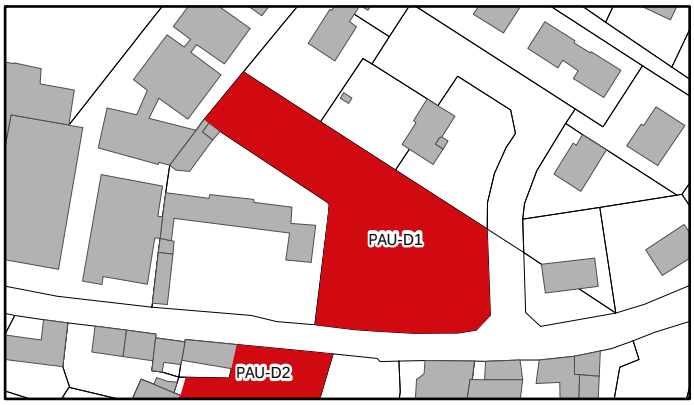
HABITAT Secteur - PAU-D1-SAINT PAUL DU BOIS

Localisation





État des lieux



- Localisation du secteur dans la partie est du bourg de la commune
- Secteur occupé dans sa partie sud par un bâtiment lié à une ancienne activité industrielle (friche) et la partie nord enherbée
- Secteur situé au sein d'un tissu urbain discontinu à vocation d'habitat. Proximité à des sites d'activités économiques et des services (école primaire, théâtre)
- Présence d'arbres ponctuels et d'une haie arbustive dans la partie nord du secteur
- Desserte possible depuis la rue de la source et/ou depuis la rue des blés d'or

Principes d'Aménagement



- Un accès sera créé depuis la rue des blés d'or

- Une liaison douce sera créée au nord-ouest du secteur

Programmation

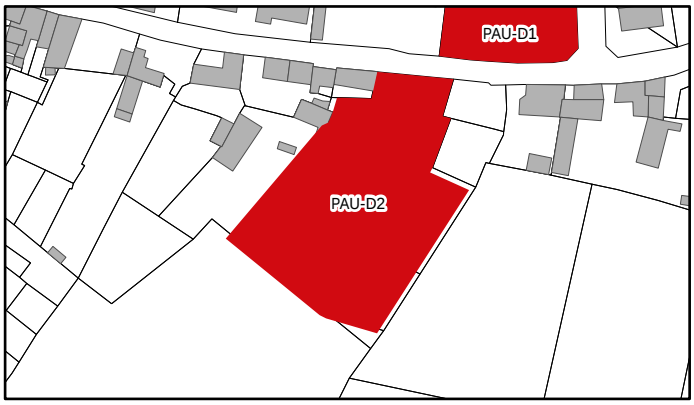
Densité minimum de logements: 14 logements/ha

Surface : 0,26 Ha

HABITAT Secteur - PAU-D2-SAINT PAUL DU BOIS

Localisation



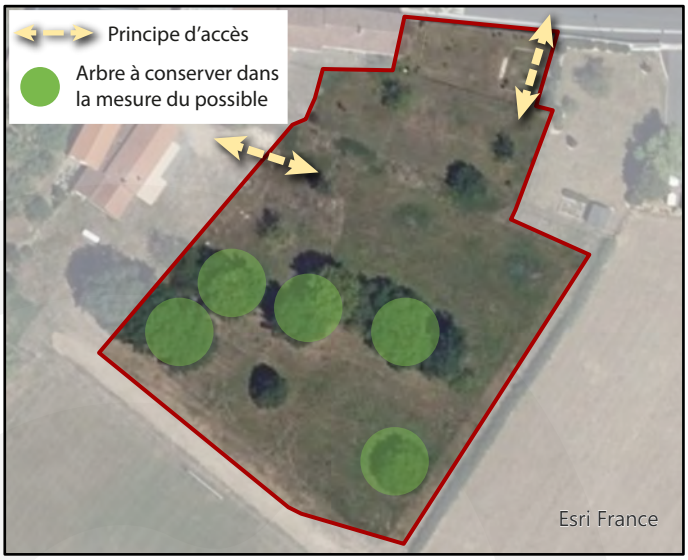


État des lieux



- Localisation du secteur dans la partie est du bourg de la commune
- Secteur situé au sein d'un tissu urbain discontinu à vocation d'habitat. Proximité à des sites d'activités économiques et des services (école primaire, théâtre)
- Secteur clôturé
- Présence d'arbres ponctuels et d'une haie champêtre délimitant la façade sud du secteur
- Desserte possible depuis la rue de la source

