





# SOMMAIRE

<b>I. OBJECTIF : RELANCER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AUJOURD'HUI NULLE.....</b>	<b>5</b>
<b>II. L'ABSENCE D'OFFRE DE LOGEMENTS DEPUIS 2 ANS IMPACTE FORTEMENT LE DYNAMISME ET LE PROJET DE LA COMMUNE .....</b>	<b>7</b>
A. CONSOMMATION FONCIERE DES 10 DERNIERES ANNEES : DE 13 LOGEMENTS EN 2006 A 0 LOGEMENTS EN 2015	7
B. RAPPEL DES OBJECTIFS FIXES PAR LE PADD DU PLU .....	8
C. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE DES 3 DERNIERES ANNEES .....	8
<b>III. LA NECESSITE DE PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS AFIN DE METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE COMMUNALE .....</b>	<b>9</b>
D. L'ABSENCE D'OFFRE DE LOGEMENTS INDUIT L'INCAPACITE DE LA COMMUNE A REpondre AUX OBJECTIFS DU PLU, DU PLH ET DU SCOT .....	11
E. BILAN DE L'AMENAGEMENT DES ZONES AU EXISTANTES SUR LA COMMUNE .....	12
1. Bilan de la zone 1AU du Jard .....	12
2. Bilan de la zone 2AU des terres Jaunes.....	16
F. CROQUIS DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 2AU DES ROUILLERES .....	17
G. MODIFICATION PROPOSEE DU ZONAGE (AVANT/APRES) .....	18
H. MODIFICATION DE L'OAP DE LA ZONE DES ROUILLERES .....	19
<b>IV. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE L'OUVERTURE DE LA ZONE 2AU DES ROUILLERES.....</b>	<b>22</b>
A. ETAT DES LIEUX DU SITE.....	22
B. PROXIMITE DES ZONES NATURELLES REMARQUABLES.....	26
1. Situation du projet vis-à-vis des secteurs Natura 2000.....	26
2. Situation du projet vis-à-vis des ZNIEFF .....	27
C. AGRICULTURE .....	29
D. SITUATION DU PROJET VIS-A-VIS DU PATRIMOINE ET DU RISQUE INONDATION .....	30
1. Le patrimoine .....	31
2. Les zones inondables .....	31
E. SITUATION DU PROJET VIS-A-VIS DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	31
F. LE PROJET ET L'ASSAINISSEMENT .....	32
G. PROXIMITE DES ZONES HUMIDES .....	33
H. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT .....	34
I. MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION, DE COMPENSATION .....	35
<b>V. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT .....</b>	<b>36</b>
<b>VI. MODIFIER UNE OAP EN ZONE UB .....</b>	<b>38</b>
<b>VII. TABLEAU DES SURFACES MIS A JOUR.....</b>	<b>40</b>
<b>VIII. ANNEXE 1: DELIBERATION DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°2..</b>	<b>41</b>



## **I. OBJECTIF : RELANCER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AUJOURD'HUI NULLE**

La Chapelle Palluau est une commune vendéenne de **947 habitants au dernier recensement communal en 2016 (928 habitants en 2012 - INSEE)**, située à 25 minutes de La Roche-sur-Yon, 25 minutes de Challans et 1 heure de Nantes. La commune est ainsi à proximité de deux pôles d'emplois que sont Challans et la Roche-Sur-Yon. Cette localisation représente un avantage pour les habitants de la commune. La commune s'étend sur une superficie de 1301 hectares. Elle est essentiellement rurale, composée à 96% de terres agricoles et à 4% de terres artificialisées

La commune de La Chapelle Palluau dispose d'un PLU approuvé le 12 mars 2014. Il a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 19 février 2015. Cette modification n°1 visait à ouvrir partiellement la zone 2AU des Rouillères afin de créer une zone 1AUc qui accueillerait un projet multiservices. A ce jour, le projet multiservices est en cours de réalisation (phase travaux).

**Aujourd'hui, face à l'absence d'offre de logements sur la commune et dans un contexte de dureté foncière importante, il est nécessaire pour la commune, tout en respectant l'économie générale du P.A.D.D, de faire évoluer le PLU afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU des Rouillères (maîtrise foncière communale en partie) pour proposer une opération de logements et ainsi tendre vers l'objectif que la commune s'est fixée dans le PLU.**

Le conseil municipal a donc décidé, via une délibération motivée annexée au présent dossier, d'engager une procédure de modification n°2 afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU des Rouillères, de supprimer une OAP et de modifier la surface des extensions autorisées en zone A et N.

### **Objet de la procédure :**

**Evolution du plan de zonage:**

- Une ouverture à l'urbanisation en 1AU de la zone 2AU des Rouillères assortie d'orientations d'aménagement et de programmation afin de permettre la réalisation d'un lotissement communal. La surface qu'il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation représente environ 1,18 ha.

**Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

- La modification de l'OAP de la zone Ub.

**Evolution du règlement écrit :**

- Autoriser des extensions et des annexes de 60 m<sup>2</sup> maximum en zones A et N sous conditions de ne pas porter atteinte aux espaces naturels et agricoles et de ne pas créer de logement supplémentaire.

Les changements proposés respectent l'économie générale du PLU en vigueur : ils n'entraînent pas la réduction d'une zone agricole ou naturelle et ne provoquent pas le développement de graves risques ou nuisances. La procédure de modification proposée est donc conforme aux textes en vigueur.

## II. L'ABSENCE D'OFFRE DE LOGEMENTS DEPUIS 2 ANS IMPACTE FORTEMENT LE DYNAMISME ET LE PROJET DE LA COMMUNE

Via cette procédure de modification n°2 du PLU et conformément aux dispositions récentes de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR), il est proposé de présenter un bilan de la consommation foncière des 10 et des 3 dernières années.

### A. Consommation foncière des 10 dernières années : de 13 logements en 2006 à 0 logements en 2015

En tant que commune rurale située à proximité de deux pôles urbains d'importance (La Roche sur Yon et Aizenay), La Chapelle Palluau accueille une population constituée en majorité par de jeunes ménages avec enfants qui s'installent sur la commune non seulement pour son cadre de vie et ses équipements, mais aussi pour son offre en terrains constructibles. Ainsi, 90% du parc de logements de La Chapelle Palluau est constitué de résidences principales. Majoritairement des maisons individuelles construites dans les zones d'extension autour du bourg. Ces 10 dernières années aucune opération de logements collectifs n'a été réalisée.

Le rythme de construction correspondant à la période 2001-2011 présenté dans le rapport de présentation du PLU est de 105 logements créés sur la commune de La Chapelle Palluau entre 2001 et 2011, soit une moyenne de 10 logements par an. Ce rythme de construction s'explique par une opération de lotissement qui est sortie sur la commune sur cette période.

**Tableau ci-dessous : « Logements créés de 2006 à 2015 »** - Source : SITADEL

Année	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nb de logements	13	4	5	3	1	2	3	6	2	0
Surface moyenne du terrain consommé en m <sup>2</sup>	830	809	1404	1307	1050	263	1433	1500	1200	-

Sur la période globale 2006-2015, 39 logements ont été créés sur la commune de La Chapelle Palluau. Soit une moyenne de 4 logements par an. **Le rythme de construction diminue depuis l'approbation du PLU en mars 2014 en raison de l'absence d'offre de logements en maîtrise communale depuis 2014. A ce jour, la production de logements neufs est nulle depuis 2015.**

La diminution récente du rythme de construction des logements est due à **l'absence d'opérations de lotissements en maîtrise communale sur la commune**. En effet, la seule zone 1AU de la commune en maîtrise privée présente des blocages sérieux et son urbanisation n'est pas envisagée par le propriétaire à ce jour. (voir partie « Bilan de la constructibilité des zones AU »).

## **B. Rappel des objectifs fixés par le PADD du PLU**

L'hypothèse de développement sélectionnée sur la base du scénario « au fil de l'eau » est basée sur un léger ralentissement de l'évolution démographique de ces 10 dernières années:

### **Scénario 2 / l'hypothèse moyenne dite « au fil de l'eau »:**

- Ralentissement de l'évolution des 10 dernières années. Cette hypothèse correspond à une prolongation des objectifs fixés dans le PLH (2012-2017)
- Besoin de logements : **100 logements**,
- Soit **120 logements avec le desserrement** (12 logements / an)

## **C. Analyse de la consommation foncière des 3 dernières années**

Conformément aux dispositions de la loi ALUR, toute modification de PLU doit comporter un bilan de la consommation foncière des 3 dernières années. Ce bilan doit porter sur les emprises bâties et la taille des parcelles de tous les permis de construire autorisés en **2013, 2014 et 2015**.

Alors que sur la période 2011-2013, 9 nouvelles constructions et rénovations de granges patrimoniales agricoles ont été réalisées soit 34 751 m<sup>2</sup> de terres consommées pour 1387,9 m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées, la période 2013-2015 ne compte **qu'une seule construction neuve en 2014** sur la parcelle ZK 632 (17, rue de la Brémaudière) d'une contenance de 1 200 m<sup>2</sup> et dont la superficie de la construction est de 115.81 m<sup>2</sup>.



opération de lotissements n'est donc pas envisageable. La commune, qui a discuté avec certains des propriétaires concernés n'est donc pas en mesure :

- de les acquérir à court ou moyen terme
- de disposer d'une réserve foncière communale suffisante et d'un seul tenant pour proposer une offre de logements (lotissement) qui permettrait d'accueillir plusieurs typologies de logements (maisons individuelles, petit collectif, logements sociaux).

C'est face à cette absence d'offre de logements sur La Chapelle Palluau que la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la globalité de la zone 2AU des Rouillères.

**Face à cette situation, la commune souhaite proposer à la population un lotissement communal. L'endroit le plus favorable à ce projet correspond à la 2AU des Rouillères dont la commune possède en partie la maîtrise foncière (5835 m<sup>2</sup> lui appartiennent – parcelle n°122).**

De plus le quota de production de logements à 10 ans prévu initialement dans le cadre du PLU a été amputé considérablement avec la création d'une zone 1AUc dédiée au projet multiservices. Ce projet a été rendu possible sur des parcelles initialement dévolues à de l'habitat. Soit une « perte » de foncier dédié à l'habitat de 0,7 ha soit environ 11 logements (soit un peu plus d'une année de production de logements. La moyenne étant de 9,4 logements par an sur la période 2004-2013). L'urbanisation de la zone 2AU des Rouillères permettrait d'accueillir un projet mixte mêlant habitat social et accession à la propriété (environ 20 logements sur la base d'une densité de 15 logements/ha conformément au PADD). C'est également un point important pour faire vivre l'école.

Au regard de ces motivations, l'ouverture de la zone 2AU des Rouillères est justifiée.



## **D. L'absence d'offre de logements induit l'incapacité de la commune à répondre aux objectifs du PLU, du PLH et du SCOT**

L'absence totale d'offre de lotissements sur la commune depuis 2014 entraîne :

- **l'incapacité de la commune à mettre en œuvre sa politique.** Celle-ci est fixée dans le PADD du PLU et vise la production de 10 logements par an pour atteindre 1180 habitants en 2022.
- **l'incapacité de la commune à tendre vers l'objectif du PLH** du Pays de Palluau qui correspond également à la production de 10 logements par an dont 5% en locatif.
- **l'incapacité de la commune de tendre vers l'objectif du SCOT Nord-Ouest Vendée** en cours d'élaboration qui correspond à la production de 15 logements par an.

