

6. MASSIAC

6.1. OAP « MALLET »

■ Contexte et enjeux

Le secteur de « Mallet » se situe à l'Ouest du bourg de Massiac, au bout du quartier de Mallet, correspondant à une **extension urbaine récente**. Il s'étend sur une **surface de 14 633 m²** et concerne **les parcelles cadastrales AH10 et AH11, 17, 18 et 19** en partie. La partie du secteur correspondant à la parcelle AH11 est identifiée au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

A l'Ouest, le secteur est **bordé par une extension récente constituée principalement d'habitat pavillonnaire** (1^{ère} tranche du lotissement Mallet) tandis que des **espaces naturels et agricoles s'étendant au Nord, à l'Ouest et au Sud**.

Le secteur est **desservi par la rue Paul Malassagne** ainsi que par des **chemins agricoles**.

Au sein du zonage, le secteur est classé en **1AUc « Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat »**. Le Sud du secteur est classé en **2AUc « Zone à urbaniser à long terme pour accueillir de l'habitat »**.

Le secteur est marqué par une **pente importante du Nord-Ouest vers le Sud/Sud-Est** qu'il convient de prendre en compte dans l'aménagement. Il bénéficie de **belles vues vers Massiac** et ses alentours.



Prise de vue aérienne du secteur "Mallet" - © Campus Développement

Plusieurs alignements d'arbres et de haies délimitent et parcourent le secteur, notamment le long des chemins existants et des limites parcellaires. Globalement, au vu de la localisation, **l'urbanisation du secteur ne remet pas en cause les vues existantes, ni les continuités écologiques**.

Le secteur de Mallet est **desservi par le réseau d'assainissement collectif**.

■ Programmation urbaine

L'aménagement du secteur devra être effectué dans le cadre **d'une ou plusieurs opérations d'ensemble**. Il doit respecter les conditions suivantes :

- **Privilégier les formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les formes urbaines environnantes) ;
- **Atteindre une capacité indicative comprise d'environ 17 logements**, soit 12 logements/ha.

La mixité sociale n'est pas règlementée sur ce secteur.

■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par **la création d'une voie de desserte principale en impasse depuis la rue Paul Malassagne** qui reprendra le chemin existant en l'élargissant. La desserte des lots sera complétée par une **voie de desserte secondaire vers le Nord en impasse**. Un **accès individuel** au lot situé à l'Est pourra être prévu depuis la rue Paul Malassagne. L'aménagement devra également **garantir des possibilités de connexion vers une éventuelle extension future** de la zone 2AUc.

Une **liaison douce pourra être aménagée** entre la voie secondaire et la rue Paul Malassagne.

■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement du secteur devra **prendre en compte les constructions** avoisinantes pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. **L'implantation des constructions est libre mais devra tenir compte de la pente** et garantir une **intimité aux habitants** tout en recherchant une **implantation permettant de profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est et des **meilleures perspectives paysagères**.

L'aménagement du secteur devra **garantir la préservation et le développement d'un cordon boisé à l'Ouest** du secteur pour marquer la fin de l'enveloppe urbaine. En bordure Nord-Est, une **frange végétale devra être maintenue et développée** afin de garantir une **intimité aux riverains** et une **bonne insertion paysagère**.

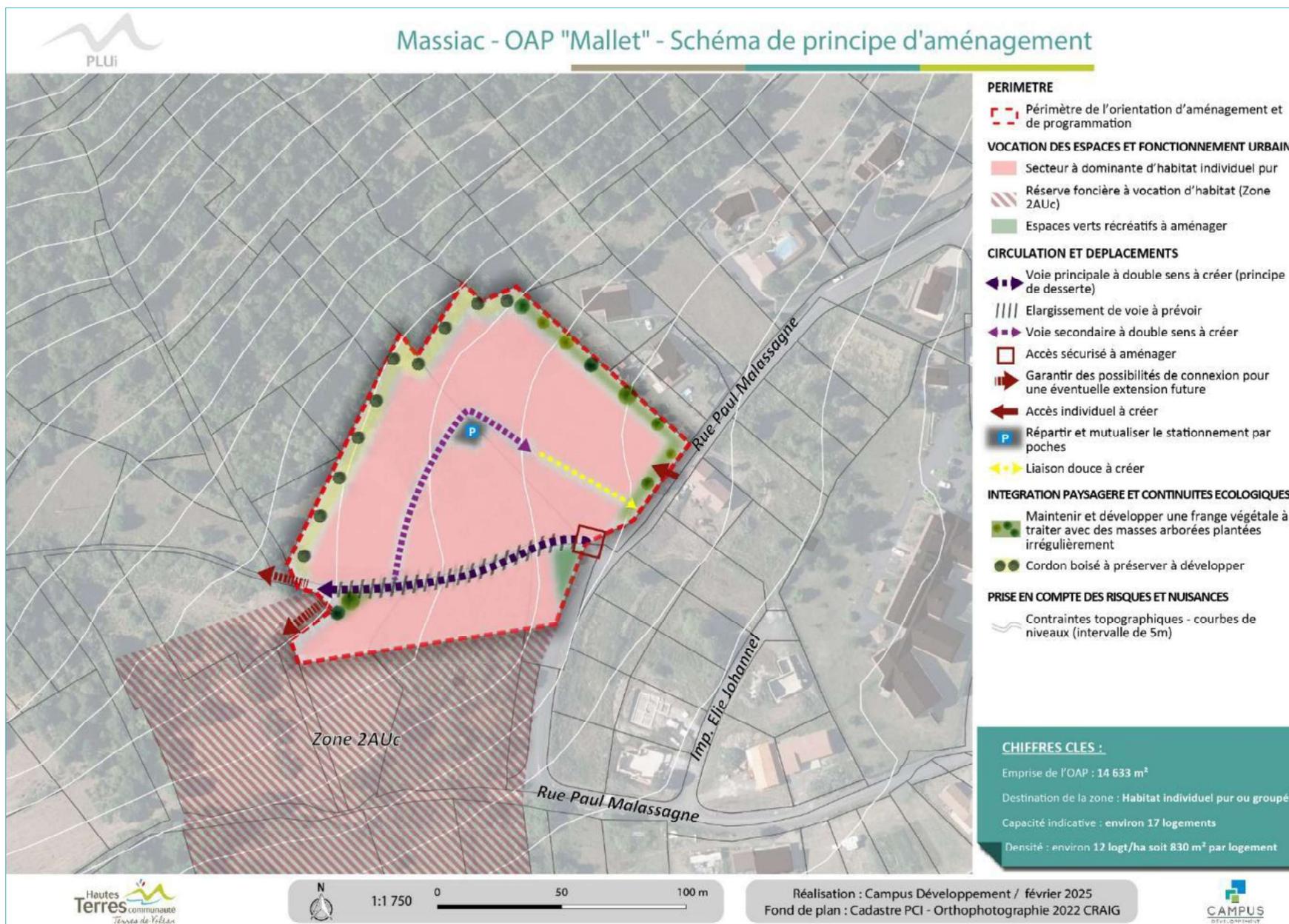
■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménagement du secteur devra respecter les conditions suivantes :

- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- Le **rejet des eaux pluviales liées aux voiries au sein des réseaux et fossés existants**.

En matière de **gestion des eaux usées**, le secteur devra être **raccordé au réseau d'assainissement collectif du bourg**. Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter.

		Secteur Mallet
Description	Superficie	14 633 m ²
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel pur et/ou individuel groupé
	Capacité indicative	Environ 17 logements
	Densité brute recherchée	12 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée



6.2. OAP « BOUSSELOGUES »

■ Contexte et enjeux

Le secteur de « *Bousselorgues* » se situe au **Sud-Ouest du village à vocation résidentielle de Bousselorgues**. Il s'étend sur une **surface de 5 460 m²** et correspond à la **parcelle cadastrale AI129**. Le secteur est intégralement identifié au RPG 2023 en tant que culture de luzerne.

Le secteur est **bordé à l'Est, au Sud et au Nord par des maisons d'habitation** tandis que **des espaces agricoles parsemés de bâtiments s'étendent à l'Ouest**.

Le secteur est **desservi par la D244 – Route de Bonnac au Sud** ainsi que par le **chemin de Bousselorgues à l'Ouest**.

Au sein du zonage, le secteur est classé en **1AUc « Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat »**.

Le secteur est **globalement plat et n'est pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières**.

Le secteur contient **quelques arbres et arbustes**, notamment en limite Est pour marquer la séparation avec les parcelles construites voisines.

Globalement, **l'urbanisation du secteur ne remet pas en cause les vues existantes ni les continuités écologiques**.

Le secteur est **desservi par le réseau d'assainissement collectif**.



Prise de vue aérienne du secteur "Bousselorgues" - © Campus Développement

■ Programmation urbaine

L'aménagement du secteur s'effectuera soit à l'occasion **d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup**. Il doit respecter les conditions suivantes :

- **Privilégier les formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les formes urbaines environnantes) ;
- **Atteindre une capacité indicative d'environ 7 logements**, soit 14 logements/ha.

La mixité sociale n'est pas règlementée sur ce secteur.

■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la **création d'accès individuels depuis la D244 – Route de Bonnac** ainsi que **depuis le chemin de Bousselorgues**. Ces accès pourront être **mutualisés** à 2 lots.

■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement du secteur devra **prendre en compte les constructions** avoisinantes pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. **L'implantation des constructions est libre** mais devra garantir une **intimité aux habitants** tout en recherchant une **implantation permettant de profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est et des **meilleures perspectives paysagères**.

L'aménagement du secteur devra **prévoir le développement d'une frange végétale sur le pourtour** du secteur afin de **garantir une intimité aux habitants** et une **insertion paysagère de qualité**. **L'arbre existant** en limite Ouest du secteur devra également être **préservé**.

