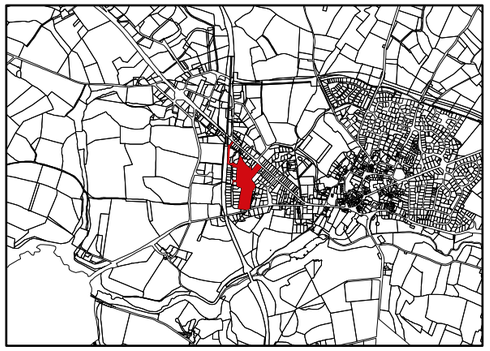
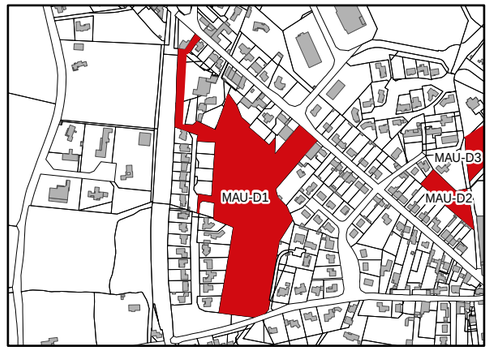
CHOLET agglomération

HABITAT — Secteur - MAU-D1-MAULEVRIER





État des lieux



Secteurs retenus en densification

Caractéristiques environnementales

- Partie nord du secteur occupée par une prairie améliorée
- Présence de végétations hautes (haies champêtres, haies arbustives, arbres ponctuels)

Occupation du sol et paysage

- Secteur majoritairement enherbé, en jachère
- Partie nord-est du secteur donnant sur l'Avenue du Général de Gaulle actuellement clôturée et occupée par un troupeau de moutons

Caractéristiques urbaines

- Secteur localisé dans la partie ouest du bourg de la commune
- Secteur s'insérant dans un tissu urbain discontinu à vocation d'habitat (lotissement)
- Accès possibles par l'Avenue du Général de Gaulle et/ou par la rue du verger et/ou par la route de La Tessoualle

Enjeux

- Préservation des haies jouant un role de corridors écologiques
- Insersion paysagère cohérente vis-à-vis des formes bâties existantes

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Des accès seront créés par l'avenue du Général de Gaulle au nord du site et par la rue du verger
- Un autre accès sera crée au sud du site lorsque la tranche sud sera aménagée
- Des liaisons douces seront établies afin de relier le site à l'avenue du Général de Gaulle

Formes urbaines et organisation du bâti

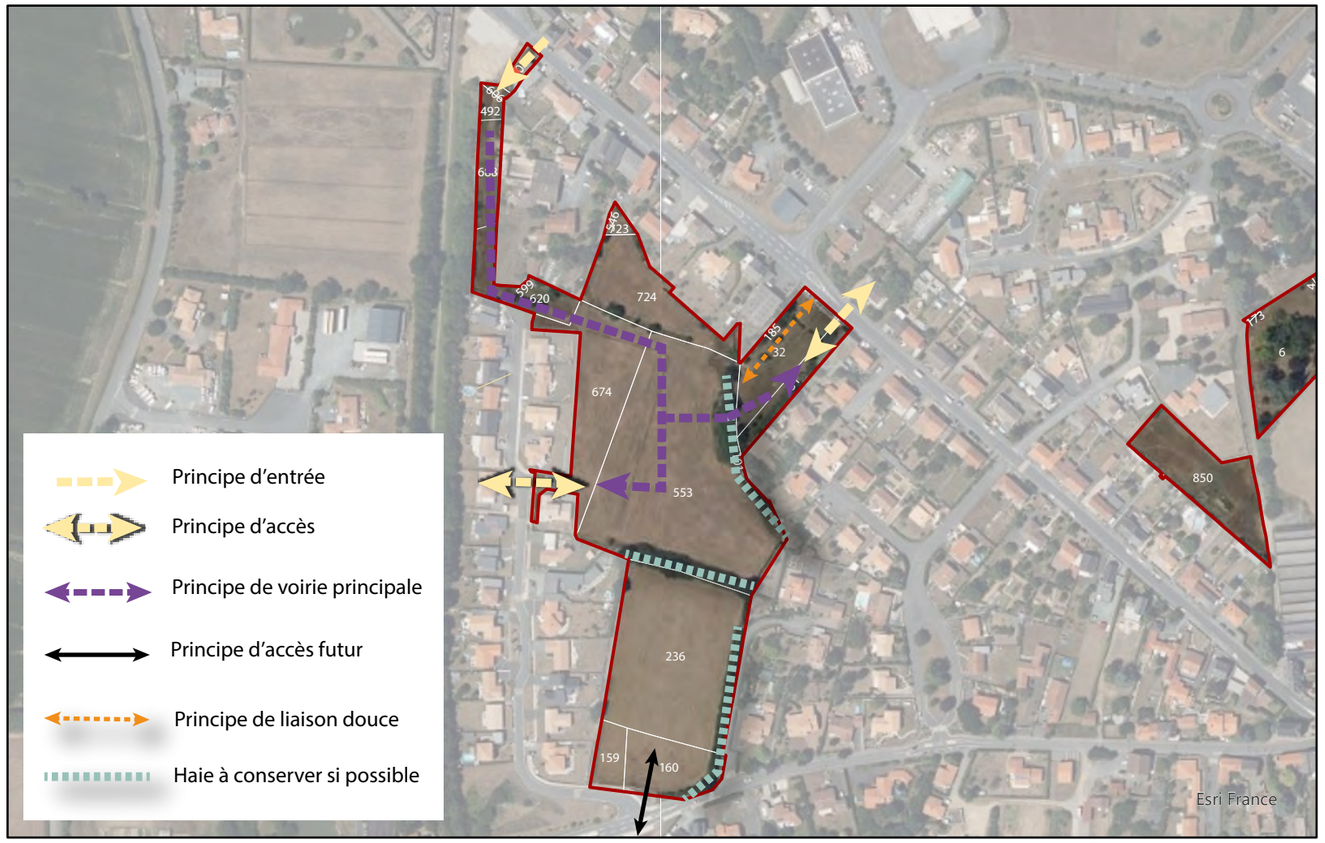
- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant
- Les formes basses de bâti seront privilégiées afin de préserver la qualité architecturale et paysagère du secteur
- L'aménagement de ce secteur se fera par tranches successives de telle sorte que ces tranches ne compromettent pas l'aménagement futur du reste de la zone