La commune de La Chapelle Palluau fait partie du périmètre du SCOT Nord-Ouest Vendée en cours d'élaboration. Le SCOT Nord-Ouest Vendée a été arrêté en juillet 2015. Les objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT pour la commune de La Chapelle Palluau, en matière d'habitat sont les suivants pour la période 2015-2030 :

- La production d'environ **15 logements/an** (calcul élaboré sur la base du poids démographique de La Chapelle Palluau correspondant à 7,5% du poids démographique total de la Communauté de communes du Pays de Palluau dont l'objectif SCOT est de 200 logements/an)
- La densité moyenne des constructions doit **atteindre 18 logements/ha en 2030**. Le DOO du SCOT indique que « *Les densités sont à considérer comme des objectifs à atteindre de manière globale et progressive, au regard de la morphologie et de la typologie (dans l'enveloppe urbaine ou en extension) dans lequel les projets s'insèrent* ».
- 20% des constructions doivent être réalisées dans le tissu urbain.**

**Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Rouillères est compatible avec le SCOT arrêté en ce qu'il :**

- Permettra de proposer une offre de logements sur la commune et donc de tendre vers l'objectif de production de 15 logements/an (le PADD du PLU fixe comme objectif la production de 120 logements sur 10 ans) en proposant un lotissement communal.
- Permettra de tendre vers une densité plus importante (15 logements/ha) que celle qui existe actuellement sur la commune (environ 8 logements/ha)
- La zone 2AU des Rouillères se situe à 100% dans l'enveloppe urbaine. Les franges du site sont construites à l'Ouest, au Nord et à l'Est.

*Note : Suite à la loi Notre, concernant les dispositions relatives au seuil minimal de 15000 habitants pour les intercommunalités, 8 communes du Pays de Palluau dont la commune de La Chapelle Palluau ont fait le choix de se rapprocher de la Communauté de Communes Vie et Boulogne, ce qui aura pour incidence de l'intégrer au périmètre du SCOT du Pays Yon et Vie au 1<sup>er</sup> janvier 2017.*

## E. Bilan de l'aménagement des zones AU existantes sur la commune

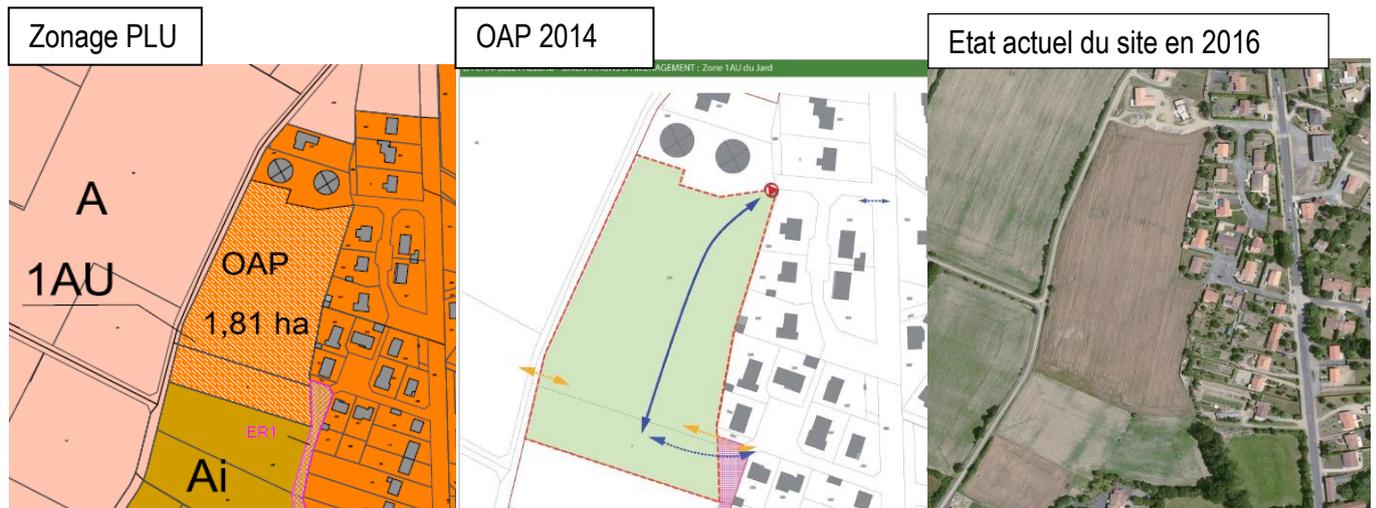
Afin de rendre compte de la situation de la commune et de l'absence d'opérations de logements actuellement sur le territoire, il s'agit de dresser un bilan des zones d'urbanisation future dévolues à l'habitat sur la commune autre que celle de la zone 2AU des Rouillères :

- la zone 1AU du Jard
- la zone 2AU des Terres Jaunes

### 1. *Bilan de la zone 1AU du Jard*



Le site est un espace agricole se situant au nord-ouest de la commune de la Chapelle Palluau. C'est un terrain relativement vierge avec une absence de haie ou d'espace boisé. Cette zone de plus de 2 hectares est le seul secteur à urbaniser ouvert de la commune. En 2012, 2 parcelles ont été construites au Nord de la zone. C'est donc naturellement qu'au moment de la réalisation du PLU, la commune, voyant que la zone se construisait, à souhaité encouragé son urbanisation et la classer en zone 1AU. Au moment de l'approbation du PLU en mars 2014, ce secteur devait se remplir en 3 ans (potentiel de 27 logements) à raison de 10 logements par an. Mais depuis lors, aucune construction n'a été réalisée. C'est donc 3 années de production de logements qui en pâtissent. Cette situation explique l'absence de construction de logements depuis 2015.



**On peut constater qu'il n'y a aucune évolution sur la parcelle en zone 1AU. De plus, on remarque que les deux habitations situés au nord de la zone étaient déjà présentes lors de l'élaboration du zonage du PLU et de l'orientation d'aménagement et de programmation en 2014.**



**Photo ci-contre :**  
Vue d'ensemble du secteur du « Jard » qui se situe en zone 1AU



**Photo ci-contre :**  
Chemin du Jard.



**Photo ci-contre :**  
Chemin d'accès par l'impasse des Demeries.

4



**Photo ci-contre :**

Chemin d'accès pour les  
2 habitations de la zone  
1AU.

## 2. Bilan de la zone 2AU des terres Jaunes

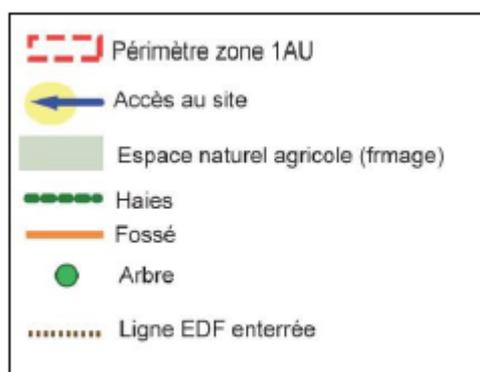
La zone 2AU des Terres Jaunes n'est pas encore viabilisée. Le foncier n'est pas sous maîtrise communale.



### Photo ci-contre :

Vue d'ensemble de la zone 2AU située au nord de la commune.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées en 2014 avec des discussions dès 2013 (OAP ci-dessous). La zone des Terres Jaunes peut accueillir 29 logements. **Actuellement, aucun aménagement de viabilisation n'a été entrepris.**



## F. Croquis du projet d'aménagement de la zone 2AU des Rouillères

Afin de tester la faisabilité du projet et les objectifs du PADD du PLU (15 logements/ha), un croquis d'aménagement de la zone a été produit. Il est basé sur les éléments suivants :

- 18 logements dont 10% logements sociaux.
- Orientation à l'Ouest des jardins.
- Parcelles allant de 350 m<sup>2</sup> à d'environ 700 m<sup>2</sup>.
- Une opération connectée à la trame urbaine via la RD978 et via une liaison à l'Ouest.
- Un espace vert d'agrément.
- Préservation de la haie centrale en tant que support d'une liaison douce

