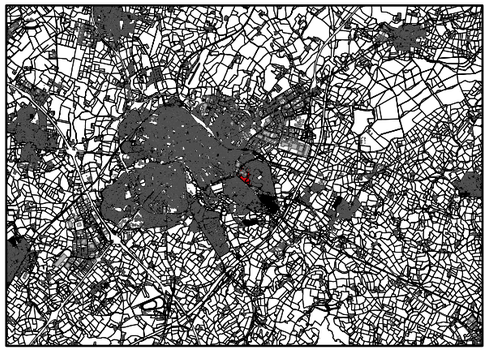
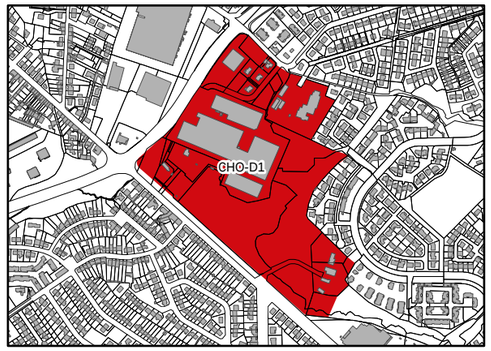
CHOLET agglomération

# HABITAT — Secteur - CHO-D1-L'Abeille-CHOLET






## État des lieux

Secteurs retenus en densification

### Caractéristiques environnementales

- Présence d'un étang (étang du bois régnier) au sud du site
- Présence de haies et d'arbres sur répartis sur l'ensemble de site (excepté sur le site industriel)

### Occupation du sol et paysage

- Site industriel au nord-ouest du site
- Espace enherbé à l'est du sectuer
- Point d'eau au sud du site

### Caractéristiques urbaines

- Secteur situé à l'est de la ville de Cholet
- Site au sein d'un tissu urbain très dense
- Secteur à proximité immédiate des commerces et services de la ville de Cholet
- Desserte possible depuis la D160 à l'ouest du site

## Enjeux

- Valorisation et préservation de l'étang et des espaces verts existants
- Intégration du bâti au tissu urbain existant
- Sécurisation de l'accès au site

## Principes d'Aménagement

### Organisation de la desserte et des déplacements

- Des accès seront créés au nord du site depuis la rue du Mourmelon et la rue d'Obernai
- Des accès seront créés à l'est du site depuis la rue du Bois Régnier et la rue Joliot Curie

### Formes urbaines et organisation du bâti

- L'espace bâti se concentrera sur l'espace correspondant au site industriel et l'espace non bâti au sud de ce dernier
- 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
- Plusieurs aires de stationnements seront créées sur le secteur

### Insertion paysagère

- Le site prévoira des aménagements paysagers dans le but d'améliorer le cadre de vie des futurs habitants

### Insertion environnementale

- Pas de mesure particulière

## Programmation

Densité minimum de logements: : 50 log/Ha

Surface: 15,52 Ha

CHOLET agglomération

# HABITAT — Secteur - CHO-D2-La Ménagerie-CHOLET

## État des lieux

Secteurs retenus en densification

### Caractéristiques environnementales

- Présence de végétations herbacées sur l'ensemble du site
- Présence de haies champêtres arbustives encadrant le site

### Occupation du sol et paysage

- Prairie de fauche

### Caractéristiques urbaines

- Secteur localisé à l'ouest de la ville de Cholet, le long de la D13
- Secteur à proximité immédiate d'une ligne de chemin de fer au sud
- Secteur à proximité du parc de la ménagerie à l'est
- Secteur en frange d'un quartier pavillionnaire au nord

## Enjeux

- Intégration du bâti au tissu urbain existant
- Prise en compte d'une marge de recul de 15 m par rapport à l'alignement de la D13

## Principes d'Aménagement

### Organisation de la desserte et des déplacements

- Plusieurs accès seront créés depuis la rue du satin
- Une liaison douce sera créée en continuité du parc de la ménagerie
- Un principe de voirie principale sera créé depuis la rue du satin jusqu'à la ferme présente au bout de cette rue
- Des aménagements seront mis en place le long de la D13 et le long de la ligne de chemin de fer afin de réduire les nuisances sonores

### Formes urbaines et organisation du bâti

- Les constructions devront s'implanter qualitativement dans l'environnement architectural et paysager
- Les formes basses de bâti seront à privilégier afin de préserver une notion architecturale et paysagère

### Insertion paysagère

- Des franges paysagères seront à créer afin de marquer une séparation avec la D13 et la ligne de chemin de fer

### Insertion environnementale

- Pas de mesure particulière

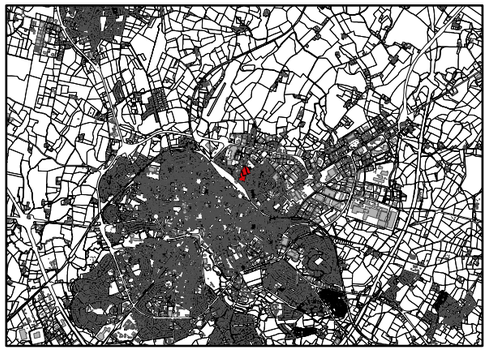
## Programmation

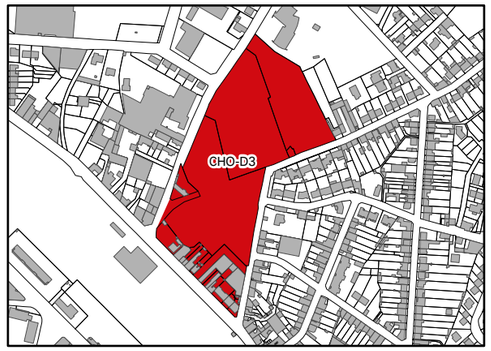
Densité minimum de logements: : 16 log/Ha

Surface: 2,55 Ha

CHOLET agglomération

# HABITAT — Secteur - CHO-D3-Logidis-CHOLET






## État des lieux

Secteurs retenus en densification

### Caractéristiques environnementales

- Absence de caractéristiques environnementales (ancien site industriel en friche)

### Occupation du sol et paysage

- Friche urbaine sur la partie est de la zone (ancien site de l'entreprise Logidis)
- Secteur mixte à vocation principale d'habitat

### Caractéristiques urbaines

- Secteur se situant dans l'environnement direct de la gare
- Parcelle enclavée dans le tissu urbain dense de Cholet

## Enjeux

- Intégration du bâti au tissu urbain existant
- Création de franges végétales et de coulées vertes
- Intégration des mobilités douces dans le secteur de la gare
- Valorisation du secteur nord de la gare

## Principes d'Aménagement

### Organisation de la desserte et des déplacements

- Conforter la structuration primaire du quartier en renforçant les liaisons principales existantes.
- Structurer l'ensemble de ce pôle autour d'axes piétonniers secondaires, se greffant sur les axes structurants.

### 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.
- Favoriser la diversité des typologies bâties afin de répondre aux diverses attentes de la population.
- Créer «des points d'articulation majeurs». Ces points d'articulation ont pour objectif de conférer une image spécifique au quartier en créant des points d'appel et peuvent être traités soit sous forme bâtie ou végétale. Ils sont structurés au croisement des axes majeurs et correspondent à des points de perspective.
- Assurer le développement d'une façade urbaine structurée et homogène.
- Veiller à la qualité du traitement de l'espace public dans le respect de l'environnement existant.

### Insertion paysagère

- Investir le coeur d'îlot par le végétal avec une coulée verte structurante.

