

# RAPPORT DE PRESENTATION

## Lotissement « Les Rouillères » »



Département de la VENDEE  
 Commune de LA CHAPELLE PALLUAU  
 --ooOoo--  
 Lieu-dit « Les Rouillères »  
 PLANS DE SITUATION

Commune rurale, située à proximité des deux pôles urbains d'importance ( La Roche sur Yon et Challans), et très proche d'AIZENAY disposant d'équipements scolaires (un collège et très prochainement un lycée), la commune se doit de proposer, à son initiative, des terrains constructibles afin de pallier un nombre insuffisant de nombre de permis de construire ces dernières années ( 4 en moyenne).

La commune doit proposer une offre appropriée de logements à de jeunes ménages avec enfants constituant généralement et principalement les demandeurs en terrains constructibles.

Le projet est indispensable pour contribuer à atteindre les objectifs du PLH de 10 logements créés par an et permettre de pérenniser les équipements structurants de la Commune (Bibliothèque, école privée, restaurant scolaire et terrains de sport).

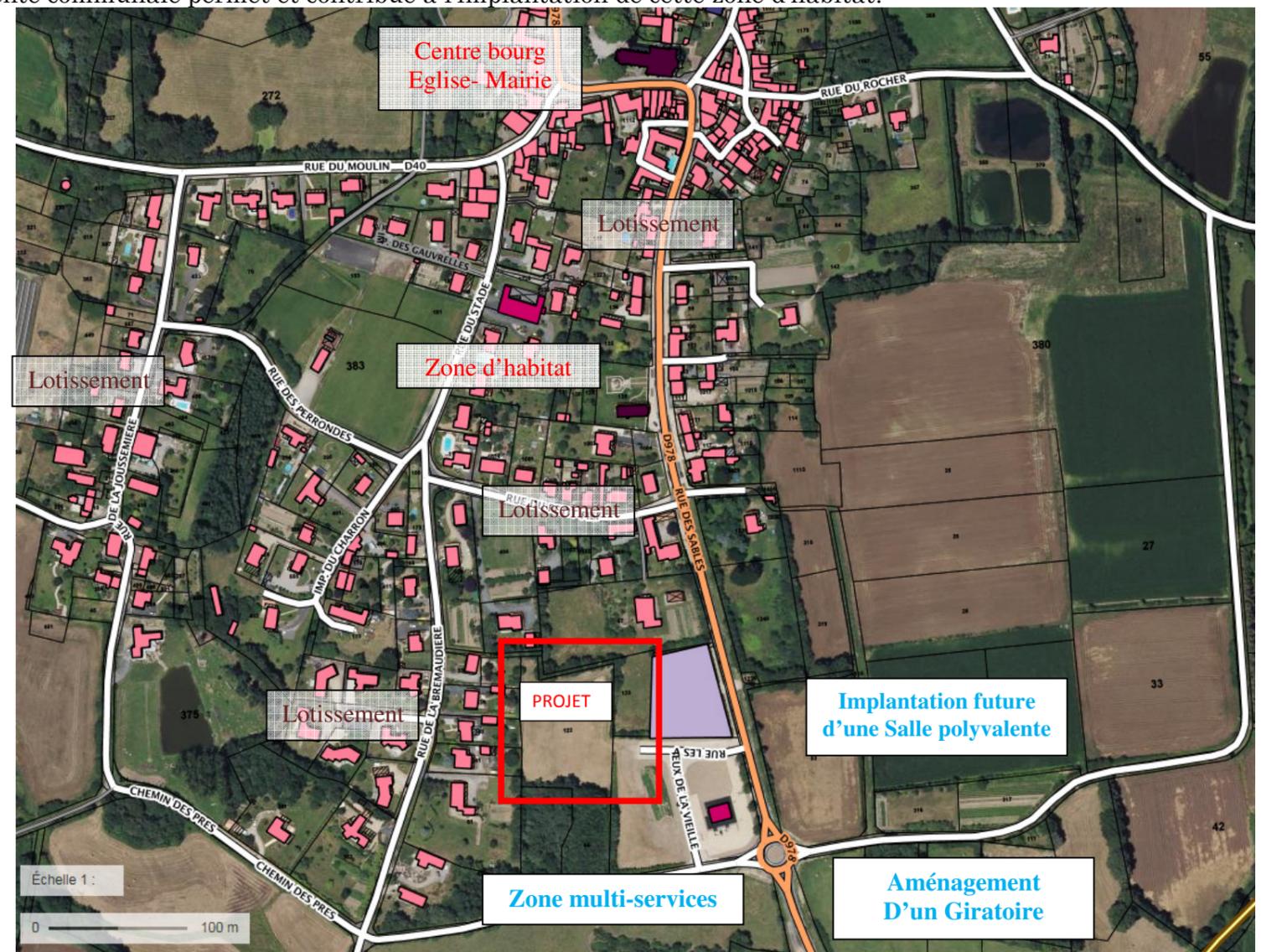
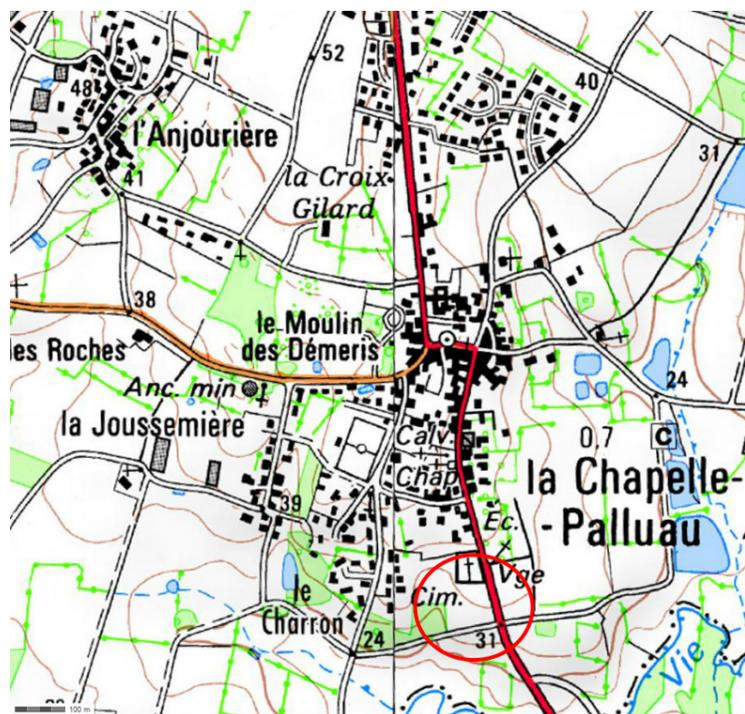
L'opportunité d'un aménagement en entrée de bourg (création d'un giratoire, implantation d'un commerce multiservices (bar restaurant avec éventuellement tabac, point de presse, épicerie, boulangerie), et l'implantation future de la nouvelle salle polyvalente communale permet et contribue à l'implantation de cette zone d'habitat.