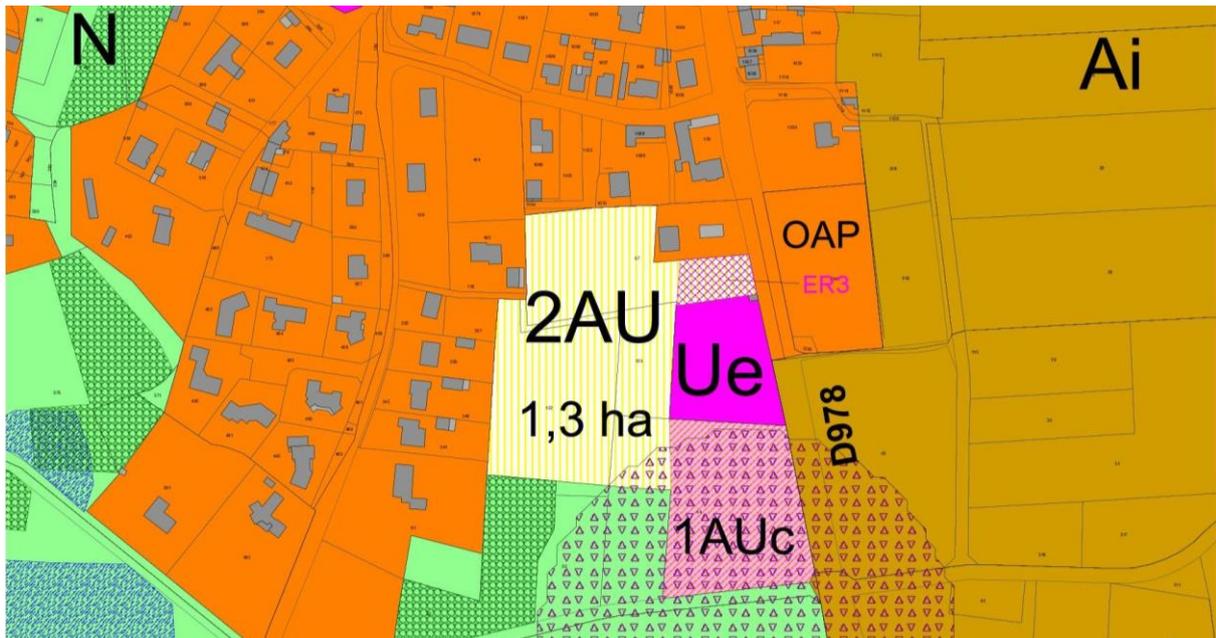


## **G. Modification proposée du zonage (avant/après)**

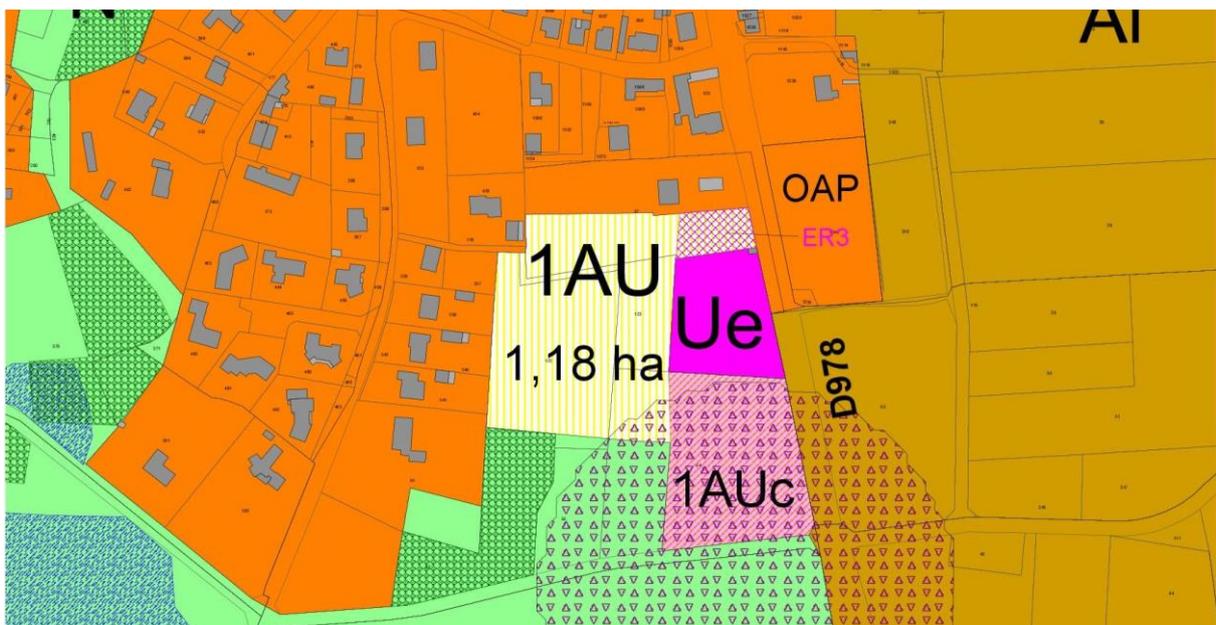
La zone 2AU des Rouillères passe en zone 1AU pour une surface de **1,18 ha**.

Une bande 25 mètres de largeur présentant une surface totale de **1800 m<sup>2</sup>** appartenant aux particuliers dont les habitations longent la zone AU des Rouillères au Nord est restituée à la zone Ue. Cette bande est constituée de jardins privés.

### **ZONAGE ACTUELLEMENT EN VIGUEUR :**



### **ZONAGE MODIFIÉ :**

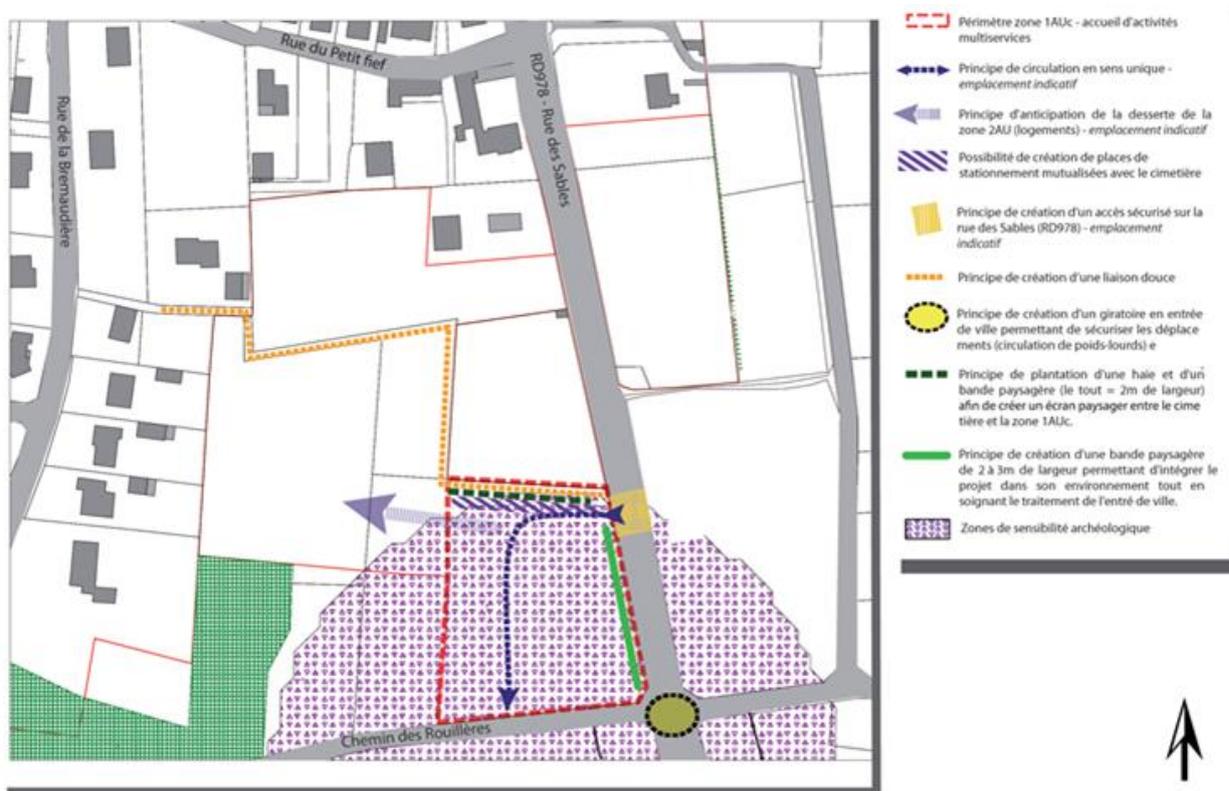


## H. Modification de l'OAP de la zone des Rouillères

Lors de la modification n°1 du PLU approuvée le 19 février 2015, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) avait été créée pour la zone 1AUc des Rouillères dans le cadre de la réalisation du projet multiservices. Le schéma de l'OAP comportait déjà des orientations d'aménagement pour la zone 2AU des Rouillères (principe de création d'une liaison douce et principe d'anticipation de la desserte de la zone 2AU des Rouillères).

Via la présente modification n°2 du PLU, il est donc proposé de modifier l'OAP de la zone 1AUc des Rouillères pour la renommer en « *OAP du secteur des Rouillères* » et préciser les orientations dédiées à l'habitat.

### OAP ACTUELLEMENT EN VIGUEUR :



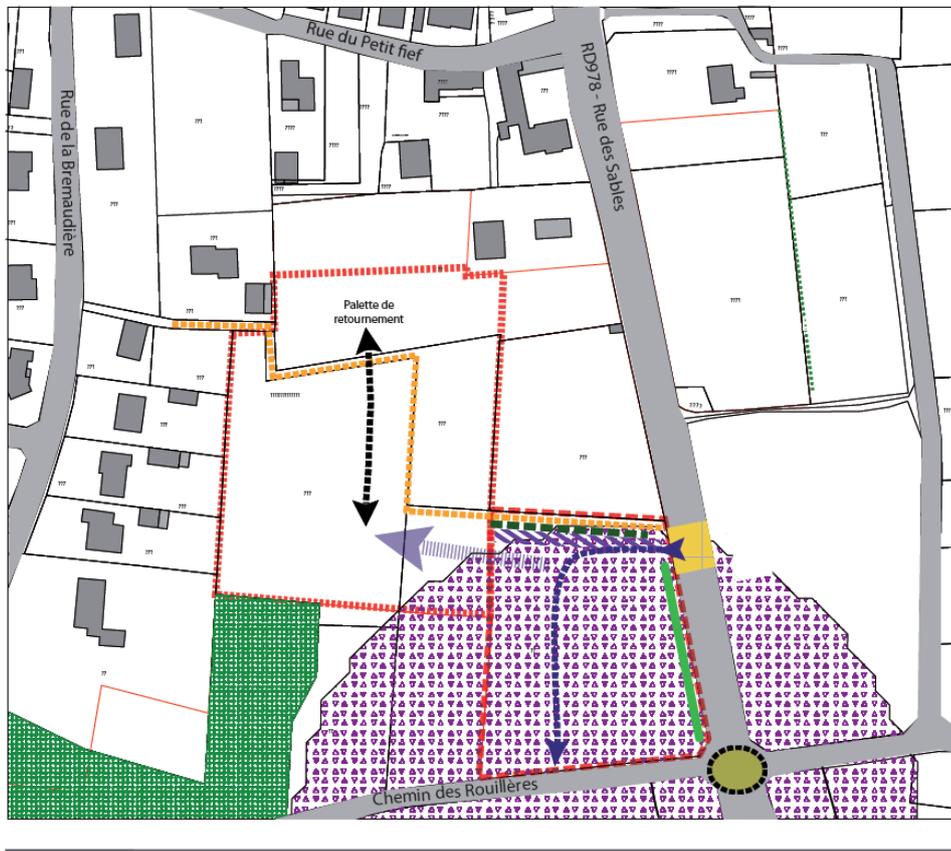
- Le secteur 1AUc est destiné à accueillir des activités multiservices
- Situé en entrée de ville, l'aménagement du site et de ses accès devra être particulièrement soigné, conformément au schéma d'aménagement et d'orientations.
- L'opération devra proposer un système de circulation en sens unique afin 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 futur quartier d'habitat des Rouillères (zone 2AU à ce jour)