### Insertion environnementale

- Inscrire les opérations dans une approche environnementale de l'urbanisme en intégrant une réflexion sur la gestion de l'eau, des déchets, des espaces verts mais également en matière de déplacements.
- Assurer un lien étroit avec les quartiers environnants en mettant en place un réseau de circulations douces.
- Privilégier des implantations de bâtiments et des orientations parcellaires favorisant les apports solaires passifs tout en réduisant le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

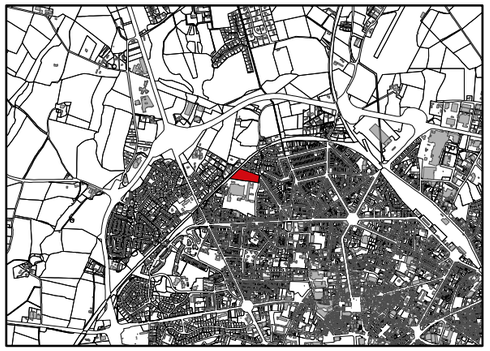
## Programmation

Densité minimum de logements: : 80 log/Ha

Surface: 4,46 Ha

CHOLET agglomération

# HABITAT — Secteur - CHO-D4-Renaudeau-CHOLET



## État des lieux

Secteurs retenus en densification

### Caractéristiques environnementales

- Présence d'une haie composée d'arbres en limite ouest du site
- Présence d'une haie buissonnante en limite sud du site

### Occupation du sol et paysage

- Prairie pâturée entourée par une clôture
- Chemin enherbé desservant le site au nord et à l'ouest
- Présence d'un abri pour le bétail à l'est du site

### Caractéristiques urbaines

- Secteur situé au nord de la ville de Cholet au sein d'un tissu urbain très dense
- Lycée Renaudeau et son internat au sud du secteur
- Voie de chemin de fer en bordure ouest du site (Cholet-Nantes)
- Desserte possible depuis la rue de la tuilerie

## Enjeux

- Limitation des nuisances liées à la voie de chemin de fer
- Limitation du vis-à-vis lié à l'internat du lycée Renaudeau au sud du site
- Intégration du bâti au tissu urbain existant
- Préservation de la haie existante à l'ouest du secteur

## Principes d'Aménagement

### Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès sera créée par la rue de la tuilerie à l'est du site
- Une liaison douce sera mise en place à l'ouest du site le long de la voie de chemin de fer afin d'établir une connexion avec le lotissement au sud

### 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 hautes de bâti seront à privilégier sur la partie sud du secteur afin de limiter le vis-à-vis sur les habitations individuels au nord du site
- Le site prévoira l'implantation de logements sociaux
- Plusieurs aires de stationnement seront créées sur le secteur

### Insertion paysagère

- Une frange paysagère sera à créer afin de structurer et de renforcer la haie présente au sud du site dans le but de réduire le vis-à-vis avec l'internat du lycée Renaudeau
- La haie présente en limite ouest du site sera à conserver afin de réduire les nuisances en lien avec la voie de chemin de fer et d'intégrer la nature en ville

### Insertion environnementale

- Pas de mesure particulière

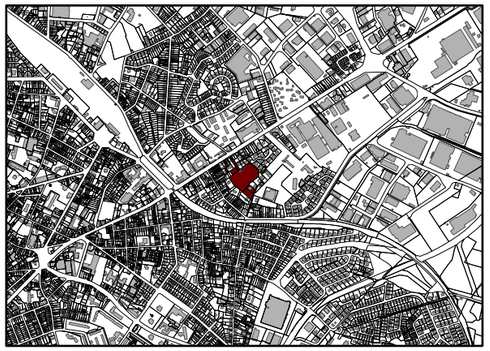
## Programmation

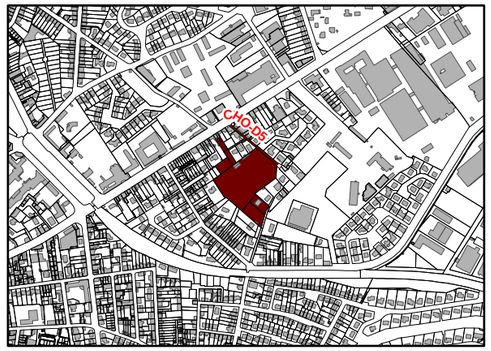
Densité minimum de logements: : 40 log/Ha

Surface : 1,43 Ha

CHOLET agglomération

# HABITAT / Secteur - CHO-D5-Mariani-CHOLET






## État des lieux

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

### Caractéristiques environnementales

- Absence de caractéristiques environnementales (équipement sportif)

### Occupation du sol et paysage

- Espace enherbé avec la présence d'un complexe sportif au centre du secteur (stade Henri Jousse)
- Présence d'un jardin privé au sud du secteur
- Présence d'un jardin au nord (la commune de Cholet est propriétaire)

### Caractéristiques urbaines

- Secteur à l'est du bourg de la commune de Cholet
- Secteur en frange d'un quartier pavillionnaire
- Desserte possible depuis l'avenue du Maréchal Leclerc
- Secteur à proximité d'une Z.A à l'est, d'une école privée au sud (la Providence Cholet) et d'un EHPAD au nord

## Enjeux

- Intégration du bâti au tissu urbain existant

## Principes d'Aménagement

### Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès, déjà existant, se fera par l'impasse Joseph Mariani
- Un accès sera créé par l'avenue du Maréchal Leclerc via le jardin appartenant à la commune de Cholet au nord du secteur
- Une desserte en sens unique sera possible, de l'impasse Joseph Mariani jusqu'à l'accès qui sera créé par l'avenue du Maréchal Leclerc afin de favoriser le désenclavement du secteur
- Un carrefour ou un rond point sera créé au niveau de l'avenue du Maréchal Leclerc

### 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: 25 logements/Ha

Typologie : Habitat et/ou équipement

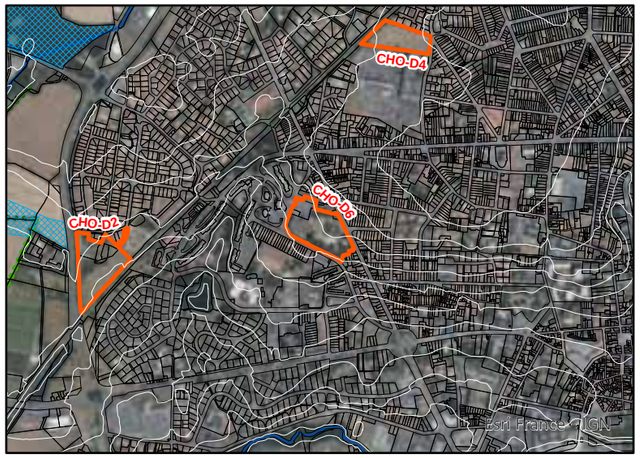
Surface : 1,66 Ha

CHOLET agglomération

# HABITAT

# Secteur - CHO-D6-Couvent - CHOLET

## État des lieux




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

### Caractéristiques environnementales

- Présence d'une haie composée d'arbres remarquables en limite sud et ouest du site
- Présence d'une haie composée d'arbres remarquable au nord du site
- Présence d'un arbre remarquable à l'ouest du site

### Occupation du sol et paysage

- Prairie au sud du site
- Jardin privé à l'est du site
- Surface artificialisée au nord du site (entreprise de location de box)
- Visuel immédiat avec les immeubles présents à l'ouest du site

### Caractéristiques urbaines

- Secteur situé à l'ouest du centre ville
- Site incluant le couvent Saint François à l'est
- Desserte possible depuis la rue Paul Bouyx au sud du site et depuis le chemin de Taupannerie à l'ouest

## Enjeux

- Limitation du visuel sur les immeubles présents à l'ouest du site
- Préservation des haies et des arbres qui la composent

## Principes d'Aménagement

### Organisation de la desserte et des déplacements

- Un premier accès sera créé par le chemin existant depuis la rue Paul Bouyx au sud du site
- Un second accès sera créé depuis le chemin de Taupannerie à l'ouest du site
- Un troisième accès sera créé le long de la rue Louis Pasteur et en continuité avec rue Paul Claudel

### 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

- Une frange paysagère sera créée au nord-ouest du site afin de limiter le vis-à-vis avec les immeubles présents à l'ouest du site
- Les haies composées d'arbres remarquables seront conservées
- L'arbre remarquable présent à l'ouest du site sera conservé dans la mesure du possible en raison des déplacements internes et de l'aménagement du site