Principes d'Aménagement



- Des accès seront créés depuis la rue de la source et par le chemin existant au nord-ouest

- Les arbres et la haie champêtre 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: 14 logements/ha

Surface : 0,44 Ha

Habitat Secteur - PAU-D3-SAINT PAUL DU BOIS

Localisation



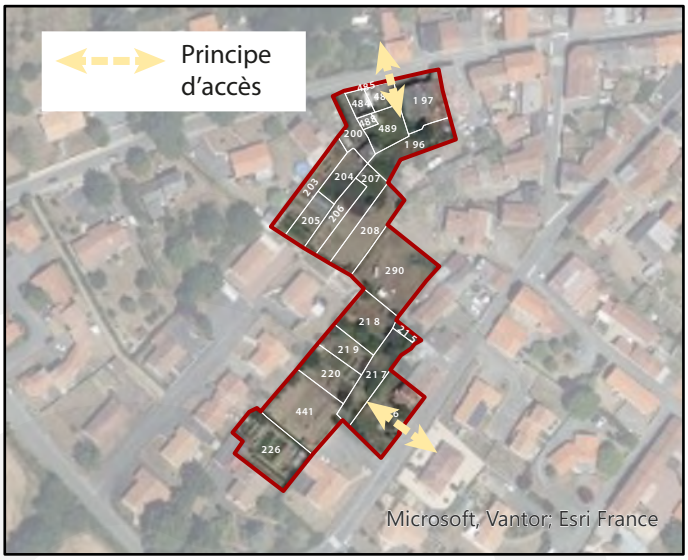


État des lieux



- Localisation du secteur dans la partie sud ouest du bourg de la commune
- Secteur situé au sein d'un tissu urbain discontinu à vocation d'habitat
- Secteur clôturé
- Présence de plusieurs jardins privés au sein du secteur
- Présence d'arbres ponctuels et de haies domestiques
- Desserte possible depuis la rue du bois d'Anjou

Principes d'Aménagement



- Deux accès seront créés depuis la rue du Bois d'Anjou et la rue du Moulin.

- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant.

Programmation

Densité minimum de logements: 14 logements/Ha

Surface : 0,62 Ha

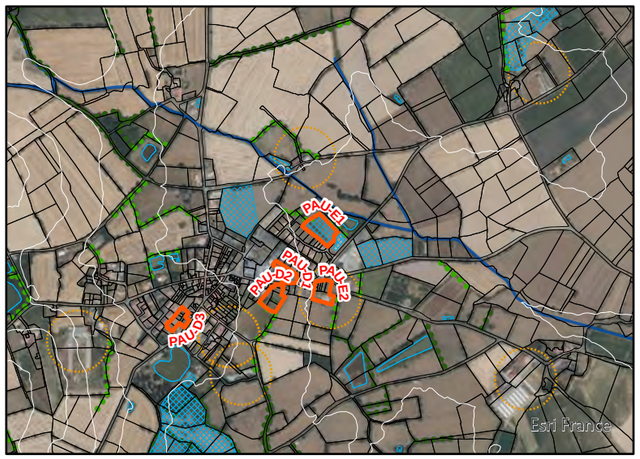
CHOLET agglomération

HABITAT — Secteur - PAU-E1-SAINT PAUL DU BOIS





État des lieux



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

Caractéristiques environnementales

- Présence d'une zone humide d'enjeu faible couvrant la totalité du secteur
- Présence d'une haie champêtre traversant le site et de deux haies bocagères délimitant les façades nord et est du secteur
- Proximité d'un plan d'eau localisé à l'est du secteur

Occupation du sol et paysage

- Secteur composé d'une prairie
- Proximité à un bassin d'orage
- Proximité à des parcelles agricoles

Caractéristiques urbaines

- Secteur intégré à un tissu urbain pavillonaire
- Desserte possible depuis la rue de l'eau vive

Enjeux

- Prise en compte de la zone humide présente sur le secteur par la mise en place de mesures de compensation
- Intégration du bâti au tissu urbain existant
- Valorisation d'une entrée de ville