## OAP MODIFIEE :

Le schéma est modifié – le texte de l'OAP est modifié en rouge

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

### 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 :

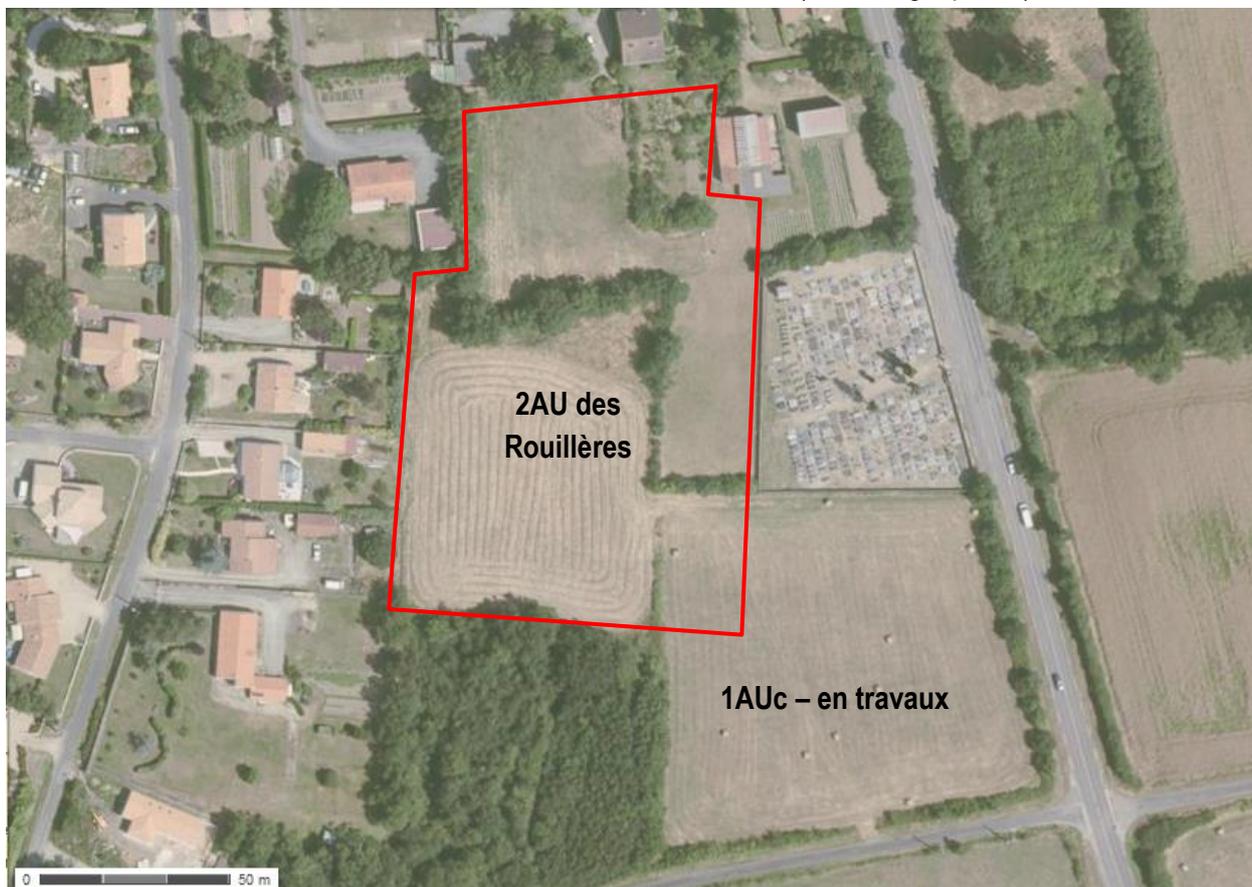
- Le secteur 1AU de 1,18 ha est destiné à accueillir une opération d'habitat qui respectera une densité minimale de 15 logements/ha. L'opération devra comporter au moins 20% de logements sociaux.

- 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.

## IV. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE L'OUVERTURE DE LA ZONE 2AU DES ROUILLERES

### A. Etat des lieux du site

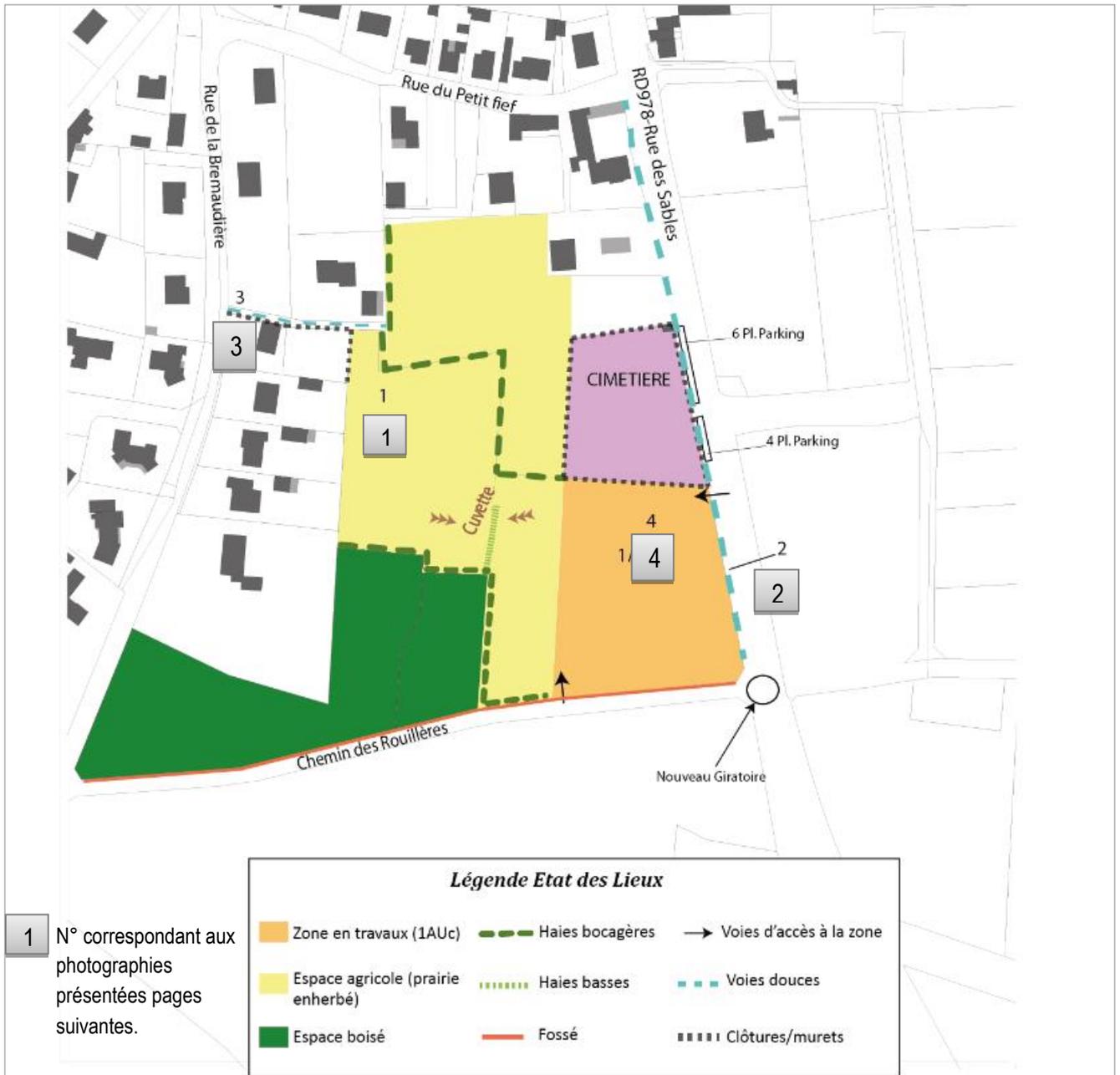
Vue aérienne de la zone 2AU des Rouillères (source : géoportail)



Une partie du site est un espace dédié à l'agriculture (zone 2AU) composé de prairies enherbées et utilisé pour les pâtures, l'autre partie (zone 1AUc) est actuellement en travaux (création d'une zone destiné à l'accueil multiservices).

Comme le montre le plan ci-dessous, le site est structuré par :

- De nombreux arbres et haies à l'intérieur de la zone.
- De deux accès au site.
- D'un fossé longeant tout le chemin des Rouillères.
- D'un espace boisé à l'extérieur du site (au sud-ouest du secteur).
- D'un sentier enherbé situé à l'ouest du site.
- D'une voie douce longeant l'axe routier RD978.



Le site du projet longe la RD978, la route départementale qui traverse la commune du Nord au Sud en passant par le centre bourg (rue des Sables). C'est une voie très empruntée aussi bien par les voitures que par les camions. Il y a actuellement un accès en cours d'aménagement de la RD978 sur le site du projet. De plus un giratoire a été créé à l'intersection de la RD978 et du chemin des Rouillères pour permettre un ralentissement des véhicules qui sortent de la commune.

En outre, le chemin des Rouillères est actuellement en rénovation du fait de la vétusté de la route.



**Photo ci-contre :**

Vu d'ensemble de la zone 2AU des Rouillères structuré par un réseau de haie et petits arbres



**Photo ci-contre :**

Création d'un nouveau giratoire) au niveau de l'intersection de la RD978 et du chemin des Rouillères.

Création d'une voie douce le long de la RD978 structurant le site.



**Photo ci-contre :**

Un sentier non-aménagé et enherbé de 2,50 m de largeur permettant de rejoindre le site depuis la rue Bremaudière.

Néanmoins des haies, buissons épineux envahissent l'accès vers le site.



**Photo ci-contre :**

Zone 1AUC en travaux.

## **B. Proximité des zones naturelles remarquables**

### ***1. Situation du projet vis-à-vis des secteurs Natura 2000***

Il est nécessaire d'apprécier l'impact éventuel du projet au regard des sites naturels protégés. La commune de La Chapelle Palluau est concernée par plusieurs zones naturelles remarquables.

Compte tenu de l'éloignement du projet par rapport aux zones naturelles remarquables et sa faible superficie, **on peut estimer que le projet n'aura pas d'incidence sur l'environnement naturel. Au contraire, son but est d'assurer une meilleure préservation des zones d'enjeux environnementaux, conformément au PADD.**

Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels ou semi-naturels ayant une grande valeur patrimoniale par la faune et la flore exceptionnelle qu'ils contiennent. Le réseau Natura 2000 comprend 2 types de zones réglementaires :

- Les Zones de Protection Spéciales (ZPS)
- Les Sites d'Importance Communautaire (SIC)

**Sur la commune de La Chapelle Palluau, il n'est pas recensé de sites Natura 2000.** Situé à plus de 17 km, le site Natura 2000 le plus proche est le site « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts » au titre des directives « Habitat » et « Oiseaux ».

#### **Description de la Zone Natura 2000 « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts » :**

Grand ensemble regroupant une vaste zone humide arrière-littorale provenant du comblement du golfe de Machecoul et de Challans après la transgression flandrienne ; baie marine renfermant des vasières à forte productivité, île et cordons dunaires. Une partie du littoral endigué au cours des derniers siècles a donné naissance à des systèmes de polders et de marais salants. **Grand intérêt paysager de l'ensemble du site.**

En se basant sur les laisses des plus hautes mers indiquées sur les cartes IGN, le taux de surface marine du site est de 30%.

