

Département de la Vendée
Commune de La Chapelle Palluau

PLAN LOCAL D'URBANISME
Déclaration de projet n°1

DOSSIER D'APPROBATION
PROJET D'EQUIPEMENT PUBLIC (SALLE POLYVALENTE)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

17U13

Qu'est-ce que les Orientations d'Aménagement et de Programmation?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) déclinent les orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) à l'échelle d'un secteur identifié.

Le présent document présente les orientations en matière d'aménagement et de programmation s'appliquant sur les secteurs stratégiques d'urbanisation définis au PLU.

Il comprend :

- Les orientations spécifiques en matière de logement s'appliquant sur le territoire
- Pour chacun des secteurs :
 - ✓ **Un état 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
 - ✓ **L'orientation d'aménagement** : il n'en est proposé que pour certains secteurs, ouverts à l'urbanisation (1AU) ou présentant des enjeux.

Code de l'urbanisme - Article L123-1-4

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, **les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.**

- 1. En ce qui concerne l'aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- 2. En ce qui concerne l'habitat**, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les [articles L. 302-1 à L. 302-4](#) du code de la construction et de l'habitation.
- 3. En ce qui concerne les transports et les déplacements**, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.
Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les [articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982](#) d'orientation des transports intérieurs.
Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

Orientations en matière de logement

En matière de production de logement, les aménageurs, opérateurs

devront prendre en compte les éléments suivants :

❖ **Sur l'ensemble du territoire :**

Les objectifs du PLH relatifs à la production de logements neufs affichés pour La Chapelle-Palluau sont de 60 logements créés sur la période 2012-2017, soit 10 logements par an dont 5% de de logements locatifs, soit 3 logements avec 1 logement locatif social privé, soit au total 4 logements locatifs **sociaux**. Sur 53 logements en Accession, 40% seront en accession sociale soit 21 logements.

Le PLU devra être compatible avec les PLH qui succèderont.

- Le SCOT Nord Ouest Vendée est en cours d'élaboration. il convient donc de considérer, conformément au PADD, que la densité minimum autorisée pour toutes les zones AU est de 15 logements à l'hectare.

Le PLU devra être compatible avec les orientations et les objectifs du SCOT approuvé.

❖ **Au titre de l'article L 123-1-5, 16° du Code de l'urbanisme, pour la production de logements sociaux :**

- Les opérations de plus de 10 logements ou 10 lots doivent intégrer dans l'emprise de l'unité foncière de l'opération la réalisation d'un pourcentage minimum de 20 % de la surface de plancher de l'ensemble de l'opération en logements aidés (type PLS, PLAI, PLUS ou autres) . A ce jour, toutes les zones AU dédiées à l'habitat sont concernées.

❖ **Par ailleurs les orientations d'aménagement par secteur peuvent définir les objectifs minimaux de production de logement.**

❖ **Une démarche AEU est préconisée lors de l'aménagement des zones.**

5 zones bénéficiant d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

1- Zone 1AU du Jard (1,81 ha) : Destinée à l'habitat.

Ce secteur bénéficie d'OAP car il est constructible dès approbation du PLU.

2- Zone 2AU des Terres Jaunes (1,95 ha) : Destinée à l'habitat.

Ce secteur bénéficie d'OAP car il est directement lié à l'aménagement récent du lotissement des Terres Jaunes lors duquel l'amorce d'une desserte vers la zone 2AU a été créée. Afin de garantir la bonne cohérence de l'aménagement du secteur, le PLU prévoit une orientation d'aménagement et de Programmation pour ce secteur.

