

Complément au rapport de présentation

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H)

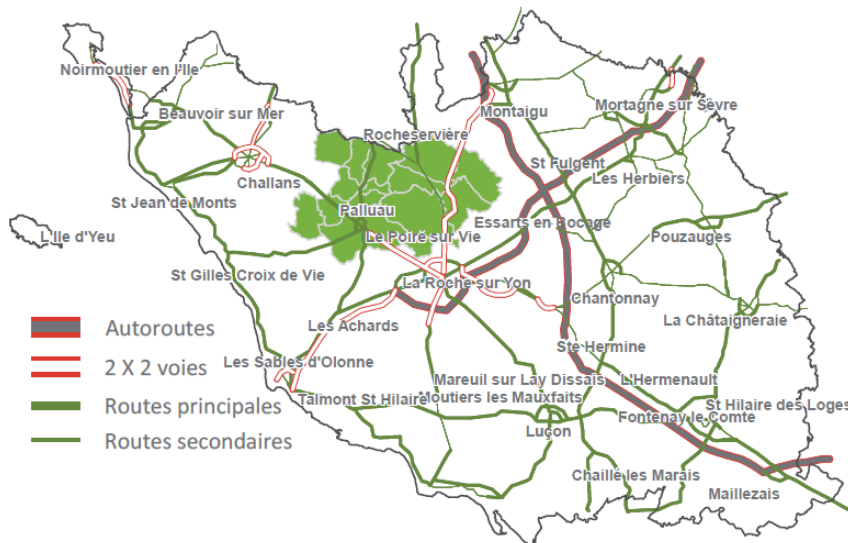
Notice explicative

SOMMAIRE

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H)	1
Sommaire.....	3
Présentation du territoire	5
Contexte de la procédure	6
Choix et objectif de la procédure.....	6
Modalités	7
Objet de la modification : ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh « Chemin du Bregeon » à La Chapelle-Palluau	8
Justification de l'ouverture à l'urbanisation.....	8
Présentation du secteur « Chemin de Bregeon ».....	10
Enjeux environnementaux : rappel de l'évaluation environnementale du PLUi-H approuvé le 22 février 2021	13
Evolution des pièces du PLUi-H	15
Règlement graphique.....	15
Orientation d'Aménagement et de Programmation	16
La Chapelle-Palluau	16
Actualisation du récapitulatif de la programmation	19
Actualisation des surfaces	21
Conclusion et impacts sur l'environnement	23

PRESENTATION DU TERRITOIRE

La communauté de communes Vie et Boulogne (CCVB) se situe au cœur du département de la Vendée. Au carrefour entre Nantes, La Roche-sur-Yon et Challans, elle bénéficie d'un tissu économique très dynamique. Elle réunit 15 communes : Aizenay, Apremont, Beaufou, Bellevigny, Falleron, Grand'Landes, La Chapelle-Palluaeu, La Genétouze, Le Poiré-sur-Vie, Les Lucs-sur-Boulogne, Maché, Palluaeu, Saint-Denis-la-Chevasse, Saint-Étienne-du-Bois et Saint-Paul-Mont-Penit, sur 490 km² pour 44 635 habitants (INSEE 2020).



Localisation du territoire à l'échelle départementale
Source : Fiche territoriale, Vendée Expansion, 2017



Communauté de communes Vie et Boulogne

La CCVB fait partie du Pays Yon et Vie avec le territoire de La Roche Agglomération. Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été approuvé par le Pays Yon et Vie le 11 février 2020.

Depuis le 1er novembre 2015, la communauté de communes Vie et Boulogne est devenue compétente en matière de plan local d'urbanisme. A la suite, un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) a été approuvé le 22 février 2021.

CONTEXTE DE LA PROCEDURE

Choix et objectif de la procédure

L'article L153-36 du code de l'urbanisme prévoit que : *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».*

Après plus d'un an d'application du PLUi-H, une procédure est engagée afin d'ouvrir à l'urbanisation le secteur « 2AUh », situé chemin du Brégeon à La Chapelle-Palluau. En conséquence, les pièces suivantes du PLUi-H seront amenées à évoluer :

- le règlement graphique avec le passage de la zone « 2AUh » en « 1AUh » ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec la création d'une nouvelle OAP sectorielle sur le périmètre de la nouvelle zone « 1AUh ».

Cela aura également pour effet de faire évoluer le rapport de présentation, le programme d'orientation et d'action (POA), ainsi que les annexes afin de mettre en cohérence certaines données, telles que l'évolution des surfaces, le nombre de logements, ...

Les évolutions du document d'urbanisme n'ont pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Ces modifications ne rentrent pas dans le champ d'application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme qui prévoit : *« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».*

Aussi, par arrêté en date du 19 mai 2022, le Président de la Communauté de communes a engagé la modification n°2 du PLUi-H.

Modalités

Le projet de modification n°2 sera notifié aux personnes publiques associées. A la suite, une enquête publique sera organisée conformément à l'article et L153-41 et suivants du code de l'urbanisme.

A noter que la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a décidé de ne pas soumettre la modification n°2 à évaluation environnementale, l'enquête publique pourra donc être réduite à 15 jours.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire sera invité à approuver la modification n°2 du PLUi-H en tenant compte des avis émis, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur.

La procédure de modification sera réalisée en concertation avec la population afin de recueillir leurs observations, remarques et avis.

Pour cela, seront disponibles au siège de la Communauté de communes ainsi que dans les 15 mairies du territoire :

- dès lors que les dossiers seront constitués, les projets de notice explicatives et des pièces modifiées seront laissées à disposition du public durant 1 mois minimum ; Ces derniers seront également consultables de manière dématérialisée sur le site internet de la communauté de communes à l'adresse suivante : www.vie-et-boulogne.fr
- un registre destiné à recueillir les observations du public ;

La population peut également adresser ses remarques, soit :

- par courriel, à l'adresse : pluih@vieetboulogne.fr
- par courrier à l'adresse : Communauté de communes Vie et Boulogne, à l'attention du service urbanisme, 24 rue des Landes, 85 160 Le Poiré-sur-Vie.

