HABITAT DÉPLACEMENTS ÉCONOMIE AGRICULTURE ENVIRONNEMENT PATRIMOINE



Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

1 – Rapport de Présentation - Tome 5 - Justification des choix

www.vie-et-boulogne.fr

VIE et BOULOGNE
Communauté de Communes

Aizenay / Apremont / Beaufou / Bellevigny / Falleron / Grand'Landes / La Chapelle Palluau / La Génétouze / Les Lucs-sur-Boulogne
Le Poiré-sur-Vie / Maché / Palluau / Saint-Denis-la-Chevasse / Saint-Etienne-du-Bois / Saint-Paul-Mont-Penit

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2
Préambule 3
I. Le respect des objectifs fixés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme 3
II. Les enjeux des principales " loi-cadre " pour le PLUi-H 4
Chapitre 1 : Principales conclusions du diagnostic sur lequel s'appuie le PADD 6
I. Synthèse des enjeux du diagnostic 6
II. Les perspectives d'évolutions et choix retenus dans le cadre du PADD 18
Chapitre 2 : Les dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables 77
I. Présentation des outils mobilisés dans le cadre de la traduction règlementaire des objectifs du PADD 77
II. Traduction des orientations du PADD au sein du règlement et des OAP 87
En UEc sont autorisés : 127
Chapitre 3 : Délimitation des zones et grands principes de l'élaboration du règlement 130
I. Analyse détaillée des zones du PLUi-H 130
II. Les grands principes des zones 134
III. Justification des règles associées aux prescriptions graphiques 155
IV. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan 174
Chapitre 4 : Explications des choix retenus dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) 175
I. Préambule 175
II. Traduction des objectifs du PADD dans le Programme d'Orientations et d'Actions 177

Préambule

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

> *1° La cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;*
>
> *2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;*
>
> *3° La complémentarité de ces dispositions avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;*
>
> *4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;*
>
> *5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;*
>
> *6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.*

Ces justifications sont regroupées dans le présent rapport.

Le document présent vise à justifier :

- du respect des lois encadrant le contenu du PLUi-H, ainsi que du principal document cadre : le SCoT qui est le document intégrateur pour l'intercommunalité ;
- des choix retenus pour établir le PADD, les Orientations d'Aménagement (OAP) et de Programmation et le règlement ;
- de la cohérence du contenu des OAP avec les orientations et objectifs du PADD ;
- des motifs retenus pour établir le zonage et le règlement (il est ici rappelé que l'ensemble des dispositions règlementaires sont jugées nécessaires afin de mettre en œuvre le PADD).

I. Le respect des objectifs fixés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Habitat (PLUi-H) doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme et qui peuvent être résumés ainsi : équilibre, diversité, préservation.

Equilibre

Le projet définit un développement territorial qui intègre le renouvellement urbain, promeut un développement urbain maîtrisé, tout en s'attachant à une utilisation économe des espaces naturels, une préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et une protection des sites, des milieux et paysages, naturels et urbains, en favorisant la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire, notamment des entrées de ville.

Diversité

Le projet assure la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

Préservation

Le projet participe à la sécurité et à la salubrité publiques, à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'élaboration du projet de PLUi-H a été guidée à la fois par :

- Les grandes ambitions politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Mais également par des dispositions réglementaires (loi-cadre) et spatiales (documents de planification supra-communaux) de normes supérieures.

II. Les enjeux des principales " loi-cadre " pour le PLUi-H

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 fixe une série de dispositions auxquelles les collectivités doivent répondre en assurant :

- L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- Le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis.

La loi SRU a été complétée et ses orientations principales confirmées par les lois Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la loi Engagement National pour le Logement, dite « ENL » du 13 juillet 2006.

Les lois du 3 août 2009 de programmation relatives à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite loi Grenelle I) et du 10 juillet 2010 d'Engagement National pour l'Environnement (dite Loi Grenelle II ou loi ENE) fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, pour préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR » du 24 mars 2014 réaffirme les principes fixés par les précédentes lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace, de la biodiversité.

De plus, la loi « ALUR » encadre également la constructibilité en zones agricoles et naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.

La loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 a également modifié à la marge le Code de l'Urbanisme, notamment en fixant des possibilités de plafonds en matière de stationnement des véhicules dans les secteurs bien desservis en transports en commun.

La loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « Macron ») et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte enrichissent la boîte à outils du PLU afin d'encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement. De plus, la loi « Macron » permet la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles.

Enfin, la loi « ELAN » portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique adoptée le 23 novembre 2018 introduit plusieurs dispositions concernant l'élaboration des documents d'urbanisme permettant de lever certaines contraintes à la constructibilité en zone non urbaine notamment pour la réalisation de bâtiments et installations liés à l'activité agricole ainsi que des ajustements de la loi Littoral.

Chapitre 1 : Principales conclusions du diagnostic sur lequel s'appuie le PADD

I. Synthèse des enjeux du diagnostic

La Communauté de communes de Vie et Boulogne se situe à l'Ouest du département de la Vendée entre les deux agglomérations de Challans et de La Roche-Sur-Yon. Le Nord du territoire est limitrophe au département de la Loire-Atlantique.

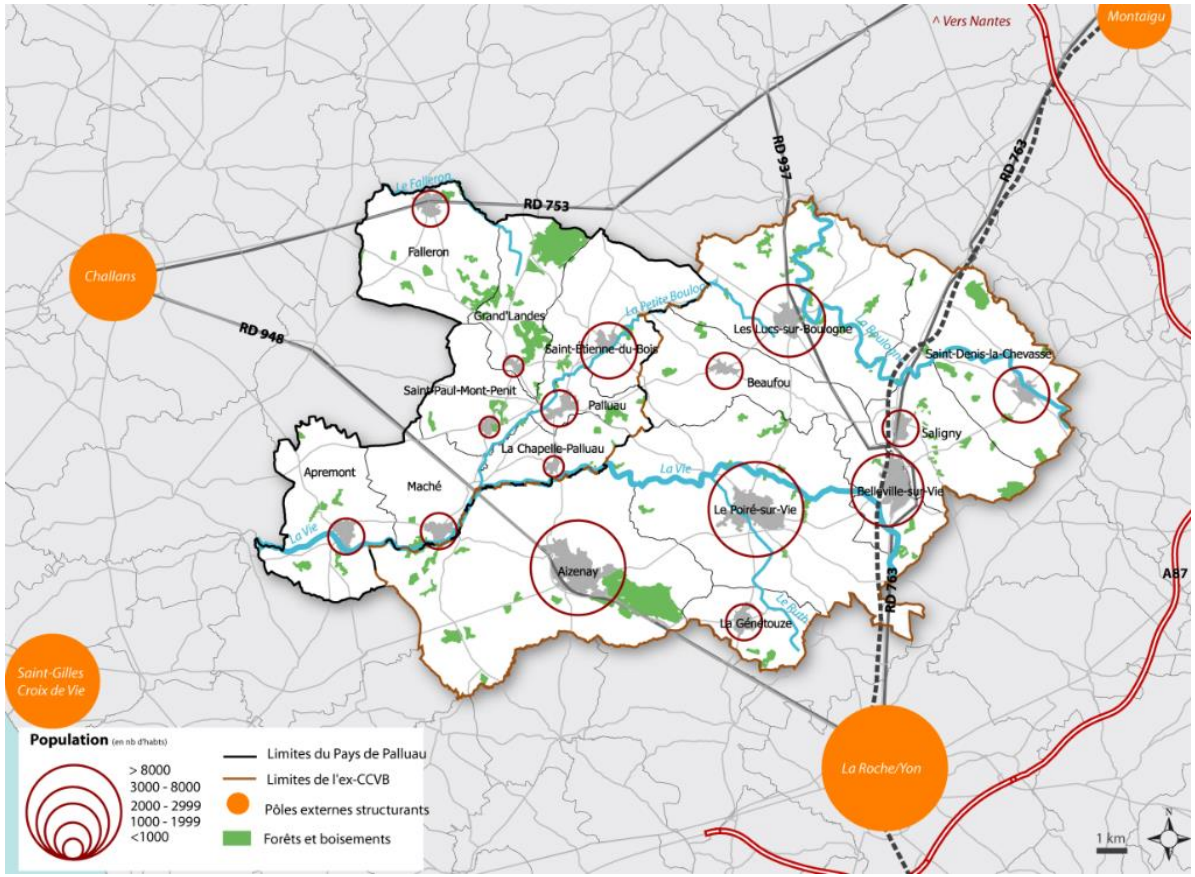
Le territoire est traversé par trois grands axes de circulation et une voie ferrée :

- **L'axe La Roche / Nantes (RD 763)**
- **L'axe La Roche / Challans (RD 948)**
- **L'axe Challans / Cholet (RD 753)**
- **La voie ferrée La Roche / Nantes**

Ces axes de circulation influencent fortement les dynamiques internes et externes.

Le poids démographique de chaque commune dessine une hiérarchie urbaine naturelle basée sur deux pôles principaux : **Aizenay et Le Poiré-Sur-Vie**.

La trame bocagère et le réseau hydrographique sont des éléments forts du paysage de Vie et Boulogne. Ils participent au cadre de vie du territoire et à la définition de son identité rurale.



Maîtriser le développement urbain pour garantir une attractivité raisonnable

Constat / Chiffres Clés	Enjeux
Structuration du territoire : ▪ Hiérarchie urbaine autour des deux pôles structurants : Aizenay et Le Poiré-Sur-Vie ; ▪ Elargissement de la hiérarchie urbaine du SCoT au nouveau périmètre de Vie et Boulogne. **Développement urbain et consommation d'espace passé (2001-2018) :** ▪ Au total, **934 ha** consommés dont : 632 ha pour l'habitat et les équipements, soit 2/3 du total des espaces consommés, 226 ha pour l'activité économique, soit 1/3 du total des espaces consommés ; ▪ Des formes urbaines consommatrices d'espaces : le lotissement ; ▪ Des opérations récentes plus diversifiées : typologie d'habitats groupés, petits collectifs, etc. ; ▪ Des zones économiques qui répondent à une logique d'axe. **Référentiel foncier :** ▪ Des réserves foncières importantes pour l'habitat : 419 ha de zone à urbaniser dans les PLU ; • Potentiel de densification important : 131 Ha au total (91 ha pour l'habitat et 40 ha pour l'économie.	**Structuration du territoire :** ▪ Maintenir l'armature du territoire actuelle ; ▪ Garantir un développement sur l'ensemble du territoire. **Développement urbain et consommation d'espace passé :** ▪ Tendre vers une réduction de 50% de la consommation d'espace passé ; ▪ Maitriser le développement du territoire en mobilisant les outils de maitrise foncière ; ▪ Développer des formes urbaines diversifiés ; ▪ Intégration des nouvelles opérations au tissu urbain existant. **Référentiel foncier :** ▪ Prioriser le potentiel au sein des enveloppes pour le développement du territoire ; Préserver des espaces de respiration : espace de nature en ville, parcs, etc.

Une attractivité résidentielle importante, des réponses en matière d'habitat à apporter

Enjeux liés au profil sociodémographique	Enjeux liés à l'habitat
Une forte dynamique démographique portée par un solde migratoire positif • La maitrise de l'attractivité du territoire dans une cadre d'évolution démographique ; • La répartition de la population au sein du territoire. **Une arrivée constante de familles avec enfants qui freine la tendance au vieillissement observée** • La maitrise du développement résidentiel et l'adaptation aux évolutions sociodémographiques, notamment pour les familles avec enfants et L'accompagnement du vieillissement de la population par le développement de logements et services adaptés ; • La gestion du vieillissement de la population ; • La prise en compte du phénomène de desserrement des ménages. **Des revenus très disparates selon les communes et des niveaux de revenus faibles dans les communes les plus rurales** • L'accompagnement des propriétaires ne pouvant investir dans leur logement (paiement des charges, travaux d'entretien et d'amélioration). **Une croissance résidentielle élevée et rapide** • La maitrise du développement (l'offre en équipements scolaires, notamment, est-elle adaptée à une telle croissance ?).	**Le parc de logements** • La répartition de l'offre de logement sur le territoire ; • La diversité de la typologie de logements ; • Permettre un parcours résidentiel complet ; • Rénovation énergétique du parc ancien et la performance énergétique du parc récent. **Les dynamiques du marché** • La gestion du rythme de construction sur le territoire ; • Les besoins en logement de la population locale et ceux des nouveaux arrivants ; • La discordance entre l'offre et la demande en termes de logement social notamment sur les petits logements ; • L'évolution des besoins des nouveaux locataires et acquéreurs en termes de logement.

1. Un territoire jeune qui connait un léger vieillissement

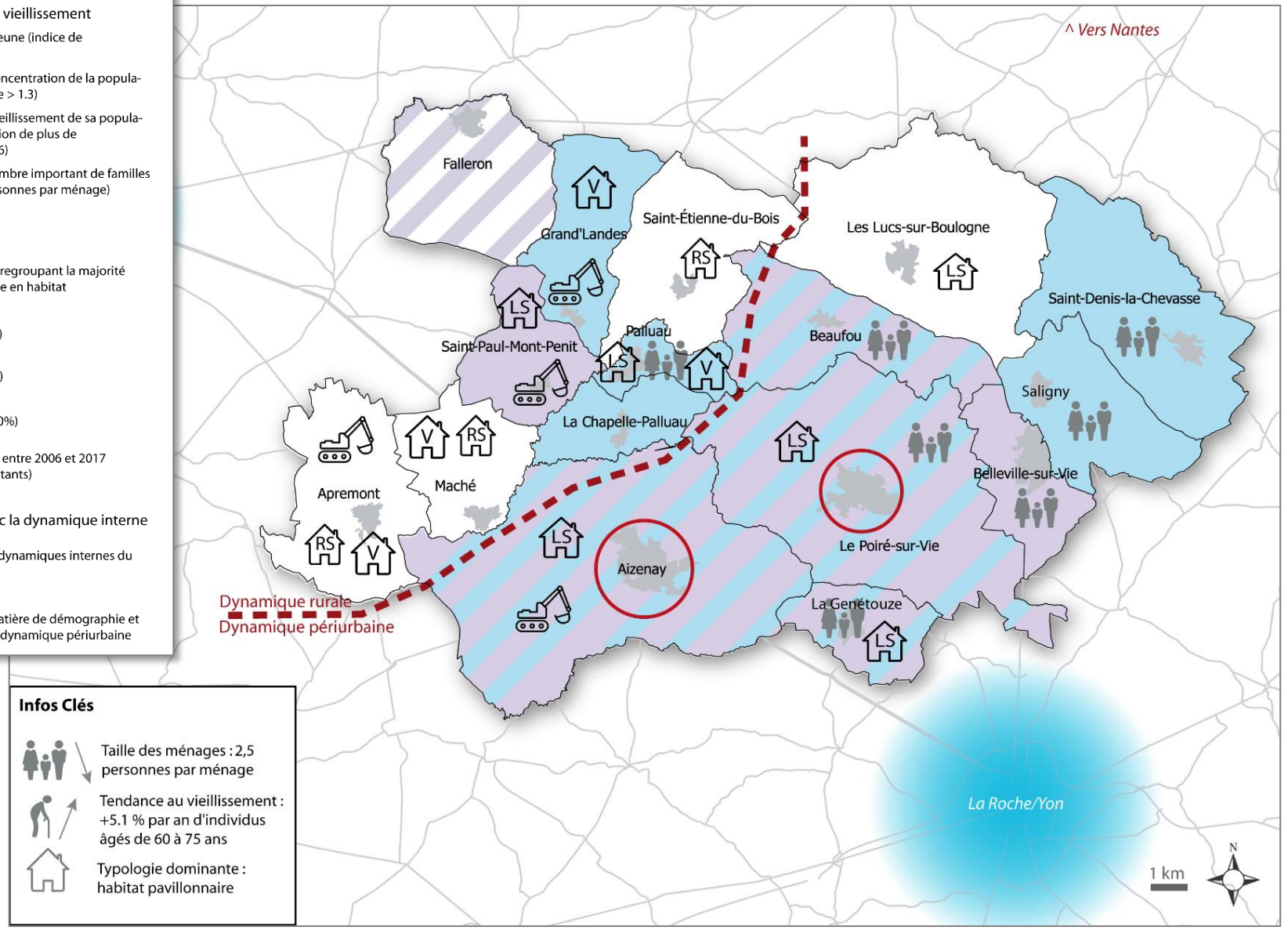
- Commune majoritairement jeune (indice de jeunesse entre 1 et 1.3)
- Commune ayant une forte concentration de la population jeune (indice de jeunesse > 1.3)
- Commune connaissant un vieillissement de sa population (Evolution de la population de plus de 60ans > 5%/an sur 2011-2016)
- Commune regroupant un nombre important de familles (taille des ménages > 2.6 personnes par ménage)

2. L'habitat sur le territoire

- Pôles structurants du territoire regroupant la majorité des constructions (43%) et l'offre en habitat
- Logements vacants (Taux > 7%)
- Offre en logement social (> 6%)
- Résidence secondaire (taux > 20%)
- Rythme de de construction fort entre 2006 et 2017 (>12 logements pour 1000 habitants)

3. Des pôles externes qui interfèrent avec la dynamique interne

- Pôles voisins influençant les dynamiques internes du territoire
- 2 grandes dynamiques en matière de démographie et d'habitat : dynamique rural / dynamique périurbaine



Infos Clés

- Taille des ménages : 2,5 personnes par ménage
- Tendance au vieillissement : +5.1 % par an d'individus âgés de 60 à 75 ans
- Typologie dominante : habitat pavillonnaire

Une économie diversifiée marquée par un phénomène de résidentialisation

Constat / Chiffres Clés	Enjeux
Emplois et activités sur le territoire • 13 929 emplois sur le territoire en 2016 concentrés sur la façade Est (Aizenay et Poiré-sur-Vie = 50% des emplois) ; • 19466 actifs sur le territoire en 2016 ; répartition similaire au nombre d'emplois ; • Emploi : évolution importante entre 2007 et 2016 : +12%, mais hétérogène entre l'Est et l'Ouest du territoire ; • Emploi : ralentissement depuis 2011 : +5 % ; • Actifs : augmentation du volume d'actifs importante et concentrée sur un bande Nord-Est / Nord-Ouest, notamment Beaufou (+3%/an) ; • 20 % des actifs du territoire font partis de la classe ouvrière, 17 % sont des employés ; • Nombre d'actifs supérieur au nombre d'emplois sur le territoire : phénomène de résidentialisation ; • Complémentarité des profils économiques entre la CC du Pays du Palluau et l'ex – CCVB : secteurs d'activités primaire et secondaire pour le Pays du Palluau, secteur tertiaire pour l'ex – CCVB ; • Activités présentielles en hausse depuis 2011 ; • Concentration des emplois sur la frange Sud, à proximité de la D 763. **Les zones d'activité sur le territoire** • Tertiarisation de l'économie impliquant une évolution du besoin foncier ; • Potentiel de développement économique concentré dans les zones d'activités ; • 444 ha de zones d'activités dont 40 ha viabilisés et disponibles, surtout dans la partie Ouest du territoire ; • Activités économiques structurées autour des axes routiers.	**Emplois et activités sur le territoire** • Veiller à une répartition plus homogène des emplois et des secteurs d'activité ; • Maintien de la dynamique de l'emploi sur le territoire, notamment en zone plus rurale ; • Gestion du phénomène de résidentialisation. **Les zones d'activité sur le territoire** • Demande en matière de foncier liée au développement de nouvelles activités économiques ; • Elaboration d'une stratégie territoriale de développement des zones d'activités ; • Mise en relation du développement économique et de la structuration réelle du territoire (commerces, équipements, population…).

Un équilibre de l'offre commerciale et d'équipements à garantir sur l'ensemble du territoire

Constat / Chiffres Clés	Enjeux
L'offre commerciale • Les commerces de proximité représentent les pôles de vie des territoires les plus ruraux ; • Commerces fortement concentrés sur la frange Est du territoire (dans les deux pôles structurant – 34% des commerces implantés à Aizenay) ce qui implique un dépendance importante du secteur Ouest envers le secteur Est ; • Influence non négligeable des agglomérations périphériques au territoire de la CC de Vie-et-Boulogne répondant aux besoins spécifiques et d'ordre supérieur (habillement, électroménager, etc.). **L'offre d'équipement et de transport** • 79 % des équipements de la gamme « proximité » ; • 55 % des activités sont destinés aux particuliers ; • 1/3 des équipements concentrés sur Aizenay ; • Equipements de gamme supérieure concentrés sur 4 communes.	**L'offre commerciale** • Maintien de l'offre commerciale au sein des bassins de vie ruraux ; • Gestion de la dépendance du secteur Est/Ouest en termes d'offre commerciale spécifique ; • Gestion de l'influence des secteurs périphériques en matière d'offre commerciale ; • Veiller à l'articulation entre le commerce de centre-ville / centres – bourgs et le commerce périphérique. **L'offre d'équipement et de transport** • Gestion de la répartition des équipements existants et à venir ; • Mutualisation des équipements.

1. Deux pôles stucturants et un maillage de proximité.

Pôle structurant.

Pôle secondaire.

Pôle de proximité.

Pôle concentrant l'activité administrative.

Pôle concentrant l'activité touristique.

Pôle concentrant l'activité commerciale.

2. Un développement économique structuré par deux axes.

a) Concentration des emplois et des actifs en bordure des axes.

Enveloppe économique de l'axe RD 763 et RD 948 : volume d'emploi en hausse entre 2011 et 2016.

Enveloppe économique de l'axe RD 937 et RD 953 : volume d'emploi en baisse entre 2011 et 2016.

Axe routier stucturant.

b) Entrées du territoire.

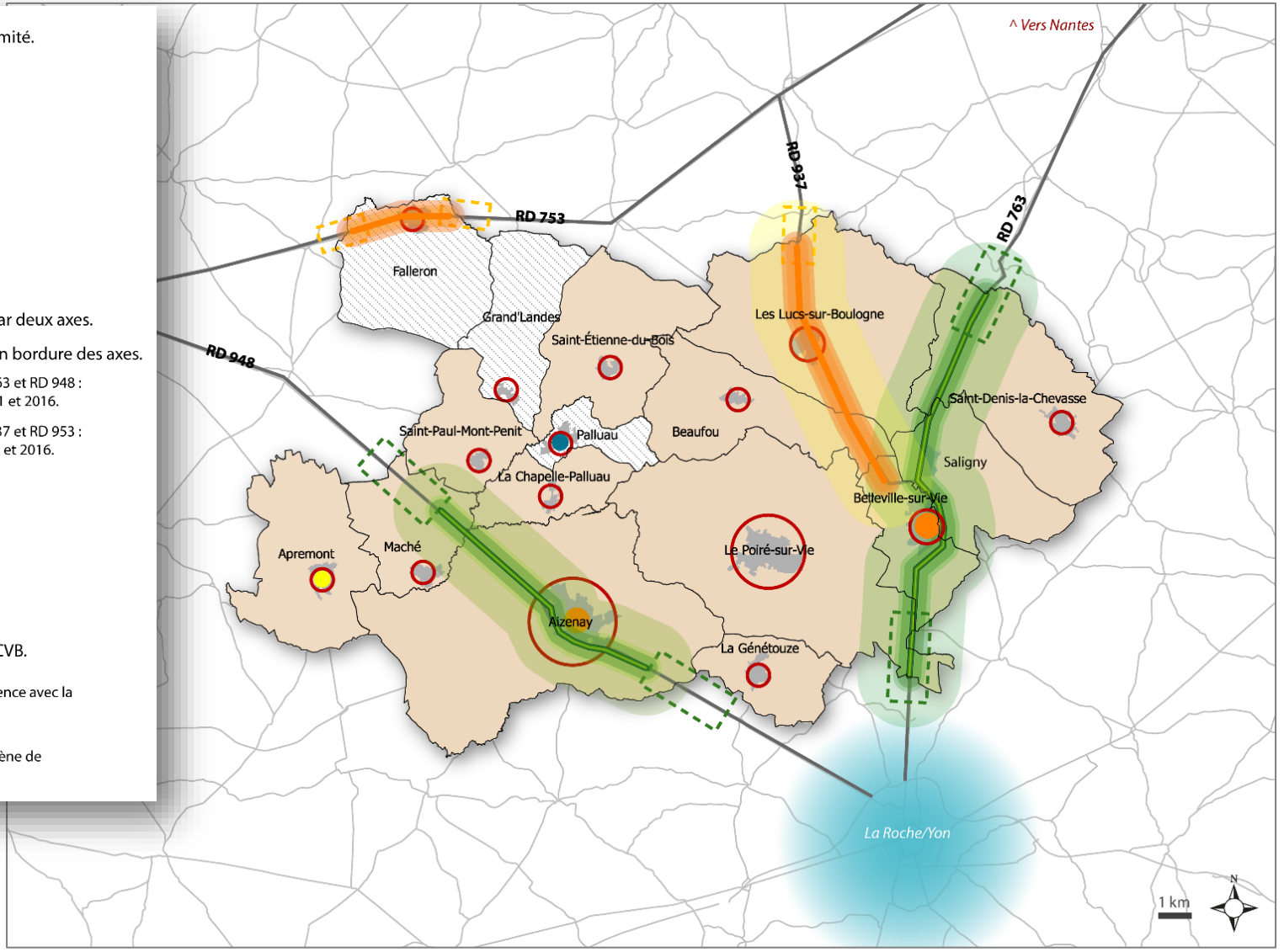
Entrée principale du territoire.

Entrée secondaire.

3. Dynamiques influançant le territoire de la CCVB.

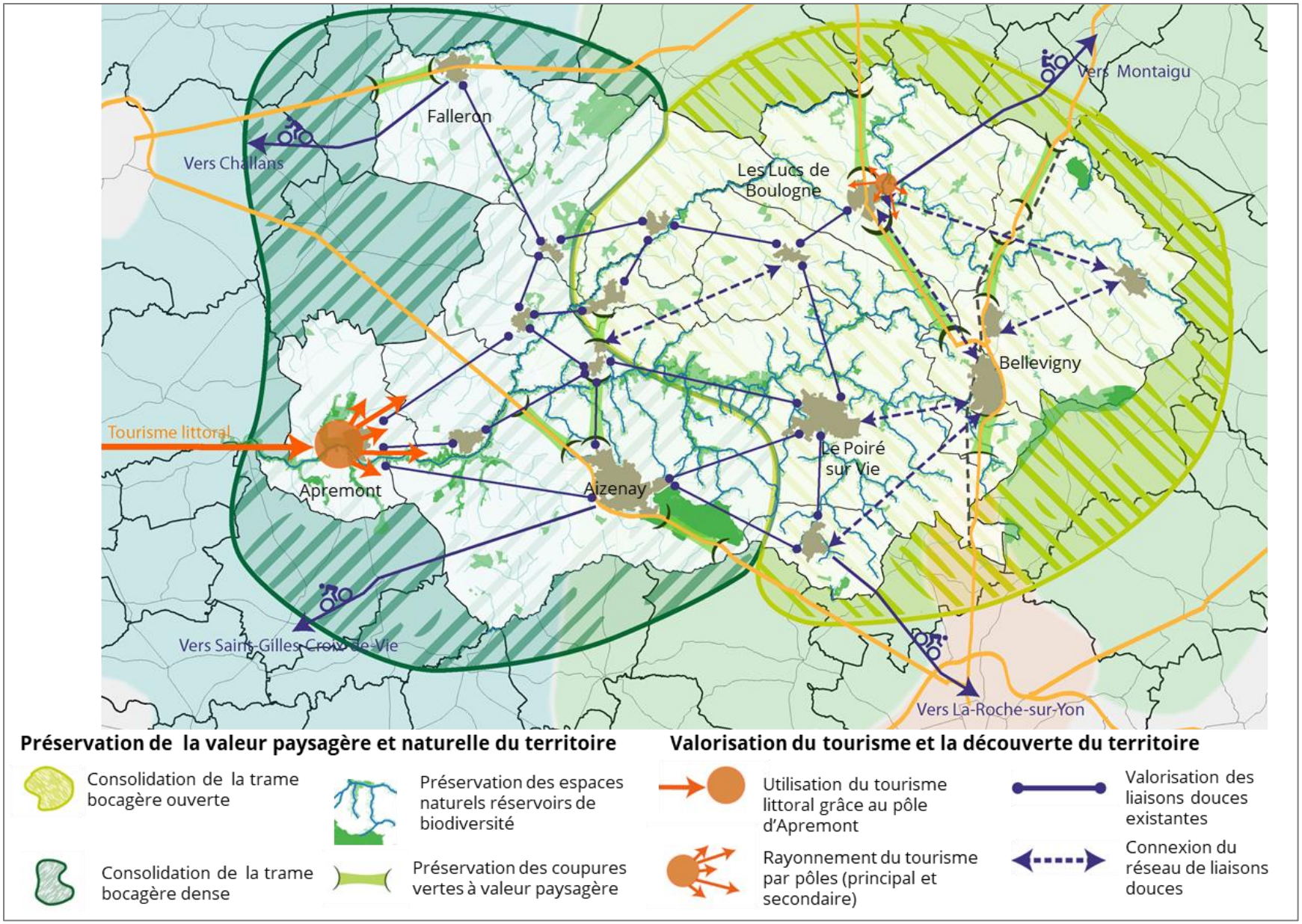
Pôles économiques voisins qui influence avec la dynamique économique interne.

Commune marquée par un phénomène de résidentialisation.



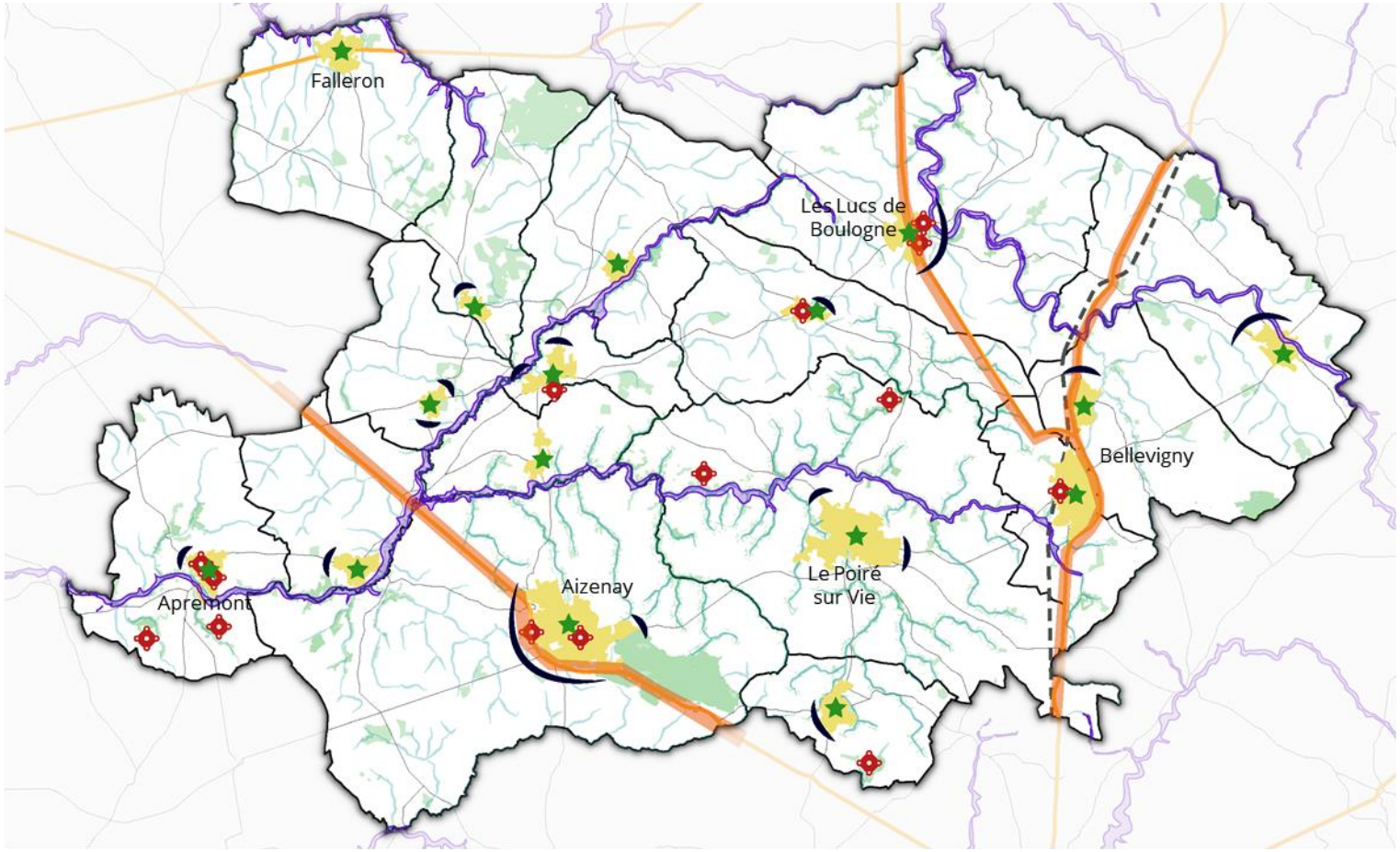
Des valeurs paysagères et naturelles du territoire à mettre en valeur

Constat / Chiffres Clés	Enjeux
• 3 unités paysagères ; • 7 ZNIEFF dont 2 de type 1 liés aux cours d'eau ; • Bocage très dense (plus de 190 ml/ha) et 2 boisements de plus de 400 ha ; • Zones humides à fort enjeu ; • **Ouverture du bocage** brutale en certains points de la plaine / Effacement de certains chemins creux ; • **Espaces naturels vulnérables** face à la pression urbaine de la Roche sur-Yon et dans une moindre mesure du littoral ; • **Connectivité liée au cours d'eau** et aux ripisylves ; • **Réseau de liaisons douces** bien développé ; • Des **boucles à vélos** qui ne sont pas forcément reliées entre les communes ; • **Bâti ancien conservé** dans beaucoup de bourgs et de hameaux ; • Tendance au **regroupement de l'habitat** et au renforcement des bourgs (proximité, équipements…) ; • **Développement d'habitat pavillonnaire** en front urbain ; • **Construction linéaire** de zones d'activités et d'habitations ; • Une **offre touristique concentrée** sur un pôle ; • Un tourisme lié à la nature et aux mobilités douces ; • Des **offices de tourisme dans le Sud** du territoire ; • Un **rayonnement** de l'offre touristique difficile.	• Conservation de la **densité et homogénéité du bocage**, structure et caractère du paysage local ; • Protection des **réservoirs de biodiversité** et consolidation des **continuités existantes ;** • **Préservation** des zones humides, des cours d'eau et leurs champs d'expansion des crues, des haies et de **tout élément jouant un rôle dans la régulation des ruissellements** sur l'ensemble du territoire ; • Intégration du **nouveau bâti en front urbain** au paysage et à la structure des centre-bourg ; • Limitation / Organisation de **l'étalement des zones d'activités ;** • Préservation **des coupures vertes** à valeur paysagère et des **points de vue** sur les grands paysages ; • **Rayonnement du tourisme** sur l'ensemble du territoire grâce au tourisme vert ; • Pérennisation des espaces naturels, agricoles et forestiers en lien avec **le tourisme de nature ;** • Valorisation des **liaisons douces existantes et mise en valeur des chemins de randonnées** existants pour faire découvrir le patrimoine naturel du territoire ; • Développement des **connexions intercommunales** entre les sentiers cyclables et pédestres existants à travers le maillage de chemins creux existants et les nouveaux projets.


Falleron
Vers Challans
Les Lucs de Boulogne
Vers Montaigu
Bellevigny
Tourisme littoral
Apremont
Aizenay
Le Poiré sur Vie
Vers Saint-Gilles-Croix-de-Vie
Vers La-Roche-sur-Yon
Préservation de la valeur paysagère et naturelle du territoire
Consolidation de la trame bocagère ouverte
Consolidation de la trame bocagère dense
Préservation des espaces naturels réservoirs de biodiversité
Préservation des coupures vertes à valeur paysagère
Valorisation du tourisme et la découverte du territoire
Utilisation du tourisme littoral grâce au pôle d'Apremont
Rayonnement du tourisme par pôles (principal et secondaire)
Valorisation des liaisons douces existantes
Connexion du réseau de liaisons douces

Des composantes patrimoniales et intrinsèques du territoire à prendre en compte

Constat / Chiffres Clés	Enjeux
• 14 Monuments Historiques répartis sur 8 communes ; • 5 Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) sur Apremont ; • 2 typologies d'architecture entre littoral et bocage vendéen ; • 5 risques naturels ; • 11 communes ayant un atlas des zones inondables ; • 2 PAPI sur Saint Denis la Chevasse et Apremont ; • 2 risques technologiques ; • 3 axes à risques de TMD et des nuisances sonores associées ; • 1 site BASOL et 163 sites BASIAS ; • Peu de risques majeurs sur le territoire **;** • **Nombreux espaces végétalisés** répartis sur l'ensemble du territoire ; • Réseau de liaisons douces important ; • Patrimoine remarquable et vernaculaire riches mais dispersé et peu valorisé ; • Des **identités architecturales typiques** du bocage vendéen et du rétro-littoral ; • Présence de certaines **entrées de ville peu qualitatives ;** • Des **fronts urbains** mal intégrés ; • **Banalisation du bâti** de plus en plus importante ; • Un risque d'inondation peu considéré.	• Valorisation des éléments patrimoniaux / identitaires du territoire tout en permettant la création et l'innovation architecturale et urbaine, patrimoine de demain Intégration **du patrimoine bâti et naturel** dans les projets pour pérenniser et valoriser les identités locales ; • Maintien de **l'architecture locale** pour lutter contre la banalisation ; • Intégration **des cônes de vue** sur les centres bourgs et grands paysages ; • Valorisation **des entrées de ville** et plus généralement **des limites entre l'urbain et les espaces naturels et agricoles** (lisières urbaines/ fonts urbains) ; • **Poursuite du développement de la nature en ville** dans la mesure du possible en **bordure de cours d'eau** pour restaurer les continuités écologiques liées aux vallées ou au **niveau des entrées de village/ville** pour un traitement qualitatif des limites d'urbanisation ; • Prise en compte des nuisances et risques technologiques liés aux routes ; • Prise en compte des risques naturels.



Mise en valeur des espaces de nature en ville existants

Attention particulières à porter à la qualité paysagères des entrées de bourg et des franges urbaines

Prise en compte des nuisances et risques technologiques liés aux routes et voie ferrée

Préservation des centre-bourg et de leur patrimoine bâti

Mise en valeur de l'identité du territoire par ses spécificités

Prise en compte des risques naturels

Une sobriété territoriale et une performance énergétique à mettre en place sur le territoire

Constat / Chiffres Clés	Enjeux
• + 0,8°C de l'année la plus chaude (2011 sur la moyenne des 15 dernières années – 2000-2015) ; • 2 périodes de sècheresses avec des répercussions sur le monde agricole et la santé publique (sur la période 2000-2015) ; • + 2,5°C d'ici 2100 (prévision) ; • 25 STEP dont 3 sur Bellevigny ; • Plusieurs communes ne pouvant pas assurer l'augmentation de la population sous 10 ans en l'état actuel des STEP ; • Des assainissements non collectifs peu conforme (23 % ex- Pays de Palluau / 28% ex-Pays Vie et Boulogne - 2016) ; • Importantes ressources en eau potable grâce au lac d'Apremont ; • Un réseau de distribution d'eau performant ; • Un potentiel en ressources minérales et forestières ; • Un réseau de liaisons douces qui favorise les modes actifs ; • Besoin important de recourir à la voiture ; • Une offre de transport en commun, hors ferroviaire, très limitée ; • Importance de la production de bois d'œuvre ; • Logements ou formes urbaines souvent énergivores ; • Peu de valorisation des déchets inertes ; • Risque de pollution et de raréfaction de la ressource en eau sur le territoire ; • Des énergies renouvelables existantes sur le territoire mais un potentiel en ENR encore peu exploité.	• Protection / Préservation et consolidation **des ressources en eau potable ;** • Economie des ressources en eau (consommation moindre) ; • **Multiplication des alternatives à la voiture ;** • Anticipation de la **construction de formes urbaines peu consommatrices en énergie ;** • Prendre en compte les besoins en termes d'exploitation forestière, notamment en ce qui concerne les infrastructures ; • Valorisation **de l'utilisation de matériaux locaux** (carrières…) et bio-ressourcés ; • Exploitation du **potentiel en énergie renouvelable** sur le territoire.

II. Les perspectives d'évolutions et choix retenus dans le cadre du PADD

La définition du projet de territoire s'est appuyée sur une réflexion prospective menée de manière itérative. Différents scénarios ont eu pour but de poser un certain nombre de questionnements, dont les réponses furent les fondements du PADD futur. À titre d'exemples, les sujets suivants ont été abordés, questionnés et leurs impacts évalués en vue de positionner idéalement le curseur dans les choix de développement :

- *Démographie : quelles perspectives d'ici à 2030 ? Comment répondre aux besoins ?*
- *Attractivité résidentielle et forme urbaine : quelles évolutions anticiper ?*
- *Impacts sur la mobilité : comment les anticiper ?*
- *Potentiel de développement économique : comment le révéler ?*
- *Les capacités de développement : comment se développer de manière responsable, en respectant un équilibre fragile entre activités humaines et préservation des ressources naturelles (espace, eau, air …) ?*
- *Quelle place pour la nature et la biodiversité dans le projet ? Comment intégrer les réflexions liées aux trames vertes et bleues et en faire des éléments du projet plutôt que des contraintes ?*
- *Quels impacts environnementaux du projet ?*
- *Quelles échelles et quelles temporalités ?*

L'attractivité du territoire à laquelle est sujette Vie et Boulogne rend essentielle la maîtrise du développement urbain. Le paysage urbain va évoluer de manière significative : nouvelles formes urbaines, optimisation des zones économiques, mutualisation, etc.
Dans le cadre du PLUi-H, un accompagnement du développement économique et de l'habitat a été privilégié, en même temps qu'un urbanisme durable garant d'une qualité de vie sur le territoire.

2.1. La justification de la structure du PADD retenue

Le PADD du PLUi-H de Vie et Boulogne se structure de telle sorte qu'il :

- Définit les conditions du maintien de l'équilibre territorial actuel (positionnement d'Aizenay et du Poiré-Sur-Vie à l'échelle de l'intercommunalité et vis-à-vis des territoires voisins et complémentarité entre les polarités urbaines motrices et une ruralité vivante.

Il s'agit ici d'affirmer la structure du territoire actuelle qui est en adéquation avec les dispositions contenues dans le SCoT.

- **Les pôles urbains polarisants composés du Poiré-sur-Vie et d'Aizenay :**

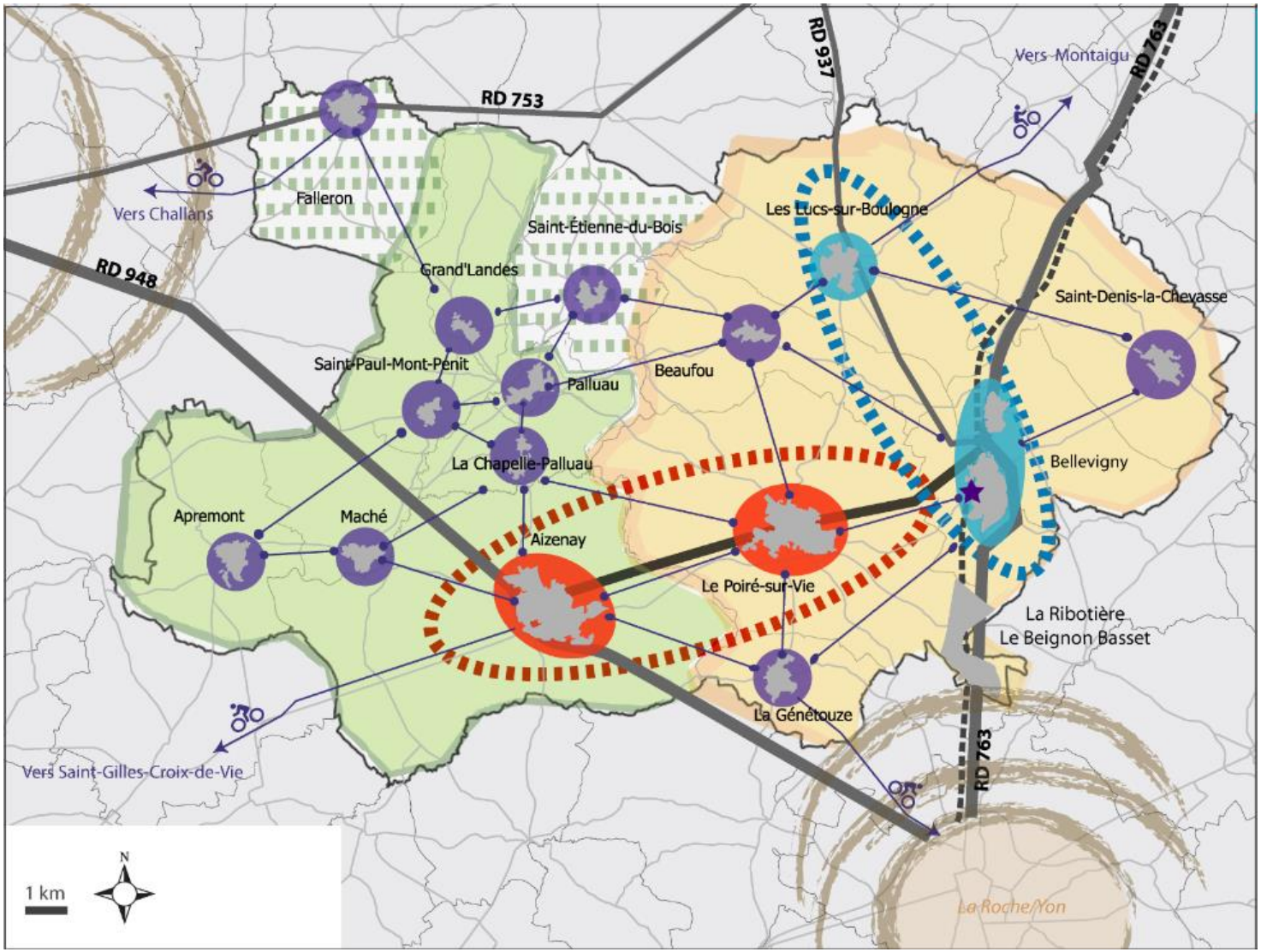
Ces deux communes sont les pôles moteurs du développement du territoire. À elles deux, Aizenay et Le Poiré-sur-Vie regroupent la moitié des emplois et plus de 40% des constructions des nouveaux logements. Leur rayonnement et leur attractivité sont à conforter. Le PLUi-H prévoit des objectifs différenciés plus ambitieux pour Aizenay et Le Poiré-sur-Vie en termes d'accueil de population, de formes urbaines, de densité, de mixité sociale, etc. Par ailleurs, Aizenay et Le Poiré-sur-Vie accueilleront de manière préférentielle les équipements et services d'intérêt communautaire.

- **Les pôles urbains intermédiaires composés de Bellevigny et des Lucs-sur-Boulogne :**

Bellevigny et Les Lucs-sur-Boulogne ont un rôle de pôle relais dans l'accueil de la population, l'implantation préférentielle des équipements, services et commerces. Ces communes sont un maillon important dans l'équilibre du territoire, c'est pourquoi le PLUi-H prévoit des objectifs différenciés entre les communes intermédiaires et les communes de proximité.

- **Les pôles urbains de proximité composés de Saint-Paul-Mont-Penit, La Genétouze, Falleron, Beaufou, Apremont, Maché, La Chapelle-Palluau, Grand'Landes, Saint-Denis-la-Chevasse, Saint-Etienne-du-Bois, Palluau comme pôles de proximité :**

Les communes de proximité sont attractives et connaissent une croissance démographique importante. Elles ont vocation à poursuivre leur développement en garantissant la vitalité et la pérennité de l'espace rural et agricole. C'est pourquoi, l'intercommunalité prévoit de créer les conditions du maintien et/ou du développement de leurs offres de proximité (logements, commerces, etc.). Ces communes bénéficieront de l'accueil de population ainsi que des activités commerciales et artisanales de proximité.



Extrait de la carte du PADD – Axe I : Conforter l'équilibre du territoire entre ruralité vivante et pôles urbains moteurs.

- Définit le cadre de la politique de l'habitat afin de garantir une diversification de l'offre pour permettre aux ménages résidents et nouveaux ménages d'avoir un parcours résidentiel complet sur l'ensemble du territoire (petits logements, logements seniors, logements locatifs, etc.)

Vie et Boulogne connait une forte attractivité démographique caractérisée par l'arrivée de jeunes ménages et familles. Le territoire doit donc proposer une offre de logements permettant de répondre aux besoins qui s'expriment localement. La Communauté de communes souhaite s'engager vers une répartition équilibrée et cohérente de la production de logements au regard de la hiérarchie urbaine et vers une diversification de l'offre d'habitat.

- Définit le cadre de la stratégie économique structurée autour des pôles d'emplois majeurs (Aizenay et Le-Poiré-sur-Vie) et des grands axes de circulation (axe La Roche-Sur-Yon / Challans et La-Roche-Sur-Yon/ Nantes). Et encadrée par un accompagnement de l'intercommunalité dans le parcours fonciers et immobiliers des entreprises (réserve foncière pour les grandes entreprises, nouvelles zones économiques pour l'accueil des entreprises, etc.)

L'économie de Vie et Boulogne est dynamique, mais le territoire est cependant marqué par un phénomène de résidentialisation. Certaines communes se résidentialisent de manière importante. Dans ce contexte, la Communauté de communes souhaite affirmer une stratégie de développement volontariste pour permettre aux habitants de Vie et Boulogne de travailler sur le territoire où ils résident et de ne pas devenir une cité dortoir.

- Définit, la mise en valeur et la préservation du cadre de vie dans toutes ces composantes : naturelles (grands paysages, paysages ordinaires, espaces de nature en ville) patrimoniales (patrimoine bâti, petit patrimoine), animation des centres-bourgs (commerces et services de proximité, équipements), gestion des risques et des nuisances auprès de la population.

Fil rouge conducteur des orientations du PADD, le cadre de vie est mis en avant de manière transversale. La préservation du cadre de vie des habitants est un enjeu majeur pour la Communauté de communes.

Les notions d'équilibre et de complémentarité guident le projet de développement de l'intercommunalité. Les objectifs en termes de production de logements, de densité, de localisation préférentielle des équipements et des services et de consommation d'espace ont été adaptés en lien avec l'armature du territoire et les particularités du territoire.

Le PADD du PLUi-H de Vie et Boulogne s'articule autour de 3 axes traitant des enjeux évoqués en introduction. Ces chapitres sont déclinés par objectifs clefs.

Axe 1- Conforter l'équilibre du territoire entre ruralité vivante et pôles urbains moteurs

1.1. Un équilibre territorial à conforter

Afin de conforter le positionnement de Vie et Boulogne entre les deux agglomérations de la Roche-Sur-Yon et de Challans, la Communauté de communes souhaite maintenir la hiérarchie urbaine actuelle explicitée précédemment. Cette armature urbaine est définie en lien avec le poids démographique, de l'emploi et de l'offre de services et d'équipements de chaque commune. Cette structuration permet d'être cohérent avec les capacités d'accueil respectives de chaque commune (capacité des réseaux et maintien d'une offre d'équipements et de services) et avec celle explicitée dans le SCoT Yon et Vie.

1.2 Un développement urbain à maîtriser en tenant compte des particularités de Vie et Boulogne

Le scénario démographique retenu, couplé à la volonté de réduire la consommation foncière observée ces dernières années, permet la définition d'un objectif de modération de la consommation d'espace fixé à **366 hectares entre mi-2018 (débat du PADD) et 2030 (11,5 années) soit 32 hectares par an.**

Cette enveloppe globale se répartie de la manière suivante :

- Autour d'1/3 de la consommation d'espace sera destiné **au développement économique soit environ 131 ha.**
- Autour de 2/3 de la consommation d'espace sera destiné **au développement de l'habitat et aux équipements soit environ 235 ha.**

Le détail du calcul de cet objectif est fourni au sein du présent rapport de présentation (« 2. Le scénario de développement et de consommation d'espace à vocation habitat/équipement et économie »).

NB : cet objectif de modération de la consommation d'espace intègre l'ensemble des secteurs dits de « projet », qu'ils soient situés en extension ou au sein des enveloppes urbaines.

Par ailleurs, ce scénario quantitatif doit être ventilé au regard de l'équilibre basé sur la structuration urbaine. Le PADD exprime donc des objectifs de densité (brut) propres à chaque niveau de l'armature urbaine du territoire. Ils sont compris **entre 18 et 26 logements par hectare**. Ces objectifs de densité différenciés doivent permettre de répondre aux enjeux d'accueil de populations diversifiées, de réduction de la consommation d'espace et d'affirmation du statut des différentes polarités identifiées ci-avant. La graduation des objectifs s'appuie sur plusieurs éléments :

- Les densités minimales prescrites par le SCoT-Yon-et-Vie ;
- Les opérations en cours d'aménagement durant l'élaboration du document. L'antériorité de la programmation de ces opérations ne répond pas aux objectifs que l'intercommunalité s'est fixé. Cependant, ces « coups partis » ont été compensés avec les nouveaux sites de projet quand cela était nécessaire.
- Le contexte urbain et paysager du site : certains sites, bien que stratégiques pour accueillir de l'habitat, comportaient des contraintes diverses (topographie, accès, multiples propriétaires, secteur d'intérêt patrimoniale, etc.). La densité a donc été adaptée pour tenir compte de la réalité du terrain et de son environnement.

Au final, l'ensemble des secteurs de projets reflètent les caractéristiques du territoire. Certains sites de projets s'inscrivent dans une intensité urbaine forte (densité à 40log/ha et plus) et d'autres dans une intensité plus modérée, caractéristique du tissu rural présent sur de nombreuses communes de l'intercommunalité.

Afin d'atteindre l'objectif de maîtrise du développement, la consommation d'espace devra tendre vers 30 % au sein de l'enveloppe urbaine. Cette volonté s'accompagne d'un travail fin d'analyse des potentialités au sein des centres bourgs afin de mobiliser prioritairement les délaissés urbains, les friches ou les fonds de jardins avant toute ouverture à l'urbanisation. La répartition entre le potentiel au sein de l'enveloppe urbaine et le potentiel en extension s'adapte ainsi à l'environnement de chaque commune.

1.3 Une ruralité dynamique et attractive dans un écrin éco-paysager préservé

La notion de dynamisme à l'échelle des communes s'entend également comme l'affirmation du rôle du bourg prioritairement au développement de villages, hameaux, voire des formes urbaines non caractérisées. Dans tous les cas, ces formes urbaines hors bourgs, dont la sélection répond à des critères précis, ne sauraient faire l'objet d'extension dans un triple objectif de :

- Modération de la consommation d'espace et du phénomène de mitage ;
- Limitation du risque de « dilution » de la centralité et donc de la difficulté toujours plus grande à viser un urbanisme durable (mobilité alternative, animation urbaine, investissement dans des équipements structurants (réseaux…) ;
- Limitation des nuisances réciproques entre activité agricole et espaces habités.

De plus, les paysages au travers de l'identification de la Trame Verte et Bleue du territoire participent grandement à l'attractivité du territoire. Vie et Boulogne affiche clairement son ambition de préservation des milieux naturels (paysages bocagers, boisements, continuités hydrauliques, etc.) et porte également une attention sur les milieux plus ordinaires mais qui nécessitent une protection accrue tels que les zones humides, les lisières urbaines ou encore les espaces de nature en ville.



Vallée de la Vie



Cours d'eau traversant les Lucs sur Boulogne

1.4 Les mobilités et la qualité de vie aux services du territoire des habitants

Bien que la mobilité s'organise principalement autour de l'usage de la voiture, caractéristique d'un territoire périurbain et rural où l'offre de transport alternatif ne répond pas à l'ensemble des besoins, le projet de territoire s'engage à accompagner l'évolution de l'organisation des déplacements vers une mobilité durable, en s'appuyant sur la valorisation des initiatives locales (transport à la demande, itinéraires doux, covoiturage….) qui concourent à développer et à encourager de nouvelles solutions de mobilité alternative à l'autosolisme.

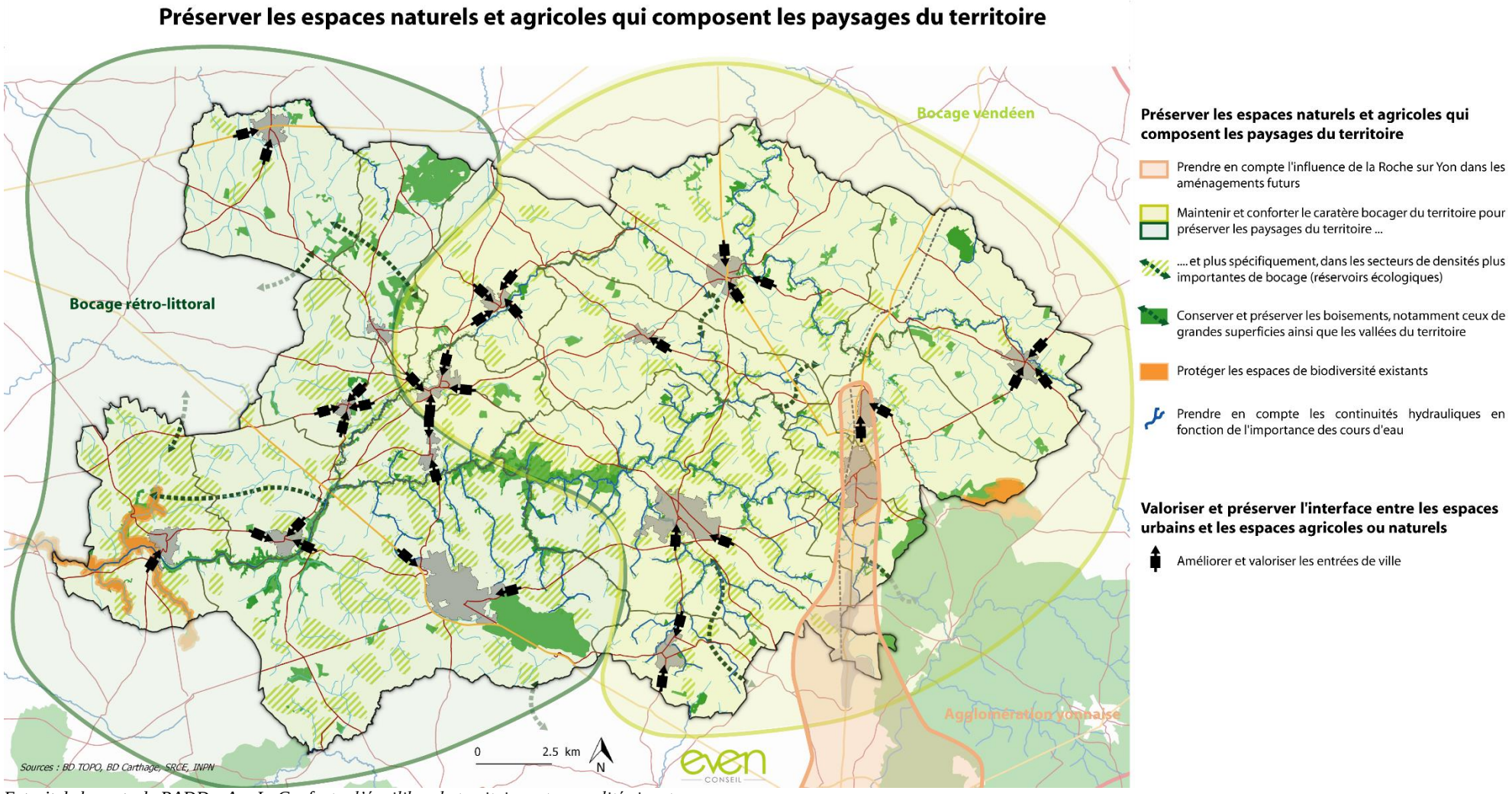
En plus des mobilités, les élus souhaitent apporter une qualité de vie aux habitants en s'appuyant sur le déploiement du très haut-débit et des équipements publics exemplaires d'un urbanisme durable (mutualisation des espaces, gestion des eaux pluviales, traitement architectural innovant, performances énergétiques).

1.5 Tendre vers une sobriété territoriale forte et un développement durable du territoire.

La Communauté de communes a conscience des enjeux liés aux ressources du territoire pour tendre vers un territoire énergétiquement autonome. Ainsi, certaines orientations font référence au développement des énergies renouvelables tout en gardant en tête les capacités et les enjeux environnementaux liés au territoire.

De plus, dans un respect des capacités des ressources du territoire, la Communauté de communes souhaite se développer en préservant autant que possible les ressources locales. En effet, Vie et Boulogne dispose d'une diversité de ressources liées aux boisements, aux haies mais également à la richesse de son sous-sol (carrière). Ces éléments seront développés au sein du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration.

Enfin, sur le territoire communal, de nombreux risques naturels et technologiques existent, tout en étant relativement peu impactant pour la population (hors risque inondation). Ainsi, leur prise en compte et leur anticipation face aux changements climatiques sont des points qui ont été mis en avant dans cette partie du PADD.



Extrait de la carte du PADD – Axe I : Conforter l'équilibre du territoire entre ruralité vivante et pôles urbains moteurs.

Axe 2 - Une diversification de la production de logements : une réponse pour un développement équilibré du territoire.

2.1 Encadrer l'attractivité démographique du territoire.

A travers son PADD, Vie et Boulogne affirme la poursuite d'une dynamique démographique non démentie depuis des décennies. La Communauté de communes connait en effet depuis les années 1999 une accélération de sa croissance liée notamment à sa situation géographique aux portes de l'agglomération Yonnaise (**+2,5 % / an entre 1999 et 2013**). Cette accélération est marquée par l'arrivée importante de nouveaux ménages sur le territoire. Les communes ont investi chacun à leur niveau pour avoir la capacité d'accueillir la population (réseaux, équipements, etc.).

Le développement démographique du département de La Vendée et du Pays Yon et Vie est un des plus importants au niveau national. Stable depuis les années 80, la part de la population du Pays Yon-et-Vie par rapport à celle du département est de 19 %. Le maintien du poids démographique du Pays dans le département est la base de la construction du scénario démographique.

Aussi, le PADD, tenant compte de ces dynamiques et en adéquation avec les dispositions du SCoT, fixe un objectif global plus raisonné que le rythme de la décennie passée → **1,5% / an sur la période 2020 – 2030, soit une population estimée en 2030 à hauteur de 55 000 habitants** (NB : près de 43 349 habitants au dernier recensement INSEE).

NB : Les éléments prospectifs contenus dans le PLUi-H sont mesurés sur une période allant du 17/07/2018 (Suite au débat du PADD en juillet 2018) jusqu'au 01/01/2030 soit 11,5 années. Dans les faits, le PLUi-H entrant en vigueur en 2021 est calibré pour « vivre » 10 années. L'applicabilité du projet dès son débat est un choix politique qui a pour but d'éviter des opérations incompatibles avec les orientations et les objectifs et qui viendraient « fausser » le projet débattu. Un décompte des opérations majeures est réalisé afin de justifier le respect des objectifs durant la période entre le débat du PADD et avant l'arrêt du projet.

Un objectif global annuel de production d'environ 530 logements (environ 450 en logements neufs et environ 80 en renouvellement urbain) est fixé par le PADD en vue d'atteindre l'objectif démographique évoqué ci-avant. Le détail du calcul permettant la définition de cet objectif est fourni au sein du présent rapport de présentation (« 2. Le scénario de développement et de consommation d'espace à vocation habitat »).

2.2 Adapter le parc de logements aux trajectoires résidentielles

La production d'une offre de logements supplémentaires s'inscrira dans une logique de diversification des produits afin de favoriser un parcours résidentiel complet, de la décohabitation jusqu'au vieillissement avancé, et en envisageant des parcours de vie de moins en moins linéaires (séparation, recomposition familiale, perte d'emploi, etc.). C'est pourquoi plusieurs leviers d'action sont mis en place dans le cadre de la politique de l'habitat :

- Favoriser les parcours résidentiels choisis à travers la production ou le développement de logements adaptés en typologie, forme, localisation et prix à des demandes diverses qui conjuguent à la fois les aspirations des ménages et les impératifs de développement durable ;
- Répondre de manière adaptée à la diversité des communes : aux besoins en petits logements, au développement du locatif social, au vieillissement de la population, au marché immobilier, etc. ;
- Produire du logement social à hauteur d'au moins 15 % sur l'ensemble des communes, soit une production entre 776 et 914 logements à l'horizon 2030.

2.3 Rechercher un équilibre entre la production de logements en renouvellement urbain et en extension urbaine

Au regard des dernières années, Vie et Boulogne fait face à un double constat : **une croissance démographique soutenue** (+ 8090 habitants entre 2006 et 2016), et une **consommation foncière importante liée à l'habitat** (632 hectares de terres consommées, extension et enveloppe urbaine confondues, entre 2001 et 2018, cf. diagnostic). Sur la base de ce double constat, Vie et Boulogne fait le choix d'une politique de l'habitat dynamique tout autant que vigilante sur la consommation foncière avec :

- Une répartition équilibrée de la production de logements entre les communes en privilégiant une implantation au sein des enveloppes urbaines. Pour se donner les moyens, une politique foncière volontariste sera menée mobilisant un panel d'outils (droits de préemption, OAP, POA, OPAH, etc.) ;

- Une production de logements qui met l'accent sur la densification, la production en renouvellement urbain ou dans le tissu existant. L'objectif étant de réduire la part de production neuve en extension, le territoire s'est fixé une production de logements minimale de 30 % au sein de l'enveloppe urbaine.

- La mise en place d'une politique de renouvellement urbain ambitieuse avec la relance de l'outil OPAH sur l'ensemble du territoire. Cet outil complémentaire s'ajoute au travail réalisé sur le référentiel foncier.

2.4 Préserver le cadre de vie des habitants

La préservation du cadre de vie des habitants est un enjeu majeur pour la Communauté de communes. Elle passe par la valorisation des espaces de nature en ville ainsi que la préservation de l'identité architecturale du territoire.

En effet, la Communauté de communes Vie et Boulogne a conscience de son potentiel d'attractivité lié aux espaces de nature en ville qui sont actuellement très nombreux et présents dans tous les centre-bourgs.

Enfin, la Communauté de communes souhaite aussi mettre en avant les éléments patrimoniaux de son territoire qui valorisent son cadre de vie et qui participent au tourisme vert.

Axe 3 - Une dynamique économique qui s'appuie sur les fondamentaux de l'économique de Vie et Boulogne

L'économie de Vie et Boulogne est dynamique, mais le territoire est marqué par un phénomène de résidentialisation. Dans ce contexte, la Communauté de communes souhaite affirmer une stratégie de développement volontariste pour permettre aux habitants de Vie et Boulogne de travailler sur le territoire où ils résident. Cette stratégie se décline autour de 3 grands objectifs.

3.1 Les axes routiers piliers du maillage économique

Tout comme la structuration urbaine, le maillage économique se dessine naturellement. Il se structure autour des grands axes de circulation du territoire :

- L'axe La Roche sur Yon / Nantes : axe primaire à conforter/ axe dynamique ;
- L'axe La Roche sur Yon / Challans : axe important à développer en lien avec le projet de la 2x2 voies qui traverse les communes de Aizenay et de Maché ;
- Développer l'axe Challans / Montaigu : axe en devenir à développer autour de la commune de Falleron.

Afin de bénéficier d'une bonne accessibilité et d'une bonne visibilité les entreprises privilégient une localisation le long des axes routiers. Ainsi la Communauté de communes souhaite poursuivre et accompagner le développement économique en ce sens. Cependant, la CCVB souhaite limiter les phénomènes de linéarité dans l'aménagement économique. Le développement le long des axes structurants est donc également prévu en épaisseur de la manière suivante :

- Réorganisation des zones d'activité existantes : optimisation des espaces sous-utilisés, incitation à la mutualisation des équipements et des aménagements, etc… ;
- Accompagnement des entreprises dans leur parcours foncier et immobilier ;
- Positionnement des réserves foncières en continuité des zones existantes ou le long des grands axes de circulation du territoire.

L'enjeu à travers la déclinaison de cette stratégie de développement est de tendre vers une modération de la consommation d'espace agricole et naturelle tout en restant compétitif en termes d'accueil des entreprises et d'offre d'emplois.

3.2 Renforcer la diversité économique de Vie et Boulogne

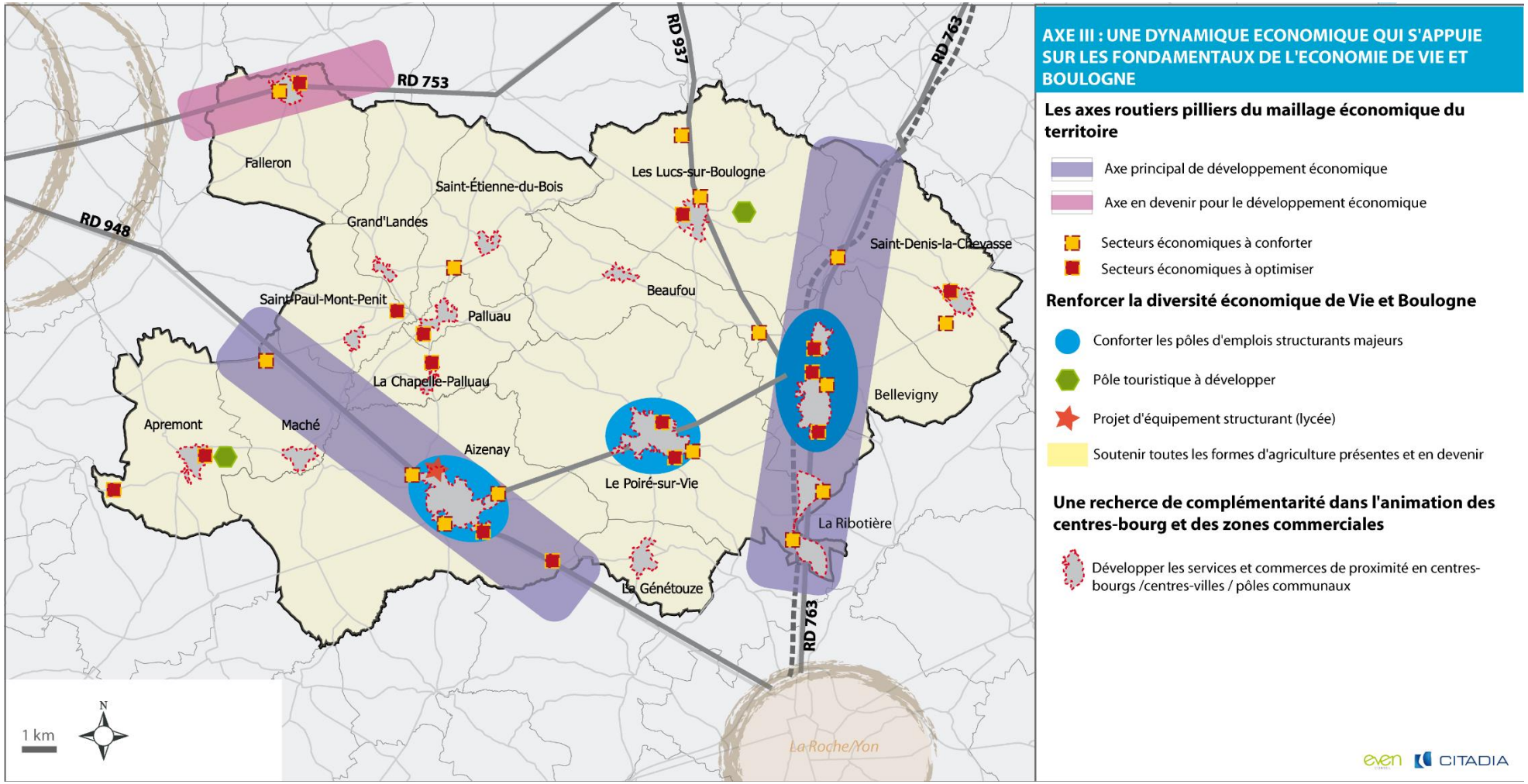
L'économie de Vie et Boulogne se distingue du reste de La Vendée par sa diversité. Elle se démarque par une part plus importante d'industrie et d'artisanat, en plus d'activités de services et de commerces. Maintenir une offre d'emploi sur les trois grands secteurs d'activité est important pour répondre au phénomène de résidentialisation : emplois primaires avec l'agriculture et la sylviculture, emplois secondaires avec l'implantation des grandes entreprises industrielles et le développement du tissu artisanal local, l'emploi tertiaire avec le développement du tourisme vert et le maintien des emplois de services et de commerces dans les pôles urbains.

3.3 Une recherche de complémentarité dans l'offre commerciale des centres-bourgs et des zones commerciales.

Le positionnement entre les pôles urbains de Challans et de La Roche-sur-Yon joue un rôle prépondérant dans la dynamique commerciale de Vie et Boulogne. Les pôles commerciaux internes d'Aizenay et de Bellevigny offrent une gamme de commerces intermédiaires quand ceux de La Roche et de Challans offrent des commerces de gamme supérieure à quelques kilomètres. Dotée d'un tissu commercial périphérique suffisant concentré sur quelques communes, la Communauté de communes souhaite maintenir les zones commerciales existantes et ne pas créer de nouvelle zone. La priorité est donnée à une offre commerciale de proximité pour favoriser l'animation des centres bourgs. En compatibilité avec les SCoT Yon-et-Vie, les zones commerciales périphériques sont les suivantes :

- Le Pas du Loup (Aizenay),
- Les Chaumes (Le Poiré sur Vie),
- Atl'anVie (Bellevigny),
- Rond-point de la Vendée (Les Lucs sur Boulogne).

En complément de la stratégie économique retranscrite dans le PADD, l'intercommunalité a lancé une étude sur l'optimisation foncière des Zones d'Activité Economique (ZAE) qui porte sur la mutualisation des espaces, leur fonctionnalité, leur organisation ou encore leur animation.



Extrait de la carte du PADD – Axe III : Une dynamique économique qui s'appuie sur les fondamentaux de l'économique de Vie et Boulogne

2.2. La maîtrise du développement urbain, la porte d'entrée de la construction du projet

Eléments de cadrage : SCoT

NB : Le SCoT Yon-et-Vie a fait l'objet d'une procédure de révision afin de mettre en concordance le périmètre d'application du document avec le périmètre de la nouvelle intercommunalité de Vie et Boulogne. Depuis le 1er janvier 2017 l'ancienne Communauté de communes du Pays de Palluau (à l'exception de Saint-Christophe du Ligneron) et l'ancienne Communauté de communes Vie et Boulogne forme la nouvelle intercommunalité de Vie et Boulogne.

Les objectifs et les orientations à l'échelle du Pays restent les mêmes que ceux du SCoT initialement approuvé le 13 décembre 2016.

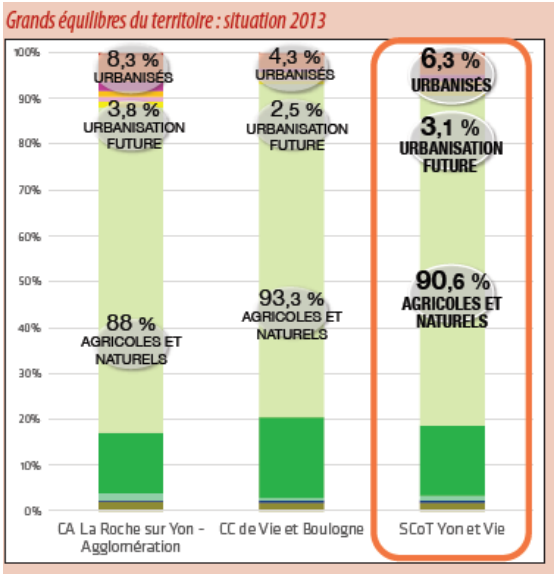
La procédure de révision a été arrêtée le 6 juin 2019. Les orientations du SCoT sont applicables depuis le 11 février 2020.

Le PLUi-H ayant débuté avant la procédure de révision, les orientations et les objectifs chiffrés (production de logements, consommation d'espace, armature urbaine etc.) ont été élargis au nouveau périmètre par anticipation. Des échanges avec le syndicat mixte sur cette adaptation ont eu lieu afin de permettre aux deux documents de se construire en parallèle et de garantir le rapport de compatibilité du PLUi-H.

Le SCoT affiche un étalement urbain limité. Cette limitation se fonde sur deux objectifs principaux :

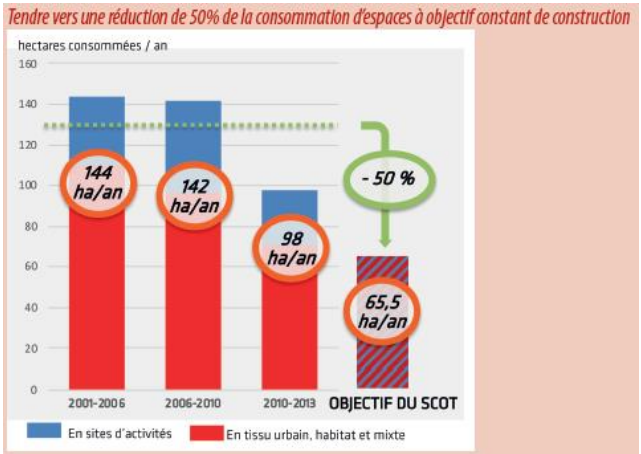
- **Le maintien des grands équilibres du territoire et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers** en maintenant une part minimale de ces espaces à l'échelle du Pays de 90 %.

Extrait du DOO du SCoT.



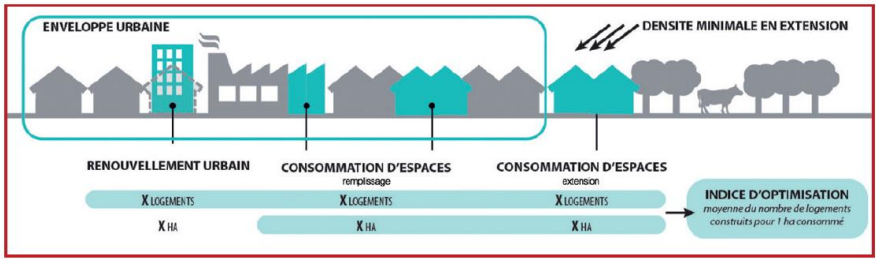
- **L'objectif de modération de la consommation d'espace est de tendre vers une diminution par deux des surfaces consommées sur la période de référence 2001-2013 (toutes vocations confondues)**. Une estimation des besoins en foncier est affichée à l'échelle de chaque intercommunalité.

Extrait du DOO du SCoT



en hectare par an	La Roche sur Yon Agglomération	C.C. Vie et Boulogne	SCoT
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation période de référence 2001-2013	75,2	55,8	131
Tendre vers une réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, **soit une consommation moyenne annuelle de**	37,6	27,9	65,5

Le SCoT précise également l'application de la consommation d'espace dans le DOO : *« Urbanisation d'un gisement (dans ou hors enveloppe urbaine). Tout ce qui a été aménagé pendant la période observée est pris en compte : le bâtiment, sa parcelle d'assise, les espaces publics (voiries, stationnements, places, squares, autres espaces publics aménagés ou non liés au quartier…), et les équipements et services nécessaires à la vie du quartier et de la commune (écoles, salles de quartiers, sports, loisirs, commerces…). En milieu urbain et parcs d'activités, les espaces naturels présentant un intérêt économique et à la trame verte et bleue du PLUI ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espace. » (Glossaire du DOO du SCoT)*



D'un point de vue chronologique, ces documents (PLUi-H et SCoT) s'inscrivent dans une temporalité identique. La période de référence des calculs des objectifs chiffrés (consommation d'espace et production de logements) est la période 2001-2013. L'ensemble des calculs sont réalisés à échéance 2030.

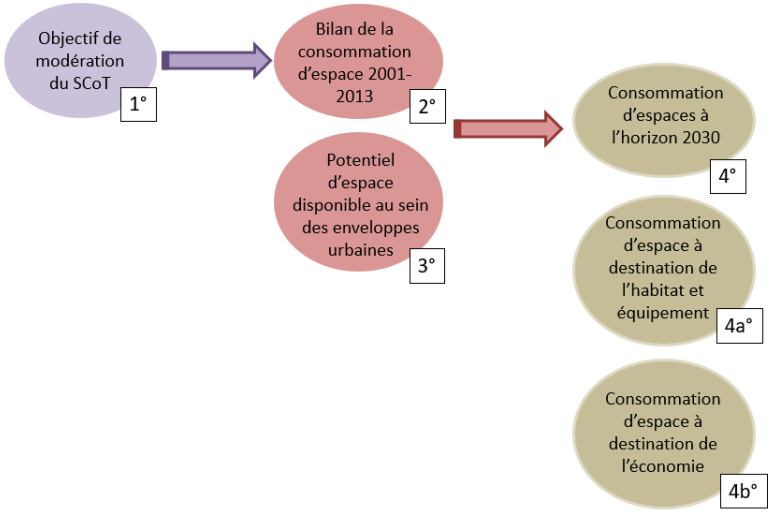
L'année de référence pour les calculs prospectifs du PLUi-H est l'année 2018, date à laquelle le débat du PADD a permis aux communes de Vie et Boulogne d'échanger avec les porteurs de projets d'envergure pour calibrer la programmation des opérations aux orientations retenues.

Tous les projets d'aménagement d'ensemble autorisés depuis 2018 sont comptabilisés dans l'enveloppe de consommation prévue dans le PLUi-H. Ils sont situés au sein de zones à urbaniser ou dans l'enveloppe urbaine et font l'objet d'OAP.

Malgré une période de référence commune (2001-2013) et des éléments méthodologiques basés sur ceux du SCoT, l'étude réalisée à une échelle plus fine, uniquement celle de Vie et Boulogne a abouti à des résultats légèrement plus élevés en termes de consommation d'espace sur la période de référence. **Le SCoT comptabilise 55,8 ha/an quand l'étude de consommation d'espace du PLUi-H comptabilise 57 ha/an. Ce delta de 1,2 ha, ne remet pas en cause les deux études. Des différences d'interprétation, notamment de la photo-aérienne, expliquent ce delta.**

Méthodologie de calcul de la modération de la consommation d'espace à l'horizon 2030.

Volet N°1 : calcul de la répartition des besoins en foncier pour l'habitat et pour l'économie



1°) Tendre vers une réduction par deux de la consommation d'espace passée par rapport à la période de référence 2001-2013.

Afin de répondre à l'objectif du SCoT de réduire par deux la consommation d'espace passée, il a été nécessaire de faire le bilan des espaces consommés sur le territoire sur la période de référence du SCoT (2001-2013).

L'ensemble des cartes sont en annexe du rapport de présentation. La méthodologie est expliquée dans le Tome 2 du présent rapport de présentation.

2°) Bilan de la consommation d'espace passé de référence du SCoT :

Ce sont environ 761 hectares, soit 63,4 ha/an qui ont été consommés toutes vocations confondues, extension et enveloppe urbaines, dont 62 % pour l'habitat, 9 % pour les équipements et 19 % pour les activités.

Sur la période 2001-2013, cela représente une consommation d'espace à destination de l'habitat, des équipements et de l'économie de 684 ha, soit 57 ha / an (hors activité d'extraction et activité agricole).

Ce chiffre de 57 ha / an est le chiffre de référence pour traduire la modération de la consommation d'espace agricole et naturel du projet.

3°) Prioriser l'urbanisation au sein des espaces urbanisés : Evaluer les gisements foncier grâce à un référentiel foncier. L'objectif était d'évaluer le potentiel d'espaces disponibles pour accueillir préférentiellement le développement de l'habitat et de l'économie avant de prévoir toute urbanisation en extension.

L'ensemble des cartes sont en annexe du rapport de présentation. La méthodologie est expliquée dans le Tome 2 du présent rapport de présentation.

Rappel méthodologique :

L'étude du référentiel comprend une analyse sur l'ensemble des bourgs, pôles communaux, villages et hameaux constructibles du PLUi-H ainsi que sur les zones économiques viabilisées.

Un travail fin à l'échelle de la parcelle a été réalisé afin d'obtenir une enveloppe de l'espace disponible pour le projet de PLUi-H.

Les chiffres de l'étude sont en date du débat du PADD pour l'habitat (juillet 2018) et en date de janvier 2018 pour l'économie.

Pour l'habitat :

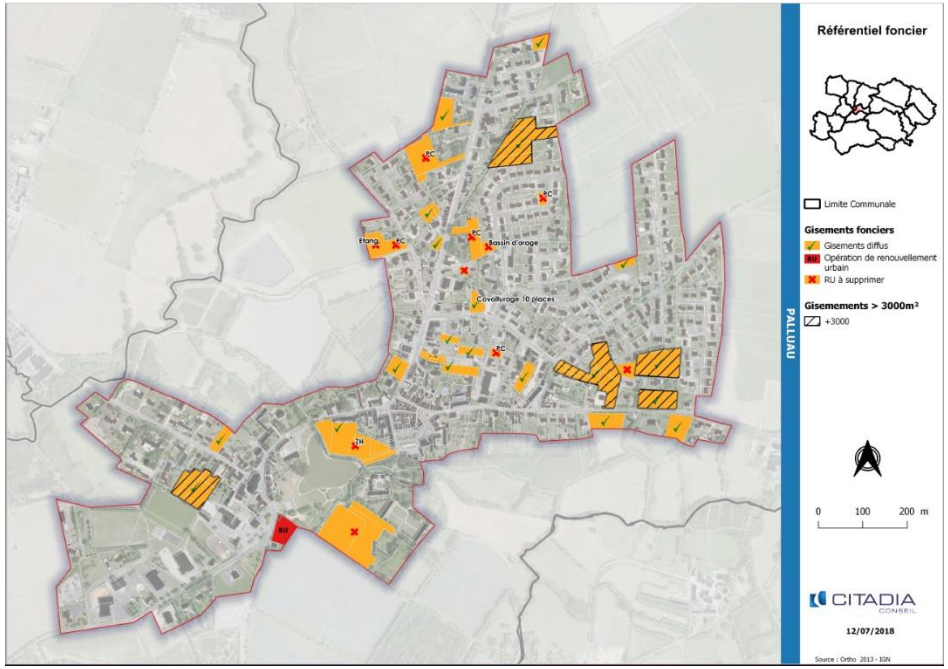
Un travail en plusieurs étapes a été réalisé en mêlant analyse cartographique et échanges avec les communes. **Ce travail a permis de définir un potentiel total de 91 ha en date du débat du PADD.**

Les gisements disponibles ont ensuite été classés en deux catégories :

- les gisements diffus, c'est-à-dire **en dessous de 3000m², sont estimés à 34 ha**. Une pondération de 50% a été appliquée, 17 ha sont donc comptabilisés comme gisement diffus. Cette pondération est liée à la configuration des parcelles dont l'aménagement relève d'une initiative privée de construction dans les fonds de jardin (ex : BIMBY).
- les gisements stratégiques, c'est-à-dire les gisements qui ont un impact sur la capacité d'accueil du territoire. La volonté de maîtriser le développement urbain a incité les élus à retenir un **seuil de 3000m².** Celui-ci a été retenu car les conclusions de l'étude sur le référentiel a mis en avant un nombre considérable de gisements de plus de 3000m². Face à l'attractivité démographique dans un contexte de développement urbain principalement orienté dans les espaces déjà urbanisés, il est apparu nécessaire de retenir cette superficie afin d'encadrer les futurs opérations par des principes d'aménagement et une programmation de logements afin de garantir un respect du cadre de vie des habitants. **Ce potentiel est de 57 ha <u>en date du débat du PADD</u>.**

A noter que lors de la traduction réglementaire, le potentiel de 57 ha de gisements dits « stratégiques » a évolué. La configuration et les caractéristiques des sites mais aussi les réflexions lors de la phase OAP ont fait évoluer les périmètres. Certains gisements n'ont pas fait l'objet d'OAP après visite de terrain, et au contraire, certains secteurs ont été rajoutés**. Au total, ce sont 47 ha de gisements dits « stratégiques » qui sont couverts par des OAP.**

Une disposition règlementaire encadre les gisements de plus de 3000m² non retenus dans le cadre des OAP. Une densité minimale de 15 logements à l'hectare s'appliquera à l'approbation.

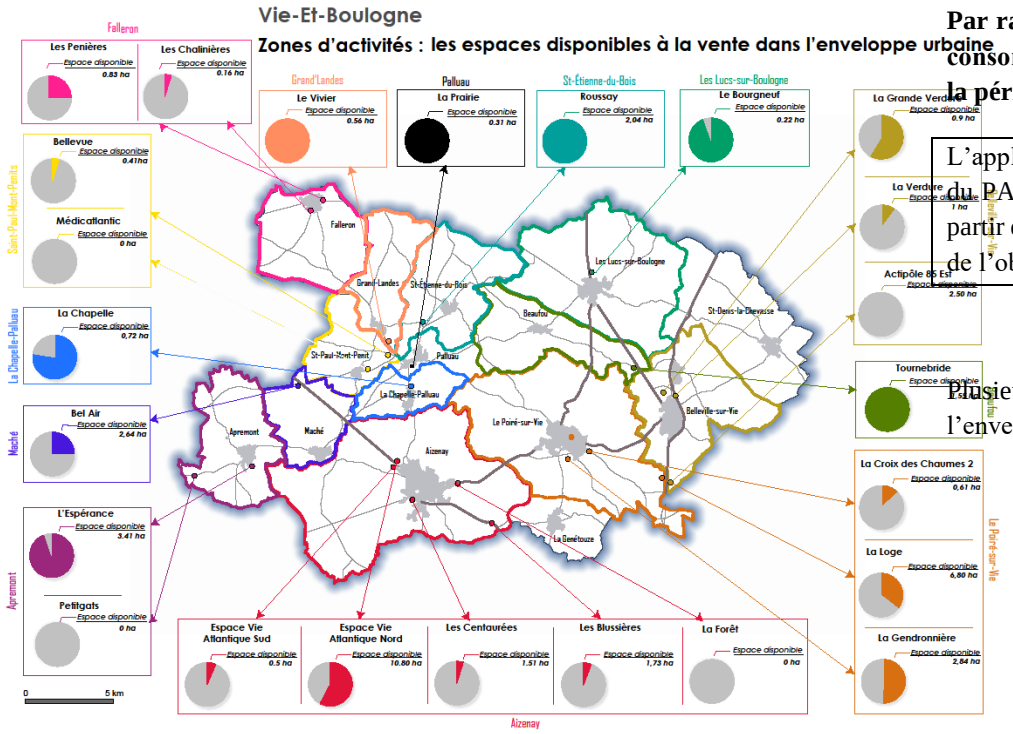


Exemple d'étude du référentiel foncier sur la commune du Palluau

Pour l'économie :

Le territoire a depuis longtemps mis en place une politique foncière pour maitriser le développement économique. Le service économique de Vie et Boulogne a une connaissance très fine des espaces disponibles, en cours de commercialisation et occupés, sur l'ensemble des zones d'activités. Le projet du PLUi-H s'est appuyé sur cette expertise pour faire le bilan des espaces disponibles dans ces zones. Les espaces disponibles recensés correspondent aux terrains viabilisés et commercialisables en janvier 2018.

