



Communauté d'Agglomération du Grand Cahors

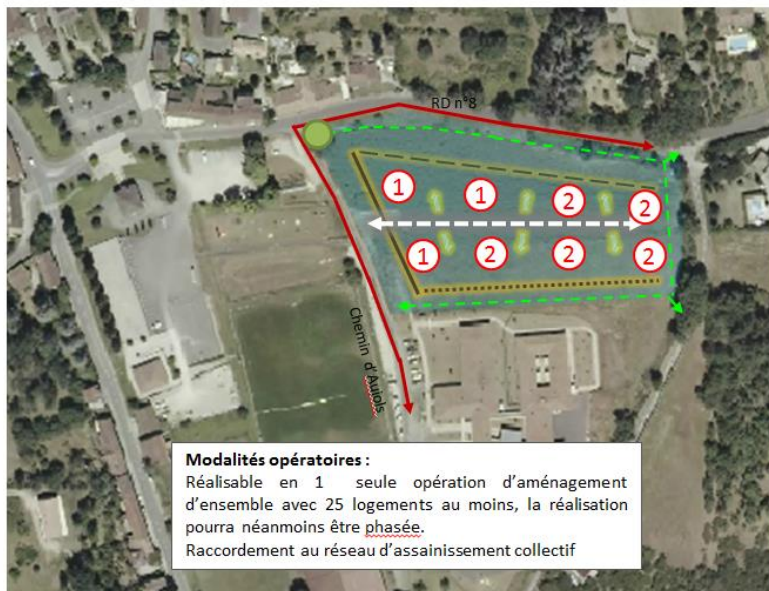
Modification n°5 du Plan d'Occupation des Sols de la commune d'Arcambal

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Octobre 2017



Orientation d'aménagement : secteur La Barte



Principes d'aménagement :

Occupation de l'espace :

Ce secteur a vocation à accueillir une diversité fonctionnelle : logements, commerces et services de proximité. Les commerces et services ne pourront s'implanter qu'en rez-de-chaussée des bâtiments situés le long du chemin d'Aujols (effet vitrine depuis le centre-bourg).

Programme de logements : réalisable en 1 opération d'aménagement d'ensemble avec 25 logements au moins sur l'ensemble de la zone et une offre diversifiée : social, locatif, accession, individuel, collectif, ...

Paysage / environnement

L'aménagement du secteur devra être réalisé de manière à créer un « effet de silhouette » en cohérence avec l'environnement du site. Les bâtiments ne pourront dépasser 40m de façade et un décrochement de toiture sera imposé tous les 15 mètres afin de « casser les volumes ».

Les éléments végétaux structurants existants sur le site seront préservés (arbre, haies).

La gestion des eaux pluviales sera assurée par une noue en pied de talus, en lien avec les cheminements doux (sous réserve de possibilité technique de réalisation).

Les essences locales seront à privilégier pour les nouvelles plantations.

Accessibilité :	Forme urbaine (implantation du bâti) :	Typologie du bâti (hauteur) :
Voie principale existante (accès direct interdit sur la RDB)	Alignement (création d'un front bâti)	R+1 à R+1,5
Voie structurante à créer avec accès existant sur le chemin d'Aujols	Retrait entre 10 et 12 mètres par rapport à la limite séparative avec l'EHPAD	R+1 maximum
Liaison douce et accès piétons à aménager	Retrait minimum de 10 mètres par rapport à la RDB	
Arbre à conserver	Ouvertures visuelles à préserver	

Ce schéma permet d'orienter les constructions principalement sur un axe Nord/Sud avec des façades nord le long de la voie départementale ce qui permet de faciliter l'insertion des constructions dans le respect des normes Bâtiment Basse Consommation. Le projet d'aménagement veille à intégrer le bâti en greffe urbaine, en lien avec le bâti sur des gabarits R+2+c présent sur le bourg. Le projet veille à faciliter le développement de rez-de-chaussée commercial, pour conforter le centre-bourg (objectif affiché dans le SCoT), mais si aucun entrepreneur n'est intéressé, ces rez-de-chaussée pourront être transformés en logements (modulable).

La gestion des eaux pluviales se fera en pied de talus, en lien avec les cheminements piétons à créer.

L'opération ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'ensemble, portant sur la totalité du foncier, même si les travaux pourront être réalisés en plusieurs tranches.

Une densité minimale est intégrée pour éviter que ce quartier, situé à un emplacement stratégique, soit dédié à une offre pavillonnaire traditionnelle. Une recherche de mixité dans les produits logements est nécessaire, notamment pour permettre des échanges avec l'EHPAD voisin.

L'arbre remarquable (Albizzia) situé à l'angle nord-ouest du terrain est identifié comme à protéger.

Les essences locales seront à privilégier pour les nouvelles plantations.