

Le territoire du Choletais bénéficie depuis quelques années d'un important développement économique lié, entre autres, à sa situation géographique (entre Angers, Nantes et la Vendée) et aux infrastructures routières existantes.

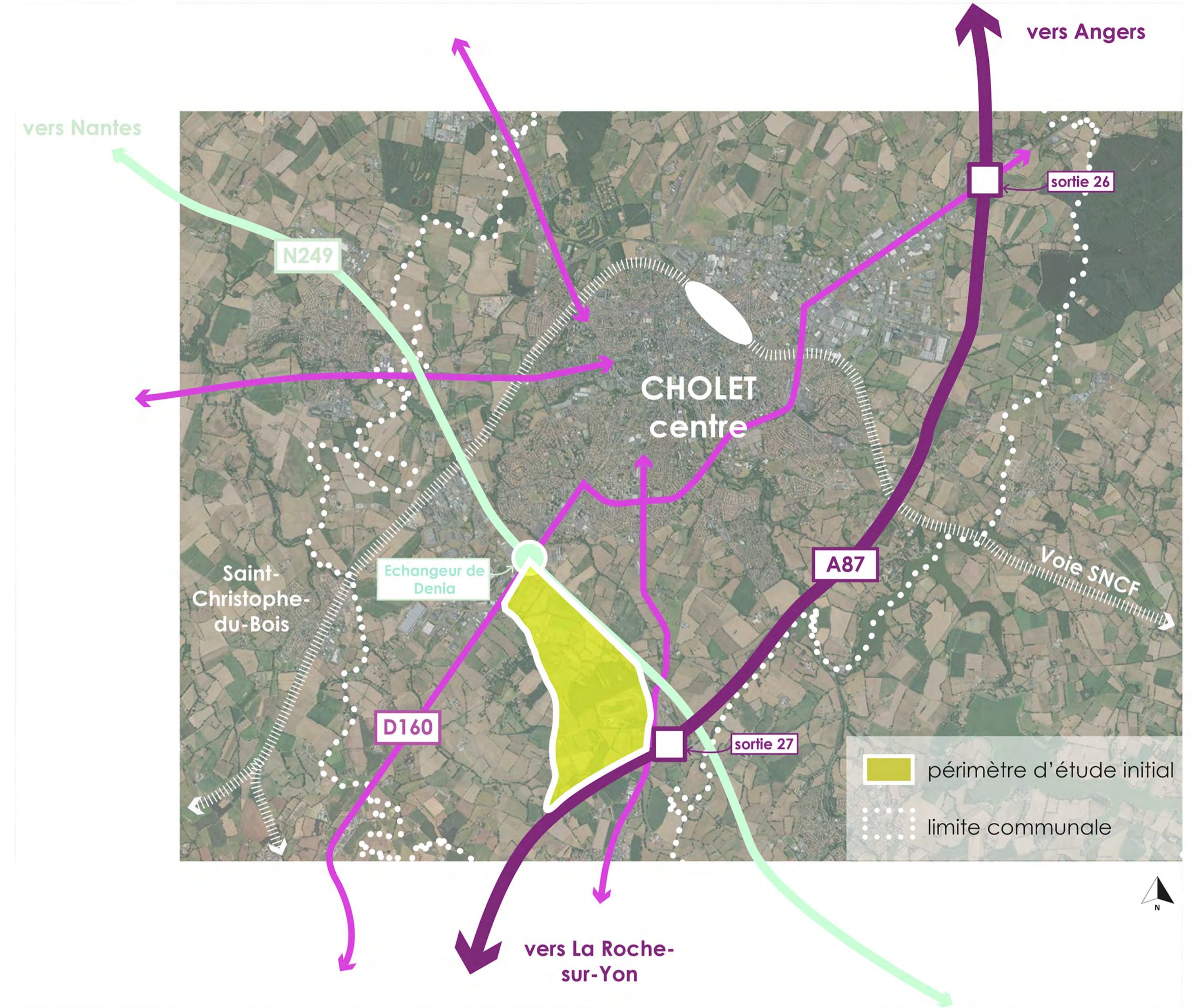
Dans le cadre de sa politique de développement économique, l'agglomération de Cholet, à travers son schéma de cohérence territoriale, avait envisagé la création d'une zone d'activités dites «stratégiques». Initialement prévue au sud de l'A87, la zone a été progressivement repositionnée au nord de l'A87.

Dans la continuité du pôle d'activités du Cormier, le secteur du futur parc d'activité de Clénay bénéficie d'une excellente desserte routière par :

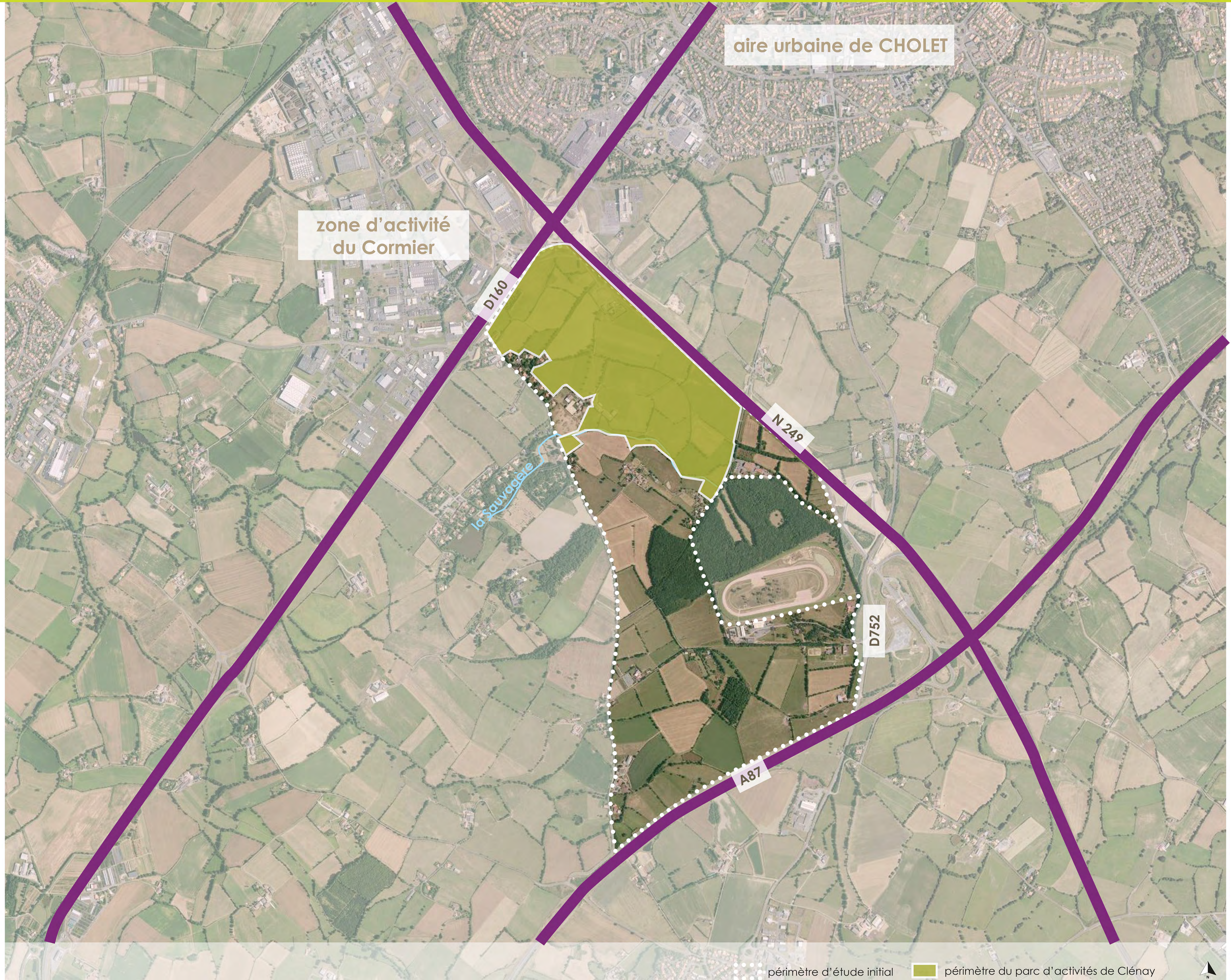
- la N249 : axe Nantes/Cholet/Bressuire,
- la D160 : La Roche-sur-Yon/Cholet,
- et l'A87 : autoroute Angers/La Roche-sur-Yon.

La D160 s'identifie comme l'entrée principale de l'ensemble du parc d'activités.

Le secteur d'études est essentiellement occupé par des terrains agricoles (polyculture et élevage), plusieurs regroupements d'habitations et quelques activités. Un maillage dense de haies bocagères, plusieurs zones humides et la présence du ruisseau de la Sauvagère caractérisent ce paysage rural.



