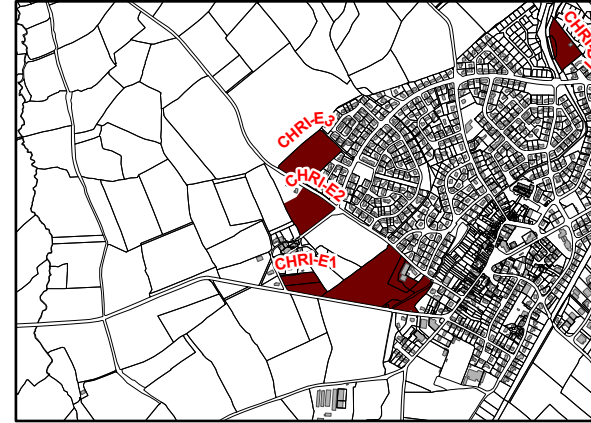
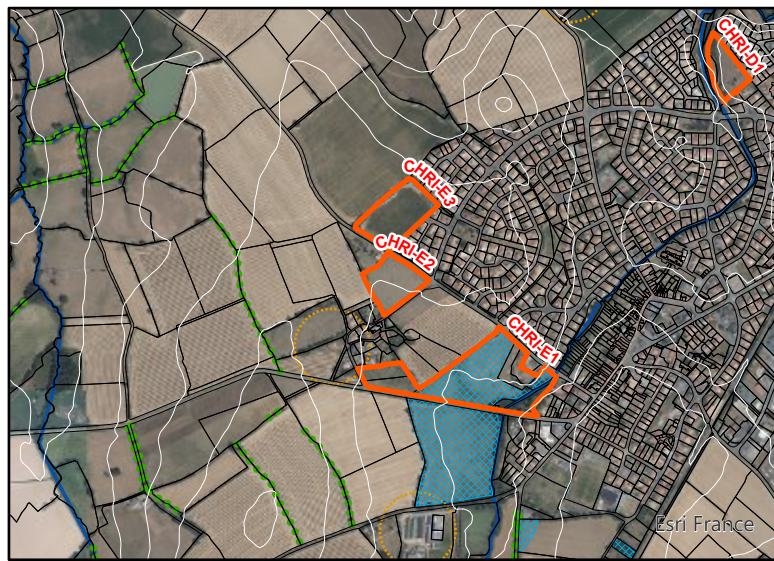




État des lieux



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

Caractéristiques environnementales

- Présence de haies champêtres pluristratifiées à l'ouest et au sud de la zone
- Présence d'un roncier formant une haie basse au nord de la route

Occupation du sol et paysage

- Parcelle agricole dédiée à la culture céréalière au sud-est du site
- Prairie de fauche au nord-ouest du secteur
- Présence d'une route traversant le site d'est en ouest permettant l'accès au hameau de Pellouailles
- Accessibilité par la route de La Romagne longeant le site au nord

Caractéristiques urbaines

- Secteur à l'est de l'entrée de bourg, à l'interface entre l'enveloppe urbaine (quartier pavillonnaire), le hameau de Pellouailles et l'espace agricole

Enjeux

- Intégration du bâti au tissu urbain existant
- Etablissement d'une entrée de ville cohérente avec les OAP CHRI-E1 et E3
- Préservation des haies champêtres pluristratifiées à l'ouest et au sud du site
- Programmation de l'urbanisation dans le temps du PLUi-H (15 ans)

Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès sera créé par la route de La omagne
- Un carrefour ou un rond point sera créé au niveau de l'intersection entre la route de La Romagne et la rue des puisatiers

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
- Le site prévoira l'implantation de logements sociaux

Insertion paysagère

- La haie existante et inventoriée en tant qu'élément de paysage devra être conservée afin de marquer une séparation avec le milieu agricole
- Une frange paysagère sera créée au nord du site afin de marquer une séparation avec le milieu agricole

Insertion environnementale

- 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 des haies, des mesures de compensation seront à mettre en place en appliquant la séquence Éviter-Réduire-Compenser



Programmation

Densité minimum de logements: 18 log/Ha

Surface : 1,49 Ha

Typologie de logements: Individuels
Pourcentage minimal de logement social: 20 %
Rythme d'urbanisation envisagé: Court terme