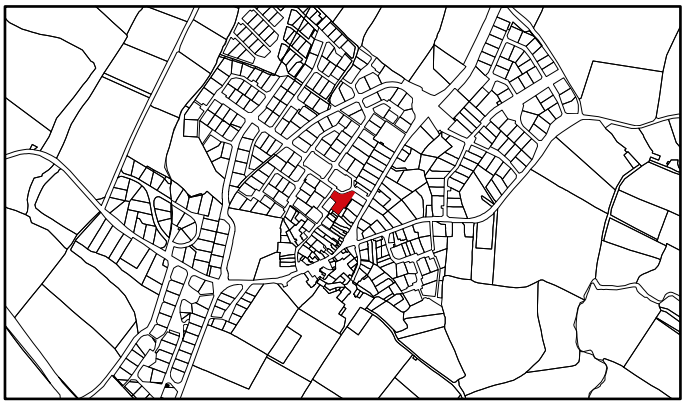
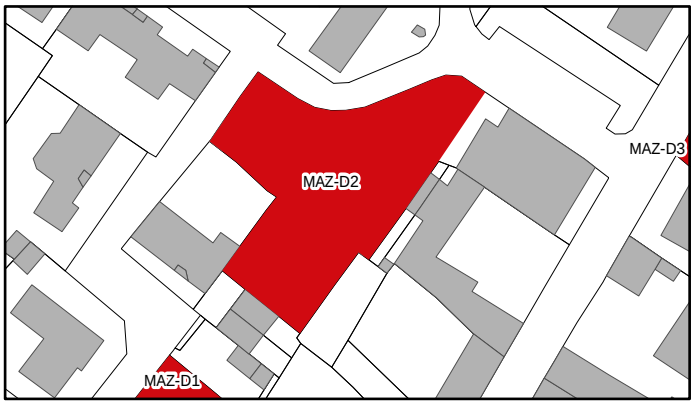
HABITAT Secteur - MAZ-D1-MAZIERES EN MAUGES

Localisation





État des lieux



- Localisation du secteur dans le centre-bourg de la commune
- Parcelle au sein d'un tissu pavillionaire à proximité d'équipements et services
- Jardin en friche
- Desserte possible depuis l'allée du muguet et la rue de la mairie

Principes d'Aménagement



- Un accès sera créé depuis la rue de la mairie et deux accès seront créés depuis l'allée du muguet
- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant
- Le cône de vue sur l'église sera préservé

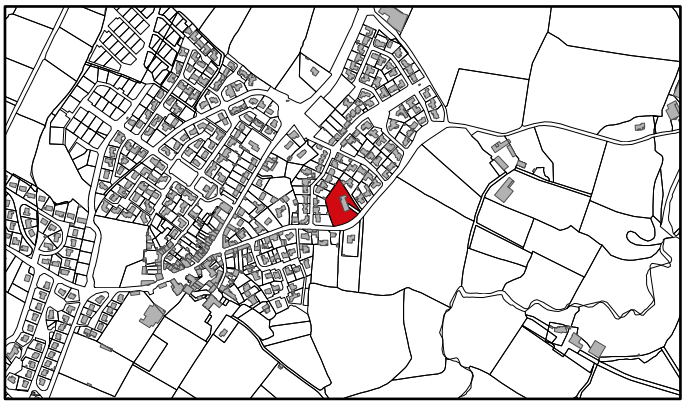
Programmation

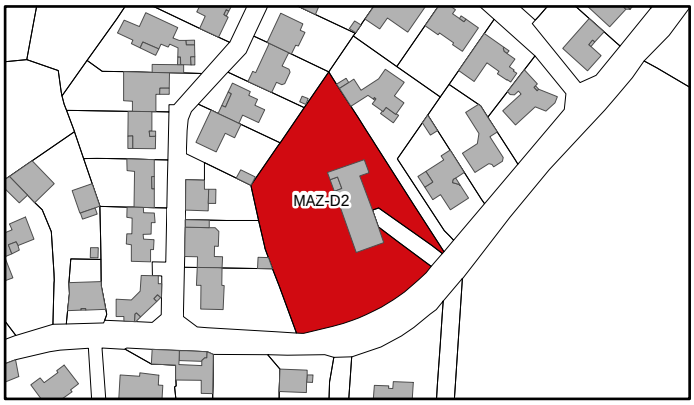
Densité minimum de logements: 15 logements/ha

