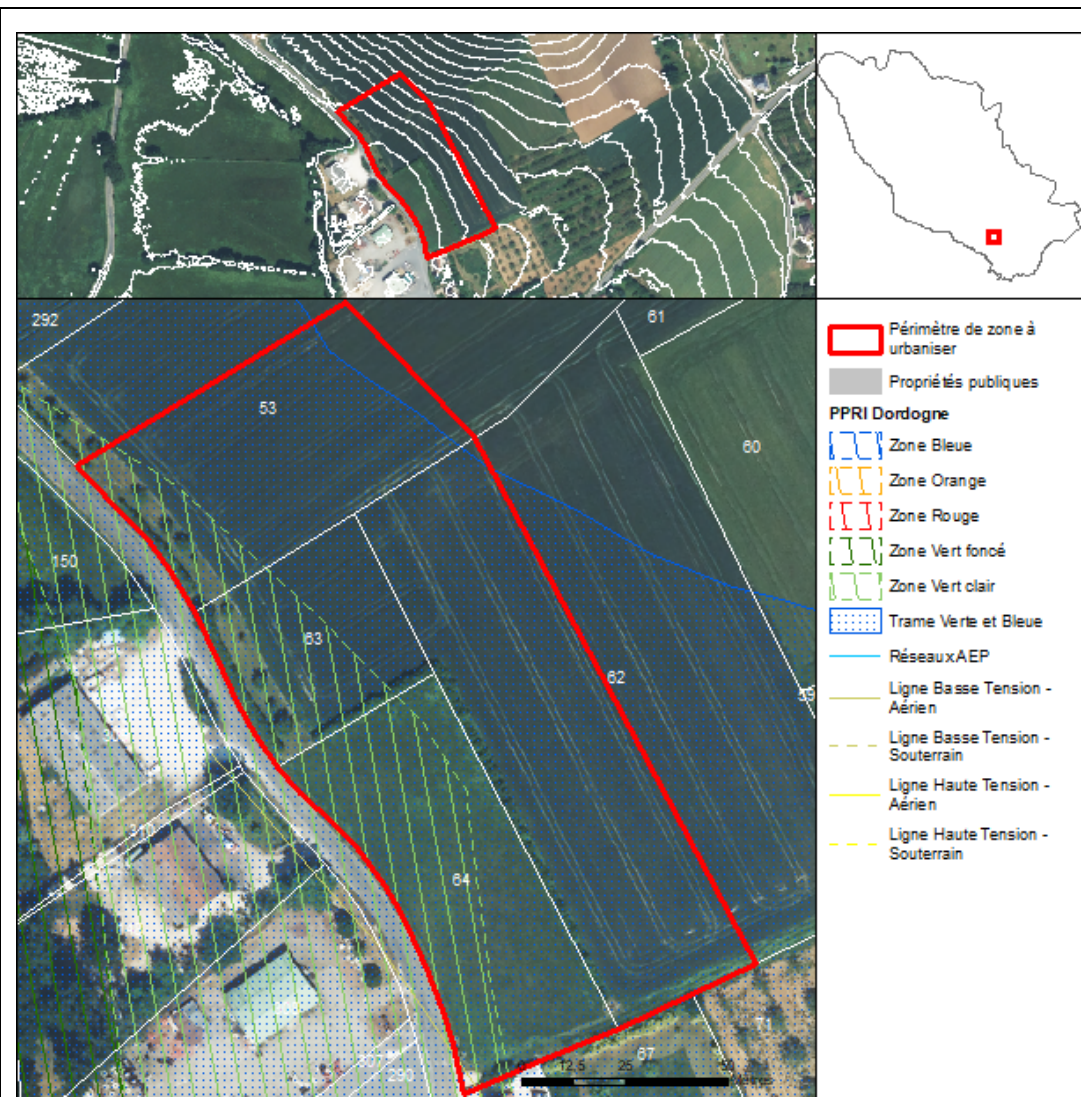
Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui

Servitudes applicables :

- Plan de Prévention des Risques Inondations





Principes d'aménagement :

Cette zone à vocation d'activités se trouve en continuité de bâtiments d'activités existants. Elle prend la forme d'un linéaire directement desservi par la route de Bardot. Aucune desserte interne n'est donc à prévoir.

L'alignement d'arbres existant sera à conserver ; il pourra être prolongé dans un objectif d'insertion paysagère.

8 | CONDAT - AU019

Zone 1AUc

Unité de paysage : Vallée de la Dordogne et ses affluents

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AI240,AI241,AI239,AI238,AI110,

Surface : 7659 m²

Conditions d'accès et de desserte :

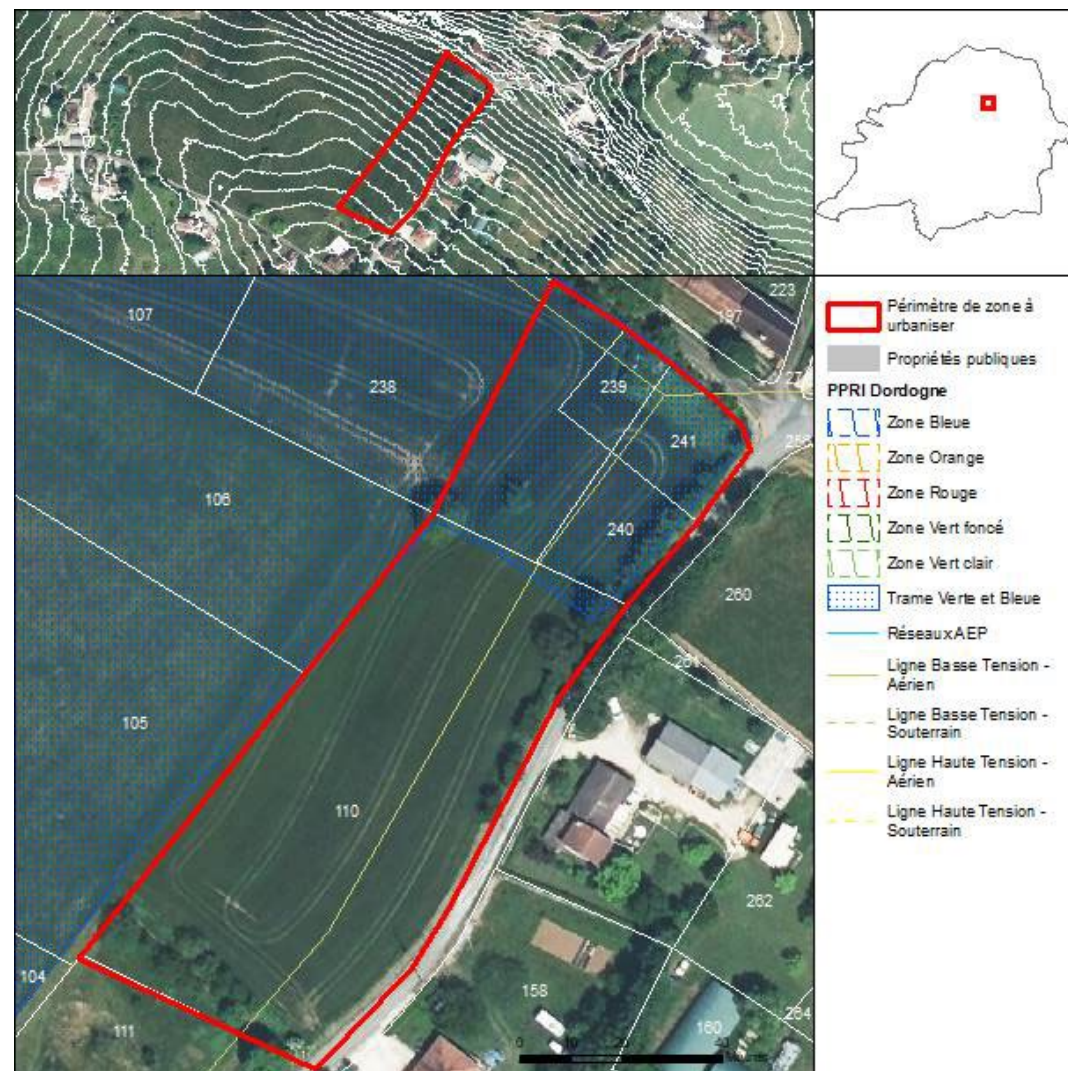
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Électricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non renseigné

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui, sous réserve de ne pas créer d'accès direct sur le carrefour existant et d'avoir une vigilance à l'évacuation des eaux pluviales





Principes d'aménagement :

Ce secteur prend la forme d'un linéaire desservi directement depuis la voie communale, la route des Genestes, formant la jonction entre le hameau historique des Genestes et un tissu résidentiel plus diffus et hétérogène au Sud. Sa localisation à proximité du village justifie donc une densité portée à 7 logements pour une assiette totale de 7659 m².

Néanmoins la forme de la zone pouvant produire un urbanisme linéaire assez pauvre, il conviendra de travailler l'interface avec la rue et de proposer une transition vers l'espace agricole à l'Ouest par la plantation d'une haie bocagère. Les arbres de haute tige existants seront à préserver au maximum.



9 | CRESSENSAC-SARRAZAC - AU152

Zone 1AUc

Unité de paysage : Causse de Martel

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : ZB12

Surface : 4398 m²

Conditions d'accès et de desserte :

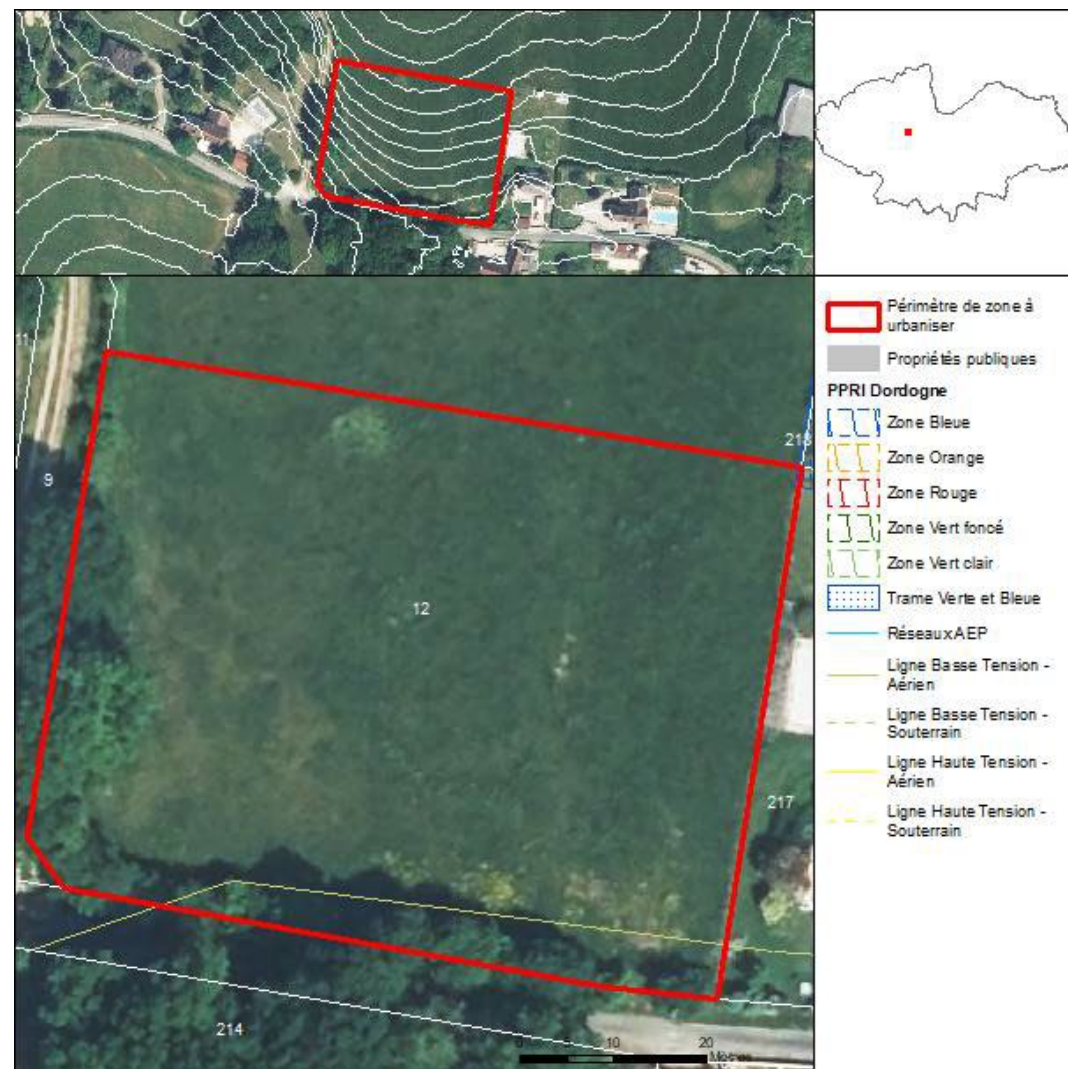
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Électricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui





Principes d'aménagement :

Compte tenu de la forte pente et du caractère paysager, un seul rideau de constructions est admis sur ce secteur, portant les possibilités recherchées à 4 constructions sur parcellaire en lanière.

Le fond de la zone doit être maintenu exempt de construction, et les constructions doivent respecter les implantations et les distances aux voiries déjà constatées aux alentours.

10 | CRESSENSAC-SARRAZAC - AU153

Zone 1AUX

Unité de paysage : Causse de Martel

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AX59,AX233,AX244,AX246, AX245, AX242,AX243, AX236, AX232, AX249,AX248, AX234,

Surface : 83424 m²

Conditions d'accès et de desserte :

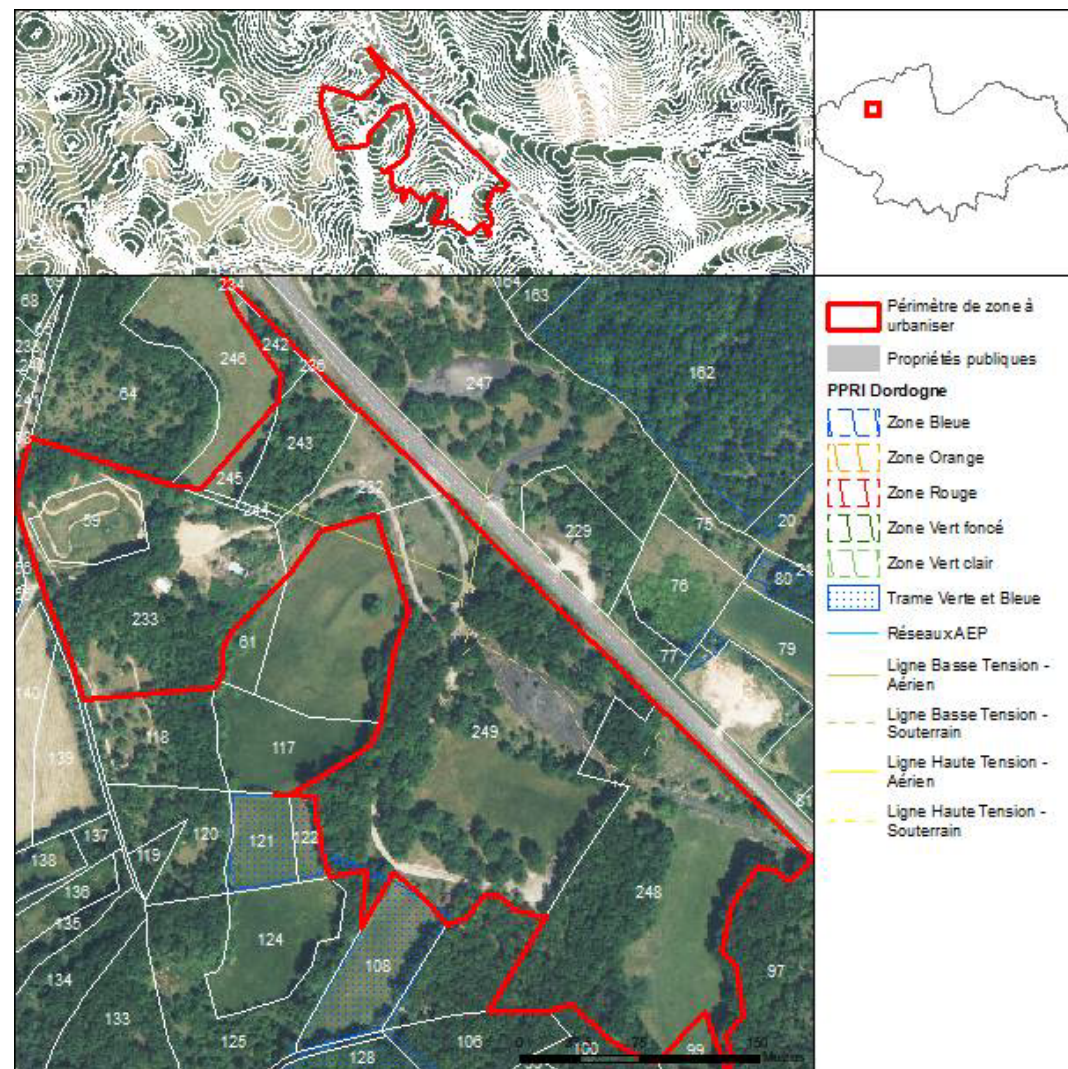
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Électricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui





Principes d'aménagement :

le secteur se prête au confortement par des activités dans un cadre boisé et de qualité, mais avec des exigences quant à l'intégration paysagère et à la qualité des implantations.

Le premier principe sera de respecter un phasage démarrant par la mobilisation d'un seul des deux secteurs suivants : secteur 1 : la parcelle 249 ou secteur 2 : les parcelles 243-232-245-244 et 233. La complétude (autorisations d'urbanisme délivrées) du premier secteur lancera la mobilisation du second.

Les parcelles 59 et 248 ne sont envisageables qu'au terme de la complétude des deux premiers phasages. la parcelle 242 restera boisée et sans construction. Dans tous les cas les boisements doivent être conservés au maximum. Le traitement à la parcelle du pluvial est obligatoire. Les terrassements seront limités et ceux en roche vive interdits. Un soin particulier sera apporté pour harmoniser l'effet vitrine (signalétique, panneauage, publicité) aux valeurs paysagères indiquées dans l'OAP thématique.

11 | CRESSENSAC-SARRAZAC - AU154

Zone 1AUc

Unité de paysage : Causse de Martel

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AK166,AK165, AK167,AK177,AK179,AK414,

Surface : 13620 m²

Conditions d'accès et de desserte :

Réseaux :

- AEP : Desservi
- Électricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non desservi

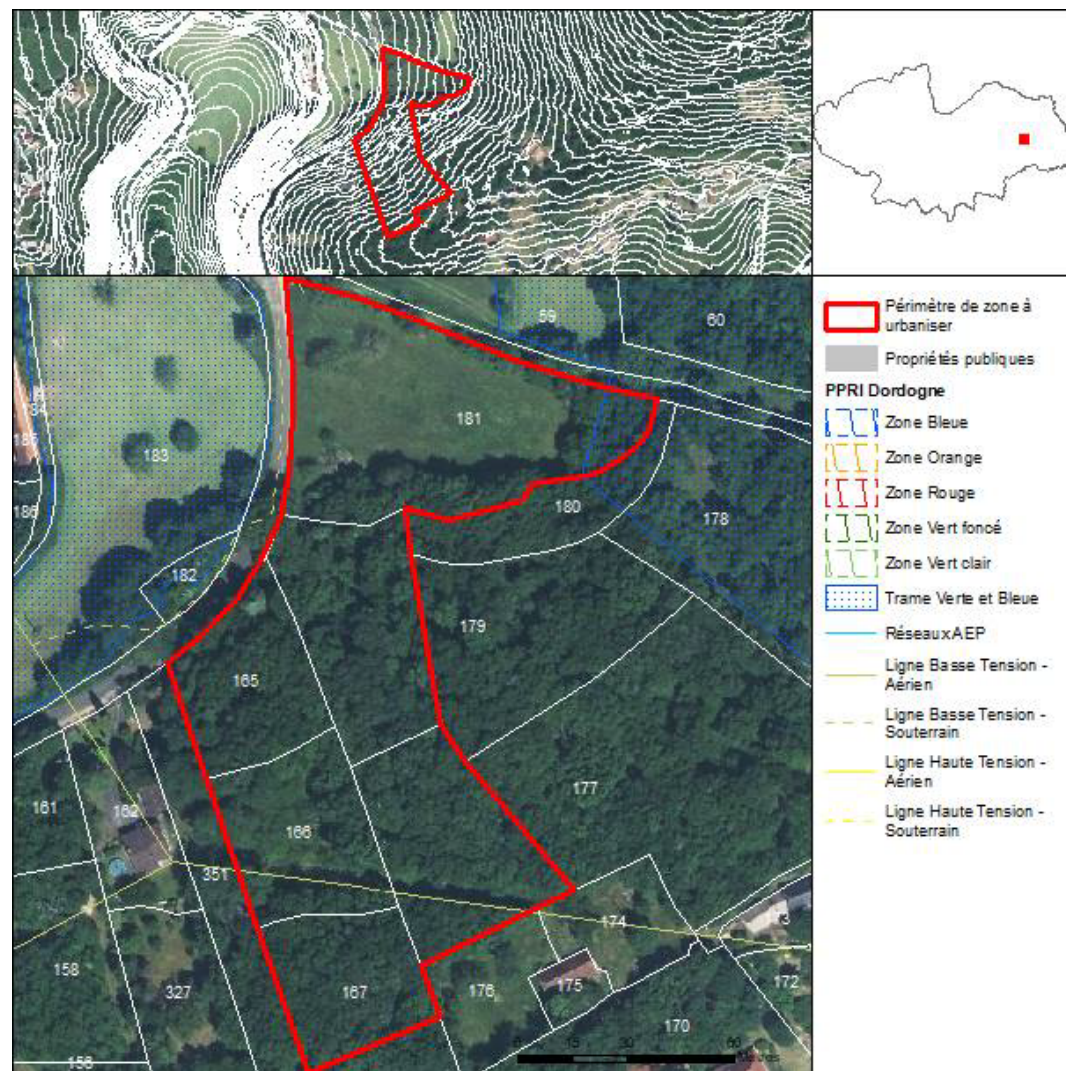
Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui

Servitudes applicables :

Périmètre Monuments Historiques





Principes d'aménagement :

Le secteur présente un potentiel de cadre de vie très qualitatif et bien qu'apparaissant isolé il est à 900 m du village de Sarrazac. Afin de conserver une qualité paysagère tout en évitant l'urbanisme dispersé et consommateur de foncier, les principes d'aménagement sont les suivants : phasage de la zone en deux secteurs qui doivent se suivre dans n'importe quel ordre mais en deux temps distincts, la parcelle 181 est prévue pour 3 constructions. Les parcelles 165-166 167, parties 179 et 177 forment l'autre secteur, nécessitant une voirie interne à la limite des parcelles et orientée Nord-Sud, pour tendre vers 4-5 constructions, les lots pouvant respecter le parcellaire initial.

Pour ces deux secteurs à phaser, les boisements seront conservés au maximum et l'implantation et l'orientation devront respecter la topographie et une exposition bioclimatique (au moins façades au Sud-Est). Les terrassements sont à éviter et la roche vive est interdite.

12 | CRESSENSAC-SARRAZAC - AU155

Zone 1AUb

Unité de paysage : Causse de Martel

Situation urbaine et paysagère : Les faubourgs et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AX131, AX250,AW313

Surface : 4280 m²

Conditions d'accès et de desserte :

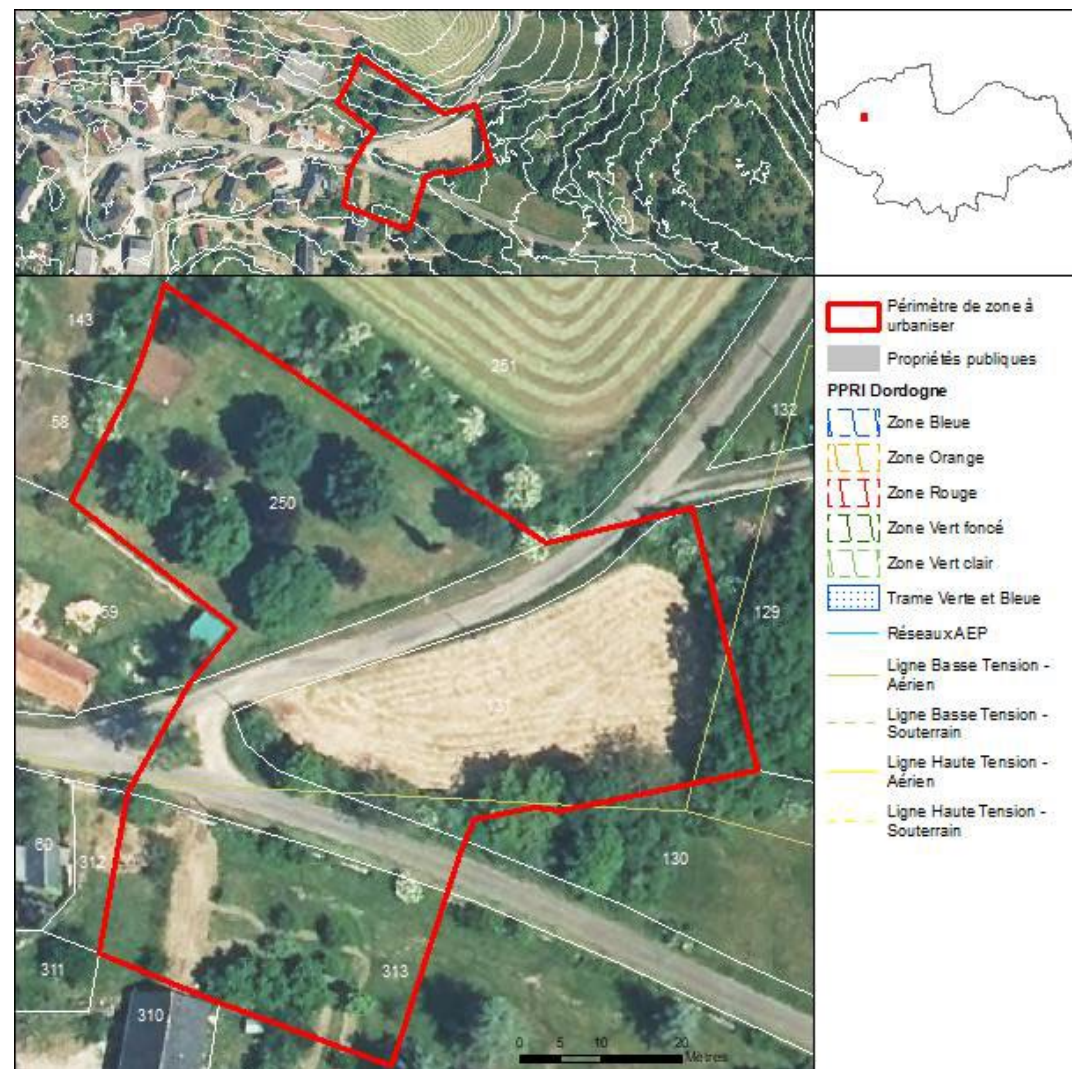
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Électricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui, sous réserve d'apporter une vigilance particulière à la localisation de l'accès (manque de visibilité dans le carrefour, pas d'accès à prévoir) et de prendre en compte le fait de la limitation à 30 km/h





Principes d'aménagement :

A l'entrée Est du village de Neyrague, cette zone desservie en eau, électricité et assainissement peut être urbanisée au fur et à mesure des permis, en respectant le parcellaire initial. 3 constructions sont prévues séparées par la voirie communale. Des lisières paysagères devront être réalisées le long des voiries



13 | CRESSENSAC-SARRAZAC - AU156

Zone 1AUc

Unité de paysage : Causse de Martel

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AS171

Surface : 4188 m²

Conditions d'accès et de desserte :

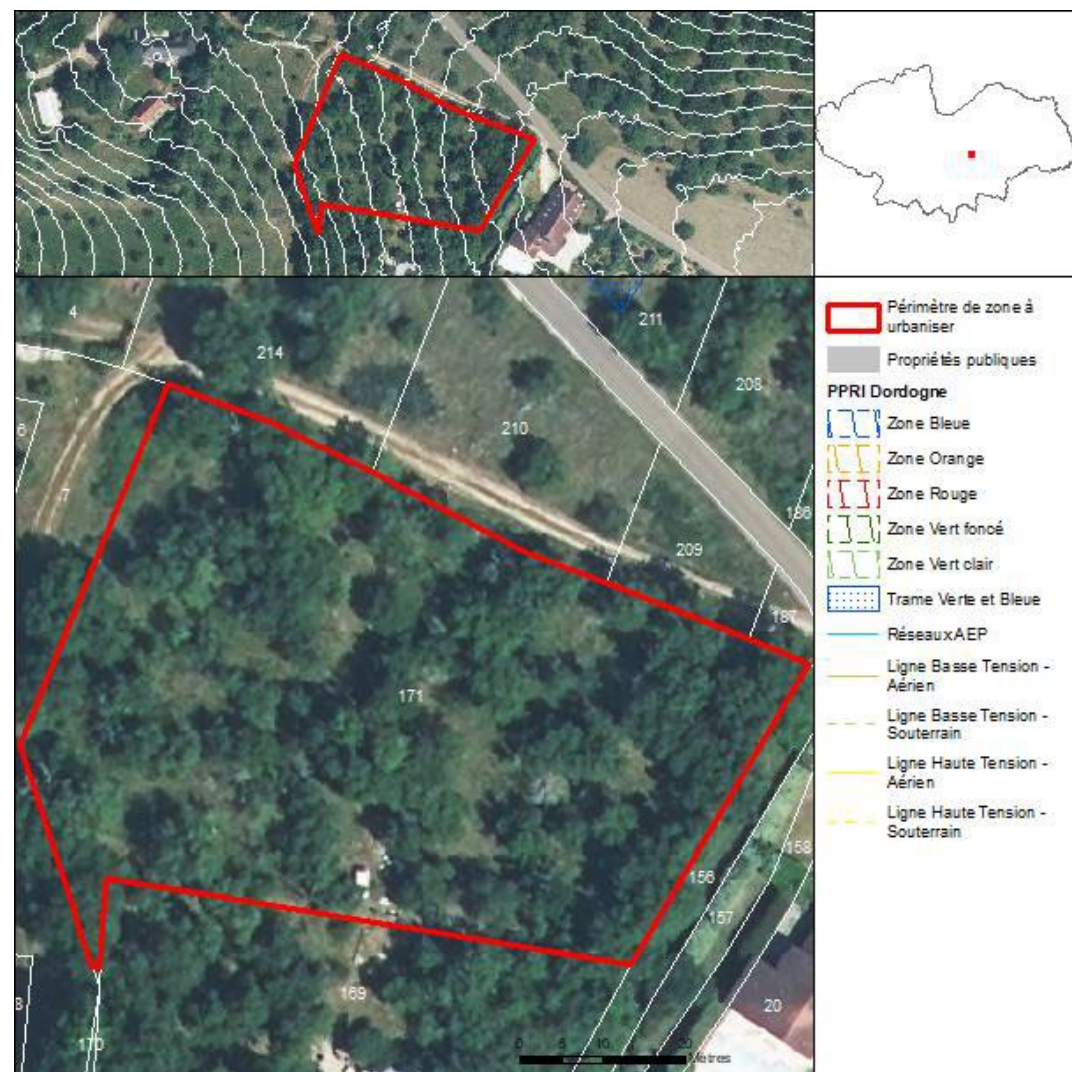
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Électricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui





Principes d'aménagement :

Cette zone en bordure de hameau résidentiel doit permettre d'accueillir deux constructions en deux rideaux, et améliorer le profil urbain de la zone comportant une trop faible densité et des maisons en milieu de parcelle. Cela devra être évité sur cette zone, et la végétation existante sera conservée au maximum. les terrassements seront limités et la roche vive est interdite.



14 | CRESSENSAC-SARRAZAC - AU157

Zone 1AUc

Unité de paysage : Causse de Martel

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AV229,AS298

Surface : 9750 m²

Conditions d'accès et de desserte :

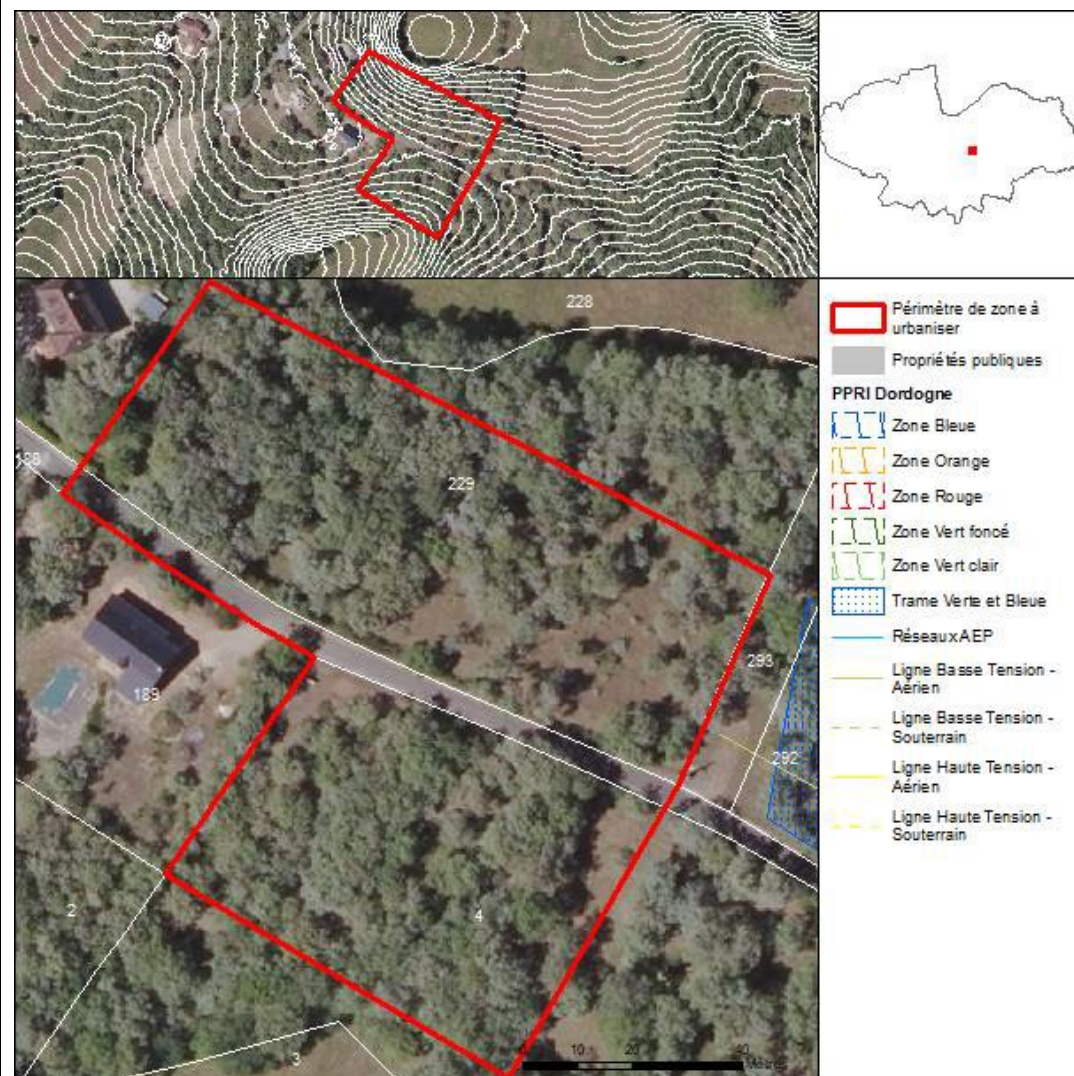
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Électricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui





Principes d'aménagement :

Cette zone d'entrée de hameau bien desservie doit comporter 5 à 7 constructions réparties sur l'ensemble de la zone. Les accès par la voirie communale sont possibles et la végétation existante sera conservée . Les terrassements seront très limités et la roche vive est interdite.

15 | CRESSENSAC-SARRAZAC - AU158

Zone 1AUc

Unité de paysage : Causse de Martel

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AW151,AW153,AW150,AW152,AW148,AW149,AW147,AW143,

Surface : 17983 m²

Conditions d'accès et de desserte :

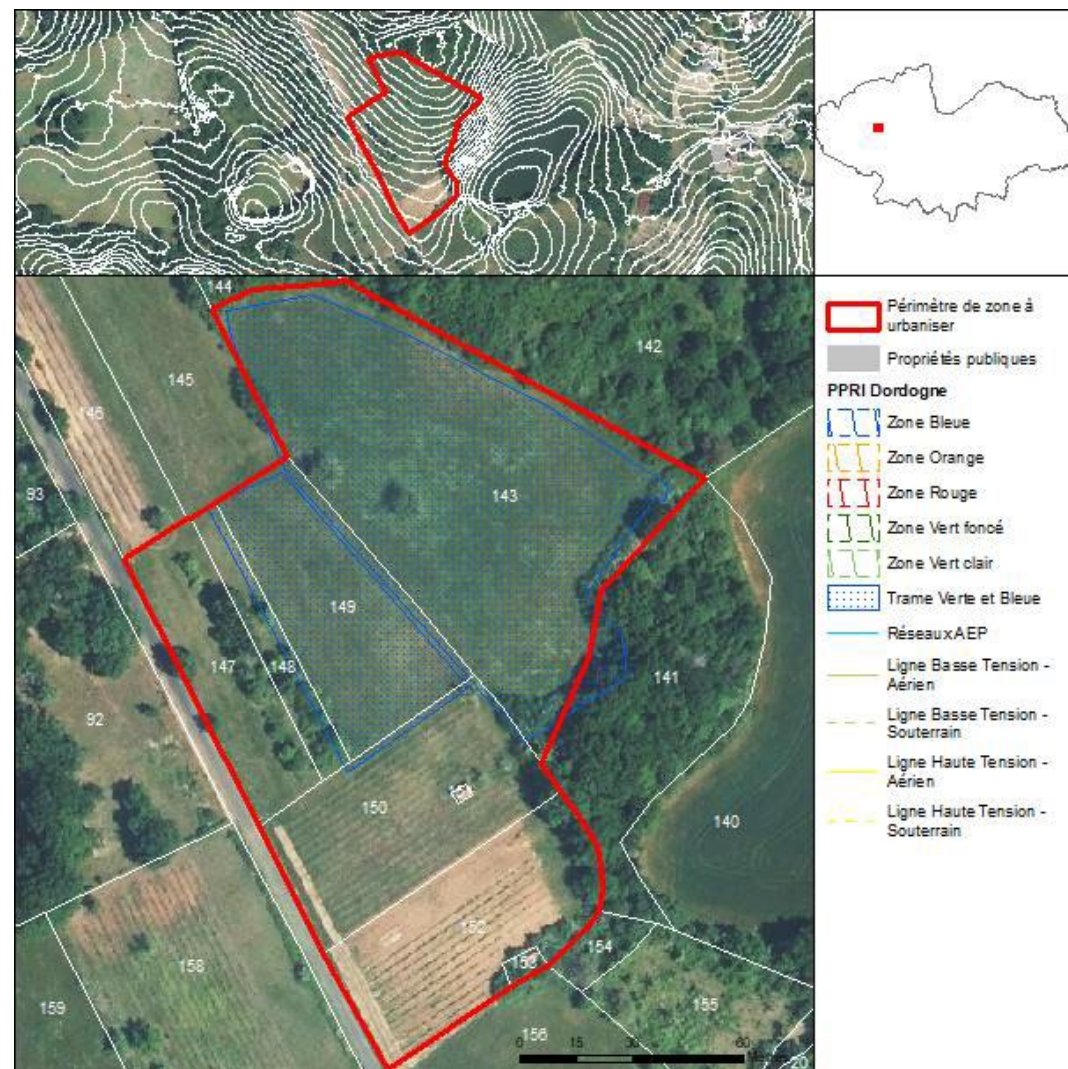
Réseaux :

- AEP : Desservi (conduite à 100m)
- Electricité : Desservi (à 100m de la ligne)
- Assainissement collectif : Non renseigné

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui





Principes d'aménagement :

La zone de champs de Rode nécessite un phasage dans sa réalisation : d'abord la partie Sud et les parcelles 150, 152, 153, permettant d'accueillir 3 constructions.

Puis la partie Nord avec la réalisation d'une voirie interne desservant environ 10-12 constructions. La desserte en réseau et les équipements internes à la zone seront mobilisés au travers d'un outil foncier type PUP, seul à même de permettre l'urbanisation de toute la zone. La végétation existante sera entièrement conservée.

Les terrassements sont à éviter et la roche laissée visible est interdite.