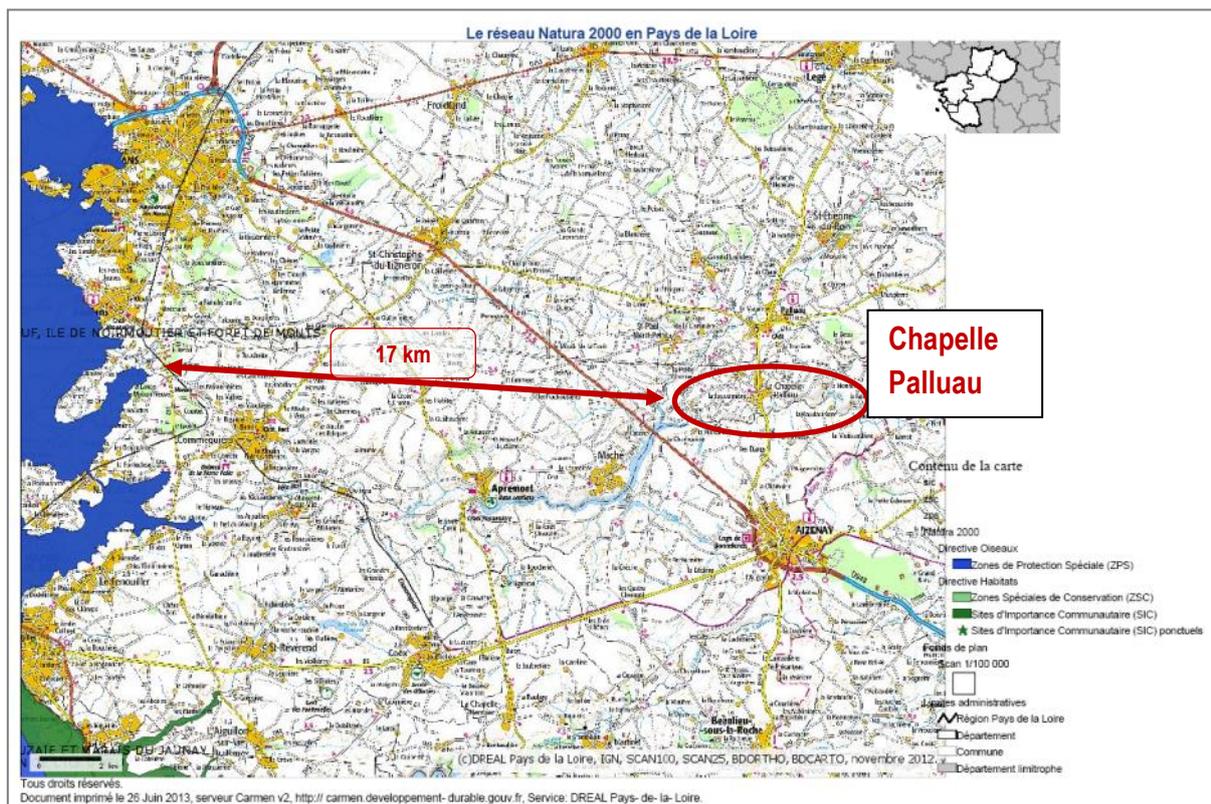
**L'ensemble de la zone présente un état de conservation très intéressant.**

L'intérêt mycologique est également à signaler.

Présence de l'habitat OSPAR 'Bancs de Zostera' et ponctuellement de l'habitat OSPAR 'Récifs de Sabellaria spinosa'.

**Menaces sur la conservation du fait de la déprise agricole** (difficultés économiques des systèmes d'élevage bovin extensifs) : des opérations locales agri-environnement sont en cours pour ralentir ce phénomène, limité cependant par la médiocre qualité des sols qui n'offrent que peu de possibilités d'intensification (à l'exception des élevages hors-sol). La forte pression touristique sur le littoral induit divers aménagements (routes, campings...) et une pression urbaine importante, particulièrement sur l'île de Noirmoutier et la frange littorale.

## Localisation de la zone Natura 2000 la plus proche du projet



## 2. Situation du projet vis-à-vis des ZNIEFF

Une ZNIEFF (Zone Naturelle d'intérêt Ecologique et Faunistique et Floristique) est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'inventaire des ZNIEFF constitue l'outil principal de la connaissance scientifique du patrimoine naturel et sert de base à la définition de la politique de protection de nature.

La ZNIEFF de type 1 est un territoire correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes. Elle abrite au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant.

La ZNIEFF de type 2 réunit des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entraînant de fortes relations entre eux. Elle se distingue de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible.

**Les espaces naturels remarquables sont localisés le long de La Vie :**

- ZNIEFF de type 2 n°50650000 (2<sup>ème</sup> génération) : Vallée de la Vie et de la Micherie entre La Chapelle-Palluau et Le Poiré-sur-Vie,
- ZNIEFF de type 2 n°50670000 (2<sup>ème</sup> génération): Vallée de la Vie du Lac de Barrage à Dolbeau

### **Description de la ZNIEFF de type 2 « VALLÉE DE LA VIE ET DE LA MICHÉRIE ENTRE LA CHAPELLE-PALLUAU ET LE POIRÉ-SUR-VIE » :**

**Cette zone de 477 ha correspond aux habitats prairiaux et aux coteaux proches du lit de la Vie et de la Michérie** (pâtures et fauches mésophiles à hygrophiles, coteaux boisés). Les milieux artificialisés (cultures) ont été exclus au maximum (ils se trouvent la plupart du temps en haut de coteau, hors de la zone inondable).

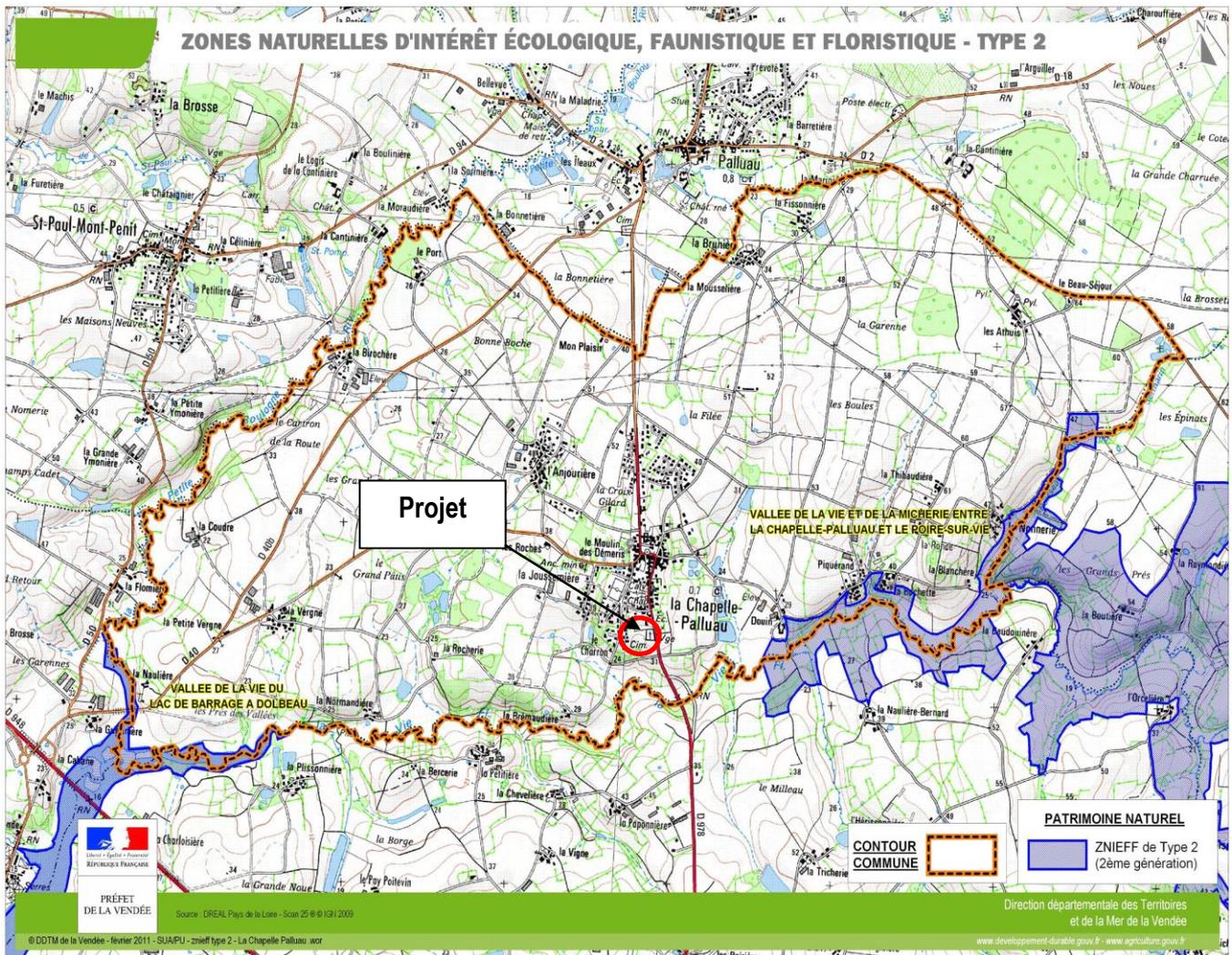
**Cette partie de la vallée de la Vie, encore relativement bien conservée malgré la proximité de cultures et élevages intensifs, est intéressante notamment pour l'ensemble de pâtures et de fauches plus ou moins humides.** Les prairies inondables de fond de vallée, ainsi que le bocage proche abritent de nombreuses espèces typiques des zones humides. Notons la présence de la Loutre et de la Genette, du Martin-Pêcheur, de la Bergeronnette des ruisseaux, de libellules remarquables (*Cordulegaster boltanii* et *Cordulia aenea*), ainsi que de l'Osmonde royale, fougère protégée en Vendée. Le Grand capricorne, *Cerambyx cerda*, protégé au niveau national profite des bosquets de chênes. La rivière est une zone de frayères à Brochets. La Pie-grièche écorcheur niche aux alentours. Le milieu subit une intense pression agricole (amendement des prairies, mises en culture, créations de retenues agricoles). Par ailleurs, il existe un projet de barrage sur cette portion de rivière.

### **Description de la ZNIEFF de type 2 « VALLEE DE LA VIE DU LAC DE BARRAGE A DOLBEAU » :**

Cette zone, de 613 ha, comprend toute la vallée de la Vie entre son entrée dans la retenue de barrage et les rives inondables de Saint-Maixent. La forte artificialisation due à l'agriculture intensive et le caractère peu encaissé de la vallée, n'empêche pas la rivière de jouer sa fonction de corridor écologique.

**Outre la rivière et ses affluents, qui constituent un corridor intéressant pour de nombreuses espèces, les coteaux escarpés, le plus souvent boisés de chênaie acidiphile sur affleurements rocheux ont été inclus.** Prairies humides et prairies mésophiles naturelles ont également été prises en compte. Les zones peu pentues, mises en culture, ont été exclues. En partie amont, sur la rive gauche, la zone se limite presque uniquement aux plans d'eau jouxtant la retenue d'Apremont, le milieu alentour étant très dégradé par l'agriculture intensive. Par rapport au tracé de 1991, les coteaux de la rive droite (sur la commune de Maché), avec affleurements rocheux boisés, abritant une fougère rare, ont été ajoutés. Dans les endroits dégradés, seul le lit de la rivière ou les rives du barrage ont été pris en compte du fait de l'artificialisation du milieu.

