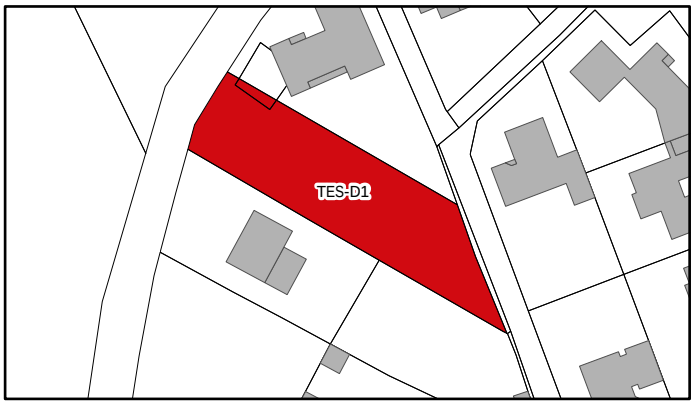
HABITAT Secteur - TES-D1-LA TESSOUALLE

Localisation



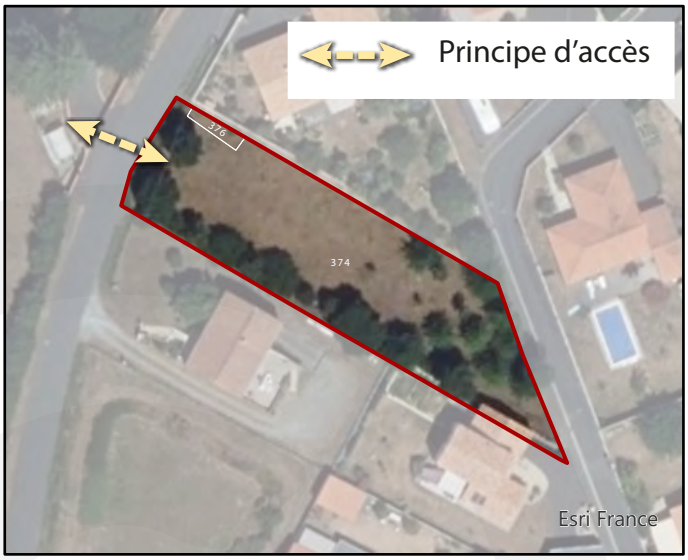


État des lieux



- Localisation du secteur au nord du bourg de la commune
- Secteur situé au sein d'un tissu urbain discontinu à vocation d'habitat, dans l'environnement proche d'un lotissement
- Secteur enherbé, inexploité
- Présence de végétations hautes (arbres et haie arbustive)
- Secteur présentant un accès par la rue Marius Coudrain et/ou la route de Mazières

Principes d'Aménagement



- Un accès sera créé depuis la route de Mazières

- Les constructions devront s'implanter qualitativement dans l'environnement architectural et paysager

Programmation

Densité minimum de logements: 15 logements/ha

Surface : 0,11 Ha

HABITAT Secteur - TES-D2-LA TESSOUALLE

Localisation



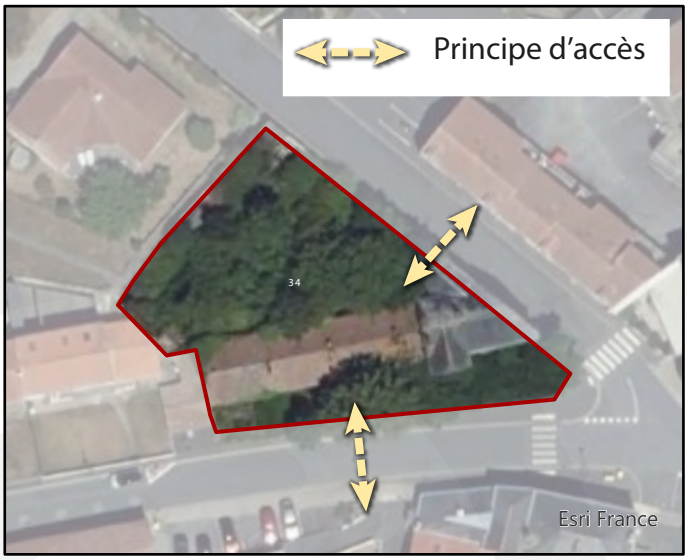


État des lieux



- Localisation du secteur à l'ouest du bourg de la commune
- Secteur situé au sein d'un tissu urbain discontinu et à proximité d'équipements (cimetière) et de services
- Présence de végétations hautes (arbres et arbustes ponctuels)
- Secteur clôturé et occupé par des jardins privés
- Stationnements à proximité directe du secteur
- Secteur présentant un accès par la rue Saint-Joseph et par l'avenue de la Vendée

