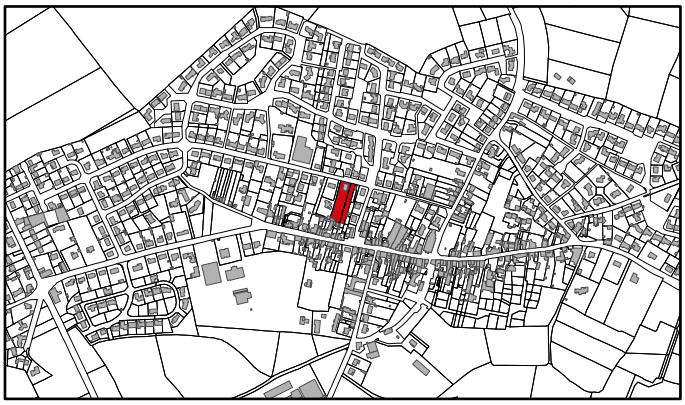
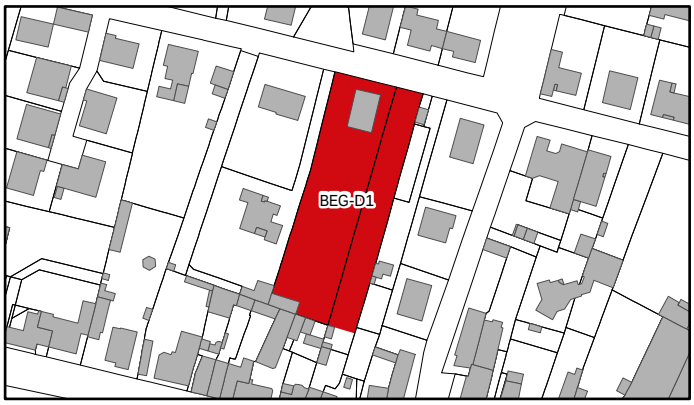
HABITAT Secteur - BEG-D1-BEGROLLES EN MAUGES

Localisation





État des lieux



- Localisation du site au centre de la commune
- Parcelle au sein d'un tissu pavillonnaire, à proximité d'équipements et services
- Propriété privée
- Desserte possible depuis la rue du bocage au nord du secteur
- Présence d'un garage indépendant au nord-est du site
- Présence d'un chemin piétonnier à l'est du site

Principes d'Aménagement



- Un accès sera crée par la rue du bocage au nord du site
- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant

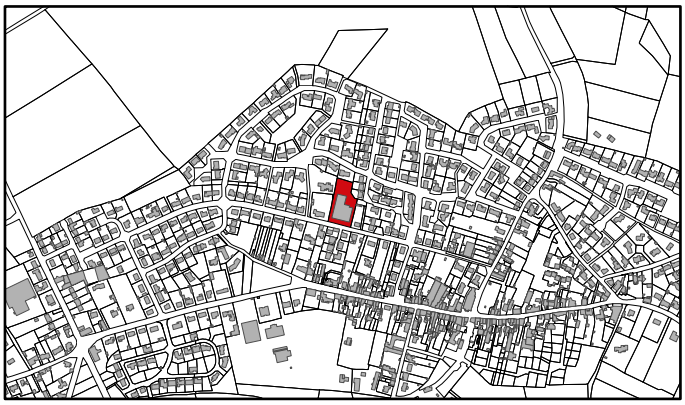
Programmation

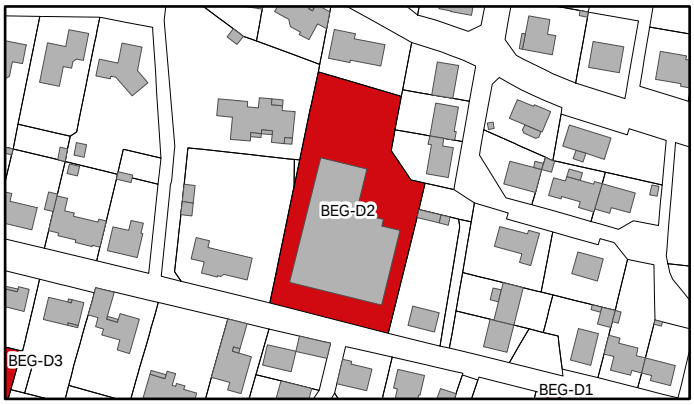
Densité minimum de logements: 15 logements/ha