16 | CRESSENSAC-SARRAZAC - AU159

Zone 1AUc

Unité de paysage : Causse de Martel

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AM20,

Surface : 4401 m²

Conditions d'accès et de desserte :

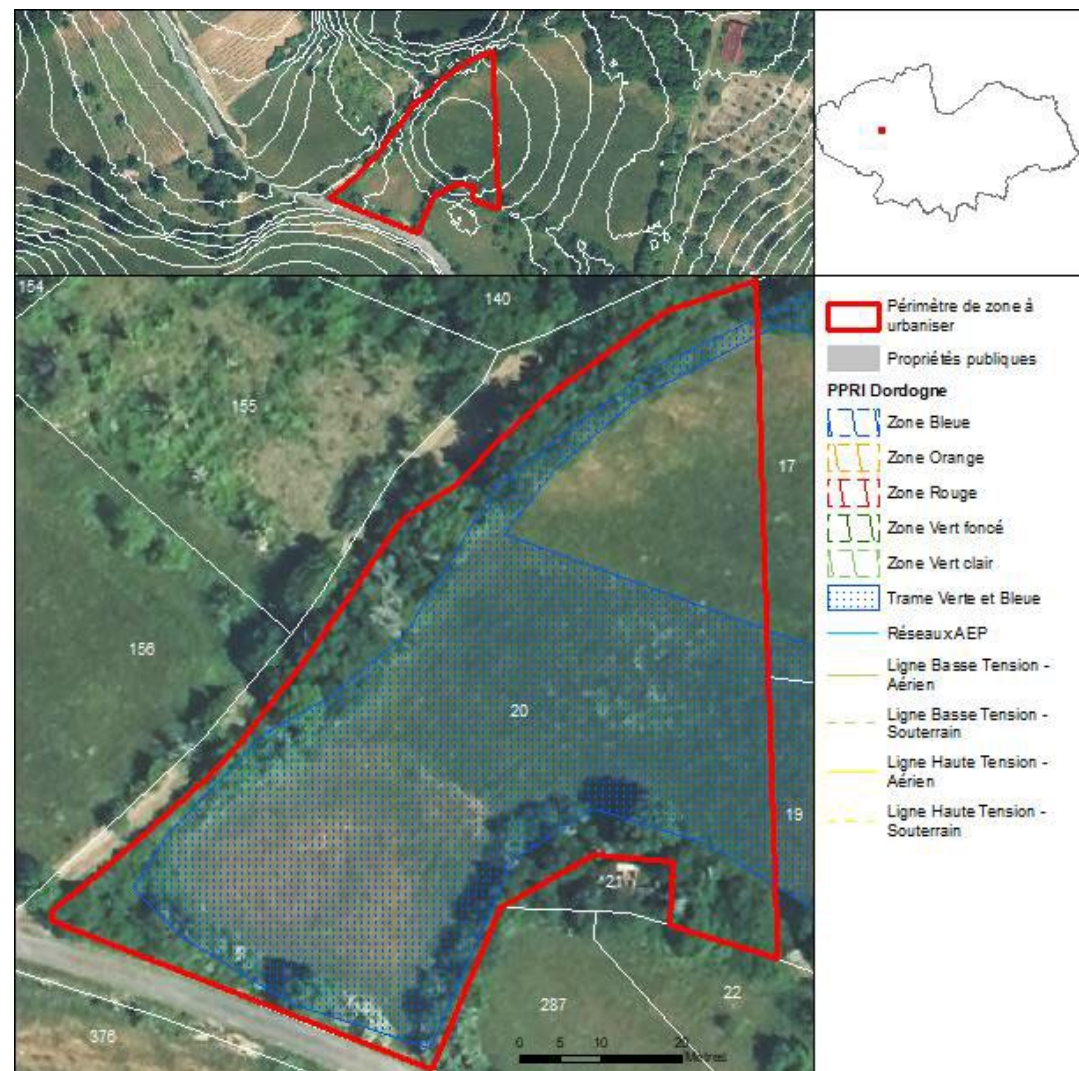
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui, sous réserve d'apporter une vigilance particulière à la localisation de l'accès (manque de visibilité dans le carrefour, pas d'accès à prévoir)





Principes d'aménagement :

La zone de Combe de la Sale permet d'accueillir 3 à 4 constructions dont les accès se répartissent entre les voiries communales.

Une construction sera desservie par la voirie au Sud et les autres par la voirie au Nord Ouest. la végétation de lisière paysagère sera conservée. Les constructions devront respecter les reliefs et s'étager avec une façade tournée au Sud Ouest.



Zone 1AUb

Unité de paysage : Ségala

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : B421,B184,B185,B188,B189,

Surface : 6829 m²

Conditions d'accès et de desserte :

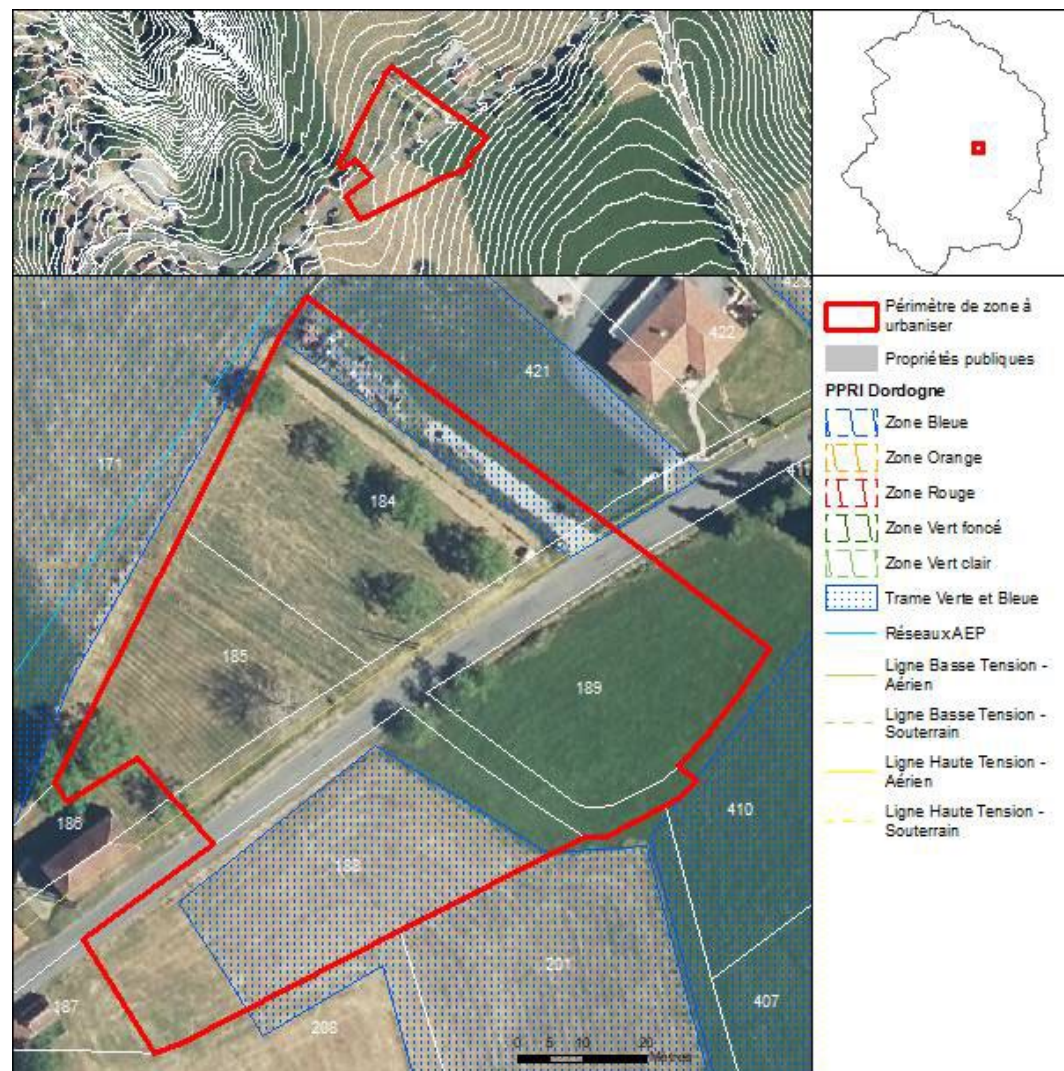
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui





Principes d'aménagement :

Ce site se trouve en entrée de bourg, à proximité directe d'équipements publics et en continuité d'un tissu bâti historique. Il comprend des parcelles de part et d'autre de la rue de Stoals, qui permettra la desserte de chaque lot qui seront au nombre de 3.

Compte tenu de sa localisation stratégique et des enjeux patrimoniaux, l'interface avec l'espace public sera architecturée et l'implantation des constructions sera à privilégier au plus près de la voie pour proposer une continuité du front bâti villageois. Les arbres existants seront à conserver.

18 | FRAYSSINHES - AU022

Zone 1AUc

Unité de paysage : Vallée de la Dordogne et ses affluents

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : B140

Surface : 1211 m²

Conditions d'accès et de desserte :

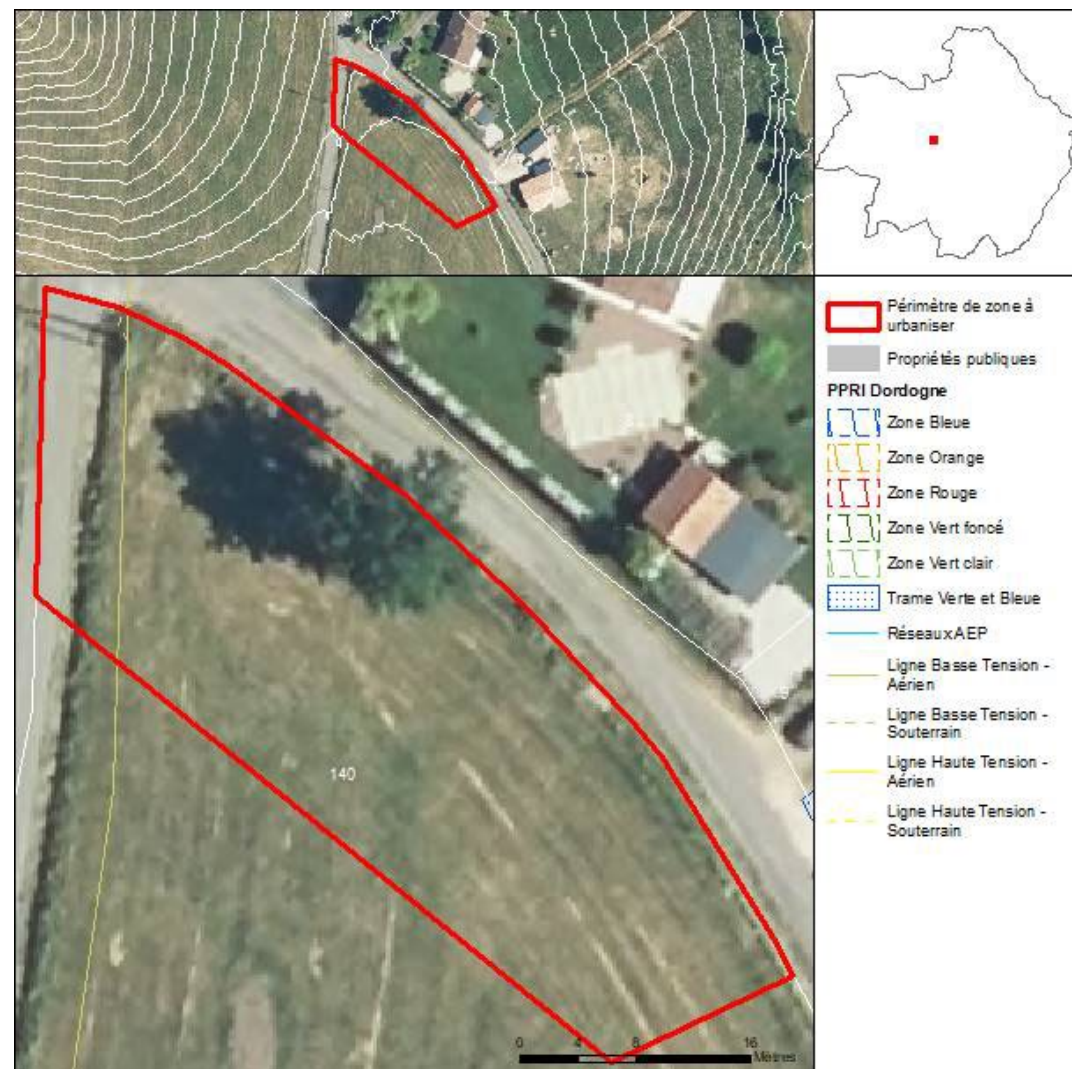
Réseaux :

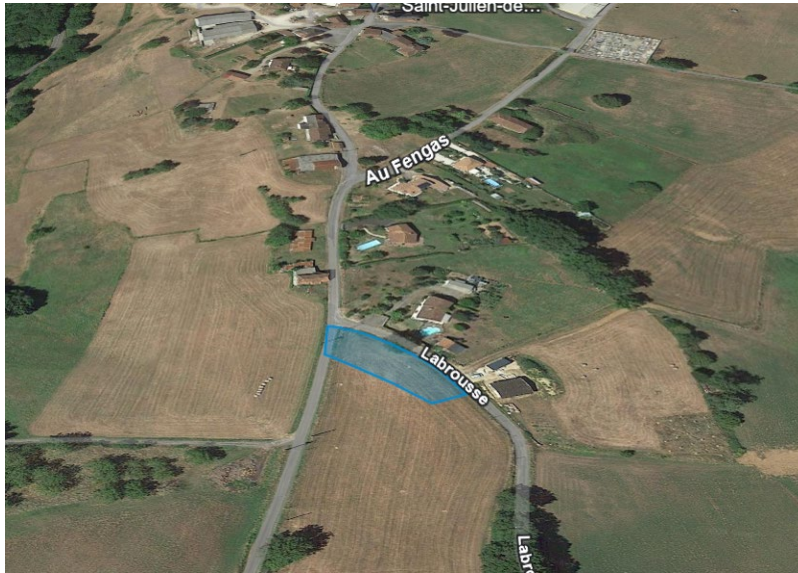
- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : VC 006 : accessible sous réserve pas de masque du profil en long car pas de visite terrain, favoriser l'accès par route de Lavalade





Principes d'aménagement :

Les conditions d'accessibilité et d'équipement sont possibles par le renforcement et l'extension modérés du réseau AEP.

L'accès devra se faire à partir de la voirie communale hormis impossibilité topographique.

L'orientation préférentielle des façades principales sera au Sud-Est, avec un recul à la voirie modérée. Cela pour respecter la forme urbaine générale et s'engager vers des critères du bioclimatisme.

Deux constructions sont privilégiées pour respecter la densité alentours. Une lisière paysagère devra être constituée afin de composer des rideaux boisés comme aux alentours, en interface entre les parcelles agricoles et bâties

Éviter les terrassements et proscrire les terrassements en roche vive

19 | GAGNAC-SUR-CERE - AU025

Zone 1AUc

Unité de paysage : Vallée de la Dordogne et ses affluents

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : F641, F642, F643,

Surface : 1286 m²

Conditions d'accès et de desserte :

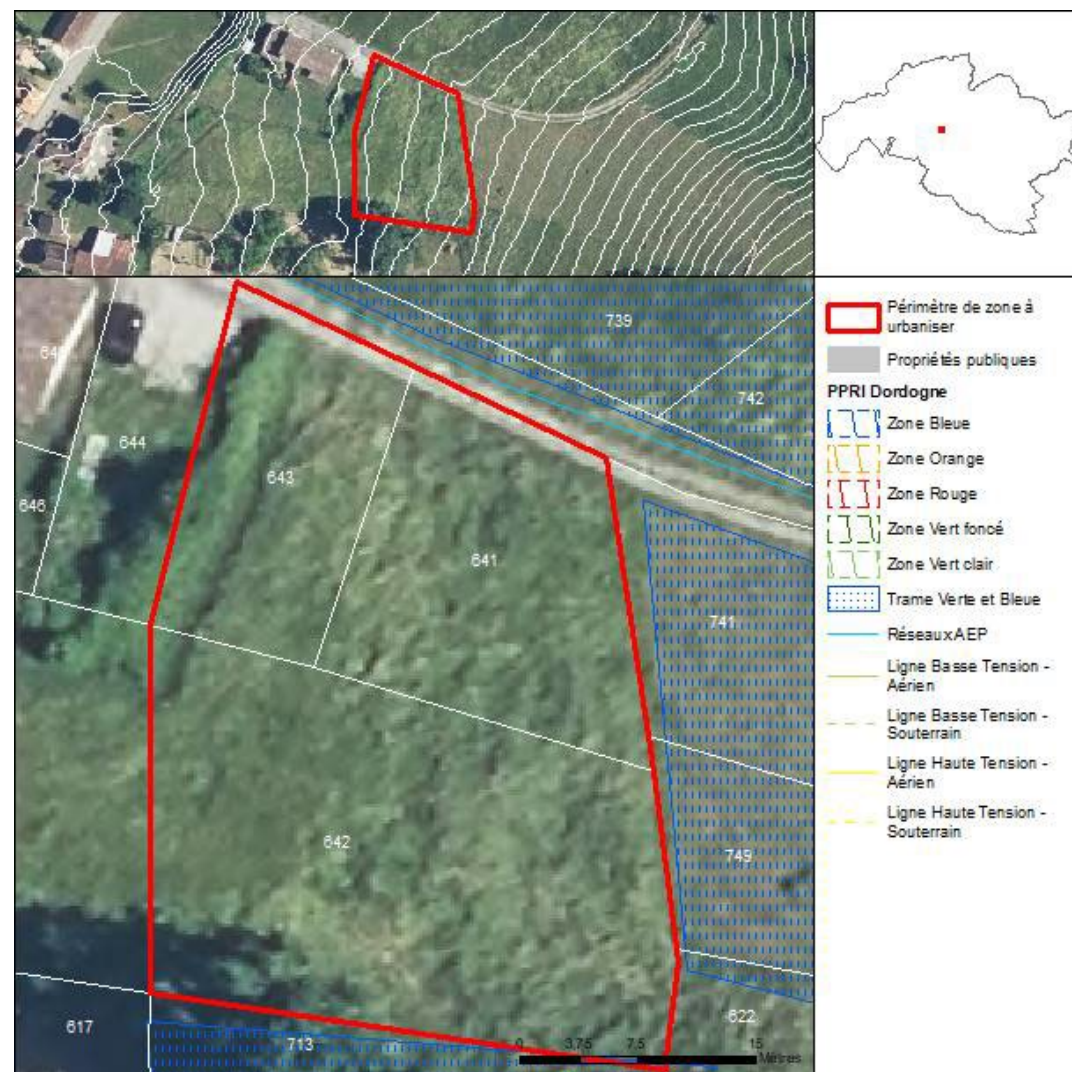
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : accessible sous réserve pas de masque du profil en long car pas de visite sur le terrain





Principes d'aménagement :

L'accès par la voirie communale doit se positionner à l'Ouest du secteur (pour visibilité vis-à-vis du virage à l'Est) . Ce accès doit permettre la desserte d'un deuxième rideau sur la parcelle 642.

2 à 3 constructions sont possibles sur cette superficie, avec deux rideaux d'urbanisation maximum.

La végétation présente sur place devra être conservée.

Les terrassements sont à éviter. les enrochements laissés visibles sont interdits

Des plantations de bordure pour faire lisière, et un tampon de recul de constructibilité, doivent être garantis au Sud et à l'Est du secteur afin de respecter la trame verte et bleue voisine.



20 | GAGNAC-SUR-CERE - AU026

Zone 1AUb

Unité de paysage : Vallée de la Dordogne et ses affluents

Situation urbaine et paysagère : Les faubourgs et les zones à urbaniser

Références cadastrales : F778,F779,F611,

Surface : 2364 m²

Conditions d'accès et de desserte :

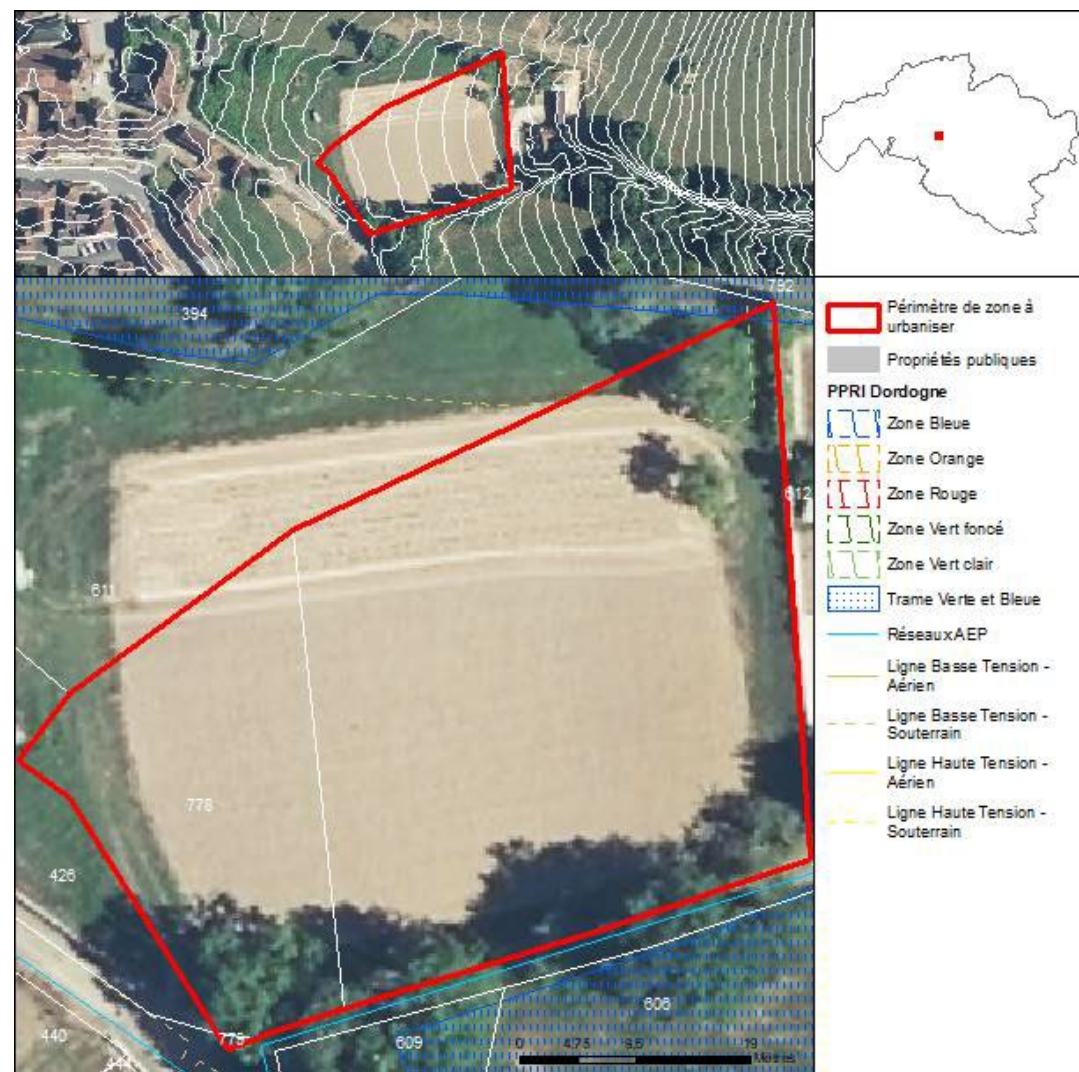
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : accessible sous réserve pas de masque du profil en long car pas de visite sur le terrain





Principes d'aménagement :

Ce secteur à proximité du village est en contrehaut de la voirie, et l'accès devra être positionné en épis élargi pour permettre la giration sur une pente la plus faible possible. L'extension modérée de l'AEP est prévue lors de l'urbanisation du secteur. De 2 à 3 constructions sont privilégiées avec un minimum de 2. Les constructions devront être orientées avec une façade principale au Sud-Ouest ou au Sud-Est. Les terrassements importants et visibles sont proscrits.



21 | GIGNAC - AU180

Zone 1AUb

Unité de paysage : Causse de Martel

Situation urbaine et paysagère : Les faubourgs et les zones à urbaniser

Références cadastrales : A662, A1421,A1597,A1595,A1126,

Surface : 11697 m²

Conditions d'accès et de desserte :

Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Desservi

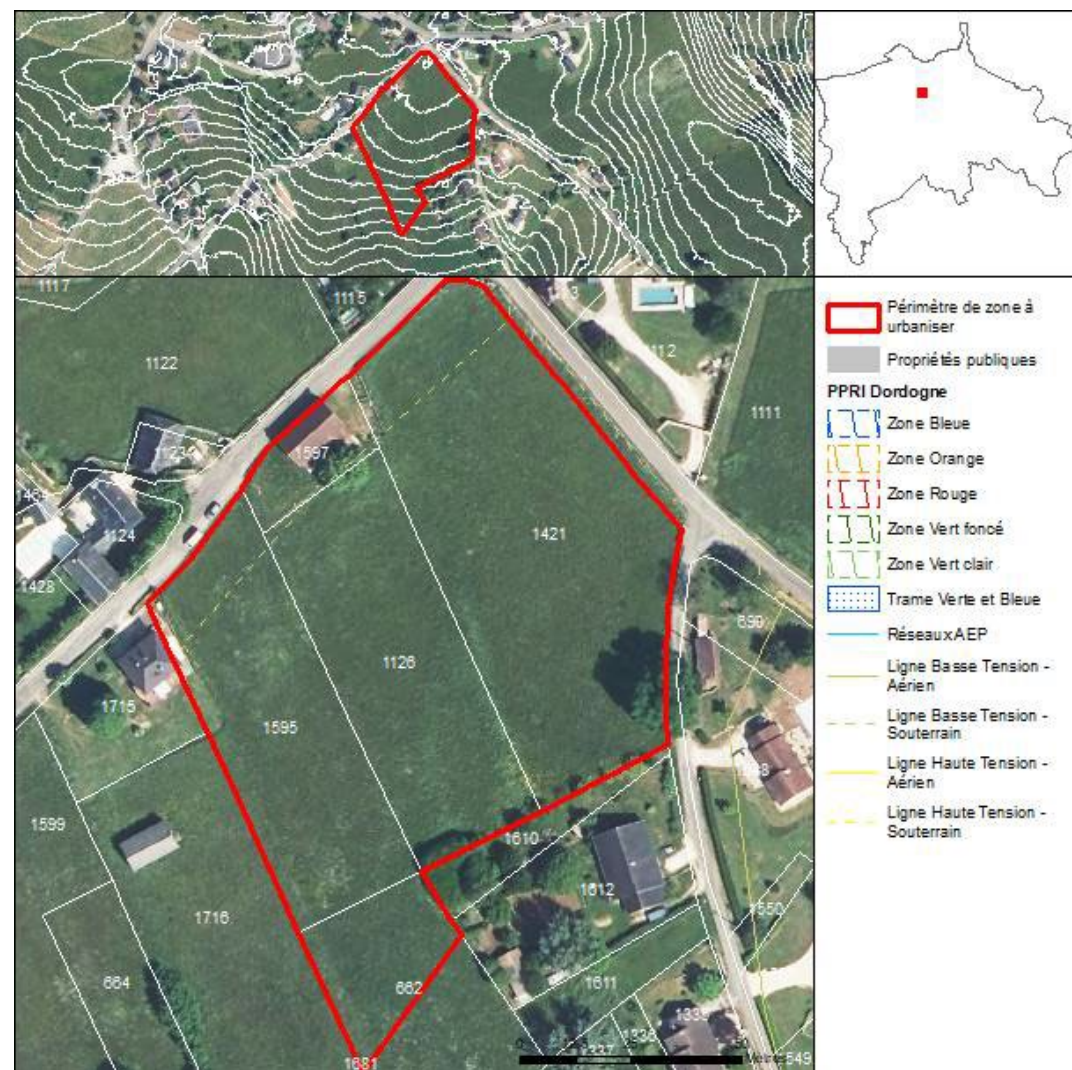
Voirie :

Accès existant :

- Voirie départementale : Oui
- Voirie communale/communautaire : Oui (mais l'accès sera à privilégier sur la RD)

Servitudes applicables :

Périmètre Monuments Historiques





Principes d'aménagement :

Le secteur est situé en continuité du village de Gignac à son entrée Sud-Est. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le tissu bâti ancien. Il fait le lien entre ce dernier et les habitations plus récentes qui se sont implantées en entrée de village. Un projet étant en cours sur une partie de la zone, les seuls principes à appliquer concerneront la préservation de la plus grande partie possible du muret en pierre sèche, du bâtiment en pierre au Nord qui sera à réhabiliter et des éléments de la TVB. La densité recherchée sur la reste de la zone à urbaniser sera de l'ordre de 9 logements/ha.

Zone 1AUc

Unité de paysage : Causse de Martel

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : A694,A695

Surface : 4884 m²

Conditions d'accès et de desserte :

Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non desservi

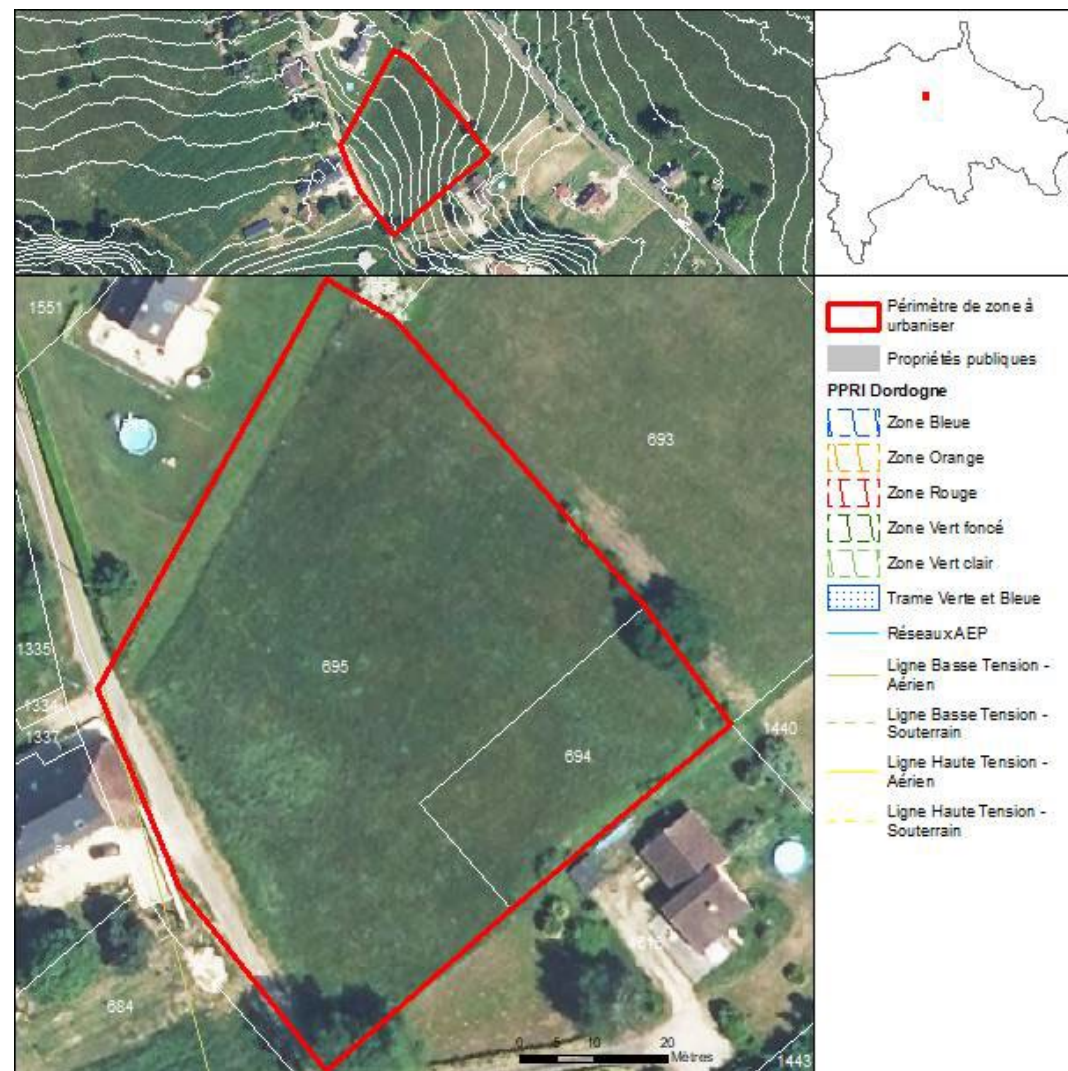
Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui

Servitudes applicables :

Périmètre Monuments Historiques





Principes d'aménagement :

Cette zone très bien desservie doit comporter de 3 à 4 constructions en deux rideaux distincts. Les rares éléments boisés seront conservés. Un outil foncier type PUP permettra d'avoir une vue d'ensemble et de déterminer si la voirie interne est centrale ou bordière, il est donc demandé pour l'ouverture de la zone. Compte tenu de la topographie, un accès unique desservant une placette sur le point haut permettrait de desservir tous les lots à définir.

Zone 1AUc

Unité de paysage : Causse de Martel

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : A1474, A938, A1645, A1646, A940, A1491, A1786, A931,

Surface : 7789 m²

Conditions d'accès et de desserte :

Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non desservi

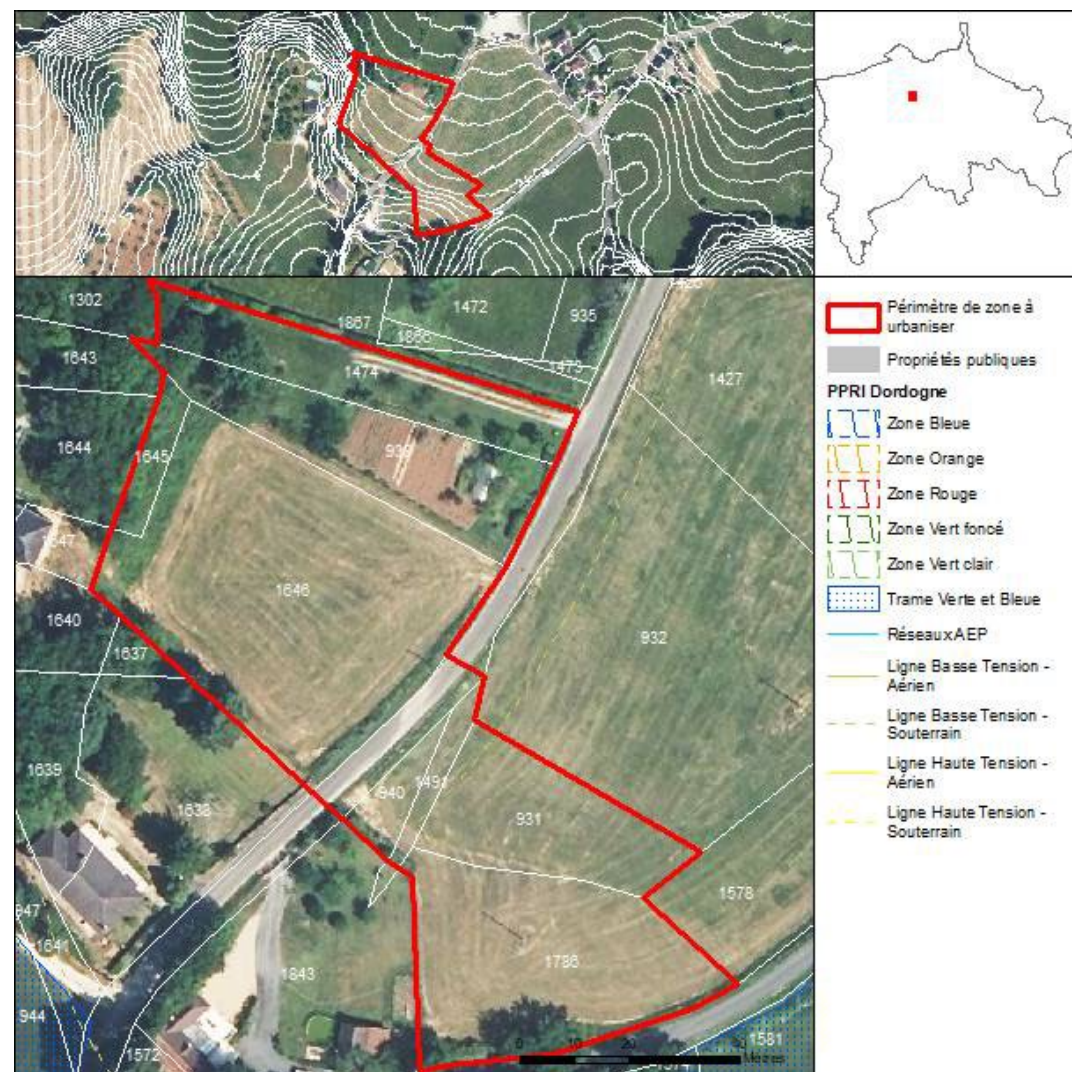
Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui

Servitudes applicables :

Périmètre Monuments Historiques





Principes d'aménagement :

Cette zone bien desservie, à forte pente mais bien exposée, est intéressante pour accueillir 5 à 6 constructions. Une desserte interne est nécessaire par le biais d'un outil foncier type PUP. Les éléments de paysage seront conservés et des lisières paysagères sont à créer. Les terrassements doivent être évités au maximum.

Zone 1AUc

Unité de paysage : Causse de Gramat

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AN46,AN114

Surface : 8392 m²

Conditions d'accès et de desserte :

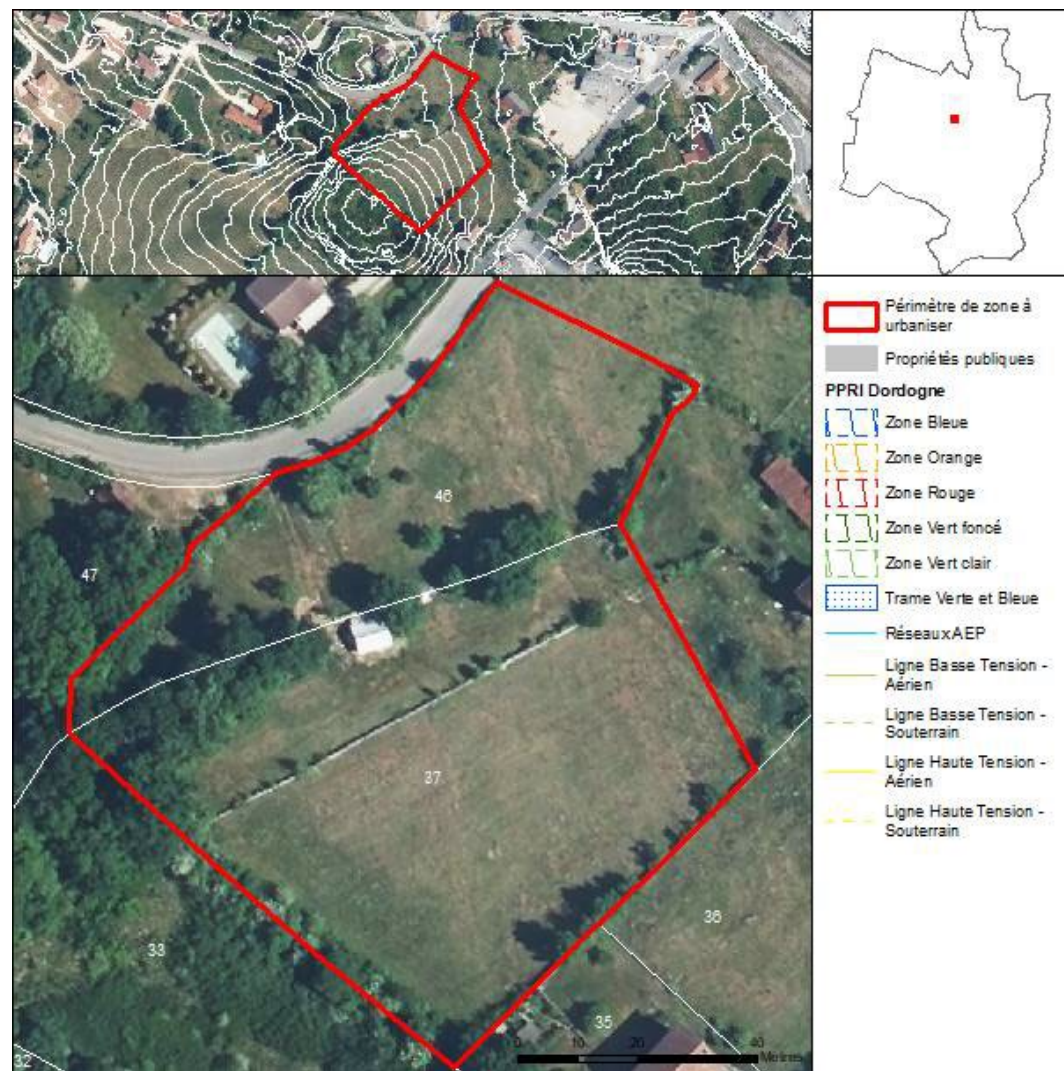
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non renseigné

Voirie :

Accès existant :

- Voirie départementale : Avis défavorable en l'état à cause d'une distance de visibilité très faible. Si ce terrain est ouvert à l'urbanisation, l'accès devra faire l'objet d'une étude pour créer un dégagement de visibilité





Principes d'aménagement :

Ce secteur desservie, à proximité de la zone d'activités et des quartiers résidentiels Ouest de Gramat doit porter une densité de 6 constructions pour le secteur, avec un agencement de lots qui permet des constructions en premier rideau et des constructions en deuxième rideau (lots en drapeau possibles car non dégradants pour la forme urbaine alentours). Exposé au Sud-Ouest et descendant vers une doline, les ruissellements devront être traités à la parcelle et les orientations générales des faitages principaux seront parallèle au sens de la pente. les terrassements de roche vive sont interdits.