Au total, ce sont environ 40 ha de gisements fonciers disponibles à la vente au sein des zones économiques qui ont été recensés en date du janvier 2018.



Etude du référentiel foncier des disponibilités au sein des zones économiques - Janvier 2018.

En termes de méthodologie, les gisements fonciers habitat (dans l'enveloppe urbaine et dans les villages) et économie, sont comptabilisés dans l'enveloppe maximale de la consommation d'espace à l'horizon 2030.

4°) Détermination de l'objectif de consommation d'espace global.

Objectif global de 2018 à 2030 de 366 ha, soit 32 hectares par an toutes vocations confondues (espace en extension et espace disponible dans l'enveloppe urbaine et village), soit 366 hectares sur la période mi-2018-2030.

Par rapport à la période passée cela représente une réduction de 44 % de la consommation d'espace destinée à l'habitat, l'économie et les équipements sur la période 2001-2013.

L'application de l'objectif de consommation d'espace s'applique à partir du débat du PADD en juillet 2018 soit 11,5 ans d'application. Un suivi d'un an d'un an à partir du débat du PADD est détaillé plus bas dans le chapitre pour garantir la tenue de l'objectif.

Plusieurs éléments ont été pris en compte afin de déterminer la répartition de l'enveloppe de consommation :

- **Le constat des tendances passées** : ¾ dédiée à l'habitat/ équipement et ¼ à l'économie.
En effet, sur la période 2001-2013, les espaces consommés à destination de l'habitat, des équipements et de l'économie (en extension et en sein de l'enveloppe urbaine) se répartissaient de la manière suivante : **685 hectares consommés dont 542 ha (79 %) pour la vocation habitat et équipement et 143 ha (21 %) pour l'économie ;**

- **Les besoins en foncier incompressibles par vocation**. Les constats du diagnostic ont mis en avant une maturité pour l'optimisation et la densification de l'habitat sur le territoire. Les projets récents ont déjà entamé ce virage en proposant une densité plus importante et des formes urbaines variées. A contrario, le profil industriel et artisanal du territoire conditionne un besoin en foncier minimum sur lequel les formes urbaines et la densification ne peuvent apportées aujourd'hui que des réponses limitées. La présence de grands industriels ayant un rayonnement à l'échelle départementale et même nationale est également un impondérable dans l'estimation des besoins du foncier.

4a°) et 4b°) Répartition de cette enveloppe entre habitat / équipement et économie.

Concernant le PLUi-H, la consommation d'espace à vocation d'habitat et équipement représentera 2/3, soit environ 235 ha et la consommation d'espace à vocation économique représentera 1/3, soit environ 131 ha, au lieu de ¾ pour l'habitat/équipement et ¼ pour l'économie sur la période passée.

L'adaptation de cette part revêt un caractère stratégique pour le développement économique tant dans l'accompagnement des entreprises existantes à évoluer que dans l'accueil de nouvelles entreprises. Le souhait des élus est de maintenir **une certaine souplesse pour un développement économique fort, garant de l'identité du territoire et de la lutte contre la résidentialisation.**

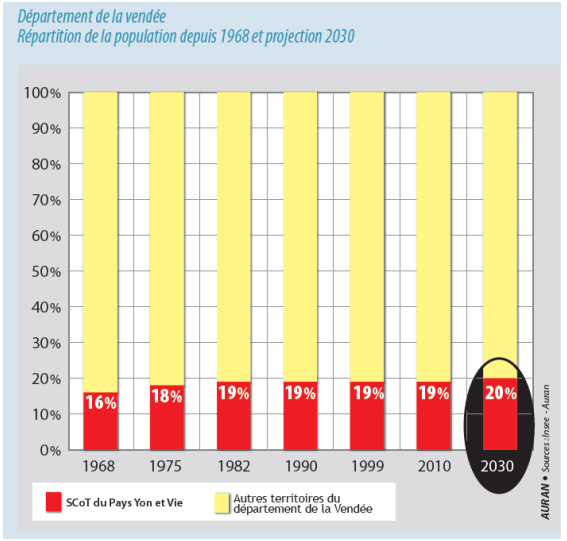
De la même manière Vie et Boulogne se laisse la possibilité de réajuster la répartition en lien avec des projets d'envergure pour le développement du territoire que le PLUi-H ne saurait prévoir aujourd'hui. Le projet du Lycée d'Aizenay en est le parfait exemple.

2.3. Le scénario de développement et de consommation d'espace à vocation habitat

Eléments de cadrage : SCoT

Le SCoT fait état à l'horizon 2030 du maintien de la part du Pays dans la population du département de la Vendée soit une part de 20% à l'échelle départementale. Sur l'ensemble du Pays, elle représenterait une augmentation de 24 260 à 29 430 habitants d'ici 2030, soit entre 1 430 et 1 730 habitants supplémentaires par an **(+ 1,2 %/an),** pour une population totale comprise entre 160 000 et 164 250 habitants.

Schéma issu du PADD du SCoT



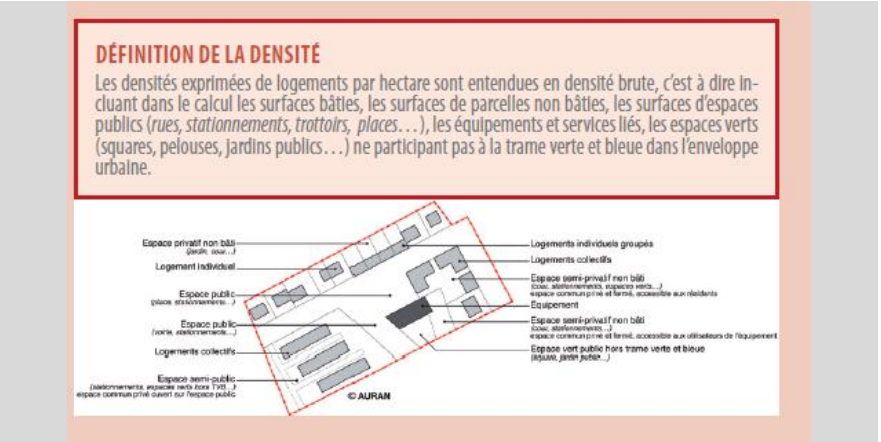
5°) **Le scénario démographique inscrit dans le SCoT** s'appuie sur les projections établies en lien avec l'INSEE qui indiquent une poursuite de la croissance démographique des années 2000 jusqu'à l'horizon 2030.

Le SCoT définit également des objectifs de densité en lien avec l'armature du territoire. Ces densités, exprimées en **densités brutes** sont un minimum à atteindre sur l'ensemble des sites de projets à l'échelle communale.

Extrait du DOO du SCoT

Le SCoT prescrit :

- **La Roche-sur-Yon** : un indice d'optimisation de 52 logements neufs construits pour 1 hectare consommé et un seuil de densité minimale en extension de l'enveloppe urbaine de 22 logements par hectare avec un objectif de 24.
- **Pôles urbains polarisants** : un indice d'optimisation de 26 logements neufs construits pour 1 hectare consommé et un seuil de densité minimale en extension de l'enveloppe urbaine de 20 logements par hectare.
- **Pôles urbains intermédiaires** : un indice d'optimisation de 24 logements neufs construits pour 1 hectare consommé et un seuil de densité minimale en extension de l'enveloppe urbaine de 18 logements par hectare.
- **Pôles urbains de proximité** : un indice d'optimisation de 18 logements neufs construits pour 1 hectare consommé et un seuil de densité minimale en extension de l'enveloppe urbaine de 15 logements par hectare.
- Lors de leur élaboration ou révision, les PLU(i) :
  - Utiliseront l'indice d'optimisation pour le calcul de surface maximale autorisée de consommation d'espaces par l'habitat, en extension et en remplissage *(cf annexe page 63)*.
  - S'assureront que la densité moyenne des opérations en remplissage du tissu urbain est plus dense que celle des opérations en extension.



Le SCoT détaille les objectifs de **productions de logements** à produire pour atteindre la projection démographique à l'échelle du Pays de 24 260 à 29 430 habitants d'ici 2030. L'ensemble global de production de logements est également précisé par l'intercommunalité. Pour Vie et Boulogne, l'objectif donné par le SCoT, est une production de 9700 logements à l'horizon 2030, soit 580 à 630 logements /an.

Extrait du DOO du SCoT

Les objectifs et les principes de la politique de l'habitat

» Accompagner la croissance démographique

Le SCoT tient compte des orientations du Plan Départemental de l'Habitat *(PDH85)*.

Pour accompagner la croissance démographique et l'évolution des modes de vie, le SCoT du Pays Yon et Vie fixe les objectifs annuels de constructions de logements qui suivent.

Le SCoT prescrit :

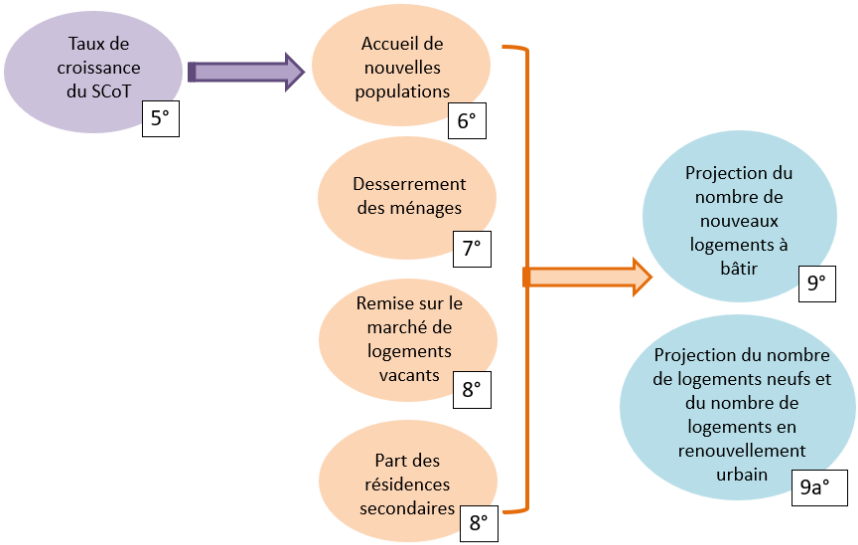
- Construire entre 1 400 et 1 560 logements chaque année sur l'ensemble du Pays, soit un objectif total d'environ 20 000 logements à l'horizon 2030.
- Cet objectif est décliné par intercommunalité de la manière suivante :
  - La Roche sur Yon Agglomération : entre 820 et 930 logements/an, soit environ 14 000 logements à l'horizon 2030.
  - Communauté de communes Vie et Boulogne : entre 580 et 630 logements/an, soit environ 9 700 logements à l'horizon 2030.

La répartition des constructions doit **promouvoir l'intensification des pôles urbains polarisants** (Aizenay et Le Poiré-sur-Vie) tout en maintenant un développement maîtrisé sur les autres communes. A ce titre, une répartition minimale de **la production de logements sur les deux pôles structurants** doit être garantie (44% minimum dans le SCoT).

Dans le cadre du projet du PLUi-H, la part de la production de logements neufs sur les deux pôles structurants est de 42 %.

Méthodologie de calcul du scénario démographique et des objectifs de production de logements

Volet N°2 : calcul du nombre théorique de logements à bâtir entre 2018 et 2030 pour arriver au scénario de croissance démographique établi dans le cadre du SCoT.



6°) Cette méthode de calcul se base sur les taux de croissance définis au SCoT. Le scénario permet de projeter des objectifs d'accueil de nouvelles populations. Ces objectifs sont corrélés à ceux définis dans le cadre du SCoT.

Le territoire prévoit d'accueillir 680 habitants supplémentaires par an (solde migratoire). Au total, la population projetée est de 53 349 habitants à l'horizon 2030.

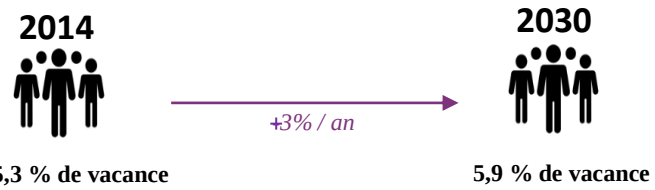


7°) Cet élément est croisé avec l'estimation du **desserrement des ménages**. Ce dernier est un phénomène national lié à des évolutions sociétales (augmentation des familles monoparentales, ménages de jeunes actifs seuls…) et démographiques (vieillissement de la population). Au regard des éléments de diagnostic présentés dans le Tome 1 du rapport de présentation, la structure de la population a été analysée pour projeter un nombre de personne par ménage théorique d'ici à 2030. **Sur ce poste, une accélération de la taille des ménages a été projetée (-0,7%/an contre -0,5%/an**) considérant que la progression du vieillissement des ménages sur le territoire serait plus importante suite à la dynamique démographique soutenue connue dans les années 2000.

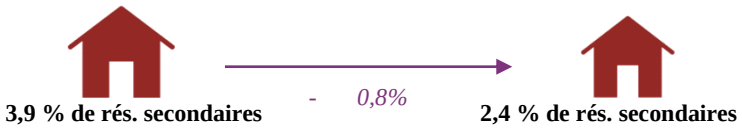


8°) Le troisième élément constitutif du scénario démographique concerne la remise sur le marché de logements vacants. Le territoire a la particularité d'avoir un parc de logements tendu. Le taux de vacance à l'échelle intercommunale est de 5 %. Bien que le taux de vacance soit faible à l'échelle du territoire, la part sur les dernières années n'a cessé d'augmenter. Les projections démographiques associées à la mise en place d'une politique de l'habitat amènent a proposé un ralentissement de la progression de la vacance à l'échelle de l'intercommunalité.

Le scénario projette un ralentissement de la progression de la vacance de +3% / an au lieu de +5% / an



En complément, l'évolution de la part des résidences secondaires est regardée. Depuis les années 2000, la part des résidences secondaires baisse sur le territoire. Le territoire étant soumis à des dynamiques périurbaines et rurales, la projection envisagée est la poursuite de la baisse de la part des résidences secondaires sur le territoire (-0,8% / an).



Cet objectif de remise sur le marché de logements vacants est compris en soustraction du nombre de logements à bâtir pour accueillir les nouvelles populations, conformément aux objectifs de croissance démographique et au taux de desserrement des ménages mais également au nombre de logements à bâtir pour maintenir les populations résidentes (dans le cadre du desserrement des ménages).

Enfin, un taux de renouvellement du parc de -0,01%/par an est projeté à l'échelle de la Communauté de communes. Cela se traduit par la projection de 11 logements créés par an. Un renouvellement négatif, évoque une certaine tension sur le parc (secteurs tendus). Il illustre la création spontanée de logements dans le parc existant, qui viennent répondre aux besoins :

- Divisions de logements,
- Locaux commerciaux transformés en logements.



Renouvellement de 11 logements par an (- 0,01% du parc)

9°) Au total, avec ces éléments, ce sont entre 5200 et 6120 logements qu'il a été estimé nécessaire de bâtir entre 2018 et 2030 pour répondre aux objectifs de croissance. Rapporté à une moyenne annuelle, ceci aboutit à environ 450 et 530 logements à produire (cf. le tableau récapitulatif ci-dessous).

Par rapport à l'objectif fixé dans le SCoT (580 à 630 logements /an), l'objectif de production de logements dans le PLUi-H est inférieur d'une centaine de logements par an.

Cet écart s'explique par des projections ambitieuses du SCoT qui a retenu un scénario haut d'évolution démographique. De plus le scénario se base sur des éléments de diagnostic d'une période comprise entre 2001 et 2013 où la moyenne annuelle de production de logements était supérieure à celle connue sur une période plus récente (depuis 2008).

L'objectif du SCoT représente une hausse de plus de 40 % de la construction de logements par rapport au rythme de construction annuel sur la période 1999-2014 (392 constructions par an). Cette hausse très importante est en décalage avec les tendances récentes constatées.

C'est pourquoi, la CCVB souhaite est vigilante à la gestion de l'apport de population avec la capacité du territoire. Sur les dernières années, la forte attractivité du territoire a amené de nombreuses communes à investir dans des équipements et les réseaux. En ce sens, l'intercommunalité a souhaité un développement raisonnable et constant pour capitaliser sur les investissements publics réalisés ces dernières années.

9a°) Le potentiel de logements comprend à la fois les logements neufs réalisés sur du foncier disponible (dans l'enveloppe urbaine, village et en extension) et les logements en renouvellement urbain comprenant les logements remis sur le marché :

- 450 logements neufs sur du foncier disponible sont projetés. C'est la prolongation du rythme de construction que l'intercommunalité de Vie et Boulogne connait sur la période 1999-2013.

- 80 logements par an en renouvellement urbain comprenant la remise sur le marché des logements vacants et les changements de destination sont projetés. Cela représente 15% de la production globale.

Dans la traduction règlementaire du PLUi-H, ce sont 372 logements via des opérations de renouvellement urbain qui sont projetés dans les OAP et 568 réhabilitations via un changement de destination vers l'habitat en campagne. En comparaison avec les objectifs par pôle inscrits dans le SCoT, les constats sont les suivants :

- **Pôle structurant : 16% des logements projetés** sont des logements en renouvellement urbain (SCoT : 20%)
- **Pôle intermédiaire : 10% des logements projetés** sont des logements en renouvellement urbain (SCoT 15%)
- **Pôle de proximité : 20 % des logements projetés** sont des logements en renouvellement urbain (SCoT 10%)

Le travail réalisé dans le cadre du PLUi-H ne s'est pas attaché à l'armature urbaine inscrite dans le SCoT pour appliquer des quotas d'opération en renouvellement urbain mais bien au potentiel mobilisable sur chaque commune. La prise en compte du contexte urbain explique la part plus faible d'opération en renouvellement urbain pour les pôles intermédiaires. A contrario, sur les pôles de proximité le contexte urbain des centres-bourgs s'est révélé plus favorable pour la réalisation d'opérations de renouvellement urbain.

Les quotas d'opérations en renouvellement urbain retenus dans le PLUi-H ont été définis d'une part en fonction des objectifs du SCoT de manière à s'en approcher au maximum dans un souci de compatibilité mais aussi en fonction du potentiel mobilisable sur chaque commune mis en évidence aux cours du travail d'investigation mené dans le cadre du référentiel foncier. C'est la raison pour laquelle les chiffres du PLUi-H présentent des écarts avec ceux du SCoT.

Ainsi, les pôles intermédiaires présentent globalement un potentiel mobilisable inférieur à celui des pôles de proximité où le contexte urbain s'est révélé plus favorable pour la réalisation d'opérations de renouvellement urbain.

De même d'autres éléments liés au contexte de l'intercommunalité permettent d'expliquer ces écarts

- Le parc de logements vacants est tendu malgré une évolution à la hausse constatée sur les dernières années. La marge de manœuvre sur ce poste est faible avec un taux de vacance de 5,3% en 2014 ;
- Une projection de 4,8% en 2030, soit près de 900 logements à produire en renouvellement urbain sur les 11,5 ans ce qui représente 77 logements vacants remis sur le marché par an ;

- La typologie urbaine de Vie et Boulogne est inadaptée. Vie et Boulogne est un territoire rural soumis à des dynamiques périurbaines liées à la proximité de l'agglomération de la Roche-Sur-Yon. La typologie dominante est l'habitat individuel. Le territoire ne possède pas de quartiers type Zone Urbaine Sensible nécessitant un programme de rénovation urbaine géré par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) ;
- Les projets de renouvellement urbain sont difficiles à quantifier sur le territoire. Ils pourront concernés par exemple des divisions de logements qui ne nécessitent pas d'autorisations d'urbanisme et seront donc difficiles à estimer.

Dans le cadre du référentiel foncier, les communes ont réalisé un travail d'investigation sur les secteurs construits pouvant être mobilisés. Un certain nombre de communes ont donc encadré des secteurs de renouvellement urbain via une OAP avec une programmation de logements. Ceci permet de renforcer l'engagement du PLUi-H à construire en renouvellement urbain.

	SCENARIO DEMOGRAPHIQUE PROJETE A HORIZON 2030					SCENARIO DANS LE PADD DU PLUi-H			
	Population projetée	**Taille des ménages projetés**	**Vacance projetée sur le parc existant**	**Part des résidences principales projetée**	**Renouvellement du parc de logements projeté**	**Production de logements**	**Rythme de production annuel**	**Production de logements hors renouvellement urbain**	**Production de logements en renouvellement urbain**
	53 349	**2.25 personnes par ménage**	**5.9%**	**2.4%**	**11 logements créés par an**	**Entre 5175 et 6095**	**Entre 450 et 530 logements/an**	**5175**	**920**

Méthode de calcul des objectifs de production de logements

Volet N°3 : Répartition de la production de logements neufs projetée à l'horizon 2030.

La répartition de la production de logements neufs s'appuie sur le renforcement des pôles urbains et une dynamique de construction maîtrisée à l'échelle des autres communes afin de tendre vers une organisation optimale de l'offre de services à la population et d'optimiser l'utilisation des équipements et infrastructures existantes et à venir en limitant les déplacements automobiles. Par famille de pôles, la part de la production évolue sensiblement en faveur des pôles urbains et des pôles intermédiaires :

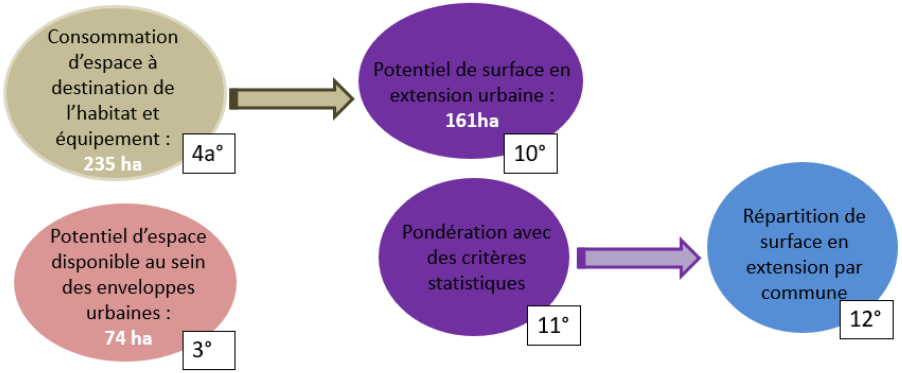
- **- 3 points** par rapport aux poids de production des logements sur la période 1999-2014 pour Aizenay et le Poiré-sur-Vie.
- **+ 4 points** pour les Lucs-sur-Boulogne et pour Bellevigny.
- **- 1 point** pour les autres communes du maillage rural.

Cette intensification des pôles est complétée par une densité graduelle par famille de pôles. **Un objectif moyen de 18 à 26 logements à l'hectare (des pôles de proximité vers les pôles urbain et structurant)** est appliqué pour répartir la production de logements. Plus concrètement ces objectifs chiffrés, se traduiront dans le paysage urbain de Vie et Boulogne par une diversification des formes urbaines et de la typologie d'habitat.

Hiérarchie urbaine	Rythme de construction annuel 1999-2014	Production globale sur la période 1999-2014 (15 ans)	Poids de la production de logements par famille de pôles	Nombre de logements par familles de pôles par an 1999-2014	Rythme de production annuel projeté à l'horizon 2030	Production globale sur la période 2018-2030 (11,5 ans)	Poids de la production de logements par famille de pôles	Objectifs de production par familles de pôles par an à l'horizon 2030
Pôles urbains polarisants	**392**	**5878**	45%	176	**Entre 450 et 530 logements/an**	**Entre 5175 et 6095**	42%	**Entre 193 et 228**
Pôles urbains intermédiaires			15%	59			19%	**Entre 90 et 106**
Pôles urbains de proximité			40%	157			39%	**Entre 166 et 196**

Méthode de calcul des objectifs de modération de la consommation d'espace à destination de l'habitat

Volet N°4 : calcul de la répartition des besoins en extension pour l'habitat



La répartition de la surface en extension se base sur les espaces disponibles issus du référentiel foncier et d'une pondération de plusieurs indicateurs statistiques.

Pour rappel les chiffres du référentiel foncier sont les suivants :

	référentiel foncier			Répartion des surfaces	
	Surface totale des dents creuses (ha)	Surface des dents creuses en diffus (comptabilisée à 50%)	Surface des dents creuses de + de 3 000 m² - OAP	SURFACE HABITAT + EQUIPEMENT DANS L'ENVELOPPPE URBAINE	SURFACE HABITAT + EQUIPEMENT EXTENSION MAX
AIZENAY	14,16	2,325	9,51		
LE POIRE-SUR-VIE	14,12	1,67	10,78		
BELLVEVIGNY	7,53	1,76	4,01		
LES LUCS-SUR-BOULOGNE	3,4	1,315	0,77		
APREMONT	9,38	1,11	7,16		
BEAUFOU	3,19	0,815	1,56		
FALLERON	6,07	1,31	3,45		
GRAND'LANDES	4,53	0,48	3,57	74	161
LA CHAPELLE-PALLUAU	3,37	1,1	1,17		
LA GENETOUZE	1,98	0,99	0		
MACHE	3,61	0,755	2,1		
PALLUAU	5,84	1,29	3,26		
SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE	4,18	0,35	3,48		
SAINT-ETIENNE-DU-BOIS	5,68	0,485	4,71		
SAINT-PAUL-MONT-PENIT	3,5	1,23	1,05		
	91	**17**	**57**		**235**

10°) Le potentiel de surface dans l'enveloppe urbaine est déduit de l'objectif de consommation d'espace totale pour l'habitat. **Au total, c'est un potentiel de 161 hectares qui sera consommé en extension de l'urbanisation des enveloppes urbaines.**

11°) Pour répartir à l'échelle de chaque commune les besoins en extension, des critères statistiques ont été mobilisés.

Ces indicateurs sont de deux types :

- Indicateur statique : une donnée qui détermine une information à un instant T.
- Indicateur dynamique : une donnée qui montre une évolution de l'information sur un pas de temps défini.

La volonté politique de maintenir l'équilibre territorial autour de l'armature urbaine existante tout en prenant en compte les dynamiques internes de chaque commune, amène à proposer 4 indicateurs pour la répartition des surfaces en extension :

- Le poids de la population en 2015 ;
- Le poids des équipements en 2015 ;
- L'évolution démographique entre 1999 et 2014 ;
- Le rythme de construction annuel entre 2007 et 2016.

Le poids de la population en 2015

CLE DE REPARTITION	Population 2015 (INSEE)	Poids de population 2015 (INSEE)
AIZENAY	9212	21%
LE POIRE-SUR-VIE	8414	20%
BELLVEVIGNY	5858	14%
LES LUCS-SUR-BOULOGNE	3392	8%
APREMONT	1784	4%
BEAUFOU	1465	3%
FALLERON	1553	4%
GRAND'LANDES	653	2%
LA CHAPELLE-PALLUAU	944	2%
LA GENETOUZE	1905	4%
MACHE	1422	3%
PALLUAU	1085	3%
SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE	2278	5%
SAINT-ETIENNE-DU-BOIS	2104	5%
SAINT-PAUL-MONT-PENIT	813	2%
TOTAL	**42882**	

Le poids des équipements en 2015

CLE DE REPARTITION	Nombre d'équipements / commerces / services (BPE INSEE)	Parr des équipements / commerces / services
AIZENAY	263	26%
LE POIRE-SUR-VIE	188	18%
BELLVEVIGNY	122	12%
LES LUCS-SUR-BOULOGNE	72	7%
APREMONT	48	5%
BEAUFOU	27	3%
FALLERON	52	5%
GRAND'LANDES	10	1%
LA CHAPELLE-PALLUAU	21	2%
LA GENETOUZE	35	3%
MACHE	35	3%
PALLUAU	41	4%
SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE	46	4%
SAINT-ETIENNE-DU-BOIS	48	5%
SAINT-PAUL-MONT-PENIT	18	2%
TOTAL	**1026**	

L'évolution démographique entre 1999 et 2014

CLE DE REPARTITION	Evolution 1999 - 2014 (INSEE)	Part de l'évolution démo 1999-2014 (%)
AIZENAY	2882	23%
LE POIRE-SUR-VIE	2545	20%
BELLVEVIGNY	1679	13%
LES LUCS-SUR-BOULOGNE	672	5%
APREMONT	652	5%
BEAUFOU	526	4%
FALLERON	436	3%
GRAND'LANDES	240	2%
LA CHAPELLE-PALLUAU	250	2%
LA GENETOUZE	477	4%
MACHE	308	2%
PALLUAU	426	3%
SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE	592	5%
SAINT-ETIENNE-DU-BOIS	655	5%
SAINT-PAUL-MONT-PENIT	312	2%
TOTAL	**12652**	

Le rythme de construction annuel entre 2007 et 2016.

CLE DE REPARTITION	Rythme de construction annuel 2007-2016 (Sit@del2)	Part de la construction 2007 - 2016 (%)
AIZENAY	99	27%
LE POIRE-SUR-VIE	68	18%
BELLVEVIGNY	48	13%
LES LUCS-SUR-BOULOGNE	13	4%
APREMONT	18	5%
BEAUFOU	16	4%
FALLERON	13	4%
GRAND'LANDES	8	2%
LA CHAPELLE-PALLUAU	3	1%
LA GENETOUZE	19	5%
MACHE	14	4%
PALLUAU	10	3%
SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE	18	5%
SAINT-ETIENNE-DU-BOIS	16	4%
SAINT-PAUL-MONT-PENIT	9	3%
TOTAL	371	

Dans la continuité du maintien de l'équilibre du territoire, une pondération équivalente a été validée pour fixer la part d'espace en extension de chaque commune dans la répartition des logements. Chaque critère vaut 0,25.

	DYNAMIQUE DU TERRITOIRE (CRITERES DYNAMIQUES + STATIQUES)				
CLE DE REPARTITION	Poids de population 2015 (INSEE)	Part de la construction 2007 - 2016 (%)	Part de l'évolution démo 1999-2014 (%)	Parr des équipements / commerces / services	Valeur de l'indicateur retenu = 25% démo + 25% construction + 25% évo démo + 25% equipêments
AIZENAY	21%	27%	23%	26%	24%
LE POIRE-SUR-VIE	20%	18%	20%	18%	19%
BELLVEVIGNY	14%	13%	13%	12%	13%
LES LUCS-SUR-BOULOGNE	8%	4%	5%	7%	6%
APREMONT	4%	5%	5%	5%	5%
BEAUFOU	3%	4%	4%	3%	4%
FALLERON	4%	4%	3%	5%	4%
GRAND'LANDES	2%	2%	2%	1%	2%
LA CHAPELLE-PALLUAU	2%	1%	2%	2%	2%
LA GENETOUZE	4%	5%	4%	3%	4%
MACHE	3%	4%	2%	3%	3%
PALLUAU	3%	3%	3%	4%	3%
SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE	5%	5%	5%	4%	5%
SAINT-ETIENNE-DU-BOIS	5%	4%	5%	5%	5%
SAINT-PAUL-MONT-PENIT	2%	3%	2%	2%	2%
TOTAL					100%

12°) La combinaison du potentiel d'espace disponible et de la pondération des critères précisent les besoins en extension pour l'habitat. Ainsi, dans la répartition par commune qui a été projetée, une commune ayant un potentiel d'espace disponible important à une projection de surface en extension moins importante qu'une autre commune du territoire ayant peu de disponibilité au sein de ses espaces déjà bâtis.

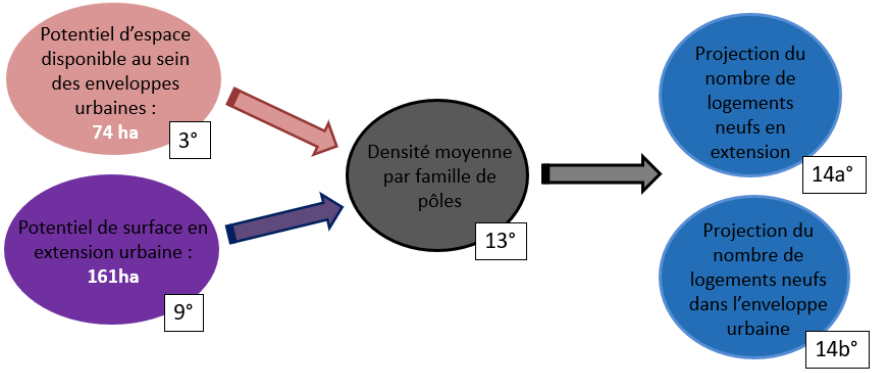
L'objectif étant de maintenir un équilibre entre les projets dans l'enveloppe urbaine et en extension face à l'objectif global de tendre vers une réduction de 50% de consommation d'espace.

Ainsi, la répartition des espaces en extension projetée par famille de pôles est la suivante :

- **Aizenay et Le Poiré-sur-Vie se répartissent 42% des 161 hectares, soit 68 hectares ;**
- **Bellevigny et Les Lucs sur Boulogne se répartissent 19% des 161 hectares, soit 33 hectares ;**
- **Les pôles de proximité se répartissent 38% des 161 hectares, soit 60 hectares.**

Méthode de calcul de la répartition de l'enveloppe de logements entre les secteurs de projet en extension et les secteurs de projet au sein de l'enveloppe urbaine.

Volet N°5 : calcul de la répartition des logements neufs par type de secteurs de projet.



Les surfaces indiquées en enveloppe urbaine et en extension sont des secteurs sur lesquels Vie et Boulogne souhaite avoir une maitrise du développement de l'habitat. L'ensemble des secteurs seront couverts par une OAP et feront donc l'objet de principes d'aménagement et d'une programmation avec des objectifs de mixité sociale et de densité adaptés au contexte et à l'environnement des sites.

13°) Afin d'avoir une projection du nombre de logements neufs construits au sein des enveloppes et en extension, les objectifs de densité ont été appliqués. L'objectif de densité moyenne a été pris comme référence dans la répartition de la production de logements neufs à savoir :

Hiérarchie urbaine	Densité moyenne à l'échelle de la commune
Pôles urbains polarisants	**26 logements/hectares**
Pôles urbains intermédiaires	**24 logements/hectares**
Pôles urbains de proximité	**18 logements/hectares**

Selon les enjeux des secteurs de projets, un gradient de densité a été opéré. En extension, un minimum est demandé en lien avec l'armature du territoire, de 15 à 20 logements à l'hectare en allant des pôles de proximité vers les pôles structurants.

14a°) La production de logements au sein de l'enveloppe urbaine, comprend le potentiel de logement issues des dents creuses diffuses et le potentiel de logements issues des OAP (densification et renouvellement urbain).

Production de logement dans l'enveloppe urbaine	Production de logements dans les dents creuses diffuses	Production de logements dans les secteurs densifiables (OAP)	Production de logements dans les opérations de renouvellement urbain (OAP)
1356	**356**	**999**	**372**

14b°) La production de logements en extension comprend les secteurs d'OAP de la zone à urbaniser 1AU et celle de la zone à urbaniser sur le long terme 2AU (excepté 2AUc2 car au-delà de l'échelle temps du PLUi-H cf. p123).

Production de logement en extension	Production de logements en zone 1AU (OAP)	Production de logements sur les zones à urbaniser 2AU
3442	**1959**	**1483**

A cela, il faut ajouter 568 potentiels changements de destination vers l'habitat en zone agricole et naturels.

Soit :

- **1727 logements neufs à construire au sein des secteurs de projet en enveloppes urbaines, soit 30 % de la production ;**
- **3442 logements neufs à construire au sein des secteurs de projet en extension urbaine, soit 60 % de la production ;**
- **568 logements issus des potentiels changements de destination, soit 10 % de la production.**

Stratégie retenue pour l'habitat en campagne

En matière d'habitat en campagne, le contexte législatif et notamment les lois ALUR et Grenelle 1 et 2 suivent des objectifs de réduction de la consommation d'espace. Pour ce faire elles préconisent : un durcissement des conditions d'urbanisation dans les hameaux isolés pour limiter le mitage des terres naturelles et agricoles et la mise en place de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) de façon exceptionnelle pour les entités bâties situées en zone agricole ou naturelle et pouvant recevoir des constructions neuves. Ces STECAL sont soumis à validation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Dans le cadre de la mise en place de son PLUi-H, Vie et Boulogne a fait le choix de proposer un zonage U sur les pôles communaux et quelques formes modernes complexes ayant les capacités nécessaires pour desservir de nouvelles constructions. Cette règlementation vise à un engagement politique, en effet, le descriptif légal de la zone U indique une capacité suffisante des réseaux pour accueillir de nouvelles constructions.

Ces secteurs sont au nombre de 3 : La Ribotière au Poiré-sur-Vie, La Blussière et La Boule du Bois à Aizenay.

En rendant constructibles certaines formes modernes complexes et en y proposant un zonage U plutôt que « Ah », les élus engagent donc leur commune dans une nécessaire capacité en termes de réseaux.

Art R151-18 du Code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

En complément, 10 STECAL dédiés à l'habitat ont été inscrits dans le PLUi-H. L'identification de ces hameaux densifiables s'appuie sur l'étude du référentiel foncier. Le règlement graphique n'autorise que les nouvelles habitations au sein de l'enveloppe urbaine et leur construction est conditionnée à leur bonne insertion dans le paysage agricole et naturel. Sur le plan de la politique de l'habitat, ces possibilités offertes en campagne répondent à une offre de logements complémentaire à celle des centres bourgs. En lien avec cette politique, 3 STECAL pour l'accueil des gens du voyage ont été intégrés au projet (Agv et Af).

L'ensemble de ces secteurs a fait partie de l'étude du référentiel foncier. Aussi, l'ensemble des gisements recensés sont intégrés au potentiel de logements et à l'enveloppe de consommation d'espace inscrite dans le PADD.

Certains sites ont été encadrés par des OAP, car dépassant le seuil de 3000m². Ces OAP garantissent une programmation de logements minimale et la bonne intégration des nouvelles constructions dans le hameau.

Un guide décrivant les choix réalisés en matière de localisation de sites pouvant admettre de nouvelles constructions ou extensions limitées des bâtis existants est à retrouver en annexe du présent document.

Au-delà de l'aspect quantitatif exprimé avec l'étude du référentiel foncier, l'OAP thématique habitat traite le volet qualitatif de l'aménagement des hameaux. Des principes qualitatifs guident les porteurs de projets pour leurs projets de construction ou de rénovation.

6 conseils sont préconisés sur l'ensemble du territoire pour les projets d'habitat :

1. Se renseigner
2. Réaliser des études préalables
3. Etudier les formes urbaines environnantes pour réussir «la greffe urbaine ».
4. Valoriser les éléments paysagers et le patrimoine bâti
5. Adapter les accès et la circulation aux usages
6. Concevoir son projet selon son contexte environnemental et anthropique.

Des principes d'aménagements conseillent par la suite les projets d'habitat en fonction de l'échelle d'intervention : le quartier / hameau, la parcelle et le bâtiment.

Bien qu'il soit difficile d'estimer le potentiel évolutif de la qualité urbaine des hameaux en campagne, l'intercommunalité a mobilisé les outils réglementaires adéquats pour apporter une qualité architecturale et paysagère en campagne.

Explication des évolutions de la construction du projet

Volet N°6 : Traduction réglementaire du projet.

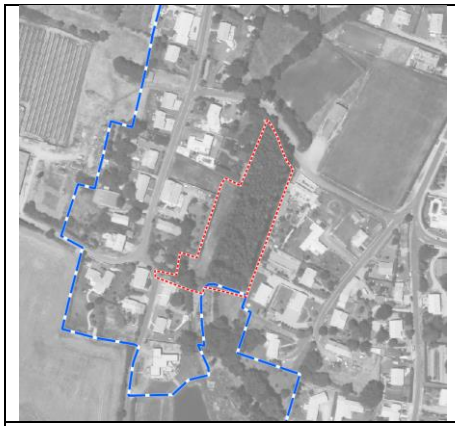
Le projet de PLUi-H s'est appuyé sur les études réalisées dans le diagnostic pour construire son projet de développement à horizon 2030. Lors de la traduction réglementaire, le projet a été adapté afin de tenir compte des opérations en cours et des spécificités communales.

- **Mobilisation du référentiel foncier**. Le référentiel foncier fait état d'un potentiel de 91 ha dont 34 ha de gisements « diffus » et 57 ha qualifiés de « gisements stratégiques ». Cette analyse a été indispensable pour appliquer l'objectif de la modération de la consommation d'espace.
  L'ensemble des 57 ha n'a pas été encadrés par une OAP car requestionné lors de la phase réglementaire (périmètre revu, faisabilité, etc.). **Au total, au sein de l'enveloppe urbaine, ce sont 47 ha de gisements stratégiques qui sont encadrés par des OAP.**

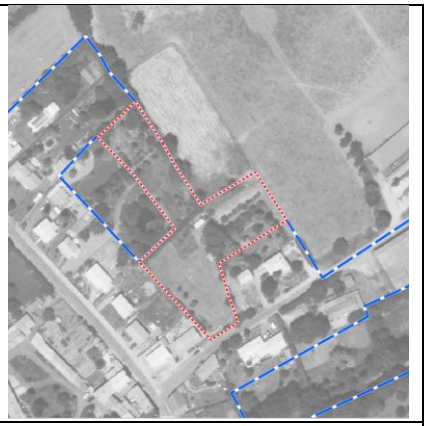
- **Objectif de densité moyenne par commune.**

Trois communes n'atteignent pas la densité minimale requise : La Chapelle-Palluau, Beaufou et Les Lucs-sur-Boulogne.

Sur les communes de La Chapelle-Palluau et de Beaufou, la densité est de 17 log/ha au lieu de 18 log/ha. Des permis d'aménager avec des densités plus faibles ont dû être inclus au PLUi-H car ils avaient été déposés avant le débat du PADD (date d'application des objectifs). De plus, les secteurs au sein de l'enveloppe urbaine n'ont pas pu compenser ses « coups partis » car ils possèdent de nombreuses contraintes rendant inapplicables des densités trop élevés (passage d'une canalisation, fond de jardin, proximité d'un siège agricole, topographie, etc.).



Site accidenté et passage d'une canalisation au point bas – densité de 15 log / ha



Fond de jardin en limite d'espace agricole. Proximité avec un siège d'exploitation. Densité de 12 log / ha

Sur la commune des Lucs-sur-Boulogne, le constat est semblable. Bien que les secteurs de projet en extension portent une densité moyenne compatible avec les objectifs du SCoT (24 log /ha), la densité sur cette commune est de 23 log/ha. La commune a la particularité d'avoir peu de gisements stratégiques. Les sites retenus se localisent dans un tissu urbain peu dense (hameau ou quartier longeant la Vie). La densité a donc été adaptée pour tenir compte du cadre environnant.

A noter que sur la commune de Beaufou et Les Lucs sur Boulogne, il y a une OAP située au sein d'un STECAL (La Charnière à Beaufou et Le Puy aux Lucs-sur-Boulogne). Les densités demandées sont adaptées à l'environnement et sont donc plus faible qu'en zone urbaine. Sans ces OAP, les deux communes atteignent les densités moyennes requises de 18 log/ha pour Beaufou et 24 log/ha pour Les Lucs-sur-Boulogne.

(cf. tableau récapitulatif ci-dessous)

DIAGNOSTIC			PADD		TRADUCTION REGLEMENTAIRE				
Bilan de la consommation d'espace passé habitat et équipement (2001-2013)	Potentiel de densification recensé à la date du débat du PADD	Objectif de modération de la consommation d'espace habitat et équipement	Surface densifiable – urbanisation diffuse	57 ha identifiés comme stratégique pouvant faire l'objet d'une OAP	Espace consommé sur la durée de vie du PLUi-H	Surface densifiable – urbanisation diffuse	Surface densifiable – Urbanisation encadrée par des OAP	Surface en extension 1AU– Urbanisation encadrée par des OAP	Surface en extension 2 AU– Urbanisation sur le long terme
538 ha	91 ha	235 ha	17 ha	57 ha	225 ha	17 ha	47 ha	95 ha	66 ha

Ces évolutions ont fait évoluer la programmation de logements en conséquence.

PADD		TRADUCTION REGLEMENTAIRE					
Rythme de production annuel projeté à l'horizon 2030	Production globale sur la période 2018-2030 (11,5 ans)	Rythme de production annuel	Production globale sur la période 2018-2030 (11,5 ans)	Nombre de logements au sein des surfaces densifibales (hors RU)	Nombre de logements au sein de l'enveloppe urbaine en RU	Nombre de logements en extension urbaine (1AU+2AU)	Changement de destination en zone agricole et naturelle
Entre 450 et 530 Logements/an	Entre 5175 et 6095	499 Logements /an	5733	1356	372	3442	568

Suivi de la consommation d'espace dédiée à l'habitat sur 1 an à partir du débat du PADD

Comme évoqué précédemment, la date du débat du PADD est le point de départ d'application des objectifs du projet de territoire. Ces objectifs ont été ramenés sur 11,5 ans et non sur 10 ans.

Afin d'estimer la tenue des objectifs de production de logements et de consommation d'espace, **la CCVB a mis en place un observatoire sur les autorisations d'urbanisme délivrées.**

Un bilan a été réalisé sur une période d'un an depuis juillet 2018 (débat PADD) à aout 2019.

Les autorisations d'urbanisme **délivrées** de juillet 2018 à juin 2019 représentent **18,41 ha et 236** logements en cours de construction.

Les autorisations d'urbanisme **en cours d'instruction** en date de juin 2019 à août 2019 représentent une superficie de 7,21 ha et 50 constructions.

La majorité des autorisations d'urbanisme ont été délivrées pour des projets de construction individuelle.

Les résultats sont inférieurs aux objectifs fixés que ce soit en termes de consommation d'espace ou de nombre de logements à réaliser (cf. tableau récapitulatif ci-dessous). Cependant, ce premier bilan ne peut être significatif au vue de la durée d'observation, trop courte, de seulement 1 an. De plus, de nombreux projets notamment en renouvellement urbain ou au sein des enveloppes urbaines, donc les plus denses, sont en attente de l'approbation du PLUi-H pour aboutir.

Bilan comparatif des objectifs du PADD avec l'observatoire des autorisations d'urbanisme

PADD		OBSERVATOIRE DES AUTORISATIONS D'URBANISME			
Objectif de consommation d'espace annuel habitat / équipement	Objectif de production de logements annuelle	Surface consommée par les autorisations d'urbanisme délivrées	Nombre de logements en cours de constructions via une autorisation d'urbanisme	Surface consommée par les autorisations d'urbanisme en cours d'instruction	Nombre de logements en cours d'instruction
21 ha / an	496 log / an	18,4 ha / an	236 log	7.21 ha	50

Récapitulatif synthétique de l'évolution de la traduction de la maitrise du développement urbain habitat et équipement dans le projet de PLUi-H

DIAGNOSTIC		PADD			TRADUCTION REGLEMENTAIRE				
Bilan de la consommation d'espace passé habitat et équipement (2001-2013)	Potentiel de densification recensé à la date du débat du PADD	Objectifs de modération de la consommation d'espace habitat et équipement	Surface densifiable – urbanisation diffuse	57 ha identifiés comme stratégique pouvant faire l'objet d'une OAP	Surface densifiable – urbanisation diffuse	Surface densifiable – Urbanisation encadrée par des OAP	Surface en extension 1AU– Urbanisation encadrée par des OAP	Surface en extension 2 AU (excepté 2AUc2) – Urbanisation sur le long terme	Espace consommé sur la durée de vie du PLUi-H
538 ha	91 ha	235 ha	17 ha	57 ha	17 ha	47 ha	95 ha	66 ha	225 ha

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 3000m² (diffus compté à 50%) (ha)	Dents creuses - de 3000m² (diffus compté à 50%) (logements)	Gisement foncier + de 3000m² (=OAP) (ha)	Dents creuses + de 3000m² (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) (logement)	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 GENETOUZE	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
SAINT 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
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	97	102	34%	173	299	127	76
SAINT 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
							56,92%			43,08%				417		10%	82		40%	499	290	30,1%
														log/an			log/an			log/an	log/an	

	Part de la production de logements	Rythme annuel	Part de RU
Pole structurant	42%	209	16%
Pole intermédiaire	19%	96	10%
Pole de proximité	39%	193	20%

2.4. Le scénario de développement et de consommation d'espace à vocation économique

Eléments de cadrage : SCoT

Le PLUi-H de Vie et Boulogne s'inscrit en compatibilité avec le SCoT Yon et Vie. Ce dernier, définit les grands objectifs de développement à horizon 2030. Il traite de thématiques transversales, dont la stratégie de développement économique et commerciale du territoire.

Ainsi, le SCoT affiche les objectifs suivants en termes de développement économique :

- Le renforcement du rôle des centres urbains (centre-ville, bourg, pôle communal / de quartier) en tant que sites d'activités à part entière ;
- L'amélioration de la lisibilité de l'offre en zone d'activités (ZAE) pour mieux répondre aux attentes des entreprises ;
- Renforcer l'employabilité de tous les actifs par la formation tout au long de la vie ;
- Renforcer l'innovation et l'excellence du territoire au sein des filières traditionnelles en lien avec le monde de l'enseignement et de la recherche ;
- Être en pointe sur les transitions énergétique et numérique en soutenant les pratiques et activités émergentes ;
- Affirmer l'identité du territoire pour capter le tourisme de passage.

Le SCoT affiche les objectifs suivants en termes de développement commercial :

- Favoriser les centres urbains pour l'accueil des activités commerciales et artisanales ;
- Encadrer le développement des zones commerciales dédiées et anticiper leur mutation ;
- Limiter le développement commercial hors des centres urbains et des zones commerciales dédiées pour améliorer la lisibilité de l'offre économique et éviter les conflits d'usage.

La présente partie vise à exprimer les choix réalisés quant à la structuration du territoire économique. Elle présente également les choix ayant amenés à la stratégie de développement portée par la CCVB à travers le PLUi-H.

Les éléments de cadrage compris en p14 et 15 du DOO du SCoT fixent un objectif de réduction de la consommation d'espace à l'échelle du Pays toutes vocations confondues en extension et dans l'enveloppe urbaine. **La répartition de cet objectif entre le développement de l'habitat et le développement de l'économie est donc laisser à l'arbitrage des intercommunalités en lien avec leur stratégie de développement.**

L'intercommunalité a décidé d'une enveloppe de consommation d'espace maximale toutes vocations confondues (habitat, équipement et économie) de 32ha / an, soit 365 ha sur la période du PLUi-H. (Le détail de la justification de la consommation d'espace est dans la partie « 2) La maîtrise du développement urbain, la porte d'entrée de la construction du projet »).

Afin de maintenir une certaine souplesse pour l'accueil de nouvelles entreprises (notamment industrielles), Vie et Boulogne a souhaité un rééquilibrage de la consommation d'espace par rapport aux tendances passées (2001-2013). Ce réajustement doit permettre de lutter contre le phénomène de périurbanisation et garantir des emplois sur le territoire. **La répartition a été choisie en faveur d'un développement économique fort, garant de l'identité du territoire.**

Sur le temps du PLUi-H, ce sont 131 ha qui sont destinés à la vocation économique, soit 1/3 de la consommation d'espace, au lieu de ¼ sur la période passée (2001-2013).

Dans la répartition, certaines zones n'apparaissent pas dans le SCoT ou au contraire apparaissent, mais n'ont pas été traduites dans le PLUi-H. Des choix différents ont été faits en lien avec les évolutions conjoncturelles :

- **La zone Tournebride à Beaufou.** Un projet a impulsé l'aménagement de cette zone, mais ce dernier ne s'est pas réalisé. Son zonage a été réduit au minimum, c'est-à-dire la partie viabilisée et déjà artificialisée. Le service de développement économique de l'intercommunalité est en relation avec des entreprises intéressées pour s'installer sur la zone viabilisée. La viabilisation existante et l'attrait des entreprises justifient le maintien de cette zone économique ; Zoné en Ue, cela a été comptabilisé dans le potentiel de densification des zones.
- **Le développement économique sur la commune de Saint-Denis-la Chevasse a été revu**. Les zones en extension étaient dimensionnées en lien avec le projet de contournement du bourg. Ce projet ayant été abandonné, les secteurs de la commune ont été revus : déclassement de la ZAE au nord et repositionnement d'une zone à l'entrée du centre-bourg, la zone de Montfort. C'est une zone de proximité dont les projets d'implantation sont connus (déplacement d'un garage actuellement en centre-bourg) ;
- **Le renforcement des pôles d'emplois en lien avec des aménagements routiers structurants**.
  La localisation de l'extension de l'Espace Vie Atlantique Sud à Aizenay a été réfléchie en lien avec la création de l'échangeur de l'axe La Roche / Challans. L'évolution économique du territoire évoque une montée en puissance de l'attrait des entreprises pour cet axe. Or, le diagnostic a montré un déséquilibre de l'offre foncière avec l'axe La Roche / Nantes. L'intercommunalité a affiché un rééquilibrage du maillage économique pour les dix prochaines années en passant par le renforcement des zones économiques et de l'offre emplois des communes traversées par la RD 948. C'est pourquoi une réserve foncière (2AU) a été positionnée autour du projet de l'échangeur. Cette extension complétera l'aménagement de la zone déjà existante une fois que cette dernière sera complète.
  L'extension de la zone de La Croix des Chaumes, répond également à cette même logique. Le réaménagement de la départementale 6 entre Le Poiré-sur Vie et Bellevigny a requestionné la stratégie de développement économique de la commune. Aussi, le développement prévu sur la zone de La Goudronnière est remplacé par le développement le long de ce nouvel axe.

A noter qu'au niveau du développement commercial, aucune création, ni aucune extension de zone ne sont. **Le SCoT identifie 4 zones de développement commercial périphérique** :

- La porte du Littoral à Aizenay et Les Chaumes au Poiré-sur-Vie comme zones commerciales polarisantes ;
- Atlan'vie à Belleville-sur-Vie et le rond-point de la Vendée aux Lucs-sur-Boulogne comme zone de transition.

La volonté politique est de conforter l'animation des centres-bourg en lien avec une offre complémentaire sur les zones commerciales périphériques. Actuellement l'offre sur les zones commerciales périphériques permet un bon achalandage du territoire. **C'est pourquoi, aucune nouvelle zone commerciale périphérique n'est fléchée. Le développement commercial du territoire se fera donc sur les espaces déjà urbanisés.**

A noter qu'il a été classé en zone UEc, une zone commerciale déjà existante au Poiré-sur-Vie, située Rue de La Brachetière, composée d'un commerce de plus de 300m² et d'un restaurant. Ce zonage impose que seuls les commerces de plus de 300m² puissent s'y installer, afin de ne pas concurrencer les commerces de proximité du centre-ville.

Maillage des zones économiques du territoire

Conformément aux éléments énoncés dans la cadre du SCoT, le maillage des zones de développement économique a été arbitré au regard de plusieurs critères :

- La localisation de la zone par rapport aux axes routiers stratégiques,
- La nature des activités présentes sur la zone,
- La nature des projets envisagés sur le site,

- Le poids économique (nombre d'emplois) de la zone au regard de Vie et Boulogne mais également du bassin de vie,
- La disponibilité foncière des sites.

Le maillage économique se défini autour de 3 grands types de lieu d'emploi :

- *Le centre-bourg, lieu d'emploi, d'animation commerciale et des services à la personne.*

Le travail réalisé par l'intercommunalité a été de garantir une mixité d'usage et de fonction en mobilisant les dispositifs réglementaires adéquats. Deux objectifs ont guidé la réflexion sur ce lieu d'emploi. Le premier étant d'éviter les effets de concurrence (commerces / services). Le second étant d'écarter les nuisances potentielles d'entreprises vis-à-vis des quartiers d'habitations.

- *Les zones d'activité économiques lieux d'emploi industriel et artisanal.*

Le diagnostic a montré une dynamique économique intéressant à l'échelle de l'intercommunalité mais avec un déséquilibre Est / Ouest lié à une offre de foncier disparate sur les zones économiques du territoire.

L'ensemble de critères cité ci-dessus ont permis de **rééquilibrer les surfaces en extension des zones économiques principalement en lien avec les grands axes qui structurent le territoire.**

En effet, le développement économique se structure autour de trois grands axes routiers :

- L'axe La Roche / Nantes : axe de développement principal ;
- L'axe La Roche / Challans : axe de développement majeur à mettre en perspective de l'aménagement de la 2*2 voies ;
- L'axe Challans / Montaigu : axe en devenir.

L'intercommunalité a depuis plusieurs années mis en place une politique foncière volontariste afin de maitriser le développement et l'aménagement des zones. Sur les dix dernières années, l'axe La Roche / Nantes avait été privilégié. Le projet de l'aménagement de la RD 948 en 2*2 voies et la volonté politique d'avoir deux bassins d'emplois équilibrés en lien avec les deux bassins de vie du territoire ont amené à un rééquilibrage des zones en extension.

Les zones économiques (UE) et leurs extensions (1AUe et 2AUe) se localisent donc principalement le long de ces trois axes. A noter que la majorité des zones à urbaniser sont en continuité de zones existantes ou sont déjà inscrites dans les documents d'urbanisme en vigueur. Un travail a été réalisé pour un aménagement de zones en « épaisseur » afin de respecter les coupures d'urbanisation et d'éviter la création de nouveau « corridor économique ». L'objectif de modération de la consommation d'espace a re-questionné les réserves foncières inscrites dans les documents d'urbanisme en vigueur. Plusieurs dizaines d'hectares en zone 1AU et 2AU à vocation économique ont donc été rendus à l'agriculture.

Des grands groupes industriels sont également présents sur le territoire. Ils se situent soit, dans les zones économiques existantes soit, en campagne. Le service développement économique les a rencontrés afin d'intégrer leur projet d'extension pour pérenniser leur développement sur le territoire. Un zonage UE a été privilégié et le réserves comptabilisées dans la consommation d'espace. A noter que les demandes initiales des entreprises ont globalement été toutes retravaillées, en fonction de leur projet exprimée et dans un but de gestion plus économe de l'espace. Aussi, les zonages arrêtés en concertation avec ces entreprises ont parfois été diminués de moitié par rapport à la demande initiale.

Enfin, le tissu de zones économiques artisanales a également été intégré au maillage économique. Ces zones existantes ont vocation à être optimisées. En lien avec des projets précis des réserves foncières ont été localisées.

Ce maillage redessiné à l'échelle intercommunale fait écho à la hiérarchie proposée dans le SCoT :

- Zone d'activité de rayonnement et en projet pré localisée le long de la RD 763 et de la RD 948

- Zone d'activité de développement et en projet pré localisée le long de la RD 763 et de la RD 948 et intégrant les grands groupes industriels du territoire en campagne.
- Zone d'activité de proximité et en projet pré localisée en continuité des centres-bourg.

Le bilan de la répartition des zones à urbaniser (1AU et 2AU) est le suivant en :

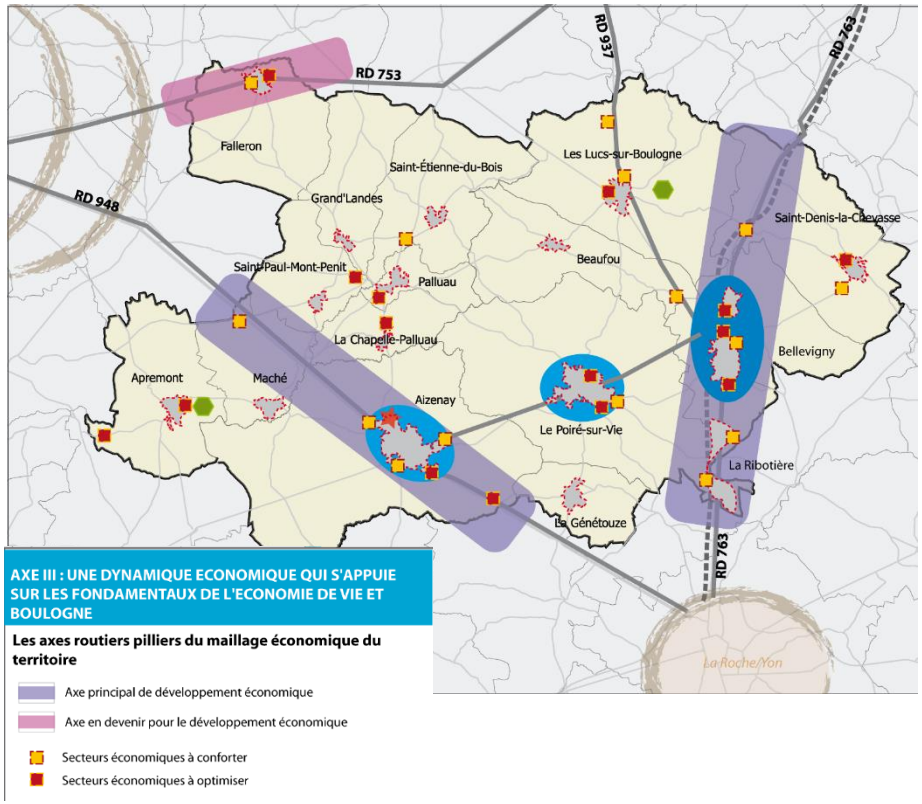
- L'axe La Roche / Nantes **: 46 % des zones à urbaniser ;**
- L'axe La Roche / Challans : **35 % des zones à urbaniser ;**
- L'axe Challans / Montaigu **: 3 % des zones à urbaniser ;**
- Extension des zones artisanales existantes dans les centres-bourg et des grandes entreprises industrielles en campagne : **8% des zones à urbaniser.**

La compétence développement économique étant rattachée aux services de Vie et Boulogne, les services en charge ont vocation à orienter aux mieux les entreprises vers les zones en capacité de les recevoir en fonction de leur besoin.

Dans la continuité de cette démarche d'accompagnement, l'intercommunalité à lancer une étude sur l'aménagement de ces zones économiques afin de repenser les synergies entre les entreprises du territoire : mutualisation des espaces (stationnement, espace de travail) et mise en réseau.

- *Les entreprises artisanales, touristiques et de loisirs en campagne, lieux d'emploi diffus mais dynamique.*

La caractéristique bocagère de Vie et Boulogne marquée par un mitage important fait qu'historiquement un certain nombre d'entreprises ou d'activités se sont installées en campagne. Cette 3ème catégorie fait partir intégrante de la stratégie de développement économique de l'intercommunalité. C'est une offre d'activité spécifique qui est bien souvent liée à la qualité naturelle du site ou au paysage rural (gite, circuit de motocross, camping de plein air, etc.). Ces activités ont été prises en compte. Le détail des entreprises retenues et leur projet sont détaillé en annexe du présent rapport de présentation. (Annexe STECAL)



Méthode de calcul des objectifs de modération de la consommation d'espace

Volet N°7 : calcul de la répartition des besoins en extension pour l'économie

Cette partie détaille de quelle manière le PLUi-H vise à répondre aux objectifs quantitatifs de modération de la consommation d'espace inscrite dans le SCoT.

Le service développement économique de la CCVB a recensé les espaces disponibles à la vente dans les zones économiques existantes. Un potentiel de 40 ha cessibles a été inventorié en date du 1 janvier 2018. Ce potentiel est intégré dans l'ensemble des 131 ha de consommation d'espace du projet du PLUi-H.

Au total, dans la traduction règlementaire, les espaces pouvant accueillir des entreprises se répartissent comme suit :

- **60 ha en zone urbaine** qui comprennent à la fois les grands sites industriels en campagne et les zones économiques viabilisées. La différence avec le potentiel recensé s'explique par :
    - L'intégration des besoins en extension des grands groupes industriels sur le territoire ;
    - Les espaces viabilisés et commercialisés depuis le 1er janvier 2018 mais non construits aujourd'hui.

- **71 ha en extension des zones économiques.** La répartition de ces zones a été réalisée en lien avec la stratégie économique détaillée ci-dessus. Une attention particulière a été portée dans la priorisation des zones 1AU et 2AU.

Evolution de la traduction de la maitrise du développement urbaine économie dans le projet de PLUi-H

DIAGNOSTIC		PADD		TRADUCTION REGLEMENTAIRE		
Bilan de la consommation d'espace passé économie (2001-2013)	Potentiel de densification recensé à la date du 1 janvier 2018	Rééquilibrage dans la répartition de l'objectif de consommation d'espace global	Objectifs de modération de la consommation d'espace économie	Surface constructible au sein des zones économiques viabilisées	Surface en extension 1AU– Urbanisation encadrée par des OAP	Surface en extension 2 AU– Urbanisation sur le long terme
143 ha	40 ha	1/3 de 365 ha	131 ha	60 ha	37 ha	33 ha

Stratégie retenue en matière de prise en compte et d'accompagnement des activités isolées

Les artisans et activités isolées en dehors des ZA, dans le bourg notamment, font partie intégrante de la vie économique de l'intercommunalité. Le développement de leur activité est un des objectifs politique de l'intercommunalité : « **Renforcer la diversité économique de Vie et Boulogne ».** Ainsi, les dispositions règlementaires des zones urbaines mixtes admettent la possibilité d'extension d'activité non compatible avec l'habitat sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les habitants.

Toutefois, la question des activités isolées situées en zone rurale mérite également d'être traitée. Le code de l'urbanisme, permet en zones Agricoles (A) et Naturelles (N) d'admettre des possibilités d'évolution pour les bâtiments existants à vocation habitat mais non pour les activités économiques. La mise en place de STECAL à vocation économique vise à répondre à cette problématique en admettant l'évolution des bâtiments nécessaires à l'activité artisanale. Ainsi le PLUi-H de Vie et Boulogne admet au sein des STECAL « Ae » les éléments suivants :

- Les extensions et annexes mesurées à vocation d'activités avec une emprise au sol limitée à 50% par rapport aux constructions existantes.

Cette orientation va dans le sens du maintien des artisans et activités déjà implantés sur le territoire. La volonté est ici de leur donner l'opportunité d'évoluer tout en définissant des règles permettant d'encadrer leur développement.

Le règlement de ces STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) vise, conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme à définir des règles spécifiques en matière de hauteur et d'implantation pour garantir le caractère limité de l'urbanisation de ces parcelles. Ainsi, les éléments suivants sont indiqués au règlement de la zone (développé en partie règlementaire du document).

Au même titre, les activités isolées spécifiques liées au tourisme et au loisir, de carrières en activité… font l'objet d'un repérage au plan de zonage afin de leur permettre d'évoluer dans les limites définies au règlement. L'ensemble de ces activités localisées en campagne sont autant d'éléments participants à l'image et à la dynamique économique du territoire. La partie analyse réglementaire du présent document détaille l'ensemble des dispositions mise en œuvre pour maitriser les droits à bâtir introduits dans ce cadre.

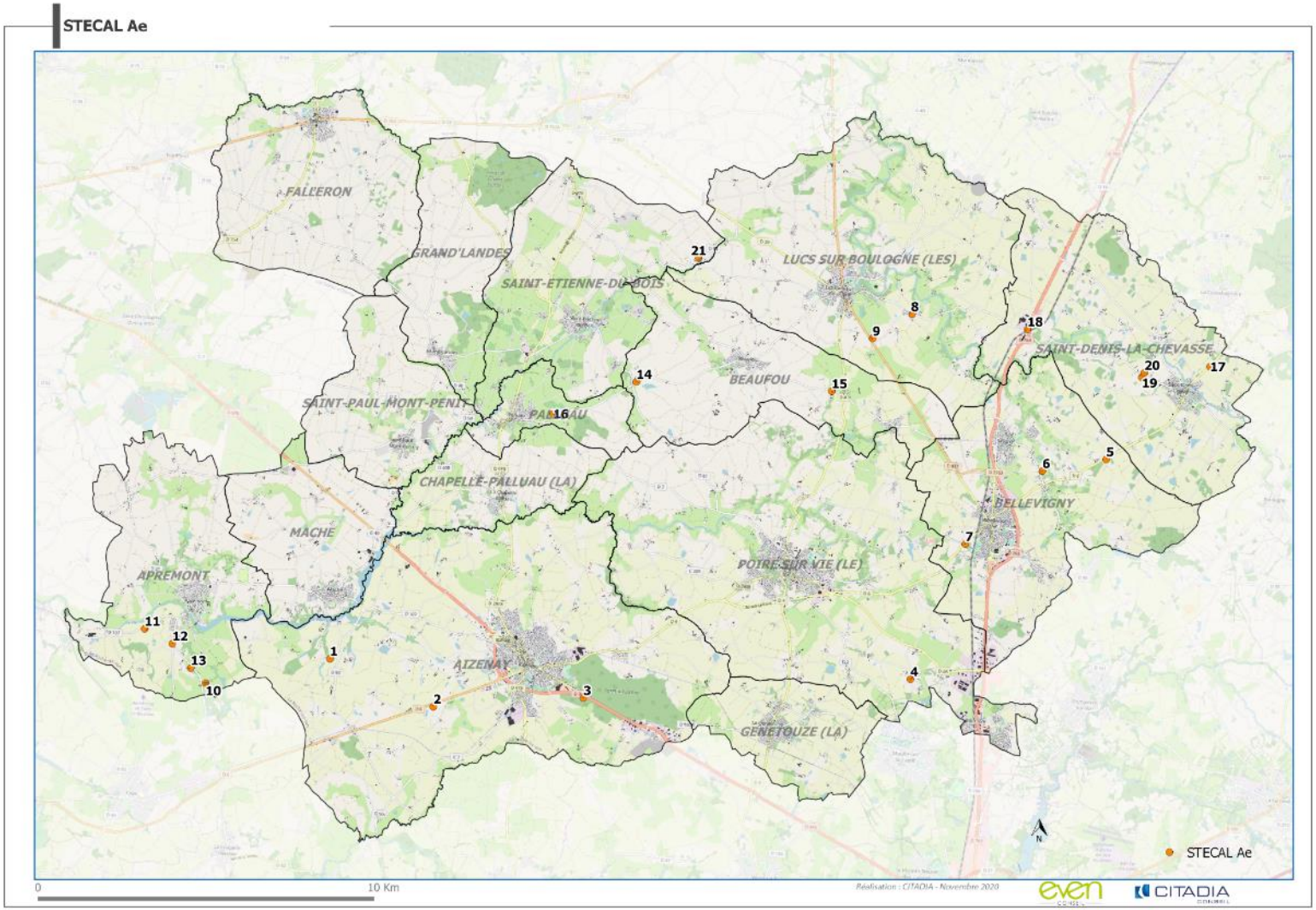
Le travail sur les STECAL a été réalisé en plusieurs étapes afin de ne retenir que les besoins avérés des porteurs de projet. Dans un premier temps un inventaire des activités en campagne a été réalisé. Elles ont été catégorisées en fonction de leur destination (activité artisanale, touristique, loisirs légers, etc.) Dans un second temps, un travail d'estimation des besoins (extension, aménagement divers, nouveau bâtiment, etc.) et la nécessité d'afficher des nouveaux droits à construire a été réalisé. Cela a permet d'affiner les sites à retenir dans le PLUi-H. Enfin, les sites d'activité ayant des besoins spécifiques justifiés ont été traduits réglementairement par une délimitation de zonage et des règles écrites. La conclusion de ce travail est détaillée par fiche dans l'annexe du Tome 5.

Un guide décrivant les choix réalisés en matière de localisation de sites pouvant admettre de nouvelles constructions ou extensions limitées des bâtis existants est à retrouver en annexe du présent document.

Au total ce sont :

- 21 zones Ae liées à de l'activité artisanale qui ont été répertoriés.
- 20 zones Nt liées à l'hébergement touristiques et de loisirs.
- 8 sites liés aux activités légères de loisirs (ex : accrobranche, moto-cross…).

Localisation des STECAL Ae sur le territoire ;



Bilan de la consommation d'espace sur la période du débat du PADD à l'arrêt du projet.

Comme évoqué précédemment, la date du débat du PADD est le point de départ d'application des objectifs du projet de territoire. Les objectifs de production de logements et de consommation d'espace ont été ramenés sur 11,5 ans et non 10 ans.

Afin d'estimer la tenue des objectifs de modération de la consommation d'espace, **la CCVB a mis en place un observatoire sur les autorisations d'urbanisme délivrées entre juillet 2018 (date du débat du PADD) sur une période d'un an sur les zones économiques.**

Les autorisations d'urbanisme délivrées de juillet 2018 à juillet 2019 représentent 33,6 ha en cours de construction.

Les autorisations d'urbanisme en cours d'instruction en date d'août 2019 à septembre 2019 représentent une superficie de 9,4 ha.

Les résultats sont supérieurs aux objectifs fixés en termes de consommation d'espace (cf. tableau récapitulatif ci-dessous). Cependant, ce premier bilan ne peut être significatif au vue de la durée d'observation, trop courte, de seulement 1 an.

A la suite du PLUi-H, la CCVB s'engagera dans une étude d'optimisation foncière des zones d'activités économiques passant notamment par la mutualisation, la mise en réseau ou encore l'animation de ces zones.

(cf. tableau récapitulatif ci-dessous)

Bilan comparatif des objectifs du PADD avec l'observatoire des autorisations d'urbanisme

PADD	OBSERVATOIRE DES AUTORISATIONS D'URBANISME	
Objectif de consommation d'espace annuelle à destination de l'économie	Surface consommée par les autorisations d'urbanisme délivrées	Surface consommée par les autorisations d'urbanisme en cours d'instruction
11 ha / an	33,6 ha	9,4 ha

Evolution de la traduction de la maitrise du développement urbaine économique dans le projet de PLUi-H

DIAGNOSTIC		PADD		TRADUCTION REGLEMENTAIRE			
Bilan de la consommation d'espace habitat et équipement (2001-2013)	Potentiel de densification recensé au 1er janvier 2018	Objectifs de modération de la consommation d'espace économie	Objectif de consommation d'espace annuelle à destination de l'économie	Surface densifiable – Urbanisation encadrée par des OAP ou extension des entreprises existantes	Surface en extension 1AU– Urbanisation encadrée par des OAP	Surface en extension 2 AU– Urbanisation à long terme	Surface urbanisable sur la durée du vie du PLUi-H
143 ha	40 ha	131 ha	11 ha / an	60 ha	37 ha	33 ha	131 ha

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

COMMUNES	PRIORITE		SURF AMENAGEABLE	SITES
Aizenay	2AU	Extension Zone	3,86	La Foret
Aizenay	U	Enveloppe Urbaine	6,40	Espace Vie Atlantique Sud
Aizenay	U	Enveloppe Urbaine	2,80	Espace Vie Atlantique Sud (CAVAC)
Aizenay	2AU	Extension Zone	11,10	Espace Vie Atlantique Sud (EVA Sud + La Guedonniere)
Aizenay	U	Enveloppe Urbaine	10,50	Espace Vie Atlantique Nord
Aizenay	U	Enveloppe Urbaine	1,50	LES BLUSSIERES
Aizenay	U	Extension Ese	0,25	LES BLUSSIERES
Aizenay	1AU	Extension Zone	1,70	L'Orgerière 2
Aizenay	U	Enveloppe Urbaine	1,51	LES CENTAUREES - L'Orgerière
Aizenay	2AU	Extension Zone	0,99	Rte de St Gilles
Apremont	U	Enveloppe Urbaine	0,65	ESPERANCE
Apremont	U	Extension Ese	3,00	Petitgas
Beaufou	U	Enveloppe Urbaine	1,55	Tournebride
Bellevigny	1AU	Extension Zone	9,60	Chantemerle
Bellevigny	U	Extension Ese	2,50	Site Beneteau
Bellevigny	2AU	Extension Zone	6,00	Chantemerle
Bellevigny	U	Enveloppe Urbaine	0,85	LA GRANDE VERDURE
Bellevigny	U	Enveloppe Urbaine	2,60	LA VERDURE
Bellevigny	2AU	Extension Zone	7,70	Acti Pole Ouest
Falleron	U	Enveloppe Urbaine	0,15	Les Chalinieres
Falleron	1AU	Extension Zone	1,98	Les Chalinieres
Grand'Landes	1AU	Extension Zone	0,57	Le Vivier
La Chapelle Palluau	U	Enveloppe Urbaine	0,72	ZA CHAPELLE
La Genetouze	1AU	Extension Zone	0,60	route de la roche
Le Poire-sur-Vie	U	Enveloppe Urbaine	3,00	Acti pole ouest
Le Poire-sur-Vie	U	Enveloppe Urbaine	0,52	La Loge (lieu dit)
Le Poire-sur-Vie	U	Enveloppe Urbaine	5,00	Bénéteau
Le Poire-sur-Vie	u	Enveloppe Urbaine	4,00	Cougnaud
Le Poire-sur-Vie	U	Enveloppe Urbaine	4,50	La Gendronniere
Le Poire-sur-Vie	1AU	extension zone	9,04	La Croix des Chaumes 2
Les Lucs-sur-Boulogne	U	Enveloppe Urbaine	1,60	Bourgneuf
Les Lucs-sur-Boulogne	2AU	extension zone	1,62	La Javatiere
Mache	1AU	extension zone	9,36	Zone de Bel Air 2
Mache	U	Enveloppe Urbaine	2,64	Zone de Bel Air 1
Mache	1AU	extension zone	0,35	centre-bourg
Palluau	U	Enveloppe Urbaine	0,66	Bonnetiere
Saint Etienne du Bois	U	Enveloppe Urbaine	2,04	Roussay
Saint-Denis-la-Chevasse	1AU	extension zone	2,03	Les Amblardieres
Saint-Denis-la-Chevasse	1AU	extension zone	1,07	Montfort
Saint-Denis-la-Chevasse	2AU	extension zone	3,27	St Denis Les Lucs Ouest
Saint-Paul-Mont-Penit	U	Extension Ese	0,49	Medicatlantic
Saint-Paul-Mont-Penit	U	Enveloppe Urbaine	0,42	Bellevue
		Total	**130,69**	

2.5. Les impacts en matière de choix d'urbanisation sur les terres agricoles

Méthodologie et esprit du projet

La prise en compte de l'agriculture a été permanente durant l'élaboration du PLUi-H. Ces enjeux et orientations sont consignés dans le PADD. Ce dernier accorde une place première au maintien des activités agricoles et à leur développement en tant que ressource identitaire pour le territoire. Parmi les orientations définies figurent les éléments suivants :

- **Limiter les impacts du développement urbain sur les espaces agricoles ;**
- **Accompagner les évolutions des sièges d'exploitations ;**
- **Encourager la diversification et la valorisation de l'agriculture ;**
- **Renforcer la dynamique agricole dans toutes ces composantes**.

La sensibilité agricole aux projets de développement à vocation résidentielle et économique a donc fait l'objet d'une attention particulière et détaillée. Les élus du territoire, dans leurs choix de développement se sont positionnés au regard des enjeux agricoles inhérents à leurs communes. **Les objectifs de modération de la consommation d'espace (division par deux) vont également dans le sens de la préservation des espaces cultivés.**

La prise en compte fine des interactions entre l'agriculture, l'urbanisme et les projets a nécessité de disposer de données agricoles générales dans chaque commune.

Aussi, le diagnostic agricole, formalisé par la chambre d'agriculture de Vendée a permis d'asseoir la stratégie de développement du territoire sur des données factuelles :

- Les sièges d'exploitation en activité et les sites de production secondaire ;
- Les bâtiments agricoles en activité, à vocation d'élevage ou de matériel/stockage.

Ces données ont permis de formaliser des choix en matière de stratégie de développement en extension (limitation des extensions sur les parcelles exploitées et à proximité de sites d'exploitation) mais également aux zones rendues constructibles en village (comblement de dents creuses admis au regard, notamment, de la situation agricole). Le zonage du PLUi-H tient compte de ces informations, avec des ajustements précis. Le détourage en zone A des sites d'exploitation agricole (y compris en zone N) est systématique pour permettre l'évolution et le maintien des activités agricoles existantes. Ces éléments ont également été intégrés dans les choix en matière de bâtis pouvant changer de destination.

Ces données sont complétées d'une connaissance des destinations des sols au regard du Registre Parcellaire Graphique (RPG), défini à partir des déclarations PAC effectuées par les agriculteurs. Pour évaluer l'impact potentiel des projets d'aménagement sur les exploitations agricoles, une seconde analyse a donc été engagée à partir du RPG afin de mesurer les impacts agricoles sur les parcelles déclarées comme cultivées.

Lors de la réalisation d'une opération d'aménagement, la mesure de l'impact effectif sur l'agriculture consiste tout d'abord à mobiliser les informations rassemblées :

- quelles sont les exploitations potentiellement impactées (proximité des bâtis agricoles par rapport au projet d'aménagement) ?
- quel est le mode d'occupation du sol par l'agriculture (au regard du Registre Parcellaire Graphique) impacté potentiellement par la zone de projet ?

Bilan des surfaces agricoles impactées par le projet

Un atlas à l'échelle communale est disponible en annexe du présent rapport de justification des choix. Ces cartes reprennent les différents items cités ci-dessous :

- localisation des sièges d'exploitations et périmètres liés ;
- secteurs de projet (OAP) et sites de projet ;
- Le Registre Parcellaire Graphique.

Cet atlas s'accompagne également d'un bilan des surfaces impactées par des sites de projet.

Au total, toutes vocations confondues se sont 187 ha de surfaces déclarées au RPG qui sont impactées par des sites de projets. Sur ces 187 ha, ce sont 92 ha qui sont localisés en zone 1AU. L'habitat est la destination qui impacte le plus les surfaces agricoles avec 126.5 ha de zones (Zone urbaine OAP,1AUh, 1AUha, 2AUh, 1AUc et 2AUc), localisées sur des espaces identifiés au RPG. Ces espaces sont de manière systématique en continuité des centres bourgs.

En termes de cultures, ce sont celles des prairies permanentes qui sont les plus impactées par les projets d'extension de l'urbanisation (46 ha). Les cultures de blé tendre (41 ha) et de maïs (39 ha) sont également soumises à la pression urbaine.

Seuls 7 sites de projets intersectent des périmètres d'exploitation. Ces sites de projet sont localisés sur les communes suivantes : Aizenay, Le Poiré-sur-Vie, Beaufou, Bellevigny, Maché et Saint-Paul-Mont-Penit. L'ensemble des zones sont des zones 2AU.

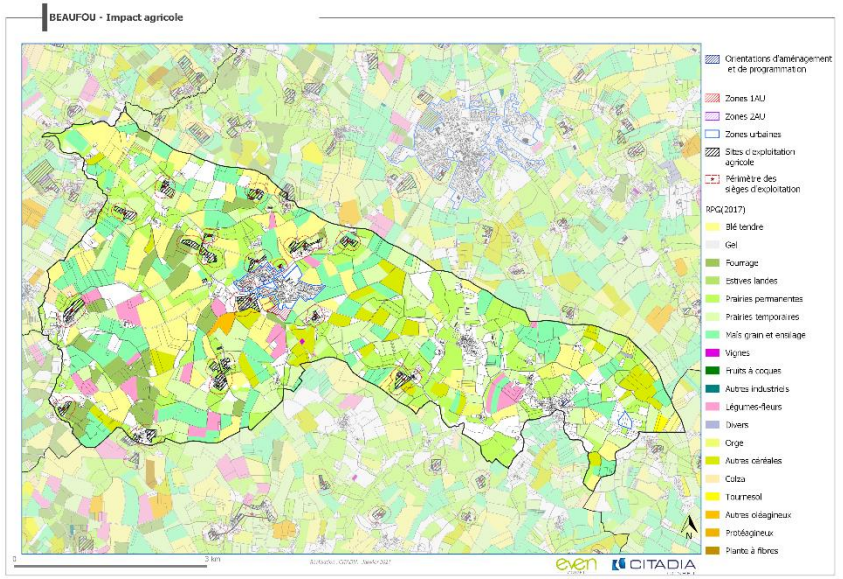
Ci-dessous :

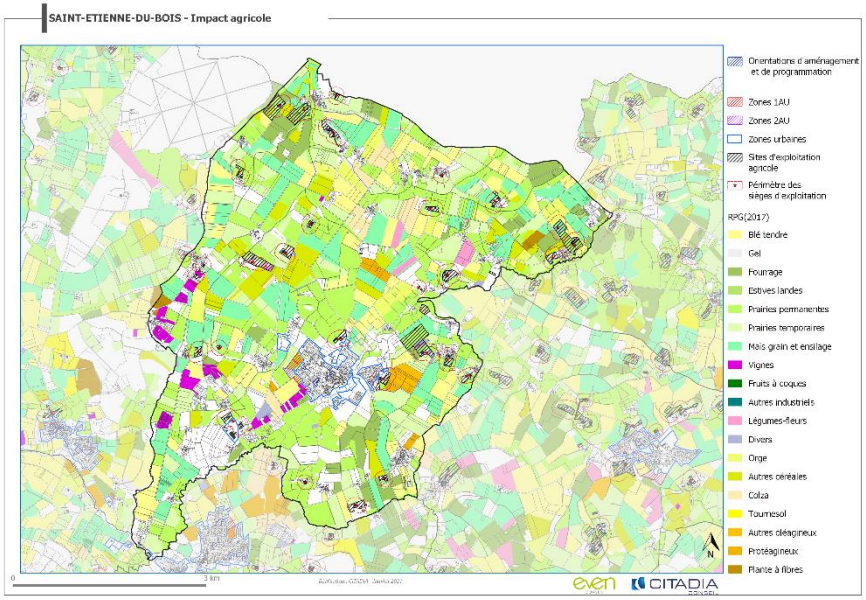
- un tableau récapitulatif par commune des types de cultures impactées ;

- un extrait de l'atlas communal annexé au rapport de présentation ;

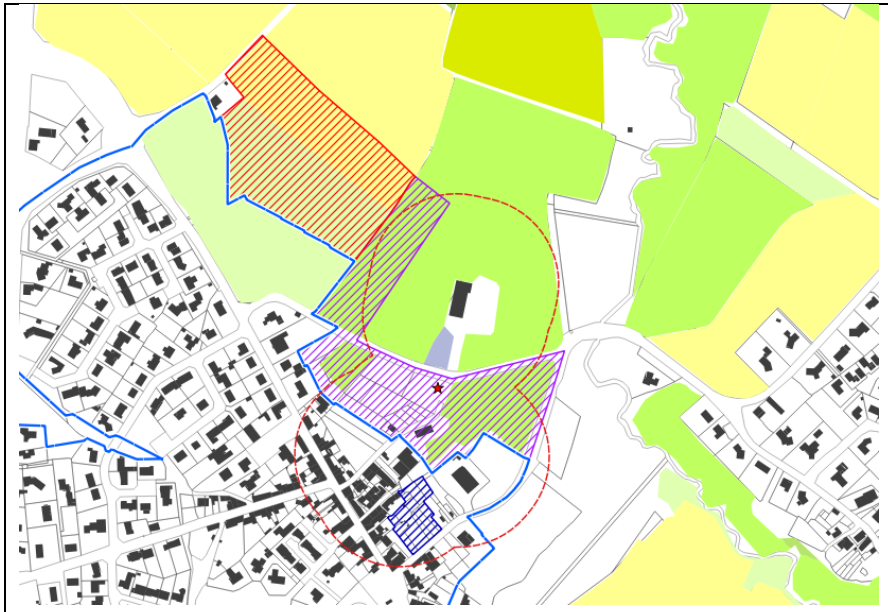
- un zoom sur les sièges d'exploitation apparaissant comme impactés par les sites de projet dans l'atlas.

	Zonage	Légumes ou fleurs (ha)	Protéagineux (ha)	Orge (ha)	Vignes (ha)	Fourrage (ha)	Maïs grain et ensilage (ha)	Colza (ha)	Blé tendre (ha)	Autres céréales (ha)	Prairies permanentes (ha)	Divers (ha)	Autres cultures industrielles (ha)	Prairies temporaires (ha)	Vergers (ha)	
AIZENAY	Total commune						17,78		11,92		6,75	1,38	4,88	5,93		
	Zone Urbaine (OAP)										3,03					
	1AUha						1,55		7,65		3,69	0,54	1,7	1,73		
	2AUe						7,37		3,04		0,03	0,24		4,21		
	2AUh						8,86		1,23		0	0,6	3,19			
APREMONT	Total commune						0,01				1,56			4,75		
	Zone Urbaine (OAP)										1,56					
	1AUh						0,01							2,28		
	2AUh													2,47		
BEAUFOU	Total commune						0,02		0,0046		1,41			0,002		
	1AUh						0,02		0,0015					0,002		
	2AUh								0,0031		1,41					
BELLEVIGNY	Total commu	6,31		5,95			9,42	0,0045	10,91		6,29			1,7		
	1AUe	6,31					3,34									
	1AUha						3,37	0,0045	1,42		4,17			1,7		
	2AUe			5,95			0,05		7,98							
	2AUh						2,67		1,51		2,13					
CHAPELLE-PALLUAU (LA)	Total commune						1,13									
	1AUh						0,36									
	2AUh						0,77									
FALLERON	Total commune						1,29		4,1	0,0004				2,04		
	1AUe						1,29		0							
	1AUh								2,92	0,0004				0		
	2AUh								1,17					2,04		
GENETOUZE (LA)	Total commune			0,54		0,02										
	1AUe			0,54												
	2AUh					0,02										
GRAND'LANDES	Total commune					0,53				1,08						
	1AUe					0,53										
	1AUh									1,08						
LUCS SUR BOULOGNE (LES)	Total commune						7,18				0,88			2,77		
	Zone Urbaine (OAP)													0,52		
	1AUha						5,87							0,79		
	2AUe										0					
	2AUh						1,32				0,87			1,46		
MACHE	Total commune										1,49			9,15		
	1AUe										0,01			9,15		
	2AUh										1,48					
PALLUAU	Total commune		2,55						1,71					0,24		
	1AUh		2,54						0,01							
	2AUh		0						1,7					0,24		
POIRE SUR VIE (LE)	Total commune						1,67		6,54		9,42			16,99		
	Zone Urbaine (OAP)										3,49					
	1AUe								0,13		0,11			2,54		
	1AUha										1,19			1,15		
	1AUc						0,31				4,62			6,18		
	2AUe						0,02		3,85					1,43		
	2AUh													2,82		
	2AUc						1,34		2,56		0,002			2,87		
SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE	Total commune						0,48		4,77		1,71	1,04		1,67	1,68	
	1AUe						0,48				1,71					
	1AUh								2			1,04			1,68	
	2AUe								2,77							
	2AUh													1,67		
SAINT-ETIENNE-DU-BOIS	Total commune				0,0032				1,07	3,813				1,5979		
	1AUh				0,0032				1,07	1,93						
	2AUh									1,89				1,6		
SAINT-PAUL-MONT-PENIT	Total commune										0,9					
	1AUh										0,9					
TOTAL par culture (ha)		6,31	2,55	6,49	0,0	0,55	38,98	0,00	41,02	4,89	30,41	2,42	4,88	46,84	1,68	
Pourcentage		3%	1%	3%	0%	0%	21%	0%	22%	3%	16%	1%	3%	25%	1%	





BELLEVIGNY (COMMUNE DELEGUEE DE SALIGNY)

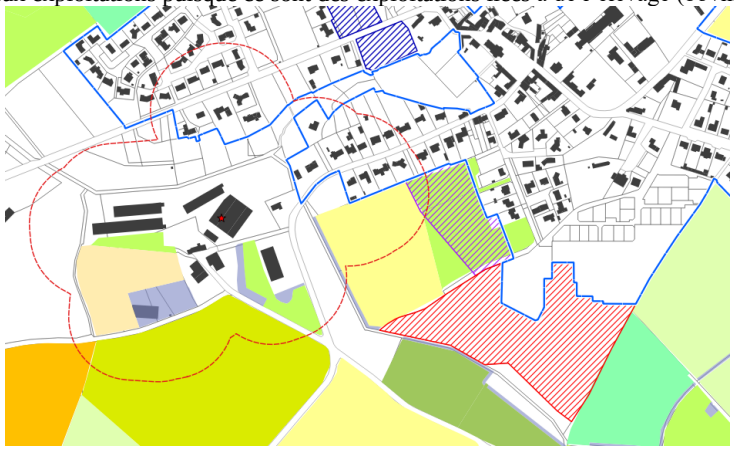




La zone de projet qui intersecte le siège d'exploitation est une zone d'urbanisation à long terme (2AU) destinée à de l'habitat. Le siège travaille sur l'élevage (bovin et viande). Les terres impactées sont de la prairie permanente à mettre en lien avec l'activité d'élevage du site. Le secteur a été classé en enjeu de moindre impact. L'exploitant, de plus de 55 ans, est informé depuis longtemps du projet d'urbanisation ; Les parcelles sont entourées de lotissements depuis de nombreuses années.