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès sera créé par la rue de l'eau vive au sud du 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

Insertion paysagère

- La haie bocagère présente en limite nord du site sera à conserver dans la mesure du possible

Insertion environnementale

- Les zones humides et la haie bocagère 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 et/ou de la haie bocagère, des mesures de compensation seront à mettre en oeuvre en appliquant la séquence Éviter-Réduire-Compenser



Programmation

Densité minimum de logements: 14 log/Ha

Surface : 0,60 Ha

Typologie de logements: Individuels

Rythme d'urbanisation envisagé: Long terme

CHOLET agglomération

HABITAT — Secteur - PAU-E2-SAINT PAUL DU BOIS





État des lieux



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

Caractéristiques environnementales
- Jardin privé avec des arbres

Occupation du sol et paysage
- Manque de données environnementales sur la végétation

Caractéristiques urbaines
- Ancien site d'exploitation agricole
- Secteur intégré à un tissu urbain discontinu
- Proximité avec les services du centre-bourg

Enjeux
- Intégration du bâti au tissu urbain existant
- Valorisation d'une entrée de ville

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements
- L'accès par le site se fera par la rue de la source et/ou par le chemin existant sur le site relié à la route des coudriers au nord

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

Insertion paysagère
- Pas de mesure particulière

Insertion environnementale
- Pas de mesure particulière



Programmation

Densité minimum de logements: 14 logements/Ha

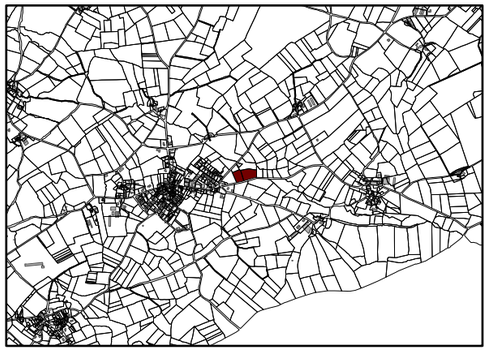
Typologie de logements: Individuels

Surface : 0,4 Ha

Rythme d'urbanisation envisagé: Court terme

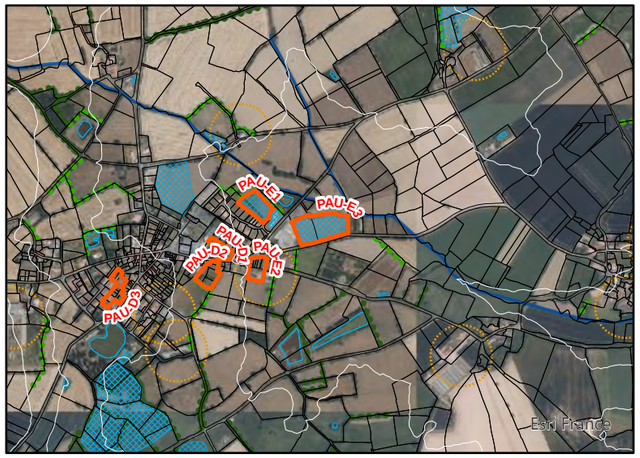
CHOLET agglomération

ECONOMIQUE — Secteur - PAU-E3-SAINT PAUL DU BOIS





État des lieux



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

Caractéristiques environnementales

- Présence d'une haie champêtre au sud et au nord-est du secteur
- Présence d'une zone humide sur l'ensemble du secteur

Occupation du sol et paysage

- Champ agricole présent sur l'ensemble du secteur

Caractéristiques urbaines

- Secteur situé à l'est de la commune de Saint-Paul du Bois
- Secteur situé à l'est de la zone d'activités du bourg
- Desserte possible depuis la D164 au sud du site

Enjeux

- Prise en compte de la zone humide sur le secteur par la mise en place de mesures de compensation
- Préservation de la haie au nord du secteur
- Valorisation d'une entrée de ville

Principes d'Aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

- Un accès sera créé au sud via la D164

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 à l'est du site, afin de marquer une séparation avec le milieu agricole
- La haie présente au nord sera à conserver
- La haie présente au sud sera à conserver dans la mesure du possible en raison de l'accessibilité au site

Insertion environnementale

- La zone humide et la haie 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 et/ou de la haie, 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 : 1,35 Ha

Rythme d'urbanisation envisagé : Moyen terme