

# CONSTRUCTION D'UN BOULODROME COUVERT

## NOTICE EXPLICATIVE

**Objet : Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale.**

### 1 - CONTEXTE

La Ville de Cholet dispose parmi son parc d'équipements sportifs d'un boulodrome limité à 7 terrains couverts, un foyer, des locaux annexes et 90 terrains extérieurs.

L'évolution du nombre de pratiquants et l'organisation des compétitions régionales (voire nationales) nécessitent la création d'un boulodrome de 32 terrains couverts regroupant plusieurs associations à une distance très proche du centre-ville.

### 2 – PRÉSENTATION DU SITE – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Le site est implanté sur la commune de Cholet, à l'Ouest du centre-ville à l'intérieur du périphérique délimité par la Départementale 13.

Le site est accessible au Nord par la rue St Melaine.

Le site est bordé au Sud par la Moine accompagnée d'une frange verte.

Prochainement une liaison via une passerelle de 36 m de long sera créée vers le Parc de " La Meilleraie ".

A proximité, vers l'Est se trouvent le théâtre Interlude (avec son parking) et le centre-ville avec des dessertes bus et voies cyclables.

Ce terrain est en continuité d'une coulée verte piétonne le long de " La Moine ", et d'un axe regroupant des équipements structurants : stade omnisports, complexe patinoire/piscine " Glisséo ", salle des fêtes, Hôtel de ville, Médiathèque, théâtre et conservatoire " Saint Louis ", théâtre " Interlude ", Parc des expositions et des sports de " La Meilleraie ".

Il est également prévu un nouvel aménagement paysagé du site représentant une surface de 24 458 m<sup>2</sup> environ, sachant que le futur dépôt de permis de construire s'effectuera uniquement sur des parcelles (n°530-531-499) d'une superficie de 3 222 m<sup>2</sup>.

L'ensemble des parcelles concernées sont :

|         |      |   |
|---------|------|---|
| AI 0361 | pour | 11 603 m <sup>2</sup>   |
| AI 0360 | pour | 547 m <sup>2</sup>  |
| AI 0167 | pour | 6 426 m <sup>2</sup> incluant le parking mutualisé avec Interlude |
| AI 0499 | pour | 1 671 m <sup>2</sup> surface occupée par un merlon de terre       |

Ce merlon de terre est au niveau de la voie de la rue Saint-Melaine, il surplombe les terrains de boules actuels de 2 mètres environ, en évitant les problématiques liées au PPRI.

D'autres parcelles anciennement occupées par des constructions individuelles sont propriétés de la Ville de Cholet.

|         |      |                    |
|---------|------|--------------------|
| AI 0222 | pour | 387 m <sup>2</sup> |
| AI 0223 | pour | 335 m <sup>2</sup> |
| AI 0530 | pour | 825 m <sup>2</sup> |
| AI 0531 | pour | 726 m <sup>2</sup> |

Dans le cadre du projet, elles permettront d'offrir un complément de surface nécessaire à l'implantation du projet et à son accès principal.

Enfin, les parcelles :

|         |      |                      |
|---------|------|----------------------|
| AI 0419 | pour | 871 m <sup>2</sup>   |
| AI 0420 | pour | 1 067 m <sup>2</sup> |

sont actuellement occupées par des habitations individuelles aujourd'hui désaffectées et murées afin d'éviter d'être squattées.

Ces bâtiments d'une emprise au sol d'environ 300 m<sup>2</sup> seront déconstruits en mars/avril 2022, et restitués en espace végétal non imperméabilisé.

L'implantation du nouveau boulodrome sera réalisée sur les parcelles situées sur un merlon de terre, afin de minimiser l'impact sur les terrains existants, et d'échapper au niveau des crues.

Le projet n'impactera pas l'accès et le passage piétons au bord de la Moine, ni son lit majeur. Il restera compatible avec la mise en place d'une future passerelle vers le site du Parc de " La Meilleraie " pour les déplacements piétons et cyclistes.

### **3 - BOULODROME EXISTANT**

Le boulodrome existant est construit sur l'emplacement d'un ancien site industriel, (ex entreprise TARTROU).

L'emprise au sol de ce bâtiment et des sanitaires extérieurs représentent une surface d'environ 500 m<sup>2</sup>, laquelle sera déconstruite au 3ème trimestre 2023 après la réalisation du nouveau boulodrome.