### Insertion environnementale

- Pas de mesure particulière

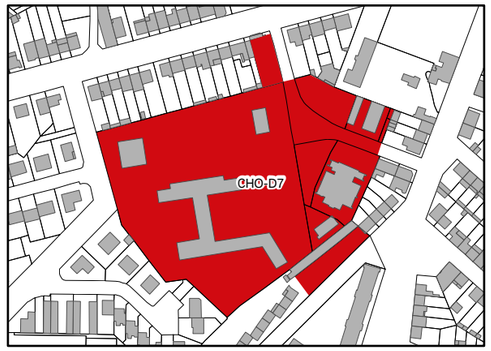
## Programmation

Densité minimum de logements: 28 logements/Ha

Surface : 2,58 Ha

CHOLET agglomération

# HABITAT — Secteur - CHO-D7-Jean Macé-CHOLET




## État des lieux

Secteurs retenus en densification

### Caractéristiques environnementales

- Présence d'arbres isolés sur l'ensemble du site

### Occupation du sol et paysage

- Présence d'un jardin privé au nord du secteur

### Caractéristiques urbaines

- Secteur situé au sud-ouest du bourg de la commune de Cholet
- Présence de l'église Saint-Louis, d'une mosquée, du CFA GRETA et de la salle Jean Macé sur le site
- Présence de commerces au nord du secteur
- Secteur en frange d'habitat discontinu

## Enjeux

- Intégration du bâti au tissu urbain existant
- Préservation des arbres de grande taille présentant un enjeu patrimonial et paysager
- Préservation du parc de la Haie présentant un enjeu paysager

## Principes d'Aménagement

### Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès sera créé par l'avenue de la Marne
- Un accès sera créé par l'avenue du président Kennedy
- Un accès sera créé par l'avenue de l'Europe
- Un accès sera créé par le square des Tilleuls
- Un accès sera créé par la rue Henri Robert

### 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

- Les arbres présents sur l'ensemble du site devront être conservés dans la mesure du possible

### Insertion environnementale

- Les arbres 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 arbres, des mesures de compensation seront à mettre en oeuvre en appliquant la séquence Éviter-Réduire-Compenser

## Programmation

Densité minimum de logements: : 43 log/Ha

Surface: 2,73 Ha

CHOLET agglomération

**MIXTE**

# Secteur - CHO-D8-Amipi-CHOLET

## État des lieux

Secteurs retenus en densification

### Caractéristiques environnementales

- Présence d'arbres et de haies sur l'ensemble du site

### Occupation du sol et paysage

- Jardins privés

### Caractéristiques urbaines

- Secteur situé au nord de la commune de Cholet
- Secteur à proximité de la D13 et de la gare
- Secteur à proximité de services et de commerces

### Enjeux

- Intégration des futures constructions dans le tissu urbain existant

## Principes d'Aménagement

### Organisation de la desserte et des déplacements

- Trois accès seront créés le long de la rue de Trémentines
- Un accès sera créé le long de la rue de l'Elinière

### 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

- Une frange paysagère sera à créer afin de réduire les nuisances sonores avec la D13 au nord du secteur

### Insertion environnementale

- Pas de mesure particulière

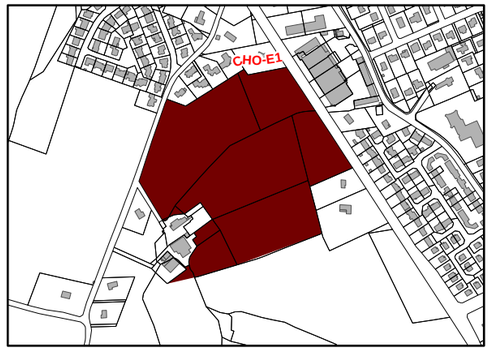
## Programmation

Densité minimum de logements: : 28 log/Ha (partie habitat)

Surface: 4,61 Ha (dont 1,98 Ha en habitat)

CHOLET agglomération

# HABITAT — Secteur - CHO-E1- La Papotière - CHOLET




## 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 en limite sud du site (avenue de La Tessoualle)
- Présence d'une haie champêtre arbustive en limite ouest du site (rue du vallon)
- Présence d'un alignement d'arbres remarquables au centre du site au nord de la zone humide

### Occupation du sol et paysage

- Prairies de fauche
- Présence d'une zone humide au centre du site
- Présence d'un talus au centre du site

### Caractéristiques urbaines

- Entrée de ville sud
- Secteur à proximité immédiate d'un secteur d'activité à l'est
- Site intégré au sein d'espaces agricoles (ferme, maisons détachés) au sud et à l'ouest ainsi qu'au sein d'un tissu urbain très dense au nord et à l'est
- Présence d'un panneau publicitaire en limite est du site

## Enjeux

- Valorisation et sécurisation d'une entrée de ville (avenue de La Tessoualle)
- Prise en compte de la zone humide dans l'aménagement du site
- Prise en compte de l'alignement d'arbres remarquables dans l'aménagement du site
- Intégration du bâti au tissu urbain existant
- Préservation des haies champêtres

## Principes d'Aménagement

### Organisation de la desserte et des déplacements

- Un premier accès sera crée depuis l'avenue de La Tessoualle à l'est du site
- Un second accès sera crée depuis la rue du vallon à l'ouest du site
- Des aménagements de voirie seront mis en place sur l'avenue de La Tessoualle afin de sécuriser l'accès au site
- La rue du vallon à l'ouest du site fera l'objet d'aménagements spécifiques afin de contenir les futurs flux de déplacements

### 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
- 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
- Le site prévoira l'implantation de logements sociaux

### Insertion paysagère

- Une frange paysagère sera créée à l'est du site afin de réduire les nuisances liées à l'avenue de la Tessoualle
- La haie champêtre pluristratifée présente en limite sud du site sera conservée afin de marquer une séparation avec le milieu agricole
- La haie champêtre arbustive présente en limite est sera conservée dans la mesure du possible en raison de l'accessibilité au site
- L'alignement d'arbres remarquables présent au centre sera conservé dans la mesure du possible en raison des déplacements internes au site

### 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 ou des haies, des mesures de compensation seront à mettre en oeuvre en appliquant la séquence Éviter-Réduire-Compenser

## Programmation

Densité minimum de logements: 60 log/Ha

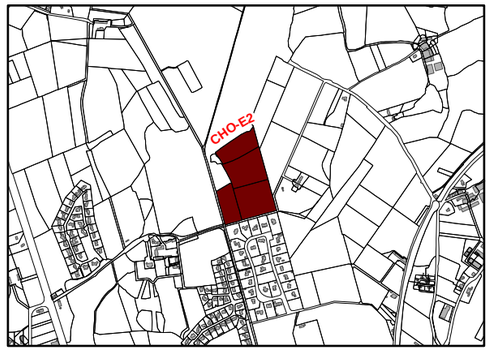
Surface : 7,33 Ha

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

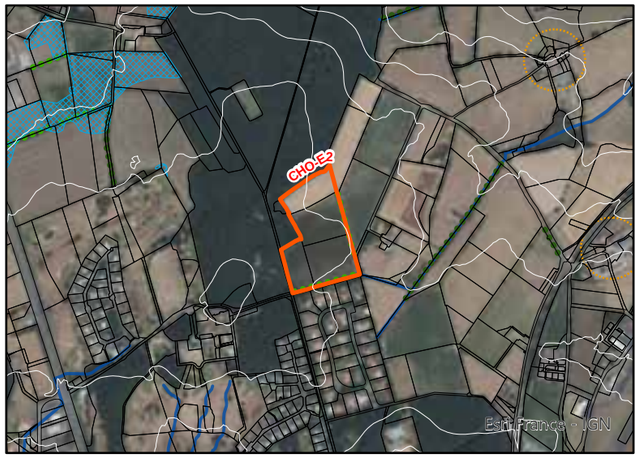
Rythme d'urbanisation envisagé: Long terme

CHOLET agglomération

# HABITAT — Secteur - CHO-E2- Bois Lavau - CHOLET




## État des lieux




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

### Caractéristiques environnementales

- Haie champêtre pluristratifiée présente sur le pourtour du site
- Présence d'un espace boisé très dense à fort enjeu de préservation pour la biodiversité à l'ouest et au nord du site

### Occupation du sol et paysage

- Parcelle agricole dédiée à la culture céréalière
- Présence d'un fossé traversant le site d'est en ouest au nord

