

Révision allégée n°4 du Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi- H)

Evolution du zonage du secteur du Val du Coudreau à Beaufou

Notice explicative

Décembre 2025

	Prescription	Approbation	Exécutoire
Elaboration	21.03.2016	22.02.2021	23.03.2021
Mise à jour n°01 et 02		01.04.2021	01.04.2021
Mise à jour n°03		16.04.2021	16.04.2021
Mise à jour n°04		07.06.2021	07.06.2021
Mise à jour n°05		20.09.2021	20.09.2021
Mise à jour n°06		28.02.2023	28.02.2023
Mise en compatibilité par déclaration de projet n°01		20.03.2023	23.04.2023
Mise à jour n°07		22.05.2023	24.05.2023
Modification n°01	19.05.2022	20.11.2023	23.12.2023
Modification n°02	19.05.2022	20.11.2023	23.12.2023
Modification n°03	16.06.2022	20.11.2023	23.12.2023
Révision allégée n°01	11.07.2022	23.09.2024	27.10.2024
Révision allégée n°02	25.09.2023	23.09.2024	27.10.2024
Mise à jour n°08	22.11.2021	29.09.2024	02.10.2024
Mise à jour n°09		16.04.2025	17.04.2025
Modification n°04	20.03.2025		
Modification simplifiée n°01	17.07.2025		
Révision allégée n°03	24.11.2025		
Révision allégée n°04	24.11.2025		
Révision allégée n°05	15.12.2025		

La présente notice détaille ci-après les évolutions du PLUi-H concernant le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) au vu du projet de révision allégée n°4. A noter que cette notice sera ajoutée, en complément, au rapport de présentation du PLUi-H. Au besoin, certaines pièces du document d'urbanisme, telles que les annexes feront également l'objet de mise à jour en cohérence avec ces évolutions.

SOMMAIRE

1. Présentation du territoire	6
2. Contexte de la procédure	8
2.1. Choix et objectif de la procédure	8
2.2. Modalités	9
2.3. Lotissement du Val du Coudreau à Beaufou, un secteur composé de zones humides	10
2.4. Extrait du zonage du PLUi-H en vigueur	12
2.5. Espaces naturels et agricoles du site du Val du Coudreau à Beaufou.....	13
2.5.1. Diagnostic agricole – secteur du Val du Coudreau 3.....	13
2.5.2. Diagnostic environnemental	14
3. Incidences du projet	18
3.1. Besoin et projet.....	18
3.2. Synthèse de l'évolution du PLUi-H	19
3.2.1. Extraits du zonage du PLUi-H avant/après.....	19
3.2.2. Tableau des surfaces avant/après.....	21
3.2.3. Extraits des OAP et de la programmation du PLUi-H avant/après	22
3.3. Impacts sur l'activité agricole et les espaces naturels	28

1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

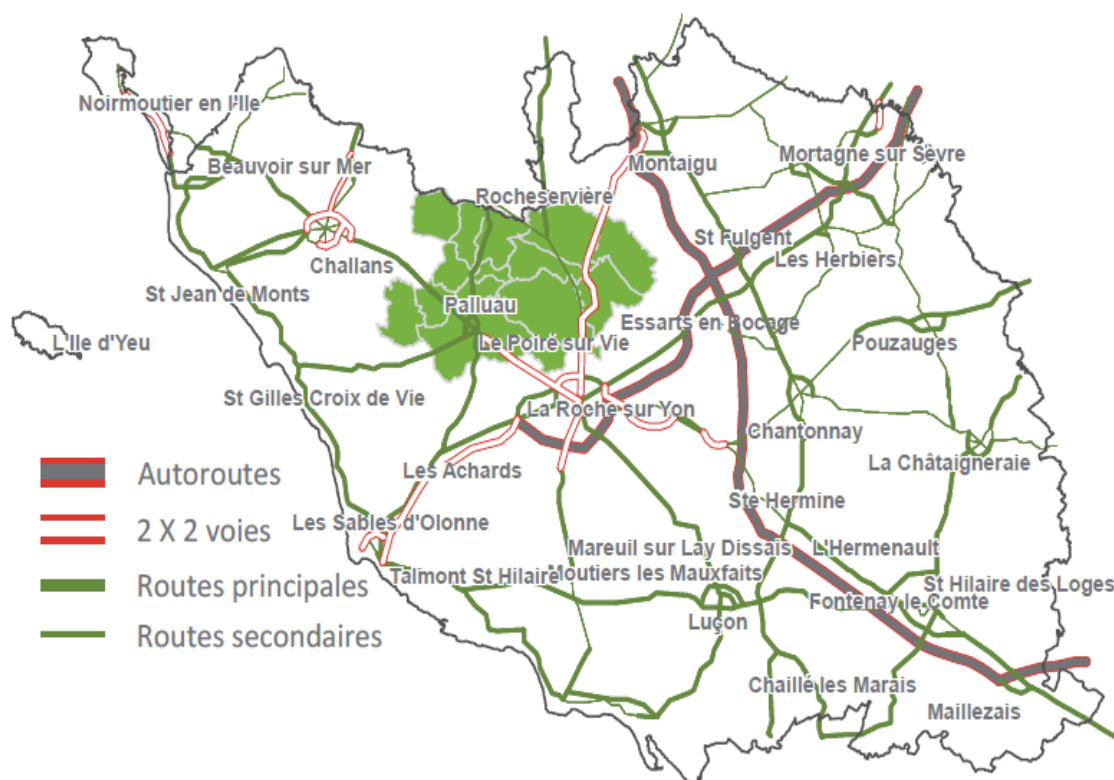
La communauté de communes Vie et Boulogne (CCVB) se situe au cœur du département de la Vendée. Au carrefour entre Nantes, La Roche-sur-Yon et Challans, elle bénéficie d'un tissu économique très dynamique. Elle réunit 15 communes : Aizenay, Apremont, Beaufou, Bellevigny, Falleron, Grand'Landes, La Chapelle-Palluaux, La Genétouze, Le Poiré-sur-Vie, Les Lucs-sur-Boulogne, Maché, Palluaux, Saint-Denis-la-Chevasse, Saint-Étienne-du-Bois et Saint-Paul-Mont-Penit, sur 490 km² pour 46 344 habitants (INSEE 2022).



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. Il a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Depuis 2021, la CCVB a engagé plusieurs procédures d'évolution de son document d'urbanisme.



Localisation de la CCVB à l'échelle départementale

2. CONTEXTE DE LA PROCEDURE

1.1. Choix et objectif de la procédure

Le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) a été approuvé le 22 février 2021 par délibération du conseil communautaire. Depuis, plusieurs procédures ont permis, ou vont permettre, de le faire évoluer : mise à jour, modification, déclaration de projet ou révision allégée. En effet, depuis l'approbation, certains projets sur le territoire ont évolué et nécessitent une procédure d'urbanisme afin d'adapter le PLUi-H.

Il en est ainsi pour la commune de Beaufou. **Suite à l'aménagement du lotissement « Le Val du Coudreau » sur la commune, zoné à urbaniser à court terme, dit « 1AUh » au PLUi-H, des zones humides ont été identifiées sur une partie du secteur. Après une étude « loi sur l'eau », il a été décidé de conserver une partie dédiée à la zone humide. L'actuelle délimitation du zonage « 1AUh » avait été déterminée en fonction des besoins en habitat de la commune. Aussi, il est nécessaire de déplacer le restant de la zone à urbaniser « AUh » non aménageable.**

Cette évolution du document d'urbanisme ayant pour conséquence de réduire une zone agricole, une procédure de révision est requise conformément à l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Celle-ci ayant uniquement pour objet de réduire une zone agricole sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD), la révision est « allégée » au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme.

A noter qu'afin de respecter l'enveloppe de consommation de 235 ha dédiée à l'habitat et aux équipements définie dans le PADD, le déplacement de la zone à urbaniser à la place d'une zone agricole sera compensé par la création d'une zone naturelle pour une surface équivalente.

Ainsi, les objectifs poursuivis par la révision allégée n°4 du PLUi-H de Vie et Boulogne sont de :

- répondre aux besoins de la commune en matière de production de logements pour accueillir le nombre d'habitants prévu ;
- garantir la conservation de la zone humide existante ;
- respecter la consommation d'espace prévue par le PADD du PLUi-H.

1.2. Modalités

Par délibération en date du 24 novembre 2025, le conseil communautaire a prescrit la révision allégée n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H).

