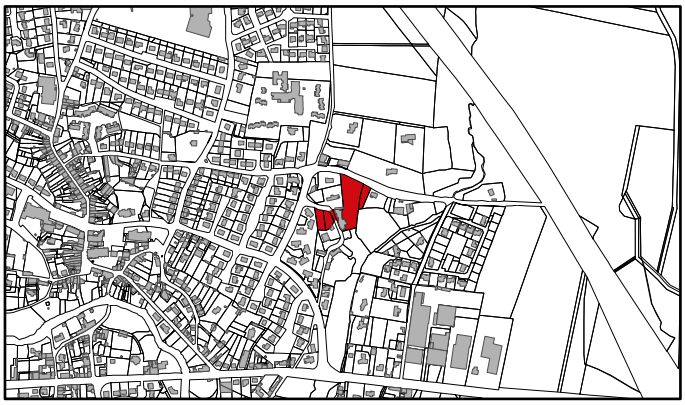
HABITAT Secteur - SEG-D1-LA SEGUINIERE

Localisation





État des lieux



- Localisation du site au sud du secteur de la Surchère

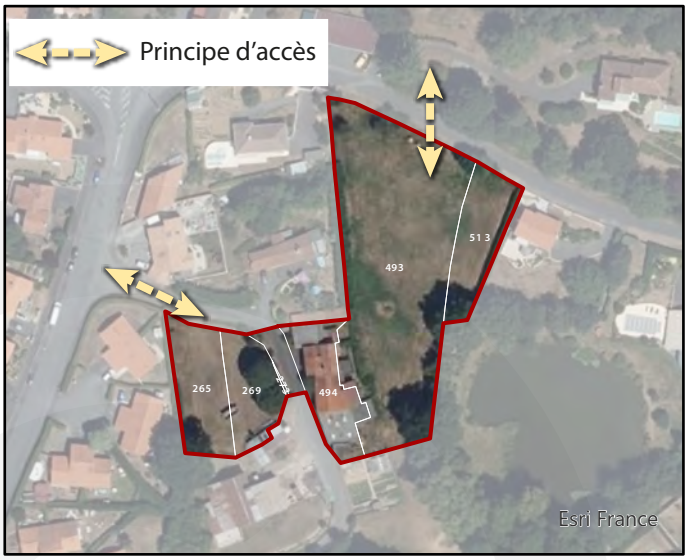
- Proximité avec un plan d'eau au sud-est

- Site en pente nord-sud

- Possible présence d'un puit dans la partie haute du secteur

- Desserte possible par le chemin de la petite morinière

Principes d'Aménagement



- Des accès seront créés depuis le chemin de la petite morinière et l'avenue Martin Luther King

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

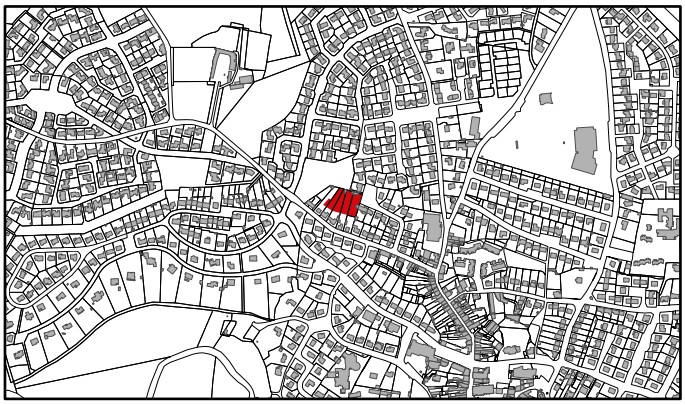
Programmation

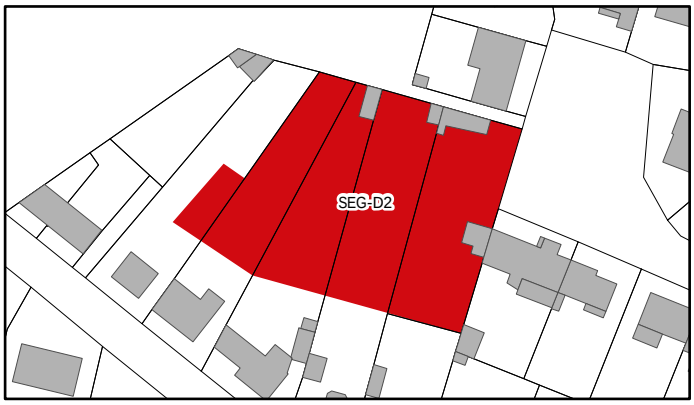
Densité minimum de logements: 20 logements/ha