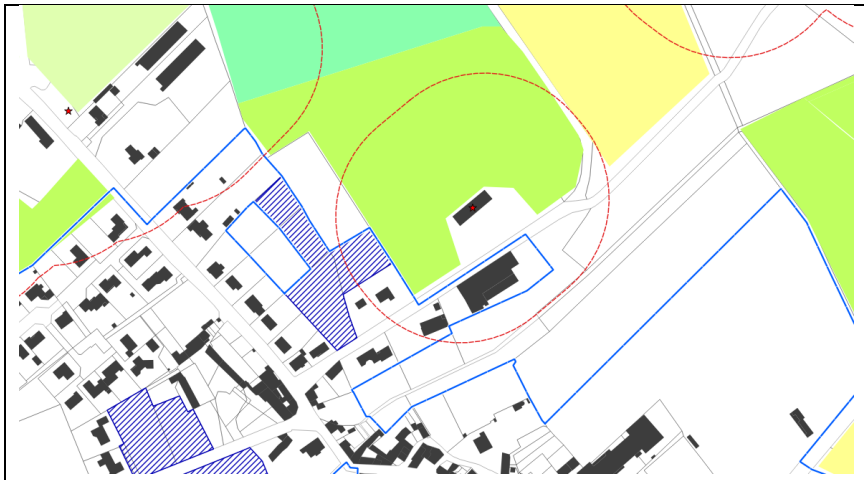
BEAUFOU

Deux sites intersectent un périmètre de réciprocité. Un site 2AU et un site de projet au sein de l'enveloppe urbaine. Ces deux secteurs n'ont pas d'impact direct sur la production de ces deux exploitations puisque ce sont des exploitations liées à de l'élevage (bovin ou volaille).





Le siège est situé à l'entrée ouest du centre-bourg. Il exploite principalement de la volaille et du gibier. Le zone qui intersecte le périmètre de réciprocité est une zone d'urbanisation sur le long terme (2AU) destiné à l'habitat. Les terres agricoles impactées sont de la prairie permanente. Ce secteur classé depuis longtemps en zone constructible a été qualifié de « sans enjeux ». L'exploitant a déjà été compensé par la commune.





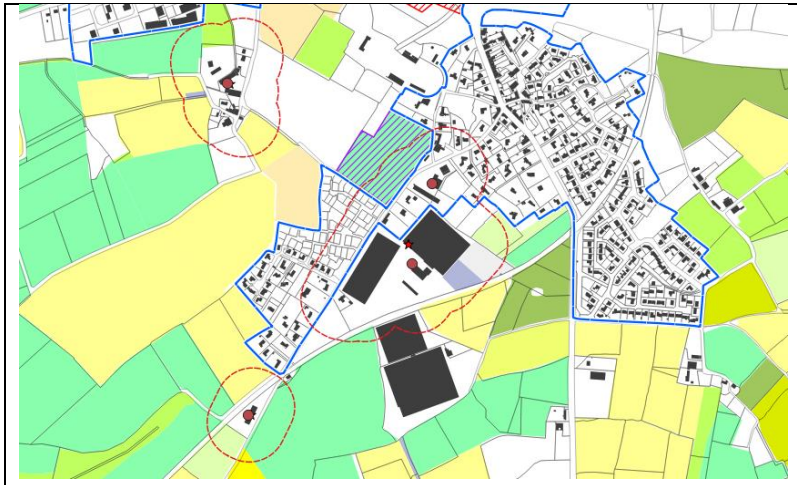
Le secteur qui intersecte avec ce siège est un secteur de projet en densification. Encadré par une OAP, le périmètre de réciprocité a été pris en compte. Les bâtiments agricoles sont issus d'une exploitation (siège principale) qui exploite des productions légumières et de viandes bovines.

LE POIRE SUR VIE



Les secteurs de projet identifiés au PLUi-H sont issus de la ZAC multi-sites de la commune créée en 2006. Des démarches auprès des agriculteurs impactés ont été entamées depuis plusieurs années. Deux sièges sont représentés. L'un est un siège d'élevage et le second un siège de grande culture. Le secteur a été qualifié de moindre impact car les parcelles sont zonées depuis longtemps au PLU et qu'il est excentré du siège d'exploitation.

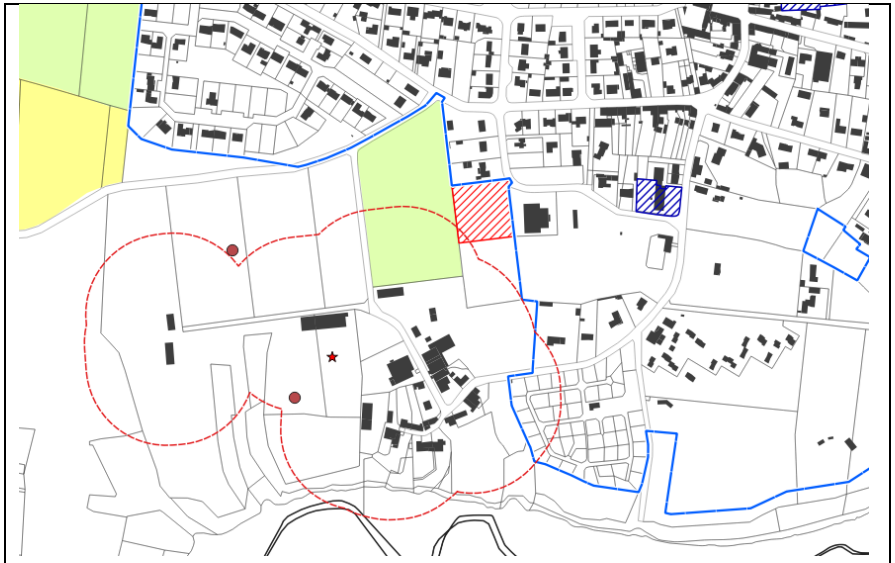
AIZENAY





Deux sièges sont impactés : une exploitation maraîchère en serre et un siège d'élevage de lapin. Les deux sites sont en continuité directe voir au sein du tissu urbain de la commune. Le site de projet est un site d'urbanisation sur le long terme (2AU) à destination de l'habitat. D'après le type d'exploitation, le secteur de projet n'impacte pas directement ces sièges. La parcelle a été qualifiée sans enjeux. Elle est prévue depuis de nombreuses années à l'urbanisation et est propriété de la commune, en bail précaire auprès de l'exploitant.

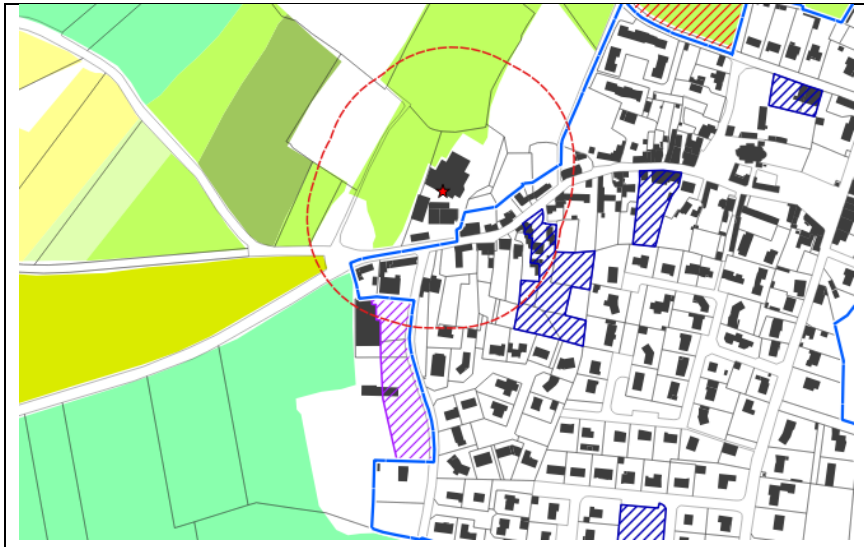
MACHE





Le secteur intersecte un siège qui exploite de la volaille. Ce site avait été identifié comme un enjeu fort lors de l'analyse des projets en extension sur le monde agricole (Etude jointe en annexe). En conséquence, le secteur a été significativement réduit.

SAINT PAUL MONT PENIT





Le siège impacté se localise à l'entrée Ouest du centre-bourg. Le secteur qui intersecte avec le siège est une zone d'urbanisation sur le long terme, déjà artificialisé et avec des bâtiments d'habitations intercalés. Plusieurs hangars agricoles ont été démolis.

En plus de ces analyses de données, **l'ensemble des secteurs de projet en extension a fait l'objet d'une étude par la chambre d'agriculture pour évaluer les impacts sur la profession agricole**.

Après le PADD et avec une pré-localisation des secteurs de projets, la chambre d'agriculture a attribué à chaque secteur de projet les enjeux suivants :
- Sans enjeux
- Espaces de moindre impact
- Espace d'enjeux modérés
- Espace d'enjeux majeurs

Cette analyse a permis au besoin de déplacer les secteurs lors de la phase règlementaire, de modifier leur périmètre ou de revoir le phasage de l'aménagement du site.

Ainsi, sur les 87 secteurs analysés, seuls 9 secteurs ont été considérés à enjeu modéré et 3 à enjeu majeur. Les autres secteurs étant considérés sans enjeu ou de moindre impact.

Sur ces 12 secteurs à enjeu, 5 ont été maintenus (0 en enjeu majeur) :
- en 1AUha, le secteur de l'Orgerière à Aizenay, ce secteur fait partie d'une ZAD ;
- en 1AUc et 2AUc2, le secteur au Sud-Ouest de l'enveloppe urbaine du Poiré-sur-Vie a été qualifié en enjeu modéré. Il fait partie de la ZAC multi-site de la commune. La parcelle a été zonée constructible dans l'ancien PLU après concertation avec l'agriculteur, dont l'exploitation ne devait pas être reprise. Finalement reprise, le nouvel exploitant est au courant de la situation et une attention particulière y est apportée. Pour cela une partie du secteur est zonée 2AUc2, donc non constructible à l'échelle temps du PLUi-H ;
- en 2AUh, l'entrée de bourg ouest de la commune de Falleron a été qualifiée en enjeu modéré. Le secteur est classé depuis longtemps en zone constructible et est assez éloigné du siège ;
- en 1AUe et 2AUe, le secteur de La Croix des Chaumes au Poiré-sur-Vie qualifié en enjeu modéré. La parcelle était en bail précaire sur l'emplacement de la déviation prévue depuis longtemps. Ce secteur est devenu stratégique du point de vue économique comme expliqué précédemment suite à la réalisation de la déviation ;
- en Ue, réserve foncière de l'entreprise Médic'Atlantic à St-Paul Mont-Pénit, comptabilisée dans l'enveloppe de consommation d'espace dédiée à l'économie. Aucune autre extension n'est possible sur son site. Au vu des besoins exprimés par l'entreprise, le projet a été réduit au minimum.

Pour ces secteurs, des mesures sont déjà prévues ou devront être engagées selon l'avancée du projet par les porteurs de projet auprès des agriculteurs impactés.

2.6. La prise en compte et le respect des éléments de rang supérieur

Ce chapitre décrit l'articulation du plan local d'urbanisme avec les autres documents de planification et les plans ou programmes avec lesquels, il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération.

Le territoire est couvert par un SCoT qui est le document intégrateur des documents de rang supérieur à l'échelle du Pays Yon et Vie dont fait partie l'intercommunalité de Vie et Boulogne.

Le SCOT Yon et Vie

Les éléments relatifs au SCoT sont cités dans les différentes démonstrations présentées dans ce document. Les éléments quantitatifs sont présentés dans les parties précédentes (II.2, II.3, II.4, II.5). Les éléments qualitatifs (mesures relatives aux commerces, etc.) sont cités en référence au sein de l'analyse de la traduction du PADD dans les pièces réglementaires.

Cependant, afin de mesurer clairement le respect du rapport de compatibilité sur les grands objectifs liés à la maitrise du développement et à l'habitat, un tableau de synthèse est présenté ci-dessous :

La prise en compte des objectifs environnementaux est intégrée au sein de l'évaluation environnementale du document

L'organisation et le développement équilibré du territoire pour un cadre de vie préservé		
Les orientations	**Les objectifs chiffrés**	**Traduction dans le PLUi-H de Vie et Boulogne**
Le maintien des grands équilibres du territoire et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers	Près de 90% du territoire naturel et agricole	L'ensemble des zones agricoles et naturelles représente 94 % du territoire de Vie et Boulogne.
Un développement urbain maîtrisé	Tendre vers une réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers	Au total, la réduction de la consommation d'espace toutes vocations confondues (secteur d'OAP en densification + zone à urbaniser) est de 43% par rapport à la période de référence inscrite dans le SCoT.
	L'optimisation de l'espace et des objectifs différenciés : • Pôles urbains polarisants : un indice d'optimisation de 26 logements neufs construits pour 1 hectare consommé et un seuil de densité minimale en extension de l'enveloppe urbaine de 20 logements par hectare • Pôles urbains intermédiaires : un indice d'optimisation de 24 logements neufs construits pour 1 hectare consommé et un seuil de densité minimale en extension de l'enveloppe urbaine de 18 logements par hectare. • Pôles urbains de proximité : un indice d'optimisation de 18 logements neufs construits pour 1 hectare consommé et un seuil de densité	Le bilan global de la densité appliqué est le suivant : • Pôles urbains polarisants : densité moyenne de 26log / ha • Pôles urbains intermédiaires : Densité moyenne de 24 log / ha • Pôles urbains de proximité : Densité moyenne de 18 log / ha Densité à l'échelle intercommunale : • Densité moyenne des sites d'OAP (U + AU) 22log/ ha • Densité moyenne dans le tissu urbaine (densification et renouvellement urbain) : 25 log / ha • Densité moyenne en extension urbaine (1AU) : 21 log / ha
	Tendre vers une part de 30% des logements construits en renouvellement urbain.	30 % de la production de logements est fléché au sein des enveloppe urbaines soit 1727 logements sur la période du PLUi-H.
	(…) afin de tendre vers une part de 30% des logements construits en renouvellement urbain, le SCoT recommande : La Roche-sur-Yon : 50% de la production de logements neufs en renouvellement • Pôles urbains polarisants : 20% de la production de logements neufs en renouvellement urbain. • Pôles urbains intermédiaires : 15% de la production de logements neufs en renouvellement urbain. • Pôles urbains de proximité : 10% de la production de logements neufs en renouvellement urbain.	Dans la traduction règlementaire du PLUi-H, ce sont 372 logements via des opérations de renouvellement urbain qui sont projetés dans les OAP et 568 réhabilitations via un changement de destination vers l'habitat en campagne. En comparaison avec les objectifs par pôle inscrits dans le SCoT, les constats sont les suivants : - Pôles structurant : 16% des logements projetés sont des logements en renouvellement urbain (SCoT : 20%) - Pôles intermédiaire : 10% des logements projetés sont des logements en renouvellement urbain (SCoT 15%) - Pôles de proximité : 20 % des logements projetés sont des logements en renouvellement urbain (SCoT 10%) L'explication des écarts sont détaillés dans la partie stratégie retenue pour l'habitat.

L'habitat au cœur du projet : territoires et mobilités		
Les orientations	**Les objectifs chiffrés**	**Traduction dans le PLUi-H de Vie et Boulogne**
Accompagner la croissance démographique	Construire entre 1 400 et 1 560 logements chaque année sur l'ensemble du Pays, soit un objectif total d'environ 20 000 logements à l'horizon 2030. Cet objectif est décliné par intercommunalité de la manière suivante : • La Roche sur Yon Agglomération : entre 820 et 930 logements/an, soit environ 14 000 logements à l'horizon 2030. • Communauté de communes Vie et Boulogne : entre 580 et 630 logements/an, soit environ 9 700 logements à l'horizon 2030. Au sein de la Communauté de communes Vie et Boulogne, l'équilibre du parc de logements doit se maintenir entre les pôles urbains polarisants (Aizenay et Le Poiré sur Vie) et les autres pôles urbains. Pour ce faire, les pôles urbains polarisants représenteront au moins 44% de la construction neuve de la Communauté de communes Vie et Boulogne pour maintenir leur part dans le parc actuel de logements. Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) préciseront la répartition des logements à construire pour les autres pôles urbains	Une croissance démographique projetée de +1.5% par an soit : 450 logements neuf par an et environ 80 logements par an en renouvellement urbain soit une fourchette de logement comprise entre 450 et 530 logements. Au total ce sont 499 logements / an qui sont encadrés par la traduction réglementaire pour une production de logements totale estimée à 5733 logements à horizon 2030. L'intercommunalité a fait le choix d'une croissance maitrisée basée sur un rythme de croissance annuelle plus faible que la projection du SCoT tout en gardant les mêmes proportions en termes de logements. La différence entre le SCoT et le PLUi est détaillée dans la partie scénario démographique. La répartition de la programmation de logements respecte les objectifs du SCoT avec une répartition de la programmation de logements suivante : • Pole structurant % de production de logements : 2403 logements au total soit 42% • Pole intermédiaire % de production de logements : 1106 logements au total soit 19% • Pole de proximité : 5733 logements au total soit 39%
Garantir la mixité sociale	Le Pays Yon et Vie souhaite au minimum maintenir la part de 15% de logements sociaux (source RPLS*) dans son parc de logements, afin de répondre aux besoins des habitants (parcours résidentiels, évolution des modes de vie), favoriser la mixité sociale et faciliter l'accès aux services urbains des habitants. • Communauté de communes Vie et Boulogne : environ 1 300 logements locatifs sociaux.	Chaque commune de l'intercommunalité a une programmation de 15% de logements sociaux à réaliser sur sa commune sur le temps du PLUi-H. L'ensemble des secteurs de projet habitat encadré par une OAP ont une programmation garantissant 16% de logements sociaux à l'échelle intercommunale. Des emplacements réservés ont été mobilisés pour répondre à cet objectif. De plus, le POA décline des actions et un budget en ce sens.
Faciliter les parcours résidentiels et améliorer la qualité de l'offre		Les actions 1,2,3 et 7 du POA visent à répondre à cet objectif. En complément, les orientations architecturales et urbanistiques inscrites dans le dossier OAP sectorielle garantissent une diversité de logements afin d'assurer un parcours résidentiel à l'échelle de l'intercommunalité.
Accompagner les nouveaux modes d'habiter ainsi que les nouveaux modes constructifs et poursuivre l'innovation		L'objectif a été traduit à travers l'OAP thématique habitat et des dispositions réglementaires (dispositions énergétiques, l'article 6 « aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords » et de l'article 7 emprise au sol, espaces libres et plantations.).
Répondre aux besoins des publics spécifiques		Afin d'assurer les besoins en logements pour les personnes spécifiques notamment les personnes âgées, des OAP sectorielles ont fléché une programmation dédiée à de l'habitat sénior. Les actions 4 et 5 du POA axent des actions et un financement sur les publics spécifiques.

Chapitre 2 : Les dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

Différents éléments sont au service de la traduction réglementaire du PADD. Conformément à l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, le présent chapitre vise à présenter de quelle manière les grandes orientations et objectifs de développement trouvent une traduction concrète dans le cadre du PLUi-H à travers le zonage, le règlement, les prescriptions graphiques ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

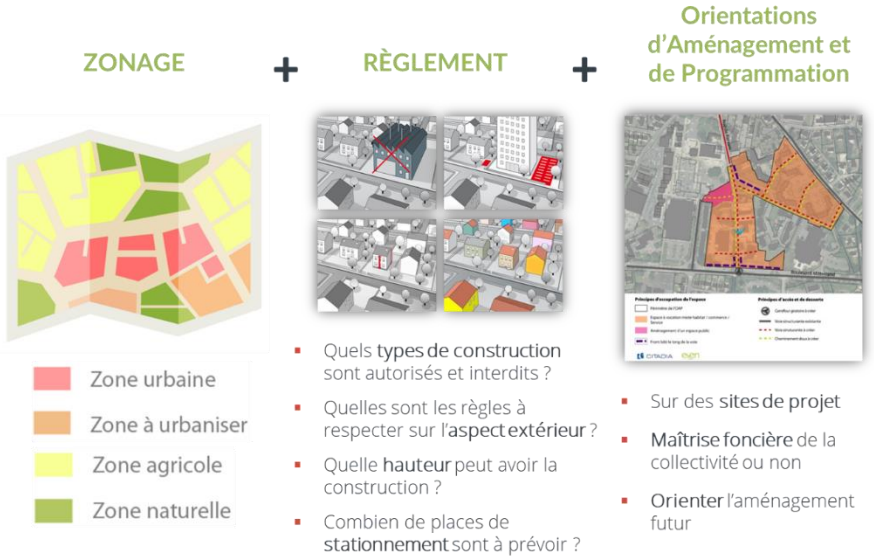
Extrait de l'article R151-2 du code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1. ***La cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;***
2. ***La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;***
3. ***La complémentarité de ces dispositions avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;***
4. ***La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;***
5. ***L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;***
6. ***Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.***

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

I. Présentation des outils mobilisés dans le cadre de la traduction règlementaire des objectifs du PADD



1.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est fixé aux articles L.151-6 et suivants du Code de l'urbanisme : les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développements durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les OAP peuvent notamment :

> 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
> 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
> 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
> 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
> 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
> 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

- *OAP sectorielle*

A l'échelle du PLUi-H, il existe des OAP sectorielles qui s'appliquent à l'échelle de quartiers ou des secteurs urbains ou à urbaniser. Elles déclinent des objectifs d'aménagement et contiennent des schémas d'aménagement globaux qui se prêtent à la traduction territorialisée du PADD.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation tiennent compte de la programmation définie par le PADD en matière :

- D'habitat ;
- De développement économique ;
- De renforcement des centralités de quartiers (équipements/services/loisirs) ;
- De paysage et de prise en compte de l'environnement.

Les OAP tenant compte de la faisabilité de l'aménagement, des objectifs de densité et de la superficie des sites veillent à **permettre le respect des objectifs du PADD en matière de consommation d'espace maximale, de densité et de production de logements**.

- *OAP thématique*

En complément des OAP sectorielles, une OAP thématique a été mobilisée sur l'habitat. Elle décline des objectifs d'aménagement pour trois types de projet :

- « Mon projet d'aménagement »
- « Mon projet de construction »
- « Mon projet de rénovation »

L'OAP propose des orientations illustrées par des schémas visant à guider les porteurs de projet à travers un cadre qualitatif applicable à l'ensemble de l'intercommunalité.

L'OAP thématique veille à traduire les objectifs du PADD en matière d'insertion urbaine (greffe urbaine), de préservation du cadre de vie des habitants et de la valorisation de l'identité architecturale de Vie et Boulogne.

La méthodologie retenue dans le cadre du PLUi-H de Vie et Boulogne

- *OAP sectorielles*

Les OAP sectorielles concernent un nombre important de secteurs aux échelles problématiques et aux enjeux variables. Elles permettent d'encadrer, dans le respect des orientations du PADD du PLUi-H, le développement des différents secteurs identifiés. En complément du règlement, ces OAP sectorielles définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et dont la finalité est d'aboutir à un développement de qualité du territoire.

Sur le plan de zonage, chaque OAP sectorielles est délimitée par un périmètre particulier.

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation contient :

Pour chaque OAP, structuré et présenté de façon homogène :

- La localisation des sites à l'échelle de la commune ;
- Le contexte environnemental dans lequel s'insère le site et présente les enjeux d'aménagement ;
- Les principes d'aménagement spécifiques à chaque site (principe d'occupation de l'espace, d'accès et de desserte, paysagers et environnementaux) ;
- Pour les OAP « Habitat », la programmation en termes de densité et de logements sociaux.

La programmation globale du PLUi-H synthétisée au sein des OAP tient compte des possibilités de logements en extension mais aussi au sein des gisements disponibles dans l'enveloppe urbaine et des villages. Sur la base du référentiel foncier, l'ensemble des gisements stratégiques (espace densifiable de plus de 3000 m²) ont servis de base à l'étude des sites d'OAP au sein de l'enveloppe urbaine et dans les villages.

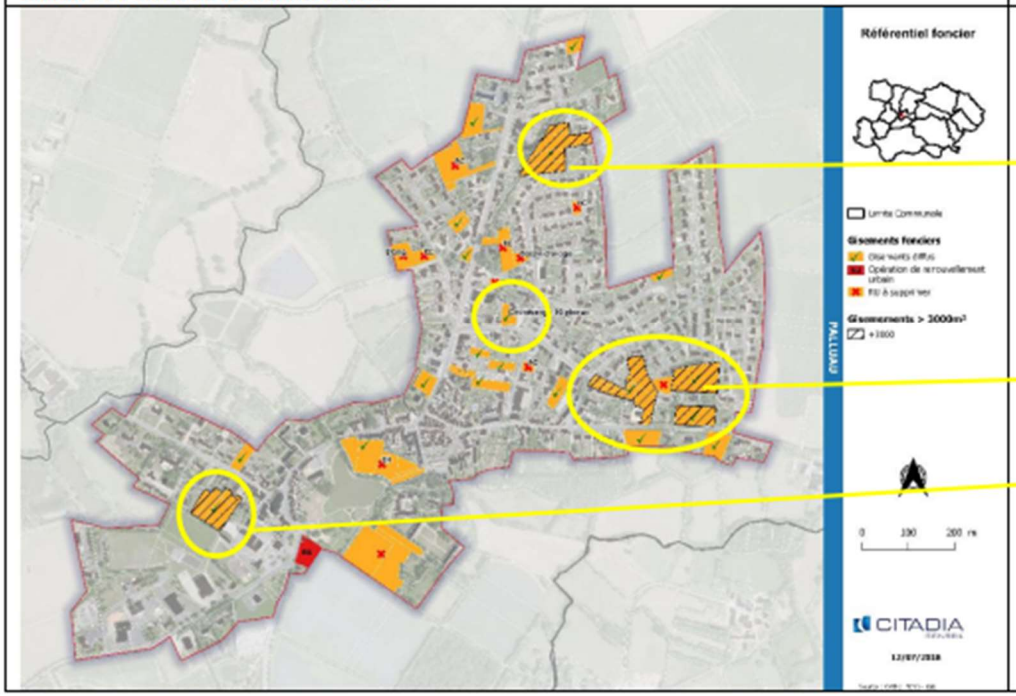
Au total, ce sont 122 sites qui sont encadrés par des OAP. Sur ces 122 sites, 111 sont à vocation habitat dont 15 sont des projets de renouvellement urbain et 66 des projets de densification.

De plus, 10 sites économiques et 1 site touristique sont encadrés par des OAP.

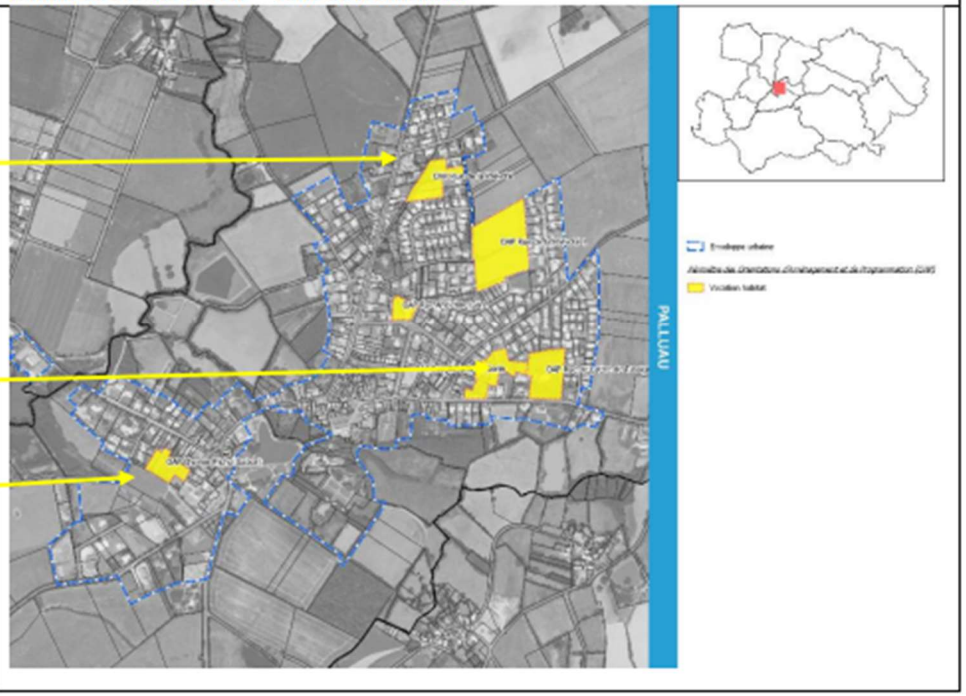
Programmation des zones économiques encadrées par des OAP dans le cadre du PLUi-H

Commune	Nom du site	Surface (ha)	Échéance prévisionnelle
Maché	Zone de Bel Air 2	9,36	Sur le temps du PLUi-h
	Centre-bourg	0,35	Sur le temps du PLUi-h
Bellevigny	Chantemerle	9,66	Sur le temps du PLUi-h
Aizenay	Les Centaurées - Orgerière	1,70	Sur le temps du PLUi-h
La Genetouze	La Bruyère	0,60	Sur le temps du PLUi-h
Saint-Denis-la-Chevasse	Les Amblardieres	2,03	Sur le temps du PLUi-h
	Zone de Montfort	1,07	Sur le temps du PLUi-h
Le Poiré-sur-Vie	La Croix des Chaumes 2	9,04	Sur le temps du PLUi-h
Falleron	Les Chalinieres	1,98	Sur le temps du PLUi-h
Grand'Landes	Le Vivier	0,57	Sur le temps du PLUi-h

Extrait de l'étude du référentiel foncier



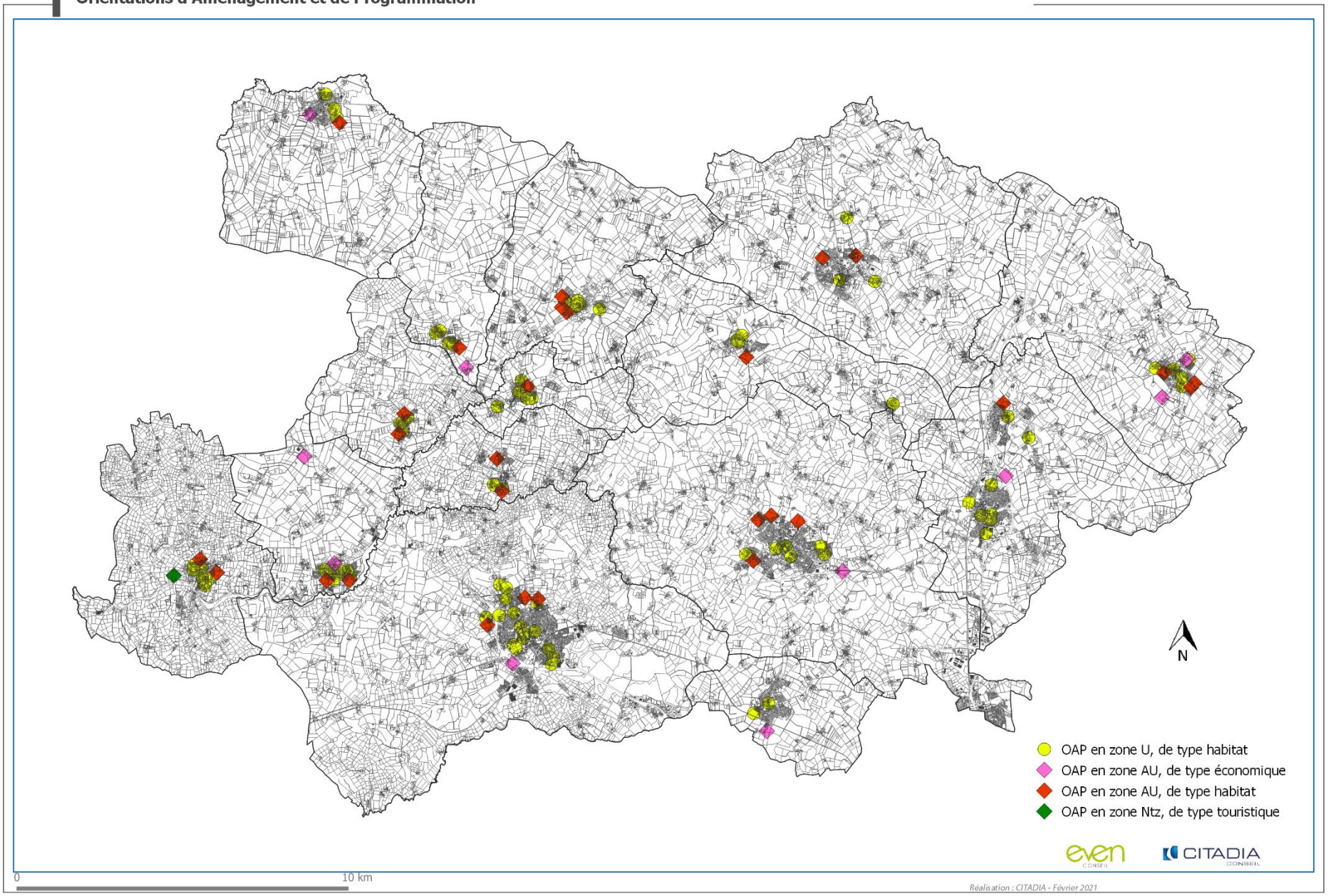
Extrait du dossier d'OAP – carte de localisation



Commune	Enveloppe Urbaine (Hors RU)			Extension		Renouvellement Urbain		Logement OAP
	C	D = programmation OAP	E =B+D	F	G = programmation OAP	N	P= N+O	S=D+G+N
	Gisement foncier + de 3000m² (=OAP) (ha)	Dents creuses + de 3000m² (logements)	Logmts dans l'enveloppe urbaine (Hors RU)	1AU +AU ZAC 1 (ha)	1AU (logements)	Opération (OAP RU) (logmt)	Total (logmt)	Total nombre de logements encadré par OAP
AIZENAY	8,9	236	296	22,8	502	132	221	870
APREMONT	5,6	108	128	5,0	81	0	9	189
BEAUFOU	1,5	25	39	4,3	78	7	48	109
BELLEVIGNY	3,3	88	130	10,9	239	41	90	367
FALLERON	3,7	61	84	3,2	60	0	12	121
GRAND LANDES	3,5	64	72	1,1	20	0	43	83
LA CHAPELLE PALLUAU	1,2	20	40	2,0	34	0	15	55
LA GENETOUZE	0,2	14	32	3,8	73	0	22	87
LE POIRE SUR VIE	7,2	161	204	16,2	373	143	164	677
LES LUCS SUR BOULOGNE	0,9	13	45	7,4	179	6	18	198
MACHE	1,5	28	42	1,2	18	15	21	62
PALLUAU	3,7	60	83	2,8	50	11	97	121
SAINT DENIS LA CHEVASSE	2,1	45	52	8,0	144	0	34	189
SAINT ETIENNE DU BOIS	3,2	63	71	3,6	60	5	102	127
SAINT PAUL MONT PENIT	0,8	14	36	2,9	49	13	41	75
TOTAL	47,1	999	1356	95,2	1959	372	940	3330

Logements dans les secteurs dédiés aux logements encadrés par des OAP dans le cadre du PLUi-H

Orientations d'Aménagement et de Programmation



L'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP. Les orientations permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie. La précision des orientations définies dans les OAP varie en fonction des enjeux locaux identifiés : contraintes des sites, études de faisabilité ou opérationnelles déjà engagées (PA délivré, ZAC, etc.). Pour l'ensemble des OAP, les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales, d'accessibilité et de destinations principales, ont été définis et retranscrits en orientations d'aménagement. Il s'agit de principes à caractère qualitatif et quantitatif qui répondent aux objectifs recherchés par Vie et Boulogne, c'est-à-dire, un développement urbain réfléchi qui s'intègre dans son environnement et qui prend en compte les enjeux de qualité urbaine.

Les OAP retranscrivent à l'échelle locale les grandes orientations inscrites au PADD, à savoir : les enjeux de développement durable du territoire, de réduction de la consommation foncière, de prise en compte du patrimoine bâti et végétal, de réduction des nuisances et pollutions (bruits, gaz à effet de serre), de développement économique, de mixité sociale et fonctionnelle et de réduction des obligations de déplacements.

- *OAP thématique habitat*

L'OAP thématique est le volet commun garantissant une qualité dans les projets d'habitat sur l'ensemble de l'intercommunalité. Elle a été réfléchi comme un outil pédagogique et synthétique adressée directement aux porteurs de projets.

En préambule, il est mentionné 6 conseils à appliquer lorsqu'un pétitionnaire a un projet à réaliser. Les 6 conseils ont été illustrés sur les deux tissus urbains principaux du territoire à savoir le centre-bourg et le quartier pavillonnaire. L'objectif étant de montrer comment ces 6 conseils fondateurs d'une démarche de projet trouvent une importance et une forme différente selon le tissu urbain dans lequel il s'insère.

Ensuite, le document se structure autour de 3 échelles de projet :

- *Le quartier avec « Mon projet d'habitat d'aménagement »*

L'objectif étant de trouver l'équilibre entre la densité de logements projetée et la qualité du cadre de vie des habitants. Des principes d'aménagement ont donc été détaillés pour atteindre cet objectif :

  - **Principe sur la composition du tissu urbain** (la taille et la forme des parcelles, la typologie du bâti et l'implantation du bâti).
  - **Principe sur la voirie et la circulation** (dimension des voies et des rues adaptées aux usages).
  - **Principe sur un quartier durable (**gestion des eaux pluviales, limiter les nuisances et des risques).
  - **Principe sur les espaces communs et leur appropriation par les habitations** (mutualisation des espaces communs, verdissement).

- *La parcelle avec « Mon projet de construction »*

L'objectif étant de s'assurer que le projet d'habitation s'insère sur la parcelle en tenant compte du voisinage immédiat afin de préserver le cadre du voisinage. Des principes d'aménagement ont donc été détaillés pour atteindre cet objectif :

  - Principe sur le contexte local et les constructions avoisinantes.
  - **Principe reprenant les codes de l'architecture du bocage vendéen dont Vie et Boulogne** fait partie. (forme urbaine, nuancier des façades, etc.)

- **Principe sur le bioclimatisme et la construction durable** (implantation et orientation du bâti, matériaux, etc.)
- **Principe sur les clôtures et leurs multifonctionnalités** (gestion de l'intimité, de la biodiversité).

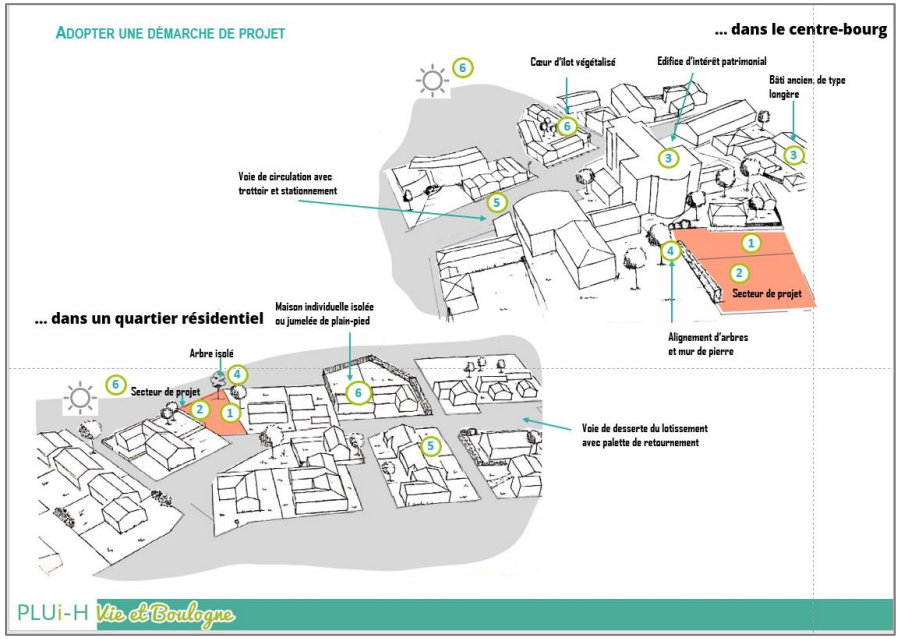
- *Le bâtiment avec « Mon projet de rénovation »*

L'objectif étant garantir un équilibre entre préservation du cachet architectural et intégration de la modernité des bâtiments. Des principes d'aménagement ont donc été détaillés pour atteindre cet objectif :

- **Principe guidant les projets d'extension et de rénovation dans l'ancien** (unité du bâti dans la forme, les matériaux)
- **Principe guidant le mariage de l'ancien et des projets contemporains** (matériaux, les volumes)

Tout comme les OAP sectorielles, l'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.





Extrait des 6 conseils pour adopter une démarche de projet

1.2. Le règlement graphique et écrit

La structure du règlement et du zonage

La diversité des réalités bâties rencontrée sur le territoire implique une réponse adaptée aux situations locales. Ainsi, le règlement, complété par le zonage (règlement graphique), précise les éléments admis dans chaque zone. Le règlement traite de différents aspects en lien avec la constructibilité des terrains :

- Les destinations admises, admises sous conditions ou interdites ;
- Les règles relatives à l'accessibilité et aux réseaux ;
- Les règles d'implantations ;
- La hauteur maximale des constructions admises ;
- Les règles en lien avec l'aspect extérieur des constructions ;
- Les règles d'emprise au sol ;
- Les règles d'imperméabilisation du sol
- ….

L'écriture du règlement est encadrée par les 4 grands types de zone définis au Code de l'urbanisme. Ces dernières sont par la suite déclinées en secteur et sous-secteur au regard de leurs différentes vocations ou spécificités urbanistiques.

« *Peuvent être classés en **zone urbaine,** les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Le chapitre sur les zones urbaines est divisé en 2 parties. Celui sur les zones urbaines mixtes et celui sur les zones urbaines spécifiques. Ces chapitres précisent les destinations et sous-destinations admises dans chacune des zones et spécifient des règles associées aux évolutions de l'occupation du sol.

- Les zones urbaines mixtes : au nombre de 9, elles ont comme vocation principale l'habitat mais admettent également les autres destinations compatibles. Elles se différencient par les règles d'implantation, de hauteur et d'aspect qui sont associées à leur règlement spécifique.
- Les zones urbaines spécifiques : au nombre de 3, ces zones concernent des secteurs accueillant des vocations spécifiques, tels que les activités économiques, les équipements publics ou le commerce en périphérie. L'indice suivant la lettre U dans l'intitulé de la zone réfère à une vocation donnée (ex : E = activités économiques, L = équipements).

« ***Les zones à urbaniser*** *sont dites " zones AU ". Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le règlement.*

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone. »

On distingue les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation (1AU) et les zones à urbaniser vouées à accueillir des constructions à long terme (2AU). Au même titre que pour les zones urbaines, il existe des zones à urbaniser à vocation mixte (dominante habitat et activités compatibles) et des zones à urbaniser spécifiques dont la vocation est fléchée (activité ...).

« ***Les zones agricoles*** *sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

Au sein de ces zones, l'activité agricole est l'activité dominante, toutefois, des habitations de tiers et des activités isolées subsistent. Le règlement a vocation, conformément aux orientations définies dans le cadre du PADD, à accompagner

l'évolution mesurée de ces habitations. Le règlement de la zone agricole de nouvelles constructions autres que liées à l'activité agricole admet seulement dans le cadre de STECAL.

« ***Les zones naturelles et forestières*** *sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Les zones naturelles sont en lien avec la présence de réservoirs et de corridors de biodiversité. Le règlement de la zone naturelle admet de nouvelles constructions dans le cadre de STECAL liées à une activité implantée (hébergements touristiques, carrière…).

Les éléments de prescriptions graphiques

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLUi-H comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'urbanisme.

Ces prescriptions graphiques sont des outils complets permettant de traiter de sujets variés :

- Protection du patrimoine ;
- Protection de l'environnement ;
- Programmation urbaine ;
- …

Ces outils, qui se superposent au zonage sont mis au service du projet. Au regard des nombreuses spécificités de Vie et Boulogne, c'est plus de 17éléments de prescriptions graphiques traitant de problématiques variées (protection des commerces, implantation des bâtiments, protection du petit patrimoine…) qui sont inscrits au PLUi-H.

L'ensemble de ces outils de zonage, règlement et prescriptions se complètent afin d'apporter des réponses ciblées et spatialisées aux objectifs définis dans le cadre du PADD. Dans le présent chapitre, les encadrés bleus feront référence à des éléments de traduction règlementaire des objectifs du PADD.

Ceci répond à la disposition suivante de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme : « La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ».

II. Traduction des orientations du PADD au sein du règlement et des OAP

Article R151-2 du code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone

Les orientations de l'axe 1 du PADD se fondent sur des éléments de diagnostic liés aux caractéristiques intrinsèques de la Communauté de communes. Parmi les éléments les plus marquants, figurent les structures urbaines, la diversité et la richesse des paysages et milieux naturels ainsi que les spécificités patrimoniales vectrices de l'identité du territoire. L'axe 1 est organisé autour de 4 objectifs fondateurs déclinés dans le cadre du règlement, des OAP et du zonage :

- Un équilibre territorial à conforter
- Une ruralité dynamique et attractive dans un écrin éco-paysager préservé

- Les mobilités et la qualité de vie au service du territoire, des habitants et des activités
- Tendre vers une sobriété territoriale forte et un développement durable du territoire

Le présent chapitre visera à démontrer de quelle manière les orientations du PADD énoncées ci-dessus sont traduites au sein des pièces règlementaires du PLUi-H.

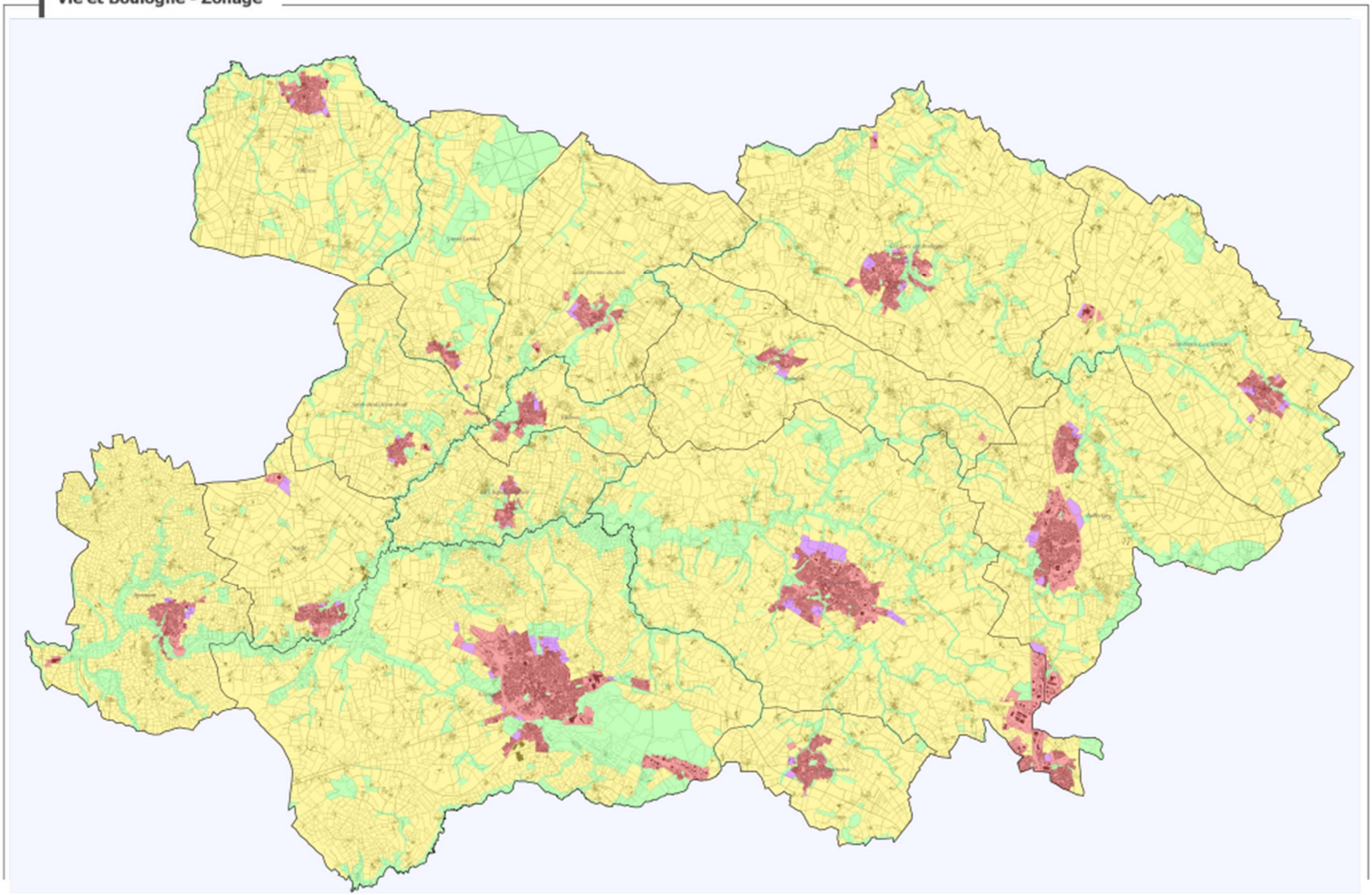
2.1 - Un équilibre territorial à conforter

Le projet de territoire est fondé sur la notion d'équilibre des grands espaces et de l'armature urbaine. Ces notions sont le fil rouge des outils règlementaires mobilisés. Un des premiers objectifs est le maintien de l'équilibre des grands espaces du territoire : zone naturelle, zone agricole et zone urbaine.

Le zonage répond à cet objectif de la manière suivante :

- **Les zones naturelles et agricoles représentent 94,2% du territoire,** soit une hausse de 2 points par rapport aux PLU communaux. Ce chiffre est à mettre en relation avec la volonté de pérenniser l'activité agricole et de préserver l'ensemble des espaces naturels (boisements, cours d'eau, le bocage, etc.) ;
- **Les zones urbaines représentent 5,3 % du territoire,** soit une hausse de 0,5 point par rapport aux PLU en vigueur. L'actualisation de l'enveloppe urbaine explique cette hausse.
- **Les zones de projet en extension urbaine représentent 0,5 % du territoire,** soit une baisse de 1,6 point par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur. Cette baisse illustre le travail réalisé sur la modération de la consommation d'espace.

Vie et Boulogne - Zonage



**Le détail des zones et leurs surfaces sont détaillés dans le chapitre 3.*

Une hiérarchie urbaine qui se dessine naturellement autour de deux pôles urbains structurants

La traduction de cet objectif au sein du PLUi-H s'appuie sur l'armature urbaine existante qui a été mis en évidence dans le diagnostic et le SCoT Yon et Vie. Cet objectif dessine le cadre du développement du projet de territoire de plusieurs manières :

- **Une intensité urbaine adaptée à l'armature urbaine et à l'environnement du projet**

L'intensité urbaine est encadrée dans le règlement par les objectifs de densité et le type d'opération retranscrit dans le dossier des OAP. L'intensité se traduit à deux échelles différentes sur le territoire :

- A l'échelle de chaque commune, qui a un objectif de densité moyenne à respecter.

Pour tenir un volet programmation est inscrit dans les OAP. Il comprend le nombre de logements à produire et la densité minimale à atteindre sur chaque opération en renouvellement urbain, en densification ou en extension. **La graduation des objectifs de densité a permis de tenir compte de la morphologie des centres bourgs communaux.** En effet, les formes urbaines proposées dans les OAP vont de l'habitat individuel à l'habitat collectif en passant par de l'habitat groupé et intermédiaire. Ainsi, la densité a été adaptée selon le type d'opération et les caractéristiques de la commune.

A l'échelle de la CCVB, la densité moyenne des opérations encadrées par des OAP est de 22 logements par hectare avec une répartition par pôles comme suit :

- **Pôles structurants** - Aizenay, Le Poiré-sur-Vie : **26 logements par hectare en moyenne** (*PADD : 26 log/ ha) ;*
- **Pôles intermédiaires** - Bellevigny, Les Lucs-sur-Boulogne : **24 logements par hectare en moyenne** *(PADD : 24 log / ha) ;*
- **Pôles de proximité** - Apremont, Beaufou, Falleron, Grand'Landes, La Chapelle-Palluau, La Genétouze, Maché, Palluau, Saint-Etienne-du-Bois, Saint-Paul-Mont-Penit, Saint-Denis-La-Chevasse : **18 logements par hectare en moyenne** *(PADD : 18 log / ha).*

Dans les zones urbaines, la densité moyenne est de 25 logements à l'hectare. Les secteurs de renouvellement urbain sont l'illustration de l'intensification urbaine à l'échelle du territoire. Un travail important des élus a été réalisé afin d'identifier les secteurs construits pouvant faire l'objet d'une reconquête. Sur l'ensemble du territoire de Vie et Boulogne c'est plus de 9 ha qui sont encadrés par des « OAP RU ». **La localisation de ces secteurs fait que la densité moyenne sur ces opérations est de 44 logements à l'hectare.**

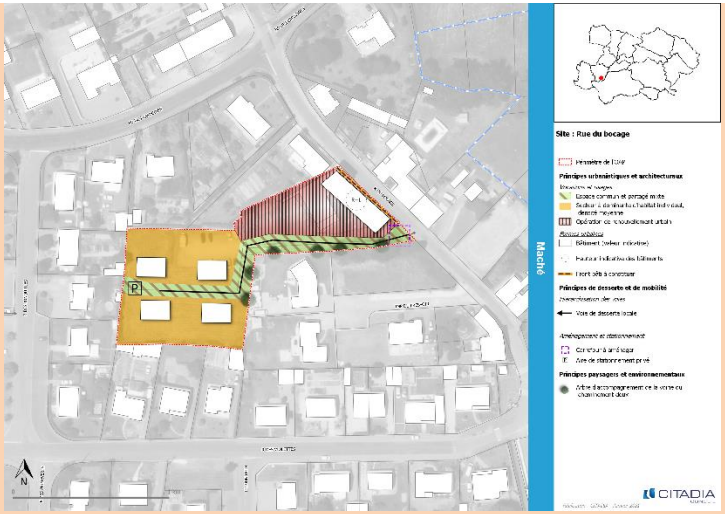
En plus du dossier d'OAP qui cible des secteurs prédéfinis, **la CCVB a souhaité garantir une intensité urbaine minimale sur la totalité de la durée de vie du PLUi-H** en inscrivant une densité minimale de 15log/ha, pour les opérations de plus de 3000m² au sein des zones urbaines mixtes.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS
Dans l'ensemble de la zone Urbaine Mixte :
Les habitations et leurs annexes portant sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m² :
- sous réserve de respecter la densité définie dans les Orientations d'Aménagement et Programmation (OAP) ;
- si le projet n'est pas couvert par une OAP sectorielle, l'opération devra respecter une densité minimale de 15 logements par hectare (arrondi à l'entier inférieur). Les règles de densité pourront être revues selon les contraintes techniques du secteur (topographie, accès…) ;

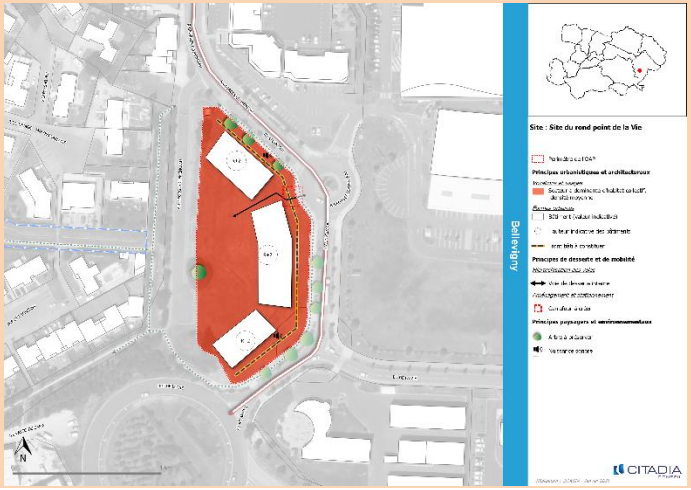
- **A l'échelle du quartier**. L'analyse terrain effectué sur l'ensemble des secteurs de projet ont amené à adapter la densité proposée en fonction des caractéristiques du site (topographie, accès, éléments naturels, etc.) et de son environnement immédiat (quartier d'habitation, centres villes avec une mixité d'usage, espace naturel et agricole).

A l'intérieur des secteurs de projet, des formes urbaines différentes ont été proposées pour accompagner l'intensité du projet dans le quartier. L'OAP sur la commune de Maché en est un parfait exemple. Le site propose deux formes urbaines différentes en lien avec la structuration du bâti le long de la voie et le quartier d'habitat en arrière. De même, l'OAP « Rond-point de la Vie » à Bellevigny vise à aménager un espace de transition sur l'entrée Sud de la

commune déléguée de Belleville-sur-Vie. Ce délaissé urbain est entre un quartier d'habitat pavillonnaire et une zone commerciale La proposition de l'OAP est d'accompagner cette transition en proposant des formes urbaines denses implantées le long de voie.



Maché : densité de 20 log à l'hectare du ce site



Bellevigny : densité de 45 log à l'hectare du ce site

- **Des formes urbaines et des gabarits adaptés à la morphologie des centres-bourg**

La morphologie des centres bourgs a été une des portes d'entrée de la réflexion sur la traduction règlementaire. Le territoire se structure autour de 3 catégories de pôles qui ont chacun leur typologie urbaine. Afin de respecter ces différences, un travail sur les hauteurs et les gabarits a été réalisé.

A noter que les hauteurs des constructions principales en zone urbaine mixte sont règlementées par des formes urbaines et des gabarits.

Traduction règlementaire des hauteurs admise en zones mixte :

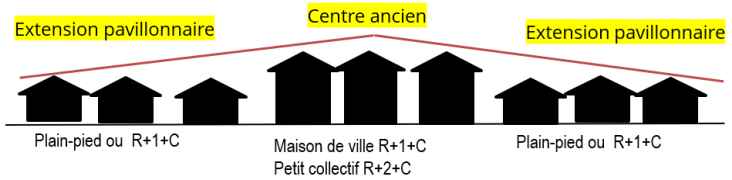
Article U mixte 5 : Hauteur maximale des constructions
Il n'est pas défini de hauteur maximale pour les constructions, toutefois le volume des constructions s'intégrera avec le volume des constructions voisines préexistantes. Une hauteur maximale pourra être exigée pour veiller à la bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

- **Les pôles de proximité :** Apremont, Beaufou, Falleron, Grand'Landes, La Chapelle-Palluau, La Genétouze, Maché, Palluau, Saint-Etienne-du-Bois, Saint-Paul-Mont-Penit, Saint-Denis-La-Chevasse.

Le centre bourg des pôles de proximité regroupent 2 formes urbaines principales : le centre ancien et l'extension pavillonnaire. **Le centre-ancien (UA)** se caractérise par un bâti dense implanté le long des voies. Les formes urbaines dominantes sont la maison de ville (R+1+C) et le petit collectif (R+2+C). **L'extension pavillonnaire (UB)** est venue encerclée le centre-ancien par des formes d'habitat peu dense de type habitat individuel (plain-pied ou R+1). Sur les dernières opérations, on observe une diversification des formes et une densification progressive avec la construction d'habitat groupé et de petit collectif. Le choix de l'intercommunalité a été de maintenir les gabarits existants pour garder le profil des centres-bourg des communes rurales. Afin de s'adapter aux évolutions architecturales et au projet urbain, un étage supplémentaire peut être autorisé sur les secteurs d'extension pavillonnaire (UB).

Dans la zone UB et son sous-secteur UBa, un étage supplémentaire pourra être autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère du projet avec son environnement.

Profil des centres bourgs des pôles de proximité




Lotissement à Grand'Landes – Habitat individuel de plain- pied


Centre-bourg à Saint-Etienne-du -Bois – Maison de ville

Traduction règlementaire des hauteurs admises en zones mixte :

Le gabarit des constructions est limité à :

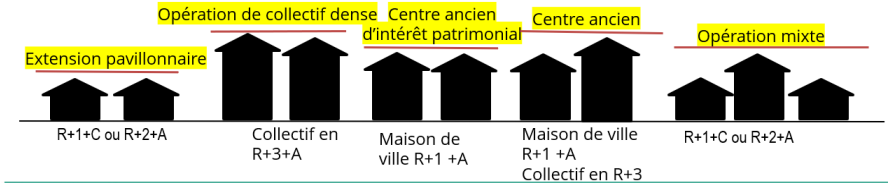
	Logement individuel	Logement collectif/groupé
UA	R+1+comble	R+2+comble
UB et UBz	R+1+comble	

- **Les pôles intermédiaires et structurants :** Aizenay, Le Poiré-sur-Vie, Bellevigny, Les Lucs-sur-Boulogne.

Pour les pôles intermédiaires et les pôles structurants, le profil des centres bourgs est plus hétérogène. Le développement urbain de ces communes sur les 20 dernières années explique ce profil. A titre d'exemple, Aizenay a le profil de l'intercommunalité le plus diversifié. Au sein du centre-bourg, des hameaux ont été intégrés au fil du temps. Ces secteurs très localisés ont gardé leurs formes urbaines traditionnelles. La traduction règlementaire a donc repris cette spécificité en créant **une zone spécifique pour les secteurs anciens ayant un intérêt patrimonial (UAb).**

Depuis quelques années, des opérations de renouvellement urbain ou de densification des centres villes voient le jour. Les centres anciens des communes d'Aizenay et du Poiré-sur-Vie accueillent des opérations de renouvellement urbain dense : La Clos Sainte-Marie à Aizenay, la ZAC centre-ville au Poiré-sur-Vie. On constate une densification des centres villes dans lesquels cohabitent des maisons de ville en R+1+comble et de l'habitat collectif pouvant aller jusqu'au R+2+attique aujourd'hui. **Par ailleurs sur des secteurs plus spécifiques, des programmes proposent de l'habitat collectif allant jusqu'au R+3+attique (UAd).** En ce sens, le règlement s'est attaché à prendre en compte ces évolutions tout en préservant les spécificités urbaines des communes pôles. **C'est pourquoi les gabarits ont été revus. Un étage supplémentaire est autorisé par rapport aux anciens documents d'urbanisme avec des secteurs préservés où les hauteurs n'ont pas été revues.**

Profil des centres-bourg des pôles de proximité





Centre ancien d'intérêt patrimonial à Aizenay – Maisons de ville organisées autour d'une placette



Centre ancien qui se densifie au Poiré-sur-Vie – Petit collectif R+2. (ZAC centre-ville)



Opération d'habitat collectif à Aizenay (R+2+A)



Habitat collectif dans un quartier en extension à Belleville-sur-Vie



Centre-ancien aux Lucs Sur -Boulogne



Quartier pavillonnaire aux Lucs Sur Boulogne

Traduction règlementaire des hauteurs admises en zones mixte :

	Logement individuel	Logement collectif/groupé
UA	R+1+comble	R+2+comble
UAa et UAz	R+1+attique	R+3
UAb	R+1+attique	
UAd	R+1+attique	R+3+attique
UB et UBz	R+1+comble	
UBa	R+1+comble	R+2+attique
Up	R+1+comble	

A cela s'ajoute l'OAP thématique sur l'habitat qui à travers des orientations l'échelle du quartier et de la parcelle guide les porteurs de projet sur l'intégration les formes urbaines et de leur volume au sein des centre-bourgs et des quartiers pavillonnaires de l'ensemble des communes.

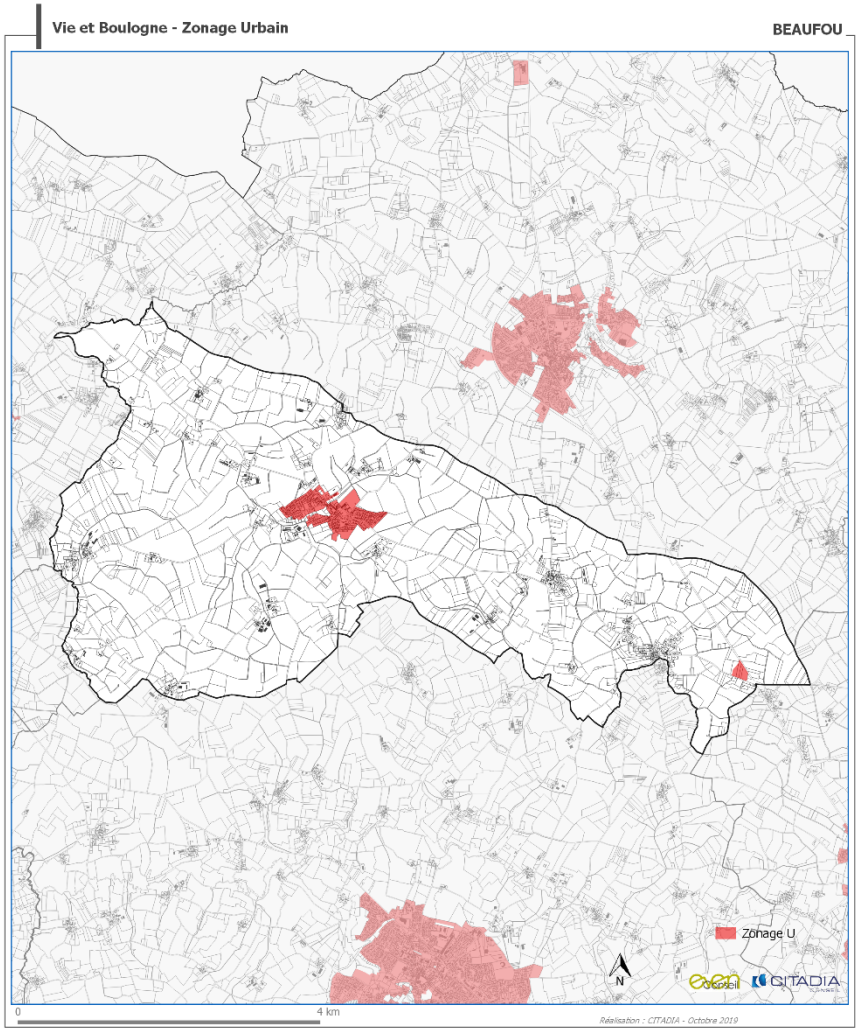
Un développement urbain à maîtriser en tenant compte des particularités de Vie et Boulogne

La maitrise du développement urbain est la porte d'entrée de la construction du projet politique. Les choix politiques et l'ensemble de la méthodologie est explicitée dans le chapitre 1 « La maîtrise du développement urbain, la porte d'entrée de la construction du projet ».

La traduction règlementaire de l'objectif de maitrise du développement urbain s'appuie sur :

- La définition des zones urbaines en prenant en compte les espaces urbanisés et / ou viabilisés ;
- L'application d'une densité sur les secteurs de projet ;
- Des gabarits et des formes urbaines réévalués.

Extrait des zones urbaines sur les documents graphiques



2.2 - Une ruralité dynamique et attractive dans un écrin éco-paysager préservé

Le centre-bourg et le pôle communal comme unité urbaine pour garantir une ruralité vivante

Le centre bourg et le pôle communal sont les deux formes urbaines principales pour accueillir les habitants et l'emploi. La volonté intercommunale de garder des centres bourgs dynamiques a amené la traduction réglementaire suivante :

- **Les nouvelles constructions se feront au sein de ces centres-bourg et des pôles communaux** ou en continuité (extension urbaine). La traduction règlementaire répond à un objectif de mixité d'usage et de mixité fonctionnelle.

Les zones urbaines mixtes sont composées des centres bourgs et de leurs extensions pavillonnaires. Composée majoritairement d'habitat, la zone urbaine est dite mixte car elle accueille également des activités compatibles.

Les zones urbaines spécifiques sont composées des secteurs à dominante économique, commerciale ou dédiés aux équipements publics.

La densification ponctuelle des hameaux et le changement de destination d'ancien bâtiment agricole vers l'habitat répondent à l'objectif de maintenir une ruralité vivante. Ces possibilités offertes en campagne répondent à une offre de logements complémentaire à celle des centres bourgs. Elles sont conditionnées à leur bonne insertion dans le paysage agricole et naturel.

Les hameaux en campagne qui pourront exceptionnellement accueillir de nouvelles constructions (Ah) sont au nombre de 10 Ils ont été retenus après l'étude du référentiel foncier. Des dispositions règlementaires spécifiques encadrent les droits à construire.

Traduction règlementaire sur les vocations autorisées en zone Ah :

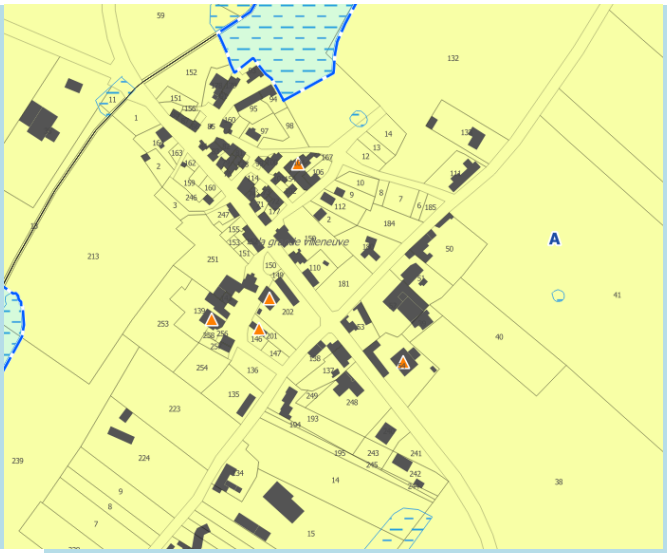
Ah et Ahz, village pouvant accueillir de nouvelles constructions dédiées aux habitations par densification (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ;

Dans le sous-secteur Ah et Ahz, à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural :

- Les nouvelles constructions, extensions, annexes et changements de destinations dédiées à l'habitation ;
- Les abris de jardins d'une emprise au sol maximale de 12 m²,
- Les résidences démontables et habitations légères à usage d'habitat permanent.

Dans le sous-secteur Ahz, toutes constructions, installations nouvelles, transformations, annexes, extensions de bâtiment et changements de destination doivent respecter les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable.

Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en zone agricole et naturelle sur les documents graphiques ouvrent un droit à construire. En effet, l'autorisation d'urbanisme doit faire l'objet d'un avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Sans cet avis, le changement de destination ne peut avoir lieu.



Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité du site. Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi-H est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Les dispositions règlementaires visent à pérenniser les terres agricoles et à préserver les espaces naturels structurants de la manière suivante :

- **Aucune nouvelle habitation d'un tiers en espace agricole et naturel (zone A et N).** Le règlement ne permet que les évolutions des habitations et l'implantation d'annexe. Ces droits à construire sont encadrés afin de limiter l'impact de ces évolutions sur les espaces naturels et agricoles.

Traduction règlementaire sur les vocations autorisées en zone A et en zone N

Sont autorisées :
L'extension limitée des habitations existantes (de tiers ou de fonction) à la date d'approbation du PLUi-H, sous réserve que :
- l'emprise au sol de l'extension soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant,
- de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire ;

Les annexes des constructions principales des habitations existantes (de tiers ou de fonction) à la date d'approbation du PLUi-H, sous réserve :
- d'une emprise au sol maximale de 50 m², hors piscine non couverte,
- d'une distance maximale de 20 mètres entre les points les plus proches des deux constructions,
- de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire ;

Les abris de jardin, sous réserve :
- d'une emprise au sol maximale de 12 m²,
- d'une distance maximale de 20 mètres entre les points les plus proches des deux constructions. Une exception est possible dans le cas d'une habitation dont l'unique jardin est non attenant à la propriété car séparée par une voie ;

Préserver les espaces naturels et agricoles qui composent les paysages du territoire

La traduction de cet objectif au sein du PLUi-H s'appuie sur plusieurs composantes liées au travail réalisé lors de la phase de diagnostic et aux données disponibles sur le territoire.

- *Les zones A et N*

La méthodologie proposée s'est attachée à garantir un équilibre et d'équité entre les enjeux agricoles et naturelles.

Tout d'abord, le travail de délimitation des espaces agricoles s'est appuyer sur le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de Vendée. L'occupation du sol dominante, le recensement des sièges d'exploitation, des bâtiments et des bassins d'irrigations ont permis de délimiter les zones agricoles.

Ensuite, le travail de délimitation des zones naturelles s'appuie en partie sur la trame verte et bleue (Etat Initial de l'Environnent) décliné dans le zonage. L'identification des réservoirs de biodiversité, puis des corridors est intégrée dans le cadre du zonage et y trouve une traduction concrète.

La prise en compte des espaces de biodiversité existants comme les ZNIEFF de type 1 et 2 ainsi que les Espaces Naturels Sensibles (ENS), s'est fait majoritairement au travers d'un zonage Naturel, complétée par les différentes protections des éléments constituants ces espaces, décrits ci-dessous.

Chaque élément de la Trame Verte et Bleue (réservoir ou corridor) a été traduit de manière adaptée aux spécificités du territoire, suivant les outils règlementaires disponibles.

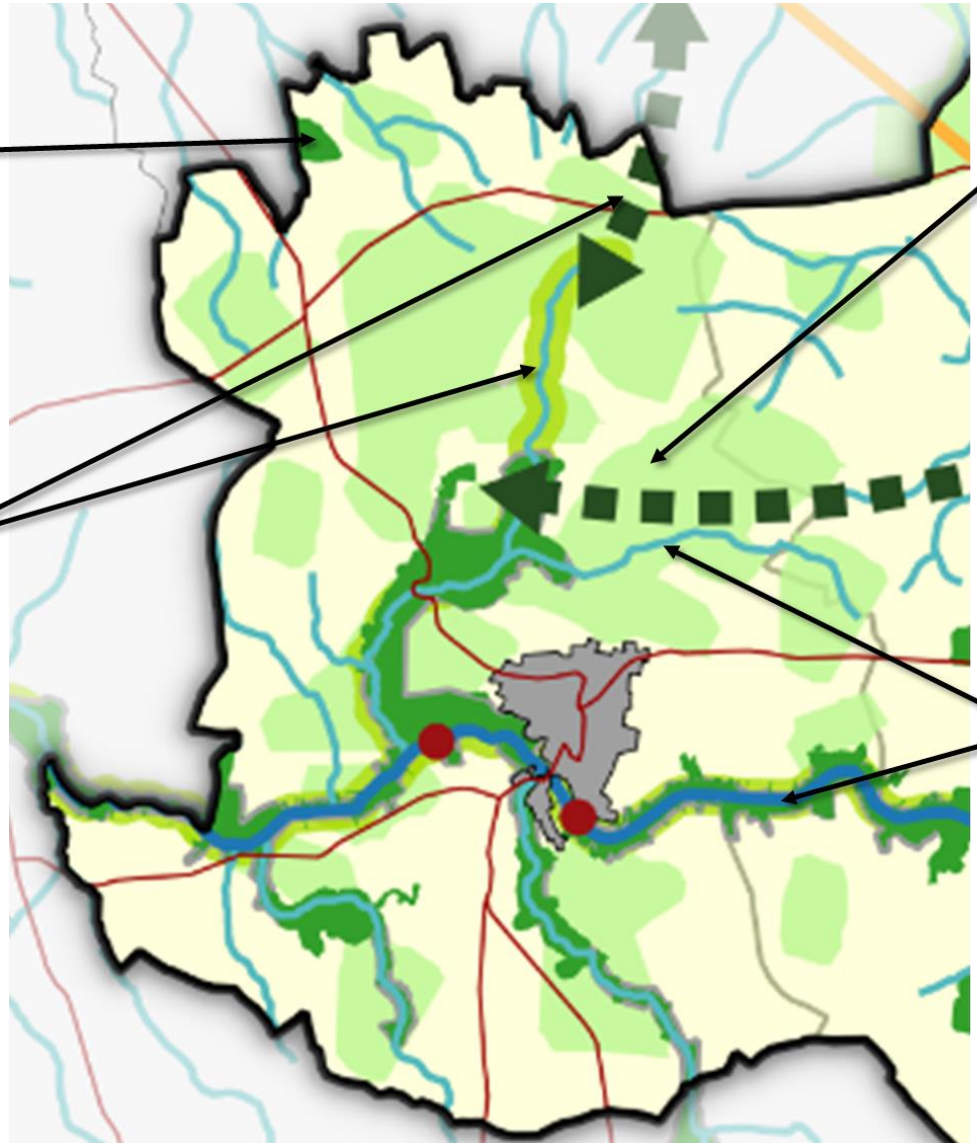
Ci-dessous, la commune d'Apremont a été pris en exemple pour montrer le principe de traduction de la Trame Verte et Bleue au sein du zonage, ainsi que les outils utilisés.

Réservoirs boisés :

- Préservation des bois via **l'outil « loi Paysage » ou Espace Boisé Classé**
- **Zonage A ou N** selon la vocation des sols (= limite l'urbanisation)

Corridors écologiques :

- Préservation des **éléments naturels permettant la fonctionnalité écologique** (haies, zones humides, abords de cours d'eau) via **la « loi Paysage » ou une trame spécifique**



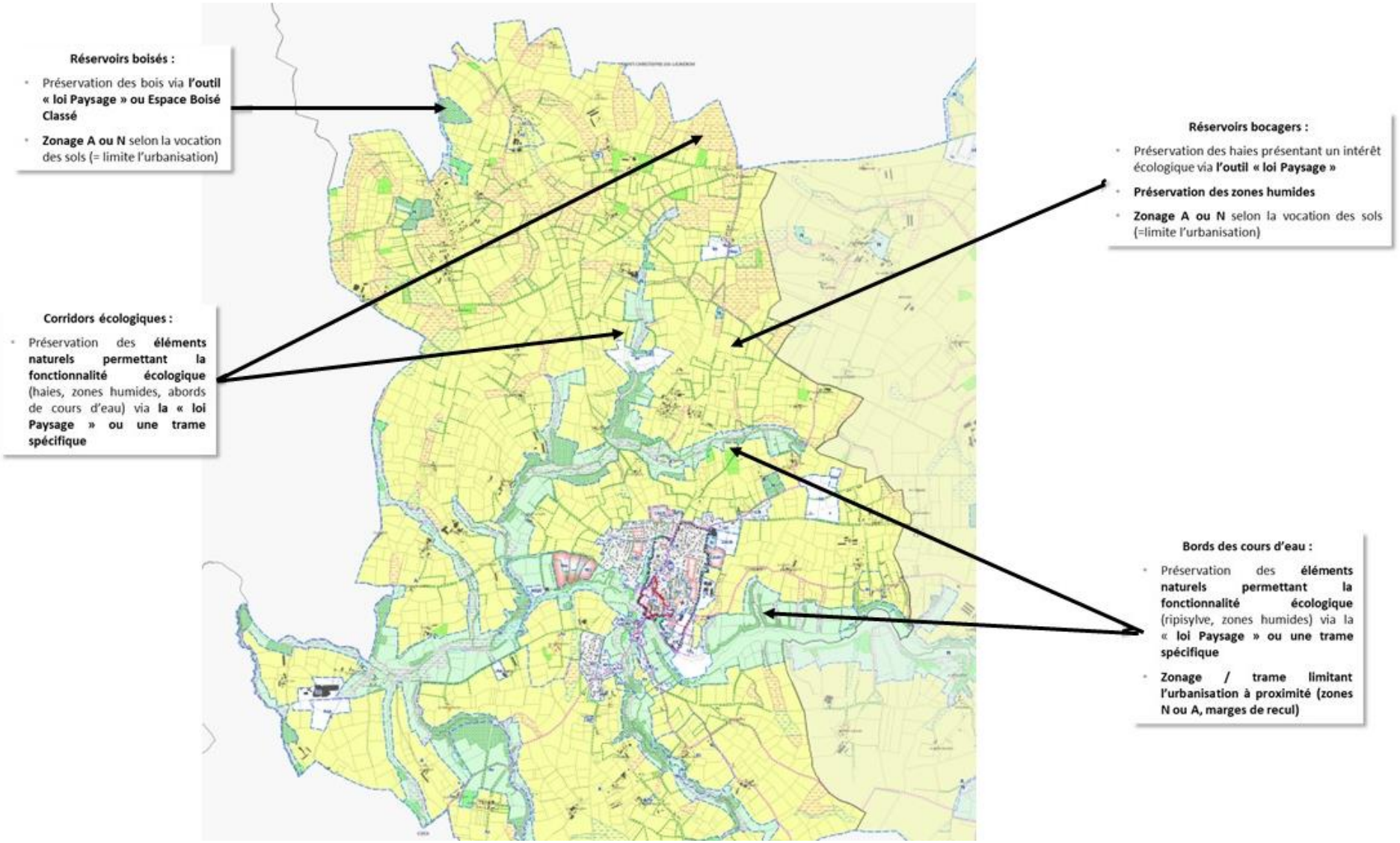
Réservoirs bocagers :

- Préservation des haies présentant un intérêt écologique via **l'outil « loi Paysage »**
- **Préservation des zones humides**
- **Zonage A ou N** selon la vocation des sols (=limite l'urbanisation)

Bords des cours d'eau :

- Préservation des **éléments naturels permettant la fonctionnalité écologique** (ripisylve, zones humides) via la « **loi Paysage » ou une trame spécifique**
- **Zonage / trame limitant l'urbanisation à proximité (zones N ou A, marges de recul)**

Extrait de la Trame Verte et Bleue à Apremont et outils pouvant être utilisés pour la traduction règlementaire



Extrait du zonage traduisant règlementairement la trame Verte et Bleue

- *Les boisements*

Plus précisément, concernant les boisements, plusieurs outils sont disponibles afin de les protéger : le zonage N (et Nf, spécifique pour l'activité forestière), l'Espace Boisé Classé et le Boisement à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (C.U). Des critères de sélection ont été appliqués, en fonction de l'enjeu écologique et paysager, afin de déterminer quel outil devait être mis en place.

Les critères de sélection des EBC et EPP à l'échelle intercommunale :

- Prise en compte des prescriptions existants
- Suppression des EBC au sein des boisements en Document de Gestion

EBC :

- Au sein d'un réservoir de biodiversité boisé (TVB)
- Le long des cours d'eau en réservoir majeur (cours d'eau de liste 1 ou 2 du SRCE)

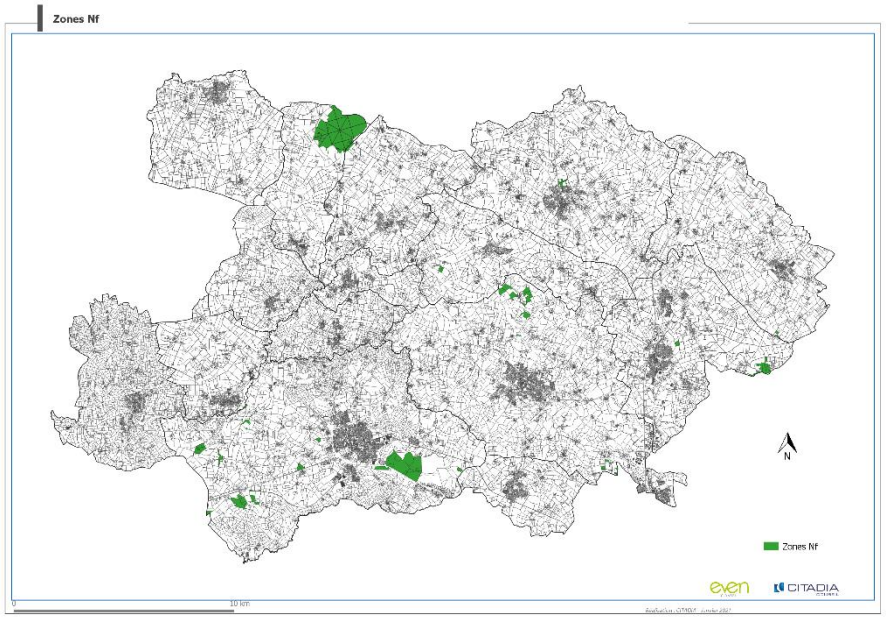
Boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU (EPP) :

- Au sein d'un corridor lié aux boisements (TVB)
- Boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 : < 4 ha

Pour les communes ayant des boisements en « Loi Paysage », certains boisements ayant les critères détaillés ci-dessus seront proposés en EBC (ou vice-versa)

A noter, le zonage Nf est réservé aux boisements soumis à un document de gestion (Plan simple de gestion…). Cependant, pour faciliter la lecture du zonage, pour un même boisement dont l'ensemble des parcelles n'est pas rattaché à un document de gestion, le zonage Nf a été « élargi » à l'ensemble des parcelles du boisement (cela permet d'éviter un morcellement du zonage).

Traduction règlementaire des éléments admis en zone Nf :



Les destinations et sous destinations autorisés en zone Nf sont : les exploitations forestières.

Zoom sur un zonage Nf sur la commune de Beaufou



Traduction règlementaire de l'Espace Boisé Classé :

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Le classement en Espace Boisé Classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier (chapitre Ier du titre IV du livre III). Dans tout EBC, sont soumis à déclaration préalable, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

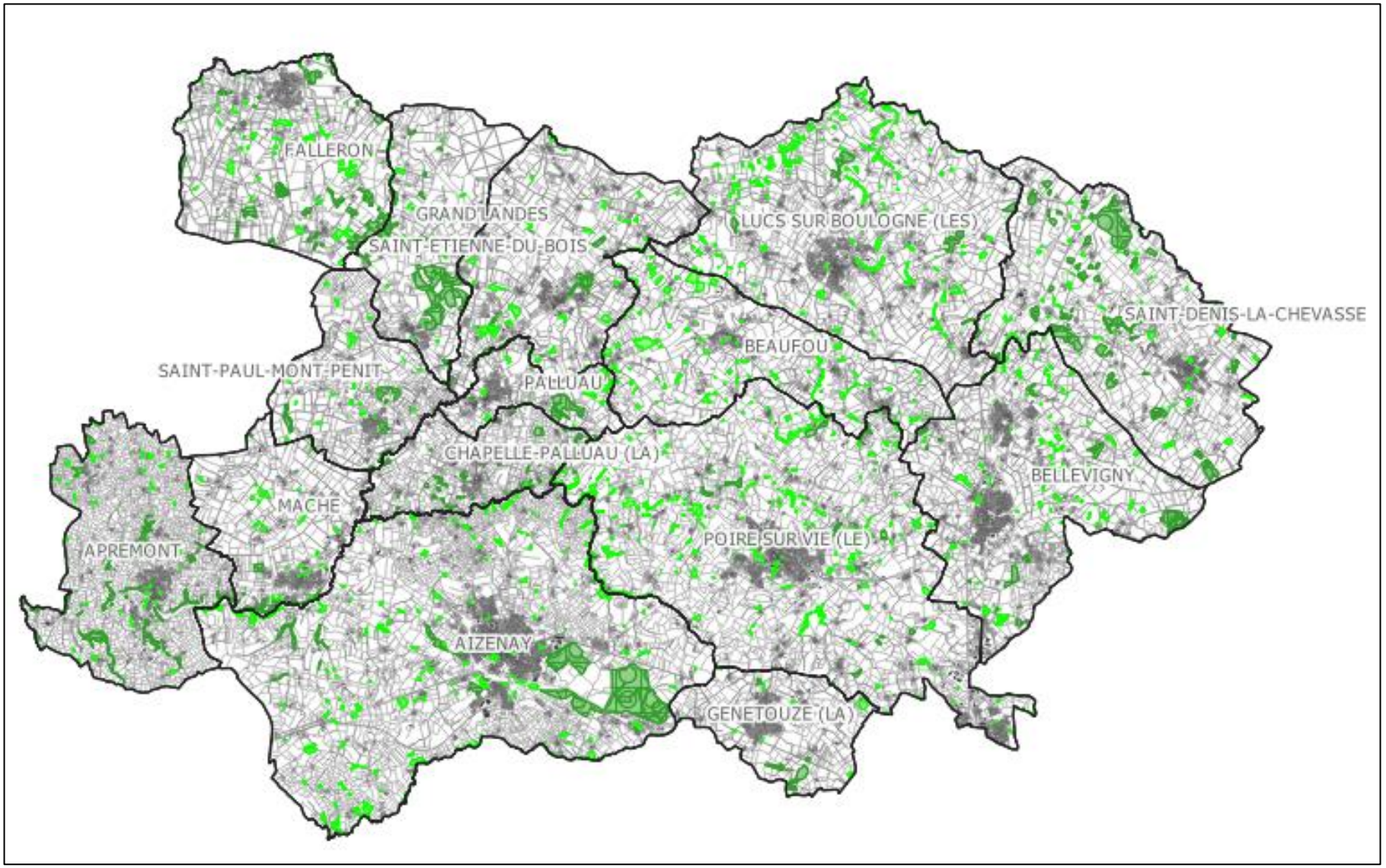
Les boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cependant, le boisement doit être conservé sur au moins 60 % de sa surface.

Il peut être dérogé à cette règle pour les cas suivants :

- Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;
- Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (ENR, voirie…) ;
- Exploitation du massif forestier encadré par un document de gestion ou en cas d'exploitation agricole.