Insertion paysagère

- Les haies champêtres présentes sur le site seront préservés dans la mesure du possible

Insertion environnementale

- Pas de mesure particulière



Programmation

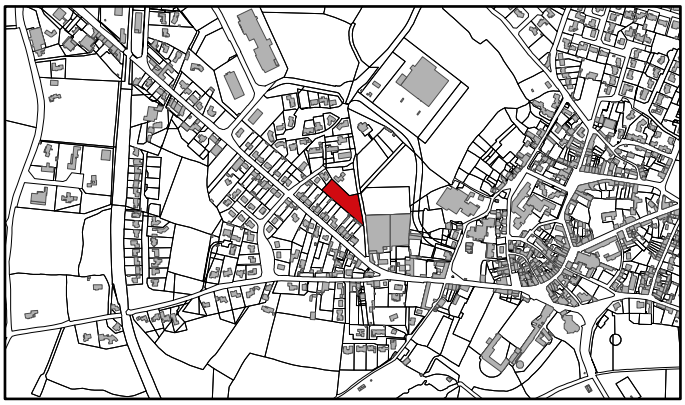
Densité minimum de logements: 20 logements/ha

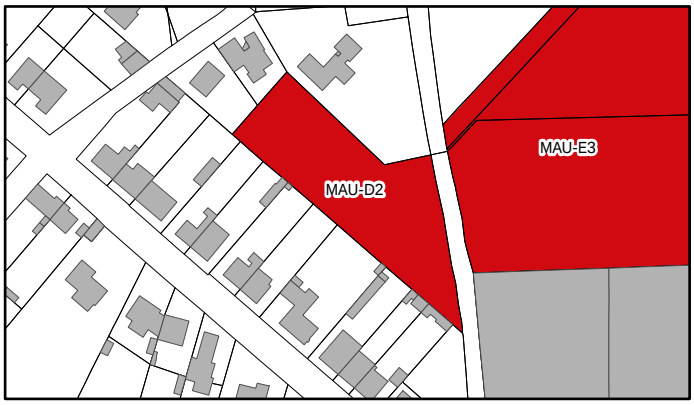
Surface : 3,53 Ha

Pourcentage minimal de logement social : 20%

HABITAT Secteur - MAU-D2-MAULEVRIER

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'une friche industrielle
- Desserte possible depuis la rue du prieuré

Principes d'Aménagement



- Un accès sera créé depuis la rue du Prieuré
- Une voirie principale sera créée au sein du site
- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant
- Ce secteur devra être aménagé en lien avec le projet de maison de santé et de parkings associés

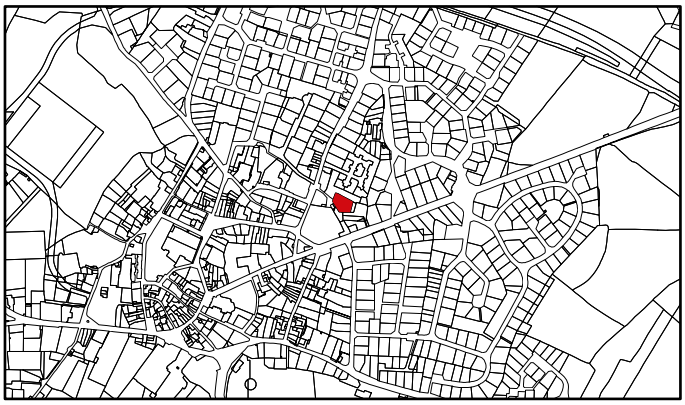
Programmation

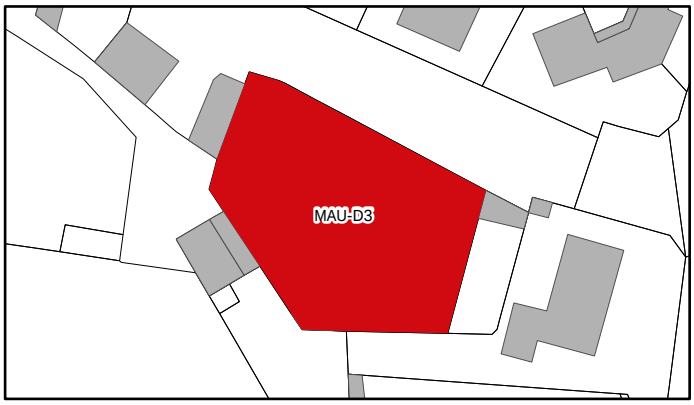
Densité minimum de logements: 20 logements/ha