Surface : 0,64 ha

HABITAT Secteur - SEG-D2-LA SEGUINIERE

Localisation





État des lieux



- Localisation du site dans le centre-bourg

- Secteur situé au sein d'un tissu urbain discontinu à vocation d'habitat (lotissement)

- Secteur occupé en majorité par des jardins privés

- Secteur clôturé

- Présence de végétations hautes (arbres ponctuels, haies domestiques)

- Desserte possible par la rue de l'étoile

Principes d'Aménagement



- Un accès sera créé depuis la rue de l'étoile

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

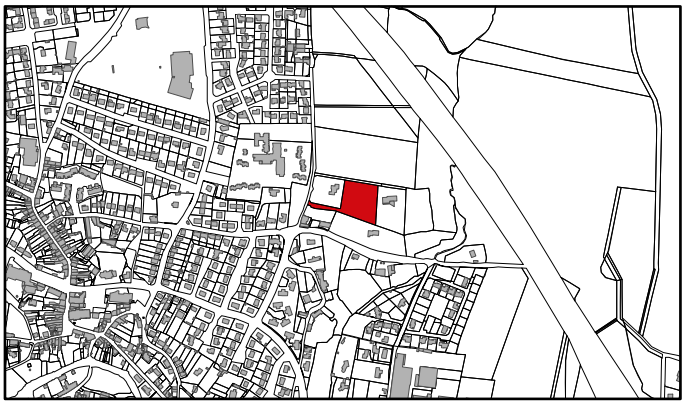
Programmation

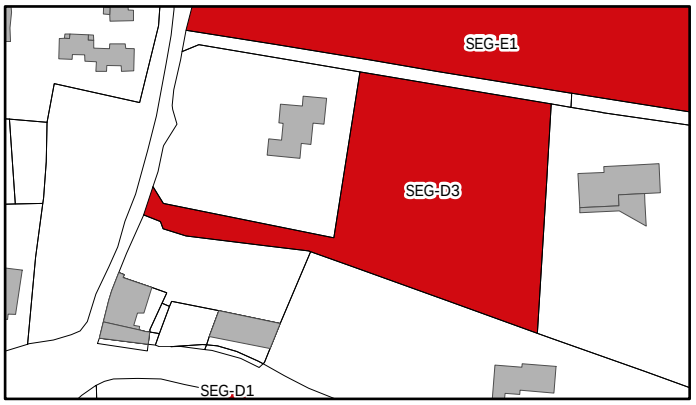
Densité minimum de logements: 20 logements/ha

Surface : 0,34 Ha

HABITAT Secteur - SEG-D3-LA SEGUINIERE

Localisation



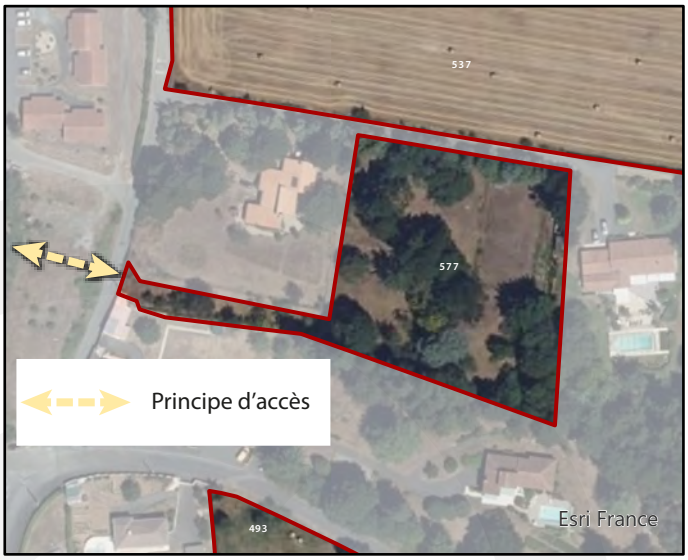


État des lieux



- Secteur situé à l'est de la commune
- Jardin privé
- Secteur situé au sein d'un tissu urbain discontinu à vocation d'habitat
- Présence d'un champ agricole au nord du site
- Présence d'arbres sur l'ensemble du site
- Desserte possible depuis le chemin de la surchère