La procédure de révision allégée sera réalisée en concertation avec la population afin de recueillir leurs observations, remarques et avis. Pour cela, les modalités de concertation suivantes sont mises en place du 12 janvier 2026 au 16 février 2026 :

- sont disponibles au siège de la communauté de communes et dans les 15 mairies des communes du territoire aux jours et aux heures habituels d'ouverture au public :
 - o un registre destiné à recueillir les observations du public ;
 - o le projet de notice de présentation et les pièces modifiées seront laissés à disposition du public. 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
- la population pourra également adresser ses remarques, soit :
 - o par courriel, à l'adresse : pluih@vieetboulogne.fr
 - o par courrier à l'adresse : Communauté de communes Vie et Boulogne, à l'attention du service urbanisme, 24 rue des Landes, 85 170 Le Poiré-sur-Vie.

Les modalités de cette concertation seront publiées au moins 8 jours avant le début de celle-ci :

- dans les annonces légales d'un journal diffusé dans le département ;
- sur les panneaux d'affichage, de par cette délibération, au siège de la communauté de communes et dans les 15 mairies composant la communauté de communes.

Par ailleurs, le projet de révision allégée n°4 :

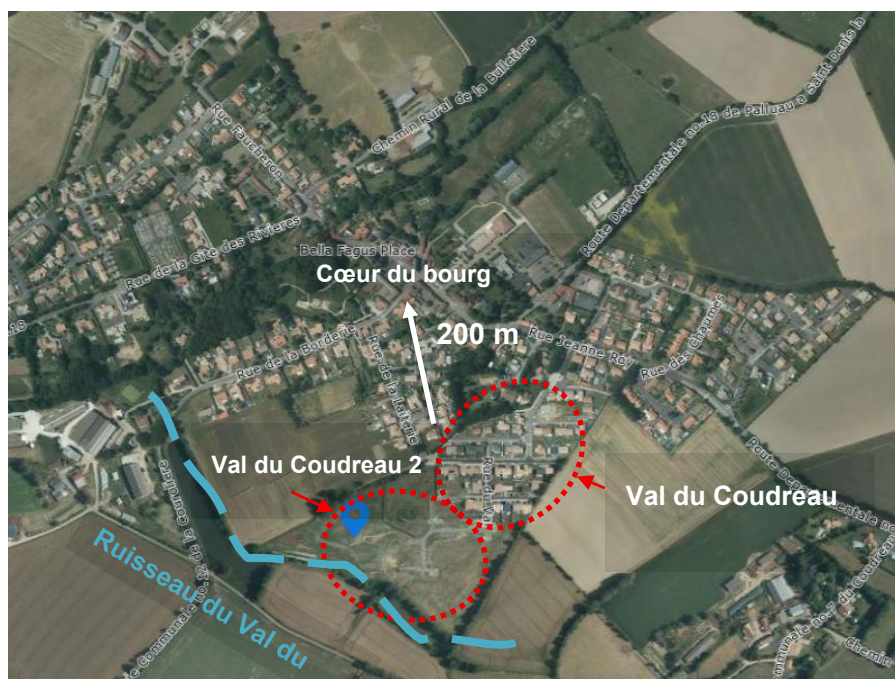
- n'a pas d'impact sur un site Natura 2000,
- n'engendre pas de changements d'orientation du PADD,
- concerne moins d'un millième du territoire dans une limite de 5 hectares. En effet, moins de 2 hectares sont concernés sur le document couvrant 49 000 ha, soit 0,04 ‰

Aussi, conformément à l'article R104-11 du code de l'environnement, un examen au cas par cas ad hoc sera réalisé auprès de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe). Après celui-ci, et au besoin la réalisation d'une évaluation environnementale, le projet sera arrêté par le conseil communautaire après avoir tiré le bilan de la concertation.

A la suite de la consultation des personnes publiques associées, une enquête publique sera organisée conformément à l'article L153-41 et suivants du code de l'urbanisme. A l'issue de celle-ci, le conseil communautaire sera invité à approuver la révision allégée n°4 du PLUi-H en tenant compte des avis émis, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur.

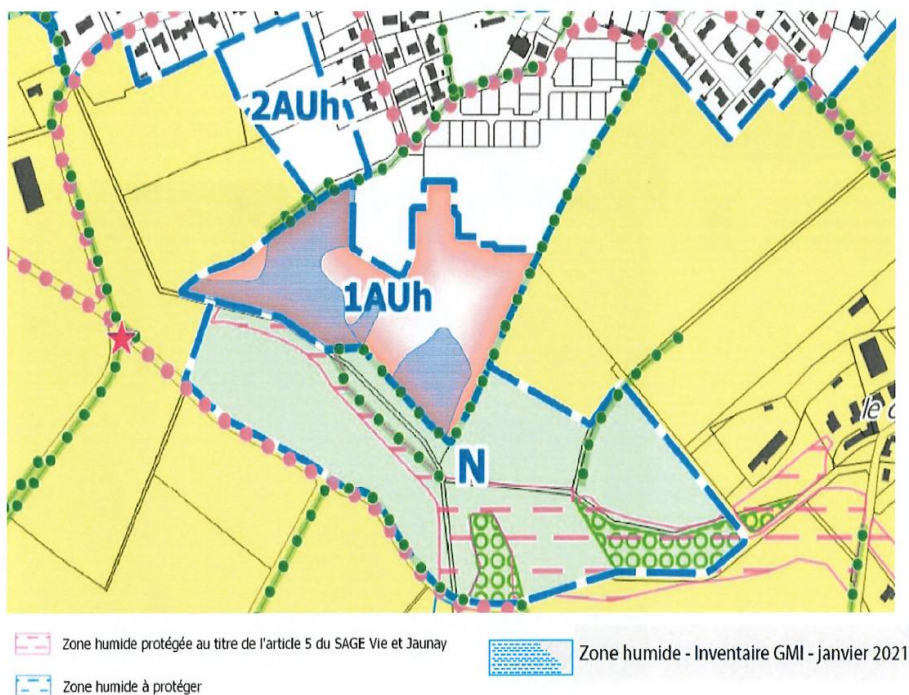
1.3. Lotissement du Val du Coudreau à Beaufou, un secteur composé de zones humides

Afin de répondre aux besoins de logements sur la commune de Beaufou, un premier lotissement situé sur le secteur du Val du Coudreau a été lancé en 2016 sur 4 ha. Une seconde partie était prévue correspondant sur 4 ha également.



Plan de localisation du secteur du Val du Coudreau à Beaufou

Lors de l'étude de la poursuite du lotissement, c'est-à-dire le Val du Coudreau 2, l'étude « loi sur l'eau » a mis en évidence l'existence d'importante zone humide sur 18 400 m² (cf. annexe).

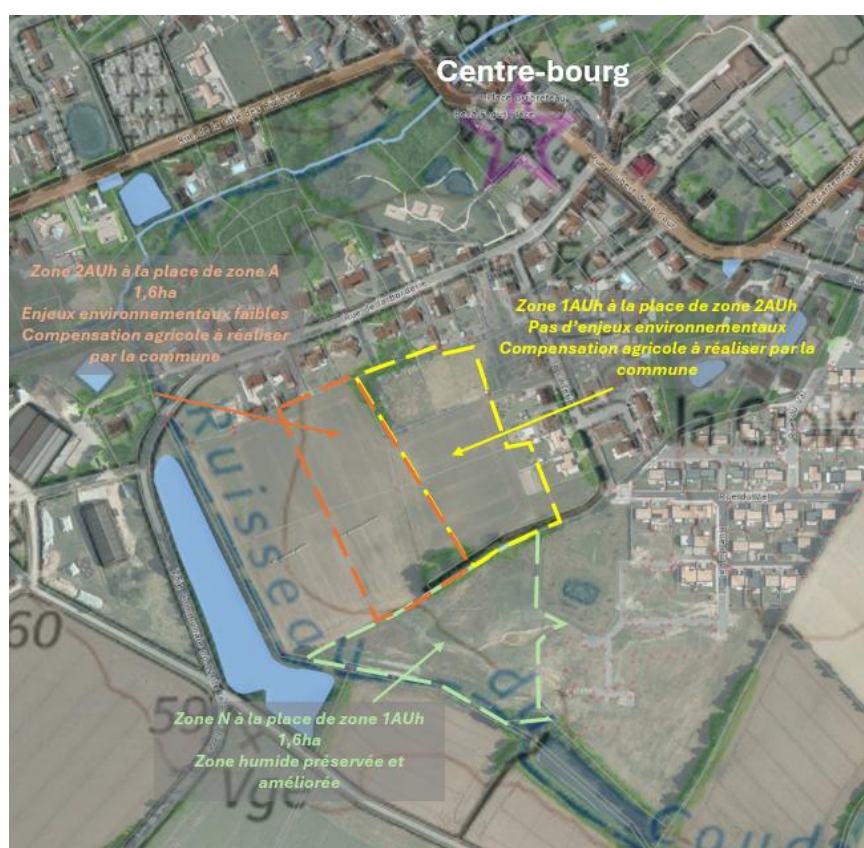


Extrait de l'étude "Loi sur l'eau" du Val du Coudreau 2 superposant le PLUI-H en vigueur et l'inventaire des zones humides

Aussi il a été décidé, avec le principe « éviter, réduire, compenser » d'éviter la destruction d'une grande partie de celle-ci, de réduire l'impact du lotissement et enfin de compenser une partie comme suit :

- sur les 4,3 ha, seuls 2,7 ha sont aménagés en quartier d'habitations ;
- la zone humide diagnostiquée sera en partie préservée ; 5 900 m² de zone humide seront tout de même impactés et des mesures compensatoires seront mises en place en valorisant la zone humide préservée.