■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

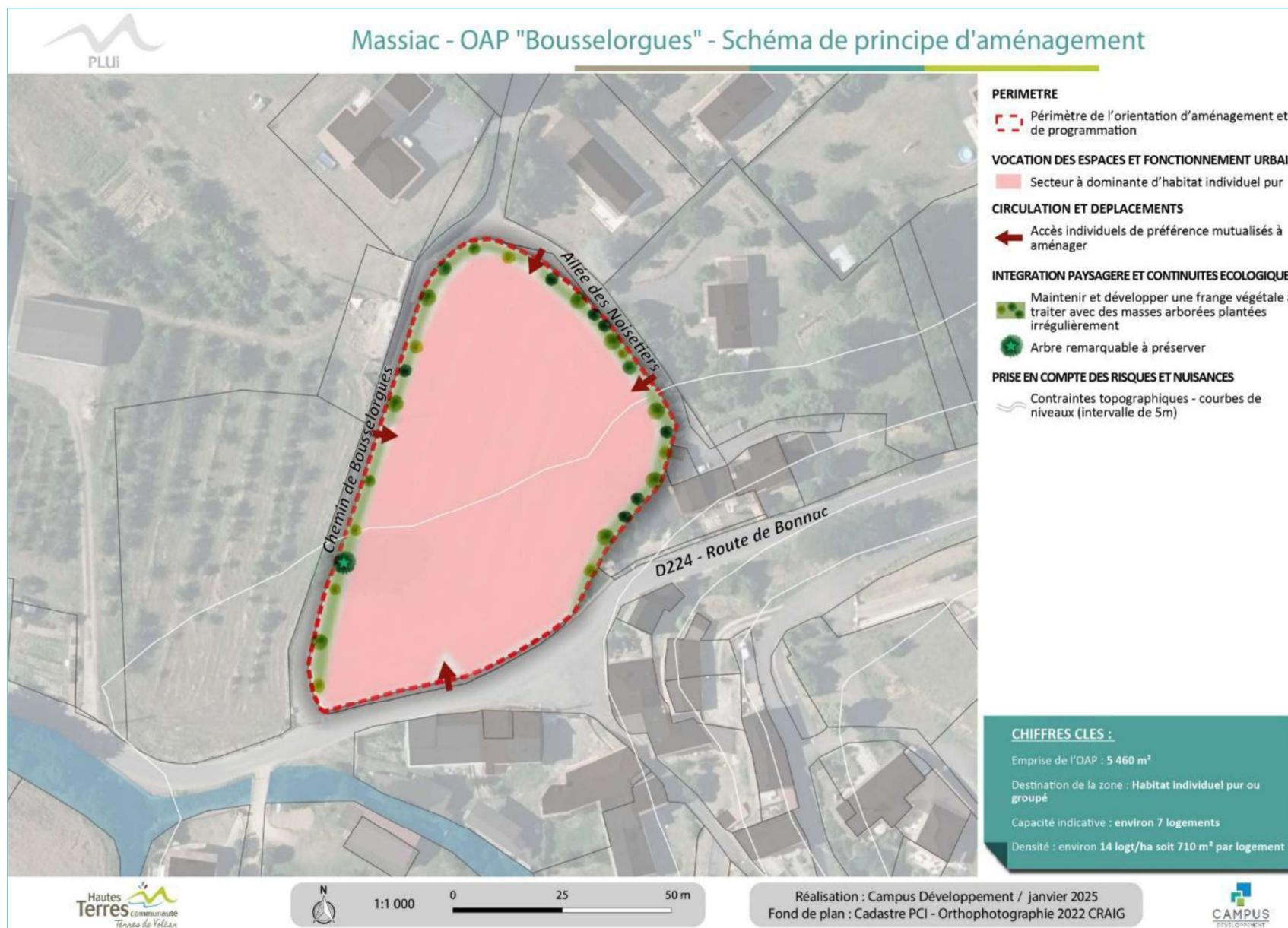
En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménagement du secteur devra respecter les conditions suivantes :

- La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf règlement écrit) ;
- Le **rejet des eaux pluviales liées aux voiries au sein des réseaux et fossés existants**.

En matière de **gestion des eaux usées**, le secteur devra être **raccordé au réseau d'assainissement collectif de Bousselorgues**.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter.

		Secteur Bousselorgues
Description	Superficie	5 460 m ²
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel pur et/ou individuel groupé
	Capacité indicative	Environ 7 logements
	Densité brute recherchée	14 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée



6.3. OAP « RUE DU CHATEAU ROUGE »

■ Contexte et enjeux

Le secteur « *Rue du Château Rouge* » se situe au **cœur du bourg de Massiac**, légèrement en surplomb, et correspond à une **dent creuse urbaine**. Il s'étend sur une **surface de 7 234 m²** et correspond à la **parcelle cadastrale ZO112**.

Le secteur est **bordé par des maisons au Sud, à l'Est de l'autre côté de la rue du Château Rouge et au Nord. A l'Ouest, le secteur est bordé par des terrasses jusqu'à un cordon boisé** marquant la séparation avec les autres constructions du bourg situées en contrebas.

Le secteur est **desservi par la rue du Château Rouge à l'Est.**

Au sein du zonage, il est classé en **1AUc « Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat »**.

Le secteur est **marqué par une topographie particulière**. En effet, le secteur est soumis à une **pente régulière depuis l'Est jusqu'à la terrasse délimitée par un mur en pierre de soutènement à l'Ouest**. Le secteur abrite également un **ancien pigeonnier à l'Ouest** au niveau du mur. Ces éléments de patrimoine font partie des **marqueurs identitaires du territoire**. Un arbre remarquable se situe au cœur du secteur.

Globalement, au vu de la pente et de la localisation, **l'urbanisation du secteur ne remet pas en cause les vues existantes ni les continuités écologiques**.

Le secteur est **desservi par le réseau d'assainissement du bourg de Massiac** qui pourra **desservir les constructions projetées**.



Prise de vue aérienne du secteur "Rue du Château Rouge" - © Campus Développement

■ Programmation urbaine

La surface aménageable est de 5 200 m². L'aménagement du secteur pourra s'effectuer dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble ou au coup par coup. Il doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les formes d'habitat individuel pur ou groupé (en cohérence avec les formes urbaines environnantes) ;
- Atteindre une capacité indicative d'environ 6 logements, soit 12 logements/ha.

La mixité sociale n'est pas règlementée sur ce secteur.

■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la création d'une voie de desserte en impasse depuis la rue du Château Rouge qui permettra de desservir l'intégralité des lots prévus. L'accès devra être sécurisé et garantir une bonne visibilité.

■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement devra prendre en compte les constructions avoisinantes pour assurer une cohérence architecturale et paysagère. Les constructions devront préférentiellement s'implanter en recherchant une exposition des façades principales vers le Sud, et une orientation des faitages parallèles aux courbes de niveaux afin de bénéficier des meilleures perspectives paysagères.

L'aménagement du secteur devra préserver les terrasses en les conservant sous forme d'espaces verts partagés à destination des riverains. Le pigeonnier ainsi que l'arbre au cœur de la parcelle devront être préservés afin de conserver les éléments de patrimoine. Une frange végétale faisant le tour du secteur devra également être créée et développée afin de garantir une intimité aux habitants et une bonne insertion paysagère.