Zone 1AUc

Unité de paysage : Causse de Gramat

Situation urbaine et paysagère : Les faubourgs et les zones à urbaniser

Références cadastrales : C1125, C1130

Surface : 5849 m²

Conditions d'accès et de desserte :

Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non renseigné

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui





Principes d'aménagement :

Cette zone, équipée et desservie, de l'enveloppe urbaine de Gramat est propice à un habitat pavillonnaire voire mitoyen ou collectif, sous réserve d'une lisière paysagère à l'Ouest afin de la préserver des nuisances de la RD. Les boisements et arbres seront strictement conservés car très qualitatifs pour le site, et la lisière Ouest sera confortée dans son épaisseur et sa hauteur. La densité recherchée sera de 5-7 constructions, avec des orientations de façade principale Sud-Sud-Est comme aux alentours. Les voiries internes existantes sont à privilégier pour desservir les lots et le cheminement doux. La périphérie de la zone doit être conservée en espace végétalisé exempt de construction, si possible en espace commun.

26 | LAMOTHE-FENELON - AU121

Zone 1AUb

Unité de paysage : Bouriane

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : C1298,C1299,

Surface : 2541 m²

Conditions d'accès et de desserte :

Réseaux :

- AEP : Desservie pour la C 1299
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non desservie pour la C 1299

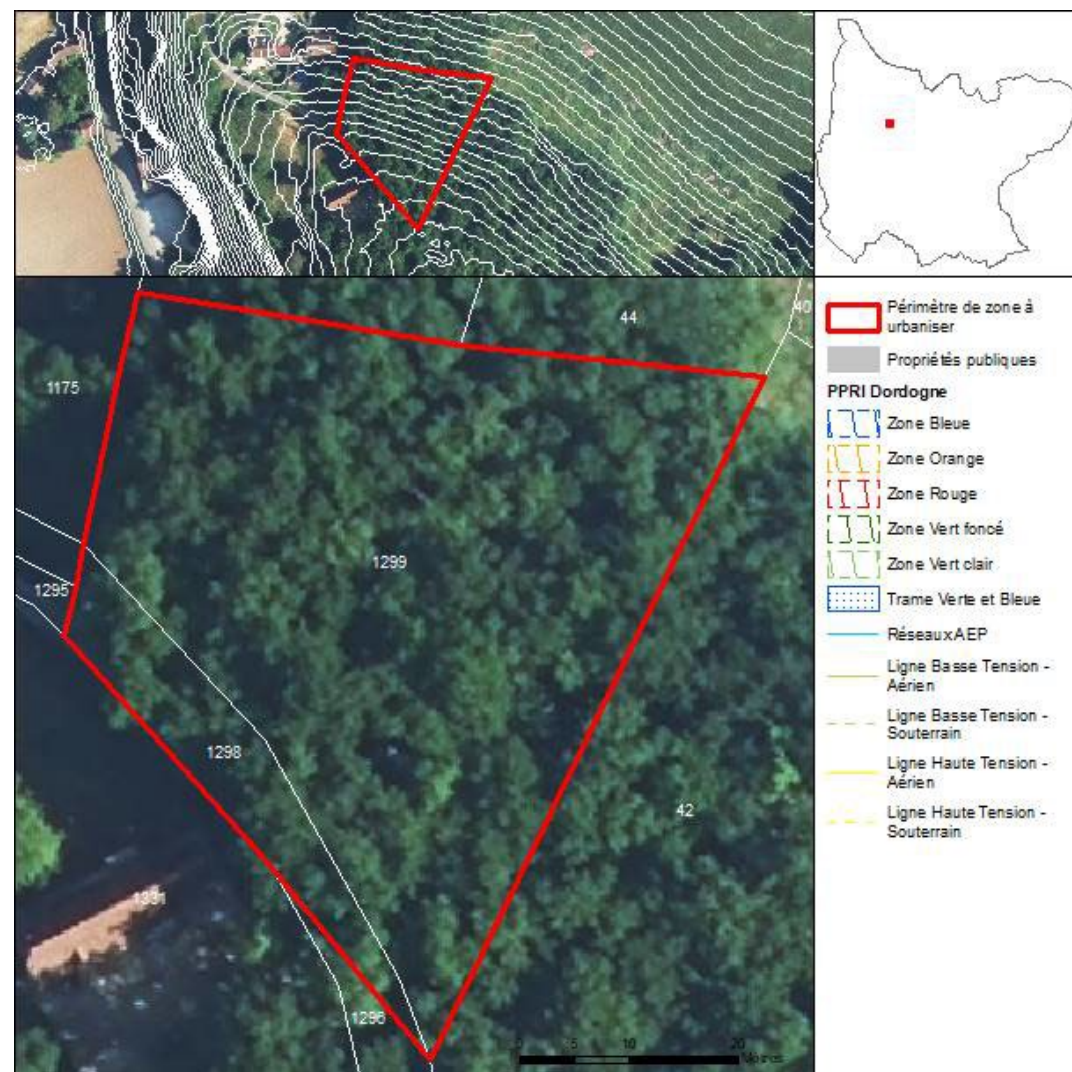
Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui, mise en place d'une limitation à 30 km/h

Servitudes applicables :

Périmètre Monuments Historiques





Principes d'aménagement :

Ce secteur à forte covisibilité doit respecter des principes d'intégration paysagère précis : conservation maximale des boisements, sens principal des constructions selon les courbes de niveau, terrassements limités au maximum, obligatoirement végétalisés ou bâti, et la roche vive est interdite. 2 à 3 constructions sont recherchées.

27 | LATOUILLE-LENTILLAC - AU034

Zone 1AUb

Unité de paysage : Ségala

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : A1400,A99,A98,A1401,A158

Surface : 4486 m²

Conditions d'accès et de desserte :

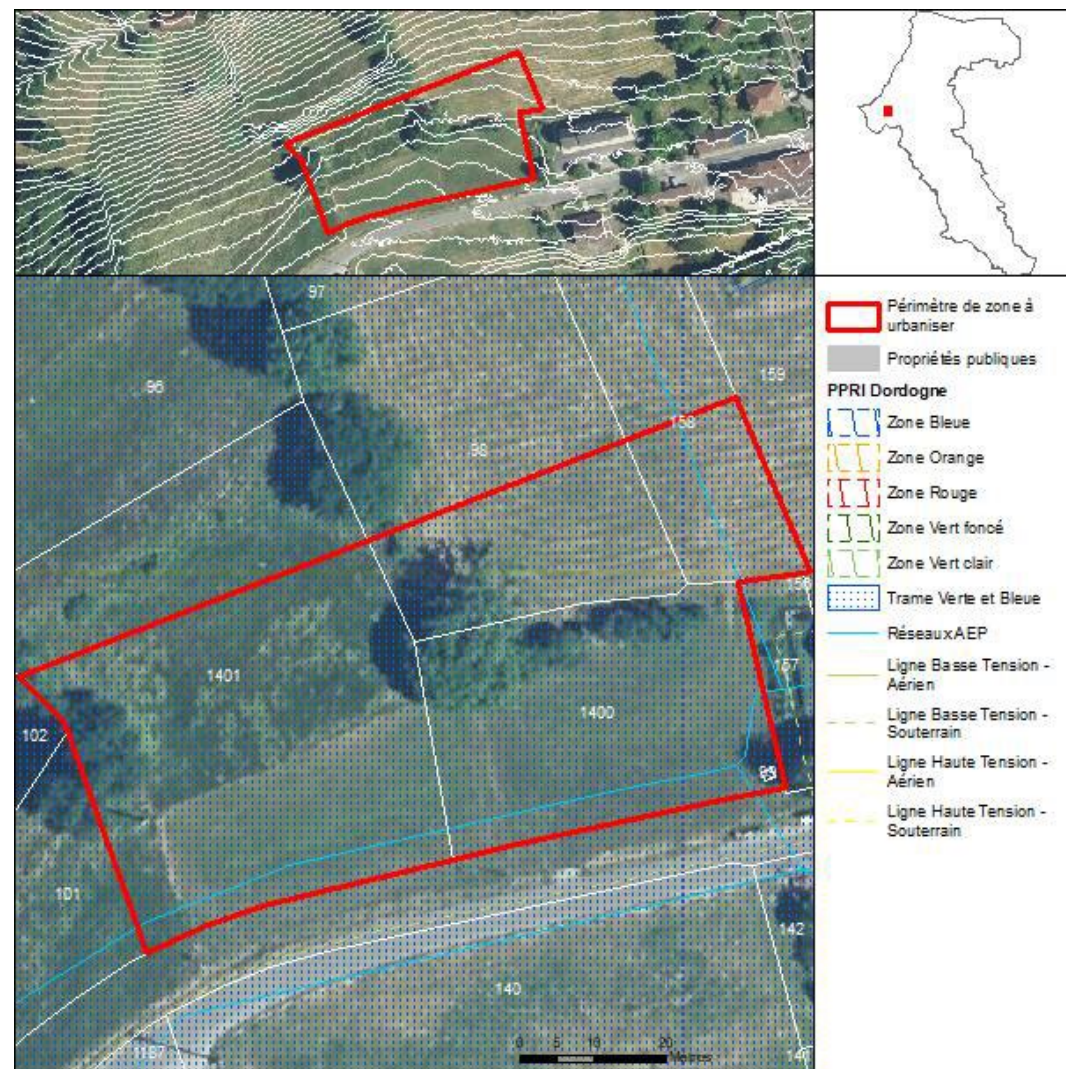
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie départementale : Oui





Principes d'aménagement :

Cette zone s'inscrit en continuité d'un tissu bâti existant et à proximité immédiate de la mairie. Un accès piétonnier depuis cette dernière est possible.

Les constructions, prévues au nombre de 4, seront phasées d'Est en Ouest dans un principe d'extension de la tâche urbaine. Les accès pourront se faire directement depuis la voie à condition d'être sécurisés. Néanmoins, l'accès piéton à l'Est pourra être mobilisé de manière à proposer une liaison piétonne qualitative et sécurisée avec les équipements. Les terrassements seront à éviter. L'arbre et la haie au centre seront à préserver.

28 | LATOUILLE-LENTILLAC - AU035

Zone 1AUc

Unité de paysage : Ségala

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : A1307,

Surface : 2543 m²

Conditions d'accès et de desserte :

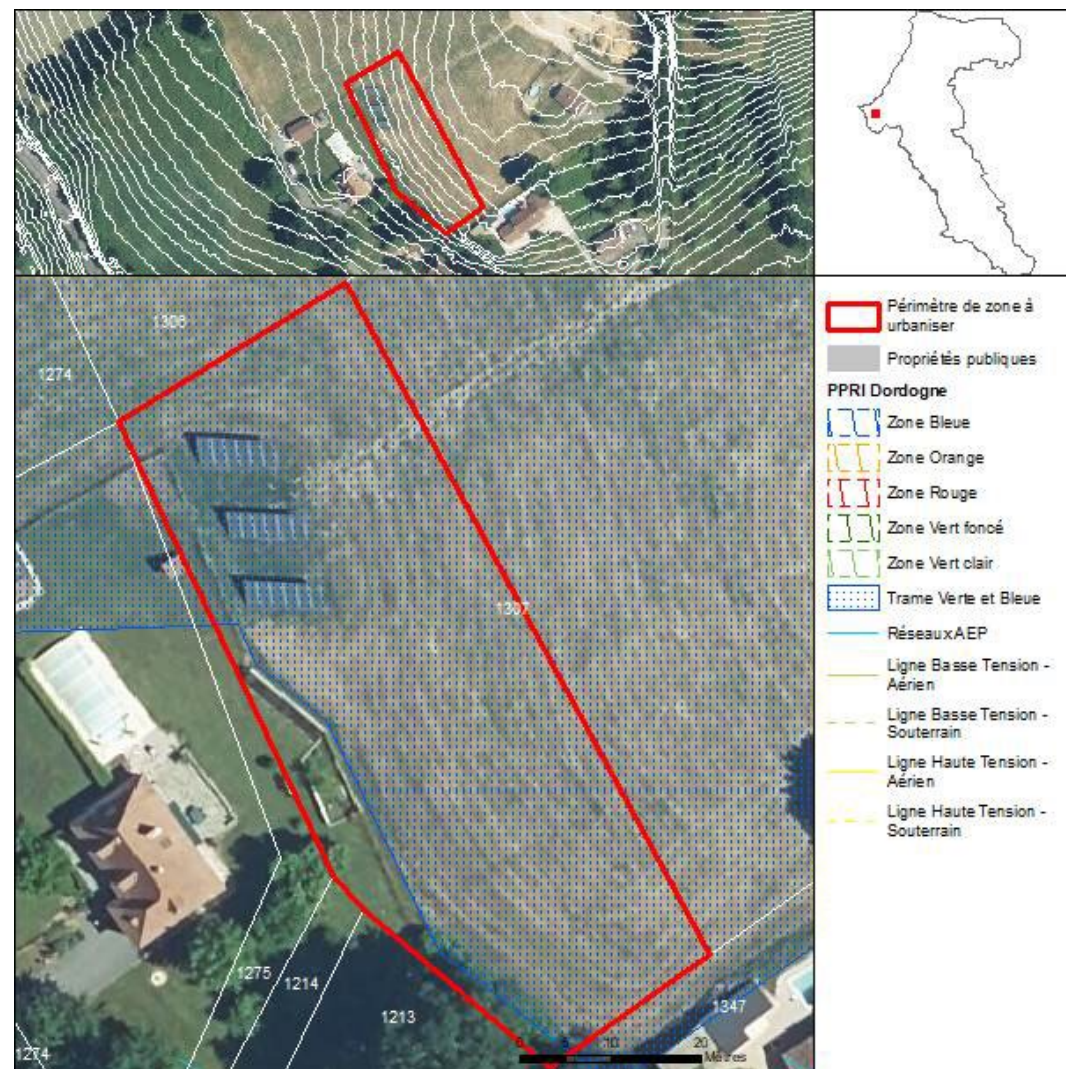
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non renseigné

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Zone enclavée, il faudra créer un accès soit sur la voie communale soit sur la route départementale





Principes d'aménagement :

Ce secteur s'apparente à une prairie sur les hauteurs du village en extension d'un tissu résidentiel diffus correspondant au lotissement privé de la Prade. Le découpage parcellaire permet d'identifier l'extension de la desserte privative de ce dernier. Elle pourra être prolongée dans ce sens pour permettre l'accès des lots à bâtir, qui seront de 2 ou 3, avec un minimum de 2. Les terrassements seront à éviter.

29 | LATOUILLE-LENTILLAC - AU036

Zone 1AUc

Unité de paysage : Ségala

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : A1277,A15,A14,A13,

Surface : 2036 m²

Conditions d'accès et de desserte :

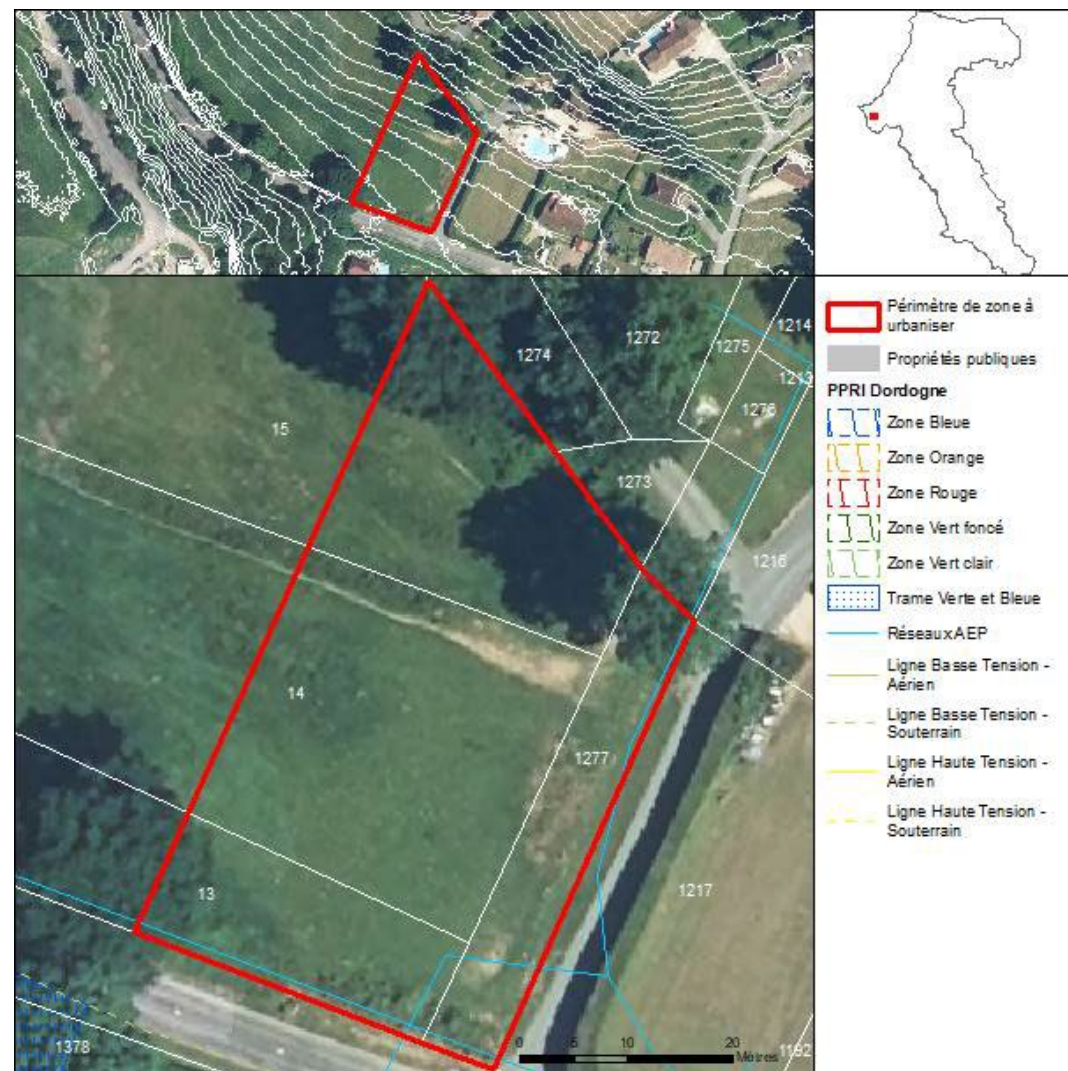
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non renseigné

Voirie :

Accès existant :

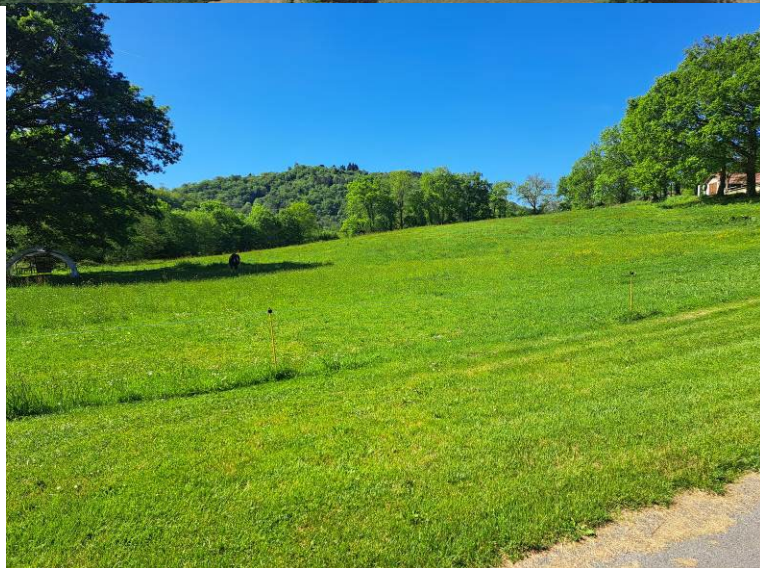
- Voirie départementale : Oui





Principes d'aménagement :

Ce secteur donne sur la RD 30 et s'inscrit en entrée du lotissement privé de la Prade. Les accès aux lots, qui seront au nombre minimum de 2, se feront depuis la voie privée et seront à éviter depuis la RD. L'arbre de haute tige marquant l'angle Nord-Est sera à conserver.



30 | LATOUILLE-LENTILLAC - AU037

Zone 1AUc

Unité de paysage : Ségala

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : A1396,A1394, A1395

Surface : 5323 m²

Conditions d'accès et de desserte :

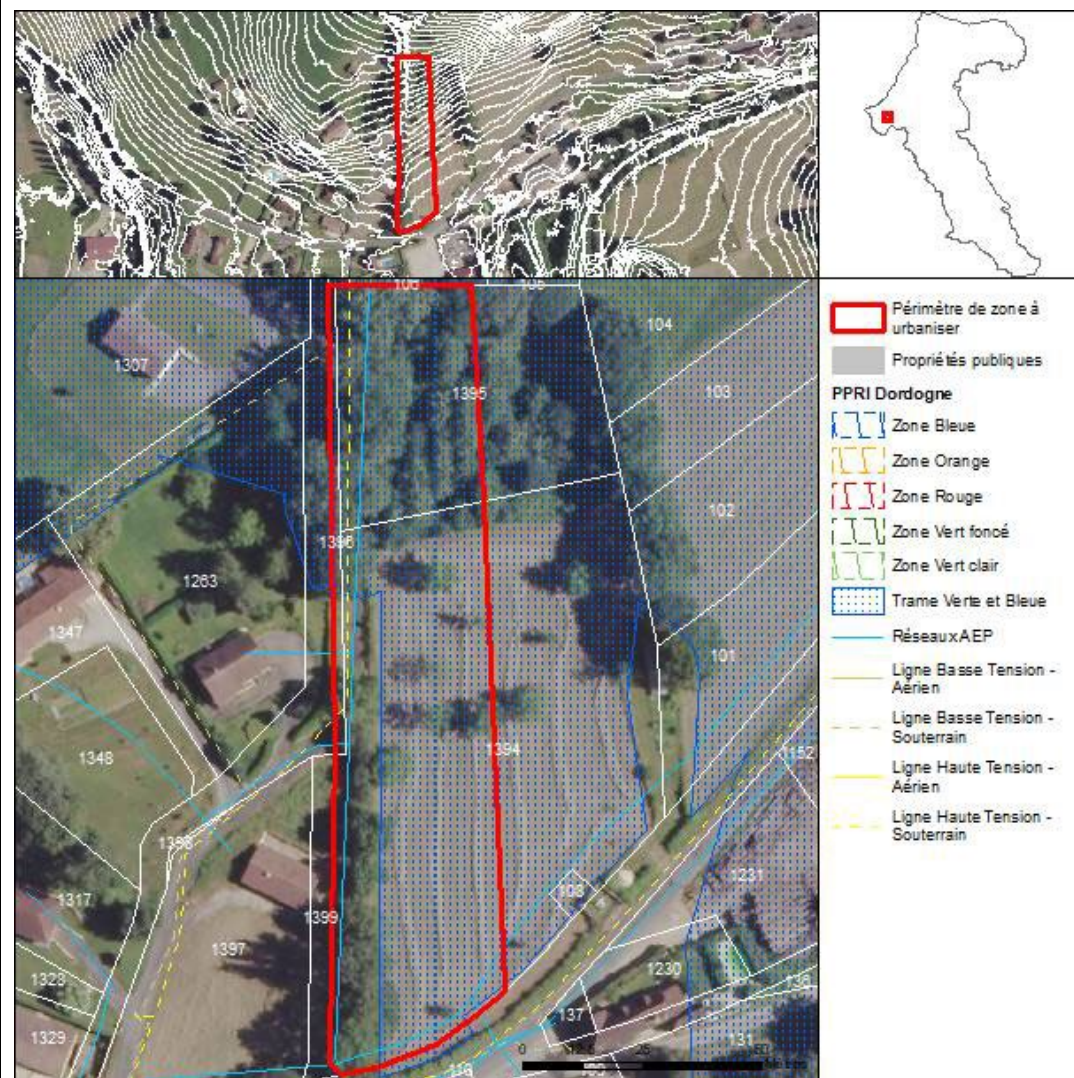
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non renseigné

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui
- Chemin rural : Oui





Principes d'aménagement :

Ce secteur concerne une extension d'un tissu pavillonnaire en direction du centre village et de ses équipements. La desserte sera créée à partir du chemin rural à l'Ouest et permettra l'accès aux 4 ou 5 lots créés. Les terrassements seront à éviter. Pour garantir l'intégration paysagère, la haie arborée marquant la limite Ouest doit être préservée, de même que le boisement sur la parcelle A1395, notamment dans ses limites avec les autres parcelles.



31 | LAVAL-DE-CERE - AU038

Zone 1AUc

Unité de paysage : Ségala

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AM47

Surface : 5256 m²

Conditions d'accès et de desserte :

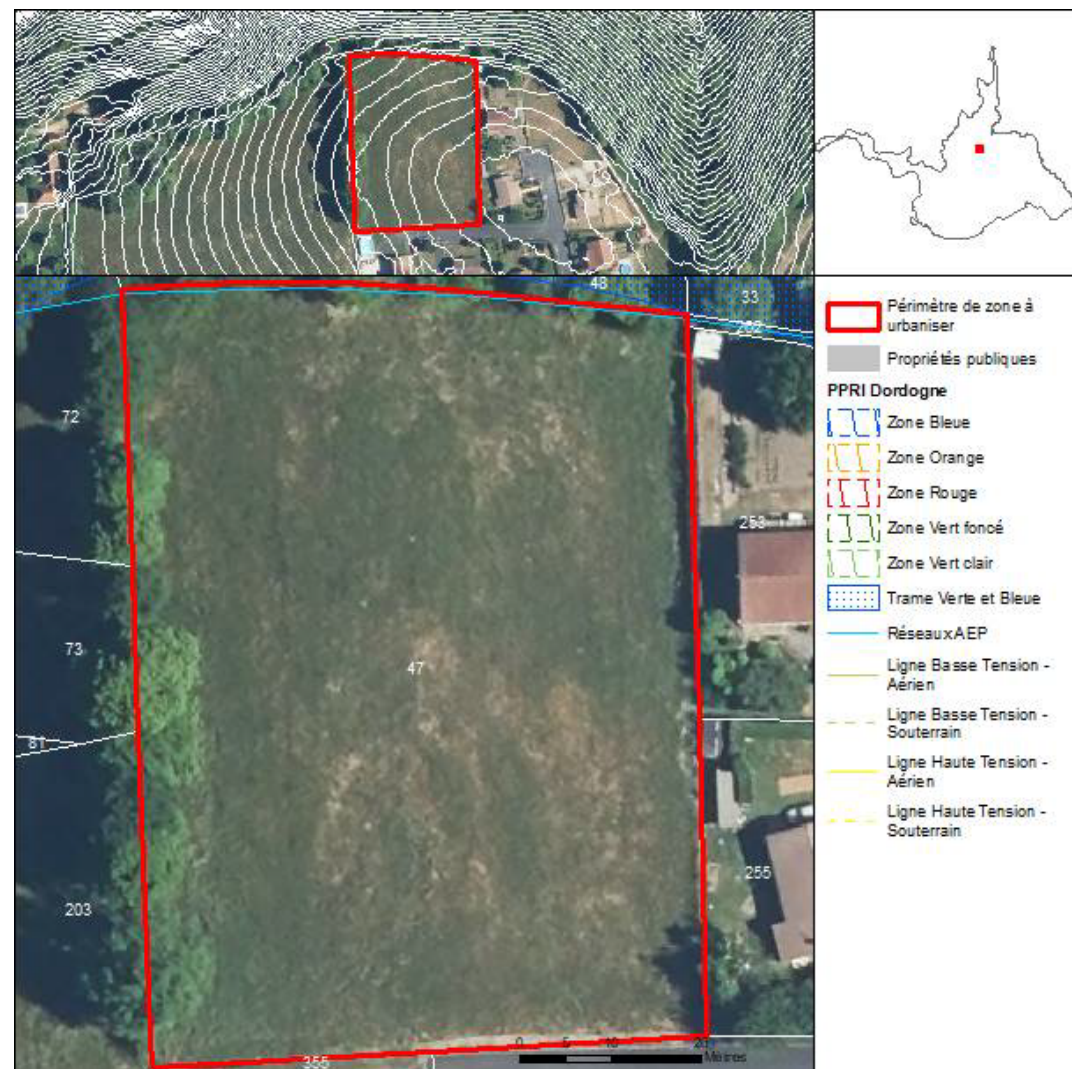
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui





Principes d'aménagement :

Ce site concerne une extension du lotissement du stade prévoyant la construction d'environ 5 logements. La desserte s'effectuera dans le prolongement de ce dernier. Les terrassements seront à éviter et la haie arborée en limite Ouest sera à préserver pour permettre une bonne intégration paysagère.



Zone 1AUc

Unité de paysage : Vallée de la Dordogne et ses affluents

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : A2740

Surface : 2222 m²

Conditions d'accès et de desserte :

Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui





Principes d'aménagement :

Cette zone s'inscrit face à un lotissement existant, de l'autre côté de la voirie. elle est accessible et desservie, avec assainissement collectif. C'est un secteur attractif, dont les principes d'aménagement et de paysage sont à respecter : 2 à 3 constructions sont à faire, avec une orientation des façades principales vers le Sud-Ouest. Les éléments de paysages seront conservés. Les terrassements en roche vive et de hauteur supérieur à 1,5 m sont interdits.

Zone 1AUc

Unité de paysage : Vallée de la Dordogne et ses affluents

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : A2834

Surface : 2056 m²

Conditions d'accès et de desserte :

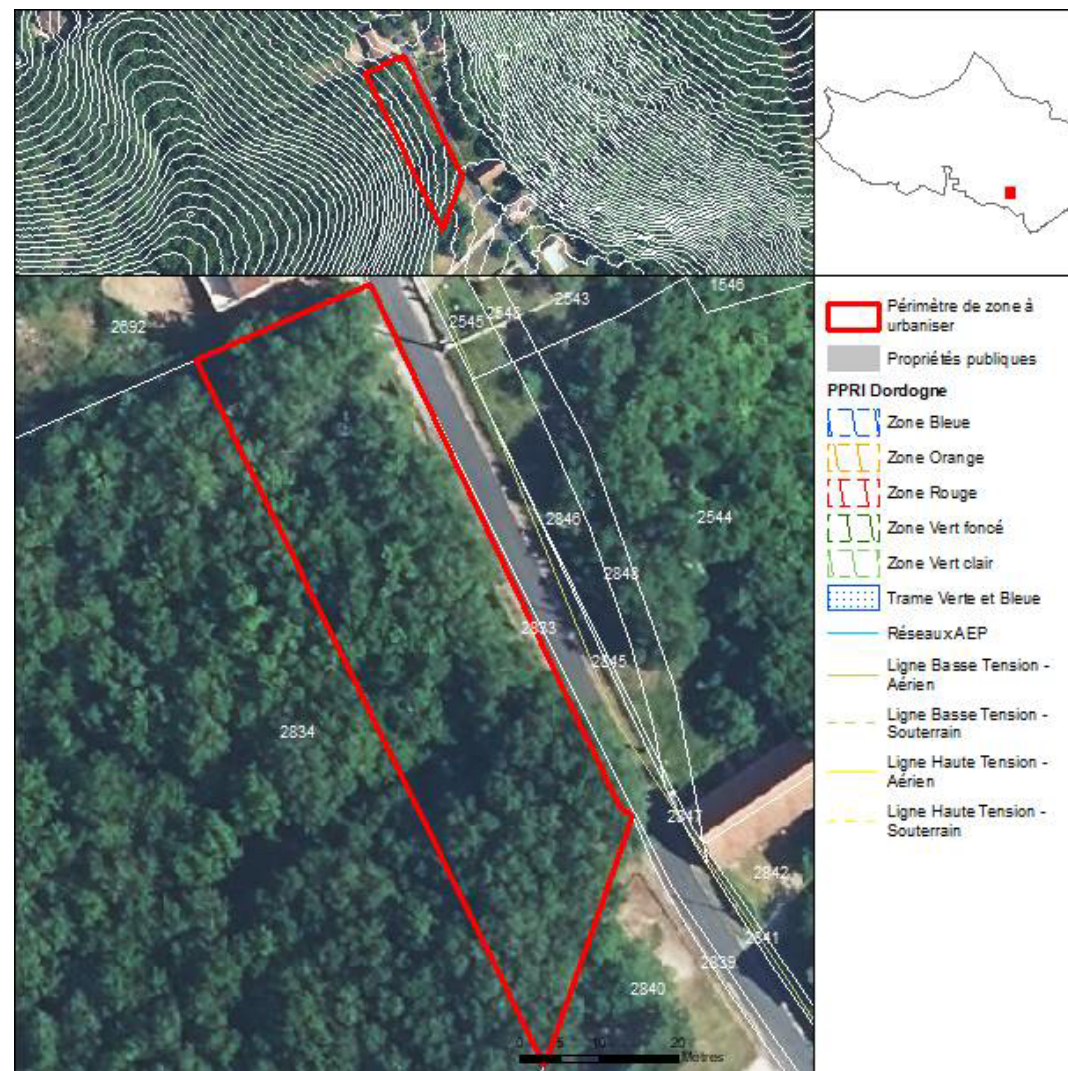
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non renseigné

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui





Principes d'aménagement :

Cette zone s'inscrit face à un urbanisme linéaire existant, de l'autre côté de la voirie. elle est accessible et desservie, avec assainissement collectif. Compte tenu de la covisibilité, les principes paysagers sont à respecter : 2 à 3 constructions sont à faire, avec une orientation des façades principales vers le Sud-Ouest.

Les éléments de paysages seront conservés. Les boisements seront maintenus au maximum. Les terrassements en roche vive et de hauteur supérieur à 1,5 m sont interdits.

34 | LE VIGNON-EN-QUERCY - AU040

Zone 1AUc

Unité de paysage : Causse de Martel

Situation urbaine et paysagère : Les faubourg, Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AH487, AH300, AH488,

Surface : 3677 m²

Conditions d'accès et de desserte :

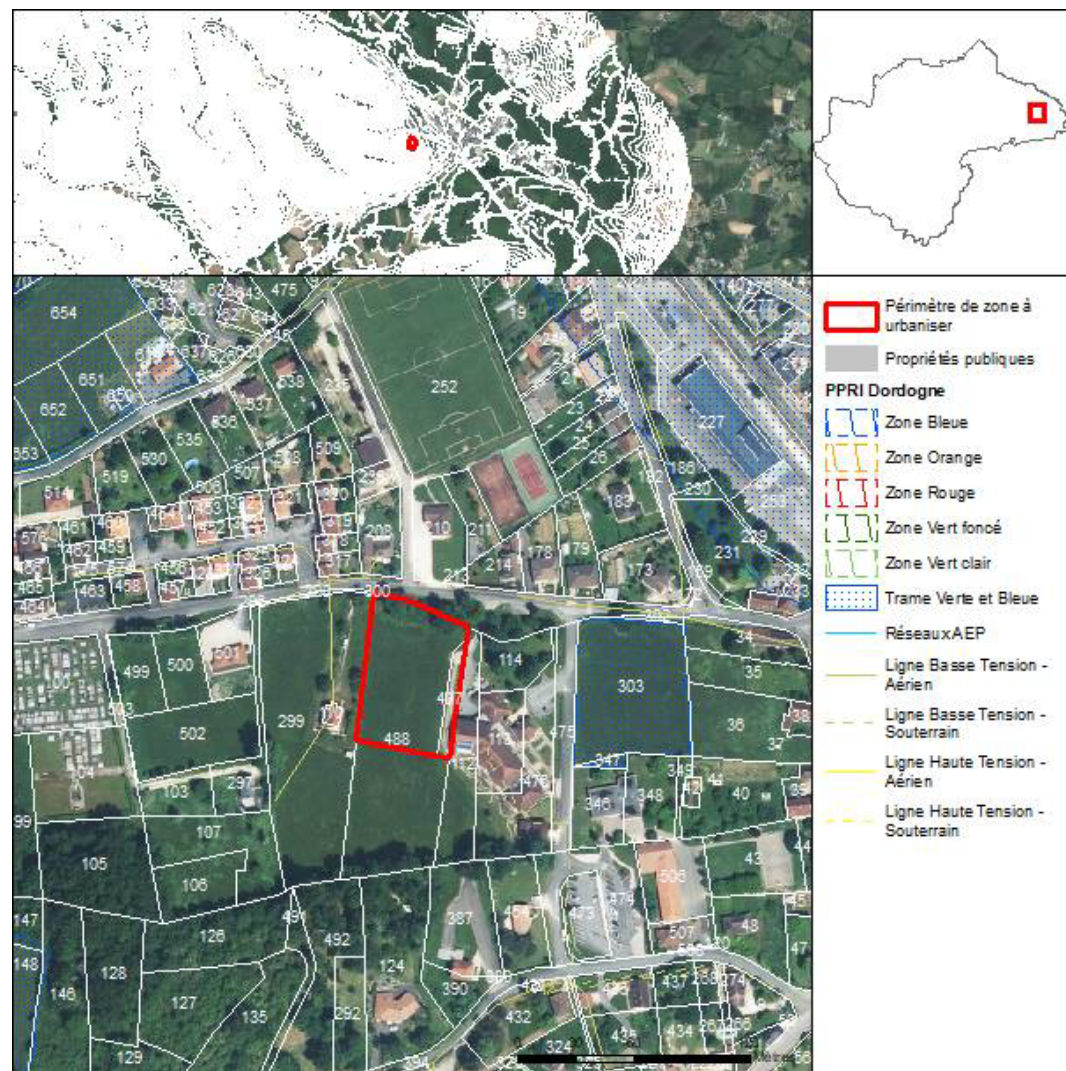
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non renseigné

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui





Principes d'aménagement :

L'intérêt de l'urbanisation de ce site réside dans sa proximité directe avec divers équipements publics. La desserte des 3 lots à construire sera développée à partir de la rue du Pré d'Astie au Nord. Les terrassements seront à éviter. La haie arborée en limite Nord sera à préserver pour garantir l'intégration paysagère.