Mesures de compensation en cas d'arrachage autorisé :
L'arrachage autorisé d'un boisement entraîne l'obligation de replanter un boisement dans les mêmes proportions que celui détruit (nombre supérieur ou équivalent). La localisation de la replantation est laissée libre.

Carte des EBC et boisements à protéger à l'échelle intercommunale



Les boisements de plus petites superficies identifiés dans le cadre de la trame verte et bleue font l'objet d'un outil de protection plus adapté, permettant les coupes d'entretien avec une déclaration préalable. Cette disposition mobilise les outils admis dans le cadre de la Loi Paysage. Ainsi, les boisements de plus petite importance ainsi que les haies repérées au document graphique sont protégées via cet outil. Une notion de mesure de compensation est ajoutée dans le règlement concernant l'arrachage d'une haie identifiée au zonage.

- *Les haies, support de biodiversité et du paysage agricole du bocage vendéen.*

Le repérage des haies s'est établi au regard de critères spécifiques. En effet, le PADD met en avant la volonté de « Maintenir et conforter le caractère bocager du territoire ».

Le constat à l'issu de l'analyse des documents d'urbanisme communaux est une disparité de l'utilisation de l'outil réglementaire issu de l'article L.151- 23 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, le travail dans le PLUi-H s'est attaché à harmoniser cette prescription avec des critères communs et identiques pour chaque commune afin d'avoir une protection uniforme à l'échelle intercommunale. Le repérage a été réalisé dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme et ne relève pas d'une étude spécifique sur les haies.

Ce repérage se base sur 3 critères principaux :

1/ Les haies ayant un intérêt écologique. De part leur densité et leur localisation au sein des réservoirs de biodiversité, ces haies revêtent un intérêt majeur pour les déplacements des animaux ou le maintien de la richesse biologique du site.

2/ Les haies ayant un intérêt paysager. Ces haies sont localisées à proximité des bourgs et des axes routiers. Elles participent à la dynamique du paysage du bocage vendéen et à la qualité des transitions entre les espaces urbanisés et agricoles et naturels.

3/ Les haies ayant un intérêt hydraulique. Elles sont localisées à proximité des cours d'eau ou sur des versants. A travers la protection de ces haies, l'enjeu est de réduire les glissements de terrain et les effets de ruissellement après des épisodes pluvieux.

Extrait de la méthodologie de repérage des haies.

Les critères de sélection des haies à l'échelle intercommunale :

- Reprise des haies protégées dans les PLU
- Etablissement de critères sur le reste des haies non protégées dans les PLU :
  - Haies ayant un intérêt écologique :
    - Au sein des réservoirs de biodiversité complémentaires bocagers (TVB) (~50ml/ha)
    - Au sein des corridors écologiques liés au bocage (TVB)
  - Haies ayant un intérêt paysager :
    - Les haies autour des bourgs (100 m des bourgs)
    - Les haies bordant les routes (15 m autour des axes routiers et chemins)
  - Haies ayant un intérêt hydraulique :
    - Perpendiculaires à la pente (rôle anti-érosif)
    - À proximité d'une zone humide ou d'un cours d'eau (5 m)

Sont identifiées au document graphique, les haies ayant au moins 2 intérêts (écologique, paysager ou hydraulique). Cela va dans le sens de l'orientation du PADD, de trouver un juste milieu entre le nombre de haies protégées et les motifs de protections.

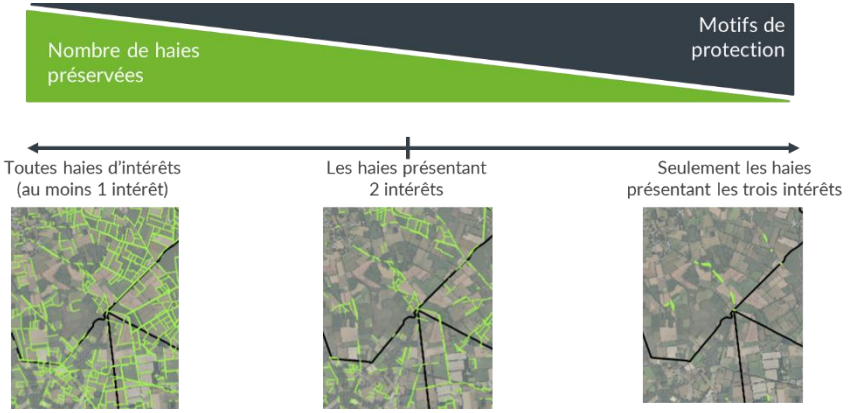
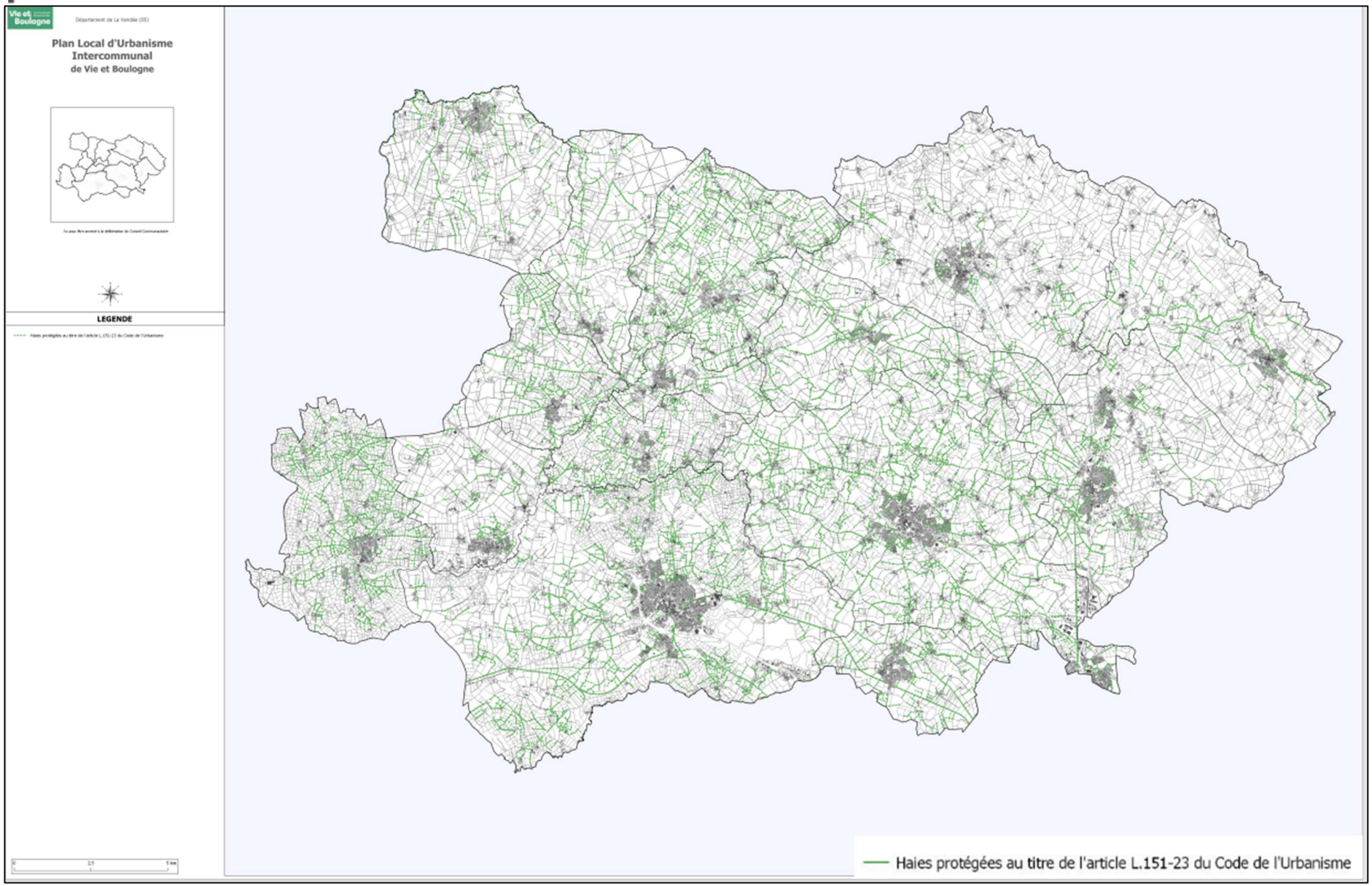


Schéma des possibilités de protections des haies – EVEN Conseil

Haies à protéger



Carte des haies à protéger à l'échelle intercommunale

- *Le cours d'eau et les zones humides.*

Les cours d'eau et zones humides, éléments composants la trame bleue, sont également pris en compte dans le cadre du zonage. En effet, les vallées sont intégrées le plus souvent en zone N (vallées d'intérêt identifiées dans la TVB). Ce zonage vise à protéger ces espaces.

Le règlement fait également état d'une marge de recul inconstructible aux abords des cours d'eau. Cette marge de 5 mètres est applicable à l'ensemble des cours d'eau et explicitée au sein des dispositions générales du règlement. Cette règle est en lien avec le SDAGE applicable et le SCoT Yon et Vie. Des mesures de dérogations existent toutefois pour les aménagements en lien avec l'entretien et la gestion des cours d'eau.

A noter, cette marge de recul n'est pas inscrite dans le zonage (aucune représentation graphique). En effet, l'inventaire des cours d'eau étant évolutif sur le territoire de Vie et Boulogne (inventaire en cours), la donnée n'a pas pu être ajoutée au zonage. La carte des cours d'eau est à retrouver en annexe du PLUi.

Extrait de la carte de la DDTM 85 sur les cours d'eau :



http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/631/OM_cours_d_eau_v1.map#

Cette mesure règlementaire est complétée par des éléments de prescription, telles que les zones humides identifiées sous deux formes dans le règlement graphique et écrit. Ces zones humides sont protégées dans le cadre du PLUi-H. Les données figurant sur les plans de zonage sont issues des inventaires communaux des différents SAGE s'appliquant sur le territoire :

- Les zones humides protégées par l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay ayant une règlementation plus stricte dans le règlement du PLUi-H, en adéquation avec le SAGE Vie et Jaunay ;
- Et les autres zones humides identifiées au travers les inventaires communaux (zones humides non-article 5 et zones humides se trouvant dans les communes couvertes par les autres SAGE).

Valoriser et préserver l'interface entre les espaces urbains et les espaces agricoles ou naturels

Le règlement écrit, les OAP sectorielles et l'OAP thématique permettent de traduire les orientations du PADD liées à la valorisation des entrées de ville et des franges urbaines.

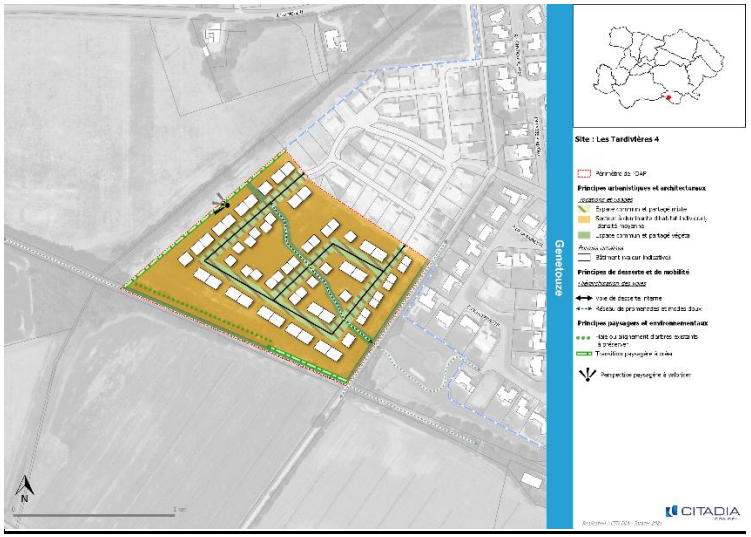
Le règlement écrit mentionne que les clôtures en limite d'espace agricole et naturel devront être à dominante végétale garantissant ainsi une transition douce avec les limites de la ville.

Pour le dossier d'OAP, la traduction réglementaire de cette orientation a été réfléchie à deux échelles :

- A l'échelle de l'intercommunalité par le biais de l'OAP thématique habitat qui dédie plusieurs fiches sur les principes d'aménagement visant à assurer des entrées de ville de qualité et à préserver l'interface des espaces urbains et des espaces agricoles et naturels

- A l'échelle des secteurs d'OAP via la mise en place d'interface paysagère et de haies à préserver sur les abords des sites de projet.

<u>Traduction de la préservation des espaces de transition au sein de l'OAP des Tardivières sur La Genétouze :</u>

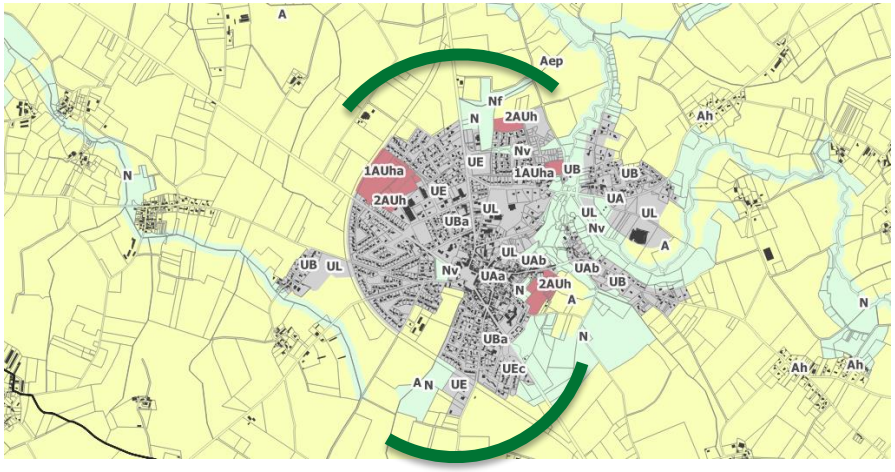


	Bande de transition paysagère : l'intégration des sites de projet n'est pas toujours assurée par les éléments paysagers présents in situ. Pour se faire, une bande d'intégration paysagère est proposée. Elle pourra prendre différentes formes selon les projets mais devra répondre aux enjeux présentés sur le site (transition paysagère entre différents espaces, protection des nuisances, etc.).
	Perspective paysagère à valoriser (Cônes / Points de vue) : la mise en valeur du patrimoine paysager et architecturale passe également par la préservation des points de vue sur lesdits éléments. Ainsi, l'aménagement des sites de projet, et des centres-bourgs plus globalement, devra se faire dans un respect des cônes de vue en jouant sur le positionnement, la hauteur, la composition des éléments paysagers et urbains intégrés.

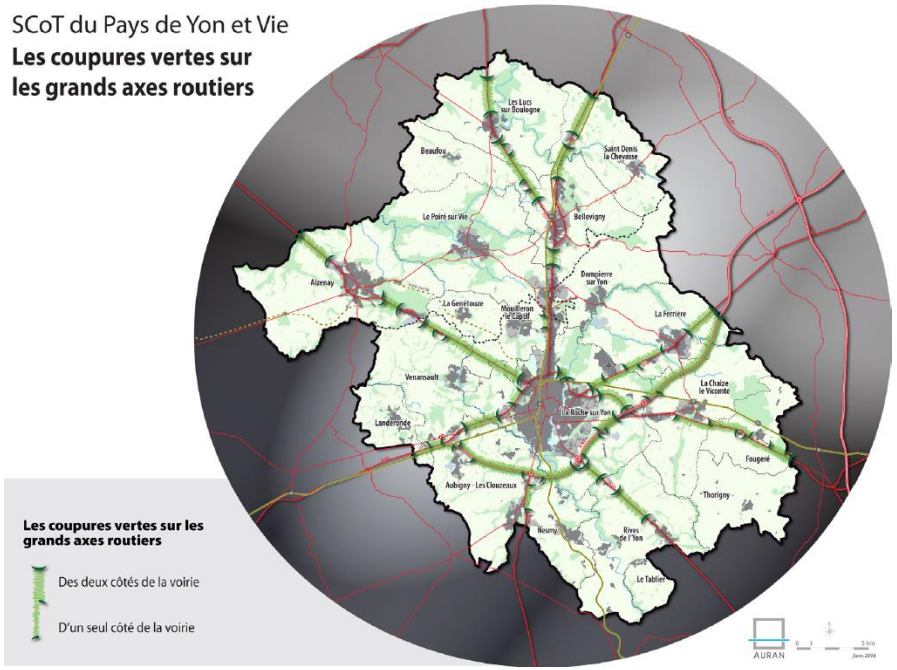
Extrait de la légende du document d'OAP

Le SCoT Yon et Vie a défini des coupures d'urbanisation. Pour répondre à l'objectif défini dans le cadre du PADD de protection des richesses environnementales, ces coupures d'urbanisation sont reconduites par des zonages spécifiques dans le cadre du PLUi-H. Ainsi, les espaces concernés par des coupures d'urbanisation sont zonés en A ou en N.

Exemple de traduction de coupures d'urbanisation au sein du zonage, sur la commune des Lucs-sur-Boulogne :







DOO du SCoT Yon et Vie

2.3 - Les mobilités et la qualité de vie au service du territoire, des habitants et des activités

Mettre en place les conditions de l'intermodalité

L'accompagnement au développement du territoire en matière économique et résidentielle passe nécessairement par l'amélioration des conditions de déplacements, aussi bien en matière d'accessibilité aux pôles d'emploi, de services que la mise en avant de solutions alternatives à l'automobile.

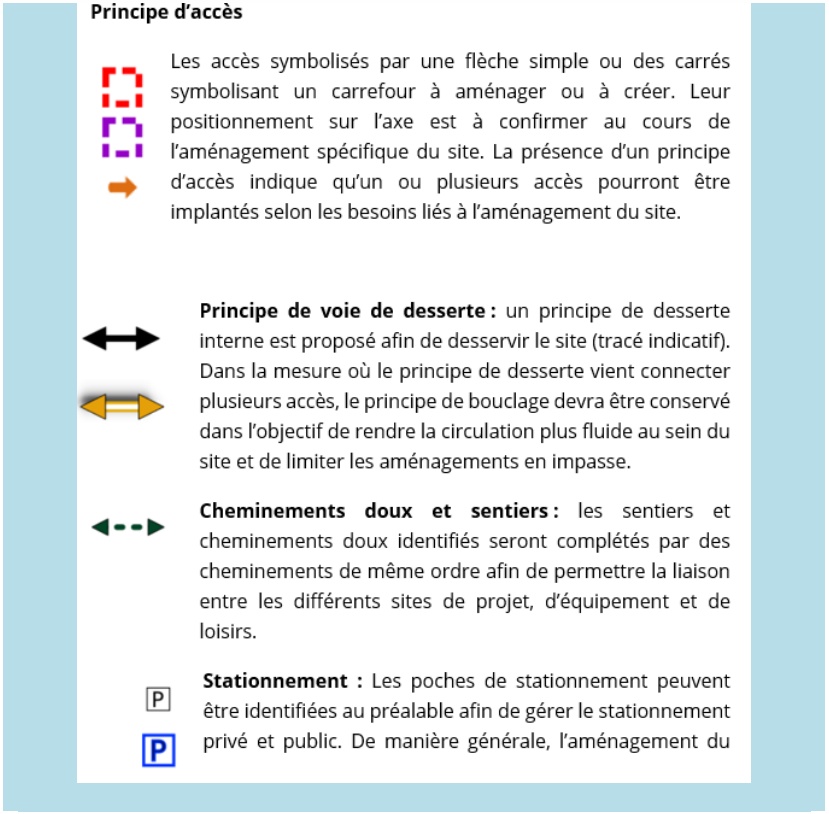
Pour répondre à cet objectif plusieurs outils ont été mobilisés dans le cadre du PLUi-H :

- **La prescription cheminement doux à préserver ou à créer**

Les cheminements doux à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique. Lors d'opération d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.

- **Les principes de mobilités inscrites dans les secteurs de projet (OAP)**
  Sur l'ensemble des secteurs de projet, les accès automobiles ont été réfléchis. Les déplacements doux ont été pensés de manière à renforcer le réseau existant (piéton et cyclable).

Extrait de la légende encadrant le principe de desserte et de mobilité dans les OAP



- **Des emplacements réservés** pour les déplacements ont également été prévus.

- **Le stationnement est encadré par des règles quantitatives et qualitatives**

  - **Sur les principes qualitatifs**, le règlement préconise l'utilisation de matériaux perméables et une végétalisation de ces espaces.

  - **Sur les principes quantitatifs,** le stationnement est régi différemment d'une zone à l'autre.

En zone urbaine mixte, les destinations hors habitation, et en zone spécifique, le stationnement pourra se faire selon les besoins et selon la mutualisation possible. Pour

l'habitat, un minimum de places est demandé. En centre-ancien, un minimum de 1 place par logement est demandé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (300m). En zone pavillonnaire, un minimum de 2 places de stationnement est demandé soit au sein de l'assiette du terrain soit sur les espaces communs afin de permettre les stationnements regroupés sur des opérations d'ensemble. Ces règles ont été élaborées afin de veiller au bon équilibre entre gestion du stationnement sur la sphère privée et sur la sphère publique.

D'ailleurs face à la difficulté rencontrée sur des projets de renouvellement urbain, l'intercommunalité a souhaité déroger aux règles de stationnement pour ces cas précis.

- **Pour le stationnement deux roues non motorisés** les dispositions de la Loi ENE ont été reprises dans le règlement. En dehors des destinations mentionnées dans la Loi ENE, le stationnement des deux non motorisés se fera en fonction des besoins estimés du projet.

Au-delà du PLUi-H, l'intercommunalité est en train d'élaborer un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui détaille des actions sur les outils ou les pratiques à mettre en place sur le territoire pour se déplacer autrement (mutualisation des stationnements, transport solidaire et partagée, etc.).

Inciter et mettre en œuvre des solutions numériques

L'aménagement numérique et le déploiement du Très Haut Débit est un axe fort du développement territorial**.** A ce titre la traduction réglementaire mentionne que toute nouvelle construction doit pouvoir se raccorder au réseau de câbles ou fibre optique présent sur les communes. Elle précise également que l'ensemble des réseaux doit être enterré sauf contrainte technique. Ces dispositions s'appliquent sur l'ensemble des zones du territoire.

Extrait du règlement de l'article 2 : desserte, équipements et réseaux.

Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, …)

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, sauf contrainte technique particulière.
Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Faire des pôles d'équipements des vitrines de la qualité de l'aménagement du territoire

Sur Vie et Boulogne de nombreux équipements récents se veulent exemplaires dans la qualité architecturale et l'aménagement de ces espaces. Ainsi, la Communauté de Communes souhaite poursuivre cette démarche dans l'amélioration des équipements existants et dans ces projets futurs.

Pour répondre à cet objectif, l'intercommunalité à mobiliser **un zonage spécifique dédié aux équipements d'intérêt collectif et service public (UL).** Cette zone UL accueille les équipements publics en lien avec les activités sportives, culturelles, scolaires ou de loisirs et les campings en zone urbaine (principalement municipaux). Les activités de services liées au domaine médical et paramédical sont également autorisées dans cette zone. Afin de garantir un service de santé optimum et de proximité, il a semblé indispensable à l'intercommunalité de permettre l'installation des professions du domaine médical dans les pôles d'équipements.

Par ailleurs, sont autorisées les dispositifs dédiés aux énergies renouvelables sur les toitures, l'isolation thermique par l'extérieur ainsi que les projets de construction qui s'inscrivent dans une démarche bioclimatique. Ces dispositions permettent d'intégrer les évolutions architecturales et les projets innovants respectueux de l'environnement.

De manière plus générale, le PLUi-H ne constitue pas une réponse à lui seul à cet objectif d'exemplarité. Il faut prendre en compte l'ensemble des démarches qui ont été lancées sur les 2 dernières années (depuis la fusion des deux intercommunalités) : PCAET, étude sur l'aménagement des zones économiques, etc.

2.4 - Tendre vers une sobriété territoriale forte et un développement durable du territoire

Poursuivre la dynamique de territoire à énergie positive

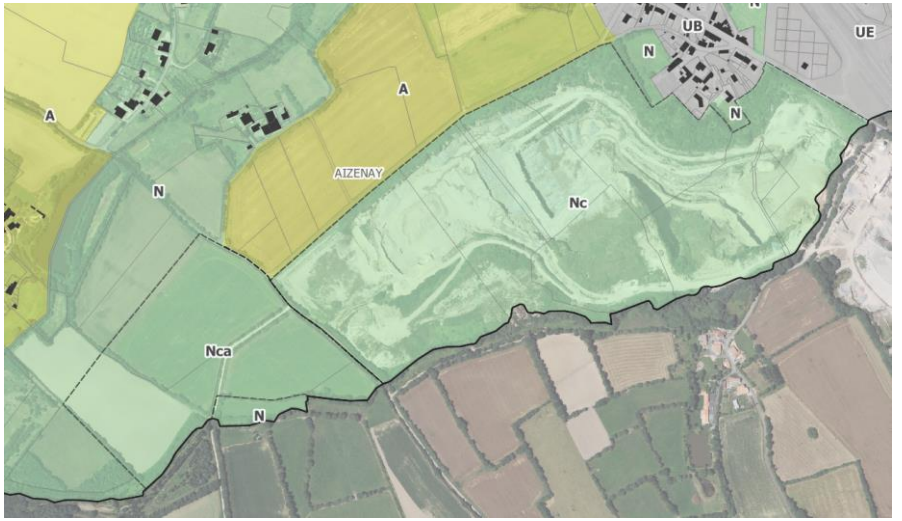
Les grandes orientations énoncées dans ce chapitre sont détaillées dans les chapitres suivants et précédemment (Atténuer les effets du changement climatique, Encourager la réduction des besoins en énergie, Faciliter l'implantation de filières vertes sur le territoire, Consolider la mobilité durable dans les déplacements domicile-travail). Ainsi, la traduction règlementaire de cette partie est détaillée dans les autres chapitres ci-dessous et ci-dessus.

S'appuyer sur les ressources locales et les gérer durablement

Les activités isolées spécifiques liées à la présence de carrières en activité font l'objet d'un repérage au plan de zonage afin de leur permettre d'évoluer dans les limites définies au règlement et de répondre ainsi aux orientations du PADD. Ces activités localisées en campagne sont autant d'éléments participants à l'image et à la dynamique économique du territoire. Ainsi, 2 zonages sont utilisés pour repérer les carrières existantes ou à venir :

- Nc, secteur d'exploitation du sous-sol (carrière) (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ;
- Nca, secteur de stockage (carrière) (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ;

Extrait du Plan de zonage sur la commune d'Aizenay :



De plus, l'objectif du projet intercommunal est de maîtriser spatialement son développement urbain sur la forêt en limitant autant que possible les extensions urbaines dans des secteurs forestiers. Les forêts les plus importantes sont dans un zonage spécifique Nf ou en zone N qui permet de palier cet enjeu par le biais de ces protections. De plus, certains boisements sont concernés par des prescriptions graphiques spécifiques dans le but de maintenir l'état boisé de ces espaces. Il s'agit de la protection en Espace Boisé Classé (EBC) de certains boisements et de boisements à protéger au titre de l'article L .151-23 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, dans une moindre mesure, les haies contribuent aussi à cet objectif de maintien des ressources locales (arborées) de qualité sur le territoire. Elles sont protégées au sein du document d'urbanisme par le biais de l'outil « Loi Paysage » protégeant les haies au titre de l'article L.151-23 du CU.

Prévoir l'évolution des besoins en termes d'eau potable

La ressource en eau constitue un enjeu important pour le développement des territoires en Vendée. Le PLUi-H de Vie et Boulogne s'empare de cette thématique via trois actions clefs.

- La question de la qualité des eaux est incluse dans le cadre du PLUi-H via le volet de la protection de la ressource. En effet, le PLUi-H a pris en compte les captages d'eau potable. Ainsi, le zonage Naturel (N) ou Agricole (A) a été privilégié pour les périmètres immédiats des captages (hors tissu urbain). Par ailleurs, au travers de la protection de la Trame Verte et Bleue, le PLUi-H participe à la protection de la qualité des eaux de surface, en partie par la protection des haies au sein du périmètre de protection du captage d'eau potable. Le périmètre de protection a été révisé en parallèle du PLUi-H. Entrés en vigueur en octobre 2019, l'arrêté et le nouveau périmètre ont été intégrés dans le dossier. Les Servitudes d'Utilités Publique ont été actualisées. Le règlement écrit renvoi à l'arrêté et à la SUP pour les droits à construire. Plusieurs communes sont soumises à cette servitude mais seules les communes d'Apremont et de Maché ont des zones urbanisées comprises dans le périmètre. Des échanges avec Vendée Eau ont eu lieu pour s'assurer de la concordance du tracé des zones urbaines et des zones à urbaniser par rapport à la servitude. Bien que la servitude soit prise en compte dans le PLUi-H, une vigilance particulière devra demeurer lors de la phase opérationnelle des projets ;
- Les réseaux d'eau potable ont été pris en compte dans la localisation des zones AU, comme l'ensemble des autres réseaux ;
- La mise en place d'emprises maximales au sein des différentes zones urbaines et à urbaniser du territoire (éléments à retrouver au sein des articles 1 et 7 des zones concernées).

Assurer une cohérence entre les possibilités de développement et la production de déchets

L'enjeu sur la diminution du nombre de déchets et sur l'augmentation de leur valorisation est difficile à réaliser uniquement dans le cadre d'un PLUi-H. Cependant, à son échelle, il agit en faveur de ces objectifs de manière indirecte.

En effet, le règlement, énonce des règles sur la qualité des matériaux à utiliser lors de projets pour réduire l'utilisation de matériaux non-réutilisables (non durable). Ainsi, les matériaux de fortune ne sont pas autorisés.

Encourager le mix-énergétique sur le territoire

Le PADD projette de développer, suivant les capacités du territoire, les différents types d'énergies renouvelables. En effet, l'exploitation des filières d'énergies renouvelables est un pas vers plus d'indépendance énergétique et va permettre le développement de filières locales, créatrices d'emplois non délocalisables.

Ainsi, au sein du zonage, les zones A et N (de manière générale) qui sont le plus susceptibles d'accueillir des énergies renouvelables, comme les éoliennes, ont un règlement qui permet leur implantation sous couvert de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et d'être compatible avec l'activité agricole et forestière.

De plus, dans toutes les zones, au sein des dispositions générales, des dispositions énergétiques sont mises en avant, afin de rendre possible l'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtis.

Extrait des dispositions générales du règlement :

> DISPOSITIONS ENERGETIQUES

Performances énergétiques :

La conception des projets de construction privilégiée respectera les principes de conception bioclimatique et d'économie de ressources :

- Sobriété énergétique et apports passifs : optimisation de l'enveloppe pour des besoins réduits ;
- Performance des équipements techniques (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages, ventilation) ;
- Recours à des énergies renouvelables locales.
- L'emprise au sol des bâtiments neufs sera optimisée et le recours à l'infiltration des eaux pluviales privilégié.
- L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. Ces saillies ne pourront toutefois pas excéder 0,30m. Ces dernières sont permises sous réserve :
  - d'une bonne intégration patrimoniale, architecturale et paysagère ;
  - du respect des normes en matière de circulation PMR.

L'isolation par l'extérieur est interdite sur les bâtiments repérés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme afin de préserver l'aspect des façades.

Intégration des dispositifs d'énergies renouvelables :

Les dispositifs destinés à produire de l'énergie à base de ressources renouvelables, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, les installations de aérothermie, les toitures végétalisées, le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique…, sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti

environnant. Toute autre installation de ce type, non liée au bâti, doit faire l'objet d'une attention particulière, afin de garantir son insertion paysagère.

De plus, l'article 6 émet une règle en faveur des dispositifs d'énergies renouvelables sur les bâtiments.

Extrait de l'Article 6 des différentes zones :

« Seront intégrées de manière harmonieuse les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergie solaire. Ils devront être de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface ».

Le règlement vise également à accompagner des projets d'envergure en termes de production d'énergies renouvelables (le plus souvent solaires). C'est notamment le cas sur les communes de Beaufou et Le Poiré-sur-Vie. Pour se faire, un zonage Nd, admettant les possibilités d'implantation de ces dispositifs a été créé. La mise en place de zonage Nd ne peut se faire que sur des sites n'ayant pas de vocation agricole possible. Ainsi, les espaces concernés sont des anciennes déchetteries ou espaces où la pollution des sols ne permet pas d'envisager d'autres usages.

Extrait du Plan de zonage sur la commune de Beaufou :



Veiller à disposer d'un territoire résilient

Les risques naturels et technologiques sont systématiquement pris en compte lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme. La localisation des secteurs de projet, la délimitation des zones constructible ont été travaillées en appliquant les principes d'évitement et de non-aggravation du risque avéré pour les populations présentes et à venir. C'est pourquoi, les outils réglementaires sont multiples.

Tout d'abord, une annexe « risque » au règlement a été formalisée. Elle cartographie à l'échelle des communes l'ensemble des risques naturels et des nuisances en associant les droits à construire.

Les risques sont également reportés dans les annexes du PLUi-H notamment sous la forme de Servitudes d'Utilité Publique. Ils sont également listés dans le règlement écrit du PLUi-H au sein des dispositions générales. En plus, concernant le risque inondation, le PLUi-H prend en compte ce risque en classant dès que possible les espaces soumis à un risque avéré en zone N (sur la base des zones d'expansion des crues et de l'Atlas des Zones Inondables). Une marge de recul inconstructible le long des cours d'eau est mise en place sur l'ensemble de la CCVB.

Le risque de mouvement de terrain, essentiellement dû au retrait gonflement des argiles et les cavités, est aussi traité dans le règlement du PLUi-H. Il en est de même du risque lié au risque sismique.

Le risque feu de forêt a aussi été pris en compte. En effet, le règlement rappelle la commune concernée (uniquement Aizenay) par ce risque et précise que les nouvelles constructions ainsi que l'évolution des constructions existantes (création d'extension et d'annexe) devront respecter des marges de recul de 50 mètres depuis la lisière de l'espace boisé.

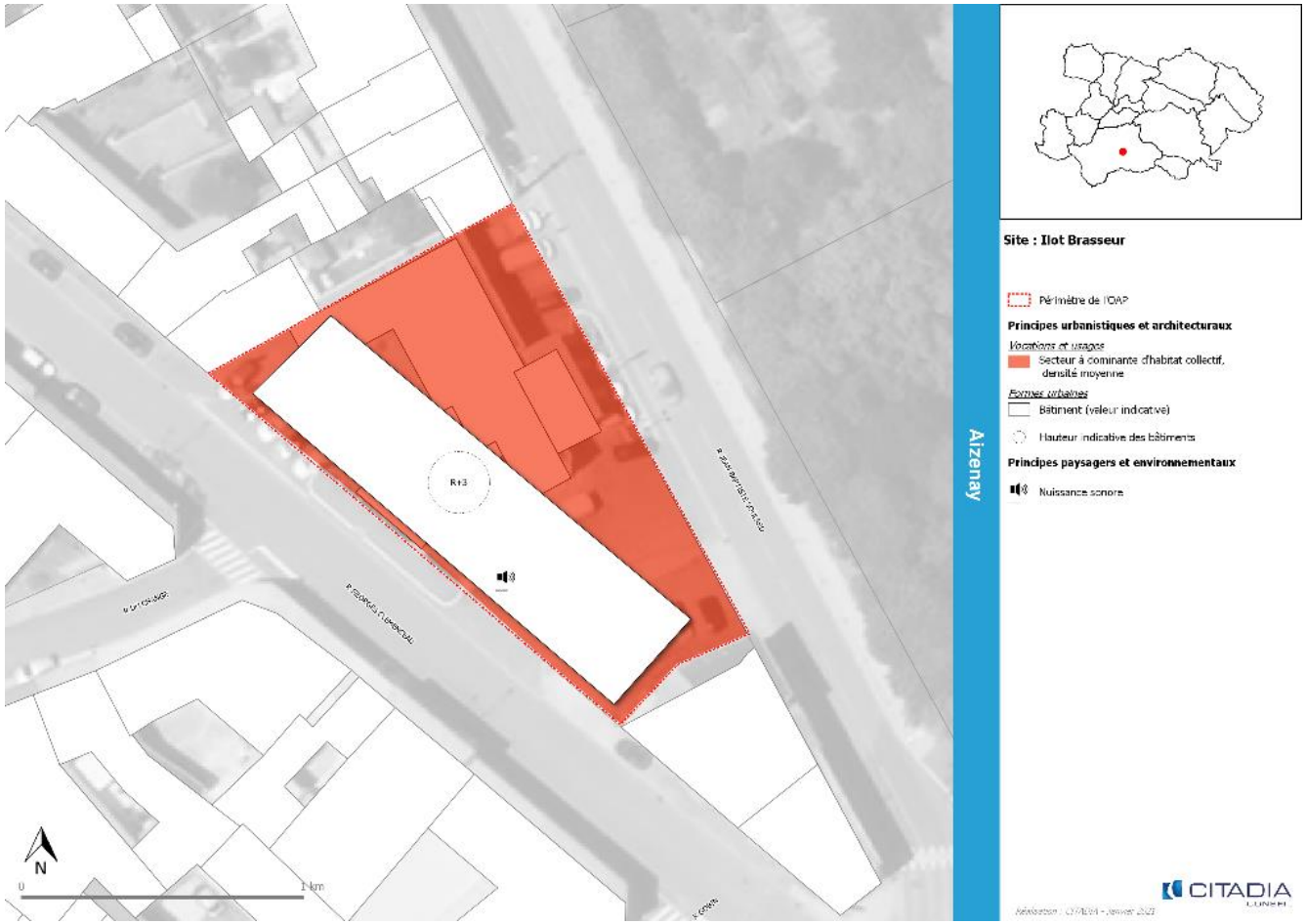
Concernant le risque technologique, le règlement écrit rappelle que la commune d'Apremont est concernée par un barrage. De plus, la majeure partie des espaces concernés par ce risque sont en zone Naturelle.

Les nuisances sonores sont aussi abordées dans le règlement écrit du PLUi-H. De plus, au sein des OAP, cette notion de nuisance est aussi prise en compte pour savoir si les secteurs de projets proposés sont impactés par des routes induisant des nuisances sonores plus ou moins importantes. Le classement des infrastructures terrestres du département permet de catégoriser une infrastructure selon 5 classes et une largeur maximale affectée au bruit :

- Catégorie 1 : zone affectée par le bruit de part et d'autre de la voie : 300 m ;
- Catégorie 2 : zone affectée par le bruit de part et d'autre de la voie : 205 m ;
- Catégorie 3 : zone affectée par le bruit de part et d'autre de la voie : 100 m ;
- Catégorie 4 : zone affectée par le bruit de part et d'autre de la voie : 30 m ;
- Catégorie 5 : zone affectée par le bruit de part et d'autre de la voie : 10 m.

Ils sont repris dans les OAP.

Extrait du dossier d'OAP sur la commune d'Aizenay



L'axe 2 du PADD du PLUi-H vise à définir une stratégie en matière d'accueil de nouvelles populations. La stratégie globale tend à renforcer les entités urbaines constituées et notamment les bourgs dans une logique de limitation de l'artificialisation des terres naturelles et agricoles et de réduction des distances. Cette partie est articulée autour de 4 objectifs clefs :

- Encadrer l'attractivité démographique du territoire
- Adapter le parc de logements aux trajectoires résidentielles
- Rechercher un équilibre entre la production de logements en renouvellement urbain et en extension urbaine
- Préserver le cadre de vie des habitants.

Les éléments ci-dessous ne relatent que les outils réglementaires mobilisés. Les orientations et les actions inscrites dans le POA sont détaillées dans le chapitre 4.

2.5. Encadrer l'attractivité démographique du territoire

La CCVB a mobilisé différents outils règlementaires pour encadrer l'attractivité démographique :

- **L'application d'objectif de densité minimum sur les sites de projet encadrés par des OAP**. Pour rappel, la densité moyenne programmée sur ces opérations est de 22 logements à l'hectare.
- **Le phasage des opérations en extension via le zonage 1AU / 2AU**. La programmation de logements entre les zones 1AU et 2AU est équilibrée. En zone 1AU, sont programmés 1959 logements, soit 57% et 1483 logements en zone 2AU, soit 43%. Ce phasage va permettre de répondre favorablement à l'arrivée de nouveaux ménages sur la durée de vie du PLUi-H. Cette répartition se décline également à l'échelle de chaque commune.

2.6. Adapter le parc de logements aux trajectoires résidentielles

Diversifier les typologies et les formes urbaines

L'objectif de l'intercommunalité est de permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire en proposant une offre de logements adaptées aux enjeux sociodémographiques présents sur le territoire : vieillissement de la population, diminution de la taille des ménages, ménages aux revenus modestes etc.)

Pour cela l'intercommunalité à proposer plusieurs outils réglementaires afin de garantir une diversification de son parc de logements :

- **La typologie urbaine et la programmation proposées dans les OAP :**
  - Une programmation des secteurs de projets allant de l'habitat individuel à l'habitat collectif ;
  - Une densité minimum à respecter par opération
  - Des sites de projets ciblés pour les seniors ;
  - Un pourcentage minimum de logements sociaux.

- **Les gabarits (article 5) dans le règlement ont été revus pour permettre d'autres formes urbaines.**

Répondre aux besoins des populations spécifiques

En plus, de garantir une diversification du parc, un travail dans le règlement a été opéré afin de proposer une offre de logements aux publics spécifiques (les personnes âgées et les gens du voyage).

- **Dans le dossier d'OAP, des secteurs de projet ont été fléchés pour les personnes âgées.** La proximité des services et des équipements a guidé le choix des sites. **Au total, ce sont plus de 40 logements qui sont fléchés pour les seniors sur 4 communes** (Bellevigny, Apremont, La Genétouze et Saint-Paul-Mont-Penit).

Extrait des principes d'aménagement et de programmation dans l'OAP « Le Petit Verger » sur la commune d'Apremont : projet de logements seniors à côté de l'EHPAD, des services et des commerces du centre.

Le Petit Verger - Apremont

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat, à vocation séniors.
- La typologie de logements proposée sera adaptée pour l'accueil de senior
- Une orientation Sud des bâtiments est à privilégier
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Un espace vert commun sera aménagé. Les aménagements (banc, jeux pour enfant etc.) viseront à permettre plusieurs usages (jeux, détentes etc.).

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par l'accès existant de la maison de retraite Korian
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Le stationnement devra être paysager.
- De nombreux stationnements bordent le site de projet. Une mutualisation du stationnement devra être privilégié.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, des haies et muret en pierre 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.).

CONTEXTE



Situé en face de la maison de la retraite Korian et à proximité des services et des équipements de la commune, le site offre un potentiel pour développer de l'habitat destiné aux personnes âgées. L'accès au site est complexe et devra être réfléchi en lien avec les accès de la maison de retraite.

PROGRAMMATION

Superficie : **0.41 hectare**
Nombre de logements minimum : **7 logements**
Densité minimum : **18 log/ ha**
Logements sociaux : **100%**

- **La mise en place d'un zonage spécifique pour les gens du voyage. Deux aires d'accueil existent sur le territoire (Aizenay et Le Poiré-sur-Vie).** Elles ont été intégrées à la traduction réglementaire (Agv). En plus des aires d'accueil, **un terrain familial a été identifié à Palluau (Af).**

Extrait de la traduction réglementaire des zones Agv et Af :

Sont autorisés

Dans le sous-secteur Agv, à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural :

- Les constructions, installations et ouvrages liés à l'accueil et l'hébergement des gens du voyage.
- L'emprise au sol des constructions édifiées sera limitée à 50m² à la date d'approbation du PLUi-H.

Dans le sous-secteur Af, à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural :

- Les constructions, installations et ouvrages liés aux terrains familiaux des gens du voyage.
- L'emprise au sol des constructions édifiées sera limitée à 50m² à la date d'approbation du PLUi-H.

Dans les sous-secteurs Agv et Af :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.
L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 50 m² maximum à la date d'approbation du PLUi-H.

Proposer une offre de logements locative et en accession à coût maitrisé

Au regard des caractéristiques de l'offre existante, l'intercommunalité a souhaité renforcer l'offre locative sociale sur l'ensemble du territoire dans le segment public et privé. Ce choix répond à une volonté politique d'avoir ce type de produit sur l'ensemble des communes et non pas uniquement sur les pôles urbains structurants. Afin de renforcer la vitalité des centres bourgs et de pérenniser l'offre d'équipements et de services existante de chaque commune, l'intercommunalité souhaite pouvoir offrir autant aux jeunes ménages qui s'installent qu'aux personnes vieillissantes la possibilité de se loger convenablement sur chaque commune.

Cet objectif est encadré par la programmation dans les secteurs OAP. Un pourcentage minimal est demandé sur les sites. Tout comme la densité, un gradient sur le pourcentage de logements sociaux a été proposé en fonction des caractéristiques du site (fonds de jardin, maitrise foncière, localisation à proximité des services et équipements, etc.). Ce gradient s'échelonne de 0 à 100 %.

Au total, à l'échelle de l'intercommunalité, la programmation projetée permet de répondre à l'objectif inscrit dans le SCoT et dans le PADD : 545 logements sociaux sont programmés à l'échelle de l'intercommunalité sur les 3330 programmés au sein des OAP, soit 16,4 % de la production de logements neufs (objectif du PADD et du SCoT : 15 %).

Commune	Nombre de logements sociaux	%age de logements sociaux
AIZENAY	128	15%
APREMONT	31	16%
BEAUFOU	17	16%
BELLEVIGNY	68	18%
FALLERON	17	15%
GRAND LANDES	15	18%
LA CHAPELLE PALLUAU	12	22%
LA GENETOUZE	18	20%
LE POIRE SUR VIE	104	15%
LES LUCS SUR BOULOGNE	41	21%
MACHE	10	16%
PALLUAU	18	15%
SAINT DENIS LA CHEVASSE	30	16%
SAINT ETIENNE DU BOIS	20	16%
SAINT PAUL MONT PENIT	16	21%
TOTAL	**545**	**16,4%**

2.7- Rechercher un équilibre entre la production de logements en renouvellement urbain et en extension urbaine

Dans une double logique de maîtrise de la ressource foncière agricole et naturelle et de renforcement de l'attractivité des centres bourgs, l'intercommunalité a mis l'accent sur une offre de logements en renouvellement urbain. Chaque commune a réalisé un travail d'introspection pour identifier des secteurs bâtis pouvant muter sur le temps du PLUi-H. Ces secteurs identifiés sont encadrés par des OAP RU avec des principes de composition urbaine et une programmation à respecter.

La programmation des opérations de renouvellement urbain encadrée par des OAP dans les centres bourgs projette une construction de 372 logements sur 18 sites d'OAP répartis sur 9 communes de l'intercommunalité.

Ce travail d'introspection a également été réalisé sur les anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination. Ce sont 568 bâtiments qui pourront être réhabilités vers l'habitation.

Au total, ce sont 940 logements qui seront réalisés via **des opérations de renouvellement urbain ou des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en habitation soit 16,4 % de la production de logements totale (5692).**

La mobilisation des OAP sur les sites densifiables et sur les opérations de renouvellement urbain garantissent un équilibre entre la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine et en extension : **1727 logements, soit 30% de la production de logements totale (5733) est au sein de l'enveloppe urbaine.**

D'autres outils complémentaires à la traduction réglementaire ont été mobilisés dans le cadre du POA (notamment l'outil OPAH).

2.8 - Préserver le cadre de vie des habitants

Poursuivre la valorisation de la nature en ville au sein des bourgs.

Le PLUi-H, au-delà de conforter les corridors et réservoirs écologiques existants, vise également à conforter les espaces de nature en ville. Ainsi, des boisements sont protégés par la loi paysage (L 151-23 énoncé dans l'axe 1). Cette protection s'étend également aux arbres isolés remarquables, ainsi qu'aux alignements d'arbres de qualité.

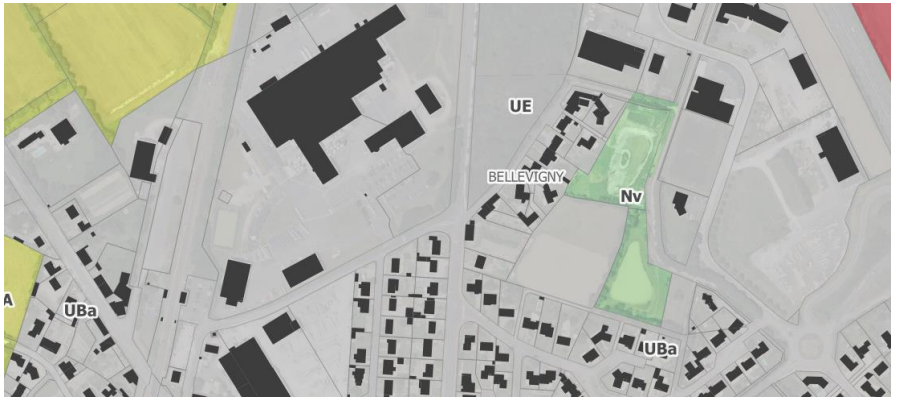
Les espaces de respirations (parcs, jardins) remplissant également des fonctions sociales sont protégés par la mise en place de zonages spécifiques. En effet, le parti pris du territoire est de permettre la densification du tissu urbain constitué sans pour autant combler l'ensemble du tissu urbain en préservant des espaces identifiés comme stratégiques. Ils font l'objet d'un zonage Nv (nature en ville) ou d'un zonage Nj (jardins partagés ou familiaux).

Le zonage Nv est lié à des espaces de nature en ville, pouvant accueillir des constructions et des aménagements en lien avec des activités de loisirs et de détente (jeux pour enfants, équipements sportifs, sanitaire, etc.). Le règlement de la zone vise à la préservation de l'espace en affichant une emprise au sol limitée et en ne permettant que les constructions en lien avec les activités présentes sur la zone.

Le zonage Nj est relative à la présence de jardins partagés et familiaux destinés à être créés ou conservés. Cette zone répond à la même volonté que la zone Nv : préserver des espaces de respiration et de sociabilisation au cœur du noyau urbain. Ainsi, ces secteurs ne sont constructibles que dans l'optique d'admettre des constructions de faible emprise au sol et en lien avec la vocation de la zone.

L'OAP thématique habitat vise à conseiller les porteurs de projet sur des principes d'aménagement qualitatif et durable lié au verdissement et à la multifonctionnalité des usages (rétention des eaux, stationnement perméables, etc.) afin que l'échelle de la rue, du quartier soient des lieux où la nature trouve une place plus quotidienne.

Exemple de zonage Nv sur la commune de Bellevigny :



Anticiper la gestion des eaux usées et pluviales

L'un des objectifs du PADD vise à gérer la ressource en eau notamment en conditionnant les ouvertures à l'urbanisation aux capacités de traitement des eaux usées. Pour information, les communes d'Apremont et de Palluau avaient leur station d'épuration non conforme au 31 décembre 2015. Au 14 novembre 2018, elles sont maintenant conformes (d'après http://www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/). A cette date, la station d'épuration de Maché est devenue non conforme en performance et est la seule station non conforme sur le territoire de Vie et Boulogne. De plus, les réseaux d'assainissement des eaux usées seront adaptés et optimisés.

Concernant les eaux pluviales, le PLUi-H impose une règle de gestion des eaux pluviales par des dispositifs appropriés. Le règlement préconise la réutilisation de celles-ci et favorise les aménagements et dispositifs pour leur récupération et leur rétention.

De plus, dans une logique de limitation des ruissellements, les dispositions générales des OAP affichent un principe de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Enfin dans le règlement, l'article 7 prévoit une partie de la gestion des eaux pluviales à la parcelle ainsi :

- **En zone UB et 1AUh :**

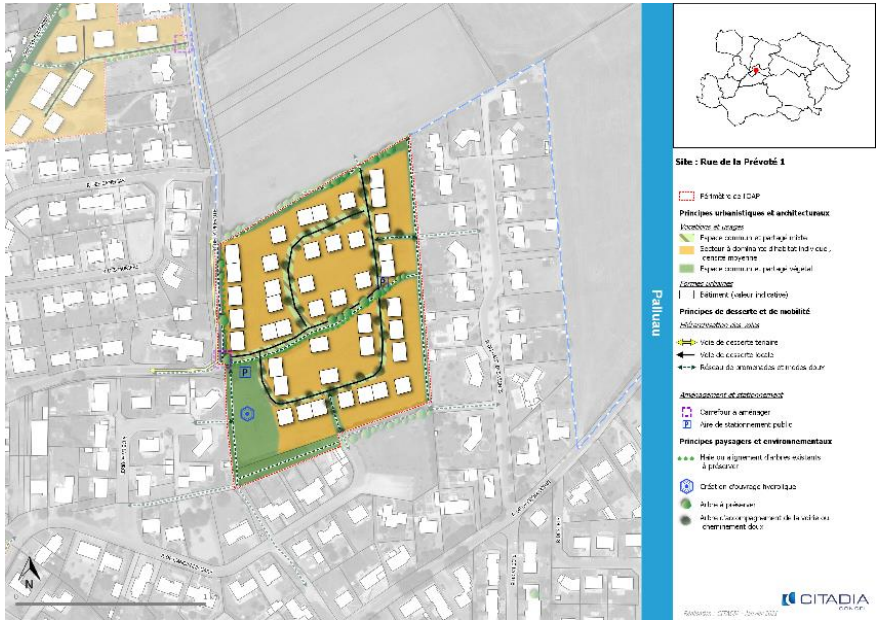
Les espaces perméables doivent représenter plus de 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.
Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

- **En zone U spécifique et 1AUe :**

A minima, le revêtement des stationnements employés et visiteurs seront perméables sauf :
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant ;
- pour les espaces de logistique, de livraison et de stationnement pour les poids lourds.

Ces espaces perméables devront être paysagers et utiliser des matériaux drainants (alvéole, noues, fossés enherbés etc.). Un traitement végétal pourra être exigé en limite de toutes les zones urbaines spécifiques.

Réponse à travers les OAP, par exemple sur la commune de Palluau - Rue de la Prévôté :



	Gestion des eaux de pluie : les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire par : Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Une limitation de la proportion des surfaces minérales grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires. L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Extrait des orientations générales du schéma d'OAP

Valoriser l'identité architecturale du territoire

L'ensemble des éléments paysagers, qu'ils soient ponctuels, linéaires ou surfaciques participe de manière directe à l'identité paysagère du territoire de Vie et Boulogne. Ainsi, le PLUi-H vise à mobiliser de nombreux outils de prescriptions en faveur de la préservation du patrimoine local.

L'ensemble des éléments d'intérêt patrimonial a fait l'objet d'une analyse spécifique basée sur la mise à jour des inventaires patrimoniaux disponibles (PLU, Données touristiques…). Ainsi, ont été identifiés :

- Les bâtiments remarquables localisés en zones urbaines, naturelles ou agricoles qui sont caractéristiques du patrimoine local (patrimoine vendéen, ferme en pierre…). Le règlement associé à cet élément de prescription vise à préserver ce patrimoine isolé ;
- Le petit patrimoine est composé d'éléments variés (fours à pain, calvaire, puits, chapelles, croix…). Le règlement associé vise la préservation de ces éléments comme autant d'entités témoignant de l'histoire du territoire ;
- Le SPR d'Apremont indicé « z » dans le règlement graphique et écrit.

Traduction règlementaire pour le petit patrimoine et le patrimoine bâti :

Le patrimoine bâti et le petit patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. La modification des volumes, des façades et des couvertures, les restaurations, agrandissements ou surélévations ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures…

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément de patrimoine identifiée au plan de zonage comme élément de paysage ou de patrimoine doivent être précédés d'un permis de démolir. Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées en cas de :

- démolitions rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ;
- démolitions permettant de mettre en valeur les éléments bâtis restants.

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales pour le bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Aucune Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ne sera admise sur les bâtiments en pierre pour des raisons de préservation patrimoniale et de mise en valeur du bâti ancien.

Le PLUi-H accompagne ainsi la transition énergétique des bâtiments en admettant la mise en place de dispositifs adaptés.

Traduction règlementaire pour la performance énergétique

> DISPOSITIONS ENERGETIQUES

Performances énergétiques :

La conception des projets de construction privilégiée respectera les principes de conception bioclimatique et d'économie de ressources :

- Sobriété énergétique et apports passifs : optimisation de l'enveloppe pour des besoins réduits ;
- Performance des équipements techniques (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages, ventilation) ;
- Recours à des énergies renouvelables locales.
- L'emprise au sol des bâtiments neufs sera optimisée et le recours à l'infiltration des eaux pluviales privilégié.
- L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. Ces saillies ne pourront toutefois pas excéder 0,30m. Ces dernières sont permises sous réserve :
- d'une bonne intégration patrimoniale, architecturale et paysagère ;
- du respect des normes en matière de circulation PMR.
- L'isolation par l'extérieur est interdite sur les bâtiments repérés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme afin de préserver l'aspect des façades.

Le patrimoine archéologique a été pris en compte au sein du zonage du PLUi-H, en favorisant un zonage N ou A sur les secteurs non urbanisés connus pour leur enjeu archéologique.

Concernant les monuments historiques, les périmètres délimités des abords (SUP) permettent de prendre en compte leur protection.

Le règlement permet de répondre à l'enjeu de valorisation de l'identité architectural en préconisant des toitures dans le style vendéen.

Traduction règlementaire sur l'architecture des toitures :

Une bonne intégration de la toiture avec les constructions voisines et son environnement sera globalement recherchée.

Pour les constructions principales, les toitures à deux pentes, traditionnelles du territoire, seront privilégiées avec :

- des pentes similaires comprises entre 30 et 35 %,
- le faitage parallèle au plus grand côté de la construction,
- l'utilisation de tuiles de couleurs traditionnelles.

Enfin, l'OAP thématique habitat accompagne les porteurs de projet afin que les projets puisse d'insérer dans les codes de l'architecture du bocage vendéen. Un nuancier pour les façades, les couvertures et les menuiseries est recommandé. Des principes d'aménagement sont également détailler afin de permettre la rénovation ou l'extension de bâtis anciens en tenant compte de leur cachet architectural. (matériaux, volume, toiture, etc.)

Extrait de l'OAP thématique habitat.

INSCRIRE SON PROJET DANS LE RESPECT DE L'IDENTITÉ ARCHITECTURALE DU TERRITOIRE

⇨ OBJECTIF : garantir la longévité des spécificités patrimoniales du territoire de Vie et Boulogne.

https://www.caue85.com/?portfolio=bien-construire-boulogne-maine-vie

✓ S'INSPIRER DES CODES DE L'ARCHITECTURE DU BOCAGE VENDÉEN

MAISON DE VILLE, DE BOURG



- Densité importante;
- Grand volume;
- Mitoyenneté, rythme des façades, alignement sur rue;
- Toiture à deux pans ou à quatre pans;
- Deux ou trois niveaux;
- Façades régulières avec de grandes ouvertures;
- Variantes: utilisation de la brique et de calcaire, décors de bandeau et de chaînes d'angle…

MAISON RURALE DANS LES VILLAGES, HAMEAUX



-Taille modeste et volumes simple;
- Deux niveaux;
- Toiture en tuile « tige de bottes »;
- Rythme des percements asymétriques.

MAISON DES ANNÉES 50-70

- Retrait sur rue;
- Construite sur deux niveaux;
- Rdc : garage et buanderie;
- Toiture à quatre pans en tuile canal;
- Fausse pierre en placage et enduit taloché.



MAISON BOURGEOISE

- Tailles imposantes et façade travaillée;
- Maison sur un étage;
- Façade symétrique avec alignement des ouvertures;
- Toits à quatre pans avec d'imposantes cheminées;
- Usage de matériaux nobles.





MAISON ACTUELLE

- Principalement de plain-pied;
- Grand volume;
- Maison en retrait sur rue;
- Ouverture large et haute, présence de baie vitrée;
- Garage accolé;
- Toit à deux pans en tuile canal;
- Façade recouverte d'enduit de couleur chaude.

PLUi-H Vie et Boulogne

Source CAUE 85

L'axe 3 du PADD du PLUi-H de Vie et Boulogne traite de l'aspect économique du territoire, sous la forme de trois grands objectifs :

- Les axes routiers piliers du maillage économique du territoire ;
- Renforcer la diversité économique de Vie et Boulogne ;
- Une recherche de complémentarité dans l'offre commerciale des centres-bourgs et des zones commerciales.

3.1 - Les axes routiers piliers du maillage économique du territoire

Renforcer la structuration viaire du développement économique et avoir une stratégie foncière qui conforte le maillage économique

Les mêmes outils réglementaires ont été mobilisés pour répondre conjointement à ces deux objectifs.

Le développement économique de Vie et Boulogne se structurent autour de trois grands axes routiers :

- L'axe La Roche / Nantes : axe de développement principal
- L'axe La Roche / Challans : axe de développement majeur ; à mettre en perspective de l'aménagement de la 2*2 voies ;
- L'axe Challans / Montaigu : axe en devenir.

L'intercommunalité a depuis plusieurs années mis en place une politique foncière volontariste afin de maitriser le développement et l'aménagement des zones. Sur les dix dernières années l'axe La Roche / Nantes avait été privilégié. Le projet de l'aménagement de la RD 948 en 2*2 voies et la volonté politique d'avoir deux bassins d'emplois équilibrés en lien avec les deux bassins de vie du territoire ont amené à un rééquilibrage des zones en extension.

La localisation des zones à urbaniser dédiées à l'économie répond à la stratégie d'axe de l'intercommunalité :

- L'axe La Roche / Nantes **: 46 % des zones à urbaniser**
- L'axe La Roche / Challans : **35% des zones à urbaniser**
- L'axe Challans / Montaigu **: 3% des zones à urbaniser**
- Extension des zones artisanales existantes dans les centres bourgs et des grandes entreprises industrielles en campagne : **8% des zones à urbaniser**

Le choix de localisation des zones à urbaniser répond à une volonté de conforter les zones et axes de développement économique existants. Leur localisation a été le résultat de plusieurs facteurs :

- La maitrise du foncier ;
- La desserte et l'accessibilité afin de garantir la sécurité du trafic ;
- Les projets de développement des entreprises installées sur le territoire.

Le tracé des zones s'est attaché à respecter un principe d'épaisseur pour la localisation des zones économiques. Cependant la configuration des sites et leurs contraintes ont amené des dérogations à ce principe (accès et circulation aux abords, proximité de villages et hameaux, etc.).

Repenser l'organisation des zones d'activités économiques existantes

Pour garantir l'accueil de nouvelles entreprises et la pérennité de l'agriculture, la CCVB souhaite apporter plus de cohérence dans les zones existantes. Pour cela des dispositions sur le traitement des limites de zones ont été inscrites :

Les clôtures dont les portails, doivent présenter une homogénéité avec les constructions avoisinantes, dans leurs formes, matériaux et teintes. Seront privilégiés :

- Les essences locales dans les clôtures végétales ;
- Les murets enduits de chaque côté ;
- Les grillages.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité (ex : mur en pierre, fer forgé…) devront être préservées. Leurs remises en état et leurs restaurations sont à privilégier.

En limite d'espace agricole et naturelle, les clôtures devront être à dominante constituées de clôtures végétales.

Également des dispositions visant à améliorer la gestion des eaux pluviales et la performance énergétique des bâtiments :

Les aires de stationnements devront être conçues de manière à :

- ne pas gêner la circulation générale ;
- contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement ;
- disposer d'emplacements accessibles et de dimensions suffisantes

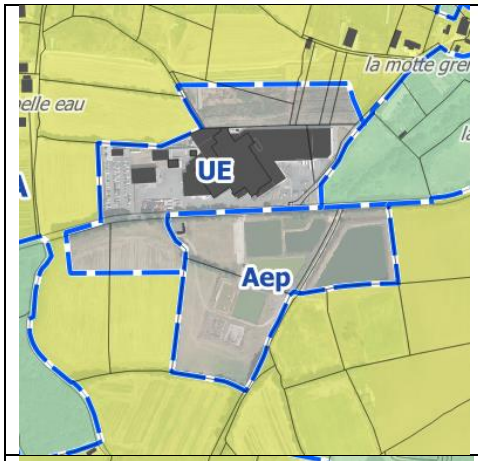
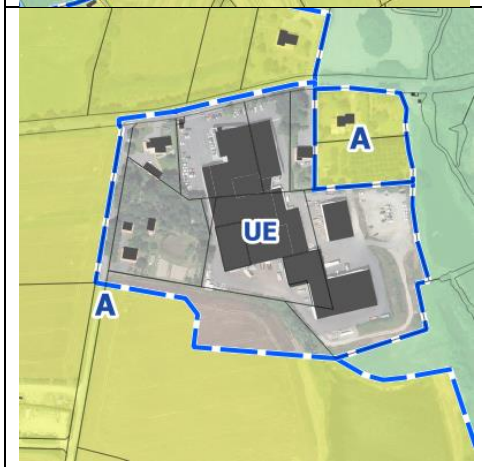
3.2 - Renforcer la diversité économique de Vie et Boulogne

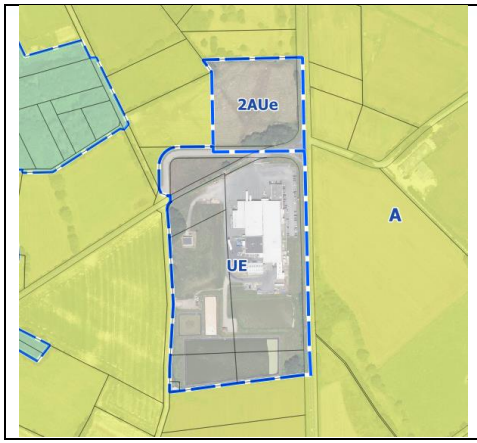
Capitaliser sur les atouts économiques

L'économie de Vie et Boulogne se distingue du reste de la Vendée par sa diversité. Elle se démarque par une part plus importante d'industrie et d'artisanat, en plus d'activité de services et de commerce. Cette diversité est un élément important du dynamisme économique. C'est une spécificité sur laquelle la Communauté de communes souhaite capitaliser.

L'intercommunalité a traduit de plusieurs cette diversité économique comme suit :

- **Permettre une mixité d'usage et de vocation dans les zones urbaines**. Les zones urbaines mixtes (UA et UB) ont vocation à accueillir l'ensemble des activités compatibles avec l'habitat notamment les activités tertiaires, commerciales et les services dédiés à la personne. Les zones spécifiques (UE) sont dédiées aux activités pouvant générer des nuisances et les activités complémentaires. Le commerce de gros, les entrepôts, l'industrie et l'artisanat ont vocation à s'installer dans les zones urbaines spécifiques.
- **Le tissu économique de Vie et Boulogne est marqué par des grandes entreprises isolées et des entreprises artisanales en campagne**. L'intercommunalité a pris soin de rencontrer les entrepreneurs afin d'échanger avec eux sur leur développement dans les 10 prochaines années. Les échanges ont permis de faire remonter les projets d'évolution et d'extension à prendre en compte dans le PLUi-H. Il a été privilégié un zonage spécifique (UE) pour trois entreprises malgré leur localisation en campagne : Petitgas à Apremont, Médic'Atlantic à Saint-Paul-Mont-Penit et La Belle Henriette aux Lucs sur-Boulogne. Ces trois entreprises participent activement à la dynamique d'emplois sur le territoire. Les besoins fonciers ont été estimés et retranscrits sur les plans de zonage. Ils sont estimés à environ 5 ha (comptabilisés dans l'enveloppe de consommation d'espace).

	Petitgas à Apremont
	Médic'Atlantic à Saint-Paul-Mont-Penit

	La Belle Henriette aux Lucs-sur-Boulogne

- **L'identification des activités artisanales, touristiques et de loisirs en campagne**. L'intercommunalité a recensé l'ensemble des activités isolées en campagne ayant un projet de développement afin de pouvoir le dimensionner et l'intégrer dans le document d'urbanisme. La finalité étant que ces entrepreneurs puissent poursuivre le développement de leur activité sur le temps du PLUi-H. Dans le règlement conformément au Code de l'urbanisme, ces activités répondent au régime exceptionnel des STECAL 3 types de STECAL ont été répertoriés :
    - **La zone Ae** : activité en campagne permettant des extensions limitées ; (21 sites)
    - **La zone Nt** : espace naturel accueillant des activités de loisirs et d'hébergements touristiques ; (20 sites)
    - **La zone Nl :** espace naturel accueillant des activités légères de loisirs (ex : accrobranche, moto- cross…). (8 sites)

Chaque zone a été zonée au plus proche des besoins du projet du site. La hauteur et l'emprise au sol des constructions et des installations ont été encadrées afin de limiter l'artificialisation du site.

Exemple d'une fiche de l'annexe STECAL du Tome 5



Emprise du secteur (ha)	0.57ha
Nature de l'activité	Centre de secours
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant

Extrait du règlement de la zone Nl :

Dans le sous-secteur Nl, à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural :

- Les constructions, installations et ouvrages liés à une activité de loisirs (ex : centre équestre, accrobranche, motocross…) et de détente en campagne sont autorisées à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage du site.
- L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 10 % du périmètre du sous-secteur sous réserve d'une emprise maximale de 250 m² à la date d'approbation du PLUi-H ;
- Les aires de stationnement à condition que le revêtement de ces aires soit perméable.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

La justification détaillée par site est en annexe du Tome 5.

Soutenir toutes les formes d'agriculture présentes et en devenir

Face aux nombreuses mutations que connait le monde agricole, Vie et Boulogne souhaite préserver une activité agricole génératrice d'emplois et garante des paysages. Pour cela, plusieurs dispositions règlementaires ont été mobilisées afin de répondre à ses objectifs.

La zone agricole est la zone dédiée à l'activité agricole et forestière comme son nom l'indique. Comme le code de l'urbanisme le prévoit, le **règlement autorise les nouvelles constructions et les installations liées à cette activité** (méthanisation, Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole, etc.). Il autorise également **les activités annexes à l'exploitation agricole** (vente directe, camping à la ferme, activité agro-touristiques, etc.).

Les logements de fonction sont encadrés sur le territoire. L'intercommunalité a repris les préconisations de la « Charte pour une gestion économe de l'espace » de Vendée afin d'éviter le mitage du paysage agricole et de l'outil de production. Le règlement précise que le logement de fonction doit justifier de la présence permanente et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.

A cela s'ajoutent les dispositions visant à réduire le mitage de l'espace agricole qui ont été explicitées dans l'axe 1.

La définition de la zone agricole a fait l'objet d'un travail basé sur l'occupation des sols. La définition de la zone s'est appuyée sur le diagnostic agricole comprenant l'inventaire des sièges d'exploitation. Toujours basé sur ce diagnostic, les étangs d'irrigation ont été détourés pour être en zone agricole (sous condition que les enjeux environnementaux le permettent). Finalement, en comparaison avec les documents d'urbanisme en vigueur la zone agricole a été élargie.

Maintenir l'activité sylvicole sur le territoire

Afin de garantir le maintien de l'activité sylvicole et la protection des boisements concernés, un zonage spécifique a été mis en place. Il s'agit du zonage Nf, c'est-à-dire où l'on peut réaliser une activité sylvicole avec gestion spécifique, il couvre notamment les espaces couverts par des documents de gestion.

Aucun EBC n'a été identifié sur ces boisements puisque régit par les documents de gestion et les actions qui en découlent. Enfin, pour les autres boisements, les chemins traversants des boisements ont été exclus de la protection d'EBC.

Extrait du Plan de zonage sur la commune de Bellevigny



Valoriser le tourisme vert

Le PADD encourage le renforcement des sites touristiques existants. La volonté affichée de développer le tourisme vert au regard du potentiel naturel et patrimonial du territoire se traduit par la mobilisation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Ainsi, les différents lieux d'accueil touristique du territoire se voient attribuer des droits à bâtir spécifiques visant au rayonnement de leurs activités. On les retrouve au sein du zonage Nt, espace naturel accueillant des activités de loisirs et d'hébergements touristiques.

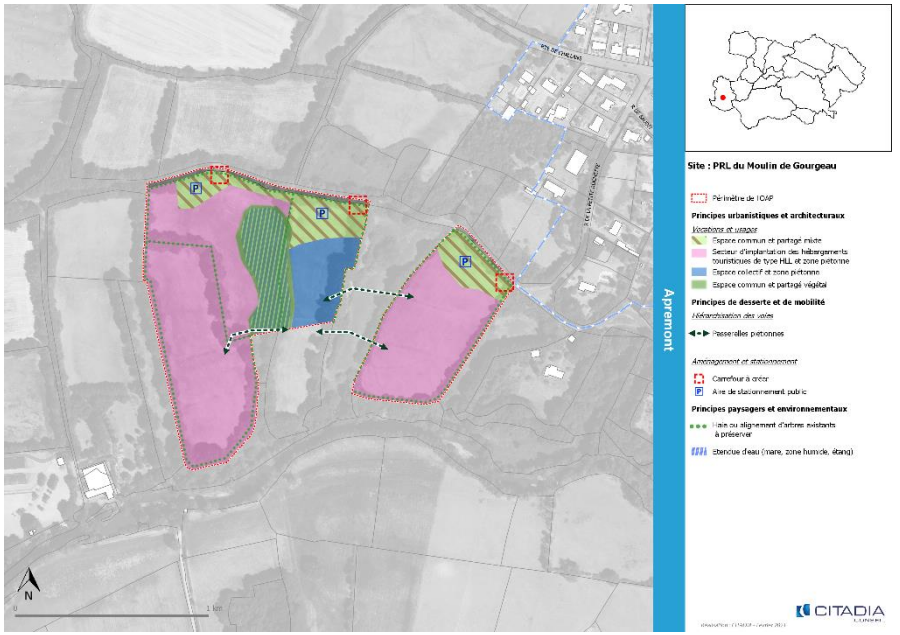
Un site en particulier a été identifié comme étant stratégique à l'échelle de l'intercommunalité pour le développement du tourisme vert. Le site du Moulin de Gourgeau à Apremont. Plus précisément, il se situe à l'Ouest du bourg le long de la Vie. Cela fait plusieurs années que le secteur est fléché par la commune comme étant stratégique pour les activités de loisirs et touristiques. Site naturel exceptionnel, le projet touristique est ambitieux sur le plan environnemental. Le concept du PRL repose sur l'écotourisme. L'objectif est d'offrir un paysage exceptionnel à une population désireuse de s'immerger en pleine nature. Le projet s'inscrira dans le respect de l'environnement du site privilégiant des aménagements, installations et constructions :

- avec un impact minimum, notamment concernant l'artificialisation des sols ;
- en préservant les caractéristiques du site, que ce soit concernant le paysage, la faune et la flore.

Les espaces pouvant être aménagés ont été déterminés de manière à éviter au maximum les zones à fortes valeurs environnementales. Ils ont été classés en STECAL « Ntz » et couvert par une OAP.
Les zones humides ne pourront pas recevoir d'aménagements, de constructions ou d'installations. Les usagers du PRL ne pourront pas pénétrer au sein des espaces classés en zone naturelle au sein du PRL, interdits aux piétinements et clôturés par des barrières en bois (essences locales). Des passerelles en bois (essences locales) permettront de circuler au-dessus de la zone, notamment pour rejoindre l'espace collectif, évitant ainsi tout impact. Cet espace laissé à son état naturel coulée verte permettra de renforcer la tranquillité et le sentiment de « pleine nature » des usagers

Sur le temps du PLUi-H ce projet à vocation à renforcer la commune d'Apremont en tant que vitrine du tourisme vert.

Extrait de l'OAP PRL du Moulin de Gourgeau



Comme vu précédemment (analyse de l'axe 2), les éléments patrimoniaux sont protégés au sein du zonage du PLUi-H par le biais de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

De plus, le PADD a aussi pour objectif de favoriser les chemins piétonniers et/ou cyclables existants sur le territoire. Ainsi, la CCBV a identifié les cheminements doux existants afin de les protéger dans le PLUi-H. On retrouve donc sur le plan de zonage les cheminements doux à conserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'une règle qui s'applique sur ces éléments au sein du règlement. Le principe est de les conserver sur une portion propice aux déplacements.

Traduction règlementaire concernant les cheminements doux :

« Lors d'opération d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet. »

La CCVB a souhaité protéger le patrimoine naturel pouvant contribuer à la qualité du cadre de vie des habitants. Ainsi, quelques arbres remarquables ont été identifiés au

zonage et protégés par une règle spécifique. Ils ont été identifiés par les communes. Ainsi, sur le zonage, les arbres identifiés sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Traduction règlementaire pour les arbres remarquables :

« Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à l'arbre repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Pour les arbres situés en zones U et AU, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier (sommet d'un arbre ébranché). Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. »

Enfin, les cônes de vue ont été préservés au sein du règlement, mais aussi au sein des secteurs d'OAP.

Dans le règlement écrit la règle qui s'applique permet la protection des paysages du territoire.

Traduction règlementaire concernant les cônes de vue :

« Les constructions, installations et aménagements situés dans ces cônes de vue seront réalisés de manière à préserver la percée ou la transparence visuelle sur l'élément paysager ou patrimonial visé. Ils pourront également permettre sa mise en valeur. La hauteur, le gabarit, l'implantation et les teintes des constructions, installations et aménagements devront être réalisés dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations, morphologies bâties et aspects cohérents avec l'élément paysager visés. »

3.3 - Une recherche de complémentarité dans l'offre commerciale des centres-bourgs et des zones commerciales

Renforcer l'offre commerciale des centres-bourgs

La structuration de l'offre commerciale constatée dans le diagnostic induit une dépendance Ouest-Est combinée à la proximité des pôles extérieurs disposant de commerces de gamme supérieure (La Roche-Sur-Yon et Challans). La volonté politique de l'intercommunalité est de maintenir une offre commerciale de proximité, complémentaire à l'offre périphérique.

A ce titre, l'intercommunalité a mobilisé plusieurs outils règlementaires pour encadrer le développement commercial.

- **La mise en place de seuil minimal** pour guider l'implantation de l'artisanat et du commerce de détail. Afin d'éviter la fuite des petites cellules commerciales en périphérie, l'intercommunalité a encadré l'implantation des futurs commerces sur le territoire en fonction de leur gabarit. Ainsi, les commerces de moins de 300m² de surface de vente s'implanteront dans les zones mixtes et les commerces de plus de 300m² s'implanteront préférentiellement au sein des zones commerciales existantes.

Extrait règlementaire des zones mixtes et spécifiques :

En zone mixte sont autorisés :
Le commerce et les activités de service sont admis, excepté le commerce de gros et l'hôtellerie de plein air. Toutefois pour les communes disposant :

- d'un périmètre d'implantation du commerce de proximité, les nouvelles constructions dédiées à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont admises seulement au sein de ce périmètre ;
- d'un périmètre d'implantation des activités de services et de restauration, les nouvelles constructions dédiées aux sous-destinations « activités de service pouvant accueillir de la clientèle » et « restauration » sont admis seulement au sein de ce périmètre (excepté les activités de services médicales et paramédicales d'intérêt collectif) ;

En UEc sont autorisés :

- Les nouvelles constructions ou changements de destination destinés à l'artisanat et aux commerces de détails d'une surface de vente inférieure à 300 m² ;
- Les nouvelles constructions et changements de destinations liés aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Etablissement d'enseignement ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Hôtellerie de plein-air.

- **Le linéaire commercial** pour protéger les commerces existants. Afin d'éviter qu'un commerce existant ne puisse se transformer en habitation, l'intercommunalité a mobilisé l'outil du linéaire commercial afin de protéger les activités existantes. Au total 10 communes sur les 15 de l'intercommunalité ont mobilisé cet outil.

Extrait règlementaire du linéaire commercial :

Les linéaires commerciaux au titre de l'article L151-16. Ils localisent le long des axes concernés les vitrines commerciales « à préserver » ou « à créer ». Les rez-de-chaussée, des bâtiments concernés par ce linéaire, ne peuvent pas changer de destination vers une vocation autre que l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service ou la restauration. Concernant les linéaires « à créer », en cas de reconstruction après démolition d'un bâtiment, la vocation du rez-de-chaussée devra être dédiée à l'artisanat et le commerce de détail, aux activités de service ou à la restauration.

- **Le périmètre de centralité** pour encadrer l'implantation des futurs commerces ; des services et de la restauration sur l'ensemble des centres-bourg des communes de l'intercommunalité. L'outil L151-16 a été traduit de deux manières. L'ensemble des périmètres a été travaillé sous les conseils de la CCI.

Dans un premier temps un périmètre de centralité commercial a été défini sur chaque commune. La délimitation est resserrée afin de renforcer la densité de commerces aux cœurs des bourgs. La stratégie est bien de renforcer l'offre commerciale de gamme intermédiaire sur les pôles structurants et l'offre de proximité sur les communes de proximité.

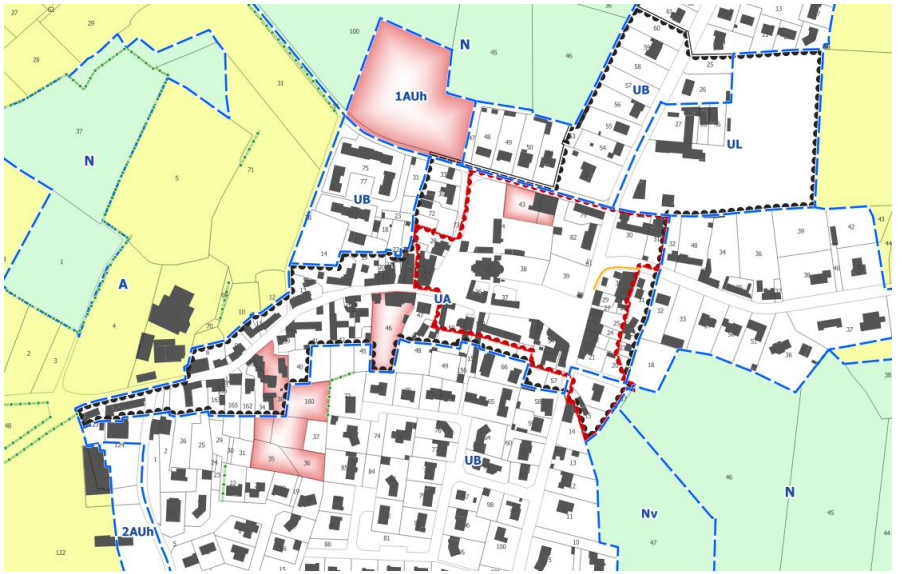
Dans un second temps, un périmètre de service et de restauration a été délimité sur chaque commune. La délimitation est plus élargie tout en restant dans le centre-bourg.

La mobilisation de ces deux outils a pour but de renforcer la centralité et d'éviter les effets de concurrence entre les commerces et les services.

Extrait règlementaire du périmètre de centralité :

Les périmètres d'implantation du commerce de proximité au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Pour les communes disposant d'un périmètre d'implantation du commerce de proximité, toute activité nouvelle appartenant à la sous destination « artisanat et commerce de détail », qu'il s'agisse de création ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, est interdit en dehors dudit périmètre (sauf au sein de la zone UEc sous condition).

Les périmètres d'implantation des activités de services et de restauration au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Pour les communes disposant d'un périmètre d'implantation des activités de services et de restauration, toute activité nouvelle appartenant à la sous destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (excepté les activités de services médicales et para-médicales d'intérêt collectif) et « restauration », qu'il s'agisse de création ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, est interdit en dehors dudit périmètre (sauf au sein de la zone UE).



Extrait des périmètres de centralité commerciale et de service sur la commune de Saint-Paul-Mont-Penit

Toutes les communes n'ont pas mobilisé les outils du linéaire commercial. Plusieurs ont déjà la maîtrise foncière de bâtiments commerciaux. Si l'animation commerciale de ces communes était amenée à évoluer sur le temps du PLUi-H, la mobilisation de cet outil pourrait être réalisée dans le cadre d'une modification du document d'urbanisme.

Maintenir le développement des zones commerciales existantes

Dotée d'un tissu commercial périphérique suffisant et concentré sur quelques communes, la Communauté de communes souhaite conforter les zones commerciales existantes sur le territoire à savoir :

- Le Pas du Loup (Aizenay),
- Les Chaumes et Route de La Brachetière (Le Poiré-sur-Vie),
- Atl'anVie (Bellevigny),
- Rond-point de la Vendée (Les Lucs sur Boulogne).

Cette volonté s'est traduite par la mise en place d'un zonage spécifique dédié au développement du commerce en périphérie (UEc). Ces espaces ont vocation à accueillir des commerces de grande dimension ayant des besoins en foncier spécifique. Comme il est mentionné ci-dessus, ces zones ont vocation à accueillir les commerces de plus de 300m². Les activités complémentaires telles que la restauration, l'hôtellerie et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle qui participent à la dynamique commerciale sont également autorisées.

Pour l'artisanat et le commerce de détail se situant dans les zones économiques (UE) et des communes hors périmètre de centralité, les extensions mesurées sont autorisées (30 % de l'emprise au sol maximale à la date d'approbation du PLUi-H).

Extrait règlementaire de la zone UEc :

Sont autorisés :

- Restauration, hébergement hôtelier et touristique, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les nouvelles constructions ou changements de destination destinés à l'artisanat et aux commerces de détails et à condition que la surface de plancher de la construction soit supérieure à 300 m² ;
- Les extensions mesurées des constructions existantes non compatibles avec la vocation de la zone sous réserve que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-H.

Aucune zone en extension (AU) pour le commerce périphérique n'a été identifiée dans la traduction règlementaire.

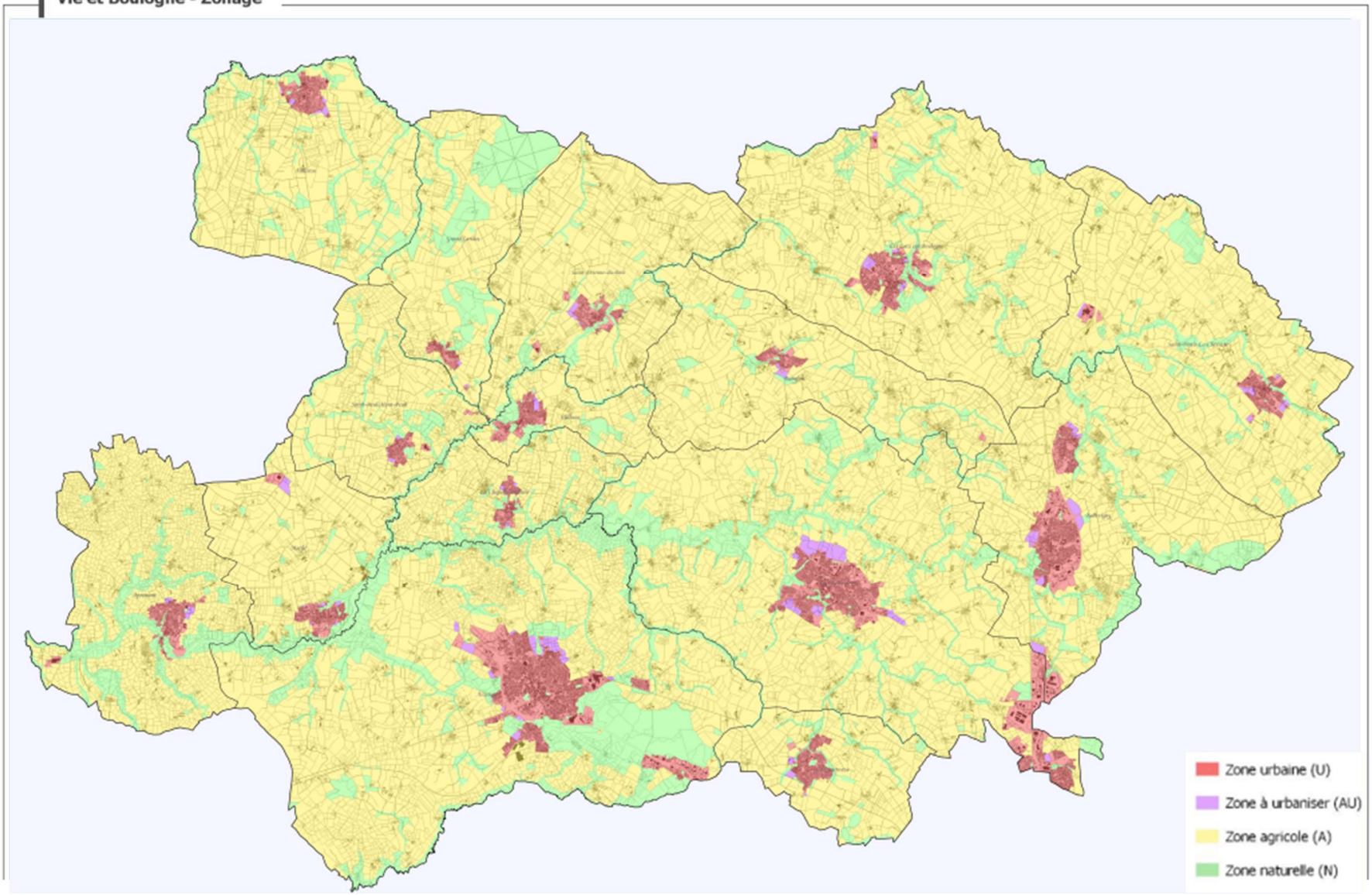
Chapitre 3 : Délimitation des zones et grands principes de l'élaboration du règlement

I. Analyse détaillée des zones du PLUi-H

PROJET DE PLUI-H		
Zone	superficie (ha)	part du territoire en %
A	**38 681,5**	
A	38 356,0	
Az	122,2	
Ae	18,4	
Aep	42,0	
Af	0,2	**78%**
Agv	2,5	
Ahz	2,8	
Ah	115,9	
An	21,6	
N	**7739,5**	
N	6565,0	
Nz	105,9	
Nf	630,2	
Nc	79,8	
NCa	12,4	
Nd	21,8	
Ned	99,6	**16%**
Nepz	1,3	
Nep	20,1	
Nj	3,3	
NL	37,9	
Ntz	7,2	
Nt	42,5	
Nv	112,5	

1AU / AUc	130,8	
1AUe	36,7	0,3 %
1AUh	38,0	
1AUha	43,9	
1AUc	12,2	
2AU / AUs	98,6	
2AUe	32,7	0,2 %
2AUh	58,8	
2AUc	7,1	
2AUc2	**43,2**	**0,08%**
U	**2608,2**	
UA	70,1	
UAz	11,7	
UAa	79,3	
UAb	21,8	
UAd	3,1	
UB	587,3	
UBz	30,4	**5,3%**
UBa	913,9	
UE	623,0	
UEc	33,8	
UL	216,1	
Ulz	2,1	
UP	15,5	
Total général	**49301,9**	**100%**

Vie et Boulogne - Zonage



1.1. Comparaison avec les anciens PLU

ANCIEN PLU		
Zone	superficie (ha)	part du territoire en %
A	**35820,0**	
A	35064,7	
Az	78,02	
Ae	150,4	
Ah	36,9	**73%**
Ai	371,3	
An	117,4	
At	1,2	
N	**9417,73**	
N	4603,37	
NZ	135,72	
Np	2639,69	
Npz	9,38	
Ns	1667,90	
Nc	30,13	
Nca	64,72	
Nd	23,03	
Ne	0,80	
Ned	97,31	**19%**
Nep	1,14	
Ni	52,63	
Nj	0,30	
NL	27,49	
NL1	39,50	
NL2	19,77	
NLc	0,87	
Nse	3,83	
Nv	0,13	
Nh	**495,83**	
Nh	355,30	
Nh1	44,92	
Nh2	38,16	
Nha	4,47	
Nhb	6,41	**1,0%**
Nhc	30,80	
Nhd	2,08	
Nhp	7,13	
Nhpc	0,04	
Nhz	6,53	

AUc	**775,91**	
1AU	126,17	
1AUa	30,31	
1AUaa	3,30	
1AUae	12,19	
1AUb	92,42	
1AUc	0,63	
1AUe	211,51	
1AUea	0,53	
1AUeb	6,53	
1AUec	13,51	
1AUh	31,58	
1AUi	3,34	
1AUL	11,56	1,6%
1AULm	10,50	
1AULsm	5,00	
1AULz	9,84	
1AUm	11,25	
1AUma	0,94	
1AUp	12,57	
1AUpz	4,29	
AUe	3,75	
AUea	21,84	
AUL	124,94	
AULa	3,38	
AULe	7,64	
AULh	16,41	
AUs	**328,01**	
2AU	224,19	
2AUe	83,80	
2AUh	4,08	**0,7%**
2AUL	13,15	
2AUp	2,29	
2AUz	0,50	

U	**2372,01**	
U	446,12	
UA	134,77	
UAa	11,34	
UAd	2,36	
UAL	0,18	
Uan	2,11	
UB	919,06	
UBa	0,98	
UBb	9,66	
Ubc	3,70	
Ubh	2,65	
Ubhr	2,64	
Uc	44,57	
Uca	0,37	
Ucz	10,40	
UE	398,22	
Ue1	0,99	
Ue2	3,03	
UEa	18,34	
UEb	8,96	
UEc	51,15	**4,8%**
UEfr	9,53	
Uei	47,76	
UEp	28,23	
Ueu	7,56	
UEv	15,18	
Uez	0,87	
UF	8,61	
Ui	3,57	
UL	74,55	
ULc	18,27	
ULcz	1,30	
ULep	4,22	
ULgv	1,92	
ULs	2,64	
ULt	10,86	
Up	30,23	
Upr	2,37	
Uprz	5,22	
Upz	18,47	
Us	7,38	
Uz	1,68	
Total général	**49209,50**	

Les zones agricoles sont les plus importantes à l'échelle du territoire de Vie et Boulogne, elles occupent une superficie totale de 38 681 ha, soit 78 % du territoire. Les zones naturelles quant à elles, occupent 16 % du territoire et les zones urbaines 5,3 %. Les zones à urbaniser représentent seulement 0,53 % de la surface globale des zones de Vie et Boulogne.