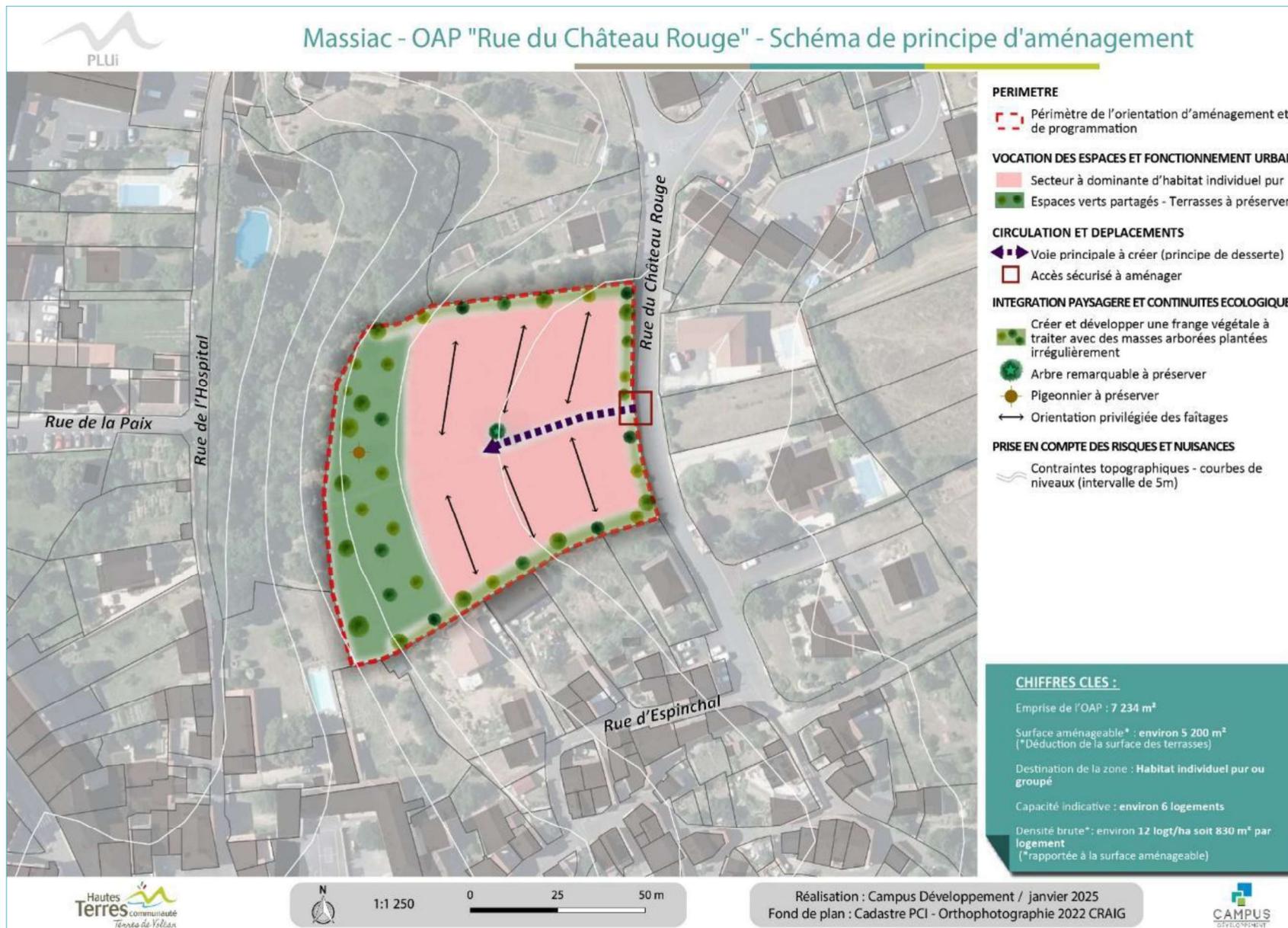
■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

En matière de gestion des eaux pluviales, l'aménagement du secteur devra respecter les conditions suivantes :

- La gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot (cf règlement écrit) ;
- Le rejet des eaux pluviales liées aux voiries au sein des réseaux et fossés existants.

En matière de gestion des eaux usées, le secteur devra être raccordé au réseau d'assainissement collectif du bourg. Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter.

		Secteur Rue du Château Rouge
Description	Superficie	7 234 m ²
	Surface aménageable	5 200 m ²
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel pur et/ou individuel groupé
	Capacité indicative	Environ 6 logements
	Densité brute recherchée (par rapport à la surface aménageable)	12 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée



6.4. OAP « IMPASSE DE LA RIBEYRE »

■ Contexte et enjeux

Le secteur « *Impasse de la Ribeyre* » se situe dans le **bourg de Massiac**, à côté de la **zone d'activités de la Ribeyre**. Il s'étend sur une **surface de 7 355 m²** et correspond aux **parcelles cadastrales AB12 et 18**. Le secteur est identifié en intégralité au RPG 2023 en tant que prairie permanente enherbée.

Le secteur est **bordé au Nord par des maisons d'habitations** tandis qu'à l'Est, l'**impasse de la Ribeyre sépare le site de la voie ferrée**. La **zone d'activités de la Ribeyre s'étend au Sud et à l'Ouest** du secteur.

Le secteur est **desservi par l'impasse de la Ribeyre à l'Est et par la rue de la Ribeyre à l'Ouest**.

Au sein du zonage, le secteur est classé en **Uc « Zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages »**.

Le secteur est **globalement plat**. Il est **bordé à l'Est et au Sud par une frange végétale** tandis que **quelques arbres et arbustes sont présents sur le pourtour du site**.

Globalement, l'**urbanisation du site ne remet pas en cause les vues existantes ni les continuités écologiques**.

Les **réseaux d'assainissement collectif et de collecte des eaux pluviales desservent les secteurs alentours** et pourront **desservir les constructions projetées**.

Le **Sud du secteur est soumis à un risque inondation fort (lié à l'Alagnon) interdisant toute construction** tandis qu'une **bande est soumise à une urbanisation sous conditions permettant de construire des maisons d'habitations**. Ce risque devra être pris en compte.