### Situation géographique

La Chapelle-Palluau est une commune rurale de Vendée de 1301 hectares dont les limites sont constituées de rivières : la Vie et ses affluents, la petite Boulogne et le Sermarin.

A égale distance de Challans et de la Roche sur Yon (25 minutes), également à 30 minutes de la côte, La Chapelle Palluau est située sur l'axe AIZENAY – LEGE (RD n° 978).

La commune compte 956 habitants. Elle est rattachée à la Communauté de communes de Vie et Boulogne et on y cultive l'art de vivre avec la nature...



Visualisation de la partie sud du village

## II – DIAGNOSTIC – Analyse des Données

### 1) LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

Le lotissement est situé en agglomération, en périphérie sud du village

limité

-à l'est:

par le cimetière

-au sud :

- par une zone multiservices

- et une zone naturelle,

-à l'ouest:

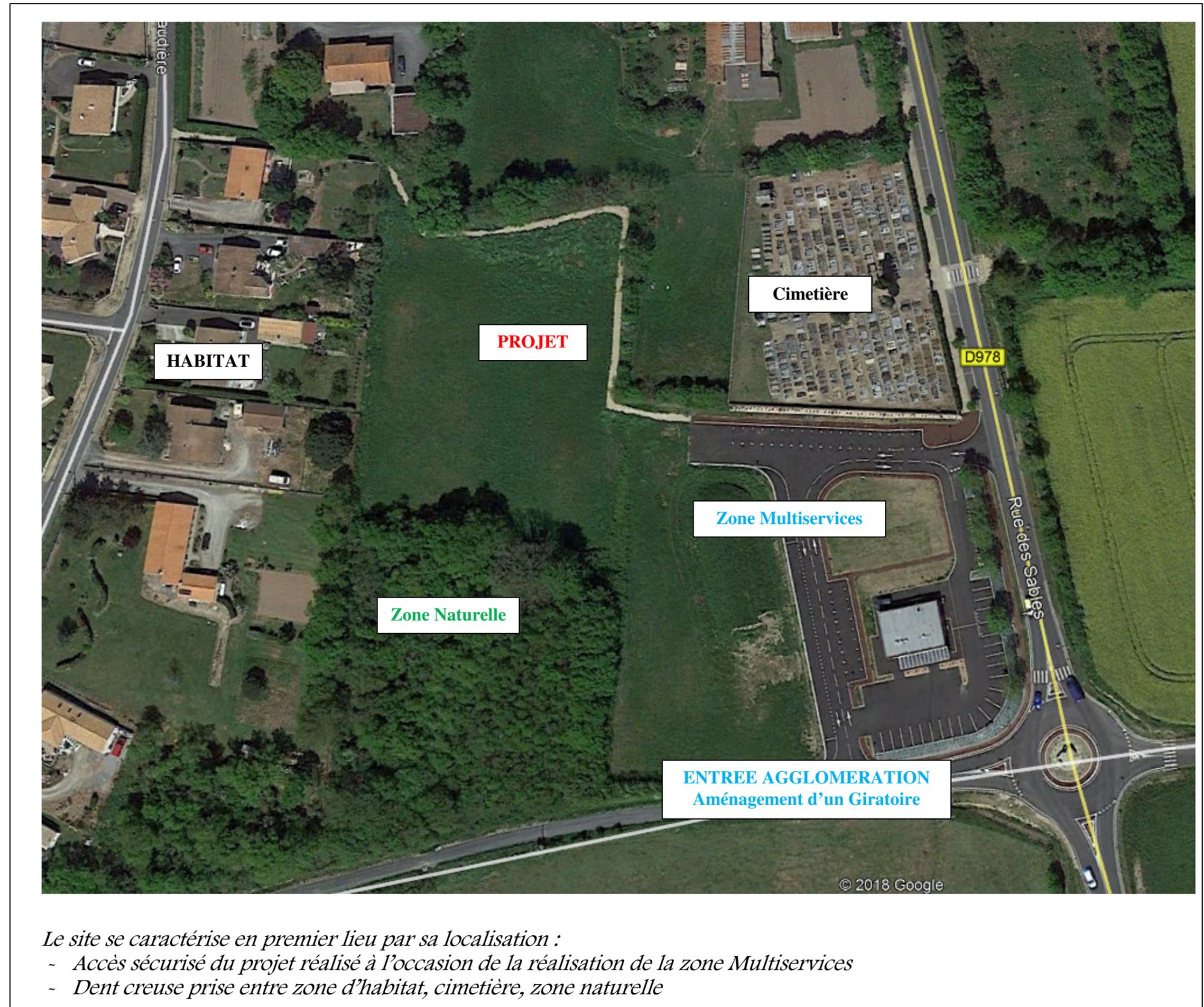
par une zone d'habitat

-au nord :

par le restant de la zone à urbaniser

(propriété privée : pas de volonté du propriétaire à l'urbaniser)

Dès lors que l'implantation d'une telle zone n'est pas possible dans le centre du bourg, son emplacement et sa cohérence dans l'aménagement de l'entrée du bourg justifie son aménagement