Principes d'Aménagement



- Un accès sera créé depuis le chemin de la surchère
- Les constructions devront s'implanter qualitativement dans l'environnement architectural et paysager
- Une attention particulière sera portée à la préservation et à la valorisation des espaces paysagers existants, afin de garantir la qualité du cadre de vie et l'insertion harmonieuse du projet dans son environnement.

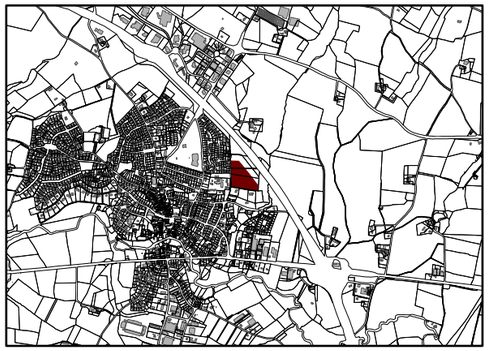
Programmation

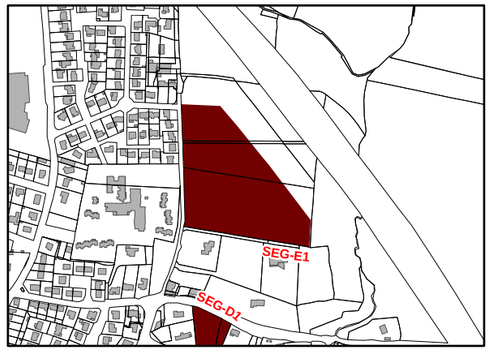
Densité minimum de logements: 13 logements/ha

Surface : 0,60 Ha

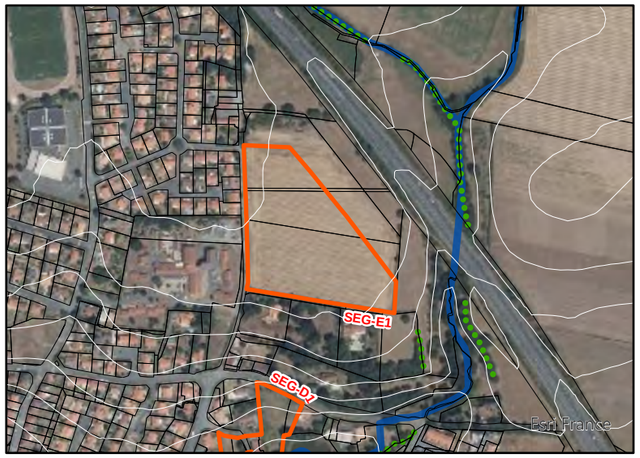
CHOLET agglomération

HABITAT — Secteur - SEG-E1-LA SEGUINIERE





État des lieux



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

Caractéristiques environnementales

- Haie champêtre arbustive discontinue bordant la limite ouest du secteur
- Présence d'une espèce protégée, l'oedicnème criard (burhinus oedicnemus)

Occupation du sol et paysage

- Parcelle agricole dédiée à la culture du maïs
- Présence d'un fort dénivelé

Caractéristiques urbaines

- Secteur situé à l'est de la commune à proximité de la RN249
- Secteur en frange des constructions pavillonnaires de la Surchère I et du foyer logement à l'est
- Présence d'un sentier à l'est du secteur

Enjeux

- Prise en compte de l'espèce protégée dans le cadre de l'aménagement du secteur
- Intégration du bâti au tissu urbain existant à proximité
- Connexion du futur quartier au maillage de liaisons douces existantes

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès sera crée à l'ouest du site par le chemin de la surchère
- Des liaisons douces sur le site seront à établir sur le site