Il ressort des dispositions de l'article L153-38 du code de l'urbanisme que : « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou 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* ».

Aussi, par délibération en date du 23 mai 2022, le conseil communautaire de Vie et Boulogne a approuvé cette justification de l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh, secteur du Chemin du Brégeon à La Chapelle-Palluau comme indiqué ci-dessous.

OBJET DE LA MODIFICATION : OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUH « CHEMIN DU BREGEON » A LA CHAPELLE-PALLUAU

Justification de l'ouverture à l'urbanisation

Afin d'accueillir la population sur son territoire, il est nécessaire pour la commune de la Chapelle-Palluau de réaliser environ 10 logements par an, depuis le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en juillet 2018 et ce, jusqu'à l'horizon 2030.

Depuis le débat du PADD, de nombreux projets dédiés à l'habitat ont déjà été réalisés sur la commune (cf tableau ci-dessous). En moyenne, la commune a accordé 13 permis de construire par an.

	Programmation du PLUi-H approuvé le 21 février 2022 *	Permis de construire accordés depuis juillet 2018 à mars 2022
Dans l'enveloppe urbaine, en diffus	20 logements	25 logements
En extension urbaine, en zone 1AUh encadré par des OAP	34 logements	30 logements (dont 7 accordés avant le débat du PADD)
Dans l'enveloppe urbaine, encadré par des OAP (secteur Les Perrondes et Le Petit Fief)	20 logements	<i>Projet en cours</i>

*La programmation prévoit également 16 logements par changement de destination d'anciens bâtiments agricoles vers l'habitat et 15 logements minimum dans la zone 2AUh, objet de l'ouverture à l'urbanisation lors de la modification n°2 du PLUi-H.

Dans le PLUi-H approuvé en date du 22 février 2021, il existe 3 zones à urbaniser, dite « AU », sur la commune de La Chapelle-Palluau, destinées à être ouvertes à l'urbanisation (cf. extrait du PLUi-h ci-dessous) :

- deux secteurs, « Les Demeries » et « Les Rouillères », ont été classés en zone « 1AUh », c'est-à-dire que disposant des réseaux aux abords de la zone et de capacité suffisante, ces secteurs sont d'ores et déjà ouverts à l'urbanisation.
- un secteur, « Chemin du Brégeon », a été classé en zone « 2AUh », c'est à dire qu'il n'est pas ouvert à l'urbanisation sans procédure d'évolution du document d'urbanisme.

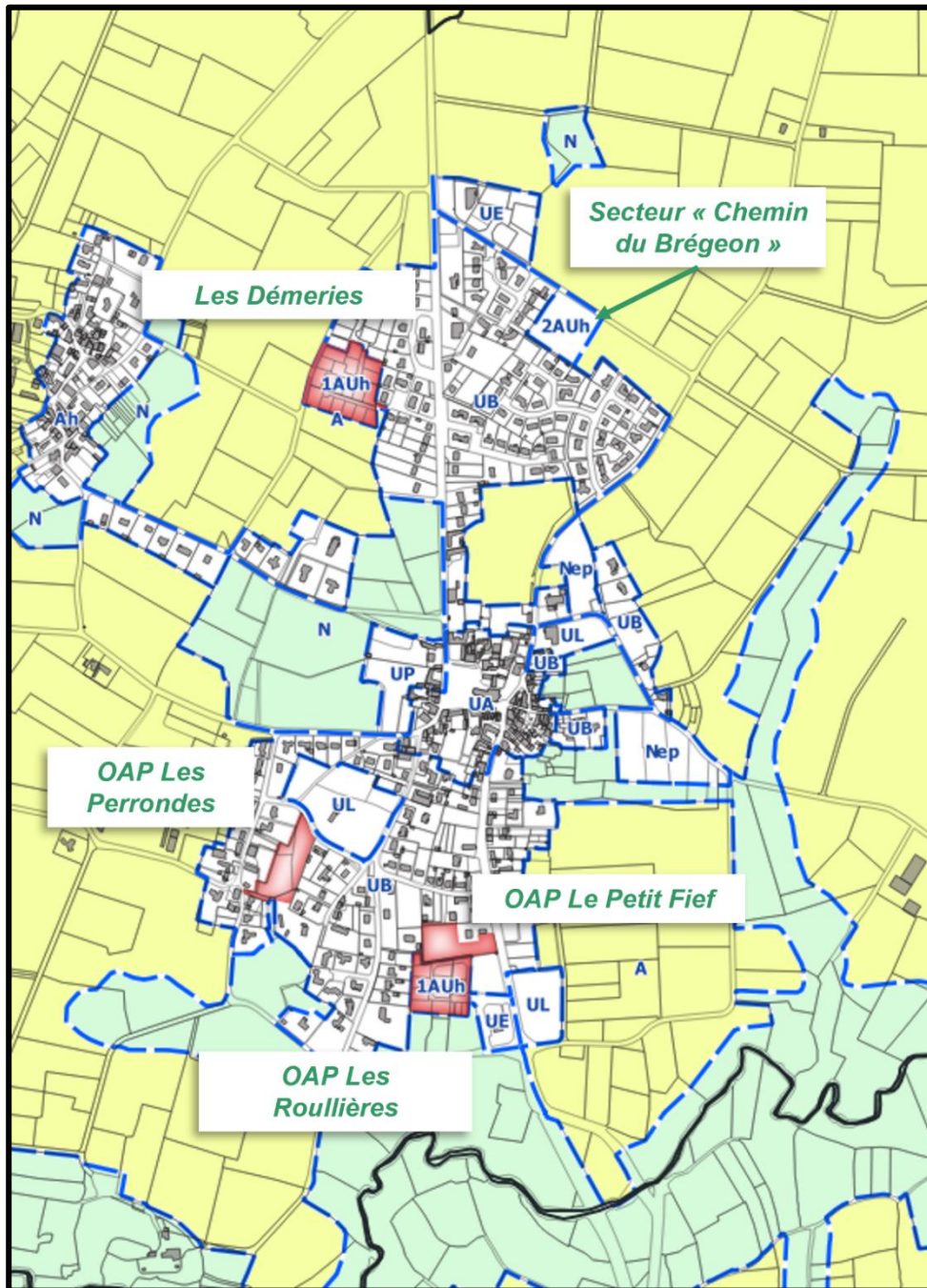
Les deux secteurs zonés « 1AUh » de la commune, aménagés au stade du PADD en 2018 avant l'approbation du PLUi-H, sont aujourd'hui urbanisés à 90%.