Surface : 0,31 Ha

HABITAT Secteur - MAU-D3-MAULEVRIER

Localisation





État des lieux



- Localisation du secteur dans l'est du bourg de la commune
- Secteur situé au sein d'un tissu urbain discontinu, à proximité de services et d'équipements (cimetière)
- Secteur actuellement clôturé
- Présence d'arbustres et d'un jardin privé
- Accès au secteur possible par l'impasse du cimetière

Principes d'Aménagement



- Un accès sera créé depuis l'impasse du cimetière
- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant

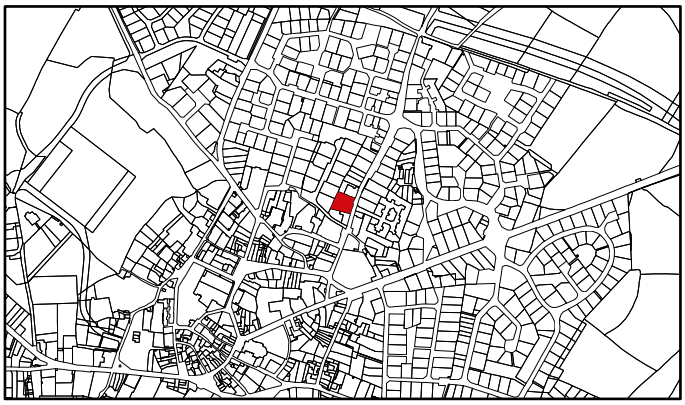
Programmation

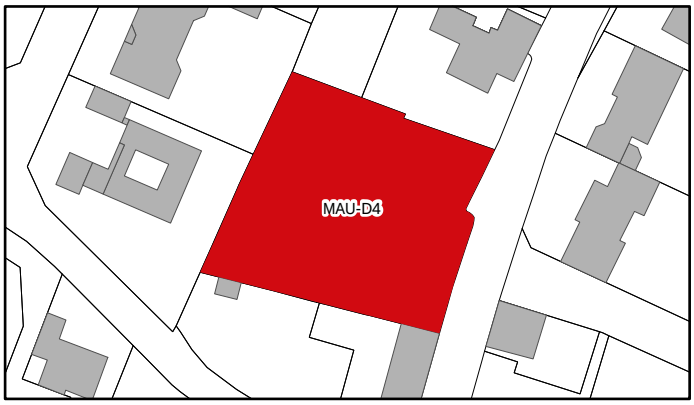
Densité minimum de logements: 20 logements/ha

Surface : 0,11 Ha

HABITAT Secteur - MAU-D4-MAULEVRIER

Localisation



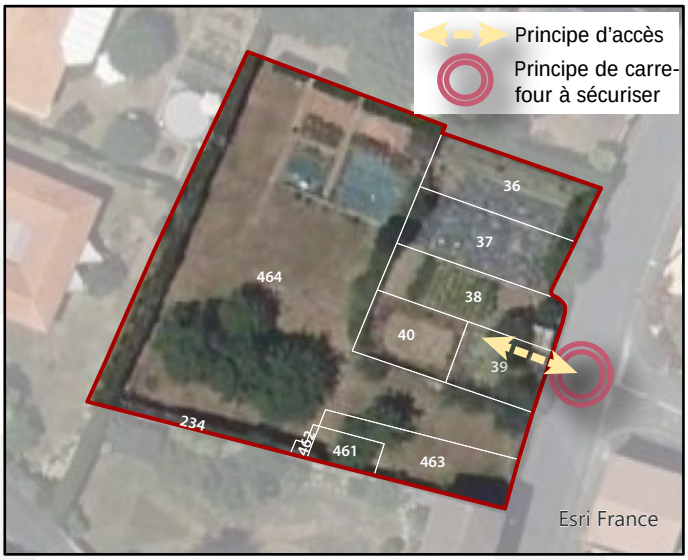


État des lieux



- Localisation du secteur dans l'est du bourg de la commune
- Secteur situé au sein d'un tissu urbain discontinu, à proximité de services
- Secteur actuellement clôturé et bordé par des haies domestiques
- Présence d'arbres et d'un jardin privé
- Desserte possible par la rue Saint-Louis

Principes d'Aménagement



- Un accès sera crée par la rue Saint-Louis à l'est du site
- Un carrefour ou un rond-point sera créé à l'est du site
- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant

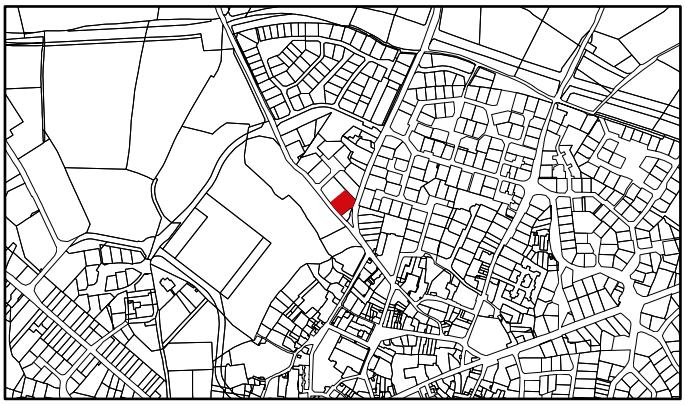
Programmation

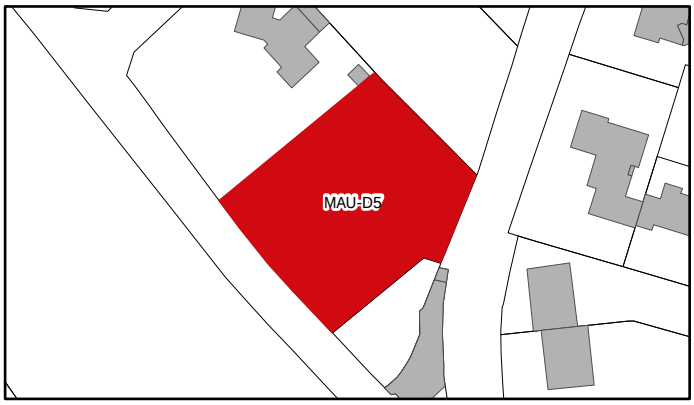
Densité minimum de logements: 20 logements/ha

