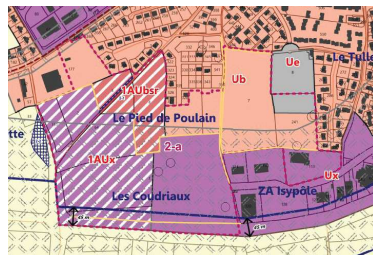


LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 22,4 ha

ZONAGE :
1AUbsr, 1AUx, Ub, Ue, Ux

OCCUPATION DU SITE : Prairies, cultures, friche

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Situé entre la route de Cherbourg et la RN13 très fréquentée, dans la continuité de la zone d'activités Isypôle. Le lotissement du Pied de Poulain est en cours de construction et doit s'étendre dans une 2ème phase, vers le Sud du secteur existant. Des voies étroites au coeur de ce quartier. Des nuisances sonores.

ENJEUX : La connexion avec les voies existantes et la continuité avec le bâti existant. La transition entre l'espace rural, les activités économiques et l'habitat. La prise en compte des nuisances liées à la proximité de la RN13.

ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION selon l'article R151.6 du CU
Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS

- Zone à vocation principale d'habitat**
Densité moyenne minimale : 20 logements/ha (emprise à titre indicatif)
- Zone à vocation d'activités**

Des permis d'aménager ont été déposés sur des parties du site. Ci-dessous, les plans de masse projet incrustés au cadastre



Possibilité d'accès pour les riverains uniquement



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

- Accès véhicules (emprise, tracé et emplacement à titre indicatif)
- Carrefour à sécuriser (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Liaison douce (tracé et emprise à titre indicatif)
- Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte (emprise et emplacement à titre indicatif)

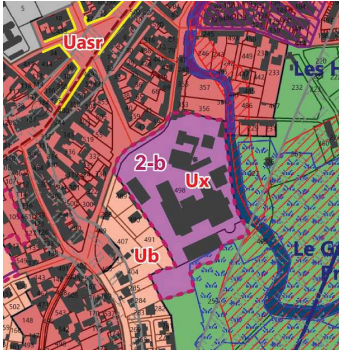
PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Haie bocagère à préserver/ régénérer (emprise et emplacement à titre indicatif) Au coeur de l'opération, cette haie pourra être ajourée ou reportée.
- Mur à conserver/restaurer (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Haie bocagère à créer (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Aménagement paysager qualitatif en carrefour avec la RD197 et cordon boisé en transition zone d'activités/ zone à vocation principale d'habitat (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Zone non constructible (cf Loi Barnier: 45m à partir de l'axe de la RN13) (emprise et emplacement à titre indicatif)

Cette OAP est soumise à un phasage précisé dans l'OAP thématique « Echancier d'urbanisation des zones AU »

Dans un souci de confort et de cadre paysager qualitatif, des merlons plantés de 3 strates de végétation sépareront les espaces habités de la zone d'activités. La haie bocagère séparant la zone d'activités de la RN13 sera conservée et régénérée. La zone d'activités aura ses accès principaux via la RD 197 et la rue du 19 mars 1962. L'entrée via la RD197 sera accompagnée d'un aménagement paysager généreux. Des chemins doux relieront les quartiers d'habitat à la zone d'activités. Un espace de rencontre, à l'emplacement judicieux au regard des déplacements doux sera créé au coeur du quartier d'habitat.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 2,8 ha

ZONAGE : Zone Ux

OCCUPATION DU SITE : Friche inoccupée comportant des bâtiments

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Ancien site industriel situé en plein centre-ville et bordé à l'Est par l'Aure. Présence de bâtiments d'activités dégradés et de bâti d'intérêt architectural dont une cheminée. Projet de rachat en cours. Impact paysager du poste électrique RTE situé à proximité. En limite directe avec la rue du Brésil, limite qualitative avec ses hauts murs. Perspective sur la Mairie.

ENJEUX : Le traitement des covisibilités importantes depuis la mairie et la RN13 notamment. Mise en valeur du bâti d'intérêt. La transition avec l'espace rural. La dépollution du site.