## 2) SITUATION ADMINISTRATIVE ET JURIDIQUE

### CADASTRE

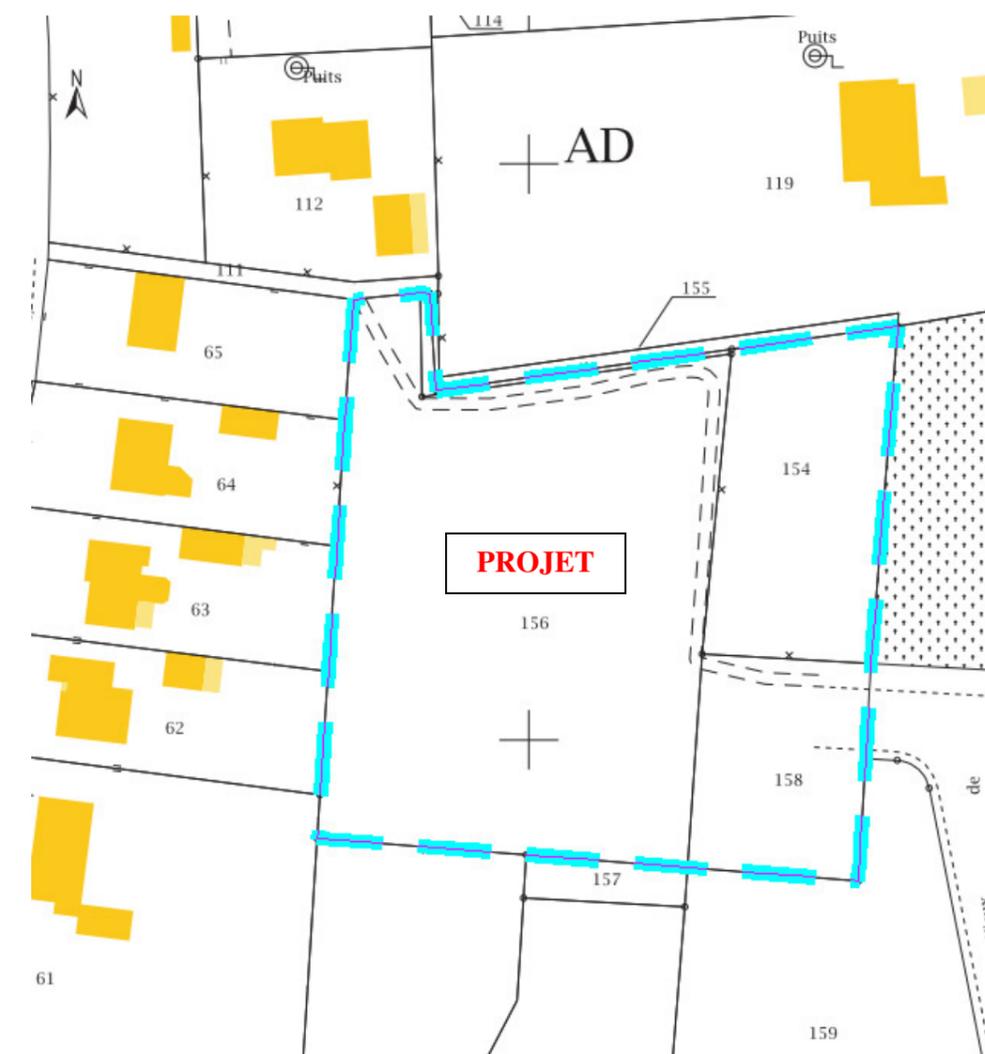
Le lotissement est situé sur

la Commune de LA CHAPELLE PALLUAU (VENDEE)  
Lieu dit « Les Rouillères »

sur **les** parcelles cadastrées  
Section **AD** sous les numéros **154,156 et 158**

