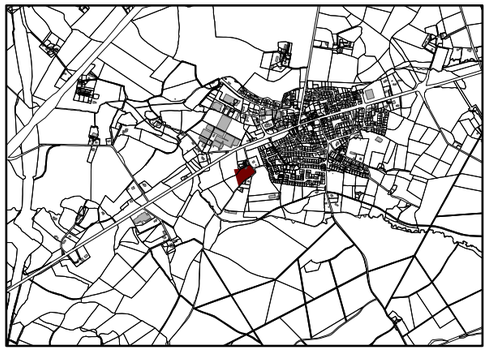
CHOLET agglomération

HABITAT — Secteur - NUA-E1-NUAILLE





État des lieux



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

Caractéristiques environnementales

- Haies champêtres plus ou moins denses contournant le secteur, hormis sur la partie ouest
- Zone non cultivée, au nord-est de la parcelle, riche en espèces végétales mellifères

Occupation du sol et paysage

- Parcelle agricole dédiée à la culture de maïs
- Ligne éléctrique traversant le secteur
- Hangar présent sur le secteur

Caractéristiques urbaines

- Secteur situé en entrée de ville à l'ouest de la commune et au sud de la D960
- Secteur situé au sud de la zone d'activité économique
- Lotissement en construction au sud du secteur

Enjeux

- Intégration du bâti au tissu urbain existant, en entrée de bourg et en connexion avec le hameau du Frêne
- Préservation des haies champêtres plus ou moins denses connectées au réseau bocager créant une continuité écologique

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès sera créé par le chemin du frêne au nord est du site
- Une liaison douce sera à établir le long du chemin du frêne

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
- Une continuité avec le lotissement en construction à l'est du site et avec le hameau du Frêne au nord sera à établir
- Les formes basses de bâtis seront à priviligier afin de préserver une notion architecturale et paysagère

Insertion paysagère

- Les haies champêtre présentes au sud et au nord seront conservées
- La haie champêtre présente à l'est du site sera à conserver dans la mesure du possible en raison de l'accessibilité au site
- Une frange paysagère sera créée à l'ouest du site afin de marquer une séparation avec le milieu agricole
- Des liaisons douces seront à valoriser jusqu'à la piste cyclable Nuaillé-Cholet pour favoriser l'utilisation de cette dernière

Insertion environnementale

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



Programmation

Densité minimum de logements: 15 log/Ha

Typologie de logements: Individuels

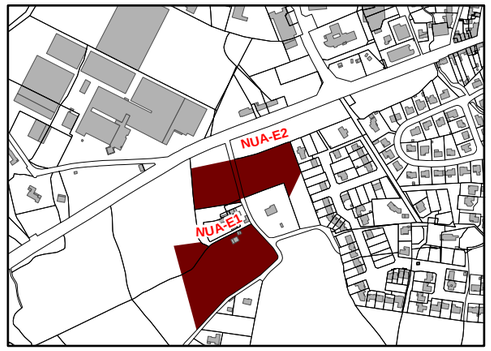
Surface : 1,34 Ha

Rythme d'urbanisation envisagé: Long terme

CHOLET agglomération

HABITAT — Secteur - NUA-E2-NUAILLE





État des lieux



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

Caractéristiques environnementales

- Haie champêtre pluristratifiée bordant l'ouest du secteur
- Haie arbustive présentant un moindre enjeu située sur le secteur est de la parcelle céréalière
- Présence d'une zone humide sur la partie sud de la prairie de fauche

Occupation du sol et paysage

- Parcelle agricole dédiée à la culture de maïs à l'ouest
- Prairie de fauche à l'est

Caractéristiques urbaines

- Secteur situé à l'ouest de la commune, en entrée de bourg, et au sud de la D960
- Secteur situé au sud de la zone d'activité économique
- Secteur en frange d'un quartier pavillionnaire

Enjeux

- Intégration du bâti au tissu urbain existant
- Prise en compte de la zone humide au sud-est du site
- Préservation de la haie champêtre pluristratiiée

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Le chemin du frêne traversant le site en son centre desservira par deux accès la partie ouest et la partie est du site
- Un second accès sera à créer à l'est reliant le site et le passage du boisseau
- Une connexion douce sera à établir le long du chemin du fresne