Ainsi, 1,6 ha prévu initialement dans le lotissement, sont préservés de l'urbanisation. Classés en zone à urbaniser à vocation d'habitat, dite « 1AUh », une partie du secteur n'a donc plus vocation à être urbaniser. Il est proposé de classer la partie concernée en zone naturelle, dite « N » dans la continuité de celle existante et de reporter à surface équivalente la zone urbaniser sur une partie au nord à proximité immédiate de l'actuelle zone « 2AUh ».



Par ailleurs, le PLUi-H de Vie et Boulogne a estimé les besoins en logements sur la commune d'environ 15 logements par an de mi-2018 à horizon 2030 avec une consommation d'espace de 7,5 ha maximum, soit environ 0,7 ha par an. Depuis, on observe 110 logements créés depuis mi-2018, soit environ 15 logements par an sur la commune, avec une consommation d'espace de 2,13 ha dédiée à l'habitat depuis 2021 (date de création de l'observatoire) soit environ 0,4 ha par an.

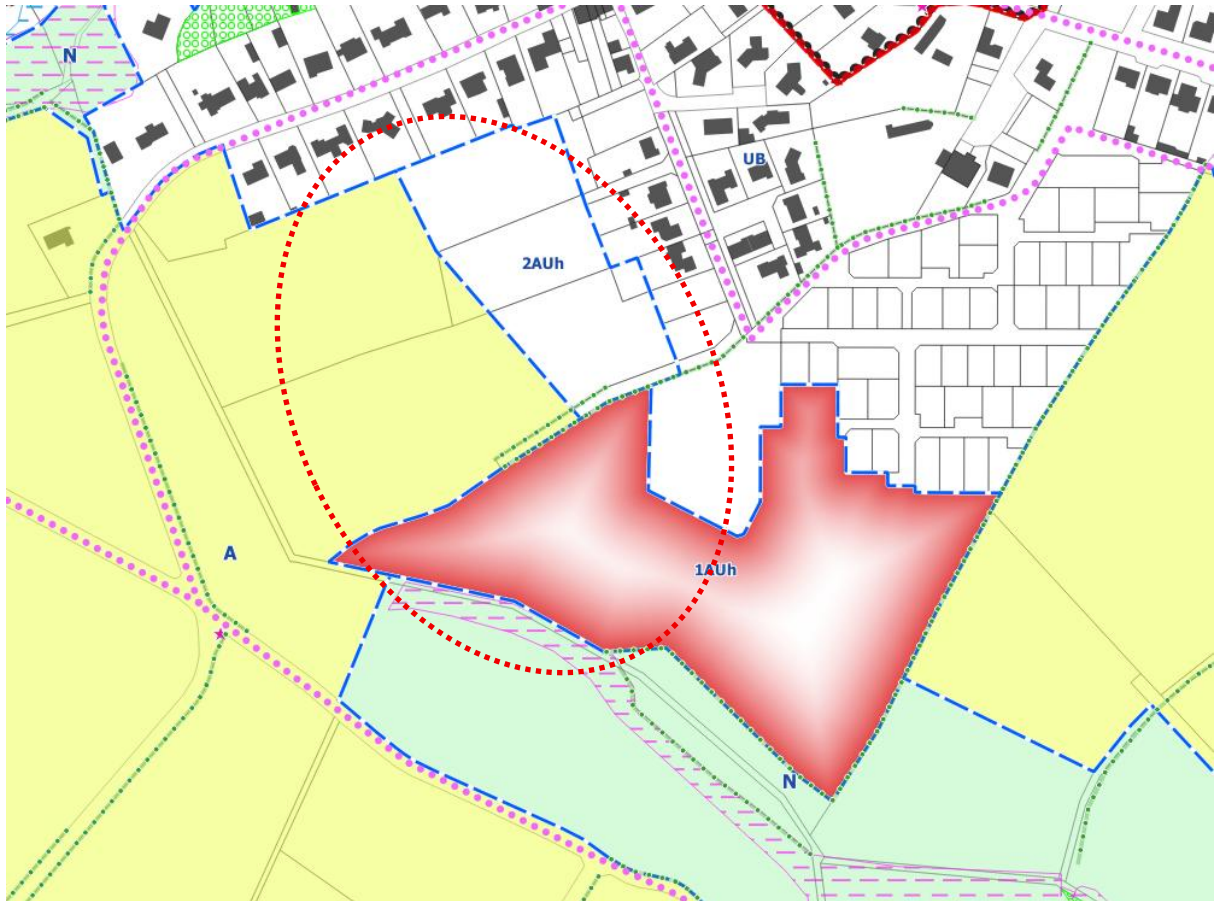
A noter que plusieurs OAP ont été identifiées pour encadrer des projets d'habitat en centre-ville, sans consommation d'espace (cf. 3.2.3 Extrait des OAP et de la programmation du PLUi-H avant/après).

1.4. Extrait du zonage du PLUi-H en vigueur

Le zonage du PLUi-H en vigueur concernant le secteur de projet  est aujourd'hui :

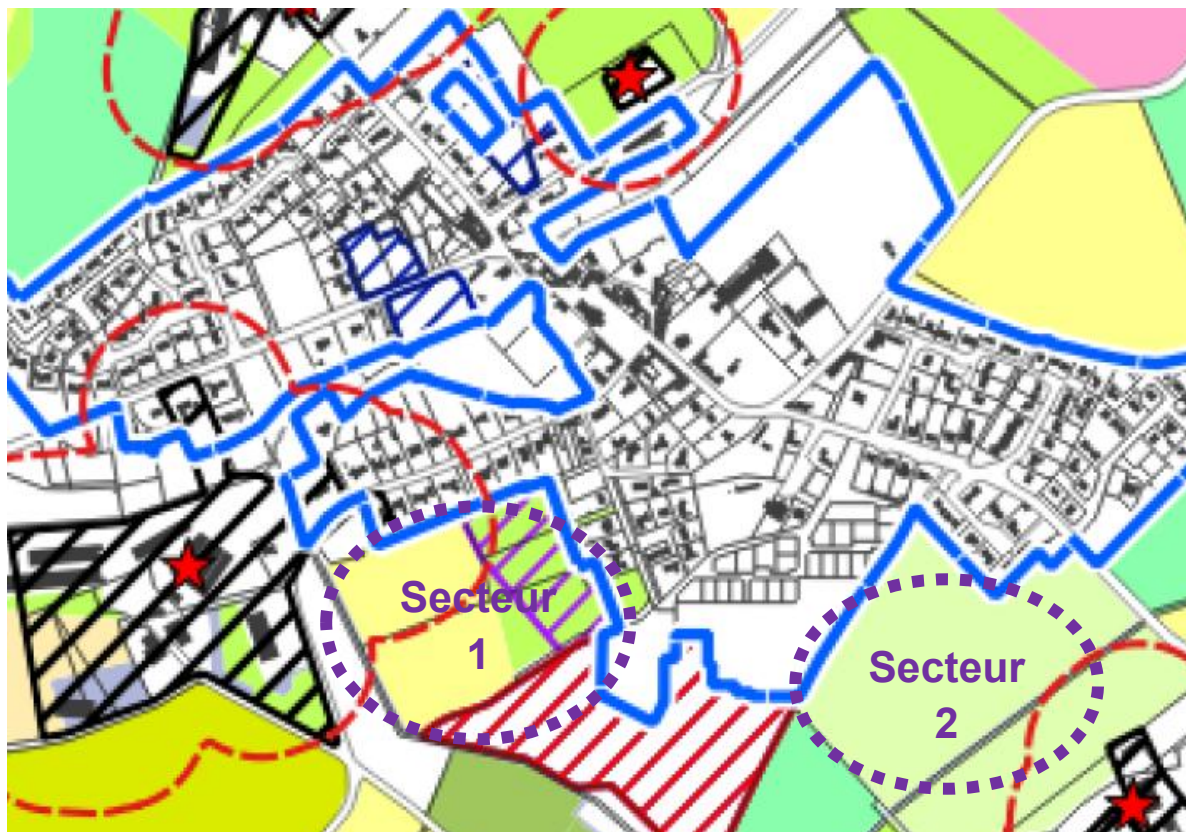
- à vocation à urbaniser dédiée à l'habitat à court et moyen terme, dit « 1AUh » avec une OAP dédiée et « 2AUh » ;
- à vocation agricole, dit « A ».