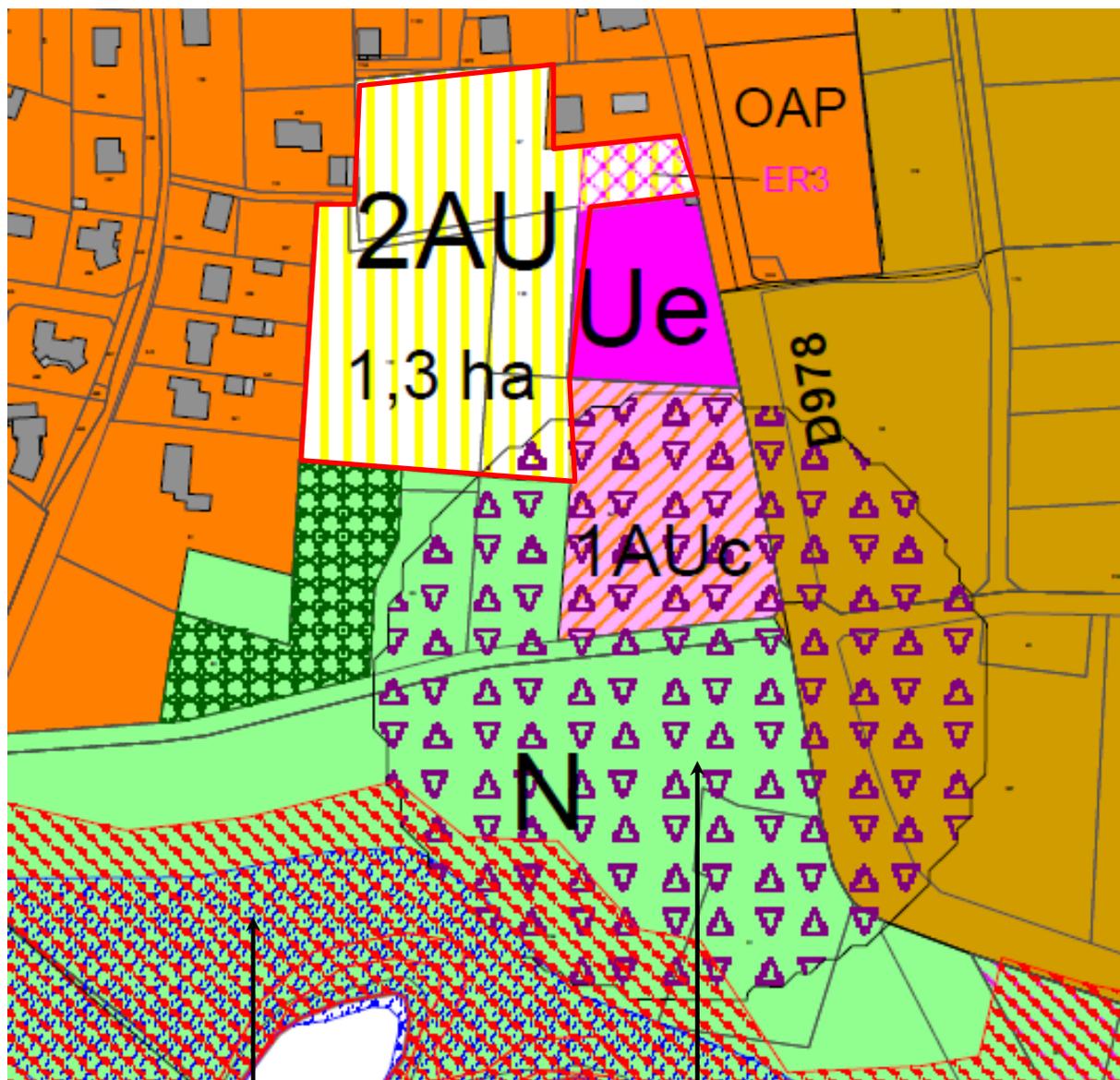
## Localisation des ZNIEFF par rapport au projet :



## C. Agriculture

La zone 2AU des Rouillères est exploitée par le GAEC La Boulogne (culture, blé, maïs, pâtures, prairies). La surface totale de l'exploitation du GAEC est de 56 parcelles sur 39 ilots représentant 189,83 ha de Surface Agricole Utile (SAU). L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Rouillères (1,3 ha) impacte donc son l'exploitation à hauteur de 0,68%. Depuis 2014, l'exploitant agricole a connaissance du fait que le secteur est destiné à être urbanisé à court ou moyen terme.

## D. Situation du projet vis-à-vis du patrimoine et du risque inondation



En hachures rouge, zones inondables

En pictogrammes violet  
Zone de sensibilité archéologique

## 1. Le patrimoine

Sur le territoire communal, aucun monument historique n'est présent. Toutefois, le Château de Palluau, monument historique inscrit par arrêté du 13 février 1948 et situé sur la commune voisine de Palluau dispose d'un périmètre de protection qui s'étend sur la partie Nord de La Chapelle Palluau. A proximité du site du projet, deux éléments bâtis patrimoniaux sont à prendre en compte :

- le calvaire situé en face de l'entrée du cimetière, le long de la RD978,
- L'enceinte du cimetière en pierres,

Le site du projet est concerné, au Sud, par une des huit zones de sensibilité archéologique inventoriées sur la commune. Elles sont identifiées sur le zonage du PLU. Le règlement du PLU précise des prescriptions particulières sont applicables aux zones de sensibilité archéologiques aux textes applicables. Ainsi :

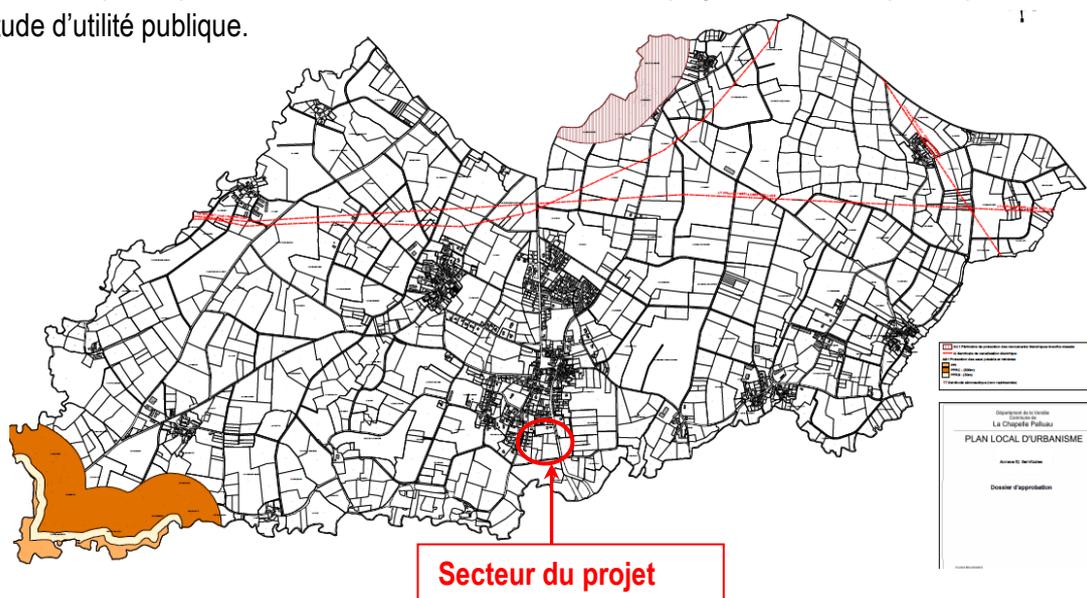
- *"Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".*
- *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".*

## 2. Les zones inondables

Selon l'Atlas des Zones Inondables Jaunay et Vie, le secteur du projet est situé dans le versant du bassin de la Vie. Il n'est pas en zone inondable.

## E. Situation du projet vis-à-vis des servitudes d'utilité publique

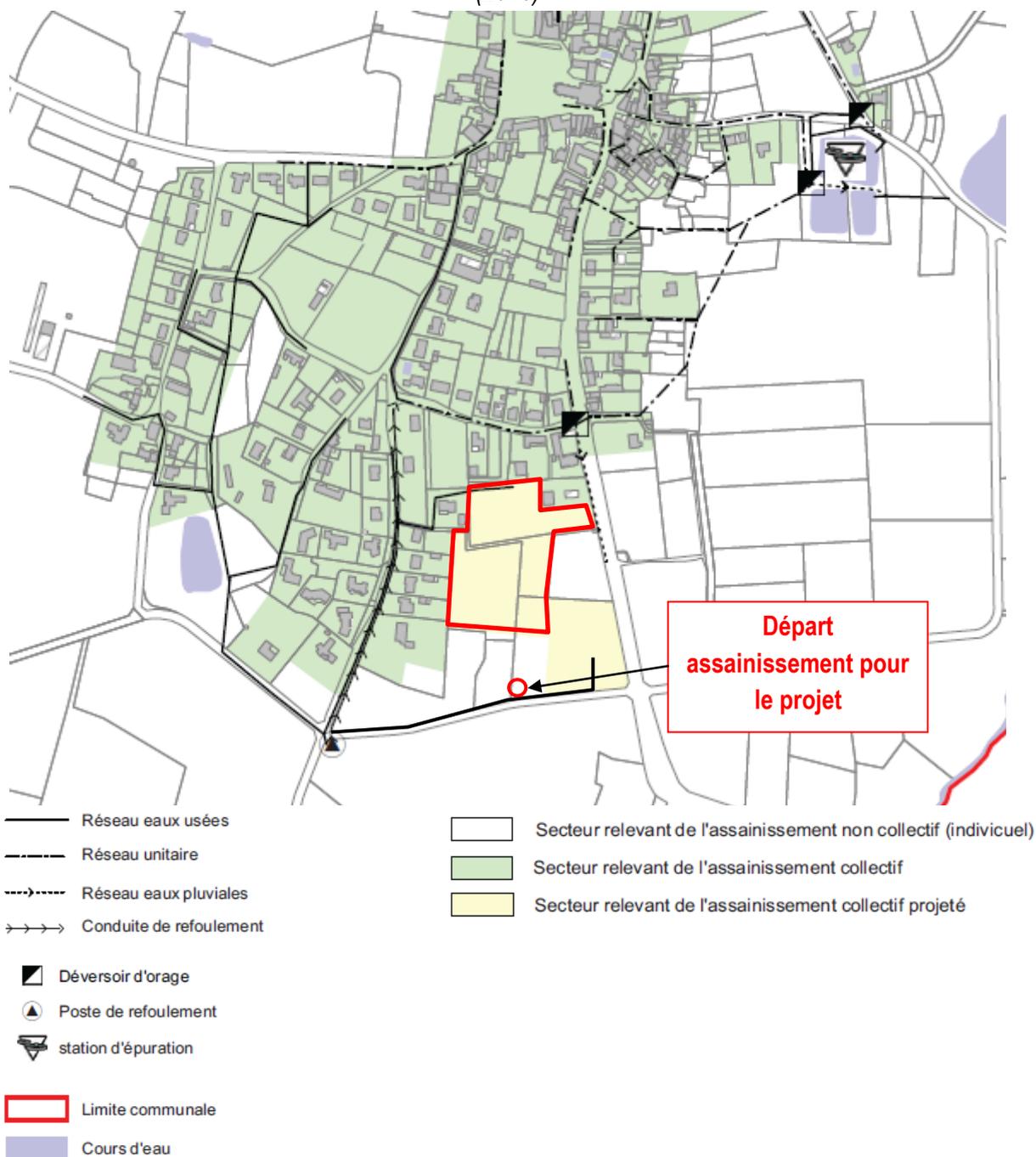
Comme l'indique le plan des SUP ci-dessous, le secteur du projet ne se situe pas à proximité d'une servitude d'utilité publique.



## F. Le projet et l'assainissement

D'après l'auto surveillance de la station d'épuration, la charge polluante collectée par le réseau EU est évaluée en pointe à : 450 équivalents habitants. **La capacité sera étendue en septembre 2016 à 900 équivalents habitants.**

Extrait du zonage d'assainissement de La Chapelle Palluau  
(2013)



### L'eau potable :

La Chapelle Palluau fait partie du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de la Haute Vallée de la Vie qui a pour compétence la gestion et la protection de la ressource en eau. Ce syndicat adhère à « Vendée Eau » qui gère, pour le syndicat, la distribution de l'eau potable en Vendée.

La commune de La Chapelle Palluau fait partie des 277 communes, sur les 282 que compte le département, qui ont rejoint Vendée Eau.