superficie de la propriété communale en zone 1AU : **83 a 80 ca.**

superficie de l'aménagement : **83 a 80 ca.**



Le terrain est actuellement

**la propriété de la Commune**  
**( AD n° 156 et 158)**

**et la propriété de M. et Mme ROUSSEAU Ernest**  
**( AD n° 154)**

Sur décision du Conseil Municipal, avec l'accord du vendeur,

**la Commune, lotisseur** est en compromis de Vente  
pour l'achat de la parcelle de M. et Mme ROUSSEAU

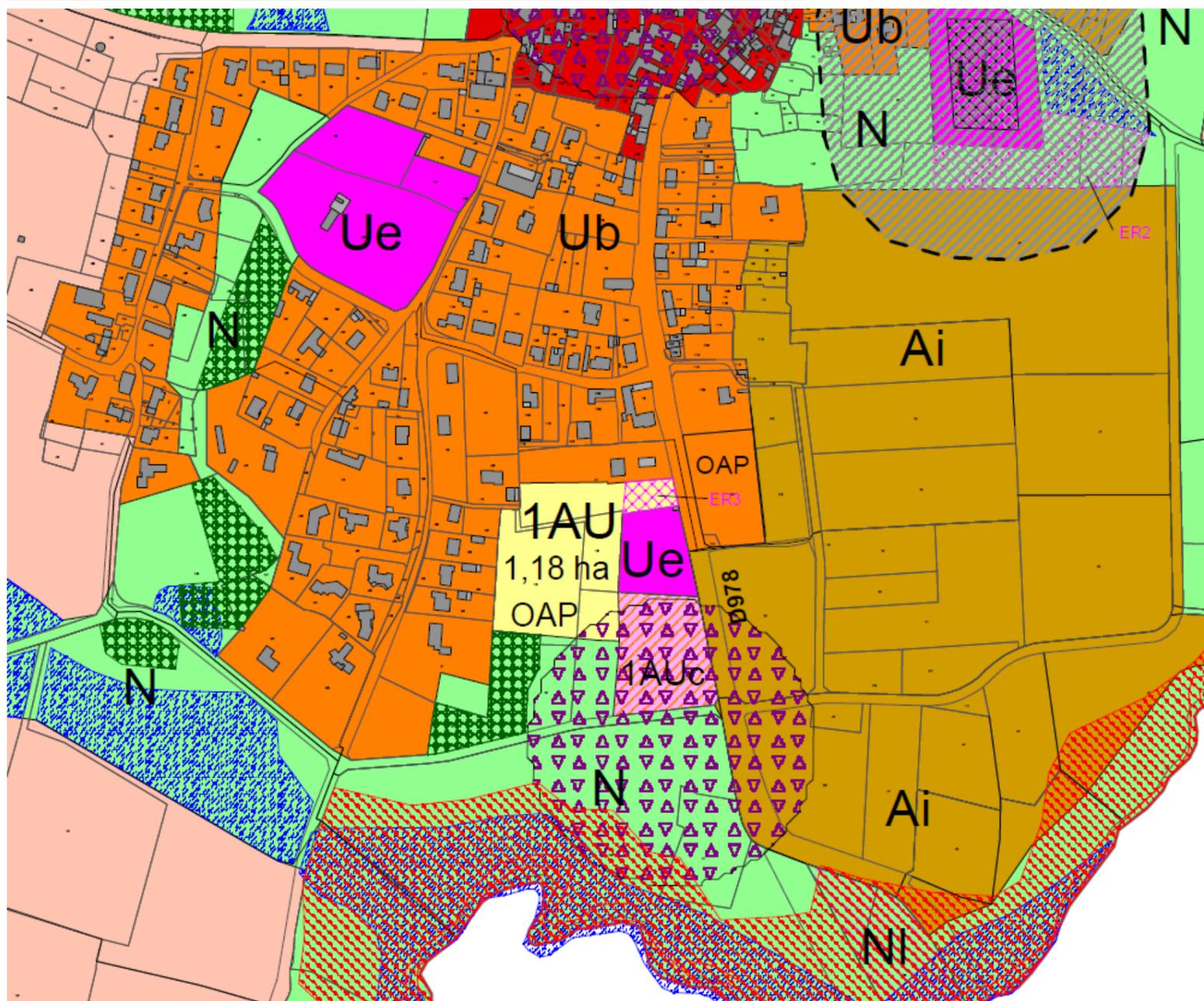
**REGLEMENT D'URBANISME**

L'opération est située **dans la zone 1AU** du PLU de la commune de LA CHAPELLE PALLUAU.

*Les zones 1 AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Création et ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU par modification n° 2 du PLU afin de permettre l'urbanisation de la globalité de la zone 2AU des Rouillères*

P.L.U.	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du PLU	6 octobre 2010	24 juillet 2013	12 mars 2014
Modification n°1	4 septembre 2014	-----	19 février 2015
Modification n°2	7 Avril 2016	-----	06 octobre 2016



**Légende carte**

- Zone de sensibilité archéologique
- Zones humides
- Haies à protéger au titre de la Loi Paysage (127-1-5.7° du CU)
- emplacement réservé
- espace boisé classé
- limitations particulières d'implantation des constructions
- Zone inondable

OAP: Orientation d'Aménagement et de Programmation

**Légende**

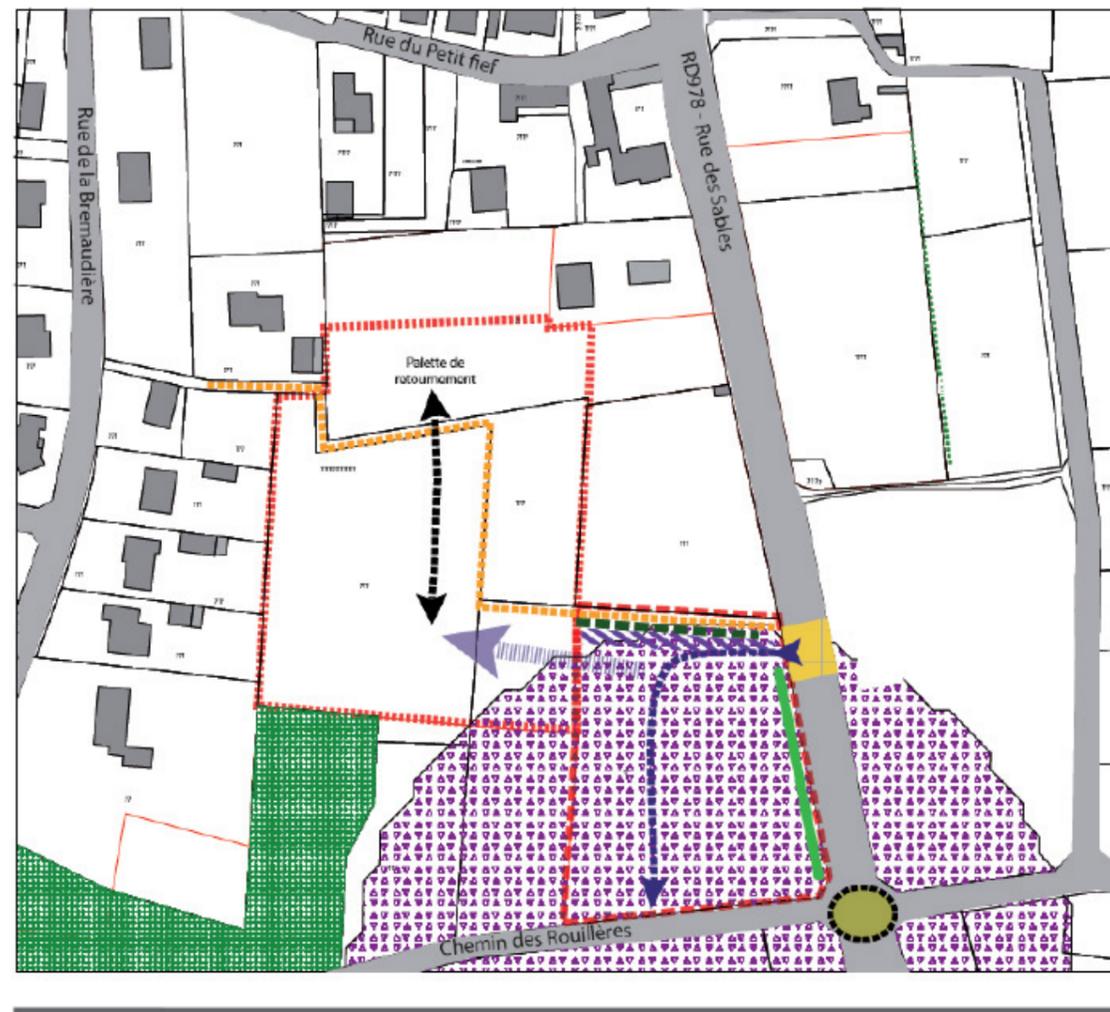
- Ua : Centre ancien
- Ub : Urbanisation périphérique
- Ubh : Secteur urbanisé
- Ubhr : Secteur urbanisé présentant du bâti ancien
- Ue : Secteur d'équipements d'intérêt collectif
- Uz : Secteurs d'activités économiques
- 1AU : Zone à urbaniser ouverte
- 1AUc : Zone destinée à l'accueil d'activités multiservices
- 2AU : Zone à urbaniser fermée
- 2AUz : Zone à urbaniser dédiée à l'accueil d'activités
- A : Zone agricole
- Ah : Secteur d'habitat dispersé en zone agricole
- Ai : Zone agricole inconstructible
- N : Zone naturelle
- Ne : Secteur d'équipement en zone naturelle (bassin d'orage)
- Nh : Secteur d'habitat dispersé en zone naturelle
- NI : Zone de loisirs