3 - Zone Ub Sud du Bourg : Destinée à l'habitat

Ce secteur bénéficie d'OAP suite à la modification n°1 du PLU

4 – Zone 1AU et 1AUc des Rouillères (2 ha) :

1AU : Destinée à l'habitat: Ce secteur bénéficie d'OAP suite à la modification n°2 du PLU

1AUc : Destinée à un pôle multiservices : Ce secteur bénéficie d'OAP suite à la modification n°1 du PLU

5 – Zone 1AUe (1 ha) : Destinée à un équipement public

Ce secteur bénéficie d'OAP suite à la déclaration de projet n°1 du PLU

Les autres zones AU ne font pas l'objet d'OAP. Une OAP devra être élaborée pour chacune d'entre elles au moment de leur ouverture à l'urbanisation via une procédure de modification du PLU

1 - Zone 1AU du Jard

>Etat des lieux

LA CHAPELLE PALLUAU - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : Zone 1AU du Jard



Enjeux :

- Intégrer harmonieusement une opération plus dense que l'environnement bâti avec un minimum de 15 logements/ha tout en conservant l'ambiance rurale du secteur, en frange Ouest de l'agglomération
- Optimiser les dessertes des quartiers existants et les liaisons douces



1 - Zone 1AU du Jard

>Orientation d'Aménagement et de Programmation

Orientations d' Aménagement

LA CHAPELLE PALLUAU - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : Zone 1AU du Jard



 Périmètre zone 1AU

 Accès principal à la zone

 Principe de desserte principale
(*emplacement indicatif*)

 Principe de raccordement vers le quartier existant à l'Est
(*emplacement indicatif*)

 Principe de liaison douce permettant de relier le quartier au centre-ville à l'Est et vers l'Anjournière à l'Ouest
(*emplacement indicatif*)

 Emplacement réservé

Orientation d'Aménagement

- L'ambiance recherchée pour ce secteur de 1,81 ha est une ambiance conviviale et rurale type village s'insérant dans un ensemble bâti de lotissements existant à l'Est.
- Un programme global de **27 logements minimum**, soit une densité de 15 logements/ha.
- L'accès à la zone sera possible à partir de **la rue de Nantes**.
- L'opération veillera à proposer **un principe de desserte principale**
- Un minimum de deux liaisons douces devra être proposée afin de répondre aux objectifs suivants :
 - ✓ Une liaison douce vers l'Ouest afin de rejoindre le village de l'Anjournière
 - ✓ Une liaison douce vers l'Est afin de rejoindre le centre-ville via les aménagements piétons existants
- Des espaces ouverts conviviaux (espaces verts, espaces publics type placette) devront être proposés
- L'emplacement réservé jouxtant la zone 1AU permettra de créer un accès vers l'impasse des Demeries
- Afin de tirer partie de l'exposition du terrain l'opération envisagée préconisera une **orientation préférentielle des bâtiments au Sud**.

Un schéma illustratif des principes de l'OAP est contenu dans le rapport de présentation du PLU.

2 - Zone 2AU des Terres Jaunes

>Etat des lieux

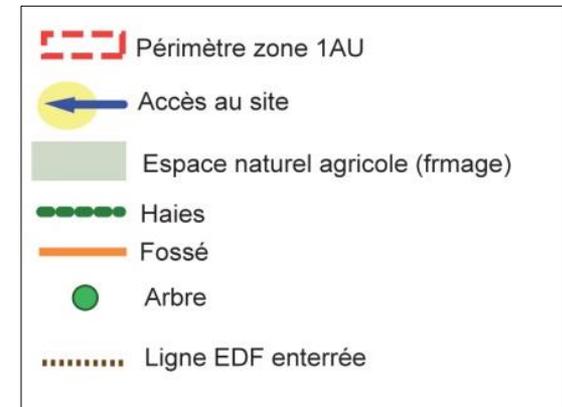
LA CHAPELLE PALLUAU - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : Zone 2AU des Terres Jaunes



Etat des lieux

Enjeux :

- Intégrer harmonieusement une opération plus dense que l'environnement bâti avec un minimum de 15 logements/ha tout en conservant l'ambiance du secteur, en frange Nord de l'agglomération
- Optimiser les dessertes des quartiers existants