### Caractéristiques urbaines

- Secteur au nord de la commune de Cholet, accolé au Bois Lavau
- Secteur sud en frange d'un quartier pavillonnaire
- Desserte possible depuis l'allée du chêne landry

## Enjeux

- Intégration du bâti au tissu urbain existant et en connexion avec le Bois Lavau
- Préservation des haies champêtres pluristratifiées connectées au réservoir de biodiversité du Bois Lavau

## Principes d'Aménagement

### Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès sera créé par l'allée du chêne landry au sud du site
- Des aménagements de voirie seront mis en place au niveau du virage de l'allée du chêne landry afin de sécuriser l'entrée 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

- Les haies existantes et inventoriées à l'est, au nord et à l'ouest du secteur en tant qu'élément de paysage seront conservées, afin de marquer une séparation avec le milieu agricole à l'est et avec le Bois Lavau à l'ouest
- La haie existante et inventoriée au sud du secteur en tant qu'élément de paysage sera conservée 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

- 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: 20 logements/Ha

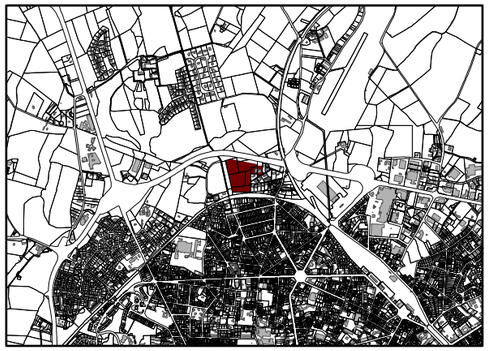
Typologie de logements: Individuels et/ou intermédiaires

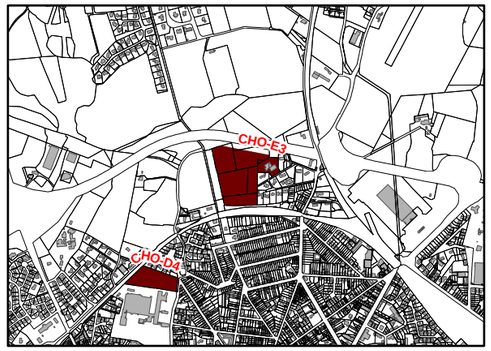
Surface : 6,63 Ha

Rythme d'urbanisation envisagé: Moyen terme

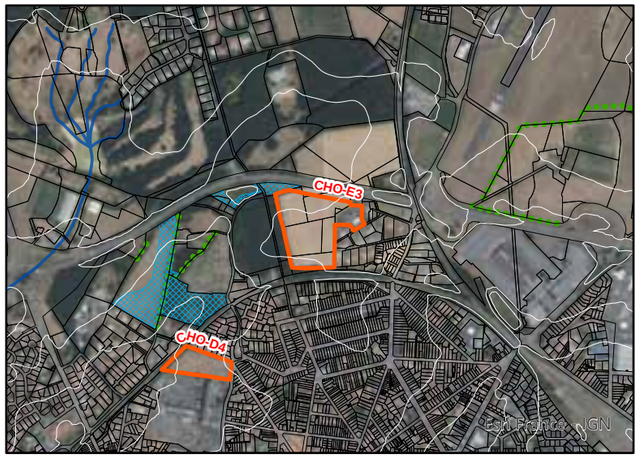
CHOLET agglomération

# HABITAT — Secteur - CHO-E3- Promenade Neuve - CHOLET






## 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
- Présence d'un espace boisé très dense à fort enjeux de préservation pour la biodiversité à l'ouest et au sud du site

### Occupation du sol et paysage

- Parcelle agricole dédiée à la culture céréalière sur la quasi-totalité du site
- Espace artificialisé au nord-est du site (site d'activités)

### Caractéristiques urbaines

- Site situé au nord de la ville de Cholet
- Présence d'un site d'activités au nord-est du site
- Secteur situé entre un espace boisé, un tissu urbain dense et la D13 (boulevard du Bois Lavau)
- Desserte possible depuis l'allée du petit prince à l'est du site

## Enjeux

- Intégration du bâti au tissu urbain existant
- Préservation des haies champêtres pluristratifées
- Désenclavement du site tout en veillant à ne pas saturer la voirie existante (allée du petit prince)

## Principes d'Aménagement

### Organisation de la desserte et des déplacements

- Deux accès seront crées depuis l'allée du petit prince à l'est du site
- Des liaisons douces seront créées à l'ouest le long de l'allée de la forêt

### 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

- Une frange paysagère sera à créer au nord du site le long de la D13 (boulevard du bois lavau)
- La frange paysagère que forme l'espace boisé à l'ouest et au sud sera conservée
- La haie champêtre pluristratifée présente au nord-ouest du secteur sera conservée

### 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 oeuvre en appliquant la séquence Éviter-Réduire-Compenser

## Programmation

Densité minimum de logements: 23 logements/Ha

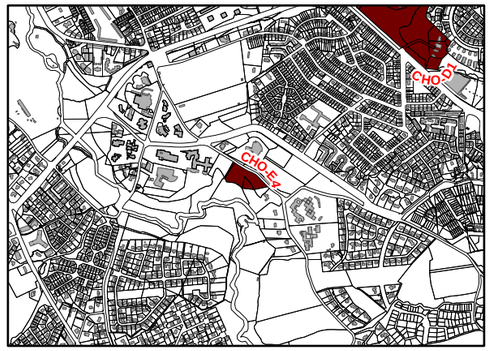
Typologie de logements: Individuels et/ou intermédiaires

Surface : 4,69 Ha

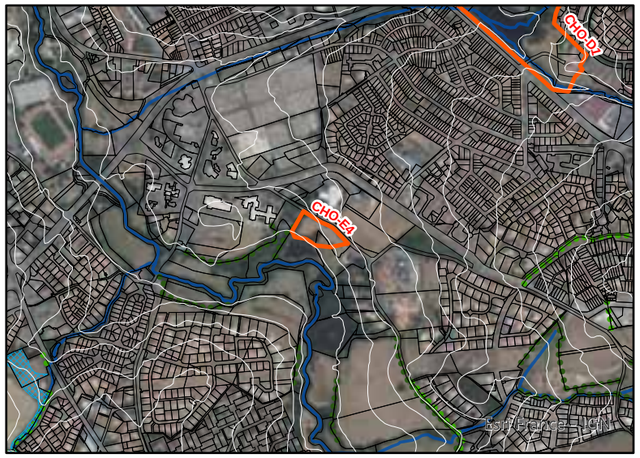
Rythme d'urbanisation envisagé: Long terme

CHOLET agglomération

# MIXTE — Secteur - CHO-E4- Carteron - CHOLET




## État des lieux




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

### Caractéristiques environnementales

- Haies champêtres pluristratifiées bordant la parcelle à l'ouest et au nord
- Frange paysagère au sud et présence d'arbres isolés sur l'ensemble du site
- Végétation prairiale riche en plantes à fleurs mellifères

### Occupation du sol et paysage

- Prairie pâturée
- Présence d'un chemin de randonnée au sud du site

### Caractéristiques urbaines

- Secteur situé au sud-est de la commune de Cholet et au sud de la rue Henri Huré
- Secteur à proximité de la Z.A.C du Carteron, de l'école supérieure du choletais et de l'IUT Cholet
- Présence d'un étang au sud du secteur

## Enjeux

- Prise en compte de la proximité à l'étang dans les futures constructions
- Préservation des haies champêtres pluristratifiées et des alignements d'arbres connectés à un corridor écologique situé à 70 m au sud du site
- Préservation des arbres de grandes tailles présentant un enjeu patrimonial et paysager

## Principes d'Aménagement

### Organisation de la desserte et des déplacements

- Plusieurs accès seront crées depuis la rue Henrie Huré
- Le principe de liaison douce au sud devra être conservé

### 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
- Des équipements d'intérêt collectif et services publics, dont les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ainsi que les autres équipements recevant du public, sont autorisés au sein de l'espace délimité graphiquement.