Prise de vue aérienne du secteur "Impasse de la Ribeyre" - © Campus Développement

■ Programmation urbaine

La surface aménageable est de 5 200 m². L'aménagement du secteur pourra s'effectuer dans le cadre d'**une ou plusieurs opérations d'ensemble** ou au **coup par coup**. Il doit respecter les conditions suivantes :

- **Privilégier les formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les formes urbaines environnantes) ;
- **Atteindre une capacité indicative comprise entre 6 et 7 logements**, soit 14 logements/ha.

La mixité sociale n'est pas règlementée sur ce secteur.

■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la **création d'une voie de desserte depuis l'impasse de la Ribeyre** qui permettra de **desservir l'intégralité des lots** et qui se terminera par une **aire de retournement**. L'aménagement du secteur devra également **prévoir une liaison douce entre la voie nouvellement créée et la rue de la Ribeyre**.

■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement du secteur devra **prendre en compte les constructions** avoisinantes pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. **L'implantation des constructions est libre** mais devra garantir une **intimité aux habitants** tout en recherchant une **implantation permettant de profiter des apports solaires** depuis le Sud-Est et des **meilleures perspectives paysagères**.

La **zone soumise au risque inondation** pourra être **aménagée sous la forme d'espaces verts partagés** dédiés aux riverains. Une **frange végétale pourra être créée et développée sur le pourtour Nord, Est et Ouest du secteur** afin de garantir une **intimité aux habitants** et une **insertion paysagère de qualité**.

■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

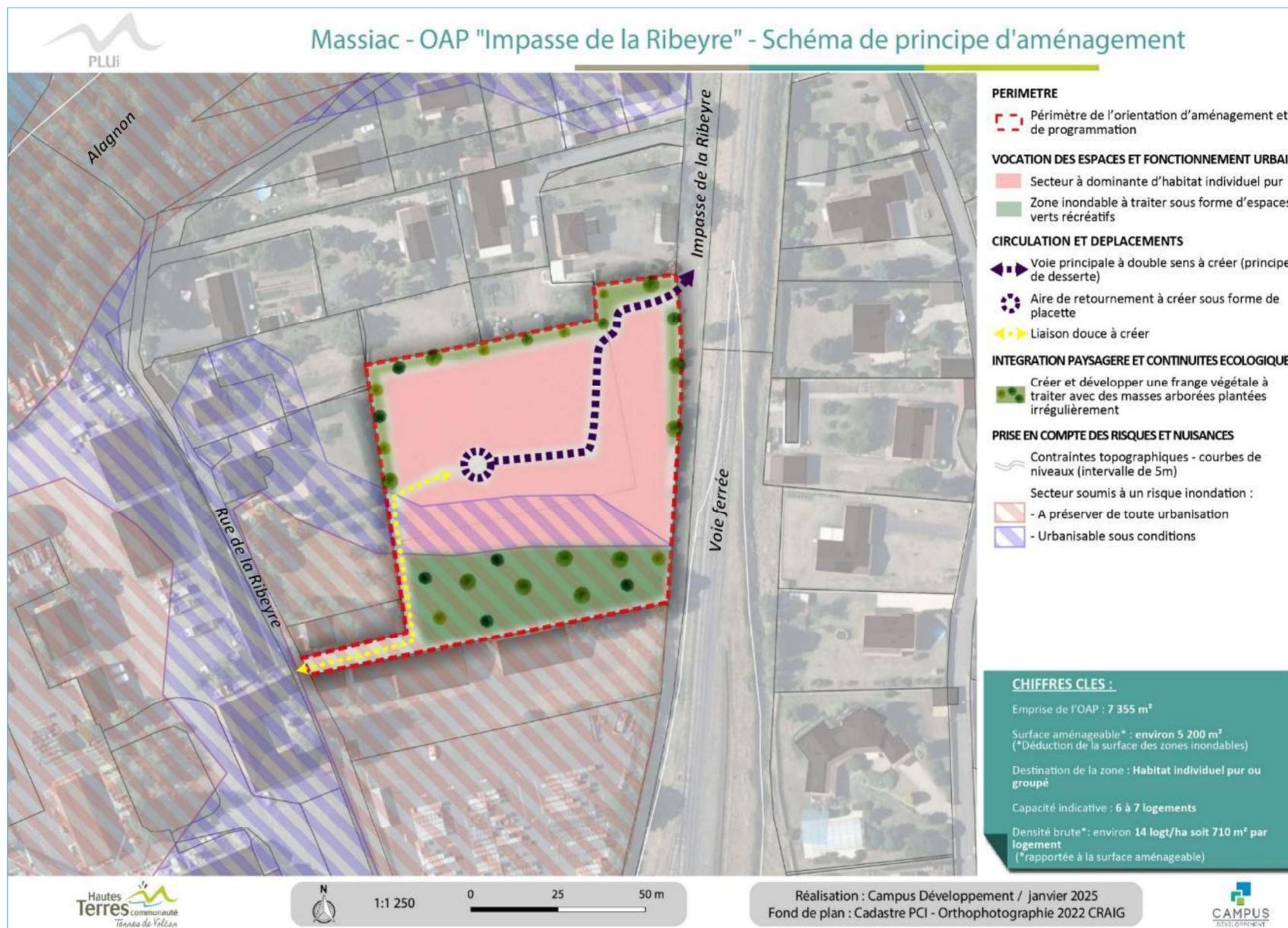
En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménagement du secteur devra respecter les conditions suivantes :

- La gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot (cf règlement écrit) ;
- Le rejet des eaux pluviales liées aux voiries au sein des réseaux et fossés existants.

En matière de **gestion des eaux usées**, le secteur devra être **raccordé au réseau d'assainissement collectif du bourg**.