Formes urbaines et organisation du bâti

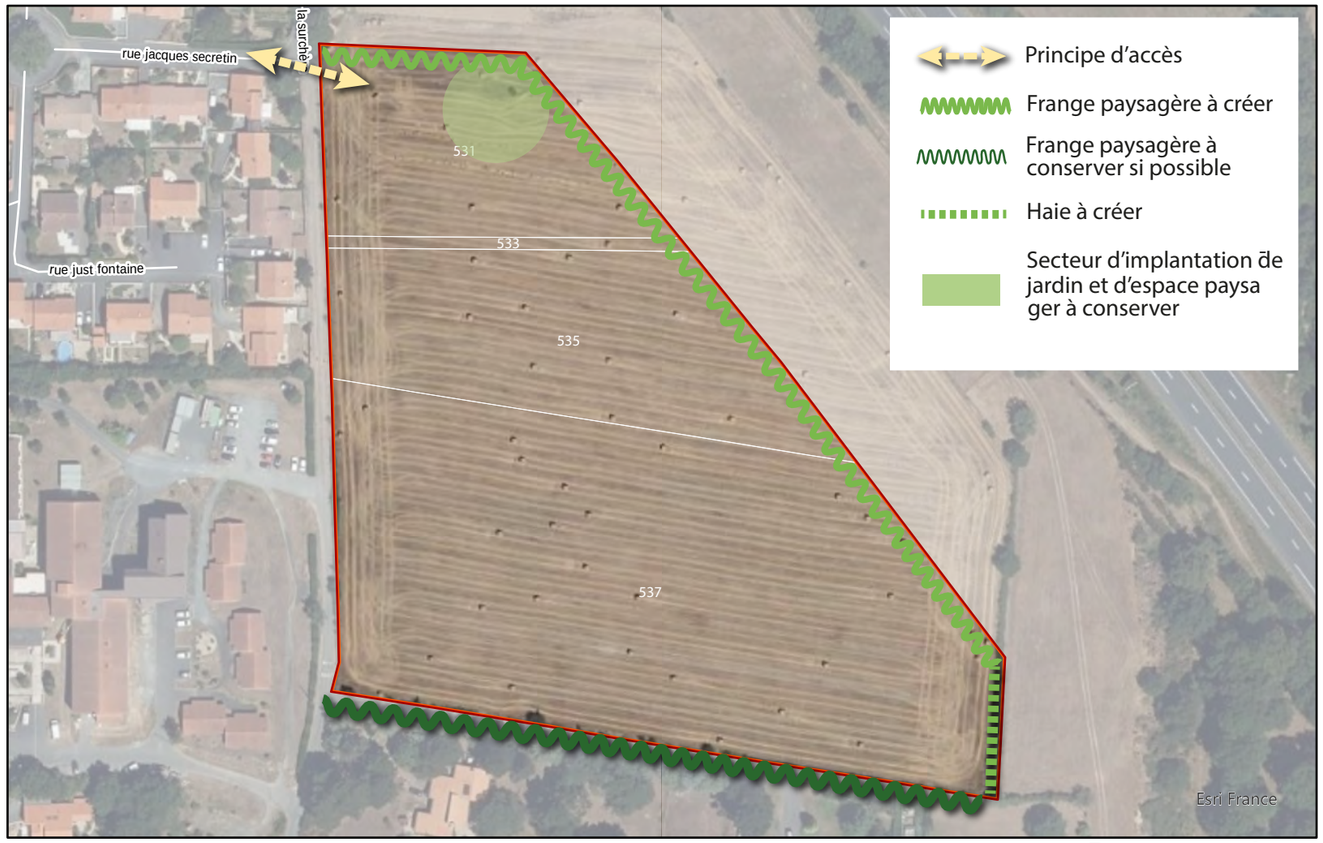
- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant
- Les formes basses de bâti seront à privilégier afin de préserver une notion architecturale et paysagère
- La marge de recul liée à la RN 249 sera à prendre en compte dans l'aménagement
- Des logements sociaux seront réalisés conformément aux objectifs chiffrés établis par la loi SRU

Insertion paysagère

- Une haie sera créée sur le site
- Une frange paysagère sera à conserver dans la mesure du possible
- Une frange paysagère sera créée au nord et à l'est du site afin de marquer une séparation avec le milieu agricole

