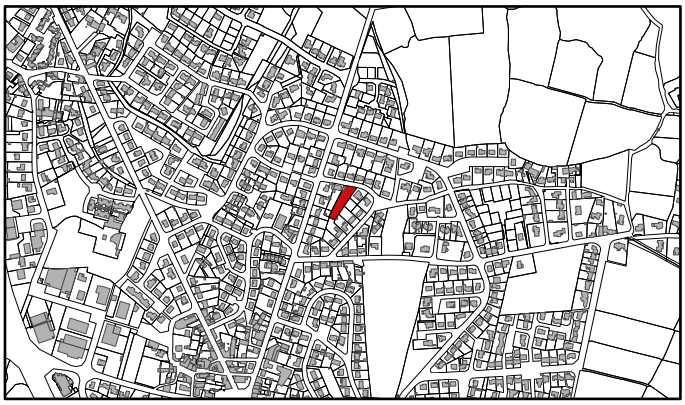
HABITAT Secteur - LEG-D1-SAINT LEGER SOUS CHOLET

Localisation



État des lieux

- Localisation du site au centre de la commune
- Parcelle intégrée au sein d'un tissu pavillonnaire
- Secteur en friche
- Desserte possible depuis la rue du chemin vert

Principes d'Aménagement

- Un accès sera créé depuis la rue du chemin vert
- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant

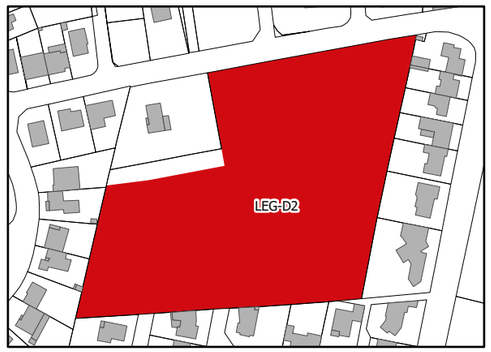
Programmation

Densité minimum de logements: 18 logements/Ha

Surface : 0,15 Ha

CHOLET agglomération

HABITAT — Secteur - LEG-D2-SAINT LEGER SOUS CHOLET



État des lieux

Secteurs retenus en densification

Caractéristiques environnementales

- Haies champêtres discontinues délimitant la parcelle (enjeu faible)

Occupation du sol et paysage

- Prairie de fauche sur la majeure partie du site
- Culture potagère (jardin domestique)

Caractéristiques urbaines

- Secteur situé à l'est du bourg, englobé dans l'enveloppe bâtie (bordé de quartiers pavillonnaires)
- Desserte routière longeant le site au nord (accès direct depuis la rue de l'etoile) et accès existant depuis l'allée des pruneliers

Enjeux

- Intégration des futures constructions dans le tissu pavillonnaire existant
- Préservation des haies bordant le site

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Des accès seront créés depuis la rue de l'étoile et depuis l'allée des prunelliers
- Une desserte en sens unique sera créée
- Des liaisons douces seront créées au sud-ouest et sud-est du secteur

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 habitations s'orienteront de préférence en direction du sud et du sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.
- L'aménagement de ce secteur se fera par tranches successives de telle sorte que ces dernières ne compromettent pas l'aménagement futur du reste de la zone.

Insertion paysagère

- Pas de mesure particulière

Insertion environnementale

- Pas de mesure particiulière

Programmation

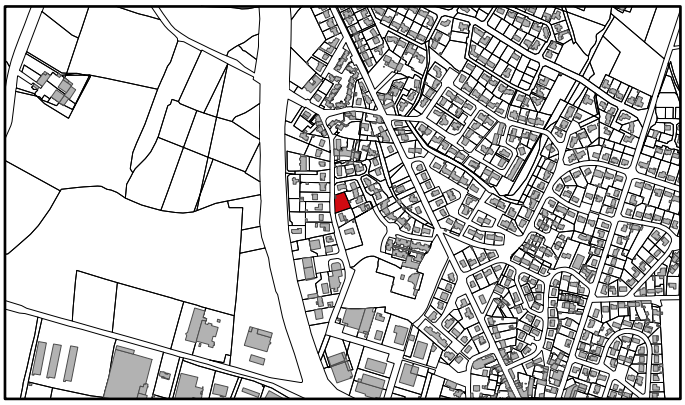
Densité minimum de logements: : 18 log/Ha

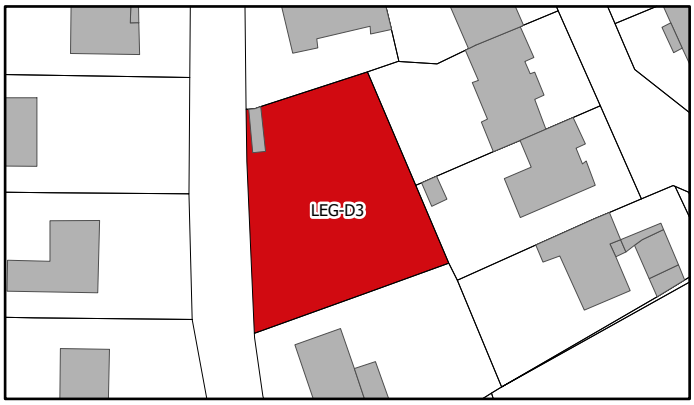
Pourcentage minimal de logement social : 25%