Principes d'Aménagement



- Des accès seront créés depuis la rue Saint-Joseph et l'avenue de la Vendée

- Les constructions devront s'implanter qualitativement dans l'environnement architectural et paysager

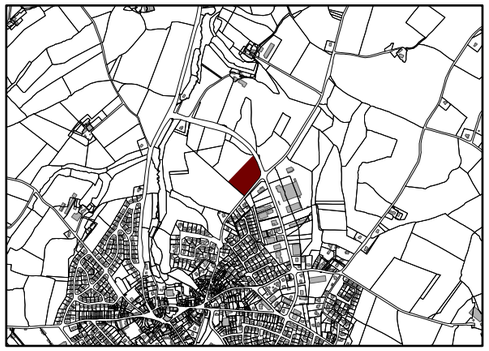
Programmation

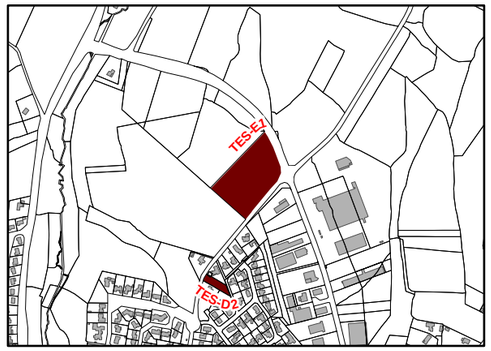
Densité minimum de logements: 18 logements/ha

Surface : 0,11 Ha

CHOLET agglomération

HABITAT — Secteur - TES-E1-LA TESSOUALLE





État des lieux



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

Caractéristiques environnementales
- Parcelle agricole dédiée à la culture du colza

Occupation du sol et paysage
- Espace agricole
- Haies champêtres arbustives situées au nord et au sud-est du secteur

Caractéristiques urbaines
- Secteur situé au nord de la commune le long de la D200
- Secteur décroché du tissu urbain existant
- Secteur situé à proximité d'une zone d'activité économique
- Entrée de ville
- Secteur à proximité des réseaux routiers permettant d'assurer une desserte.

Enjeux

- Valorisation d'une entrée de ville
- Préservation des haies champêtres arbustives
- Réflexion paysagère sur la façade sud-est dans le but de réduire les nuisances liées à la zone d'activité et à la voirie existante (entrée de ville)

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements
- Un giratoire sera créé route de Mazières pour assurer un accès au site sécurisé
- Des cheminements piétons et vélos pourront être intégrés et mis en valeur lors de l'élaboration d'un futur projet d'aménagement

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
- Le site prévoira l'implantation de logements sociaux

Insertion paysagère
- Une frange paysagère sera créée à l'ouest du site afin de marquer une séparation avec le milieu agricole