L'article R.151-4 du Code de l'Urbanisme indique que « Le rapport de présentation comporte les justifications de […] les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols par l'article L151-8. ».

Cette partie a pour but de montrer les grands principes de la traduction règlementaire répondant aux enjeux et aux objectifs de Vie et Boulogne.

En adéquation avec les dispositions contenues dans le décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme publié le 29/12/2015, la nouvelle mouture du règlement est appliquée au dossier.

De ce fait, la philosophie du document évolue. Les règles sont destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables (Art.R.151-9). Le règlement est obligatoire mais les articles sont facultatifs et sont adaptés aux différents territoires et spécificités locales afin de mieux relier le règlement au projet de territoire.

Pour cela, des règles qualitatives sous forme d'objectifs sont désormais possibles en plus des règles quantitatives. Elles s'apprécient au regard du projet (Art R.151-12).

De plus l'article R. 151-13 donne une assise règlementaire à utiliser des règles alternatives aux règles générales afin de permettre au PLUi-HH de prévoir des règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que les cas courant exposés dans la règle générale.

1.1. Nouvelle structure règlementaire

Afin que le règlement soit proportionné aux enjeux du territoire, l'article L.151-9 rappelle que le « règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinés à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables ».

La partie écrite du règlement est composée comme suit :

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPÉCIFIQUES

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Pour les titres II à VII, les règles sont organisées en 8 articles pour chacune des zones :

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Article 2 - Desserte, équipements et réseaux

Article 3 - Implantation des constructions par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile

Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 5 - Hauteur maximale des constructions

Article 6 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 7 - Emprise au sol, espaces libres et plantations

Article 8 - Stationnement

1.2. Des règles au service du projet

Esprit du règlement

À l'intérieur de ces chapitres, on retrouve les différents articles que Vie et Boulogne a souhaité mobiliser pour répondre aux orientations et aux objectifs du PADD.

Chaque article se compose de la manière suivante :

- Règle générale qui donne l'intention et l'objectif ;
- Dispositions particulières qui évoquent les cas particuliers de dérogation à la règle générale ;

Ces règles se complètent et visent à une prise en compte globale des problématiques rencontrées à l'échelle du territoire.

Extrait de la règle d'implantation en limites séparatives en zone spécifique :

Règle générale
Les constructions principales peuvent être édifiées en limite séparative si la partie située en limite est composée d'un mur coupe-feu.
En zone UE et UEc :
en retrait sur une limite séparative. Dans ce cas le retrait par rapport à l'autre limite latérale ne doit pas être inférieur à 3 mètres

en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, le retrait ne doit pas être inférieur à 3 mètres.

Dans le cadre de nouvelles constructions, une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble

Dispositions particulières
Ces règles ne s'appliquent pas :

en cas d'extension, surélévation d'un bâtiment existant ou la construction d'une annexe, l'implantation pourra se faire :

- dans le prolongement du bâtiment existant afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier,
- ou en retrait, sans réduire celui existant par rapport aux limites séparatives ;

Des dispositions générales qui apportent de la transversalité et une cohérence territoriale

Les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones sont regroupées dans les dispositions générales. L'objectif des dispositions générales est d'apporter une cohérence et un cadre commun au territoire. On y retrouve les thèmes suivants :

- Mixité sociale et fonctionnelle
- La qualité des matériaux
- Les dispositions énergétiques
- La gestion des risques

En plus des dispositions thématiques, sont présentes les prescriptions communes inscrites dans les documents graphiques.

Le détail de l'ensemble de ces prescriptions qui se superposent au zonage est à retrouver dans le point 4 du présent chapitre.

II. Les grands principes des zones

Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme : « *Peuvent être classés en **zone urbaine,** les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou*

en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme : « ***Les zones à urbaniser*** *sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone. »

Article R151-22 du Code de l'Urbanisme : « ***Les zones agricoles*** *sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles*. »

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme : « ***Les zones naturelles et forestières*** *sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

2.1. Zone Urbaine

Caractéristiques générales

Le chapitre sur les zones urbaines est divisé en 2 parties : les zones urbaines mixtes et les zones urbaines spécifiques. Ces chapitres précisent les destinations et sous-destinations admises dans chacune des zones et spécifient les règles associées à l'occupation du sol.

Les zones U mixtes

Le règlement du PLUi-H de Vie et Boulogne compte 9 zones urbaines mixtes. Ces zones urbaines mixtes sont à vocation principale habitat et admettent également les autres destinations compatibles avec l'habitat. Les zones mixtes du PLUi-H de Vie et Boulogne sont les suivantes : UA UAz, UAa, UAb, UAd, UB, UBz UBa et UP.

Extrait des destinations autorisées en zones mixtes

Dans l'ensemble de la zone :
- Les habitations et leurs annexes portant sur un terrain d'une superficie inférieure à 3000 m² ;
- Les équipements d'intérêts collectif et services publics ;
- Les bureaux ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

Dans l'ensemble de la zone :
- Les habitations et leurs annexes portant sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m² :
  -sous réserve de respecter la densité définie dans les Orientations d'Aménagement et Programmation (OAP),
  -si le projet n'est pas couvert par une OAP sectorielle, l'opération devra respecter une densité minimale de 15 logements par hectare (arrondi à l'entier inférieur),
  Les règles de densité pourront être revues selon les contraintes techniques du secteur (topographie, accès…) ;

- Le commerce et les activités de service sont admis, excepté le commerce de gros et l'hôtellerie de plein air. Toutefois pour les communes disposant :
  - d'un périmètre d'implantation du commerce de proximité, les nouvelles constructions dédiées à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont admises seulement au sein de ce périmètre ;
  - d'un périmètre d'implantation des activités de services et de restauration, les nouvelles constructions dédiées aux sous-destinations « activités de service pouvant accueillir de la clientèle » et « restauration » sont admis seulement au sein de ce périmètre (excepté les activités de services médicales et para-médicales d'intérêt collectif) ;
- Les extensions des bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone sous réserve que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-H, à condition :
  - d'être compatible avec l'habitat en termes de nuisances générées (bruit, …),
  - de proposer une insertion qualitative du bâti dans le milieu urbain préexistant (teinte des matériaux, volume des constructions, traitement paysager, …),
  - de présenter des caractéristiques permettant de projeter de la modularité du bâtiment ;
- Les abris de jardin d'une emprise au sol égale ou inférieure à 12 m².

En zone Up :
Les extensions ou annexes aux habitations, aménagements et travaux nécessaires aux bâtiments dès lors que ceux-ci ne compromettent pas le caractère patrimonial ou la qualité du site.

Les destinations et sous-destinations du Code de l'urbanisme ne sont pas les seules à être régies dans le cadre de l'article 1 du règlement. Un autre volet a été ajouté. Il est intitulé « autres destinations et occupations du sols ». Il est en lien avec des activités spécifiques, qu'il apparait nécessaire de maitriser sur le territoire de Vie et Boulogne, comme les batteries de garages non qualitatifs d'un point de vue paysager. De même, les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et les Habitations Légères de Loisirs ne sont pas autorisées en zone urbaine de manière à préserver le caractère urbain du secteur.

Sont interdits
- Les groupements de plus de 4 garages situés hors du terrain d'assiette d'un projet d'habitation ;
- Les ouvrages et installations liés à une carrière ;
- Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- L'hôtellerie de plein-air ;
- Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).

Sont autorisés
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition soit :
  - d'être liés et nécessaires et/ou compatibles à la vocation de la zone,
  - s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes,
  - dans le cas de fouilles archéologiques,
  - de restauration du milieu naturel ;

Les zones mixtes se différencient par les règles d'implantation, de hauteur et d'aspect qui sont associées à leur règlement spécifique. Chacune de ces zones est en lien avec un tissu urbain spécifique, les règles sont adaptées à la typologie de l'urbanisation et aux évolutions potentielles souhaitées sur le secteur.

- **Zone UA :** correspondant aux centres bourgs anciens, marqués par une urbanisation dense et un alignement des constructions, avec des sous-secteurs pour les communes considérées comme pôles intermédiaire et structurant :
  - **Zone UAa :** correspond aux centralités des pôles intermédiaire et structurant. Ce sous-secteur vise à permettre des opérations denses en adéquation avec les caractéristiques des centres-bourgs ;
  - **Zone UAz,** correspond aux centralités couvertes par un Site Patrimonial Remarquable ;
  - **Zone UAd :** correspond à des sous-secteurs pouvant accueillir des opérations d'habitat très dense ;

- **Zone UB :** correspondant aux zones à dominante pavillonnaire, avec un sous-secteur pour les communes considérées comme pôles intermédiaire et structurant :
    - **Zone UBa :** destiné à l'habitat pavillonnaire, groupé et collectif et aux activités compatibles ;
    - **Zone UBz,** correspond à l'habitat pavillonnaire au sous-secteur couvert par un Site Patrimonial Remarquable.

Au sein des zones ci-dessous l'objectif est de préserver le tissu urbain existant avec le cadre paysager qui l'entoure :

- **Zone UP ;** correspondant à un secteur urbain d'intérêt patrimonial associant bâti et espaces verts de qualité dans lequel la constructibilité est limitée ;
- **Zone UAb :** concentre des formes bâties ou des espaces libres d'intérêt patrimonial et paysager. Les nouvelles opérations devront s'intégrer aux caractéristiques du sous-secteur notamment en termes de hauteur.

Les zones U spécifiques

Les zones U spécifiques concernent des parties du territoire ayant des vocations spécialisées. L'indice suivant la lettre U dans l'intitulé de la zone réfère à la vocation donnée (E = activités économiques, L= équipements…). On dénombre sur le PLUi-H de Vie et Boulogne 2 zones urbaines spécifiques, ayant chacune une vocation précise définie au règlement de la zone et dans les sous-destinations admises :

- **Zone UE,** dédiée aux activités artisanales, industrielles et de bureaux ;
    - **Sous-secteur UEc** correspondant aux zones commerciales périphériques définies au SCoT. Ces zones autorisent l'implantation de commerce d'une surface de vente de plus de 300m² ;
- **Zone UL,** à vocation d'équipements d'intérêt collectif et service public. La zone UL accueille les équipements publics en lien avec les activités sportives, culturelles, scolaires ou de loisirs et les campings (principalement municipaux) ;
- **Zone ULz,** correspond au sous-secteur à vocation d'équipement couvert par un Site Patrimonial Remarquable.

Les destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme ne sont pas les seules à être régies dans le cadre de l'article 1 du règlement. Un autre volet a été ajouté, ce dernier est intitulé « autres destinations et occupations du sol ». Il est en lien avec des activités spécifiques, qu'il apparait nécessaire de maitriser sur le territoire de Vie et Boulogne.

Dans l'ensemble de la zone U spécifique (UE, UEc, UL) :

- Les équipements d'intérêts collectif et services publics.

En UE :

- Industrie, entrepôt, bureau ;
- Restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique.

En UEc :

- Restauration, hébergement hôtelier et touristique, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

En UL et ULz

- Centre de congrès et d'exposition ;
- Hôtellerie de plein air et leur logement de fonction.

Dans l'ensemble de la zone U spécifique (UE, UEc, UL) :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition soit :
    - d'être liés et nécessaires et/ou compatibles à la vocation de la zone ;
    - s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes ;
    - dans le cas de fouilles archéologiques ;
    - de restauration du milieu naturel.

En UE :

- Les extensions mesurées des constructions existantes non compatibles avec la vocation de la zone sous réserve que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-H.
- L'extension limitée des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H, sous réserve que :

- l'emprise au sol de l'extension soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant ;
- de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.

- Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H, sous réserve :
  - d'une emprise au sol maximale de 50m², hors piscine non couverte ;
  - d'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points les plus proches de la construction principale et de l'annexe ;
  - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.
- Les abris de jardin, sous réserve :
  - d'une emprise au sol maximale de 12 m² ;
  - d'une distance maximale de 20 mètres entre les 2 points les plus proches de la construction principale et de l'annexe.

En UEc :

- Les nouvelles constructions ou changements de destination destinés à l'artisanat et aux commerces de détails et à condition que la surface de plancher de la construction soit supérieure à 300 m² ;
- Les extensions mesurées des constructions existantes non compatibles avec la vocation de la zone sous réserve que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-H.

En UL et ULz :

- Les activités de services liées au domaine médical et paramédical ;
- Les extensions mesurées des constructions existantes non compatibles avec la vocation de la zone sous réserve que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-H.

Dans le sous-secteur ULz, toutes constructions, installations nouvelles, transformations, annexes, extensions de bâtiment et changements de destination doivent respecter les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable

Les articles suivants du règlement encadrent également les dispositions applicables aux nouvelles constructions. En matière de règles d'urbanisme (aspect, implantation…), le règlement des zones urbaines spécifiques est moins exigeant que celui des zones urbaines mixtes, ceci est dû aux vocations des zones amis également à la diversité des constructions accueillies (ex : variations des volumétries des bâtiments à vocation activités…).

Les zones à vocation d'équipements publics disposent de règles moins contraignantes que les zones économiques.

Les règles liées à l'urbanisation des zones UE visent à préserver les caractéristiques des constructions observées dans ce type de secteur tout en facilitant les mobilités au sein de la zone et en sécurisant le site.

Les règles d'implantations au sein de ces zones spécifiques sont relativement souples au regard des vocations admises par les zones. Ainsi, l'article 3, sur les implantations par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée précise les éléments suivants :

Ce choix règlementaire relève d'une certaine maitrise de l'aménagement, en effet, le développement économique étant de compétence intercommunale, la CCVB dispose d'un regard spécifique sur chaque opération au sein des zones d'activités.

En limite séparative, le règlement tient compte de la particularité liée aux bâtiments à vocation d'activité en précisant les mesures de sécurité nécessaires.

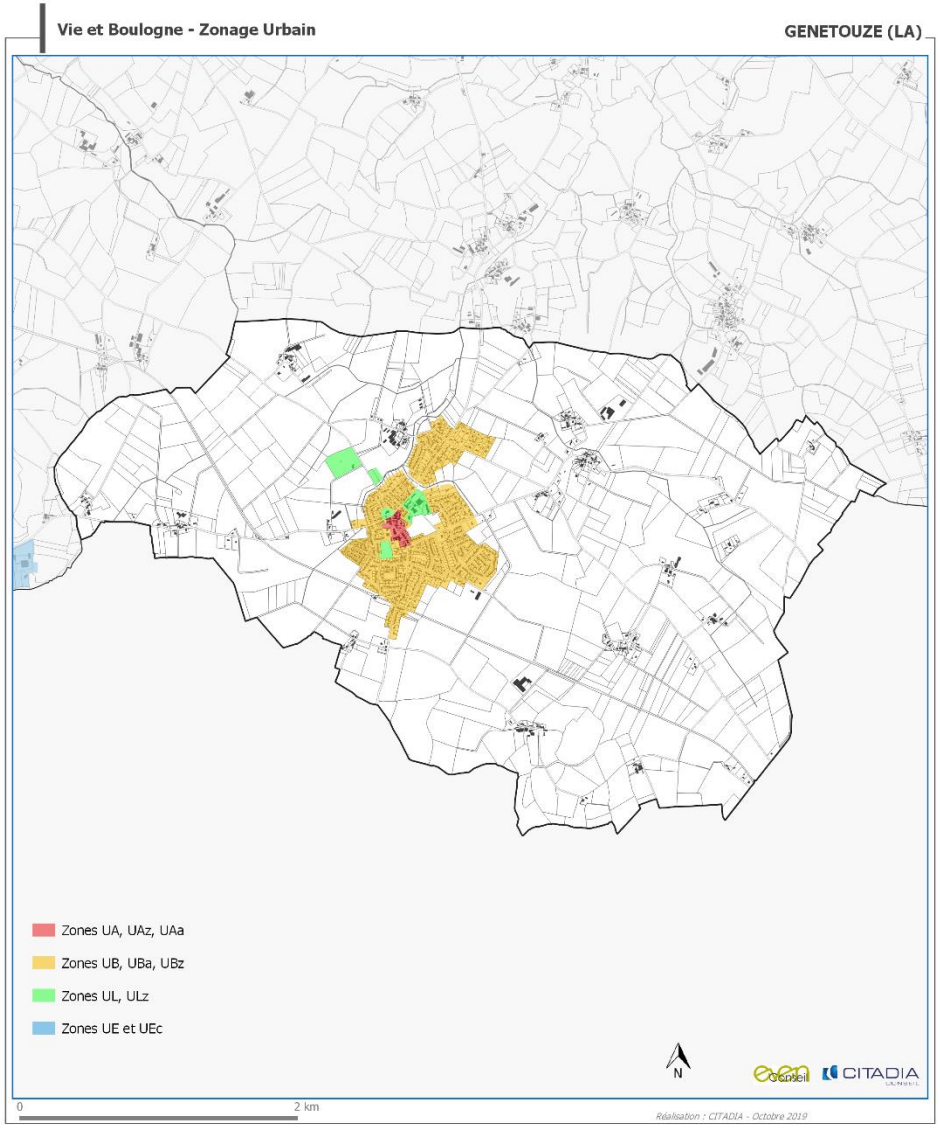
Les nouvelles constructions pourront s'implanter en limite séparative si la partie située en limite est composée d'un mur coupe-feu

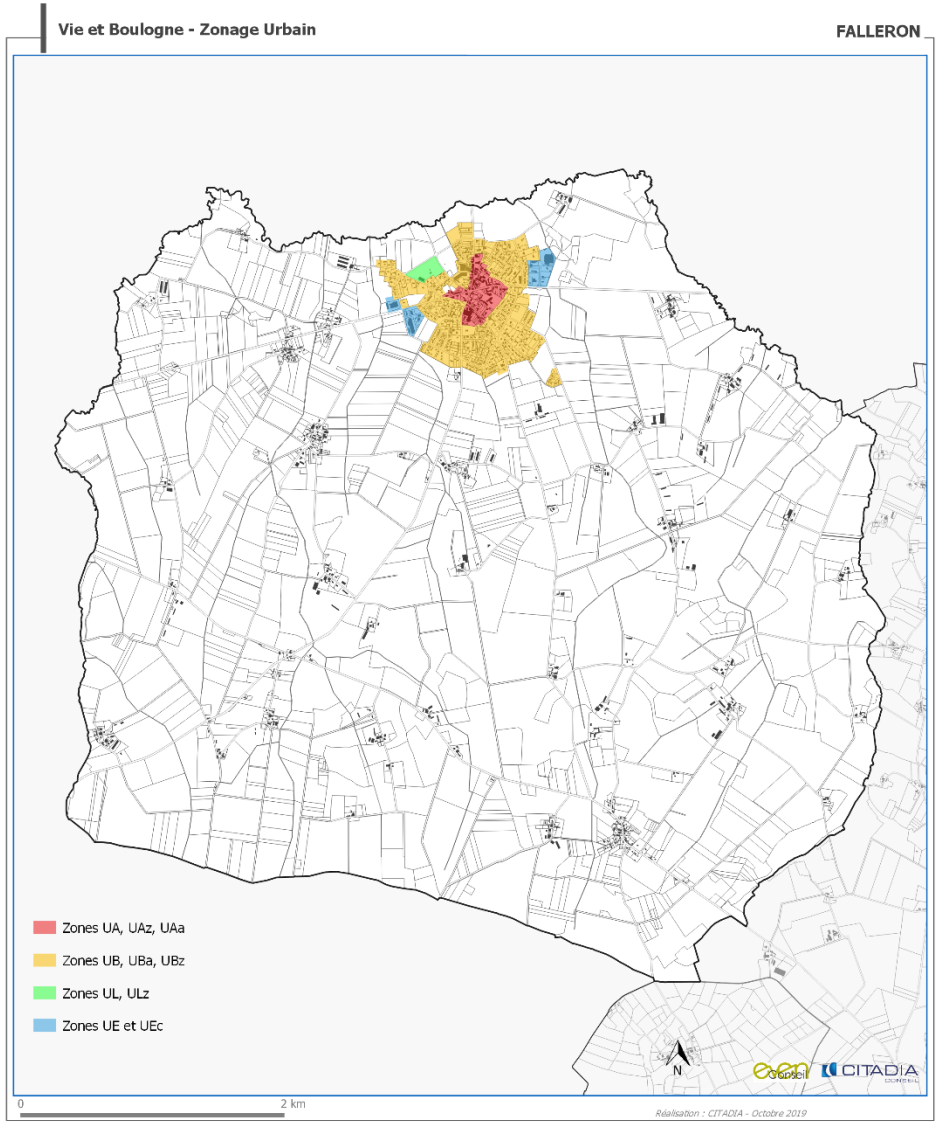
Objectif de la zone

Objectif du PADD	Traduction au zonage
Le centre-bourg et le pôle communal comme unité urbaine pour garantir une ruralité vivante	*Repérage des bourgs en zone UA et UB avec des règles visant à permettre la densification*
Renforcer l'offre commerciale des centres-bourgs	*Mise en place de périmètres de centralité régissant les destinations et sous - destinations admises*
Valoriser l'identité architecturale du territoire	*Mise en place de zones UAb et UP en lien avec les caractéristiques patrimoniales*
Rechercher un équilibre entre la production de logements en renouvellement urbain et en extension urbaine	*Découpage de la zone U adapté*
Les mobilités et la qualité de vie au service du territoire, des habitants et des activités	*Mise en place de zones U spécifiques liées aux équipements permettant leurs implantations et pérennisation.*

U	2608,2	
UA	70,1	
UAz	11,7	
UAa	79,3	
UAb	21,8	
UAd	3,1	
UB	587,3	
UBz	30,4	**5,3%**
UBa	913,9	
UE	623,0	
UEc	33,8	
UL	216,1	
Ulz	2,1	
UP	15,5	

Les zones urbaines à vocation principale d'habitat composent la majeure partie des zones urbaines du territoire. Il est intéressant de noter que les zones UAb et UP (avec intérêt patrimonial) occupent une superficie importante. Au regard de l'analyse globale des surfaces, ce sont les zones UBa qui occupent le plus de surfaces à l'échelle de Vie et Boulogne. Ces zones correspondent aux espaces pavillonnaires au sein desquels la densification est envisagée.


Vie et Boulogne - Zonage Urbain
GENETOUZE (LA)
Zones UA, UAz, UAa
Zones UB, UBa, UBz
Zones UL, ULz
Zones UE et UEc
N
0
2 km
Réalisation : CITADIA - Octobre 2019


Vie et Boulogne - Zonage Urbain
FALLERON
Zones UA, UAz, UAa
Zones UB, UBa, UBz
Zones UL, ULz
Zones UE et UEc
N
0
2 km
Réalisation : CITADIA - Octobre 2019

2.2. Zone à urbaniser

Caractéristiques générales

Les éléments du règlement relatifs aux zones à urbaniser sont divisés en 2 chapitres distincts :

- Les zones ouvertes à l'urbanisation : 1AU
- Les zones non ouvertes à l'urbanisation : 2AU

Les OAP encadrent l'urbanisation des zones 1AU en fixant une programmation et des principes d'aménagement. Les zones 2AU sont des réserves foncières, qui, pour être ouvertes à l'urbanisation nécessitent des procédures de modification ou de révision du PLUi-H. Pour ouvrir une zone 2AU à l'urbanisation, la nécessité de l'ouverture doit être démontrée.

Les zones 1AU et 2AU sont organisées de manière similaire, un indice figure après le sigle (« h », « e » …) indiquant la vocation du secteur. Cette déclinaison est plus précise pour les zones 1AU, ouvertes à l'urbanisation.

Les zones 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs d'urbanisation future à court / moyen terme. Elle se situe en continuité de l'urbanisation du centre-ville (participant ainsi à la limitation de l'étalement urbain) ou au sein d'espaces de densification stratégiques. Cette recherche de compacité urbaine, même si elle génère une consommation foncière, vise à limiter le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'ensemble des réseaux existants à la périphérie de la zone, la zone 1AU dispose d'un niveau d'équipement suffisant pour accueillir les constructions, soit au cours d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Dans le cadre du PLUi-H de Vie et Boulogne, on identifie 4 grands types de zones 1AU dédiés à l'habitat :

1. **Les zones 1AUh, 1AUha, 1AUhz et 1AUc. Ces zones admettent les nouvelles constructions à vocation d'habitat ainsi que les activités compatibles avec celui-ci.**

Extrait des vocations autorisées :

Sont autorisés

Pour l'ensemble du secteur 1AU :
- Les équipements d'intérêts collectif et services publics.

Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUha, 1AUhz et 1AUc :
- Les bureaux,
- Les centres de congrès et d'exposition.

Pour les sous-secteurs 1AUh, 1AUha, 1AUhz et 1AUc :
- Les opérations d'aménagement d'ensemble dédiées à l'habitat sous réserve de respecter la densité définie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Le commerce et les activités de service sont admis, excepté le commerce de gros et l'hôtellerie de plein-air.

Toutefois pour les communes disposant :
  - d'un périmètre d'implantation du commerce de proximité, les nouvelles constructions dédiées à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont admises seulement au sein de ce périmètre ;
  - d'un périmètre d'implantation des activités de services et de restauration, les nouvelles constructions dédiées aux sous-destinations « activités de service pouvant accueillir de la clientèle » et « restauration » sont admis seulement au sein de ce périmètre (excepté les activités de services médicales et para-médicales d'intérêt collectif) ;
- Les extensions des bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone sous réserve que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-H, à condition :
  - d'être compatible avec l'habitat en termes de nuisances générées (bruit, …),
  - de proposer une insertion qualitative du bâti dans le milieu

urbain préexistant (teinte des matériaux, volume des constructions, traitement paysager, …).

- Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers la destination compatible avec la vocation de la zone, sous réserve :
  - que le bâtiment présente un intérêt architectural,
  - qu'il soit desservi par les réseaux,
  - qu'il ne constitue pas de gêne ni de nuisance pour les activités agricoles environnantes ;
- Les extensions, annexes d'une habitation existante ainsi que les abris de jardin d'une emprise au sol égale ou inférieure à 12 m².

2. Les zones 1AUe : à vocation d'activité. Ces zones admettent les nouvelles constructions à vocation industrielle, tertiaire, artisanale.

Pour les sous-secteurs 1AUe :

- Les extensions mesurées des constructions existantes non compatibles avec la vocation de la zone sous réserve que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-H ;
- L'extension limitée des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H, sous réserve que :
- l'emprise au sol de l'extension soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant,
- de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire ;
- Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H, sous réserve :
  - d'une emprise au sol maximale de 50m², hors piscine non couvertes,
  - d'une distance maximale de 20 mètres entre les points les plus proches des deux constructions,
- de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire ;
- Les abris de jardin, sous réserve :
  - d'une emprise au sol maximale de 12 m²,
  - d'une distance maximale de 20 mètres entre les points les plus proches des deux constructions.
- les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers la destination compatible avec la vocation de la zone, sous réserve :
  - que le bâtiment présente un intérêt architectural,
  - qu'il soit desservi par les réseaux,
  - qu'il ne constitue pas de gêne ni de nuisance pour les activités agricoles environnantes.

Les zones 2AU

Les zones 2AU sont des zones à urbaniser non ouvertes à l'urbanisation. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la mise en œuvre préalable d'une procédure de modification ou de révision du PLUi-H, laquelle comportera notamment l'OAP de la zone.

Les zones 2AU, sont, au même titre que les zones 1AU divisées en deux types liés à la vocation des zones identifiées. Les zones 2AUh, 2AUc et 2AUc2 en lien avec de l'habitat et les zones 2AUe en lien avec des activités économiques.

Les zones 2AUc et 2AUc2 à l'instar de la zone 1AUc correspondent à la partie non encore urbanisée de la ZAC multi-sites créée par la Commune du Poiré-sur-Vie en 2006. Au moment de l'arrêt du PLUi-H, environ 70 % des équipements publics structurants liés à cette ZAC ont été créés avec comme corollaire d'importants engagements financiers à amortir au fur et à mesure de la réalisation de l'opération.

Ces politiques publiques passées ne peuvent être occultées mais doivent être mises en perspective avec les objectifs de consommation économe de l'espace que rapporte l'axe 2 du PADD au titre, notamment, de la recherche d'un équilibre entre la production de logements en renouvellement urbain et en extension urbaine.

C'est dans cette perspective qu'ont été distinguées deux zones 2AU dans le cadre du périmètre de cette ZAC de manière à effectivement limiter la consommation d'espace dans ledit périmètre pendant la durée de programmation du PLUi-H sans, pour autant, faire abstraction des engagements financiers d'ores et déjà entrepris au titre de la réalisation de l'opération. Ce sont les zones :

- 2AUc, à vocation habitat dans la ZAC du Poiré-sur-Vie dont l'ouverture à l'urbanisation est envisagée durant la vie du PLUi-H ;

- 2AUc2, inscrite dans le périmètre actuel de la ZAC du Poiré-sur-Vie mais dont l'ouverture à l'urbanisation n'est pas autorisée pendant la durée de vie du PLUi-H et ne pourra intervenir qu'après l'urbanisation de la zone 2AUc. La commune s'engage à ce que les surfaces restent agricole ou qu'elles soient valorisées par l'agriculture durant la vie du PLUi-H.
  Au-delà de l'échelle temps du PLUi-H, le classement 2AUc2 :
  - ne garantit pas de droit à construire pour la commune du Poiré-sur-Vie ;
  - est sans incidence pour les droits à construire des autres communes.

  Dans un futur PLUi-H, ce zonage devra être réétudié selon les futures orientations et règles en vigueur.

Ce zonage est une étape importante dans la coordination, d'une part, des politiques publiques passées aux effets à long terme et, d'autre part, des orientations actuelles et d'avenir en termes de gestion économe de l'espace.
La traduction réglementaire sécurise la pérennité de l'activité agricole sur la zone.
Le règlement conditionne l'ouverture de la zone 2AUc2 à deux éléments :

- l'urbanisation de cette dernière à l'aménagement de la zone 2AUc,
- à une temporalité qui va au-delà du PLUi-H.

Par conséquent, les pratiques agricoles existantes demeureront sur les dix prochaines années.

Le règlement de ces zones 2AU est volontairement succinct, en effet, sans procédure complémentaire justifiant de besoins, ces zones demeurent inconstructibles et ne peuvent donc pas admettre d'autres usages que ceux liés à l'activité agricole. Afin de prendre en compte les constructions existantes dans la zone, leur réhabilitation et extension limitée est autorisée ainsi que l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

En outre la procédure permettant le basculement d'une zone en 2AU vers du 1AU permet de clarifier la vocation et les dispositions réglementaires à admettre sur l'espace concerné.

Objectif de la zone dans le cadre du présent PLUi-H

Objectif du PADD	Traduction au zonage
Une stratégie foncière qui conforte le maillage économique	*Repérage de sites d'extension en continuité des ZA existantes pour permettre le rayonnement économique du territoire*
Un développement urbain à maîtriser en tenant compte des particularités de Vie et Boulogne	*Mobilisation d'un potentiel foncier 2 fois moins important que sur la période passée et mise en place d'objectifs de densité et formes urbaines dans les OAP*
Encadrer l'attractivité démographique du territoire	*Phaser l'aménagement du territoire à court / moyen et long terme via les zones 1AU et 2AU*

1AU / AUc	130,8	
1AUe	36,7	0,3 %
1AUh	38,0	
1AUha	43,9	
1AUc	12,2	
2AU / AUs	98,6	
2AUe	32,7	0,2 %
2AUh	58,8	
2AUc	7,1	
2AUc2	**43,2**	**0,08%**

Les surfaces zonées en « à urbaniser » représentent 0,5 % des surfaces totales du territoire.

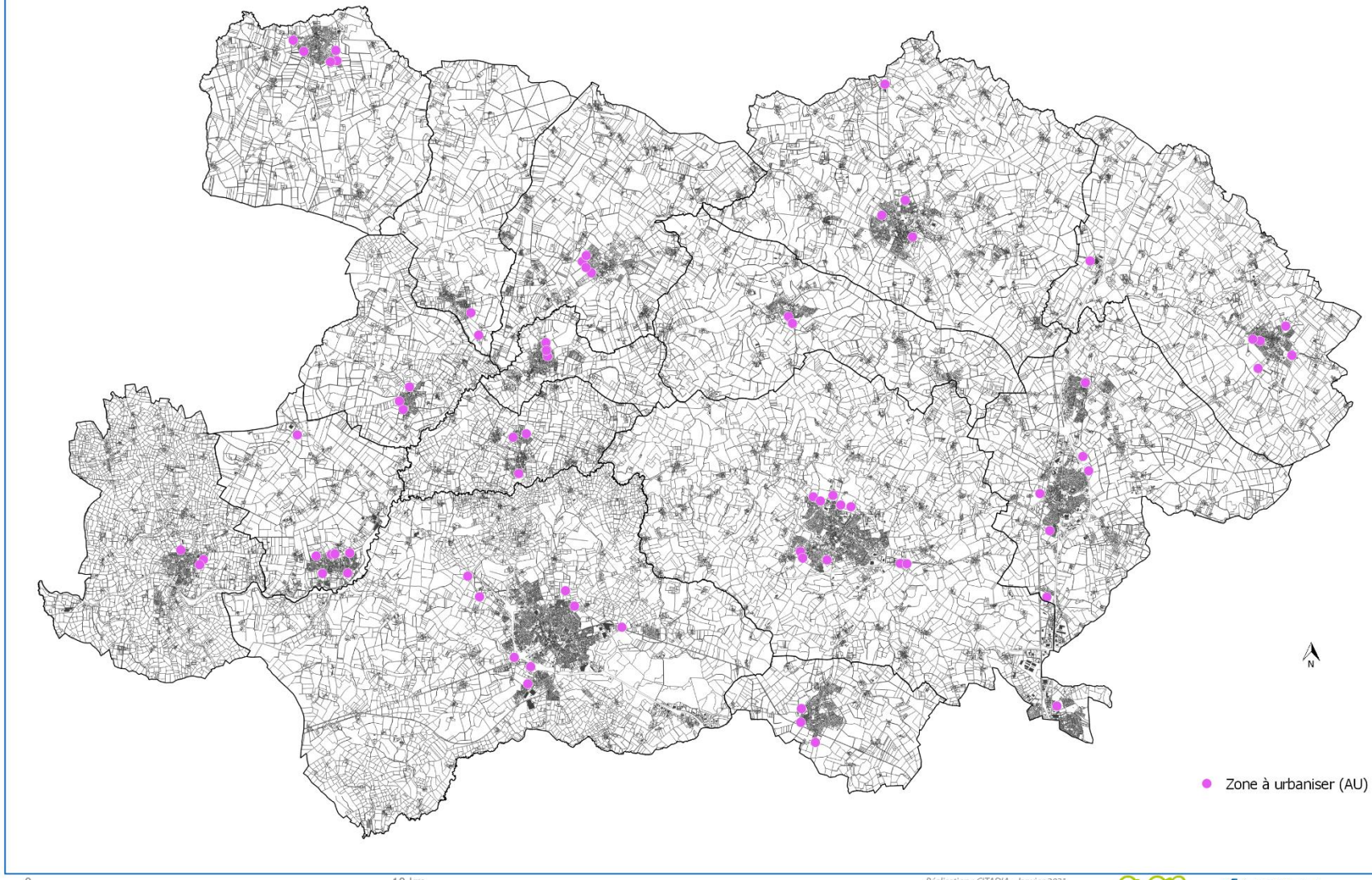
C'est la vocation habitat qui mobilise le plus de surfaces avec un total de 203 ha visant à répondre aux objectifs de croissance démographique définis dans le cadre du SCoT. Sur ces 203 ha, 46 % sont zonés en 1AU et 54 % en 2AU*.

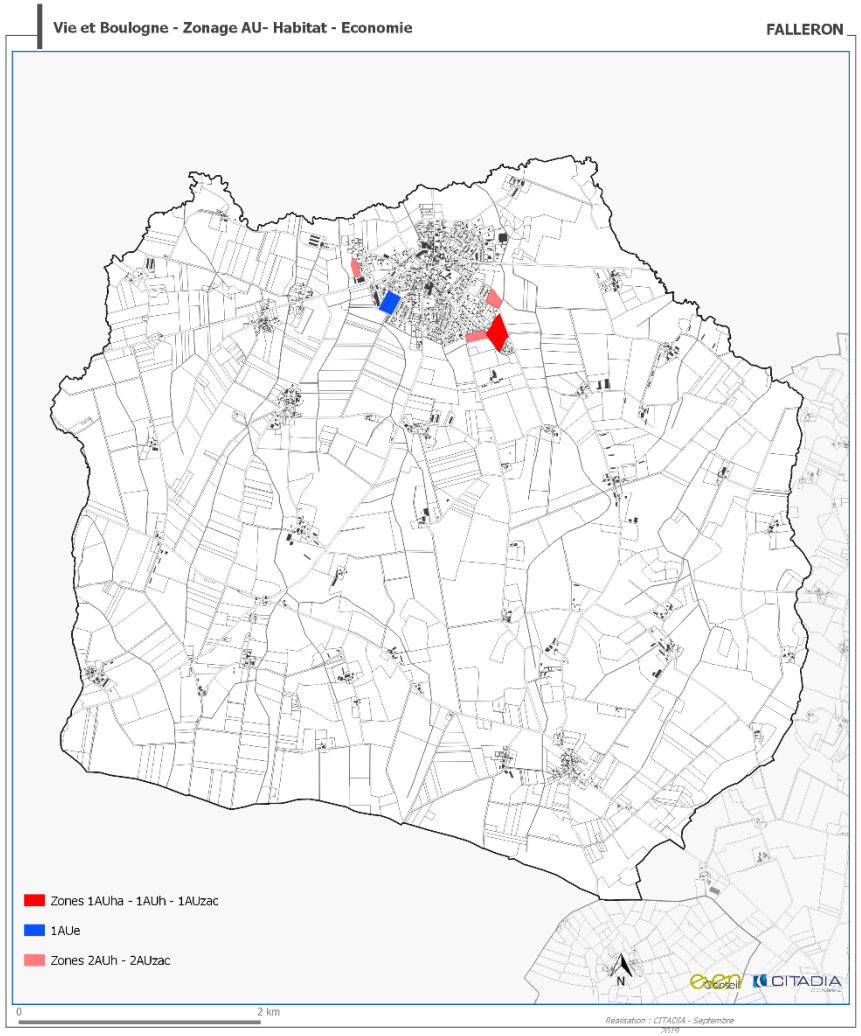
Les zones liées à l'extension de l'urbanisation vers la vocation activités s'étendent sur 70 ha. Sur ces 70 ha, 45% sont zonés en 1AU et 55 % en 2AU.

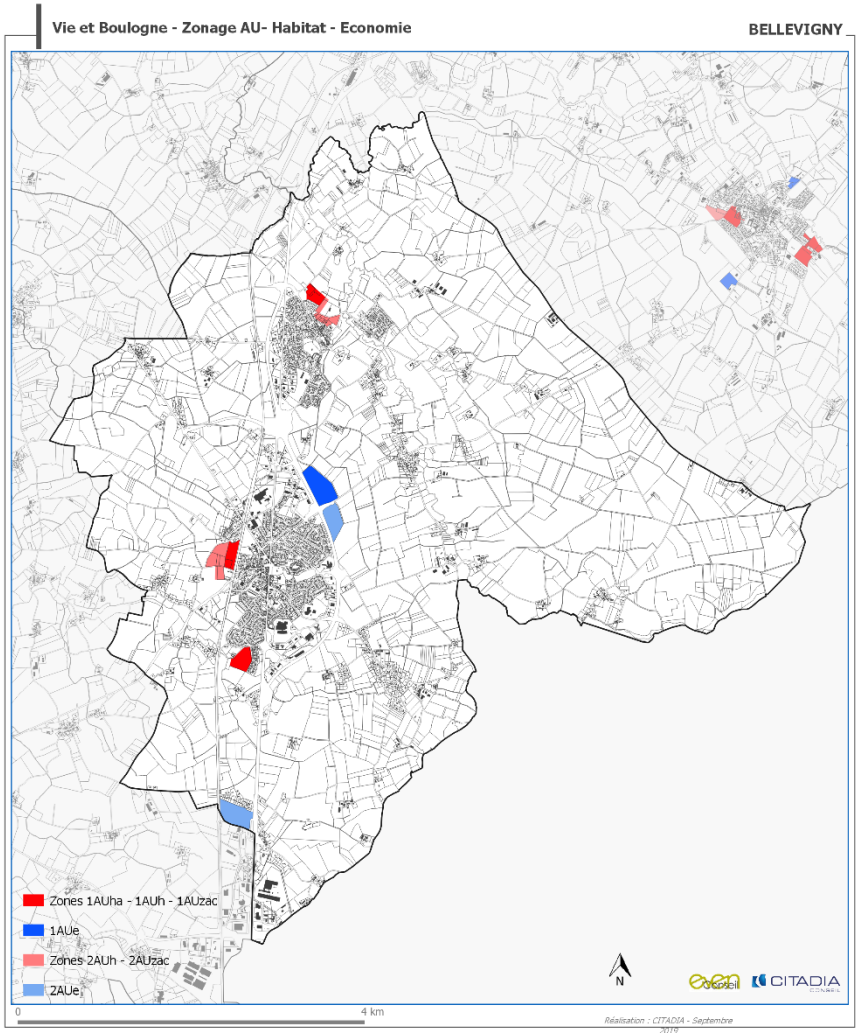
Le choix entre les zones 1AU et 2AU s'est établi notamment au regard de la proximité des réseaux et de la facilité de desserte, mais aussi selon la proximité des équipements ou encore la disponibilité foncière.

**Les zones 2AUc2 ne sont pas comptabilisées dans les calculs car au-delà de l'échelle temps du PLUi-H.*

Vie et Boulogne - Zonage AU




Vie et Boulogne - Zonage AU- Habitat - Economie
FALLERON
Zones 1AUha - 1AUh - 1AUzac
1AUe
Zones 2AUh - 2AUzac
0
2 km
N
CITADIA


Vie et Boulogne - Zonage AU- Habitat - Economie
BELLEVIGNY
Zones 1AUha - 1AUh - 1AUzac
1AUe
Zones 2AUh - 2AUzac
2AUe
0
4 km
N
CITADIA

2.3. Les zones agricoles

Caractéristiques générales

La zone agricole « stricte » a été identifiée en raison du caractère agronomique des terres et de la réalité d'une exploitation agricole.

Le règlement du PLUi-H admet l'évolution des habitations existantes (extension et annexe mesurées) et de manière exceptionnelle de nouvelles constructions (dans le cadre de STECAL) conformément aux législations en vigueur rappelé ci-dessous :

- La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014 a assoupli ces interdictions en autorisant les extensions de logements de tiers existants. De plus, le changement de destination de bâtiments agricoles en bâtiments d'habitation est devenu possible sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

- La loi du 6 aout 2015, dite loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, complète cet assouplissement puisqu'en plus des extensions, les constructions d'annexes aux logements existants des zones agricoles ou naturelles peuvent désormais être autorisées par le règlement des documents d'urbanisme. Constituent notamment des annexes les garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux, qui se différencient des extensions en ce qu'elles ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant**.**

Ces dispositions sont applicables aux zones Agricoles et Naturelles.

La zone A :

Les communes disposent au sein du règlement de 3 types de zones différentes : la zone A générale, une zone A inconstructible répondant à des enjeux spécifiques, une zone A liée à des activités implantées et visant à leur octroyer des droits à bâtir spécifiques.

La zone agricole, dite A recouvre les espaces dédiés à l'activité agricole qui abrite notamment les sièges et sites d'exploitation. Elle comprend également les habitations isolées ainsi que leurs groupements. On distingue donc les sous-secteurs suivants :

- **An,** secteur agricole à proximité de l'enveloppe urbaine, constructions interdites. Il existe 5 secteurs à Bellevigny, Aizenay, Beaufou, La Genétouze et La Chapelle-Palluau. Ces zones ont été déterminées en concertation avec la profession agricole, de manière très localisée dans le but d'éviter des conflits d'usages entre habitants et agriculteurs ;
- **Az**, secteur agricole couvert par un SPR ;

La zone A est mise en place dans un objectif de préservation des espaces agricoles et sites d'exploitation du territoire. Ainsi, un détourage systématique des sièges d'exploitation (données diagnostic agricole) a été effectué afin de vérifier que chaque siège soit bien en zone A. Sont admises les nouvelles constructions en lien avec les activités agricoles, mais également, comme affirmé à travers le PADD qui vise à accompagner l'évolution de la profession, en admettant les constructions dans le prolongement de l'activité (ex : vente directe, hébergements touristiques…).

La pratique du camping à la ferme est également admise, elle est toutefois, soumise à déclaration conformément à l'article R.443-6 du Code de l'Urbanisme qui l'autorise à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente. L'activité devra rester accessoire à l'activité agricole.

En zone A, sont également localisées des habitations de tiers. Dans une volonté de préserver ces habitations et de permettre leurs évolutions, le règlement de la zone admet des possibilités d'extension des habitations existantes et de constructions d'annexe. Ces évolutions ne doivent en aucun cas concourir à la création de nouveaux logements et sont encadrées règlementairement par le PLUi-H.

En zone A, sont également localisées des parcelles non cultivées (fonds de jardins…) leur classement en zone agricole est en lien direct avec la méthodologie de définition des zones urbaines et la volonté du territoire de limiter l'étalement urbain. Aussi, ces jardins ont vocation à être préservés.

Les zones A spécifiques

En lien avec des activités spécifiques, certains espaces ont des droits à bâtir. Ces sectorisations permettent de prendre en compte les constructions et usages du sol déjà existants et non dédiés à la vocation agricole en zone A :

- **Ah,** village pouvant accueillir de nouvelles constructions dédiées aux habitations par densification (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ;
- **Ahz :** correspond aux villages pouvant accueillir de nouvelles constructions dédiées à l'habitat couvert par un Site Patrimonial Remarquable ;
- **Ae,** activité en campagne permettant des extensions limitées (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ;
- **Agv,** secteur dédié aux aires d'accueil des gens du voyage (Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ;
- **Af**, secteur dédié aux terrains familiaux des gens du voyage (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ;
- **Aep,** secteur dédié aux équipements publics.

Un guide décrivant les choix réalisés en matière de localisation des sites pouvant admettre de nouvelles constructions ou extensions limitées des bâtis existants est à retrouver en annexe du présent document.

Il énonce également la portée réglementaire de chacune de ces zones en précisant les possibilités admises en termes de constructibilité.

Objectif de la zone dans le cadre du présent PLUi-H

L'objectif de la zone A est la préservation des terres agricoles et la mise en valeur des plaines ouvertes. Seuls les espaces à vocation naturelle stricte (issue de l'application de la Trame Verte et Bleue communale) n'ont pas été classés en zone A et ne peuvent donc pas recevoir de constructions agricoles.

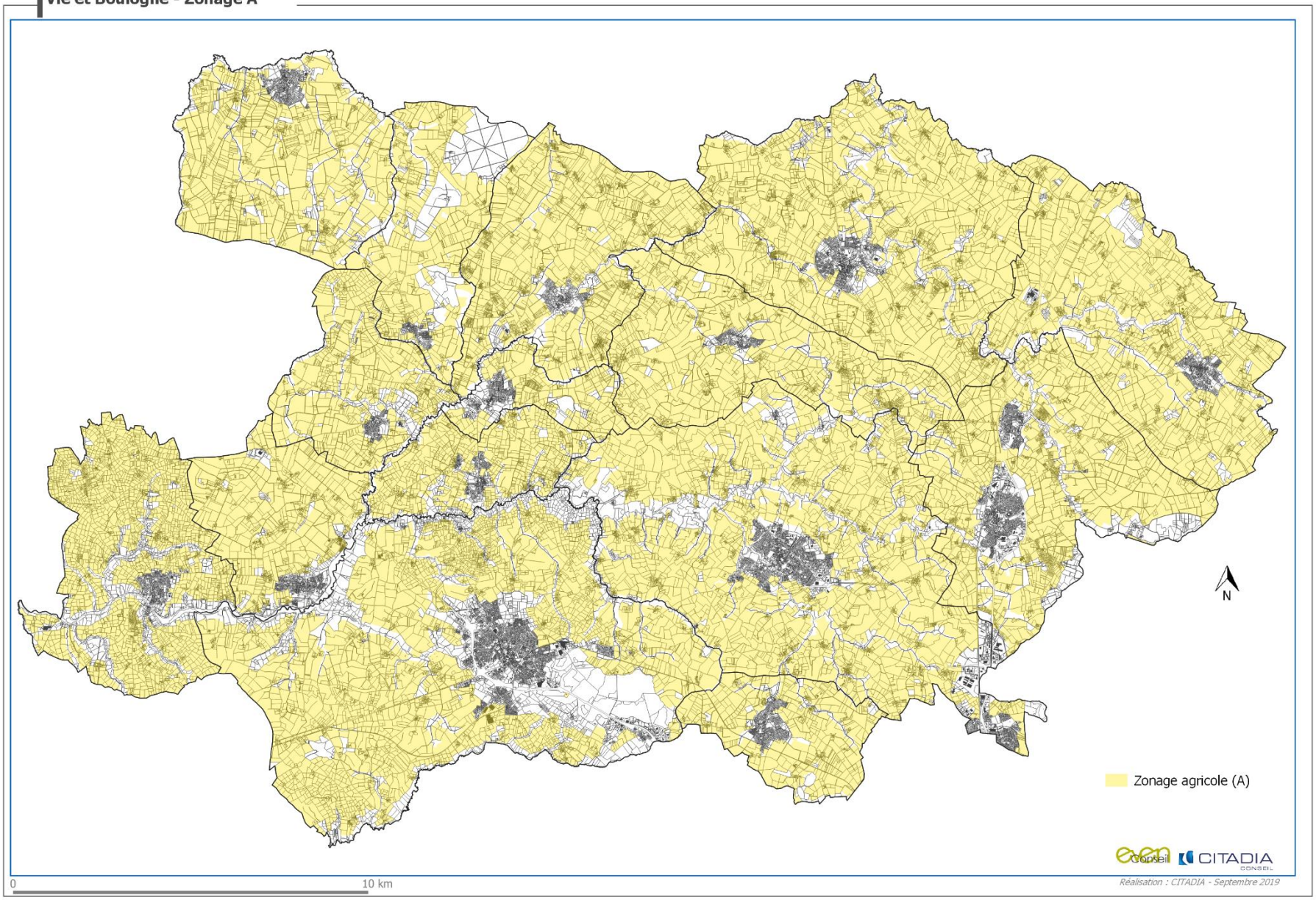
Objectif du PADD	Traduction au zonage
Limiter les impacts du développement urbain sur les espaces agricoles.	*Limitation de zones à urbaniser (objectifs réduction de 50% de consommation d'espace par rapport à la période passée).*
Encourager la diversification et la valorisation de l'agriculture.	*Destinations et sous-destinations admises qui vont dans le sens de cet objectif en cohérence avec le code de l'urbanisme.*
Renforcer la dynamique agricole dans toutes ces composantes.	
Limiter l'artificialisation des terres agricoles	*Identification des secteurs de projets (OAP : 1AU / 2AU).*

A	**38 681,5**	
A	38 356,0	**78%**
Az	122,2	
Ae	18,4	
Aep	42,0	
Af	0,2	
Agv	2,5	
Ahz	2,8	
Ah	115,9	
An	21,6	

La majeure partie du territoire est couverte par les zones agricoles visant la protection des espaces de culture (A et Az). Ces zones occupent 38 500 ha soit près de 78 % des surfaces zonées en agricole.

Les autres secteurs définis dans le cadre du zonage sont en lien avec des vocations spécifiques, pouvant admettre de nouvelles constructions (STECAL). Ces dernières occupent 181 ha (zones Ah, Ahz, Aep, Ae, etc.).

Vie et Boulogne - Zonage A



2.3. Les zones naturelles

Caractéristiques générales

Les zones N sont définies en vue de la protection des milieux, des sites et des paysages.

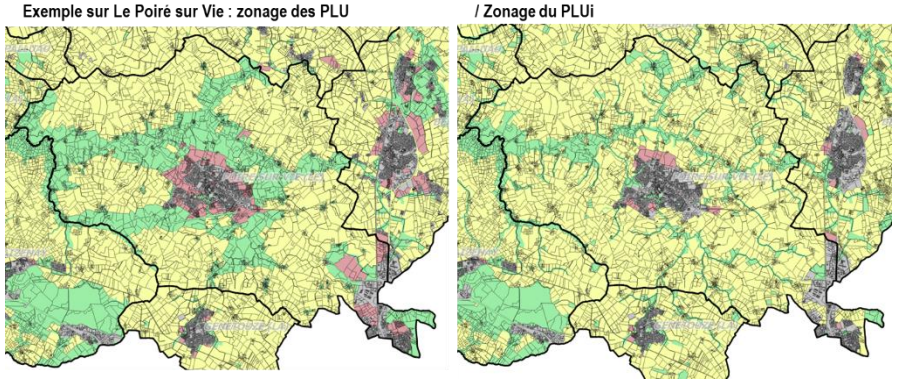
La délimitation du zonage N, en adéquation avec l'occupation actuelle des sols, reprend majoritairement les zones d'intérêt écologique qui composent le maillage de la trame verte et bleue du territoire. Cependant, d'autres enjeux ont été pris en compte dans la définition des zones N. Ainsi, les critères pour tracer le zonage N (général) sont les suivants :

Critères minimums de sélection des zones N :

- Les réservoirs principaux (ZNIEFF 1 et 2)
- Les espaces boisés de grande superficie soumis à un document de gestion (Nf)
- Certains boisements de plus faibles superficie ayant un intérêt environnemental (TVB)
- Les bords des cours d'eau d'intérêt écologique (minimum 35 m de part et d'autres) identifiés par le SRCE *(cours d'eau liste 1 et 2, Boulogne, Vie, Falleron…)*
- Les zones d'expansion des crues (identifiées par les SAGE) et les zones de l'AZi existants (dont le Barrage d'Apremont)

Le tracé initial du zonage N a été comparé avec les zonages des différents PLU. Les différences (zonage N dans le PLU / zonage A dans le PLUi) ont permis de re-questionner cette première délimitation et d'ajouter sur certains secteurs le zonage N.

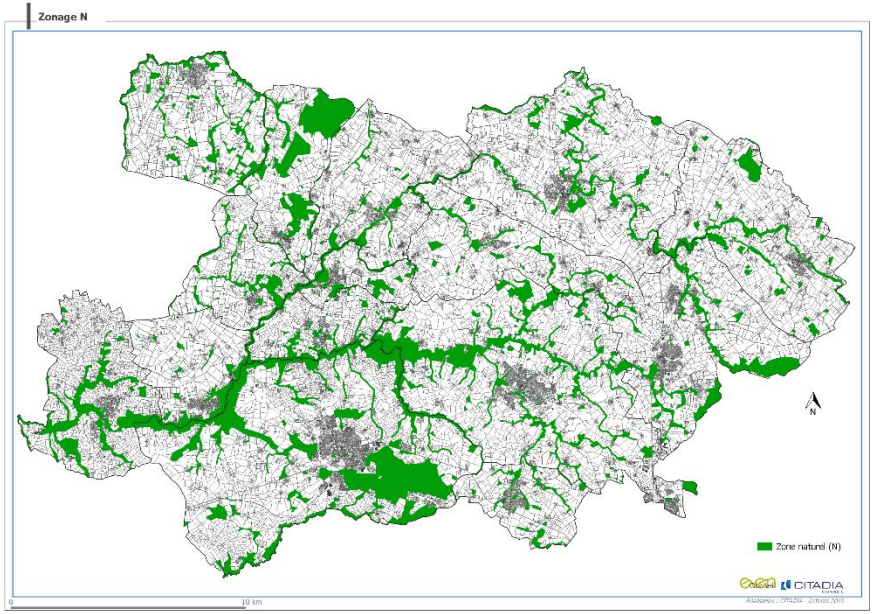
Exemple avant / après du zonage des Lucs sur Boulogne :



Ainsi, après validation et vérification auprès des élus de chaque commune, on aboutit à un zonage N tracé à **l'échelle intercommunale** à partir de **critères communs** qui fait aussi ressortir **les spécificités communales**.

De plus, des ajustements ont été réalisés afin de considérer l'enjeu agricole comme un critère de sélection pour la mise en place d'un zonage Agricole (A) à la place d'un zonage Naturel (N). En effet, les étangs, considérés comme étangs d'irrigation dans le diagnostic agricole de la chambre d'agriculture, ont été zonés en espace agricole (alors que pour certains ils avaient été sélectionnés par la méthodologie des critères communs). Ces ajustements permettent de prendre en compte l'enjeu agricole au même titre que l'enjeu environnemental (biodiversité / gestion des risques) et ainsi de composer avec les différents enjeux présents sur le territoire intercommunal de Vie et Boulogne.

Zonage N et N spécifique sur l'ensemble



Le règlement du PLUi-H admet l'évolution des habitations existantes (extension et annexe) et de manière exceptionnelle de nouvelles constructions (dans le cadre de STECAL) conformément aux législations en vigueur rappelées dans la partie précédente.

Les zones N

Les zones N sont divisées en 2 typologies : les zones N liées à une volonté de protection de certains espaces (N, Nz, Nv, Nf) et les zones N en lien avec des dispositions admettant des possibilités de construction pour des activités spécifiques.

Les zones relatives à des espaces de protection :

La zone naturelle, dite N, recouvre les espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s). Ce secteur peut comprendre des habitations isolées. On distingue les sous-secteurs suivants :

- **Nf**, activité sylvicole avec gestion spécifique, il couvre notamment les espaces couverts par des documents de gestion ;
- **Nv**, espace de nature en ville, pouvant accueillir des constructions et des aménagements en lien avec des activités de loisirs et de détente (jeux pour enfants, équipements sportifs, sanitaire, etc.) ;
- **Nz**, secteur naturel couvert par un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Extrait du règlement des espaces de protection :

Sont autorisés :

En zone Nf :

- les exploitations forestières.

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et ou d'intérêts collectifs dès lors :
  - qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau…),
  - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les extensions limitées sous réserve d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10% de l'emprise au sol des constructions liées à l'activité agricole et forestière à la date d'approbation du PLUi-H.
- Les changements de destination vers la destination habitation ou en hébergement touristique sont autorisés, sous réserve que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement et d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) ;
- L'extension limitée des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H, sous réserve que :
  - l'emprise au sol de l'extension soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant,
  - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire ;

- Les annexes limitées des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi-H, sous réserve :
  - d'une emprise au sol maximale de 50 m² (hors piscine non couverte),
  - d'une distance maximale de 20 mètres entre les points les plus proches des deux constructions,
  - de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire ;
- Les abris de jardin, sous réserve :
  - d'une emprise au sol maximale de 12 m²,
  - d'une distance maximale de 20 mètres entre les points les plus proches des deux constructions ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition soit :
  - d'être liés et nécessaires et/ou compatibles à la vocation de la zone,
  - s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes,
  - dans le cas de fouilles archéologiques,
  - de restauration du milieu naturel.

Dans le sous-secteur Nz, toutes constructions, installations nouvelles, transformations, annexes, extensions de bâtiment et changements de destination doivent respecter les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable.

En zone Nv :

- Les constructions, installations et ouvrages liés à une activité de loisirs et de détente en ville (jeux pour enfants, city stade, liaisons douces etc.) sont autorisées à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du site ;
- Les constructions, installations et ouvrages liés aux équipements publics sont autorisés à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du site ;
- La réalisation d'extensions ou annexes aux bâtiments dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent la qualité du site ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que le revêtement de ces aires soit perméable.

Les zones N spécifiques

En lien avec des activités spécifiques, certains espaces ont des droits à bâtir. Cette sectorisation permet de prendre en compte les constructions et usages du sol déjà existants et non dédiés à la vocation naturelle et forestière de la zone N :

- **Nc**, secteur d'exploitation du sous-sol (carrière) (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ;
- **Nca**, secteur de stockage (carrière) (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ;
- **Nd**, espace concerné par la pollution du sol pouvant accueillir des dispositifs d'énergies renouvelables (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ;
- **Nep**, secteur dédié aux équipements publics (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ;
- **Nepz**, secteur dédié aux équipements publics (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) couvert par un Site Patrimonial Remarquable
- **Nj**, jardins partagés ou familiaux (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ;
- **Nl**, espace naturel accueillant des activités légères de loisirs (ex : accrobranche, moto-cross…) (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ;
- **Nt,** espace naturel accueillant des activités de loisirs et d'hébergements touristiques (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ;
- **Ntz,** espace naturel accueillant des activités de loisirs et d'hébergements touristiques (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) couvert par un Site Patrimonial Remarquable
- **Ned,** secteur lié aux centres de stockage de déchets ultimes de La Croix et de La Vergne à Grand'Landes.

Un guide décrivant les choix réalisés en matière de localisation des sites pouvant admettre de nouvelles constructions ou extensions limitées des bâtis existants est à retrouver en annexe du présent document.

Il énonce également la portée réglementaire de chacune de ces zones en précisant les possibilités admises en termes de constructibilité

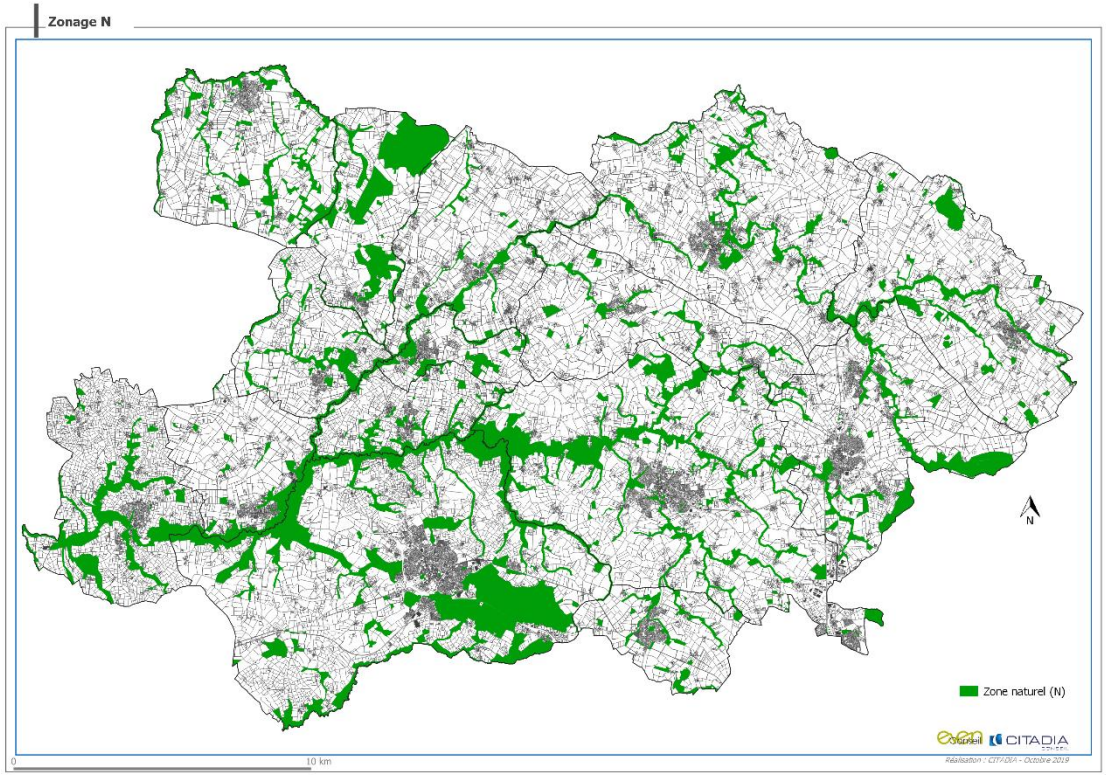
Objectif de la zone dans le cadre du présent PLUi-H

Objectif du PADD	Traduction au zonage
Préserver la trame verte et bleue	*Mise en place d'un zonage N limitant la constructibilité sur les espaces sensibles du territoire / doublé de prescriptions graphiques.*
Préserver les paysages emblématiques du territoire	*Mise en place d'un zonage N et d'un zonage Nz (pour les SPR) / doublé de prescriptions graphiques le cas échéant pour protéger les éléments identitaires.*
Protéger les forêts et maintenir une activité forestière sur le territoire	*Mise en place d'un zonage Nf pour les forêts concernées par un document de gestion.*
Permettre l'exploitation, le stockage et l'extension des carrières	*Mise en place de deux zonages spécifiques.*
Favoriser la nature en ville	*Mise en place de deux zonages spécifiques.*
Valoriser l'attractivité touristique du territoire (tourisme vert)	*Mise en place d'un zonage Nt et d'un zonage Nl.*
Développer les énergies renouvelables	*Autorisation au sein de toutes les zones N d'énergies renouvelables et mise en place d'un zonage spécifique Nd.*

N	7739,5	
N	6565,0	16%
Nz	105,9	
Nf	630,2	
Nc	79,8	
NCa	12,4	
Nd	21,8	
Ned	99,6	
Nepz	1,3	
Nep	20,1	
Nj	3,3	
NL	37,9	
Ntz	7,2	
Nt	42,5	
Nv	112,5	

Les zones naturelles en lien avec la préservation des espaces sont celles qui sont le plus étendues sur le territoire. Elles occupent une superficie totale de 7413.5 ha (N, Nz, Nf et Nv).

Le PLUi-H identifie également des zones pouvant admettre de nouvelles constructions en lien avec des vocations spécifiques (STECAL). Ces dernières occupent 326 ha (zones Nc, Nep, Nt, Nl).



III. Justification des règles associées aux prescriptions graphiques

Article R151-2 du code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

[…]

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

[…] »

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLUi-H comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instauré en application des différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

3.1. Eléments de protection du patrimoine

Les arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

30 arbres remarquables ont été identifiés au zonage et protégés par une règle spécifique. Ils ont été identifiés par les communes. Ainsi, sur le zonage, les arbres identifiés sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

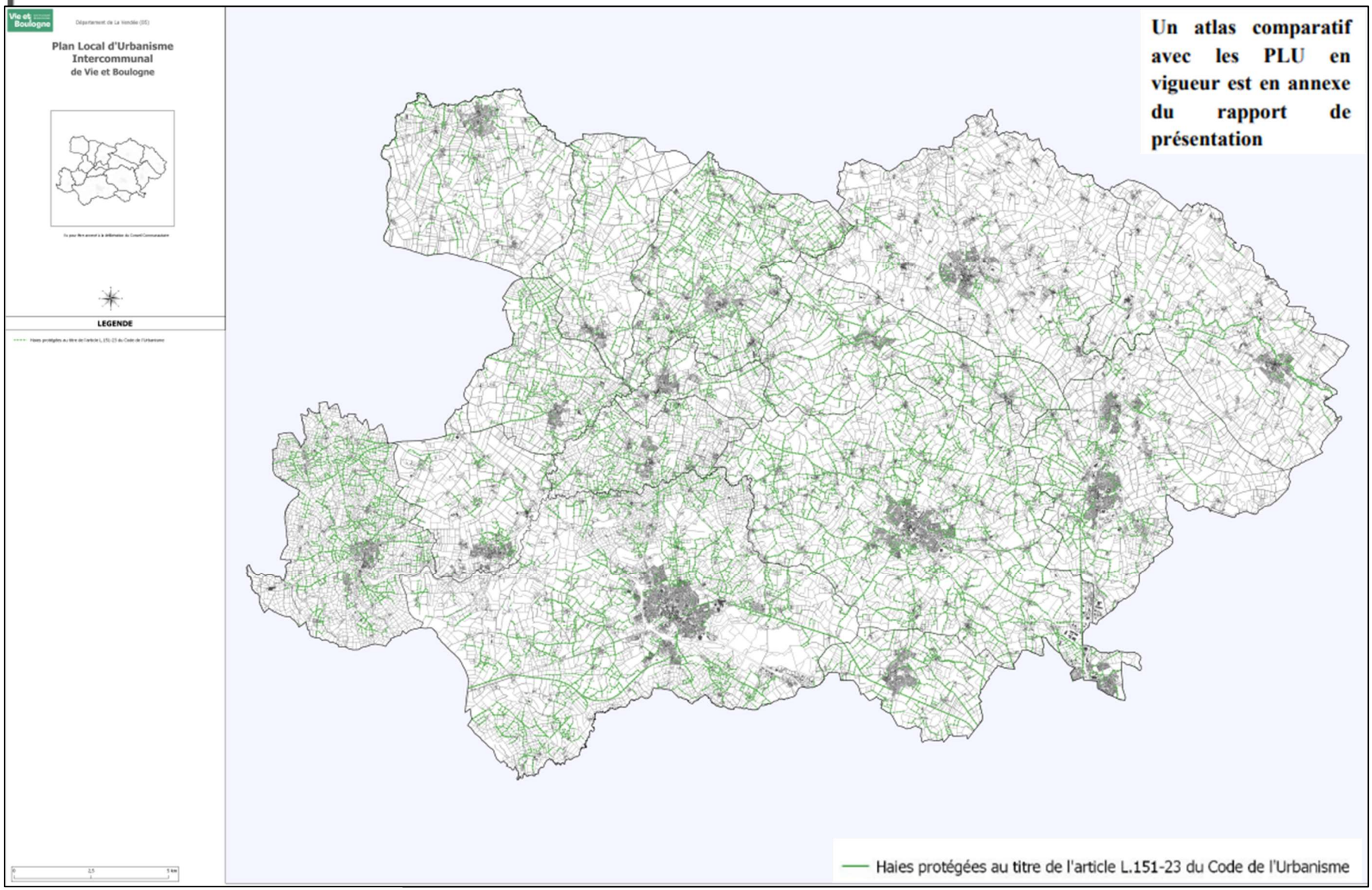
Deux communes ont protégé les arbres présents dans son bourg. **Ce sont la commune de Saint-Paul-Mont-Penit et de la Chapelle-Palluau.** Cette protection est présente dans le PLU en vigueur. Elle a été reconduite. Pour les autres communes le choix s'est porté sur le linéaire de haie.

Les haies et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Le repérage des haies s'est établi au regard de critères spécifiques : leur rôle paysager, écologique et/ou hydraulique *(l'identification des haies à protéger est détaillée dans le chapitre 2 – II.)* Ces éléments sont identifiés au titre de la « Loi Paysage » et figurent au plan de zonage. Les travaux exécutés sur ces éléments ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à une déclaration préalable et des mesures de compensation sont précisées dans le cadre d'arrachage.

Ainsi, sur la totalité du territoire communale : **1605 km linéaires de haies** sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

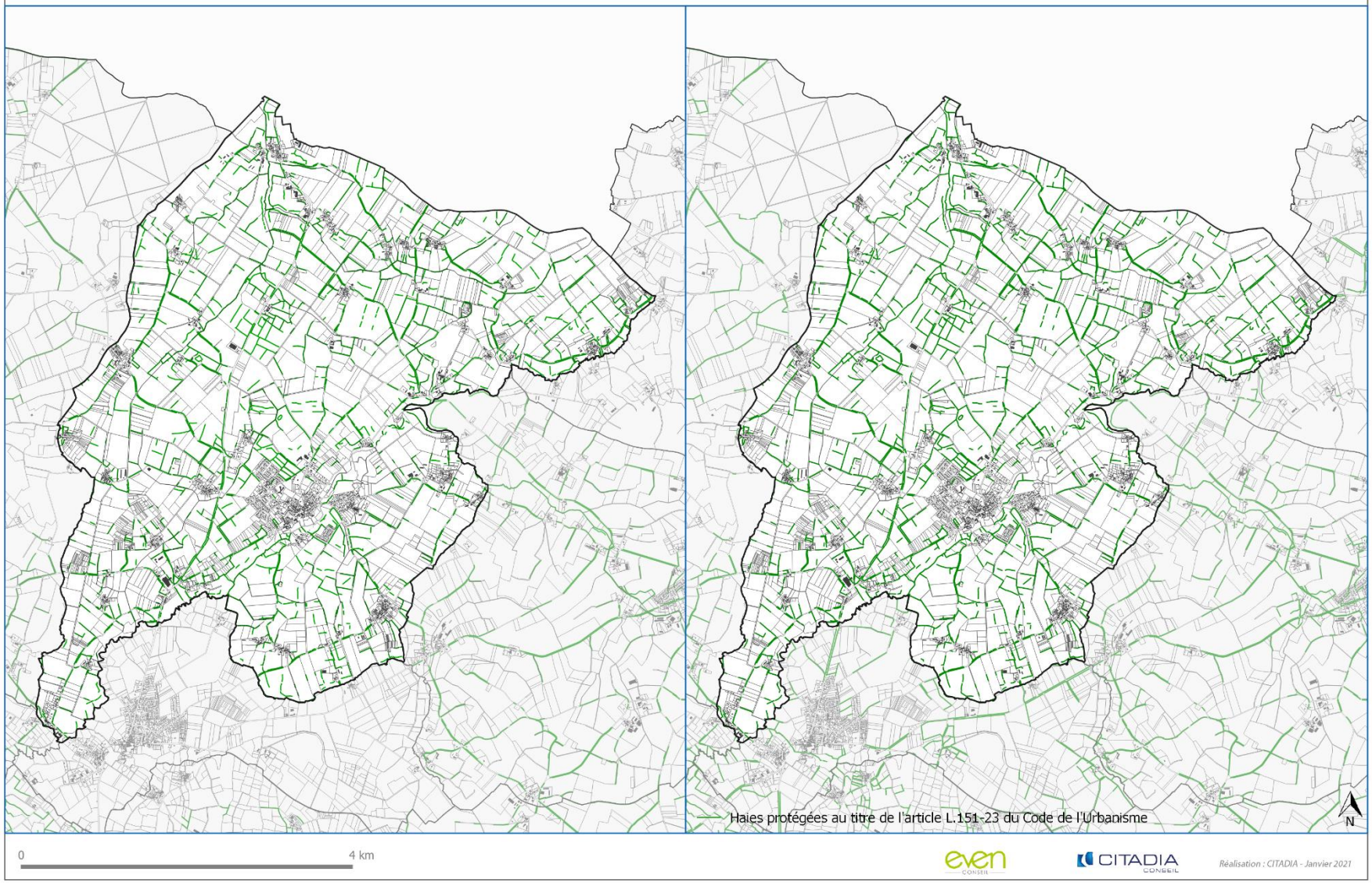
Haies à protéger



Carte des haies à protéger à l'échelle intercommunale

Vie et Boulogne - Comparaison des haies protégées

SAINT-ETIENNE-DU-BOIS



Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme

Des boisements d'intérêt écologique ont été classés en tant qu'Espace Boisé Classé (EBC), interdisant « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne alors le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier » (article L.113-1 et suivants).

Le PLUi-H identifie également des EBC à créer. Sur ces espaces, des boisements devront être plantés. Dès lors que les plantations sont réalisées, les éléments de protection s'appliquent.

L'ensemble des espaces boisés, y compris les EBC identifiés dans les PLU précédents ont été examinés au cas par cas pour aboutir à une redéfinition de ceux-ci sur la base de motifs paysagers et écologiques.

Sur le territoire intercommunal, on retrouve **1233 hectares** ha d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1.

Par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur en amont de la réalisation du PLUi-H, ce sont :

- **162 ha qui ont été ajoutés** (en lien avec la méthodologie de repérage des EBC mise en place).

Des secteurs ont été supprimés (en lien avec la suppression d'espaces de peupleraies ou autres boisements voués à être exploités ainsi que la suppression des EBC sur les bois avec plans de gestion).

Un atlas comparatif avec les PLU en vigueur est en annexe du rapport de présentation

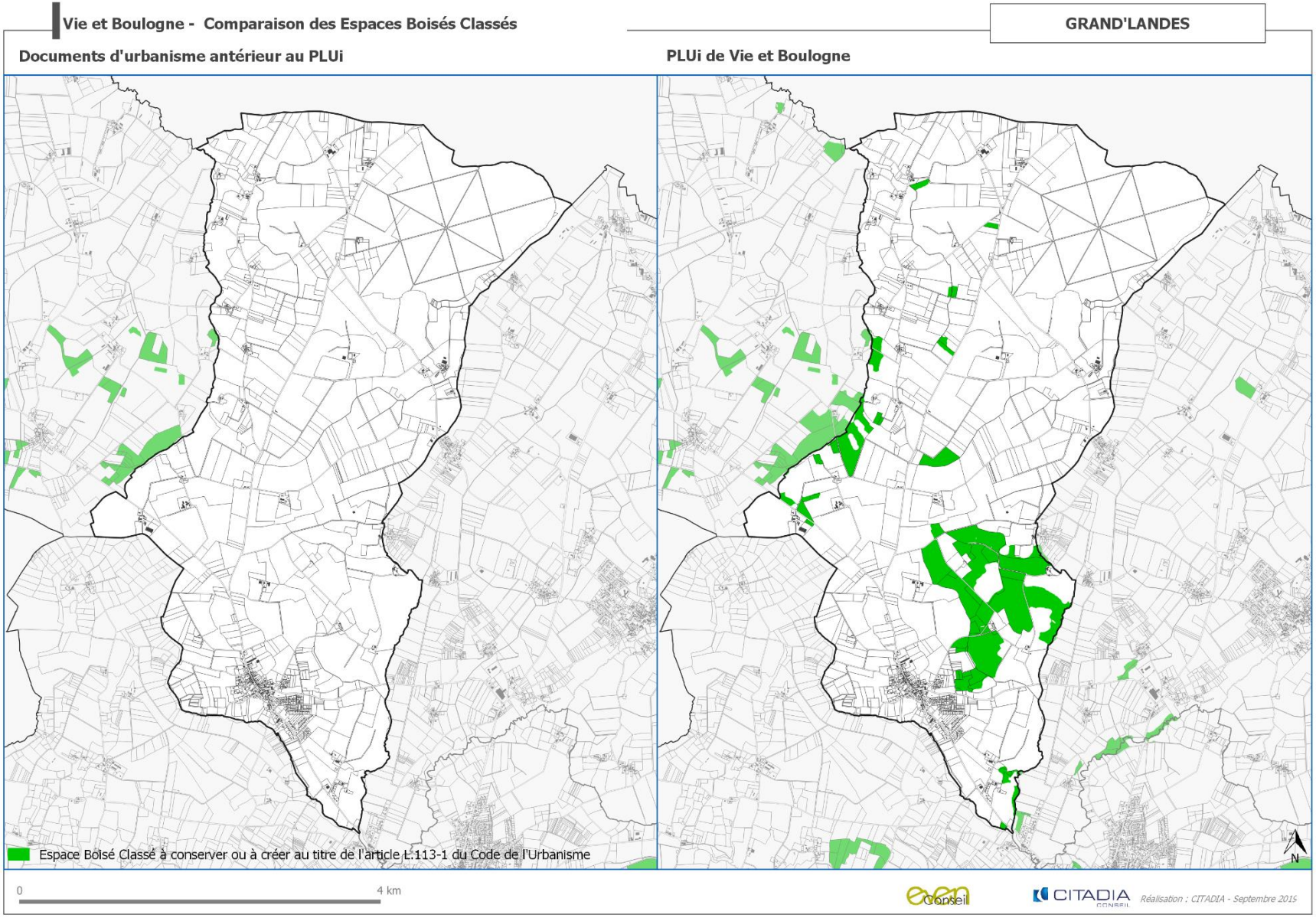
Les Boisement à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

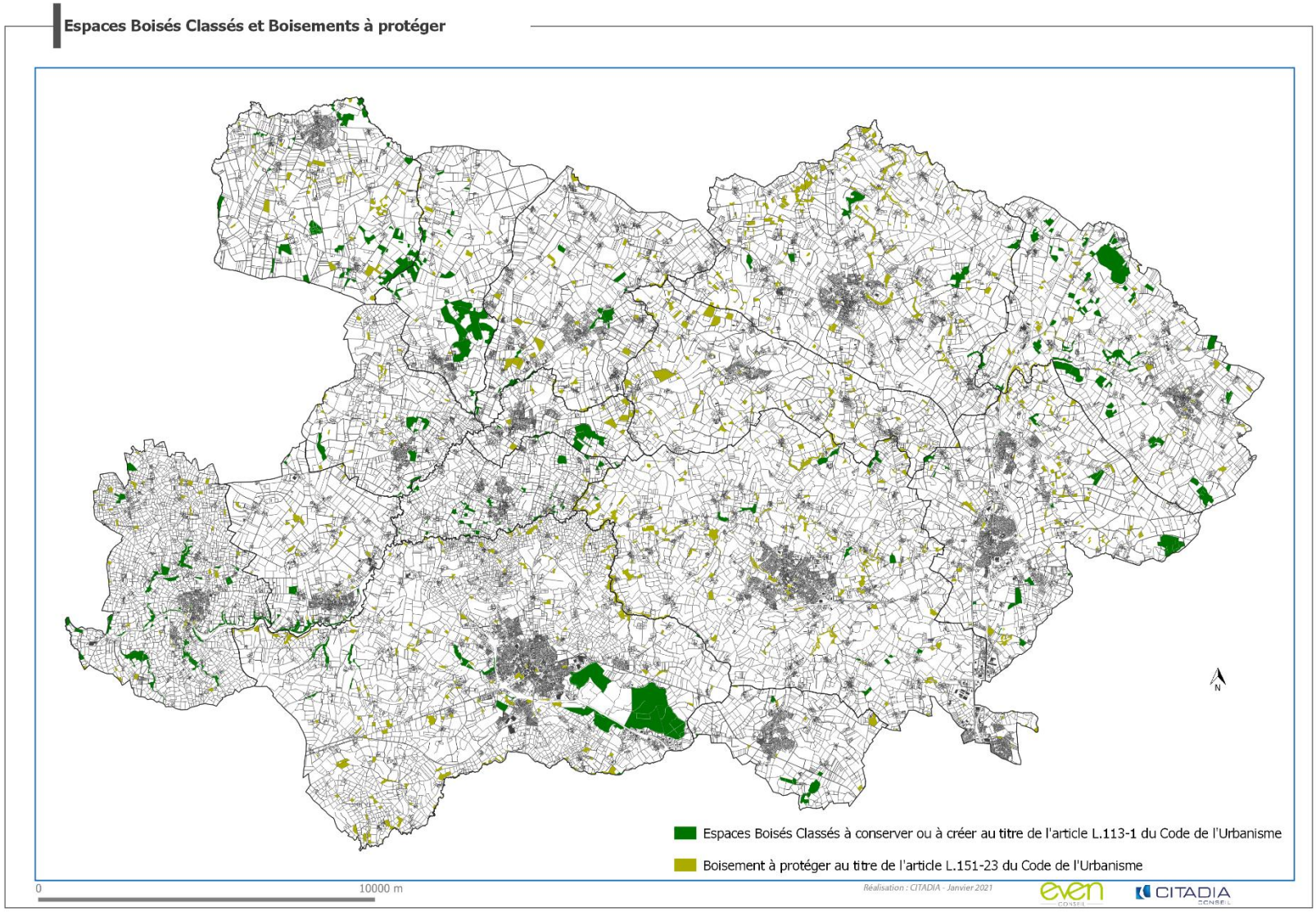
Pour compléter la protection des boisements d'intérêt écologique majeur, certains boisements de plus faible superficie ont été identifiés et protégés dans le zonage du PLUi-H via l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme *(l'identification des EBC et boisements à protéger est détaillée dans le chapitre 2 – II.)*. Il permet d'établir une règle plus souple que celle de l'EBC.

Ainsi, sur la totalité du territoire intercommunale : **976 ha** sont identifiés au titre de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme.

Par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur en amont de la réalisation du PLUi-H, ce sont :

- **275 ha qui ont été ajoutés** (en lien avec la méthodologie de repérage des boisements mise en place).


Vie et Boulogne - Comparaison des Espaces Boisés Classés
GRAND'LANDES
Documents d'urbanisme antérieur au PLUi
PLUi de Vie et Boulogne
Espace Boisé Classé à conserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme
0
4 km
N
Réalisation : CITADIA - Septembre 2015



Carte des EBC et boisements à protéger à l'échelle intercommunale

Les zones humides, identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les zones humides sont identifiées sous deux formes dans le règlement graphique et écrit, avec un degré de protection différent. Ainsi, les données figurant sur les plans de zonage sont issues des inventaires communaux des différents SAGE s'appliquant sur le territoire :

- Les zones humides protégées par l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay ayant une règlementation plus stricte dans le règlement du PLUi-H, en adéquation avec le SAGE Vie et Jaunay ;
- Les autres zones humides identifiées au travers des inventaires communaux (zones humides non-article 5 et zones humides se trouvant dans les communes couvertes par les autres SAGE).

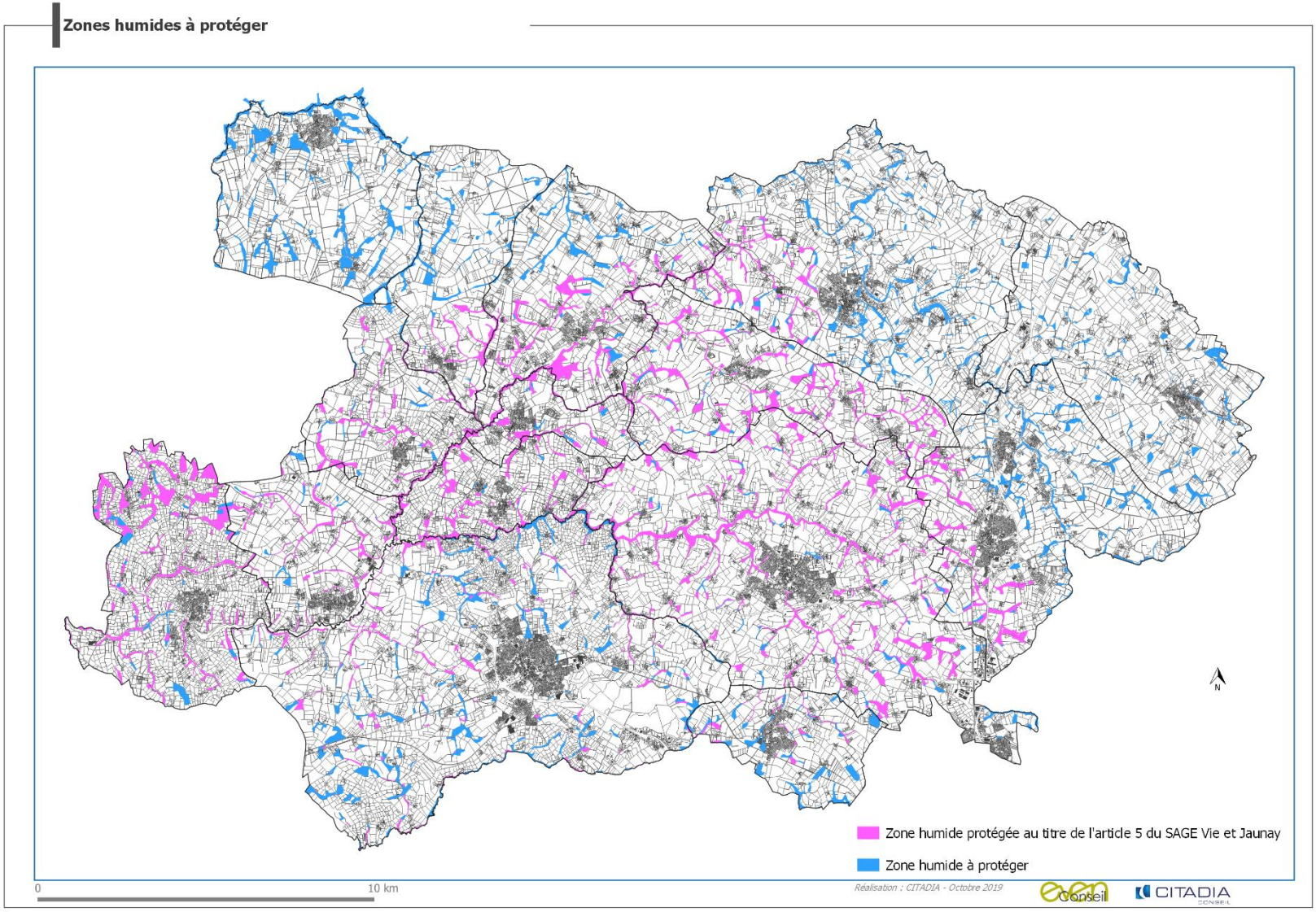
Ainsi, sur la totalité du territoire intercommunale : **4 440,7 ha** sont identifiés au titre de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme dont notamment **2 026 ha au titre de l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay.**

Suite à des études complémentaires sur les zones humides dans le cadre d'opérations d'aménagement, les zones humides ont pu être précisées ou compensées lors de la destruction du milieu. Dans le cadre du PLUi-H, l'inventaire a été mis à jour en ce sens de manière exceptionnelle. C'est le cas du projet d'EHPAD au Poiré-sur-Vie en lien avec la ZAC car l'inventaire mentionne une zone humide qui est en fait sur un espace de stationnement.