De plus, le potentiel de logements créé dans l'enveloppe urbaine « en diffus » a été dépassé par rapport aux estimations du PLUi-H. Il s'agit notamment de divisions parcellaires ou de constructions en « dent creuse » par exemple.

Selon la programmation du PLUi-H, il reste 2 secteurs disponibles « Les Perrondes » et « Le Petit Fief », qui sont encadrés par des OAP (cf. extrait du PLUi-h ci-dessous). A noter que, concernant l'OAP :

- « Les Perrondes » pour lequel est prévu actuellement 9 logements, un projet est en cours de réalisation par un porteur privé.

- « Le Petit Fief » qui prévoit 11 logements, le propriétaire actuel ne souhaite pas qu'il soit bâti. Extrait du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 avec localisation des secteurs :



Les capacités d'urbanisation de la commune de la Chapelle-Palluau arriveront donc à saturation à l'approbation de la modification du PLUi-H.

En conséquence, pour assurer le scénario de développement et d'accueil de la population prévu par le PLUi-H, **il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation le secteur zoné « 2AUh » de la commune, à savoir le secteur situé chemin du Brégeon à La Chapelle-Palluau, tel qu'il a été créé lors de l'approbation du PLUi-H.**

Présentation du secteur « Chemin de Bregeon »

Le secteur Chemin du Brégeon à La Chapelle-Palluau est situé au nord-ouest de la commune à 500 mètres du centre-bourg.

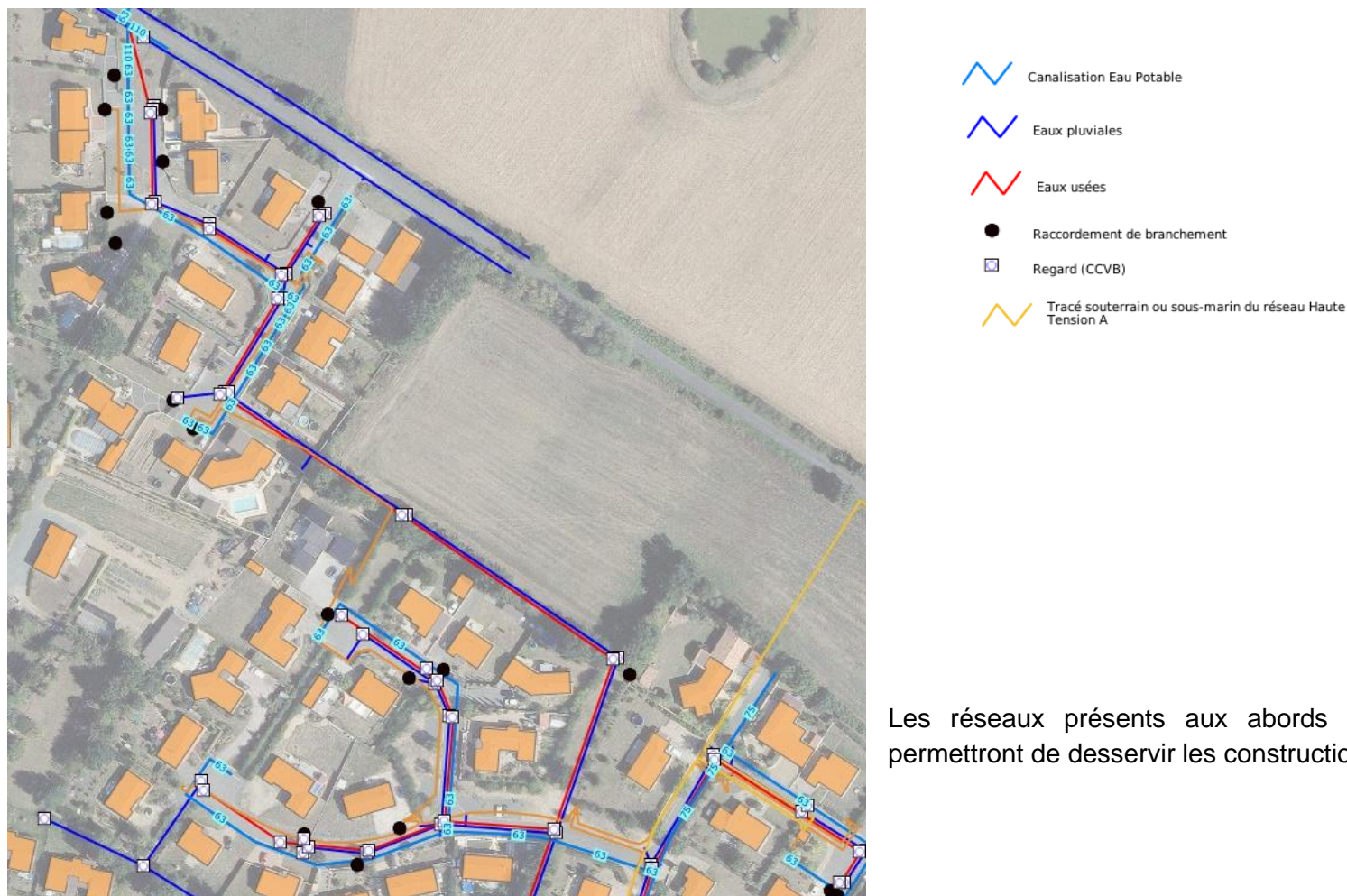


En continuité d'espaces pavillonnaires et agricoles, le secteur de 8400m² est accessible par le Chemin du Brégeon. L'aménagement d'accès motorisé ou piéton est également possible grâce aux accroches déjà existantes des quartiers environnants.



