

## 3- Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approuvé par délibération du Conseil communautaire le 27/04/2017

Mis en compatibilité dans le cadre de la procédure intégrée pour le logement (PIL) par arrêté préfectoral en date du

PLU DE CAHORS

## Sommaire

- **Préambule** p.3
- **Partie 1 : Les grands principes à respecter** p.4
- **Partie 2 : Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les zones urbaines (U)** p.9
- **Partie 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les zones à urbaniser (1AU, 1AUX)** p.18
- **Partie 4 : Orientations d'Aménagement sur les zones à urbaniser à moyen/long terme (2AU)** p.28

## Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cahors, en phasant l'ouverture à l'urbanisation (découpage en zones U, 1AU, 2AU selon l'échéance d'ouverture à l'urbanisation) :

- veille à maîtriser le développement urbain,
- garantit une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements existants et programmés.

Les choix de programmation et d'aménagement des secteurs stratégiques de projets présentés dans ce document relèvent d'une analyse fine de terrain et d'un processus de concertation avec les différents partenaires associés tout au long de l'élaboration du PLU.

Le présent cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixe des règles opposables, complémentaires à la définition des zones du document graphique et aux dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables au tiers, dans un rapport de compatibilité.
- Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés.
- Des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet

## Partie 1- Les grands principes à respecter

## ➤ Les principes de cheminements doux

Les cheminements doux prévus aux orientations d'aménagement pourront être adaptés pour se raccorder au Plan de déplacement doux de la Communauté d'Agglomération ou de la Commune existant lors de la délivrance du permis d'aménager ou du permis de construire.

Ils pourront être aménagés selon le cas en voirie partagée, zone de rencontre, voie verte, site propre, etc.

## ➤ Les formes urbaines à respecter

Ce paragraphe vise à expliquer les attentes de la commune en matière de formes urbaines à créer.

Les schémas d'orientations d'aménagement et de programmation qui sont présentés dans les parties suivantes intègrent une densité moyenne à respecter.

Pour favoriser la qualité urbaine, il sera nécessaire de prévoir dans les futures opérations une mixité dans les formes urbaines.

Cette mixité de forme urbaine pourra se traduire par la création de différents îlots :

- îlots de logements collectifs / intermédiaires
- îlots de logements groupés ou en bande
- îlots de logements individuels, groupés ou non

Les orientations d'aménagement précisent les types de logements attendus.

## ➤ Les attentes en termes d'habitat groupé

En ce qui concerne l'habitat groupé, les constructions s'organiseront par îlots de 2 à 4 logements accolés maximum (ex. schéma ci-contre). Des espaces de respiration entre îlots seront privilégiés.

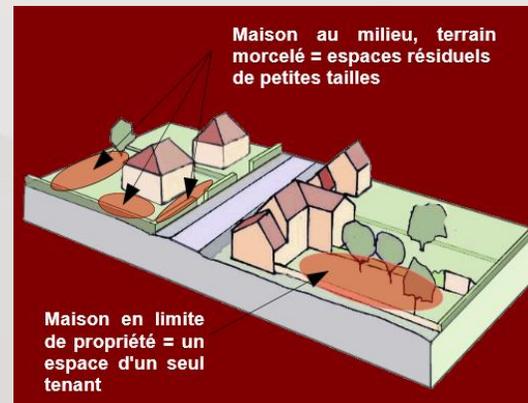
Sur un petit lot il faut éviter de positionner la maison au milieu de la parcelle et privilégier un emplacement en limite, en mitoyenneté ou sur la rue.

Cette solution permet de valoriser au mieux le terrain et d'éviter la création de petits espaces, souvent privés d'ensoleillement et d'intimité.



Source : Illustration Citadia

La mitoyenneté entre les habitations ou leurs annexes (garages, appentis...) permet de réduire la co-visibilité entre les propriétés et d'assurer facilement l'intimité des espaces de vies



Source : DDT Eure et Loir,  
Les cahiers de « l'Urbanisme  
et développement durable »

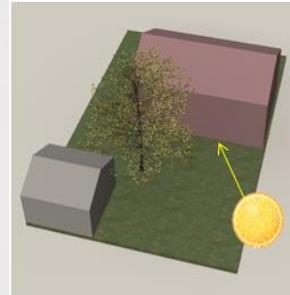
## ➤ La prise en compte de l'orientation des constructions

Conformément à l'article 4 de la loi Grenelle 1, la RT 2012 a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/m<sup>2</sup>/an. Il est envisagé qu'en 2020, la consommation d'énergie primaire soit de 0kWhEP/m<sup>2</sup>/an. Ces exigences permettent de réduire les dépenses énergétiques, mais aussi d'augmenter le confort pour les occupants.

### Pourquoi faire attention à l'implantation des maisons ?

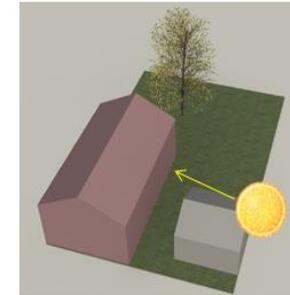
Auparavant, il était possible d'implanter sa maison comme on le souhaitait sous réserve du respect du règlement d'urbanisme. Désormais une orientation optimale Sud/Sud-Ouest est vivement conseillée pour atteindre les objectifs de la réglementation thermique. La RT 2012 impose une surface vitrée minimum de 1/6ème de la surface habitable tout en préconisant, lorsque c'est possible, 50 % des ouvertures au Sud, 20/30% à l'Est, 20% à l'Ouest et entre 0 et 10% au Nord.

### Préconisations



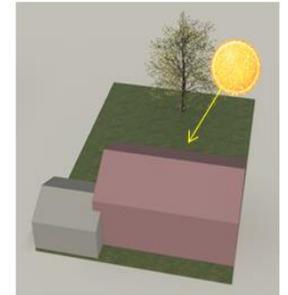
Principe 1

Retrait de la maison pour pouvoir profiter d'un jardin et des ouvertures plein sud. Les garages sont sur rue et se trouvent en limite parcellaire.



Principe 2

Maison pignon sur rue afin d'éviter au maximum les ouvertures au Nord. Les garages sont légèrement en retrait par rapport à la voirie (ou inversement)



Principe 3

Maison en limite parcellaire ou avec un léger retrait permettant de garder au maximum le jardin au sud. Le garage se trouve également en limite parcellaire. Un décalage entre la maison et le garage peut être trouvé afin de créer un rythme bâti sur rue.

## ➤ Les aménagements piétons

Une distinction des espaces piétons par rapport aux voiries contribue à sécuriser les déplacements en même temps qu'elle leur offre un cadre agreste.

Une attention toute particulière doit être portée sur la qualité des circulations, sur les aménagements dans les carrefours ainsi que sur les matériaux permettant de varier les ambiances dans le quartier tout en sécurisant le piéton.



## ➤ Les espaces publics et les espaces verts

Repos, rencontre, distraction, jeux, circulation, marché, ventes ambulantes ... Il est nécessaire de créer des espaces correspondant aux besoins des différentes catégories d'âges.

Ils doivent être pensés en fonction de la taille du projet, du nombre d'habitants susceptibles de le fréquenter, de la présence de commerce(s), autres services ou école, du rapport au bâti qui l'entoure.