A proximité, on note la présence d'une zone naturelle et de zone humide identifiée au PLUi-H.




1.5. Espaces naturels et agricoles du site du Val du Coudreau à Beaufou

1.5.1. Diagnostic agricole – secteur du Val du Coudreau 3



Extrait du diagnostic agricole du PLUi-H - 2017

⇒ **Le secteur 1 bien qu'à proximité d'un siège d'exploitation est celui retenu après concertation avec la chambre d'agriculture et les représentants locaux au vu de sa forme et de sa localisation. Des compensations seront mises en place par la mairie porteuse de projet auprès de l'agriculteur impacté.**

Deux secteurs  ont été étudiés pour choisir la poursuite de l'urbanisation du secteur du Val du Coudreau. Ces deux secteurs appartiennent et sont cultivés par la même exploitation agricole.

Le 1^{er} secteur, cultivé, est situé à proximité du site de l'exploitant. Le second est également cultivé.

Toutefois, après échanges entre la mairie et les représentants locaux de la chambre d'agriculture afin d'étudier le choix le moins impactant pour l'activité agricole, le second secteur est apparu comme prioritaire à conserver pour l'activité agricole alors que le 1^{er} est jugé trop proche du bourg, des habitations et d'une forme plus difficile à exploiter au vu de sa forme et de sa localisation.

Des mesures compensatoires avec indemnités d'éviction seront mises en place entre la mairie porteuse du projet auprès de l'agriculteur impacté par l'urbanisation du secteur.

1.5.2. Diagnostic environnemental

Le secteur 1 ne fait pas partie de la trame verte et bleue identifiée au PLUi-H (cf. extrait ci-contre). Il est situé à proximité de la trame bleue.

Un diagnostic environnemental a été réalisé portant notamment sur les zones humides concernant le secteur du Val du Coudreau 2 (cf. annexes) et le futur secteur envisagé du Val du Coudreau 3.



Extrait de la carte "Trame verte et bleue" - Rapport de présentation - Tome 3 - Etat initial de l'environnement - p35

Inventaire secteur Val du Coudreau 2 (tranche 3)

En synthèse, 1,8 ha de zones humides ont été inventoriées sur l'ensemble du secteur du Val du Coudreau 2 soit 4 ha environ, localisées selon le plan ci-contre.

On note également que les deux zones humides revêtent un intérêt fonctionnel global plutôt mauvais à cause d'une topographie trop pentue et surtout des habitats peu diversifiés à cause de fauchages complets trop fréquents. Néanmoins, les deux zones humides revêtent des caractéristiques propres et des environnements intéressants à savoir une capacité de stockage intéressante, la présence proches de corridors écologiques tel que le ruisseau du Coudreau ainsi qu'une alimentation certaine en eaux souterraines et un potentiel d'alimentation en eaux superficielles.

Aussi, sur ce secteur il a été décidé d'éviter au maximum d'impacter les zones humides.

Des mesures de réduction sont tout de même envisagées en partie. En effet, avant l'expertise sur les zones humides effectuée en 2021, le projet d'extension du quartier portait sur l'intégralité du secteur, classée en zone 1AUh au PLUi-H. La commune de BEAUFOU avait acheté l'intégralité de la parcelle ZT 218 au montant d'une parcelle « constructible ». La préservation de l'intégralité des zones humides délimitées en 2021 aurait conduit à un projet économiquement non viable, impossible à porter par la commune de BEAUFOU, et qui a donc imposé la mise en œuvre de mesures REDUCTRICES. L'aménagement quasi complet de la parcelle ZT 218, comme le concevait la commune de BEAUFOU au regard du PLUi-H, aurait détruit une grande partie des 18 400 m² de zones humides. Suite aux études menées en 2021, il a été communément réfléchi que seuls 2,7 hectares seraient aménagés, soit 63 % de la parcelle ZT 218, ne détruisant ainsi que 5 900 m² de zones humides, soit 32 % des zones humides expertisées. Ainsi, il est prévu de reclasser 1,6 ha de zone 1AUh en zone naturelle dite « N ».

Les mesures de réduction ne sont cependant pas suffisantes pour limiter les incidences sur les milieux humides et le projet impose la mise en œuvre de mesures compensatoires. Par sa proximité et étant propriété de la commune de BEAUFOU, le reliquat de la parcelle ZT 218 non

4.1.5.5.c. Superposition des cartographies de délimitations des zones humides

En considérant les deux critères pédologiques ou floristiques conformément à l'arrêté de 2008 (modifié en 2009) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides, les zones humides inventoriées sur site sont les suivantes :

- Une zone humide ZH1 de 13 100 m²,
- Une zone humide ZH2 de 5 300 m².

Soit une surface totale de 18 400 m² de zones humides.

Figure 10 : Délimitation des zones humides selon la réglementation en vigueur



Extrait de l'étude "Loi sur l'eau" Val du Coudreau 2 - 2021

aménagée, qui présente la zone humide en majorité préservée, au potentiel de valorisation intéressant, est le site de compensation retenu. Ainsi, des travaux ont été menés sur la zone humide afin d'optimiser les potentiels d'alimentation en favorisant les écoulements superficiels depuis l'amont, puis en favorisant leurs stagnations sur la zone humide, diversifier les habitats, favoriser les zones inondables au niveau du ruisseau. Le gain en fonctionnalités proposé en valorisant la zone humide préservée est considéré équivalent voire supérieur à la perte des fonctionnalités des zones humides détruites.

Inventaire secteur Val du Coudreau 3 (tranche 4)



Afin de délimiter un nouveau secteur d'urbanisation afin d'accueillir les futurs habitants de Beaufou, un diagnostic sur les zones humides a été réalisé dans le secteur du Val du Coudreau 3.

En cas de zones humides, des mesures d'évitement sont à appliquer pour limiter l'impact du projet sur les zones humides, et tout impact sur les zones humides doit être compensé, ceci dans le respect des dispositions du SDAGE Loire Bretagne et du Sage Vie et Jaunay.

Si le projet conduit à impacter une surface de zones humides supérieure à 0,1 ha, alors il sera soumis à dossier d'incidences au titre de cette rubrique.



- | | |
|------------------------|---|
| Périmètre d'étude | Sondages pédologiques |
| Ecoulement hydraulique | Type de sol non caractéristique des zones humides |
| Cours d'eau | Type de sol caractéristique des zones humides |
| Ecoulement naturel | Zone humide |
| Fossé | |

Le site d'étude présente un sol à dominante limoneux avec la présence de petits graviers. Le sol est profond sur l'ensemble du site hormis au niveau de l'écoulement naturel situé au centre du site d'étude.

Sur toute la partie Est du site, la pente est homogène et permet aux écoulements de surface et subsurface de s'évacuer vers l'ouest sans stagnation. Cette partie du site ne possède donc pas de zones humides. En revanche, ces écoulements viennent s'accumuler au centre du site d'étude où il y a un petit replat ce qui explique la présence d'un écoulement naturel à cet endroit. L'eau y reste assez longtemps pour que le sol présente des traces hydromorphiques caractéristiques des zones humides.

Sur le secteur ouest, les eaux se séparent en deux pour se diriger vers les points bas de la parcelle, en grande partie à l'ouest et une partie au sud. Au sud, le site d'étude se termine par le fossé ou par le cours d'eau. Les eaux sont ainsi drainées et n'ont pas le temps de rester sur la parcelle tandis qu'au niveau de la pointe ouest, le site d'étude se termine par une zone plate qui reçoit la grande majorité des eaux de la parcelle. Un écoulement naturel s'y est donc formé et une zone humide s'y est installée. De plus, au nord de cette partie ouest, une cuvette est présente. Celle-ci accumule une partie des ruissellements de surface et subsurface. Le sol, à cet endroit, présente aussi des traces d'hydromorphie caractéristiques des zones humides.

Le secteur 1 présente trois zones humides de 1 907 m² au centre, 415 m² au nord et 2 793 m² l'ouest, identifiée sur la base du seul critère pédologique.

La délimitation a été effectuée à l'aide de la topographie et des sondages pédologiques.

