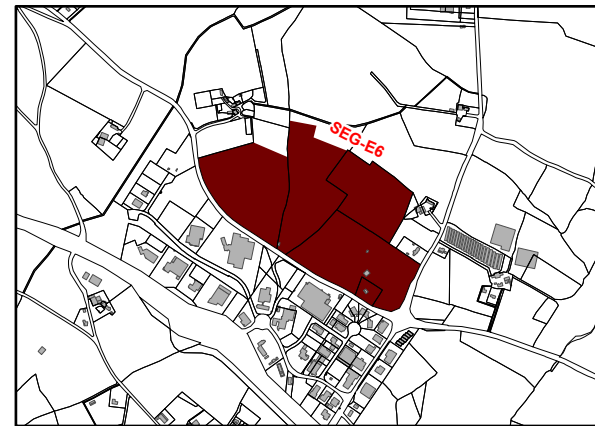
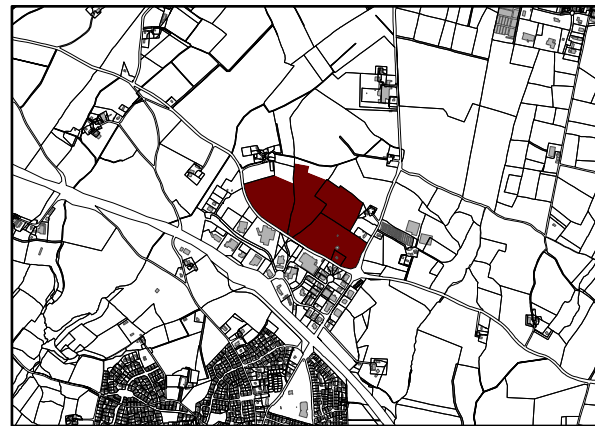




État des lieux



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

Caractéristiques environnementales

- Présence de nombreuses haies champêtres pluristratifiées
- Présence de zones humides au centre du secteur

Occupation du sol et paysage

- Secteur à dominante agricole composé de parcelles dédiées à la culture céréalière

Caractéristiques urbaines

- Secteur situé au nord de la commune de La Séguinière
- Secteur situé au nord de la zone d'activités de la Bergerie
- Desserte possible depuis la route de Saint-André au sud du site et depuis la route de la Bergerie vieille à l'est du site

Enjeux

- Prise en compte de la zone humide sur le secteur par l'évitement de cette dernière ou bien par la mise en place de mesures de compensation
- Aménagement du site en cohérence avec la zone d'activités présente au sud
- Préservation des haies existantes

Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès sera créé depuis la route de saint-andré, au sud du site. Une sortie sera aménagée vers la route de la bergerie vieille, à l'est.
- Un carrefour sera créé pour assurer l'accès au site depuis la route de saint andré.