### Insertion paysagère

- La haie au nord du secteur sera à préserver dans la mesure du possible en raison de l'accessibilité au site (percement)
- La haie à l'ouest et la frange paysagère au sud du site seront à préserver
- Les arbres isolés seront à préserver dans la mesure du possible

### Insertion environnementale

- Les haies et les arbres 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 et ou des arbres, des mesures de compensation seront à mettre en place en appliquant la séquence Éviter-Réduire-Compenser

## Programmation

Densité minimum de logements: 25 logements/Ha (partie habitat)

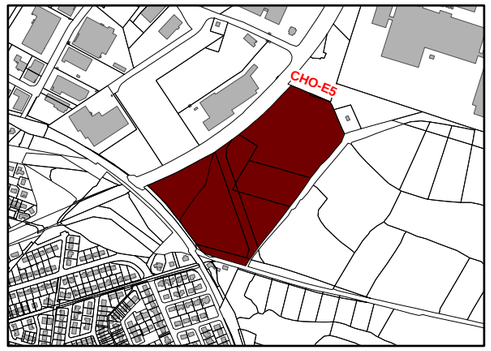
Typologie de logements: Individuels

Surface : 1,1 Ha (dont 0,5 ha en habitat)

Rythme d'urbanisation envisagé: Court terme

CHOLET agglomération

# EQUIPEMENT — Secteur - CHO-E5 - Sud Michelin - CHOLET




## État des lieux

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

### Caractéristiques environnementales

- Présence d'une haie champêtre au centre du secteur délimitant la prairie pâturée au sud-ouest et la parcelle agricole au nord

### Occupation du sol et paysage

- Prairie pâturée au sud-ouest du secteur
- Parcelle agricole au nord du secteur
- Présence de jardins partagés à l'ouest du secteur

### Caractéristiques urbaines

- Secteur situé à l'est de la ville de Cholet le long de la D160 (boulevard de la coutardière)
- Secteur situé au sud d'une zone d'activités
- Le chemin des landes de bel air est présent à l'est du secteur

## Enjeux

- Préservation des arbres remarquables et de la haie le long du chemin des landes de bel air présentant un intêret paysager et favorable à la biodiversité

## Principes d'Aménagement

### Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès sera créé au sud-ouest du secteur
- Un second accès sera créé le long de la rue de charleville

### Formes urbaines et organisation du bâti

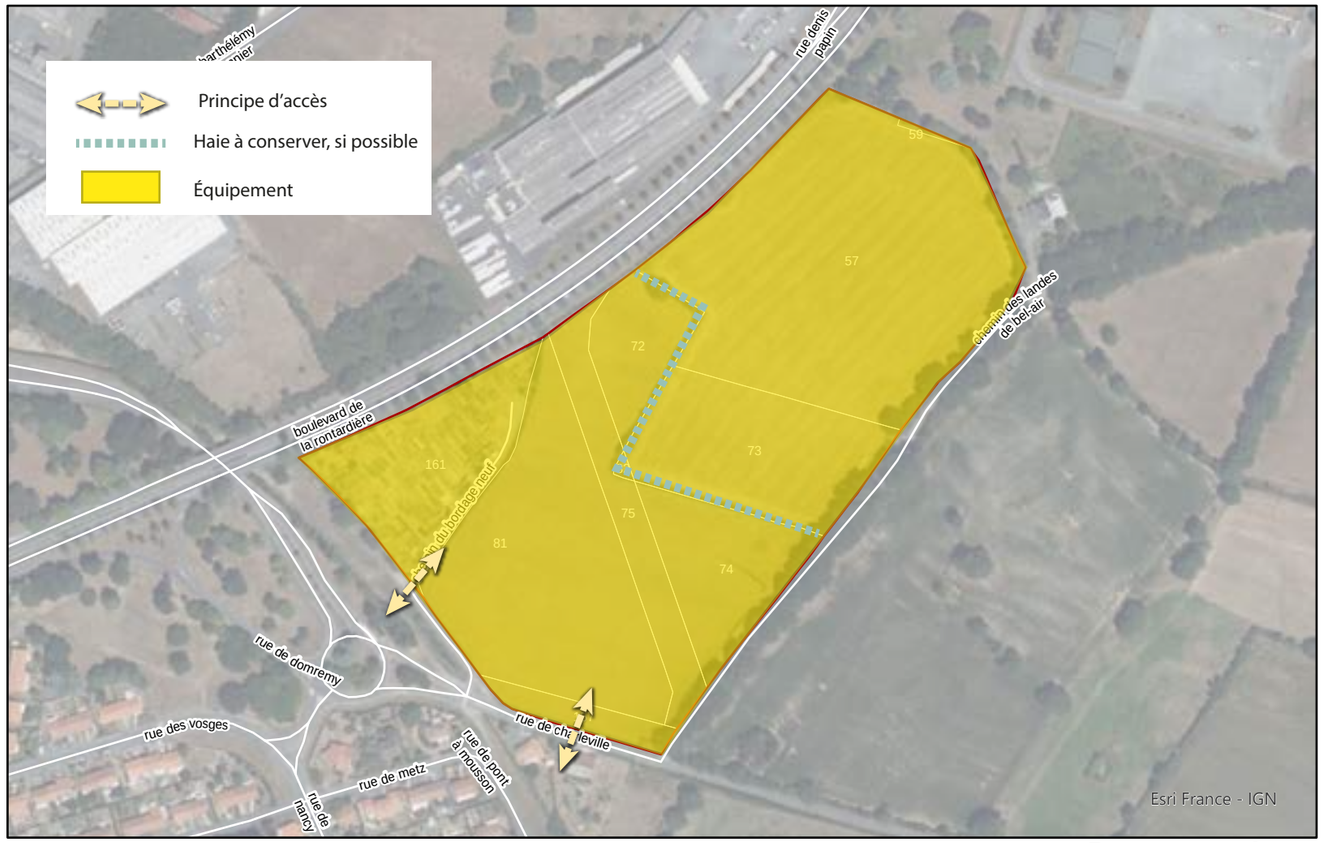
- Pas de mesure particulière

### Insertion paysagère

- La haie champêtre au centre du secteur sera à conserver dans la mesure du possible

### Insertion environnementale

- Pas de mesure particulière



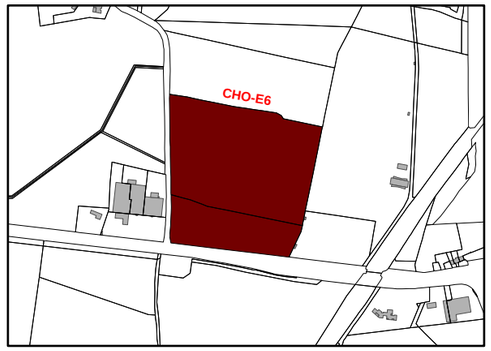

## Programmation

Surface : 8,79 Ha

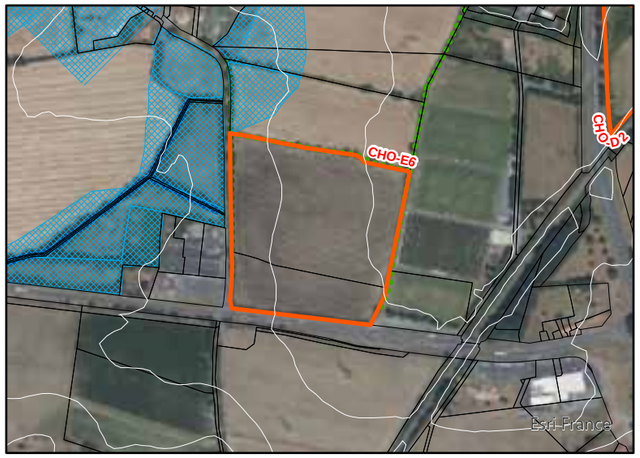
Rythme d'urbanisation envisagé: Moyen terme

CHOLET agglomération

# EQUIPEMENT — Secteur - CHO-E6-La Treille - CHOLET




## État des lieux




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

### Caractéristiques environnementales

- Présence de haies champêtres et arbustives au sud et à l'est du secteur
- Présence de haies champêtres pluristratifiées à l'ouest et au nord du secteur

### Occupation du sol et paysage

- Parcelle agricole utilisée en mélange de légumineuses fourragères et de céréales