⇒ **Aucune zone humide n'est présente dans la zone 1AUh envisagée. Les zones humides de 415 m² et 1907 m² sont présentes dans la zone « 2AUh » envisagées. Il conviendra lors de son éventuelle ouverture à l'urbanisation et création de l'OAP qui l'accompagnera de prévoir un aménagement les évitant. La 3^{ème} zone humide de 2793m² ne sera pas impactée par les zones à urbaniser puisque dans la zone agricole, dite « A ».**

L'OAP qui sera crée devra prendre en compte les éléments environnementaux à protéger dans la zone « 1AUh ».

3. INCIDENCES DU PROJET

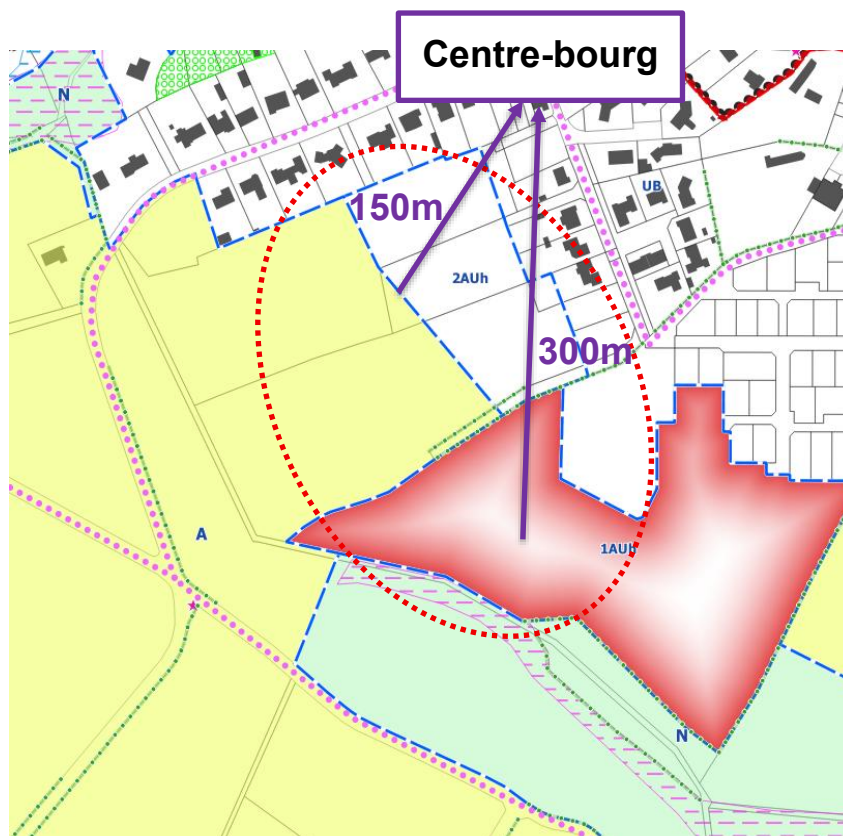
2.1. Besoin et projet

Comme indiqué précédemment, lors de l'étude de la poursuite du lotissement, c'est-à-dire la tranche 3, l'étude « loi sur l'eau » a mis en évidence l'existence d'importante zone humide d'intérêt environnemental (cf. annexe). Aussi il a été décidé d'éviter la destruction d'une grande partie de celle-ci, de réduire l'impact du lotissement et enfin de compenser une partie.

Ainsi, 1,6 ha prévus initialement dans le lotissement, sont préservés de l'urbanisation. Classée en zone à urbaniser à vocation d'habitat, dite « 1AUh », une partie du secteur n'a plus vocation à être urbanisée. Il est proposé de le classer en zone naturelle dans la continuité de celle existante.

Afin que la commune puisse réaliser le nombre de logements prévus dans la programmation du PLUi-H, il est nécessaire pour la commune de reporter cette zone « 1AUh ». En effet, le PLUi-H de Vie et Boulogne a estimé les besoins en logements sur la commune d'environ 15 logements par an de mi-2018 à horizon 2030 avec une consommation d'espace de 7,5 ha maximum, soit environ 0,7 ha par an. Depuis, on observe 110 logements créés depuis mi-2018, soit environ 15 logements par an sur la commune, avec une consommation d'espace de 2,13 ha dédiée à l'habitat depuis 2021 (date de création de l'observatoire) soit environ 0,4 ha par an. A noter que plusieurs OAP ont été identifiées pour encadrer des projets d'habitat en centre-ville, sans consommation d'espace (cf. 3.2.3 Extrait des OAP et de la programmation du PLUi-H avant/après).

Aussi, la commune a étudié différents secteurs pour poursuivre l'aménagement du Val du Coudreau pour accueillir de futures habitations nécessaires à l'accueil de la population. Les impacts agricoles et environnementaux ont permis de retenir le site du Val du Coudreau 3. Sa proximité immédiate avec le bourg en fait également un choix adéquat en termes de mobilité pour les futurs habitants dont l'utilisation de la voiture pourrait être plus aisément diminuée.



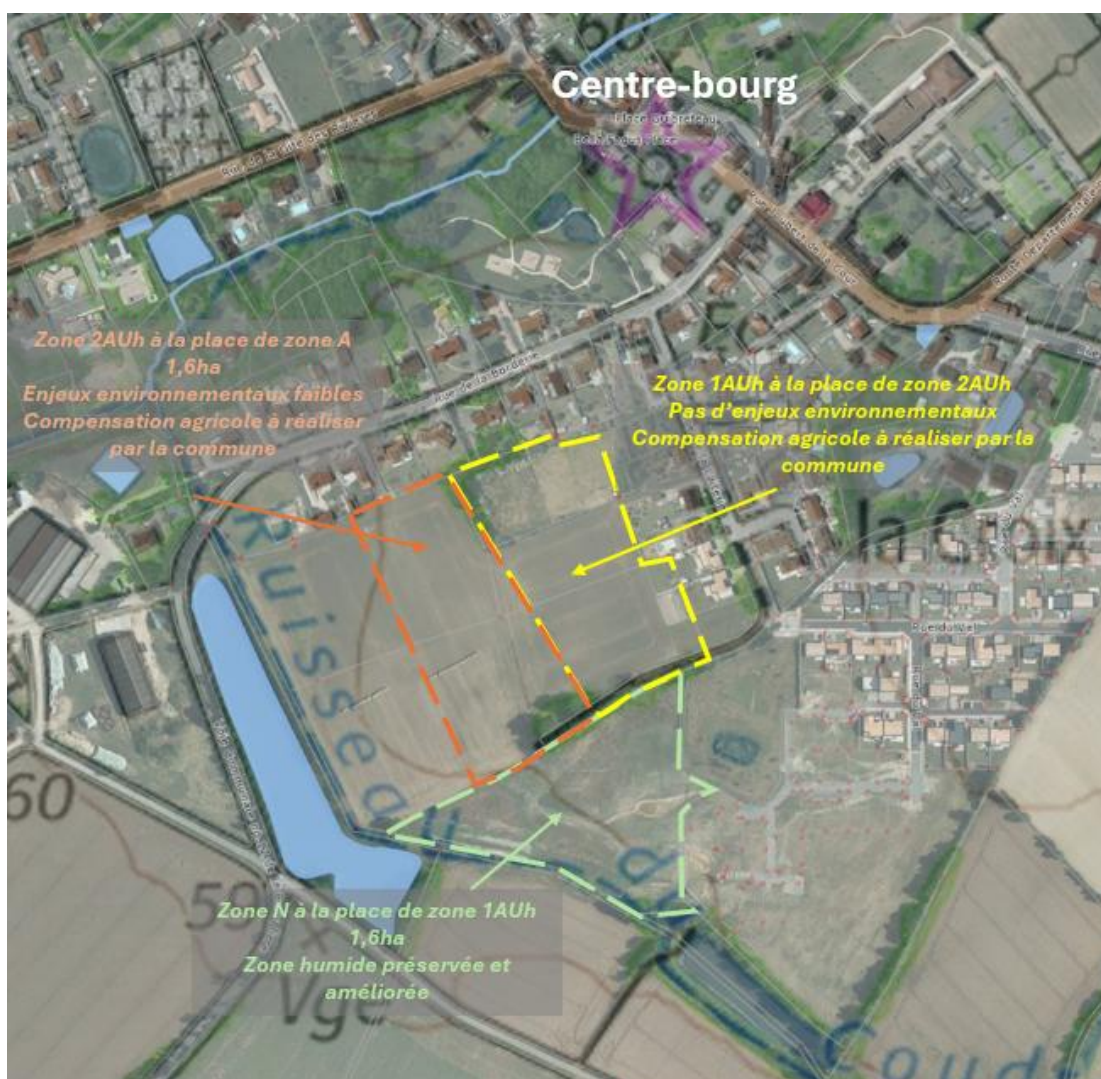
2.2. Synthèse de l'évolution du PLUi-H

2.2.1. Extraits du zonage du PLUi-H avant/après

Ainsi, au vu de l'ensemble de ces éléments, le projet de révision allégée n°4 prévoit l'évolution du zonage comme suit :

- diminution de 1,6 ha du secteur à urbaniser à vocation habitat, dit « 1AUh » dans le secteur du Val du Coudreau à Beaufou et adaptation du périmètre de l'OAP au profit de la zone naturelle, dite « N » ;
- classement du secteur à urbaniser à long terme, à vocation « habitat », dit « 2AUh » en secteur à urbaniser à court terme, à vocation « habitat » dit « 1AUh » et création d'une OAP dédiée ;
- création sur 1,6 ha de la zone à urbaniser à long terme, à vocation « habitat », dit « 2AUh » à la place de la zone agricole, dite « A ».