## Partie 2 - Orientations d'Aménagement sur les zones urbaines (U)

## Localisation des OAP en zone urbaine

Versailles

Labéraudie

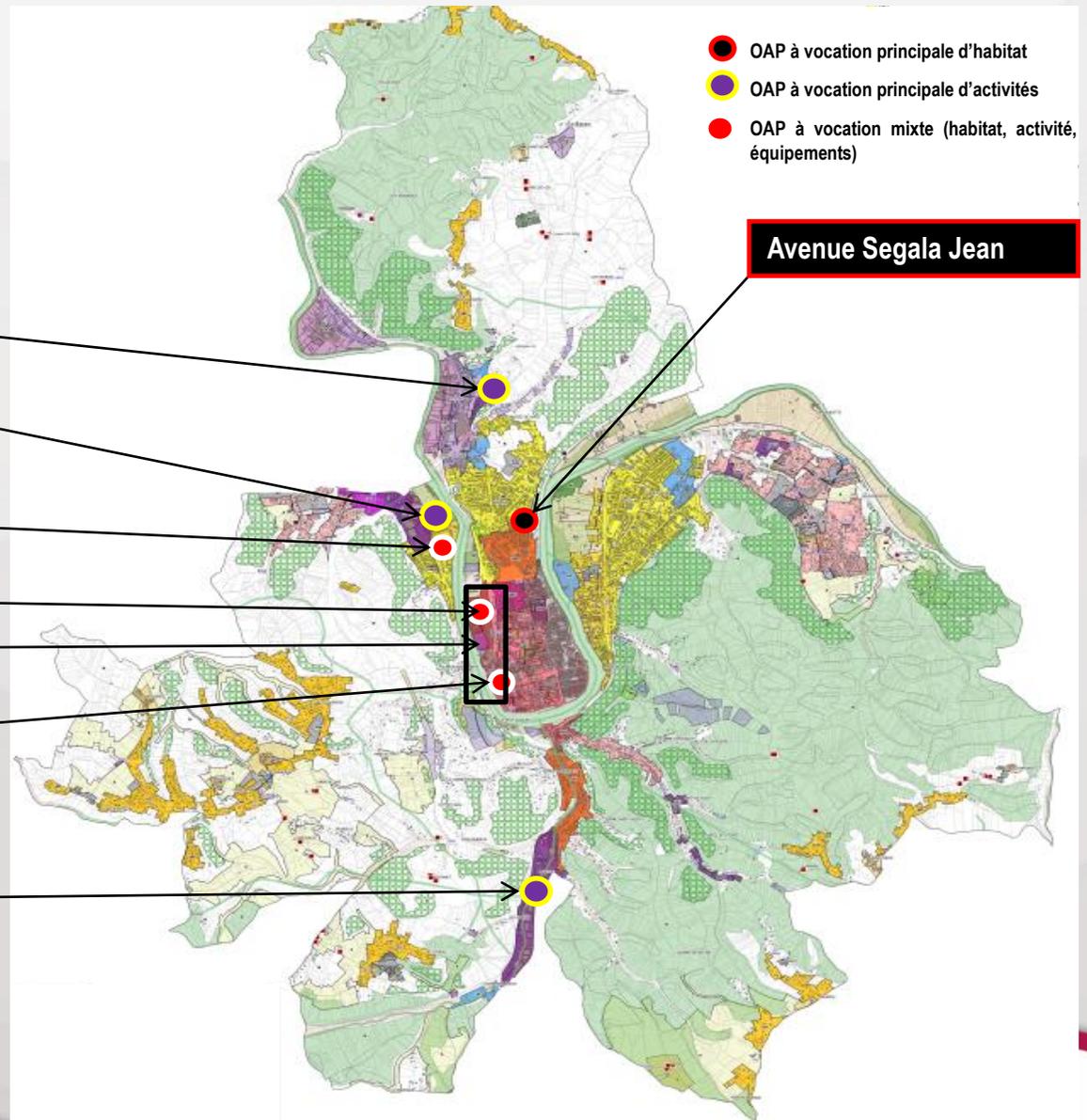
Croix de Fer

Plaine du Pal Nord

Plaine du Pal

Plaine du Pal Sud –Pont Valentré

Entrée Sud (Route de Toulouse)





## ✓ Légende

**Principes d'occupation de l'espace :**

- Bâti existant
- Zone d'implantation du bâti
- Front urbain à respecter

**Principes d'accès et de desserte :**

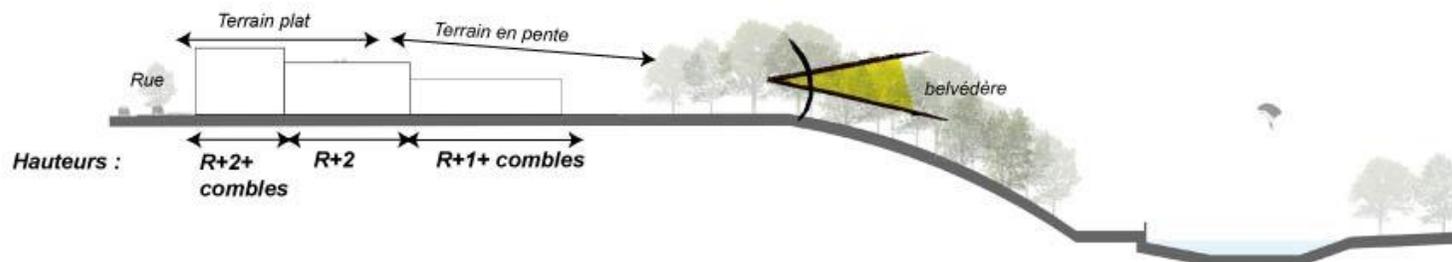
- Voirie de desserte principale existante
- Voirie de desserte secondaire existante
- Voirie principale à créer (ou à recréer)
- Accès piéton public
- Accès à la zone

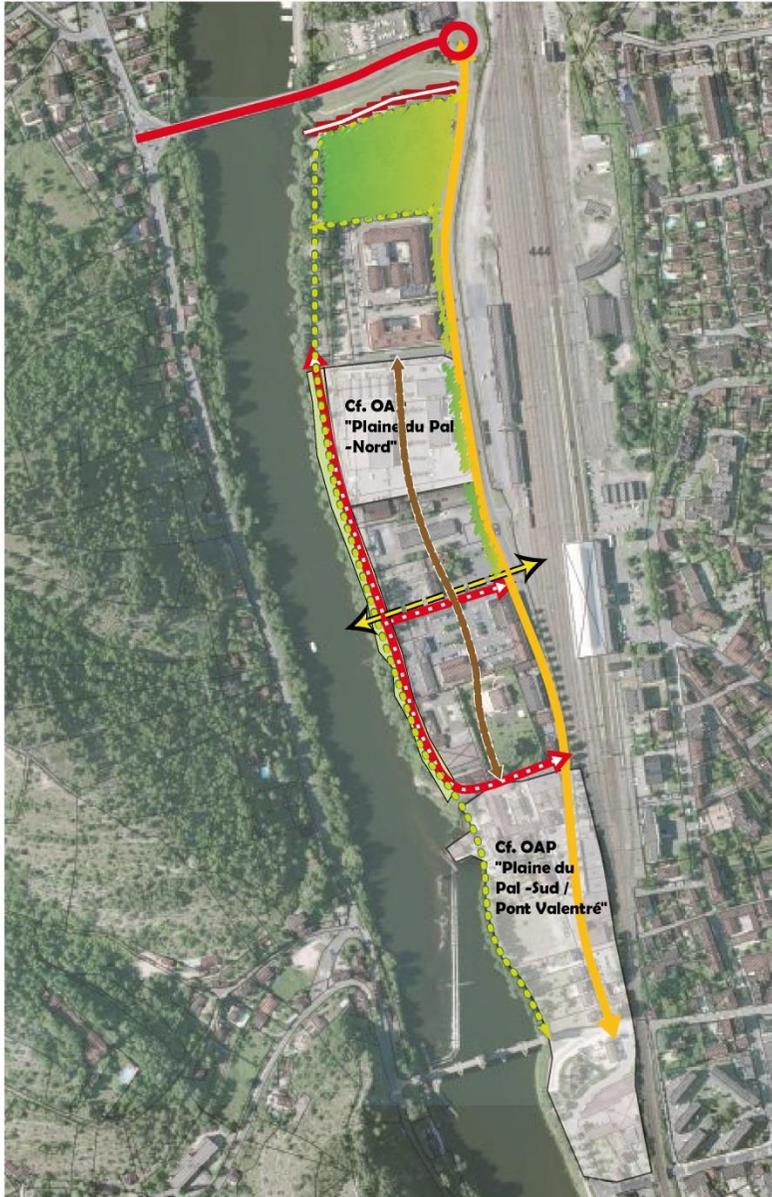
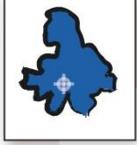
**Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :**

- Boissements à préserver
- Parking paysager à aménager
- Belvédère sur le Lot à valoriser

Note : les espaces verts pourront être relocalisés pour tenir compte des réseaux souterrains (gaz, eau, assainissement, etc.)