Surface : 0,13 Ha

HABITAT Secteur - MAZ-D2-MAZIERES EN MAUGES

Localisation



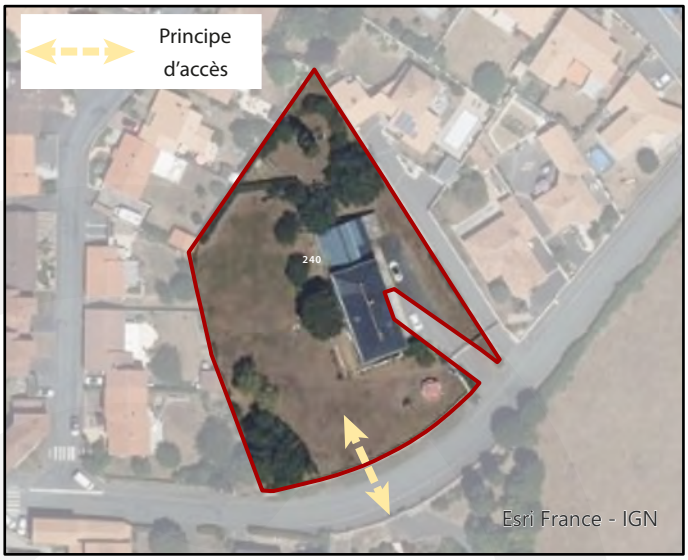


État des lieux



- Localisation du secteur au sud-est de la commune
- Parcelle au sein d'un tissu pavillionaire
- Jardin privé
- Desserte possible depuis la rue du bocage

Principes d'Aménagement



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

Programmation

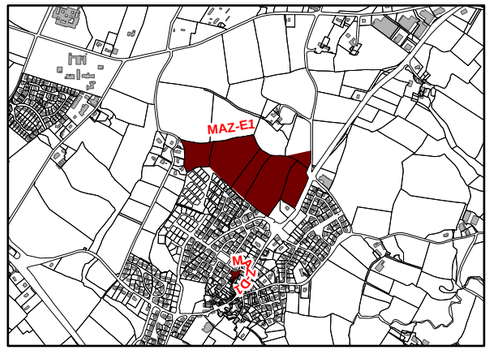
Densité minimum de logements: 15 logements/ha

Surface : 0,39 Ha

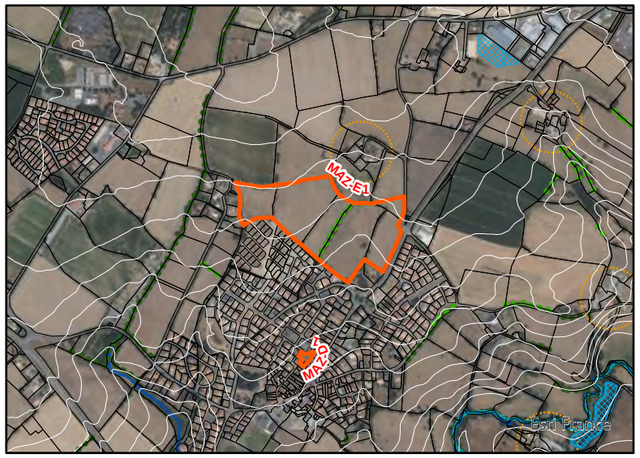
CHOLET agglomération

HABITAT — Secteur - MAZ-E1-MAZIERES EN MAUGES





État des lieux



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

Caractéristiques environnementales

- Présence d'une haie champêtre traversant le site en suivant une direction nord-sud à enjeux «fort» et «très fort» au PLUi-H

