

Les zones d'ouverture à l'urbanisation, appelée AU (à urbaniser), sont le lieu privilégié du développement par des opérations d'aménagement d'ensemble englobant l'ensemble de la zone.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies sur les zones ouvertes immédiatement à l'urbanisation (AU).

Les orientations d'aménagement et de programmation sont localisées à titre indicatif et s'appliquent en terme de compatibilité. Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère (implantation du bâti par rapport aux voies et à la topographie, volumes des constructions, clôtures et les abords des constructions...)

2° La mixité fonctionnelle et sociale (taille des logements ou des lots à bâtir et destinations...)

3° La qualité environnementale et la prévention des risques (paysages, intérêt écologique, inondation, argiles...)

4° Les besoins en matière de stationnement (stationnement des véhicules motorisés et non motorisés);

5° La desserte par les transports en commun (liaison piétonnes, abribus, co-voiturage...);

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux (liaisons routières, raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement le cas échéant, pluvial...).

Le développement de la zone AU et du secteur AUb de Gravas

Les deux secteurs peuvent être aménagés séparément.

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots
- Les lots devront globalement présenter une largeur sur rue inférieure à leur profondeur.
- Une haie sera créée en fonds de parcelle mitoyennes

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- Sur la zone AU la densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 10 logements et 4 sur la zone AUb.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Sur le secteur pavillonnaire les voies et espaces publics seront pourvues d'espaces de stationnement pour les visiteurs à raison au minimum d'une place pour 2 lots.

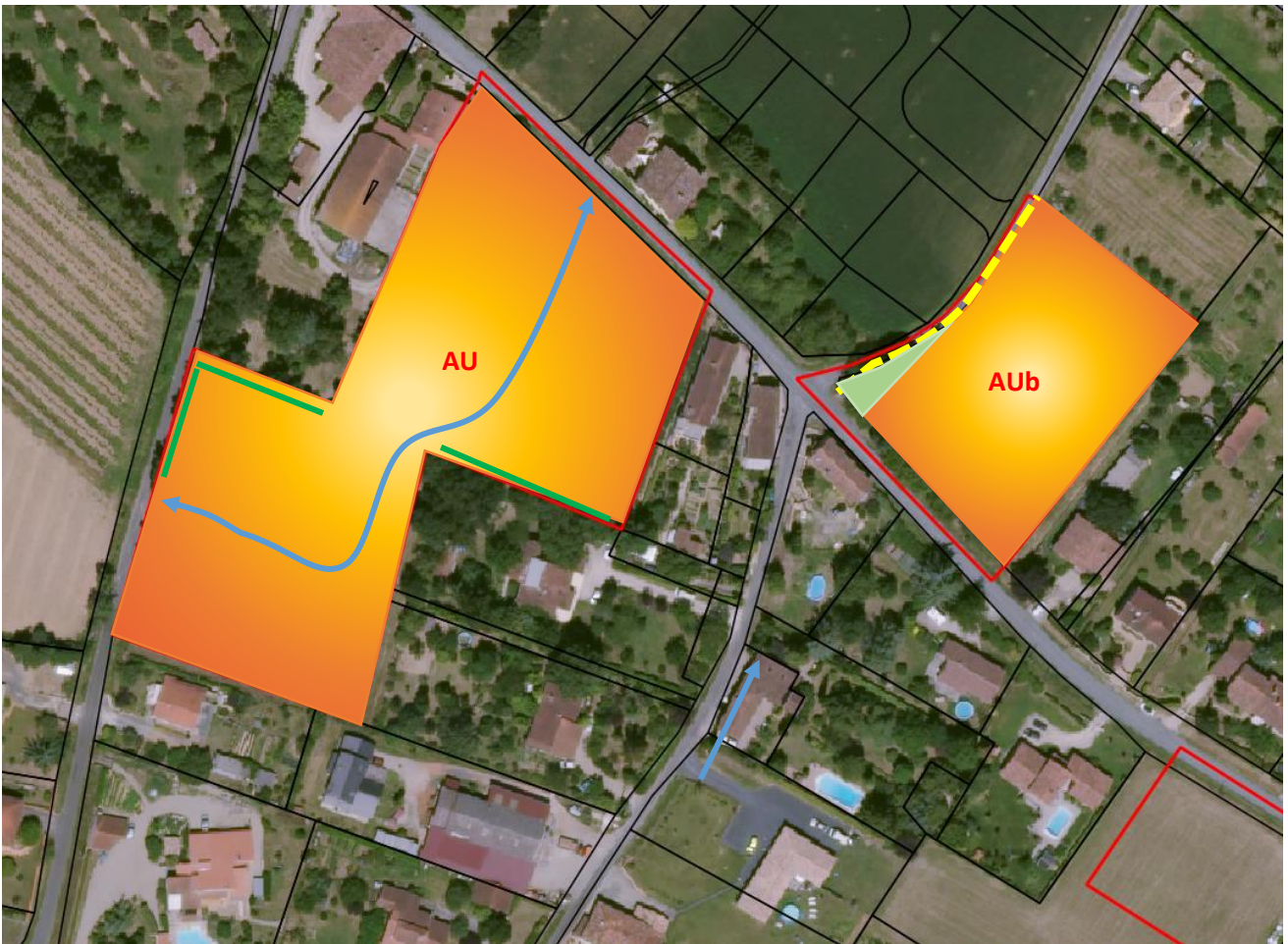
5° La desserte par les transports en commun :

- Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.

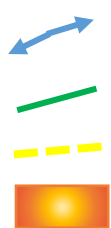
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- Les abords de la voie en place devront être aménagés par un cheminement piéton. La voirie interne devra s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après.
- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AU.
- Les réseaux secs sont présents en limite de la zone et devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement collectif.
- Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone AU et du secteur AUb :



Orientations d'aménagement et de programmation :



Voie interne à créer en double sens

Haie champêtre à créer

Piéton à créer

Tissu urbain pavillonnaire



Espace vert à créer

Le développement de la zone AUb à l'Ouest du Village Al Réginie**1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

- L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie ou à la pente du terrain naturel afin de permettre une meilleure intégration du bâti.
- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots.
- La haie en place en limite ouest sera conservée.

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation de 2 logements minimum.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Le stationnement sera réalisé à l'intérieur des lots.

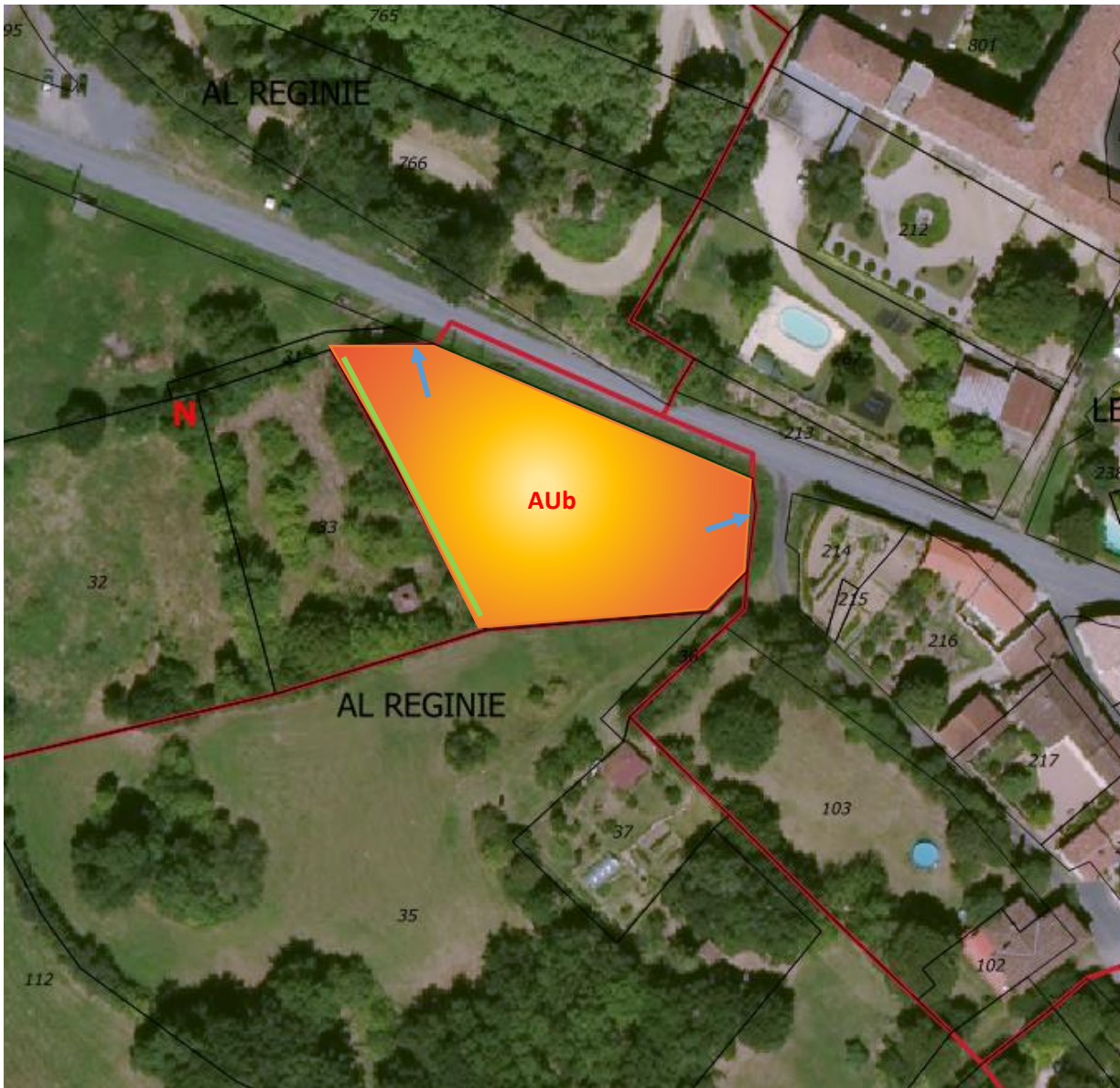
5° La desserte par les transports en commun :

- Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.




6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- Les accès se feront par les chemins ruraux existant de part et d'autre de la parcelle
- Le réseau AEP est présent en limite de la zone au niveau de la voie en place
- Les réseaux secs sont présents en limite de la zone et devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement collectif.
- Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone AUb :



Orientations d'aménagement et de programmation :

-  Accès aux lots
-  Haie champêtre à conserver
-  Tissu urbain pavillonnaire

Le développement de la zone AUb de l'Hôpital**1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

- L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie ou à la pente du terrain naturel afin de permettre une meilleure intégration du bâti.
- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots.
- Une haie sera créée en limite Ouest de la zone afin de créer une transition avec l'espace agricole.

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation d'un minimum 4 logements.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Le stationnement sera réalisé à l'intérieur des lots.

5° La desserte par les transports en commun :

- Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.




6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- Les accès seront regroupés par deux à l'angle des parcelles.
- Le réseau AEP est présent en limite de la zone au niveau de la voie en place
- Les réseaux secs sont présents en limite de la zone et devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement collectif.
- Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone AUb :



Orientations d'aménagement et de programmation :

-  Accès aux lots
-  Haie champêtre à créer
-  Tissu urbain pavillonnaire

Le développement de la zone AU et du secteur AUb de Lalande

Les différents secteurs peuvent être aménagés séparément.

La zone AU :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie afin de constituer un front bâti structuré.
- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots
- Les lots devront globalement présenter une largeur sur rue inférieure à leur profondeur.
- Une haie sera créée en fonds de parcelle mitoyennes

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- Sur la zone pavillonnaire la densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 3 logements.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Sur le secteur pavillonnaire les voies et espaces publics seront pourvues d'espaces de stationnement pour les visiteurs à raison au minimum d'une place pour 2 lots.

5° La desserte par les transports en commun :

- Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- Les abords de la voie en place devront être aménagés par un cheminement piéton. La voirie interne devra s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après.
- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AU.
- Les réseaux secs sont présents en limite de la zone et devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement collectif.
- Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Le secteur AUb :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie afin de constituer un front bâti structuré.
- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots
- Les lots devront globalement présenter une largeur sur rue inférieure à leur profondeur.
- Une haie sera créée en limite de la zone Ap

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- Sur la zone pavillonnaire la densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 2 logements.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Sur le secteur pavillonnaire les voies et espaces publics seront pourvues d'espaces de stationnement pour les visiteurs à raison au minimum d'une place pour 2 lots.