✓ A titre d'illustration... Profil du projet attendu pour prendre en compte le relief et les impacts du projet dans le paysage





## ✓ Légende

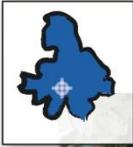
**Principes d'accès et de desserte :**

- Voirie de desserte existante
- Boulevard urbain (RD 8)
- Voie de desserte existante ou à créer
- Principe de voie interne, à terme
- Liaison piétonne

**Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :**

- Rempart classé MH
- Espace vert
- Espace de stationnement et cheminement piétonnier
- Percée visuelle à créer

**Note :** les espaces verts pourront être relocalisés pour tenir compte des réseaux souterrains (gaz, eau, assainissement, etc.)



## ✓ Légende

**Principes d'occupation de l'espace :**

-  Zone d'implantation du bâti à vocation d'activités
-  Permettre le développement / l'extension des activités économiques existantes
-  Commerce existant
-  Placettes et/ou espaces publics

**Principes d'accès et de desserte :**

-  Voirie de desserte principale existante
-  Voirie de desserte secondaire existante
-  Principe de Voirie principale à créer
-  Accès à la zone

**Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :**

-  Rempart classé MH
-  Espace vert à créer
-  Alignement d'arbres à créer
-  Vue à valoriser
-  Parking paysager à aménager

**Note : les espaces verts pourront être relocalisés pour tenir compte des réseaux souterrains (gaz, eau, assainissement, etc.)**



## ✓ Légende

**Principes d'occupation de l'espace :**

- Bâti à démolir à terme
- Îlots à reconstruire
- Îlots à reconstruire avec symétrie et perméabilité de l'espace
- Opération en renouvellement urbain en cours d'achèvement

**Principes d'accès et de desserte :**

- Voirie de desserte principale existante
- Voirie à restructurer en accompagnement de l'espace vert
- Réseaux doux à créer

**Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :**

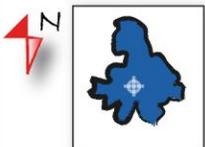
- Perspectives / Axes visuels à préserver ou à mettre en valeur
- Espace vert à créer / valoriser
- Parking Paysager à aménager (espace vert et stationnement)

**Note : les espaces verts pourront être relocalisés pour tenir compte des réseaux souterrains (gaz, eau, assainissement, etc.)**

## ✓ A titre d'illustration ...



Objectif à long terme  
 Etude de programmation urbaine et paysagère  
 Cabinets BRÛCHOT et LAIZE sept 2012



## ✓ Légende

**Principes d'occupation de l'espace**

- Constructions existantes
- Implantation préférentielle des futures constructions (habitat, commerces, services)

**Principes d'accès et de desserte :**

- Voirie de desserte principale existante
- Voirie principale à restructurer à moyen ou long terme
- Réseaux doux à créer
- Accès existants ou à restructurer
- Sortie à créer (tourne à droite)

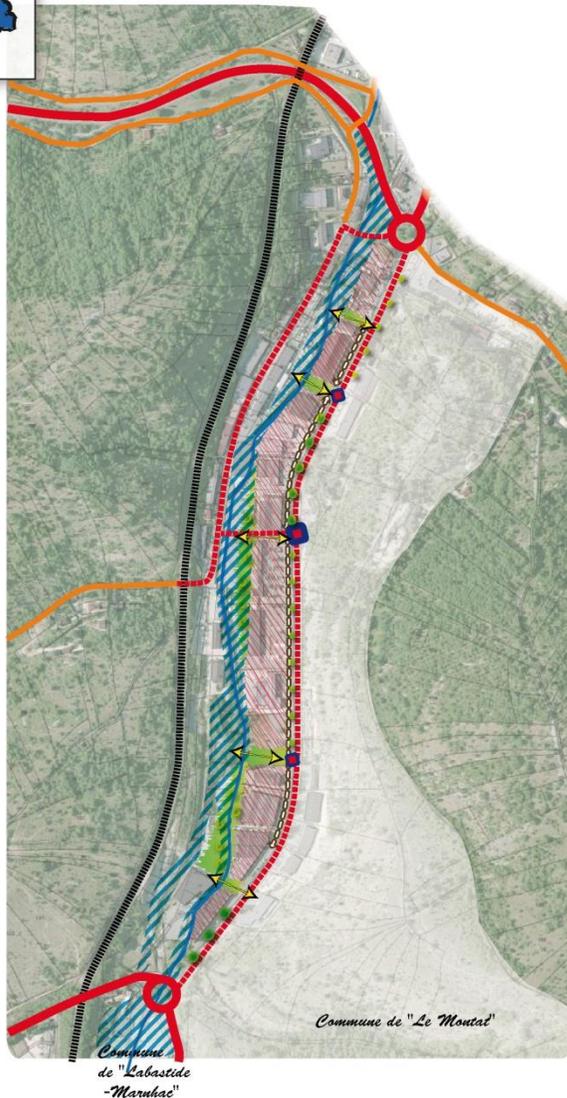
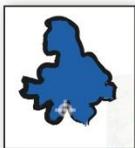
**Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :**

- Espaces plantés et/ou espaces de stationnement à aménager
- Perspectives / Axes visuels à préserver ou à mettre en valeur

Note : les espaces verts pourront être relocalisés pour tenir compte des réseaux souterrains (gaz, eau, assainissement, etc.)

## ✓ A titre d'illustrations ... Notice architecturale





## ✓ Légende

**Principes d'occupation de l'espace**

Zone d'implantation du bâti

**Principes d'accès et de desserte :**

Voie ferrée

Voirie de desserte principale existante

Voirie à restructurer (Route de Toulouse et Chemin de Belle-Croix)

Contre-allée existante ou à créer

Carrefour à aménager et/ou à sécuriser

**Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :**

Percées visuelles

Espace vert à créer / valoriser

Aménagement paysager en bordure de la route de Toulouse

Localisation indicative de l'aménagement hydraulique du lit du Bartassec

**Note : les espaces verts pourront être relocalisés pour tenir compte des réseaux souterrains (gaz, eau, assainissement, etc.)**



Source : Google Maps

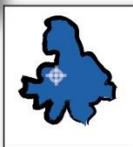


Source : Google Maps

## ✓ A titre d'illustration...



Source : ISL Sud-Ouest / Anyoji Beltrando Architectes, Dossier de concertation sur l'aménagement de l'entrée Sud, Mars 2014



#### Principes d'occupation de l'espace

-  Activités et commerces
-  Stationnement
-  Alignement à ne pas dépasser, possibilité de recul en parallèle avec l'alignement
-  Obligation d'alignement
-  Recul imposé de 5 mètres ou 15 mètres

#### Principes paysagers et environnementaux

-  Espace vert "ouvert" à aménager en espace public paysager ou récréatif

#### Principes d'accès et de desserte

-  Voies principales
-  Accès de zone urbanisable
-  Accès individuel existant
-  Aménagement sécurisé de gestion des flux de circulation
-  Voirie et desserte des constructions
-  Itinéraire cycle ou piétonnier

### Principes d'aménagement du secteur



Ce secteur constitue l'une des principales entrées d'agglomération.

Afin d'assurer un aménagement de qualité de cet espace principalement voué au commerce, il fait l'objet d'une procédure d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage communautaire.