### Caractéristiques urbaines

- Le site est localisé à l'ouest de la commune de Cholet, le long de la D753
- Le site est à proximité du complexe sportif de la Treille à l'est
- Le site est à proximité de commerces à l'ouest

## Enjeux

- Valorisation d'une entrée de ville ouest
- Préservation des haies champêtres pluristratifiées et arbustives connectées à un corridor écologique pour la faune et la flore sauvage

## Principes d'Aménagement

### Organisation de la desserte et des déplacements

- Deux accès seront créés par l'avenue des 3 provinces
- Un giratoire sera créé pour assurer un accès au site depuis l'Avenue des 3 provinces
- Des cheminements piétons et vélos pourront être intégrés et mis en valeur lors de l'élaboration d'un futur projet d'aménagement

### Formes urbaines et organisation du bâti

- Pas de mesure particulière

### Insertion paysagère

- Les haies au nord, à l'est et à l'ouest du secteur seront à conserver
- La haie présente au sud sera à conserver dans la mesure du possible

### 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 oeuvre en appliquant la séquence Éviter-Réduire-Compenser

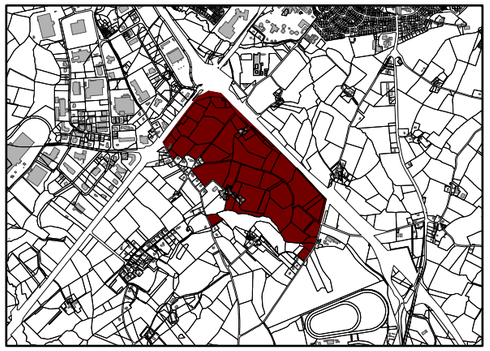
## Programmation

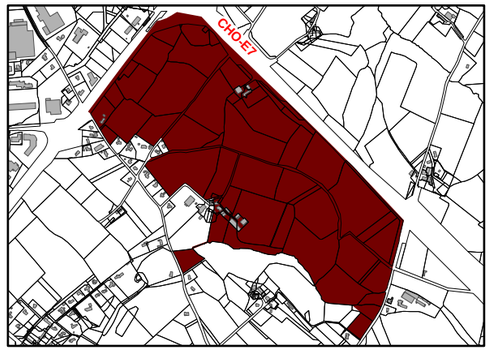
Surface : 5,27 Ha

Rythme d'urbanisation envisagé: Moyen terme

CHOLET agglomération

# ECONOMIQUE — Secteur - CHO-E7-CHOLET






## État des lieux

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

### Caractéristiques environnementales
- Présence de haies remarquables
- Présence d'arbres remarquables

### Occupation du sol et paysage
- Secteur à dominante agricole composé de parcelles dédiées à la culture céréalière

### Caractéristiques urbaines
- Secteur situé au sud de la ville de Cholet, le long de la N249
- Présence d'un corps de ferme et de deux maisons à usage d'habitations au sein du site
- Présence d'une zone d'activités au nord ouest du site
- Présence d'un léger tissu urbain pavillonnaire au sud du site

## Enjeux

- Préservation de la qualité du cadre de vie des riverains avec la création d'une zone tampon et la mise en oeuvre d'une étude accoustique pour les futures constructions
- Préservation de la ressource en eau
- Mise en oeuvre d'un cadre de travail idéal pour les entreprises et les usagers avec la création de cheminements doux et alternatifs
- Optimisation des ressources énergétiques et valorisation des énergies renouvelables

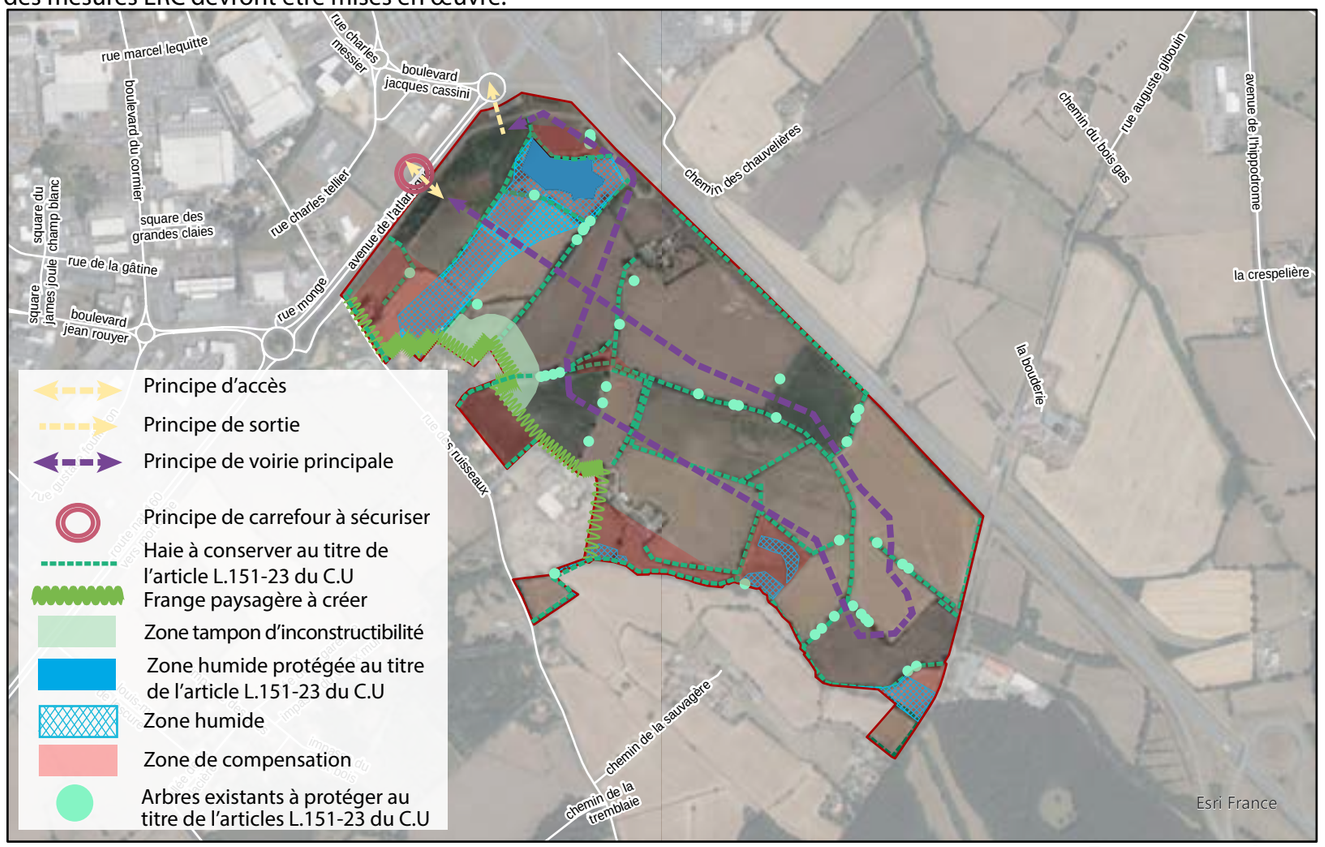
## Principes d'Aménagement

### Organisation de la desserte et des déplacements
- Un giratoire sera créé pour assurer l'accès au site depuis l'Avenue de l'Atlantique, et une sortie sera aménagée pour se connecter au giratoire de Dénia
- Aucun accès supplémentaire ne sera créé depuis la route départementale 160 et aucune desserte ne sera créée depuis la rue des ruisseaux et la rue auguste gibouin

### Formes urbaines et organisation du bâti
- Le foncier devra être optimisé par des densités d'usage 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. Toutefois, des ouvertures ponctuelles pourront être réalisées dans les haies pour permettre l'aménagement de la desserte interne.
- Une frange paysagère sera à créer à l'ouest du site, afin d'assurer un rôle tampon entre les habitations existantes et les activités économiques, une zone tampon de 75 mètres de large sera créée pour assurer l'inconstructibilté de la zone.