Les cônes de vue institués au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les cônes de vue ont été répertoriés à l'initiative des communes qui souhaitaient mettre en avant une caractéristique spécifique de leur territoire. Le règlement spécifie que les éventuelles urbanisations situées dans les cônes de vue devront préserver la percée ou la transparence visuelle. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent. Ainsi, 4 entités ont été recensées.

Cette prescription a été mobilisée sur deux communes : Aizenay et Les Lucs-sur-Boulogne.



Carte des zones humides à protéger à l'échelle intercommunale

Le patrimoine bâti, petit patrimoine et murs d'intérêt patrimonial repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

L'identification du petit patrimoine et du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme a été fait sur la base d'une mise à jour des éléments déjà répertoriés au sein des PLU communaux (lorsqu'ils existaient). Puis, des ajouts ont été faits par les communes, afin de compléter la base déjà existante, suivant la volonté de chaque commune sur des critères identiques de sélection. Le règlement définit les modalités de préservation du patrimoine. Les travaux d'aménagement concernant ces éléments de patrimoine sont soumis à déclaration préalable et les travaux engagés doivent viser une valorisation de l'existant ou être rendus nécessaires au regard de la sécurité et salubrité.

Le patrimoine bâti et vernaculaire (petit patrimoine) peut comprendre :

- des ensembles ou des propriétés (bâtis et parc attenant) ;
- des éléments isolés (maison de maître, maison de ville…) ;
- des chapelles, églises (non classées au titre des monuments historiques) ;
- des murs en pierres ;
- des croix, calvaires ;
- des fours à pain, lavoirs, puits…

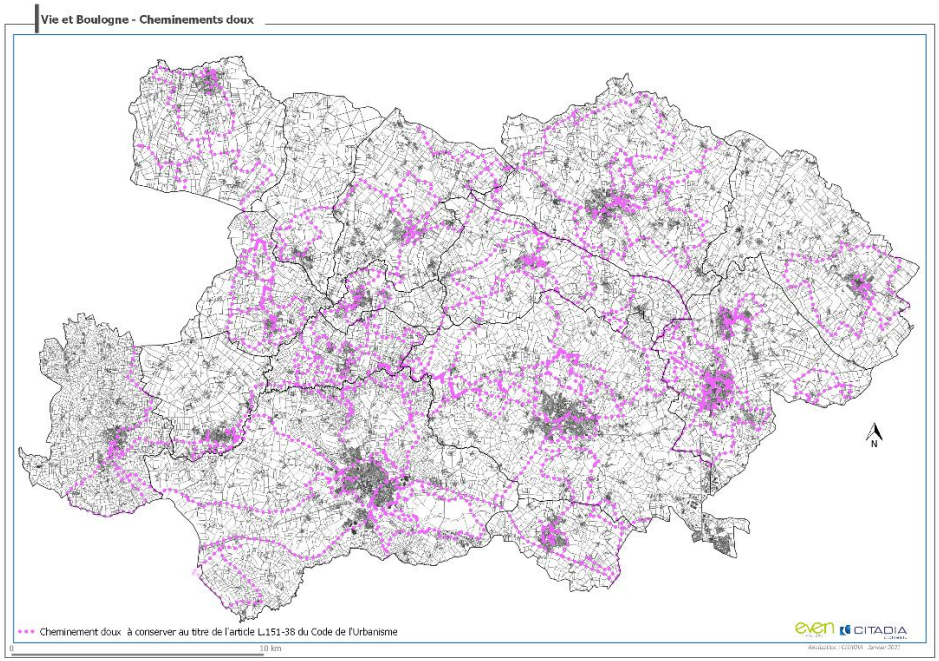
Ainsi, sur la totalité du territoire communale : **391 entités d'intérêt patrimonial** sont identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les cheminements doux à créer ou à conserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme

Afin de valoriser les cheminements doux existants sur le territoire, les documents graphiques du règlement les identifient au titre de l'article L.151-48 du Code de l'Urbanisme.

539 km de cheminements doux sont ainsi protégés.

Cette prescription fait le lien avec le PCAET en cours d'élaboration. La règle s'adapte aux différents types d'espace et de voirie qu'elle traverse. Le tracé devra être précisé en phase opérationnelle.



3.2. Eléments de programmation urbaine

Les changements de destination vers la vocation habitation

Les changements de destination en zone agricole et naturelle ne doivent pas compromettre l'exploitation agricole, au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

- **Proximité d'une exploitation agricole**

La réalisation des inventaires communaux des changements de destination a été réalisée en concertation avec le milieu agricole (chambre des représentants, agriculteur via l'intermédiaire des communes, etc.) afin de s'assurer qu'aucun bâtiment n'aient été identifié au sein d'un périmètre de réciprocité.

Bien que le critère de la proximité d'une activité agricole soit un critère excluant pour la validité d'un changement de destination, d'autres critères ont été pris en compte :

- **Critères patrimoniaux (qualité et état du bâti)**

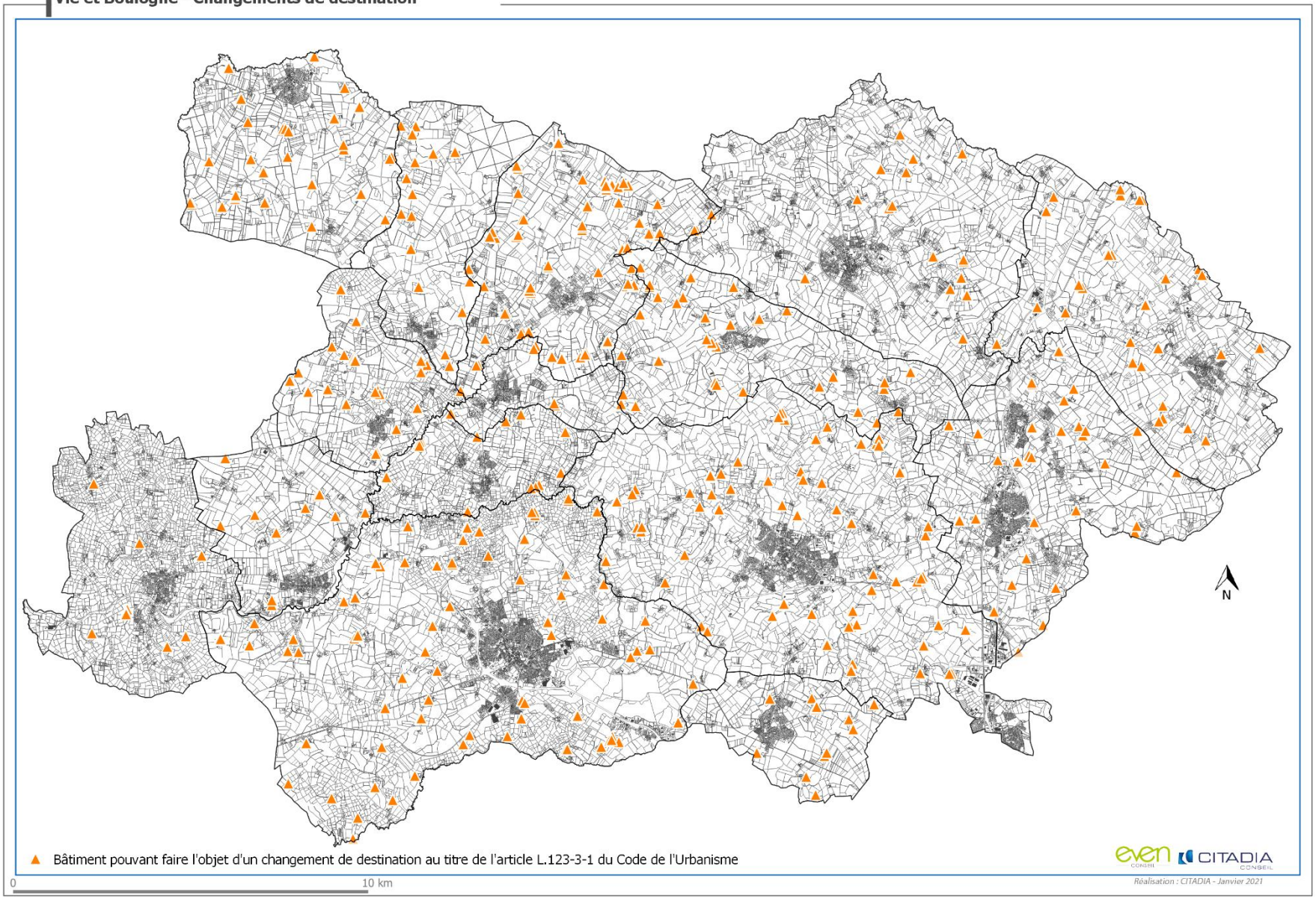
A travers ces critères, l'inventaire c'est attaché à regarde deux éléments patrimoniaux. Le premier est l'état du bâtiment. Les bâtiments considérés comme des ruines n'ont pas été retenus. (absence de toiture et 3 murs ou moins). Le second est la qualité l'architecture du bâtiment. Le bâtiment devait correspondre à des anciens bâtiments agricoles caractéristique de l'architecture du bocage vendéen (construction en pierre, toiture à dominante en tuile traditionnelle, etc.)

- **l'existence des réseaux. (eau, électricité).** Cela a permis de s'assurer que chaque changement de destination est bien desservi au réseau d'eau potable et d'électricité afin d'éviter des surcouts éventuels rendant inopérant le changement de destination.

Nombre de bâtiments agricoles recensés dans le cadre de potentiels changements de destinations : 568.

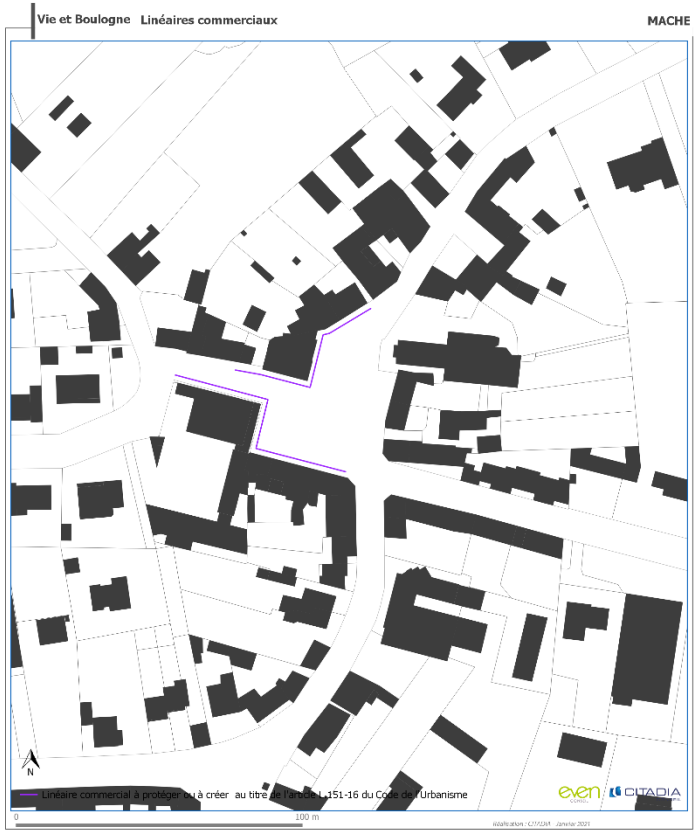
C'est un nombre important qui est à mettre en lien avec la politique de développement urbain choisi à l'échelle intercommunale**.** Les nouvelles habitations sont regroupées au sien du bourg et de ses commerces et services afin de maintenir une vitalité locale. Les changements de destination sont une opportunité pour les différents hameaux existants de continuité à évoluer par de la réhabilitation, de la rénovation tout en préservant les terres agricoles et naturelles qui forment le paysage bocager vendéen.

Vie et Boulogne - Changements de destination



Les linéaires commerciaux

Les linéaires commerciaux sont des outils de protection du commerce. Ils s'inscrivent en complément de la stratégie globale de préservation des commerces et de renforcement des centralités. Ainsi, les communes ont pu mobiliser cet outil dans le but d'interdire le changement de destination sur certaines vitrines jugées stratégiques pour le maintien de la dynamique commerciale. **10 communes ont mobilisé cet outil.**



Les périmètres de centralité

Les dispositions du SCoT et l'engagement politique ont amenés la mobilisation de l'outil des périmètres de centralité. La justification des périmètres de centralité est explicitée dans la partie relative à la justification de la traduction règlementaire du PADD.

Les périmètres de centralité sont des outils de prescription graphique ayant un lien direct avec les vocations admises dans les zones. L'intercommunalité a fait le choix de mettre en place deux types de périmètre. Un dédié au commerce et l'autre aux activités de service et à la restauration.

- *Le périmètre de centralité commercial*

Ce sont les lieux privilégiés d'implantation de commerce de détail. Au sein de ces périmètres, les constructions à vocation de commerce de détail sont autorisées au même titre que les changements de destinations de bâtiments vers ces vocations.

- *Le périmètre de centralité de service et de restauration*

Ce sont les lieux privilégiés d'implantation des activités de services et la restauration. Au sein de ces périmètres, les constructions à vocation activités de services et la restauration sont autorisées au même titre que les changements de destinations de bâtiments vers ces vocations.

Extrait du périmètre de centralité commercial et de service à Grand'Landes





Les emplacements réservés

Conformément à l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme, des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts peuvent être indiqués au PLUi-H. Il s'agit d'une servitude d'urbanisme particulière qui se superpose au zonage et rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle pour laquelle l'emplacement réservé est prévu.

Par rapport aux anciens PLU, certains emplacements réservés ont été supprimés en raison de leur acquisition depuis l'approbation du document d'urbanisme précédent ou en raison de la réalisation de l'objet de l'emplacement réservé. Pour le reste, la majorité des emplacements réservés est définie pour :

- la création d'accès ou des aménagements routiers au sens large (parkings, élargissement de voirie ou carrefours) ;
- la création de cheminements doux ;
- la réalisation d'équipements collectifs …

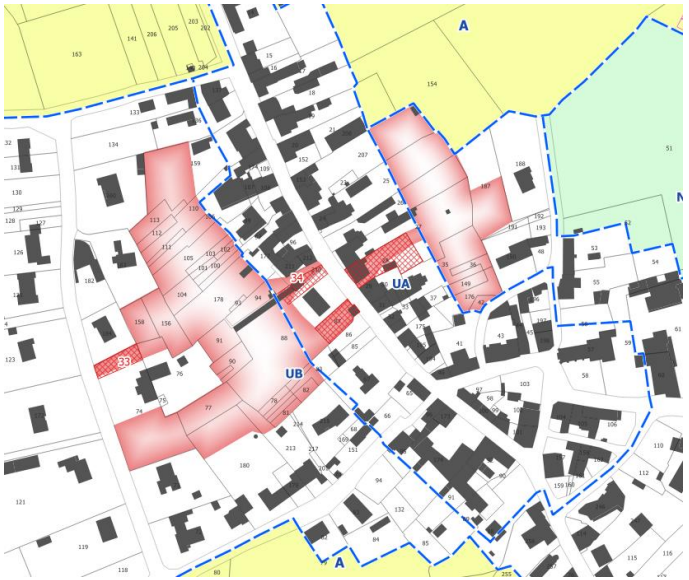
Chaque emplacement réservé fait l'objet d'une numérotation sur les plans de zonage. Le tableau figurant sur le règlement indique la destination de l'emplacement réservé et la collectivité bénéficiaire de la réserve.

Les emplacements sont principalement à destination de projets d'intérêt communal. Aucun projet routier d'ampleur lié au conseil départemental n'est affiché. Ce sont uniquement des aménagements visant l'amélioration du réseau départemental via la sécurisation et l'aménagement de carrefour.

La majorité des emplacements réservés inscrits sont destinés à améliorer les voiries existantes ou à créer des carrefours pour sécuriser les accès. Ces emprises inscrites sont soit en lien avec des secteurs encadrés par des OAP dont la faisabilité dépend des accès ; soit en lien avec des problèmes connus et présents sur les communes et que les élus souhaitent résoudre dans les dix prochaines années.

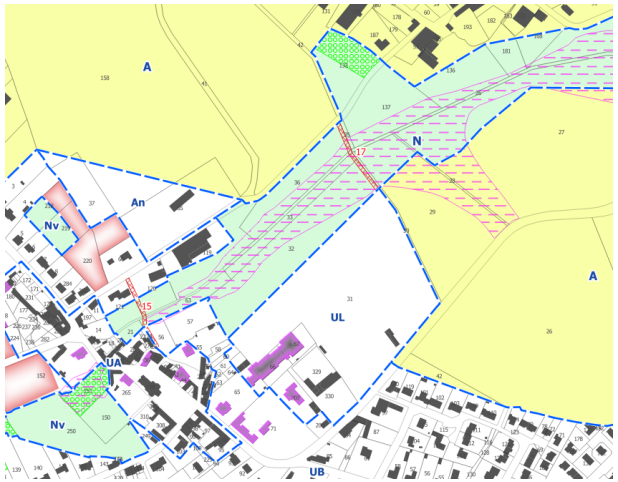
C'est le cas de la commune de Grand'Landes qui a inscrit des emplacements réservés pour desservir deux secteurs d'habitat et activités compatibles stratégiques.

Extrait du zonage sur la commune de Grand'Landes.



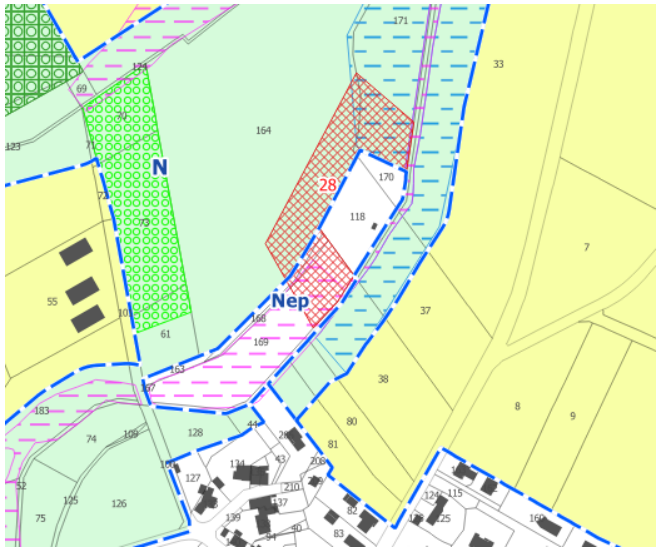
Ensuite, de nombreuses communes ont inscrit des emplacements réservés pour améliorer le réseau piéton et cyclable. La finalité étant soit de compléter des tronçons de liaisons douces existants soit d'en créer de nouveau afin de faciliter les déplacements du quotidien.

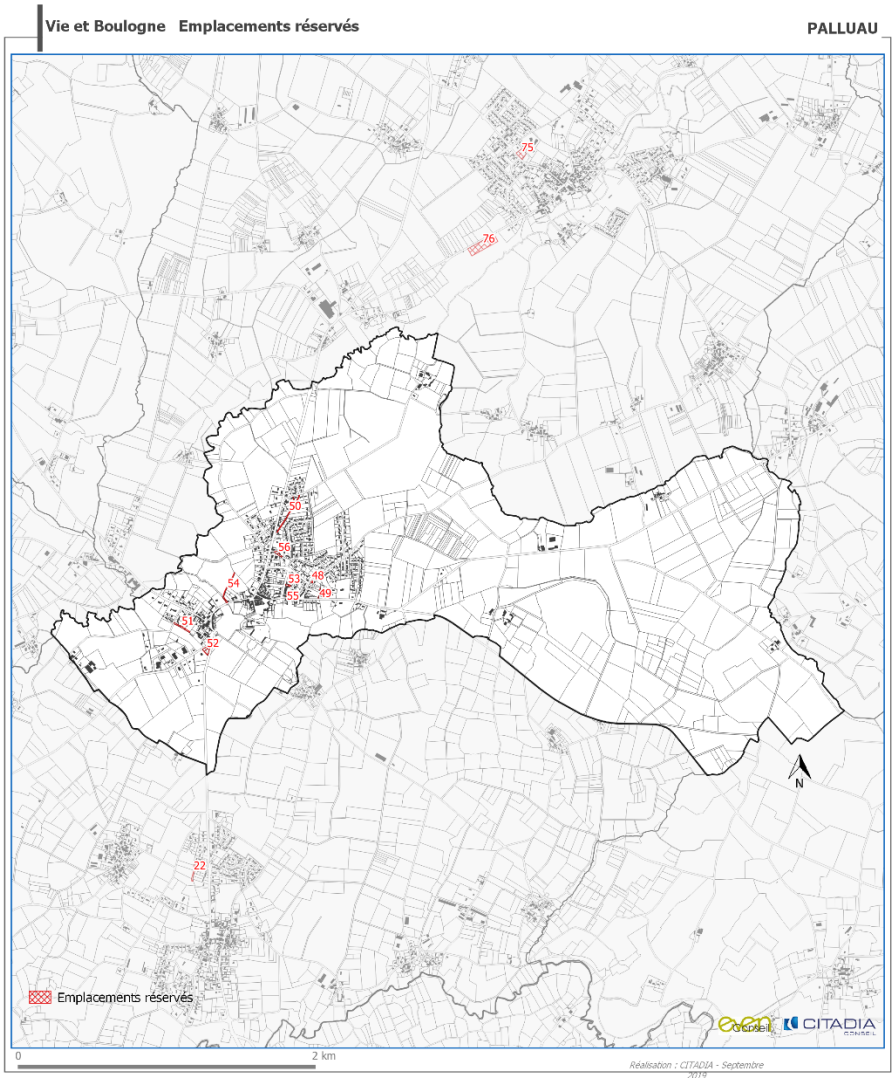
Extrait du zonage de la commune de Beaufou avec deux emplacements réservés à la création d'un sentier.



Enfin quelques communes ont des projets d'équipement collectif qui ont nécessité la mobilisation de cet outil (extension de cimetière, extension d'établissement public de personnes âgées, etc.). Ces projets entrent dans le cadre du projet politique projeté à l'échelle intercommunale (projection démographique, capacité d'accueil, accompagnement du vieillissement, accession aux logements, etc.). A titre d'exemple, plusieurs communes (Palluau, La Genétouze, Maché, Saint-Etienne-des-Bois.) ont inscrit des projets d'extension des stations d'épuration et de lagunage afin de garantir une desserte des réseaux en lien avec l'accueil de la population.

Extrait du zonage spécialisant l'emplacement réservé pour l'extension de la station d'épuration de la commune de la Genétouze





Plan des ER sur la commune de Palluau et liste des emplacements réservés par commune

Numéro	Nature	Commune	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Débouché de la rue des Primevères sur la rue de la Roche	AIZENAY	Commune	5952,37
2	Aménagement espace public	AIZENAY	Commune	310,44
3	Equipement et espace public	AIZENAY	Commune	1204,07
4	Liaison rue des Vergs / rue de l'Hôtel de Ville	AIZENAY	Commune	513,95
5	Construction d'équipements publics	AIZENAY	Commune	106,2
6	Equipement public	AIZENAY	Commune	289,11
7	Voie d'accès au secteur sports	SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE	Commune	334,99
8	Création d'une liaison douce	AIZENAY	Commune	1651,55
9	Liaison piétonne	POIRE SUR VIE (LE)	Commune	91,26
10	Equipement voirie	AIZENAY	Commune	2960,36
11	Espace public et logements sociaux	AIZENAY	Commune	259,64
12	Voie d'accès	SAINT-ETIENNE-DU-BOIS	Commune	138,87
13	Accès voirie	AIZENAY	Communauté de Communes	1442,84
14	Equipements scolaires, socio-éducatifs et loisirs	APREMONT	Commune	160,39
15	Cheminement vélo / piéton - Franchissement du Vallon de la Grève//pour liaison entre la rue du Cre Chau et la rue de la Seigneurie	BEAUFOU	Conseil Départemental	198,08
16	Aménagement d'un espace vert collectif	BEAUFOU	Commune	298,53
17	Cheminement vélo / piéton - Franchissement du Vallon de la Grève pour liaison entre la route de la Bulletière et la zone AUL	BEAUFOU	Commune	1760,05
18	Aménagement d'un espace public (espace vert, stationnement...)	BELLEVIGNY	Commune	224,51
19	Liaison douce	BELLEVIGNY	Commune	884,41
20	Stationnement et équipements publics - Place de la Vieille église	BELLEVIGNY	Commune	1276,68
21	Aménagement des bords de la Boulogne	SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE	Commune	955,1
22	Création d'un accès vers l'impasse des Demeries + desserte du fond de la parcelle	CHAPELLE-PALLUAU (LA)	Commune	654,69
23	Elargissement de la voie qui joint la RD 754 à la zone des Grandes Barres	FALLERON	Commune	111,57
24	Elargissement de la voie qui joint la RD 754 à la zone des Grandes Barres	FALLERON	Commune	1228,19
25	Création d'une voie et d'un parking pour le cimetière	FALLERON	Commune	852,17
26	Voie d'accès	SAINT-ETIENNE-DU-BOIS	Commune	627,33
27	Aménagement du carrefour	GENETOUZE (LA)	Commune	218,36
28	Station d'épuration	GENETOUZE (LA)	Commune	2025,12
29	Aménagement ceinture verte	GENETOUZE (LA)	Commune	5214,92
30	Aménagement ceinture verte	GENETOUZE (LA)	Commune	2334,08
31	Extension de cimetière	GRANDLANDES	Commune	1014,77
32	Accès au secteur du Calvaire	GRANDLANDES	Commune	8094,92
33	Accès au secteur de l'Enclose	GRANDLANDES	Commune	640,35
34	Accès au secteur de l'Enclose	GRANDLANDES	Commune	250,81
35	Accès au secteur de l'Enclose	GRANDLANDES	Commune	240,95
36	Agrandissement du cimetière ou jardin public	LUCS SUR BOULOGNE (LES)	Commune	18992,55
37	Réalisation d'un tourne à gauche, carrefour de la Javatière	LUCS SUR BOULOGNE (LES)	Commune	644,37
38	Continuité de la liaison vélos, piétons (ceinture verte)	LUCS SUR BOULOGNE (LES)	Commune	1106,89
39	Plantation d'un espace tampon entre l'entreprise Ovonor et le lotissement du Prieuré	LUCS SUR BOULOGNE (LES)	Commune	9312,96
40	Liaison piétonne centre bourg - domaine du Prieuré	LUCS SUR BOULOGNE (LES)	Commune	62,51
41	Débouché sur la rue Barbedette de la future liaison RD 937 - RD 39	LUCS SUR BOULOGNE (LES)	Commune	557,42
42	Faciliter la circulation des piétons pour rejoindre les cœurs de vie (médiathèque, école, pôle de santé)	LUCS SUR BOULOGNE (LES)	Commune	524,4
43	Aménagement dun carrefour sur la RD 937 (village d'Alexandrie)	LUCS SUR BOULOGNE (LES)	Commune	1326,84
44	Mixité sociale (logements adaptés foyer soleil)	LUCS SUR BOULOGNE (LES)	Commune	475,56
45	Equipement public	LUCS SUR BOULOGNE (LES)	Commune	236,6
46	Extension de la station d'épuration des eaux usées et implantation de bâtiments techniques municipaux	MACHE	Commune	3976,15
47	Parking	MACHE	Commune	174,14
48	Extension de la lagune de la Poissonière	SAINT-ETIENNE-DU-BOIS	Commune	4486,32
49	Desserte OAP de Lattre de Tassigny	PALLUAU	Commune	233,18
50	Voirie ch des Fontaine vers Ch de la Naulière	PALLUAU	Commune	570,98
51	Création d'un accès	PALLUAU	Commune	809
52	Aire de stationnement	PALLUAU	Commune	1551,82
53	Extension équipements établissement public personnes âgées et annexes	SAINT-ETIENNE-DU-BOIS	Commune	1398,55
54	Chemin piéton	PALLUAU	Commune	2586,43
55	Aménagement de voie	PALLUAU	Commune	11124,07
56	Réalisation d'une liaison douce et d'un accès privatif à la Maison des Services	PALLUAU	Commune	361,51
57	Création d'un espace public (stationnement)	POIRE SUR VIE (LE)	Commune	11908,9
58	Aménagement d'un carrefour sur RD 4 rte des Lucs	POIRE SUR VIE (LE)	Conseil Départemental	412,37
59	Aménagement d'un carrefour sur RD 4 rte des Lucs	POIRE SUR VIE (LE)	Conseil Départemental	799,75
60	Liaison piétonne au Beignon Basset à créer	POIRE SUR VIE (LE)	Commune	1370,46
61	Elargissement de voirie (La Marzelle)	SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE	Commune	1235,43
62	Liaison à créer	POIRE SUR VIE (LE)	Commune	8023,88
63	Aménagement du carrefour RD6 (Secteur du Plessis)	POIRE SUR VIE (LE)	Conseil Départemental	952,83
64	Création d'un liaison piétonne rue du Trépode	POIRE SUR VIE (LE)	Commune	6336,66
65	Aménagement du Carrefour RD4 - Rue des Châteaux - Rue des Poiriers	POIRE SUR VIE (LE)	Conseil Départemental	1307,81
66	Liaison piétonne	POIRE SUR VIE (LE)	Commune	632,44
67	Voie d'accès entre la rue des châtaigniers et le lotissement communal « Le Grand Patis de la Nation » / Liaison piétonne	SAINT-PAUL-MONT-PENIT	Commune	637,43
68	Aménagement du carrefour RD 2	POIRE SUR VIE (LE)	Commune	426,26
69	Aménagement du carrefour de la zone d'activité de la Gendronnière	POIRE SUR VIE (LE)	Conseil Départemental	378,07

Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

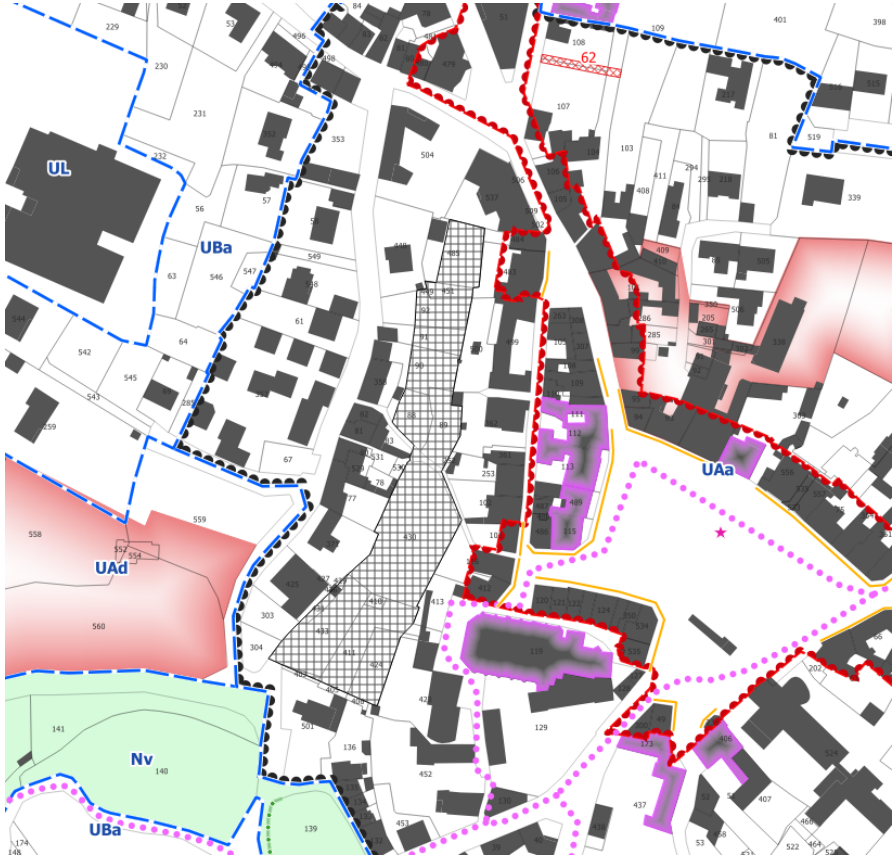
L'ensemble des secteurs de projet encadré par une OAP a été matérialisé sur le plan de zonage. Au sein de ces secteurs, les constructions, installations et aménagements projetés doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Zone non aedificandi

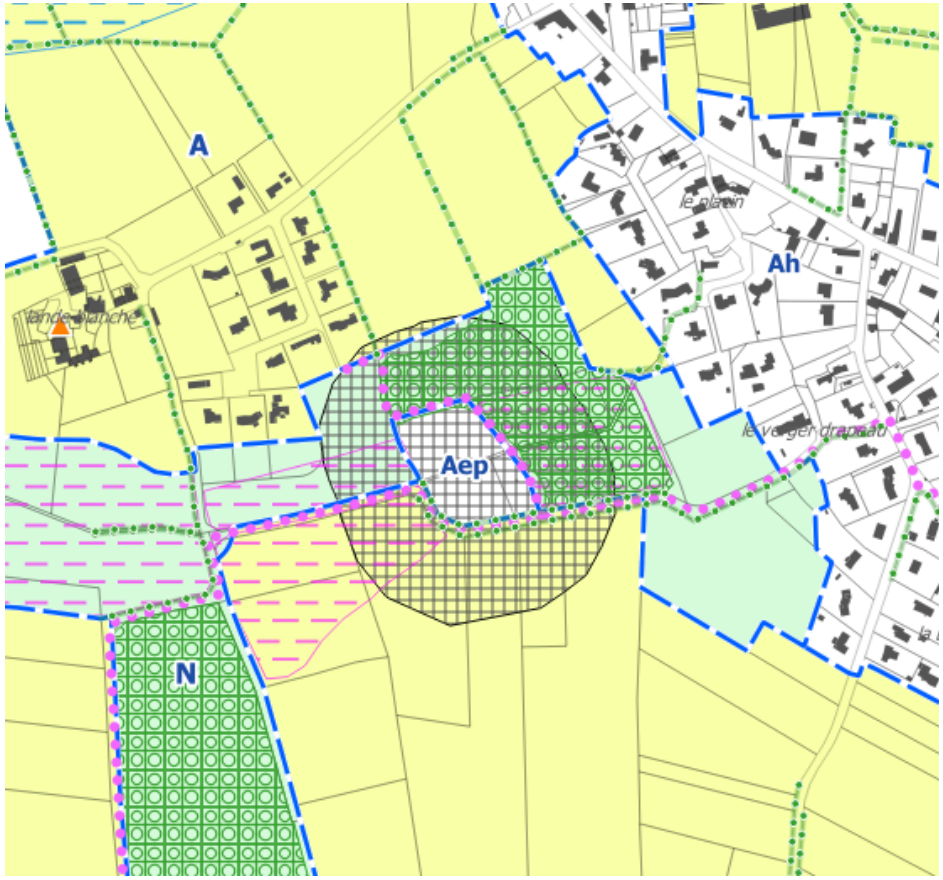
La zone non aedificandi est une zone inconstructible identifiée dans le plan de zonage. Cette dernière est indiquée au regard d'un risque potentiel ou d'une nuisance.

Outil mobilisé sur la commune du Poiré-sur-Vie en raison de la proximité avec une entreprise industrielle en centre-ville et en raison d'un réseau de canalisation dans un cœur d'îlot.



Extrait du zonage de la commune du Poiré-sur-Vie.

Mais également sur les communes de Bellevigny, La Genétouze et de Falleron lié à l'application de la zone tampon aux abords des STEP.



Extrait du zonage de la commune de Bellevigny.

Marges de recul

Les marges de recul concernent les règles d'implantation spécifiques le long des voies départementales. Les marges de recul des 2 principaux axes sont matérialisées sur le document graphique. Pour les autres, il faut se référer au règlement basé sur les documents du département.

3.3. Synthèse quantitative

La présente partie vise à faire un bilan quantitatif des outils de prescription mobilisés. Ces prescriptions sont ici présentées en fonction de leur symbologie graphique (ponctuel, surfacique ou linéaire). Les éléments ponctuels sont comptabilisés en nombre absolu, les éléments linaires en km et les éléments surfaces en hectares.

Ponctuel	**Nombre**
Arbre remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	30
Changements de destination habitation au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme	568
Cône de vue à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	4
Patrimoine architectural au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	189
Petits patrimoines protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	198
Linéaire	**km**
Cheminements doux à créer ou à conserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme	539
Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	1605
Linéaires commerciaux au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme	3
Les marges de recul aux voies :	48
Surfacique	**ha**
Espaces Boisé Classé à conserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme	1232
Boisement à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	976
Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme	14
Zones humides protégées (art. L121-123)	4440
Zones Non Aedificandi	32
Périmètres de centralité commerciale au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme	96.5
Périmètres de centralité de service au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme	452

IV. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

L'article L.153-27 du code de l'urbanisme impose au PLU de procéder à une analyse des résultats de son application au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 « *Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article.* ».

De plus l'article R.151-3 alinéa 6 du code de l'urbanisme stipule que le rapport de présentation *« définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29 »*.

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates. Un bon indicateur doit permettre d'établir un lien de causalité direct et certain entre un phénomène observé et le document d'urbanisme qu'il s'agit d'évaluer.

Au-delà de leur pertinence par rapport aux principales orientations du PLUi-H, les indicateurs ont aussi été sélectionnés selon un principe réaliste de faisabilité (sélectivité, disponibilité, pérennité et périodicité des sources). Ils n'ont donc pas l'ambition de fournir un état des lieux complet sur l'évolution du territoire mais plutôt un éclairage qui pourra nécessiter le cas échéant des études complémentaires (ou une approche qualitative).

Une série de 53 indicateurs a été mise en place dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi-H et de son suivi. Ainsi la liste est à retrouver dans l'Évaluation environnementale (Tome 5 du rapport de présentation).

Chapitre 4 : Explications des choix retenus dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

I. Préambule

Tenant lieu de PLH, le PLUi intègre un Programme d'Orientations et d'Actions mentionné aux articles L.151-45 et R.151-54 du Code de l'urbanisme :

- *« Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat… »*
- *« Le programme d'orientations et d'actions comprend notamment les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, ainsi que le programme d'actions défini au IV de l'article L. 302-1 et à l'article R. 302-1-3 du code de la construction et de l'habitation. Il indique également les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier prévus au III de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation et dont les missions sont définies à l'article R. 302-1-4 du même code. »*

2. Contexte législatif du Programme d'Orientations et d'Actions

Le Programme d'Orientations et d'Actions indique :

a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier ;

b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

Il définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire.

3. Le Programme d'Orientations et d'Actions

Le programme d'orientations et d'actions (POA) énonce la stratégie opérationnelle de la Communauté de Communes Vie et Boulogne en matière d'habitat pour la période 2020-2030.

Cependant, au bout de 6 ans d'application, et conformément à l'article L.153-28 du code de l'urbanisme, une évaluation portant sur les résultats d'application du plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat sera réalisée. Ainsi, le PLUi-H décrit une stratégie sur 10 ans, mais le volet Habitat a également été décliné sur 6 ans.

Le POA est l'instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat. Il décrit le cadre des actions sur le logement et l'habitat qui permettront de répondre aux principaux objectifs fixés dans le PADD du PLUi-H. Il se décline en 8 fiches actions. Celles-ci répondent aux enjeux suivants :

- **L'enjeu d'accompagnement de la croissance démographique** : La Communauté de Communes connaît une croissance dynamique depuis le début des années 2000, en lien avec une attractivité soutenue notamment auprès des familles. Le POA décline les actions à mettre en œuvre en faveur d'un accompagnement maîtrisé de la croissance prévue par le scénario.
- **L'enjeu de diversification** répond aux dynamiques sociétales constatées sur le territoire : vieillissement de la population, décohabitation, divorces et séparations, présence d'une population présentant un niveau de revenus modeste. Le POA précise les besoins en logements et en hébergement d'un point de vue quantitatif et qualitatif : la Communauté de Communes s'engage à produire des logements de taille plus réduite pour des ménages aux besoins spécifiques (jeunes, séniors), une offre locative et en accession accessible pour répondre aux ménages modestes.
- **L'enjeu d'adaptation :** la présence d'un parc de logements de grandes tailles occupés par des seniors de plus en plus nombreux, d'un parc de logements ancien présentant des signes de fragilité, constituent des points sur lesquels la collectivité a choisi de s'engager. Le POA définit la politique intercommunale en faveur de la montée en qualité du parc de logements, de l'accompagnement des propriétaires les plus modestes et de l'adaptation du parc.

Le POA constitue **le volet opérationnel de la stratégie habitat** et intègre les éléments suivants :

- Les objectifs quantitatifs de logements par commune et par segment et le financement de Vie et Boulogne envisagés en appui au développement de certains produits, concourant à la diversification de l'offre ;
- Les préconisations en matière de produits à développer (typologies, formes urbaines, gammes de prix) permettant de répondre aux besoins des ménages locaux ;
- Les actions à mener en matière d'amélioration de la mixité sociale ;
- La réponse aux besoins des ménages ayant des besoins spécifiques (hébergement) ;
- Les actions et outils opérationnels en termes d'intervention sur le parc existant notamment concernant sa requalification et son renouvellement : résorption de l'habitat insalubre et indigne, rénovation du parc social, modalités de maintien à domicile pour les personnes âgées et handicapées ;
- Le développement durable avec des objectifs d'amélioration de l'efficacité thermique des logements (maîtrise des charges et lutte contre la précarité énergétique) ;
- Les actions en termes de développement d'outils adaptés à l'accession abordable à la propriété qui constituent un appui pour les ménages primo-accédant connaissant des difficultés dans la réalisation de leur projet immobilier ;
- Les objectifs en matière de politique foncière (veille, acquisition, collaboration avec l'EPF) qui constituent le matériau de base des actions de développement de l'offre ;
- Les modalités de la gouvernance de la stratégie habitat :
- Le suivi et l'animation de la politique de l'habitat ;

- La maquette financière à mettre en place : moyens alloués par actions (études et subventions, ressources humaines, mise en œuvre) et répartition en fonction des intervenants financiers.

Conformément à l'article L 153-29 du code de l'urbanisme, lorsque le PLU tient lieu de PLH, l'organe délibérant de l'EPCI réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce bilan est transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

De plus, 6 ans au plus tard après l'approbation du PLUi-H (art. L.153-28 du code de l'urbanisme), une analyse des résultats au regard des objectifs généraux de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et des objectifs en matière d'habitat prévus par l'article L 302-1 du code de la construction et de l'habitation doit être effectuée par le conseil communautaire qui devra décider de l'opportunité de réviser ou non le document d'urbanisme.

II. Traduction des objectifs du PADD dans le Programme d'Orientations et d'Actions

Axe 2 du PADD : Une diversification de la production de logements : une réponse pour un développement équilibré du territoire.

○ Encadrer l'attractivité démographique du territoire

Traduction dans le POA :

- **Au sein de son Action 1**, le POA définit les conditions de réalisation de 450 logements neufs par an et la stratégie foncière à concevoir en conséquence.
  Conformément au PADD, la CC Vie et Boulogne s'engage en faveur du maintien de l'équilibre territorial en place et de la complémentarité qui s'opère entre les communes. Le POA affiche ainsi la volonté d'appuyer le développement des deux pôles urbains polarisants (Le Poiré-sur-Vie et Aizenay ; 43 % de la programmation), de maintenir le rôle des pôles intermédiaires (Bellevigny et Les Lucs-sur-Boulogne ; 21 % de la programmation) et de poursuivre la croissance des espaces de proximité et ruraux dans l'optique de pérenniser les équipements existants (36 % de la programmation), ceci à travers des objectifs de construction différenciés
  Conformément au Code de la Construction et de l'Habitat, l'action 1 fixe une programmation de construction de logements par commune sur l'ensemble de la période du PLUi-H. Elle définit les conditions de mise en œuvre et de suivi.
  La première action présente la stratégie foncière à mettre en œuvre pour répondre aux objectifs de production de logements. Ce sont en effet 450 logements neufs et 80 logements en renouvellement urbain qui sont à produire annuellement afin de répondre aux ambitions démographiques du territoire et aux besoins des ménages locaux. La programmation de logements au sein des OAP ainsi que l'analyse du potentiel foncier (extension, renouvellement) réalisée ont permis à la CCVB de vérifier que le territoire avait la capacité de mettre en œuvre ses objectifs. Dès lors, la CCVB va développer des partenariats pour faire en sorte que les projets voient le jour. La stratégie foncière intercommunale passera, pour commencer, par un travail de repérage et de veille permettant à la collectivité de suivre la mise en œuvre du PLUi-H et de développer une vision globale et stratégique des projets.

o Adapter le parc de logements aux trajectoires résidentielles

Traduction dans le POA :

- **L'action 2 permet à la CCVB de s'engager en faveur de la mixité sociale** et d'un rééquilibrage de l'offre locative sociale sur le territoire. Le diagnostic a mis en évidence la forte concentration de l'offre locative sociale sur les principales polarités du territoire, la collectivité souhaite encourager le développement du parc social sur toutes les communes qui la composent. L'analyse de la demande a permis d'identifier un manque en petites et moyennes typologies répondant aux besoins des jeunes et des personnes âgées, des ménages de petites tailles. De plus, le développement d'une offre très sociale constitue un élément de réponse à une demande qui se précarise. Au sein de cette deuxième action, le POA propose ainsi une déclinaison par typologie et par financement adaptée à la demande locale.
  Le POA fixe un objectif **de production de 68 logements sociaux par an**, **50 dans le neuf et une quinzaine par conventionnement** au sein du parc privé existant. La programmation sociale est prévue au sein des OAP de manière équilibrée entre les différentes communes (environ 15 % de la production neuve sur les secteurs de projet).
- Compte tenu de la réduction des capacités d'investissement des bailleurs sociaux, l'atteinte de ces objectifs est dépendante de la mobilisation des partenaires institutionnels et notamment des collectivités locales pour faciliter la sortie d'opérations et notamment via l'apport de subventions ou la mise à disposition de fonciers.

- Le diagnostic a mis en avant plusieurs enjeux qui ne peuvent trouver de réponse adéquate sans l'intervention de la collectivité : vieillissement de la population, difficultés des jeunes à dé cohabiter en raison d'une offre locative insuffisante et de typologies ne répondant pas aux besoins, des ménages aux revenus limités laissant apparaître des situations de fragilité.

Les actions 3, 4 et 5 répondent à l'enjeu **d'accompagnement des ménages dans la réalisation de leur parcours résidentiel**. A travers ces actions, la CCVB souhaite diversifier et adapter son parc de logements pour répondre aux besoins de ces publics.
La CCVB a particulièrement pris conscience des enjeux liés au vieillissement de la population et s'engage ainsi à anticiper et accompagner les seniors en amont de toute situation critique pour assurer un maintien à domicile dans de meilleures conditions possibles. Dans cette optique, la collectivité prévoit un appui financier auprès des propriétaires réalisant des travaux d'adaptation en anticipation du vieillissement, en complément des aides de l'ANAH et des aides prévus dans le cadre de l'OPAH, pour des publics non éligibles (revenus supérieurs au plafond des aides de l'ANAH).
Concernant les Gens du Voyage, la collectivité ayant répondu aux objectifs de création d'aires d'accueil prévus par le Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage de Vendée, la CCVB prévoit, à travers l'action 5 du POA, l'entretien des aires d'accueil. En outre, si le diagnostic n'a pas mis en évidence de problématiques d'occupation illégale, la CCVB s'engage à rester vigilant sur les phénomènes de sédentarisation des ménages afin de mieux répondre aux besoins dans les années à venir.

o Rechercher un équilibre entre la production de logements en renouvellement urbain et en extension urbaine

Traduction de la POA :

- **Les actions 6 et 7** définissent les modalités d'intervention de la CCVB pour la réhabilitation et l'amélioration du parc de logements. Le POA œuvre en faveur de la qualité du cadre de vie de ses habitants, à la fois dans le parc privé et le parc social. Ainsi, au-delà de proposer une offre nouvelle sur le territoire, il s'agit d'améliorer la qualité du parc existant à travers la

mobilisation d'outils et l'investissement technique et financier du territoire. La CCVB s'engage à mettre en place une OPAH sur l'ensemble de son territoire pour accompagner les propriétaires. L'OPAH couvre les problématiques de lutte contre l'habitat indigne, résorption de la vacance, amélioration thermique et énergétique, adaptation et autonomie.

Le POA prévoit qu'une partie du développement du parc locatif social se fera par conventionnement (action 2). La collectivité souhaite ainsi toucher d'avantages de propriétaires bailleurs en développant la communication autour des aides possibles et des avantages du conventionnement ANAH.

HABITAT DÉPLACEMENTS ÉCONOMIE AGRICULTURE ENVIRONNEMENT PATRIMOINE



Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 5 – JUSTIFICATION DES CHOIX

ANNEXE – ANALYSE AGRICOLE SECTEUR DE PROJET

www.vie-et-boulogne.fr

VIE et BOULOGNE
Communauté de Communes

Aizenay / Apremont / Beaufou / Bellevigny / Falleron / Grand'Landes / La Chapelle Palluau / La Génétouze / Les Lucs-sur-Boulogne
Le Poiré-sur-Vie / Maché / Palluau / Saint-Denis-la-Chevasse / Saint-Etienne-du-Bois / Saint-Paul-Mont-Penit

Diagnostic agricole dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal

Communauté de Communes
VIE ET BOULOGNE

BELLEVILLE-SUR-VIE

Les exploitations agricoles et les enjeux Septembre 2018

DOCUMENT DE TRAVAIL

Limite administrative
Site exploitation enveloppe urbaine

Document d'urbanisme

U
1AU-2AU
Zone économique

Exploitation zone urbaine

005 - AUDUREAU JULIEN
021 - CHAILLOU SERGE
022 - CHARRIER CHRISTIANE
028 - EARL BOURMAUD
032 - EARL DELGER
057 - EARL LE FROMENTEAU
059 - EARL LE PETIT PAS
081 - GAEC AUDUREAU
092 - GAEC LA BRIARDIERE
097 - GAEC LA CHAUMIERE
115 - GAEC LA PRAIRIE
134 - GAEC LE RELION
147 - GAEC LES LANDES
149 - GAEC LES MONTHERMIS
159 - GAEC LES ROSIERS
162 - GAEC LES TILLEULS
171 - GAEC MONCHEMIN
173 - GAEC POTIER
197 - MARTIN JACKY
207 - RAIMBAULT PAUL
219 - VIGNERON PHILIPPE
Non identifié

Corridor écologique et paysager à protéger
Intention de développement vers l'économie
Intention de développement vers l'habitat

Source : ORTHO2016©IGN PARIS - Données CCVB, Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Septembre 2018

0 100 200 m

Diagnostic agricole dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal

Communauté de Communes
VIE ET BOULOGNE

FALLERON

Les exploitations agricoles et les enjeux Septembre 2018

DOCUMENT DE TRAVAIL

Limite administrative
Site exploitation enveloppe urbaine

Document d'urbanisme

U
1AU-2AU
Zone économique

Exploitation zone urbaine

017 - BROCHET CHRISTIAN
041 - EARL LA CANTRIE 2000
043 - EARL LA CHOQUETIERE
052 - EARL LA VIOLIERE
054 - EARL LE CLOS DU CHENE GALLAIS
058 - EARL LE PETIT MOINEAU
062 - EARL LES FIOLLIERES
064 - EARL LES PRAIRIES
090 - GAEC LA BELLE FONTAINE
093 - GAEC LA BRIOTIERE
098 - GAEC LA CHAUVIERE
154 - GAEC LES PRAIRIES
174 - GAEC RAMBAUD
181 - GOBIN THIERRY
208 - RENAUD BRUNO
218 - TENAILLEAU JEAN MARC
Non identifié

Intention de développement vers l'économie
Intention de développement vers l'habitat

Source : ORTHO2016©IGN PARIS - Données CCVB, Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Septembre 2018

0 100 200 m

Diagnostic agricole dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal

Communauté de Communes
VIE ET BOULOGNE

GRAND'LANDES

Les exploitations agricoles et les enjeux Septembre 2018

DOCUMENT DE TRAVAIL

Limite administrative
Site exploitation enveloppe urbaine

Document d'urbanisme

U
1AU-2AU
Zone économique

Exploitation zone urbaine

026 - DRAPIER EMMANUEL
038 - EARL LA BOISIERE
047 - EARL LA GRANDE VILLENEUVE
073 - EARL POITAU
089 - GAEC LA BELLE EPINE
093 - GAEC LA BRIOTIERE
100 - GAEC LA CROISEE DES TONNELLES
117 - GAEC LA TERRE DE GRANIT
150 - GAEC LES MOTTES
169 - GAEC LE VAL DU BRANDEAU
182 - GOYAU MICHEL
210 - RIAND CHANTAL
216 - SCEA LOISY

Intention de développement vers l'habitat

GAEC LA CROISEE DES TONNELLES
DRAPIER EMMANUEL

Source : ORTHO2016©IGN PARIS - Données CCVB, Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Septembre 2018

0 100 200 m

Diagnostic agricole dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal

Communauté de Communes
VIE ET BOULOGNE

LA CHAPELLE-PALLUAU

Les exploitations agricoles et les enjeux Septembre 2018

DOCUMENT DE TRAVAIL

Limite administrative
Site exploitation enveloppe urbaine

Document d'urbanisme

U
1AU-2AU
Zone économique

Exploitation zone urbaine

006 - BAROTIN ANITA
014 - BOUYER JACKY
018 - BROSSARD JEAN MICHEL
030 - EARL CLAUTOUR
035 - EARL FETIVEAU
049 - EARL L ALTERNATIVE
055 - EARL LE CONVERTISSEUR
096 - GAEC LA CHARLOISIERE
117 - GAEC LA TERRE DE GRANIT
127 - GAEC LE MOULIN
145 - GAEC LES FONTAINES
150 - GAEC LES MOTTES
156 - GAEC LES RAMIERS
161 - GAEC LES TERRIENS
168 - GAEC LE VAL DE VIE
205 - PROUX HUGUES
212 - SCA DOMAINE DE LA ROCHERIE

Intention de développement vers l'habitat
Projet d'aménagement public ou d'équipements structurants

GAEC LE VAL DE VIE

Source : ORTHO2016©IGN PARIS - Données CCVB, Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Septembre 2018

0 100 200 m

Diagnostic agricole dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal

Communauté de Communes VIE ET BOULOGNE

LA GENETOUZE

Les exploitations agricoles et les enjeux Septembre 2018

DOCUMENT DE TRAVAIL

Limite administrative
Site exploitation enveloppe urbaine

Document d'urbanisme

U
1AU-2AU
Zone économique

Exploitation zone urbaine

002 - AUBRET JEAN MARC
008 - BERTHOME FRANCOIS
060 - EARL LES CERISIERS
061 - EARL LES COSSES
103 - GAEC LA FAVERIE
107 - GAEC LA GRELERIE
119 - GAEC L'AVENIR
142 - GAEC LES DEUX GITES
151 - GAEC LES MOUETTES
160 - GAEC LES SOURCES DU JAUNAY
186 - GRELLIER JOCELYNE
193 - JARNY SOLANGE
Non identifié

Corridor écologique et paysager à protéger
Intention de développement vers l'économie
Intention de développement vers l'habitat
Projet d'aménagement public ou d'équipements structurants

Source : ORTHO2016©IGN PARIS - Données CCVB, Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Septembre 2018

0 100 200 m

Diagnostic agricole dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal

Communauté de Communes
VIE ET BOULOGNE

LE POIRE SUR VIE (La Ribotière)

Les exploitations agricoles et les enjeux Septembre 2018

DOCUMENT DE TRAVAIL

Limite administrative

Document d'urbanisme

- U
- 1AU-2AU
- Zone économique

Exploitation zone urbaine

- 009 - BOUANCHEAU PASCAL
- 010 - BOUCHEREAU ANDRE
- 051 - EARL LA TIBOIRE
- 061 - EARL LES COSSES
- 081 - GAEC AUDUREAU
- 111 - GAEC LA MARTINIERE
- 120 - GAEC LE BOUCHEAU
- 193 - JARNY SOLANGE
- 204 - POTIER JACQUES

Corridor écologique et paysager à protéger
Intention de développement vers l'économie

Source : ORTHO2016©IGN PARIS - Données CCVB, Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Septembre 2018

0 100 200 m

Diagnostic agricole dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal

Communauté de Communes
VIE ET BOULOGNE

LE POIRE SUR VIE

Les exploitations agricoles et les enjeux Septembre 2018

DOCUMENT DE TRAVAIL

Limite administrative
Site exploitation enveloppe urbaine

Document d'urbanisme

U
1AU-2AU
Zone économique

Exploitation zone urbaine

004 - AUDUREAU ARMAND
012 - BOURMAUD LUC
023 - CHAUVIN JEAN LUC
034 - EARL FAVROUL
040 - EARL LA BROSSIERE
060 - EARL LES CERISIERS
066 - EARL LONDRY
067 - EARL MARC ET SOPHIE
076 - EARL RAMBAUD
102 - GAEC LA FAUCHETTE
103 - GAEC LA FAVERIE
106 - GAEC LA GOICHONNIERE
125 - GAEC LE LOGIS
130 - GAEC LE PRINTEMPS
140 - GAEC LES DEUX COLLINES
146 - GAEC LES GRANDS CHENES
158 - GAEC LES ROCHES NOIRES
160 - GAEC LES SOURCES DU JAUNAY
172 - GAEC OLIVEAU
178 - GARNIER COLETTE
184 - GREAUD JEAN CLAUDE
188 - GUERIN JOSEPH
195 - MARIONNEAU JACKY
196 - MARTINEAU MICHEL
202 - PELE DANY
211 - ROIRAND MARC
217 - TENAILLEAU ERIC

Corridor écologique et paysager à protéger
Intention de développement vers l'économie
Intention de développement vers l'habitat

Source : ORTHO2016©IGN PARIS - Données CCVB, Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Septembre 2018

0 100 200 m

Diagnostic agricole dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal

Communauté de Communes
VIE ET BOULOGNE

LES LUCS SUR BOULOGNE

Les exploitations agricoles et les enjeux Septembre 2018

DOCUMENT DE TRAVAIL

Limite administrative
Site exploitation enveloppe urbaine

Document d'urbanisme

U
1AU-2AU
Zone économique

Exploitation zone urbaine

029 - EARL BOUTHEAU
063 - EARL LES GENETS
070 - EARL ORBLANC
086 - GAEC GABORIAU
095 - GAEC LA CERNETIERE
112 - GAEC LA METAIRIE
115 - GAEC LA PRAIRIE
116 - GAEC LA SALETTE
133 - GAEC LE PUY
136 - GAEC LES BLEUETS
138 - GAEC LES CAILLOUX
139 - GAEC LES COLONIES
141 - GAEC LES DEUX CROIX
146 - GAEC LES GRANDS CHENES
153 - GAEC LES PIERRES NOIRES
155 - GAEC LES QUATRE CHENES
177 - GAEC VALLEE DE LA BOULOGNE
180 - GIRARD JOEL
221 - VOINEAU DIDIER

Corridor écologique et paysager à protéger
Intention de développement vers l'habitat

Source : ORTHO2016©IGN PARIS - Données CCVB, Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Septembre 2018

0 100 200 m

Diagnostic agricole dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal

Communauté de Communes VIE ET BOULOGNE

MACHE

Les exploitations agricoles et les enjeux Septembre 2018

DOCUMENT DE TRAVAIL

Limite administrative
Site exploitation enveloppe urbaine

Document d'urbanisme

U
1AU-2AU
Zone économique

Exploitation zone urbaine

024 - COUGNAUD YVES
039 - EARL LA BOULOGNE
082 - GAEC BARANGER
096 - GAEC LA CHARLOISIERE
099 - GAEC LA CITADELLE
114 - GAEC LA PILATRIERE
118 - GAEC LA VALLEE DE LA VIE
124 - GAEC L ELINIERE
164 - GAEC LES TROIS ETANGS
206 - RABAUD JEAN
Non identifié

Intention de développement vers l'habitat

Source : ORTHO2016©IGN PARIS - Données CCVB, Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Septembre 2018

0 100 200 m

Diagnostic agricole dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal

Communauté de Communes VIE ET BOULOGNE

PALLUAU

Les exploitations agricoles et les enjeux Septembre 2018

DOCUMENT DE TRAVAIL

Limite administrative
Site exploitation enveloppe urbaine

Document d'urbanisme

U
1AU-2AU
Zone économique

Exploitation zone urbaine

003 - AUCOIN ERIC
020 - BULTEAU ODETTE
026 - DRAPIER EMMANUEL
035 - EARL FETIVEAU
044 - EARL LA CROIX DE LA VALLEE
049 - EARL L ALTERNATIVE
055 - EARL LE CONVERTISSEUR
077 - EARL RIEZ A LA VIE
085 - GAEC DOMAINE DES ILES
089 - GAEC LA BELLE EPINE
096 - GAEC LA CHARLOISIERE
117 - GAEC LA TERRE DE GRANIT
150 - GAEC LES MOTTES
156 - GAEC LES RAMIERS
167 - GAEC LE TRIO
169 - GAEC LE VAL DU BRANDEAU
205 - PROUX HUGUES
210 - RIAND CHANTAL

Corridor écologique et paysager à protéger
Intention de développement vers l'économie
Intention de développement vers l'habitat
Projet d'aménagement public ou d'équipements structurants

GAEC LES RAMIERS
EARL L ALTERNATIVE
EARL LE CONVERTISSEUR

Source : ORTHO2016©IGN PARIS - Données CCVB, Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Septembre 2018

0 100 200 m

Diagnostic agricole dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal

Communauté de Communes
VIE ET BOULOGNE

SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE

Les exploitations agricoles et les enjeux Septembre 2018

DOCUMENT DE TRAVAIL

Limite administrative
Site exploitation enveloppe urbaine

Document d'urbanisme

U
1AU-2AU
Zone économique

Exploitation zone urbaine

- 015 - BRISARD FRANCOIS
- 033 - EARL DU CHATENAY
- 037 - EARL GRAND CHAMP
- 053 - EARL LE CLAIROUIN
- 056 - EARL LE DOUET
- 075 - EARL PUAUD GIRARD
- 078 - EARL ROUSSEAU-ESSIRE
- 084 - GAEC CROIX DES PATIS
- 108 - GAEC LA LIMOUSINE
- 126 - GAEC LE MARCHEGAIS
- 132 - GAEC LE PUITESSON
- 137 - GAEC LES BOUILLERES
- 152 - GAEC LES NOUES
- 162 - GAEC LES TILLEULS
- 166 - GAEC LES VALLONS DE LA BOULOGNE
- 170 - GAEC LIMOUZIN PETIT BREUIL
- 175 - GAEC RENOLLEAU
- 209 - RENAUD SERGE

Corridor écologique et paysager à protéger
Intention de développement vers l'économie
Intention de développement vers l'habitat

Source : ORTHO2016©IGN PARIS - Données CCVB, Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Septembre 2018

0 100 200 m

Diagnostic agricole dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal

Communauté de Communes
VIE ET BOULOGNE

SAINT-ETIENNE-DU-BOIS

Les exploitations agricoles et les enjeux Septembre 2018

DOCUMENT DE TRAVAIL

Limite administrative
Site exploitation enveloppe urbaine

Document d'urbanisme

U
1AU-2AU
Zone économique

Exploitation zone urbaine

003 - AUCOIN ERIC
025 - DEZ CYRIL
027 - DUGAST ROGER
072 - EARL PELE
080 - FERRE REMI
085 - GAEC DOMAINE DES ILES
109 - GAEC LA LOUBISSE
135 - GAEC LE RENOUVEAU
161 - GAEC LES TERRIENS
189 - GUILLET FREDDY
192 - HUNNEKINK RENEE
194 - LAURENCEAU ALBAN
198 - MORANDEAU PHILIPPE
201 - PEAUDEAU GABRIEL
210 - RIAND CHANTAL

Corridor écologique et paysager à protéger
Intention de développement vers l'habitat
Projet d'aménagement public ou d'équipements structurants

Source : ORTHO2016©IGN PARIS - Données CCVB, Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Septembre 2018

0 100 200 m

Diagnostic agricole dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal

Communauté de Communes VIE ET BOULOGNE

SAINT-PAUL-MONT-PENIT

Les exploitations agricoles et les enjeux Septembre 2018

DOCUMENT DE TRAVAIL

Limite administrative
Site exploitation enveloppe urbaine

Document d'urbanisme

U
1AU-2AU
Zone économique

Exploitation zone urbaine

020 - BULTEAU ODETTE
038 - EARL LA BOISIERE
044 - EARL LA CROIX DE LA VALLEE
073 - EARL POITAU
113 - GAEC L'ANTRIE
114 - GAEC LA PILATRIERE
131 - GAEC LE P'TIT CREUX
143 - GAEC LES ENCLOSES
156 - GAEC LES RAMIERS
205 - PROUX HUGUES
216 - SCEA LOISY
Non identifié

Intention de développement vers l'économie
Intention de développement vers l'habitat

Source : ORTHO2016©IGN PARIS - Données CCVB, Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Septembre 2018

0 100 200 m

Diagnostic agricole dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal

Communauté de Communes VIE ET BOULOGNE

SALIGNY

Les exploitations agricoles et les enjeux Septembre 2018

DOCUMENT DE TRAVAIL

Limite administrative
Site exploitation enveloppe urbaine

Document d'urbanisme

U
1AU-2AU
Zone économique

Exploitation zone urbaine

021 - CHAILLOU SERGE
048 - EARL LA JAMBARDIERE
057 - EARL LE FROMENTEAU
092 - GAEC LA BRIARDIERE
147 - GAEC LES LANDES
152 - GAEC LES NOUES
173 - GAEC POTIER
177 - GAEC VALLEE DE LA BOULOGNE
180 - GIRARD JOEL
183 - GREAUD HERVE
191 - HERMOUET BERTRAND
220 - VINET REGINE
Non identifié

Corridor écologique et paysager à protéger
Intention de développement vers l'habitat

Source : ORTHO2016©IGN PARIS - Données CCVB, Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Septembre 2018

0 100 200 m

Diagnostic agricole dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal

Communauté de Communes VIE ET BOULOGNE

AIZENAY

Les exploitations agricoles et les enjeux Septembre 2018

DOCUMENT DE TRAVAIL

Limite administrative
Site exploitation enveloppe urbaine

Document d'urbanisme

U
1AU-2AU
Zone économique

Exploitation zone urbaine

001 - ACTIV NATURE
011 - BOURMAUD JACKY
012 - BOURMAUD LUC
013 - BOURMAUD MICKAEL
014 - BOUYER JACKY
016 - BROCHET ALAIN
030 - EARL CLAUTOUR
036 - EARL FOURNY YVES IRENE
046 - EARL LA GARENNE
068 - EARL MORILLEAU LA DOUAUDIERE
071 - EARL ORSONNEAU
074 - EARL PRIM'LAIT
079 - EARL VOISIN
088 - GAEC LA BAUGE
091 - GAEC LA BERGERE
101 - GAEC LA CROISIERE
104 - GAEC LA FLOMIERE
110 - GAEC LA LOUISE ANNE
121 - GAEC LE CHATAIGNIER
122 - GAEC L ECUREUIL
129 - GAEC LE PAY
144 - GAEC LES EPINARDS
145 - GAEC LES FONTAINES
158 - GAEC LES ROCHES NOIRES
161 - GAEC LES TERRIENS
163 - GAEC LES TOURTERELLES
164 - GAEC LES TROIS ETANGS
165 - GAEC LES TROIS RONDES
179 - GAUVRIT GENEVIEVE
185 - GREAUD PATRICK
187 - GRELLIER THIERRY
199 - MORILLEAU LAURENT
200 - MORILLEAU PHILIPPE
203 - PIFFETEAU CHANTAL
213 - SCA LES JARDINS REUNIS
214 - SCEA GITE DE LA SALLE

Intention de développement vers l'économie
Intention de développement vers l'habitat

Source : ORTHO2016©IGN PARIS - Données CCVB, Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Septembre 2018

0 100 200 m

Diagnostic agricole dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal

Communauté de Communes VIE ET BOULOGNE

APREMONT

Les exploitations agricoles et les enjeux Septembre 2018

DOCUMENT DE TRAVAIL

Limite administrative
Site exploitation enveloppe urbaine

Document d'urbanisme

U
1AU-2AU
Zone économique

Exploitation zone urbaine

007 - BAUGE STEPHANE
031 - EARL DE LA MANCHE
045 - EARL LA FRICONNIERE
050 - EARL LA PENARDIERE
065 - EARL L HORIZON
069 - EARL MULTICOM
083 - GAEC BULTEAU
087 - GAEC JOLLY
105 - GAEC LA FORET CHAUCHE
123 - GAEC LE GRAND DOMAINE
128 - GAEC LE MOULIN DES VIGNES
157 - GAEC LES RIVES DU LAC
159 - GAEC LES ROSIERS
176 - GAEC RICHARD
190 - GUILLONNEAU JOEL
215 - SCEA LA HAIE
Non identifié

Corridor écologique et paysager à protéger
Intention de développement vers l'habitat
Projet d'aménagement public ou d'équipements structurants

Source : ORTHO2016©IGN PARIS - Données CCVB, Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Septembre 2018

0 100 200 m

Diagnostic agricole dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal

Communauté de Communes
VIE ET BOULOGNE

BEAUFOU

Les exploitations agricoles et les enjeux Septembre 2018

DOCUMENT DE TRAVAIL

Limite administrative
Site exploitation enveloppe urbaine

Document d'urbanisme

U
1AU-2AU

Exploitation zone urbaine

019 - BRUNELIERE JEAN MICHEL
042 - EARL LA CHAMUSIERE
094 - GAEC LA CAUNIERE
115 - GAEC LA PRAIRIE
116 - GAEC LA SALETTE
135 - GAEC LE RENOUVEAU
147 - GAEC LES LANDES
148 - GAEC LES LILAS
153 - GAEC LES PIERRES NOIRES
221 - VOINEAU DIDIER
Non identifié

Corridor écologique et paysager à protéger
Intention de développement vers l'habitat

Source : ORTHO2016©IGN PARIS - Données CCVB, Pôle Territoire CAPDL - Réalisation : Chambre d'agriculture des Pays de la Loire- Septembre 2018

0 100 200 m

Critères de hierarchisation des enjeux agricoles sur les exploitations.

PLUiH Vie et Boulogne

		0	1	2	3
		Espace sans enjeux	**Espaces de mondre impact**	**Espace d'enjeux modérés**	**Espace d'enjeux majeurs**
Commune	N° du projet d'extansion			Parcelle nécessitant d'étudier plus finement une réparation du préjudice	**Espace pouvant remettre en cause la viabilité d'une exploitation**
		Ancienne déchetterie	Exploitant proche de l'arrêt d'exploitation avec transmission à l'agrandissement déjà prévu	Nouveau zonage au PLUiH pour l'exploitant	JA juste installé sans avoir pu anticiper la situation avec remise en cause de la rentabilité du projet
		Ancien terrain militaire	Secteur prévu depuis longtemps dans le PLU	Anticipation possible de la réparation	Parcelle à très forte valeur ajoutée, parcelle d'ecxeption (maraichage, tabac, arbo, viti, serres, horticulture
		Terrain pollué en sous sol (ancienne mine rebouchée avec des déchets non-connus qui garatissent l'absence de pollution du sol)	Parcelles très enclavées et difficile d'accès	Parcelles avec drainage et/ou irrigation	Parcelle indispensable au fonctionnement de l'exploitation (parcours à volaille, parcelle d'attente salle de traite, autres
		Friche industrielle	Parcelle très excentrée du siège d'exploitation.	Parcelle parmi les meilleures de l'exploitation	Proximité bâtiment d'élevage
			Très mauvaises terres sans valeur agricole	Petite surface pour l'exploitation avec mise en œuvre dans plus de 5 ans de l'urbanisation	Proximité immédiate du siège d'exploitation
			Très faible impact sur l'exploitation		
Aizenay	1		Parcelle zonée depuis longtemps au PLU. Sans impact majeur pour l'exploitation. Gaec Le Chataignier		
Aizenay	2			Parcelle en rotation pour une culture tabac. L'exploitant est au courant depuis de nombreuses années. Zonage prévus au PLU depuis longtemps. Gréau Patrick	

		0	1	2	3
		Espace sans enjeux	Espaces de mondre impact	Espace d'enjeux modérés	Espace d'enjeux majeurs
				Parcelle nécessitant d'étudier plus finement une réparation du préjudice	**Espace pouvant remettre en cause la viabilité d'une exploitation**
Aizenay	3				Une surface importante de l'exploitation (Earl Morilleau) est concernée par les projets d'extension urbaine et économique. L'exploitation a un élevage de porcs. Le siège de l'exploitation et les bâtiments d'élevage sont dans la continuité immédiate des projets d'extension. Les parcelles d'extension d'urbanisation envisagées sont des parcelles avec un fort potentiel économique et des investissements de fond importants avec drainage et irrigation ont été réalisés. Philippe Morilleau
Aizenay	4				Une surface importante de l'exploitation (Earl Morilleau) est concernée par les projets d'extension urbaine et économique. L'exploitation a un élevage de porcs. Le siège de l'exploitation et les bâtiments d'élevage sont dans la continuité immédiate des projets d'extension. Les parcelles d'extension d'urbanisation envisagées sont des parcelles avec un fort potentiel économique et des investissements de fond importants avec drainage et irrigation ont été réalisés. Philippe Morilleau
Aizenay	5	Parcelle prévue à l'urbanisation depuis de nombreuses années. Parcelle propriété de la commune En bail précaire auprès de l'exploitant. Marcel Button			
Aizenay	6		Parcelle isolée du siège d'exploitation Parcelle enclavée Projet d'urbanisation connu depuis de nombreuses années auprès de l'exploitant. Didier Morilleau		

		0	1	2	3
		Espace sans enjeux	**Espaces de mondre impact**	**Espace d'enjeux modérés**	**Espace d'enjeux majeurs**
				Parcelle nécessitant d'étudier plus finement une réparation du préjudice	**Espace pouvant remettre en cause la viabilité d'une exploitation**
Aizenay	7		Parcelle propriété de la commune. Parcelle prévue à l'urbanisation depuis de nombreuses années. Exploitant de plus de 55 ans, en projet de transmission dans le cadre de l'agrandissement d'une exploitation. En bail à ferme auprès de l'exploitant. Marcel Button		
Aizenay	8		Parcelle non repris en agricole à l'arrêt de l'exploitation. Aucun exploitant sur la parcelle. Parcelle depuis longtemps prévue à l'urbanisation. Vérifier que le Gaec La Flomière n'a pas de bail dessus au moment de la reprise ??		
Aizenay	9		Parcelle zonée depuis longtemps au PLU. Parcelle très excentrée du siège d'exploitation Parcelle en cours de négociation par la Com.Com. pour acquisition auprès du propriétaire. Gaec Le Pay		

Critères de hierarchisation des enjeux agricoles sur les exploitations.
PLUiH Vie et Boulogne

		0	1	2	3
		Espace sans enjeux	**Espaces de mondre impact**	**Espace d'enjeux modérés**	**Espace d'enjeux majeurs**
Commune	N° du projet d'extansion			Parcelle nécessitant d'étudier plus finement une réparation du préjudice	**Espace pouvant remettre en cause la viabilité d'une exploitation**
		Ancienne déchetterie	Exploitant proche de l'arrêt d'exploitation avec transmission à l'agrandissement déjà prévu	Nouveau zonage au PLUiH pour l'exploitant	JA juste installé sans avoir pu anticiper la situation avec remise en cause de la rentabilité du projet
		Ancien terrain militaire	Secteur prévu depuis longtemps dans le PLU	Anticipation possible de la réparation	Parcelle à très forte valeur ajoutée, parcelle d'ecxeption (maraichage, tabac, arbo, viti, serres, horticulture
		Terrain pollué en sous sol (ancienne mine rebouchée avec des déchets non-connus qui garatissent l'absence de pollution du sol)	Parcelles très enclavées et difficile d'accès	Parcelles avec drainage et/ou irrigation	Parcelle indispensable au fonctionnement de l'exploitation (parcours à volaille, parcelle d'attente salle de traite, autres
		Friche industrielle	Parcelle très excentrée du siège d'exploitation.	Parcelle parmi les meilleures de l'exploitation	Proximité bâtiment d'élevage
			Très mauvaises terres sans valeur agricole	Petite surface pour l'exploitation avec mise en œuvre dans plus de 5 ans de l'urbanisation	Proximité immédiate du siège d'exploitation
			Très faible impact sur l'exploitation		
Appremont	1		Parcelle déjà acquise depuis plus de 15 ans par un aménageur. Parcelle toujours en bail. Parcelle peu exploitée sur le plan agricole; sans enjeux pour l'exploitation. Gaec Le Moulin des Vignes Yvonnick Barranger		
Appremont	2			Parcelle en MAE (EARL L'Horizon). Parcelle à proximité d'une exploitation en arboriculture, et à proximité du siège d'exploitation. Le rapprochement des maisons d'habitation entraîne un devoir de vigilance particulier sur les traitements phytosanitaires nécessaires (Guillonneau Rose-Noëlle).	
Appremont	3	Parcelle en bail précaire sans véritable exploitation agricole. Parcelle uniquement fauchée pour entretien.			

		0	1	2	3
		Espace sans enjeux	**Espaces de mondre impact**	**Espace d'enjeux modérés**	**Espace d'enjeux majeurs**
				Parcelle nécessitant d'étudier plus finement une réparation du préjudice	**Espace pouvant remettre en cause la viabilité d'une exploitation**
		Bauge Stéphane.			
Appremont	4	Parcelle sans exploitant agricole qui appartient à l'ancienne usine d'eau potable. Aucune exploitation agricole. Parcelle uniquement fauchée pour entretien.			

Critères de hierarchisation des enjeux agricoles sur les exploitations.
PLUiH Vie et Boulogne

		0	1	2	3
		Espace sans enjeux	**Espaces de mondre impact**	**Espace d'enjeux modérés**	**Espace d'enjeux majeurs**
Commune	N° du projet d'extansion			Parcelle nécessitant d'étudier plus finement une réparation du préjudice	**Espace pouvant remettre en cause la viabilité d'une exploitation**
		Ancienne déchetterie	Exploitant proche de l'arrêt d'exploitation avec transmission à l'agrandissement déjà prévu	Nouveau zonage au PLUiH pour l'exploitant	JA juste installé sans avoir pu anticiper la situation avec remise en cause de la rentabilité du projet
		Ancien terrain militaire	Secteur prévu depuis longtemps dans le PLU	Anticipation possible de la réparation	Parcelle à très forte valeur ajoutée, parcelle d'ecxeption (maraichage, tabac, arbo, viti, serres, horticulture
		Terrain pollué en sous sol (ancienne mine rebouchée avec des déchets non-connus qui garatissent l'absence de pollution du sol)	Parcelles très enclavées et difficile d'accès	Parcelles avec drainage et/ou irrigation	Parcelle indispensable au fonctionnement de l'exploitation (parcours à volaille, parcelle d'attente salle de traite, autres
		Friche industrielle	Parcelle très excentrée du siège d'exploitation.	Parcelle parmi les meilleures de l'exploitation	Proximité bâtiment d'élevage
			Très mauvaises terres sans valeur agricole	Petite surface pour l'exploitation avec mise en œuvre dans plus de 5 ans de l'urbanisation	Proximité immédiate du siège d'exploitation
			Très faible impact sur l'exploitation		
Beauffou	1	Secteur depuis longtemps zoné constructible au PLU. L'exploitant a déjà perçu une indemnité d'éviction et, en plus, a été compensé par l'attribution de terre par la commune.			
Beauffou	2		Secteur depuis longtemps zoné constructible au PLU. Parcelle excentrée des autres parcelles de l'exploitation et du siège. L'exploitant a lui-même vendu sur ce secteur des parcelles dont il était propriétaire.		

Critères de hierarchisation des enjeux agricoles sur les exploitations.
PLUiH Vie et Boulogne

		0	1	2	3
		Espace sans enjeux	**Espaces de mondre impact**	**Espace d'enjeux modérés**	**Espace d'enjeux majeurs**
Commune	N° du projet d'extansion			Parcelle nécessitant d'étudier plus finement une réparation du préjudice	**Espace pouvant remettre en cause la viabilité d'une exploitation**
		Ancienne déchetterie	Exploitant proche de l'arrêt d'exploitation avec transmission à l'agrandissement déjà prévu	Nouveau zonage au PLUiH pour l'exploitant	JA juste installé sans avoir pu anticiper la situation avec remise en cause de la rentabilité du projet
		Ancien terrain militaire	Secteur prévu depuis longtemps dans le PLU	Anticipation possible de la réparation	Parcelle à très forte valeur ajoutée, parcelle d'ecxeption (maraichage, tabac, arbo, viti, serres, horticulture
		Terrain pollué en sous sol (ancienne mine rebouchée avec des déchets non-connus qui garatissent l'absence de pollution du sol)	Parcelles très enclavées et difficile d'accès	Parcelles avec drainage et/ou irrigation	Parcelle indispensable au fonctionnement de l'exploitation (parcours à volaille, parcelle d'attente salle de traite, autres
		Friche industrielle	Parcelle très excentrée du siège d'exploitation.	Parcelle parmi les meilleures de l'exploitation	Proximité bâtiment d'élevage
			Très mauvaises terres sans valeur agricole	Petite surface pour l'exploitation avec mise en œuvre dans plus de 5 ans de l'urbanisation	Proximité immédiate du siège d'exploitation
			Très faible impact sur l'exploitation		
Bellevigny	1	Parcelle en cours de réalisation des travaux, propriété de la commune.			
Bellevigny	2	Parcelle en cours de réalisation des travaux, propriété de la commune.			
Bellevigny	3			Parcelle non-urbanisable au PLU en cours Parcelle irrigable projection d'1 ha constructible; faible surface pour l'exploitation A terme (>10 ans), l'ensemble de la parcelle passera en zone économique Gaec Les Tilleuls	
Bellevigny	4		Parcelle zonée constructible depuis longtemps au PLU. Parcelle non irrigable, de qualité agronomique modérée Gaec Les Tilleuls		

		0	1	2	3
		Espace sans enjeux	**Espaces de mondre impact**	**Espace d'enjeux modérés**	**Espace d'enjeux majeurs**
				Parcelle nécessitant d'étudier plus finement une réparation du préjudice	**Espace pouvant remettre en cause la viabilité d'une exploitation**
Bellevigny	5		Parcelle en 1AU dont 1/2 est en cours de construction. Parcelle éloignée du siège d'exploitation Charrier Christiane		
Bellevigny	6	Parcelle zonée constructible depuis longtemps au PLU. Proriété communale Bail précaire Parcelle éloignée de l'exploitation. Gaec La Prairie			
Bellevigny	7		Saligny, Exploitation Vinet Régine, 60 ans, informée depuis longtemps de l'urbanisation des parcelles qui sont entourées de lotissements depuis de nombreuses années. Exploitation Vinet Régine		
Bellevigny	8	Extension de la zone économique à La Morinière sur 8000 m². Permis d'aménager en cours. Pas d'exploitation agricole.			

Critères de hierarchisation des enjeux agricoles sur les exploitations.
PLUiH Vie et Boulogne

		0	1	2	3
		Espace sans enjeux	**Espaces de mondre impact**	**Espace d'enjeux modérés**	**Espace d'enjeux majeurs**
Commune	N° du projet d'extansion			Parcelle nécessitant d'étudier plus finement une réparation du préjudice	**Espace pouvant remettre en cause la viabilité d'une exploitation**
		Ancienne déchetterie	Exploitant proche de l'arrêt d'exploitation avec transmission à l'agrandissement déjà prévu	Nouveau zonage au PLUiH pour l'exploitant	JA juste installé sans avoir pu anticiper la situation avec remise en cause de la rentabilité du projet
		Ancien terrain militaire	Secteur prévu depuis longtemps dans le PLU	Anticipation possible de la réparation	Parcelle à très forte valeur ajoutée, parcelle d'ecxeption (maraichage, tabac, arbo, viti, serres, horticulture
		Terrain pollué en sous sol (ancienne mine rebouchée avec des déchets non-connus qui garatissent l'absence de pollution du sol)	Parcelles très enclavées et difficile d'accès	Parcelles avec drainage et/ou irrigation	Parcelle indispensable au fonctionnement de l'exploitation (parcours à volaille, parcelle d'attente salle de traite, autres
		Friche industrielle	Parcelle très excentrée du siège d'exploitation.	Parcelle parmi les meilleures de l'exploitation	Proximité bâtiment d'élevage
			Très mauvaises terres sans valeur agricole	Petite surface pour l'exploitation avec mise en œuvre dans plus de 5 ans de l'urbanisation	Proximité immédiate du siège d'exploitation
			Très faible impact sur l'exploitation		
Chapelle Palluau	1	Arrêt de l'exploitant en place, aussi propriétaire de la parcelle. Parcelle non relouée pour pouvoir construire Permis d'aménager déposé			
Chapelle Palluau	2	Parcelle sans exploitant Proipriété de la commune Parcelle entretenue par la commune En partie déjà aménagée			
Chapelle Palluau	3		Parcelle zonée constructible depuis longtemps au PLU. Parcelle qui se prête à l'urbanisation Parcelle avec MAE malgré le zonage connu Exploitants de plus de 55 ans		

		0	1	2	3
		Espace sans enjeux	**Espaces de mondre impact**	**Espace d'enjeux modérés**	**Espace d'enjeux majeurs**
				Parcelle nécessitant d'étudier plus finement une réparation du préjudice	**Espace pouvant remettre en cause la viabilité d'une exploitation**
			Impact aussi sur la parcelle limitrophe qui devra décaler son plan d'épandage // limites Gaec la Terre de Granit		

Critères de hierarchisation des enjeux agricoles sur les exploitations.
PLUiH Vie et Boulogne

		0	1	2	3
		Espace sans enjeux	**Espaces de mondre impact**	**Espace d'enjeux modérés**	**Espace d'enjeux majeurs**
Commune	N° du projet d'extansion			Parcelle nécessitant d'étudier plus finement une réparation du préjudice	**Espace pouvant remettre en cause la viabilité d'une exploitation**
		Ancienne déchetterie	Exploitant proche de l'arrêt d'exploitation avec transmission à l'agrandissement déjà prévu	Nouveau zonage au PLUiH pour l'exploitant	JA juste installé sans avoir pu anticiper la situation avec remise en cause de la rentabilité du projet
		Ancien terrain militaire	Secteur prévu depuis longtemps dans le PLU	Anticipation possible de la réparation	Parcelle à très forte valeur ajoutée, parcelle d'ecxeption (maraichage, tabac, arbo, viti, serres, horticulture
		Terrain pollué en sous sol (ancienne mine rebouchée avec des déchets non-connus qui garatissent l'absence de pollution du sol)	Parcelles très enclavées et difficile d'accès	Parcelles avec drainage et/ou irrigation	Parcelle indispensable au fonctionnement de l'exploitation (parcours à volaille, parcelle d'attente salle de traite, autres
		Friche industrielle	Parcelle très excentrée du siège d'exploitation.	Parcelle parmi les meilleures de l'exploitation	Proximité bâtiment d'élevage
			Très mauvaises terres sans valeur agricole	Petite surface pour l'exploitation avec mise en œuvre dans plus de 5 ans de l'urbanisation	Proximité immédiate du siège d'exploitation
			Très faible impact sur l'exploitation		
Falleron	1	Parcelle sans exploitant, en construction			
Falleron	2		Parcelle zonée en constructible depuis longtemps au PLU Parcelle excentrée de l'exploitation (production laitière) Tenailleau Jean-Marc		
Falleron	3		Parcelle zonée en constructible depuis longtemps au PLU Parcelle qui a été en friche pendant plus de 10 ans Parcelle enclavée par l'urbanisation Lotissement en cours au Sud et au Nord. Earl Les Fiollières		
			Nouvelle parcelle en projet de zonage constructible au PLU		

		0	1	2	3
		Espace sans enjeux	**Espaces de mondre impact**	**Espace d'enjeux modérés**	**Espace d'enjeux majeurs**
				Parcelle nécessitant d'étudier plus finement une réparation du préjudice	**Espace pouvant remettre en cause la viabilité d'une exploitation**
Falleron	4		Exploitant de plus de 50 ans Parcelle éloignée du siège d'exploitation Parcelle en zone humide, enclavée Gaec La Belle Fontaire		
Falleron	5		Parcelle zonée en constructible depuis longtemps au PLU Parcelle en zone inondable, très difficile à valoriser Un peu éloignée du siège Faible impact sur l'exploitation Earl Les Fiollières		
Falleron	6			Parcelle zonée en constructible depuis longtemps au PLU Parcelle d'une surface importante; le découpage est toujours préjudiciable sur le reste de la parcelle Un peu éloignée du siège Gaec Rambaud	

Critères de hierarchisation des enjeux agricoles sur les exploitations.
PLUiH Vie et Boulogne

		0	1	2	3
		Espace sans enjeux	**Espaces de mondre impact**	**Espace d'enjeux modérés**	**Espace d'enjeux majeurs**
Commune	N° du projet d'extansion			Parcelle nécessitant d'étudier plus finement une réparation du préjudice	**Espace pouvant remettre en cause la viabilité d'une exploitation**
		Ancienne déchetterie	Exploitant proche de l'arrêt d'exploitation avec transmission à l'agrandissement déjà prévu	Nouveau zonage au PLUiH pour l'exploitant	JA juste installé sans avoir pu anticiper la situation avec remise en cause de la rentabilité du projet
		Ancien terrain militaire	Secteur prévu depuis longtemps dans le PLU	Anticipation possible de la réparation	Parcelle à très forte valeur ajoutée, parcelle d'ecxeption (maraichage, tabac, arbo, viti, serres, horticulture
		Terrain pollué en sous sol (ancienne mine rebouchée avec des déchets non-connus qui garatissent l'absence de pollution du sol)	Parcelles très enclavées et difficile d'accès	Parcelles avec drainage et/ou irrigation	Parcelle indispensable au fonctionnement de l'exploitation (parcours à volaille, parcelle d'attente salle de traite, autres
		Friche industrielle	Parcelle très excentrée du siège d'exploitation.	Parcelle parmi les meilleures de l'exploitation	Proximité bâtiment d'élevage
			Très mauvaises terres sans valeur agricole	Petite surface pour l'exploitation avec mise en œuvre dans plus de 5 ans de l'urbanisation	Proximité immédiate du siège d'exploitation
			Très faible impact sur l'exploitation		
Grand'Landes	1		Parcelle zonée constructible depuis longtemps au PLU. Parcelle éloignée du siège d'exploitation Gaec La Belle Epine		

Critères de hierarchisation des enjeux agricoles sur les exploitations.
PLUiH Vie et Boulogne

		0	1	2	3
		Espace sans enjeux	**Espaces de mondre impact**	**Espace d'enjeux modérés**	**Espace d'enjeux majeurs**
Commune	N° du projet d'extansion			Parcelle nécessitant d'étudier plus finement une réparation du préjudice	**Espace pouvant remettre en cause la viabilité d'une exploitation**
		Ancienne déchetterie	Exploitant proche de l'arrêt d'exploitation avec transmission à l'agrandissement déjà prévu	Nouveau zonage au PLUiH pour l'exploitant	JA juste installé sans avoir pu anticiper la situation avec remise en cause de la rentabilité du projet
		Ancien terrain militaire	Secteur prévu depuis longtemps dans le PLU	Anticipation possible de la réparation	Parcelle à très forte valeur ajoutée, parcelle d'ecxeption (maraichage, tabac, arbo, viti, serres, horticulture
		Terrain pollué en sous sol (ancienne mine rebouchée avec des déchets non-connus qui garatissent l'absence de pollution du sol)	Parcelles très enclavées et difficile d'accès	Parcelles avec drainage et/ou irrigation	Parcelle indispensable au fonctionnement de l'exploitation (parcours à volaille, parcelle d'attente salle de traite, autres
		Friche industrielle	Parcelle très excentrée du siège d'exploitation.	Parcelle parmi les meilleures de l'exploitation	Proximité bâtiment d'élevage
			Très mauvaises terres sans valeur agricole	Petite surface pour l'exploitation avec mise en œuvre dans plus de 5 ans de l'urbanisation	Proximité immédiate du siège d'exploitation
			Très faible impact sur l'exploitation		
La Génétouze	1		Parcelle zonée en zone de préemption depuis 15 ans au PLU (agrandissement du cimetière) 3000 m² Aucun enjeux pour l'exploitant Gaec Les Mouettes		
La Génétouze	2	Pas agricole, propriété de la commune			
La Génétouze	3	Parcelle zonée constructible depuis longtemps au PLU. Propriété de la commune En bail précaire Gaec Domaine des Iles			
			Parcelle zonée constructible depuis longtemps.		