Les aménagements et constructions doivent respecter les orientations et règlements, ainsi que les préconisations architecturales de la ZAC annexées au règlement.

### Principes d'aménagement de la zone urbanisable

#### Principes d'occupation de l'espace

La ZAC s'attache à produire une image urbaine de qualité sur cette zone orientée sur le commerce de grande surface, les services, les hôtels.

Une attention particulière est portée à la qualité de l'aménagement des abords (façades, parkings,...) ainsi qu'à la place du piéton et du cycle.

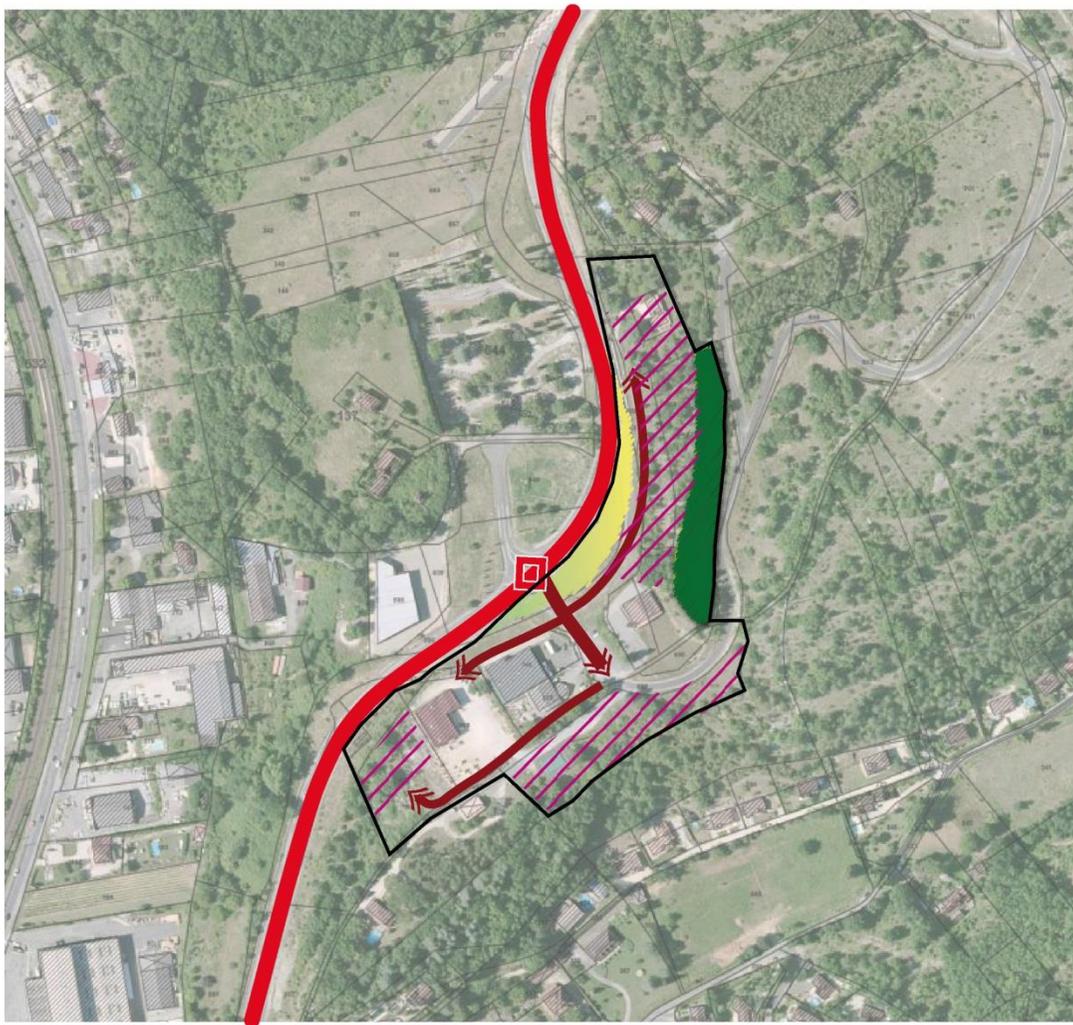
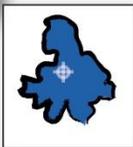
#### Principes d'accès et de desserte

La desserte s'effectue par l'intermédiaire de l'avenue Maryse Bastié (RD 8) ainsi que par la création de voies nouvelles en cours de réalisation.

Les accès individuels sur l'avenue Maryse Bastié sont interdits, sauf ceux existants, afin de sécuriser les flux de circulation et faciliter la pénétration dans la zone.

#### Principes paysagers et environnementaux

Une part importante des terrains concernés par l'opération sont situés en zone inondable (débordement du Lot). Ils seront aménagés en espaces verts de qualité et reliés, à terme, aux sentiers piétons le long des berges. Ce parc constitue un espace de respiration au sein de la zone urbaine.



## ✓ Légende

**Principes d'occupation de l'espace :**

-  Contour de la zone support de l'OAP
-  Secteur d'implantation des activités tenant compte de la topographie du site avec remblais paysagers.

**Principes d'accès et de desserte :**

-  Voirie de desserte principale existante
-  Accès
-  Accès entrée / sortie existant

**Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :**

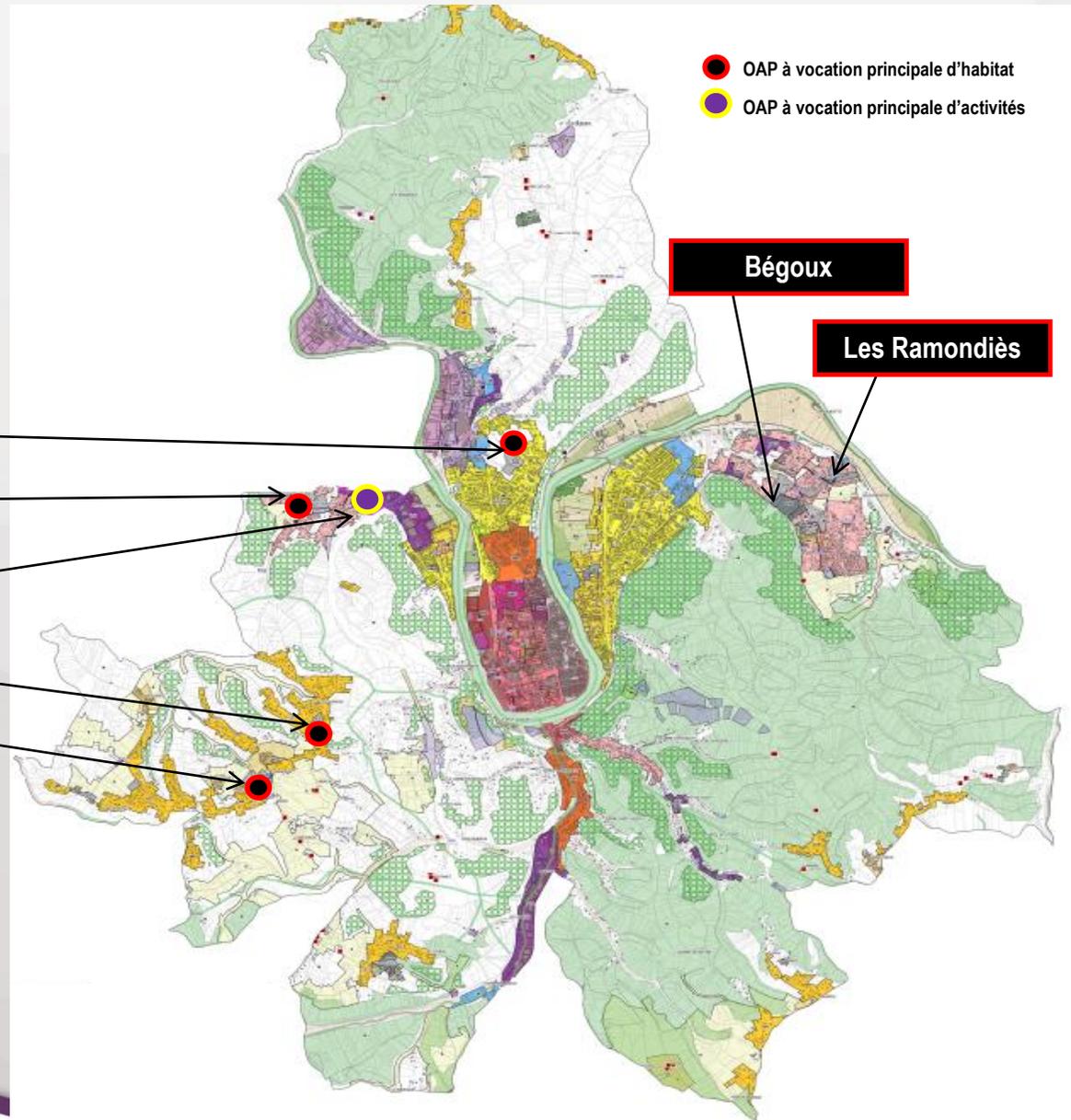
-  Coteau boisé à préserver
-  Haie ou espace vert