### Insertion environnementale
- En application des mesures ERC, les zones de compensation liées aux impacts sur les zones humides devront être pérennes et inconstructibles
- Les haies sont identifiées sur le règlement graphique du PLUi-H au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. À ce titre, elles devront être protégées selon les conditions définies par le règlement écrit.
- Les zones humides à enjeux forts sont identifiées sur le règlement graphique du PLUi-H au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. À ce titre, elles devront être protégées selon les conditions définies par le règlement écrit.
- Les autres zones humides devront être protégées. Toutefois, en cas d'impact sur celles-ci par l'opération d'aménagement, des mesures ERC devront être mises en œuvre.




## Programmation

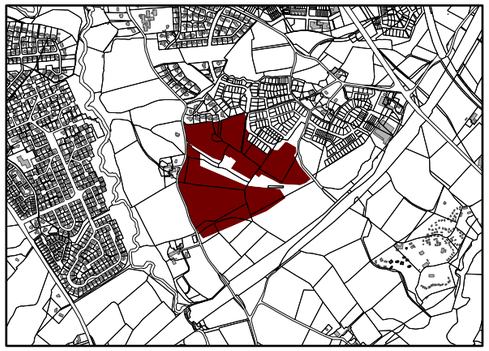
Surface : 79,56 Ha (environ 19 ha de surface non aménageable)

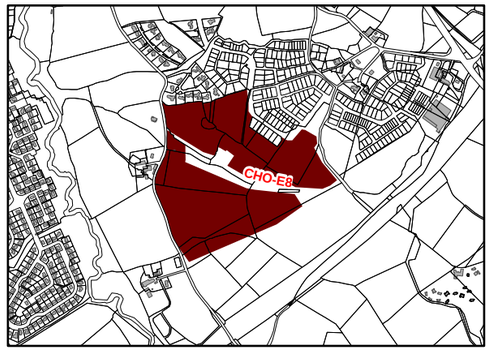
Rythme d'urbanisation envisagé: Court terme

Typologie d'activités : Industriel et/ou tertiaire et/ou artisanal et/ou logistique

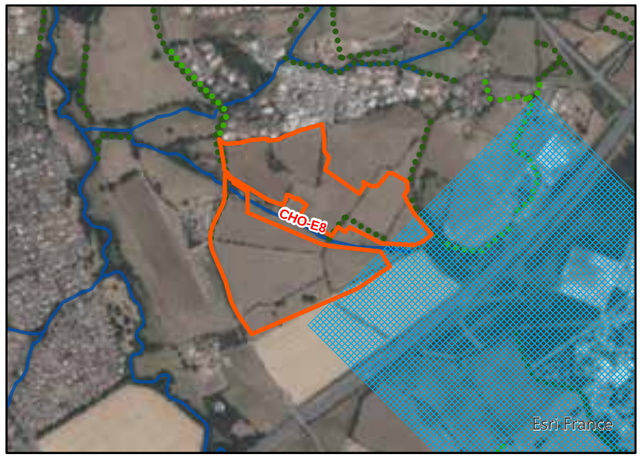
CHOLET agglomération

# HABITAT — Secteur - CHO-E8-CHOLET






## État des lieux




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

### Caractéristiques environnementales

- Présence de plusieurs haies bocagères au sein du site (tranche 3 et 4)
- Présence de haies champêtres pluristratifiées sur la tranche 3 dont une ayant un rôle de corridor écologique pour la biodiversité au centre du site

### Occupation du sol et paysage

- La quasi-totalité du secteur est composé de parcelle agricole dédiée à l'agriculture céréalière

### Caractéristiques urbaines

- Site correspondant aux dernières tranches à aménager de la zone d'aménagement concertée ZAC du Val de Moine
- Secteur situé au sud-est de la ville de Cholet
- Site à proximité de l'A87
- Desserte possible depuis l'avenue du haras et la rue du renard au nord du site (tranche 3)
- Présence d'une ligne à haute tension entre la tranche 3-4 de la ZAC

### Enjeux

- Intégration du bâti au tissu urbain existant
- Préservation des haies dans le but de maintenir leurs rôles de corridors écologiques
- Intégration de la végétation dans le but de lutter contre les îlots de chaleur urbain et dans le cadre de l'amélioration du cadre de vie des futurs habitants

## Principes d'Aménagement

### Organisation de la desserte et des déplacements

- L'emplacement des accès et les déplacements internes au site se feront selon les prescriptions établies dans le dossier ZAC

### Formes urbaines et organisation du bâti

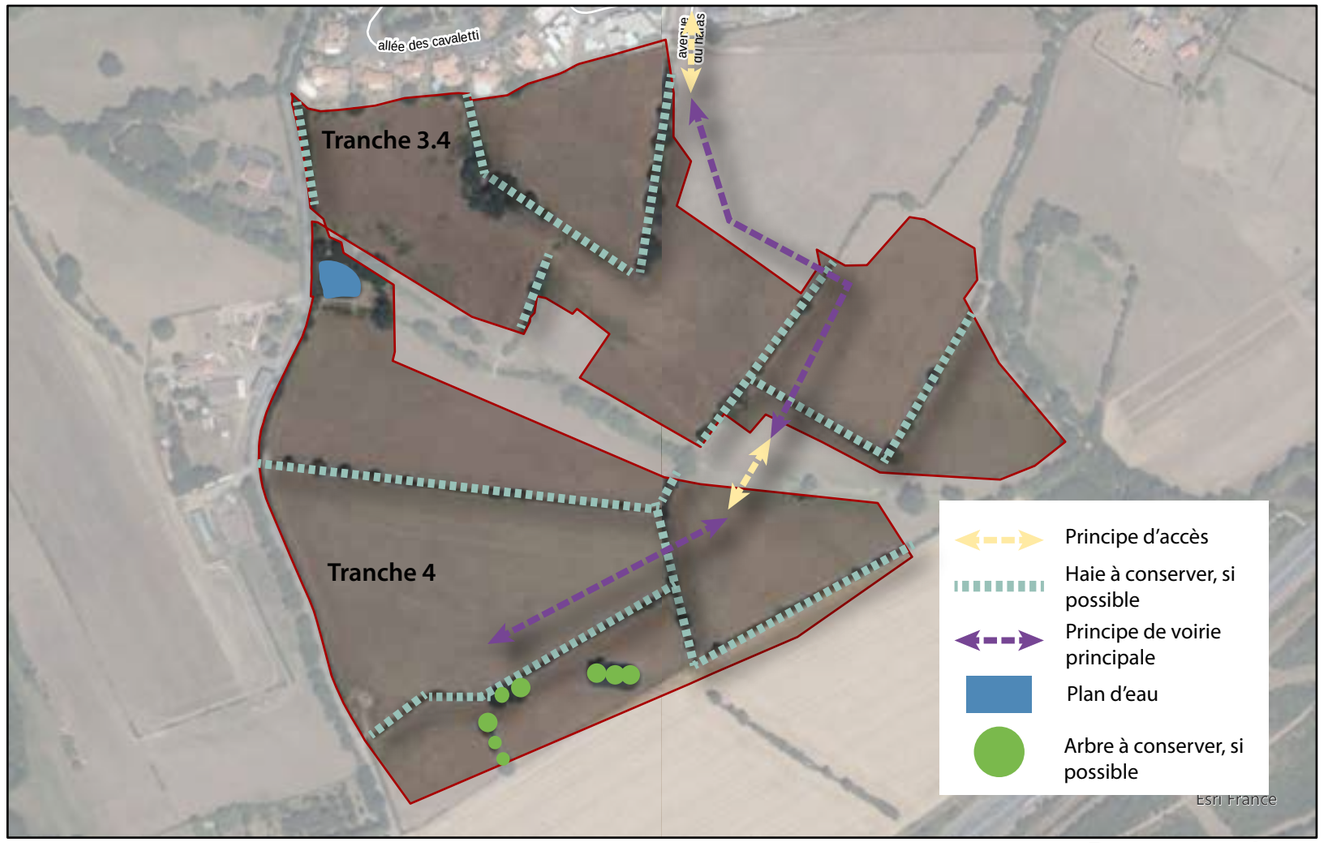
- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant
- L'aménagement de ce secteur se fera par tranches successives de telle sorte que ces tranches ne compromettent pas l'aménagement futur du reste de la zone
- Les formes basses de bâtis sont à privilégier afin de préserver une notion architecturale et paysagère
- Le site prévoira l'implantation de logements sociaux