Surface : 0,14 Ha

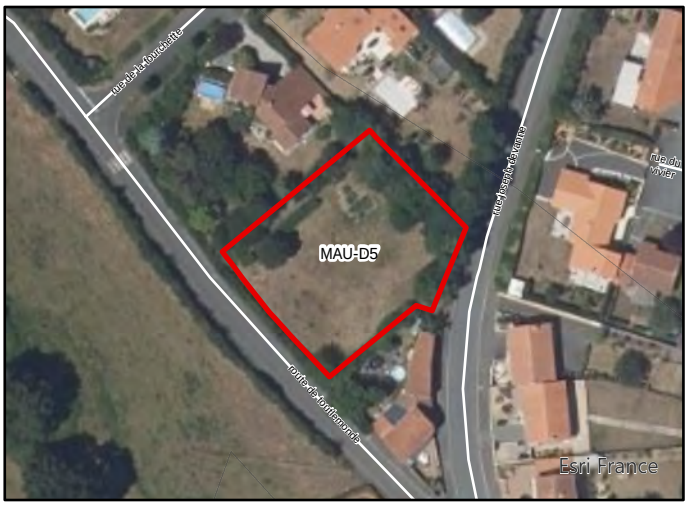
HABITAT Secteur - MAU-D5-MAULEVRIER

Localisation





État des lieux



- Localisation du secteur dans le nord du bourg de la commune
- Secteur situé au sein d'un tissu urbain discontinu
- Secteur actuellement clôturé et bordé par des haies domestiques
- Présence d'arbres et d'un jardin privé
- Accès au secteur possible par la rue Joseph Devanne et/ou par la route de Toutlemonde

Principes d'Aménagement



- Des accès seront créés depuis la route de Toutlemonde et depuis la rue Joseph Devanne
- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant

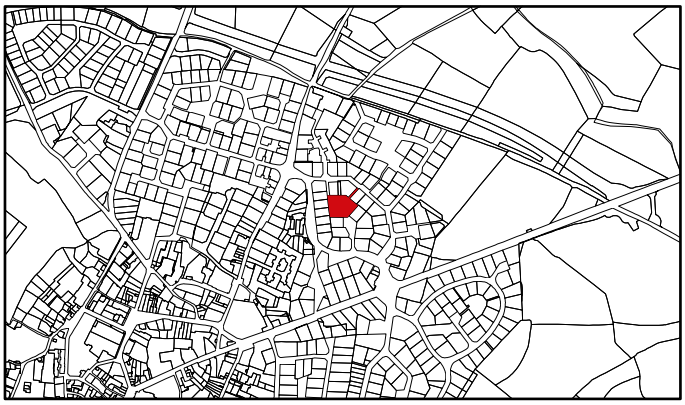
Programmation

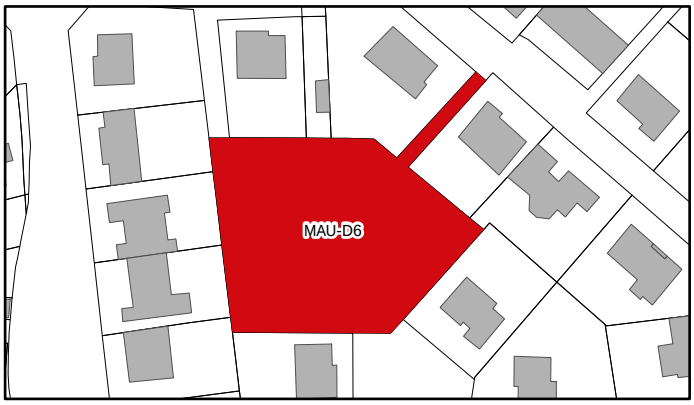
Densité minimum de logements: 20 logements/ha

Surface : 0,15 Ha

HABITAT Secteur - MAU-D6-MAULEVRIER

Localisation





État des lieux



- Localisation du secteur dans le nord-est du bourg de la commune
- Secteur situé au sein d'un tissu urbain dense (lotissement)
- Secteur entièrement enherbé et bordé par des haies domestiques
- Présence d'arbres
- Desserte possible par la rue Pierre Baguenier Desormeaux et/ou par l'impasse du square Maurice Dureau

Principes d'Aménagement



- Un accès sera créé depuis le square Maurice Dureau
- Deux liaisons douces seront créées depuis la rue Pierre Baguenier Desormeaux
- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant