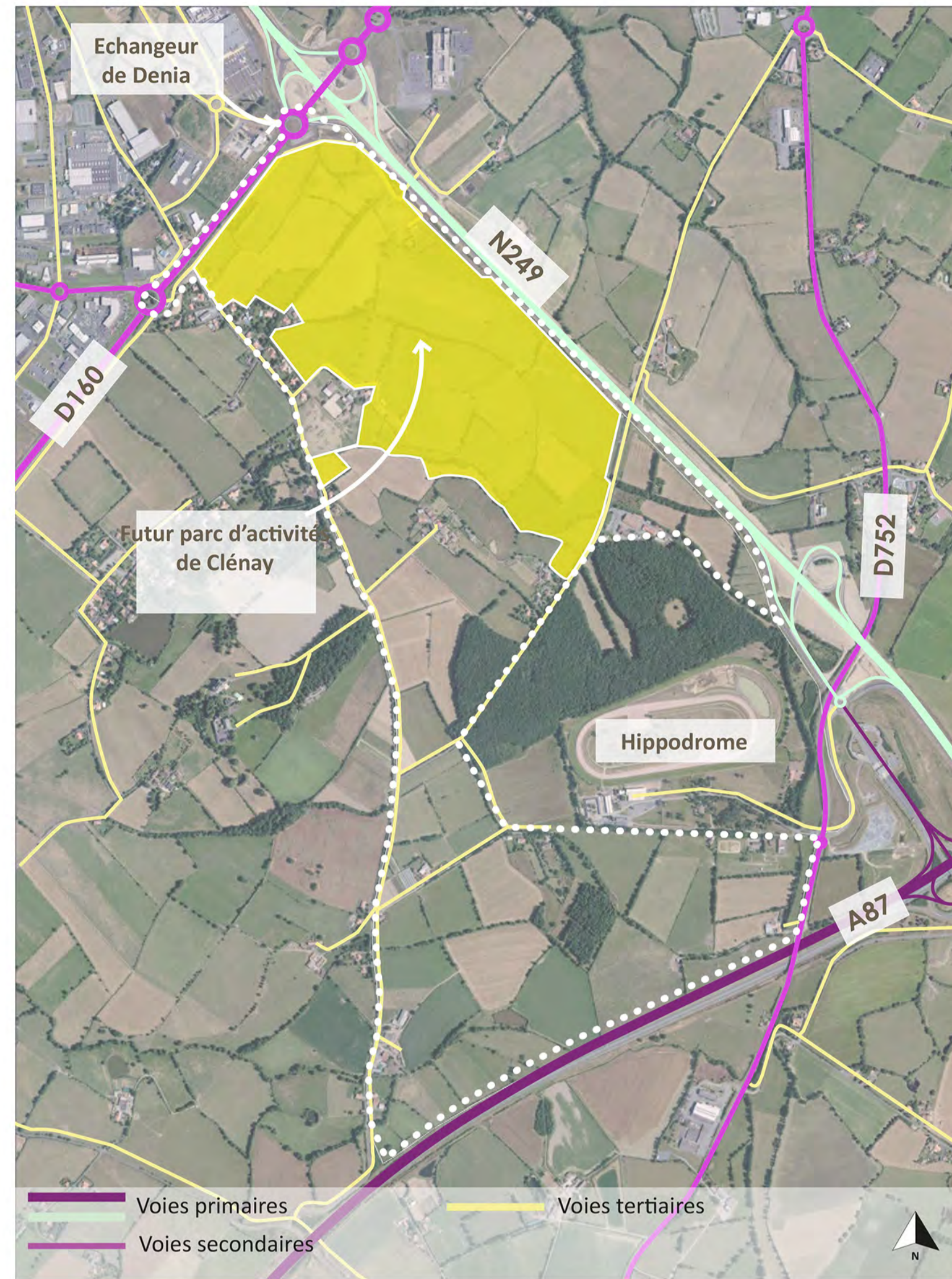
SITUATION / PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE



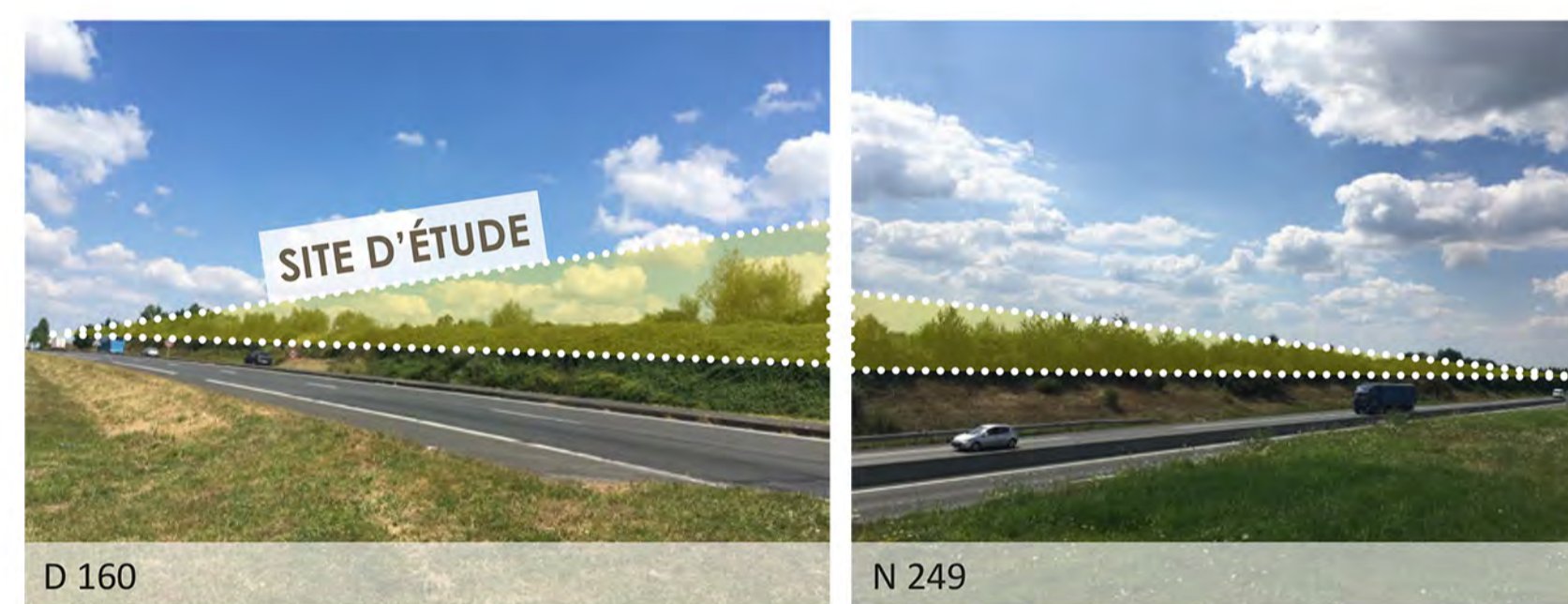
DIAGNOSTIC

L'aménagement du parc d'activités de Clénay nécessite une réflexion large à l'échelle du territoire, une prise en compte des **éléments structurants géophysiques et naturels** du site pour servir d'**appui à un projet urbain cohérent**.

ACCÈS



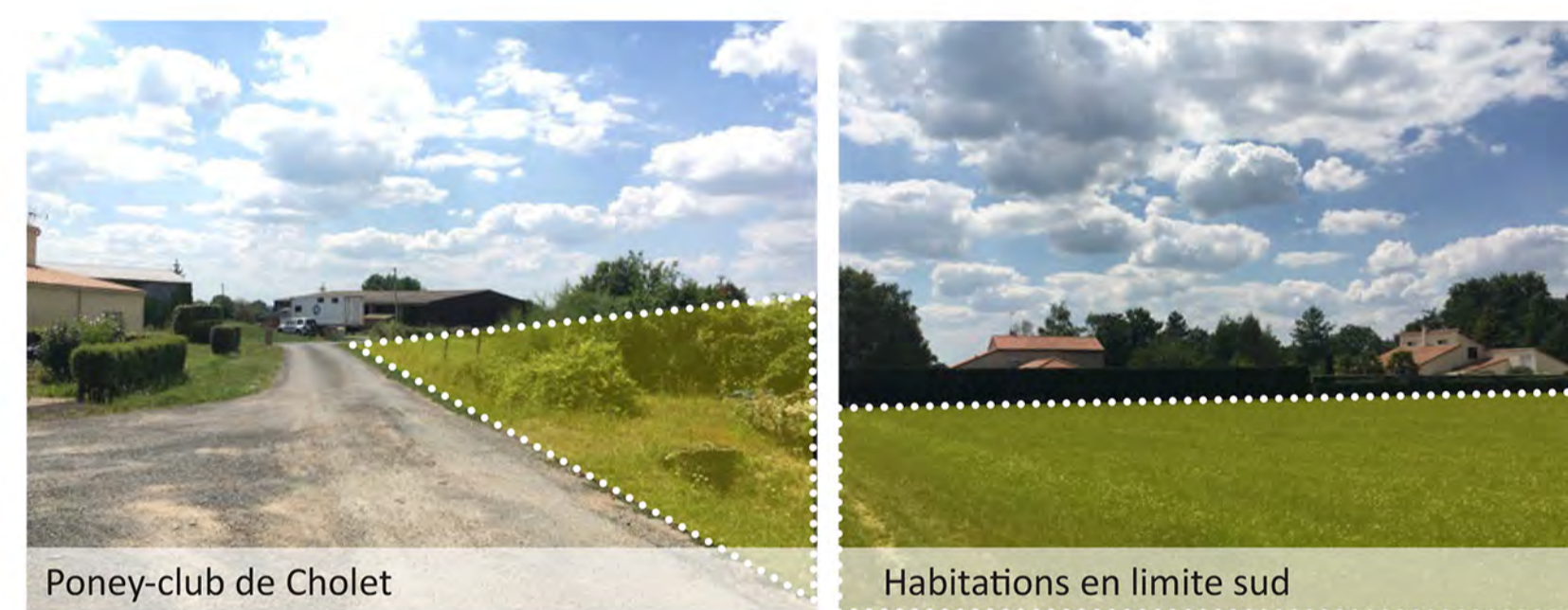
Malgré la proximité des infrastructures routières existantes, le site est actuellement «enclavé» : un accès doit être créé. L'objectif étant de séparer les flux de la zone d'activités et ainsi préserver le caractère résidentiel de la rue des Ruisseaux.