Le diagnostic agricole réalisé lors de l'élaboration initiale du PLUi-H indique l'exploitation des terres par le GAEC « La Terre de Granit ». Depuis, l'exploitant est à la retraite et le GAEC a été dissolu en début d'année 2023. Aussi, l'exploitation n'a pas subi de préjudice. Par ailleurs, jusqu'à ce qu'il soit urbanisé, un bail précaire est en cours avec un autre exploitant qui cultive du fourrage pour les animaux. Le diagnostic agricole réalisé en 2018 n'a pas fourni d'analyse sur les enjeux dans ce secteur.

Actuellement à usage agricole, le site est bordé en partie de haies et/ou alignements d'arbres le long du Chemin du Brégeon et des quartiers pavillonnaires garantissant la quiétude des habitants actuels et futurs.



Les réseaux présents aux abords du secteur à urbaniser permettront de desservir les constructions nouvelles.

Enjeux environnementaux : rappel de l'évaluation environnementale du PLUi-H approuvé le 22 février 2021

Le PLUi-H approuvé le 22 février 2021 avait fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Aussi, les enjeux environnementaux du secteur situé Chemin du Brégeon à La Chapelle-Palluau ont été analysés.

Comme indiqué dans l'extrait de l'évaluation environnementale ci-dessous, **le secteur n'est concerné par aucun enjeu notable.**

Toutefois, les caractéristiques environnementales du site, notamment les haies et alignements d'arbres seront conservés et encadrés par le biais d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur

Extrait 1 : Evaluation environnementale du PLUi-H Vie et Boulogne p.64

Les incidences potentielles attendues ainsi que les mesures règlementaires du PLUi-H (règlement de zone, OAP, zonage, etc.) qui permettent d'éviter, de réduire ou de compenser le cas échéant ces incidences sont synthétisées dans les tableaux sur les pages suivantes. Des cartes par secteurs sont aussi associées pour pouvoir localiser plus précisément ces enjeux.

L'ensemble des analyses de chaque secteur est à retrouver à la fin de ce document dans la partie « Annexe cartographique de l'analyse des secteurs de projet ».

Les critères d'analyses et d'évaluation sont dans le tableau suivant :

Thème/enjeux	1	2	3	4	5
Milieux naturels et biodiversité	ZH	ENS	Réservoir bois	Réservoir bocage	ZNIEFF
Paysage et patrimoine	SPR	ZPPA	Périmètres MH	Patr. Archéo.	
Risques	AZI	Rupture de barrage			
Nuisances	Sonores				
Enjeux agricoles	Modéré	Fort			

Légende du tableau : ZH = Zones humides (dont celles inscrites à l'article 5 du règlement du SAGE Vie et Jaunay / ENS = Espaces Naturels Sensibles / ZPPA = Zone de Présomption de Prescription Archéologique / Périmètres MH = périmètre de protection d'un Monument Historique inscrit ou classé / Patr. Achéo. = patrimoine archéologique / AZI = Atlas des Zones Inondables / ZNIEFF = Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Commune	N°	Type	Enjeux			
Aizenay	67	2AUe	3	4	1	
	69	2AUe	1			
	71	2AUe	4			
	72	2AUe	4			
	76	2AUh	1	4		
	78	2AUh	3	4		
	96	2AUh	4			
Apremont	98	2AUh	2			
Beaufou	81	2AUh	3			
Bellevigny	68	2AUe	1			
	70	2AUe	1			
	77	2AUh	3	4		
	94	2AUh				
La Chapelle-Palluau	92	2AUh				
Falleron	88	2AUh				
	89	2AUh				
	93	2AUh				
La Genétouze	86	2AUh	1			
Les Lucs-sur-Boulogne	65	2Aue	1	1		
	75	2AUh	1	4	3	
	84	2AUh				
	87	2AUh	3			
Maché	80	2AUh				
	83	2AUh	4			
	90	2AUh	4			
Palluau	74	2AUh				
	91	2AUh				
Le Poiré-sur-Vie	60	2AUc				