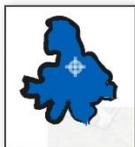
**Note :** les espaces verts pourront être relocalisés pour tenir compte des réseaux souterrains (gaz, eau, assainissement, etc.)

## Partie 3 - Orientations d'Aménagement sur les zones à urbaniser (1AU, 1AUX)

## Localisation des OAP en zone à urbaniser (1AU)

- Lamothe
- La Gravette
- Les Serres
- Les Durands
- Lacapelle





A terme, accès vers  
carrefour de l'Europe

### ✓ Légende

#### Principes d'occupation de l'espace :

- Habitat : Ilot de logement dense**  
> 20 logements / ha, R+1 max  
Formes majoritaires : petit collectif et habitat individuel groupé
- Habitat : Ilot de logement individuel relativement dense**  
> 10-20 logements / ha, R+1 max  
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire
- Placettes et/ou espaces publics
- Implantation préférentielle du bâti

#### Principes d'accès et de desserte :

- Voirie de desserte principale existante
- Voirie de desserte secondaire existante
- Voirie principale à créer
- Réseaux doux à créer
- Accès à la zone

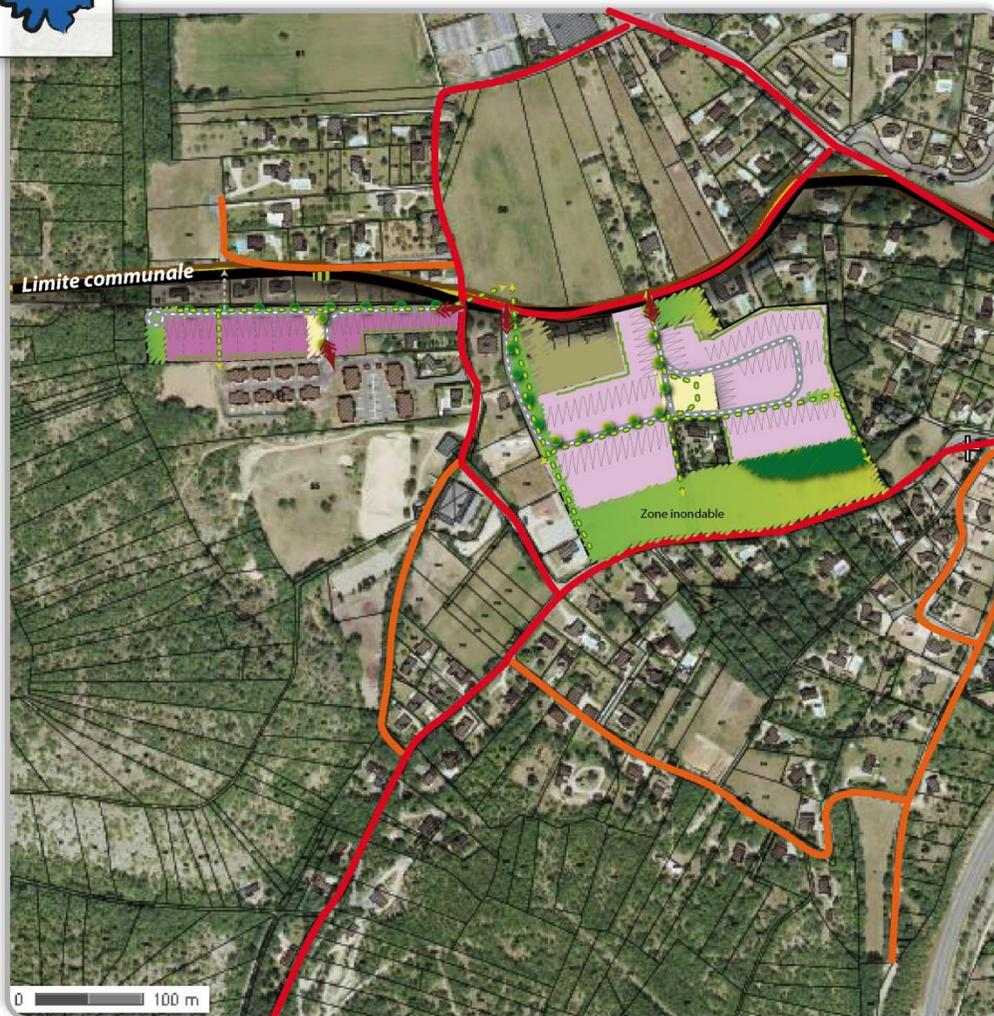
#### Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :

- Haie / lisière à créer
- Parking Paysager à aménager
- Parc / verger à créer
- Parc / boisement existant
- Alignement d'arbres à créer
- Ouverture visuelle à préserver
- Aménagement "nœud paysagère"

**Note : les espaces verts pourront être relocalisés pour tenir compte des réseaux souterrains (gaz, eau, assainissement, etc.)**

### ✓ Éléments de programmation

- > Surface totale de la zone : 2.78ha
- > Surface cessible (surface totale -20% VRD) : 2.22 ha
- > Nombre de logements attendus sur la zone  
(sur la base d'une densité de 15 logts/ha) : 30/35 logements



## ✓ Légende

**Principes d'occupation de l'espace :**

- 
**Habitat : Ilot de logement intermédiaire dense**  
 > 15-20 logements / ha, R+1 max  
 Formes majoritaires : individuel groupé
- 
**Habitat : Ilot de logement individuel relativement dense**  
 > 10-15 logements / ha, R+c max  
 Formes majoritaires : individuel pavillonnaire
- 
 Placettes et/ou espaces publics
- 
 Implantation préférentielle du bâti

**Principes d'accès et de desserte :**

- 
 Voirie de desserte principale existante
- 
 Voirie de desserte secondaire existante
- 
 Voirie de desserte à créer
- 
 Réseaux doux à créer
- 
 Accès à la zone

**Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :**

- 
 Haie / lisière à créer
- 
 Parc existant à préserver au titre de la Loi Paysages
- 
 Parc / verger à créer
- 
 Parc / boisement existant
- 
 Alignement d'arbres à créer