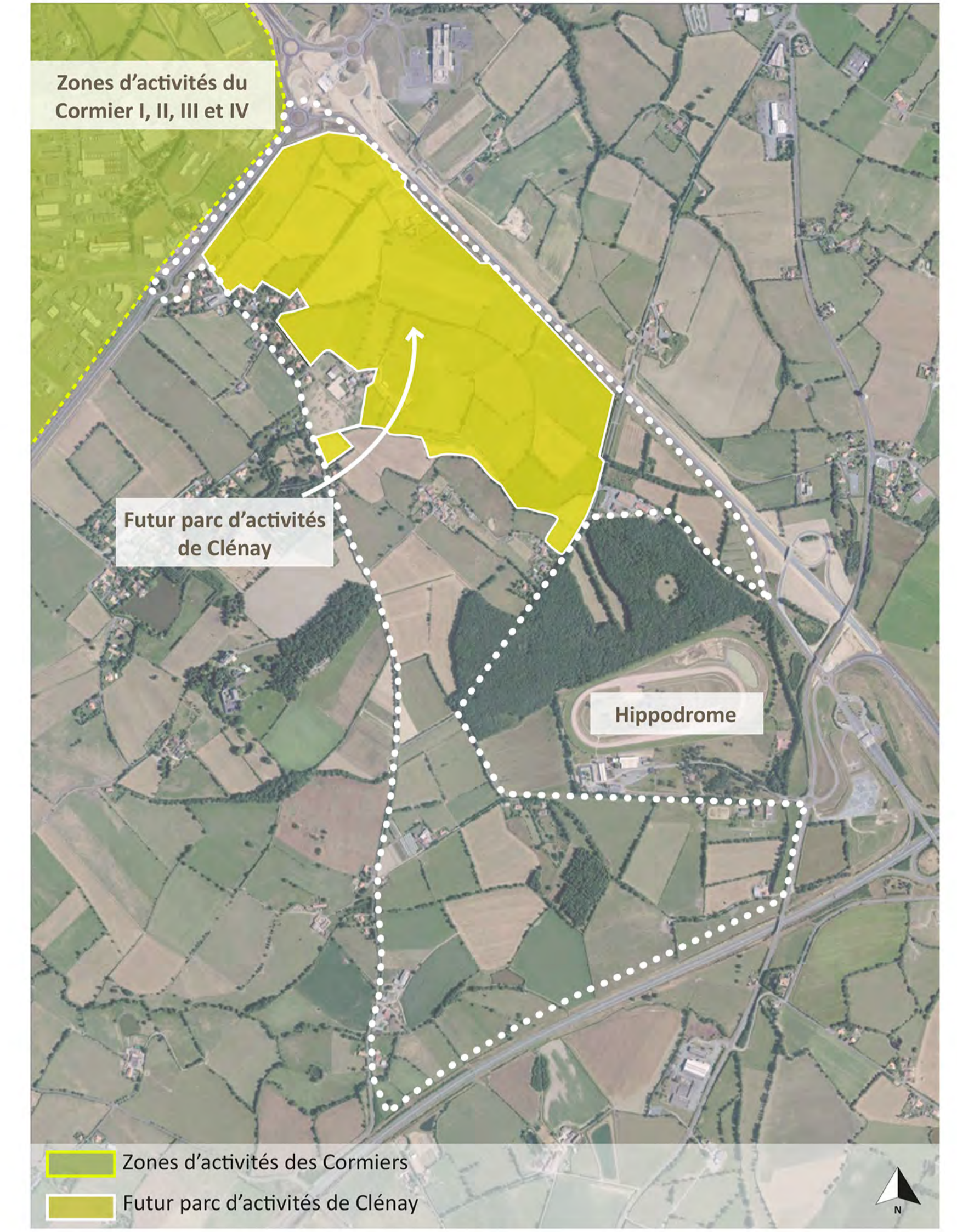
CONTEXTE URBAIN



Le contexte urbain est peu dense, avec quelques habitations et un centre équestre regroupés pour la plupart le long de la rue des Ruisseaux.



CONTEXTE ÉCONOMIQUE



La zone d'études se positionne dans un **contexte actif**. Le futur parc d'activité de Clénay s'installe à proximité directe de la zone d'activités du Cormier développée en cinq phases. Une synergie est recherchée entre les deux parcs d'activités.



PATRIMOINE NATUREL CARTE DE SYNTHÈSE DES ENJEUX

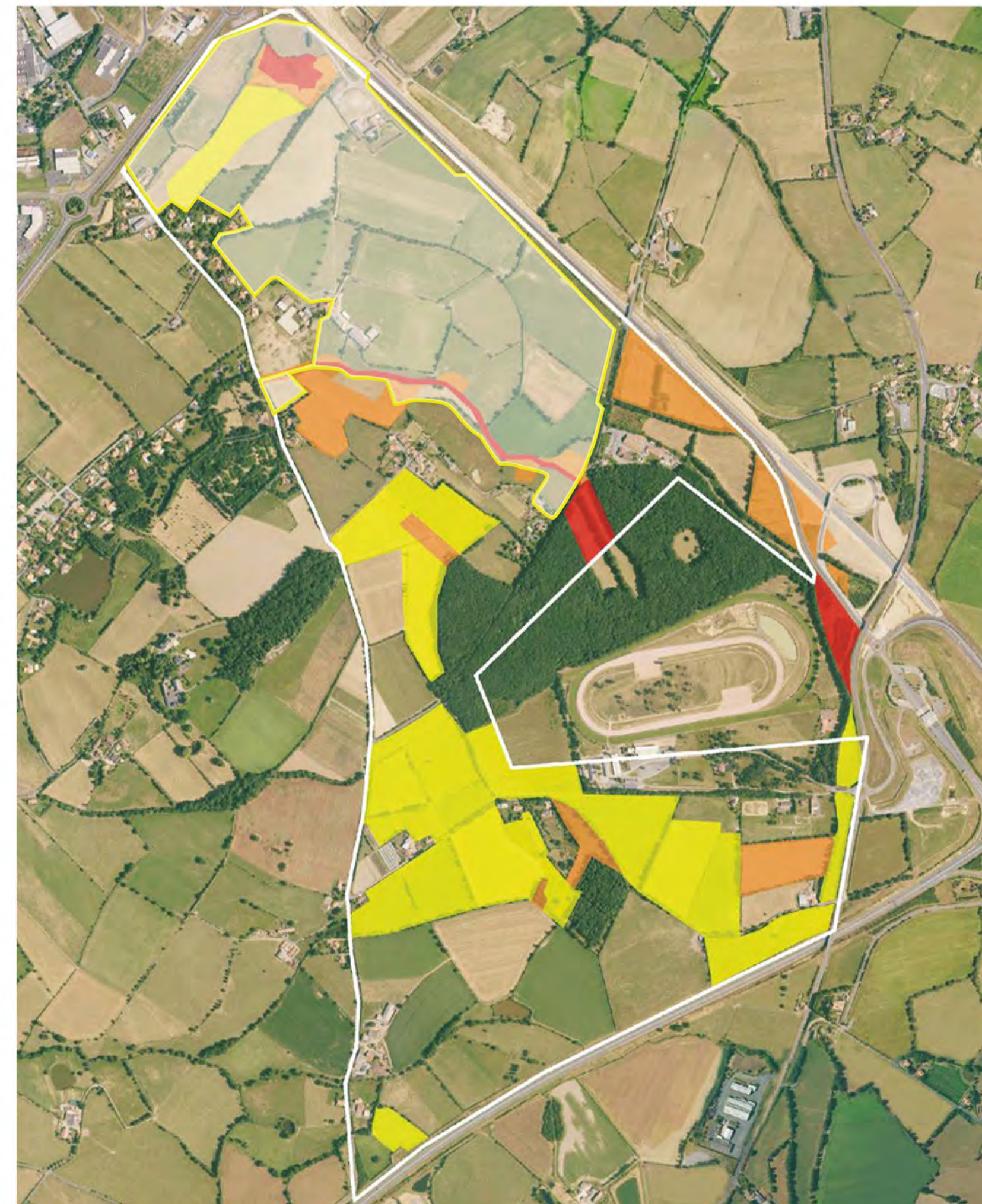


- Enjeu faible (diagonal lines)
- Enjeu modéré (orange)
- Enjeu fort (red)
- Enjeu modéré (orange)
- Enjeu fort (red)
- Haies à enjeux forts (red)
- Grand Capricorne (red circle)
- Arbres remarquables (orange circle)
- Principe de continuité écologique (green arrow)

La biodiversité est très présente dans les haies et les secteurs humides du site. Un ruisseau, plusieurs mares et des zones humides présentant des enjeux faunistiques plus ou moins forts sont répertoriés. Des arbres remarquables ponctuent le secteur, abritant parfois des Capricornes.