Surface: 1,63 Ha

HABITAT Secteur - LEG-D3-SAINT LEGER SOUS CHOLET

Localisation





État des lieux

- Localisation du secteur dans la partie ouest du centre-bourg
- Secteur situé dans un tissu urbain à dominante d'habitat
- Jardin privé
- Desserte possible depuis la rue des métiers

Principes d'Aménagement

- Des accès seront créés depuis la rue des métiers
- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant.

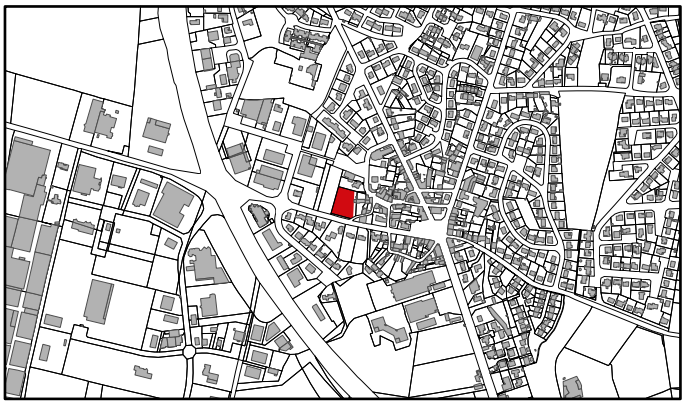
Programmation

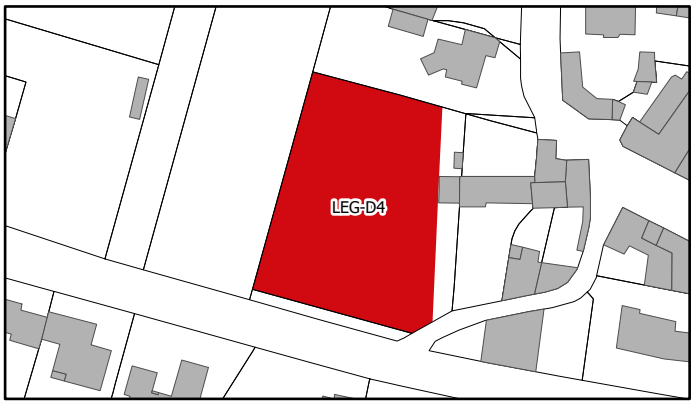
Densité minimum de logements: 18 logements/Ha

Surface : 0,10 Ha

HABITAT Secteur - LEG-D4-SAINT LEGER SOUS CHOLET

Localisation

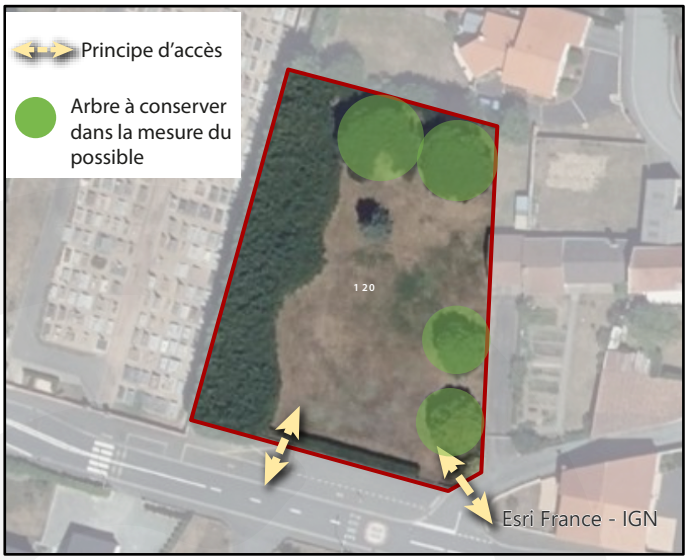




État des lieux

- Localisation du site dans le centre-bourg à proximité immédiate du cimetière
- Site arboré en bordure ouest et nord
- Présence d'un cône de vue sur l'église au nord du site
- Présence d'un arrêt de bus au sud du site
- Desserte possible depuis la rue de Bretagne

Principes d'Aménagement



- Des seront créés depuis la rue de Bretagne
- Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible
- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant

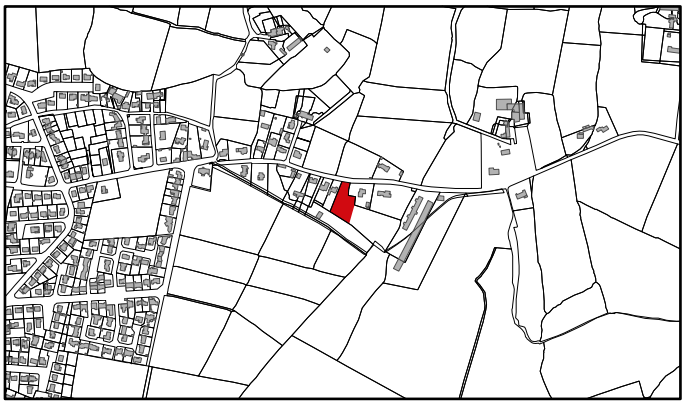
Programmation

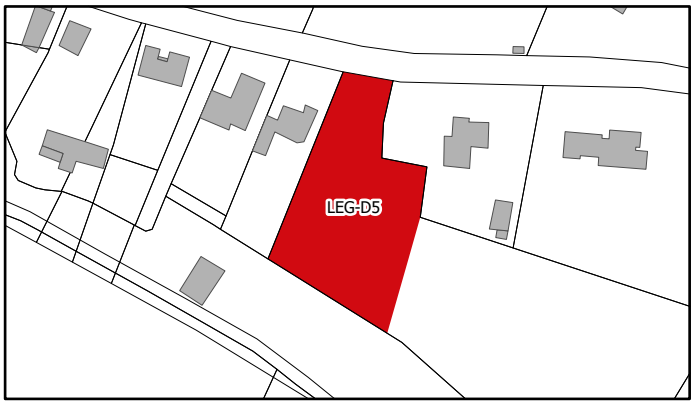
Densité minimum de logements: 18 logements/Ha

Surface : 0,23 Ha

HABITAT Secteur - LEG-D5-SAINT LEGER SOUS CHOLET

Localisation

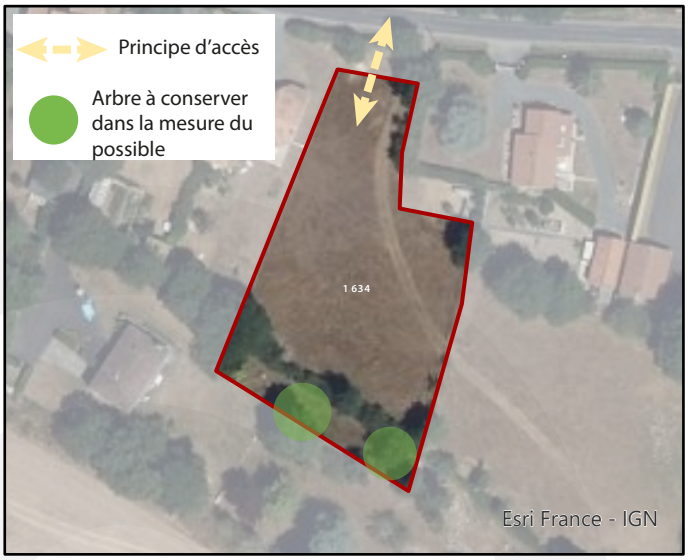




État des lieux

- Localisation du site en entrée de ville
- Site intégré à un tissu urbain discontinu (proximité de maisons individuelles et d'espaces cultivés)
- Prairie occupée par des moutons
- Desserte possible depuis la rue de l'étoile

Principes d'Aménagement



- Un accès sera créé depuis la rue de l'étoile
- Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible
- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant

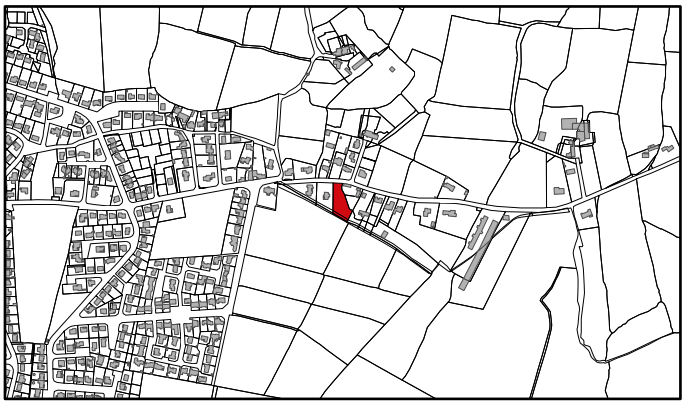
Programmation

Densité minimum de logements: 18 logements/Ha

Surface : 0,26 Ha

HABITAT Secteur - LEG-D6-SAINT LEGER SOUS CHOLET

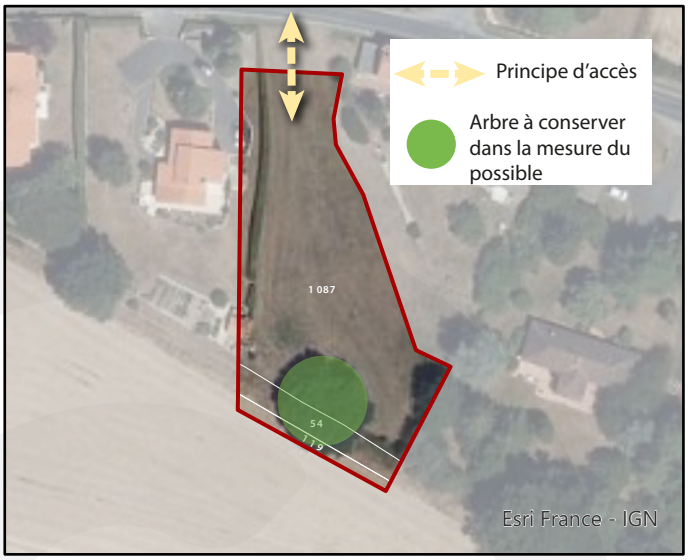
Localisation



État des lieux

- Localisation du site en entrée de ville est
- Site intégré au sein d'un tissu urbain pavillonnaire
- Prairie avec la présence d'un chêne (arbre remarquable) en fond de parcelle au sud du site
- Desserte possible depuis la rue de l'étoile

Principes d'Aménagement



- Un accès sera créé depuis la rue de l'étoile
- L'arbre existant sera conservé dans la mesure du possible
- Les constructions devront s'implanter qualitativement dans l'environnement architectural et paysager

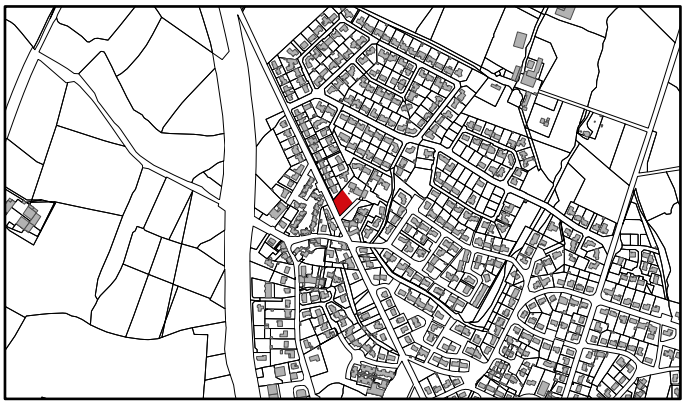
Programmation

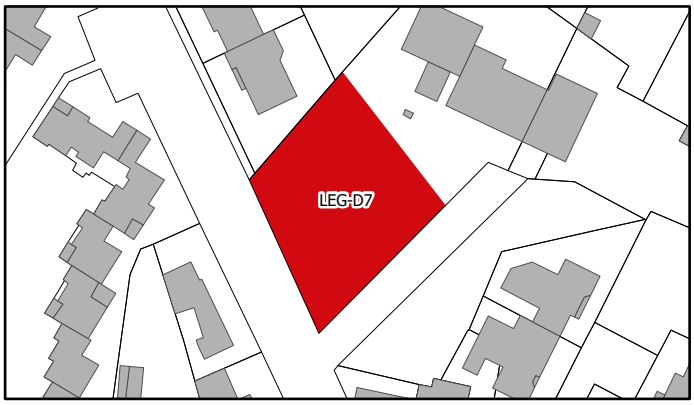
Densité minimum de logements: 18 logements/Ha

Surface : 0,21 Ha

HABITAT Secteur - LEG-D7-SAINT LEGER SOUS CHOLET

Localisation

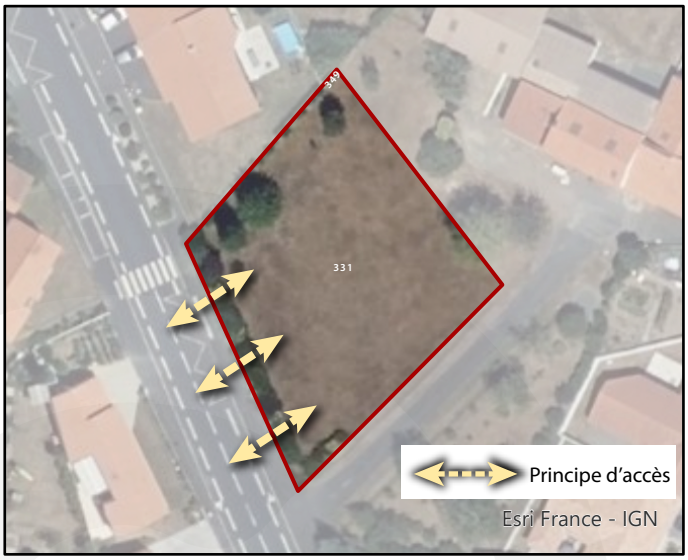




État des lieux

- Localisation du site à l'ouest de la commune
- Site présentant une haie domestique en bordure ouest
- Présence d'un arrêt de bus à l'ouest du site
- Desserte possible depuis la rue des Mauges

Principes d'Aménagement



- Des accès seront créés depuis la rue des Mauges à l'ouest du site
- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant

