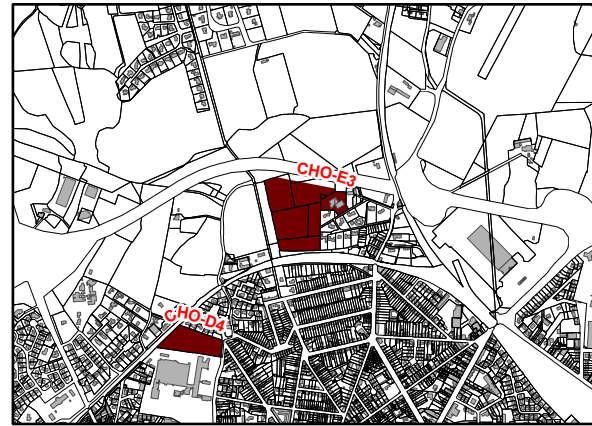
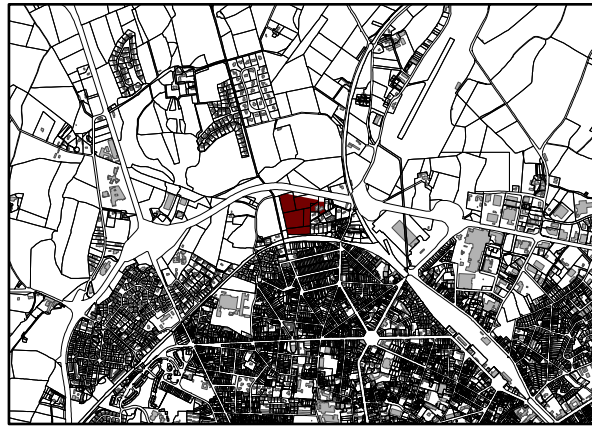




État des lieux



- 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 pluristratifiées
- Désenclavement du site tout en veillant à ne pas saturer la voirie existante (allée du petit prince)

Organisation de la desserte et des déplacements

- Deux accès seront créés 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 pluristratifiée 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



- Principe d'accès
- Principe de liaison douce
- Frange paysagère à créer
- Frange paysagère à conserver

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