La ressource en eau provient essentiellement de la retenue d'Aprémont réalisée en 1966 et d'une capacité de 3,8 millions de m<sup>3</sup>. Etant donnée sa situation au cœur du bassin versant de la retenue d'Aprémont, La Chapelle Palluau est concernée par les périmètres de protection du plan d'eau (cf. servitudes AS1).

### Les Eaux pluviales :

Comme l'indique l'extrait du zonage d'assainissement page précédente, la commune dispose d'un réseau d'eaux pluviales en agglomération. Le réseau passe notamment sous la RD978. Il s'arrête au droit du cimetière.

## G. Proximité des zones humides

La commune est concernée par la présence de zones humides sur son territoire, principalement au niveau des cours d'eau présents sur la commune. La superficie potentielle des zones humides est estimée à 250 ha soit 19% du territoire chapellois. Au sein de cette estimation, 152 ha de zones humides effectives ont été identifiées. Sur ce résultat, 147 ha ont été validés pour être intégrés dans la cartographie du SAGE « Vie et Jaunay ».



Ce sont ces zones humides qui sont reportées sur le plan de zonage. Comme l'indique l'extrait de l'inventaire des zones humides ci-contre, sur le secteur du projet, aucune zone humide n'a été identifiée.

Les espèces floristiques présentes sur le secteur constituent les haies qui bordent le site. Ce sont les suivantes : Chêne, Charme, Prunetier, Ronces.

## H. Incidences du projet sur l'environnement

	Incidences du projet				Commentaires
	Aucune	Faible	Moyenne	Forte	
<b>Natura 2000</b>	X				Le projet n'aura pas d'impact sur cette zone Natura 2000 dans la mesure où de nombreux obstacles urbains existent déjà entre cette zone et le secteur de projet : les obstacles existants au franchissement des espèces sont les nombreuses routes (nationales, départementales et communales) qui se situent entre le secteur de projet et la zone Natura 2000.
<b>ZNIEFF</b>	X				Le projet n'aura pas d'impact sur ces ZNIEFF dans la mesure où des obstacles urbains existent déjà entre ces zones et le secteur de projet : les obstacles existants au franchissement des espèces sont surtout les nombreuses routes communales et départementales qui se situent entre le secteur de projet et les 2 ZNIEFF.
<b>Zones humides</b>	X				Pas de zones humides sur le secteur, ni à proximité
<b>Patrimoine</b>		X			Le site n'est pas concerné par un périmètre monument historique. Il est couvert par une zone de sensibilité archéologique au Sud.
<b>Risque inondation</b>	X				Le site n'est pas concerné par le risque inondation.
<b>Servitudes</b>	X				Le site n'est pas concerné par une servitude d'utilité publique.
<b>Paysage</b>		X			Le site est composé d'une prairie fauchée et jouxte une zone de travaux (zone 1AUc). Il ne comporte pas d'espaces boisés classés ou d'éléments identifiés par la loi Paysage comme étant à préserver. Les essences des haies qui bordent le site ne sont pas remarquables.

<b>Agriculture</b>		<b>X</b>		Le site est un espace agricole peu utilisé. Il est composé de prairies fauchées et est utilisé pour les pâtures. Il est exploité par le GAEC La Boulogne dont l'exploitation compte 56 parcelles sur 39 ilots représentant 189,83 ha de surface agricole utile. La zone 2AU des Rouillères représente 1% de la surface totale de l'exploitation. L'impact de cette ouverture à l'urbanisation sur l'activité du GAEC La Boulogne est donc réduit.
--------------------	--	----------	--	---

### **CONCLUSION :**

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Chapelle Palluau dans son ensemble ne porte pas atteinte à l'environnement naturel de la commune. Le secteur des « Rouillères », classé en secteur d'urbanisation future fermée dédié à l'Habitat (2AU) et en secteur d'urbanisation future ouvert destiné à l'accueil d'activités multiservices (1AUc). Le site s'inscrit dans la continuité de la trame urbaine existante (lotissements pavillonnaires à l'ouest). L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Rouillères ne porte pas atteinte aux dispositions relatives aux boisements ou à protéger.

### **I. Mesures d'évitement, de réduction, de compensation**

Les mesures décrites ci-dessous ne concernent que les incidences faibles, moyennes ou fortes analysées dans le tableau précédent.

	<b>Commentaires</b>
<b>Patrimoine</b>	Le site est couvert par une zone de sensibilité archéologique au Sud. Des fouilles préventives peuvent être demandées.
<b>Paysage</b>	Une OAP est créée pour permettre d'intégrer harmonieusement le projet dans son environnement. La topographie du site ne sera pas modifiée. L'OAP prévoit la création d'un quartier d'habitat qui vise à préserver les sujets arborés les plus intéressants.
<b>Agriculture</b>	L'impact de cette ouverture à l'urbanisation sur l'activité du GAEC La Boulogne est réduit. Les mesures visant à dédommager l'agriculteur exploitant sont négociées en direct par la commune.

## V. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

La commune souhaite modifier le règlement écrit des zones Ah et Nh afin d'augmenter la superficie des annexes autorisées de 40 m<sup>2</sup> à 60 m<sup>2</sup> sans création de logements supplémentaires.

Il est précisé que cette évolution est conforme aux dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme qui précise que :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».*

La réalisation d'extensions et d'annexes des bâtiments d'habitation en zone agricole et naturelle est donc autorisée, dans la mesure où le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. La présente modification vise à modifier les conditions d'emprise des extensions et annexes autorisées de 40 m<sup>2</sup> à 60 m<sup>2</sup>.

Les conditions d'implantation, de hauteur et de densité sont déjà fixées par le règlement des zones Ah et Nh :

- Condition d'implantation** : les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum d'au moins de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Condition de hauteur** : la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout (R+1). La hauteur des annexes séparées est limitée à 4 mètres à l'égout.
- Condition de densité** : Les annexes séparées devront être implantées à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale.

Le règlement est modifié comme suit :

**Les modifications apportées au règlement sont identifiées en ROUGE.**

## **CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ah**

### **ARTICLE Ah 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**La rénovation et l'extension des constructions dans les conditions suivantes :**

- Le changement de destination des bâtiments en pierre sauf si ceux-ci sont situés dans les périmètres de protection des bâtiments agricoles lorsque le changement de destination aura pour objet la création d'un nouveau logement.
- **Sans création de logements supplémentaires**, l'extension des bâtiments existants dans la limite de :
  - 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU
  - ou de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum
  - ou de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum pour les constructions principales de petite taille (inférieure à 100 m<sup>2</sup>)
- **Sans création de logements supplémentaires**, les annexes séparées dans la limite d'une emprise maximale de ~~40 m<sup>2</sup>~~ **60 m<sup>2</sup>** et à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale.
- La construction de piscines et des locaux techniques afférents

## **CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh**

### **ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**– La rénovation et l'extension de constructions dans les conditions suivantes :**

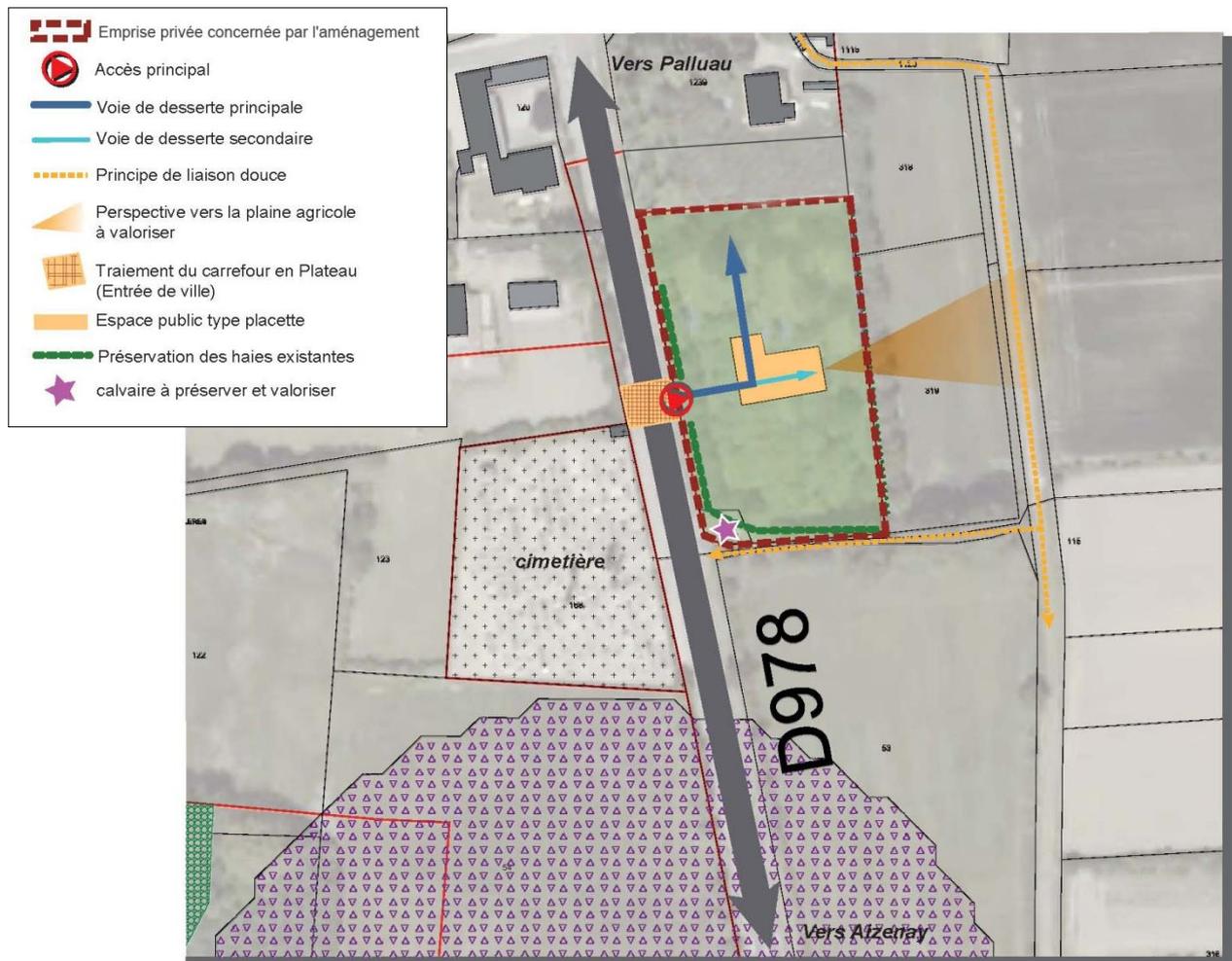
- Le changement de destination des bâtiments en pierre sauf si ceux-ci sont situés dans les périmètres de protection des bâtiments agricoles lorsque le changement de destination aura pour objet la création d'un nouveau logement.
  - **Sans création de logements supplémentaires**, l'extension des bâtiments existants dans la limite de :
    - 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU
    - ou de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum
    - ou de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum pour les constructions principales de petite taille (inférieure à 100 m<sup>2</sup>)
  - **Sans création de logements supplémentaires**, les annexes séparées dans la limite d'une emprise maximale de ~~40 m<sup>2</sup>~~ **60 m<sup>2</sup>** et à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale.
  - La construction de piscines et des locaux techniques afférents
- Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager.
  - Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie ou en rapport direct avec des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

## VI. MODIFIER UNE OAP EN ZONE UB

La commune souhaite modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) créée sur la zone Ub au Sud de l'agglomération afin de prendre en compte les travaux réalisés en entrée de ville le long de la RD978 et de ne pas freiner l'aménagement interne du site Ub.

### OAP ACTUELLEMENT EN VIGUEUR :

LA CHAPELLE PALLUAU - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : Zone Ub au Sud

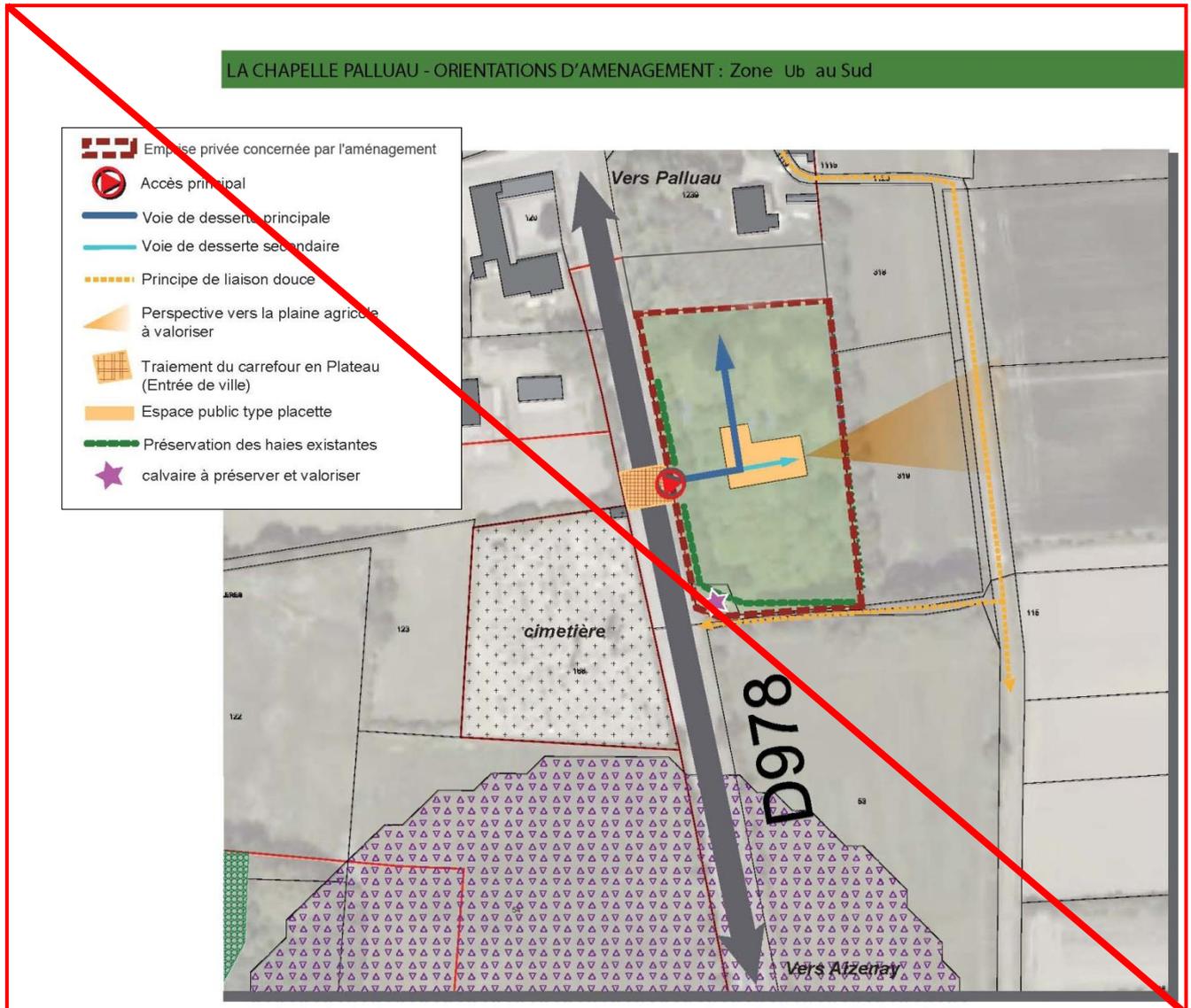


L'ambiance recherchée pour ce secteur est une ambiance conviviale s'insérant dans un ensemble bâti existant. Un programme global de 5 logements minimum, soit une densité de 15 logements/ha.

Un espace ouvert type placette devra être proposé.

## OAP MODIFIEE :

Le schéma est supprimé – le texte de l'OAP est modifié en rouge



L'ambiance recherchée pour ce secteur est une ambiance conviviale s'insérant dans un ensemble bâti existant. Un programme global de 5 logements minimum, soit une densité de 15 logements/ha.

Un espace ouvert type placette devra être proposé.

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.

## VII. Tableau des surfaces mis à jour

### Surfaces AVANT en hectares :

1AU	1,8
1AUc	0,7
2AUz	0,5
2AU	3,3
A	934,4
Ah	11,1
Ai	35
N	258,2
Ne	0,8
Nh	5,1
Nl	0,7
Ua	4,5
Ub	35
Ubh	2,7
Ubhr	2,6
Ue	3,7
Uz	1,7

**1301,8 hectares**

EBC : 2913 ha

**Zones AU :  
6.3 ha**

**Zones A :  
980.5 ha**

**Zones N :  
264.8 ha**

**Zones U :  
50.2 ha**

### Surfaces APRES en hectares :

1AU	3
1AUc	0,7
2AUz	0,5
2AU	2,1
A	934,4
Ah	11,1
Ai	35
N	258,2
Ne	0,8
Nh	5,1
Nl	0,7
Ua	4,5
Ub	35
Ubh	2,7
Ubhr	2,6
Ue	3,7
Uz	1,7

**1301,8 hectares**

EBC : 2913 ha

**Zones AU :  
6.3 ha**

**Zones A :  
980.5 ha**

**Zones N :  
264.8 ha**

**Zones U :  
50.2 ha**

## **VIII. ANNEXE 1: délibération de prescription de la modification n°2**

Extrait du registre des délibérations

N° 07-04-2016-5

Nombre de membres en exercice : 15 - Présents : 11 - Votants : 11

L'an deux mille seize, le 7 avril, le Conseil Municipal de la commune de La Chapelle-Palluau dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Xavier PROUTEAU, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 31-03-2016

Etaient présents : Xavier PROUTEAU, Laurent PREAULT, André BEAUGENDRE, Dominique LEFRANC-QUEFFURUS, Valérie JOLLY, Bruno GUILLET, Emmanuel VALOT, Séverine BOURGET, Carole ROCHETEAU, Perrine OIRY et Patrice BAERT.

Laëtitia CHATRY, Elodie COUTAND, Jérôme QUINT et Claude MORANDEAU étaient absents et excusés

Séverine BOURGET a été élue secrétaire de séance.

**Objet : Engagement de la modification n° 2 du P.L.U.**

Classement nomenclature ACTES /2 : urbanisme /2-1 : documents d'urbanisme

Le Conseil municipal ;

**Vu** la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain et la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 « urbanisme et habitat » ;

**Vu** l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA CHAPELLE PALLUAU approuvé le 12 mars 2014 ;

**Vu** la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA CHAPELLE PALLUAU approuvée le 19 février 2015 ;

Monsieur le maire expose que le plan local d'urbanisme de la commune nécessite d'être adapté pour procéder aux ajustements nécessaires du document d'urbanisme. Les ajustements proposés dans cette procédure de modification ont pour objet de :

1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Rouillères
2. La suppression de l'OAP de la zone Ub
3. La modification du règlement des zones Ah et Nh afin de modifier la surface des annexes autorisées sans création de logements supplémentaires

## Extrait du registre des délibérations

N° 07-04-2016-5

Au regard des dispositions de l'article L153-38 du Code de l'urbanisme, Monsieur le Maire indique que lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

**Argumentaire visant à présenter les motivations de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Rouillères :**

Actuellement, la commune ne dispose que d'une zone 1AU. Il s'agit de la zone 1AU du Nord-Ouest de l'agglomération dite « zone 1AU du Jard ». La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la globalité de la zone 2AU des Rouillères et conserver la zone 1AU du Jard. L'urbanisation de la zone 1AU du Jard présente des blocages. La commune n'en a pas la maîtrise foncière. Son urbanisation ne sera pas reprise avant mars 2017. Hormis cette zone, il n'y a aucune opération en cours sur le territoire communal susceptible de pouvoir accueillir de nouveaux habitants. Le faible potentiel en dents creuses estimé à 1,4 ha dans le bourg (Avec le village de l'Anjournière, le potentiel en dents creuses est de 1,8 ha), n'a fait l'objet d'aucune construction en 2 ans. Il ne permet pas de proposer des typologies d'habitat adapté à tous les parcours résidentiels. Face à cette situation, la commune souhaite proposer à la population un lotissement communal. L'endroit le plus favorable à ce projet correspond à la 2AU des Rouillères dont la commune a la maîtrise foncière de la majorité de la zone 2AU (5850 m<sup>2</sup> lui appartient. Reste 1895 m<sup>2</sup> à acquérir). De plus le quota de production de logements à 10 ans prévu initialement dans le cadre du PLU a été amputé considérablement avec la création d'une zone 1AUc dédiée au projet multiservices. Ce projet a été rendu possible sur des parcelles initialement dévolues à de l'habitat. Soit une « perte » de foncier dédié à l'habitat de 0,7 ha soit environ 11 logements (soit un peu plus d'une année de production de logements. La moyenne étant de 9,4 logements par an sur la période 2004-2013).

L'urbanisation de la zone 2AU des Rouillères permettrait d'accueillir un projet mixte mêlant habitat social et accession à la propriété. C'est également un point important pour faire vivre l'école.

**Au regard de ces motivations, l'ouverture de la zone 2AU des Rouillères est justifiée.**

Monsieur le Maire indique qu'une esquisse du projet d'aménagement de la zone 2AU des Rouillères sera intégrée à titre indicatif dans la notice de présentation de la modification n°2.

Le conseil municipal, après avoir entendu cet exposé et délibéré à l'unanimité, décide:

1. **D'engager la procédure de modification n°2 du PLU** pour procéder aux ajustements du PLU sans porter atteinte au PADD, et dans le respect du Code de l'urbanisme,

Extrait du registre des délibérations

N° 07-04-2016-5

2. De charger le cabinet d'urbanisme PAYSAGES DE L'OUEST de la réalisation du dossier.
3. De donner autorisation au maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation de service.

La présente délibération sera transmise :

- à la sous-préfecture
- au président du conseil régional des pays de la Loire
- au président du conseil départemental de Vendée
- aux présidents des chambres de commerce et d'industrie territoriales, de métiers et d'agriculture
- à l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale (SCOT)

Fait et délibéré à La Chapelle-Palluau,

Le 07-04-2016

Affiché le 08-04-2016

Le Maire : Xavier PROUTEAU