A noter que l'enveloppe de consommation des espaces à urbaniser demeure inchangée (cf. 3.2.2 tableau des surfaces avant/après).



2.2.2. Tableau des surfaces avant/après

PLUi-H actuellement en vigueur

PROJET PLUi-H					
Zone	Superficie (ha)	Part du territoire en %			
A	38675,6		1AU / Auc	94,8	
A	37948,7	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	
Ah	116,2		2AUh	58,8	0,20%
Ahz	2,8		2AUc	7,1	
Ael	399,2		2AUc2	43,2	0,09%
An	21,3		U	2652,8	
N	7737,5		UA	70,2	
N	6544,5		UIz	2,1	
Nz	105,9	UAz	11,7		
Nf	630,0	UAa	79,5		
Nc	79,8	UAb	21,9		
Nca	12,4	UAd	3,1		
Nd	25,0	UB	597,7	5%	
Ned	99,6	UBz	30,4		
Nepz	1,3	UBa	917,7		
Nep	16,8	UE	655,0		
Nj	3,3	UEc	33,8		
Nl	37,9	UL	213,2		
Ntz	7,2	UP	16,6		
Nt	43,4	Total général	49301,7	100%	
Nel	16,7				
Nv	113,6				

PLUi-H – Projet de révision allégée n°4


Zone	superficie (ha)	part du territoire en %			
A	38674,0		1AU	94,8	
A	37947,1	78%	1AUe	12,5	
Az	122,2		1AUh	33,1	0,19%
Ae	20,6		1AUha	40,7	
Aep	42		1AUc	9,2	
Af	0,2		2AU	97,8	
Agv	2,5		2AUe	32,7	
Ahz	2,8		2AUh	58,8	0,20%
Ah	116,2		2AUc	7,1	
Ael	399,2		2AUc2	43,2	0,09%
An	21,3		U	2652,8	
N	7739,2		UA	70,2	
N	6546,1		UIz	2,1	
Nz	105,9	UAz	11,7		
Nf	630,2	UAa	79,5		
Nc	79,8	UAb	21,9		
Nca	12,4	UAd	3,1		
Nd	25	UB	597,7	5%	
Ned	99,6	UBz	30,4		
Nepz	1,3	UBa	917,7		
Nepz	16,8	UE	655		
Nj	3,3	UEc	33,8		
Nl	37,9	UL	213,2		
Ntz	7,2	UP	16,6		
Nt	43,4	Total	49301,7	100%	
Nel	16,7	général			
Nv	113,6				

⇒ L'enveloppe de consommation de 235 ha dédiée à l'habitat et aux équipements définie dans le PADD est respectée. Le déplacement de la zone à urbaniser à la place d'une zone agricole est compensé par la création d'une zone naturelle pour une surface équivalente.

2.2.3. Extraits des OAP et de la programmation du PLUi-H avant/après

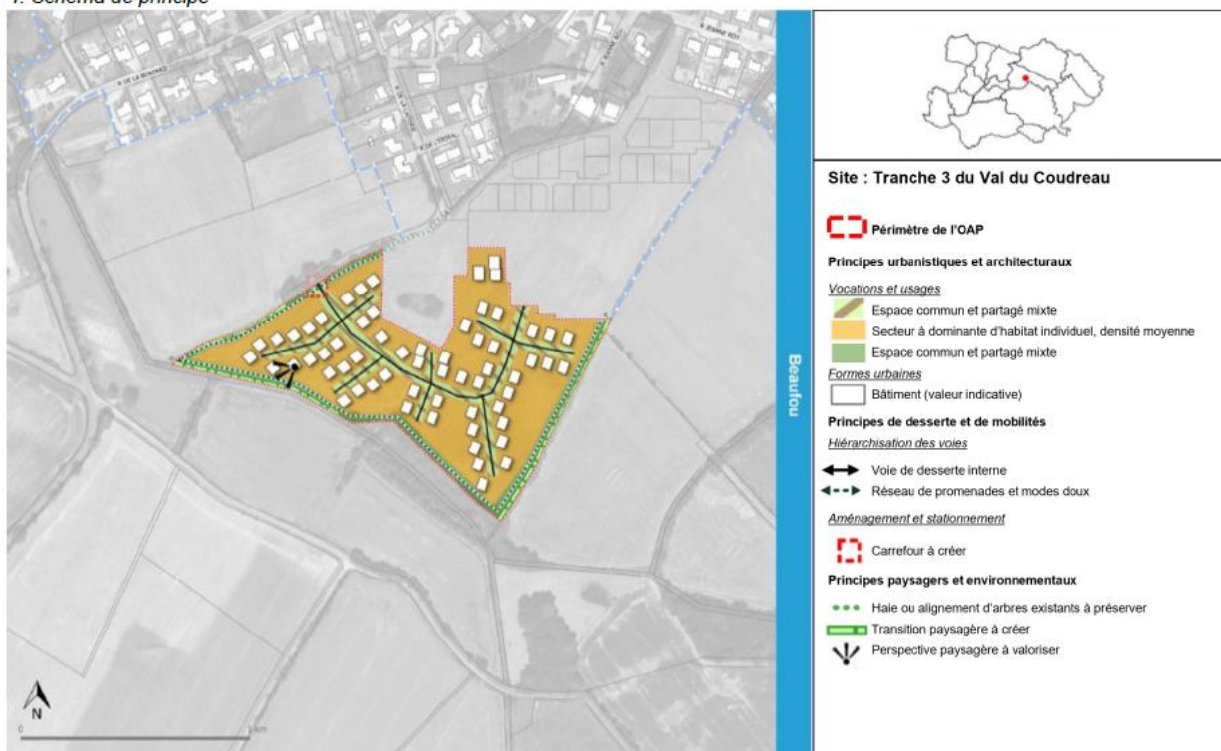
OAP « Tranche 3 du Val du Coudreau » selon PLUi-H actuellement en vigueur

Tranche 3 du Val du Coudreau - Beaufou


<p>1. Principes urbanistiques et architecturaux</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le site a vocation à accueillir de l'habitat. ➤ La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires et / ou petits collectifs. ➤ L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines. ➤ Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier. 	<p>CONTEXTE</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 nombreuses accroches existantes des lotissements voisins. ➤ Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site. ➤ Le stationnement devra être paysager. ➤ Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminements doux existants sur les lotissements voisins. ➤ Des stationnements publics sont à prévoir le long des voies. ➤ Des accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes. 	<p><i>Le site est la poursuite de l'aménagement du nouveau quartier d'habitation le Val du Coudreau.</i></p>
<p>3. Principes paysagers et environnementaux</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les alignements d'arbres et 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 points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement. ➤ Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...). ➤ Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. 	<p>PROGRAMMATION</p> <p>Superficie : 4,32 hectares (ha)</p> <p>Densité minimum : 18 habitations / ha</p> <p>Logements sociaux : 18 %</p>