ZONES HUMIDES CARTES DES ENJEUX

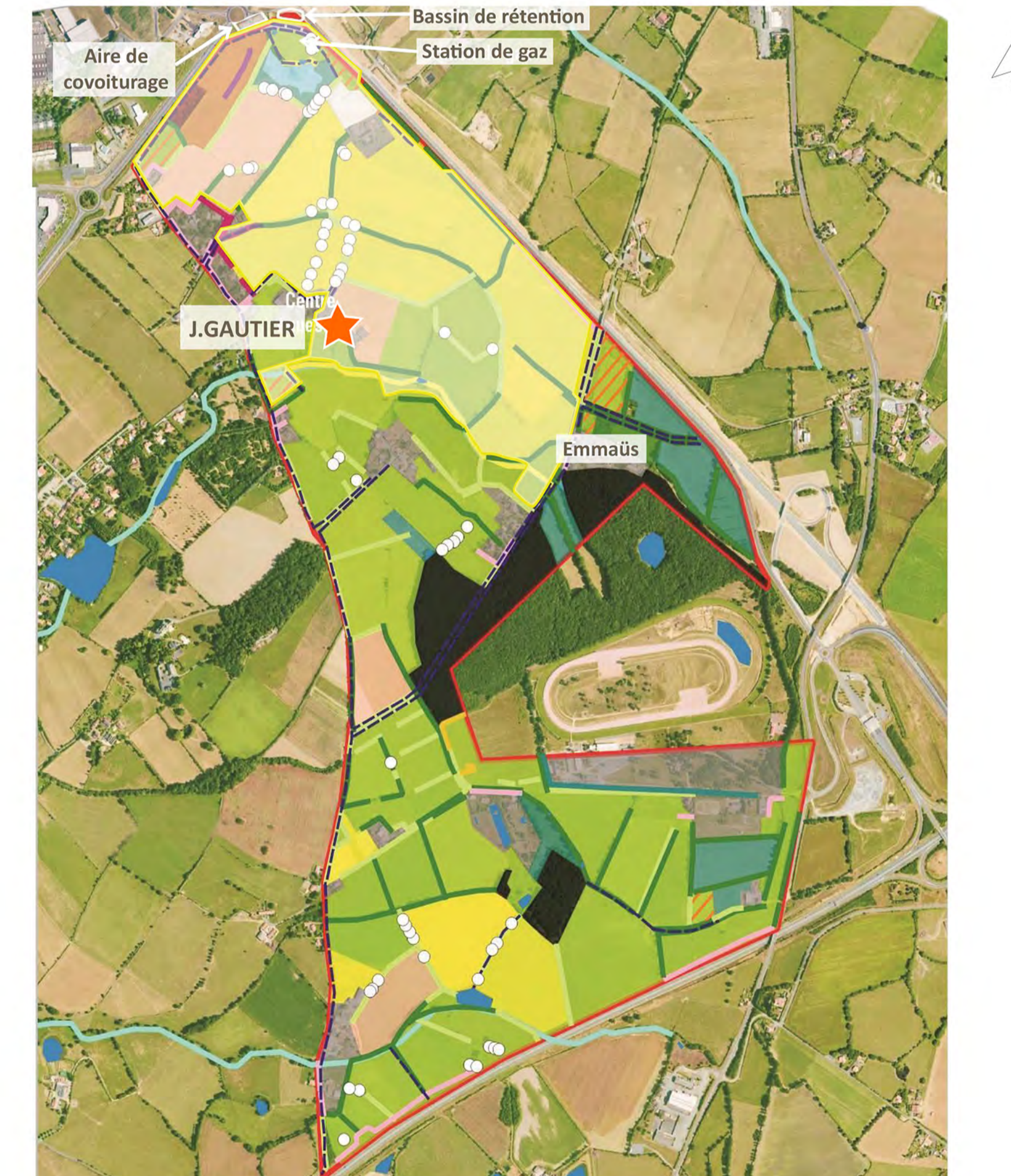


- Enjeu faible (yellow)
- Enjeu modéré (orange)
- Enjeu fort (red)
- Ripisylves à enjeu fort (red line)

Le paysage est caractérisé par une ambiance rurale semi-ouverte avec la présence d'un réseau de haies dense. Le long des axes de circulation (D160 et N249), en l'absence de haies et du fait d'une topographie prononcée, plusieurs cônes de visibilité sont notables et marquent ainsi l'entrée de ville.



OCCUPATION DES SOLS



- Prairies mésophiles pâturées (green)
- Prairies mésophiles de fauche (yellow)
- Prairies mésohygrophiles (dark green)
- Prairies hygrophiles (light blue)
- Prairies artificielles mixtes (orange)
- Monocultures intensives (yellow)
- Boisements mixtes jeunes (orange)
- Boisements mixtes (brown)
- Plans d'eau (blue)
- Cours d'eau (light blue)
- Fossés (dashed line)
- Haies multistrates (green)
- Haies arbustives (yellow)
- Arbres isolés (circle)

La quasi-totalité du secteur étudié est constitué de terrains agricoles (cultures ou prairies). C'est un paysage bocager caractéristique du choletais.

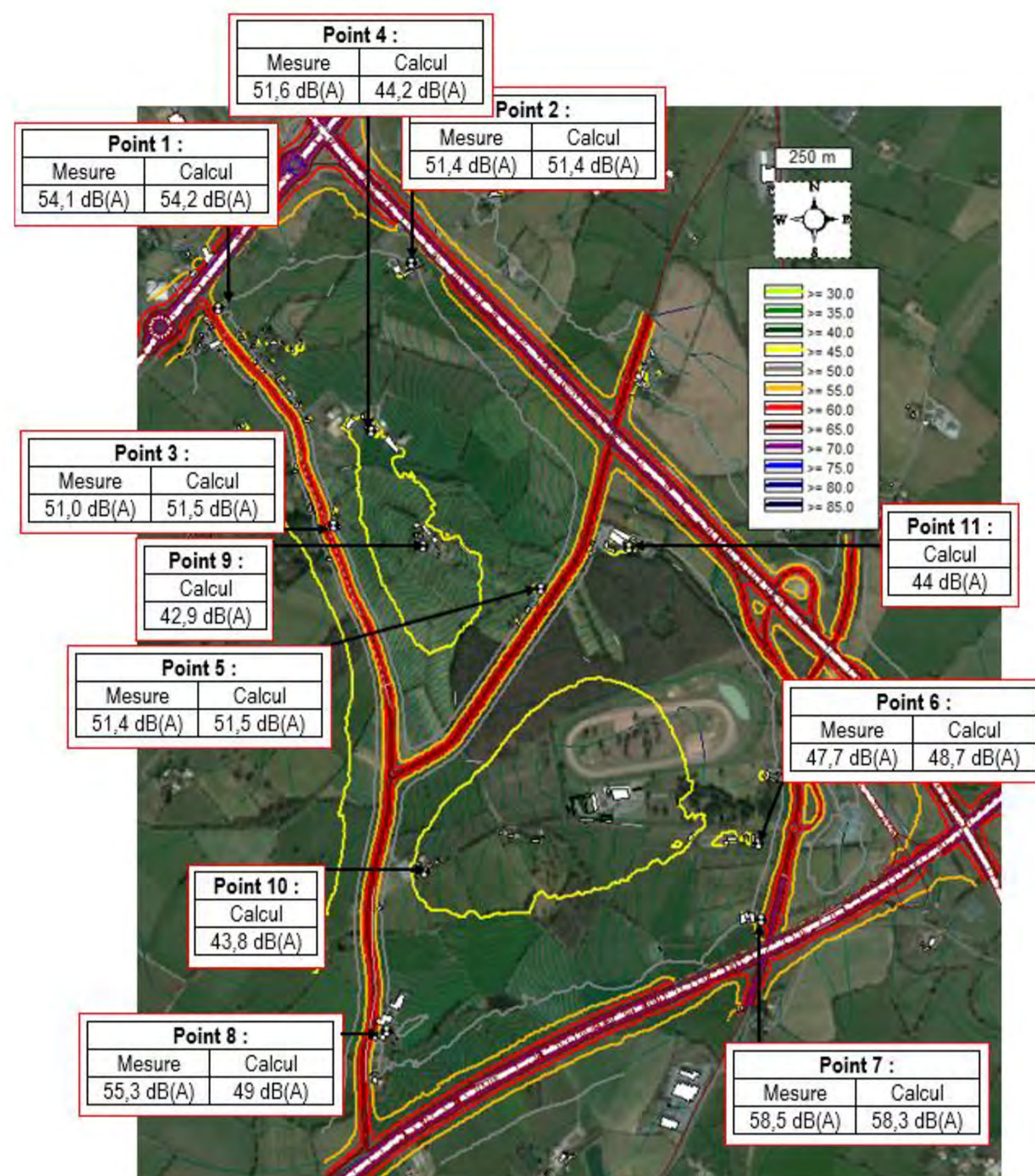


ENJEUX DE DÉPLACEMENTS

SENSIBILITÉ ACOUSTIQUE/BRUIT

Les niveaux sonores mesurés révèlent un paysage acoustique de type rural périurbain marqué par le bruit des infrastructures routières structurantes en périphérie avec en période diurne un niveau de bruit ambiant peu élevé au cœur du site.

Les niveaux de bruit mesurés fixent un objectif de référence à prendre en compte dans le cadre, d'une part, du bruit routier et, d'autre part, de l'implantation des nouvelles activités et de la mise en application des exigences réglementaires de protection du voisinage contre les nuisances sonores.



TRAFIC

L'étude de trafic a permis d'établir plusieurs scénarii. L'hypothèse retenue prévoit une sortie sur le giratoire sud de l'échangeur et la création d'un nouveau giratoire sur la D160. Ce nouveau giratoire permet de réduire l'impact du projet sur le giratoire sud de l'échangeur. Il offre également un accès supplémentaire à la ZAC du Cormier I-IV et de proposer un maillage permettant une diffusion du trafic.

