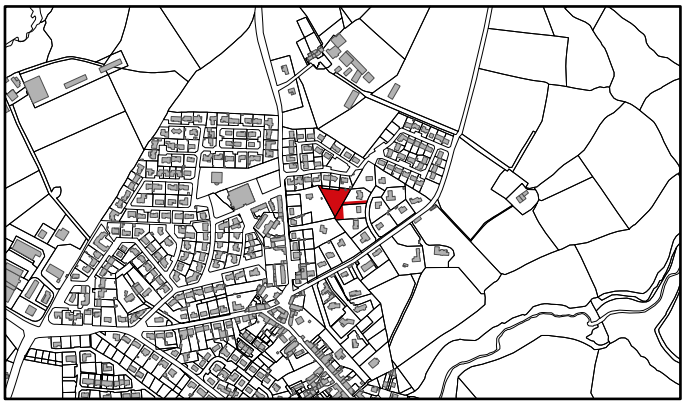
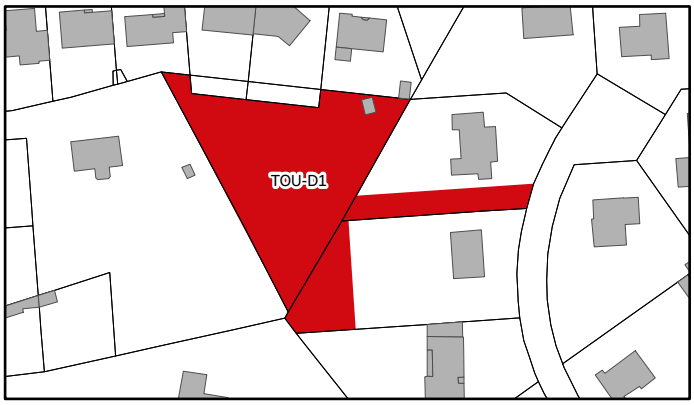
HABITAT Secteur - TOU-D1-TOUTLEMONDE

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 (lotissement)
- Présence d'un jardin privé dans la pointe sud du secteur

Principes d'Aménagement



- Un accès sera créé depuis l'allée des tilleuls

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

Programmation

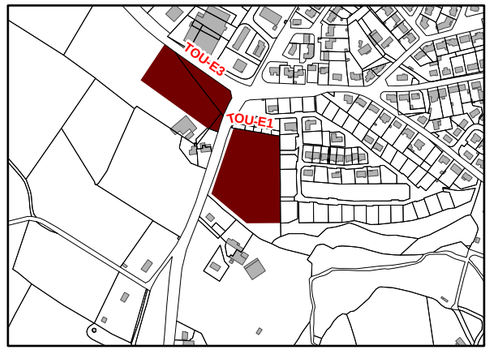
Densité minimum de logements: 15 logements/ha

Surface: 0,26 Ha

CHOLET agglomération

HABITAT — Secteur - TOU-E1-TOUTLEMONDE





État des lieux



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

Caractéristiques environnementales

- Absence de contrainte environnementale

Occupation du sol et paysage

- Prairie de fauche
- Bâtiment agricole à proximité utilisé pour stocker du fourrage (absence d'animaux)

Caractéristiques urbaines

- Secteur situé au sud-ouest de la commune le long de la C10, en entrée de bourg
- Tranche 2 du lotissement du Trézon en cours de construction au nord-est du secteur
- Accès direct avec la tranche 1 du lotissement prévu

Enjeux

- Valorisation d'une entrée de ville
- Intégration du bâti au tissu urbain existant, dans la continuité de la tranche 1 du lotissement du Trézon

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Les accès sont déjà existants dans le lotissement actuel : continuité avec la rue des trois meuniers et la rue des filleuses
- Une desserte en sens unique sera créée

