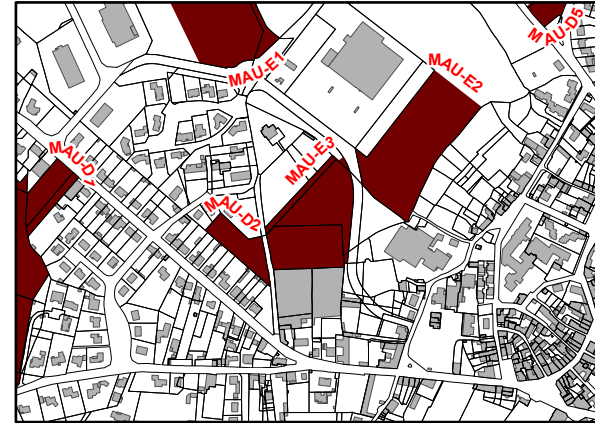




État des lieux



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

Caractéristiques environnementales

- Présence d'une haie champêtre pluristratifiée à l'ouest du secteur

Occupation du sol et paysage

- Légère pente nord sud
- Prairie paturée composée de sol nu et entourée de plusieurs talus recouverts de ronciers
- Présence d'une bande enherbée au sud du secteur

Caractéristiques urbaines

- Secteur situé au centre de la commune à proximité directe du centre commercial Super U
- Secteur à proximité d'équipements publics
- Tissu urbain discontinu à proximité
- Présence d'un bâtiment abandonné au sud du secteur
- Secteur raccordé au réseau viaire permettant sa desserte

Enjeux

- Intégration du bâti au tissu urbain existant
- Préservation de la haie champêtre pluristratifiée, des ronciers et des talus
- Établissement d'une cohérence urbaine avec l'OAP MAU-D2 et le projet de réhabilitation de la friche industrielle en résidence senior au sud du site

Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès sera créé à l'ouest du site par la rue du Cardinal Luçon
- Un accès sera créé par le sud avec la réhabilitation de la friche industrielle
- Un accès sera créé à l'est du site par le boulevard Édouard Colbert
- L'accès par le boulevard Colbert offrira une potentielle connexion avec l'OAP MAU-E2 par le biais d'une route traversant le boulevard d'est en ouest
- Des liaisons piétonnes seront créées en limite nord du site reliant la rue du Cardinal Luçon à l'Ouest au boulevard Édouard Colbert à l'est

Formes urbaines et organisation du bâti

- L'aménagement de ce secteur se fera par tranches successives en priorisant la mise à disposition d'équipements sur la partie sud du secteur
- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant
- Des équipements d'intérêt collectif ou de services publics, dont les établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales ainsi que les autres équipements recevant du public, sont autorisés au sein de l'espace délimité graphiquement. Ils devront être adaptés aux besoins du secteur en prenant en compte le projet de résidence seniors au sud du site

Insertion paysagère

- Les liaisons douces devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté

Insertion environnementale

- Pas de mesure particulière



Programmation

Densité minimum de logements: 20 log/Ha
(partie habitat)

Surface : 1,22 Ha (dont 0,59 Ha en équipement)

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

Rythme d'urbanisation envisagé: Court terme