## 4 - Zone 1AU et 1AUc des Rouillères

### >Orientation d'Aménagement et de Programmation

#### Orientation d' Aménagement

LA CHAPELLE PALLUAU - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : Zone 1AU et 1AUc des Rouillères



LEGENDE - Orientations d'aménagement

- Périmètre zone 1AUc - accueil d'activités multiservices
- Périmètre zone 1AU (habitat)
- Principe de desserte - emplacement indicatif
- Principe de circulation en sens unique emplacement indicatif
- Principe d'anticipation de la desserte de la zone 2AU (logements) - emplacement indicatif
- Possibilité de création de places de stationnement mutualisées avec le cimetière
- Principe de création d'un accès sécurisé sur la rue des Sables (RD978) - emplacement indicatif
- Principe de création d'une liaison douce - emplacement indicatif
- Principe de création d'un giratoire en entrée de ville permettant de sécuriser les déplacements (circulation de poids-lourds)
- Principe de plantation d'une haie et d'une bande paysagère (le tout = 2m de largeur) afin de créer un écran paysager entre le cimetière et la zone 1AUc.
- Principe de création d'une bande paysagère de 2 à 3m de largeur permettant d'intégrer le projet dans son environnement tout en soignant le traitement de l'entrée de ville.
- Zones de sensibilité archéologique



#### Ci-joint l'orientation d'aménagement et de programmation

*L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.*

*Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.*

- Le secteur 1AU de 1.18 ha est destiné à accueillir une opération d'habitat qui respectera une densité minimale de 15 logements / ha. L'opération devra comporter au moins 20% de logements sociaux.

- L'accès du site sera réalisé à partir de la voie de desserte du pôle Multiservices. Le projet présentera une voie de desserte interne avec palette de retournement au nord

- Une liaison douce sera créée d'ouest au Sud et permettra de rejoindre le pôle multiservices depuis la Rue de la bremaudière.

- L'Opération viellera à préserver les sujets arborés existants les plus intéressants.

### 3) PRESENTATION DU TERRAIN

#### LA TOPOGRAPHIE

Le site est un versant exposé Sud de pente nord sud constante d'env. 6 %

Avec une ligne de thalweg nord sud à l'axe de la parcelle AD n° 156

L'altitude du terrain varie de 38.30 (nord) à 30.80 m (sud)

La rue du pôle multiservices, rue les vieux de la vieille à l'altitude de 34m00 est à l'altitude moyenne du terrain

#### L'HYDROLOGIE

Pas de Présence de fossé.

Ligne de thalweg nord sud à l'axe de la parcelle AD n° 156

#### L'URBANISATION DU SITE

Constructions à l'ouest et au nord en limite immédiate du projet

Le cimetière avec son mur d'enceinte en périphérie du lotissement constitue et apporte une sensation de construction et d'urbanisation.

#### LA VEGETATION

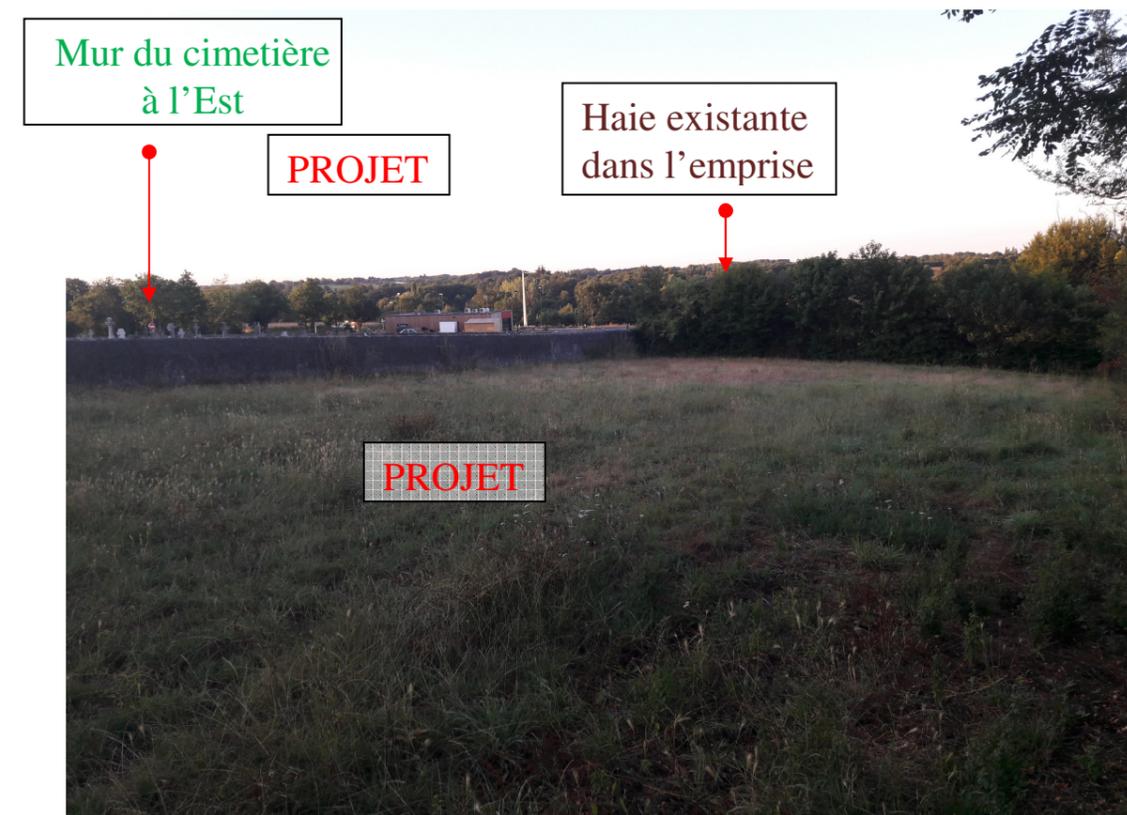
Le terrain est constitué de 2 Parcelles en Herbe séparées d'une haie sans éléments caractéristiques (seul 1 frêne dans une haie de ronces)