Insertion environnementale
- Pas de mesure particulière



Programmation

Densité minimum de logements: 18 logements/Ha

Surface : 1,58 Ha

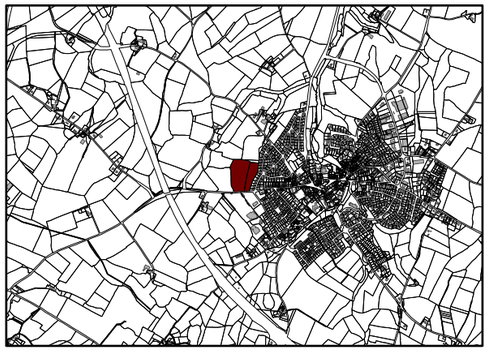
Typologie de logements: Individuels

Pourcentage minimal de logement social : 25%

Rythme d'urbanisation envisagé: Long terme

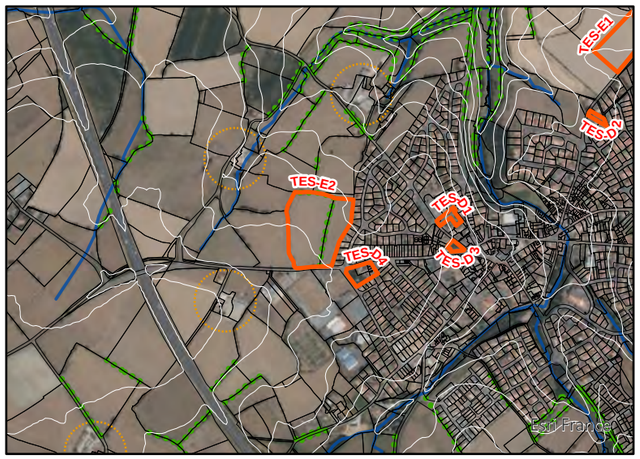
CHOLET agglomération

HABITAT — Secteur - TES-E2-LA TESSOUALLE





État des lieux



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

Caractéristiques environnementales

- Haies champêtres à l'ouest et au centre du secteur

Occupation du sol et paysage

- Espace agricole
- Prairie permanente et temporaire (de fauche)
- Présence d'une ligne éléctrique sur le secteur
- Léger dénivelé sud-ouest / nord-est

Caractéristiques urbaines

- Secteur situé à l'ouest de la commune et au nord de la D157
- Secteur localisé au niveau d'une entrée de ville
- Proximité du secteur au tissu urbain à vocation d'habitat (pavillonaire)
- Proximité du secteur à une zone à vocation d'équipement (sportifs)
- Secteur à proximité d'un axe routier permettant sa desserte

Enjeux

- Valorisation d'une entrée de ville
- Intégration du bâti au tissu urbain existant
- Préservation des haies champêtres et plus globalement de la végétalisation existante

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

-Un accès sera crée par la route du Puy Saint-Bonnet

Formes urbaines et organisation du bâti

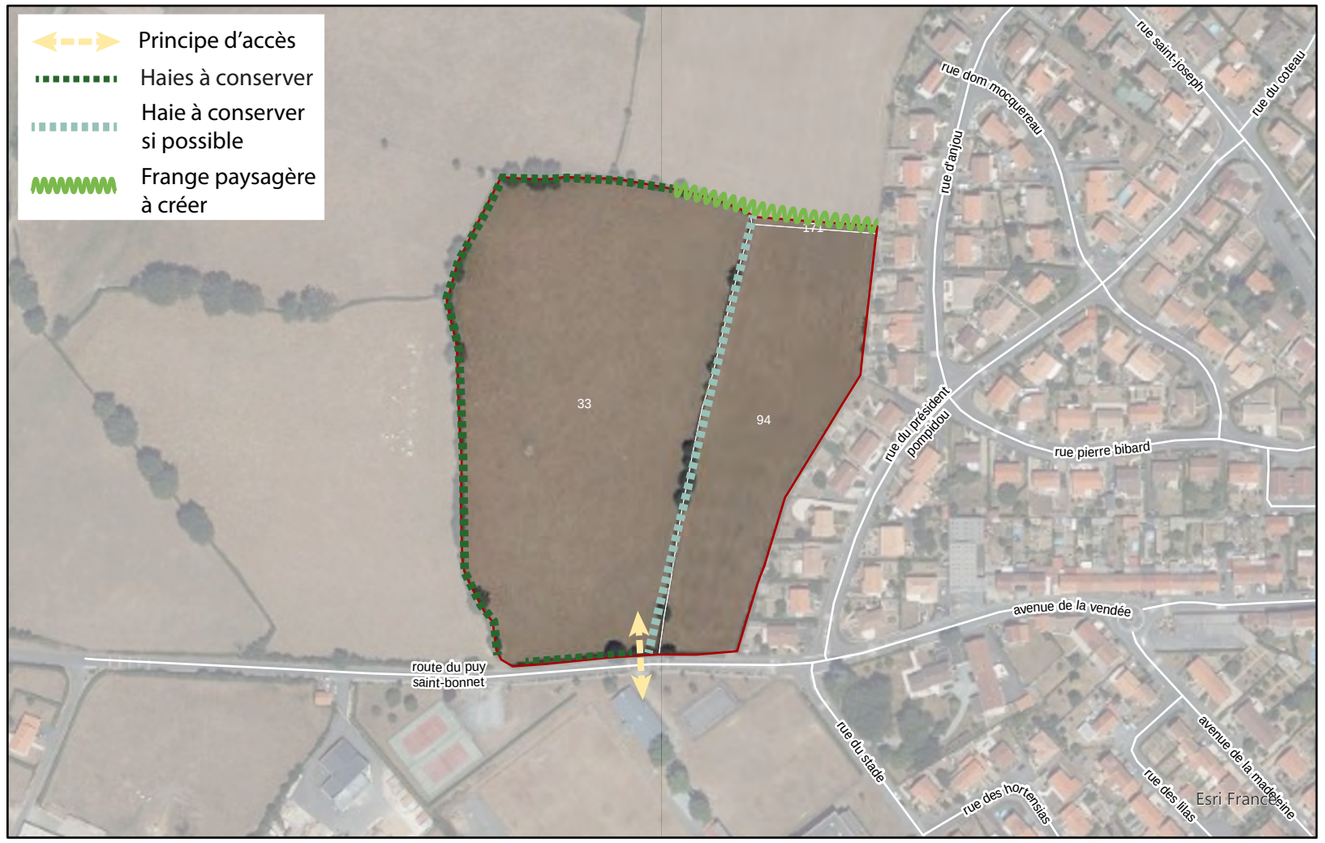
- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant
- Les formes basses de bâti seront à privilégier afin de préserver une notion architecturale et paysagère
- Le site prévoira l'implantation de logements sociaux