Insertion environnementale

- La présence de l'espèce protégée sur le site sera à prendre en compte en réalisant une étude complémentaire au stade du projet afin de définir plus finement le périmètre et la nature des aménagements à réaliser



Programmation

Densité minimum de logements: 22 log/Ha

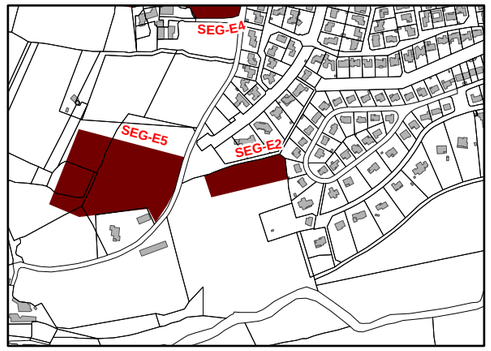
Surface : 3,09 Ha

Typologie de logements: Individuels
Pourcentage minimal de logement social : 40%
Rythme d'urbanisation envisagé: Court terme

CHOLET agglomération

HABITAT — Secteur - SEG-E2-LA SEGUINIERE





État des lieux



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

Caractéristiques environnementales

- Proximité du site avec une ZNIEFF de type 2

Occupation du sol et paysage

- Parcelle recouverte d'une végétalisation prairiale peu développée avec beaucoup de sol nu
- Regroupement plus ou moins denses de saules, ronces et rosiers
- Une covisibilité sur un bâtiment remarquable (moulin)
- Présence d'un bassin d'orage à proximité

Caractéristiques urbaines

- Secteur situé au sud ouest du bourg
- Secteur en frange d'un quartier pavillionnaire
- Absence d'accès direct au site

Enjeux

- Intégration du bâti au tissu urbain existant
- Prise en compte de la covisibilité sur le moulin dans les futurs aménagements

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès sera créé par la voie au nord du secteur

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

- La frange paysagère existante et inventoriée en tant qu'élément de paysage devra être conservée dans la mesure du possible
- Le cône de vue présent au centre du site sera à préserver

Insertion environnementale

- Pas de mesure particulière



Programmation

Densité minimum de logements: 20 log/Ha

Typologie de logements: individuels

Surface : 0,54 Ha

Rythme d'urbanisation envisagé: Court terme

CHOLET agglomération

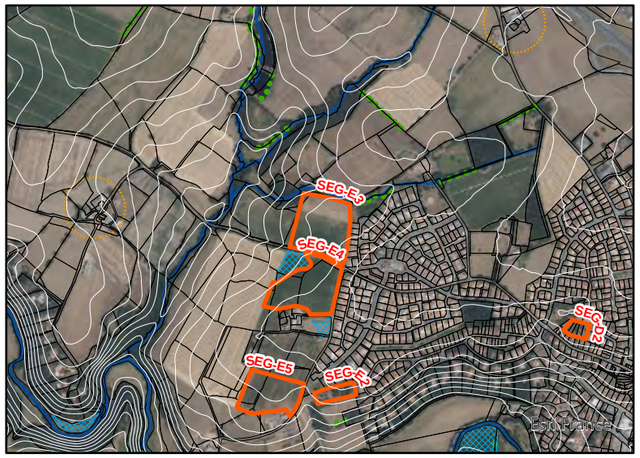
HABITAT

Secteur - SEG-E3-LA SEGUINIERE





État des lieux



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

Caractéristiques environnementales

- Secteur situé à 300 mètres d'une ZNIEFF (type 2)
- Secteur longé au nord par un cours d'eau

Occupation du sol et paysage

- Prairie de fauche au nord et culture de triticale sur le reste du secteur
- Présence d'une légère pente nord-sud
- Secteur traversé par une ligne électrique
- Présence d'un bassin d'orage à proximité (nord-est)

Caractéristiques urbaines

- Présence d'un sentier au nord du secteur
- Secteur situé à l' ouest du bourg, avec un accès direct depuis la route de Vielmur
- Secteur en frange d'un quartier pavillionnaire