Formes urbaines et organisation du bâti

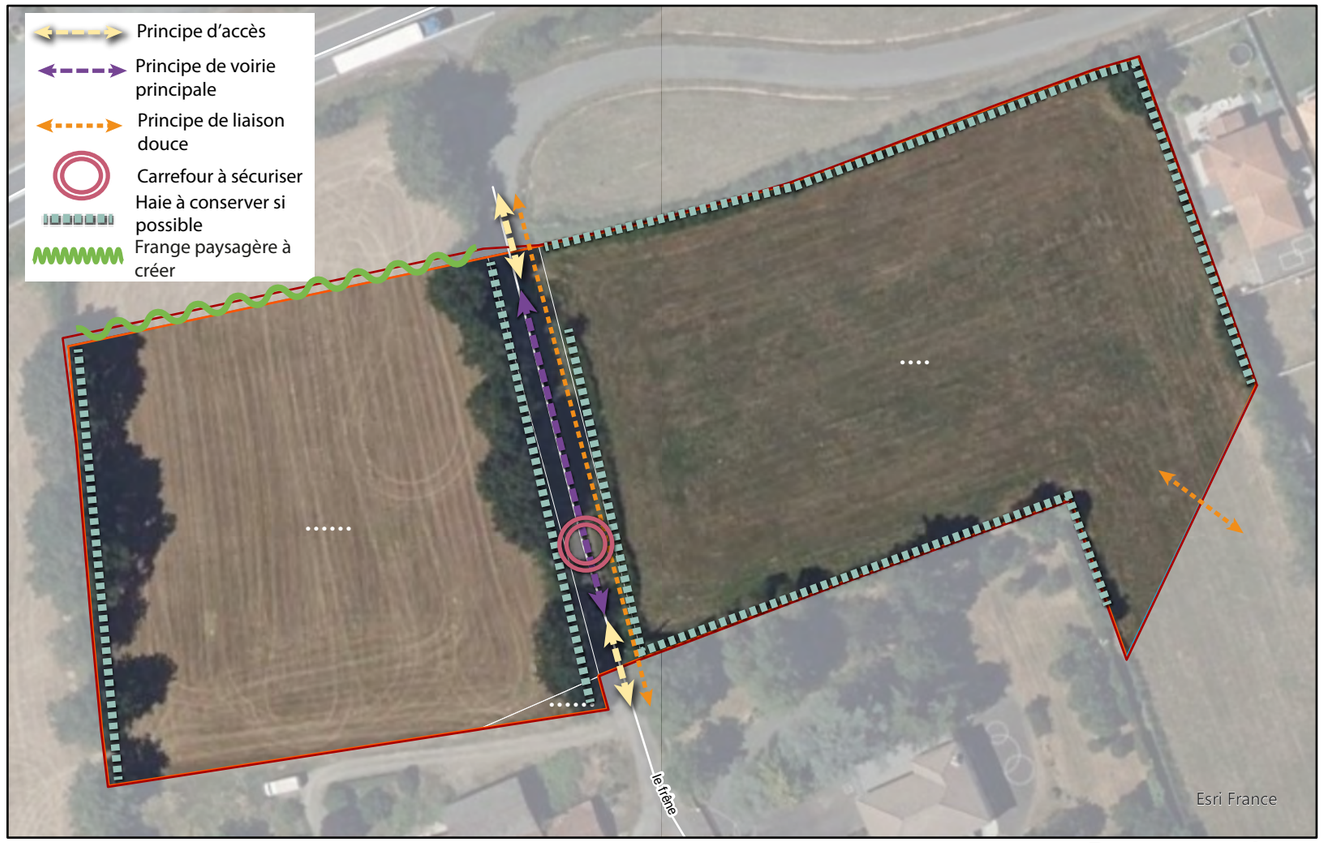
- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant
- L'aménagement de ce secteur se fera par tranches successives en priorisant la partie est du site
- Les formes basses de bâti seront à privilégier afin de préserver une notion architecturale et paysagère

Insertion paysagère

- Des liaisons douces seront à valoriser jusqu'à la piste cyclable Nuaillé-Cholet pour favoriser l'utilisation de cette dernière
- La haie champêtre pluristratifiée à l'ouest, ainsi que les autres haies entourant le site seront à préserver dans la mesure du possible
- Une frange paysagère sera créée au nord 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: 15 log/Ha

Surface : 1,16 Ha

Typologie de logements: Individuels

Rythme d'urbanisation envisagé: Court terme