Surface : 0,26 Ha

HABITAT Secteur - BEG-D2-BEGROLLES EN MAUGES

Localisation



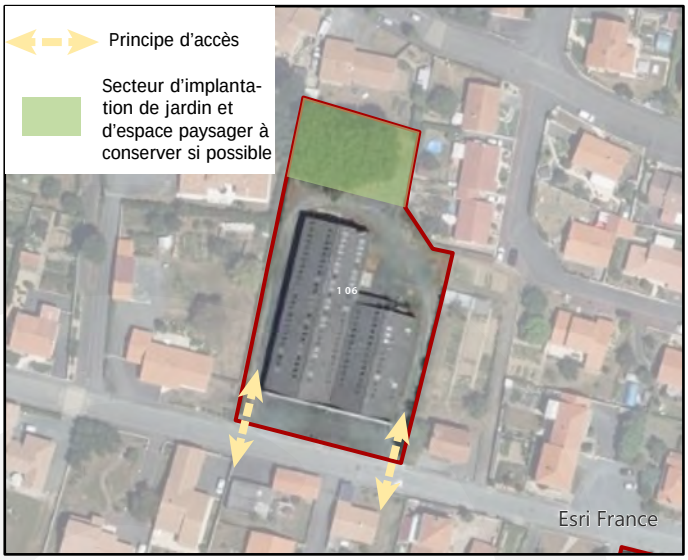


État des lieux



- Localisation du site au centre de la commune
- Parcelle au sein d'un tissu pavillonnaire, à proximité d'équipements et services
- Présence d'une bibliothèque et d'un entrepôt au centre du site
- Présence d'un espace public au nord du site (arbres, banc, terrain de pétanque)
- Desserte possible depuis la rue du bocage au sud

Principes d'Aménagement



- Un accès sera crée par la rue du bocage au sud du site
- L'espace paysager en fond de parcelle au nord du secteur sera conservé dans la mesure du possible
- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant

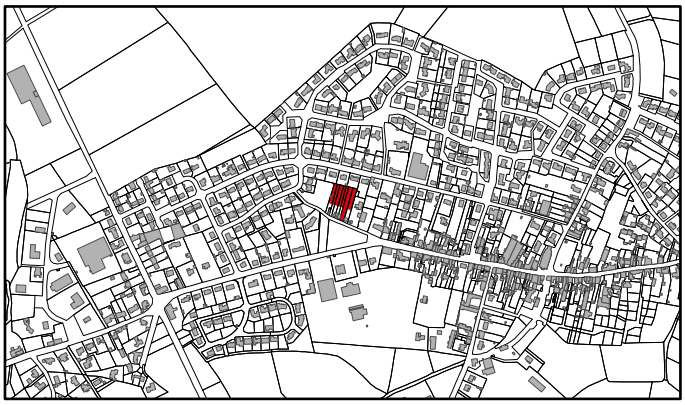
Programmation

Densité minimum de logements: 15 logements/ha

Surface : 0,41 Ha

HABITAT Secteur - BEG-D3-BEGROLLES EN MAUGES

Localisation





État des lieux



- Localisation du site au centre de la commune
- Parcelle au sein d'un tissu pavillonnaire, à proximité d'équipements (complexe sportif, cimetière)
- Jardin privé
- Desserte possible depuis l'allée des saules au sud
- Présence d'une aire de jeux en bordure de site à l'ouest

Principes d'Aménagement



- Un accès sera crée depuis l'allée des saules au sud du site
- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant

Programmation

Densité minimum de logements: 15 logements/ha

Surface : 0,24 Ha

CHOLET agglomération

HABITAT — Secteur - BEG-E1-BEGROLLES EN MAUGES





État des lieux



Secteurs retenus en extension de l'enveloppe urbaine
Zone humide
Zone inondable hors PPRI

Caractéristiques environnementales

- Haie champêtre avec de vieux arbres morts propices au développement de la biodiversité
- Zone humide au centre du site

Occupation du sol et paysage

- Parcelle agricole dédiée à la culture céréalière à l'est de la zone
- Prairie de fauche au sud de la zone
- Prairie délimitée par une haie champêtre pluristratifiée et diversifiée