Insertion paysagère

- La haie à l'ouest du site sera à conserver afin de marquer une séparation avec le milieu agricole
- La haie centrale sera à préserver dans la mesure du possible en raison du déplacement interne au site
- Une frange paysagère sera créée au nord-est du site afin de marquer une séparation avec le milieu agricole

Insertion environnementale

- La haie sera 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 de la haie, des mesures de compensation seront à mettre en oeuvre en appliquant la séquence Éviter-Réduire-Compenser



Programmation

Densité minimum de logements: 18 log/Ha

Surface : 4,22 Ha

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

Pourcentage minimal de logement social : 25%

Rythme d'urbanisation envisagé: Court terme

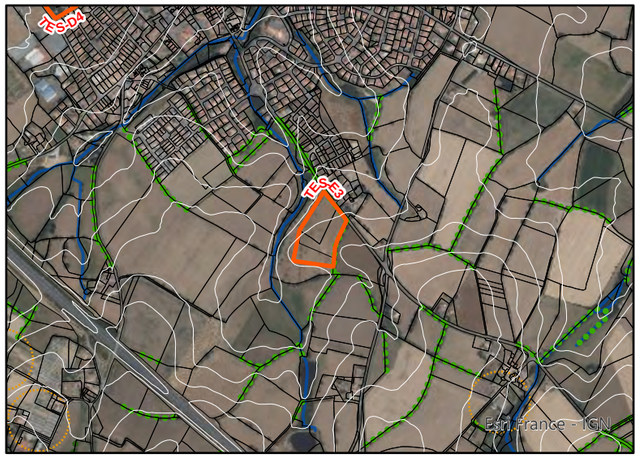
CHOLET agglomération

ECONOMIQUE — Secteur - TES-E3-LA TESSOUALLE





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 derrière laquelle circule un ruisseau
- Présence d'un alignement d'arbres à l'est du secteur
- Présence de ronciers sur l'ensemble du secteur

Occupation du sol et paysage

- Prairie de fauche

Caractéristiques urbaines

- Secteur situé au sud-est du bourg de la commune de La Tessoualle le long de la D258

Enjeux

- Prise en compte de la proximité au ruisseau dans l'aménagement futur du site avec une zone de non constructibilité sur cet espace

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Deux accès seront créés par la D258

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les constructions devront s'implanter qualitativement dans l'environnement architectural et paysager

Insertion paysagère

- Une frange paysagère sera à créer au sud et à l'ouest du site, afin de marquer une séparation avec le milieu agricole
- Les haies présentes à l'est du site seront à préserver

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
- À proximité des habitations, le projet d'aménagement et les projets de construction devront porter une vigilance particulière à la préservation des nuisances potentielles vis-à-vis des habitations



Programmation

Surface : 2,5 Ha

Rythme d'urbanisation envisagé: Court terme

Typologie d'activités : Industrie et/ou artisanat