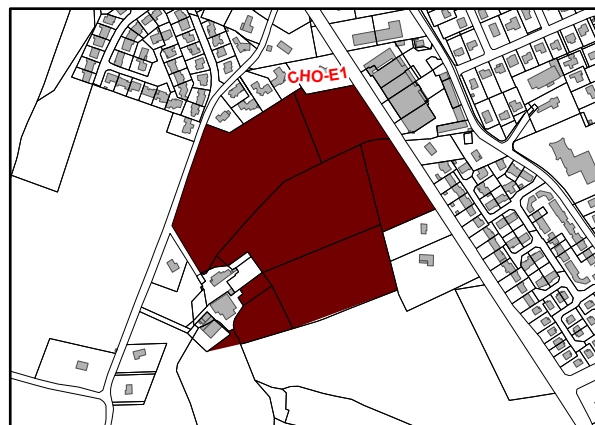
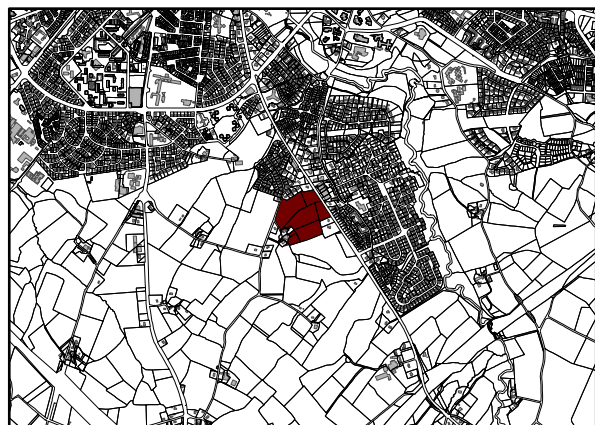




État des lieux



- Secteurs retenus en extension de l'enveloppe urbaine
- Zone humide
- Zone inondable hors PPRI

Caractéristiques environnementales

- Présence d'une haie champêtre pluristratifiée en limite sud du site (avenue de La Tessoualle)
- Présence d'une haie champêtre arbustive en limite ouest du site (rue du vallon)
- Présence d'un alignement d'arbres remarquables au centre du site au nord de la zone humide

Occupation du sol et paysage

- Prairies de fauche
- Présence d'une zone humide au centre du site
- Présence d'un talus au centre du site

Caractéristiques urbaines

- Entrée de ville sud
- Secteur à proximité immédiate d'un secteur d'activité à l'est
- Site intégré au sein d'espaces agricoles (ferme, maisons détachés) au sud et à l'ouest ainsi qu'au sein d'un tissu urbain très dense au nord et à l'est
- Présence d'un panneau publicitaire en limite est du site

Enjeux

- Valorisation et sécurisation d'une entrée de ville (avenue de La Tessoualle)
- Prise en compte de la zone humide dans l'aménagement du site
- Prise en compte de l'alignement d'arbres remarquables dans l'aménagement du site
- Intégration du bâti au tissu urbain existant
- Préservation des haies champêtres

Organisation de la desserte et des déplacements

- Un premier accès sera créé depuis l'avenue de La Tessoualle à l'est du site
- Un second accès sera créé depuis la rue du vallon à l'ouest du site
- Des aménagements de voirie seront mis en place sur l'avenue de La Tessoualle afin de sécuriser l'accès au site
- La rue du vallon à l'ouest du site fera l'objet d'aménagements spécifiques afin de contenir les futurs flux de déplacements

Formes urbaines et organisation du bâti

- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant
- Les formes basses de bâti seront à privilégier afin de préserver une notion architecturale et paysagère
- L'aménagement de ce secteur se fera par tranches successives de telle sorte que ces tranches ne compromettent pas l'aménagement futur du reste de la zone
- Le site prévoira l'implantation de logements sociaux

Insertion paysagère

- Une frange paysagère sera créée à l'est du site afin de réduire les nuisances liées à l'avenue de la Tessoualle
- La haie champêtre pluristratifiée présente en limite sud du site sera conservée afin de marquer une séparation avec le milieu agricole
- La haie champêtre arbustive présente en limite est sera conservée dans la mesure du possible en raison de l'accessibilité au site
- L'alignement d'arbres remarquables présent au centre sera conservé dans la mesure du possible en raison des déplacements internes au site

Insertion environnementale

- La zone humide et les haies seront à prendre en compte avec la mise en oeuvre d'une étude complémentaire au stade de projet, afin de définir plus finement le périmètre et la nature des aménagements à réaliser
- Si le projet porte atteinte à tout ou partie de la zone humide ou des haies, des mesures de compensation seront à mettre en oeuvre en appliquant la séquence Éviter-Réduire-Compenser



- Principe d'accès
- Haie à conserver
- Haie à conserver, si possible
- Frange paysagère à créer
- Arbre à conserver, si possible
- Zone humide

Programmation

Densité minimum de logements: 60 log/Ha

Surface : 7,33 Ha

Typologie de logements: Individuels et/ou intermédiaires et/ou collectifs

Rythme d'urbanisation envisagé: Long terme