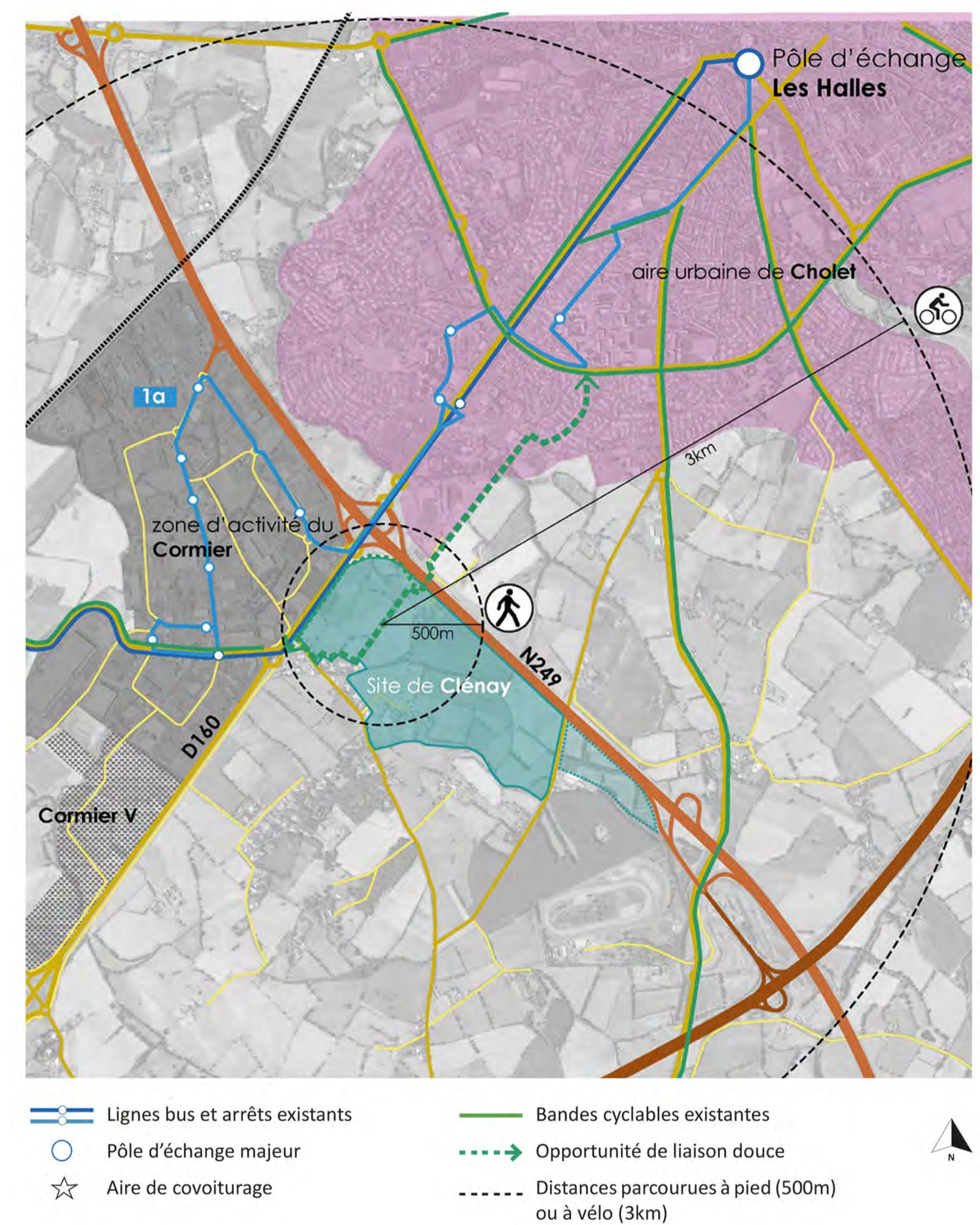
- Les flux entrant du projet empruntent le nouveau giratoire sur la D160
- Les flux sortant du projet à destination du sud empruntent le nouveau giratoire sur la D160, les autres véhicules utilisent la sortie directe sur le giratoire sud de l'échangeur de Denia.



DÉPLACEMENTS

Intégration des modes doux alternatifs :

- Développer les transports alternatifs
- Développer des liaisons douces entre Cholet et Clénay
- Maintenir voire développer l'aire de covoiturage accessible depuis le rond-point de l'échangeur de Denia



SCÉNARIO DE SYNTHÈSE

Plusieurs scénarii ont été étudiés en fonction des opportunités d'accès et d'aménagement du site.

Le scénario de synthèse présenté intègre les enjeux du site de Clénay :

- préservation du patrimoine végétal et de la biodiversité
- création d'un schéma de déplacement cohérent à l'échelle du site et du territoire
- protection des riverains des nuisances visuelles et sonores

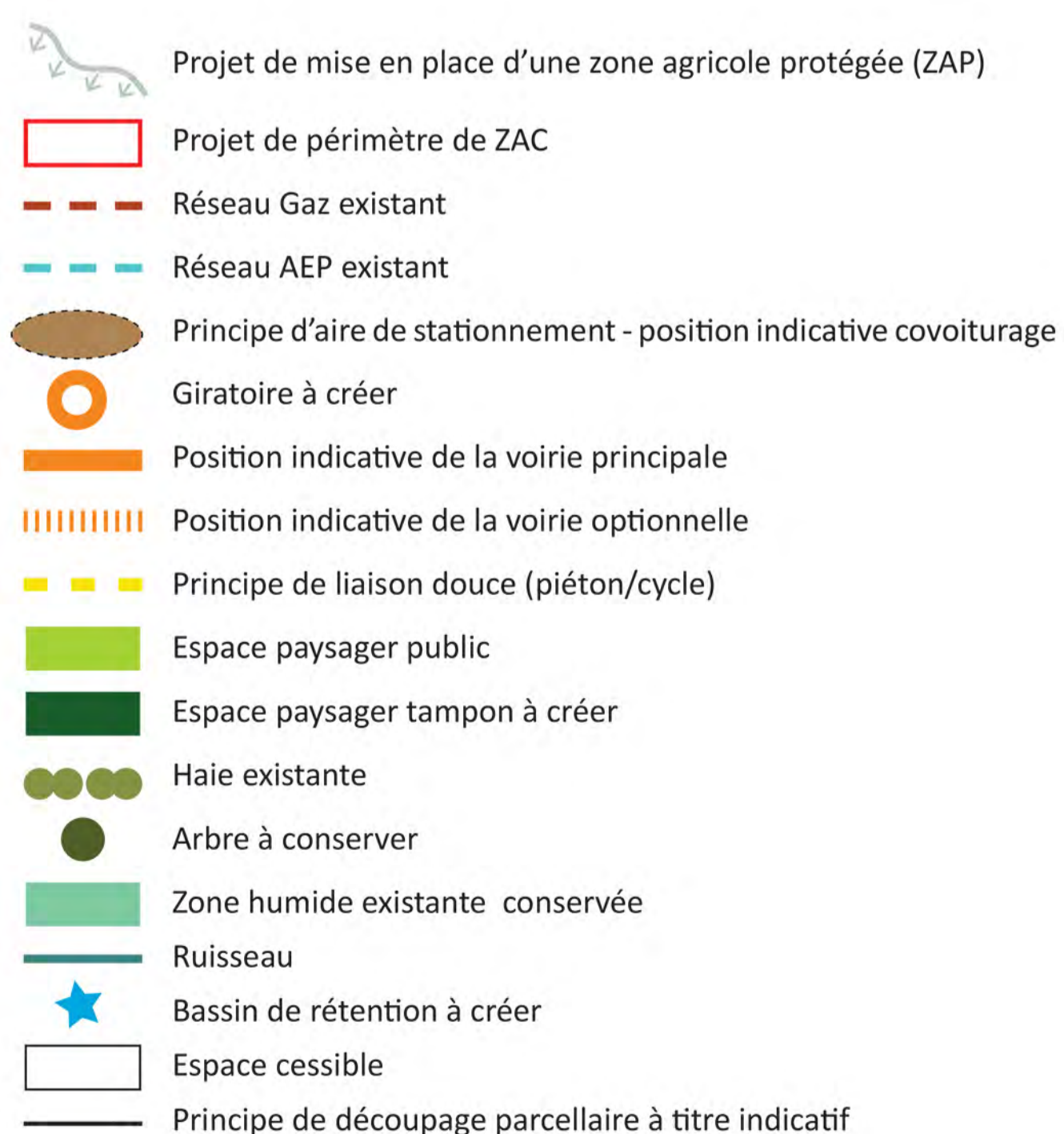


SCHÉMA À TITRE INDICATIF

Surface cessible :

= 53.6 ha,
soit 73 % de la surface étudiée.

Le site est desservi par la D160 via un nouveau rond-point, à proximité de l'échangeur de la N249 offrant l'opportunité d'une connexion avec la Cormier. La trame viariaire principale a été placée en fonction de la topographie existante et de la trame bocagère. Elle sera accompagnée de noues ou de haies favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

Ce scénario préserve les espaces d'intérêt environnemental (conservation des zones humides, haies, arbres remarquables, capricornes) en les intégrant dans le domaine public.

Une zone humide à faible enjeu, partiellement impactée, est restituée sous forme de mesures compensatoires autour du ruisseau de la Sauvagère.

Une zone tampon d'une largeur de 30m est créée en frange sud afin de préserver la qualité de vie des riverains au regard des nuisances sonores et visuelles.

Deux contraintes majeures (les réseaux de gaz et d'eau potable) viennent structurer le découpage parcellaire en partie nord.

Les enjeux d'image, notamment en vis-à-vis de la D 160 et de la N 249, sont aussi à traiter avec attention. La zone d'activités participera à une nouvelle entrée de ville de Cholet.