Existence d'une haie périphérique au nord immédiat du projet avec des sujets distinctifs intéressants, conservée par le propriétaire du terrain

Existence de bois au sud immédiat du projet



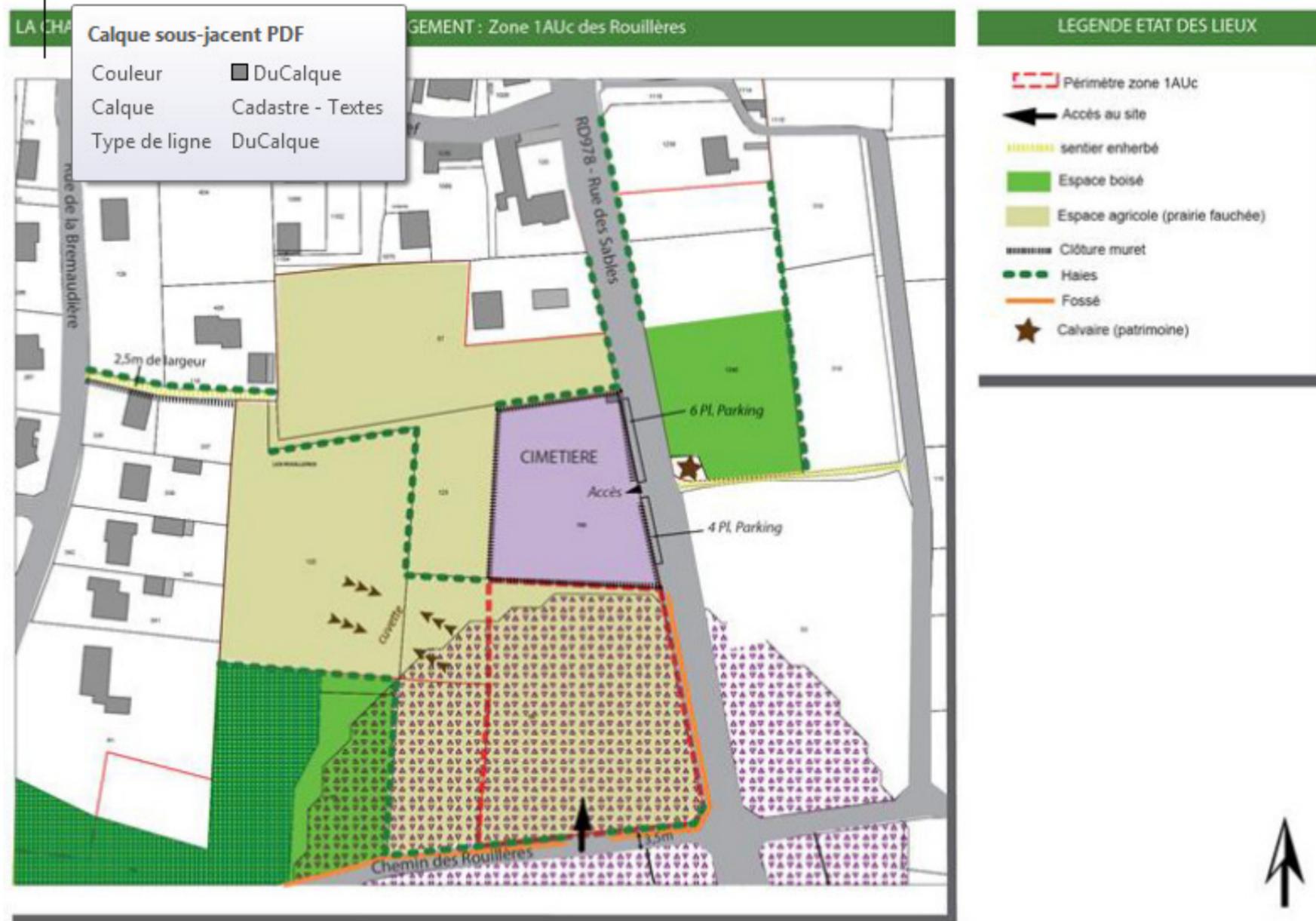
Parcelle Est en Herbe



*Etat des lieux urbain et paysager sous forme cartographiée associé donnant lieu à la définition d'enjeux généraux d'aménagement devant servir de base à la définition des orientations*

## 4 - Zone 1AUc des Rouillères

>Etat des lieux



**4) ACCESSIBILITE DU LOTISSEMENT**

**ACCES ROUTIERS ACTUELS**



**LA RUE LES VIEUX DE LA VIEILLE :**

Voie de Desserte du Pôle Multiservices

- Réalisée par la réalisation de la zone
- Attente pour la desserte du Lotissement

Chemin à faible trafic sécurisant l'entrée / sortie du lotissement sur le réseau Routier



**ACCES SECURISE SUR LA ROUTE DEPARTEMENTALE N° 978 :**

*RD n° 978 : Axe principal de la Commune  
Route entre AIZENAY et LEGE via PALLUAU  
Route à fort trafic*

*Réalisation d'un Giratoire en entrée d'agglomération*

*Accès du lotissement depuis la voie du Pôle multiservices :*

- *Entrée uniquement depuis RD 978*
- *Entrée Sortie sur Voie communale*

**LA ROUTE DEPARTEMENTALE N° 978**



**LIAISON DOUCE**

Réalisation d'une liaison Douce :

Une liaison douce sera créée d'ouest au Sud et permettra de rejoindre le pôle multiservices depuis la Rue de la brémaudière et inversement