Occupation du sol et paysage

- Secteur composé de parcelles agricoles couvertes de prairies de fauche
- Présence de végétations hautes (haies arbustives, arbustres)
- Présence d'un point d'eau situé à l'entrée sud-est du secteur

Caractéristiques urbaines

- Secteur en frange urbaine, s'inscrivant au sein de la ZAC du Pré de l'Île en continuité de la Tranche 4 (Tranches 5,6,7,8,9)
- Le secteur vient se connecter à un hameau sur sa façade ouest
- Entrée de ville
- Le secteur est déservi par la rue du parc ainsi que par la route de Nuaillé

Enjeux

- Insertion paysagère du projet à l'interface d'un tissu bâti préexistant (pavillonnaire) et d'un paysage agricole bocager délimitant la partie nord du secteur
- Préservation d'un corridor vert le long d'un axe nord-sud traversant le secteur
- Renforcement de la continuité écologique localisée sur la façade ouest du secteur (interface avec le hameau existant)

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès sera créé à partir de la route de nuaillé, avec l'aménagement de carrefour de Noisy
- Un accès sera créé à partir de la tranche 4 jusqu'à la route de nuaillé.
- Un accès piétonnier sera créé à l'ouest de la tranche 5 afin de faciliter la préservation des haies.
- Des coulées vertes seront créées dans les talwegs à l'est du site (tranche 8 et 9)

Formes urbaines et organisation du bâti

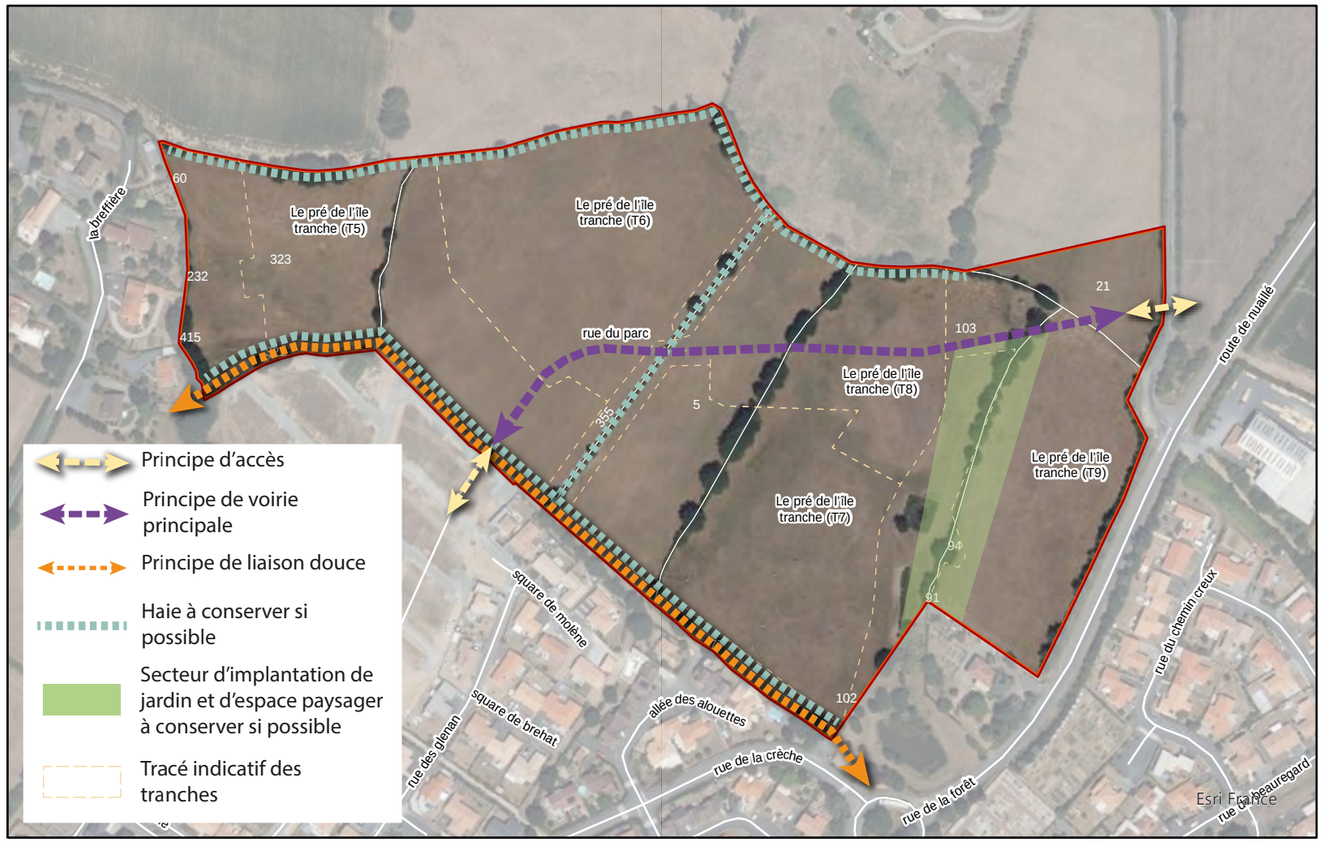
- La tranche 5 comprendra 20 à 30 logements, la tranche 6 comprendra 25 à 40 logements, la tranche 7 comprendra 30 à 40 logements, la tranche 8 comprendra 15 à 20 logements et la tranche 9 comprendra 30 à 50 logements.
- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant.
- Les constructions devront s'implanter qualitativement dans l'environnement architectural et paysager
- 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 liaisons douces devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté afin de mettre en valeur les coulées vertes au sein du projet
- Les franges paysagères existantes et inventoriées en tant qu'élément de paysage devront être conservées dans la mesure du possible