Enjeux

- Intégration paysagère du futur quartier, à l'interface entre la frange bâtie du bourg et les espaces agricoles
- Prise en compte de la sensibilité environnementale liée au cours d'eau au nord du site
- Valorisation du sentier présent au nord du secteur dans le cadre des mobilités douces

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- L'accès sur le site se fera via la création d'un carrefour ou un rond point sur la route de vielmur 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 basses de bâti seront à privilégier afn de préserver une notion architecturale et paysagère
- Des logements sociaux seront réalisés conformément aux objectifs chiffrés établis par la loi SRU

Insertion paysagère

- Les liaisons douces présentes au nord et à l'est du site devront être préservées
- 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

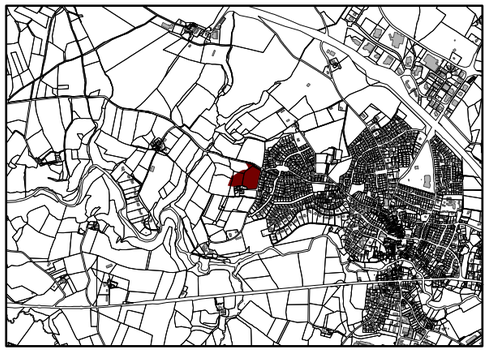
Densité minimum de logements: 20 log/Ha

Surface : 3,24 Ha

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

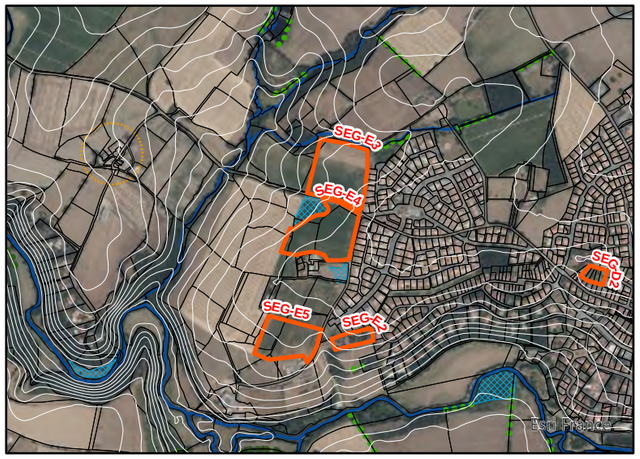
CHOLET agglomération

HABITAT — Secteur - SEG-E4-LA SEGUINIERE





État des lieux



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

Caractéristiques environnementales

- Nord de la parcelle partiellement bordé d'une haie champêtre arbustive et d'une bordure enhérbée

Occupation du sol et paysage

- Parcelle agricole dédiée à la culture de maïs
- Secteur situé à 300 mètres d'une ZNIEFF (type 2)
- Secteur traversé par une ligne électrique
- Présence d'une légère pente nord-sud

Caractéristiques urbaines

- Secteur situé à l'ouest du bourg, avec un accès direct depuis la route de Vielmur
- Secteur en frange d'un quartier pavillonnaire

Enjeux

- Préservation de la haie champêtre arbustive
- Intégration paysagère du futur quartier, à l'interface entre la frange bâtie du bourg et les espaces agricoles
- Mise en valeur de l'entrée de ville

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- L'accès sur le site se fera via la création d'un carrefour ou d'un rond point sur la route de vielmur au nord
- Un second accès sera créé au sud est du site par la route de la chapelière

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
- Des logements sociaux seront réalisés conformément aux objectifs chiffrés établis par la loi SRU

Insertion paysagère

- Une frange paysagère sera créée à l'ouest du site afin de marquer une séparation avec le milieu agricole

Insertion environnementale

- La haie d'intérêt au nord du site sera à prendre en compte avec la mise en oeuvre d'une étude complémentaire au stade du 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 mises en oeuvre en appliquant la séquence Éviter-Réduire-Compenser