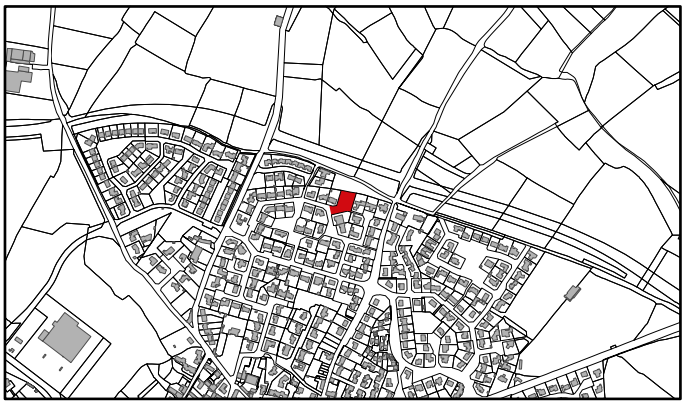
Programmation

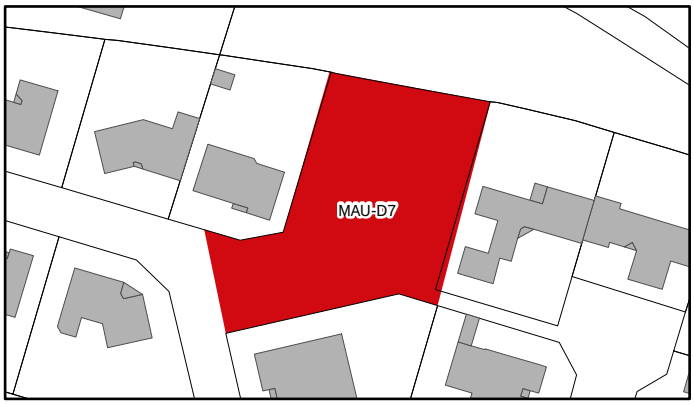
Densité minimum de logements: 20 logements/ha

Surface : 0,23 Ha

HABITAT Secteur - MAU-D7-MAULEVRIER

Localisation





État des lieux



- Localisation du secteur au nord de la commune
- Secteur situé au sein d'un tissu urbain discontinu
- Secteur enherbé et bordé par des haies domestiques
- Présence de liaisons douces traversant le site
- Desserte possible depuis la rue Nicolas Rocquet

Principes d'Aménagement



- Un accès sera créé depuis la rue Nicolas Rocquet
- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant

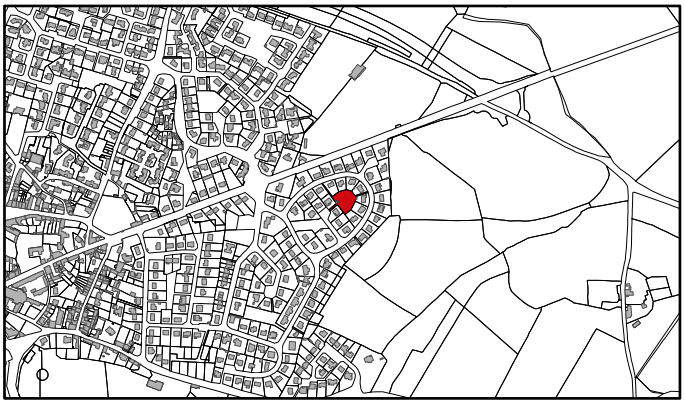
Programmation

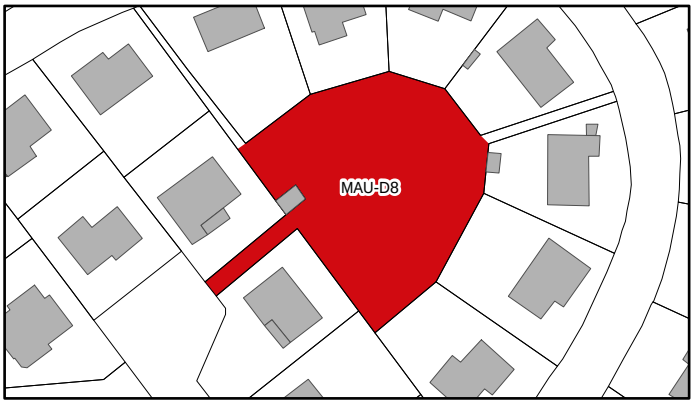
Densité minimum de logements: 20 logements/ha

Surface : 0,16 Ha

HABITAT Secteur - MAU-D8-MAULEVRIER

Localisation





État des lieux



- Localisation du site à l'est de la commune
- Secteur situé au sein d'un tissu urbain dense (lotissement)
- Présence d'arbres au centre du site
- Desserte possible depuis l'impasse Boileau

Principes d'Aménagement



- Un accès sera créé depuis l'impasse Boileau
- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant

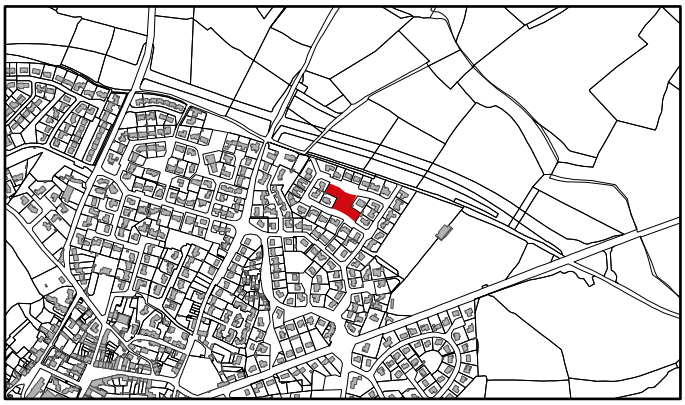
Programmation

Densité minimum de logements: 20 logements/ha

Surface : 0,16 Ha

HABITAT Secteur - MAU-D9-MAULEVRIER

Localisation





État des lieux



- Localisation du site au nord-est de la commune
- Secteur situé au sein d'un tissu urbain dense (lotissement)
- Secteur composé d'aménités de loisirs ainsi que d'un ensemble d'arbres
- Desserte possible depuis la rue des mésanges