### Insertion paysagère

- Les aménagements paysager sur le site seront conformes aux prescriptions établies dans le dossier ZAC
- Les aménagements paysager entourant le plan d'eau seront à valoriser

### 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 oeuvre en appliquant la séquence Eviter-Réduire-Compenser




## Programmation

Densité minimum de logements: 14.2 logements/Ha

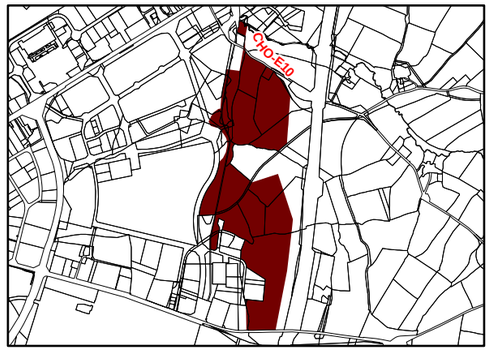
Typologie de logements: Individuels

Surface : 21 Ha

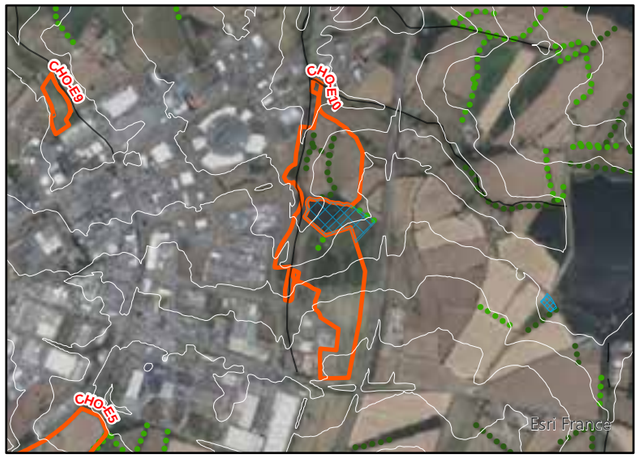
Rythme d'urbanisation envisagé: court terme

CHOLET agglomération

**ECONOMIQUE** — **Secteur - CHO-E10-CHOLET**




## État des lieux




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

### Caractéristiques environnementales

- Présences de haies multistrate de qualité dans le périmètre du site
- Présence d'une zone humide à proximité immédiate du sitedu site
- Présence d'un corridor végétalisé accompagné de mesures de compensation sur la frange ouest du site
- Existence d'un espace boisé sur une portion limitée de la partie nord de l'OAP

### Occupation du sol et paysage

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

### Caractéristiques urbaines

- Secteur situé au nord-estde la commune de Cholet, à proximité des grands axes de circulation (RN 160, RD 158 et A87)
- En continuité de la zone d'Activité Économique de l'Écuyère

## Enjeux

- Préservation des haies existantes
- Préservation de l'espace paysager de compensation
- Aménagement du site en cohérence avec la zone d'activité présente à l'ouest

## Principes d'Aménagement

### Organisation de la desserte et des déplacements

- Deux accès seront aménagés depuis l'avenue des Grands Lacs et la rue de la Barbotière

### Formes urbaines et organisation du bâti

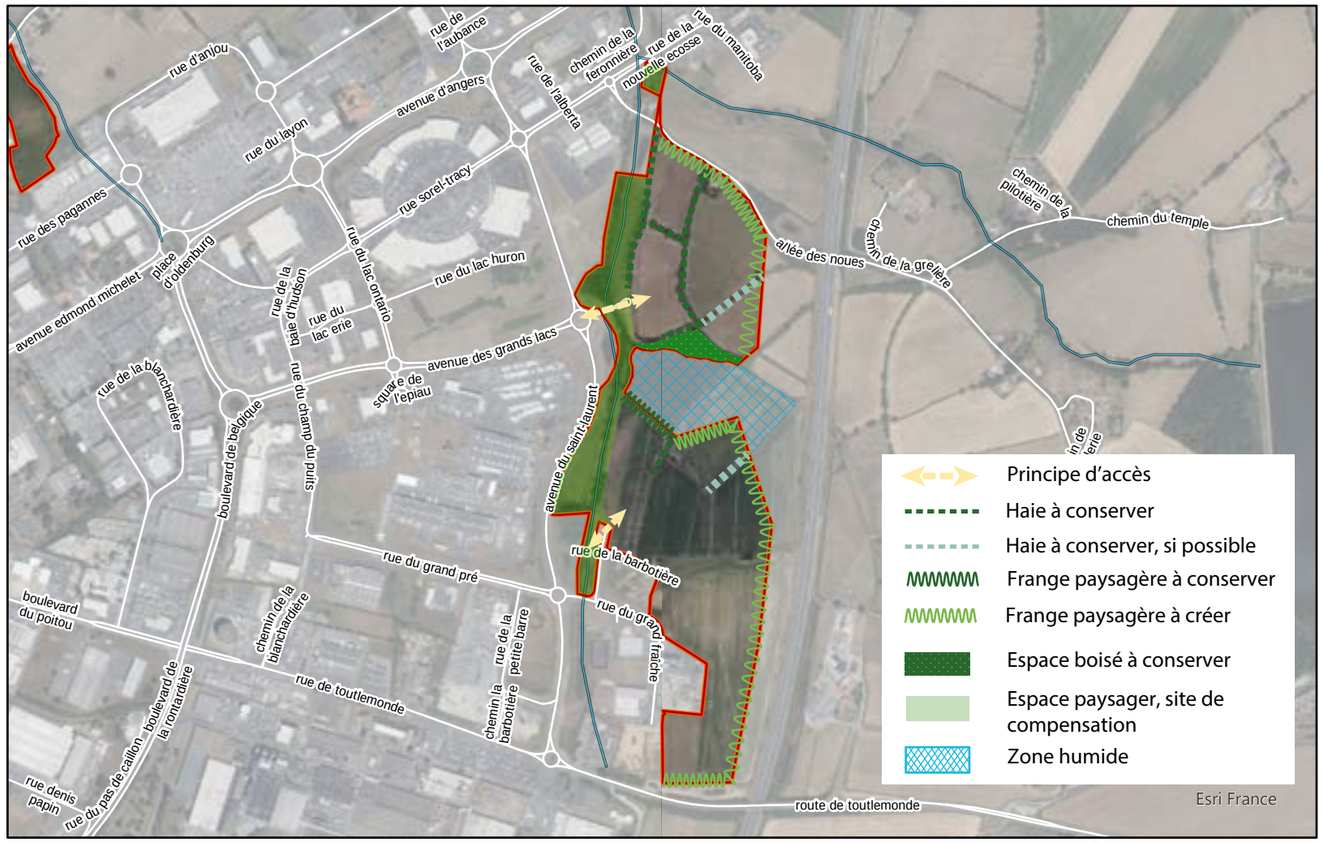
- Le foncier devra être optimisé par des densités d'usages fortes
- Les constructions devront s'implanter qualitativement dans l'environnement architectural et paysager

### Insertion paysagère

- Les haies présentant un intérêt écologique devront être conservées. Toutefois, des ouvertures ponctuelles pourront être réalisées dans les haies pour permettre l'aménagement de la desserte interne.
- Une frange paysagère sera à créer en limite de site, afin de marquer une séparation avec le milieu agricole

### Insertion environnementale

- Les haies identifiées sur le règlement graphique du PLUi-H au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme devront être protégées selon les conditions définies par le règlement écrit.
- Les zones humides et les autres 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.
- En cohérence avec les mesures compensatoires prévues sur la frange paysagère ouest du site, celle-ci sera mise en valeur afin de constituer un support au développement de la biodiversité, en articulation avec la Trame verte et bleue




## Programmation

Surface : 29.9 Ha (environ 6,7 ha de surface non aménageable)

Rythme d'urbanisation envisagé: Court terme

Typologie d'activités : Tertiaire et/ou industrie et/ou artisanat et/ou logistique