2 - Zone 2AU des Terres Jaunes

>Orientation d'Aménagement et de Programmation

Orientations d' Aménagement

LA CHAPELLE PALLUAU - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : Zone 2AU des Terres Jaunes



-  Périmètre zone 1AU
-  Localisation la plus pertinente de l'accès principal au site
-  Accès possibles à la zone (*emplacement indicatif*)
-  Principe de liaison douce permettant de relier le quartier au centre-ville
-  Préservation de la haie existante en tant qu'écran paysager pour les habitations existantes et futures
-  Prise en compte de la Ligne EDF enterrée

Orientations d'Aménagement

- L'ambiance recherchée pour ce secteur est une **ambiance conviviale s'insérant dans un ensemble bâti de lotissements existant**
- Un programme global de **29 logements minimum, soit une densité de 15 logements/ha.**
- Des **espaces ouverts** (espaces verts, espaces publics type placette) devront être proposés
- L'opération devra proposer un principe de **liaison douce** afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément le centre-bourg
- La localisation la plus pertinente de l'accès principal au secteur est la **rue des Charmes**
- Deux autres accès sont possibles :
 - ✓ A partir de l'impasse des cormiers
 - ✓ À partir du chemin du Bregeon
- Afin de tirer partie de l'exposition du terrain, l'opération envisagée préconisera une **orientation préférentielle des bâtiments au Sud.**

Un schéma illustratif des principes de l'OAP est contenu dans le rapport de présentation du PLU.

3 - Zone Ub

>Etat des lieux

LA CHAPELLE PALLUAU - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : Zone 1AU au Sud - ETAT DES LIEUX



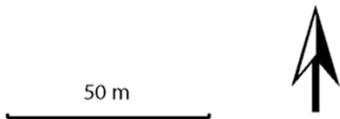
-  Périmètre zone étudiée
-  Fossé
-  Espace piéton non aménagé en trottoir (3 à 4m de large)
-  chemin
-  calvaire
-  Boisements
-  Maillage bocager

50 m



Orientation d' Aménagement

- Pour prendre en compte la situation du site Ub en entrée de ville (RD978), les accès envisagés au site devront respecter les aménagements existants.
- Le calvaire existant au Sud Ouest du site sera préservé.
- La haie existante bordant la RD978 sera préservée en tant qu'écran paysager.