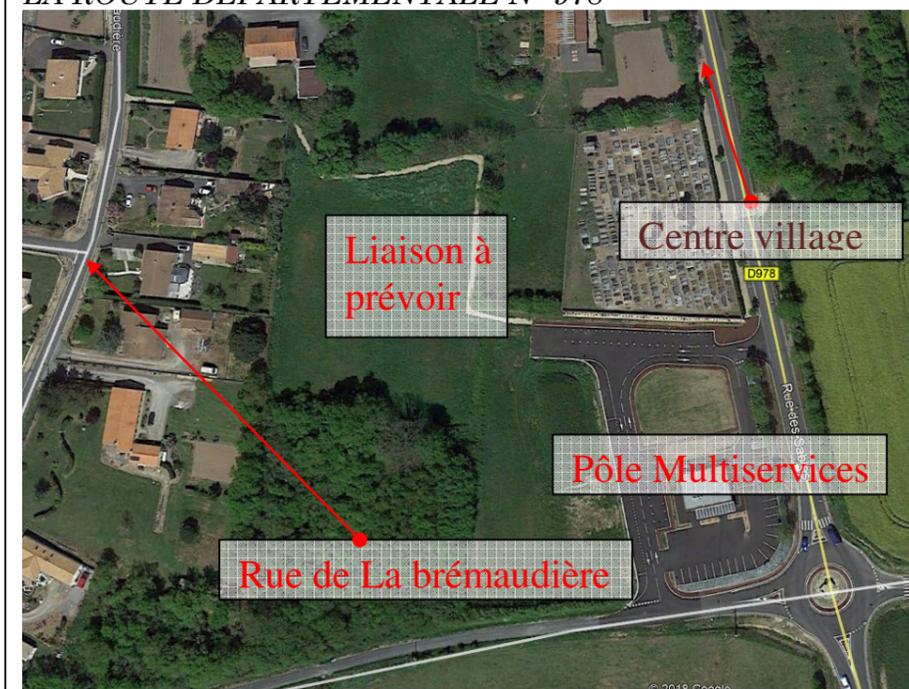
Liaison à réaliser depuis chemin existant accédant rue de la brémaudière A l'EST :



A la zone Multiservices A l'OUEST :



LA ROUTE DEPARTEMENTALE N° 978



## 5) DESSERTE EN RESEAUX

### *ELECTRICITE – France TELECOM*

*Le réseau public d'électricité et des Télécommunication existe le long de la Route départementale n° 978 et a été reconduit lors de la réalisation du Pôle multiservices.  
Le réseau d'électricité sera insuffisant pour desservir le projet. La mise en place d'un transformateur est nécessaire*

### *EAU POTABLE –*

*Le réseau d'eau Potable sera desservi par un réseau réalisé lors de l'aménagement du pôle multiservices.*

### *DEFENSE INCENDIE*

*Un Poteau incendie normalisé a été implanté à l'entrée du lotissement.*

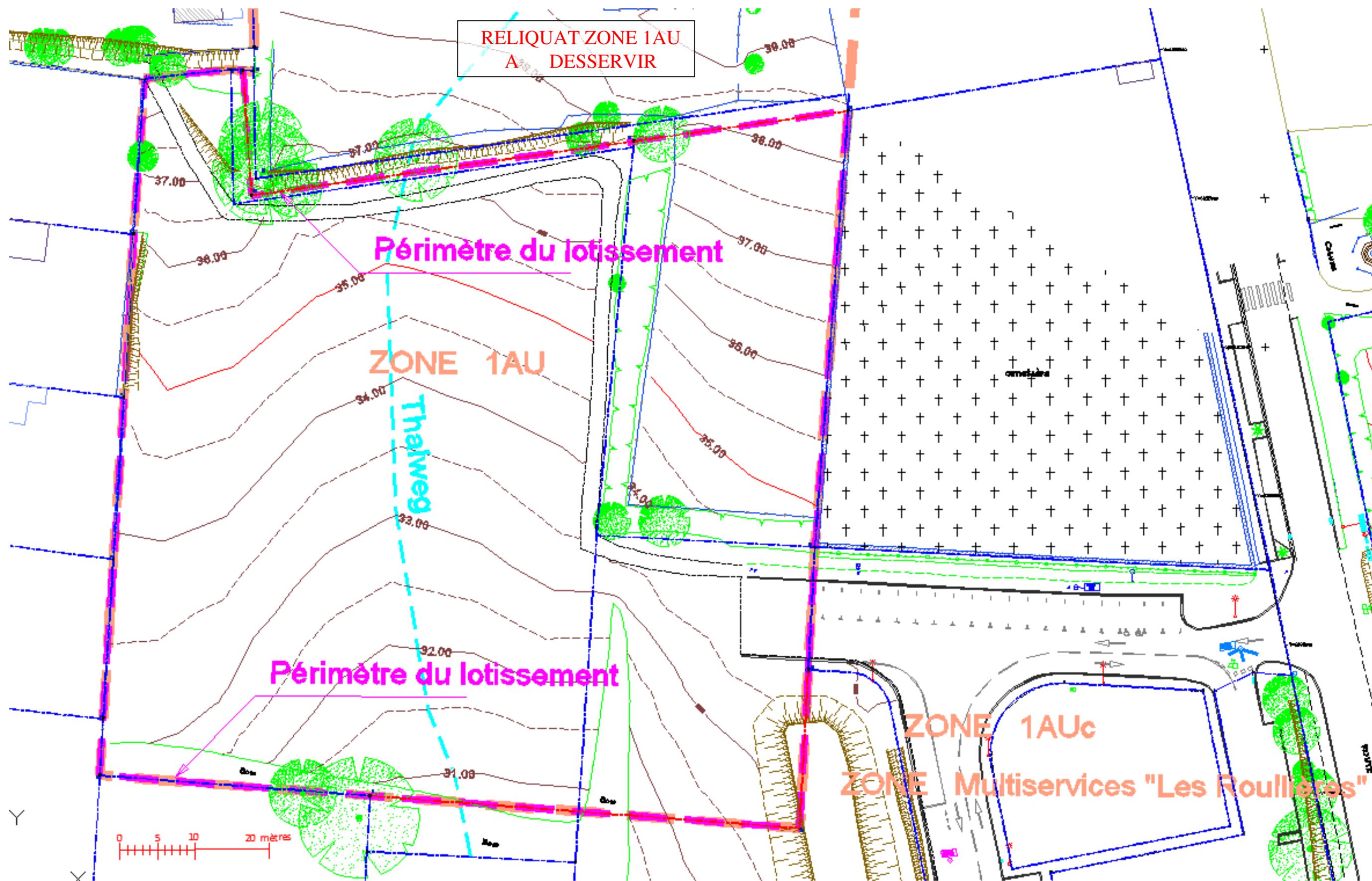
### *EAUX PLUVIALES*

*Pas de Dossier au titre de la loi sur l'eau (surface <1ha)  
Existence d'exutoires lors de la réalisation du pôle multiservices*