PROJET

1 LE PÉRIMÈTRE DU PARC D'ACTIVITÉS

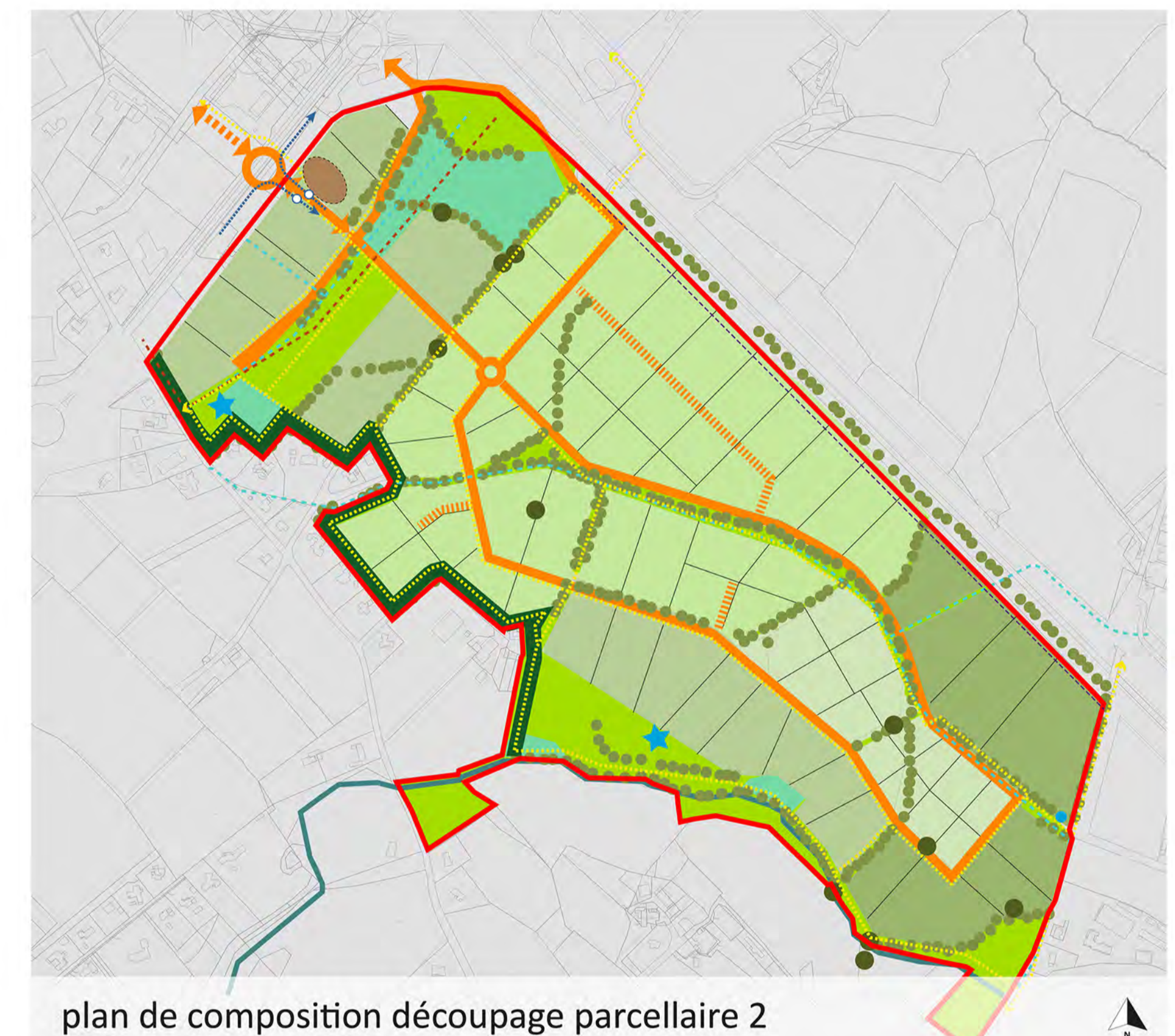
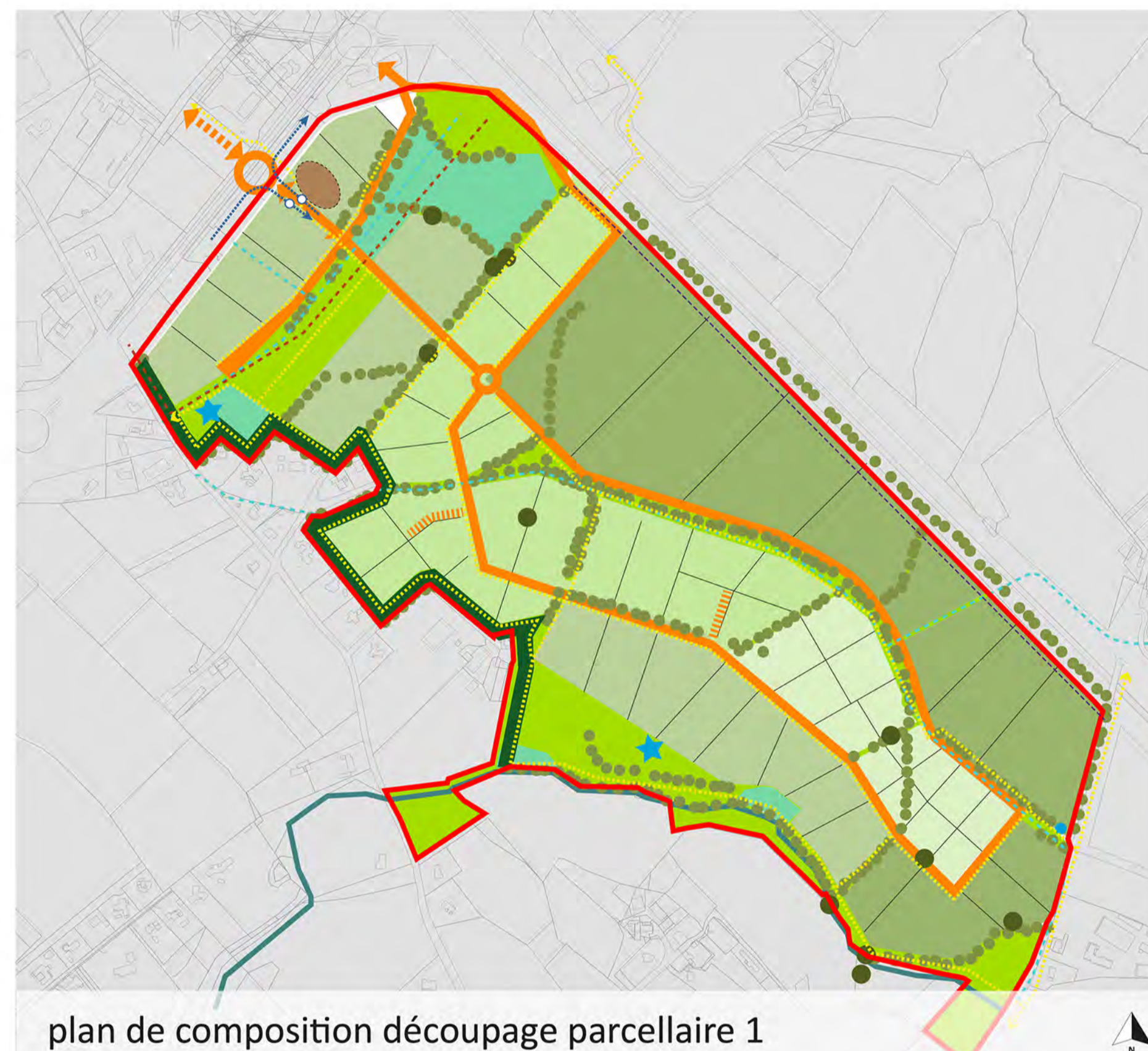
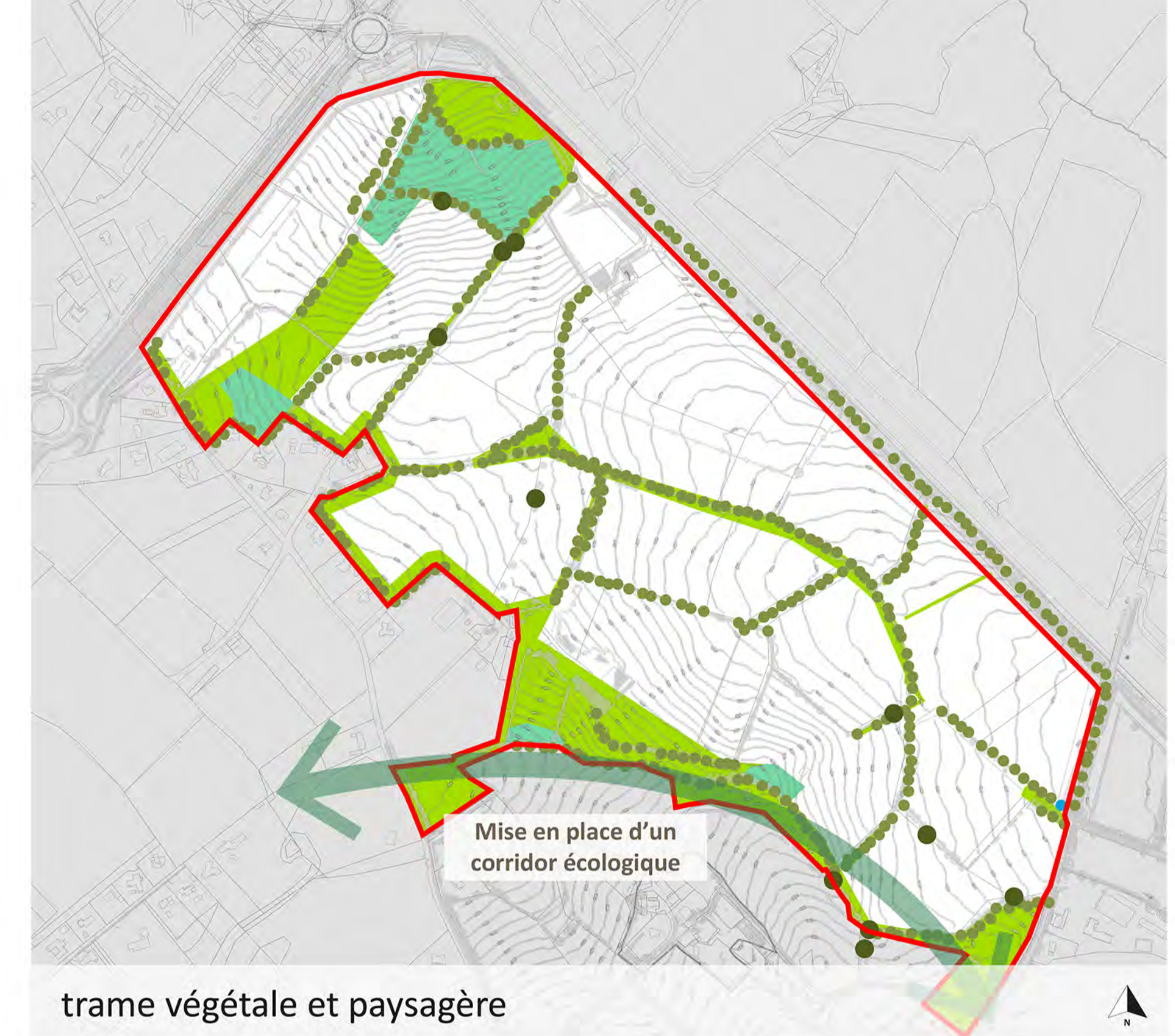
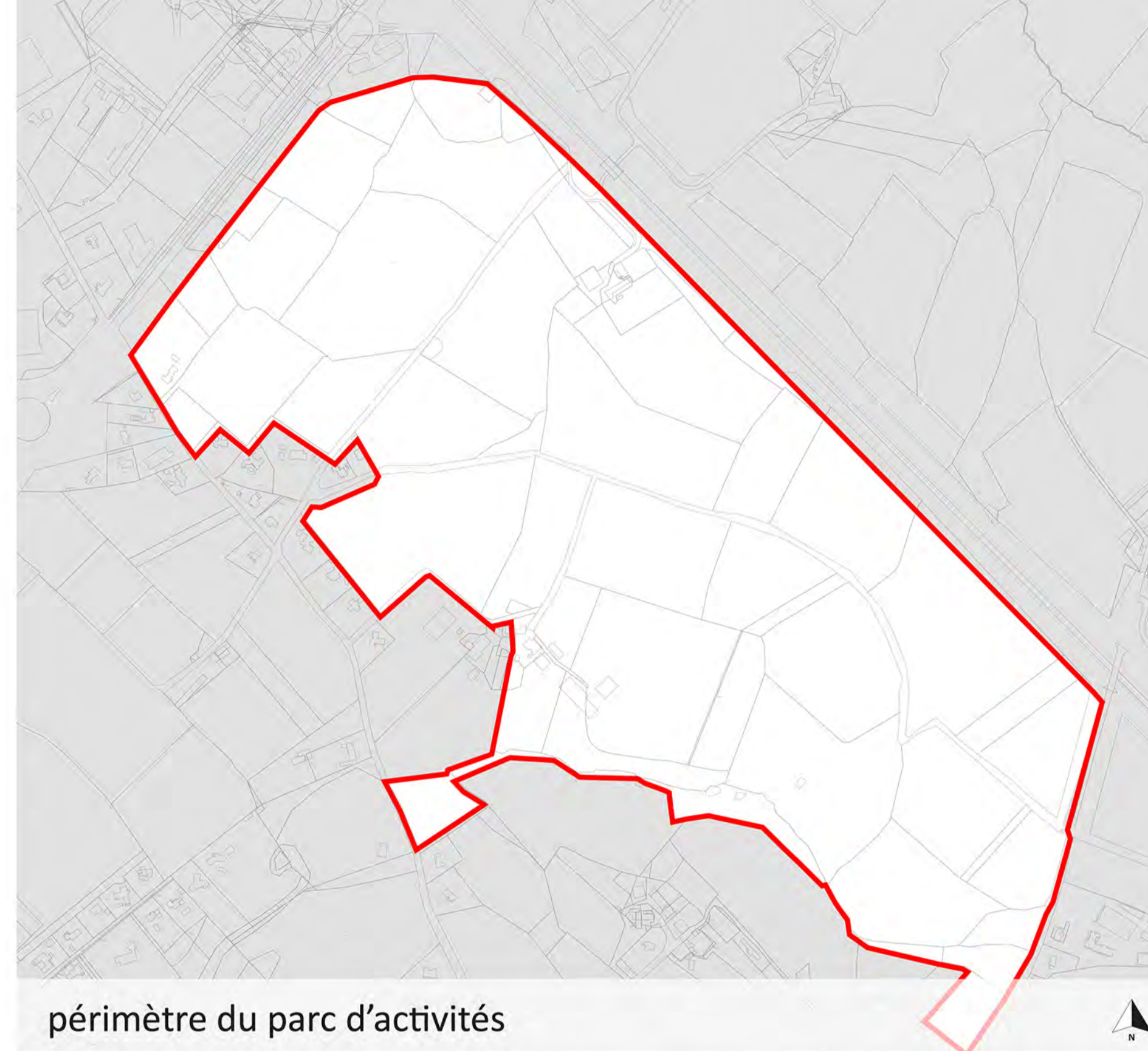
Le périmètre du parc d'activité représente **79 ha** environ, pour une surface cessible d'environ **53.6ha**.