Insertion environnementale

- Pas de mesure particulière



Programmation

Densité minimum de logements: 15 log/Ha

Surface : 10,21 Ha

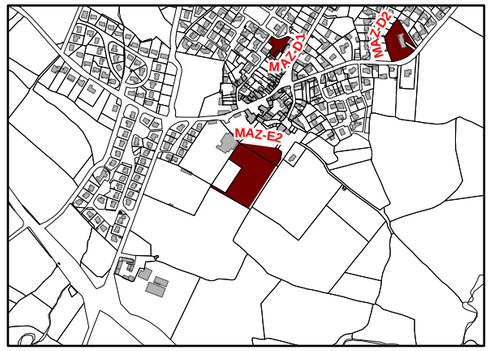
Typologie de logements: individuels et/ou collectifs et/ou intermédiaires

Rythme d'urbanisation envisagé: Tranches 7/8/9 en court terme et tranches 5/6 en moyen terme

CHOLET agglomération

Équipement — Secteur - MAZ-E2-MAZIERES EN MAUGES





État des lieux



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

Caractéristiques environnementales

- Présence de haies champêtres en limite ouest du site

Occupation du sol et paysage

- Parcelle dédiée à l'activité agricole (pâturage)

Caractéristiques urbaines

- Secteur situé au sud de la commune
- Secteur situé à proximité d'équipements publics (sportifs et culturels)
- Desserte possible depuis la rue de la gagnerie

Enjeux

- Intégration des équipements en cohérence avec le tissu urbain existant
- Préservation de la haie champêtre en limite ouest du site

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Deux accès seront créés depuis la rue de la gagnerie au nord du site
- Des liaisons douces seront créées afin de faciliter l'accès au site depuis le centre-bourg de Mazières-en-Mauges et garantiront ainsi une continuité entre la zone urbaine, le site de l'OAP et les terrains de sport

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

Insertion paysagère

- La haie champêtre présente à l'ouest du site sera conservée
- Une frange paysagère sera créée au sud et à l'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

Surface : 1,13 Ha

Rythme d'urbanisation envisagé: Court terme