4 - Zone 1AU et 1AUc des Rouillères

>Etat des lieux



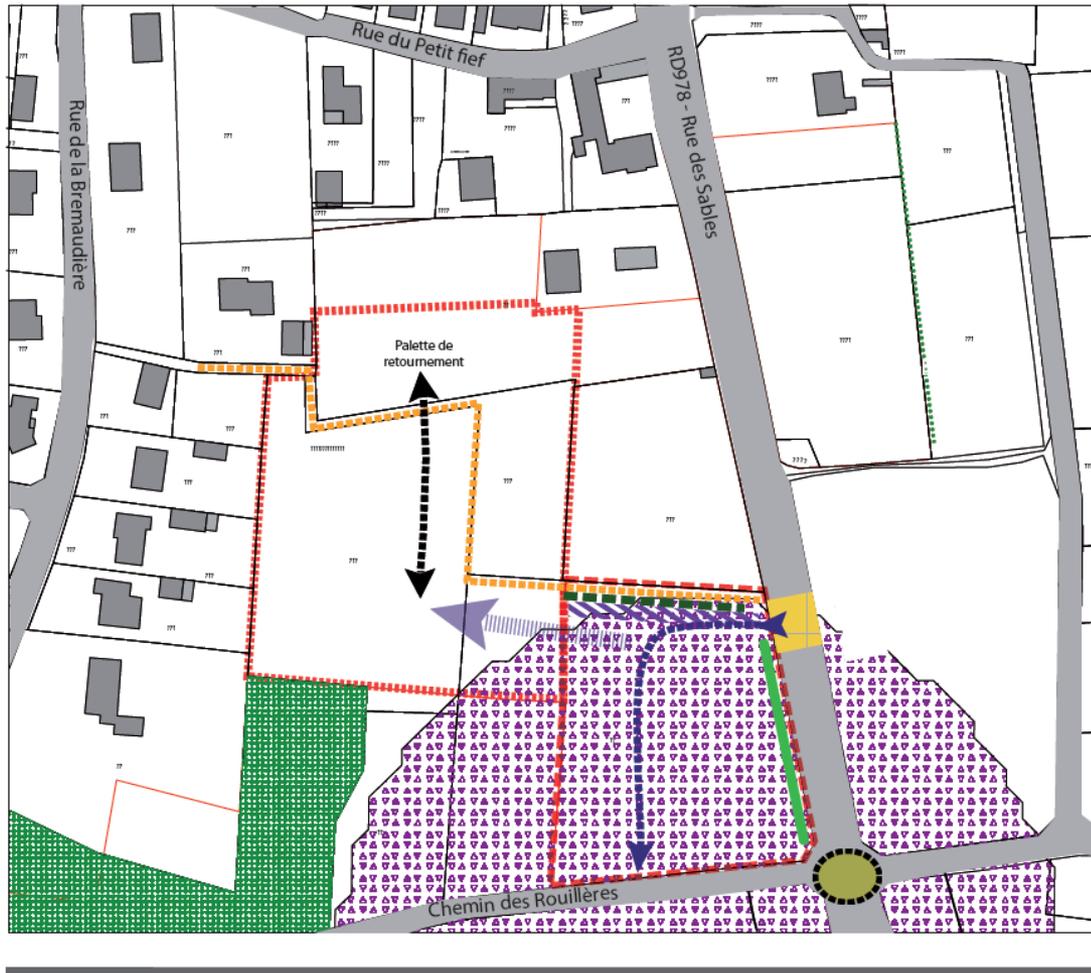
4 - Zone 1AU et 1AUC des Rouillères

>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

4 - Zone 1AU et 1AUc des Rouillères

>Orientation d'Aménagement et de Programmation

Orientations d'Aménagement

Pour le secteur 1AUc :

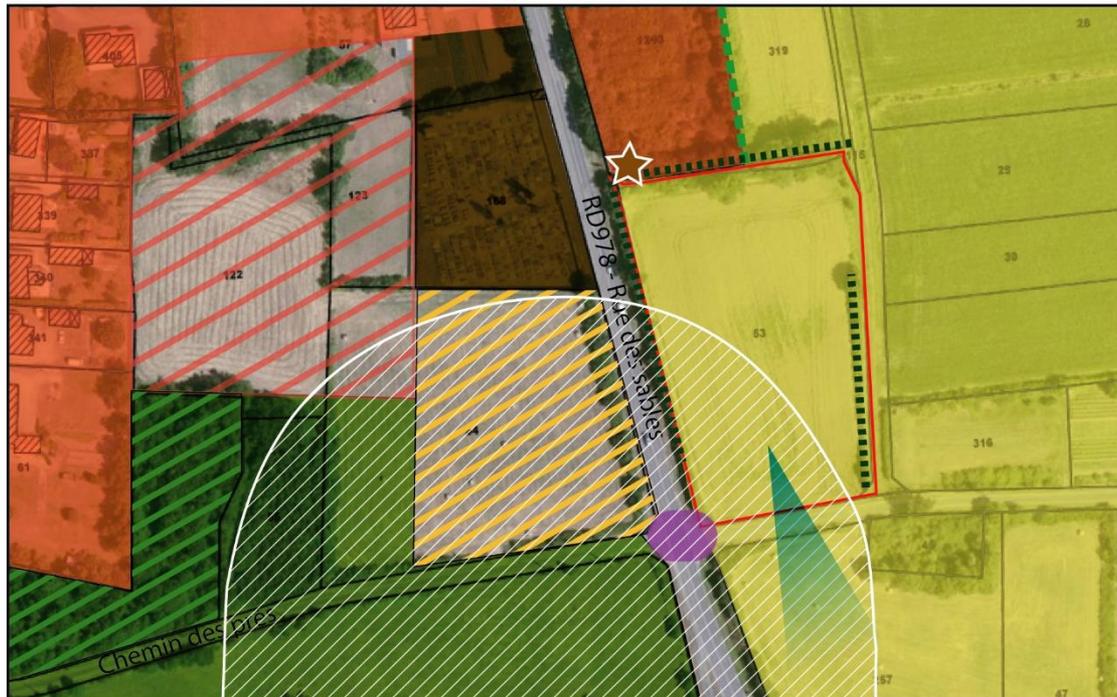
- Le secteur 1AUc est destiné à accueillir des activités multiservices
- Situé en entrée de ville, l'aménagement du site et de ses accès devra être particulièrement soigné, conformément au schéma d'aménagement et d'orientations.
- L'opération devra proposer un système de circulation en sens unique afin de ne présenter des largeurs de voirie trop importantes et donc une trop grande imperméabilisation des sols.
- Des espaces de stationnement pourront être mutualisés avec le cimetière
- La possibilité de créer des stationnements perméables non bitumés devra être envisagée.
- La localisation la plus pertinente de l'accès principal au secteur est la rue des Sables (RD978).
- L'opération devra veiller à anticiper les dessertes (véhicules et piétons) du quartier d'habitat des Rouillères (zone 1AU)