Tranche 3 du Val du Coudreau - Beaufou

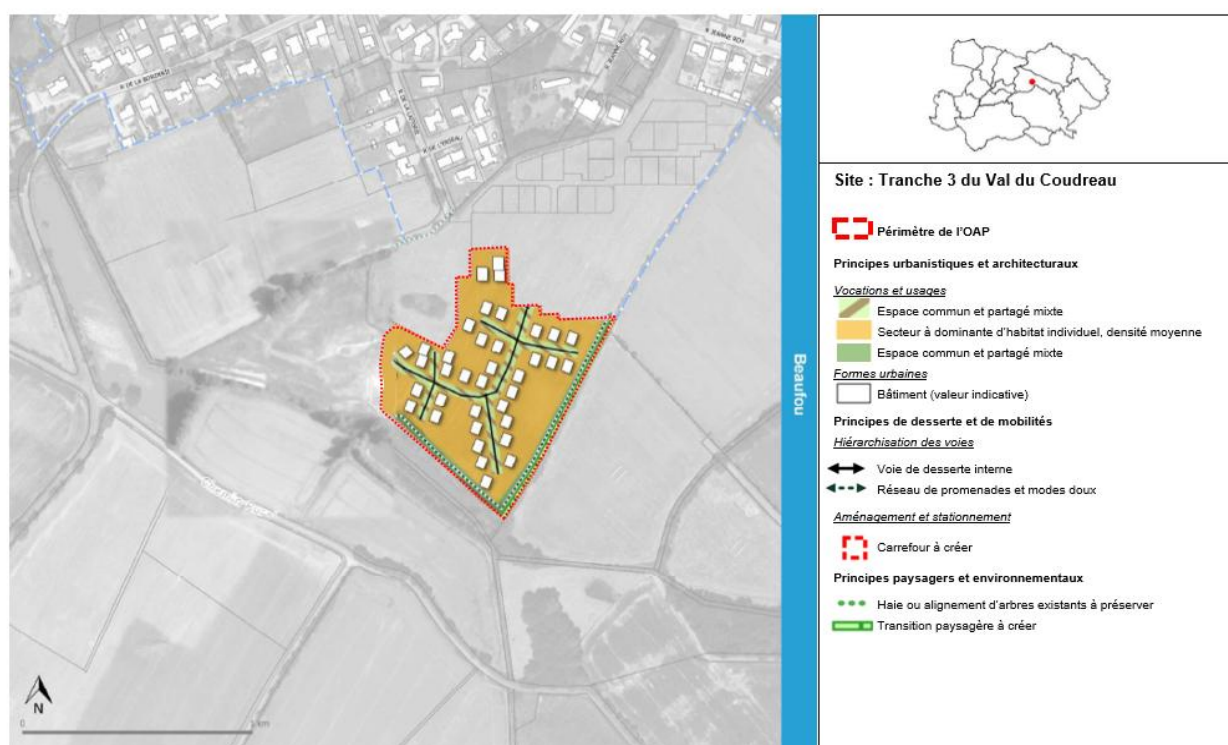
4. Schéma de principe



Tranche 3 du Val du Coudreau - Beaufou

<p>1. Principes urbanistiques et architecturaux</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le site a vocation à accueillir de l'habitat. ➤ La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires et / ou petits collectifs. ➤ L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines. ➤ Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier. 	<p>CONTEXTE</p>  <p><i>Le site est la poursuite de l'aménagement du nouveau quartier d'habitation le Val du Coudreau.</i></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 nombreuses accroches existantes des lotissements voisins. ➤ Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site. ➤ Le stationnement devra être paysager. ➤ Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminements doux existants sur les lotissements voisins. ➤ Des stationnements publics sont à prévoir le long des voies. ➤ Des accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes. 	
<p>3. Principes paysagers et environnementaux</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les alignements d'arbres et 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 points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement. ➤ Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...). ➤ Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. 	<p>PROGRAMMATION</p> <p>Superficie : 2,70 hectares (ha)</p> <p>Densité minimum : 19 habitations / ha</p> <p>Logements sociaux : 20 %</p>


Tranche 3 du Val du Coudreau - Beaufou



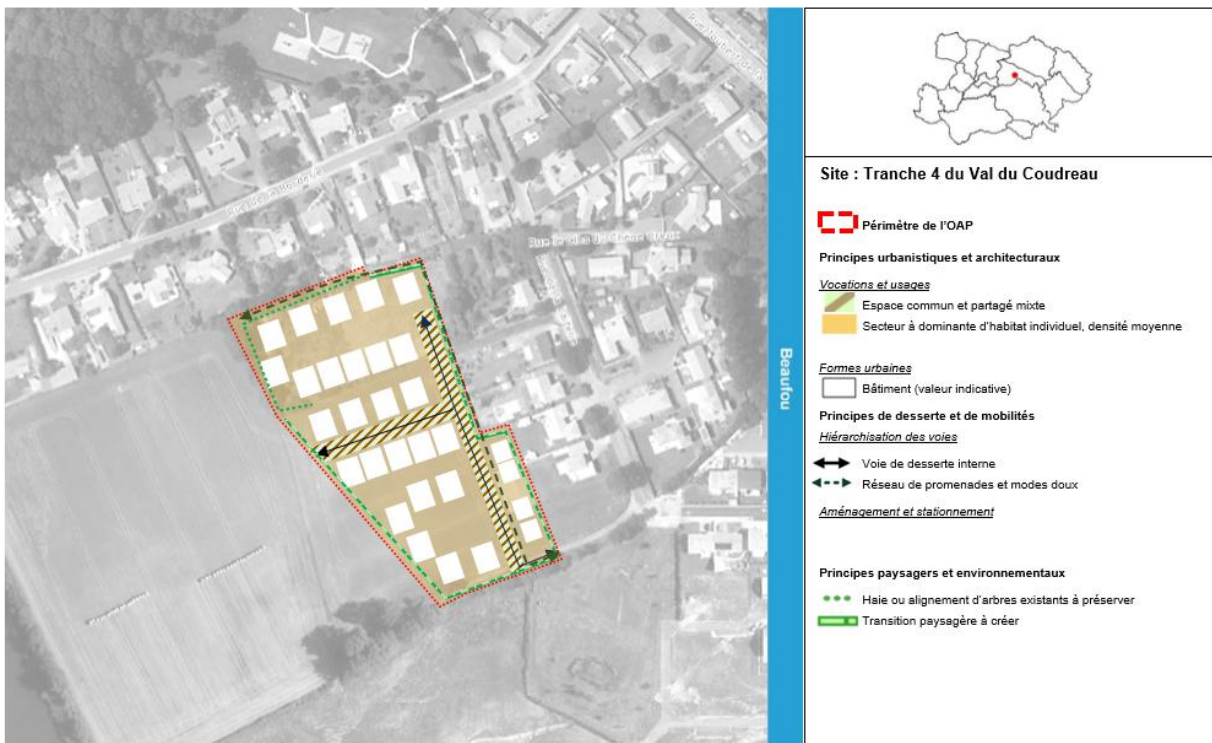
OAP « Tranche 3 du Val du Coudreau » diminuée selon projet de révision allégée n°4
 ⇒ **L'OAP est diminuée en parallèle du zonage « 1AUH » afin de préserver les zones humides.**

OAP « Tranche 4 Val du Coudreau » créée selon projet de révision allégée n°4

Tranche 4 du Val du Coudreau - Beaufou

<p>1. Principes urbanistiques et architecturaux</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le site a vocation à accueillir de l'habitat. ➤ La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires et / ou petits collectifs. ➤ L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines. ➤ Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier. 	<p>CONTEXTE</p> 
<p>2. Principes de desserte et mobilité</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'accès sera réalisé par la rue de La Laiterie. ➤ Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site. ➤ Le stationnement devra être paysager. ➤ Des cheminements doux devront connecter l'existant et les éventuels futurs lotissements. ➤ Des stationnements publics sont à prévoir le long des voies. ➤ Des accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes. 	<p>Le site est la poursuite de l'aménagement du nouveau quartier d'habitation Le Val du Coudreau.</p>
<p>3. Principes paysagers et environnementaux</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les alignements d'arbres et 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 différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...). ➤ Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. 	<p>PROGRAMMATION</p> <p>Superficie : 1,60 hectares (ha)</p> <p>Densité minimum : 19 habitations / ha</p> <p>Logements sociaux : 12 %</p>


Tranche 4 du Val du Coudreau - Beaufou




⇒ **L'OAP créée prend en compte la végétation existante en demandant leur protection dans le cadre du projet d'aménagement qui sera réalisé.**

Programmation de Beaufou selon PLUI-H actuellement en vigueur

Beaufou : Bilan chiffré

Encadré par une OAP 	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisionnelle
Opération en renouvellement urbain					
Rue Joubert de la Cour	0,20	20	4	10%	Sur le temps du PLUi-H
La Charnière	0,51	13	7	0%	PA 2018-2020
Sous total en renouvellement urbain	0,71	15	11	4%	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	3,19				
Gisements fonciers stratégiques					
La Bitaudière	0,61	12	7	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue de la Gîte des Rivières 1	0,40	20	8	20%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	1,01	15	15	10%	
Secteurs en extension urbaine					
Tranche 3 du Val du Coudreau	4,32	18	78	18%	PA 2018-2020
Sous total des secteurs en extension urbaine	4,32	18	78	18%	

Programmation de Beaufou selon projet de révision allégée n°4

Encadré par une OAP 	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisionnelle
Opération en renouvellement urbain					
Rue Joubert de la Cour	0,20	20	4	10%	Sur le temps du PLUi-H
La Charnière	0,51	13	7	0%	PA 2018-2020
Sous total en renouvellement urbain	0,71	15	11	4%	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	3,19				
Gisements fonciers stratégiques					
La Bitaudière	0,61	12	7	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue de la Gîte des Rivières 1	0,40	20	8	20%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	1,01	15	15	10%	
Secteurs en extension urbaine					
Tranche 3 du Val du Coudreau	2,70	19	51	20%	Sur le temps du PLUi-H
Tranche 4 du Val du Coudreau	1,60	19	30	12%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total des secteurs en extension urbaine	4,30	32	82	17%	

A noter que la programmation des OAP sur Beaufou prend en compte celle prévue par la modification n°4 actuellement en cours.