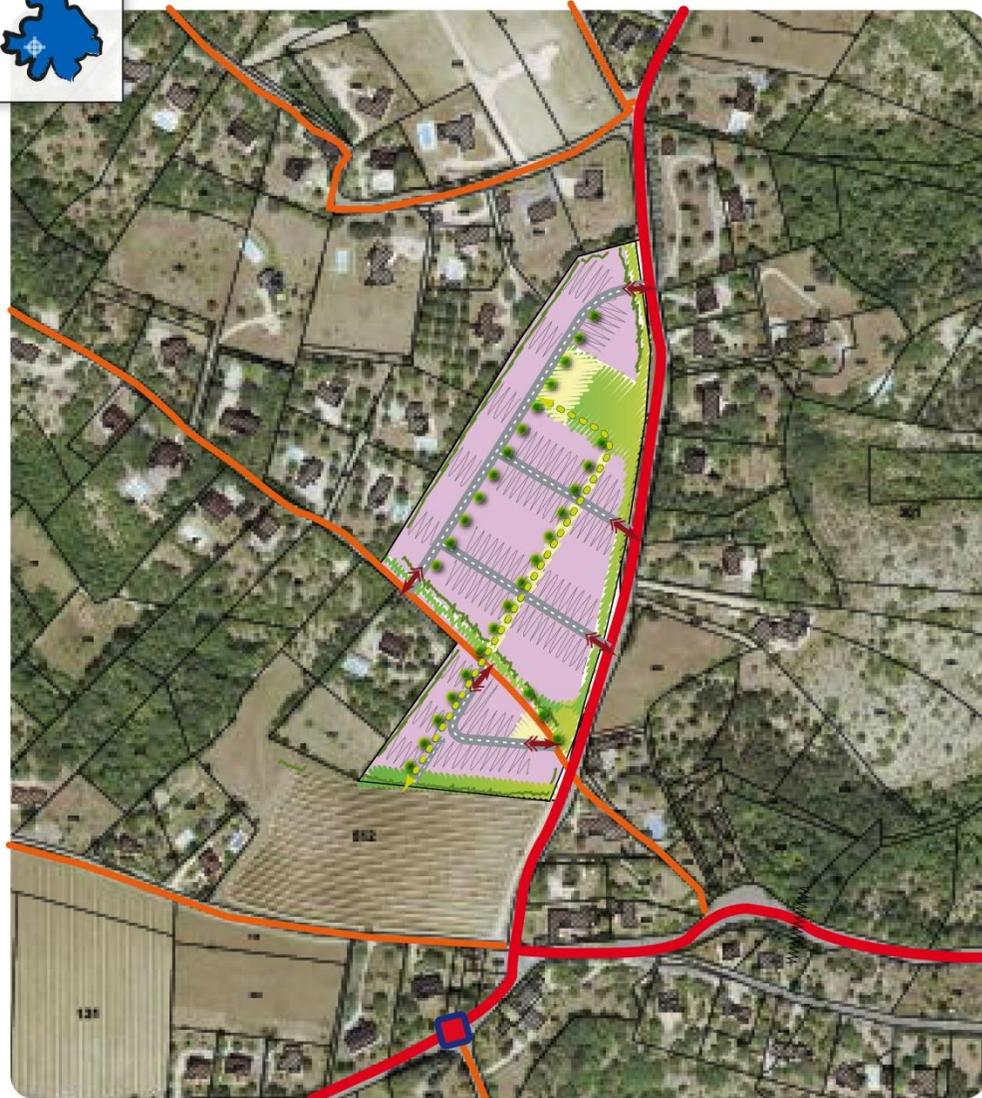
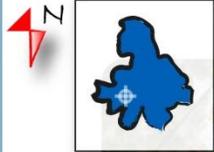
**Note :** les espaces verts pourront être relocalisés pour tenir compte des réseaux souterrains (gaz, eau, assainissement, etc.)

 ✓ **Éléments de programmation - Secteur Ouest**

- > Surface totale de la zone : 1.35 ha
- > Surface cessible (surface totale -20% VRD) : 1.1 ha
- > Nombre de logements attendus sur la zone (sur la base d'une densité de 10/15 logts/ha) : 11/16 logements

 ✓ **Éléments de programmation - Secteur Est**

- > Surface totale de la zone : 3.8 ha
- > Surface cessible (surface totale -20% VRD) : 3.05 ha
- > Nombre de logements attendus sur la zone (sur la base d'une densité de 8/10 logts/ha) : 25/30 logements



## ✓ Légende

**Principes d'occupation de l'espace :**

- Habitat : Ilot de logement individuel relativement dense**  
> 10-15 logements / ha, R+c max  
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire
- Placettes et/ou espaces publics
- Implantation préférentielle du bâti

**Principes d'accès et de desserte :**

- Voirie de desserte principale existante
- Voirie de desserte secondaire existante
- Voirie principale à créer
- Carrefour à aménager et/ou à sécuriser
- Réseaux doux à créer
- Accès à la zone

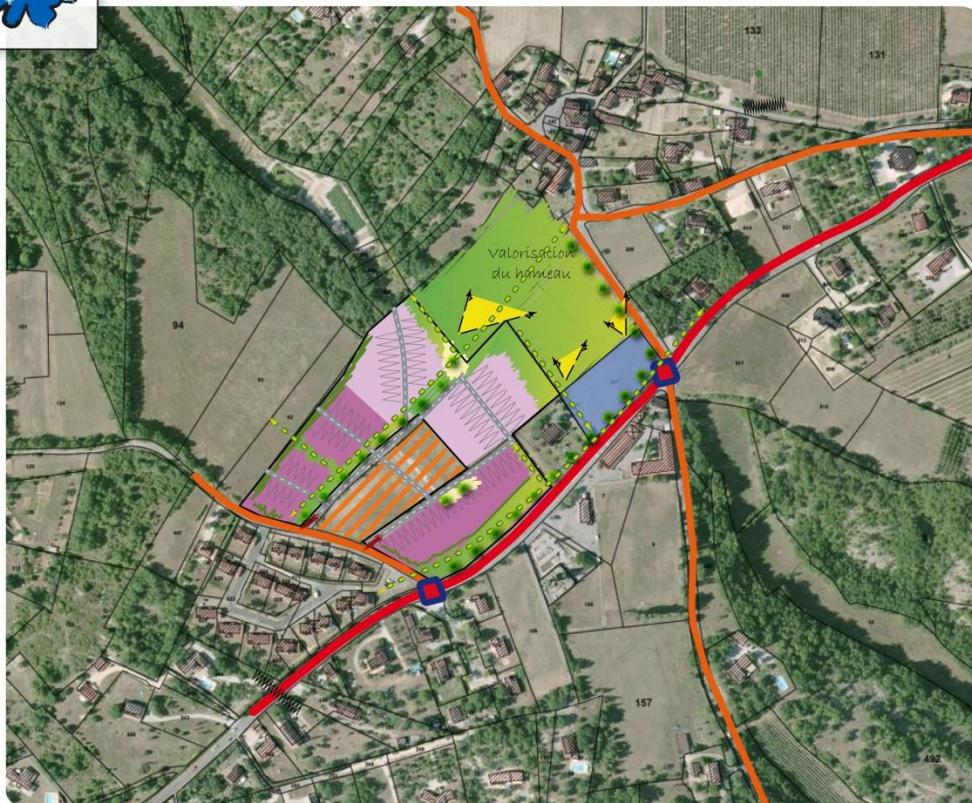
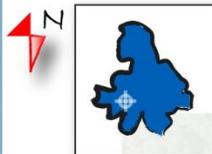
**Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :**

- Haie / lisière à créer
- Parc / verger à créer
- Alignement d'arbres à créer

**Note : les espaces verts pourront être relocalisés pour tenir compte des réseaux souterrains (gaz, eau, assainissement, etc.)**

**Eléments de programmation**

- > Surface totale de la zone : 3.04 ha
- > Surface cessible (surface totale -20% VRD) : 2.43 ha
- > Nombre de logements attendus sur la zone (sur la base d'une densité de 10/15 logts/ha sur les ilots bâti) : 25/35 logements


 ✓ **Légende**
**Principes d'occupation de l'espace :**

- Zone déjà urbanisée
- Habitat : Ilot de logement intermédiaire dense**  
> 15-20 logements / ha, R+1 max  
Formes majoritaires : individuel groupé / habitat intermédiaire
- Habitat : Ilot de logement individuel relativement dense**  
> 10-15 logements / ha, R+c max  
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire
- Equipements publics et / ou collectifs à créer (à long terme)
- Placettes et/ou espaces publics
- Implantation préférentielle du bâti