Principes d'Aménagement



- Un accès sera créé depuis la rue des mésanges au sud du site
- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant

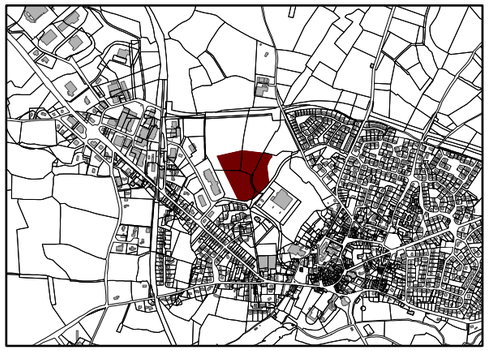
Programmation

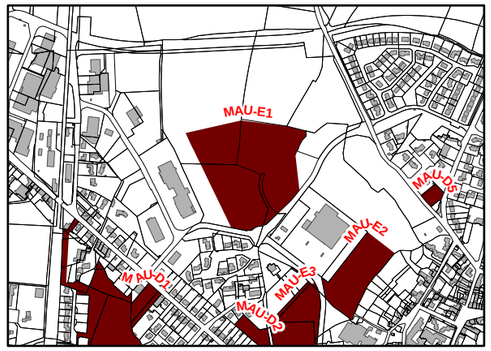
Densité minimum de logements: 20 logements/ha

Surface : 0,25 Ha

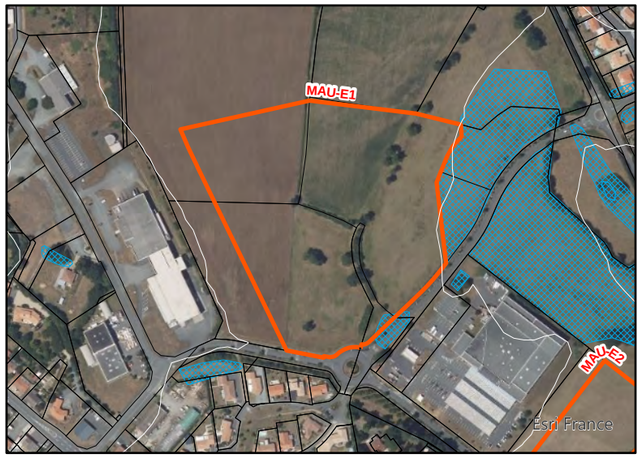
CHOLET agglomération

HABITAT — Secteur - MAU-E1-MAULEVRIER





État des lieux



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

Caractéristiques environnementales

- Présence d'une haie champêtre arbustive au centre et à l'est du site
- Présence de fourrés au sud est du secteur
- Présence d'arbres remarquables au centre du site

Occupation du sol et paysage

- Parcelles agricoles dédiées à la culture céralière à l'ouest du site
- Prairies de fauches à l'est du site

Caractéristiques urbaines

- Secteur situé à l'ouest d'une zone d'activités (nuisances)
- Secteur situé à proximité d'un centre commercial
- Présence d'un chemin reliant le site à la rue du temps au nord de la zone
- Espace décroché du bâti existant, excepté légèrement avec le batî au sud de la zone

Enjeux

- Maintien de la haie champêtre arbustive
- Création d'une continuité urbaine avec le batî existant au sud du secteur
- Réflexion paysagère sur la façade ouest dans le but de réduire les nuisances liées à la zone d'activités

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès sera créé via le giratoire présent en limite sud du site

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

Insertion paysagère

- Les arbres remarquables présents sur le site seront à conserver dans la mesure du possible
- La haie champêtre présente au centre et à l'est du secteur sera à conserver
- Une frange paysagère sera à établir afin de réduire les nuisances émises par la zone d'activité et de marquer une séparation avec le milieu agricole

Insertion environnementale

- La haie champêtre et les arbres remarquables 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 de la haie champêtre et/ou des arbres remarquables, des mesures de compensation seront à mettre en oeuvre en appliquant la séquence Éviter-Réduire-Compenser



Programmation

Densité minimum de logements : 20 logements/Ha

Surface : 4,61 Ha

Typologie de logements : Individuels

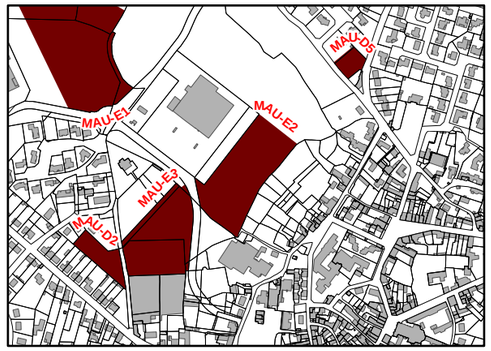
Pourcentage minimal de logement social : 20%

Rythme d'urbanisation envisagé : Long terme

CHOLET agglomération

HABITAT — Secteur - MAU-E2-MAULEVRIER





État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Haie champêtre pluristratifiée bordant la prairie au sud et à l'est du site

Occupation du sol et paysage

- Prairie de fauche
- Légère pente nord sud
- Visibilité sur un bâtiment remarquable (église)

Caractéristiques urbaines

- Secteur situé au centre de la commune à proximité directe du centre commercial Super U
- Secteur à proximité d'équipements publics