Concernant la densité moyenne sur la commune, celle-ci atteint 18 logements/hectare et le pourcentage de logement sociaux 15% conformément au SCoT du Pays Yon et Vie et au PADD du PLUi-H.

Programmation du PLUI-H actuellement en vigueur

Commune	Enveloppe Urbaine (Hors RU)				Extension							Enveloppe Urbaine de l'habitat (Hors RU)		Renouvellement Urbain				Enveloppe Urbaine de 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
VIZENAY	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
BALLERON	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	2,0	34	0,8	2,3	15	2,9	49	5,1	88	8	17	25	22%	64	113	61	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	95,2	1954	65,8	64,1	1483	161,0	3438	225,1	4789	408	607	1015	17,6%	2334	5771	3358	1760
							56,85%			43,15%			41%	log/an	11%		8%		40%	502	292	36,5%

Programmation globale selon projet de révision allégée n°4 (prenant en compte le projet de modification n°4 actuel)

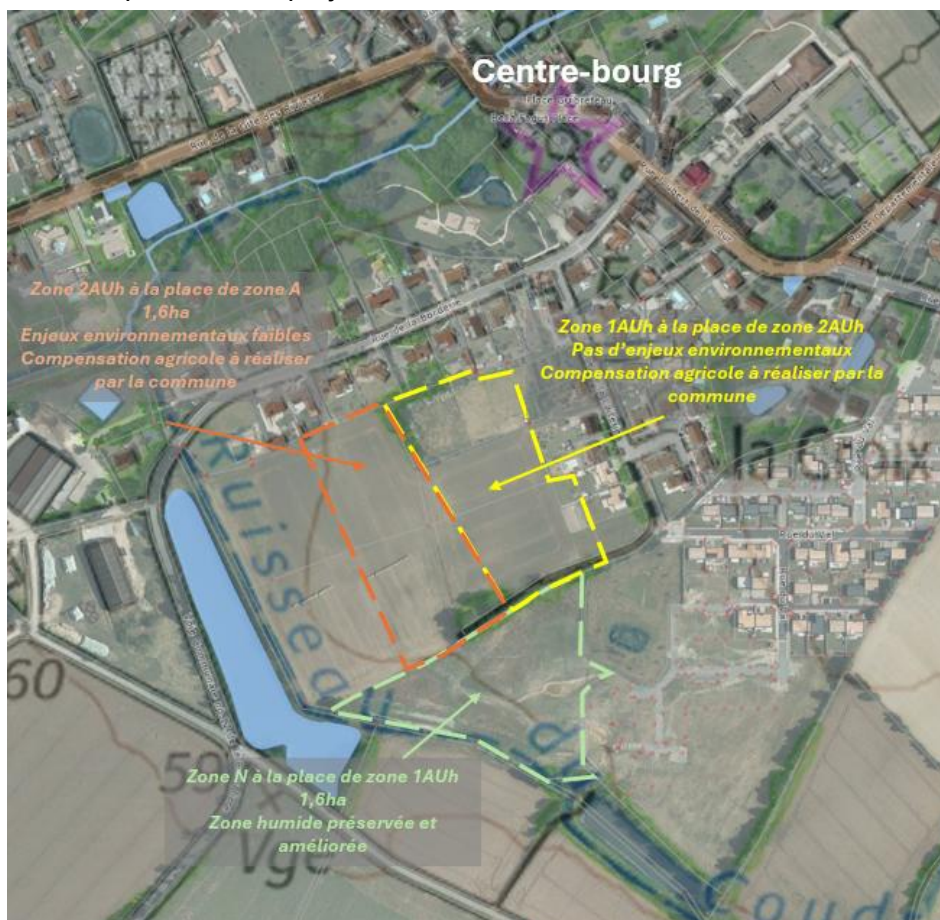
Commune	Gisement foncier - de 3000m² (diffus compté à 50%) (ha)	Dents creuses - de 3000m² (diffus compté à 50%) (log)	Gisement foncier + de 3000m² (=OAP) (ha)	Dents creuses + de 3000m² (log)	Logmts dans l'enveloppe urbaine (Hors RU)	1AU +AU ZAC 1 (ha)	1AU (log)	2AU (excepté à 2AUc2) (ha)	Total gisement foncier (ha)	2AU (excepté à 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	60	9	229	289	23	497	15	11	378	37	875	48	1164	205	92	297	20%	586	1461	930	494
APREMONT	1	20	5	100	120	5	81	3	6	60	8	141	15	261	20	19	39	13%	159	300	200	140
BEAUFOU	1	15	1	15	30	4	82	2	2	29	6	111	8	140	11	41	52	27%	82	192	108	41
BELLEVIGNY	2	42	4	82	124	11	239	11	5	261	22	499	27	623	56	52	108	15%	232	731	376	180
FALLERON	1	24	4	69	93	3	60	3	6	59	6	119	12	212	26	47	12	5%	105	224	155	118
GRAND LANDES	0	9	4	66	75	1	20	0	4	0	1	20	5	95	8	25	33	26%	108	127	94	83
LA CHAPELLE PALLUAU	1	20	2	26	46	3	55	0	3	0	3	55	6	101	8	19	27	21%	73	129	90	54
LA GENETOUZE	1	18	1	29	47	4	73	3	2	57	7	130	9	177	0	20	20	10%	67	197	102	47
LE POIRE SUR VIE	2	43	9	191	234	16	370	10	11	263	26	634	37	868	197	117	314	27%	549	1182	759	432
LES LUCS SUR BOULOGNE	1	32	0	8	39	7	179	6	2	145	13	324	15	363	6	29	35	9%	74	398	192	45
MACHE	1	14	2	33	46	1	18	3	3	57	4	76	7	122	34	17	51	29%	97	173	85	80
PALLUAU	1	23	4	60	83	3	50	2	5	41	5	90	10	173	11	6	17	9%	100	190	121	94
SAINT DENIS LA CHEVASSE	0	6	2	37	43	8	145	2	2	41	10	186	13	229	23	36	59	20%	102	288	204	66
SAINT ETIENNE DU BOIS	0	9	4	70	79	4	60	4	4	66	7	126	11	205	7	113	120	37%	199	325	137	86
SAINT PAUL MONT PENIT	1	22	1	17	40	3	49	1	2	10	3	59	6	99	9	32	41	30%	81	140	76	49
TOTAL	17	356	51	1031	1387	96	1977	65	68	1469	161	3446	229	4833	620	665	1285	21%	2612	6057	3628	2007
							57,38%			42,62%				420 log/an		11%	112 log/an		43%	527 log/an	315 log/an	33,1%

⇒ L'enveloppe de consommation de 235 ha dédiée à l'habitat et aux équipements définie dans le PADD est respectée. Le déplacement de la zone à urbaniser à la place d'une zone agricole est compensé par la création d'une zone naturelle pour une surface équivalente.

2.3. Impacts sur l'activité agricole et les espaces naturels

Le choix du site du Val du Coudreau 3 a été réalisé en concertation avec la chambre d'agriculture et les représentants locaux, ainsi qu'en prenant en compte les caractéristiques environnementales du lieu et sa proximité avec le centre-bourg de la commune de Beaufou.

Les surfaces « à urbaniser » déplacées ont été compensées à surface équivalente en zone naturelle, dite « N » afin de préserver et améliorer le secteur concerné par une zone humide du Val du Coudreau 2. La zone agricole impactée sera compensée auprès de l'exploitation agricole par la mairie porteuse du projet.



- ⇒ Le projet de révision allégée n°4 n'a pas d'impact supplémentaire sur la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (cf. 3.2.2 tableau des surfaces) par rapport au PLUi-H actuellement en vigueur. On note tout de même un impact sur des terres cultivées. La commune devra compenser la perte auprès de l'agriculteur. Les éléments d'intérêt environnemental comme les haies existantes devront être conservés comme indiqué dans l'OAP. Les zones humides répertoriées ne sont pas présentes dans la zone 1AUh. Il conviendra d'éviter leur destruction lors de l'aménagement de la zone 2AUh et donc de son passage en zone 1AUh. Leur protection devra être assurée lors de la création de l'OAP qui accompagnera l'ouverture à l'urbanisation.