NB: un projet industriel est envisagé sur ce site

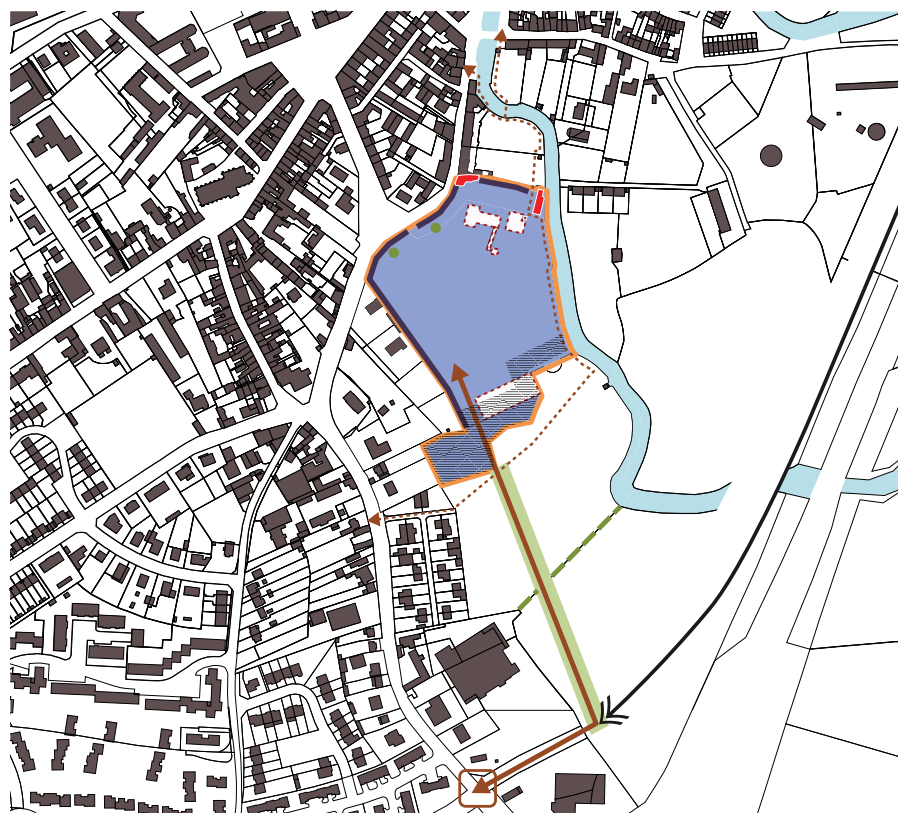
ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION selon l'article R151.6 du CU





Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS







-  Zone à vocation d'activités en compatibilité avec les quartiers d'habitat voisins
Tourisme industriel à long terme



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

-  Accès véhicules (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Carrefour à sécuriser (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Liaison douce (tracé et emprise à titre indicatif)
-  Desserte des terrains agricoles (tracé et emplacement à titre indicatif)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Mur à conserver/restaurer (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Bâti d'intérêt patrimonial à conserver/restaurer (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Bâti d'intérêt patrimonial secondaire à réhabiliter ou démolir (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Haie bocagère à créer (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Aménagement paysager qualitatif (emprise et emplacement à titre indicatif)
-  Frange paysagère et architecturale qualitative (emprise et emplacement à titre indicatif)