En sont inclus les bassins de rétention, la bande tampon, les zones humides et les espaces paysagers compensatoires. Une partie de ce périmètre sera ainsi préservé en espace naturel sur une surface de **10ha** environ.

2 LES ESPACES AMÉNAGEABLES

Dans l'objectif d'assurer un aménagement de qualité, en adéquation avec les potentialités et les contraintes du site, les études ont permis de définir un certain nombre d'**orientations d'aménagements** :

- l'adaptation du plan de composition à la topographie, à la morphologie, à la trame végétale ; en particulier la qualité de l'insertion des voies nouvelles dans le site,
- la constitution d'un **corridor vert** majeur autour du ruisseau de la Sauvagère, de la voie principale et de la zone humide située au nord du site,
- la préservation d'une grande partie des haies existantes, pour intégrer les futurs bâtiments dans le grand paysage, conforter et développer les continuités écologiques,
- le contrôle du paysage d'entrée d'agglomération par l'instauration d'une **marge de recul** des bâtiments de 40m à partir de l'axe de la N249 et par des **aménagements paysagers spécifiques**,
- la gestion de la frange sud du site par la création d'une bande tampon plantée (merlons et boisements) d'une largeur d'environ 30m afin de préserver les habitations existantes des nuisances sonores et visuelles,
- la recherche de qualité des formes urbaines et architecturales qui seront précisées dans le cahier des charges de cession de terrain.



découpage parcellaire 1 :	découpage parcellaire 2 :
Grande logistique : 20.7 ha	Grande logistique : 8.6 ha
8000 à 12000m ² : 15.5 ha	8000 à 12000m ² : 15.5 ha
5000 à 8000m ² : 12.1 ha	5000 à 8000m ² : 24.2 ha
2000 à 5000m ² : 5.3 ha	2000 à 5000m ² : 5.3 ha

3 LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

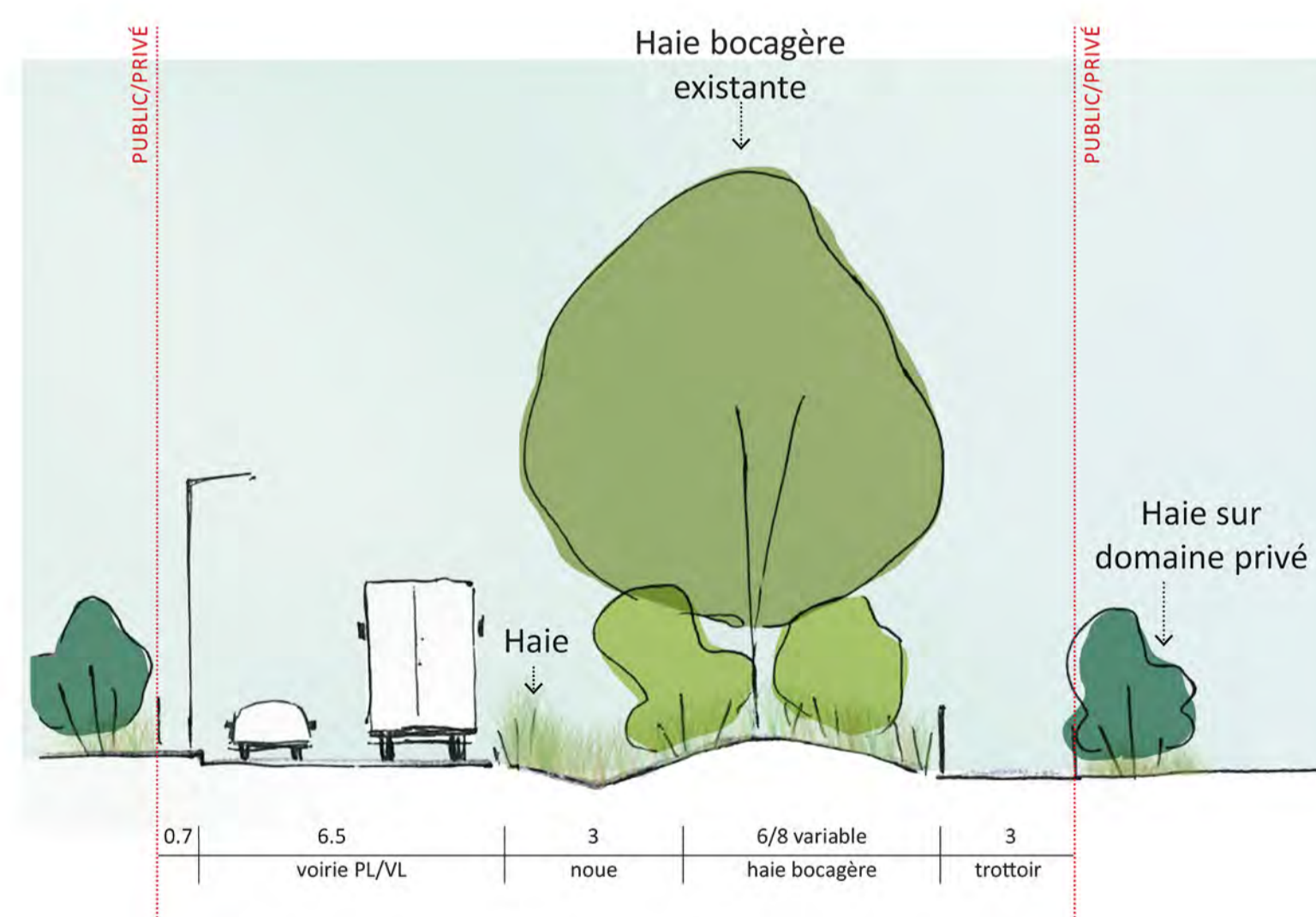
Le schéma d'aménagement s'organise autour d'une voie principale qui suit une partie des haies à préserver, desservie depuis un rond-point à créer sur la D160. La desserte du site est autonome, sans connexion avec la zone d'habitat de la rue des Ruisseaux.