**Principes d'accès et de desserte :**

- Voirie de desserte principale existante
- Voirie de desserte secondaire existante
- Voirie principale à créer
- Carrefour à aménager et/ou à sécuriser
- Réseaux doux à créer
- Accès à la zone

**Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :**

- Haie / lisière à créer
- Parc / verger à créer
- Alignement d'arbres à créer
- Ouverture visuelle à préserver

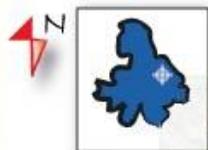
**Note : les espaces verts pourront être relocalisés pour tenir compte des réseaux souterrains (gaz, eau, assainissement, etc.)**

 ✓ **Éléments de programmation - Secteur Sud**

> Surface totale de la zone : 2.63 ha

> Surface cessible (surface totale -20% VRD) : 2.1 ha

> Nombre de logements attendus sur la zone (sur la base d'une densité de 10/15 logts/ha sur les ilots bâti) : 21/31 logements



### ✓ Éléments de programmation (1AU)

- > Surface totale des zones 1AU (secteurs A, B, C, D, E sur l'OAP) : environ 7,4 ha
- > Surface cessible (surface totale -20% VRD) : 5.92 ha
- > Nombre de logements attendus sur les zones 1AU : **130/150 logements**
  - > Dont secteur A : 35 à 40 logements
  - > Dont secteur B : 20 à 30 logements
  - > Dont secteur C : 35 à 40 logements
  - > Dont secteur D : 20 à 25 logements
  - > Dont secteur E : 10 à 15 logements (+ 6000 m<sup>2</sup> environ réservé à des équipements publics ou d'intérêt collectif)

### ✓ Légende

#### Principes d'occupation de l'espace :

- Mixte à dominante d'habitat : Ilot de logement dense**  
> 35 logements / ha, R+2 max  
Formes majoritaires : petits collectifs
- Mixte à dominante d'habitat : Ilot de logement intermédiaire dense**  
> 25-35 logements / ha, R+1 + combles max  
Formes majoritaires : individuel groupé
- Mixte à dominante d'habitat : Ilot de logement individuel dense**  
> 15-25 logements / ha, R+combles max  
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire

**Note :** Dans les ilots mixte à dominante d'habitat, pourront être implantés des équipements et activités dans les limite de ce qu'autorise le règlement d'urbanisme.

- Ilot pour l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif**
- Placettes et/ou espaces publics
- Implantation préférentielle du bâti
- Zone 2AU => ouverture par voie de modification ou de révision du PLU)

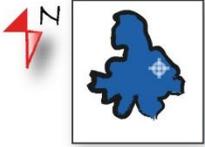
#### Principes d'accès et de desserte :

- Voirie de desserte principale existante
- Voirie de desserte secondaire existante
- Voirie principale à créer
- Réseaux doux à créer
- Accès à la zone
- Favoriser une meilleure gestion des déplacements

#### Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :

- Haie / lisière à créer
- Parking Paysager à aménager
- Parc / verger à créer
- Parc / boisement existant
- Alignement d'arbres à créer
- Plan de Prévention des Risques d'inondabilité

**Note :** les espaces verts pourront être relocalisés pour tenir compte des réseaux souterrains (gaz, eau, assainissement, etc.)



### ✓ Légende

#### Principes d'occupation de l'espace

- Habitat : Ilot de logement intermédiaire dense**  
> 25-35 logements / ha, R+1 max  
Formes majoritaires : individuel groupé
- Habitat : Ilot de logement individuel**  
> 15-25 logements / ha, R+c max  
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire
- Placettes et/ou espaces publics

#### Principes d'accès et de desserte :

- Voirie de desserte principale existante
- Voirie de desserte secondaire existante
- Voirie principale à créer
- Réseaux doux à créer
- Accès à la zone

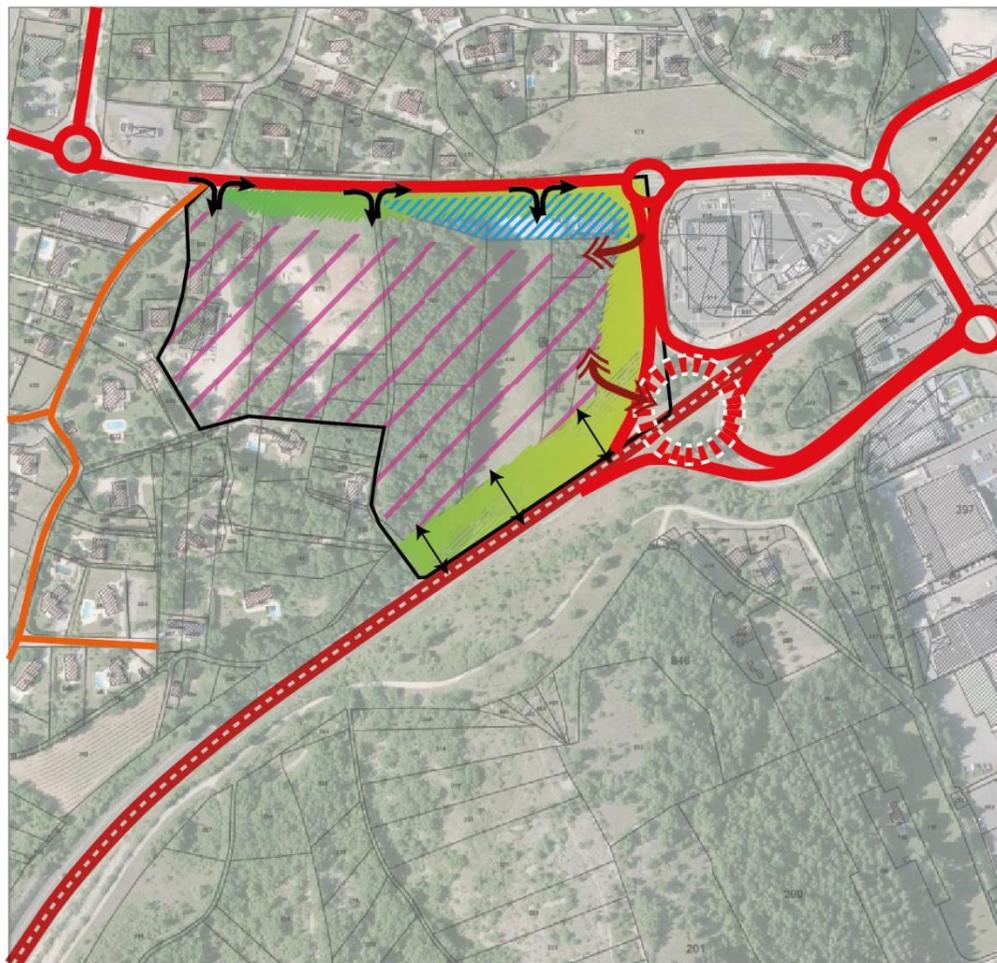
#### Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :

- Haie / lisière à créer
- Parc / verger à créer
- Parc / boisement existant
- Alignement d'arbres à créer

**Note :** les espaces verts pourront être relocalisés pour tenir compte des réseaux souterrains (gaz, eau, assainissement, etc.)

### ✓ Éléments de programmation

- > Surface totale de la zone : 3 ha
- > Surface cessible (surface totale -20% VRD) : 2,4 ha
- > Nombre de logements attendus sur la zone (sur la base d'une densité de 25/30 logts/ha) : 60/72 logements



## ✓ Légende

### Principes d'occupation de l'espace :

- Contour de la zone 1AUX des Serres
- Secteur d'implantation des activités tenant compte de la topographie du site avec remblais paysagers

### Principes d'accès et de desserte :

- Voirie de desserte principale existante => RD820
- Voirie de desserte principale existante
- Voirie de desserte secondaire existante
- Futur carrefour giratoire
- Accès à aménager
- Possibilité d'entrée/sortie (dans le sens de la circulation sans cisaillement)
- Recul minimum des constructions de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD820

### Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :

- Espace vert d'entrée de zone pouvant comprendre les voies d'accès
- Aménagement hydraulique

**Note :** les espaces verts pourront être relocalisés pour tenir compte des réseaux souterrains (gaz, eau, assainissement, etc.)

