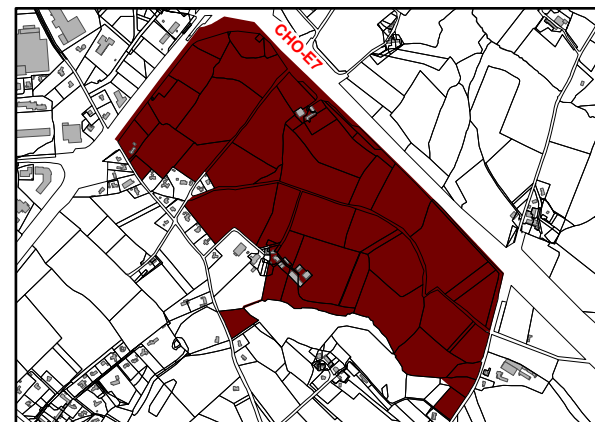
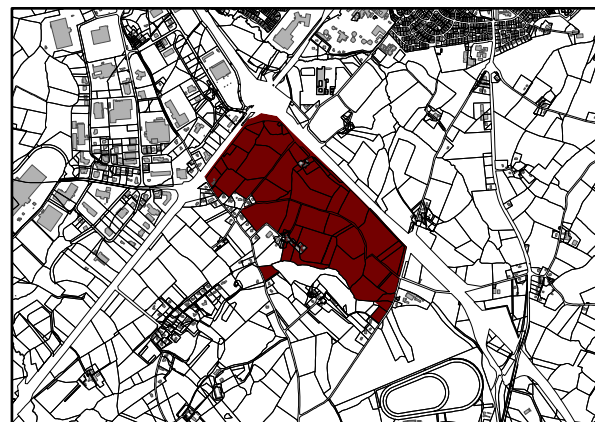




État des lieux



- 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 acoustique 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

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

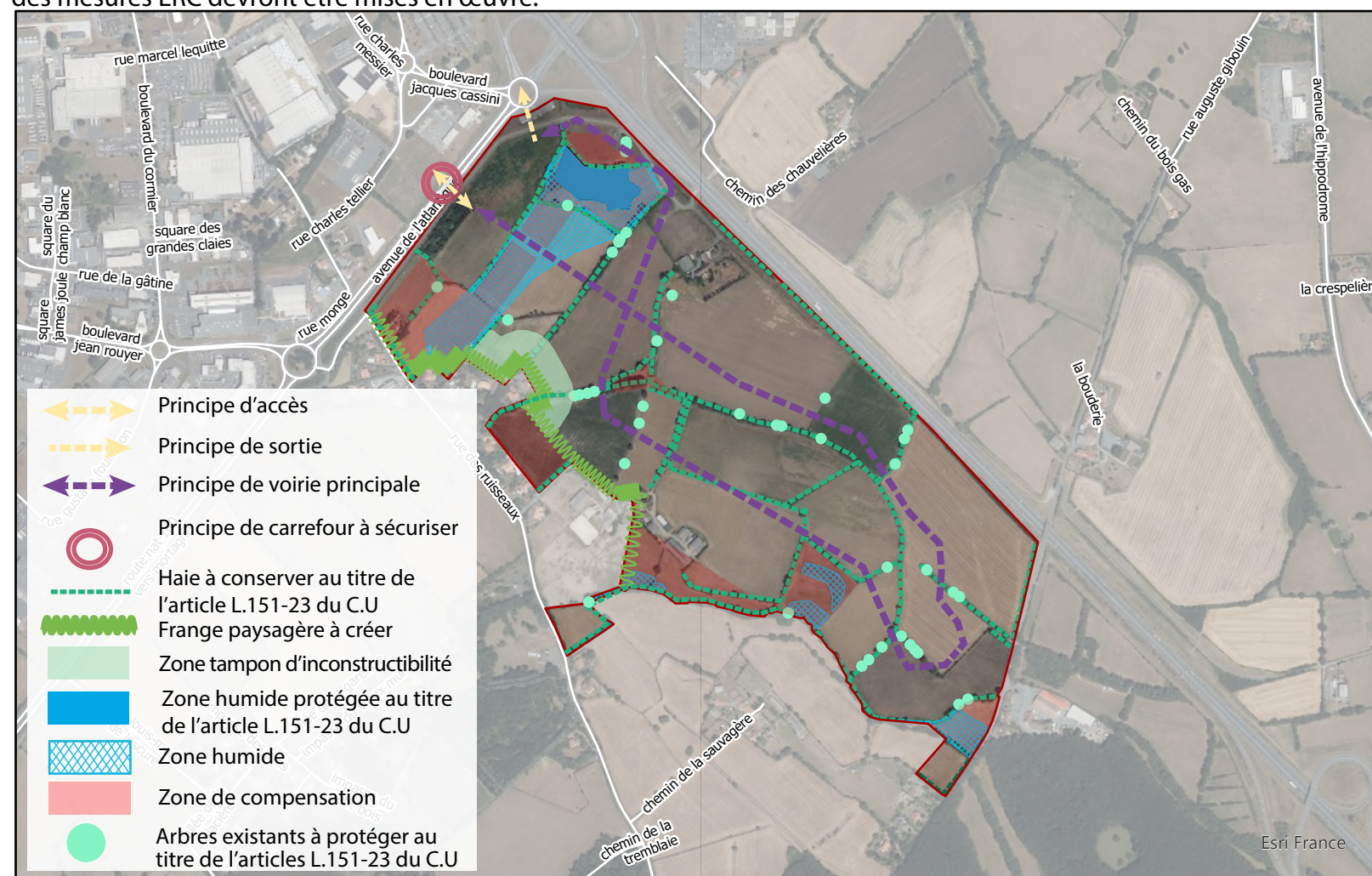
- Le foncier devra être optimisé par des densités d'usage fortes
- Les constructions devront s'implanter qualitativement dans l'environnement architectural et paysager

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'inconstructibilité 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 oeuvre.



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