35 | LE VIGNON-EN-QUERCY - AU041

Zone 1AUc

Unité de paysage : Causse de Martel

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AB651,AB652,AB653,AB654

Surface : 2949 m²

Conditions d'accès et de desserte :

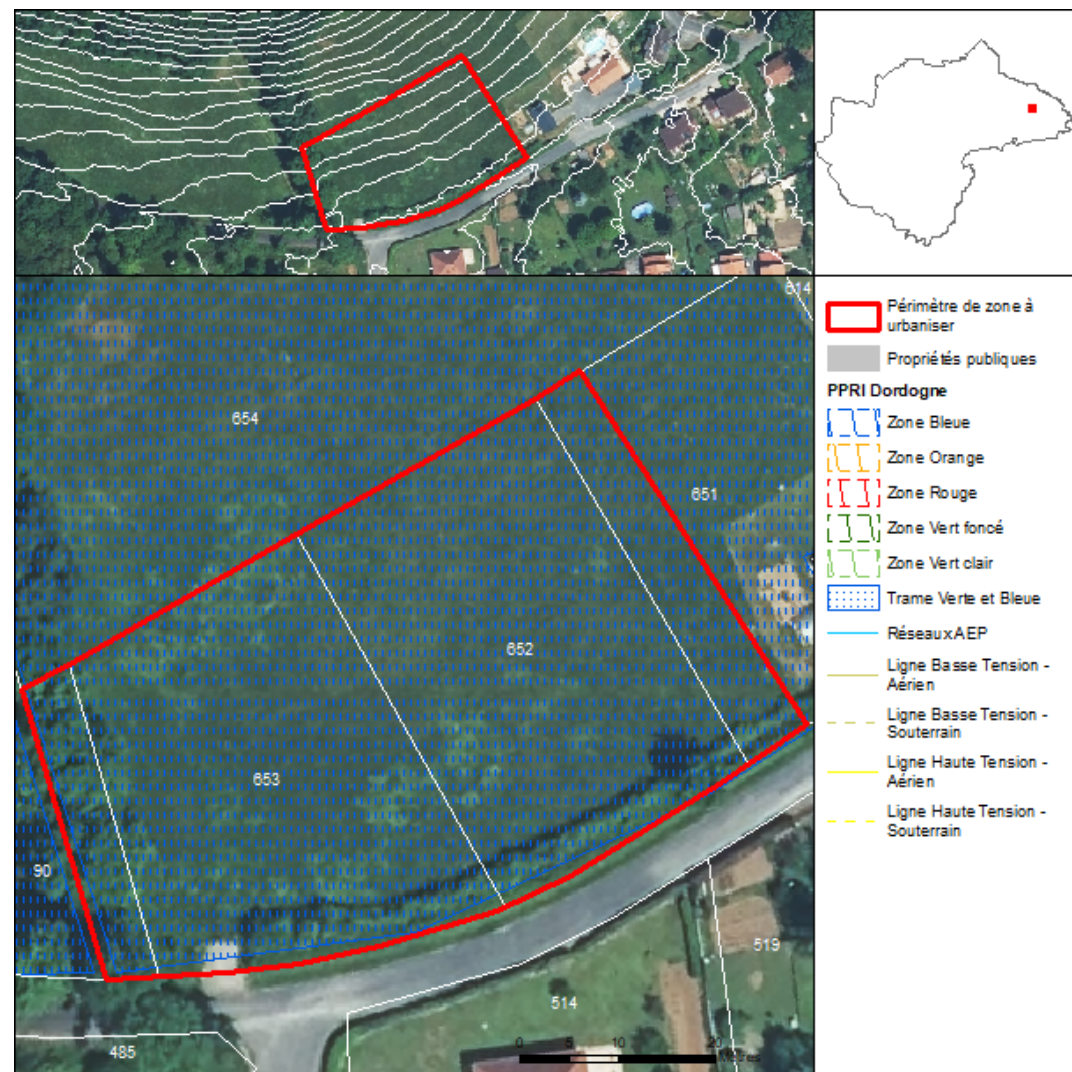
Réseaux :

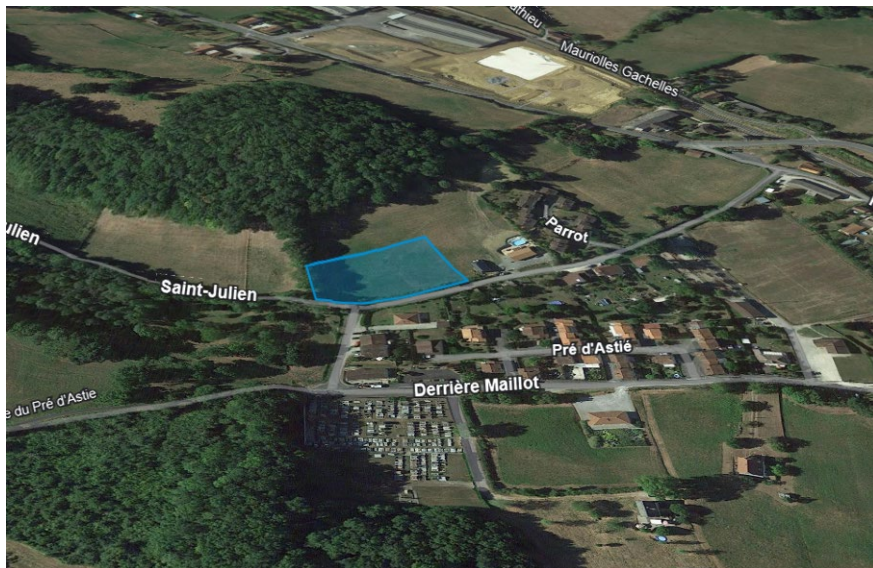
- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non renseigné

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui sous réserve que l'accès soit créé sur la voie communale, et non dans le carrefour





Principes d'aménagement :

Ce secteur en dent creuse est desservi et équipé, à proximité d'équipements publics nombreux et bien exposés. Compte tenu de cette position et du caractère urbain alentours, une densité importante sera recherchée, d'au moins 5 constructions pour le secteur (parcelle d'environ 800 m²). La distribution interne de voirie doit être privilégiée à partir de la voirie existante à l'Est du secteur, et permettra de desservir les lots ainsi constitués. Les terrassements sont à éviter, s'ils sont indispensables au projet, ils devront être paysagers. Les éléments de végétation en bordure de voirie sont à préserver pour qualifier l'intégration paysagère



36 | LE VIGNON-EN-QUERCY - AU042

Zone 1AUc

Unité de paysage : Causse de Martel

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AR123,AR124,AR110,AR113,AR108

Surface : 5557 m²

Conditions d'accès et de desserte :

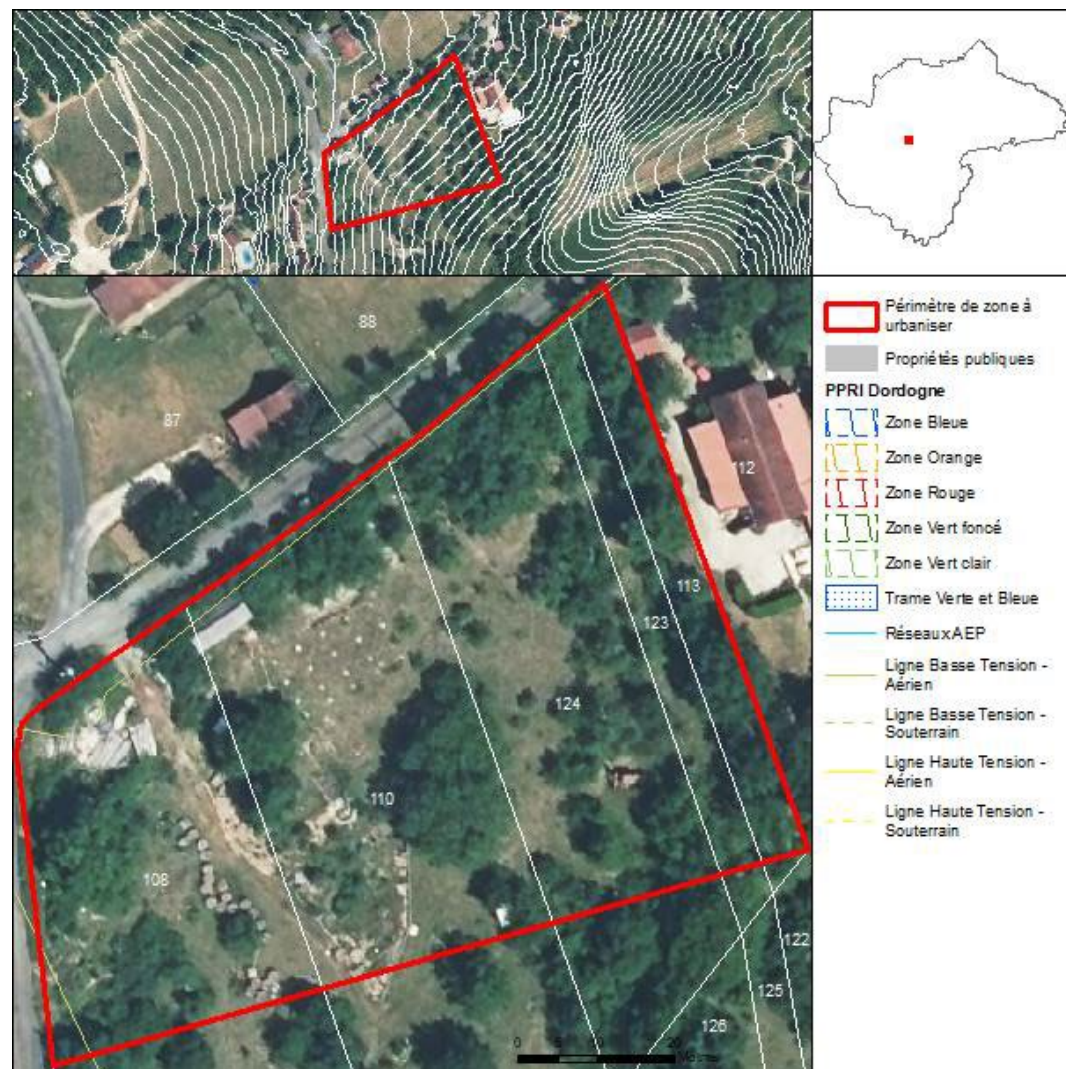
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non renseigné

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui, sous réserve de ne pas créer d'accès directement sur le carrefour et de mettre en place une limitation de vitesse à 30 km/h





Principes d'aménagement :

L'urbanisation de ce site est intéressante pour finaliser, à l'articulation d'un carrefour, un hameau lâche sur des parcelles attractives, car déjà boisées et bien exposées.

Compte tenu de la superficie et de la forme urbaine résidentielle peu dense, le principe d'urbanisation est de repsecter le parcellaire initial avec 2 à 3 constructions. Cela pour optimiser le foncier tout en préservant une lanière suffisante pour chaque projet. La végétation existante devra être conservée. les terrassements sont à éviter et ceux en roche vive proscrits.



37 | LE VIGNON-EN-QUERCY - AU043

Zone 1AUc

Unité de paysage : Causse de Martel

Situation urbaine et paysagère : Les faubourg, Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AH302,AH303,

Surface : 4209 m²

Conditions d'accès et de desserte :

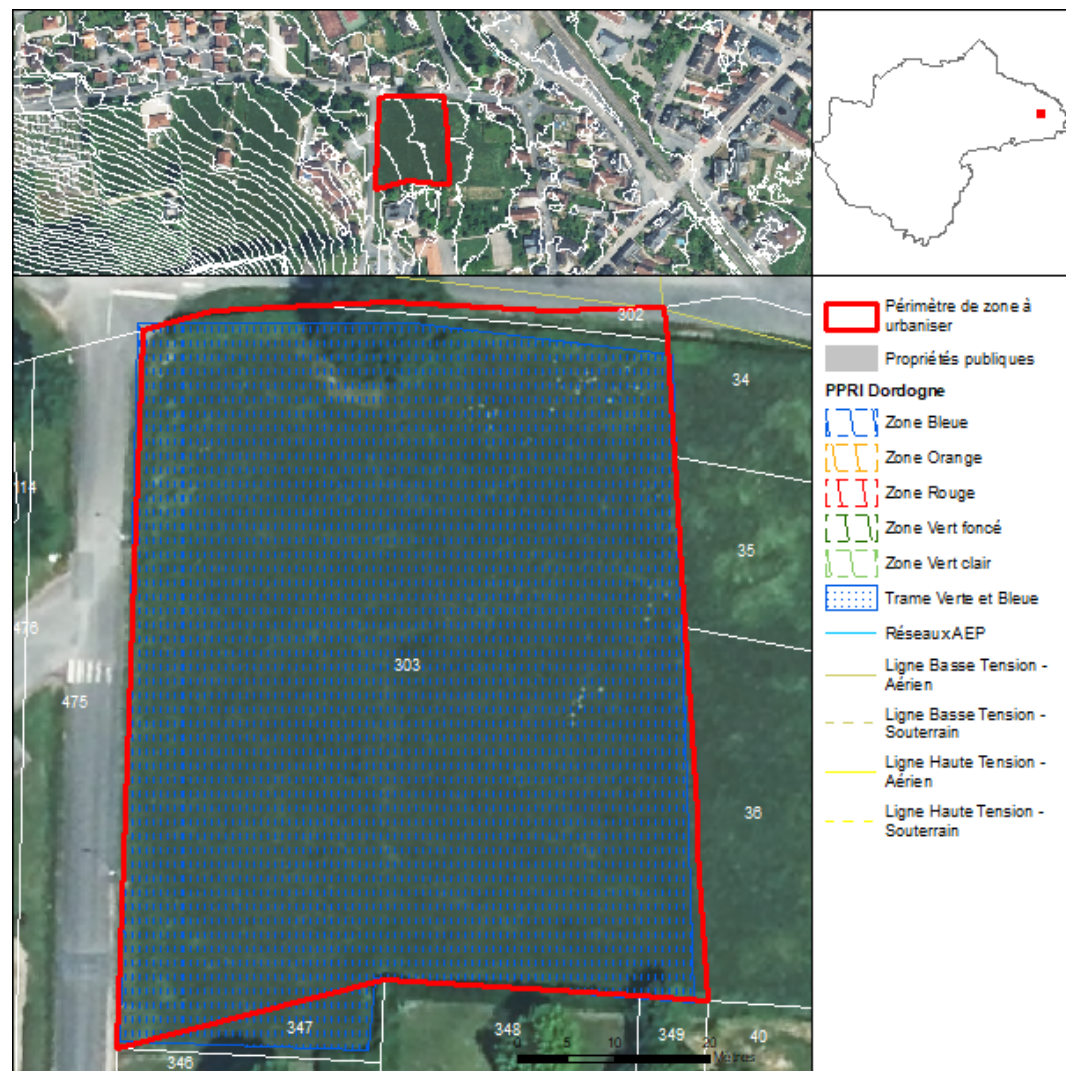
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non renseigné

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui, sous réserve de ne pas créer d'accès direct sur le carrefour existant
- Chemin rural : Oui





Principes d'aménagement :

L'intérêt de l'urbanisation de ce site réside dans sa proximité directe avec divers équipements publics. Il se trouve en frange d'un tissu bâti ancien à l'Est.

La densité attendue sera de 4 logements pour une surface totale de 4209m². Desservie par la rue du Pré d'Astie au Nord et une voie privée à l'Ouest, l'opération ne nécessitera pas de création de voie interne. Les éléments de végétation seront à préserver et le fossé existant en limite Nord sera à conserver au maximum. Compte tenu de la position dans la zone urbanisée, une densité de 5 à 6 constructions pour le secteur doit être atteinte à terme.



38 | LE VIGNON-EN-QUERCY - AU044

Zone 1AUc

Unité de paysage : Causse de Martel

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AD9,AD198,AD8,AB475

Surface : 3051 m²

Conditions d'accès et de desserte :

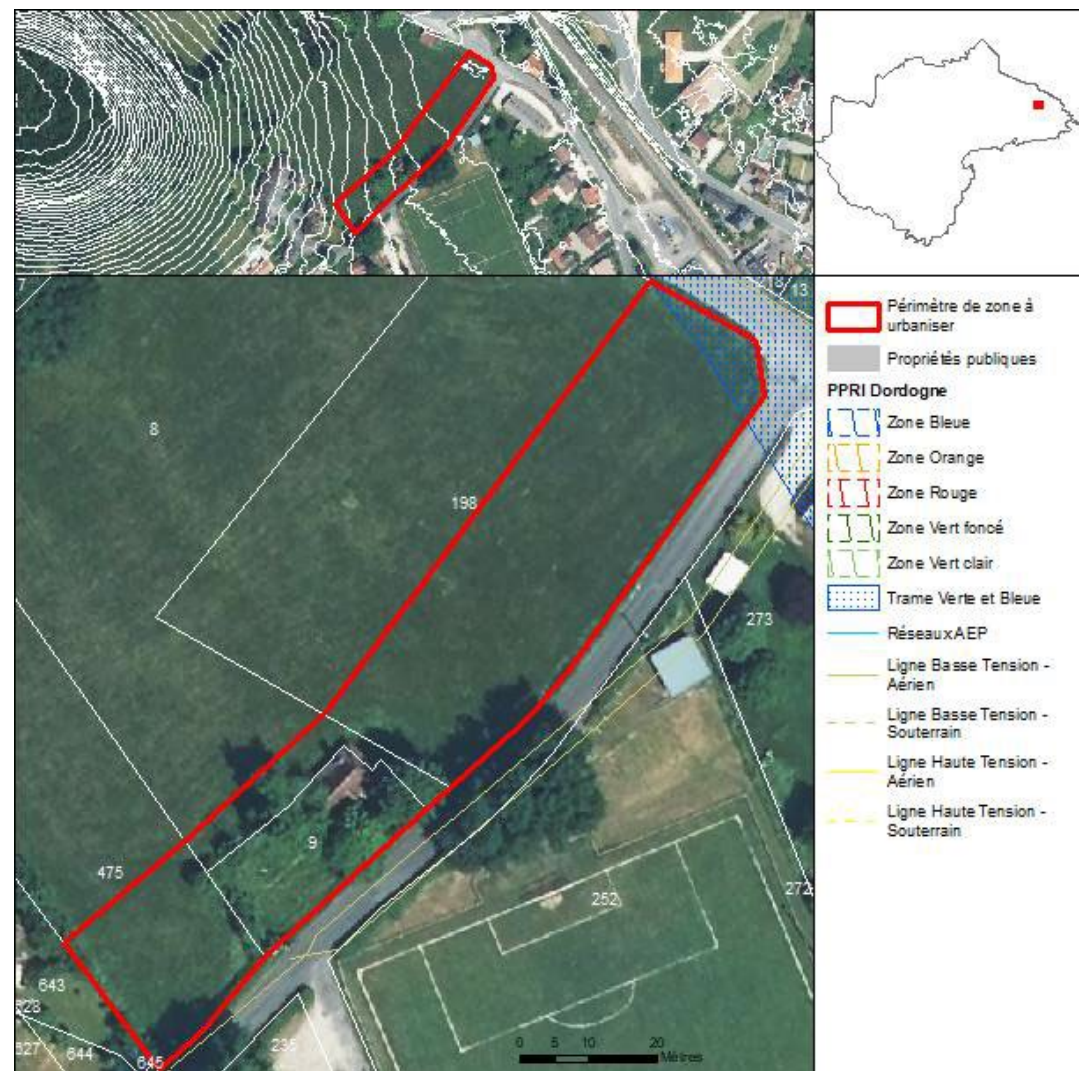
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non renseigné

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Aucune visibilité sur la voie communale, une servitude sera à créer sur la voie communale





Principes d'aménagement :

Ce secteur implique un urbanisme linéaire non impactant car en accroche avec la zone urbanisée des Quatre Routes, et donc totalement intégré de fait (constituant une rue à terme). une densité importante est recherchée, avec des fronts de parcelles d'environ 20-25 m et une configuration de parcelles bâties en lanière Nord Ouest/Sud-Est. 3 à 4 constructions sont recherchées à terme, avec un recul de celle au Nord Est afin de s'éloigner de la route principale à forte circulation (un ER est présent sur ce secteur). Des lisières paysagères arborées seront créées. les construction sur motte sont proscrites.



39 | LE VIGNON-EN-QUERCY - AU215

Zone 1AUc

Unité de paysage : Causse de Martel

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AE129

Surface : 3547 m²

Conditions d'accès et de desserte :

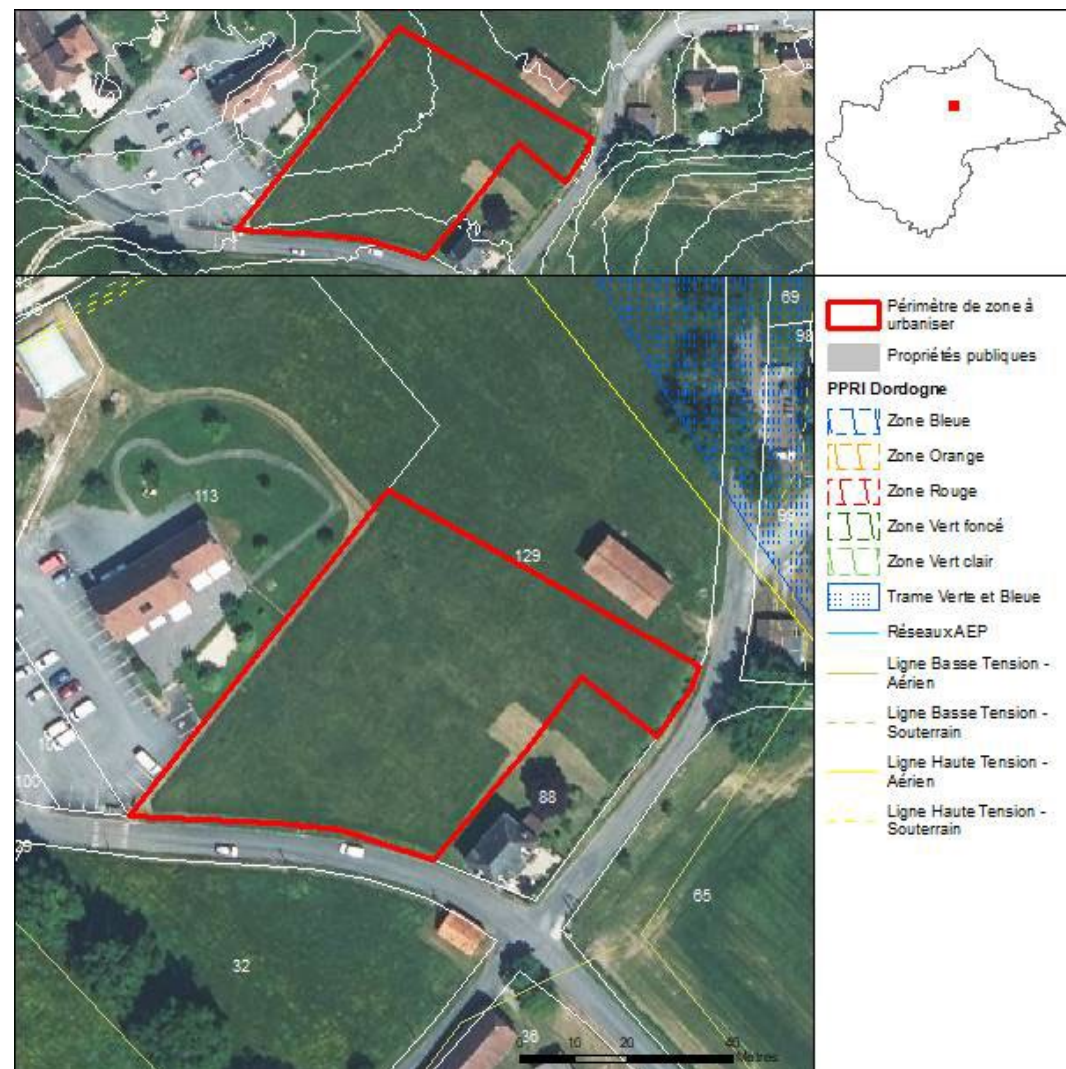
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non renseigné

Voirie :

Accès existant :

- Voirie départementale : Oui





Principes d'aménagement :

Ce site correspond à un espace libre entre une habitation isolée à l'Est, plusieurs équipements à l'Ouest et un hangar agricole au Nord. Il est desservi au Sud par la RD100 et à l'Est par la RD98. Il s'agira alors de proposer une desserte permettant un maillage complet et sécurisé. Les implantations des constructions, prévues au nombre de 2 ou 3, prendront comme référence la bâtisse à l'Est, à caractère patrimonial.

40 | LE VIGNON-EN-QUERCY - AU205

Zone 1AUc

Unité de paysage : Causse de Martel

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AE129

Surface : 5679 m²

Conditions d'accès et de desserte :

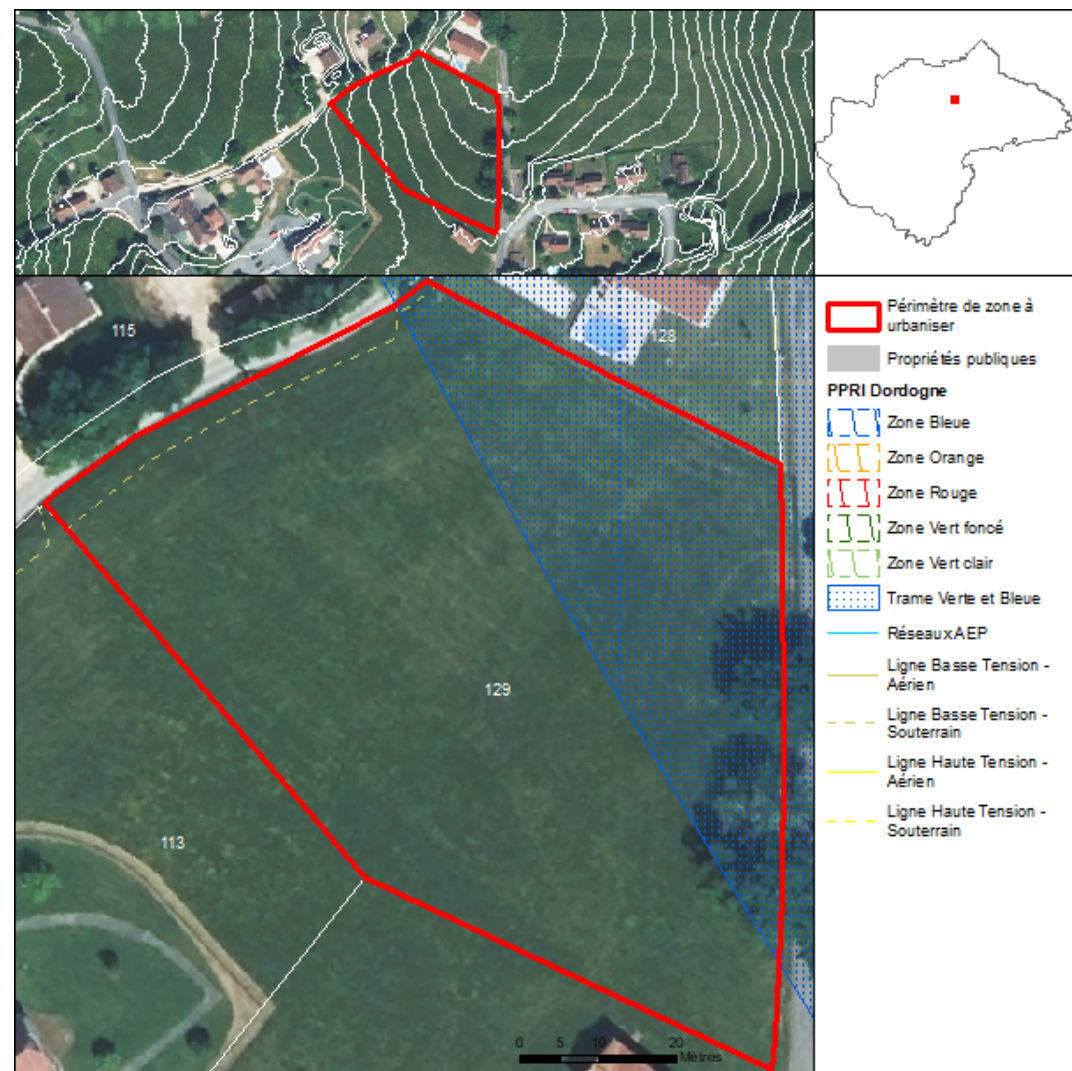
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non renseigné

Voirie :

Accès existant :

- Voirie départementale : Oui
- Chemin rural : Oui





Principes d'aménagement :

Ce secteur s'inscrit en continuité d'un tissu pavillonnaire existant entre la RD98 à l'Est, une parcelle construite au Nord et un chemin rural à l'Ouest. La proximité avec des équipements publics présents au Sud justifie une opération assez dense sur cette zone, avec un nombre de 4 à 6 logements.

La desserte sera privilégiée à partir du chemin rural pour éviter une accroche à la RD. Les terrassements seront à éviter. La haie arborée proposant une mise à distance végétale à l'Est sera préservée et pourra être prolongée.

41 | LOUBRESSAC - AU047

Zone 1AUc

Unité de paysage : Limargue

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : F1403,F1404,

Surface : 8323 m²

Conditions d'accès et de desserte :

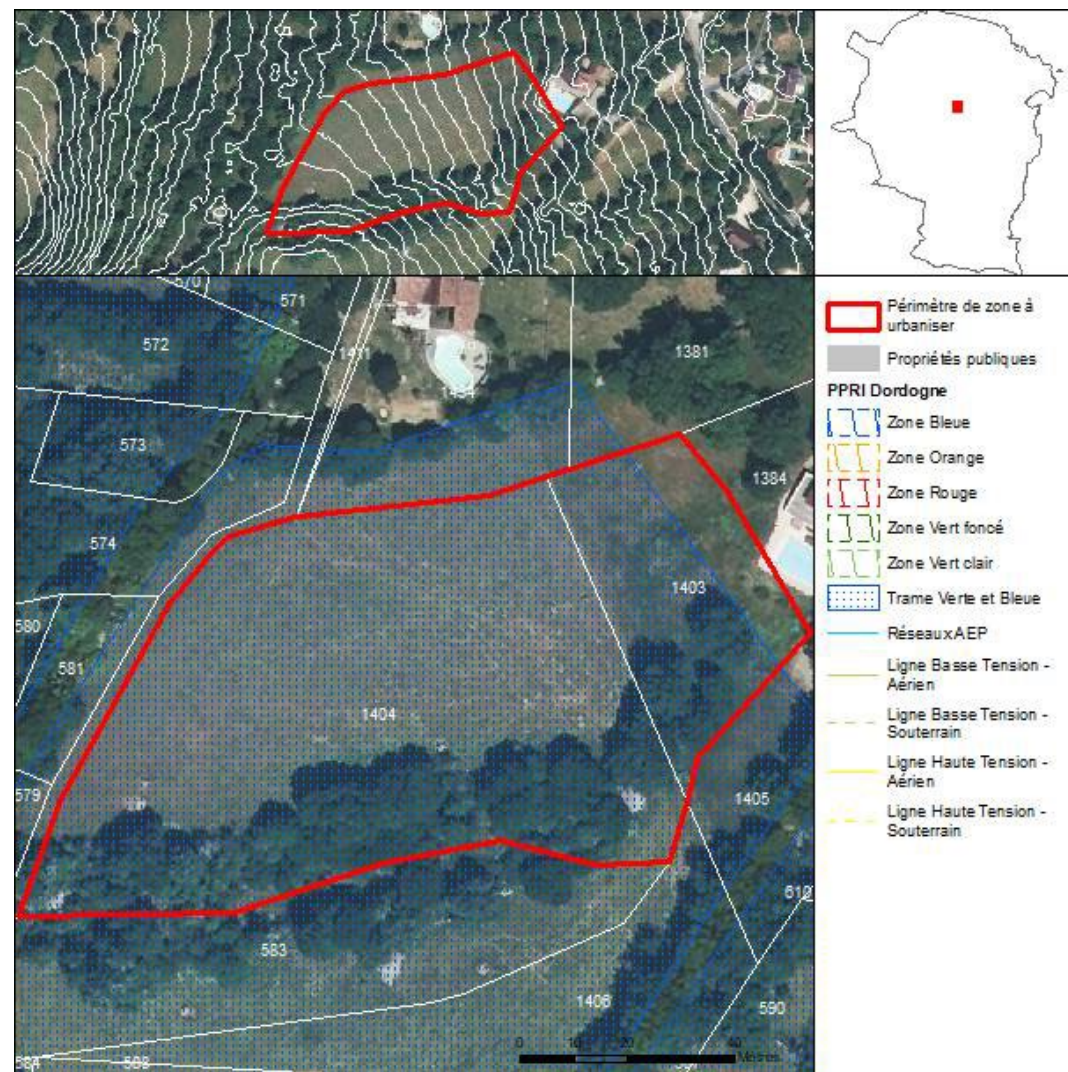
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui (voie transférée pour partie seulement)





Principes d'aménagement :

Ce secteur est inscrit dans un quartier résidentiel à faible densité de la commune, particulièrement attractif du fait de sa qualité paysagère. Les principes de qualité paysagères doivent préserver cela. Les lisières arborées sont à conserver et d'autres sont à créer pour chaque lot qui sera détaché à partir de la voirie existante. 4 à 5 constructions sont à rechercher afin d'utiliser le foncier judicieusement, cela sur des parcelles en lanière afin de créer un front bâti en rupture avec l'urbanisme de la zone.

La parcelle 1403 étant non desservie, elle fera l'objet d'une constructibilité en deuxième phase et sous réserve qu'elle bénéficie d'une desserte créée sur la parcelle 1404. Son urbanisation en première phase est proscrite au risque de voir une seule construction en fond de zone et ainsi reproduire l'urbanisme mité observé sur le secteur.

Zone 1AUc

Unité de paysage : Causse de Martel

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AY184,AY118,AY32

Surface : 4840 m²

Conditions d'accès et de desserte :

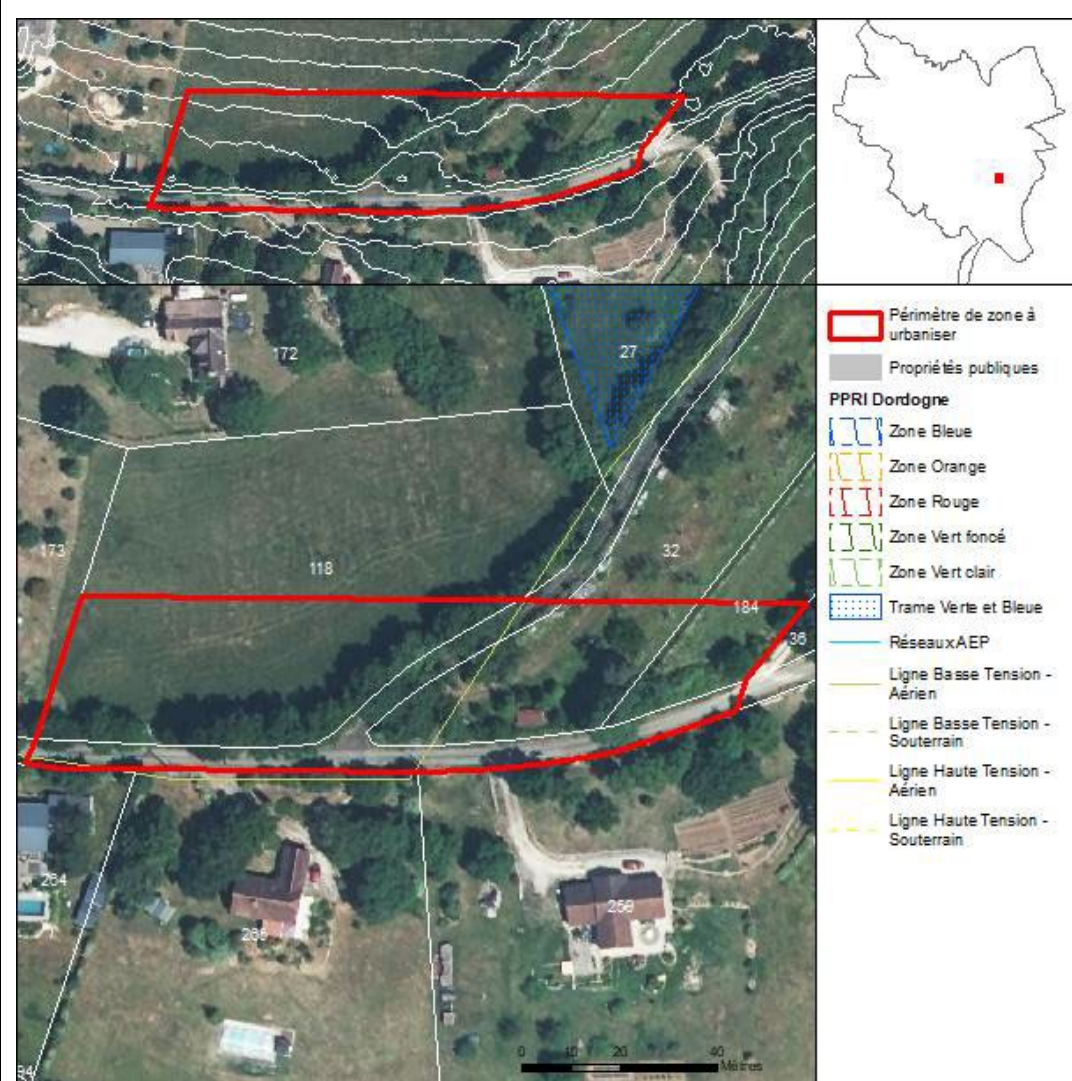
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui sous réserve de ne pas créer d'accès direct sur le carrefour





Principes d'aménagement :

Sur ce secteur pavillonnaire résidentiel, desservi et équipé, 4 constructions seront recherchées, en bordure de voirie avec des compositions de lots en lanière. Cela afin d'éviter la faible densité constatée alentours. Les terrassements seront limités et les accès parcelle doivent tenir compte des talus afin de ne pas dégrader la bordure végétale en place.

Zone 1AUX

Unité de paysage : Causse de Martel

Situation urbaine et paysagère : Les zones d'activité, industrielles et commerciales

Références cadastrales : AK139,AK140,AK177,AK286, AK294, AK175,AK178, AK179, AK192, AK137, AK196, AK176, AK193,AK194, AK202,BH4,BH8,BH5,BH6,BH7

Surface : 75729 m²

Conditions d'accès et de desserte :

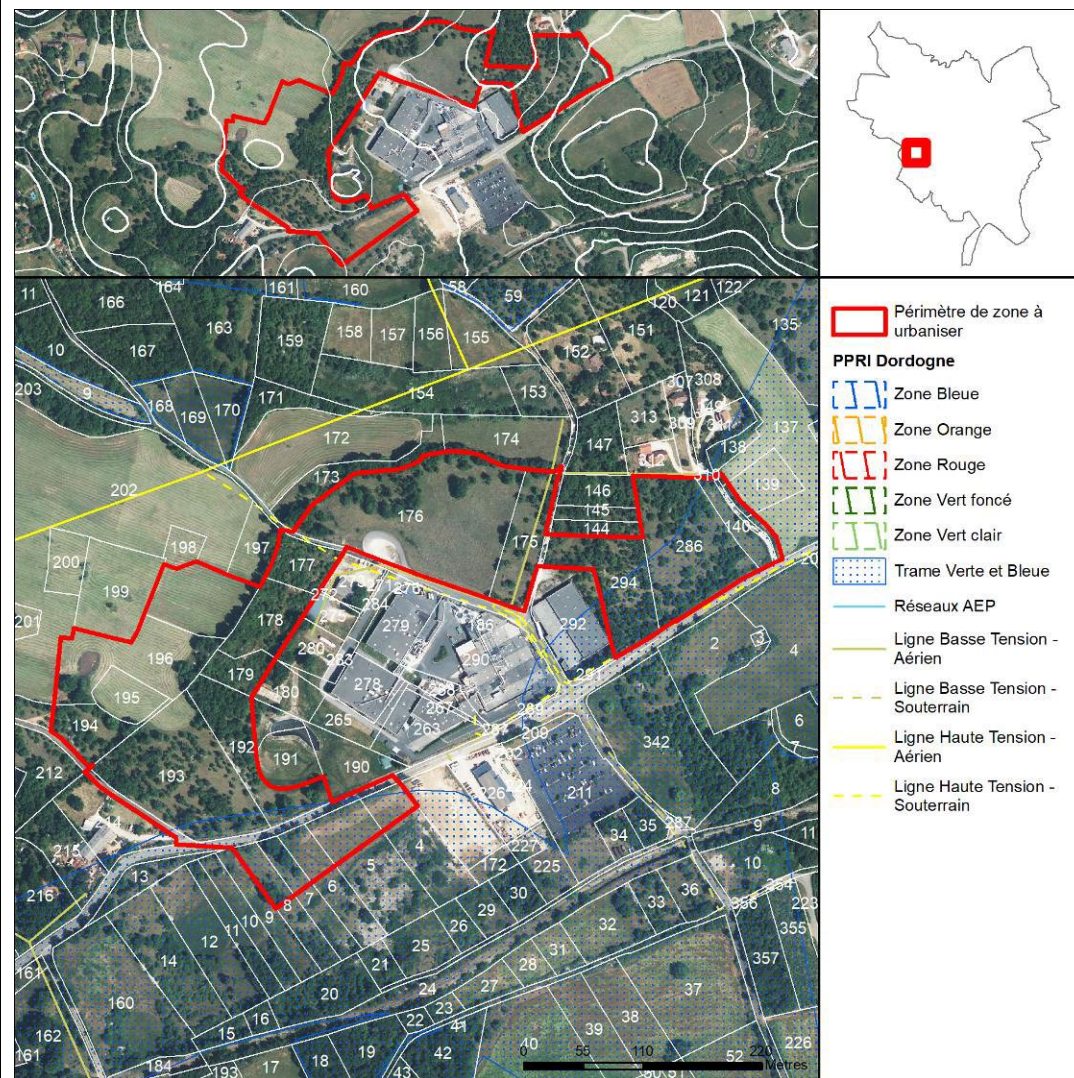
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui
- Chemin rural : Oui





Principes d'aménagement :

les principes d'équipement et de desserte de la zone viseront à partir de l'existant (voirie de desserte interne présente à l'Est avec une raquette de retournement). les secteurs près des habitations, sur la parcelle 140 et le nord de la 286, seront préservés d'activités et de constructions. Les fonds de doline seront maintenus inconstructibles et les boisements doivent être préservés dans la mesure du possible. Les accès directs à la RD sont à éviter et le ruissellement doit être traité à la parcelle.