		0	1	2	3
		Espace sans enjeux	**Espaces de mondre impact**	**Espace d'enjeux modérés**	**Espace d'enjeux majeurs**
				Parcelle nécessitant d'étudier plus finement une réparation du préjudice	**Espace pouvant remettre en cause la viabilité d'une exploitation**
La Génétouze	4		Parcelle de 6000m² isolée du reste des parcelles de l'exploitation dont le siège est à 6 km.		

Critères de hierarchisation des enjeux agricoles sur les exploitations.
PLUiH Vie et Boulogne

		0	1	2	3
		Espace sans enjeux	**Espaces de mondre impact**	**Espace d'enjeux modérés**	**Espace d'enjeux majeurs**
Commune	N° du projet d'extansion			Parcelle nécessitant d'étudier plus finement une réparation du préjudice	**Espace pouvant remettre en cause la viabilité d'une exploitation**
		Ancienne déchetterie	Exploitant proche de l'arrêt d'exploitation avec transmission à l'agrandissement déjà prévu	Nouveau zonage au PLUiH pour l'exploitant	JA juste installé sans avoir pu anticiper la situation avec remise en cause de la rentabilité du projet
		Ancien terrain militaire	Secteur prévu depuis longtemps dans le PLU	Anticipation possible de la réparation	Parcelle à très forte valeur ajoutée, parcelle d'ecxeption (maraichage, tabac, arbo, viti, serres, horticulture
		Terrain pollué en sous sol (ancienne mine rebouchée avec des déchets non-connus qui garatissent l'absence de pollution du sol)	Parcelles très enclavées et difficile d'accès	Parcelles avec drainage et/ou irrigation	Parcelle indispensable au fonctionnement de l'exploitation (parcours à volaille, parcelle d'attente salle de traite, autres
		Friche industrielle	Parcelle très excentrée du siège d'exploitation.	Parcelle parmi les meilleures de l'exploitation	Proximité bâtiment d'élevage
			Très mauvaises terres sans valeur agricole	Petite surface pour l'exploitation avec mise en œuvre dans plus de 5 ans de l'urbanisation	Proximité immédiate du siège d'exploitation
			Très faible impact sur l'exploitation		
Le poiré sur Vie - La Robotière	1		Parcelle zonée constructible depuis longtemps au PLU. Parcelle déjà enclavée dans la zone d'activité Mauvaise terre Exploitant en réflexion d'arrêter Gaec Le Boucheau		
Le poiré sur Vie - La Robotière	2		Parcelle déjà prévue à l'urbanisation quand l'exploitant a repris la parcelle. Parcelle en attente d'être acquise par un acheteur déjà identifié. Gaec La Favrie		

Critères de hierarchisation des enjeux agricoles sur les exploitations.
PLUiH Vie et Boulogne

		0	1	2	3
		Espace sans enjeux	**Espaces de mondre impact**	**Espace d'enjeux modérés**	**Espace d'enjeux majeurs**
Commune	N° du projet d'extansion			Parcelle nécessitant d'étudier plus finement une réparation du préjudice	**Espace pouvant remettre en cause la viabilité d'une exploitation**
		Ancienne déchetterie	Exploitant proche de l'arrêt d'exploitation avec transmission à l'agrandissement déjà prévu	Nouveau zonage au PLUiH pour l'exploitant	JA juste installé sans avoir pu anticiper la situation avec remise en cause de la rentabilité du projet
		Ancien terrain militaire	Secteur prévu depuis longtemps dans le PLU	Anticipation possible de la réparation	Parcelle à très forte valeur ajoutée, parcelle d'ecxeption (maraichage, tabac, arbo, viti, serres, horticulture
		Terrain pollué en sous sol (ancienne mine rebouchée avec des déchets non-connus qui garatissent l'absence de pollution du sol)	Parcelles très enclavées et difficile d'accès	Parcelles avec drainage et/ou irrigation	Parcelle indispensable au fonctionnement de l'exploitation (parcours à volaille, parcelle d'attente salle de traite, autres
		Friche industrielle	Parcelle très excentrée du siège d'exploitation.	Parcelle parmi les meilleures de l'exploitation	Proximité bâtiment d'élevage
			Très mauvaises terres sans valeur agricole	Petite surface pour l'exploitation avec mise en œuvre dans plus de 5 ans de l'urbanisation	Proximité immédiate du siège d'exploitation
			Très faible impact sur l'exploitation		
Les Lucs sur Boulogne	1		Parcelle zonée constructible depuis longtemps au PLU. Exploitant > 50 ans, sans succession, avec transmission à l'agrandissement déjà prévu Earl Bouteau		
Les Lucs sur Boulogne	2	Parcelle non agricole. Jardin			
Les Lucs sur Boulogne	3	Parcelle non agricole. Jardin			
Les Lucs sur Boulogne	4		Parcelle zonée constructible depuis longtemps au PLU. Zone humide, sans valeur agronomique Gaec La Prairie		

Critères de hierarchisation des enjeux agricoles sur les exploitations.
PLUiH Vie et Boulogne

Commune	N° du projet d'extansion	0 Espace sans enjeux	1 Espaces de mondre impact	2 Espace d'enjeux modérés	3 Espace d'enjeux majeurs
				Parcelle nécessitant d'étudier plus finement une réparation du préjudice	**Espace pouvant remettre en cause la viabilité d'une exploitation**
		Ancienne déchetterie	Exploitant proche de l'arrêt d'exploitation avec transmission à l'agrandissement déjà prévu	Nouveau zonage au PLUiH pour l'exploitant	JA juste installé sans avoir pu anticiper la situation avec remise en cause de la rentabilité du projet
		Ancien terrain militaire	Secteur prévu depuis longtemps dans le PLU	Anticipation possible de la réparation	Parcelle à très forte valeur ajoutée, parcelle d'ecxeption (maraichage, tabac, arbo, viti, serres, horticulture
		Terrain pollué en sous sol (ancienne mine rebouchée avec des déchets non-connus qui garatissent l'absence de pollution du sol)	Parcelles très enclavées et difficile d'accès	Parcelles avec drainage et/ou irrigation	Parcelle indispensable au fonctionnement de l'exploitation (parcours à volaille, parcelle d'attente salle de traite, autres
		Friche industrielle	Parcelle très excentrée du siège d'exploitation.	Parcelle parmi les meilleures de l'exploitation	Proximité bâtiment d'élevage
			Très mauvaises terres sans valeur agricole	Petite surface pour l'exploitation avec mise en œuvre dans plus de 5 ans de l'urbanisation	Proximité immédiate du siège d'exploitation
			Très faible impact sur l'exploitation		
Maché	1		Parcelle zonée depuis plus de 10 ans au PLU. Parcelle éloignée du siège d'exploitation. Parcelle qui n'est déjà plus exploitée économiquement par l'exploitation. Gaec L'Elinière		
Maché	2	Parcelle non agricole.			
Maché	3				2 parcelles : Parcelle à 50 mètres d'une exploitation avec des volières. Les volières abritent des cailles qui génèrent un bruit important. Un rapprochement de l'urbanisation est susceptible d'entraîner des conflits de voisinage pour nuisances sonores qui pourraient porter préjudices à l'exploitation EARL Maréchaux Simon.

		0	1	2	3
		Espace sans enjeux	**Espaces de mondre impact**	**Espace d'enjeux modérés**	**Espace d'enjeux majeurs**
				Parcelle nécessitant d'étudier plus finement une réparation du préjudice	**Espace pouvant remettre en cause la viabilité d'une exploitation**
					Parcelle isolée du reste de l'exploitation. Parcelle seulement entretenue. Gaec La Pilatrière

Critères de hierarchisation des enjeux agricoles sur les exploitations.
PLUiH Vie et Boulogne

		0	1	2	3
		Espace sans enjeux	**Espaces de mondre impact**	**Espace d'enjeux modérés**	**Espace d'enjeux majeurs**
Commune	N° du projet d'extansion			Parcelle nécessitant d'étudier plus finement une réparation du préjudice	**Espace pouvant remettre en cause la viabilité d'une exploitation**
		Ancienne déchetterie	Exploitant proche de l'arrêt d'exploitation avec transmission à l'agrandissement déjà prévu	Nouveau zonage au PLUiH pour l'exploitant	JA juste installé sans avoir pu anticiper la situation avec remise en cause de la rentabilité du projet
		Ancien terrain militaire	Secteur prévu depuis longtemps dans le PLU	Anticipation possible de la réparation	Parcelle à très forte valeur ajoutée, parcelle d'ecxeption (maraichage, tabac, arbo, viti, serres, horticulture
		Terrain pollué en sous sol (ancienne mine rebouchée avec des déchets non-connus qui garatissent l'absence de pollution du sol)	Parcelles très enclavées et difficile d'accès	Parcelles avec drainage et/ou irrigation	Parcelle indispensable au fonctionnement de l'exploitation (parcours à volaille, parcelle d'attente salle de traite, autres
		Friche industrielle	Parcelle très excentrée du siège d'exploitation.	Parcelle parmi les meilleures de l'exploitation	Proximité bâtiment d'élevage
			Très mauvaises terres sans valeur agricole	Petite surface pour l'exploitation avec mise en œuvre dans plus de 5 ans de l'urbanisation	Proximité immédiate du siège d'exploitation
			Très faible impact sur l'exploitation		
Palluau	1	1B : Parcelle laissée par l'exploitant en place (76 ans) Permis d'aménager en cours	1A : Parcelle zonée en constructible depuis longtemps au PLU Parcelle avec permis d'aménager en cours mais toujours au bail Earl Le Convertisseur		
Palluau	2		Parcelle zonée en constructible depuis longtemps au PLU Parcelle avec MAE Parcelle dans le plan d'épandage (déjà un peu juste) 2 jeunes installés Gaec Les Ramiers		
Palluau	3	Sans objet, aucun projet envisagé, erreur Citadia			

Critères de hierarchisation des enjeux agricoles sur les exploitations.
PLUiH Vie et Boulogne

Commune	N° du projet d'extansion	0 Espace sans enjeux	1 Espaces de mondre impact	2 Espace d'enjeux modérés	3 Espace d'enjeux majeurs
				Parcelle nécessitant d'étudier plus finement une réparation du préjudice	**Espace pouvant remettre en cause la viabilité d'une exploitation**
		Ancienne déchetterie	Exploitant proche de l'arrêt d'exploitation avec transmission à l'agrandissement déjà prévu	Nouveau zonage au PLUiH pour l'exploitant	JA juste installé sans avoir pu anticiper la situation avec remise en cause de la rentabilité du projet
		Ancien terrain militaire	Secteur prévu depuis longtemps dans le PLU	Anticipation possible de la réparation	Parcelle à très forte valeur ajoutée, parcelle d'ecxeption (maraichage, tabac, arbo, viti, serres, horticulture
		Terrain pollué en sous sol (ancienne mine rebouchée avec des déchets non-connus qui garatissent l'absence de pollution du sol)	Parcelles très enclavées et difficile d'accès	Parcelles avec drainage et/ou irrigation	Parcelle indispensable au fonctionnement de l'exploitation (parcours à volaille, parcelle d'attente salle de traite, autres
		Friche industrielle	Parcelle très excentrée du siège d'exploitation.	Parcelle parmi les meilleures de l'exploitation	Proximité bâtiment d'élevage
			Très mauvaises terres sans valeur agricole	Petite surface pour l'exploitation avec mise en œuvre dans plus de 5 ans de l'urbanisation	Proximité immédiate du siège d'exploitation
			Très faible impact sur l'exploitation		
St Denis la Chevasse	1		Parcelle zonée constructible depuis longtemps au PLU. Parcelle éloignée du siège d'exploitation Gaec Les Vallons de la Boulogne		
St Denis la Chevasse	2	Jardin, parcelle non agricole			
St Denis la Chevasse	3		Parcelle zonée constructible depuis longtemps au PLU. Faible impact pour l'exploitation Gaec Croix de Patis		
St Denis la Chevasse	4		Parcelle zonée constructible depuis longtemps au PLU. Parcelle pour des chevaux		
St Denis la	5	Parcelle zonée constructible depuis longtemps au PLU.			

		0	1	2	3
		Espace sans enjeux	**Espaces de mondre impact**	**Espace d'enjeux modérés**	**Espace d'enjeux majeurs**
Chevasse				Parcelle nécessitant d'étudier plus finement une réparation du préjudice	**Espace pouvant remettre en cause la viabilité d'une exploitation**
		Sans exploitant (retraite)			
St Denis la Chevasse	6		Parcelle zonée constructible depuis longtemps au PLU. Parcelle excentrée des autres parcelles de l'exploitation Très petite surface Gaec Les Croix Patis		
St Denis la Chevasse	7	Parcelle zonée constructible depuis longtemps au PLU. Parcelle propriété de la commune En bail précaire Dent creuse Earl du Chatenay			

HABITAT DÉPLACEMENTS ÉCONOMIE AGRICULTURE ENVIRONNEMENT PATRIMOINE



Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 5 – JUSTIFICATION DES CHOIX

ANNEXE – COMPARAISON ANCIENS PLU

www.vie-et-boulogne.fr

VIE et BOULOGNE
Communauté de Communes

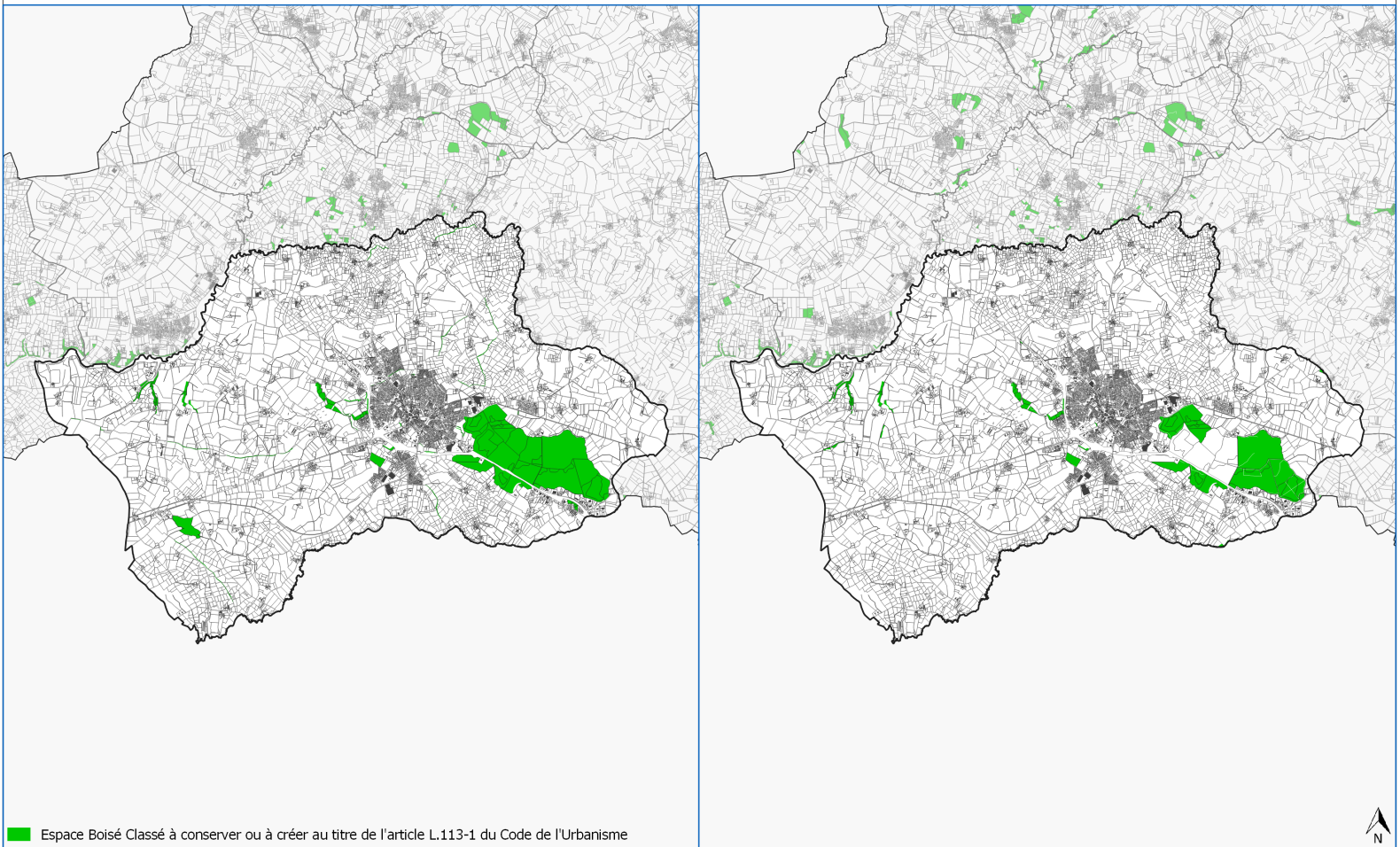
Aizenay / Apremont / Beaufou / Bellevigny / Falleron / Grand'Landes / La Chapelle Palluau / La Génétouze / Les Lucs-sur-Boulogne
Le Poiré-sur-Vie / Maché / Palluau / Saint-Denis-la-Chevasse / Saint-Etienne-du-Bois / Saint-Paul-Mont-Penit

Vie et Boulogne - Comparaison des Espaces Boisés Classés

AIZENAY

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi

PLUi de Vie et Boulogne



Espace Boisé Classé à conserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

N

0 9 km

evea conseil

CITADIA CONSEIL

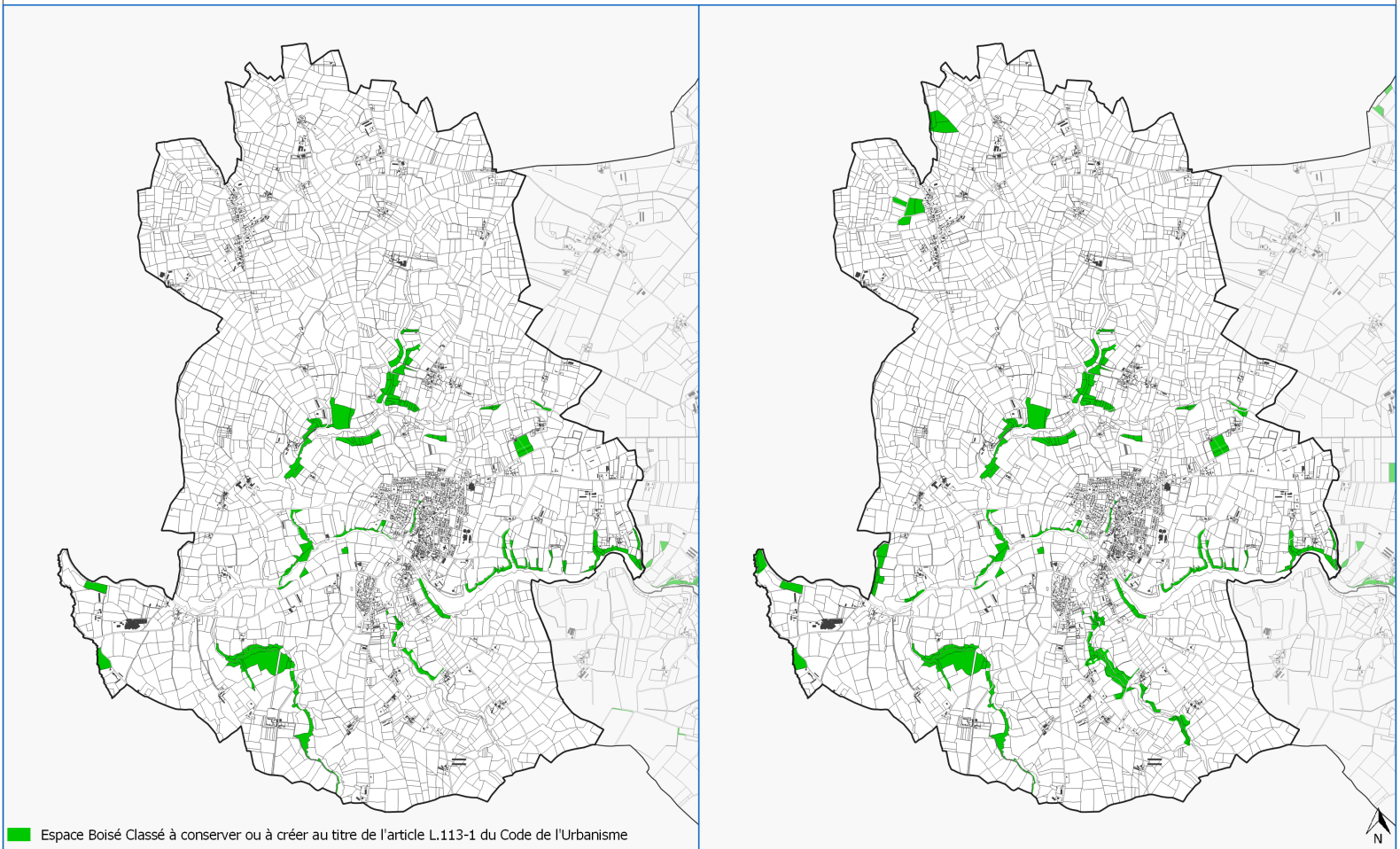
Réalisation : CITADIA - Septembre 2015

Vie et Boulogne - Comparaison des Espaces Boisés Classés

APREMONT

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi

PLUi de Vie et Boulogne



Espace Boisé Classé à conserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

0 4 km

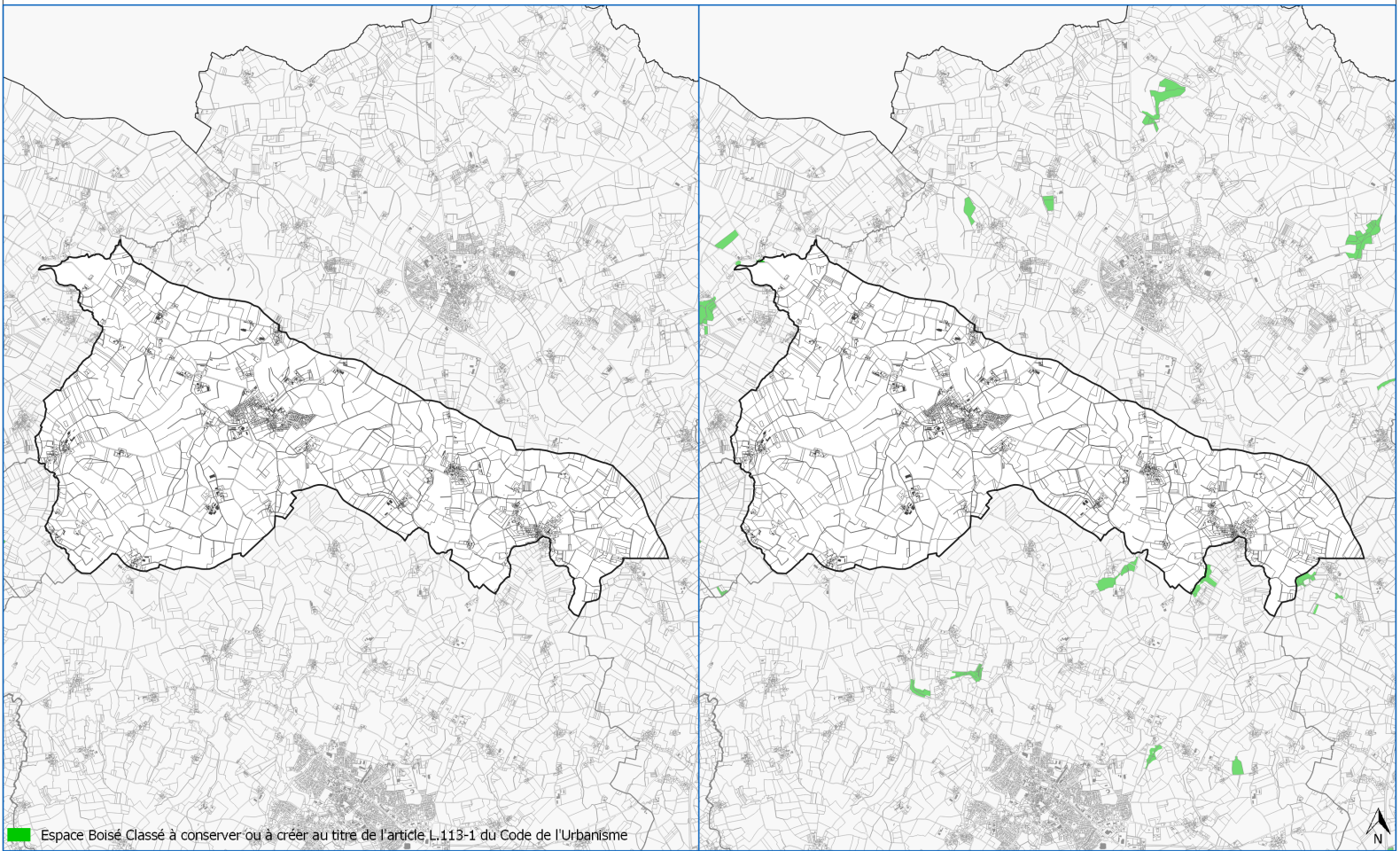
Réalisation : CITADIA - Septembre 2015

Vie et Boulogne - Comparaison des Espaces Boisés Classés

BEAUFOU

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi

PLUi de Vie et Boulogne



0 6 km

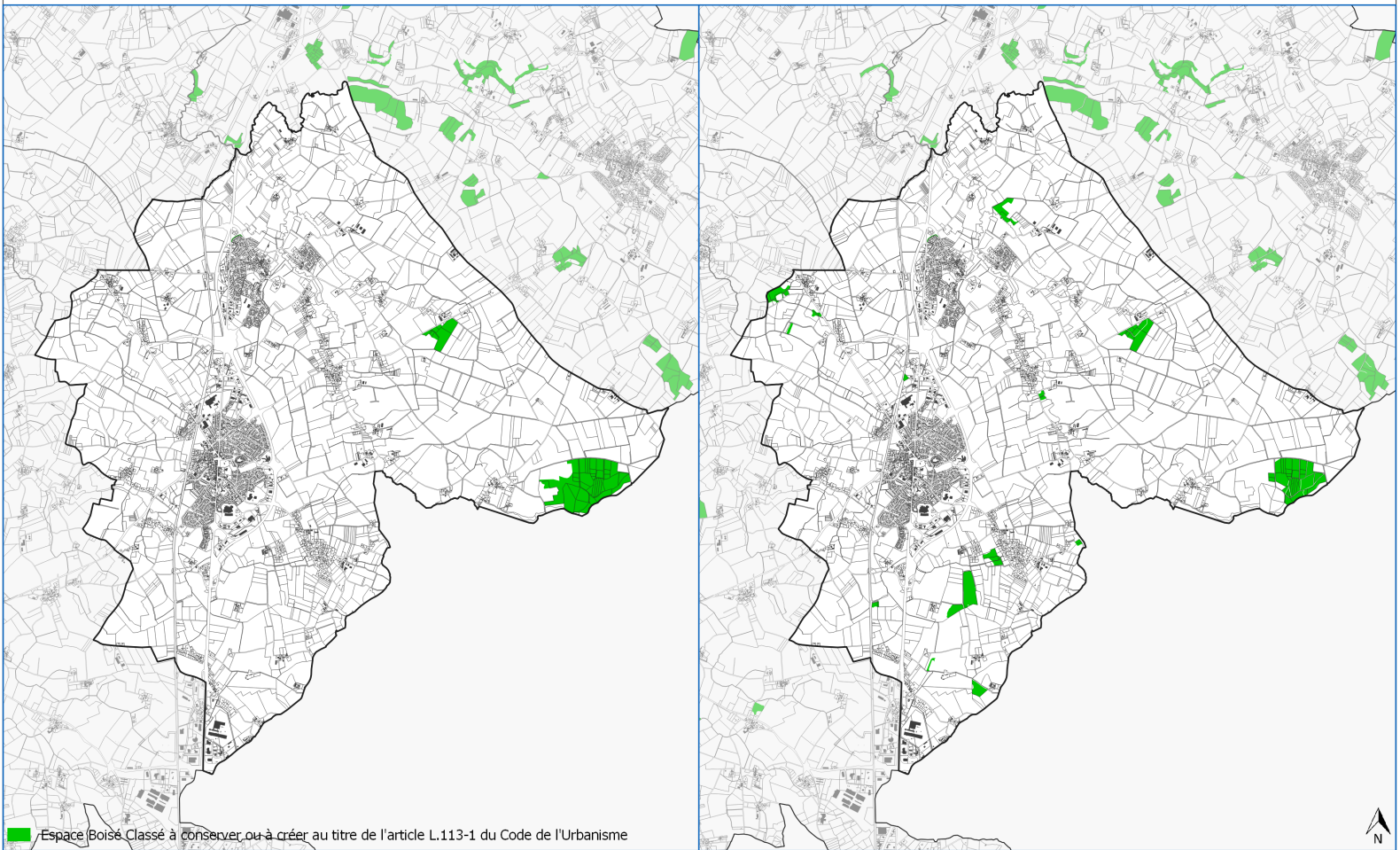
Réalisation : CITADIA - Septembre 2015

Vie et Boulogne - Comparaison des Espaces Boisés Classés

BELLEVIGNY

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi

PLUi de Vie et Boulogne



0 5 km

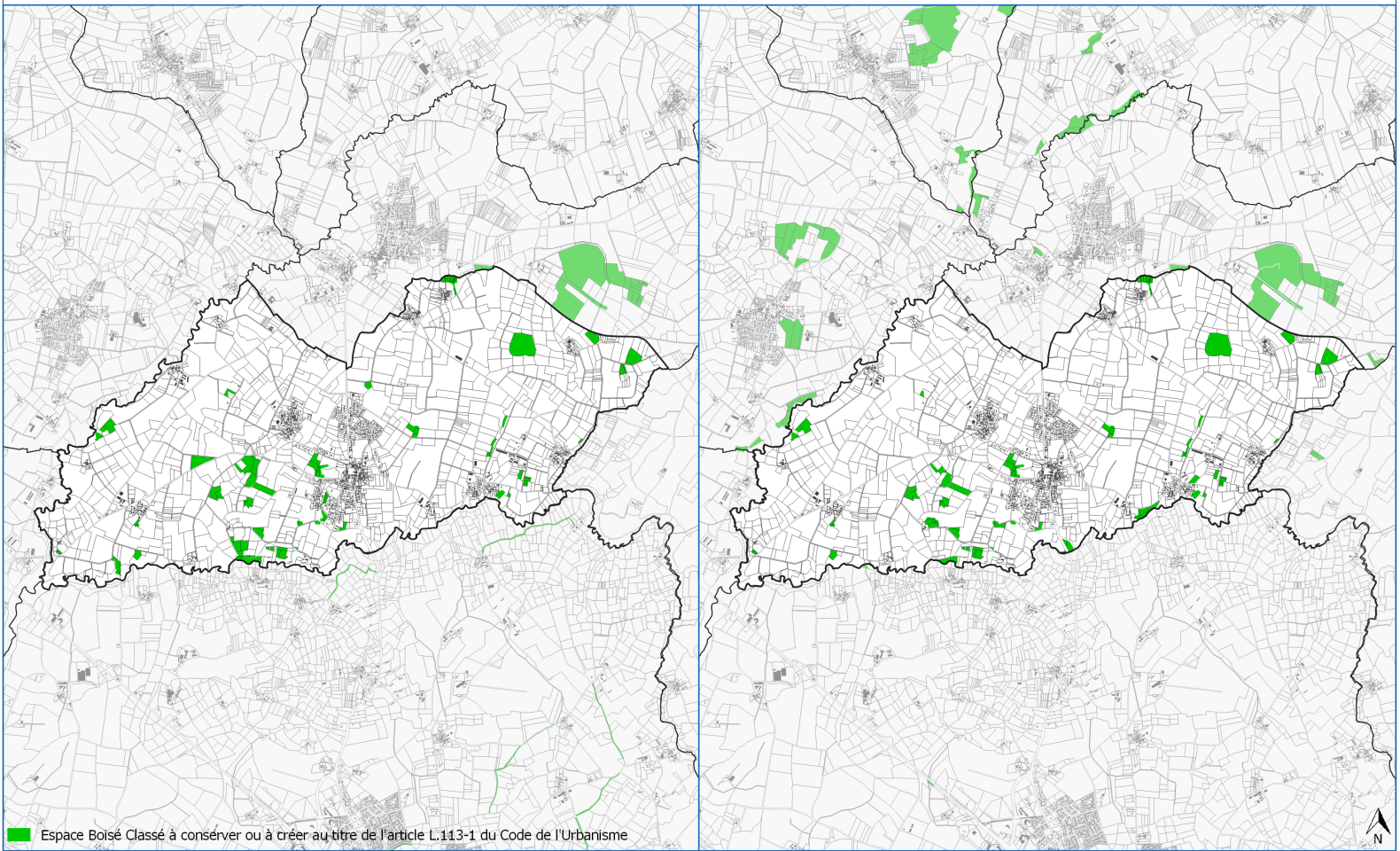
Réalisation : CITADIA - Septembre 2015

Vie et Boulogne - Comparaison des Espaces Boisés Classés

CHAPELLE-PALLUAU (LA)

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi

PLUi de Vie et Boulogne



0 4 km

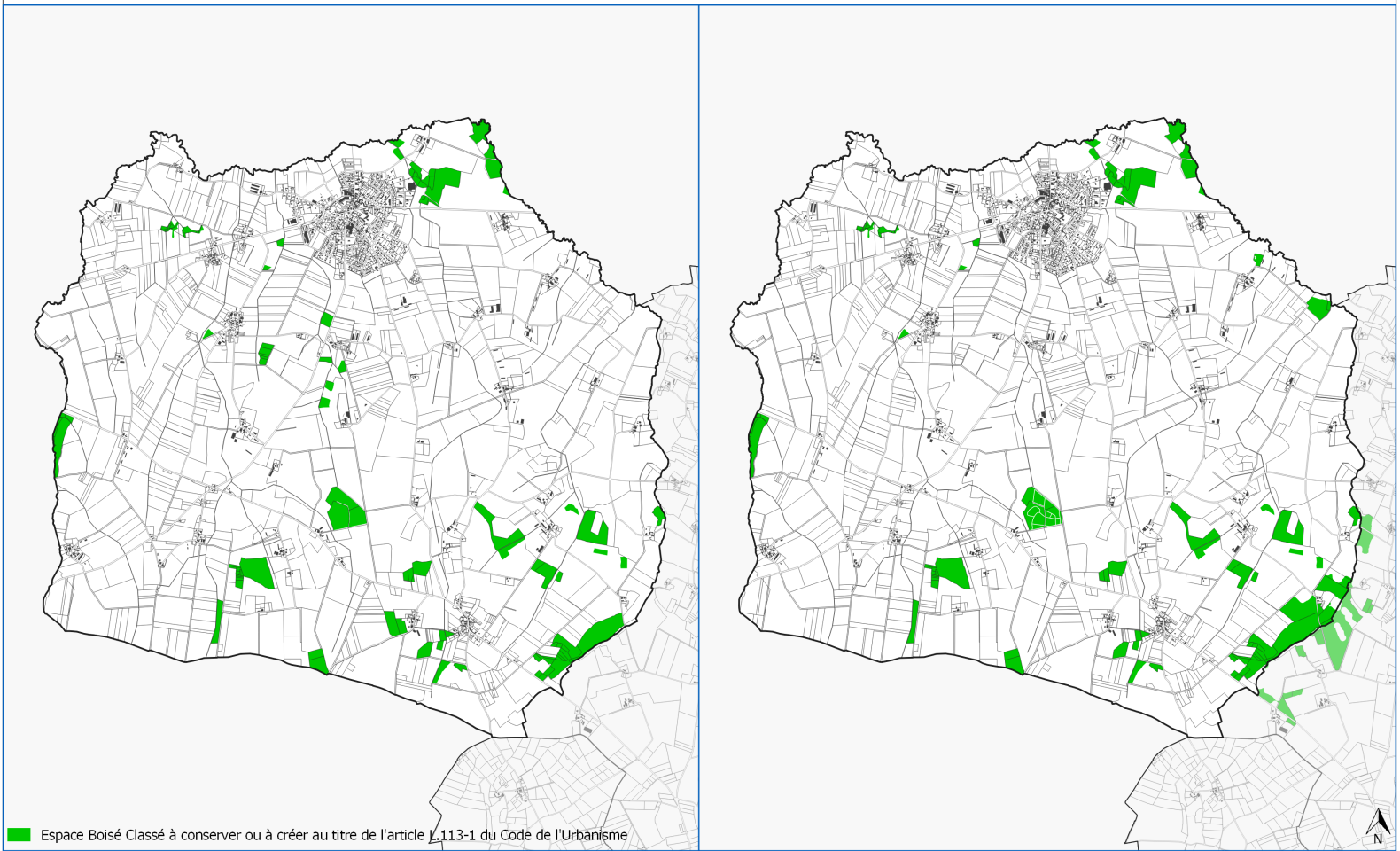
Réalisation : CITADIA - Septembre 2015

Vie et Boulogne - Comparaison des Espaces Boisés Classés

FALLERON

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi

PLUi de Vie et Boulogne



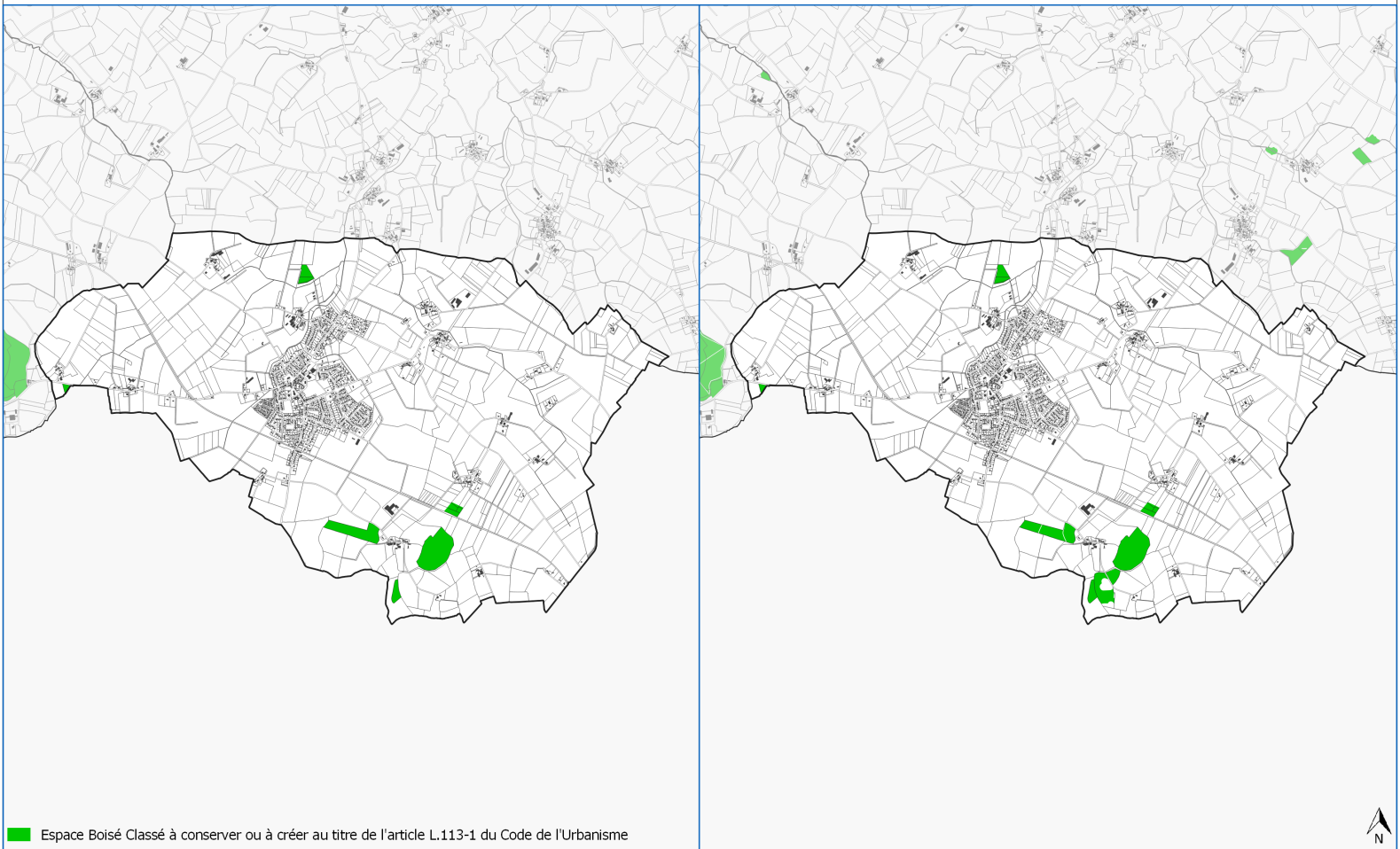
Réalisation : CITADIA - Septembre 2015

Vie et Boulogne - Comparaison des Espaces Boisés Classés

GENETOUZE (LA)

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi

PLUi de Vie et Boulogne



Espace Boisé Classé à conserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

N

0 3 km

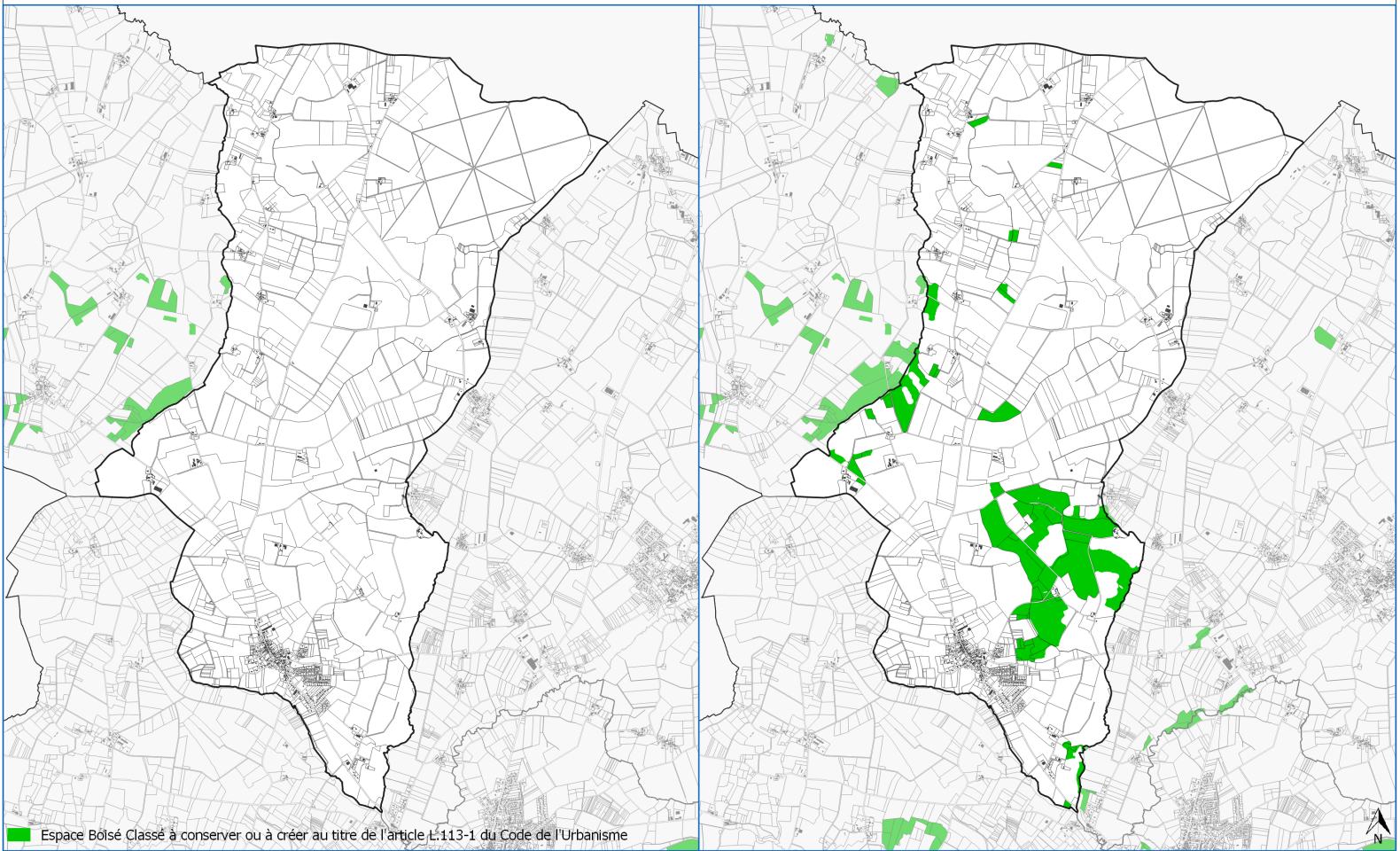
Réalisation : CITADIA - Septembre 2015

Vie et Boulogne - Comparaison des Espaces Boisés Classés

GRAND'LANDES

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi

PLUi de Vie et Boulogne



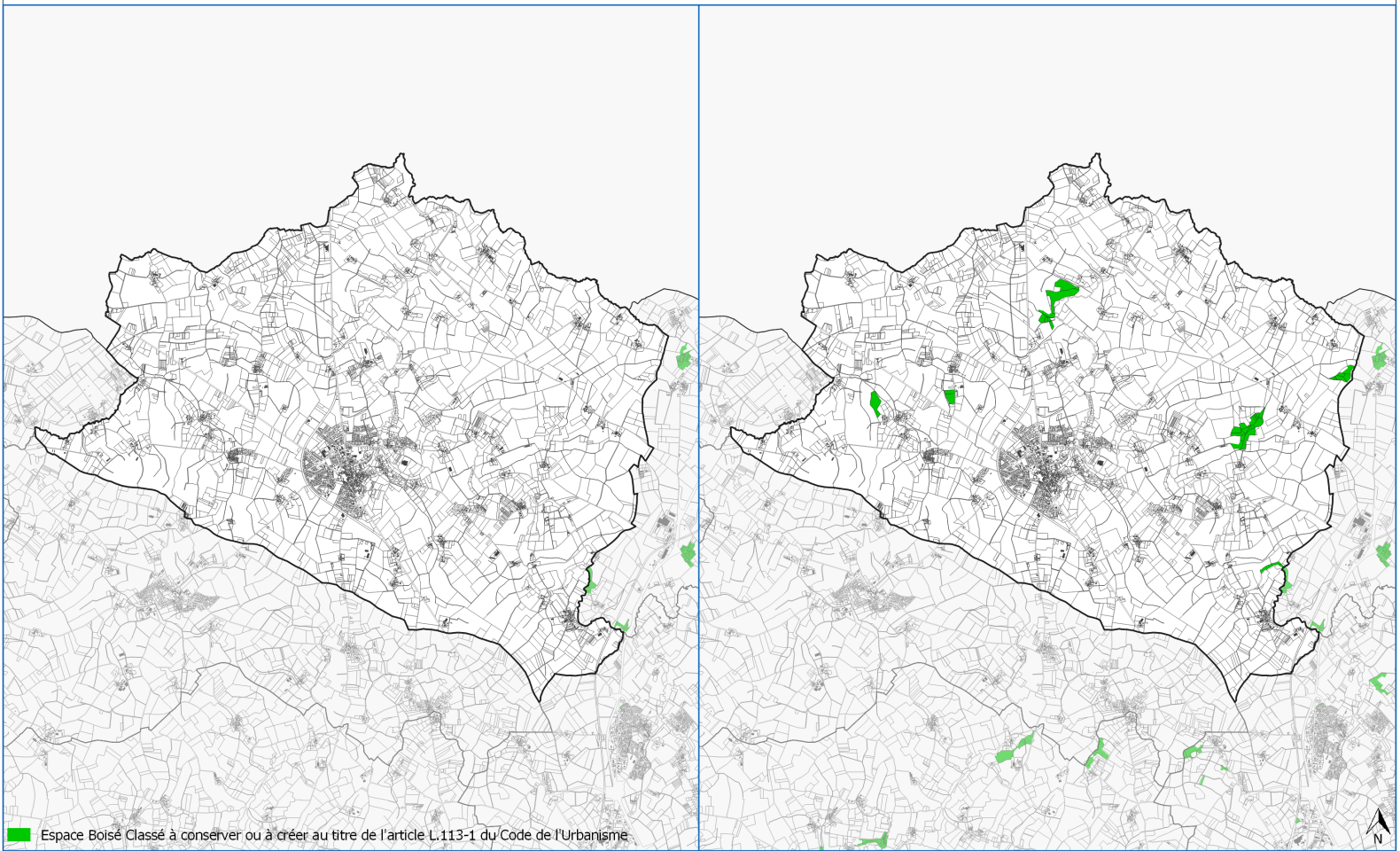
Réalisation : CITADIA - Septembre 2015

Vie et Boulogne - Comparaison des Espaces Boisés Classés

LUCS SUR BOULOGNE (LES)

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi

PLUi de Vie et Boulogne



0 6 km

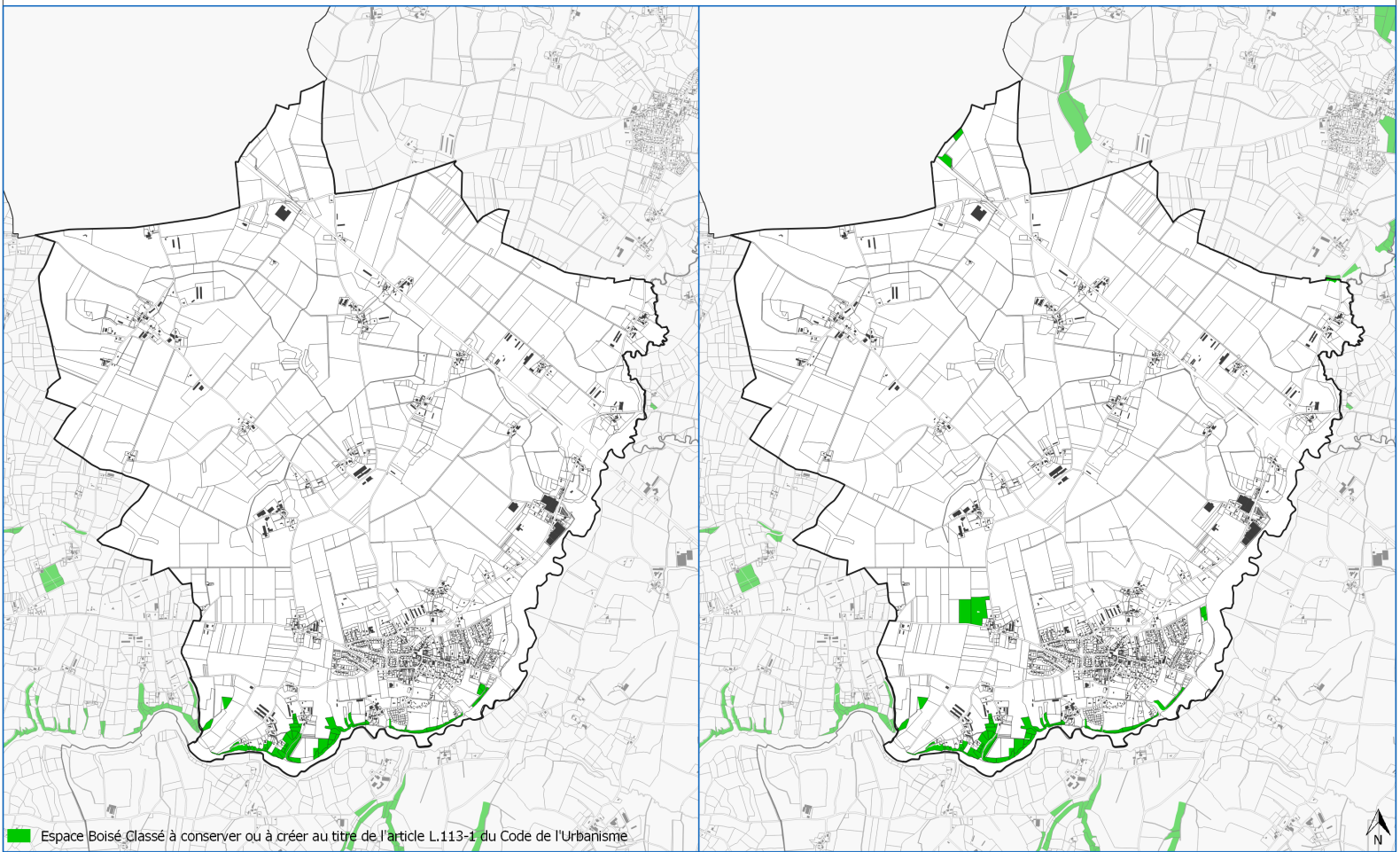
Réalisation : CITADIA - Septembre 2015

Vie et Boulogne - Comparaison des Espaces Boisés Classés

MACHE

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi

PLUi de Vie et Boulogne



0 3 km

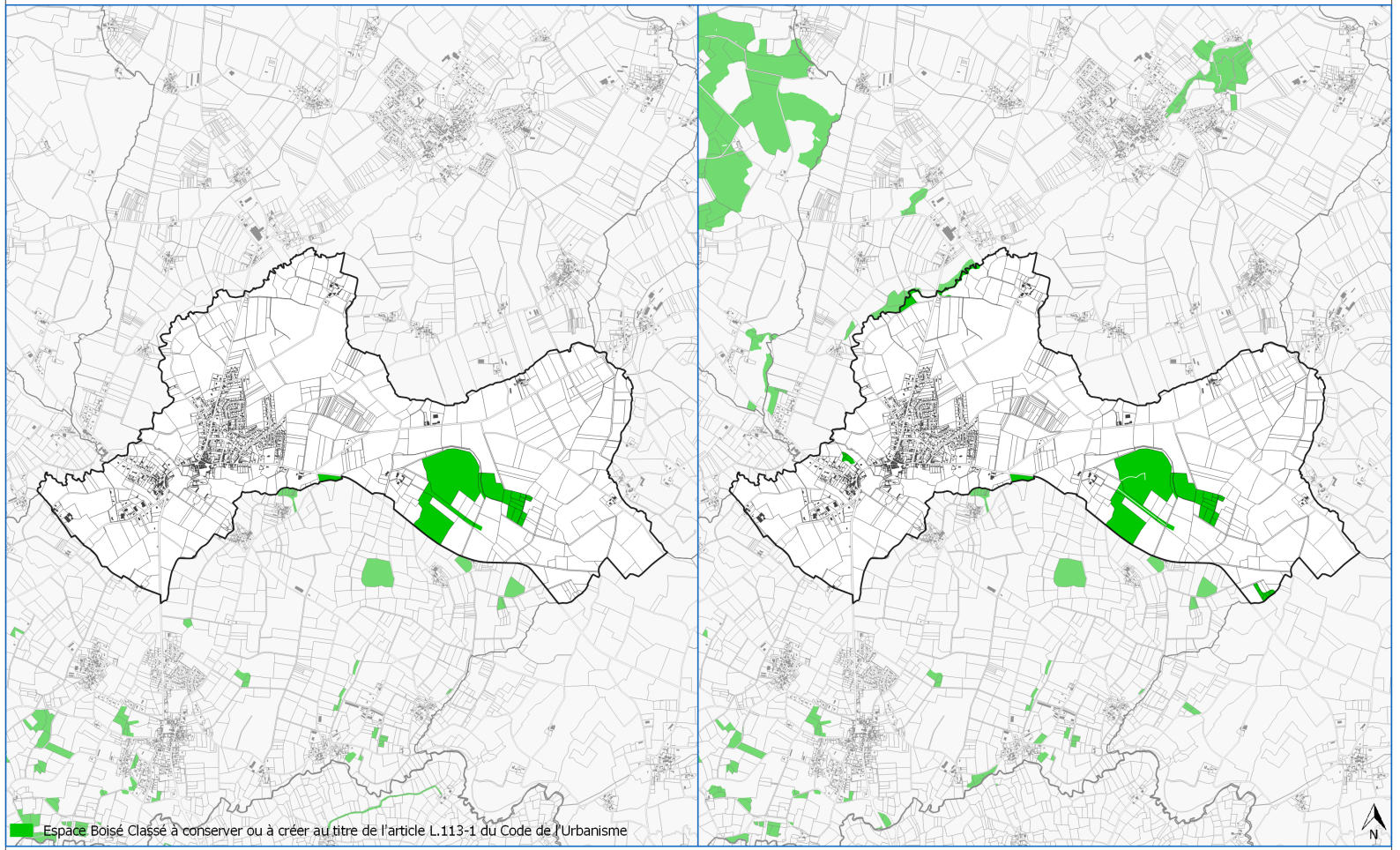
Réalisation : CITADIA - Septembre 2015

Vie et Boulogne - Comparaison des Espaces Boisés Classés

PALLUAU

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi

PLUi de Vie et Boulogne



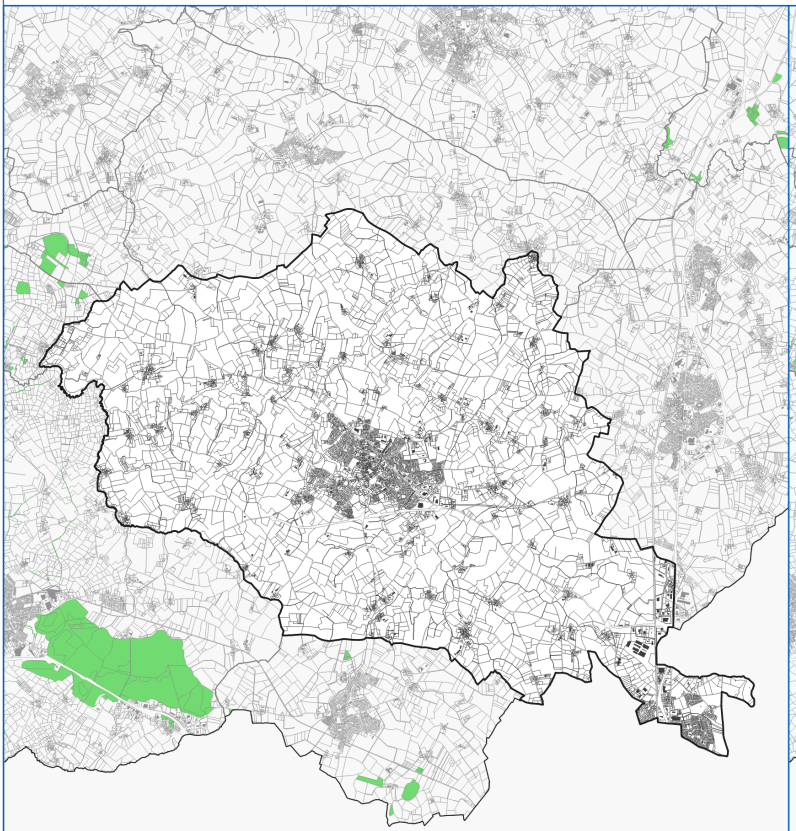
0 3 km

Réalisation : CITADIA - Septembre 2015

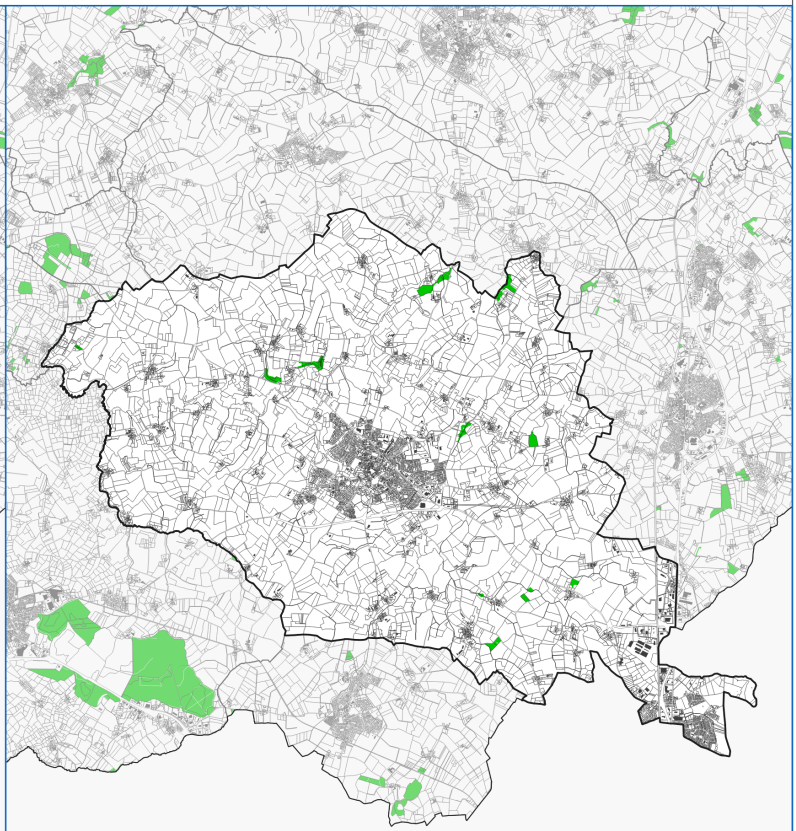
Vie et Boulogne - Comparaison des Espaces Boisés Classés

POIRE SUR VIE (LE)

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi



PLUi de Vie et Boulogne



Espace Boisé Classé à conserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

N

0 8 km

even conseil

CITADIA CONSEIL

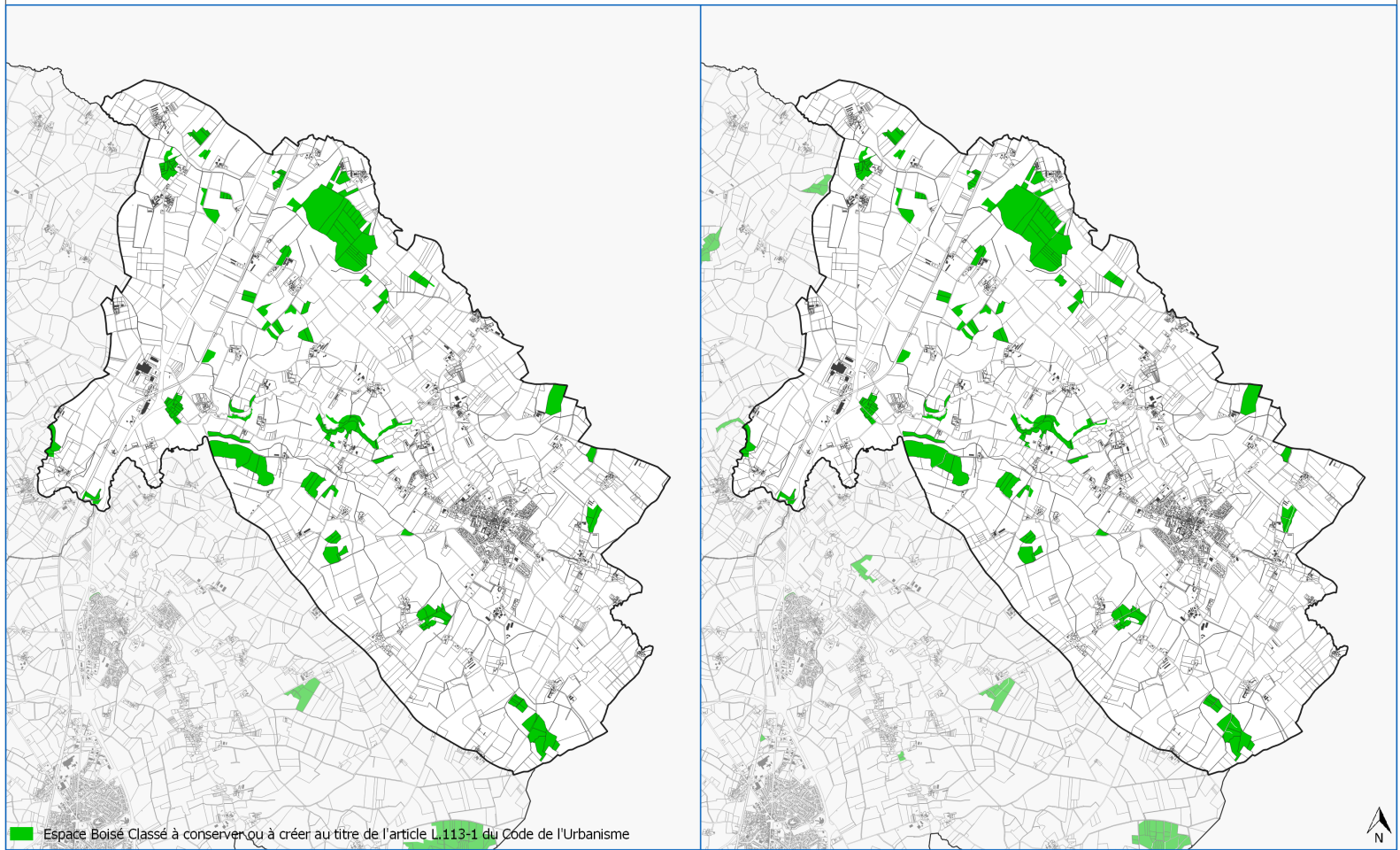
Réalisation : CITADIA - Septembre 2015

Vie et Boulogne - Comparaison des Espaces Boisés Classés

SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi

PLUi de Vie et Boulogne



0 5 km

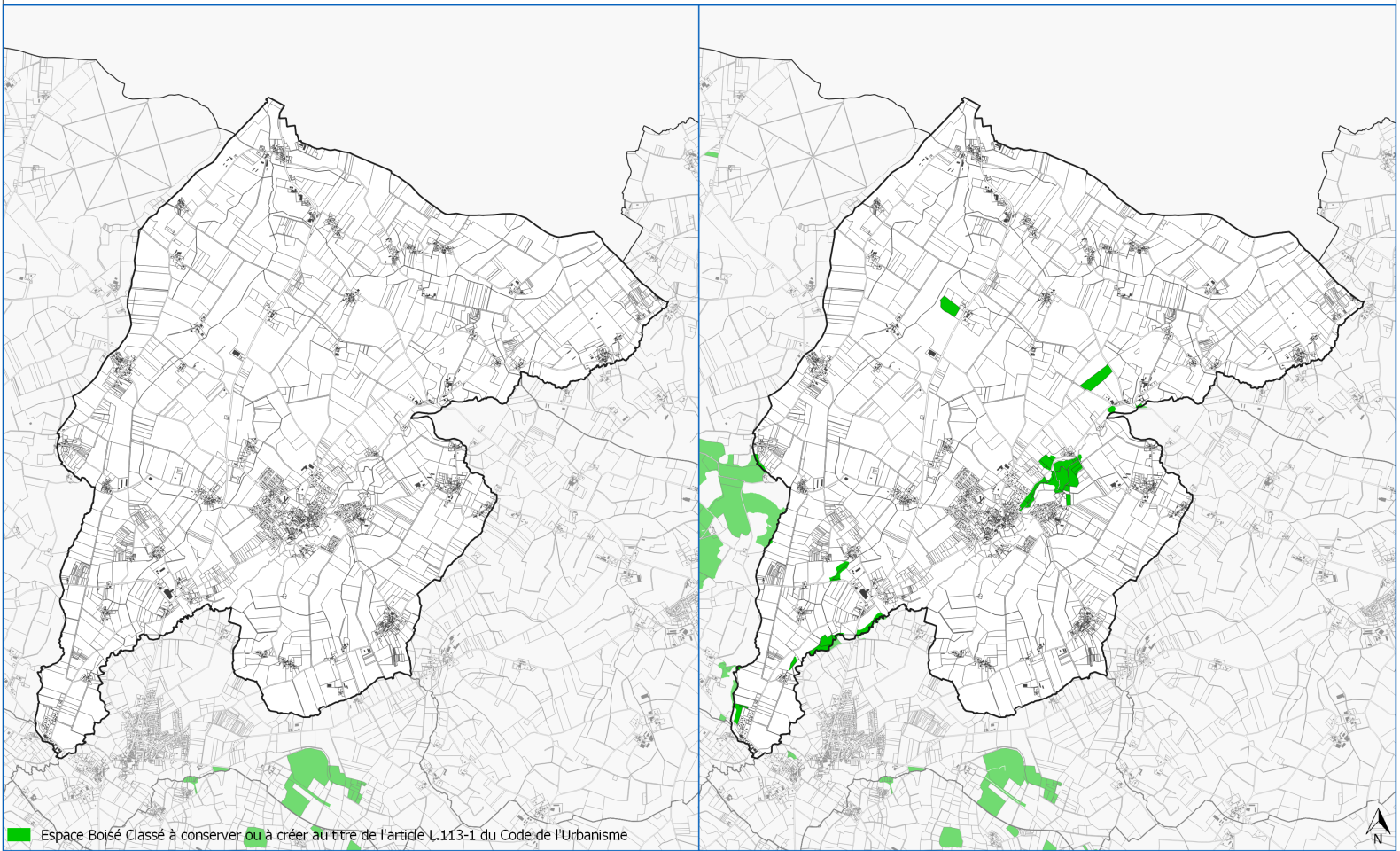
Réalisation : CITADIA - Septembre 2015

Vie et Boulogne - Comparaison des Espaces Boisés Classés

SAINT-ETIENNE-DU-BOIS

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi

PLUi de Vie et Boulogne



0 4 km

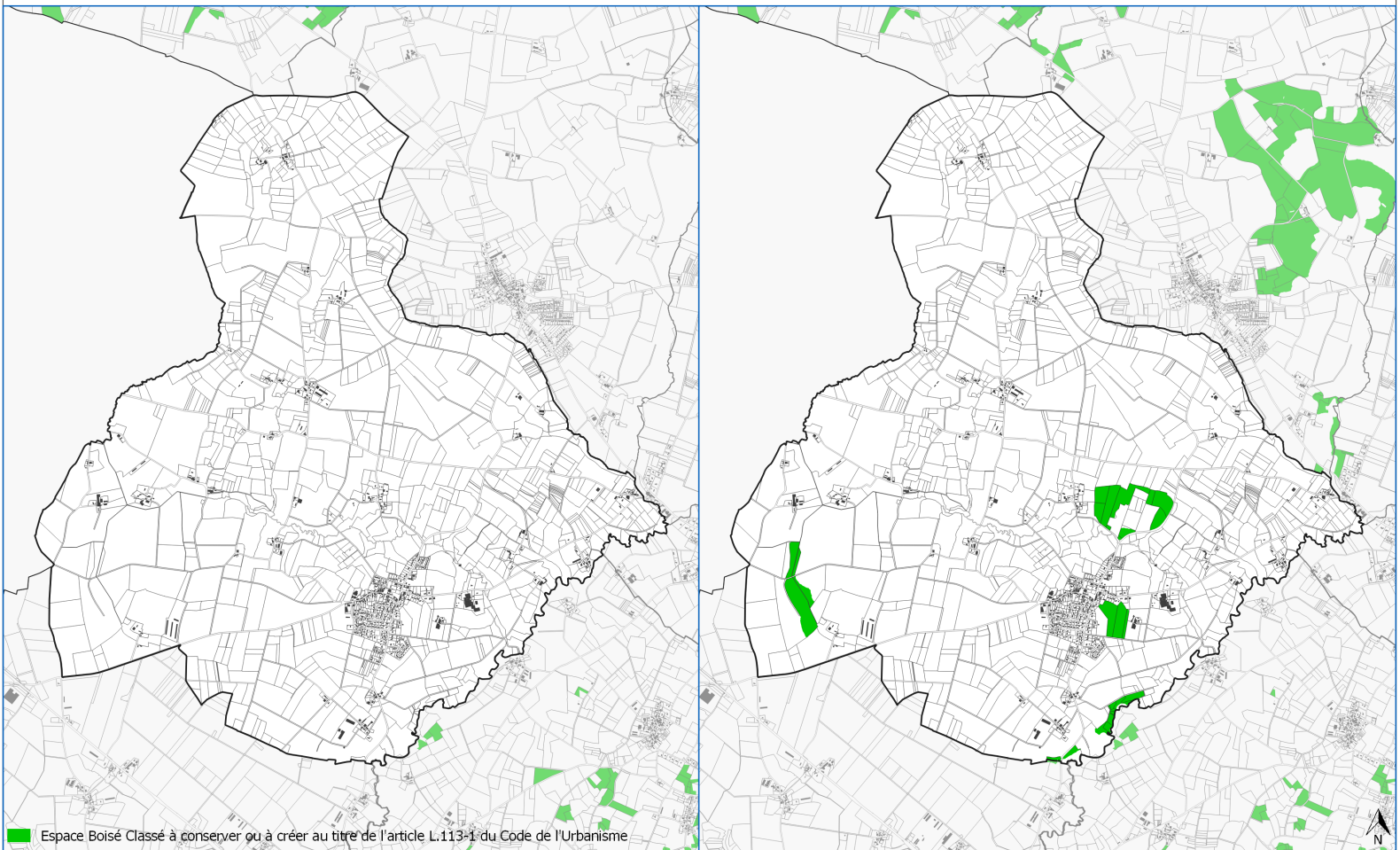
Réalisation : CITADIA - Septembre 2015

Vie et Boulogne - Comparaison des Espaces Boisés Classés

SAINT-PAUL-MONT-PENIT

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi

PLUi de Vie et Boulogne



0 3 km

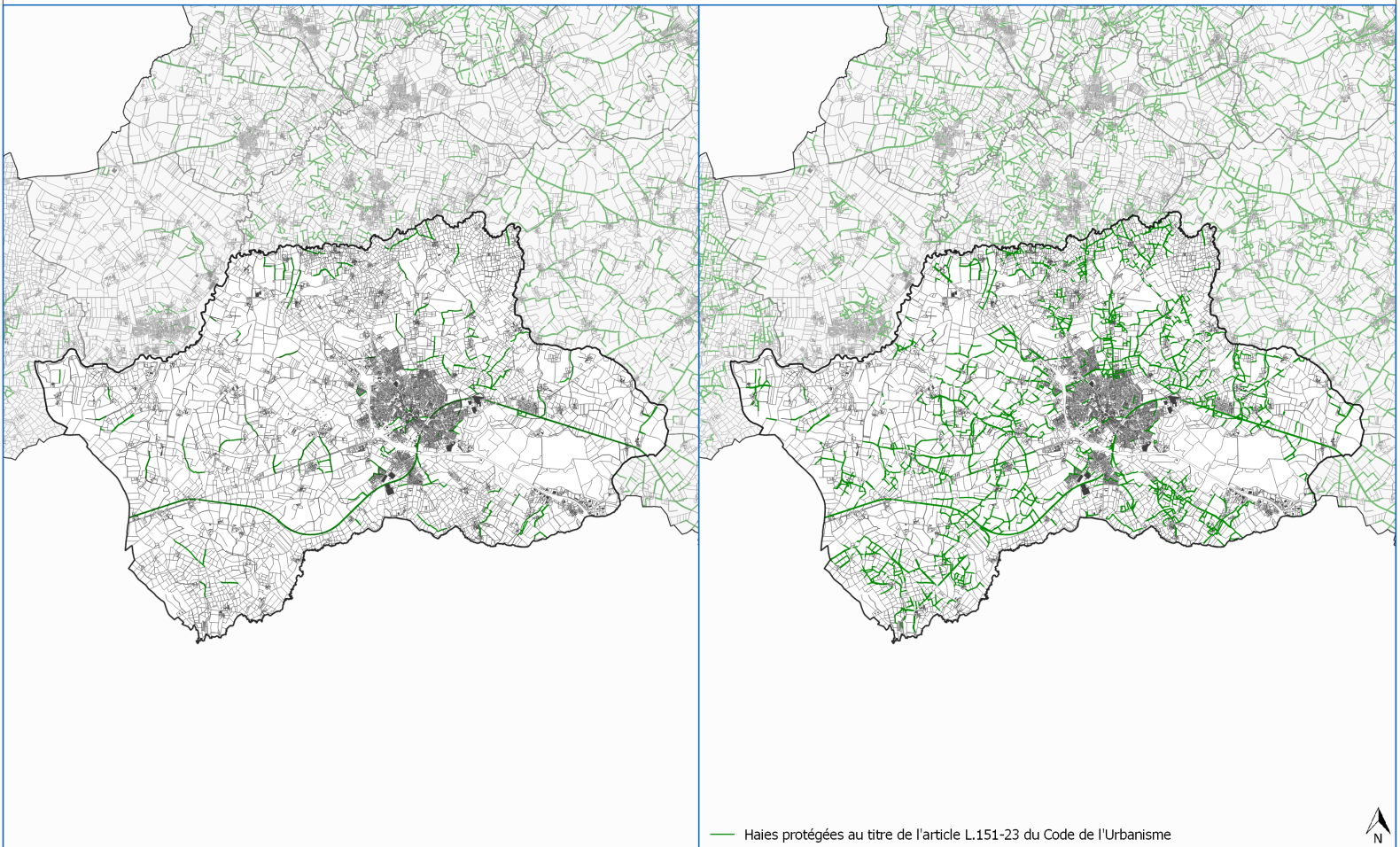
Réalisation : CITADIA - Septembre 2015

Vie et Boulogne - Comparaison des haies protégées

AIZENAY

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi

PLUi de Vie et Boulogne



0 9 km

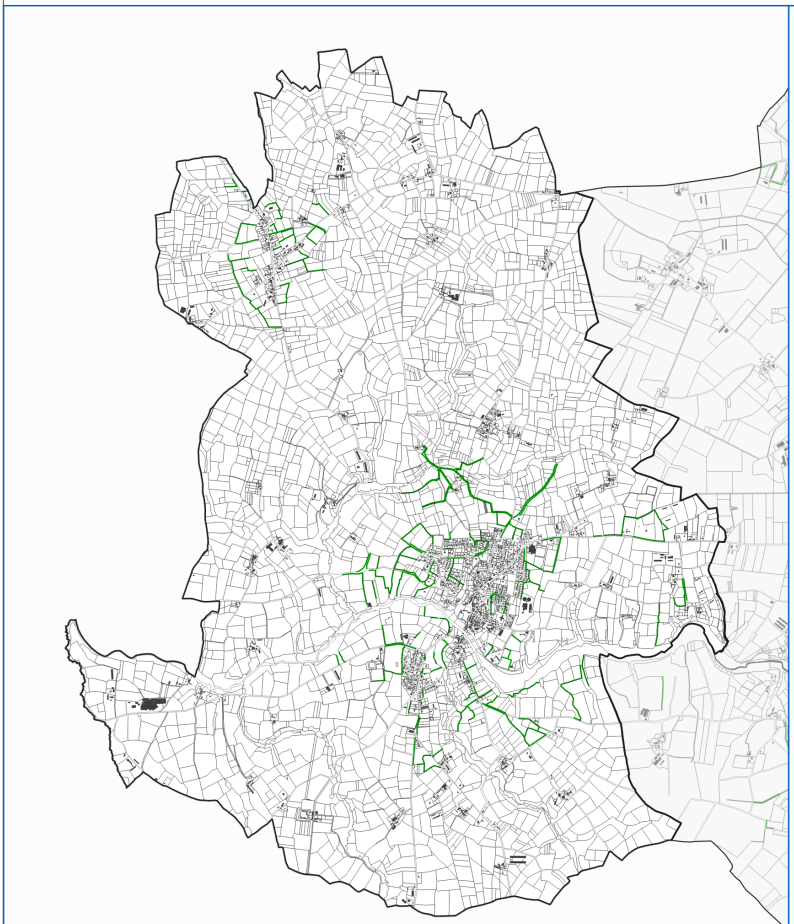
even CONSEIL CITADIA CONSEIL

Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

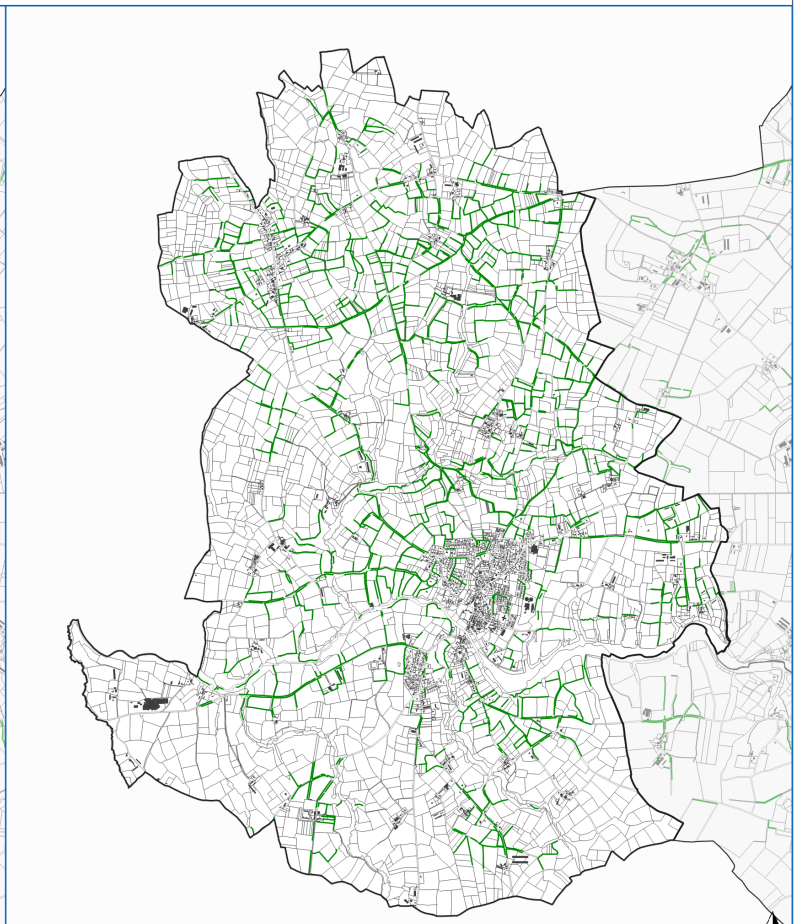
Vie et Boulogne - Comparaison des haies protégées

APREMONT

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi



PLUi de Vie et Boulogne



Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

0 4 km

even CONSEIL CITADIA CONSEIL

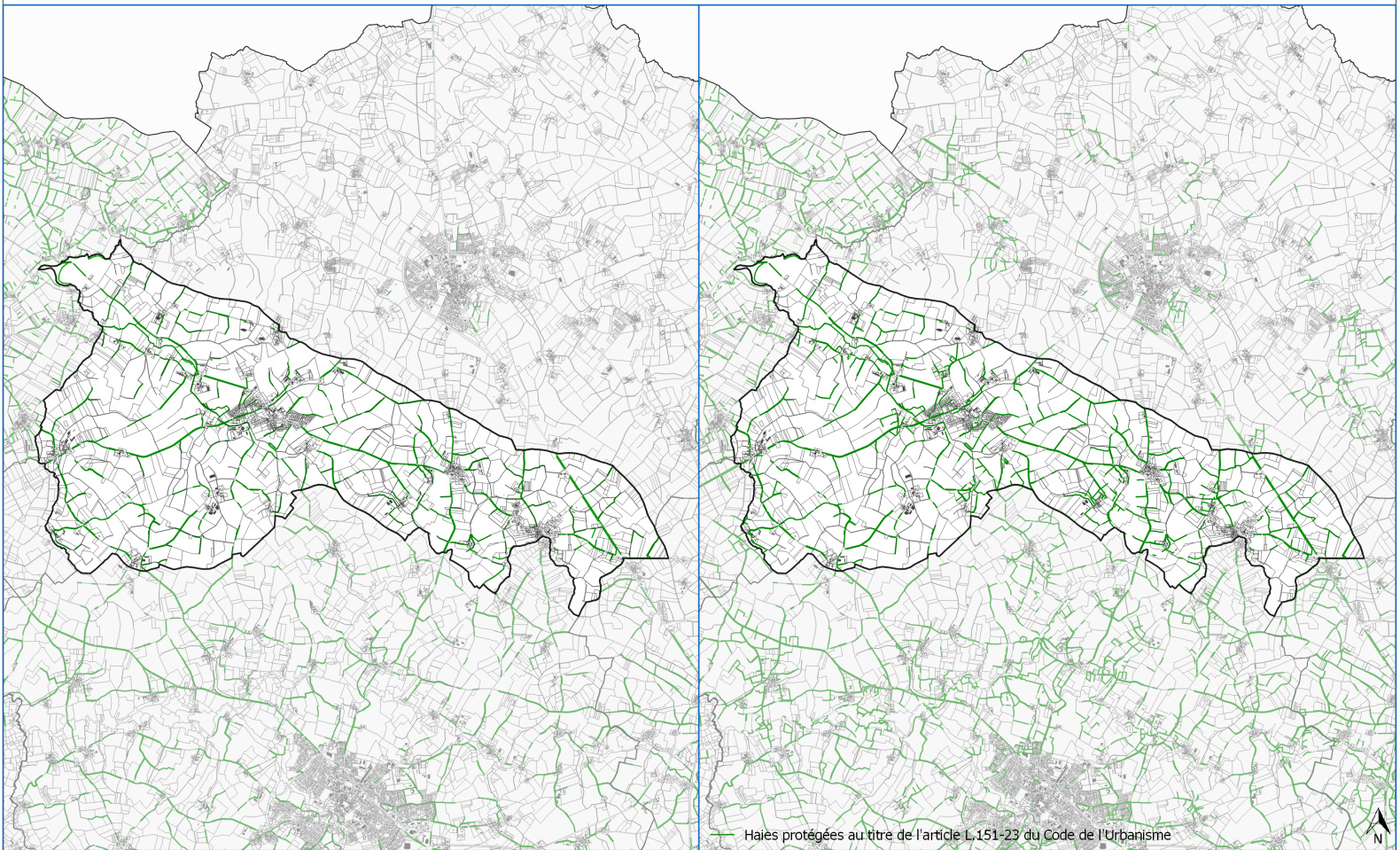
Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

Vie et Boulogne - Comparaison des haies protégées

BEAUFOU

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi

PLUi de Vie et Boulogne



0 6 km

even CONSEIL CITADIA CONSEIL

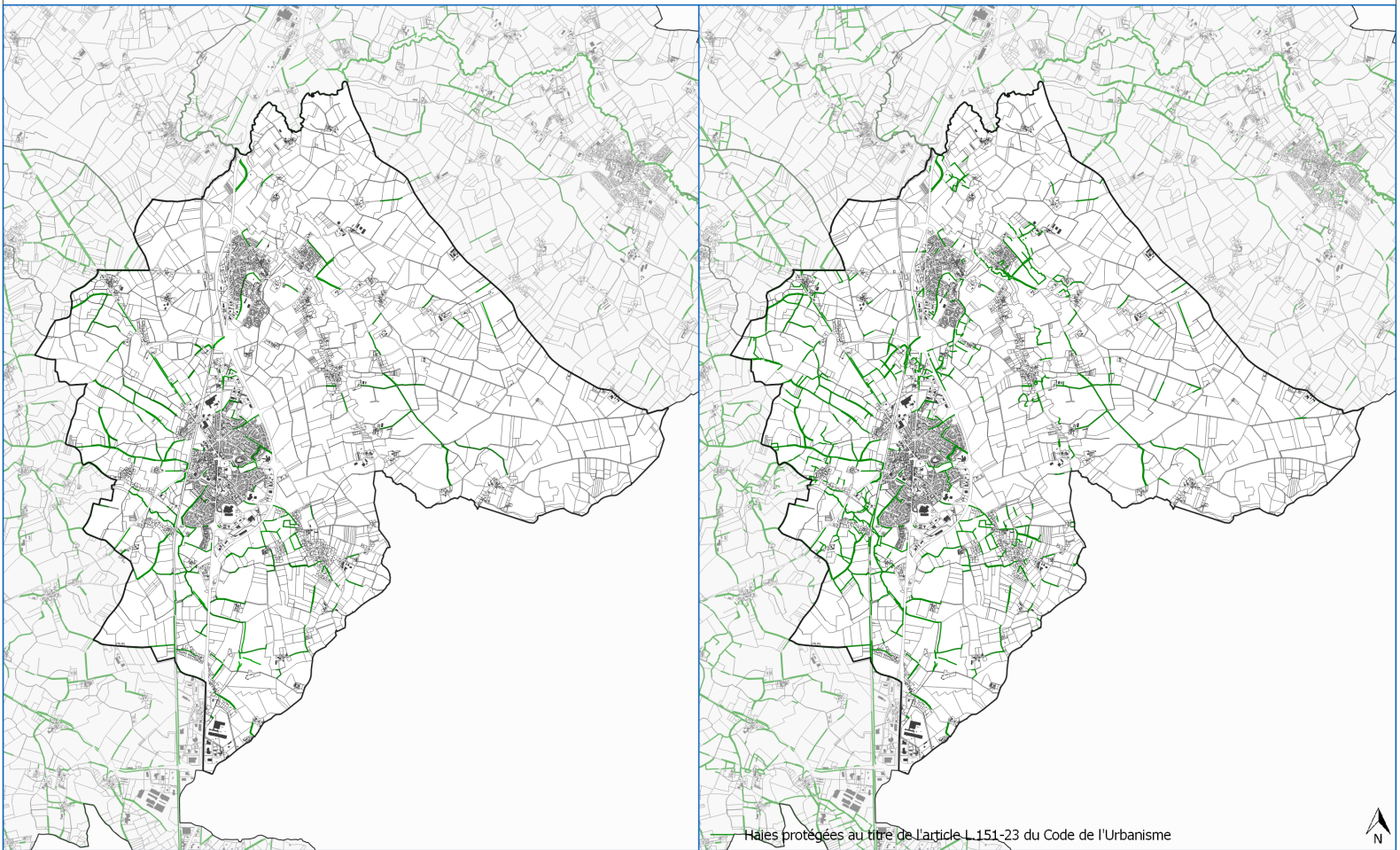
Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

