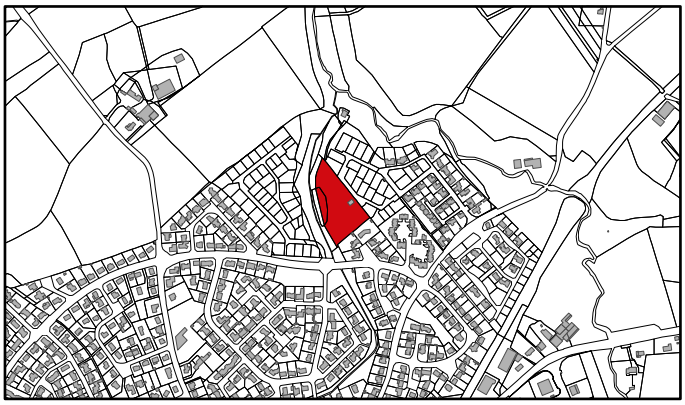
HABITAT Secteur - CHRI-D1-SAINT CHRISTOPHE DU BOIS

Localisation



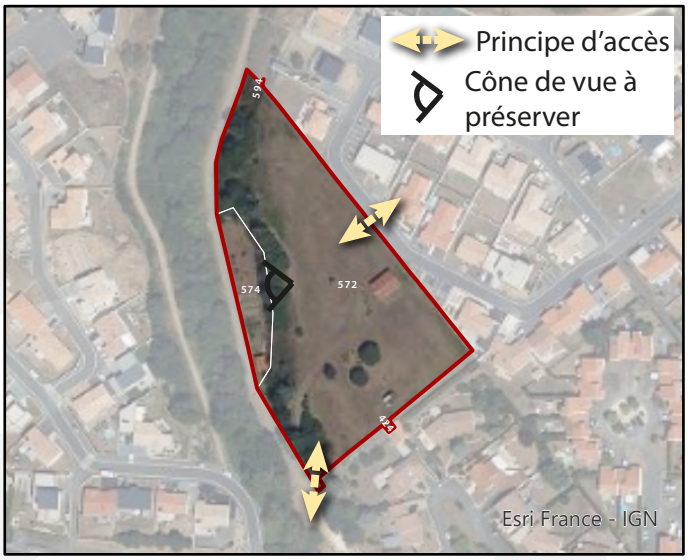


État des lieux



- Localisation du secteur dans la partie nord-est du bourg de la commune.
- Secteur occupé dans sa partie sud par un bâtiment ayant une fonction d'habitation. La partie haute est occupée par un champs et un bâtiment s'apparen tant à une écurie.
- Secteur situé au sein d'un tissu urbain discontinu à vocation d'habitat (lotissement)
- Secteur fracturé par un fort dénivelé ouest - est appuyé par la présence d'une haie d'arbres mar quant la délimitation entre la partie haute et la partie basse.
- Proximité à un cours d'eau (ruisseau de la Sorinière)
- Présence d'arbres ponctuels et d'une haie arbustive dans la partie nord du secteur.
- Desserte possible depuis la rue du Lys

Principes d'Aménagement



- Un accès sera créé par la rue du Lys 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

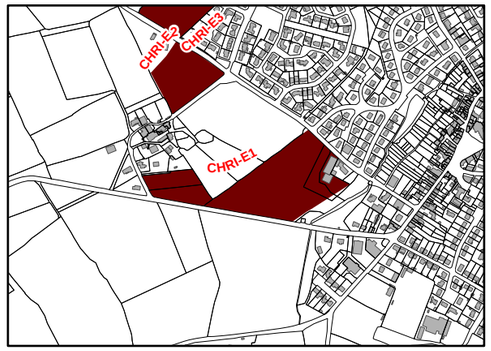
Densité minimum de logements: 18 logements/Ha

Surface : 1,01 Ha

CHOLET agglomération

HABITAT — Secteur - CHRI-E1-SAINT CHRISTOPHE DU BOIS





État des lieux



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

Caractéristiques environnementales

- Zone humide recouvrant une majorité du site
- Proximité avec le Ruisseau de l'étang à l'est du site
- Espace à dominante agricole, prairie de fauche
- Présence de haies champêtres au nord et au sud du site
- Présence d'arbres et de haies de manière discontinue au centre et à l'ouest du site