Le **risque inondation** devra être pris en compte en laissant la **bande Sud non-construite** et en appliquant les règles définies dans le **PPRI Alagnon Aval** dans la **bande urbanisable sous conditions**.

		Secteur Impasse de la Ribeyre
Description	Superficie	7 355 m ²
	Surface aménageable	5 200 m ²
	Zone	Uc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel pur et/ou individuel groupé
	Capacité indicative	6 à 7 logements
	Densité brute recherchée (par rapport à la surface aménageable)	14 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée



6.5. OAP « AVENUE DU GENERAL DE GAULLE »

■ Contexte et enjeux

Le secteur « Avenue du Général de Gaulle » se situe dans le **Nord du bourg de Massiac**, le long de la **N9 – Avenue du Général de Gaulle**.

L'OAP s'étend sur une **surface totale de 6 675 m²** et correspond aux **parcelles cadastrales AB101, 145, 146, 174, 175, 176, 177**. Elle est découpée en deux secteurs :

- Le **secteur 1** s'étend sur une surface de **1 537 m²** ;
- Le **secteur 2** s'étend sur une surface de **5 138 m²**.

Le secteur correspond à une **dent creuse urbaine**. Une **maison se situe déjà sur le secteur**. Celui-ci est **bordé par des habitations récentes** constituées d'**habitat pavillonnaire (lotissement)** ainsi que d'**habitat groupé**. La **voie ferrée** passe à l'Ouest du secteur.

Le secteur est **desservi par la N9 – Avenue du Général de Gaulle** à l'Est ainsi que **par la Rue des Jardins** au Sud.

Au sein du zonage, le secteur est classé **Ub « Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes »**.

Le secteur est **plat** et est **concerné par la présence d'une zone humide avérée** situé dans la partie Sud de la parcelle, pour une surface d'environ **440 m²**.

Quelques arbres et arbustes sont présents au sein de la parcelle. De plus, le **secteur est bordé par des haies**, notamment au **Sud**, au **Nord** et à l'**Est**. Globalement, au vu de la localisation, **l'urbanisation du secteur ne remet pas en cause les vues existantes ni les continuités écologiques**.

Le secteur est **desservi au niveau de l'Avenue du Général de Gaulle** par le **réseau d'assainissement collectif** ainsi que par le **réseau de collecte des eaux pluviales** de Massiac.



Prise de vue aérienne du secteur "Avenue du Général de Gaulle" - © Campus Développement

■ Programmation urbaine

L'urbanisation des deux secteurs est **totale**ment indépendante, chaque secteur pouvant être urbanisé en fonction de la maturité des projets d'aménagement. L'aménagement de chaque secteur s'effectuera dans le cadre **d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble**.

— Secteur 1

L'aménagement du secteur 1 devra permettre **l'implantation d'habitat collectif en R+1 ou R+2 avec des commerces et services en rez-de-chaussée** en bordure de la N9. L'aménagement doit respecter les conditions suivantes :

- **Prévoir une opération mixte accueillant à la fois de l'habitat collectif et des commerces/services en rez-de-chaussée en bordure de la N9** ; de l'habitat collectif peut également être prévu en fond de parcelle en fonction de la forme urbaine de l'îlot.
- **Atteindre une capacité indicative comprise entre 12 et 14 logements.**

— Secteur 2

La **surface aménageable** est de **4 463 m²** au regard de l'emprise du terrain déjà construit. L'aménagement du secteur 2 doit respecter les conditions suivantes :

- **Privilégier les formes d'habitat individuel pur ou groupé** (en cohérence avec les formes urbaines environnantes) ;
- **Atteindre la capacité indicative d'environ 6 logements.**

L'aménagement total du secteur devra permettre d'atteindre une **densité d'environ 33 logements/ha**. La **proportion de logements sociaux attendus** (logements locatifs sociaux, accession sociale à la propriété) **devra être d'au moins 30 %**, en **priorité sur le secteur 1**.

		Avenue du Général de Gaulle	
		Secteur 1	Secteur 2
Description	Superficie	1 537 m ²	5 138 m ²
	Surface aménageable	1 537 m ²	4 463 m ²
	Zone	Ub	Ub
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Court à moyen terme	Court à moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat collectif et commerces/services	Habitat individuel pur et/ou individuel groupé
	Capacité indicative	12 à 14 logements Commerces et services	Environ 6 logements
	Densité brute recherchée (par rapport à la surface aménageable)	33 logements/ha	
	Mixité sociale	30% de logements sociaux minimum	

■ Principes de déplacements

L'accès au secteur 1 se fera directement depuis l'Avenue du Général de Gaulle. Un parking en bordure de rue devra être prévu et servira principalement aux commerces et services situés en rez-de-chaussée. L'aménagement du secteur pourra également prévoir des poches de stationnement internes destinées aux habitants qui seront dimensionnées au regard du nombre de logements collectifs prévus. Les accès depuis l'Avenue du Général de Gaulle devront être sécurisés et permettre une bonne visibilité.

L'accès au secteur 2 se fera par la création d'une voie de desserte en impasse depuis la rue des Jardins qui se terminera par une aire de retournement et qui permettra de desservir la majorité des lots prévus au sein du secteur. Des voies secondaires pourront être aménagées au besoin pour adapter la desserte des lots au découpage.

L'aménagement pourra également prévoir une liaison douce entre le secteur 1 et le secteur 2 (le long de la zone humide) qui rejoindra l'Avenue du Général de Gaulle.

■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement du secteur devra prendre en compte les constructions avoisinantes pour assurer une cohérence architecturale et paysagère. Une attention particulière devra être portée aux matériaux et aux façades en secteur 1 sur l'habitat collectif afin de garantir une insertion paysagère de qualité. Sur le secteur 1, les constructions devront créer un front bâti avec un recul minimum de 7m par rapport à l'Avenue du Général de Gaulle.

