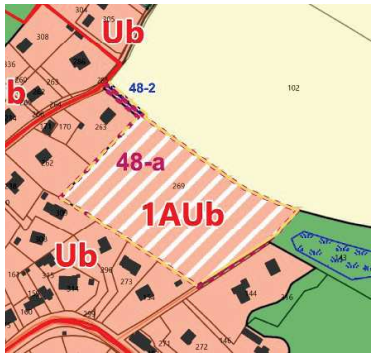


## LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



### Caractéristiques du site

SUPERFICIE : 1.4ha

ZONAGE : 1AU

OCCUPATION DU SITE : Prairie

CONSTATS & PARTICULARITÉS : A proximité immédiate de la zone urbaine du Molay, cette prairie est desservie via la rue des Quesnées par un chemin en herbe de 4.30m d'emprise, de clôture à clôture.

Un autre chemin approche le site: l'impasse de la Plaise, de faible emprise (3m environ), à la topographie accentuée et peu sûre en carrefour avec la route d'Isigny. La parcelle est bordée au Nord et à l'Est par des haies bocagères comportant de beaux arbres de haut jet.

L'impasse de la Plaise est particulièrement charmante et les limites urbaines y sont particulièrement soignées.

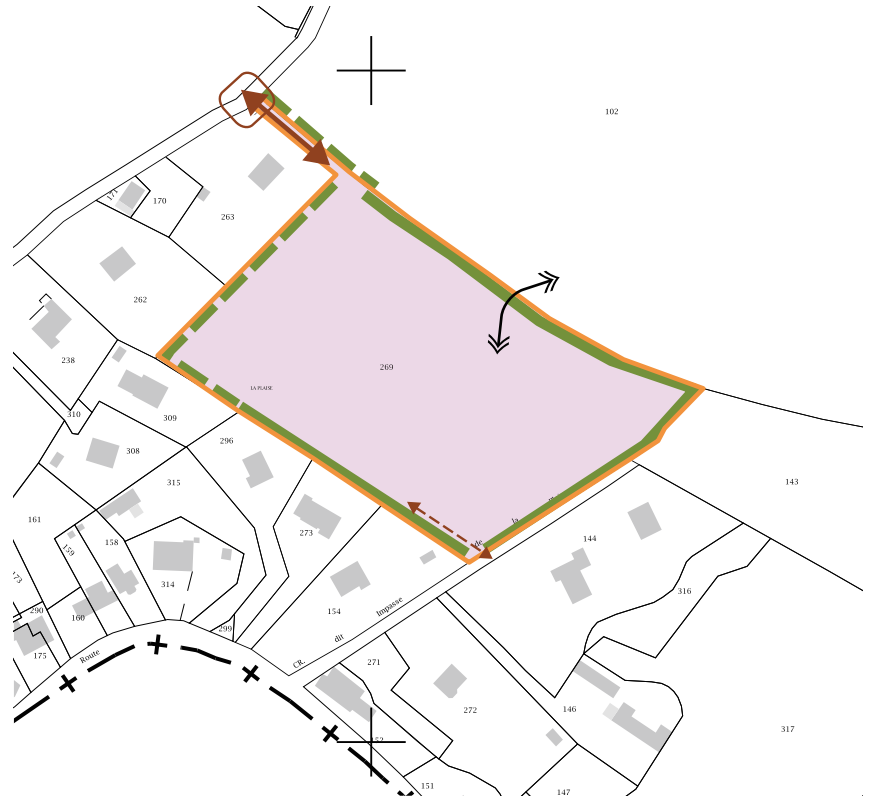
ENJEUX : La sécurisation de l'accès au site. La préservation (voire la propagation) de l'esprit champêtre de l'impasse de la Plaise.

ASSAINISSEMENT: Collectif depuis l'impasse de la Plaise

**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:**  
10 logts/ ha



**DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ**

Accès-véhicule au site à double sens (*emprise et emplacement à titre indicatif*).

Carrefour à sécuriser (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

Liaison douce (*tracé et emprise à titre indicatif*)

Urbanisation future à anticiper, accès à prévoir (*tracé et emplacement à titre indicatif*)

**PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

Haie bocagère à conserver/ régénérer (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

Haie bocagère à créer (*emprise et emplacement à titre indicatif*)

L'accès unique se fera via la rue des Quesnée.  
Une liaison piétonne reliera le quartier à l'impasse de la Plaise.

Les haies bocagère arborées seront conservées:  
au Nord, en transition avec l'espace agricole et à l'Est pour conserver le profil du chemin.

En écho à l'Impasse de la Plaise, certaines limites de lots sur l'espace public seront des talus plantés d'essences bocagères et vivaces.

Il faudra permettre le raccordement de la rue des Quesnées existante à l'assainissement collectif.