Zone 1AUc

Unité de paysage : Bouriane

Situation urbaine et paysagère : Les centres anciens, les faubourgs et les zones à urbaniser

Références cadastrales : A680, A681, A679

Surface : 13890 m²

Conditions d'accès et de desserte :

Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non renseigné

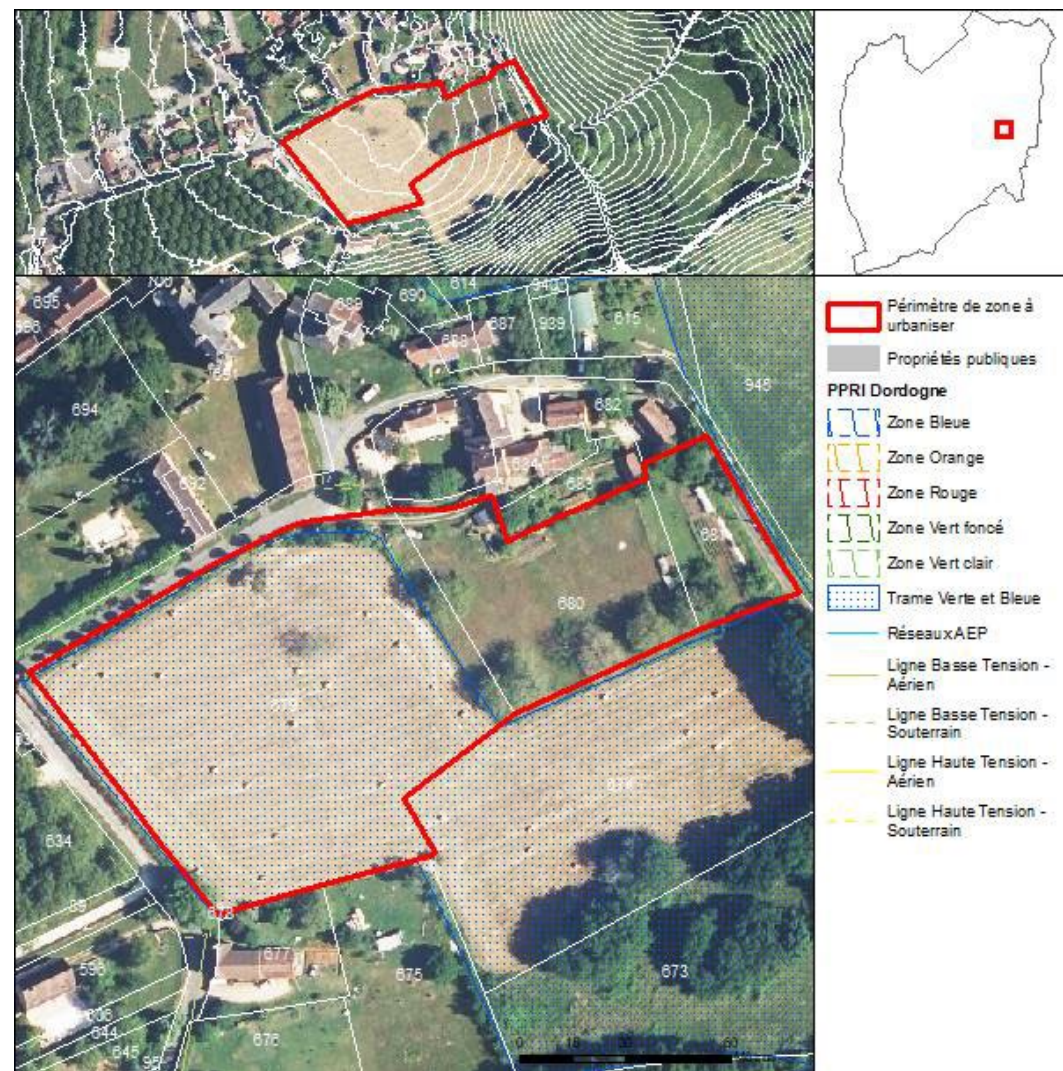
Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui, sous réserve de ne pas créer d'accès direct sur le carrefour

Servitudes applicables :

Périmètre Monuments Historiques





Principes d'aménagement :

Projet en cours



Zone 1AUc

Unité de paysage : Causse de Martel

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : A1287,A1195,A1290,

Surface : 10603 m²

Conditions d'accès et de desserte :

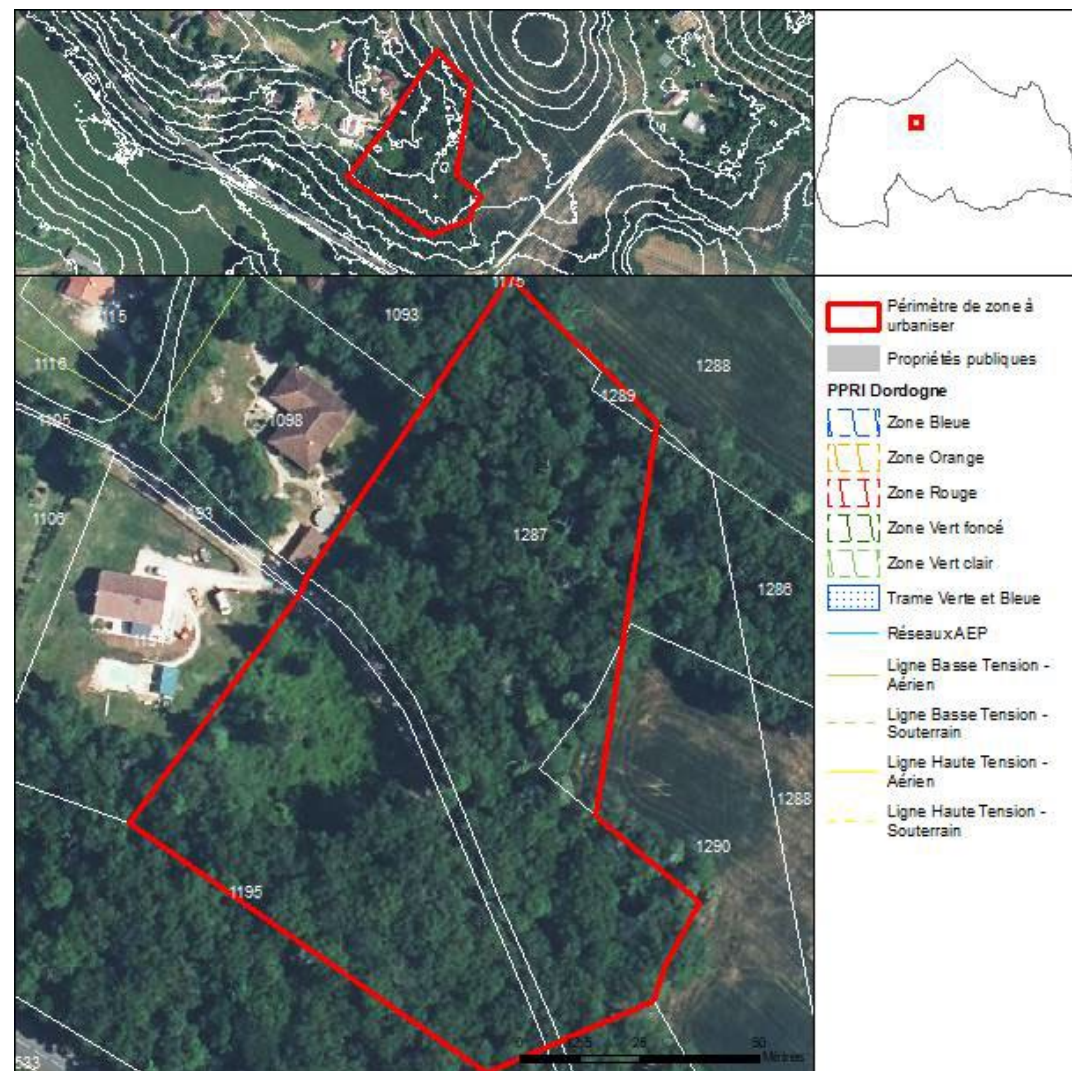
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non renseigné

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui





Principes d'aménagement :

le traitement de cette zone desservie et équipée doit suivre des exigences paysagères fines : conservation maximale des boisements existants, maintien de haies arborées, deuxième rideau de construction avec lots en drapeau. Un outil d'aménagement de type PUP est demandé avant le dépôt de permis de construire pour atteindre 6-8 constructions. Les terrassements en roche vive et les mottes sous construction sont interdits.

46 | MAYRINHAC-LENTOUR - AU203

Zone 1AUc

Unité de paysage : Limargue

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AR62

Surface : 3894 m²

Conditions d'accès et de desserte :

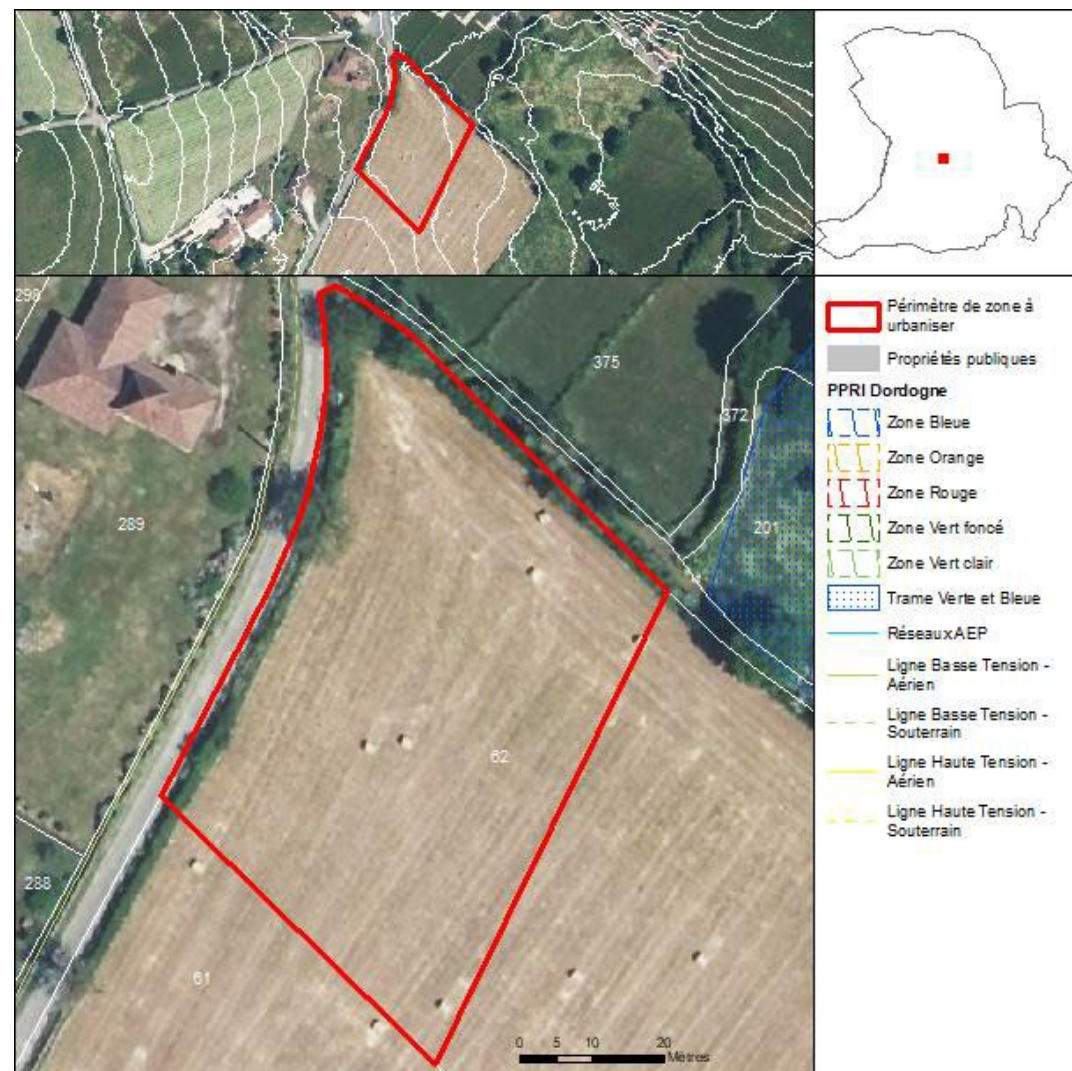
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non renseigné

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui, accessible sous réserve pas de masque du profil en long car pas de visite sur le terrain





Principes d'aménagement :

Cette zone se place dans le prolongement d'un lotissement récent sur un secteur agricole plat. Il sera recherché une densité similaire à ce lotissement avec 4-5 constructions prévues. Un outil foncier de type PUP sera utile pour réaliser une réflexion d'ensemble qui est demandée pour l'ouverture de la zone. L'accès à ce quartier devra se faire dans le respect de la sécurité à la RD.

L'accès est préconisé au Nord de la zone, se goupant ainsi avec les accès existants pour les autres secteurs urbanisés des alentours. Les orientations bioclimatiques seront privilégiées, avec des lisières paysagères arborées sur les bordures de voiries et de lots.

Les terrassements seront limités et les enrochements sont interdits. Le pluvial devra être traité à la parcelle.

Zone 1AUc

Unité de paysage : Limargue

Situation urbaine et paysagère :

Références cadastrales : AK70,AK64,AK63,

Surface : 7995 m²

Conditions d'accès et de desserte :

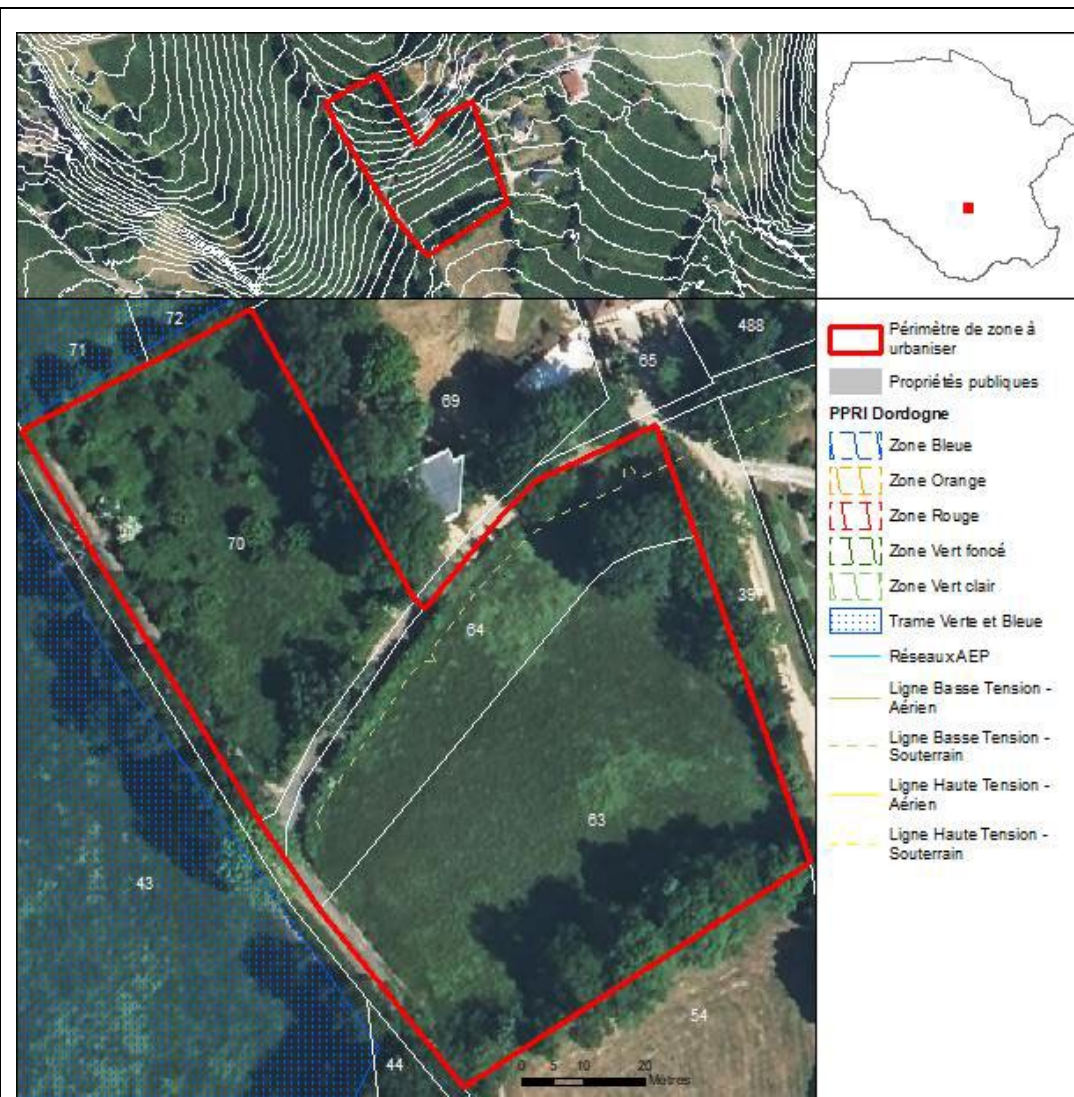
Réseaux :

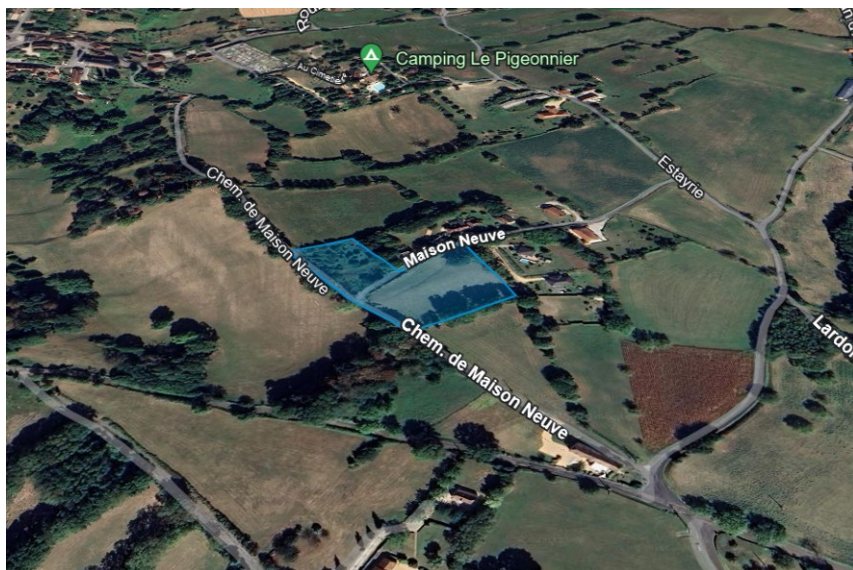
- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui, sous réserve de ne pas créer un accès direct sur le carrefour





Principes d'aménagement :

Le quartier de Maison Neuve est intéressant à conforter car il est bien desservi en réseau et voirie.

Le principe d'aménagement est de constituer un urbanisme en lanière pour atteindre une densité de 5 constructions pour l'ensemble du secteur. Ainsi deux constructions seront recherchées sur la parcelle 70 et 3 sur les parcelles 63 et 64, avec des implantations similaires à l'existant (en lanière et/ou en drapeau). les lisières paysagères seront conservées et les terrassements en motte sont à éviter.



48 | MONTVALENT - AU192

Zone 1AUb

Unité de paysage : Causse de Gramat

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AO363,AO360,AO195,AO194

Surface : 5273 m²

Conditions d'accès et de desserte :

Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Desservi

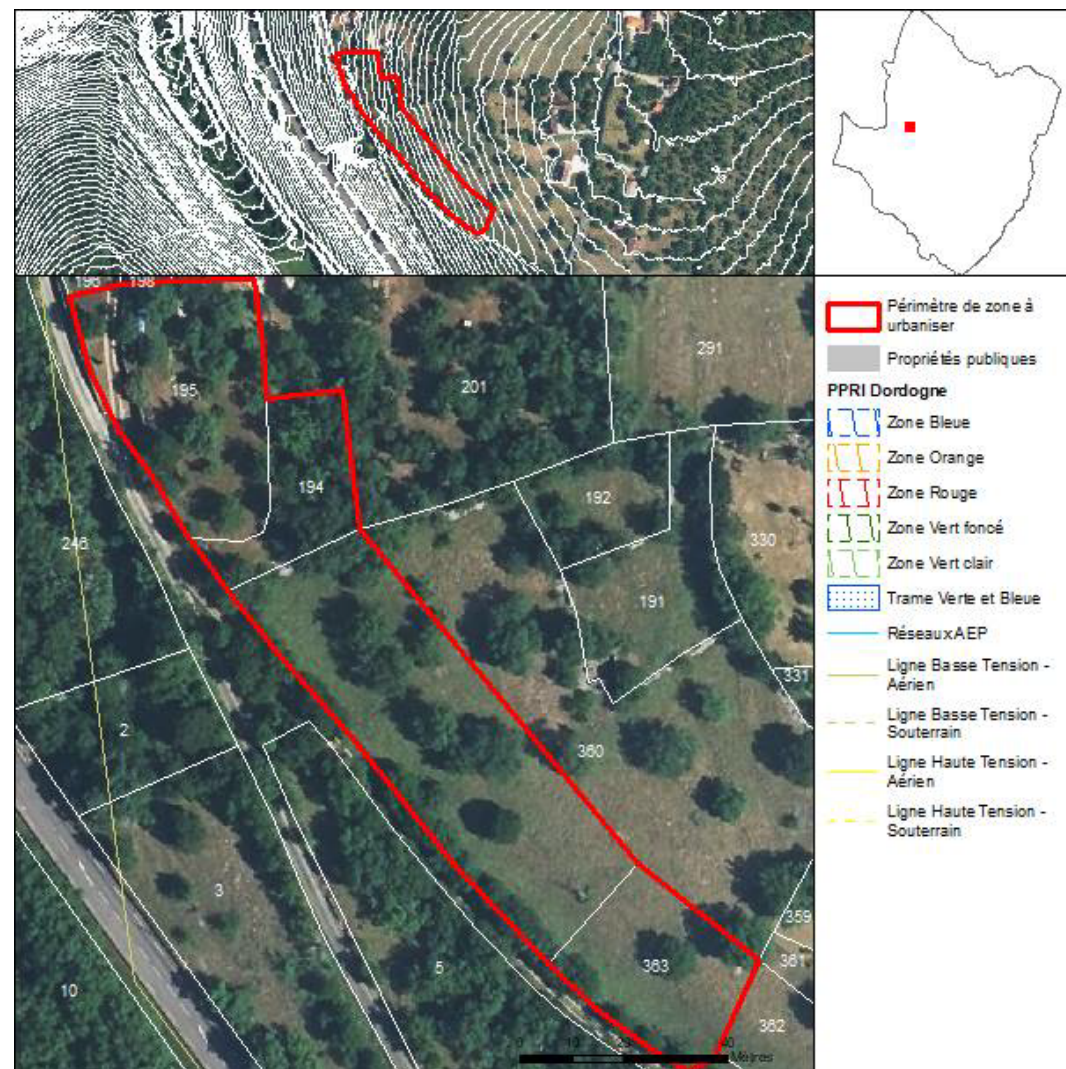
Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui

Servitudes applicables :

Périmètre Monuments Historiques -





Principes d'aménagement :

Cette zone est desservie et accessible sur toute sa longueur, et l'aspect linéaire correspond à la forme urbaine du quartier du haut du village, qui suit une ceinture de voirie autour du relief. Cet urbanisme permet finalement de consommer peu d'espace, de rester à proximité de la voirie existante et des réseaux, et de ménager au sein du quartier un espace agricole et forestier apportant de la qualité de vie. Ainsi pour ce secteur il sera recherché une densité de 5 à 6 constructions, qui devront proscrire les terrassements en roche vive, non végétalisés ou d'une hauteur supérieure à 1,5 m.

Les orientations des constructions seront liées au bioclimatisme (façade principale au Sud-Est ou à défaut Sud-Ouest), permettant d'avoir des accroches à la voirie perpendiculaire pour les bâtiments. Les boisements et arbres isolés devront être strictement conservés, sauf contrainte de chantier, pour conserver la qualité paysagère sensible et les îlots de fraîcheur. Cette zone est attractive du fait de la grande visibilité avec la vallée de la Dordogne. Les principes de l'OAP thématique et le soin apporté aux lisières paysagères et à l'absence de terrassements impactants sont à appliquer avec rigueur.

49 | NADAILLAC-DE-ROUGE - AU053

Zone 1AUc

Unité de paysage : Bouriane

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : A1962,A2035

Surface : 5250 m²

Conditions d'accès et de desserte :

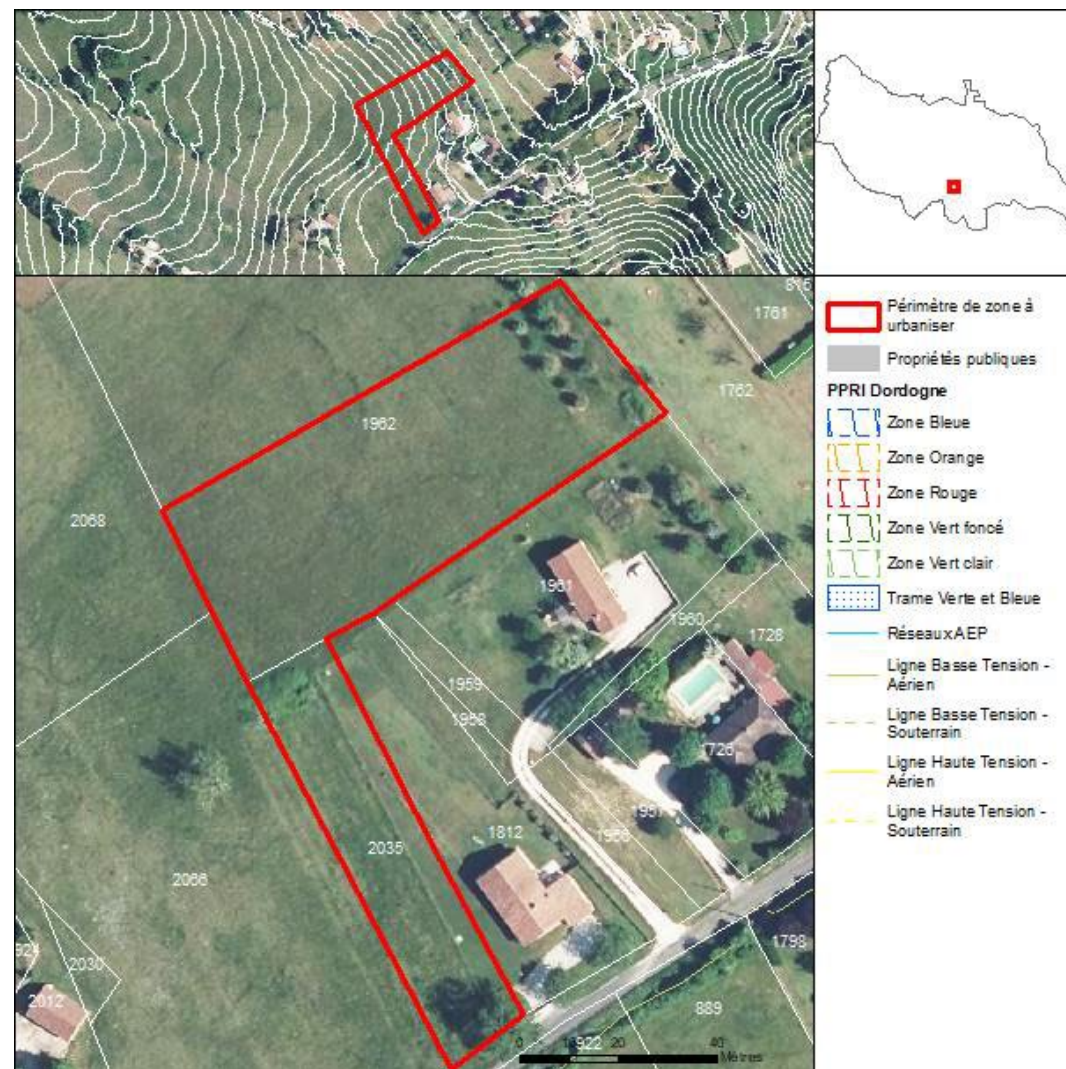
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie départementale : Oui





Principes d'aménagement :

Cette zone s'implante en second rideau d'un tissu bâti pavillonnaire peu dense. La parcelle n°2035 permettra la création d'un accès depuis la RD à la parcelle n°1902 qui accueillera les constructions, prévues au nombre de 3. Les terrassements seront à éviter. La préservation des arbres plantés en partie Nord-Est et le développement d'une haie bocagère sur les limites Nord et Ouest participeront à l'intégration paysagère de l'opération.



50 | PRUDHOMAT - AU143

Zone 1AUb

Unité de paysage : Vallée de la Dordogne et ses affluents

Situation urbaine et paysagère : Les faubourgs

Références cadastrales : C262,C263,C261

Surface : 9096 m²

Conditions d'accès et de desserte :

Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Desservi

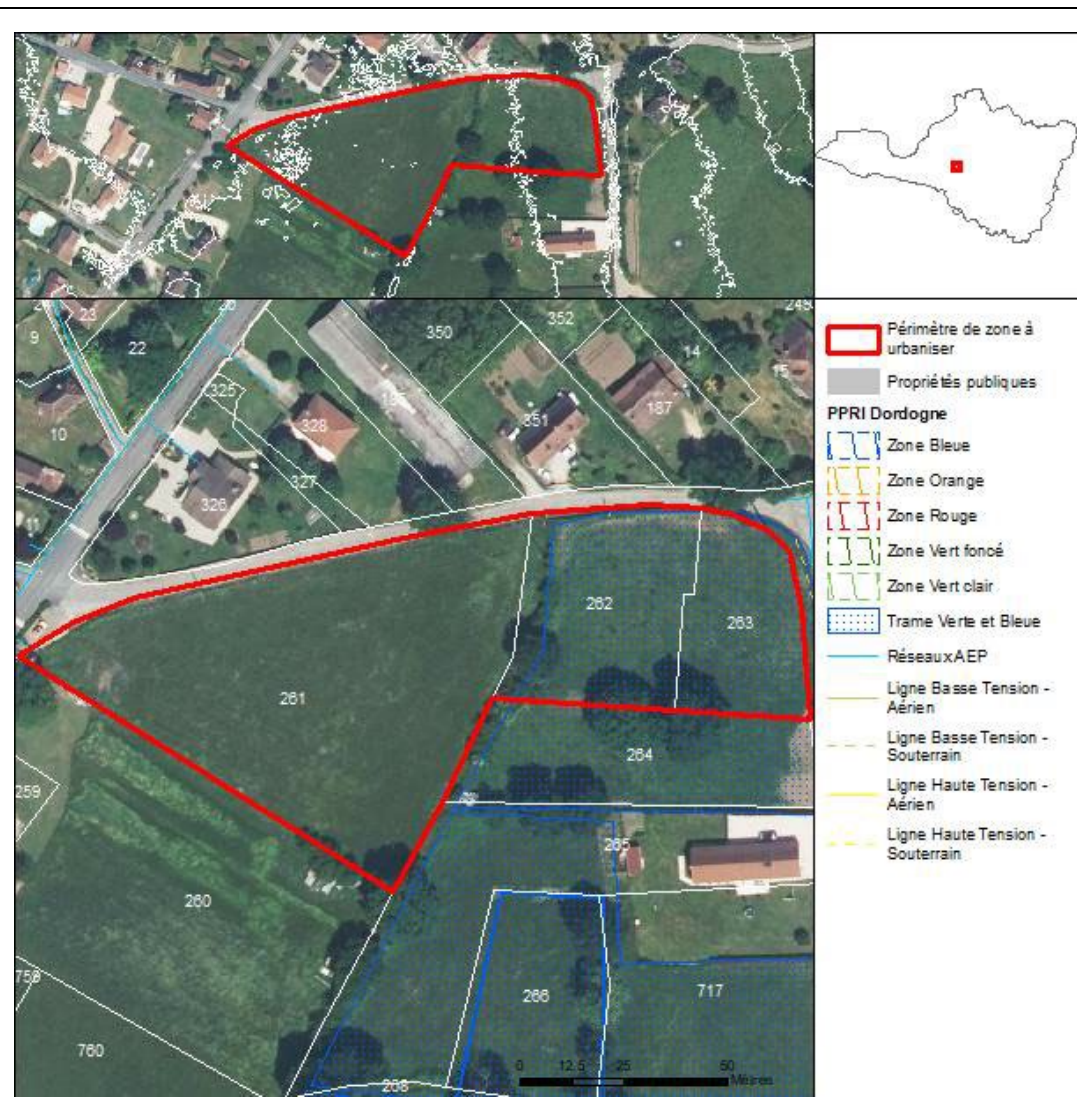
Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui

Servitudes applicables :

Périmètre Monuments Historiques - Plan de Prévention des Risques Inondations





Principes d'aménagement :

Ce secteur est soumis au périmètre des bâtiments historiques et au risque d'inondation aléa faible-zone bleue. Le PPR devra être respecté et les PC sont soumis à l'avis conforme de l'ABF. sur ce secteur de 9100 m², 7 constructions seront recherchées, avec un aménagement d'ensemble de la parcelle 261 à proposer. Il y a possibilité de démarrer soit cette parcelle soit les deux autres (262 et 263) en premier lieu. les terrassements doivent être limités et les effets de motte sont proscrits.



51 | PRUDHOMAT - AU199

Zone 1AUc

Unité de paysage : Vallée de la Dordogne et ses affluents

Situation urbaine et paysagère : Les faubourgs

Références cadastrales : AC385,AC383,AC382,AC384

Surface : 5170 m²

Conditions d'accès et de desserte :

Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Desservi

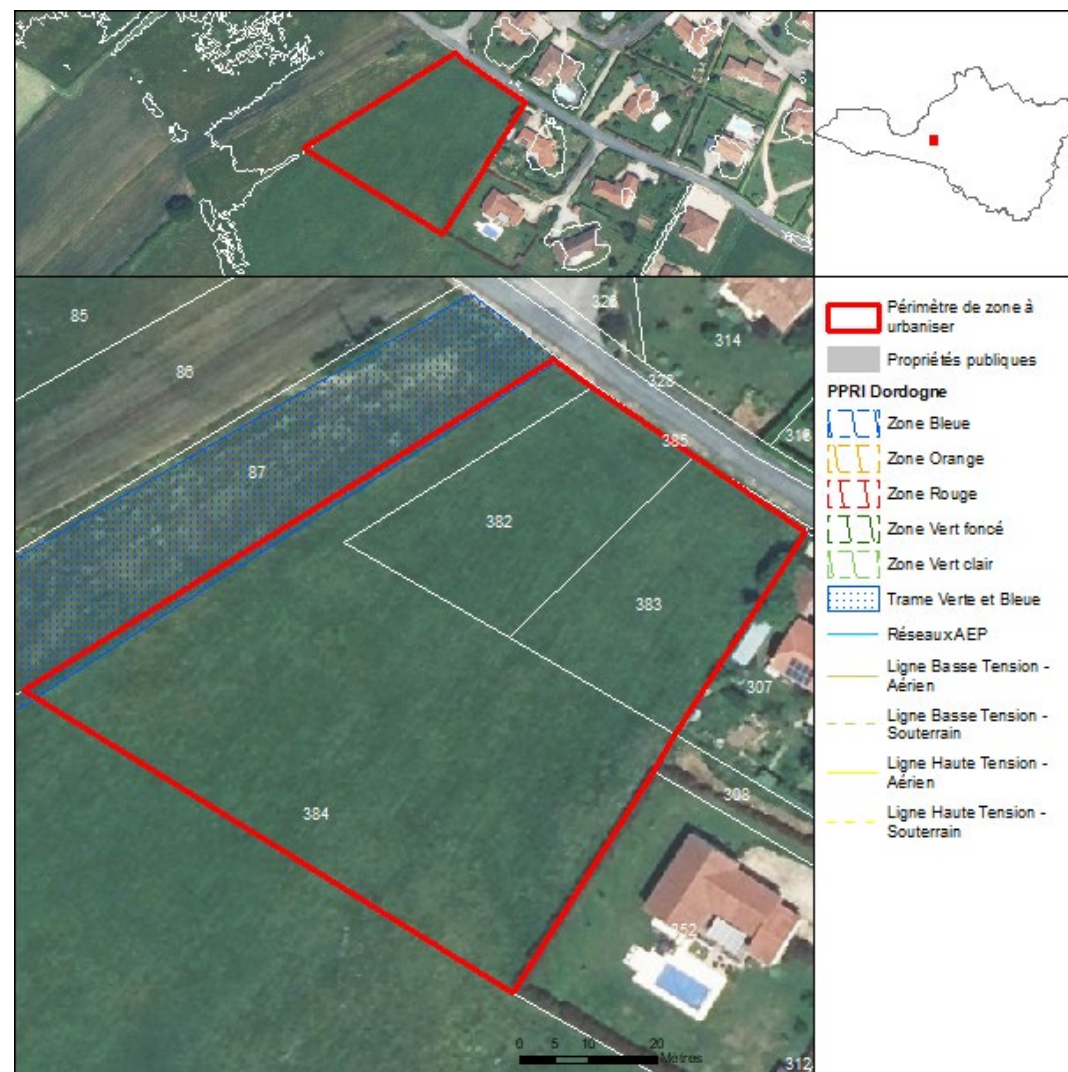
Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui

Servitudes applicables :

- Plan de Prévention des Risques Inondations





Principes d'aménagement :

Le secteur de Camp Cabrol est équipé et complète le quartier résidentiel de la plaine de Prudhomat. Il sera donc recherché un urbanisme similaire à l'alentours, résidentiel pavillonnaire, en augmentant la densité moyenne. 5 à 6 constructions sont à implanter sur ce secteur, et le parcellaire actuel le permet.

Il faut avoir ensuite un découpage pour que la parcelle 384 accueille au moins 3 lots, avec un bouclage de la voie au Nord et à l'Est. Des lisières paysagères devront être constituées en bordure de lot. Le pluvial sera maîtrisé à la parcelle avec des réservoirs tampons compte tenu des caractéristiques de la plaine sur ce secteur. Les terrassements supérieurs à 1m, les effets de mottes et les enrochements sont interdits. Les orientations devront suivre les principes bioclimatiques (Sud-Est ou Sud Ouest pour la façade principale).

Zone 1AUc

Unité de paysage : Vallée de la Dordogne et ses affluents

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AE86,AE84,AE83,AE97,AE431,AE432

Surface : 4910 m²

Conditions d'accès et de desserte :

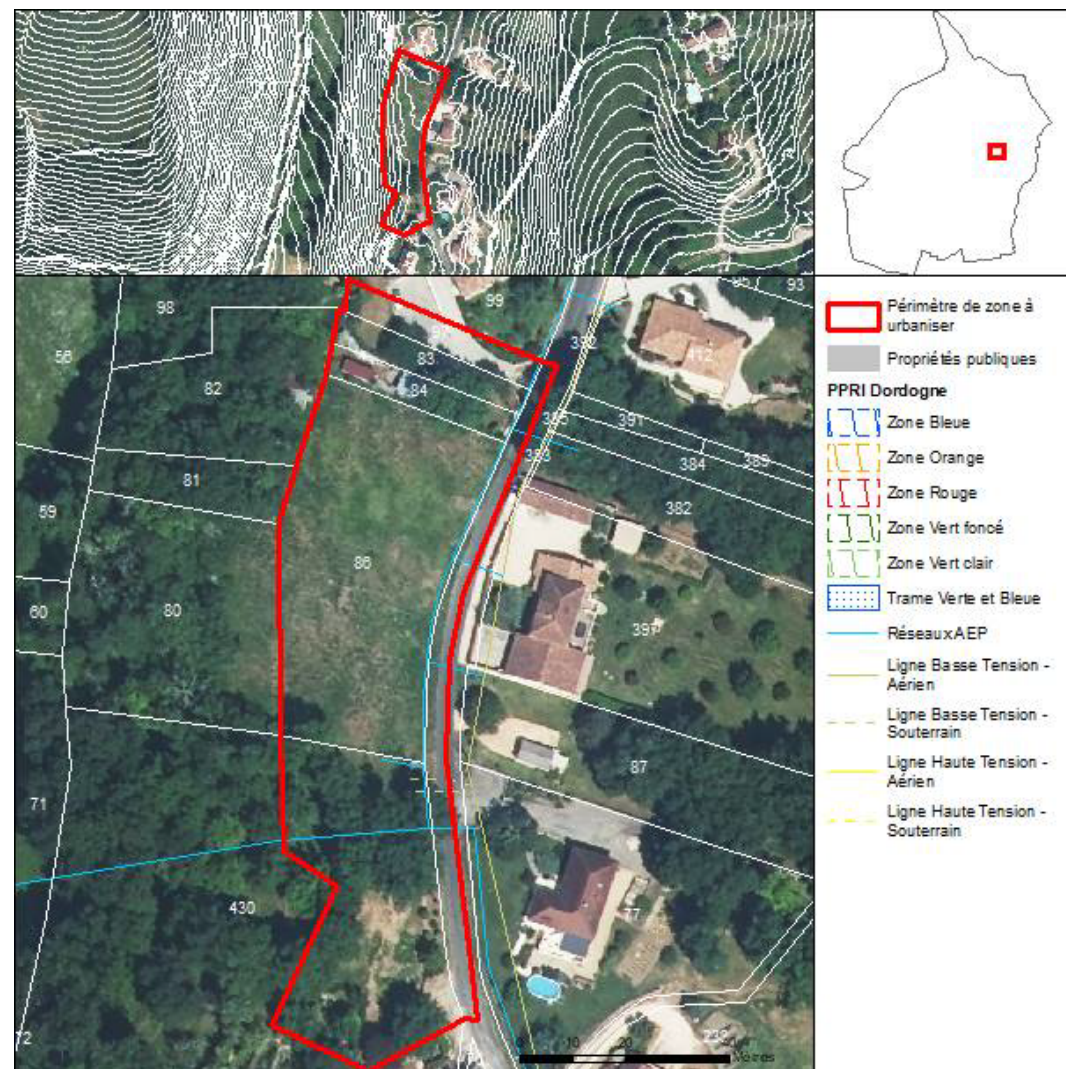
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui, accessible sous réserve pas de masque du profil en long car pas de visite sur le terrain





Principes d'aménagement :

Dans un contexte pavillonnaire, l'opération concerne l'urbanisation d'un linéaire desservi directement depuis la voie communale n°4, les Granjous. Il sera prévu la construction de 4 à 5 logements. Un vaste espace boisé se développe en partie Ouest et Sud, dont une partie comprise dans le périmètre de la zone. Ce couvert végétal sera préservé et marquera une respiration dans cet urbanisme linéaire. Les deux arbres au Nord seront également à préserver.