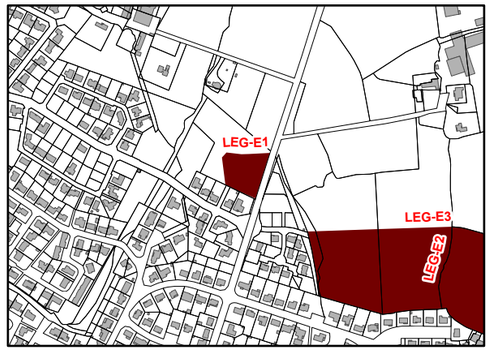
Programmation

Densité minimum de logements: 25 logements/Ha

Surface : 0,12 Ha

CHOLET agglomération

HABITAT — Secteur - LEG-E1-SAINT LEGER SOUS CHOLET



État des lieux

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

Caractéristiques environnementales

- Présence d'un cours d'eau au nord du site
- Haie champêtre pluristratifiée en limite est de la zone se prolongeant au nord du secteur

Occupation du sol et paysage

- Prairie de fauche avec la présence d'un petit bosquet au centre du secteur
- Secteur entouré d'une zone humide au nord et à l'ouest

Caractéristiques urbaines

- Site localisé en entrée de ville nord
- Accès possibles depuis le lotissement existant (véhicules et piétons)
- Zone à l'interface d'un quartier pavillonnaire et de la zone agricole
- Desserte possible depuis la rue du martineau au sud du site

Enjeux

- Intégration du bâti au tissu urbain existant
- L'aménagemant du site sera à adapter en prenant en compte la zone humide en contrebas du site
- Mise en valeur d'un point de vue paysager l'entrée de ville
- Préservation de la haie champêtre pluristratifée dans le but de maintenir le corridor de déplacement pour la biodiversité que cette dernière forme avec le cours d'eau présent au nord du site

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès sera créé depuis la rue du martineau au sud du site
- Une liaison douce sera intégrée au site

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
- Des stationnements visiteurs seront intégrés au site

Insertion paysagère

- La haie champêtre pluristratifiée présente en limite est du site sera à conserver, afin de réduire les nuisances liées à la D15 et de maintenir son rôle de corridor écologique

Insertion environnementale

- Pas de mesure particulière

Programmation

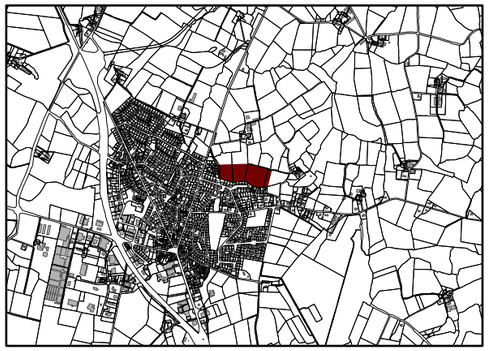
Densité minimum de logements: 18 log/Ha

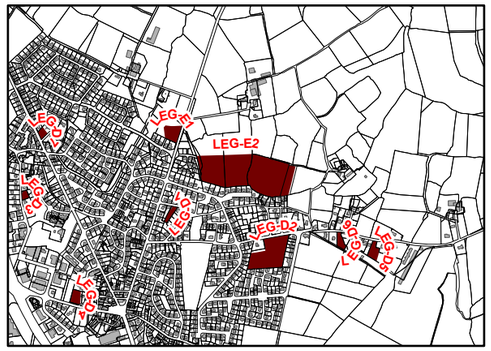
Surface : 0,41 Ha

Typologie de logements: Individuels
Pourcentage minimal de logement social : 25%
Rythme d'urbanisation envisagé: Court terme

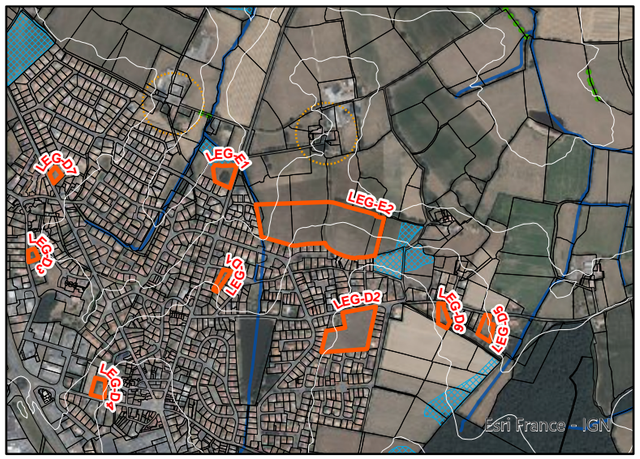
CHOLET agglomération

HABITAT — Secteur - LEG-E2-SAINT LEGER SOUS CHOLET





État des lieux



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

Caractéristiques environnementales

- Secteur ouest délimité à l'ouest et l'est par une haie champêtre pluristratifée
- Présence d'un cours d'eau s'écoulant en limite ouest du site
- Secteur délimité par une haie champêtre pluristratifiée au nord, à l'ouest et sur la partie sud est
- Proximité avec une zone humide en frange est du secteur