L'implantation des constructions est libre sur le secteur 2 mais devra garantir une intimité aux habitants tout en recherchant une implantation permettant de profiter des apports solaires depuis le Sud-Est et des meilleures perspectives paysagères.

La zone humide avérée devra être préservée et aménagée sous forme d'espaces verts récréatifs partagés. L'aménagement du secteur devra maintenir et développer les franges végétales sur le pourtour du secteur afin de garantir une intimité aux habitants et une insertion paysagère de qualité.

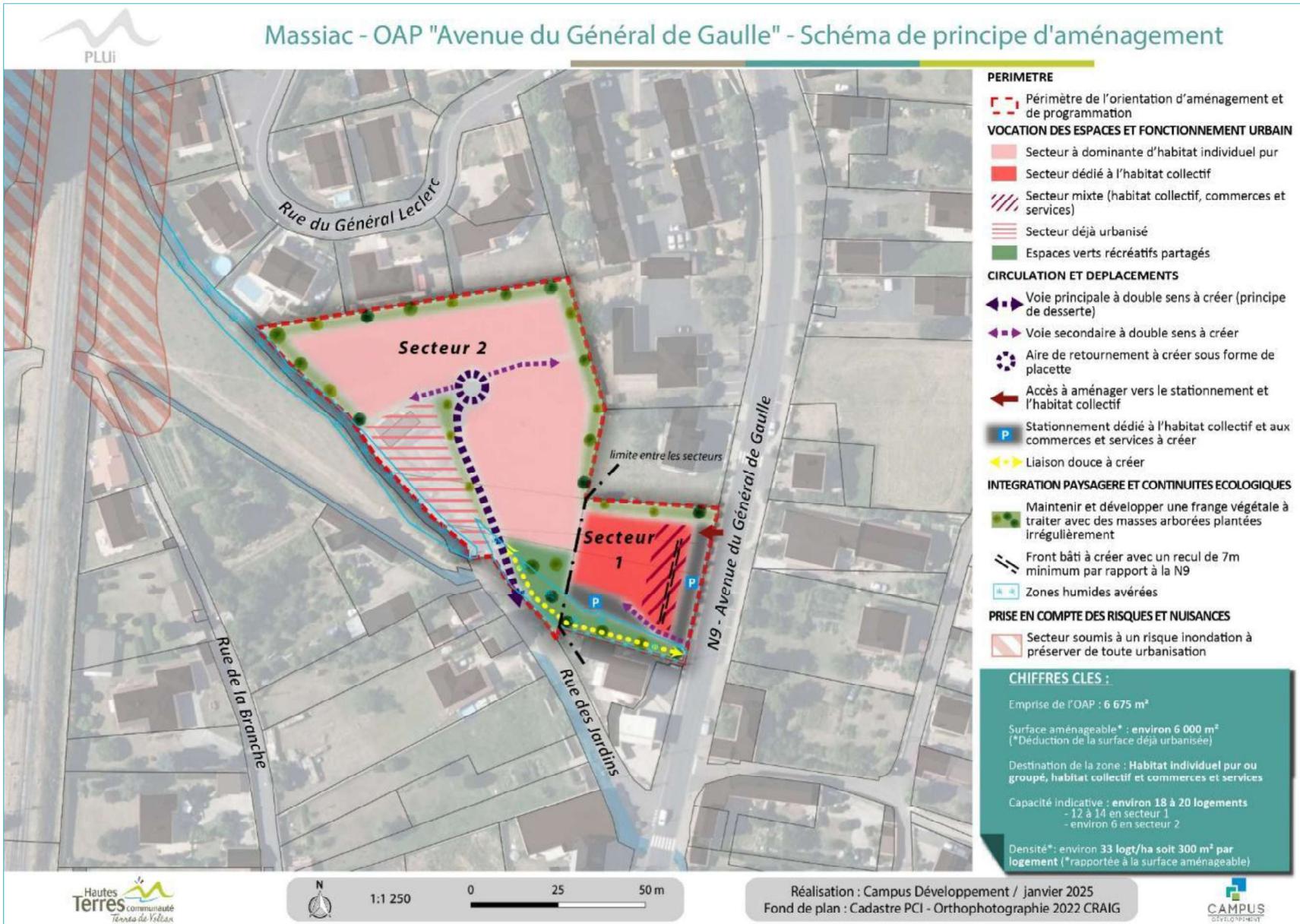
■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

En matière de gestion des eaux pluviales, l'aménagement du secteur devra respecter les conditions suivantes :

- La gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot (cf règlement écrit) ;
- Le rejet des eaux pluviales liées aux voiries au sein du réseau de collecte et des fossés existants.

En matière de gestion des eaux usées, le secteur devra être raccordé au réseau d'assainissement collectif du bourg.

Le risque inondation lié à l'Alagnon ne concerne pas directement l'emprise foncière de l'OAP.



6.6. OAP « AULIADET »

■ Contexte et enjeux

Le secteur « *Auliadet* » se situe au **Nord-Est du village d'Auliadet**, au **Sud-Ouest de la commune de Massiac**, et correspond à un **secteur en extension urbaine**. Il s'étend sur une **surface de 8 861 m²** et concerne les **parcelles cadastrales ZX93 et ZX92** en partie. Le secteur est identifié en intégralité au RPG 2023 en tant que culture de seigle d'hiver.

Le village d'Auliadet s'étend au **Sud-Ouest** tandis que des **espaces agricoles et naturels s'étendent au Nord et à l'Est**.

Le secteur est **desservi par la D244 – Route de Bonnac** au Sud-Est ainsi que **par un chemin agricole au Nord**.