Les surfaces ainsi démolies seront restituées en espaces non imperméabilisés.

Un parking non matérialisé existe actuellement devant le foyer et le boulodrome, et dispose d'environ 50 emplacements pour le stationnement.

Cet espace en partie imperméabilisé fera l'objet d'une reconfiguration ultérieure avec un projet d'aménagements paysagés traité en surface perméables intégrant les 90 terrains de boules extérieurs.

En mitoyenneté, le parking privatif du théâtre " Interlude/Boulodrome " dispose de 154 places de stationnement utilisées principalement en période nocturne lors des spectacles mais libre en journée.

## PIÈCES ANNEXES



Accès provisoire au niveau du merlon



Maisons mitoyennes à démolir



Hauteur du merlon par rapport au terrain de boules existant





Terrain existant en contrebas de la rue



Bloc sanitaire existant Saint Melaine



Parcelle AI 0222 – AI 0223



Accès entrée parking Interlude et bouldrome



Bouldrome avec buvette extérieur



Vue de l'emplacement du nouveau bouldrome sur l'ancien





Aménagement récent des terrains de bords de Moine

### Logements condamnés



#### **4 – LE PROJET ARCHITECTURAL**

Le projet consiste en la construction d'un boulodrome couvert de 32 pistes 12 m x 3 m transformables en 16 pistes 15 m x 4 m avec une tribune démontable de 100 places, et des locaux annexes pour les associations de boulistes.

De façon générale, le projet met en avant de nombreuses qualités environnementales, sobriété et frugalité de la construction, énergie maîtrisée avec utilisation du chauffage par pompe à chaleur uniquement dans les locaux associatifs.

La halle couverte ne sera pas chauffée, ni isolée, la structure est en ossature bois, la partie supérieure est une couverture en toile textile tendue translucide qui permettra un éclairage zénithal naturel source d'économie. La partie inférieure est en bardage aluminium laqué. Les locaux associatifs sont en ossature bois.

La qualité environnementale de ce type d'équipement consiste à maîtriser les impacts sur l'environnement extérieur et à créer un environnement intérieur sain et confortable pour la pratique d'une activité sportive avec l'utilisation majoritaire du bois.

Dans un site entièrement repaysagé, la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) a été intégrée en amont dès la conception du projet.

Ainsi l'ensemble des eaux de pluies provenant des couvertures ne sera pas rejetées dans les réseaux d'assainissement, mais recueillie dans des noues herbeuses, jardins de pluie, revêtements de surface poreux ou modelage de terrain en rétention, et ce afin de percoler les ruissellements naturellement dans le sol.

Par ailleurs, toutes les surfaces déconstruites (maisons individuelles, ancien boulodrome et ancienne aire bituminée de stationnement) seront désimperméabilisées.

Les matériaux de recouvrement de sol imperméables seront remplacés par un matériau plus perméable ou végétalisé pour laisser place à des espaces verts d'agrément accessibles au public.

Concernant le stationnement, le futur projet respectera l'article UE 13 au égard aux OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT.

A savoir : " le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée ".

Dans le cadre du projet proposé conformément aux besoins des exploitants du site, les boulistes bénéficieront toujours du stationnement actuel d'environ 54 places sur les tènements fonciers précités au paragraphe 2, du parking d'Interlude de 154 places en mitoyenneté, et des futures aires de stationnement dans le cadre du projet d'aménagement de " La Meilleraie ".

La salle de " Cholet Basket " et la nouvelle salle polyvalente qui deviendra le nouveau visage du parc des expositions proposeront des stationnements en nombre.

Une passerelle portée par le projet de " La Meilleraie ", franchira La Moine sur environ 26 mètres.

Elle reliera directement les vélos et les piétons à une zone de 400 places de parking.

Le boulodrome sera implanté à la cote de 72,50 NGF soit 1,70 m au-dessus de la côte des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) repérée sur le PPRI.

En conclusion, le boulodrome anticipera un futur programme environnant de réhabilitation et de construction neuve du nouveau Parc de " La Meilleraie " à l'image architecturale forte.

Ce projet architectural métamorphosera le site tout entier en liaison avec la proximité du centre-ville.

Ce projet du boulodrome participera également à la mise en valeur du site sans porter atteinte au milieu naturel en prolongement des rives boisées de La Moine. L'ensemble du bâtiment y compris les fondations en pieux vissés serait démontable.