Occupation du sol et paysage

- Espace à dominante agricole, prairie de fauche

Caractéristiques urbaines

- Entrée de ville ouest
- Présence d'un batiment remarquable à l'est du site
- Accès direct au site depuis la rue du Chêne au nord et la rue du Maréchal Leclerc au sud
- Proximité du site avec le complexe sportif communal au sud

Enjeux

- Intégration du bâti au tissu urbain existant dans un contexte d'entrée de bourg
- Prise en compte de la zone humide et des haies dans l'aménagement du site (mesures de compensation)
- Gestion de la frange urbaine en interface avec l'espace agricole au sud

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès sera créé par la rue du Maréchal Leclerc avec la création d'un carrefour sécurisé
- Un accès sera créé par la rue du chêne

Formes urbaines et organisation du bâti

- Les constructions devront s'implanter qualitativement dans l'environnement architectural et paysager
- Les formes basses de bâtis seront à priviligier afin de préserver une notion architecturale et paysagère
- Le site prévoira l'implantation de logements sociaux

Insertion paysagère

- La haie présente au nord du site sera à conserver afin de marquer une séparation avec le milieu agricole
- La haie présente au sud sera à conserver dans la mesure du possible

Insertion environnementale

- La zone humide et 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 de la zone humide et/ou des haies, des mesures de compensation seront à mettre en place en appliquant la séquence Eviter-Réduire-Compenser



Programmation

Densité minimum de logements: 18 logements/Ha

Surface : 4,27 Ha

Typologie de logements: Individuels
Pourcentage minimal de logement social: 20 %

Rythme d'urbanisation envisagé: Long terme

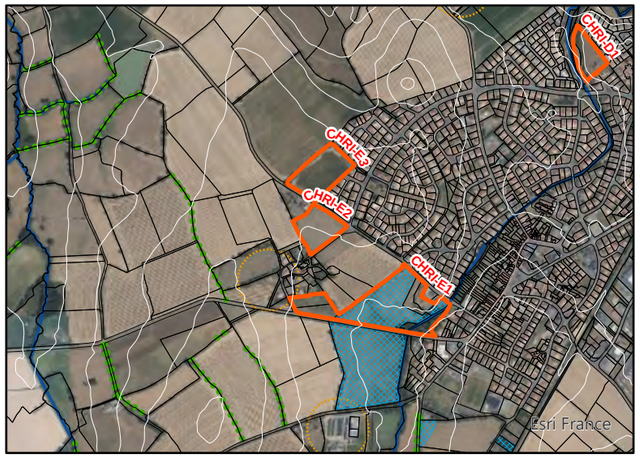
CHOLET agglomération

HABITAT — Secteur - CHRI-E2-SAINT CHRISTOPHE DU BOIS





État des lieux



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

Caractéristiques environnementales

- Présence de haies champêtres pluristratifées à l'ouest et au sud de la zone
- Présence d'un roncier formant une haie basse au nord de la route

Occupation du sol et paysage

- Parcelle agricole dédiée à la culture céréalière au sud-est du site
- Prairie de fauche au nord-ouest du secteur
- Présence d'une route traversant le site d'est en ouest permettant l'accès au hameau de Pellouailles
- Accessibilité par la route de La Romagne longeant le site au nord

Caractéristiques urbaines

- Secteur à l'est de l'entrée de bourg, à l'interface entre l'enveloppe urbaine (quartier pavillonnaire), le hameau de Pellouailles et l'espace agricole

Enjeux

- Intégration du bâti au tissu urbain existant
- Etablissement d'une entrée de ville cohérente avec les OAP CHRI-E1 et E3
- Préservation des haies champêtres pluristratifées à l'ouest et au sud du site
- Programmation de l'urbanisation dans le temps du PLUi-H (15 ans)

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès sera créé par la route de La omagne
- Un carrefour ou un rond point sera créé au niveau de l'intersection entre la route de La Romagne et la rue des puisatiers

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 priviligier afin de préserver une notion architecturale et paysagère
- Le site prévoira l'implantation de logements sociaux

Insertion paysagère

- La haie existante et inventoriée en tant qu'élément de paysage devra être conservée afin de marquer une séparation avec le milieu agricole
- Une frange paysagère sera créée au nord 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