Zone 1AUc

Unité de paysage : Vallée de la Dordogne et ses affluents

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AC337, AC339

Surface : 2256 m²

Conditions d'accès et de desserte :

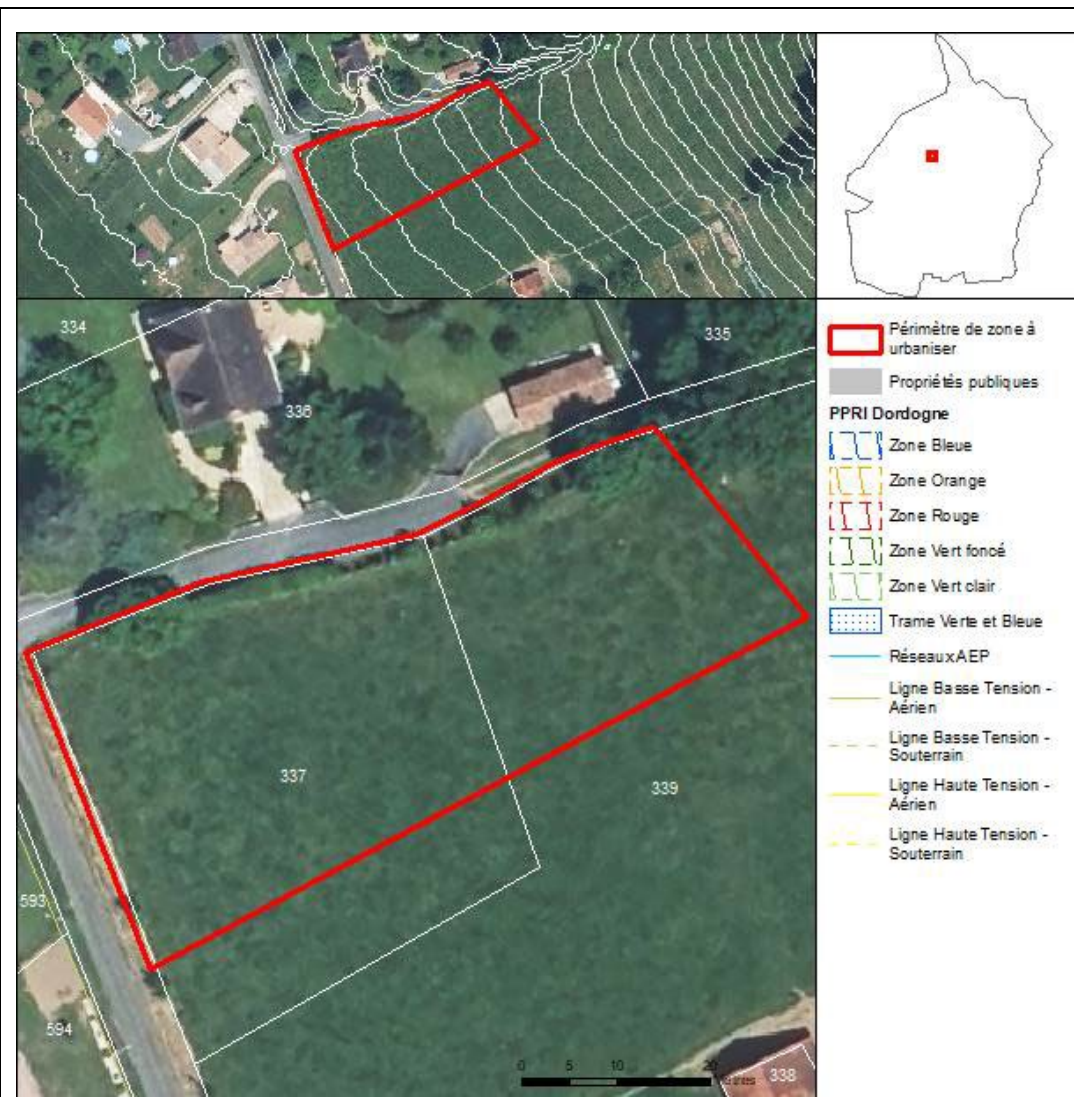
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui, accessible sous réserve pas de masque du profil en long car pas de visite sur le terrain
- Chemin rural : Oui





Principes d'aménagement :

Le périmètre de la zone s'inscrit en continuité d'un tissu résidentiel diffus, à l'intersection d'une voie communale (Route des Cambous) et d'un chemin rural.

L'opération ne nécessite aucune création de voie et la desserte des 2 lots prévus s'effectuera directement depuis la voie. Les terrassements seront à éviter. Le fort talus présent sera conservé et seulement aménagé ponctuellement pour la création des accès. La haie multi strate existante sera à préserver au maximum.



Zone 1AUc

Unité de paysage : Vallée de la Dordogne et ses affluents

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AE410,AE220,AE221,

Surface : 6769 m²

Conditions d'accès et de desserte :

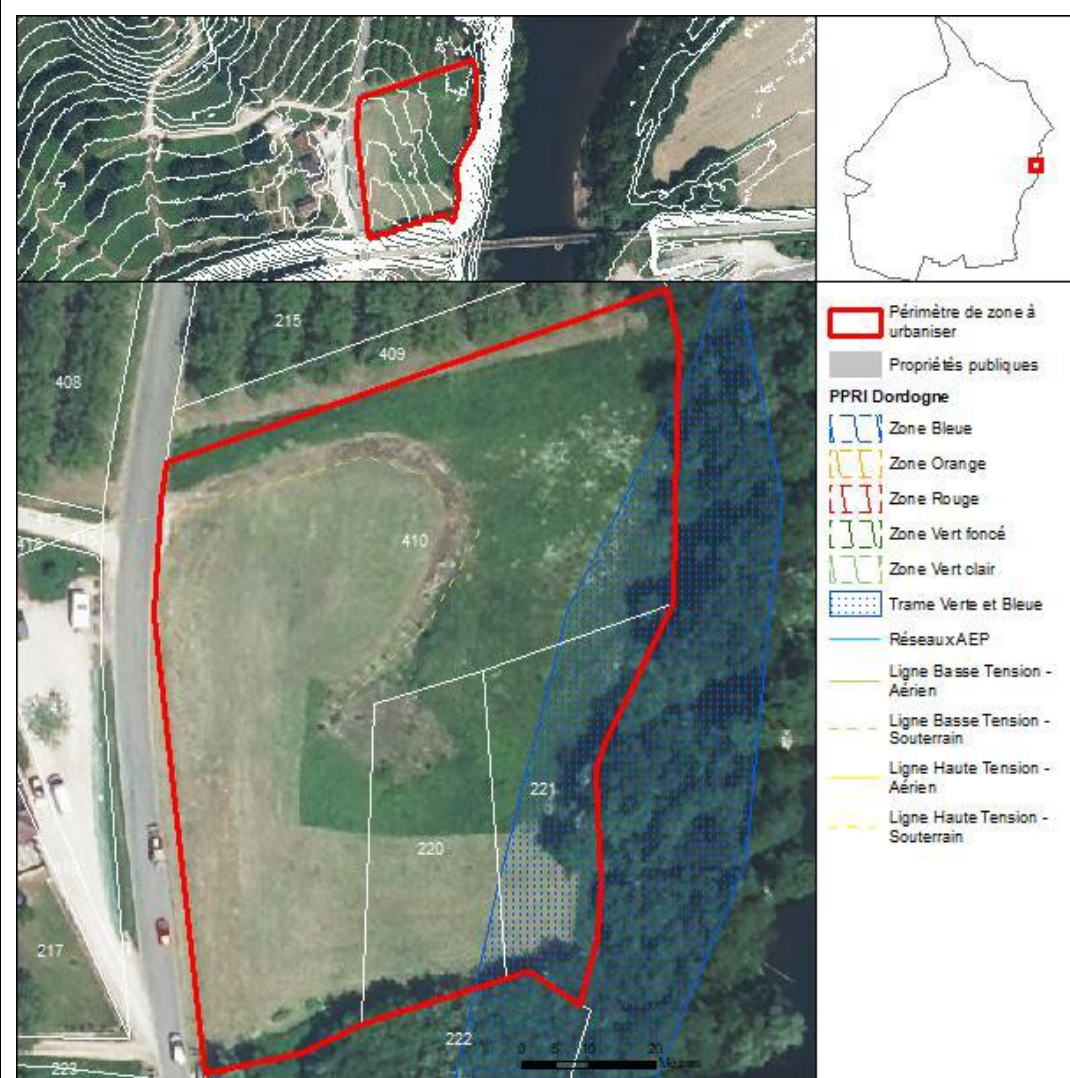
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie départementale : Oui





Principes d'aménagement :

La zone se situe en frange d'un espace boisé dense au niveau de ses limites Est et Sud. Elle fait face au Nord à une noyeraie et à l'Ouest à un ancien corps de ferme. Au-delà de cet ensemble bâti, une autre zone AU se présente et justifie l'urbanisation de ce secteur excentré de Puybrun. La densité attendue est de 5 logements pour une surface totale de 6769m².

L'implantation des premières constructions, se fera donc au plus près des constructions existantes. Un tracé d'une desserte semble avoir déjà été mis en place et pourra être mobilisé dans l'aménagement de la voie. Les terrassements seront à éviter. Une large bande à l'Est portant des enjeux au niveau de la TVB sera à laisser en pleine terre.



55 | REILHAGUET - AU065

Zone 1AUc

Unité de paysage : Causse de Gramat

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : E598,E618

Surface : 7925 m²

Conditions d'accès et de desserte :

Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Desservi

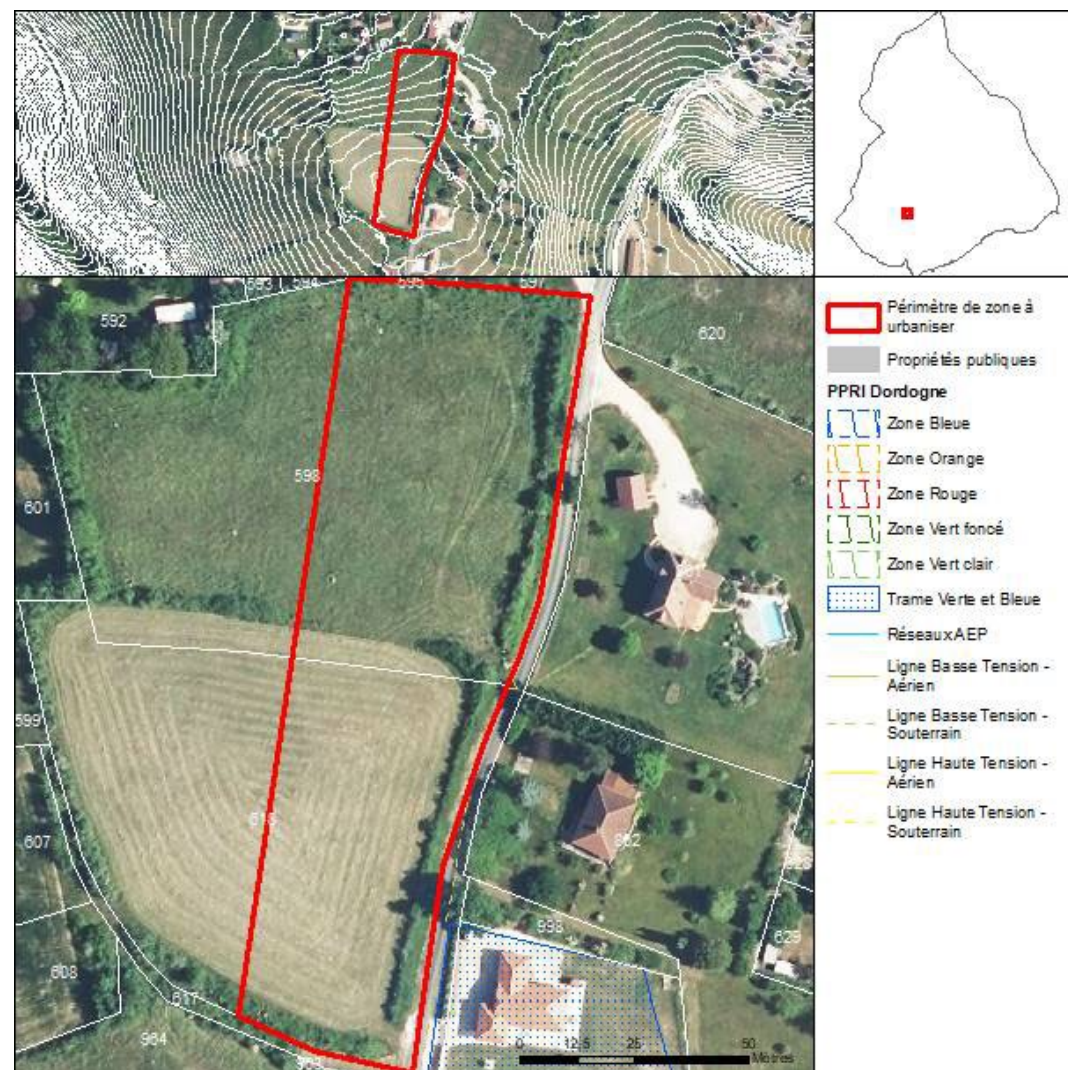
Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui

Servitudes applicables :

Périmètre Monuments Historiques





Principes d'aménagement :

Ce secteur prend la forme d'un linéaire se développant le long d'un chemin rural dans un contexte majoritairement résidentiel. Une seconde zone AU se présente au Nord-Est. Les implantations des constructions, prévues au nombre de 6, seront à privilégier au plus près de la voie. La limite Ouest sera plantée d'une haie bocagère permettant une transition vers l'espace rural. Quant à la haie multi strate en limite Est, elle sera préservée au maximum pour préserver le cadre paysager.



56 | ROCAMADOUR - AU071

Zone 1AUlt

Unité de paysage : Causse de Gramat

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AM364

Surface : 7574 m²

Conditions d'accès et de desserte :

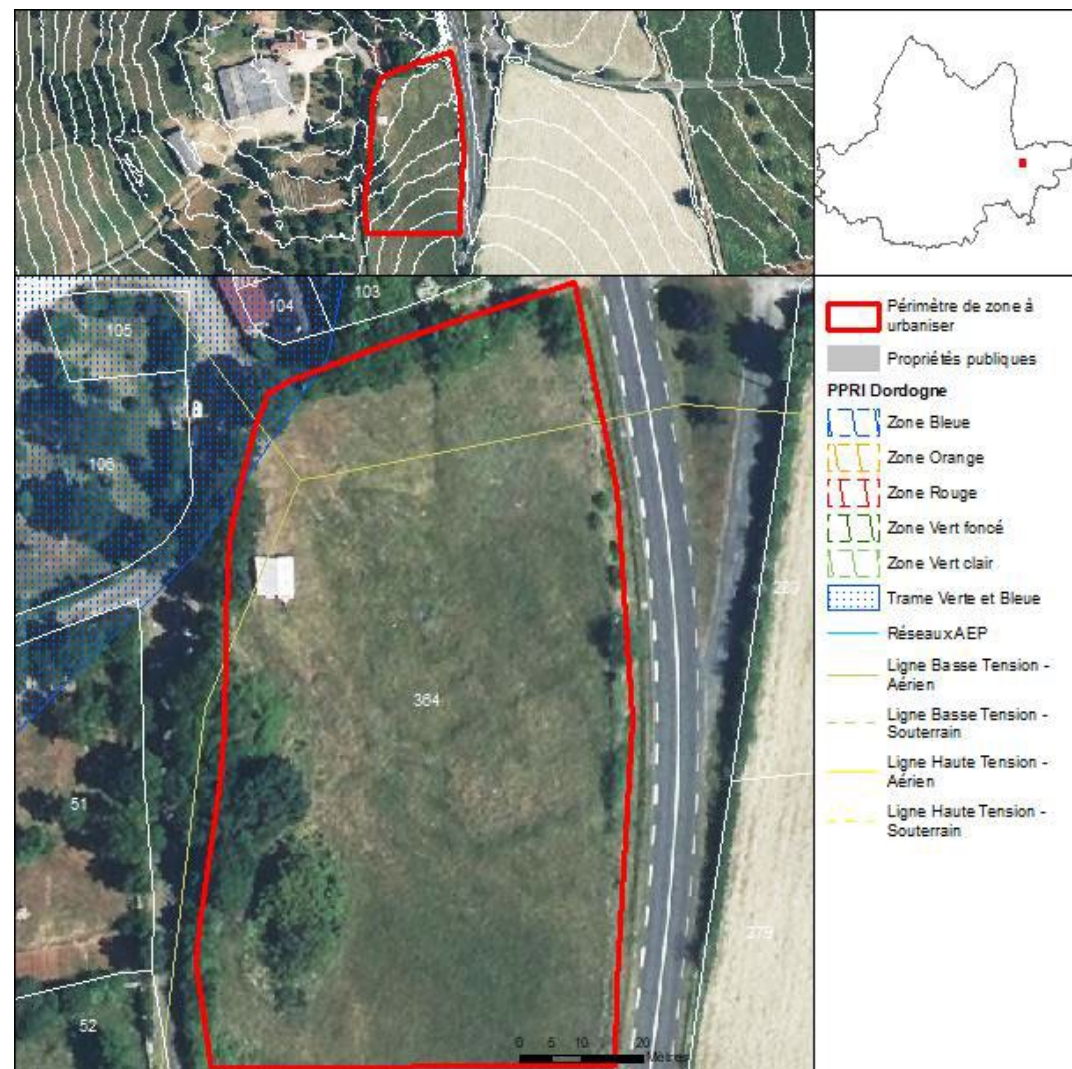
Réseaux :

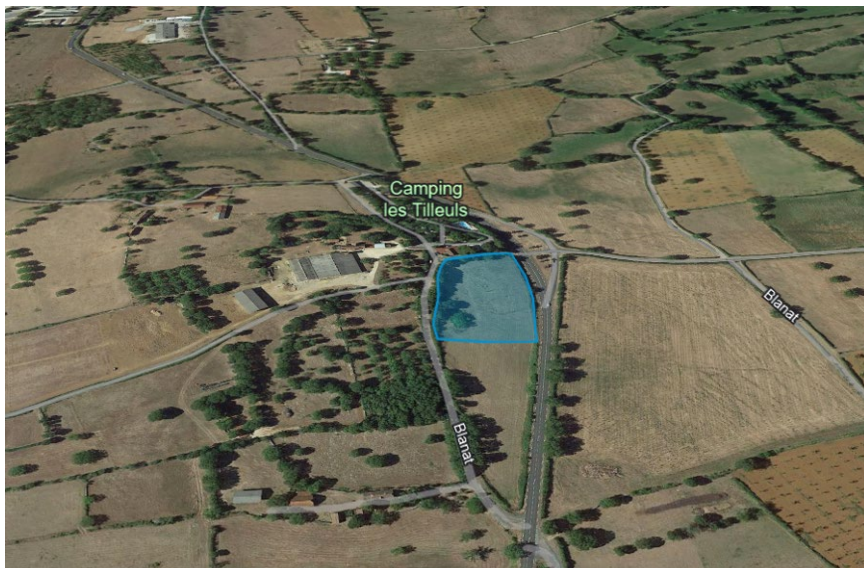
- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non renseigné

Voirie :

Accès existant :

- Voirie départementale : Oui
- Voirie communale/communautaire : Oui, sous réserve de prévoir l'accès sur la VC121





Principes d'aménagement :

Ce site s'inscrit en continuité du camping des Tilleuls et le projet consistera en l'extension de ce dernier. L'accès par la RD sera à proscrire. Les éléments de végétation seront à préserver pour garantir un cadre paysager qualitatif. Ils pourront être complétés par un linéaire végétal à l'Est mettant à distance la RD.



57 | ROCAMADOUR - AU077

Zone 1AUb

Unité de paysage : Causse de Gramat

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AY169

Surface : 3614 m²

Conditions d'accès et de desserte :

Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non renseigné

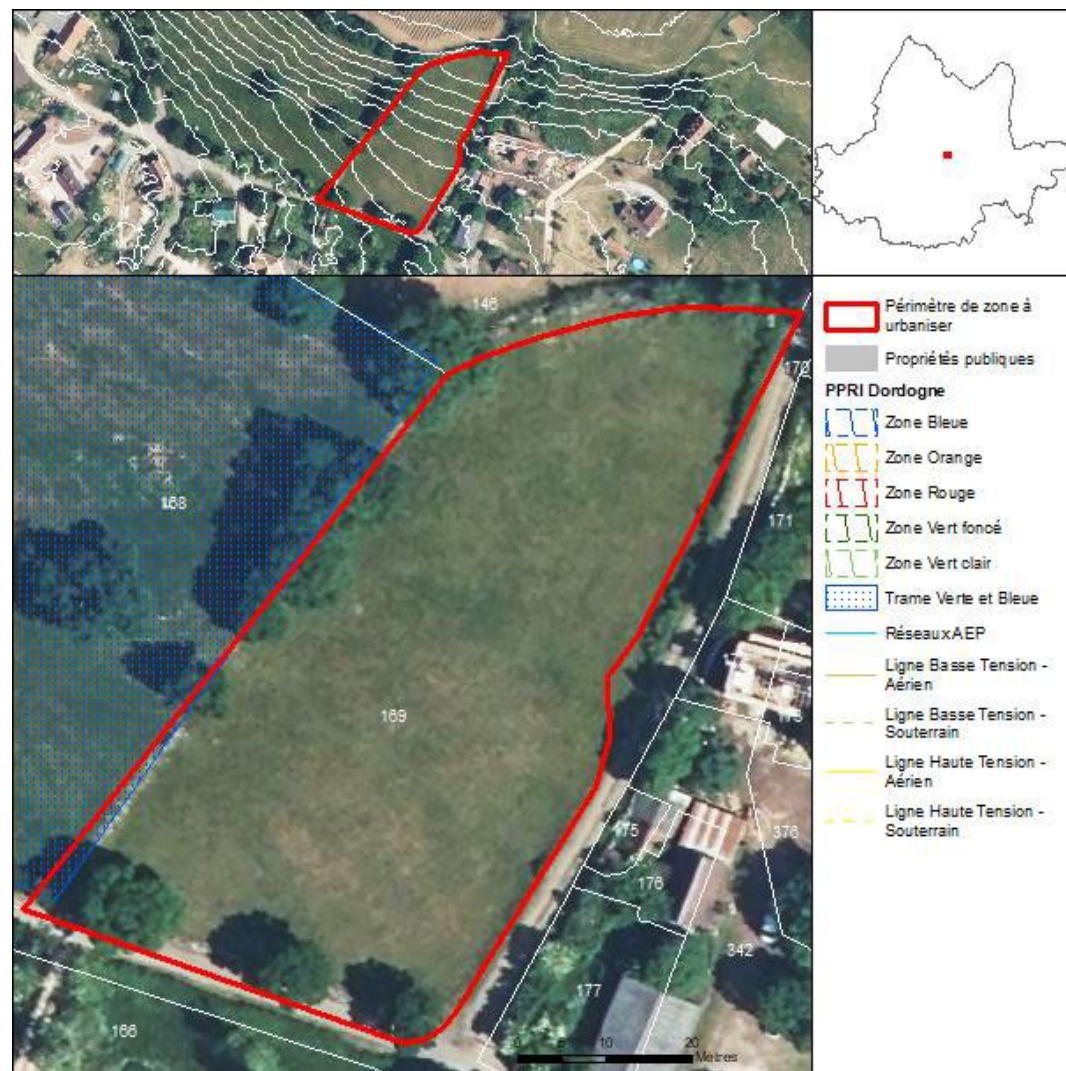
Voirie :

Accès existant :

- Voirie départementale : Oui
- Voirie communale/communautaire : Oui, sous réserve de prévoir l'accès sur la voie communale

Servitudes applicables :

Périmètre Monuments Historiques





Principes d'aménagement :

Ce secteur s'inscrit au sein d'un hameau (lieu-dit Les Alix), à l'intersection de deux voies. De forts enjeux patrimoniaux sont présents du fait de sa situation en extension d'un tissu historique et la présence d'un périmètre MH. De ce fait, les implantations des constructions, prévues au nombre de 3, se feront au plus près des voies et le rapport à l'espace public sera architectural. En termes de phasage, il s'agira d'urbaniser dans un premier temps la partie au plus près du tissu ancien au Sud pour remonter ensuite vers le Nord en longeant la limite Est. Il s'agira de préserver et de revaloriser les murets en pierre sèche marquant les limites. Les terrassements seront à éviter. Les arbres existants en limite Sud et Ouest seront à conserver.



58 | ROCAMADOUR - AU078

Zone 1AUb

Unité de paysage : Causse de Gramat

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AE190,AE4,AE189

Surface : 9791 m²

Conditions d'accès et de desserte :

Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non renseigné

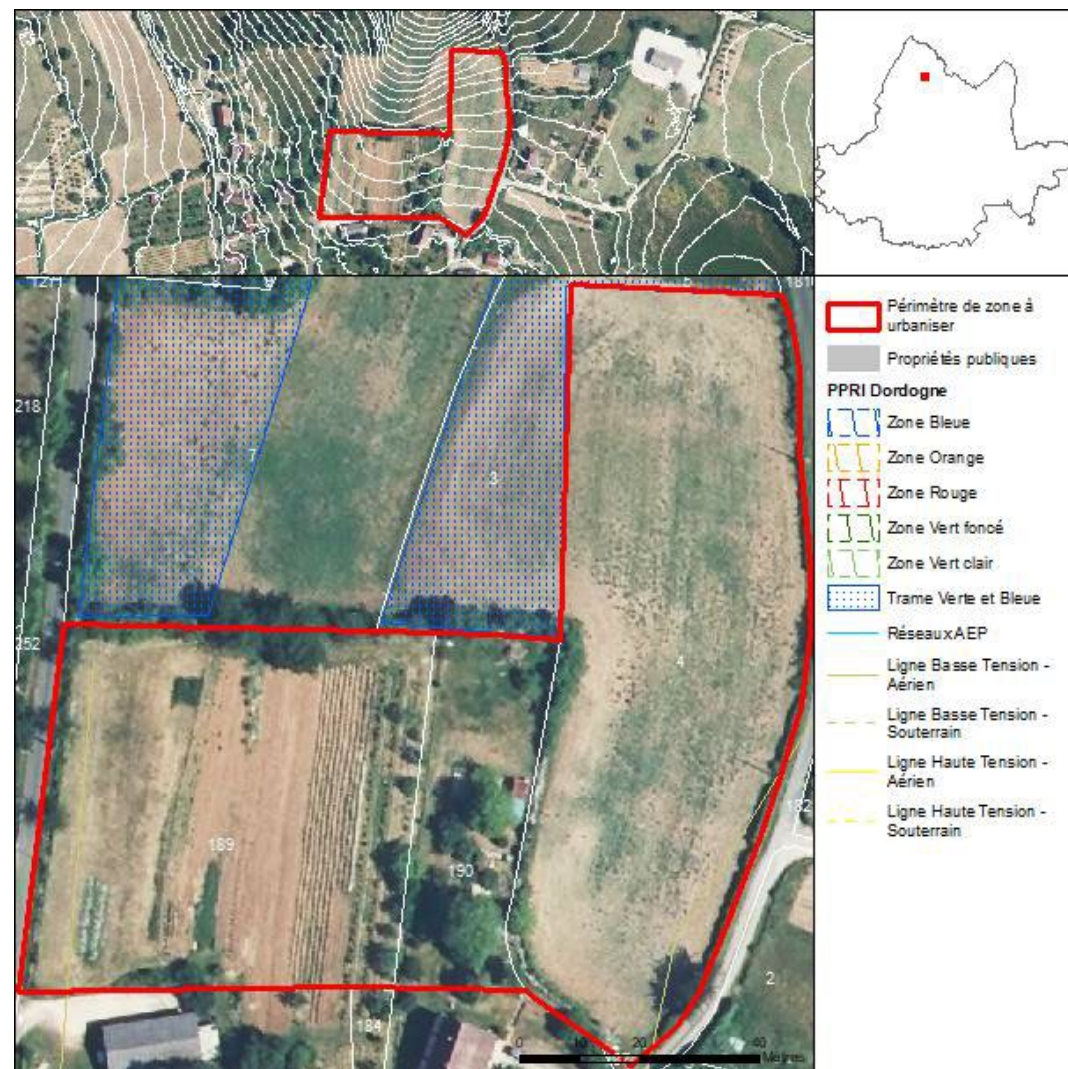
Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui

Servitudes applicables :

Périmètre Monuments Historiques





Principes d'aménagement :

Ce site se trouve en frange Nord du hameau ancien de Mayrinhac le Francal au sein d'un tissu hétérogène entre deux voies qui permettront la desserte des lots. Les constructions seront implantées au plus près des voies et la partie centrale étant utilisée comme potager sera préservée. Les murets en pierre sèche seront à valoriser comme les arbres de haute tige.



59 | ROCAMADOUR - AU083

Zone 1AUc

Unité de paysage : Causse de Gramat

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AP324, AP118, AP119, AP323

Surface : 6496 m²

Conditions d'accès et de desserte :

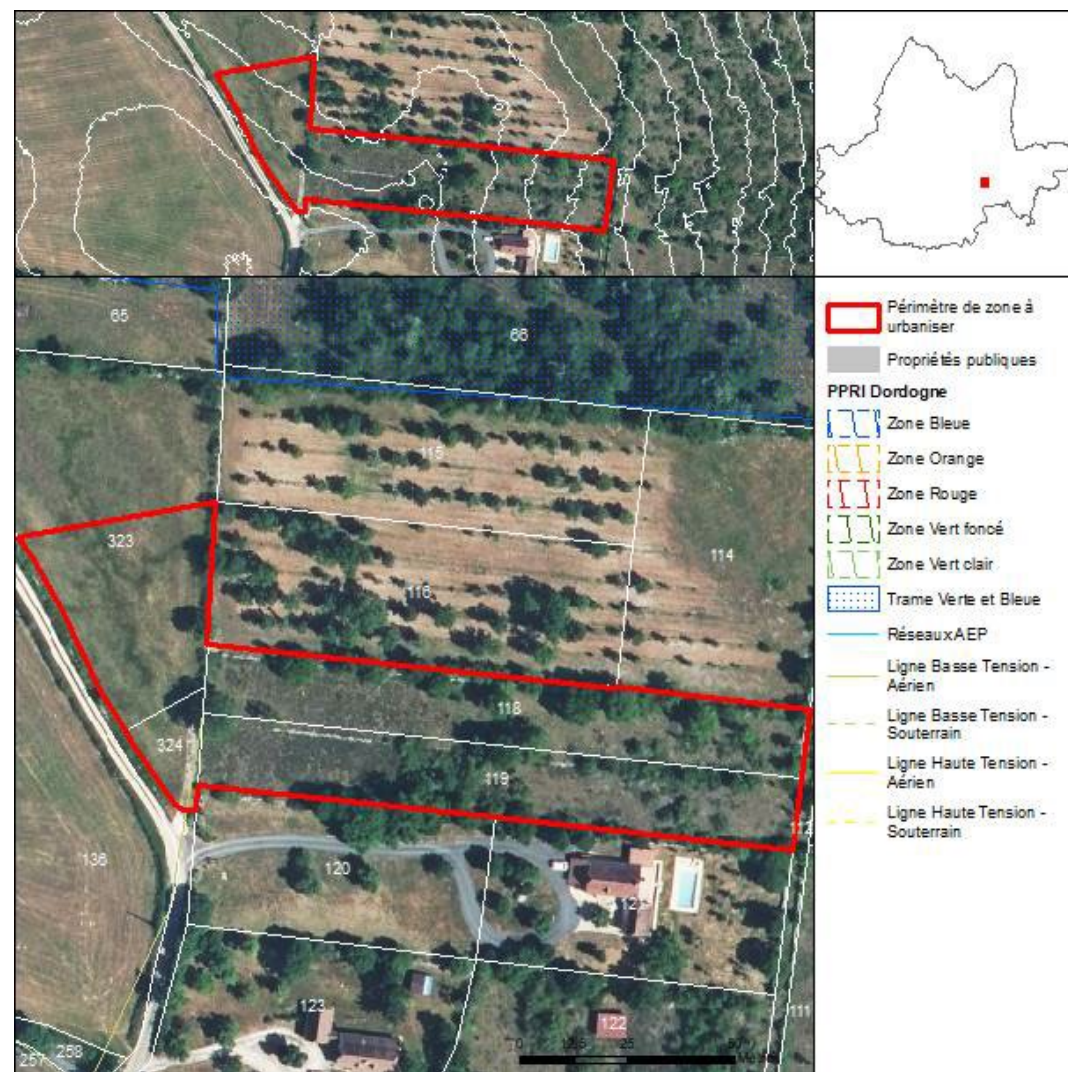
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non renseigné

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui, sous réserve car il n'existe pas de masque du profil en long, car aucune visite n'a été réalisée sur le terrain





Principes d'aménagement :

Ce secteur se trouve en extension d'un tissu bâti très diffus et concerne notamment une parcelle plantée. La seule accroche bâtie se situe au Sud-Est. Les premières constructions s'implanteront en continuité de cette dernière. La zone est desservie à l'Ouest par un chemin rural et est traversée par un second chemin rural, actuellement non carrossable. Son tracé pourra néanmoins être mobilisé pour la desserte des lots. La trame arborée accompagnant le chemin rural central sera conservée et de ce fait une densité moins importante, de 5 ou 6 logements sera possible. Les arbres des parcelles n°118 et n°119 seront à préserver au maximum.

60 | ROCAMADOUR - AU196

Zone 1AUIt

Unité de paysage : Causse de Gramat

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AI38, AI 289

Surface : 7180

Conditions d'accès et de desserte :

Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non renseigné

Voirie :

Accès existant :

- Voirie départementale : Oui





Principes d'aménagement :

Ce site s'inscrit en continuité du camping du Roc et le projet consistera en l'extension de ce dernier. L'accès par la RD sera à proscrire. Les éléments de végétation seront à préserver pour garantir un cadre paysager qualitatif. Ils pourront être complétés par un linéaire végétal à l'Est mettant à distance et créant une coupure avec la RD. Les réseaux sont existants sur le camping existant.

Zone 1AUc

Unité de paysage : Limargue

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : B528

Surface : 3947 m²

Conditions d'accès et de desserte :

Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non desservi

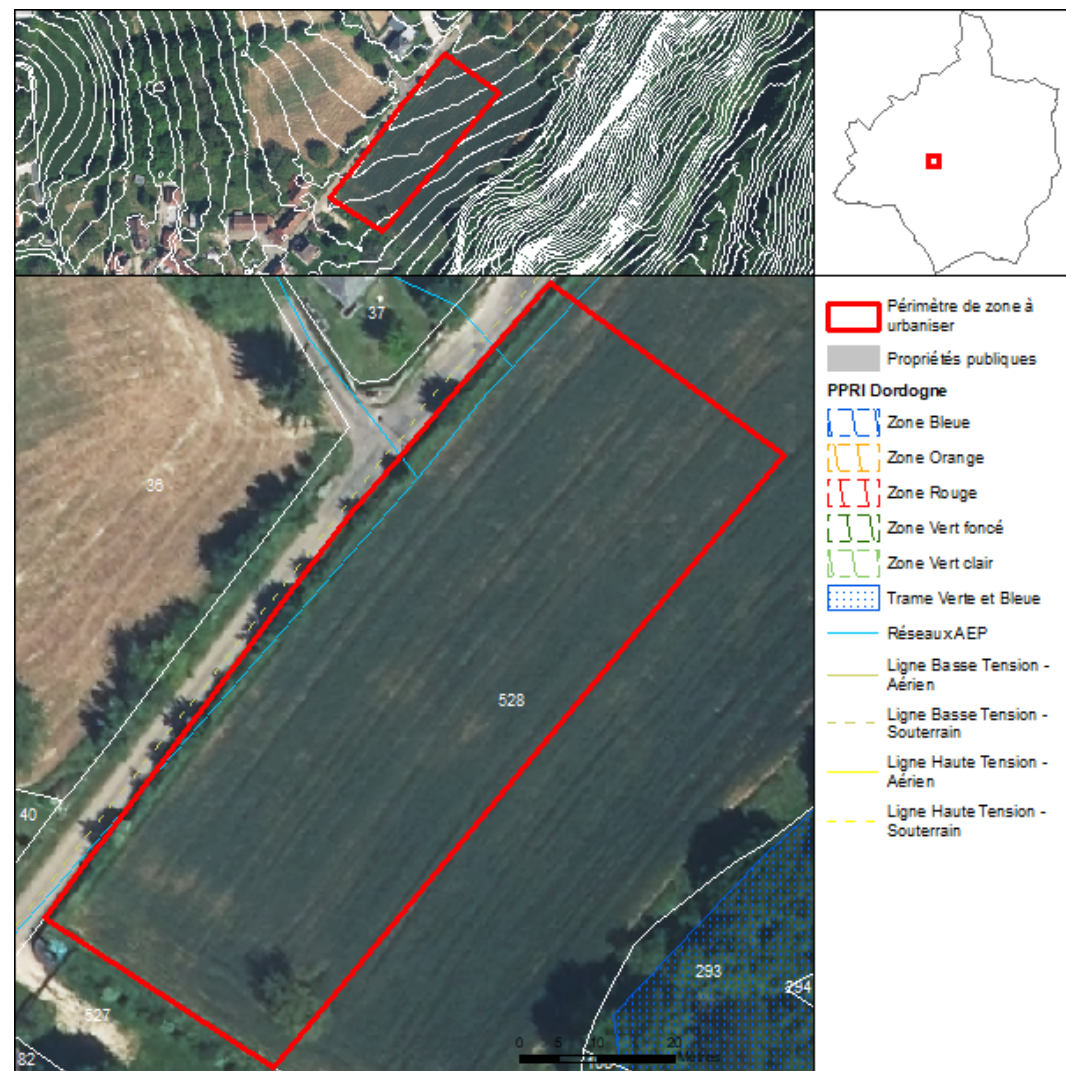
Voirie :

Accès existant :

- Voirie départementale : Oui

Servitudes applicables :

Périmètre Monuments Historiques





Principes d'aménagement :

La zone s'inscrit en entrée Nord-Est du village de Saignes, en continuité d'un tissu bâti ancien. Elle se développe le long de la RD 39. Sous réserve de leur sécurisation, les accès aux 3 lots prévus pourront s'effectuer directement depuis cette dernière. L'arbre au Sud sera conservé.

Les éléments de végétation et le muret en pierre sèche en limite seront à préserver, même s'ils pourront être aménagés ponctuellement pour la création des accès. L'interface en limite Nord-Ouest devra par ailleurs être architecturée dans la mesure où elle participe au cadre paysager de l'entrée du village.



62 | SAINT-DENIS-LES-MARTEL - AU124

Zone 1AUc

Unité de paysage : Vallée de la Dordogne et ses affluents

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AH629,AH628

Surface : 3842m²

Conditions d'accès et de desserte :

Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non renseigné

Voirie :

Accès existant :

- Voirie départementale : Avis favorable sous réserve que le nouvel accès soit positionné en retrait du carrefour RD 32 / RD 803. L'accès sera à créer en milieu de parcelle ou en bout selon l'aménagement proposé.