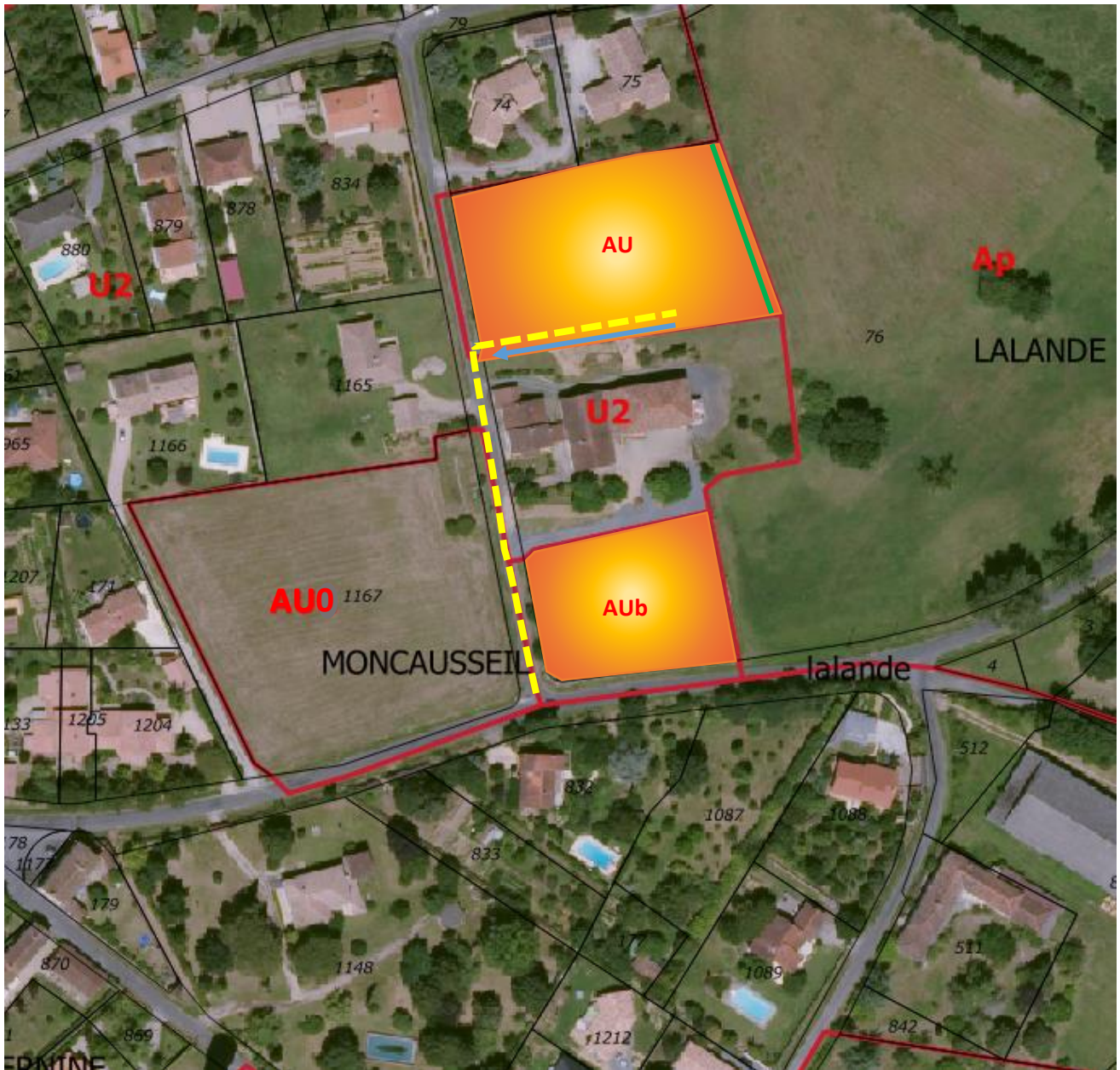
5° La desserte par les transports en commun :

- Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- Les abords de la voie en place devront être aménagés par un cheminement piéton. La voirie interne devra s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après.
- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AU.
- Les réseaux secs sont présents en limite de la zone et devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement collectif.
- Les eaux pluviales résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone AU et du secteur AUb :



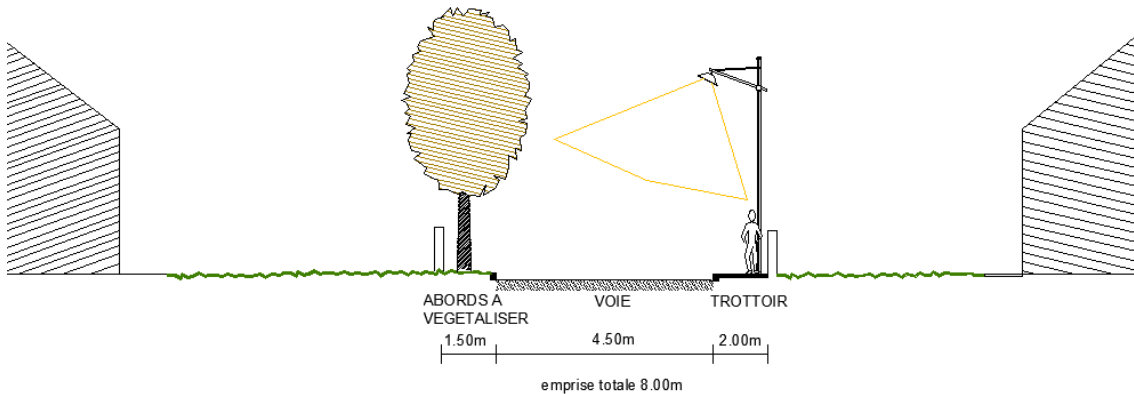
Orientations d'aménagement et de programmation :



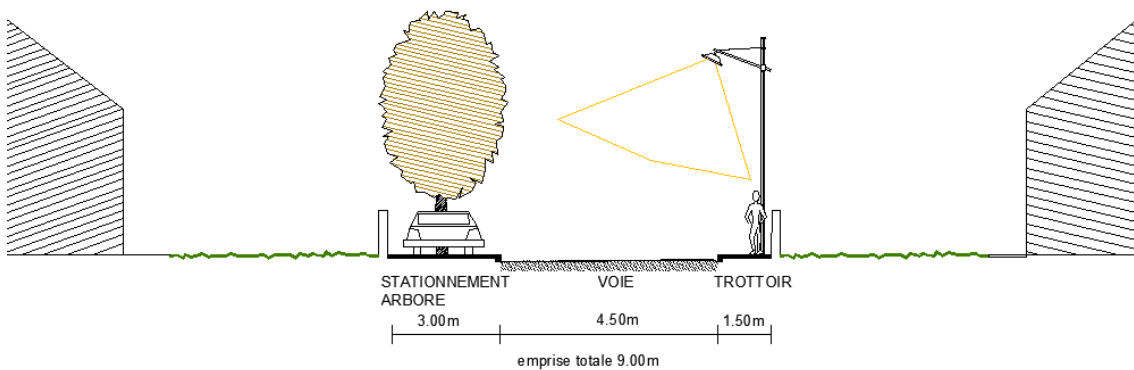
- Voie interne à créer en double sens
- Haie champêtre à créer
- Piéton à créer
- Tissu urbain pavillonnaire

Coupes de voirie préconisée :

Le principe de voirie ci-contre s'applique lorsqu'il n'y a pas de stationnement latéral à la voie. Les dimensions ne sont pas prescriptives.

COUPE SCHEMATIQUE 1

Le principe de voirie ci-contre s'applique lorsqu'un espace de stationnement latéral à la voie est prévu. Les dimensions ne sont pas prescriptives.

COUPE SCHEMATIQUE 2

Le principe de voirie ci-contre s'applique lorsque les eaux pluviales sont tamponnées par une noue paysagère le long de la voie. Les dimensions ne sont pas prescriptives.

COUPE SCHEMATIQUE 3