Les zones humides et les haies d'intérêt biologique remarquable sont préservées et valorisées en étant intégrées dans le domaine public.

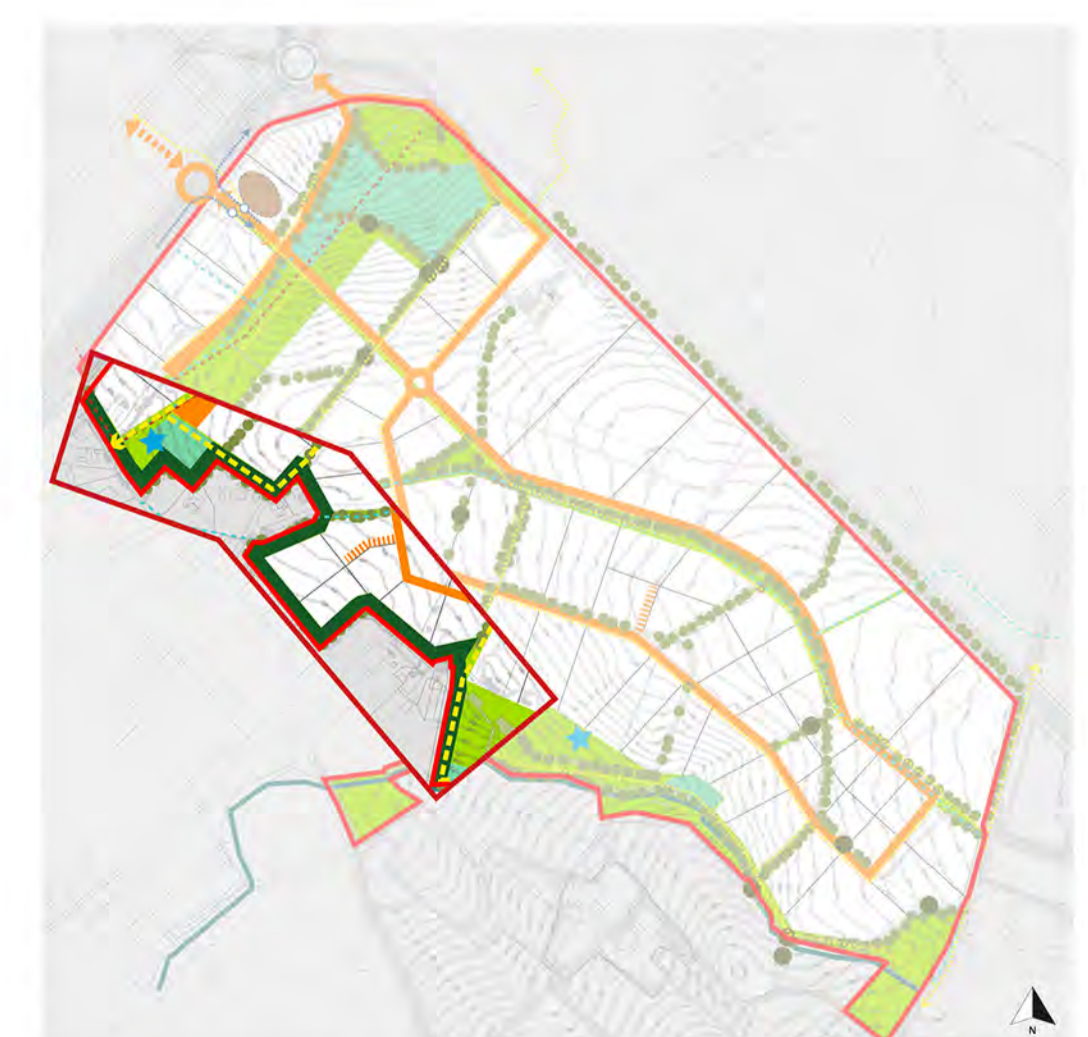
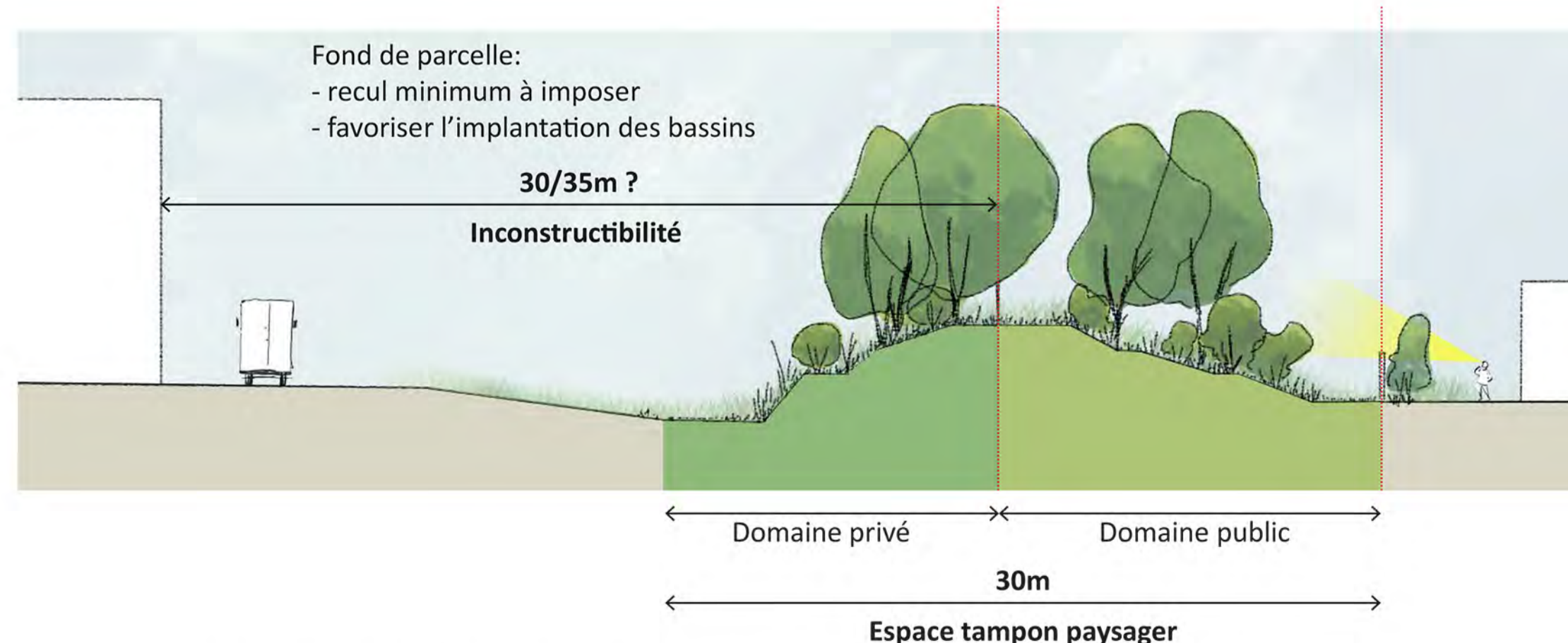
Le découpage parcellaire est flexible et pourra s'adapter à des vocations variées. Des redécoupages seront possibles avec la création de voies secondaires.

Dans le cadre des études opérationnelles, de mesures concrètes seront mises en place et concerneront :

- la qualité du **cadre de vie** des riverains
 - création d'une bande tampon
 - séparation des flux du parc d'activités
 - étude acoustique des futures implantations
 - distance minimale d'inconstructibilité
- la qualité du **cadre de travail** des futures entreprises et des usagers
 - préservation des caractéristiques paysagères
 - maintien et développement du covoiturage
 - création de cheminements doux et alternatifs
- la préservation de la **ressource en eau**
 - protection des terrains sensibles
 - gestion du ruissellement des eaux pluviales
 - réduction de la consommation d'eau
 - infiltration des eaux pluviales/gestion à la parcelle
 - limitation de l'imperméabilisation
- l'optimisation des ressources énergétiques, la valorisation des énergies renouvelables et l'incitation à la mutualisation
- l'optimisation de l'usage du foncier en privilégiant des densités bâties fortes.



- conservation de la haie existante
- limitation de l'emprise de la voirie
- mutualisation des déplacements doux (piétons-cycles)
- infiltration des eaux pluviales



IMAGES DE RÉFÉRENCES À TITRE INDICATIF