Servitudes applicables :

Périmètre Monuments Historiques





Principes d'aménagement :

Les constructions devront respecter une ligne de faîtage principale perpendiculaire à la pente et épouser le relief en limitant les terrassements au maximum. Un découpage en lanière avec une largeur du front constructible côté route de 25 ml est à rechercher. Cela pour un nombre de constructions prévues de 4 à 5. Le secteur doit être planté de haies de bordure afin de paysager et de structurer l'OAP



63 | SAINT-JEAN-LAGINESTE - AU130

Zone 1AUc

Unité de paysage : Vallée de la Dordogne et ses affluents

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : B509,B508,B507,B506,B505,

Surface : 7735 m²

Conditions d'accès et de desserte :

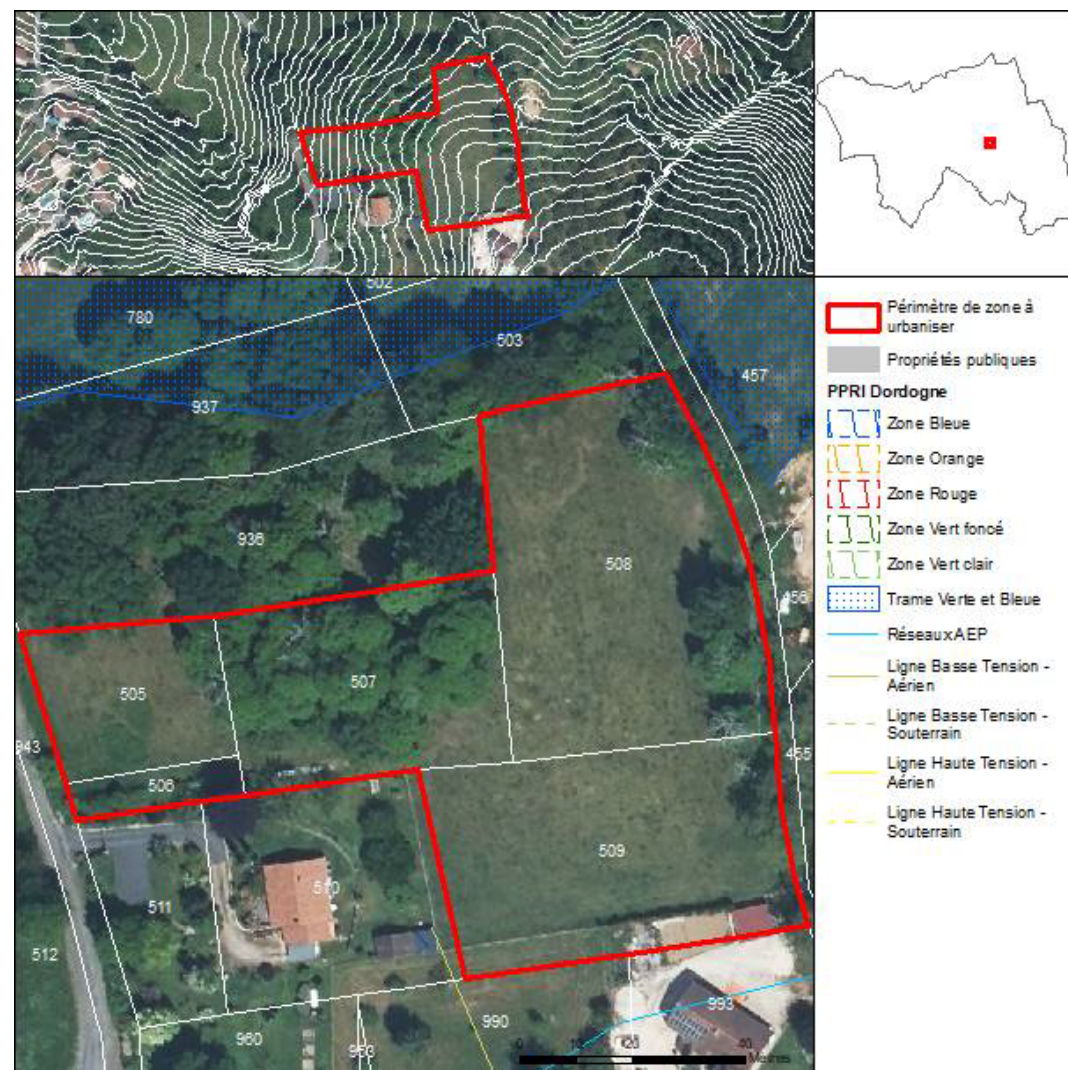
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie départementale : Oui
- Chemin rural : Oui





Principes d'aménagement :

Cette zone s'inscrit en extension du centre ancien, en transition vers un espace boisé au Nord. Elle est desservie à l'Ouest par la RD40 et à l'Est par un chemin rural. La parcelle n°507 verra son couvert boisé maintenu, scindant la zone en deux. Les constructions, prévues au nombre de 5, seront phasées du Sud vers le Nord. Les arbres de haute tige seront à préserver autant que possible.



64 | SAINT-JEAN-LESPINASSE - AU086

Zone 1AUc

Unité de paysage : Vallée de la Dordogne et ses affluents

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : C553,C554,C551,C555,C552

Surface : 4407 m²

Conditions d'accès et de desserte :

Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Desservi

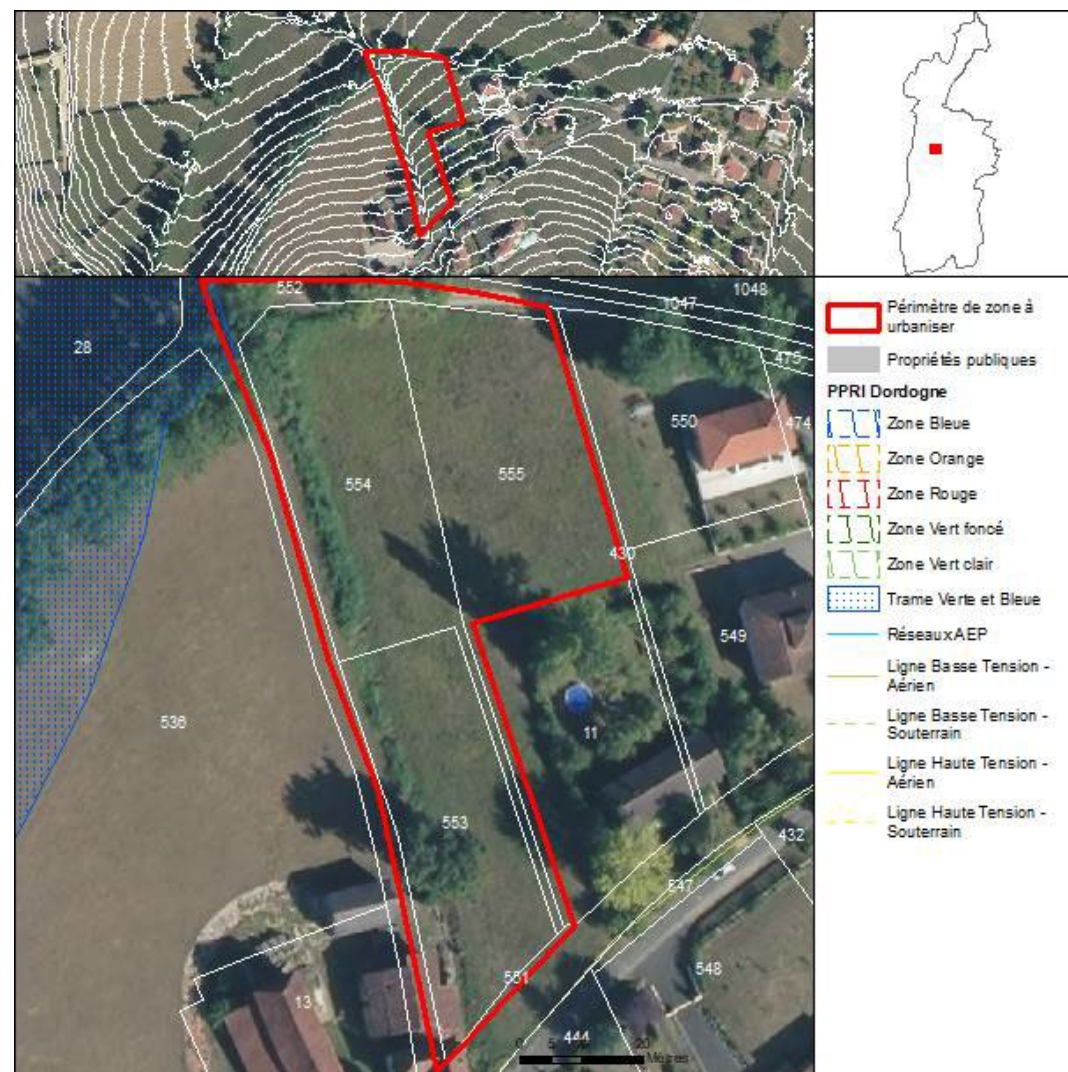
Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui

Servitudes applicables :

Périmètre Monuments Historiques





Principes d'aménagement :

Situé au sein d'un tissu résidentiel, le découpage parcellaire actuel de ce secteur permet aujourd'hui un aménagement de 3 lots sans division parcellaire. Le nombre de lots pourra néanmoins être légèrement plus important au besoin.

Les terrassements seront à éviter.

La trame arborée marquant la limite Ouest sera à préserver dans un objectif d'intégration paysagère. Par ailleurs, la bâtisse au Sud-Ouest de la zone portant un caractère patrimonial, l'implantation des constructions devra éviter tout impact visuel sur cette dernière.



65 | SAINT-JEAN-LESPINASSE - AU088

Zone 1AUc

Unité de paysage : Vallée de la Dordogne et ses affluents

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : B375

Surface : 8175 m²

Conditions d'accès et de desserte :

Réseaux :

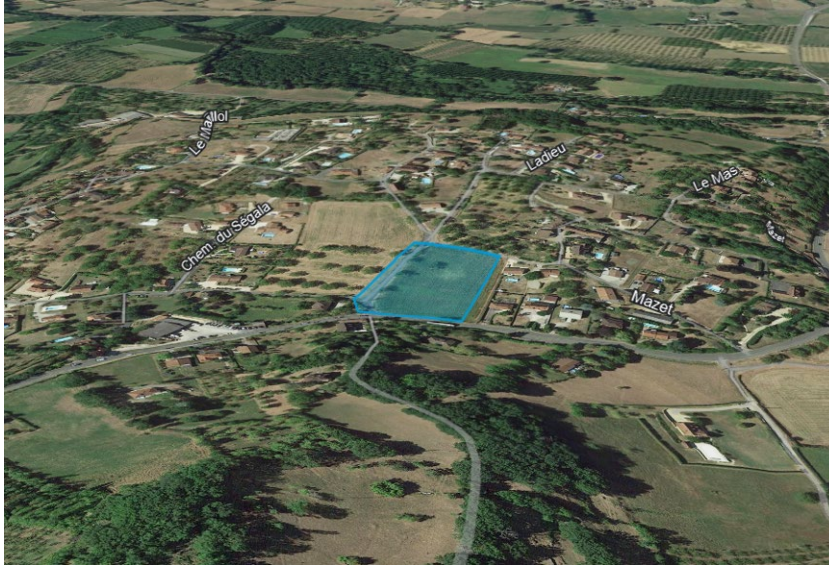
- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non renseigné

Voirie :

Accès existant :

- Voirie départementale : Oui
- Chemin rural : Oui





Principes d'aménagement :

Ce site s'inscrit en extension d'un tissu pavillonnaire sur une ancienne noyeraie dont quelques noyers subsistent. Il est desservi à l'Ouest par une voie communale et au Sud par une RD. Les accès aux 6 lots prévus seront privilégiés depuis la voie communale. Les éléments de végétation seront à conserver dans l'objectif d'une intégration paysagère



66 | SAINT-LAURENT-LES-TOURS - AU091

Zone 1AUc

Unité de paysage : Ségala

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AB174

Surface : 3564 m²

Conditions d'accès et de desserte :

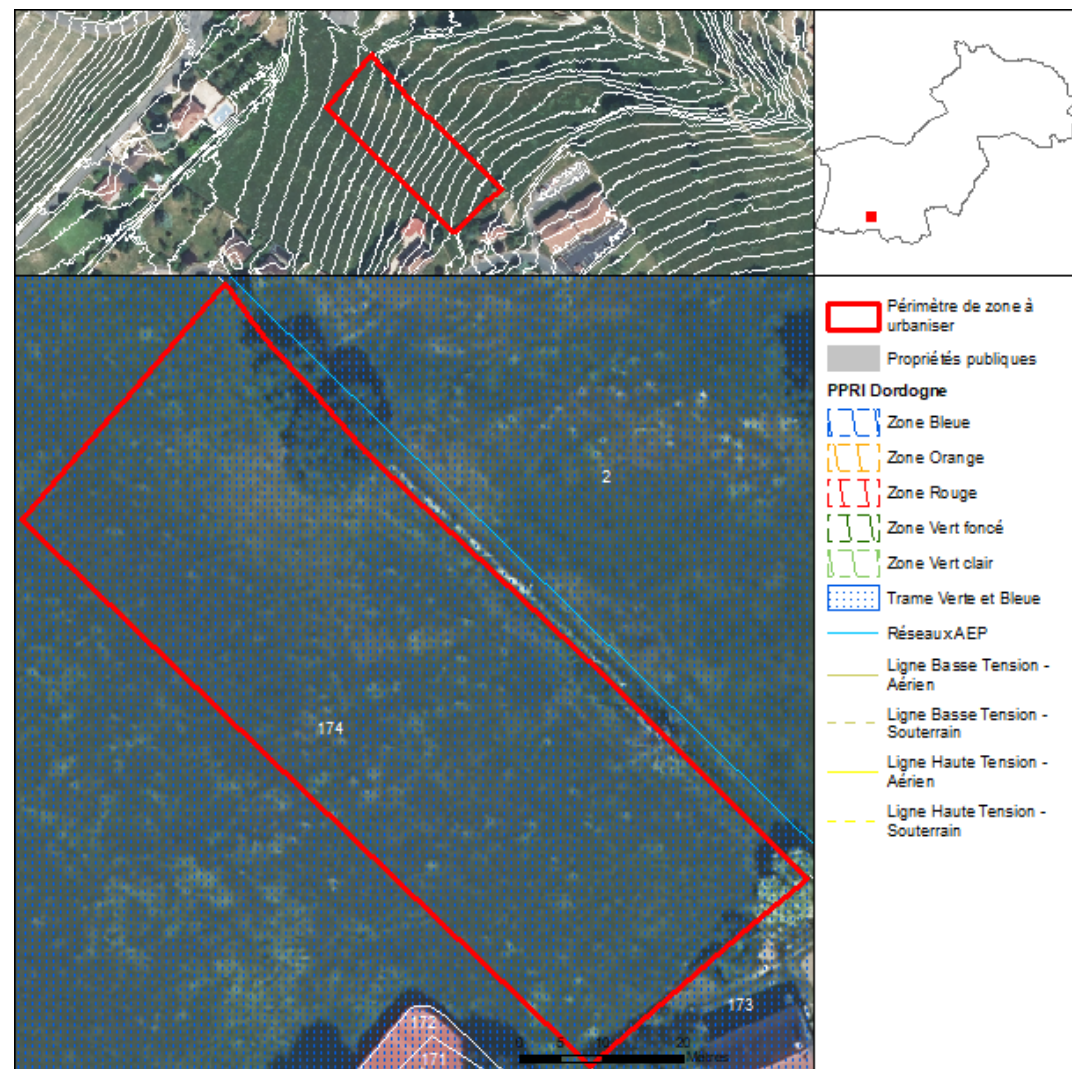
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui, accessible si mise en place d'une limitation à 30 Km/h sur la VC





Principes d'aménagement :

Ce secteur en urbanisme linéaire est desservi par un accès de parcelle agricole sans voirie. Le principe premier est de mettre en oeuvre une voirie de desserte, pour distribuer 3 à 4 lots similaire aux formes urbaines constatés alentours. Ce secteur étant en contrehaut d'une zone Nlt, une lisière paysagère arborée devra être constitué à son abord. les terrassements en roche vive sont proscrits.

67 | SAINT-LAURENT-LES-TOURS - AU200

Zone 1AUc

Unité de paysage : Ségala

Situation urbaine et paysagère : Les faubourgs Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AC19,AC18,

Surface : 4639 m²

Conditions d'accès et de desserte :

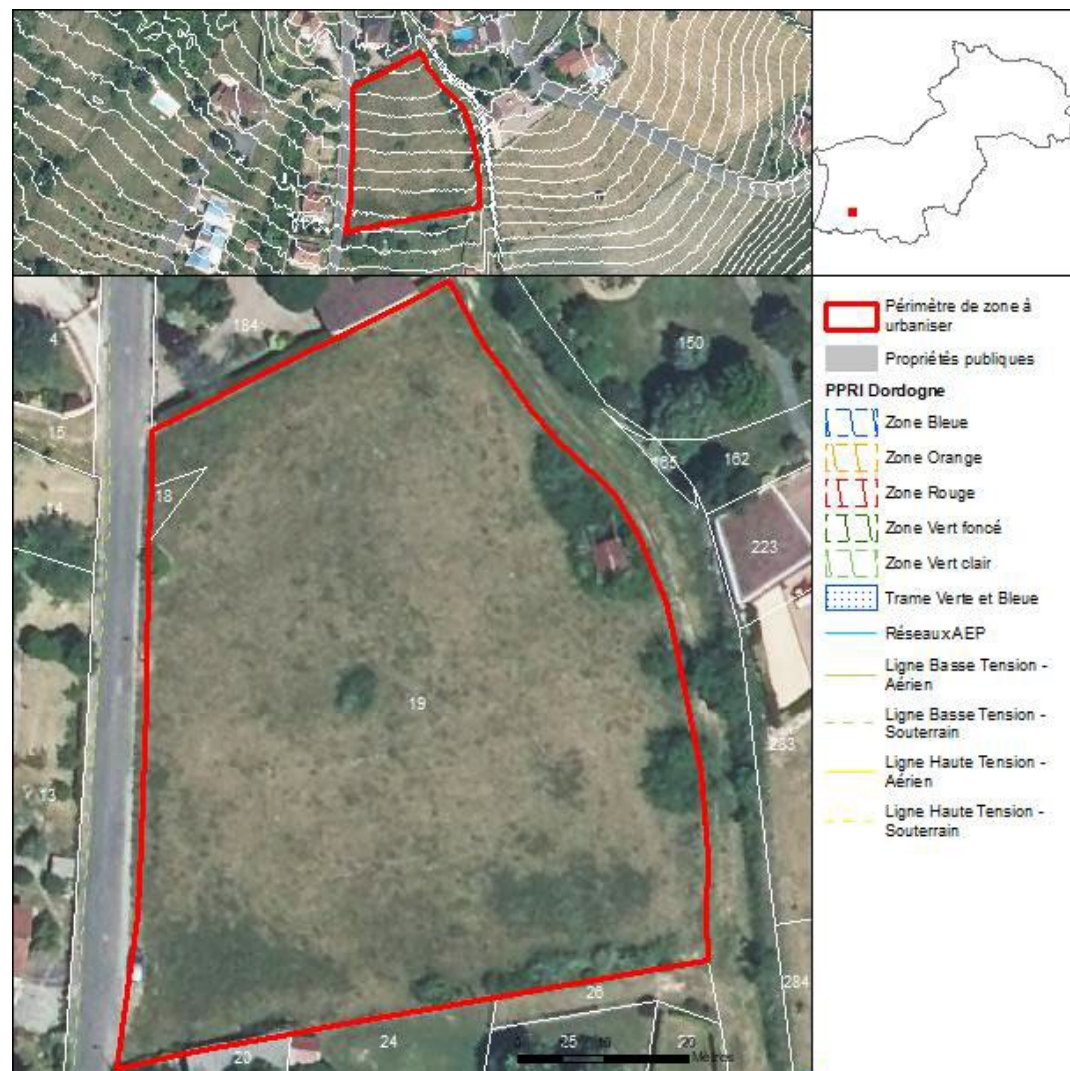
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui





Principes d'aménagement :

Ce secteur, équipé et desservi, pourra être valorisé avec un bouclage entre la rue des Cyprès et le chemin communal à l'Est. Cela permettra de distribuer des lots en lanière Nord-Sud et d'atteindre une densité de 5-6 constructions sur l'OAP. Les éléments végétaux rares sont à conserver et des lisières paysagères arborées seront constituées en bordure de voirie et de lots.

La question du pluvial est sensible et le traitement à la parcelle avec réservoirs tampons doit être effectué. Les orientations des constructions devront respecter la pente, avec le faitage principal parallèle aux courbes de niveau (façade principale vers le Sud).

68 | SAINT-MEDARD-DE-PRESQUE - AU092

Zone 1AUc

Unité de paysage : Vallée de la Dordogne et ses affluents

Situation urbaine et paysagère : Les faubourgs et les zones à urbaniser

Références cadastrales : A191,A192

Surface : 5507 m²

Conditions d'accès et de desserte :

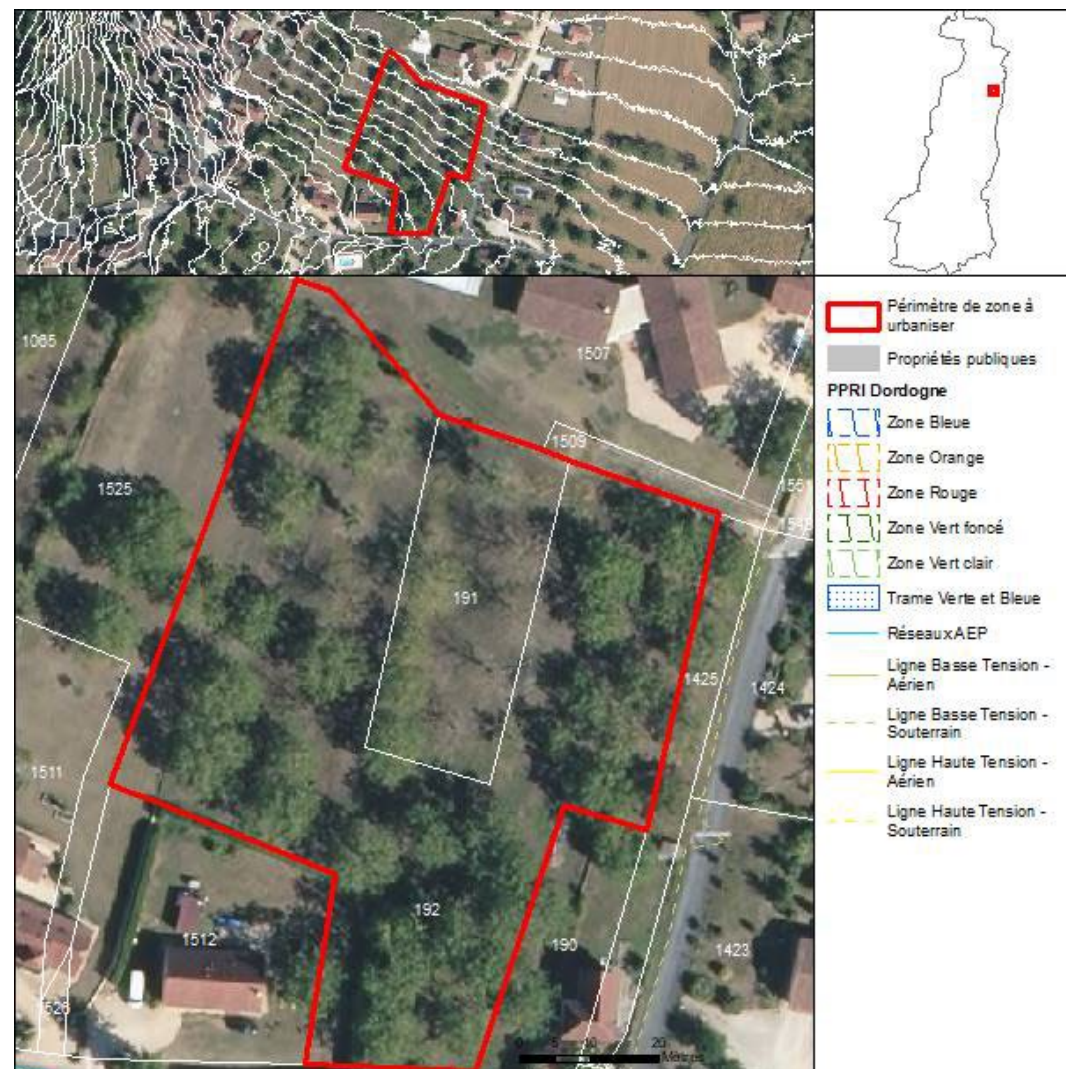
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui





Principes d'aménagement :

Ce secteur s'inscrit dans la densification de la zone U de la commune. La densité recherchée pour le secteur est de 4 à 5 constructions afin de ne pas reproduire la faible densité et des constructions centrées sur de grandes parcelles. Elles seront desservies pour partie par le chemin du Ségala (parcelle 1425) et par la voirie communale au Sud (parcelle 92). Les arbres existants (anciens vergers) seront conservés au maximum et des lisières paysagères de bordure de lot mises en place. Les terrassements sont à éviter.

69 | SAINT-MICHEL-DE-BANNIERES - AU094

Zone 1AUc

Unité de paysage : Vallée de la Dordogne et ses affluents

Situation urbaine et paysagère : Les faubourgs Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AD401

Surface : 3091 m²

Conditions d'accès et de desserte :

Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Desservi

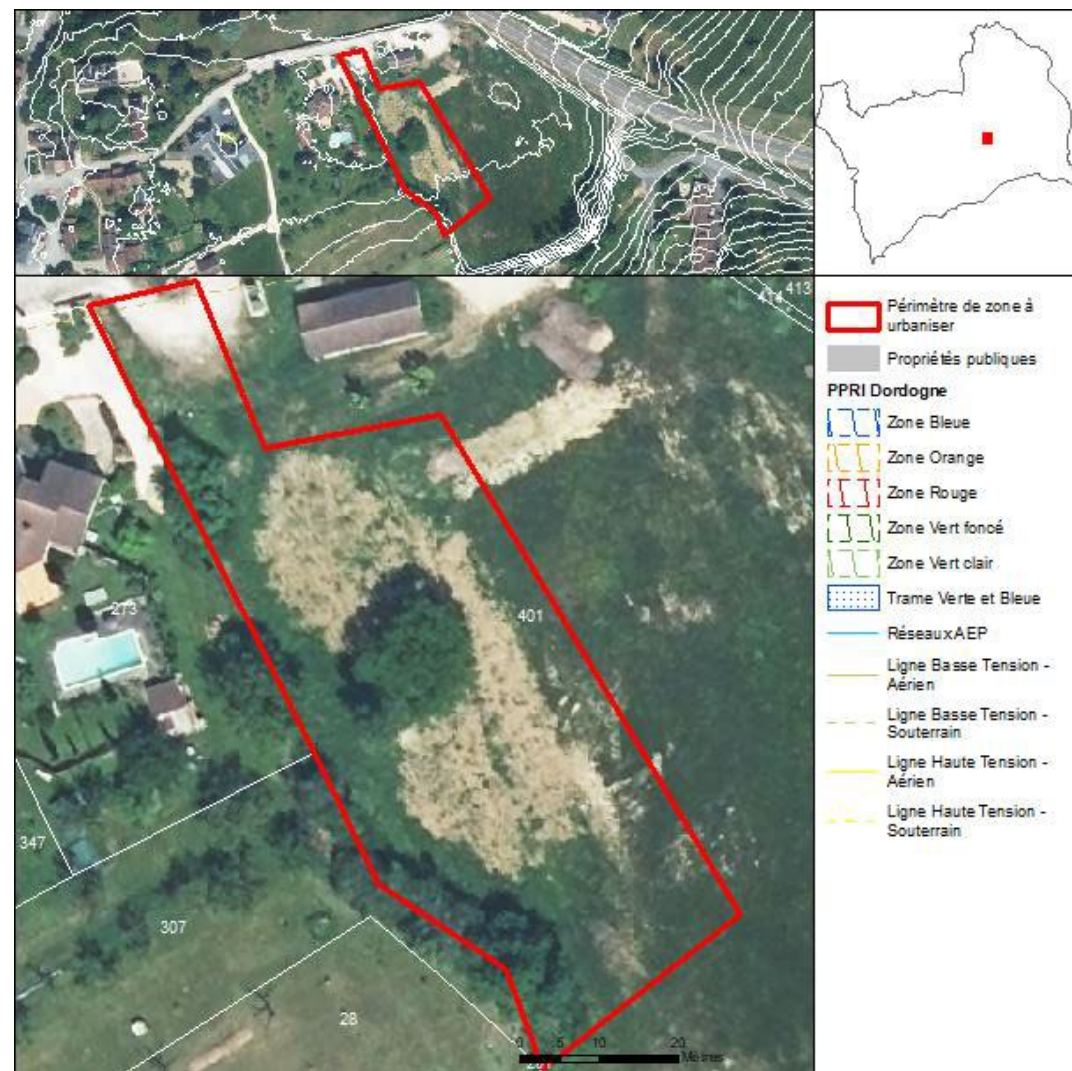
Voirie :

Accès existant :

- Voirie départementale : Oui

Servitudes applicables :

Périmètre Monuments Historiques





Principes d'aménagement :

Ce secteur en lanière doit être desservi à partir de la voirie communale d'accès au village Nord. La voirie calée à l'Ouest de la zone permettra de desservir 3 lots du Nord au Sud, le phasage successif des constructions se fera en commençant par le secteur le plus à proximité de la voirie communale, et en suivant vers le Sud.

Les terrassements et effet motte sont proscrits (vue sur le village) et une lisière paysagère sera constituée en limite Est pour préserver les constructions de l'impact de la RD.



70 | SAINT-MICHEL-DE-BANNIERES - AU095

Zone 1AUb

Unité de paysage : Vallée de la Dordogne et ses affluents

Situation urbaine et paysagère : Les faubourgs Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AH315,AH314,AH313,AH316,AH317,AH318,

Surface : 4483 m²

Conditions d'accès et de desserte :

Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Desservi

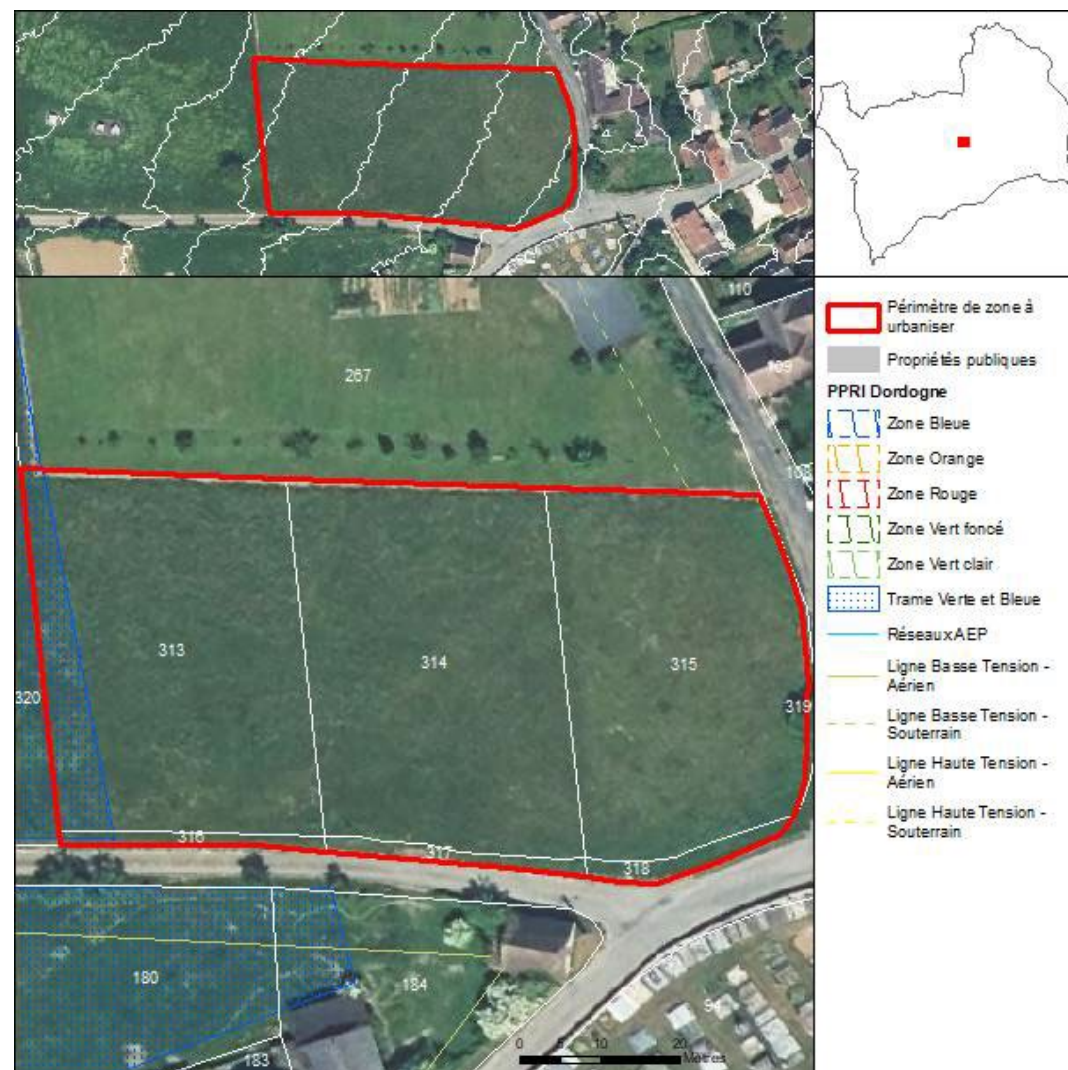
Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui, sous réserve de ne pas créer d'accès direct sur le carrefour

Servitudes applicables :

Périmètre Monuments Historiques





Principes d'aménagement :

Ce secteur desservi et découpé en trois lots doit respecter le principe d'urbanisation par lot, afin de conserver la forme urbaine dense du village. Une densité de 3 constructions est recherchée. L'accroche de bâtiments à la voirie est à respecter pour l'effet rue à la sortie du village et sous le château de Blanat. Les terrassements sont proscrits. Des axes Nord-Sud ou Est Ouest, perpendiculaires aux vues paysagères et à la composition urbaine existante, sont à rechercher pour éviter les biais sur la parcelle.



Zone 1AUep

Unité de paysage : Vallée de la Dordogne et ses affluents

Situation urbaine et paysagère : Les faubourgs Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales :

AK494,AK492,AK491,AK493,AK490,AK489,AK488,AK487,AK486,AK497,AK498,AK503,AK502,AK501,AK500,AK499,AK581

Surface : 25804 m²

Conditions d'accès et de desserte :

Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Desservi

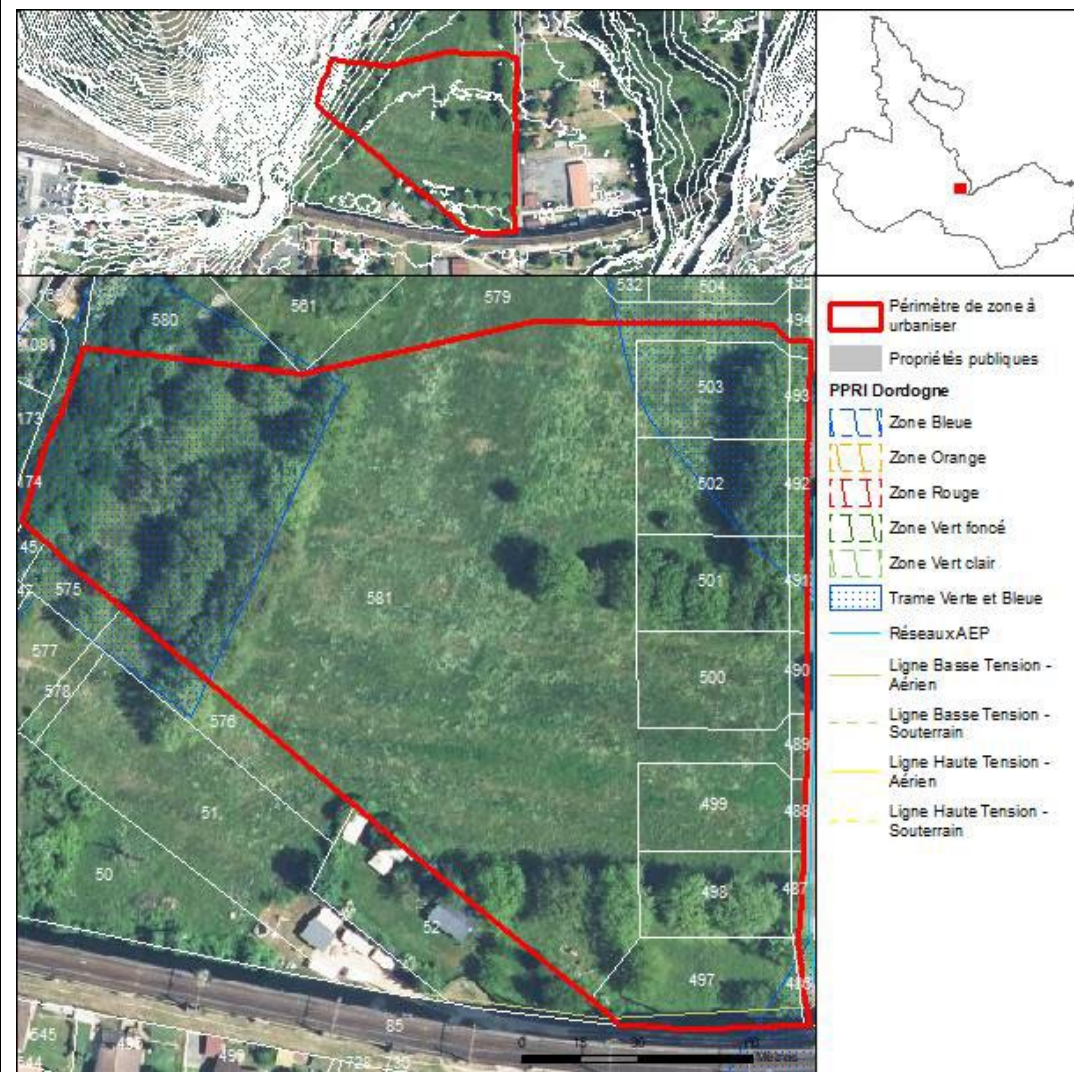
Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui

Servitudes applicables :

Périmètre Monuments Historiques





Principes d'aménagement :

Sur le secteur des Aubugues, la communauté de communes met en oeuvre un projet d'équipement public et de logements complémentaires de cette OAP habitat. Le secteur, proche de la ville et entièrement desservi, devra bénéficier d'une voirie interne et d'une densité de bâti qui devront être étudiés à partir d'un plan d'aménagement d'ensemble exigée pour cette zone. Les boisements présents qui structurent le paysage et améliorent la qualité de vie devront être conservés au maximum. Les orientations bioclimatiques des constructions seront privilégiées. Les terrassements seront limités et les effets de motte sont proscrits, ainsi que les enrochements.

72 | SOUSCEYRAC-EN-QUERCY - AU106

Zone 1AUc

Unité de paysage : Ségala

Situation urbaine et paysagère : Les faubourgs Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AC29,AC30,AC28,

Surface : 8396 m²

Conditions d'accès et de desserte :

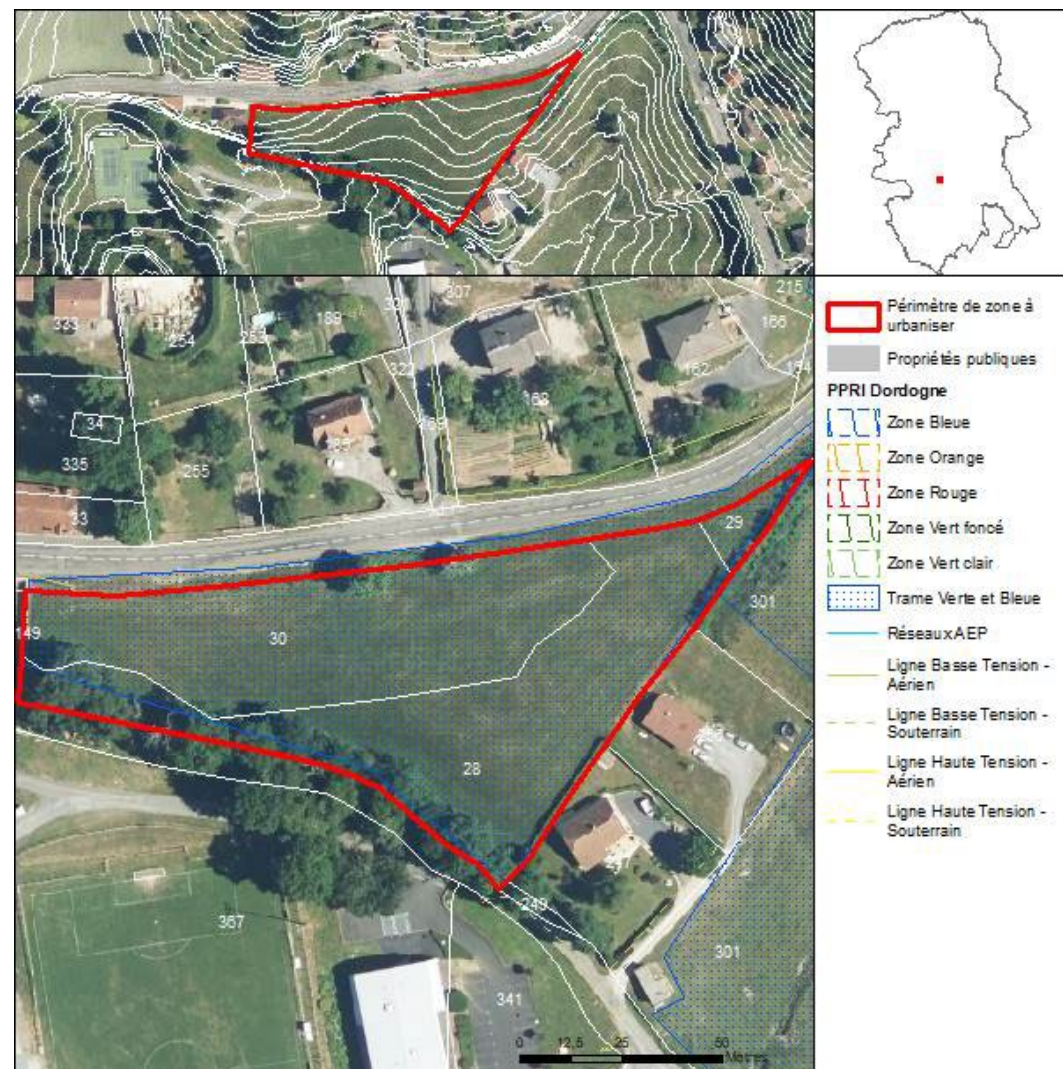
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie départementale : Oui
- Chemin rural : Oui





Principes d'aménagement :

Ce secteur en linéaire d'entrée de village et en contrehaut d'une zone naturelle humide est proche des équipements publics et se prête à une urbanisation résidentielle soignée. Ainsi les principes d'aménagements sont de rechercher une densité de 5 à 8 constructions, dont 5 en position haute. La parcelle 29 est conservée insconstructibles pour laisser un dégagemetn visuel et éviter une trop grande proximité avec le virage. Ensuite il est important de grouper les accès à la RD au moins par 2, Si le Conseil Département refuse les accès RD, un accès commun aux lots devra être réalisé par le sud à partir de la voirie communale d'accès au gymnase, sur la partie du talus la moins haute. Les terrassements seront de faible hauteur et interdit en roche vive, obligatoirement végétalisés. Des axes Nord-Sud ou Est Ouest, perpendiculaires aux vues paysagères et à la composition urbaine existante, sont à rechercher pour améliorer la qualité urbaine. La lisière arborée au Sud doit être préservée et son rôle d'îlot de fraîcheur conservé.