Densité minimum de logements: 18 log/Ha

Surface : 1,49 Ha

Typologie de logements: Individuels

Pourcentage minimal de logement social: 20 %

Rythme d'urbanisation envisagé: Court terme

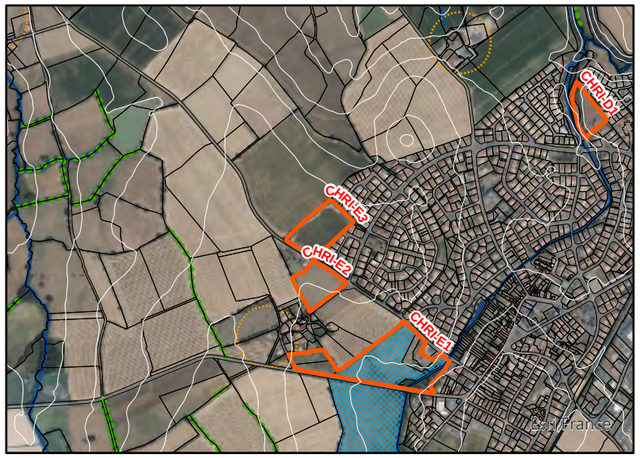
CHOLET agglomération

HABITAT — Secteur - CHRI-E3-SAINT CHRISTOPHE DU BOIS





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 interrompue en limite nord du site
- Présence de zones humides aux angles sud-ouest et sud-est

Occupation du sol et paysage

- Parcelle agricole dédiée à la culture céréalière

Caractéristiques urbaines

- En entrée de bourg ouest, site desservi au sud par la route de La Romagne ; accès possible depuis le lotissement rue des couteliers
- Présence du ligne électrique traversant le site

Enjeux

- Intégration du bâti au tissu urbain existant et gestion de l'interface avec les espaces agricoles à l'ouest
- Etablissement d'une entrée de ville en cohérence avec l'OAP CHRI-E2
- Préservation de la haie champêtre plurisratifiée
- Prise en compte des zones humides dans l'aménagement futur du quartier

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès sera créé au sud du secteur depuis la route de La Romagne
- Un accès sera créé au nord est du secteur depuis la rue des couteliers

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 priviligier afin de préserver une uniformité architecturale et paysagère
- Le site prévoira l'implantation de logements sociaux

Insertion paysagère

- La haie et les arbres seront à conserver afin de marquer une séparation avec le milieu agricole

Insertion environnementale

- Les zones humides, les haies et les abres 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 zone humide, des haies ou des arbres, des mesures de compensation seront à mettre en oeuvre en appliquant la séquence Éviter-Réduire-Compenser



Programmation

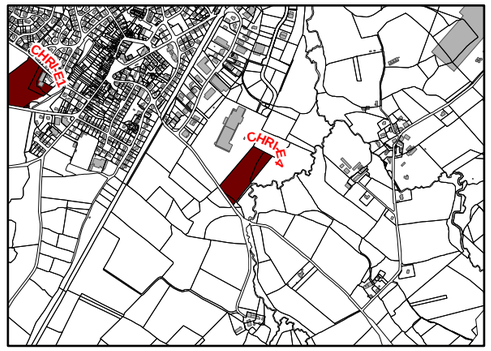
Densité minimum de logements: 18 log/Ha

Surface : 2,04 Ha

Typologie de logements: Individuels
Pourcentage minimal de logement social: 20 %
Rythme d'urbanisation envisagé: Court terme

ECONOMIQUE — Secteur - CHRI-E4-SAINT CHRISTOPHE DU BOIS





État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Présence d'une haie champêtre pluristratifée en limite nord, traversant le site vers le sud, une partie de cette haie fait office de corridors écologique
- Présence d'une haie buissonnante au sud-ouest du site

Occupation du sol et paysage

- Parcelle dédiée à la culture céréalière

Caractéristiques urbaines

- Secteur situé en entrée sud de la commune
- Secteur situé au sud-est de la zone d'activités du Parc

Enjeux

- Préservation des haies existantes
- Aménagement en cohérence avec la zone d'activités au nord du site en créant des connexions entre cette dernière et le futur site

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès au site sera créé depuis la rue de l'aujardière au nord du site
- Un futur accès pourra être établi depuis la rue du Poitou au sud

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 à l'est du site, afin de marquer une séparation avec le milieu agricole
- Les parties des haies champêtres pluristratifées situées au nord et au sud du site seront à conserver
- La partie de la haie champêtre pluristratifiée 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 haie buissonnante en limite sud-ouest sera à conserver dans la mesure du possible en raison de l'accessibilité au site

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 : 2,25 Ha

Typologie d'activités : Industrie et/ou artisanat

Rythme d'urbanisation envisagé: Court terme