Pour le secteur 1AU :

- 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 au 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 veillera à préserver les sujets arborés existants les plus intéressants

5 - Zone 1AUe

→ Etat des lieux



	Périmètre du site retenu		Haie préservée dans le PLU (loi Paysage)
	Zone agricole (A dans PLU)		Haie existante
	Zone d'habitat (Ub dans PLU)		Zone de sensibilité archéologique
	Cimetière existant et extension prévue		Rond-point aménagé en 2016
	Zone 1AUa - extension zone d'habitat		Calvaire protégé au PLU (dans OAP secteur Ub)
	Zone N dans PLU		Vue sur la Vallée de la Vie (vue dégagée depuis 2m de hauteur)
	Boisement protégé (EBC)		
	Zone 1AUc - pôle multiservices construit avec parking (le Gabius)		

- Le site du projet s'insère dans un environnement urbain à l'Ouest et agricole à l'Est. Il est situé en entrée de ville Sud de La Chapelle Palluau . Une entrée de ville qui vient d'être réaménagée sous l'impulsion de l'aménagement global de la zone des Rouillères qui compte le pôle multiservices du Gabius, et une future zone d'habitat à maîtrise foncière communale.
- Il ne se situe pas à proximité immédiate d'habitations. Il est inclus, dans sa partie Sud-Ouest, au sein d'une zone de sensibilité archéologique.

Orientations d'Aménagement

La compatibilité du projet avec l'ensemble des considérations suivantes de l'OAP permettra de créer les conditions d'intégration du futur équipement public dans son environnement.

Ce site, situé à l'entrée du bourg, est destiné à accueillir a minima :

- Une salle polyvalente
- Des places de stationnement

Le projet devra veiller à :

- **Préserver l'écrin arboré existant autour du calvaire** situé au Nord-Est du site du projet.
- **Préserver la haie existante le long de la RD978.** Toutefois, des percements ponctuels pourront être réalisés.
- **Préserver la haie existante au nord, le long de la zone Ub.**
- **Préserver les 4 chênes** au sein de la haie existante à l'Est du site.
- **Valoriser les vues existantes depuis le site vers la Vallée de la Vie.** Le projet devra veiller à orienter le bâtiment principal vers la Vallée de la Vie.
- **Proposer une architecture et des formes simples.**
- **Les espaces d'accompagnement et les surfaces dédiées au stationnement seront paysagés** (enherbés, arborés, ...)