Occupation du sol et paysage

- Prairie de fauche
- Légère pente traversant le secteur d'est en ouest
- Covisibilité sur le château d'eau au sud de la zone

Caractéristiques urbaines

- Site à l'interface entre un quartier pavillonnaire au sud et l'espace agricole au nord
- Accès possible au site à l'ouest, rue Louis Gouraud
- Accès routier limité au secteur à l'est(éloignement des réseaux)

Enjeux

- Intégration du batî au tissu urbain existant
- Prise en compte des zones humides présentes en franges est et sud-est du secteur
- Préservation de la haie champêtre pluristratifée afin de maintenir un corridor de déplacement pour la biodiversité
- Gestion de l'accès au site (secteur sud-est)
- Phasage de l'opération en plusieurs tranches

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Un premier accès sera créé au nord-ouest du secteur depuis rue Louis Gouraud
- Un second accès sera créé au sud-ouest du secteur depuis rue des acacias
- Un troisième accès sera créé, si possible, au sud est du secteur

Formes urbaines et organisation du bâti

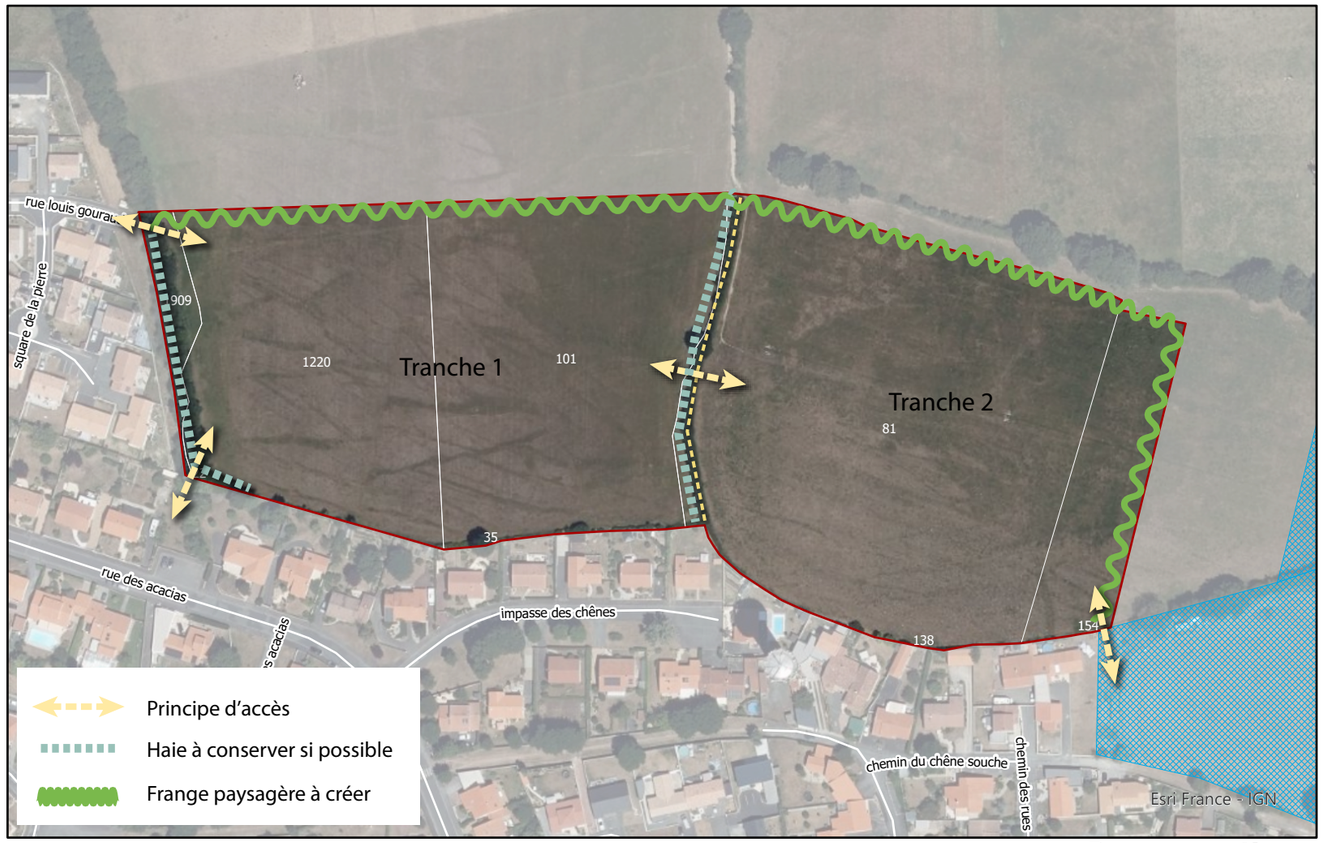
- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant.
- Les formes basses de bâti seront à privilégier afin de préserver une notion architecturale et paysagère
- L'aménagement de ce secteur se fera par tranches successives de telle sorte que ces tranches ne compromettent pas l'aménagement futur du reste de la zone
- Le site prévoira l'implantation de logements sociaux