Programmation

Densité minimum de logements: 20 log/Ha

Surface : 3,08 Ha

Typologie de logements: Individuels

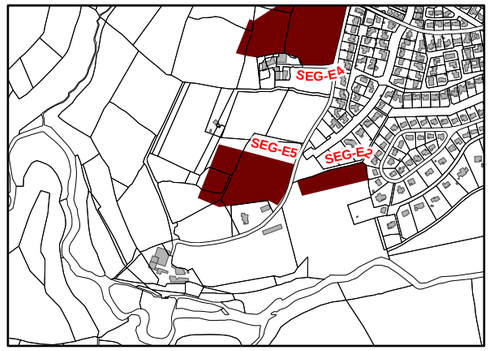
Pourcentage minimal de logement social : 20%

Rythme d'urbanisation envisagé: Long terme

CHOLET agglomération

HABITAT — Secteur - SEG-E5-LA SEGUINIERE





État des lieux



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

Caractéristiques environnementales

- Absence d'expertises zones humides et faune/flore menées sur ce site (délimitation en novembre 2023 après les inventaires terrains de juin 2023)

Occupation du sol et paysage

- Espace agricole cultivé
- Légère pente nord-sud

Caractéristiques urbaines

- Secteur situé au sud-ouest du bourg, en discontinuité avec l'enveloppe urbaine
- Accès possible au site depuis la route de Molinard
- Covisibilité sur un bâtiment remarquable (moulin)

Enjeux

- Articulation du futur quartier avec l'enveloppe urbaine du bourg (gestion des accès véhicule et piéton)
- Traitement paysager du secteur à l'interface avec les espaces agricoles et naturels et gestion de la covisibilité avec le moulin

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès sera créé au sud-est du secteur par la route du molinard

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
- Des logements sociaux seront réalisés conformément aux objectifs chiffrés établis par la loi SRU

Insertion paysagère

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

Insertion environnementale

- Pas de mesure particulière



Programmation

Densité minimum de logements: 20 logements/Ha

Surface : 2,16 Ha

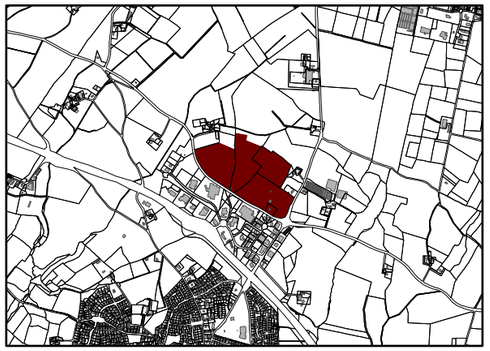
Typologie de logements: Individuels

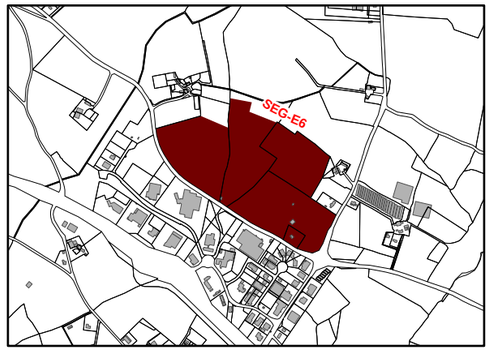
Pourcentage minimal de logement social : 20%

Rythme d'urbanisation envisagé: Moyen terme

CHOLET agglomération

ECONOMIQUE — Secteur - SEG-E6-LA SEGUINIERE





État des lieux



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

Caractéristiques environnementales

- Présence de nombreuses haies champêtres pluristratifiées
- Présence de zones humides au centre du secteur

Occupation du sol et paysage

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

Caractéristiques urbaines

- Secteur situé au nord de la commune de La Séguinière
- Secteur situé au nord de la zone d'activités de la Bergerie
- Desserte possible depuis la route de Saint-André au sud du site et depuis la route de la Bergerie vieille à l'est du site

Enjeux

- Prise en compte de la zone humide sur le secteur par l'évitement de cette dernière ou bien par la mise en place de mesures de compensation
- Aménagement du site en cohérence avec la zone d'activités présente au sud
- Préservation des haies existantes

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès sera créé depuis la route de saint-andré, au sud du site. Une sortie sera aménagée vers la route de la bergerie vieille, à l'est.
- Un carrefour sera créé pour assurer l'accès au site depuis la route de saint andré et une sortie sera aménagé pour se connecter au giratoire de la Bergerie.