Enjeux

- Intégration du bâti au tissu urbain existant
- Préservation de la haie champêtre pluristratifiée pour le maintien des dynamiques écologiques (corridor écologique)

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès sera créé à l'est du site par le Boulevard Édouard Colbert, ce qui offrira une potentielle connexion avec l'OAP MAU-E3 par le biais d'une route traversant le boulevard d'est en ouest
- Des liaisons piétonnes bordant la haie champêtre pluristratifiée en limite sud et est du site seront créées
- Un accès direct de type voie douce sera créé pour accéder au Super U

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

- La haie champêtre pluristratifiée présente au sud et à l'est du site sera à conserver dans la mesure du possible
- Une frange paysagère sera créée au nord du site afin d'éviter les nuisances liées au centre commercial et de marquer une séparation avec le milieu agricole
- Les liaisons douces devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté

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: 20 log/Ha

Surface : 1,46 Ha

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

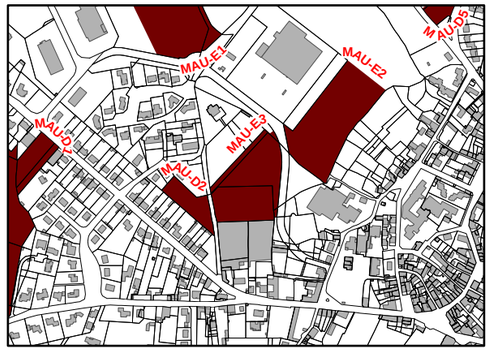
Pourcentage minimal de logement social : 20%

Rythme d'urbanisation envisagé: Moyen terme

CHOLET agglomération

MIXTE — Secteur - MAU-E3-MAULEVRIER





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 une cohérence urbaine avec l'OAP MAU-D2 et le projet de réhabilitation de la friche industrielle en résidence senior au sud du site

Principes d'Aménagement

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)

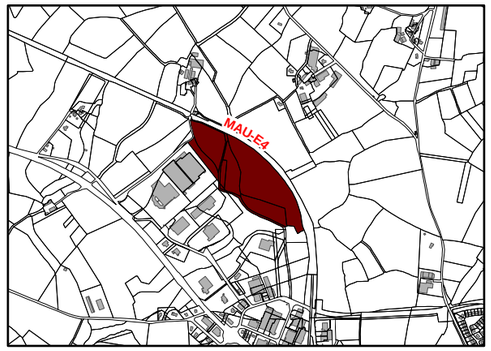
Typologie de logements: Individuels et/ou intermédiaires et/ou collectifs

Rythme d'urbanisation envisagé: Court terme

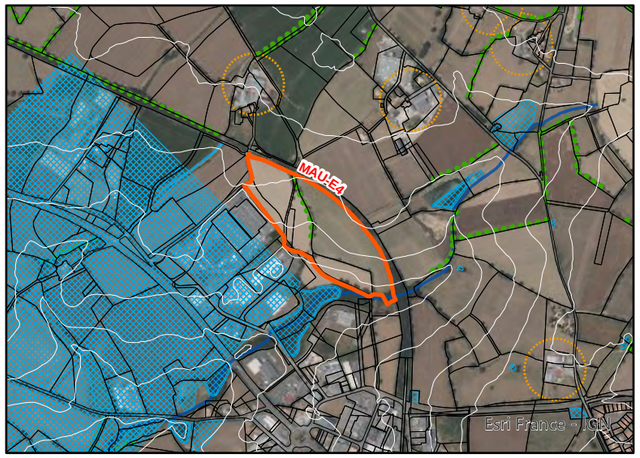
CHOLET agglomération

ECONOMIQUE — Secteur - MAU-E4-MAULEVRIER





État des lieux



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

Caractéristiques environnementales

- Secteur traversé par une haie champêtre pluristratifiée
- Présence d'une espèce déterminante ZNIEFF à l'intérieur du fourré au nord du secteur
- Présence d'une lisière forestière au nord du secteur

Occupation du sol et paysage

- Parcelle agricole dédiée à la culture du blé
- Prairie de fauche

Caractéristiques urbaines

- Secteur situé au nord-ouest de la commune de Maulévrier
- Secteur situé au nord de la zone d'activités de la Fromentinière

Enjeux

- Aménagement en cohérence avec la zone d'activités à l'ouest du site en créant des connexions avec cette dernière
- Préservation de la végétation existante

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Deux accès seront créés depuis la rue Robert Schuman au sud du site