Insertion paysagère

- Les haies présentes en bordure et au centre du site seront à préserver dans la mesure du possible
- Les franges paysagères existantes et inventoriées en tant qu'élément de paysage devront être conservées dans la mesure du possible
- Une frange paysagère sera créée au nord du site afin de marquer une séparation avec le milieu agricole
- Une réflexion sera portée pour l'intégration des mobilités douces

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 place en appliquant la séquence Éviter-Réduire-Compenser



Programmation

Densité minimum de logements: 18 logements/Ha
Pourcentage minimal de logement social: 25 %

Surface : 5,51 Ha

Typologie de logements: Individuels et/ou intermédiaires et/ou collectifs

Rythme d'urbanisation envisagé: Tranche 1 moyen terme et tranche 2 long terme

CHOLET agglomération

Équipement — Secteur - LEG-E3-SAINT LEGER SOUS CHOLET

État des lieux

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

Caractéristiques environnementales

- Présence d'une haie arbustive au sud-ouest du site

Occupation du sol et paysage

- Prairie de fauches

Caractéristiques urbaines

- Entrée de ville nord
- Site en frange d'un quartier pavillonnaire au sud et à l'est
- Nuisances sonores avec la présence de la D752 longeant le site à l'ouest
- Accès direct depuis la rue des Mauges

Enjeux

- Intégration d'un nouvel équipement public (cimetière)
- Valorisation d'une entrée de ville
- Maintien des haies de qualité en limite de secteur

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès sera crée via la rue des mauges à l'est du site

Formes urbaines et organisation du bâti

- L'implantation du cimetière devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant
- Des normes seront à établir, afin d'éviter un vis-à-vis trop présent avec les habitations environnantes

Insertion paysagère

- Les haies en limite ouest et sud du site seront préservées dans la mesure du possible

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

Programmation

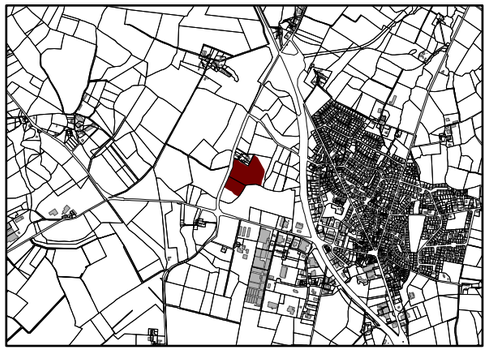
Surface : 0,78 Ha

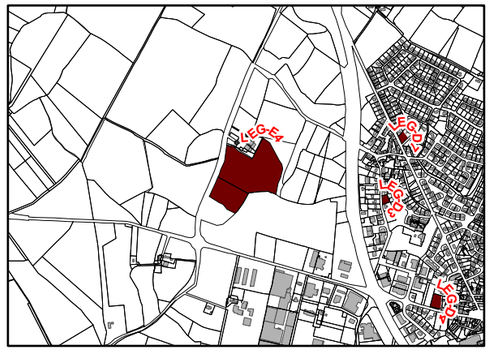
Rythme d'urbanisation envisagé: Moyen terme

CHOLET agglomération

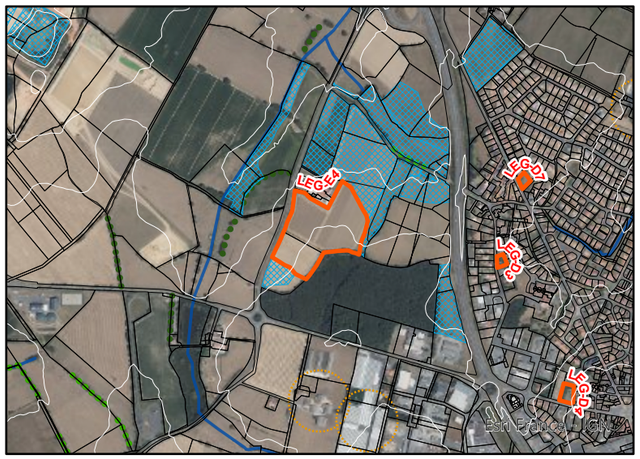
ECONOMIQUE

Secteur - LEG-E4-ST-LÉGER-SOUS-CHOLET





État des lieux



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

Caractéristiques environnementales

- Présence de haies bocagères en limite ouest et au centre du site
- Présence d'un espace boisé au sud-est du site

Occupation du sol et paysage

- Parcelles dédiées à la culture céréalière

Caractéristiques urbaines

- Secteur détaché du tissu urbain de la commune de Saint-Léger-sous-Cholet
- Desserte possible depuis la route de la vacherie à l'ouest du site