### *ASSAINISSEMENT*

*Le projet sera desservi au droit du projet par une conduite réalisée en gravitaire dans l'emprise du chemin des Rouillères se raccordant à la station de refoulement existante au carrefour Chemin des Rouillères - rue de la Brémaudière*

6) PLAN D'ETAT DES LIEUX



# PROJET

## 2) OBJECTIF ET PARTI D'AMENAGER

*CONCEPTEUR : Le Lotisseur, la Commune a chargé la SAET Bureau d'Etudes de réaliser le projet du lotissement d'habitations*

*Il s'agit d'une opération de lotissement portant sur la création d'un projet d'Aménagement*

**de 11 lots**, destinés à la vente de surfaces comprises entre 223 m<sup>2</sup> et 677 m<sup>2</sup>,

**de 1 Ilot**, destiné à la construction de 3 à 4 logements sociaux (Satisfaisant les 20% de logements sociaux) avec création d'une voie interne de desserte et Espaces verts.

*Le périmètre de la zone est compris dans la Zone 1AU. Le reliquat desservi depuis la nouvelle voie pourra faire, suivant la demande, l'objet d'un nouvel aménagement futur.*

*Ces lots pourront recevoir uniquement des constructions à usage d'habitation.*

*Il n'y aura pas possibilité d'implanter des constructions à usage artisanale ou industrielle*

*La densité moyenne brute pour l'enveloppe du projet est de 17-18 logements hectare supérieur à la densité de 15 logements / ha préconisé*

*Le lotisseur propose un aménagement d'une zone relativement localisée justifié par la maîtrise du foncier*

*Une réflexion a déjà été menée avec tous les services concernés pour mener à bien ce projet, lors de la modification du PLU en 2016, et après la réalisation du pôle multiservices..*

*Ceci se traduit principalement dans le plan de composition:*

- Une trame viaire à mettre en place :
  - Définir l'Accès principale au pôle multiservices
  - Exclure toute voie en impasse sans retournement
  - Desservir le reliquat de la zone 1AU
- Une trame paysagère à respecter :
  - Prévoir une bande paysagère le long du cimetière afin de créer un écran paysager entre le cimetière et la zone
  - Préserver et Mettre en valeur la haie paysagère au nord
  - Rétablissement de la liaison Douce

*Dans un souci qualitatif , architectural , paysager et environnemental, le lotisseur a souhaité également responsabiliser les acquéreurs en leur soumettant la réglementation du PLU telle qu'elle a pu être mise en place à la modification de celui-ci.*

*Ce lotissement sera dénommé : « **Les Rouillères**», par référence au nom porté à la zone dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.*



## 1) La Voirie

### Voie principale :

C'est la voie nouvelle privilégiant le sens unique de circulation dans le sens des aiguilles d'une montre.

Largeur de chaussée 4m00 et 5m00 avec caniveau central ou désaxé.

Elle sera bordée d'une allée piétonne de 1m50 de largeur sur tronçon Est et Nord

La structure de la voie sera dimensionnée pour permettre la circulation des véhicules susceptible d'utiliser cette voie

### *Aires de stationnement*

Les emplacements de stationnement prévus dans l'espace commun sont :

- 7 stationnements pour Véhicules Légers sont prévus dont 1 PMR

Rappel, des emplacements de stationnements existants du cimetière peuvent être mutualisés avec le stationnement des visiteurs du lotissement.

### *Accès aux lots*

Imposé par sa localisation définie sur le plan PA4. Les Accès aux lots seront autorisés par la voie nouvelle

## 2) Les réseaux

### *Eau potable :*

Le lotisseur met en place un réseau interne d'adduction d'eau potable sous chaussée suivant et conformément aux prescriptions de Vendée Eau.

Pour la desserte en eau potable de chaque lot, un citerneau avec compteur réglementaire sera implanté à l'intérieur des lots, le tout conformément aux prescriptions de Vendée Eau.

### *Défense incendie :*

La défense incendie existant à l'entrée du lotissement assurera la protection incendie. Il n'est pas prévu d'implantation de poteau supplémentaire.

### *Eaux usées*

Le lotisseur mettra en place un nouveau réseau d'eaux usées en PVC Ø200mm sous chaussée

Ce réseau se raccordera sur l'extension du réseau mis en place sous le chemin des Rouillères.

Les canalisations de branchements seront réalisées et seront raccordées au réseau principal directement dans un regard de visite ou par culotte de branchement.

Chaque lot sera raccordé dans un regard individuel

L'ensemble des travaux du réseau Eaux Usées sera conforme aux directives de la Commune de LA CHAPELLE PALLUAU.

### *Eaux pluviales*

Pas de dossier au titre de la loi sur l'eau.

Les eaux pluviales de la voirie seront collectées par grille pour le versant est

Côté Ouest, les eaux pluviales de la voirie seront dirigées superficiellement vers un fossé à mettre en place au-delà du périmètre du lotissement dirigé et raccordé au fossé existant le long du chemin des Rouillères

Les eaux pluviales de chaque lot seront recueillies par le regard de branchement EP mis en place par le lotissement dans chaque lot au réseau mis en place le long de la Route Départementale mis en place lors de l'aménagement du giratoire.

### *Réseau Télécom*

Il y a lieu de créer un réseau de desserte en téléphone en souterrain. Il sera réalisé suivant les exigences techniques d'Orange.

Pour la desserte de chaque lot, un regard 0.30m x 0.30m sera posé dans chaque lot.

### *Réseau électrique – réseau basse tension*

Il y a lieu de créer un réseau de desserte en basse tension en souterrain. Il sera réalisé suivant les exigences techniques d'ENEDIS.

Pour la desserte en électricité de chaque lot, un coffret S 22 sera implanté en limite de chaque lot. Certains lots devront également supportés un coffret « Réseau ».

### *Eclairage*

Un éclairage sera posé le long de la voie principale.

## 3) Espace vert

L'angle Nord-Ouest du lotissement sera paysagé le long du passage piétonnier.

#### 4) Aménagements Divers

Pas d'aire de dépôt des poubelles. La collecte est individuelle et se fera au porte à porte depuis la voie principale.  
Chaque propriétaire devra déposer provisoirement, le temps de la collecte, son container à proximité de la chaussée.

### 3) PLAN DE COMPOSITION - PLAN D'UTILISATION DES LOTS