Formes urbaines et organisation du bâti

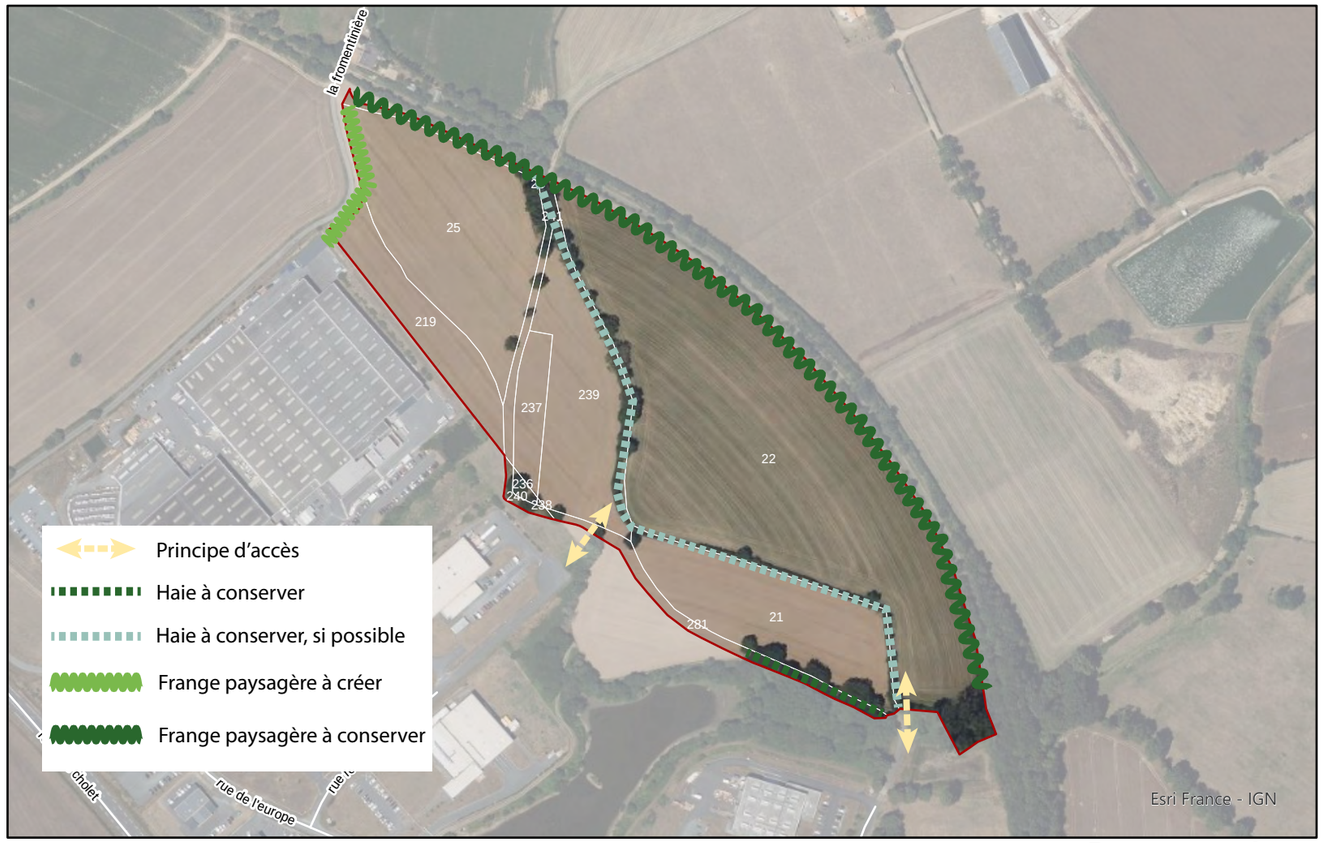
- Les constructions devront s'implanter qualitativement dans l'environnement architectural et paysager

Insertion paysagère

- La haie champêtre arbustive présente au sud du site sera à conserver
- La haie champêtre arbustive traversant le site du nord au sud sera à conserver dans la mesure du possible en raison des déplacements internes au site, des percements pour la voirie pouvant être réalisés
- La frange paysagère présente en limite nord du site sera à conserver
- Une frange paysagère sera créée au nord-ouest du site, afin de marquer une séparation avec le milieu agricole

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



Programmation

Surface : 9,96 Ha

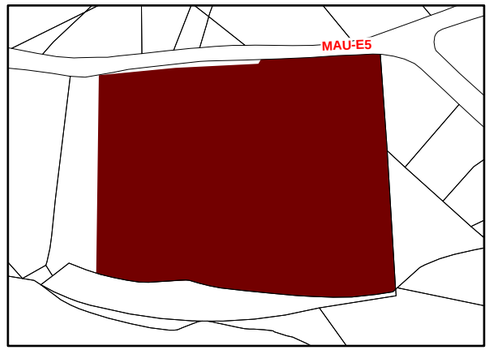
Typologie d'activités : Industrie et/ou artisanat

Rythme d'urbanisation envisagé: Moyen terme

CHOLET agglomération

ECONOMIQUE — Secteur - MAU-E5-MAULEVRIER





État des lieux



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

Caractéristiques environnementales

- Présence d'une haie et de quelques arbres sur les pourtours du site.
- Le site comprend une zone humide à enjeu faible, identifiée à titre indicatif sur la fiche OAP et sur le règlement graphique du PLUi-H

Occupation du sol et paysage

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

Caractéristiques urbaines

- Secteur situé à l'ouest de la commune de Maulévrier
- Secteur situé à l'ouest de la zone d'activités de Saint Joseph et au sud de la zone d'activités de la Fromentinière

Enjeux

- L'aménagement du site devra s'inscrire en cohérence avec les zones d'activités existantes situées à l'ouest et au nord du site.
- Préservation et valorisation de la haie existante et des arbres sur les pourtours du site

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès sera créé à l'ouest du site par l'entreprise de transport Le Goff

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

- Les haies et les arbres remarquables, présentant un intérêt écologique, devront être conservés.
- Une frange paysagère sera à créer et à valoriser, afin d'assurer un rôle tampon avec la zone environnante.
- Travaillller l'entrée de ville en organisant une transition progressive entre la zone économique et les autres secteurs de la ville (tissu urbain, espaces verts, infrastructures).

Insertion environnementale

- Les 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.
- Assurer un traitement paysager qualitatif le long des axes routiers (alignements d'arbres, noues végétalisées, haies bocagères,...).
- 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 : 1,8 Ha

Typologie d'activités : Artisanat et/ou logistique

Rythme d'urbanisation envisagé: Court terme