Enjeux

- Transition entre le site et les parcelles agricoles avec l'intégration d'éléments paysagers
- Préservation des haies existantes

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Des accès seront créés depuis la route de la vacherie à l'ouest du site

Formes urbaines et organisation du bâti

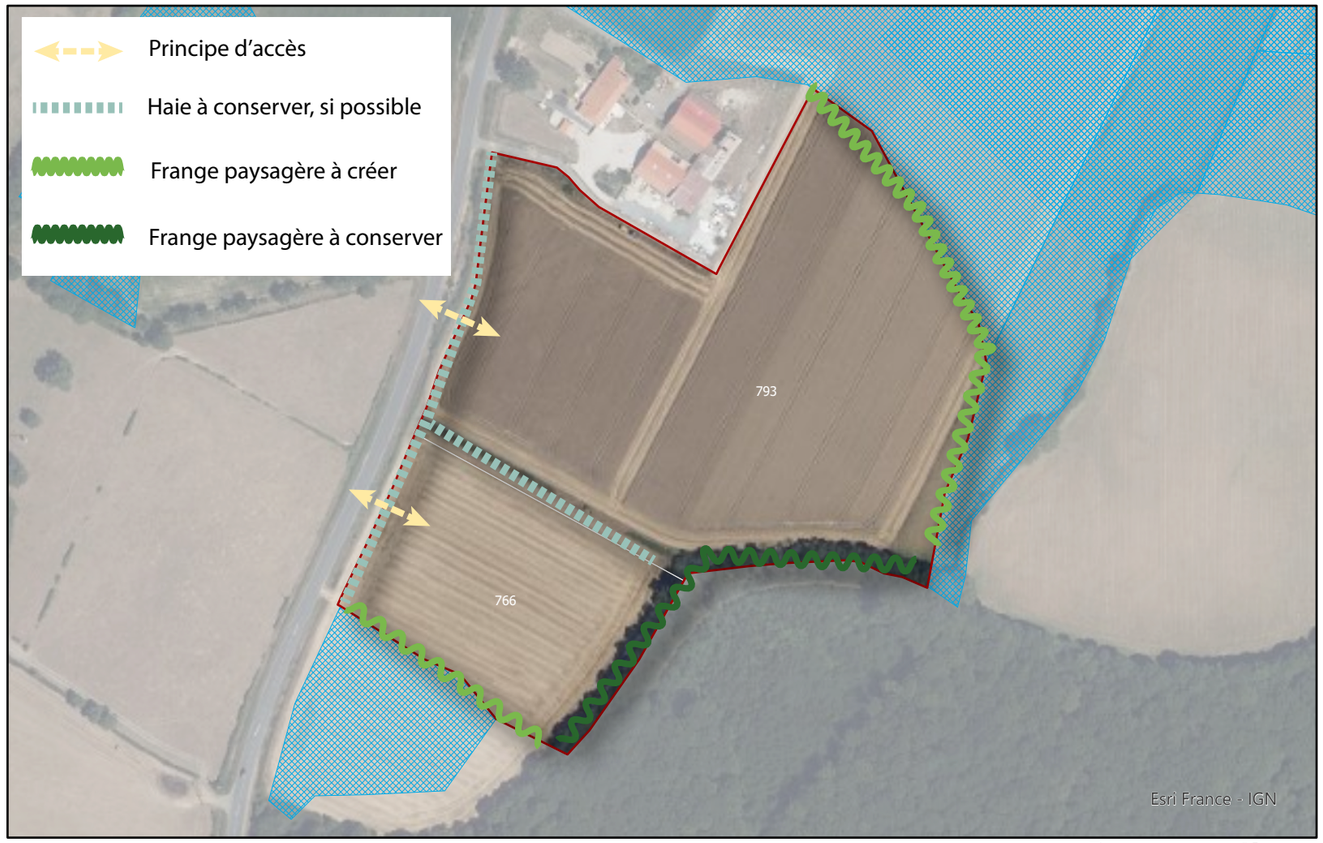
- Les constructions devront s'implanter qualitativement dans l'environnement architectural et paysager

Insertion paysagère

- Une frange paysagère sera à créer au nord-est et au sud du site, afin de marquer une sépération avec le milieu agricole
- La frange paysagère que compose le bois au sud-est du site sera à conserver
- Les haies bocagères présentes en limite ouest ainsi qu'au centre seront à conserver dans la mesure du possible en raison de l'accessibilité et des déplacements internes au site, des percements pour la voirie pouvant être réalisés

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 place en appliquant la séquence Éviter-Réduire-Compenser
- À proximité des habitations, le projet d'aménagement et les projets de construction devront porter une vigilance particulière à la préservation des nuisances potentielles vis-à-vis des habitations



Programmation

Surface : 5,48 Ha

Typologie d'activités : Industrie et/ou artisanat

Rythme d'urbanisation envisagé: Moyen terme