Extrait 2 : Evaluation environnementale du PLUi-H Vie et Boulogne p.67

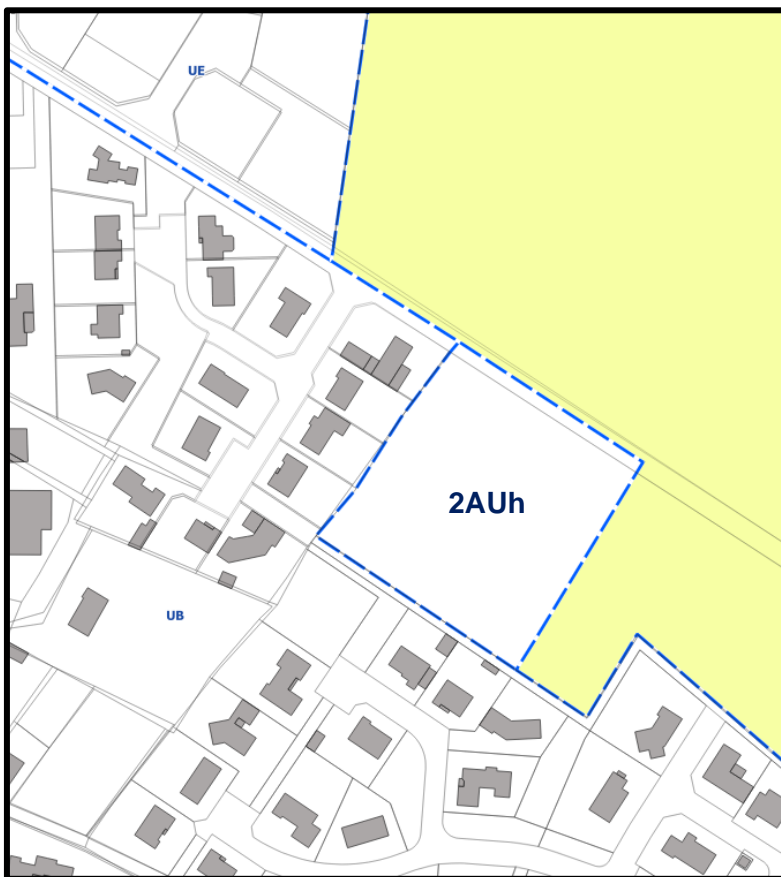
EVOLUTION DES PIECES DU PLUi-H

Règlement graphique

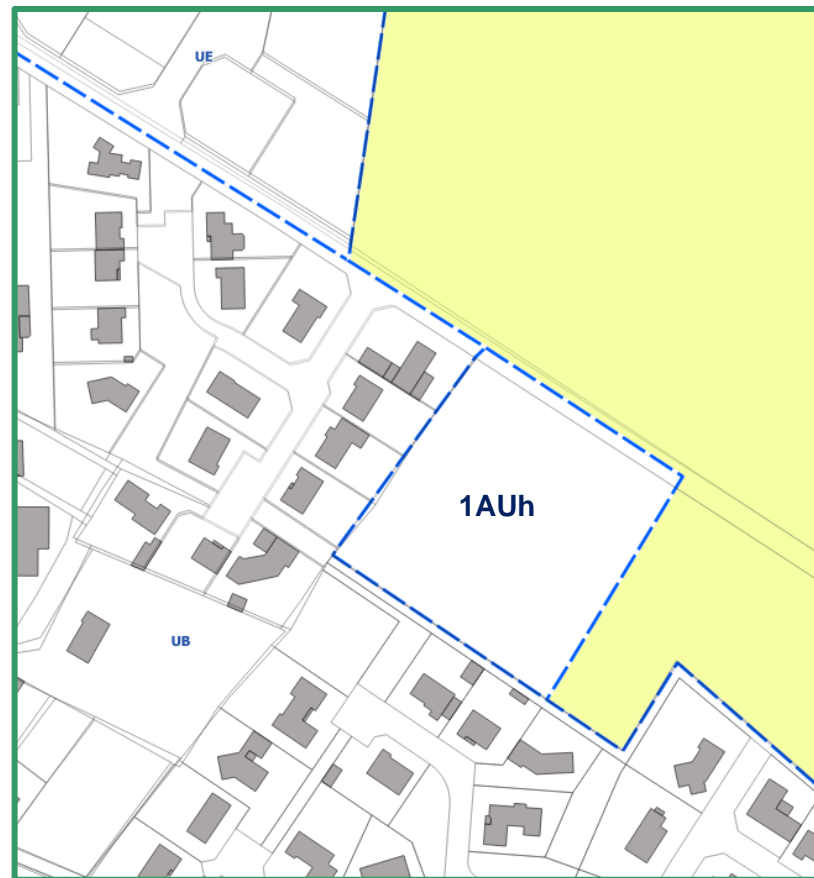
La zone « 2AUh » située « Chemin du Brégeon » est modifiée vers la zone 1AUh.

Le rapport de présentation est actualisé en conséquence de la modification apportée au règlement graphique détaillée ci-dessous.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 :



Extrait de la modification n °2




Orientation d'Aménagement et de Programmation

La Chapelle-Palluau

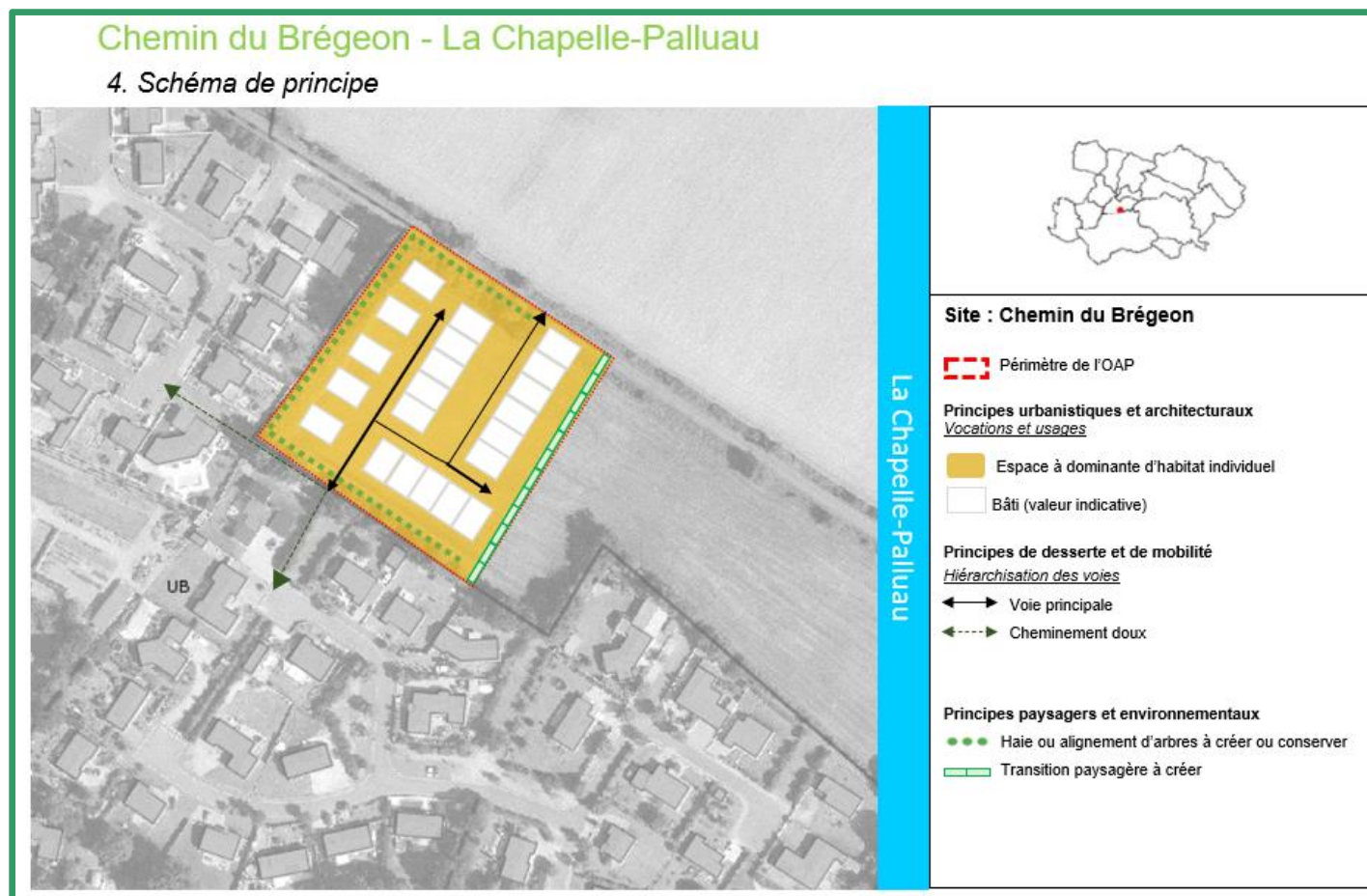
L'évolution du règlement graphique a pour conséquence la création d'une OAP sur le nouveau secteur 1AUh. Celle-ci prévoit une programmation permettant d'atteindre les objectifs fixés par le PADD, c'est-à-dire :