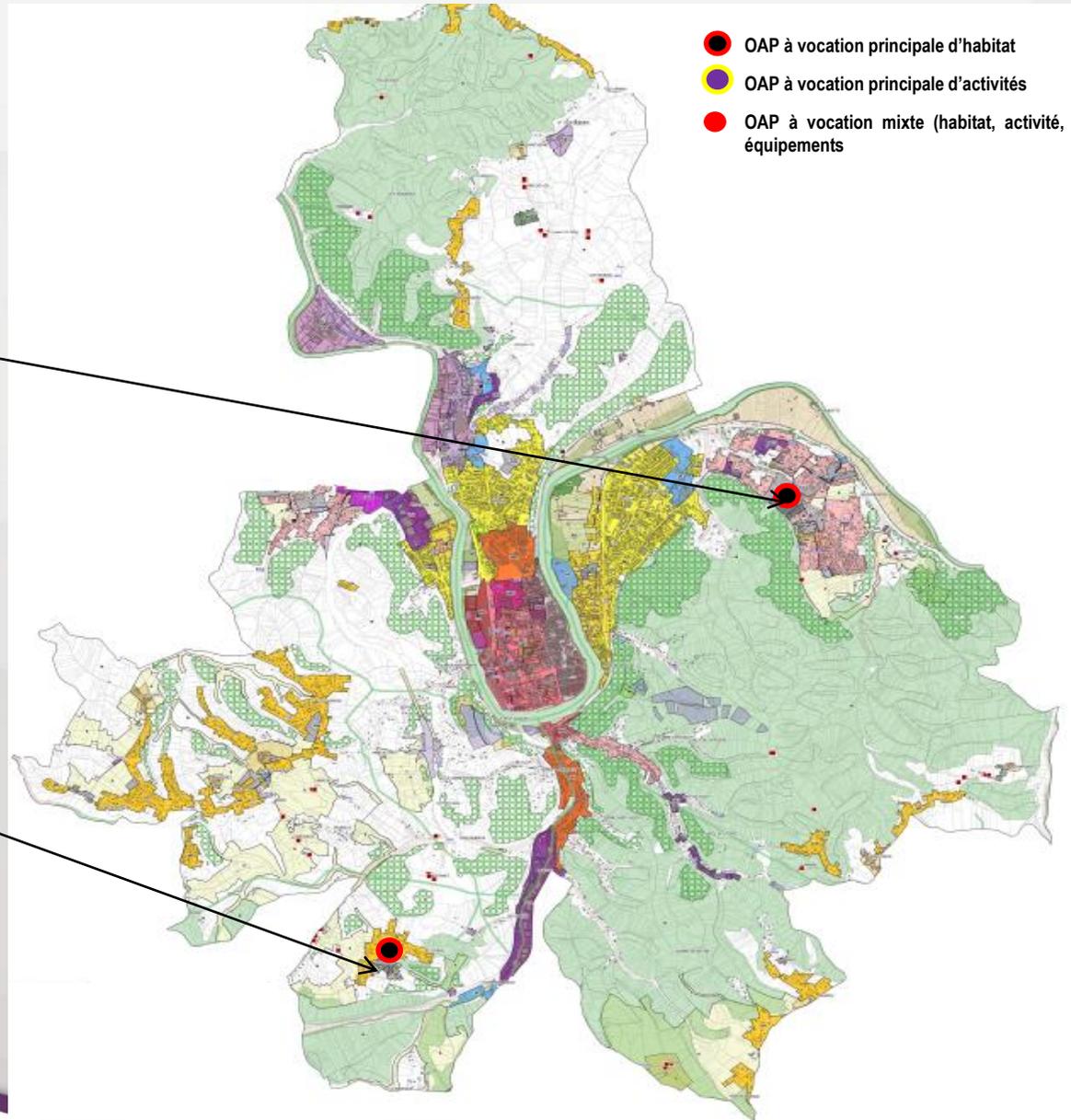
## **Partie 4 - Orientations d'Aménagement sur les zones à urbaniser à moyen/long terme (2AU)**

**→ A titre d'information**

## Localisation des OAP en zone à urbaniser à moyen /long terme

Bégoux

La Rozière




**✓ Éléments de programmation (2AU)**

&gt; Surface totale des zones 2 AU : environ 6,2 ha

&gt; Surface cessible (surface totale -20% VRD) : 5 ha

&gt; Nombre de logements attendus sur les zones 2 AU : 100 / 125 logements

&gt; Nombre de logements attendus sur les zones 1 AU + 2AU : 230/275logements

**✓ Légende**
**Principes d'occupation de l'espace :**

- Mixte à dominante d'habitat : Ilot de logement dense**  
 >35 logements / ha, R+2 max  
 Formes majoritaires : petits collectifs
- Mixte à dominante d'habitat : Ilot de logement intermédiaire dense**  
 > 25-35 logements / ha, R+1 + combles max  
 Formes majoritaires : individuel groupé
- Mixte à dominante d'habitat : Ilot de logement individuel dense**  
 > 15-25 logements / ha, R+combles max  
 Formes majoritaires : individuel pavillonnaire

**Note :** Dans les ilots mixte à dominante d'habitat, pourront être implantés des équipements et activités dans les limite de ce qu'autorise le règlement d'urbanisme.

- Ilot pour l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif**
- Placettes et/ou espaces publics
- Implantation préférentielle du bâti
- Zone 2AU => ouverture par voie de modification ou de révision du PLU

**Principes d'accès et de desserte :**

- Voirie de desserte principale existante
- Voirie de desserte secondaire existante
- Voirie principale à créer
- Réseaux doux à créer
- Accès à la zone
- Favoriser une meilleure gestion des déplacements

**Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :**

- Haie / lisière à créer
- Parking Paysager à aménager
- Parc / verger à créer
- Parc / boisement existant
- Alignement d'arbres à créer
- Plan de Prévention des Risques d'Inondabilité

**Note :** les espaces verts pourront être relocalisés pour tenir compte des réseaux souterrains (gaz, eau, assainissement, etc.)



(principe d'aménagement global à long terme)

✓ **Légende**

**Principes d'occupation de l'espace :**

-  **Habitat : Ilot de logement intermédiaire dense**  
 > 15-20 logements / ha, R+1 max  
 Formes majoritaires : individuel groupé / habitat intermédiaire
-  **Habitat : Ilot de logement individuel relativement dense**  
 > 10-15 logements / ha, R+c max  
 Formes majoritaires : individuel pavillonnaire
-  Placettes et/ou espaces publics
-  Implantation préférentielle du bâti

**Principes d'accès et de desserte :**

-  Voirie de desserte principale existante
-  Voirie de desserte secondaire existante
-  Voirie principale à créer
-  Carrefour à aménager et/ou à sécuriser
-  Réseaux doux à créer
-  Accès à la zone

**Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :**

-  Haie / lisière à créer
-  Parking Paysager à aménager
-  Parc / verger à créer
-  Alignement d'arbres à créer
-  Ouverture visuelle à préserver
-  Aménagement "noue paysagère"

**Note : les espaces verts pourront être relocalisés pour tenir compte des réseaux souterrains (gaz, eau, assainissement, etc.)**

✓ **Éléments de programmation**

> Surface totale de la zone : 3.51 ha

> Surface cessible (surface totale -20% VRD) : 2,80 ha

> Nombre de logements attendus sur la zone (sur la base d'une densité de 15 logts/ha) : 40/45 logements