Formes urbaines et organisation du bâti

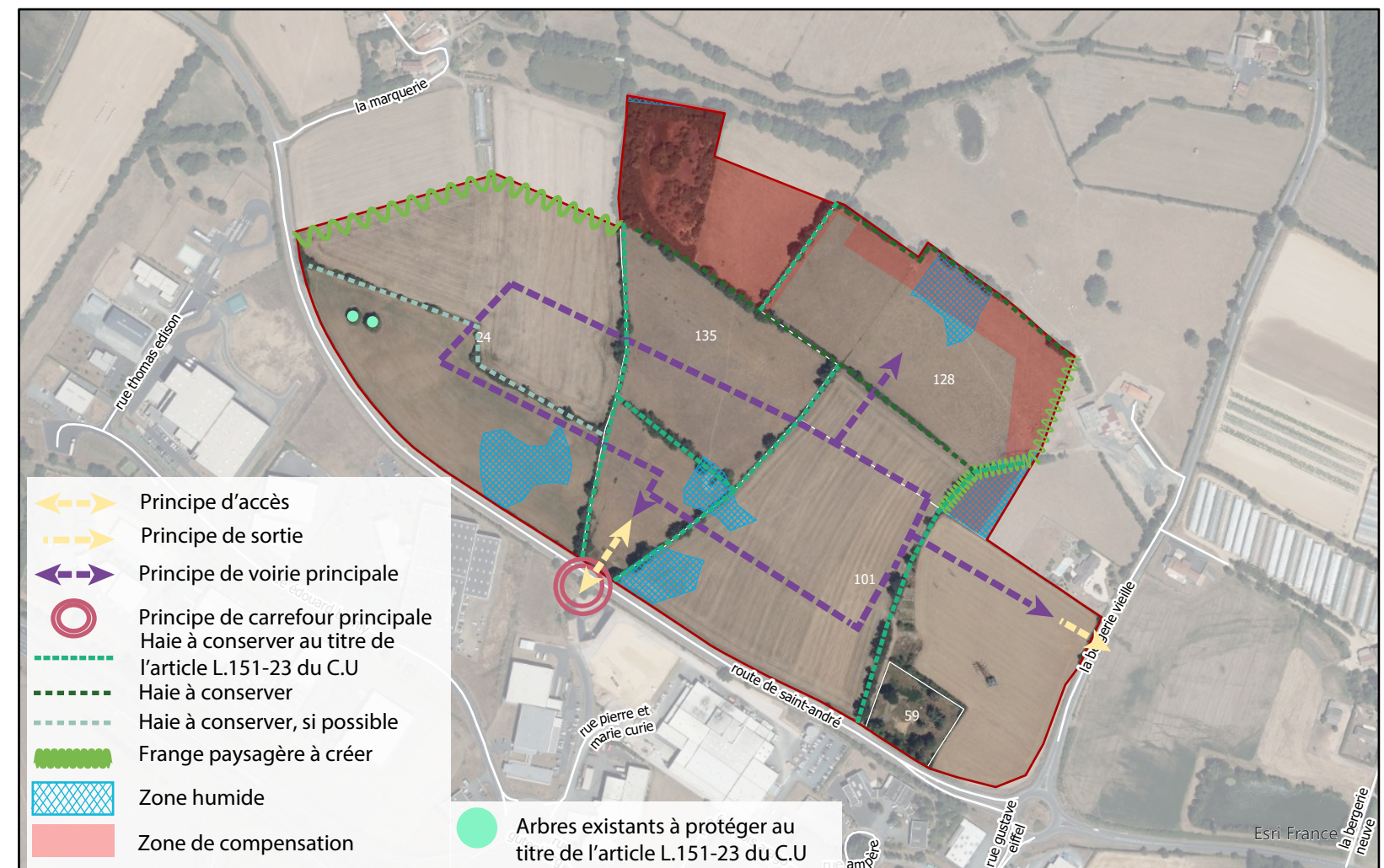
- Le foncier devra être optimisé par des densités d'usages fortes
- Les constructions devront s'implanter qualitativement dans l'environnement architectural et paysager

Insertion paysagère

- Une frange paysagère sera à créer en limite ouest et est du site, afin de marquer une séparation avec le milieu agricole
- Les haies présentant un intérêt écologique devront être conservées. Toutefois, des ouvertures ponctuelles pourront être réalisées dans les haies pour permettre l'aménagement de la desserte interne.

Insertion environnementale

- Les haies identifiées sur le règlement graphique du PLUi-H au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme devront être protégées selon les conditions définies par le règlement écrit.
- Les zones humides et les autres haies devront être protégées. Toutefois, en cas d'impact sur celles-ci par l'opération d'aménagement, des mesures ERC devront être mises en œuvre.



Programmation

Surface : 27,01 Ha (environ 5 ha de surface non aménageable)

Rythme d'urbanisation envisagé: Court terme

Typologie d'activités : Tertiaire et/ou industrie et/ou artisanat et/ou logistique