Formes urbaines et organisation du bâti

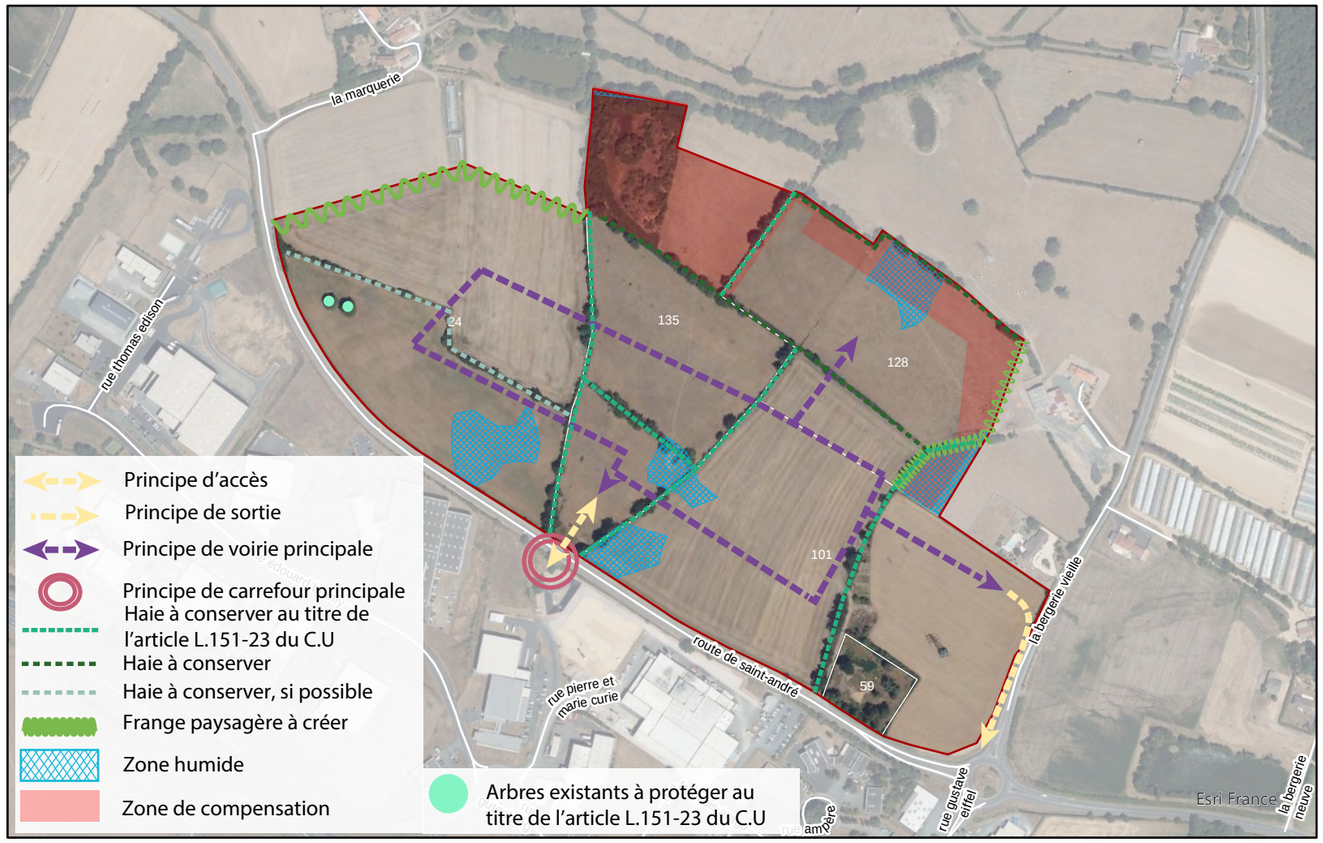
- Le foncier devra être optimisé par des densités d'usages fortes
- Les constructions devront s'implanter qualitativement dans l'environnement architectural et paysager

Insertion paysagère

- Une frange paysagère sera à créer en limite ouest et est du site, afin de marquer une séparation avec le milieu agricole.
- 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.

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.



Programmation

Surface : 27,01 Ha (environ 5 ha de surface non aménageable)

Rythme d'urbanisation envisagé: Court terme

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