- une densité minimale de 18 logements par hectare
- un pourcentage de logements sociaux de 15 %.

Extrait de la modification 2 du PLUi-H :

Chemin du Brégeon - La Chapelle-Palluau	
<p>1. Principes urbanistiques et architecturaux</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Le site à vocation a accueillir de l'habitat.➤ La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et/ou groupé est à privilégier.➤ L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.➤ Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.	<p>CONTEXTE</p>  <p>Situé en extension urbaine, dans la continuité d'un secteur pavillonnaire. Ce site se localise en frange d'espaces cultivés.</p>
<p>2. Principes de desserte et mobilité</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appui sur les accroches existantes des lotissements voisins.➤ Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.	
<p>3. Principes paysagers et environnementaux</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.➤ Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc...).➤ Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâti devront être traité avec soin.➤ Les essences locales seront privilégiées	<p>PROGRAMMATION</p> <p>Superficie : 0,84 hectare (ha)</p> <p>Densité minimum : 25 habitations / ha</p> <p>Logements sociaux : 20%</p>


Extrait de la modification 2 du PLUi-H :




Les principes d'aménagement prévoient une attention particulière sur le traitement des transitions que ce soit avec les espaces agricoles environnants et avec les habitations voisines notamment grâce à la conservation des haies et/ou alignements d'arbres existants.

La desserte actuelle et les accroches avec les quartiers environnants permettront un accès motorisé sécurisé et des liaisons douces suffisantes connectées à celles existantes.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 : Bilan chiffré

Encadré par une OAP 	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel de logements	Pourcentage logements sociaux	Échéance prévisionnelle
Opération en renouvellement urbain					
Secteur au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	3,37				
Gisements fonciers stratégiques					
Le Petit Fief	0,51	21	11	20%	Sur le temps du PLUi-h
Rue des Perrondes/ La Sapinière	0,65	15	10	0%	Sur le temps du PLUi-h
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	1,16	18	21	10%	
Secteurs en extension urbaine					
Chemin du Jard / Les Moissons et Les Demeries	1,20	16	19	20%	PA 2018-2019
Les Roullieres	0,84	18	15	15%	PA 2018-2020
Sous total en extension urbaine	2	17	34	18%	

Extrait de la modification n°2 du PLUi-H * :

Encadré par une OAP 	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisionnelle
Opération en renouvellement urbain					
Rue de l'école	0,24	35	8	100%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	0,24	35	8	100%	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	3,37				
Gisements fonciers stratégiques					
Rue des Perrondes/ La Sapinière	0,65	12	8	0%	Sur le temps du PLUi-H
Le Petit Fief	0,51	21	11	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	1,16	16	19	0%	
Secteurs en extension urbaine					
Les Roullieres	0,84	18	15	0%	PA 2018-2020
Chemin du Jard / Les Moissons et Les Demeries	1,20	16	19	0%	PA 2018-2019
Chemin de Brégeon	0,84	25	21	20%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en extension urbaine	2,88	19	55	8%	

La programmation sur l'ensemble des secteurs est de :

- Densité : 18 logements par hectare
- Pourcentage de logements sociaux : 15 %

*L'extrait prend en compte les modifications qui sont apportées par la modification n°1 du PLUi-H menée parallèlement à cette procédure.

Actualisation du récapitulatif de la programmation

Le rapport de présentation et le Programme d'Orientation et d'Action (POA) est actualisé en conséquence de l'actualisation de la programmation détaillée ci-dessous.

Extrait du PLUi-H approuvé le 22/02/2021 :

Récapitulatif détaillé de la traduction règlementaire du projet de PLUi-H pour le volet habitat

