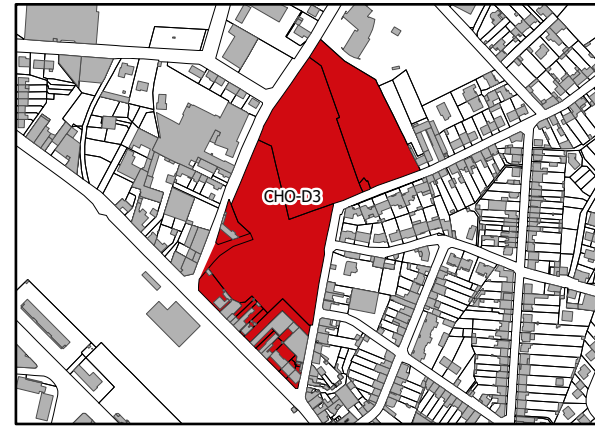
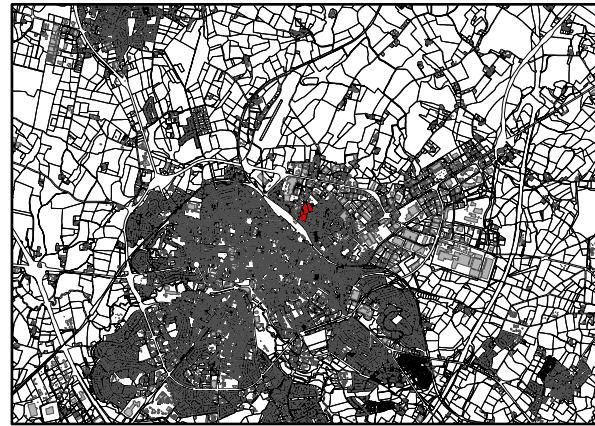




État des lieux



 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

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