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

- Pas de mesure particulière

Insertion environnementale

- Pas de mesure particulière



Programmation

Densité minimum de logements: 15 log/Ha

Surface : 1,36 Ha

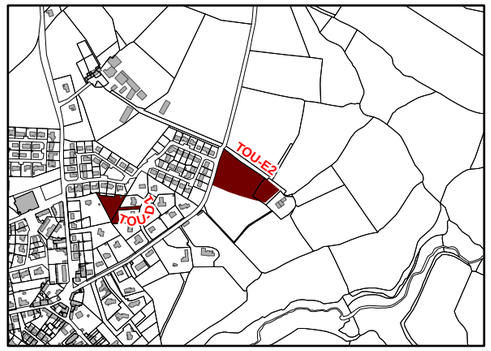
Typologie de logements: Individuels et/ou intermédiaires et/ou collectifs

Rythme d'urbanisation envisagé: Court terme

CHOLET agglomération

HABITAT — Secteur - TOU-E2-TOUTLEMONDE





État des lieux



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

Caractéristiques environnementales

- Haie champêtre pluristratifiée présente sur les quatre bords de la parcelle cultivée

Occupation du sol et paysage

- Parcelle agricole dédiée à la culture du triticale

Caractéristiques urbaines

- Secteur au nord est de la commune le long de la D158, en entrée de bourg
- Secteur en frange d'un quartier pavillionnaire
- Accès au site direct depuis la route de Chanteloup

Enjeux

- Valorisation d'une entrée de ville
- Intégration du bâti au tissu urbain existant
- Préservation de la haie champêtre permettant l'insertion paysagère du projet

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès sera créé en continuité avec le lotissement à l'ouest 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.

Insertion paysagère

- La végétalisation est préconisée en vue de la création d'un lotissement vert.
- Les haies seront à conserver sur l'ensemble du site dans la mesure du possible

Insertion environnementale

- Une frange paysagère sera créée au sud du site afin de marquer une séparation avec le milieu agricole



Programmation

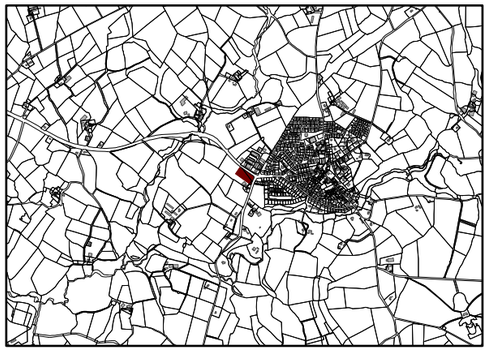
Densité minimum de logements: 15 logements/Ha

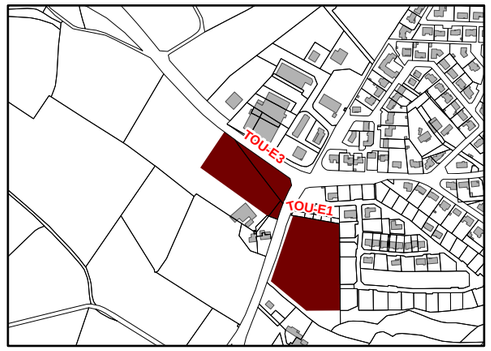
Typologie de logements: Individuels

Surface : 0,93 Ha

Rythme d'urbanisation envisagé: Moyen terme

HABITAT — Secteur - TOU-E3-TOUTLEMONDE





État des lieux



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

Caractéristiques environnementales

- Haie arbustive discontinue bordant la limite nord du site

Occupation du sol et paysage

- Parcelles agricoles dédiées à la culture de maïs à l'ouest et prairie de fauche à l'est

Caractéristiques urbaines

- Secteur situé en entrée de bourg ouest, à l'interface entre la zone d'activités économique et l'espace agricole (hameau de l'Espérance présentant un hangar agricole de stockage)
- Site en bordure de voie départementale au nord (RD158), nuisances sonores liées au trafic, accès possible depuis le corteau de l'espéreance

Enjeux

- Intégration des futures constructions au tissu bâti existant
- Intégration paysagère du site en interface avec la zone agricole
- Prise en compte des nuisances sonores et du trafic routier dans l'aménagement du site

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès sera créé en face de la rue des tisserands

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 au niveau de la route côté Cholet devra être conservée dans la mesure du possible pour l'isolation du bruit
- 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: 15 log/Ha

Typologie de logements: Individuels

Surface : 1,01 Ha

Rythme d'urbanisation envisagé: Long terme