Commune	Enveloppe Urbaine (Hors RU)					Extension							Enveloppe dédiée à l'habitat (Hors RU)		Renouvellement Urbain				Enveloppe dédiée à l'habitat (avec RU)		Logement OAP	
	A	B = A x densité moyenne	C	D = programmation OAP	E = B+D	F	G = programmation OAP	H	I = H x densité	J = F+H	K = G+I	L = A+C+J	M = E+K	N	O	P = N+O	Q = E+P	R = Q+K	S = D+G+N	T = N+ E		
	Gisement foncier - de 3000m ² (diffus compté à 50%) (ha)	Dents creuses - de 3000m ² (diffus compté à 50%) (logements)	Gisement foncier + de 3000m ² (=OAP) (ha)	Dents creuses + de 3000m ² (logements)	Logmts dans l'enveloppe urbaine (Hors RU)	1AU +AU ZAC 1 (ha)	1AU (logements)	2AU (excepté 2AUc2) (ha)	Total gisement foncier	2AU(excepté 2AUc2) (logements)	Extension (ha)	Extension (logements)	Habitat (Hors RU) (ha)	Habitat (Hors RU) (logements)	Opération (OAP RU) (logmt)	Chgt de destination (logmt)	Total (logmt)	% de RU	Logmts dans l'enveloppe urbaine (dont RU)	Total nombre de logements (avec RU)	Total nombre de logements encadré par OAP	Total logement dans l'enveloppe urbaine
AIZENAY	2,3	60	8,9	236	296	22,8	502	14,5	11,2	378	37,4	880	48,6	1176	132	89	221	16%	518	1397	870	429
APREMONT	1,1	20	5,6	108	128	5,0	81	3	6,7	60	8,4	141	15,1	269	0	9	9	3%	137	278	189	128
BEAUFOU	0,8	15	1,5	25	39	4,3	78	1,6	2,3	28	5,9	106	8,2	145	7	41	48	25%	87	193	109	46
BELLEVIGNY	1,8	42	3,3	88	130	10,9	239	10,9	5,0	261	21,7	499	26,8	629	41	49	90	12%	219	719	367	170
FALLERON	1,3	24	3,7	61	84	3,2	60	3,3	5,0	59	6,5	119	11,4	204	0	16	12	6%	96	216	121	84
GRAND LANDES	0,5	9	3,5	64	72	1,1	20	0,0	4,0	0	1,1	20	5,1	92	0	43	43	32%	115	135	83	72
LA CHAPELLE PALLUAU	1,1	20	1,2	20	40	2,0	34	0,8	2,3	15	2,9	49	5,1	90	0	15	15	14%	55	105	55	40
LA GENETOUBE	1,0	18	0,2	14	32	3,8	73	3,2	1,2	57	7,0	130	8,2	162	0	22	22	12%	54	184	87	32
LE POIRE SUR VIE	1,7	43	7,2	161	204	16,2	373	10,1	8,9	263	26,3	637	35,2	841	143	21	164	16%	369	1005	677	348
LES LUCS SUR BOULOGNE	1,3	32	0,9	13	45	7,4	179	6,1	2,2	145	13,4	324	15,7	369	6	12	18	5%	62	387	198	50
MACHE	0,8	14	1,5	28	42	1,2	18	3,2	2,2	57	4,3	76	6,6	117	15	6	21	15%	63	138	62	57
PALLUAU	1,3	23	3,7	60	83	2,8	50	2,3	5,0	41	5,0	90	10,0	173	11	86	97	36%	180	270	121	94
SAINTE DENIS LA CHEVASSE	0,4	6	2,1	45	52	8,0	144	2,3	2,5	41	10,3	185	12,8	237	0	34	34	13%	86	271	189	52
SAINTE TIENNE DU BOIS	0,5	9	3,2	63	71	3,6	60	3,7	3,7	66	7,3	126	11,0	198	5	97	102	34%	173	299	127	76
SAINTE PAUL MONT PENIT	1,2	22	0,8	14	36	2,9	49	0,6	2,0	10	3,4	59	5,4	95	13	28	41	30%	77	136	75	49
TOTAL	17,0	356	47,1	999	1356	95,2	1959	65,8	64,1	1483	160,9	3442	225,0	4798	372	568	940	16,4%	2291	5733	3330	1727
													417			10%	82		40%	499	290	30,1%
													log/an			log/an		log/an		log/an		log/an

Extrait de la modification n°2 du PLUi-H * :

Commune	Enveloppe Urbaine (Hors RU)					Extension							l'habitat (Hors RU)		Renouvellement Urbain				l'habitat (avec RU)		Logement OAP	
	A	B=A x densité moyenne	C	D= programmation OAP	E=B+D	F	G= programmation OAP	H	I=H x densité	J=F+H	K=G+I	L=A+C+J	M= E+K	N	O	P= N+O	Q= E+P	R= Q+K	S=D+G+N	T= N+ E		
	Gisement foncier - de 3000m ² (diffus compté à 50%) (ha)	Dents creuses -de 3000m ² (diffus compté à 50%) (log)	Gisement foncier + de 3000m ² (= OAP) (ha)	Dents creuses + de 3000m ² (log)	Logmts dans l'enveloppe urbaine (Hors RU)	1AU +AU ZAC 1 (ha)	1AU (log)	2AU (excepté 2AUc2) (ha)	Total gisement foncier (ha)	2AU (excepté 2AUc2) (log)	Extension (ha)	Extension (log)	Habitat (Hors RU) (ha)	Habitat (Hors RU) (log)	Opération (OAP RU) (log)	Chgt de destination (log)	Total (log)	% de RU	Logmts dans l'enveloppe urbaine (dont RU)	Total nombre de logements (avec RU)	Total nombre de logements encadré par OAP	Total logement dans l'enveloppe urbaine
AIZENAY	2,3	60	8,3	222	282	22,8	497	14,5	10,7	378	37,4	875	48,0	1158	163	93	256	18%	538	1413	882	445
APREMONT	1,1	20	5,5	107	126	5,0	81	3	6,6	60	8,4	141	15,0	268	0	15	15	5%	141	283	187	126
BEAUFUO	0,8	15	1,5	25	39	4,3	78	1,6	2,3	28	5,9	106	8,2	145	7	41	48	25%	87	193	109	46
BELLEVIGNY	1,8	42	3,3	87	129	10,9	239	10,9	5,0	261	21,7	499	26,7	629	41	52	93	13%	222	721	366	170
FALLERON	1,3	24	3,7	61	84	3,2	60	3,3	5,0	59	6,5	119	11,4	204	0	45	12	6%	96	216	121	84
GRAND LANDES	0,5	9	3,5	66	75	1,1	20	0,0	4,0	0	1,1	20	5,1	95	0	23	23	20%	98	118	86	75
LA CHAPELLE PALLUAU	1,1	20	1,2	19	38	2,9	55	0,0	2,3	0	2,9	55	5,1	94	8	17	25	21%	64	119	82	47
LA GENETOUIZE	1,0	18	0,2	14	32	3,8	73	3,2	1,2	57	7,0	130	8,2	162	0	15	15	8%	47	177	87	32
LE POIRE SUR VIE	1,7	43	7,6	167	211	16,2	373	10,1	9,3	263	26,3	637	35,6	847	143	96	239	22%	450	1087	684	354
LES LUCS SUR BOULOGNE	1,3	32	0,9	13	45	7,4	179	6,1	2,2	145	13,4	324	15,7	369	6	25	31	8%	76	400	198	51
MACHE	0,8	14	1,5	28	42	1,2	18	3,2	2,2	57	4,3	76	6,6	117	15	15	30	20%	72	147	62	57
PALLUAU	1,3	23	3,7	60	83	2,8	50	2,3	5,0	41	5,0	90	10,0	173	11	6	17	9%	100	190	121	94
SAINT DENIS LA CHEVASSE	0,4	6	2,3	49	55	8,0	144	2,3	2,7	41	10,3	185	13,0	240	0	34	34	12%	89	274	193	55
SAINT ETIENNE DU BOIS	0,5	9	3,2	63	71	3,6	60	3,7	3,7	66	7,3	126	11,0	198	5	103	108	35%	179	305	127	76
SAINT PAUL MONT PENIT	1,2	22	0,9	15	37	2,9	49	0,6	2,1	10	3,4	59	5,5	96	10	27	37	28%	75	134	74	48
TOTAL	17,0	356	47,1	996	1352	96,0	1975	65,0	64,1	1468	161,0	3443	225,1	4795	408	607	1015	17,6%	2334	5777	3379	1760
							57,37%							417 log/an			11% log/an		40%	502 log/an	294 log/an	30,5%