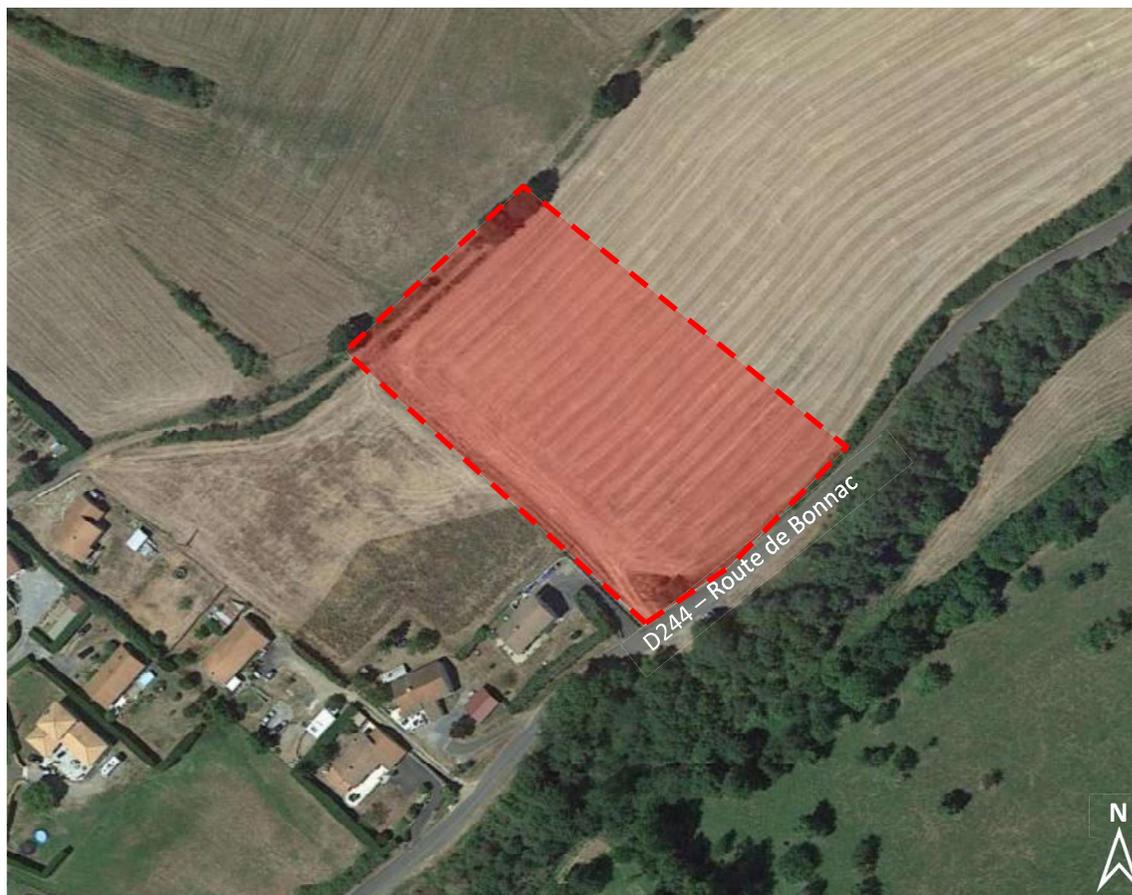
Au sein du zonage, le secteur est classé en **1AUc « Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat »**.

Le secteur est **marqué par une légère pente du Nord-Ouest vers le Sud-Est**. Le secteur est en **surplomb par rapport à la D244** et ce **talus devra être pris en compte** dans l'aménagement du secteur.

Quelques arbres et arbustes sont situés sur le pourtour du site mais ne créent pas de frange végétale.

Globalement, **l'urbanisation du site ne remet pas en cause les vues existantes ni les continuités écologiques**.

Le secteur n'est **pas desservi par le réseau d'assainissement collectif**.



Prise de vue aérienne du secteur "Auliadet" - © Google Earth

■ Programmation urbaine

La surface aménageable est de 8 470 m² au vu de l'emprise du chemin agricole au Nord. L'aménagement du secteur pourra s'effectuer dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble ou au coup par coup. Il doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les formes d'habitat individuel pur ou groupé (en cohérence avec les formes urbaines environnantes) ;
- Atteindre une capacité indicative comprise entre 10 et 12 logements, soit 14 logements/ha.

■ Principes de déplacements

L'accès au secteur se fera par la création d'une voie de desserte en « boucle » qui permettra de desservir l'intégralité des lots prévus. Le carrefour avec la D244 devra être aménagé en prenant en compte le talus afin de garantir un accès sécurisé avec une bonne visibilité. Une liaison douce vers le chemin agricole pourra être aménagée.

■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement du secteur devra prendre en compte les constructions avoisinantes pour assurer une cohérence architecturale et paysagère. L'implantation des constructions est libre mais devra garantir une intimité aux habitants tout en recherchant une implantation permettant de profiter des apports solaires depuis le Sud-Est et des meilleures perspectives paysagères.

Des franges végétales en bordure du chemin et de la D244 devront être aménagées afin de garantir une intimité aux habitants et une insertion paysagère de qualité. La limite avec les espaces agricoles au Nord-Est pourra être traitée par le biais d'une frange paysagère de transition.

■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

En matière de gestion des eaux pluviales, l'aménagement du secteur devra respecter les conditions suivantes :

- La gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette de chaque lot (cf règlement écrit) ;
- Le rejet des eaux pluviales liées aux voiries au sein des réseaux et fossés existants.

En matière de gestion des eaux usées, le secteur devra être géré par un assainissement individuel autonome.

L'aléa inondation lié à l'Arcueil concerne les parcelles situées de l'autre côté de la D244 et ne concerne pas le secteur au vu de la pente et du talus.

		Secteur Auliadet
Description	Superficie	8 861 m ²
	Surface aménageable	8 470 m ²
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi)		Moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel pur et/ou individuel groupé
	Capacité indicative	10 à 12 logements
	Densité brute recherchée (par rapport à la surface aménageable)	14 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée