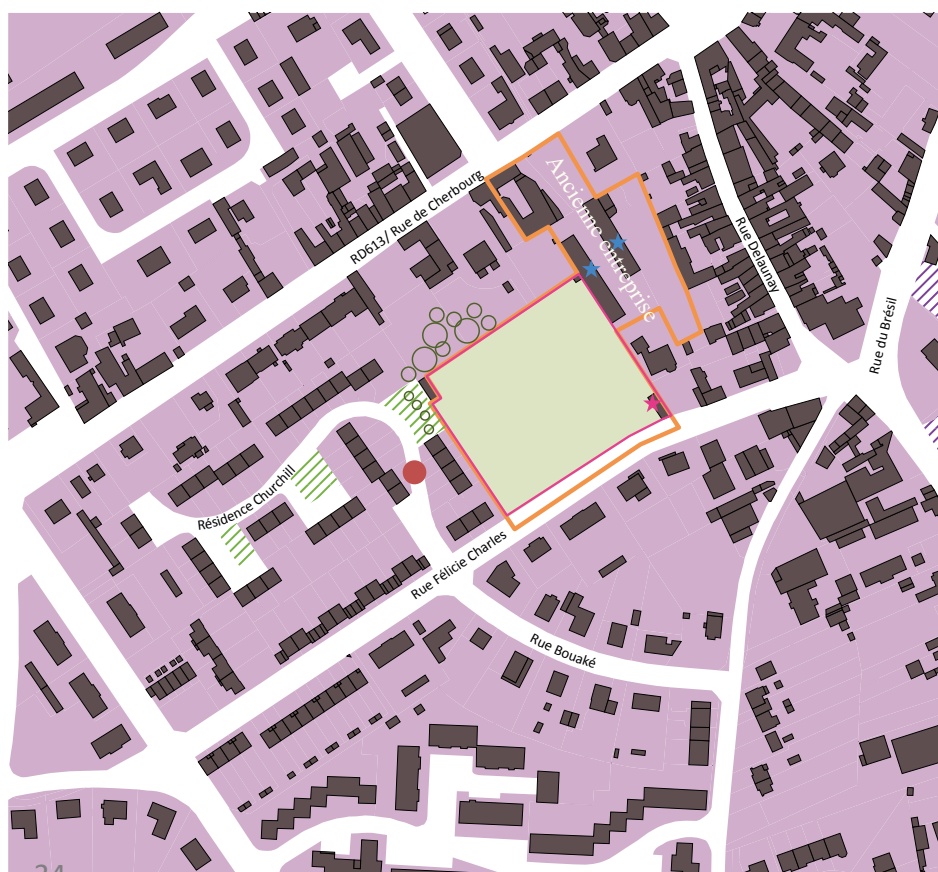
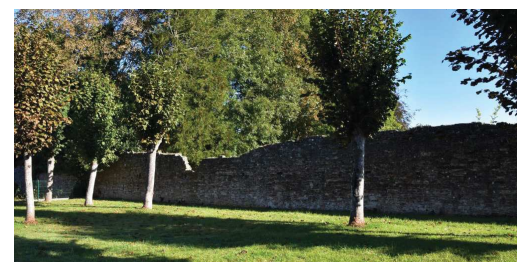
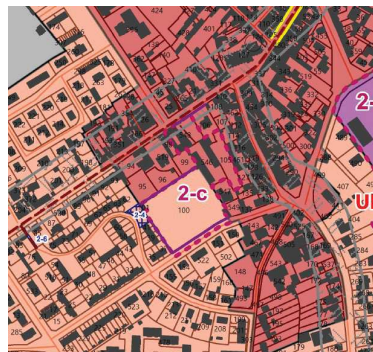
La desserte véhicules du site se fera via les arrières du supermarché. Cette desserte sera généreusement paysagée pour une meilleure intégration dans le paysage depuis la RN13 et depuis le parking du supermarché. Une partie de cette voie traversant une zone humide, une compensation devra être mise en place.

Pour une excellente intégration depuis la RN13, la frange sud du site industriel sera traitée qualitativement, tant en termes paysager qu'architectural.

Un cheminement doux, ouvert au public, permettra d'aborder l'Aure.

La cheminée présente sur le site, signal dans le paysage, sera conservée.

LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 0,8 ha

ZONAGE : Zone Ub

OCCUPATION DU SITE : Dent creuse en prairie et ancienne entreprise.

CONSTATS & PARTICULARITÉS : Parcelles situées en plein centre-ville mais non visible depuis la rue en raison d'un beau mur d'enceinte.

Deux entités distincte pour ce site: une prairie ceinte de mur et une ancienne entreprise et ses bâtiments.

L'impasse de la résidence Churchill, qui longe le site à l'Est, est étroite et présente des conflits d'usage.