Caractéristiques urbaines

- Entrée de ville
- Secteur décroché du tissu urbain existant

Enjeux

- Préservation de la haie champêtre sur le secteur sud
- Valorisation d'une entrée de ville en cohérence avec l'OAP BEG-E2
- Desserte possible depuis le rond-point de la quintaine
- Prise en compte de la zone humide
- Conservation du cône de vue sur l'orientation sud-est en adaptant les formes bâties

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès sera créé à l'ouest du chemin exisistant au sud du rond point de la quintaine
- Un second accès sera créé à l'ouest par la route du logis
- Volonté de créer des stationnements visiteurs perméables

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
- L'aménagement de ce secteur se fera par tranches successives de telle sorte que ces tranches ne compromettent pas l'aménage ment futur du reste de la zone
- Les formes basses de bâti seront à privilégier afin de préserver une notion architecturale et paysagère
- Le site prévoira l'implantation de logements sociaux

Insertion paysagère

- Les haies champêtres présentes en limite sud et nord du site seront conservées
- Les haies champêtres présentes au centre et à l'ouest du site seront conservées dans la mesure du possible en raison de l'accessibilité et des déplacements internes du site
- Les arbres remarquables présents au sud du site seront à préserver dans la mesure du possible

Insertion environnementale

- La zone humide et 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 de la zone humide ou des haies, des mesures de compensation seront à mettre en oeuvre en appliquant la séquence Éviter-Réduire-Compenser sont à mettre en place



Programmation

Densité minimum de logements: 15 logements/Ha

Typologie de logements: Individuels

Surface : 3,63 Ha

Rythme d'urbanisation envisagé: Moyen terme

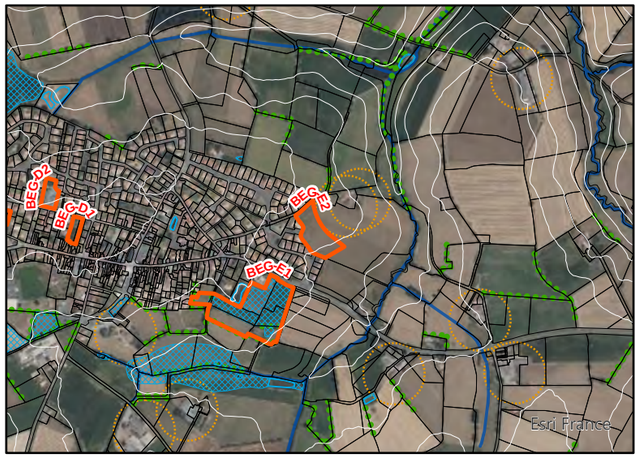
HABITAT

Secteur - BEG-E2-BEGROLLES EN MAUGES





État des lieux



Secteurs retenus en extension de l'enveloppe urbaine
Zone humide
Zone inondable hors PPRI

Caractéristiques environnementales

- Haie champêtre irrégulière en limite nord-ouest

Occupation du sol et paysage

- Parcelle agricole dédiée à la culture céréalière

Caractéristiques urbaines

- Entrée de ville
- Secteur en frange d'un quartier pavillonnaire
- Desserte possible par la rue de la quintaine et l'allée de chanteloup
- Zone adjacente à un site agricole au nord du site (périmètre des 100m)

Enjeux

- Intégration du bâti au tissu urbain existant
- Intégration des servitudes de passage en continuité du lotissement à l'ouest du secteur
- Valorisation d'une entrée de ville en cohérence avec l'OAP BEG-E1

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Un premier accès sera créé par le centre de du site via la rue de la quintaine en prolongement du lotissement existant
- Un second accès sera créé à l'ouest par l'allée de Chanteloup en prolongement du lotissement existant

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
- Le site prévoira l'implantation de logements sociaux

Insertion paysagère

- Une frange paysagère sera créée à l'est du site afin de marquer une séparation avec le milieu agricole

Insertion environnementale

- Pas de mesure particulière



Programmation

Densité minimum de logements: 15 log/Ha

Surface : 1,27 Ha

Typologie de logements: Individuels

Rythme d'urbanisation envisagé: Long terme