Principes d'aménagement :

Ce secteur dédié à de l'activité forme un linéaire desservi par une voie communale pour ensuite rejoindre la RD 673 au Nord. Les accès aux lots se feront depuis la voie communale. Les haies et les arbres de haute tige au centre seront à préserver.



74 | SOUSCEYRAC-EN-QUERCY - AU108

Zone 1AUc

Unité de paysage : Ségala

Situation urbaine et paysagère : Les faubourgs Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AB391,AB435,AB472,AB470

Surface : 5638 m²

Conditions d'accès et de desserte :

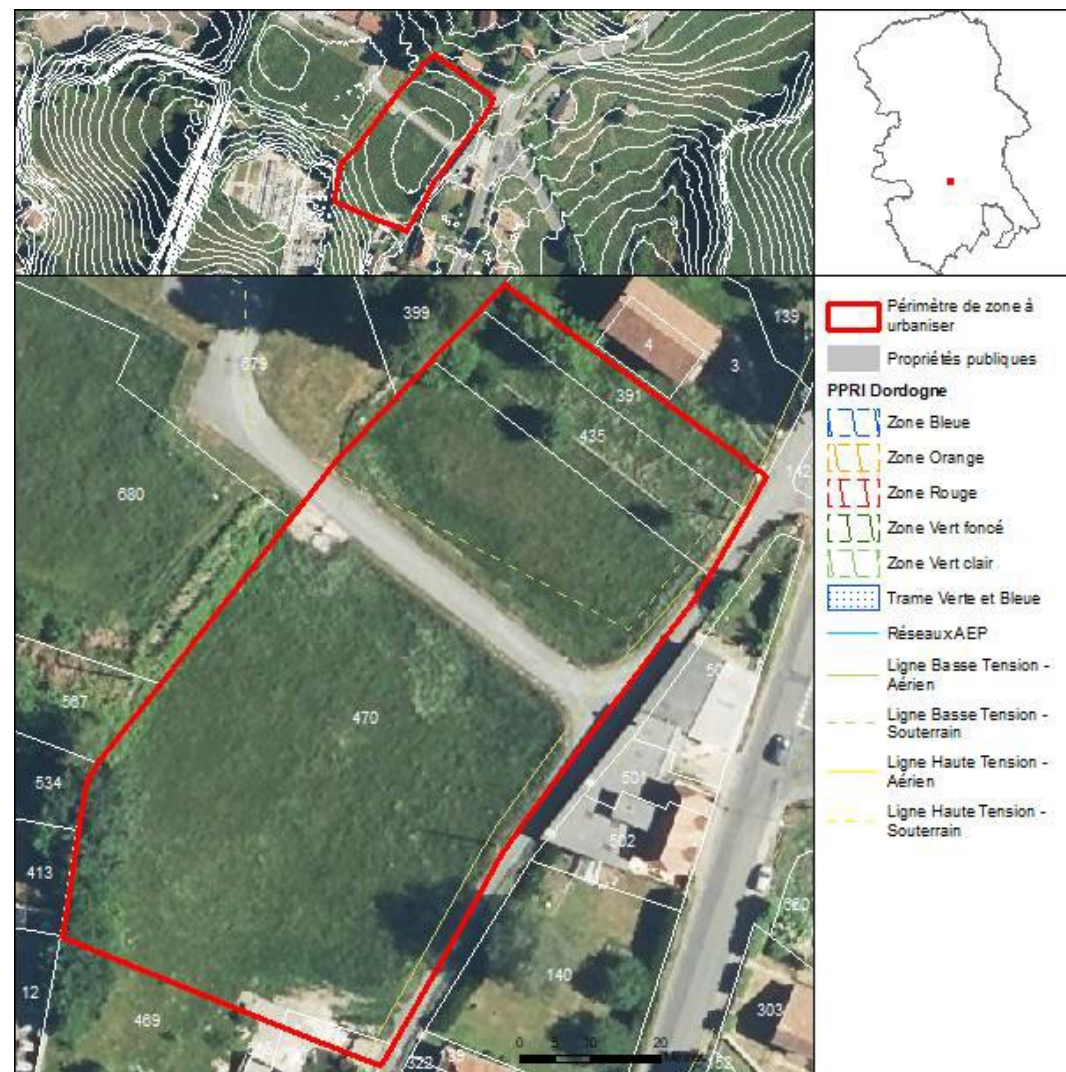
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui, accessible sous réserve pas de masque du profil en long car pas de visite sur le terrain





Principes d'aménagement :

Situé au Nord du centre bourg de Sousceyrac, ce secteur se trouve dans un tissu hétérogène marqué par la présence au Nord-Ouest d'une résidence pour séniors. Les 5-6 lots prévus seront desservis directement depuis les voies communales existantes. Les arbustes existants en limite Nord seront à préserver.

75 | SOUSCEYRAC-EN-QUERCY - AU111

Zone 1AUc

Unité de paysage : Ségala

Situation urbaine et paysagère : Les faubourgs Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AC39,AC293,AC174, AC175

Surface : 10018 m²

Conditions d'accès et de desserte :

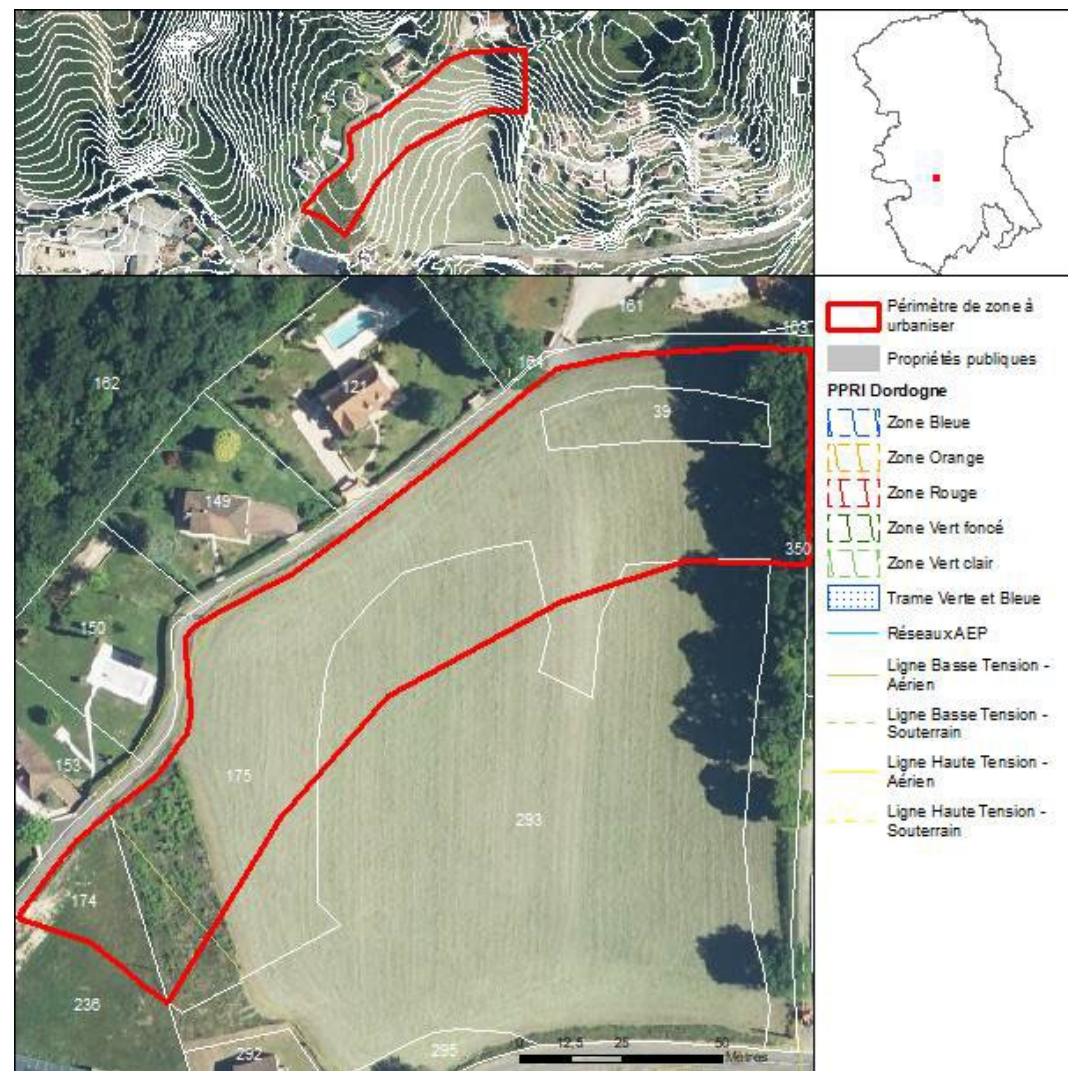
Réseaux :

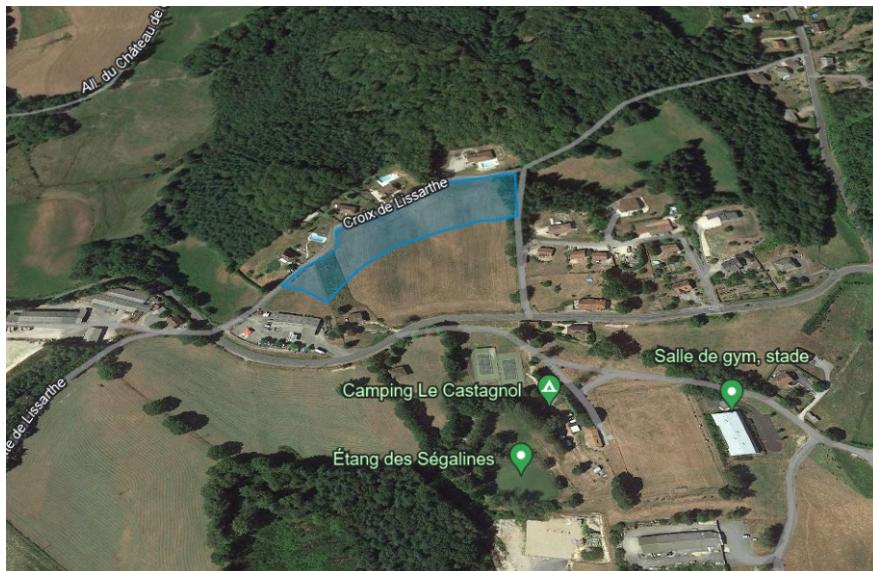
- AEP : Limité à quelques habitations
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui, accessible sous réserve pas de masque du profil en long car pas de visite sur le terrain





Principes d'aménagement :

Ce secteur correspond à un linéaire se développant le long d'un chemin rural, le chemin des Bissieyres Grandes. Les accès aux lots seront créés directement depuis ce dernier. Les terrassements seront à éviter et l'insertion des bâtiments dans la pente veillera à ne pas obstruer les vues des constructions au Nord. La haie arborée à l'Est sera à préserver.

76 | STRENQUELS - AU134

Zone 1AUc

Unité de paysage : Causse de Martel

Situation urbaine et paysagère : Les faubourgs Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : C1132,C705,C1175,C1174,C1108

Surface : 8342 m²

Conditions d'accès et de desserte :

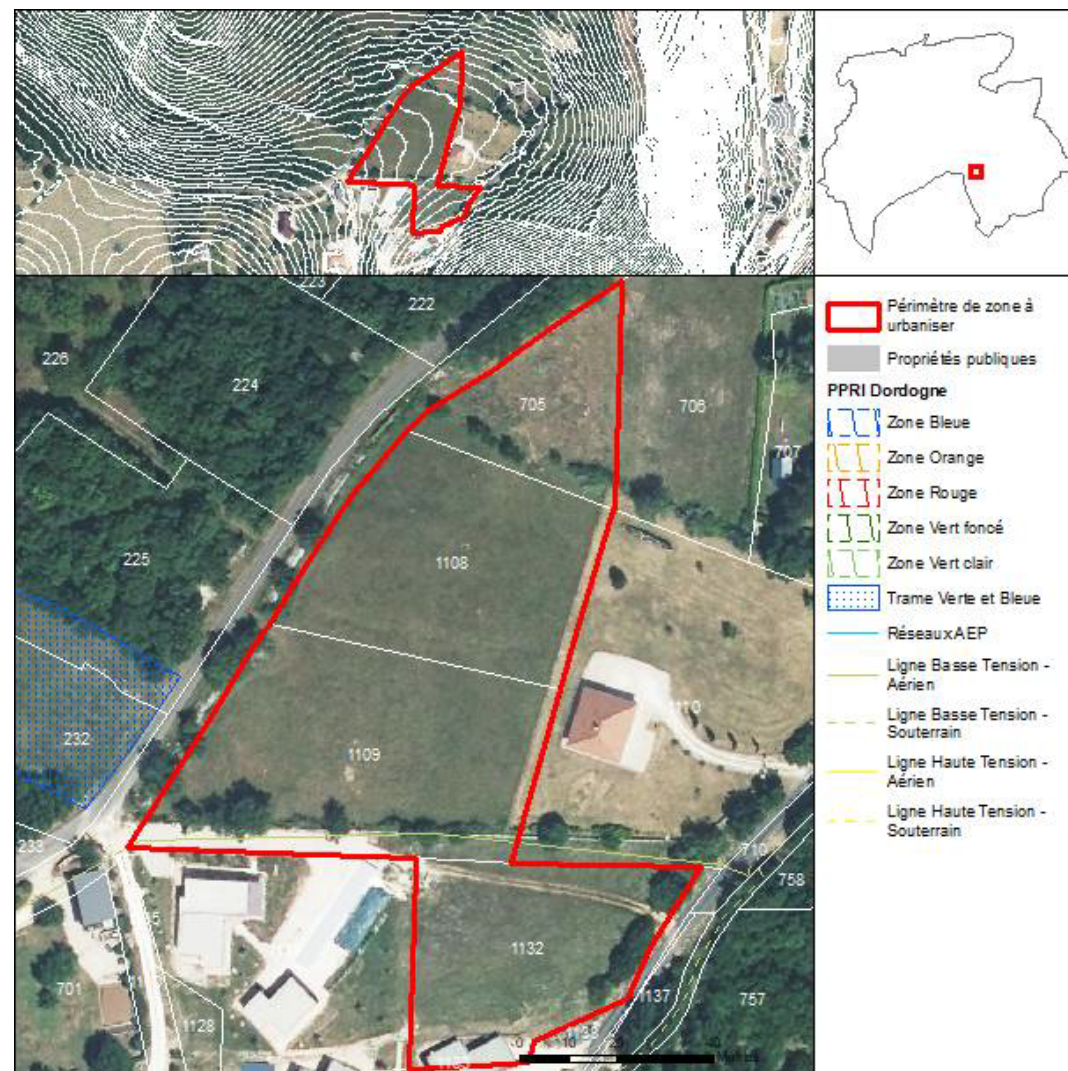
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui





Principes d'aménagement :

Ce secteur de Puy Gastal desservi et équipé comporte un parcellaire qu'il faut respecter et/ou diviser pour atteindre 6 constructions. Les lignes végétales de bordure seront conservées et créées. Les terrassements sont à éviter et ceux en roche vive interdits. Les dessertes de parcelles se feront au plus près des chemins communaux encadrant la zone.

Zone 1AUc

Unité de paysage : Vallée de la Dordogne et ses affluents

Situation urbaine et paysagère : Les faubourgs Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales:

AD622,AD350,AD623,AD348,AD381,AD628,AD629,AD625,AD626,AD354,

Surface : 7968 m²

Conditions d'accès et de desserte :

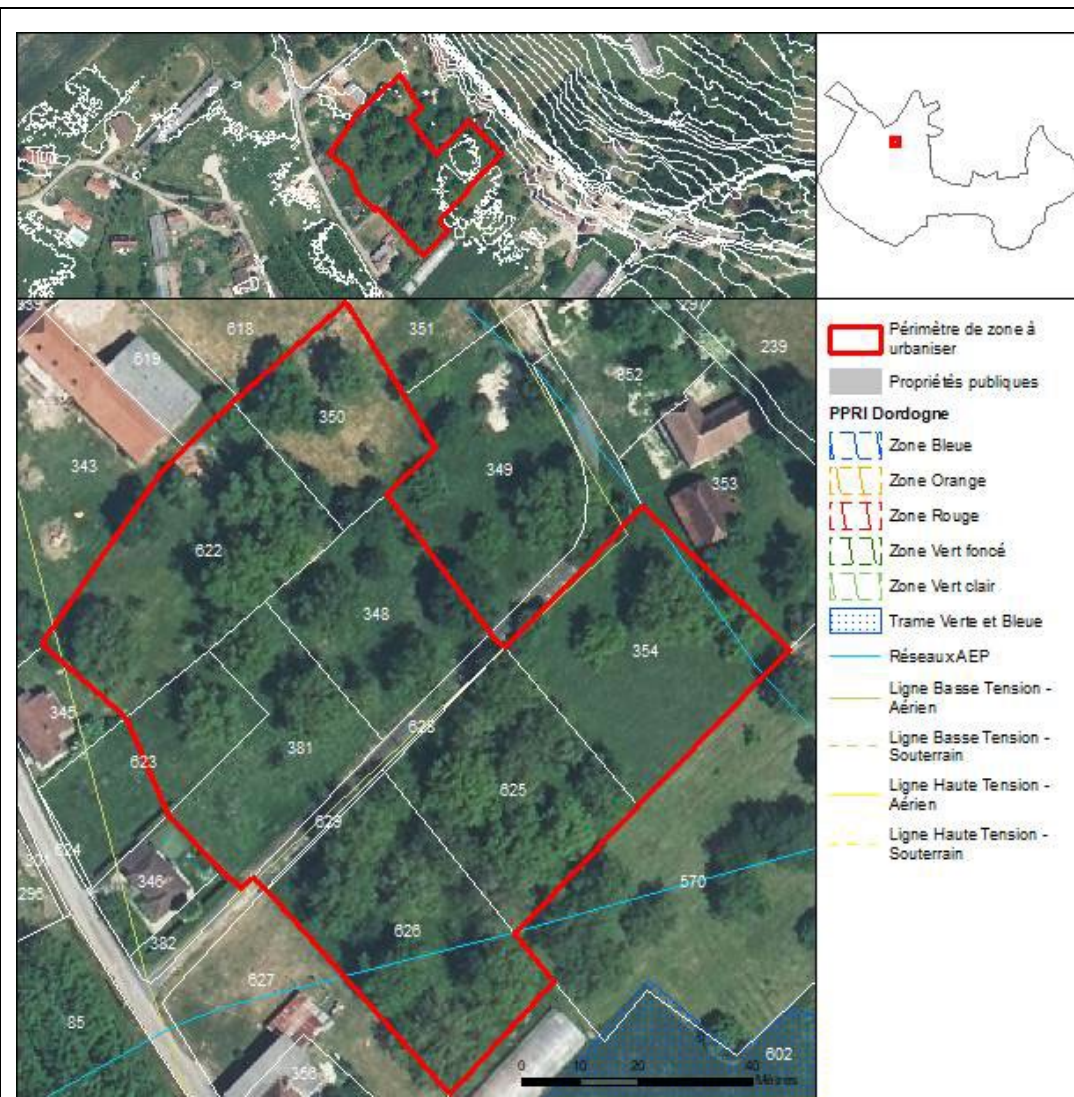
Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non renseigné

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Accessible, mais la voirie n'a pas été transférée à CAUVALDOR, et accessible sous réserve pas de masque du profil en long car pas de visite sur le terrain





Principes d'aménagement :

La desserte et la voirie sont à renforcer pour ce secteur et la constructibilité sera effective quand un outil foncier type PUP sera mis en oeuvre. Les principes d'aménagement sont de conserver le parcellaire tel quel pour rechercher une densité de 7 constructions pour le secteur. les éléments de végétation sont à préserver et les lisières paysagères seront à renforcer afin de maintenir le caractère boisé du quartier. les terrassements et motte sont proscrits. les constructions devront respecter une orientation principale de faîtage Sud-Est/Nord Ouest ou à la rigueur Sud-Ouest/Nord-Est.

Zone 1AUc

Unité de paysage : Vallée de la Dordogne et ses affluents

Situation urbaine et paysagère : Les faubourgs Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AK212,AK210

Surface : 5550 m²

Conditions d'accès et de desserte :

Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non renseigné

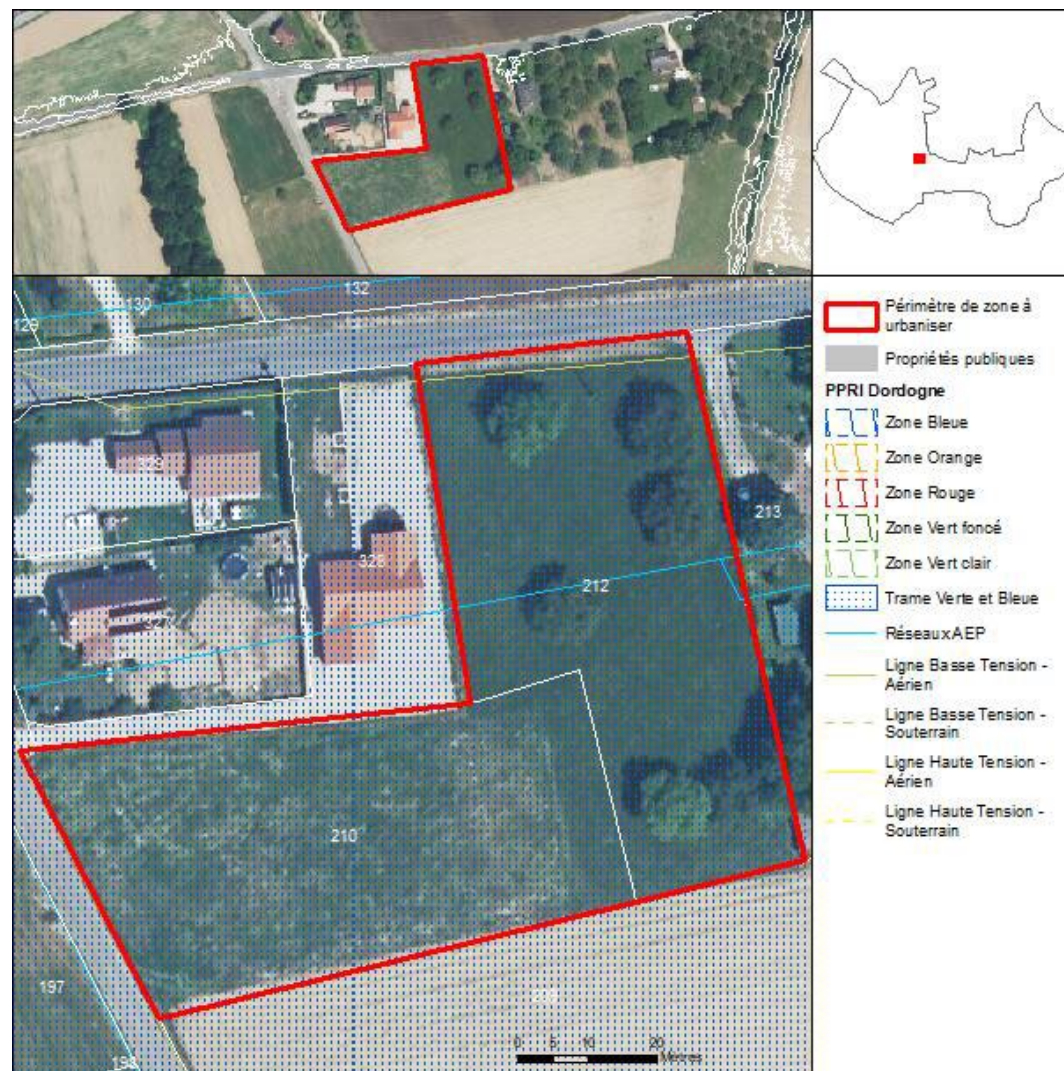
Voirie :

Accès existant :

- Voirie départementale : Accessible sous réserve de prévoir un seul accès pour la desserte de l'ensemble des terrains ouverts à l'urbanisation. L'accès unique se fera depuis la RD 116.

Servitudes applicables :

Périmètre Monuments Historiques - Plan de Prévention des Risques Inondations





Principes d'aménagement :

Le secteur peut être desservi par le chemin rural ou le chemin du Bosc de la Font, et la densité recherchée doit être de 3 à 4 constructions pour le secteur. Il faut éviter la constructibilité sur chaque parcelle et se retrouver avec seulement deux constructions et une densité trop faible compte tenu de la superficie de 5500 m². Les façades principales seront orientées au Sud-Sud-Est. Les boisements seront conservés et les lisières paysagères doivent être recherchée sur les pourtour des lots. les terrassements et les mottes sont à éviter.



Zone 1AUc

Unité de paysage : Limargue

Situation urbaine et paysagère : Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AH275,

Surface : 3776 m²

Conditions d'accès et de desserte :

Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Non desservi

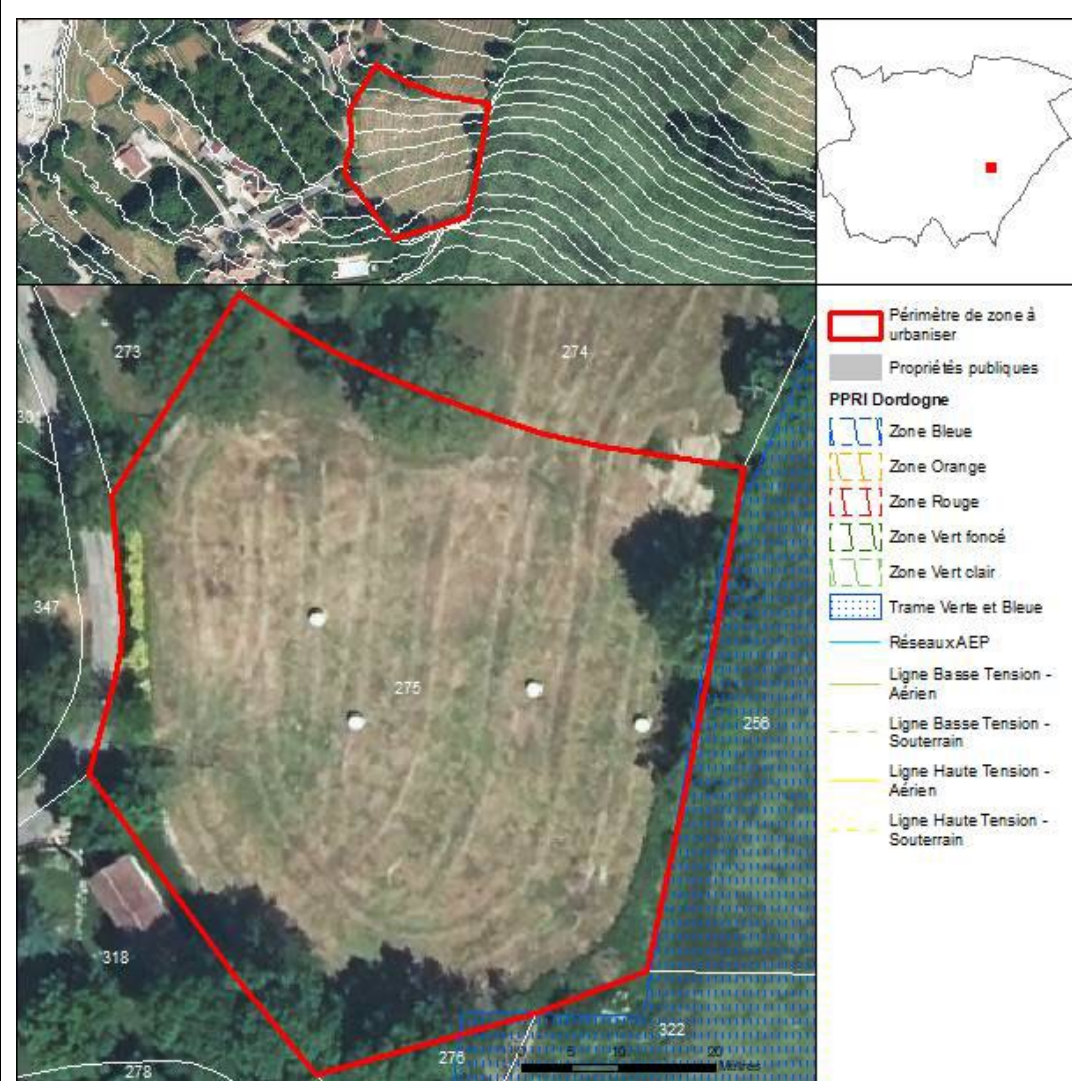
Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui

Servitudes applicables :

Périmètre Monuments Historiques





Principes d'aménagement :

Cette zone concerne une dent creuse dans un hameau ancien, au lieu-dit Jouandou. Elle fait face à une noyeraie. L'accès à créer sera à prévoir depuis la voie à l'Ouest et l'urbanisation, comprenant 3 lots à bâtir, sera préférentiellement à mener du Sud-Ouest au Nord-Est. Les haies arborées participant à l'insertion paysagère seront à préserver.

Zone 1AUc

Unité de paysage : Limargue

Situation urbaine et paysagère : Les faubourgs Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AC257,AC270

Surface : 4171 m²

Conditions d'accès et de desserte :

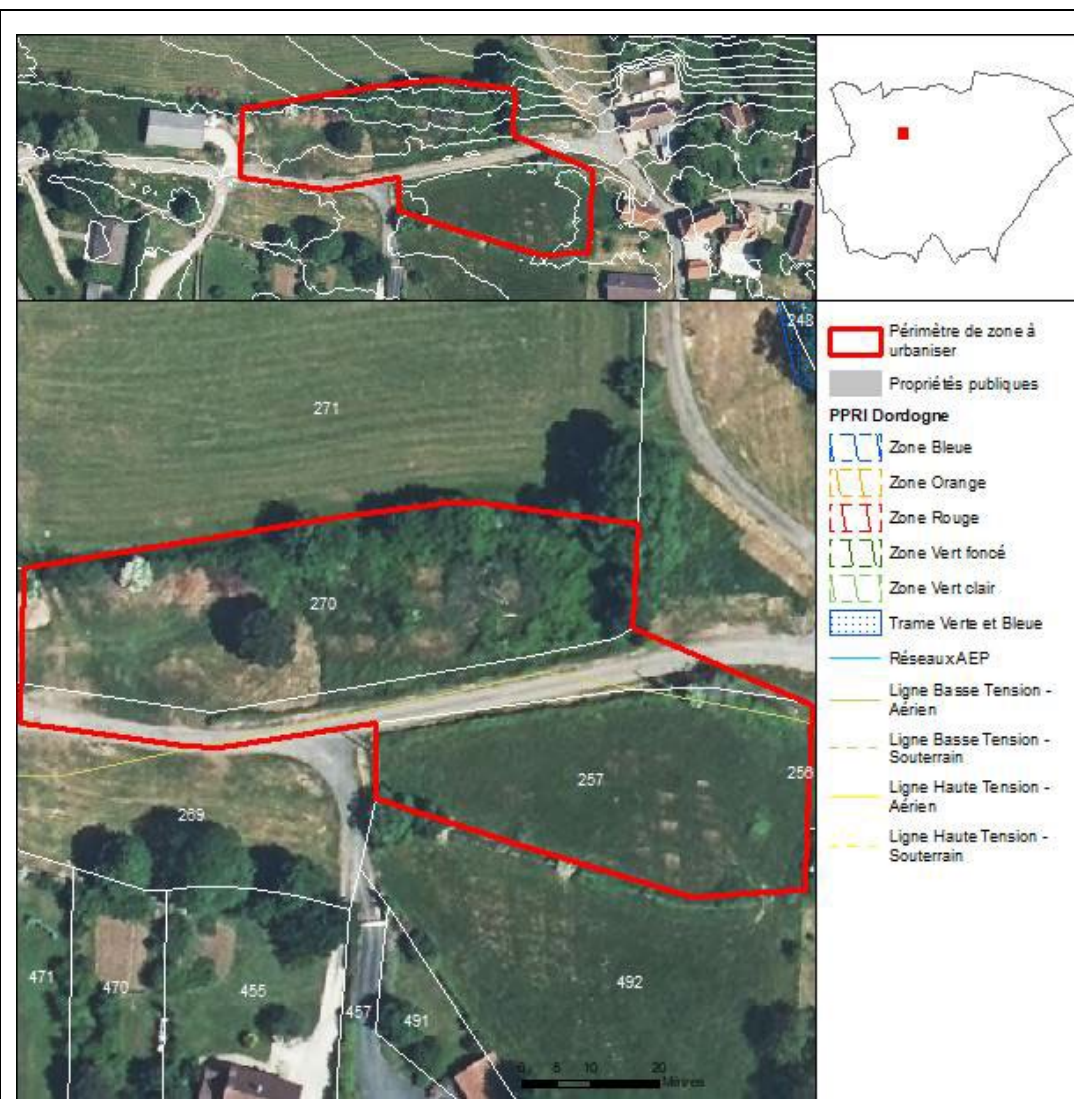
Réseaux :

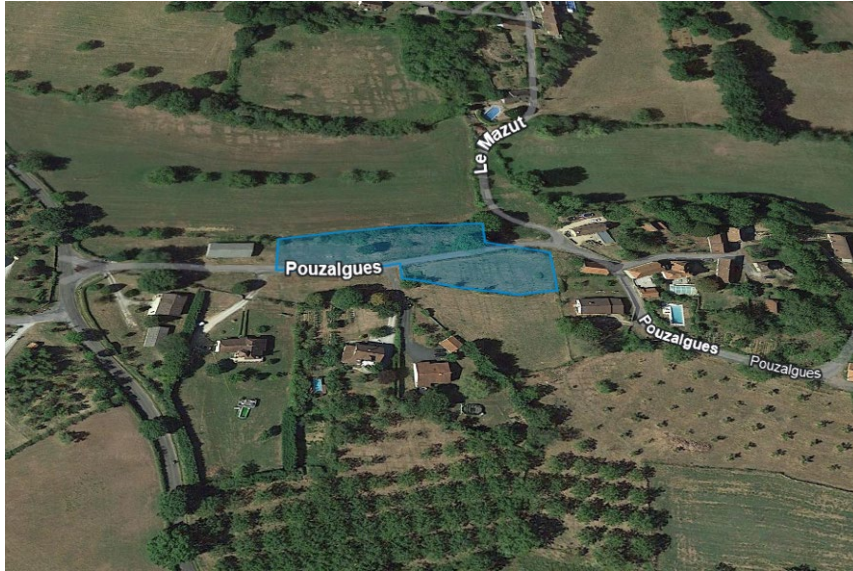
- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Desservi

Voirie :

Accès existant :

- Voirie communale/communautaire : Oui





Principes d'aménagement :

A l'entrée du hameau de Tremoulet, cette zone en linéaire doit atteindre 4 à 5 constructions proches de la voirie, et conserver la végétation existante. L'accroche à la voirie de bâtiments doit être recherchée, pour respecter la configuration urbaine existante sur le hameau. Cette zone sera urbanisable sous réserve de l'alimentation en eau et électricité.

81 | ROCAMADOUR – AU214

Zone 1AUIt

Unité de paysage : Causse de Gramat

Situation urbaine et paysagère : Les faubourgs Les extensions urbaines de faible densité et les zones à urbaniser

Références cadastrales : AX752, AX786

Surface : 26352

Conditions d'accès et de desserte :

Réseaux :

- AEP : Desservi
- Electricité : Desservi
- Assainissement collectif : Desservi

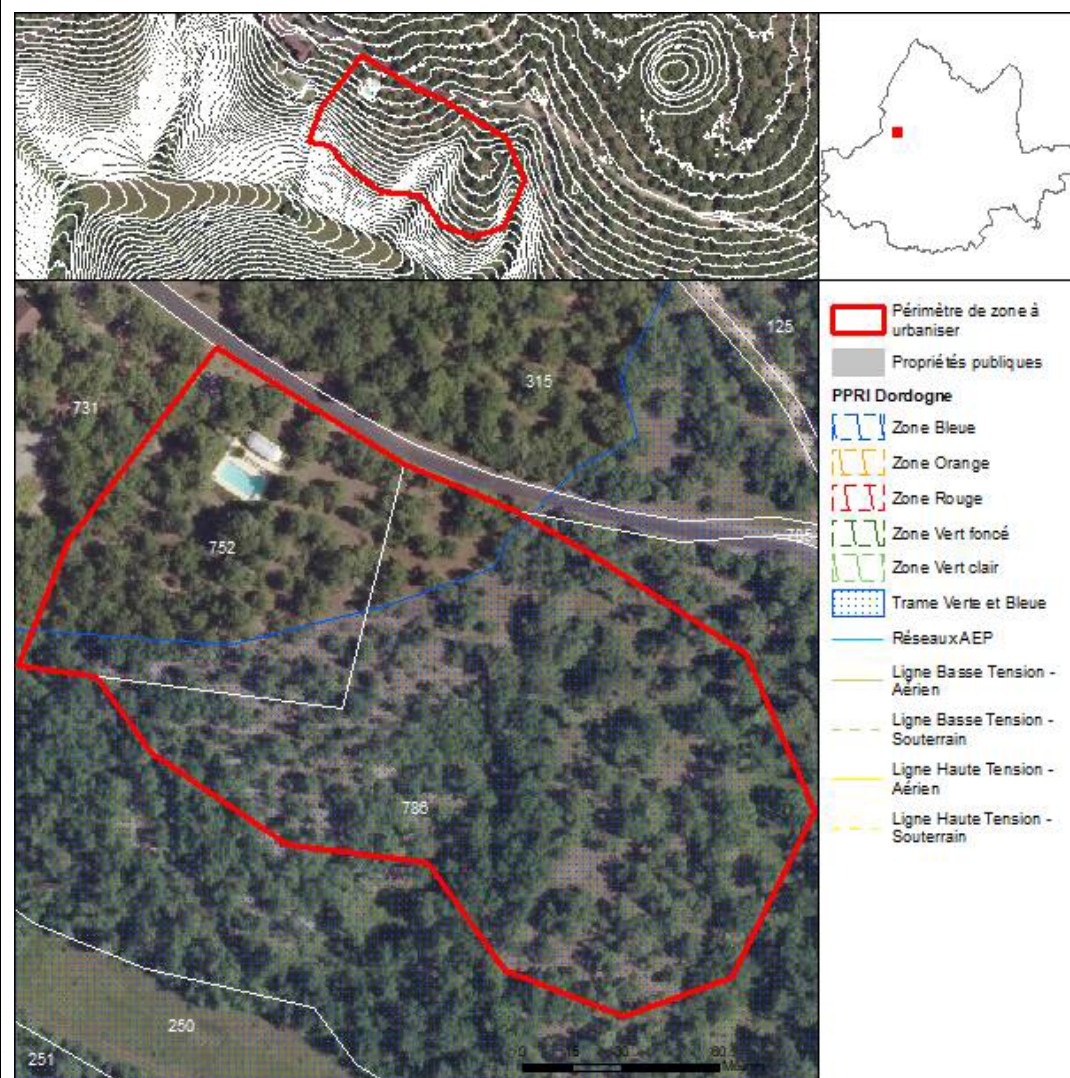
Voirie :

Accès existant :

- Voirie départementale : Oui
- Chemin rural : Oui

Servitudes applicables :

Périmètre Monuments Historiques





Principes d'aménagement :

Projet en cours