ENJEUX : La connexion avec les voies existantes. L'intégration avec l'habitat environnant. La cohérence de projet entre les deux unités "prairie" et ancienne entreprise. Le désenclavement de la rue Résidence Churchill.

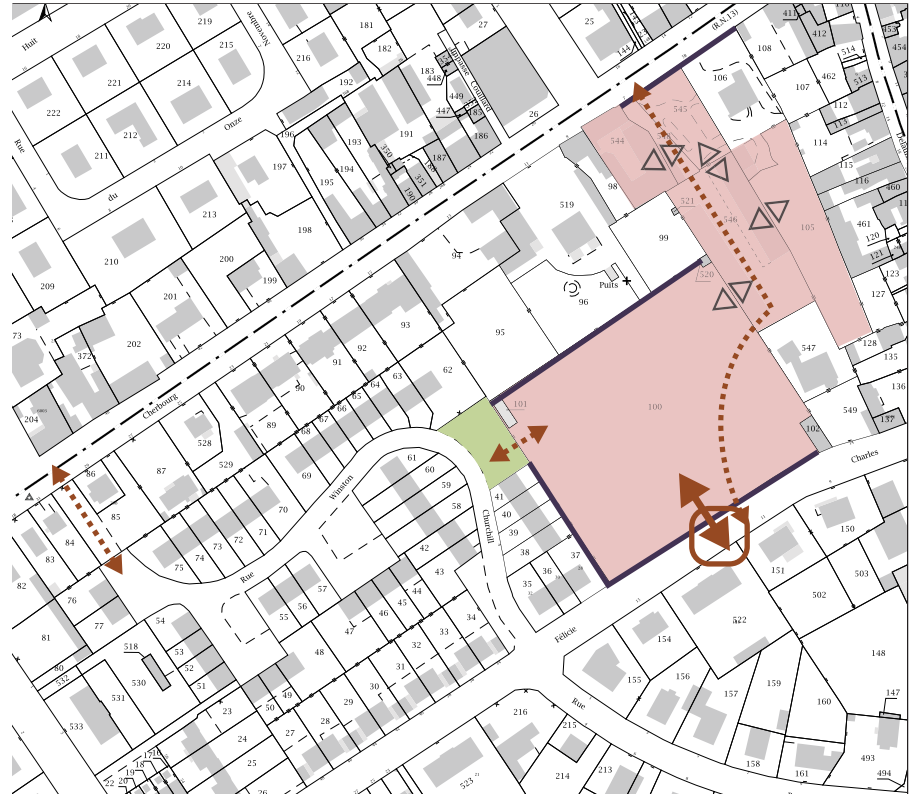
ASSAINISSEMENT : Collectif

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *selon l'article R151.6 du CU*





Schéma et prescriptions opposables

MIXITÉ DES FONCTIONS



-  **Zone à vocation principale d'habitat**
Densité moyenne minimale: 20 logements/ha



DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

-  Accès véhicule (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Carrefour à sécuriser (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Liaison douce (*tracé et emprise à titre indicatif*)
-  Relation(s) à créer entre les différentes unités foncières pour assurer leur desserte (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Mur à conserver/restaurer (*emprise et emplacement à titre indicatif*)
-  Espace de rencontre (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

Afin de préserver le mur longeant la rue Félicie Charles, il y aura un accès (voire, deux accès maximum) depuis la rue Félicie Charles.

Pour inciter les déplacements doux vers le bourg, la connexion avec la rue de Cherbourg sera uniquement pour les piétons et cycles.

L'implantation, l'orientation et la volumétrie des constructions et le paysage de la rue s'inspireront du bâti traditionnel du centre-ville.

Le bâtiment situé de long de la rue Félicie Charles sera conservé, rénové ou réhabilité (maison d'habitation, garage privé, équipement public...) et sera desservi depuis la zone à vocation d'habitat.

L'espace en intervalle avec la Résidence Churchill sera aménagé en espace de rencontre.

La rue de la Résidence Churchill sera désenclavée en son extrémité Ouest pour une desserte piétonne.