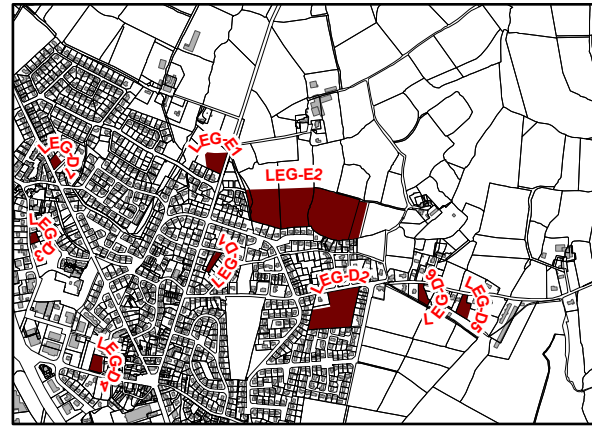
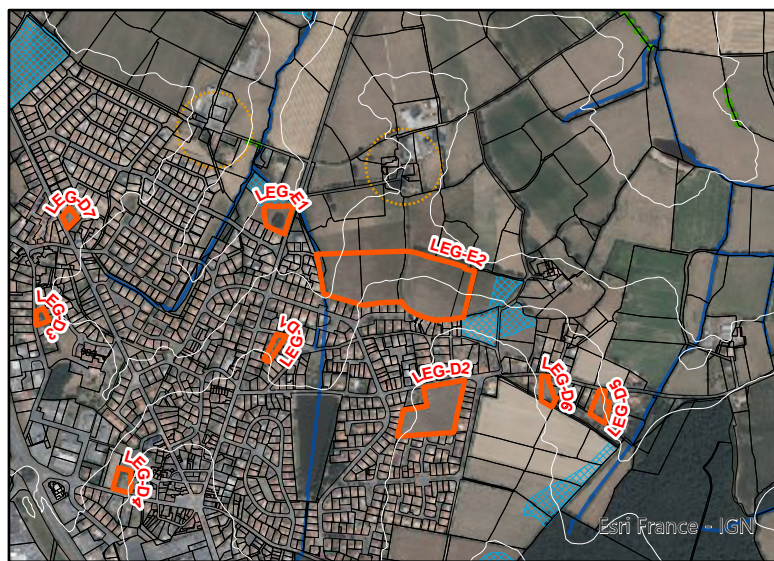




État des lieux



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

Caractéristiques environnementales

- Secteur ouest délimité à l'ouest et l'est par une haie champêtre pluristratifiée
- Présence d'un cours d'eau s'écoulant en limite ouest du site
- Secteur délimité par une haie champêtre pluristratifiée au nord, à l'ouest et sur la partie sud est
- Proximité avec une zone humide en frange est du secteur

Occupation du sol et paysage

- Prairie de fauche
- Légère pente traversant le secteur d'est en ouest
- Covisibilité sur le château d'eau au sud de la zone

Caractéristiques urbaines

- Site à l'interface entre un quartier pavillonnaire au sud et l'espace agricole au nord
- Accès possible au site à l'ouest, rue Louis Gouraud
- Accès routier limité au secteur à l'est (éloignement des réseaux)

Enjeux

- Intégration du bâti au tissu urbain existant
- Prise en compte des zones humides présentes en franges est et sud-est du secteur
- Préservation de la haie champêtre pluristratifiée afin de maintenir un corridor de déplacement pour la biodiversité
- Gestion de l'accès au site (secteur sud-est)
- Phasage de l'opération en plusieurs tranches

Organisation de la desserte et des déplacements

- Un premier accès sera créé au nord-ouest du secteur depuis rue Louis Gouraud
- Un second accès sera créé au sud-ouest du secteur depuis rue des acacias
- Un troisième accès sera créé, si possible, au sud est du secteur

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

- Les haies présentes en bordure et au centre du site seront à préserver dans la mesure du possible
- Les franges paysagères existantes et inventoriées en tant qu'élément de paysage devront être conservées dans la mesure du possible
- Une frange paysagère sera créée au nord du site afin de marquer une séparation avec le milieu agricole
- Une réflexion sera portée pour l'intégration des mobilités douces

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



- Principe d'accès
- Haie à conserver si possible
- Frange paysagère à créer

Programmation

Densité minimum de logements: 18 logements/Ha
Pourcentage minimal de logement social: 25 %

Surface : 5,51 Ha

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

Rythme d'urbanisation envisagé: Tranche 1 court terme et tranche 2 moyen terme