*L'extrait prend en compte les modifications qui sont apportées par la modification n°1 du PLUi-H menée parallèlement à cette procédure.

Actualisation des surfaces

Le règlement graphique du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 a été réalisé sur le cadastre de 2019, date d'arrêt du document d'urbanisme. Or depuis, le cadastre a évolué sur le territoire et particulièrement dans le centre-bourg de La Chapelle-Palluau qui comportait de nombreuses erreurs.

Aussi, en plus des modifications décrites dans cette notice, le nouveau règlement graphique a fait l'objet d'ajustement afin de coïncider au nouveau cadastre de 2021. A titre d'illustration, la superficie totale du territoire diffère de 7 000 m².

Extrait du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 :

PROJET DE PLUI-H						
Zone	superficie (ha)	part du territoire en %				
A	38681,2		1AU / AUc	125,4		
A	38355,8	78%	1AUe	31,3	0,26%	
Az	122,2		1AUh	38,0		
Ae	18,4		1AUha	43,9		
Aep	42,0		1AUc	12,2		
Af	0,2		2AU / AUc	104,3	0,20%	
Agv	2,5		2AUe	38,4		
Ahz	2,8		2AUh	58,8		
Ah	115,9		2AUc	7,1	0,08%	
An	21,6		2AUc2	43,2		
N	7739,5			U	2608,2	
N	6565,0	16%	UA	70,1	5,3%	
Nz	105,9		UAz	11,7		
Nf	630,2		UAa	79,3		
Nc	79,8		UAb	21,8		
Nca	12,4		UAd	3,1		
Nd	21,8		UB	587,3		
Ned	99,6		UBz	30,4		
Nepz	1,3		UBa	913,9		
Nep	20,1		UE	623,0		
Nj	3,3		UEc	33,8		
NL	37,9		UL	216,1		
Ntz	7,2		Ulz	2,1		
Nt	42,5		UP	15,5		
Nv	112,5					
				Total général		49301,9

Extrait de la modification n°2 du PLUi-H * :

PROJET PLUi-H					
Zone	Superficie (ha)	Part du territoire en %			
A	38675,6		1AU / Auc	94,8	
A	38348,0	78%	1AUe	12,6	
Az	122,2		1AUh	33,1	
Ae	20,6		1AUha	40,7	0,19%
Aep	42,0		1AUc	9,2	
Af	0,2		2AU / Aus	97,8	
Agv	2,5		2AUe	32,7	0,20%
Ah	116,2		2AUh	58,8	
Ahz	2,8		2AUc	7,1	
An	21,3		2AUc2	43,2	0,09%
N	7737,5			U	2652,8
N	6561,2		16%	UA	70,2
Nz	105,9	Ulz		2,1	
Nf	630,0	UAz		11,7	
Nc	79,8	UAa		79,5	
NCa	12,4	UAb		21,9	
Nd	25,0	UAd		3,1	
Ned	99,6	UB		597,7	5%
Nepz	1,3	Ubz		30,4	
Nep	16,8	UBa		917,7	
Nj	3,3	UE		655,0	
Nl	37,9	UEc		33,8	
Ntz	7,2	UL		213,2	
Nt	43,4	UP		16,6	
Nv	113,6	Total général		49301,7	100%

**L'extrait prend en compte les modifications qui sont apportées par la modification n°1 et la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLUi-H menées parallèlement à cette procédure.*

Conclusion et impacts sur l'environnement

Comme détaillé dans cette notice, le projet de modification n°2 du PLUi-H porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh située Chemin de Brégeon à La Chapelle-Palluau d'une superficie de 8400 m² afin d'accueillir au minimum 21 habitations.

Cela aura également pour effet de faire évoluer à la marge le rapport de présentation, le programme d'orientation et d'action (POA), ainsi que les annexes afin de mettre en cohérence certaines données avec ces modifications, telles que l'évolution des surfaces, du nombre de logements, ...

Ces évolutions ne modifient pas les caractéristiques principales du PLUi-H tel qu'approuvé le 22 février 2021. En effet, les évolutions :

- **ne modifient pas les orientations et objectifs du PADD,**
- **ne portent pas sur l'implantation d'équipement touristique ou de loisirs ;**
- **n'ont pas d'impact sur les espaces naturels et leurs fonctions, ni sur la trame verte et bleue ;**
- **n'ont pas d'impact notable sur le paysage et le patrimoine naturel et culturel ;**
- **n'ont pas d'impact notable sur les risques, les nuisances et la pollution.**

Par ailleurs, le PLUi-H approuvé le 22 février 2021 ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, sans révéler d'enjeux environnementaux sur ce secteur, son urbanisation et ses impacts ont été prévus dans ce cadre.

Enfin, les caractéristiques environnementales présentes sur le secteur seront préservées grâce aux outils règlementaires du PLUi-H, par le biais d'une OAP sectorielle qui permet de préserver les haies et alignements d'arbres existants ainsi que la quiétude des habitants, le paysage et participent à la préservation de la biodiversité.