Vie et Boulogne - Comparaison des haies protégées

BELLEVIGNY

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi

PLUi de Vie et Boulogne



0 5 km

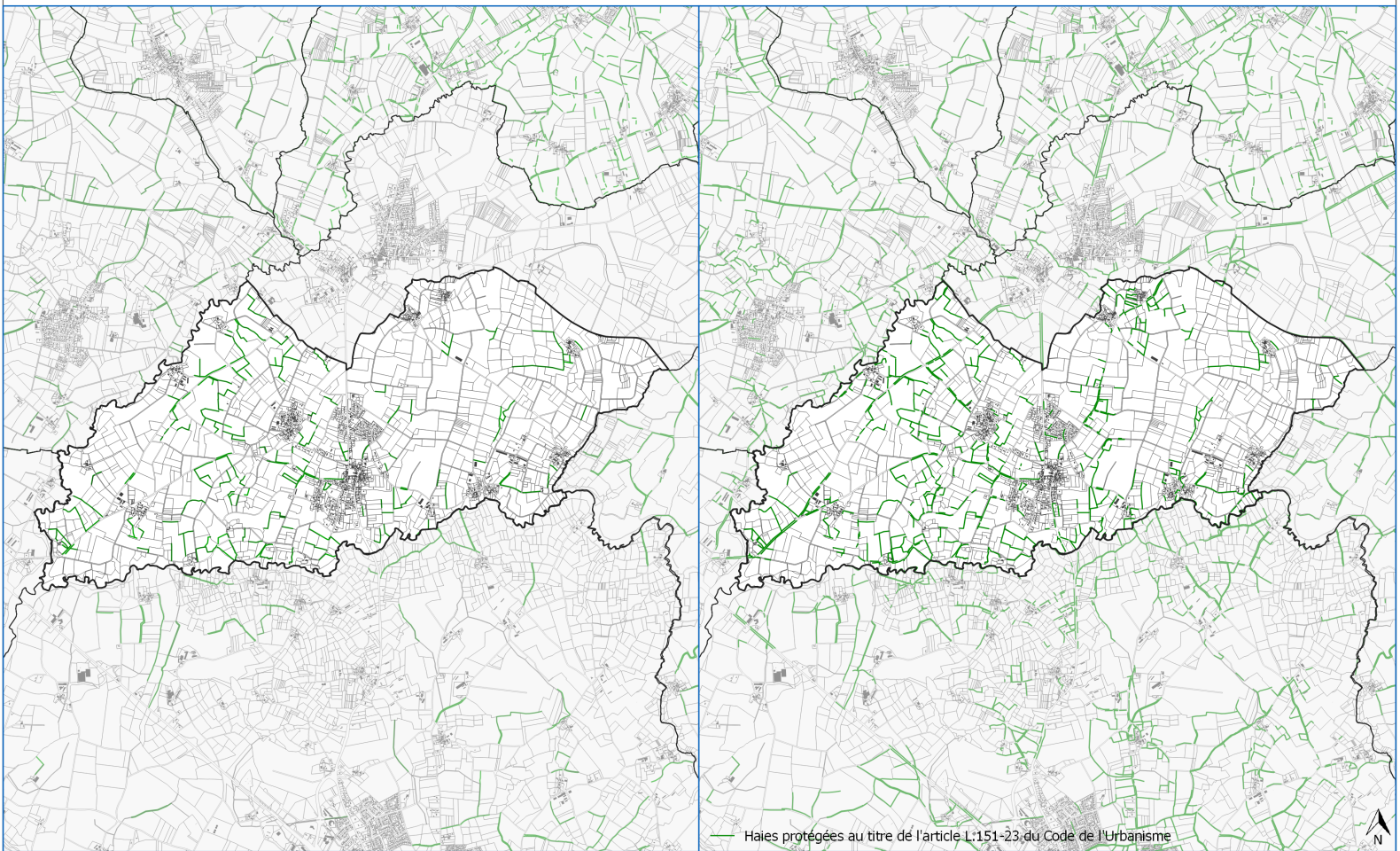
Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

Vie et Boulogne - Comparaison des haies protégées

CHAPELLE-PALLUAU (LA)

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi

PLUi de Vie et Boulogne



0 4 km

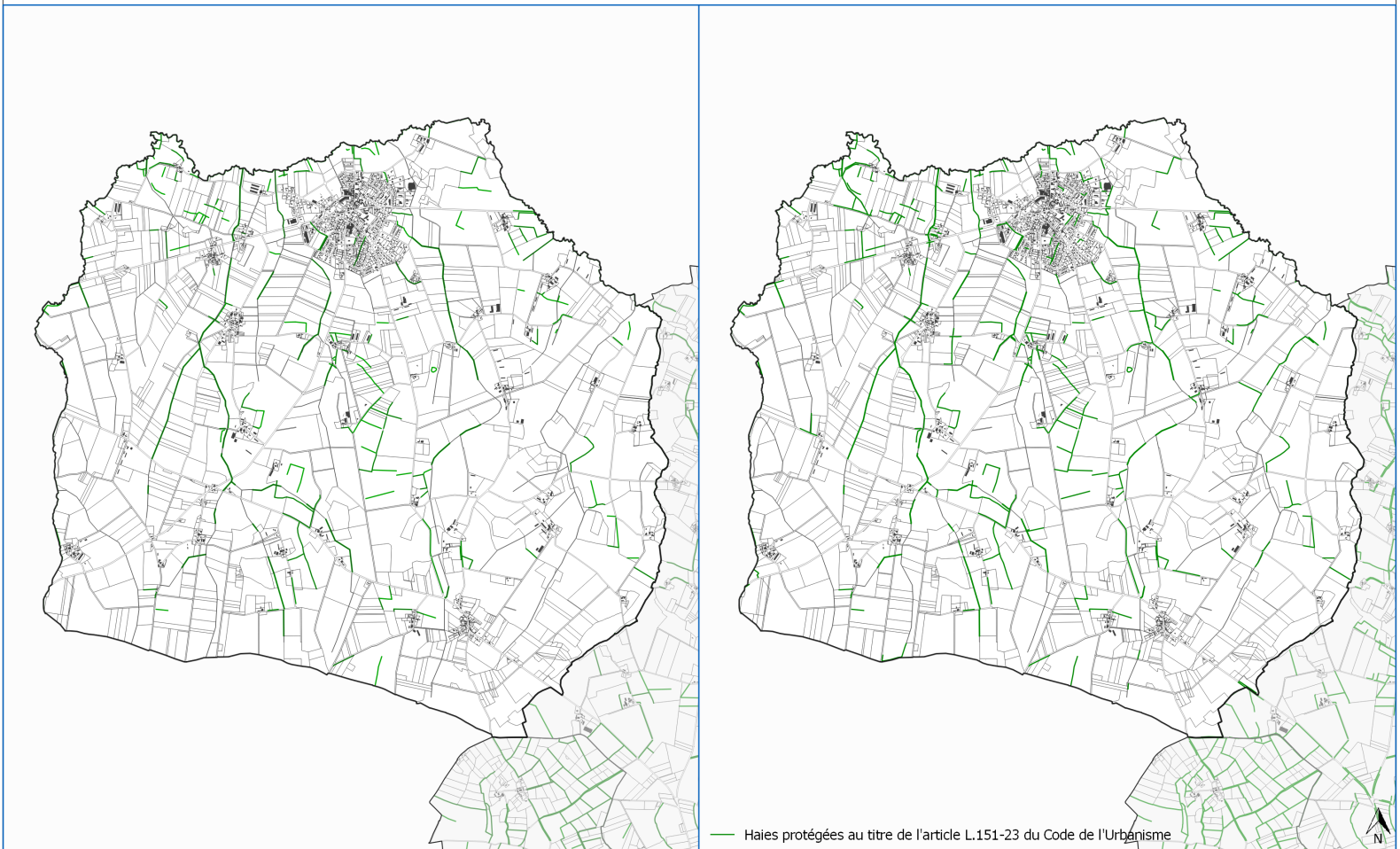
Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

Vie et Boulogne - Comparaison des haies protégées

FALLERON

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi

PLUi de Vie et Boulogne



0 4 km

even CONSEIL CITADIA CONSEIL

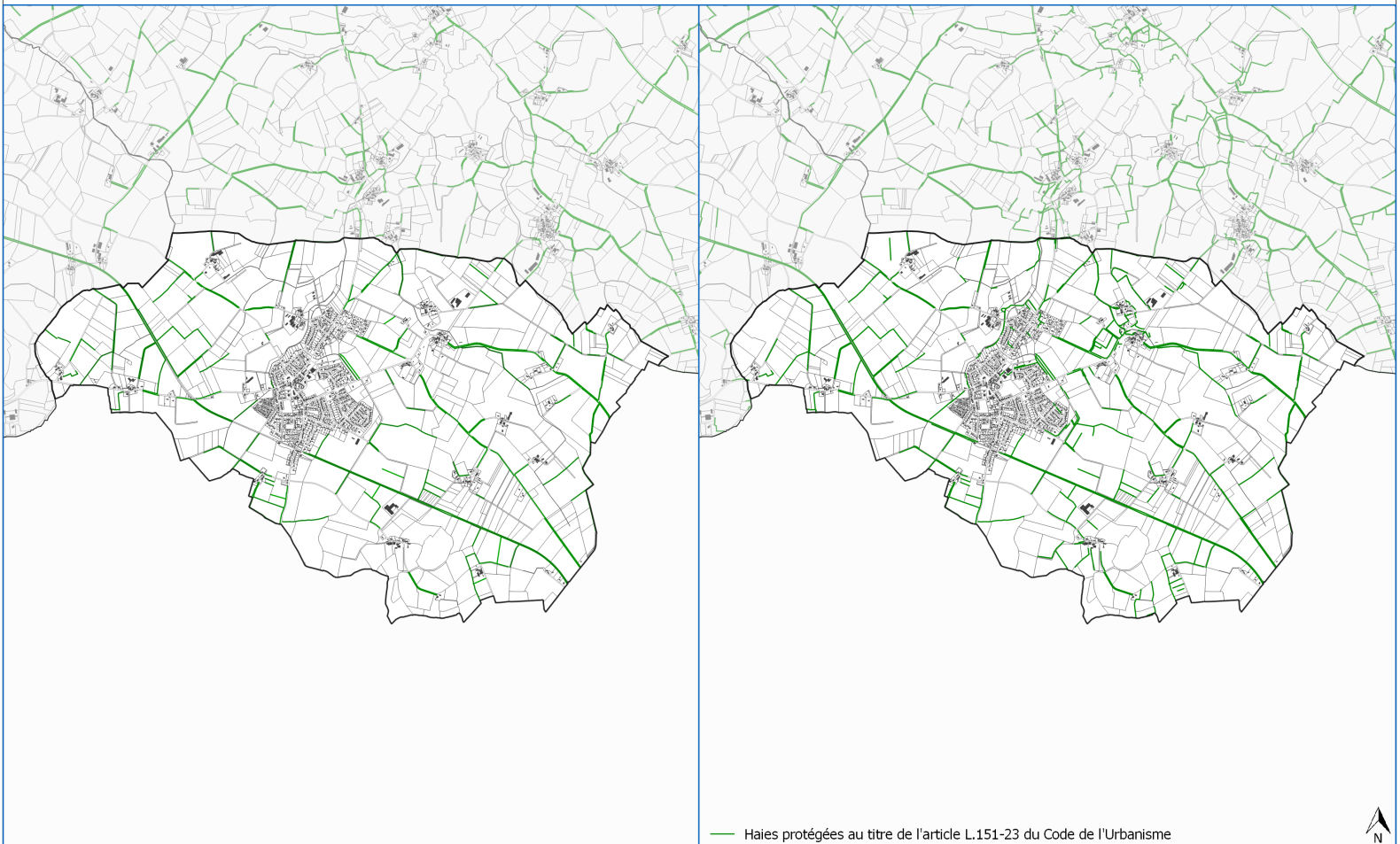
Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

Vie et Boulogne - Comparaison des haies protégées

GENETOUZE (LA)

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi

PLUi de Vie et Boulogne



0 3 km

even CONSEIL CITADIA CONSEIL

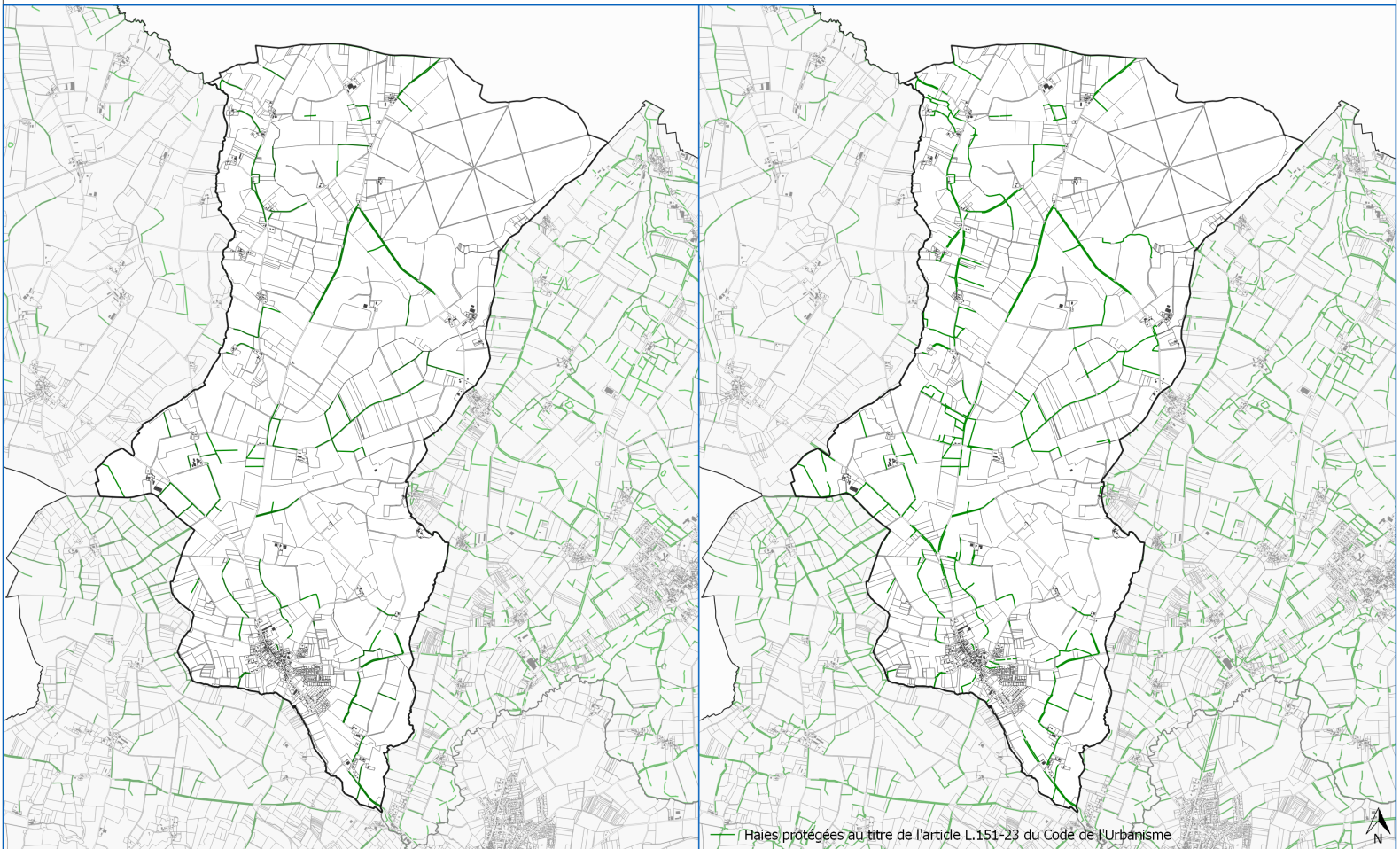
Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

Vie et Boulogne - Comparaison des haies protégées

GRAND'LANDES

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi

PLUi de Vie et Boulogne



0 4 km

even CONSEIL CITADIA CONSEIL

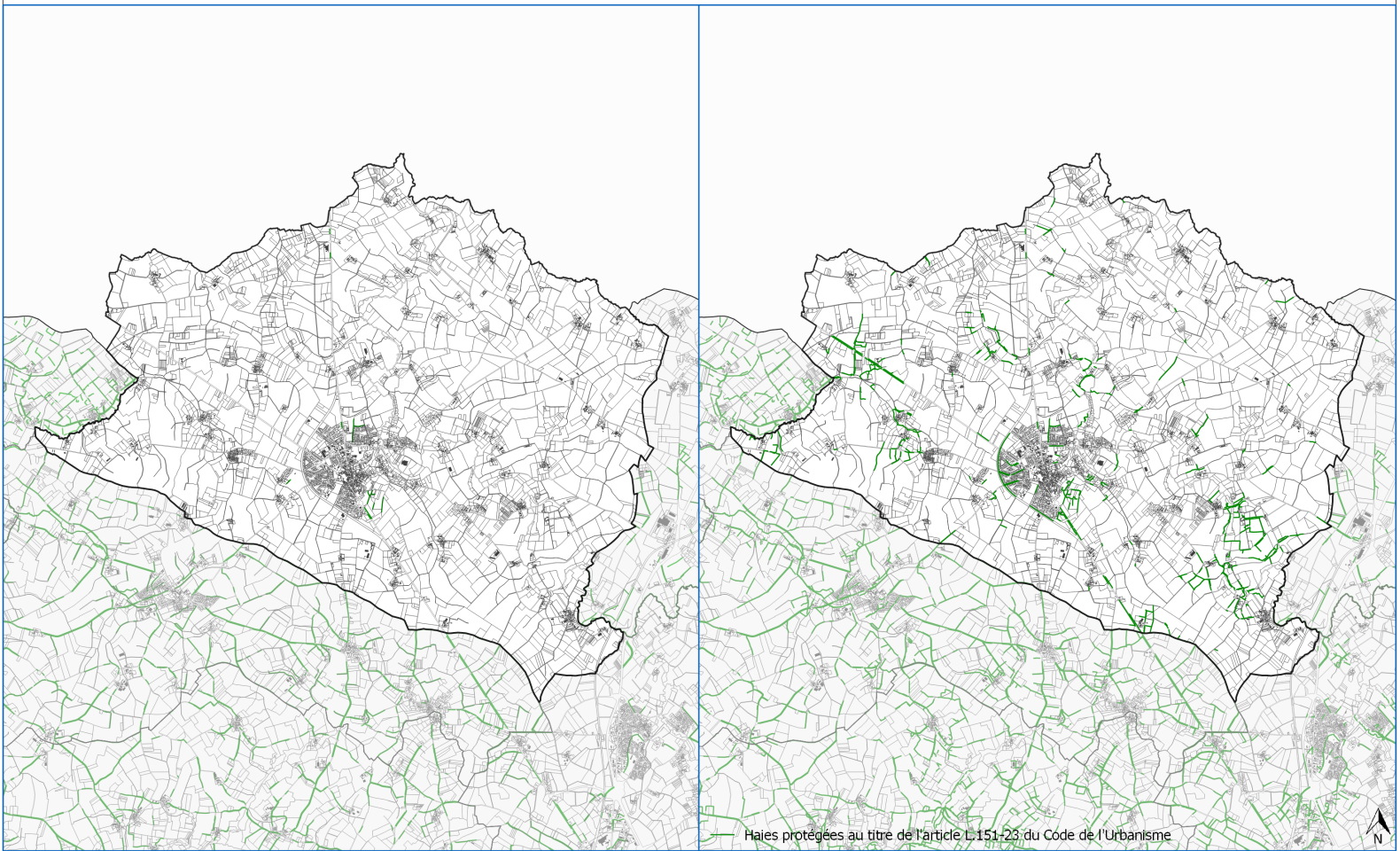
Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

Vie et Boulogne - Comparaison des haies protégées

LUCS SUR BOULOGNE (LES)

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi

PLUi de Vie et Boulogne



0 6 km

even CONSEIL CITADIA CONSEIL

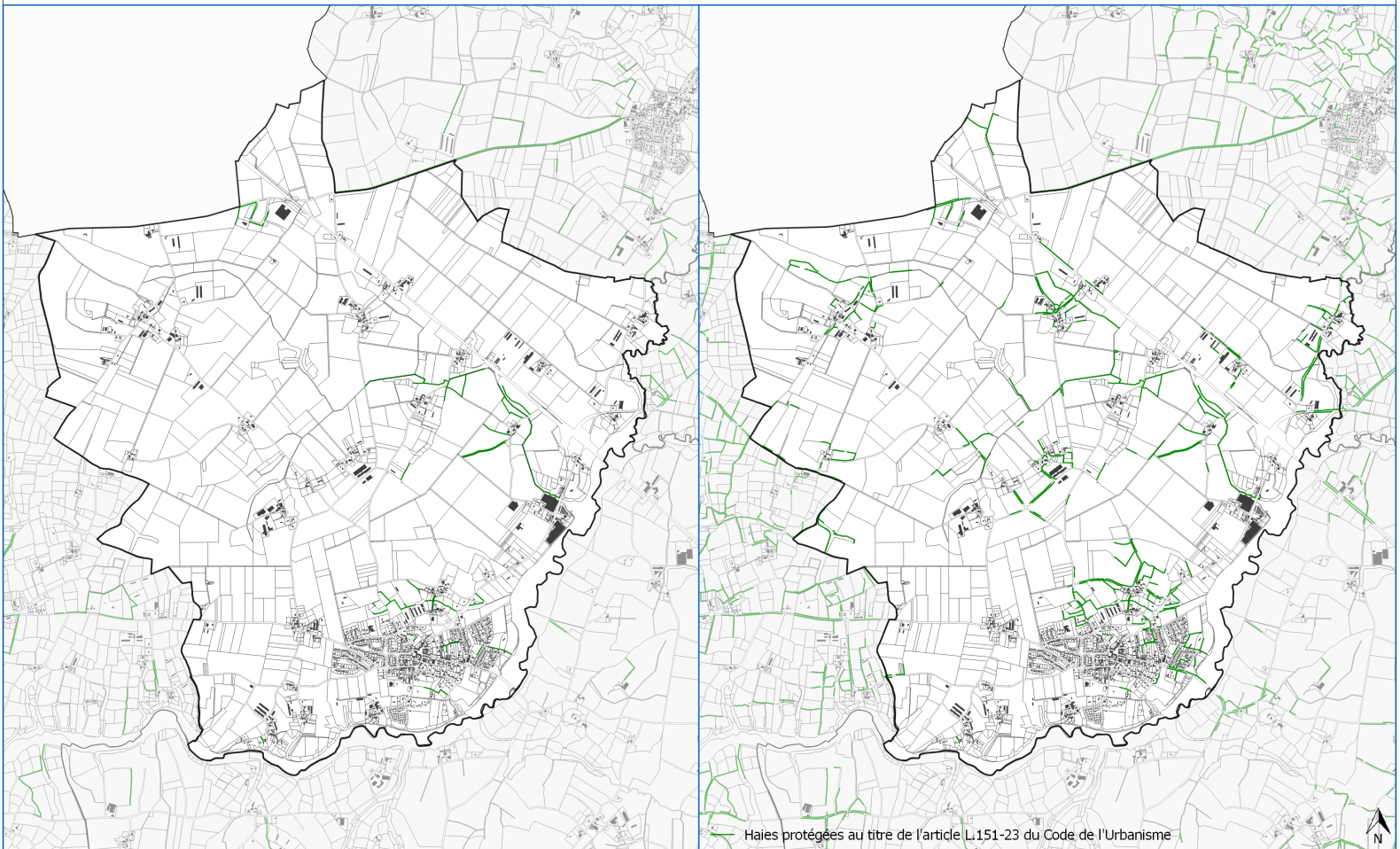
Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

Vie et Boulogne - Comparaison des haies protégées

MACHE

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi

PLUi de Vie et Boulogne



0 3 km

even CONSEIL CITADIA CONSEIL

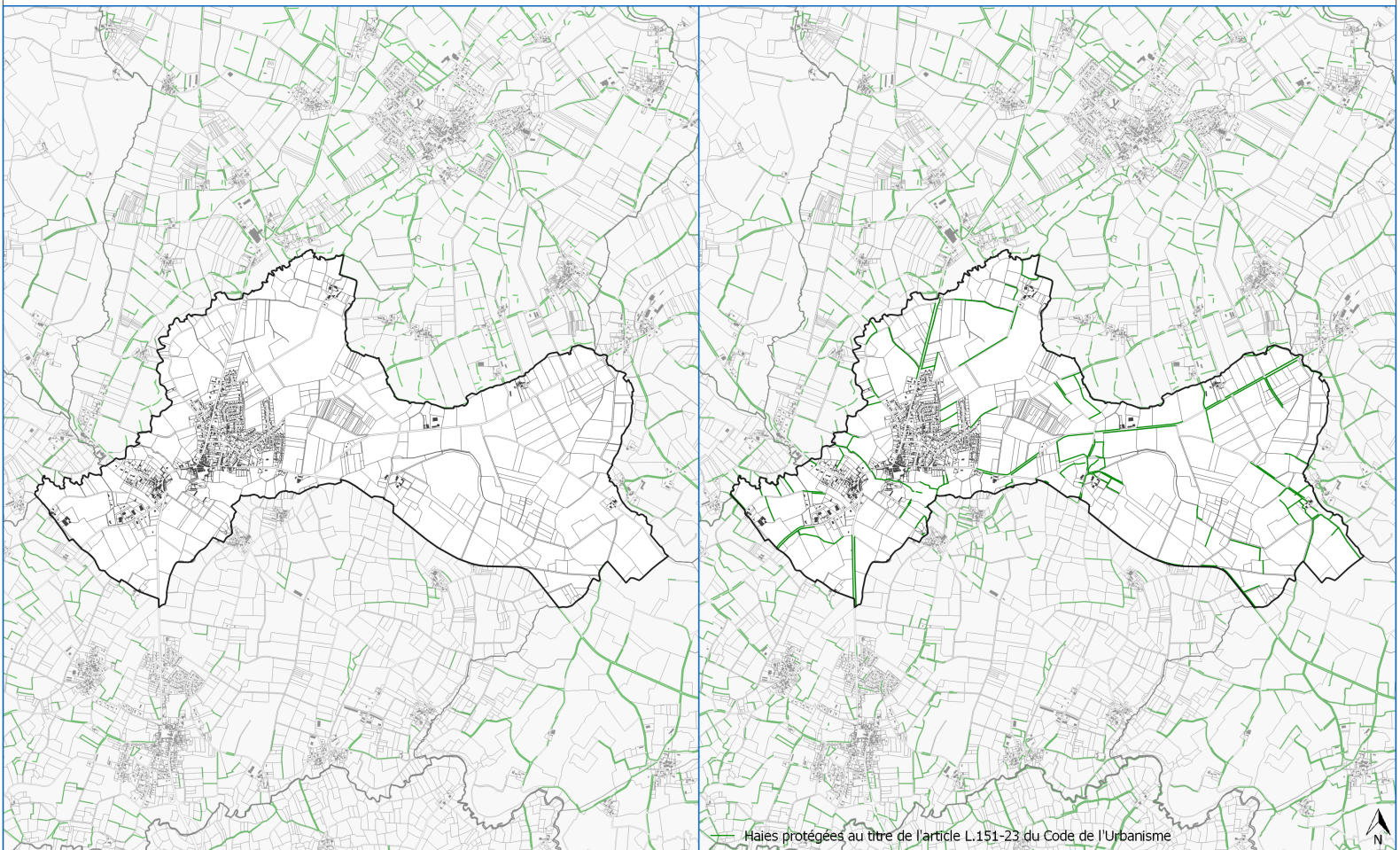
Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

Vie et Boulogne - Comparaison des haies protégées

PALLUAU

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi

PLUi de Vie et Boulogne



0 3 km

even CONSEIL CITADIA CONSEIL

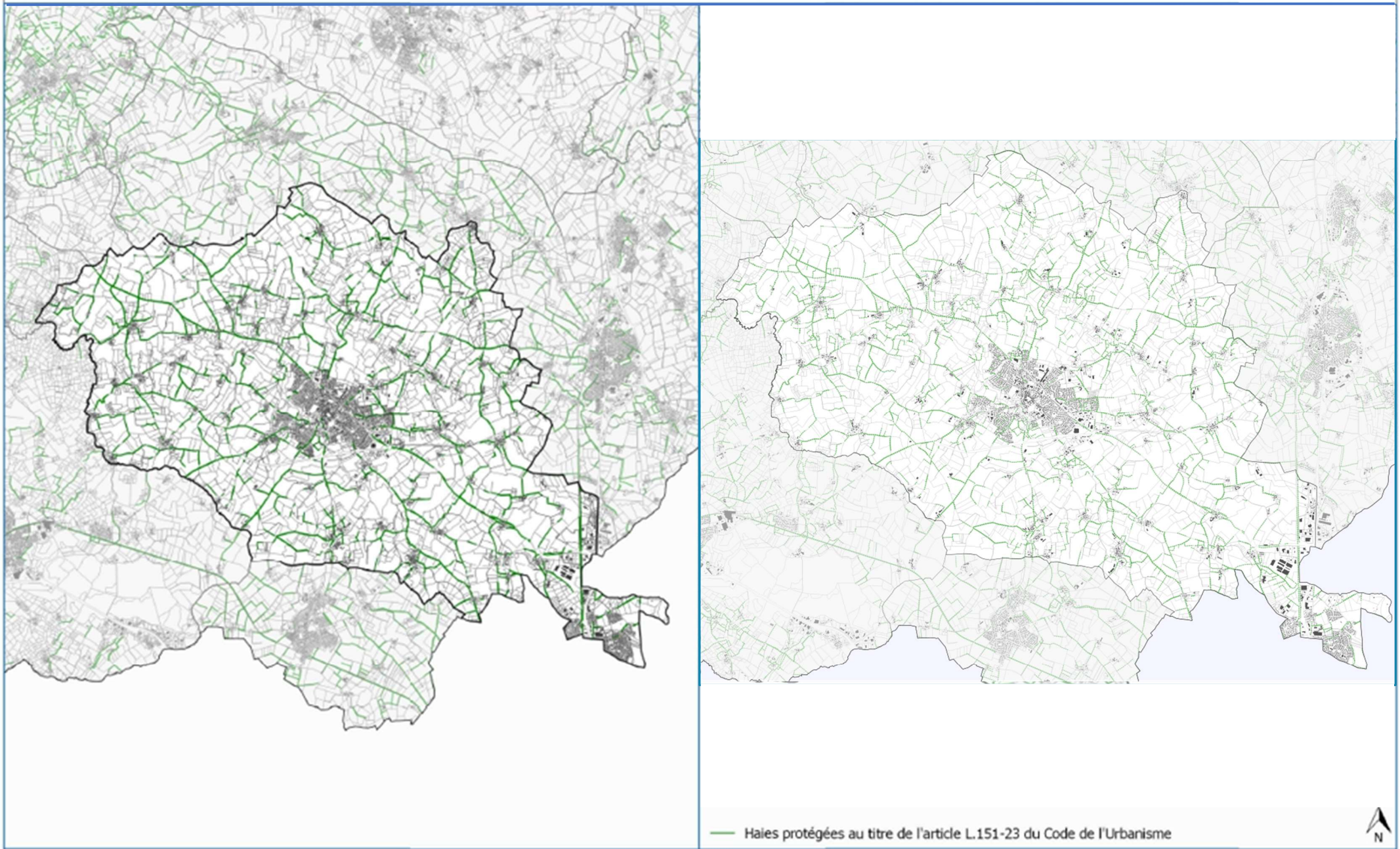
Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

Vie et Boulogne - Comparaison des haies protégées

POIRE SUR VIE (LE)

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi

PLUi de Vie et Boulogne



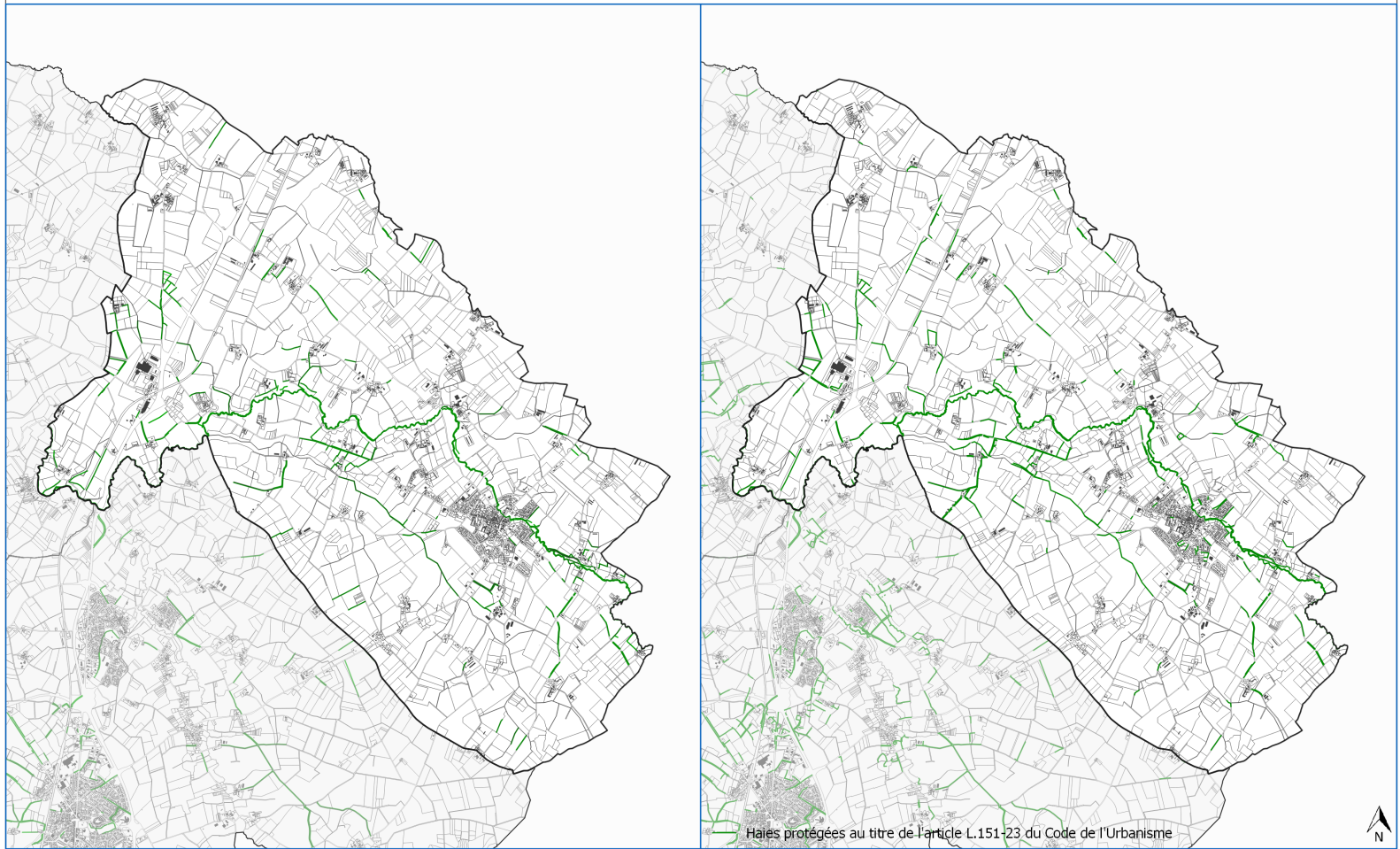
Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

Vie et Boulogne - Comparaison des haies protégées

SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi

PLUi de Vie et Boulogne



0 5 km

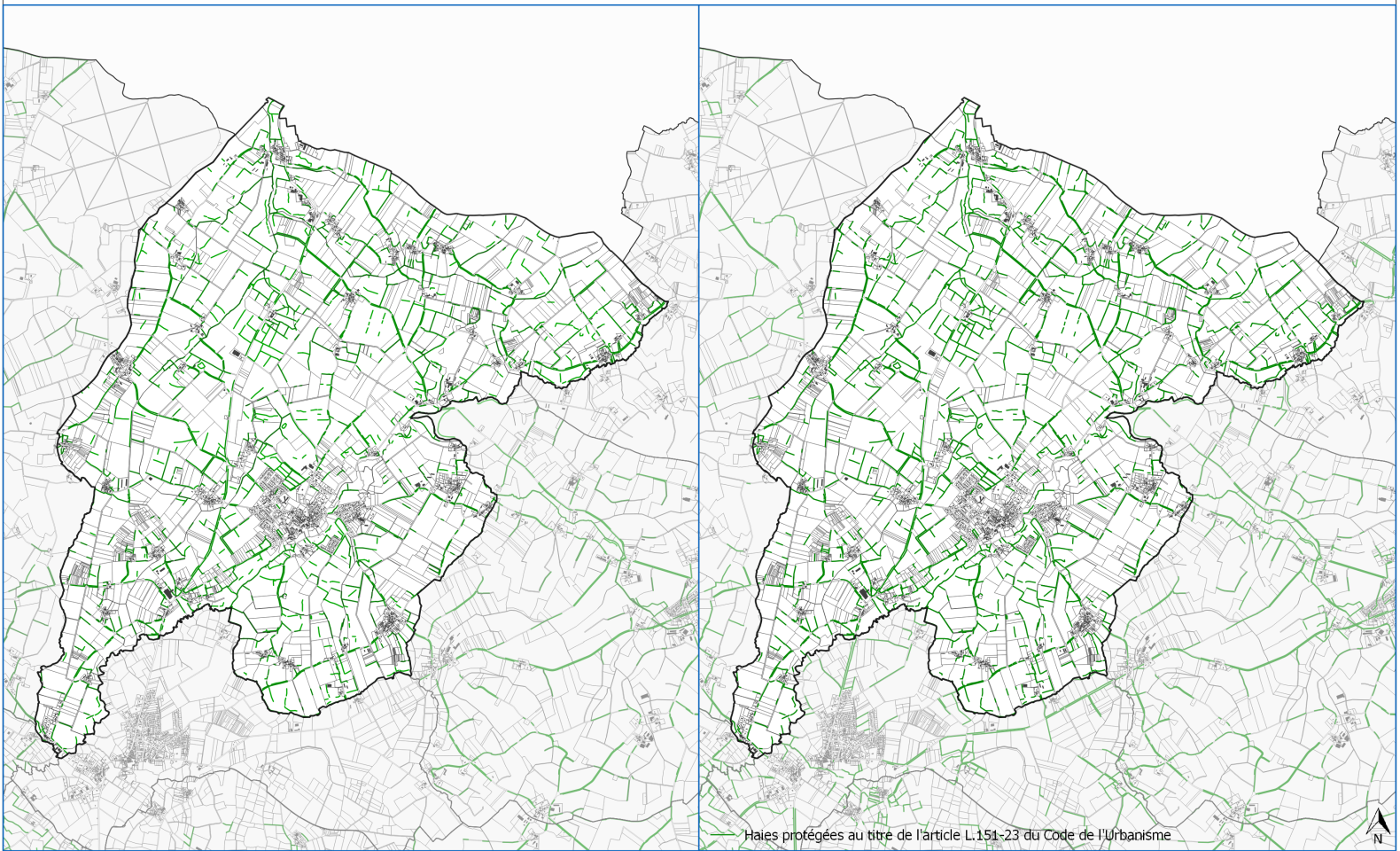
Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

Vie et Boulogne - Comparaison des haies protégées

SAINT-ETIENNE-DU-BOIS

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi

PLUi de Vie et Boulogne



0 4 km

even CONSEIL CITADIA CONSEIL

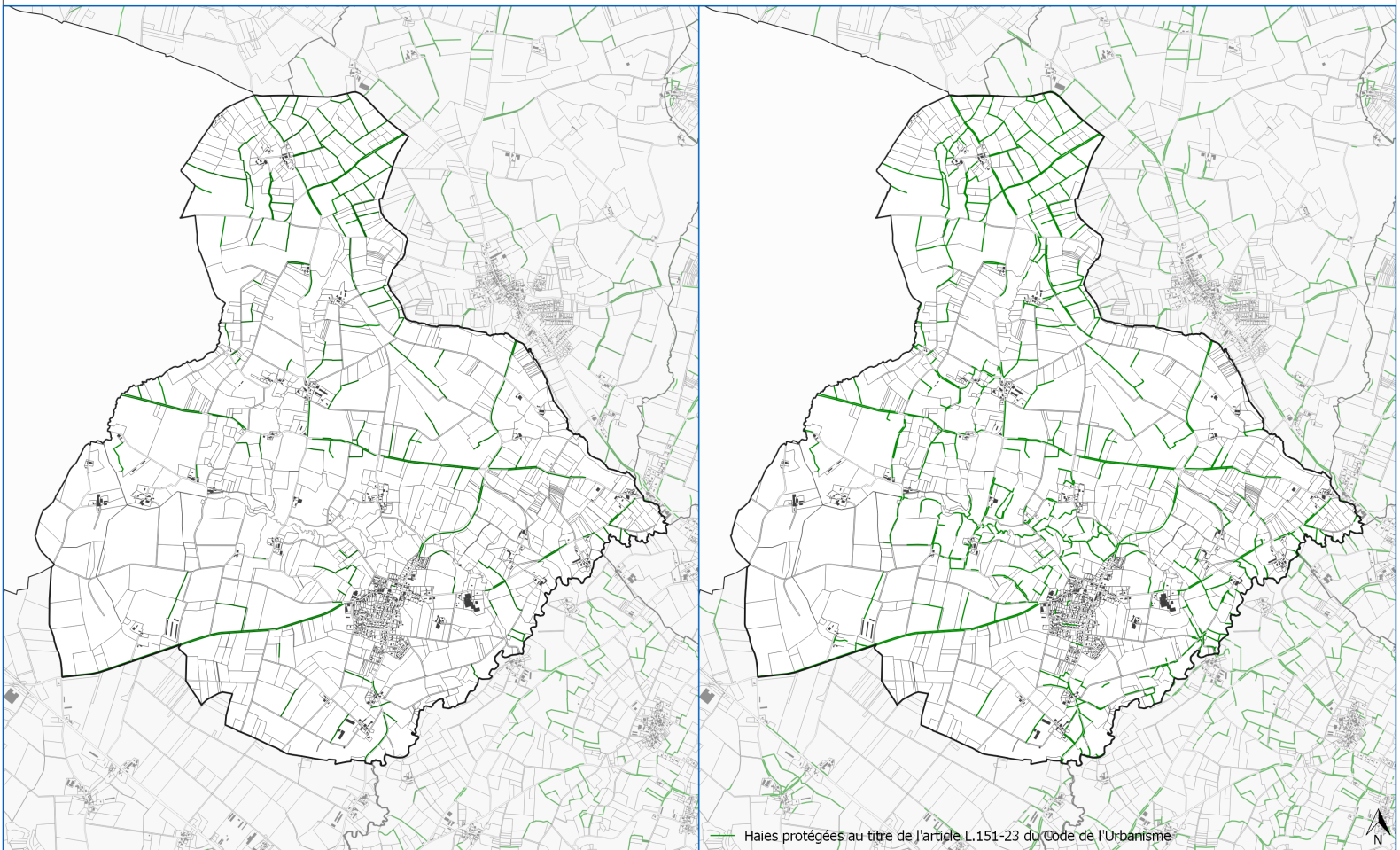
Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

Vie et Boulogne - Comparaison des haies protégées

SAINT-PAUL-MONT-PENIT

Documents d'urbanisme antérieur au PLUi

PLUi de Vie et Boulogne



0 3 km

Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

HABITAT DÉPLACEMENTS ÉCONOMIE AGRICULTURE ENVIRONNEMENT PATRIMOINE



Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 5 – JUSTIFICATION DES CHOIX

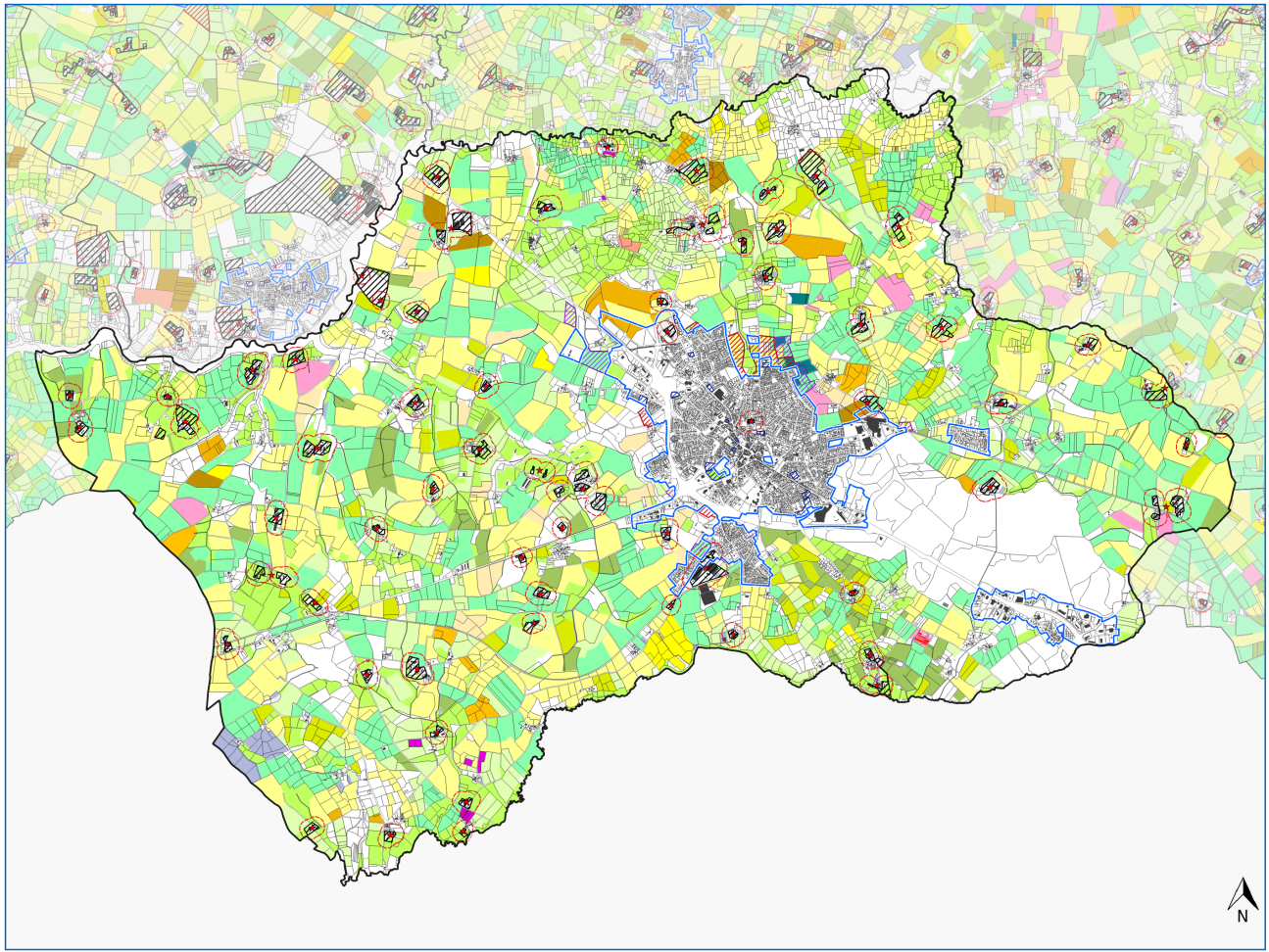
ANNEXE – IMPACT AGRICOLE

www.vie-et-boulogne.fr

VIE et BOULOGNE
Communauté de Communes

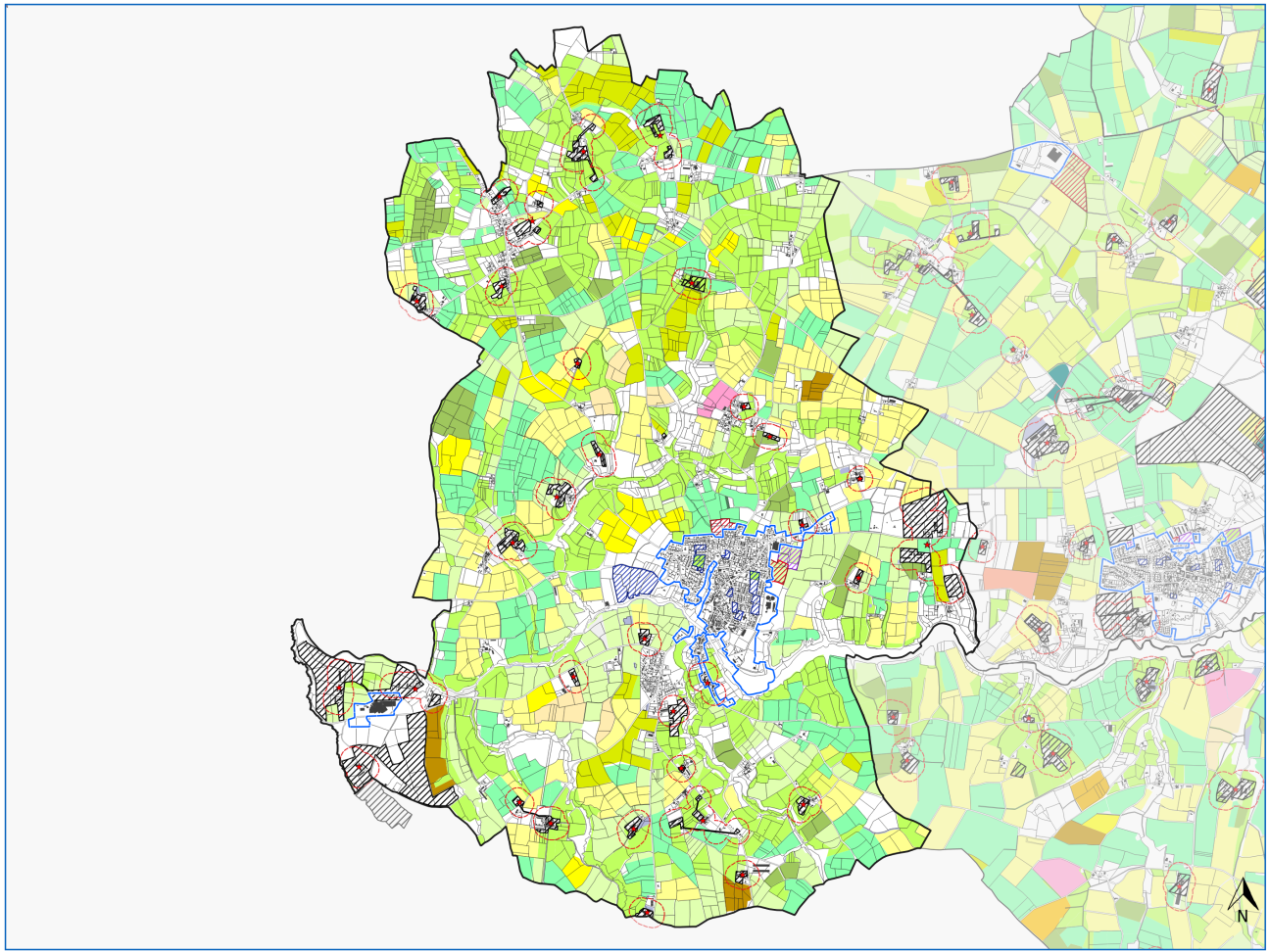
Aizenay / Apremont / Beaufou / Bellevigny / Falleron / Grand'Landes / La Chapelle Palluau / La Génétouze / Les Lucs-sur-Boulogne
Le Poiré-sur-Vie / Maché / Palluau / Saint-Denis-la-Chevasse / Saint-Etienne-du-Bois / Saint-Paul-Mont-Penit

AIZENAY - Impact agricole



Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

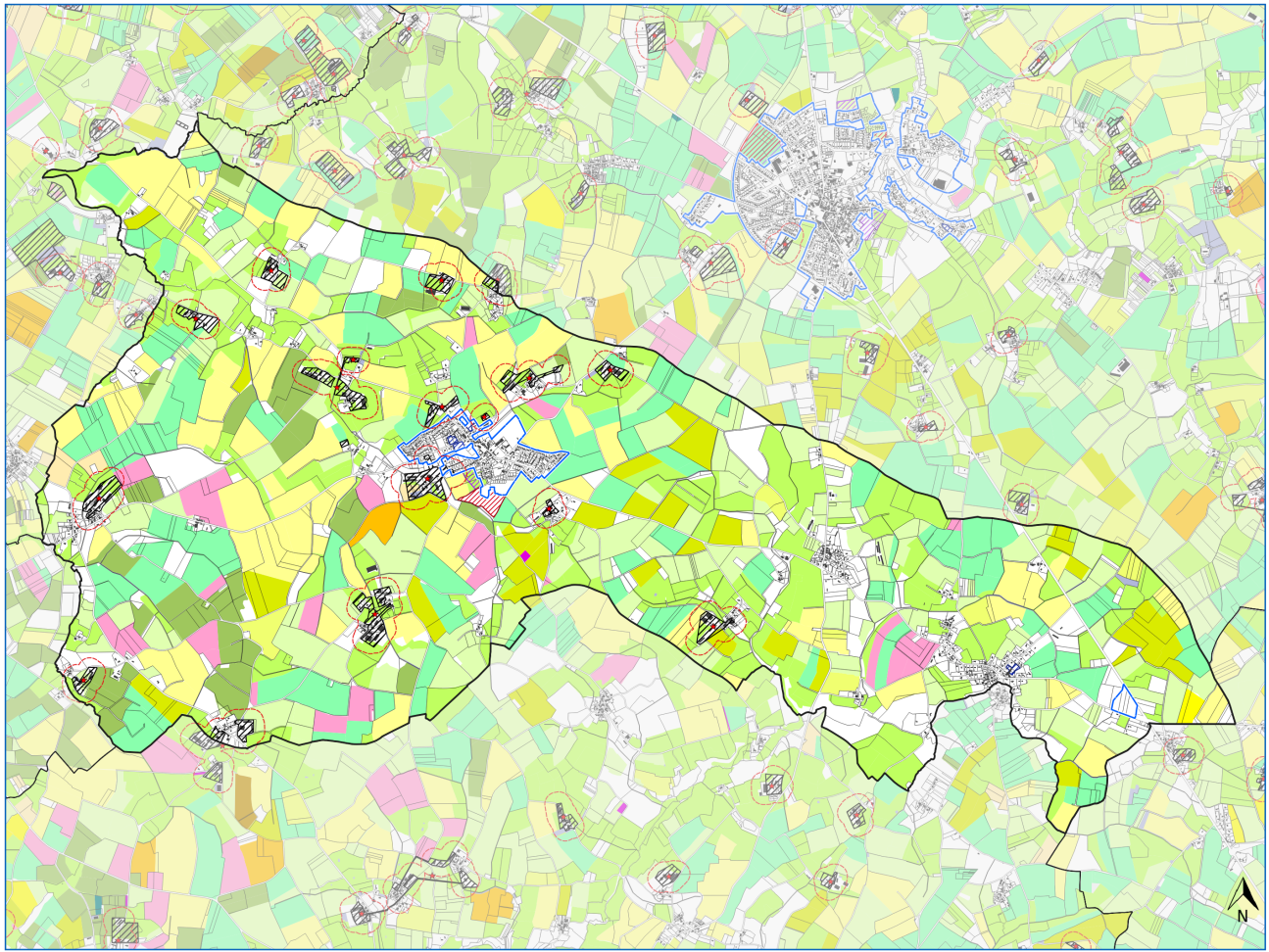
APREMONT - Impact agricole



Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

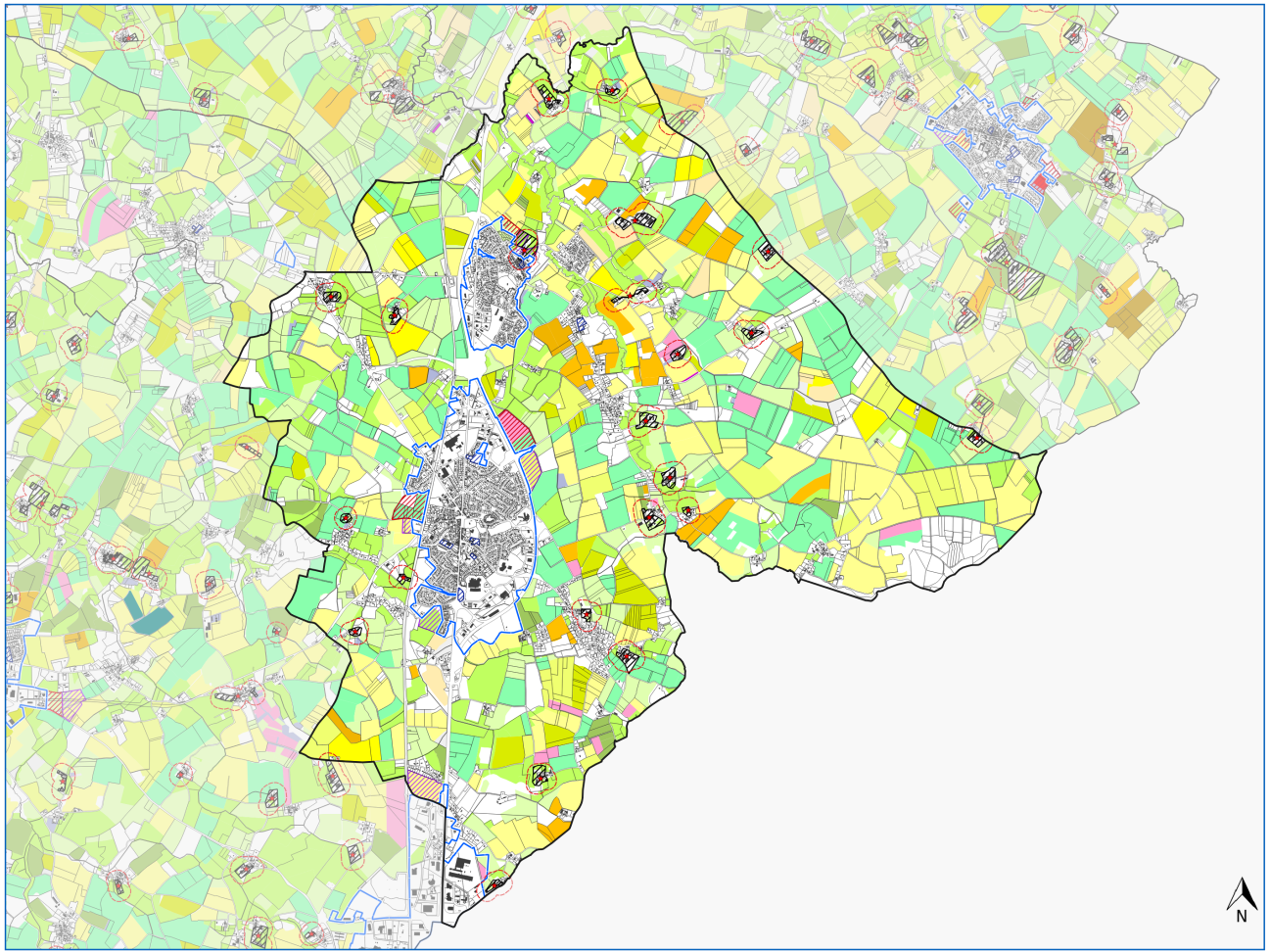
even CONSEIL CITADIA CONSEIL

BEAUFOU - Impact agricole



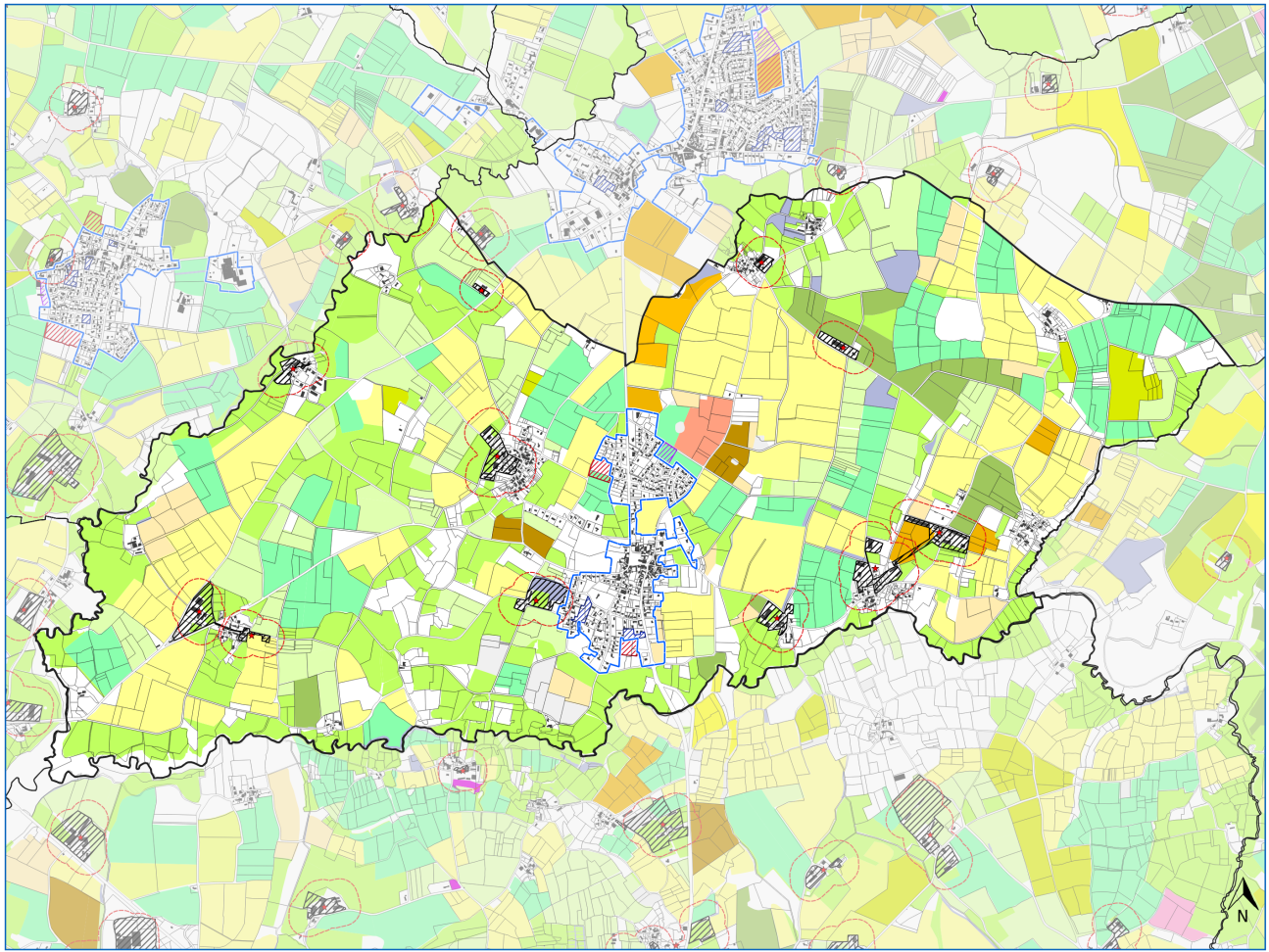
Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

BELLEVIGNY - Impact agricole



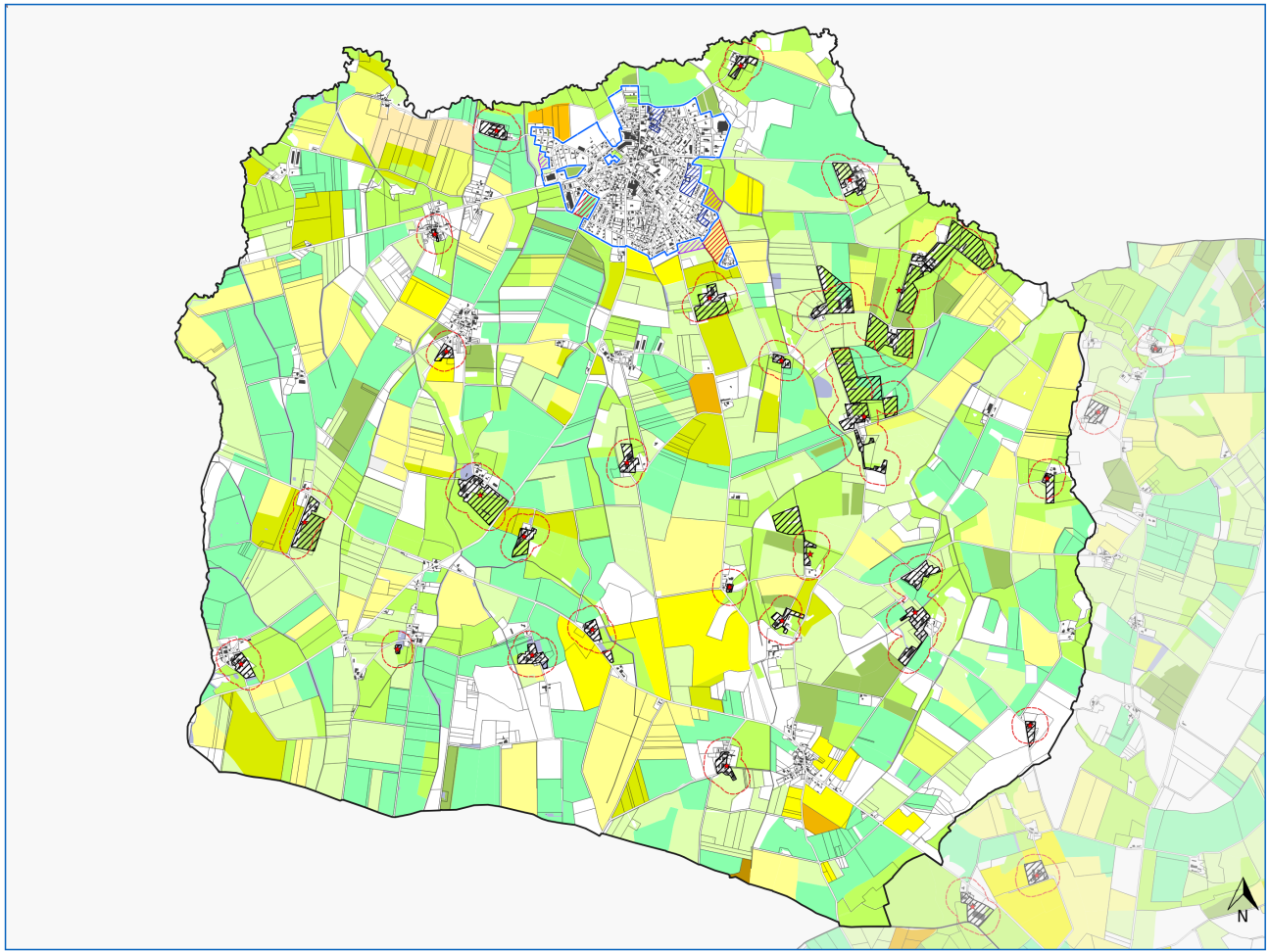
Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

CHAPELLE-PALLUAU (LA) - Impact agricole



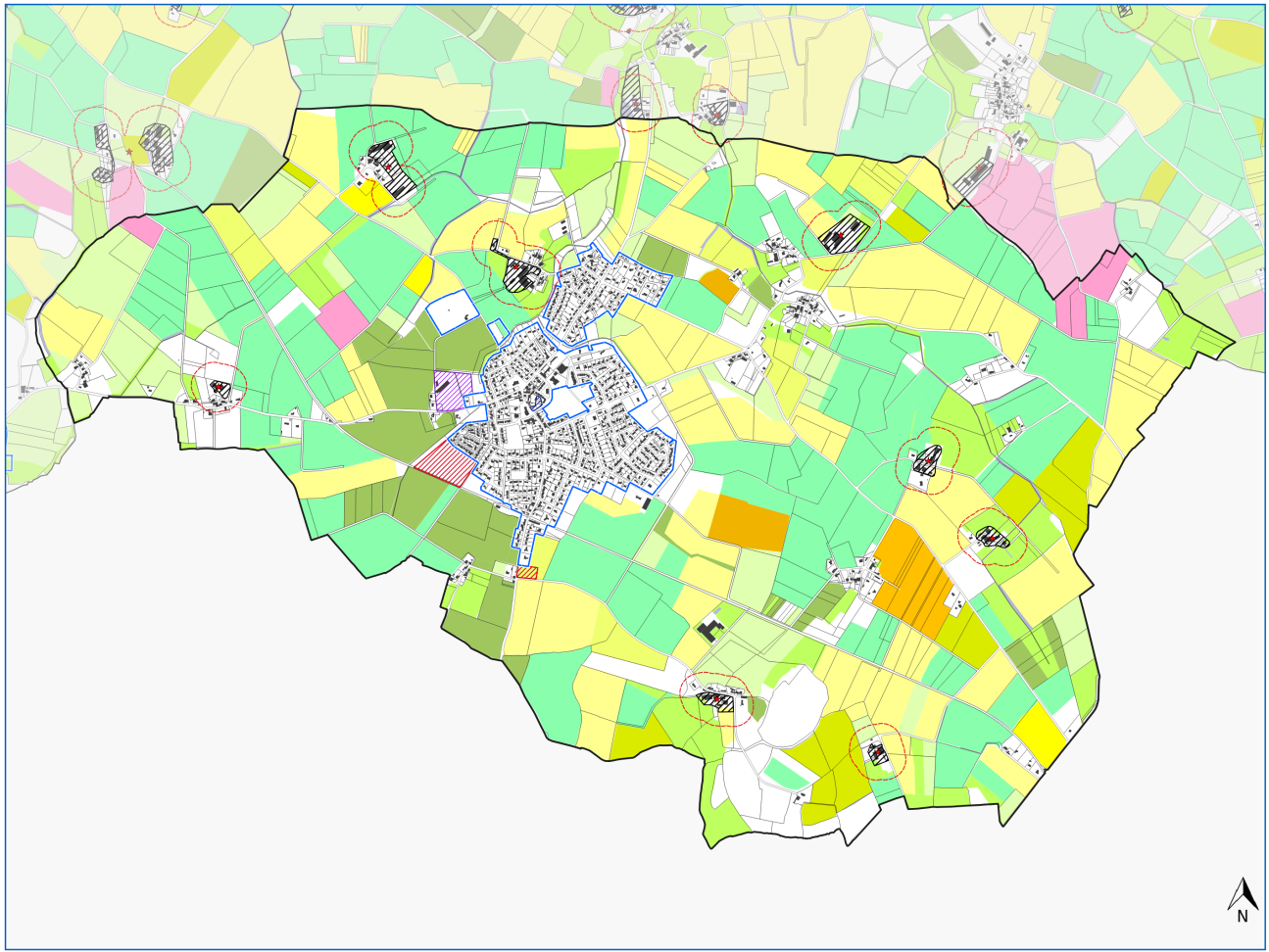
Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

FALLERON - Impact agricole



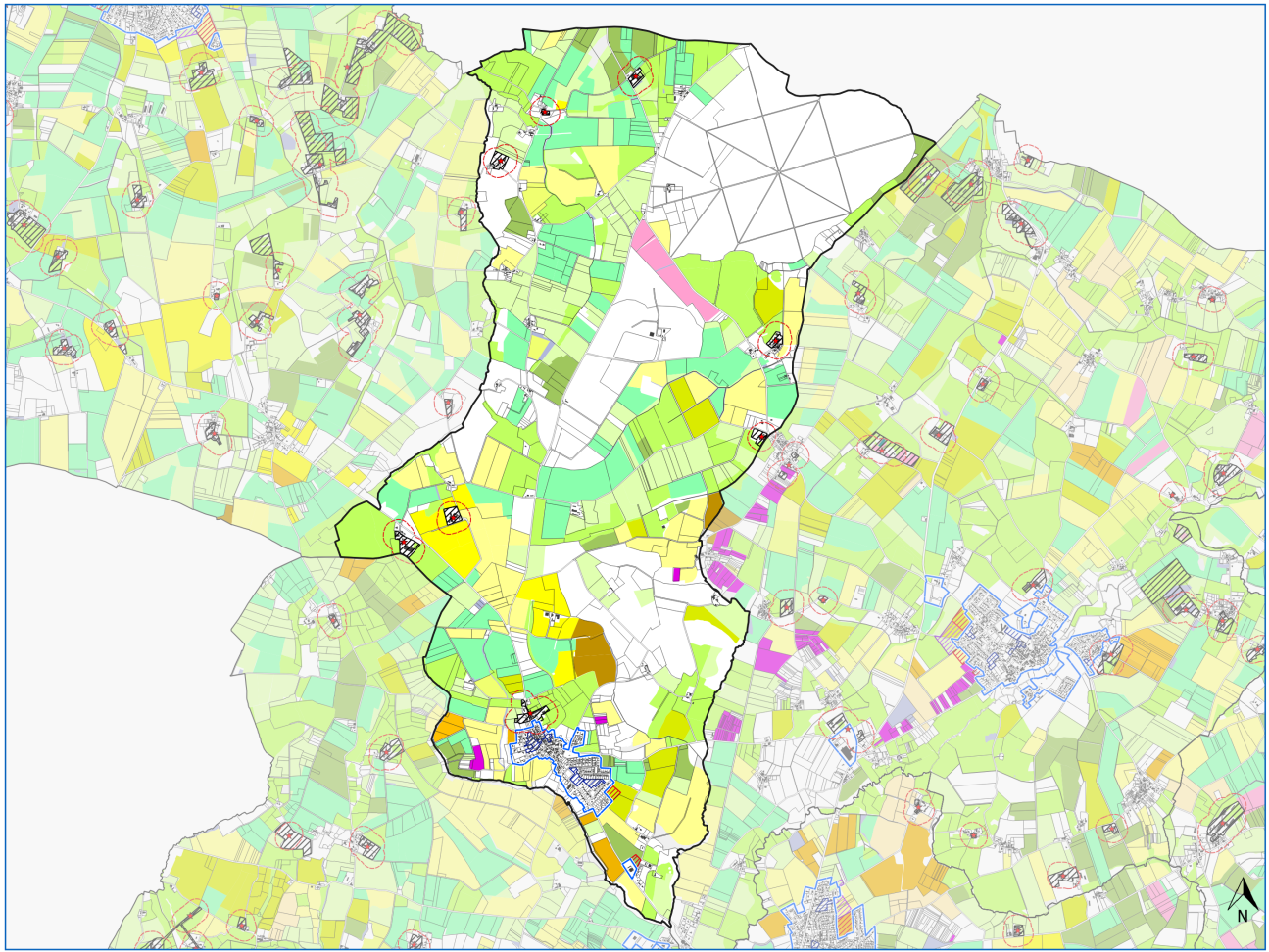
Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

GENETOUZE (LA) - Impact agricole



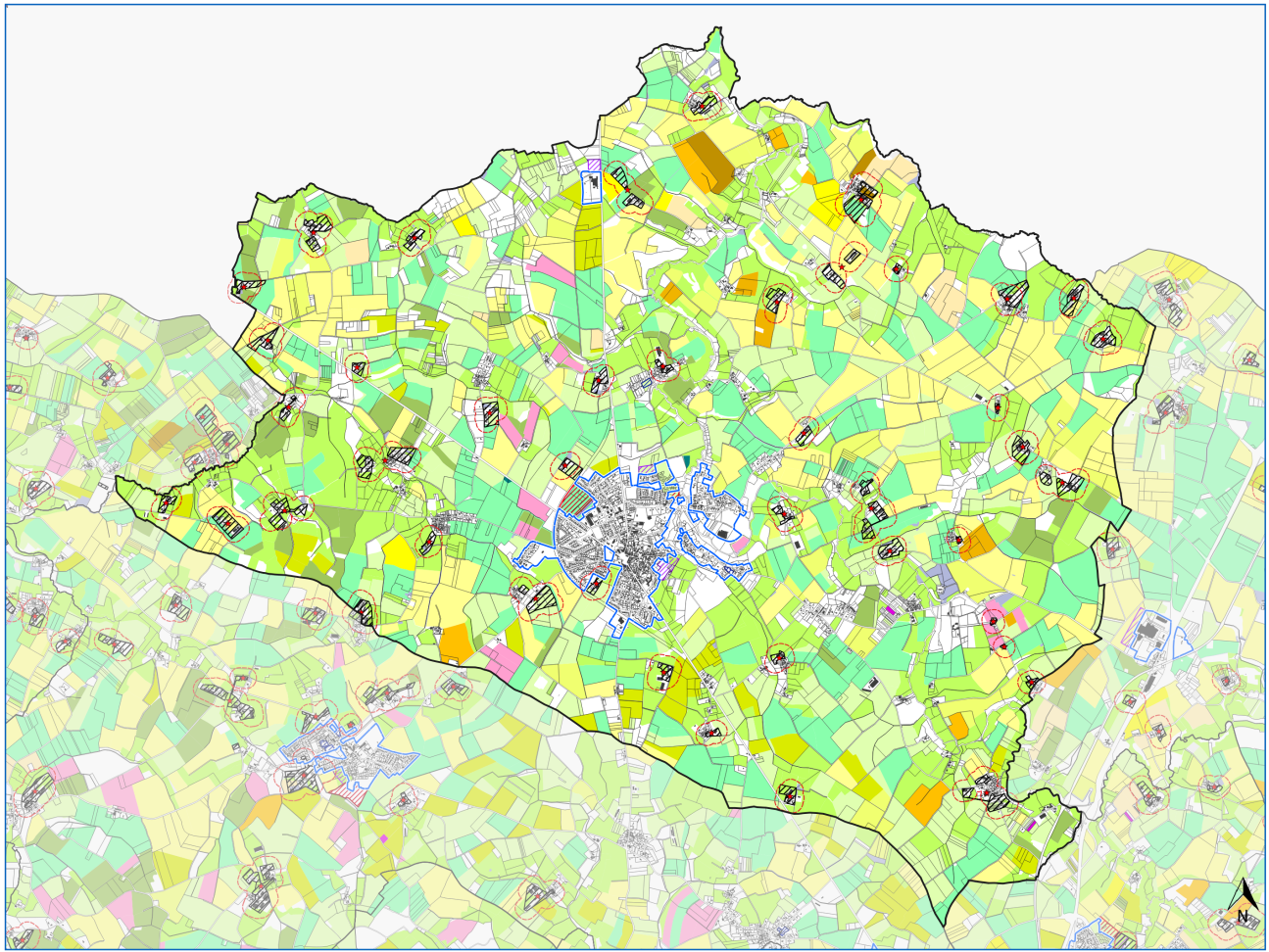
Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

GRAND'LANDES - Impact agricole



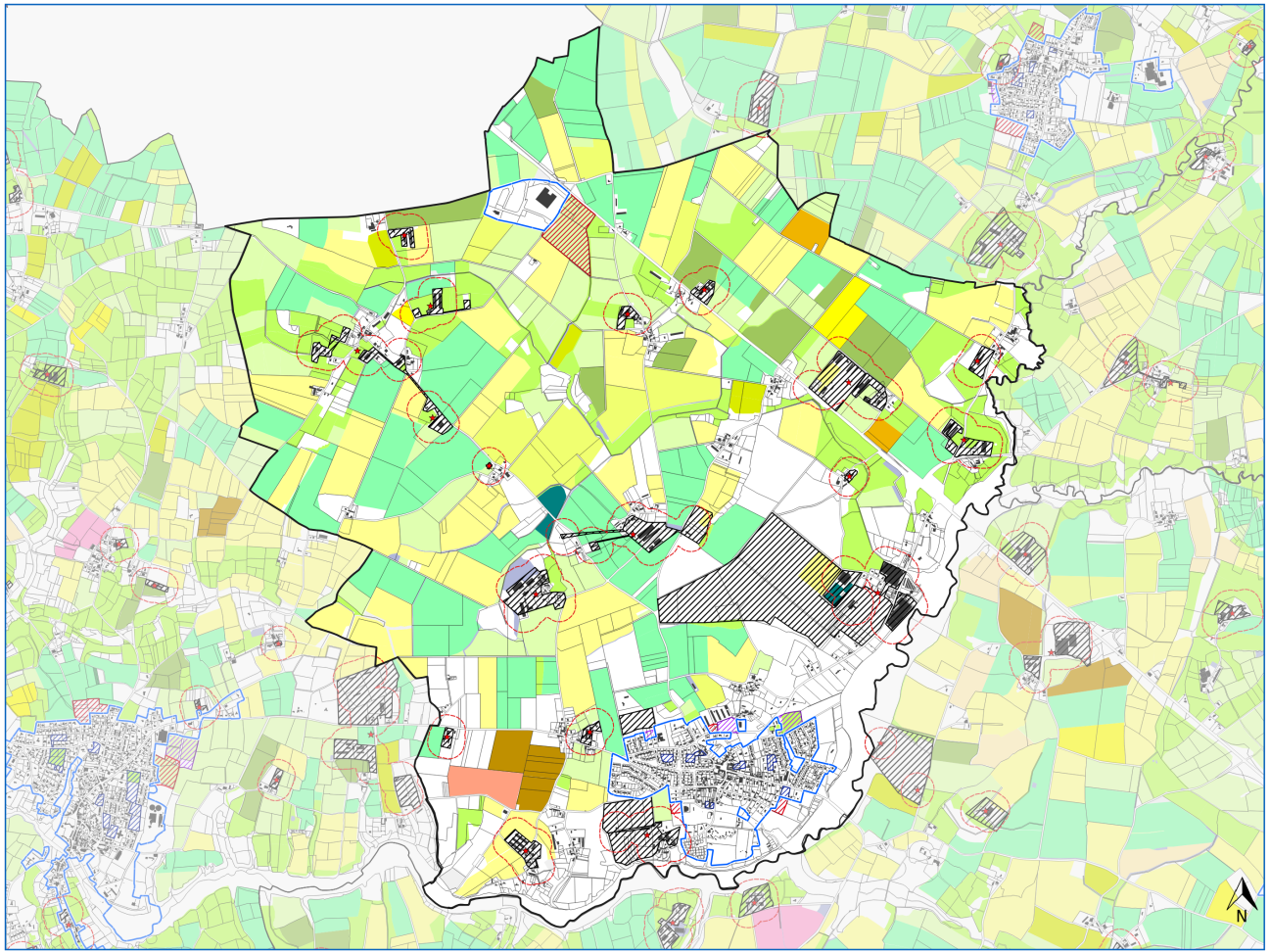
Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

LUCS SUR BOULOGNE (LES) - Impact agricole



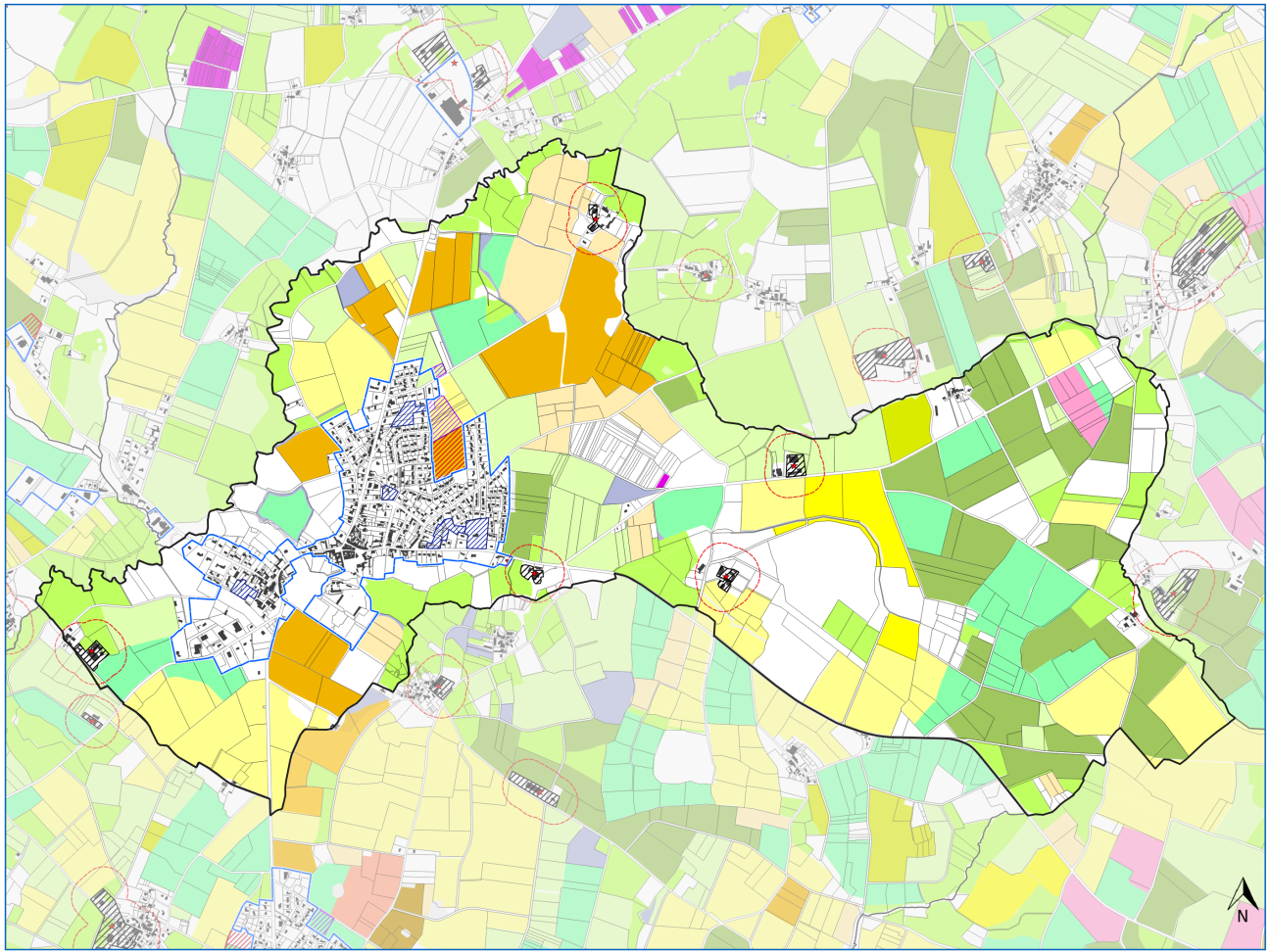
Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

MACHE - Impact agricole



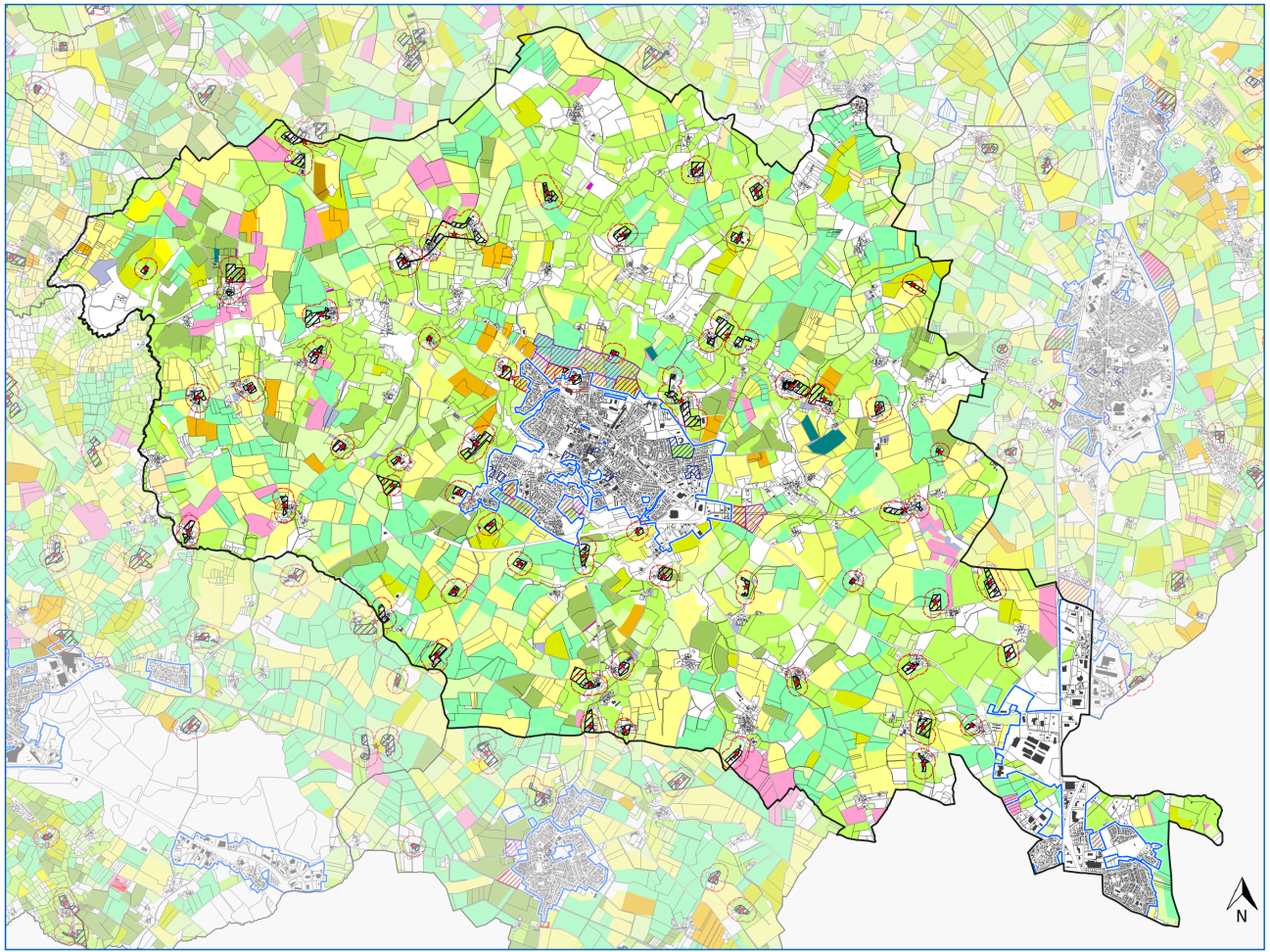
Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

PALLUAU - Impact agricole



Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

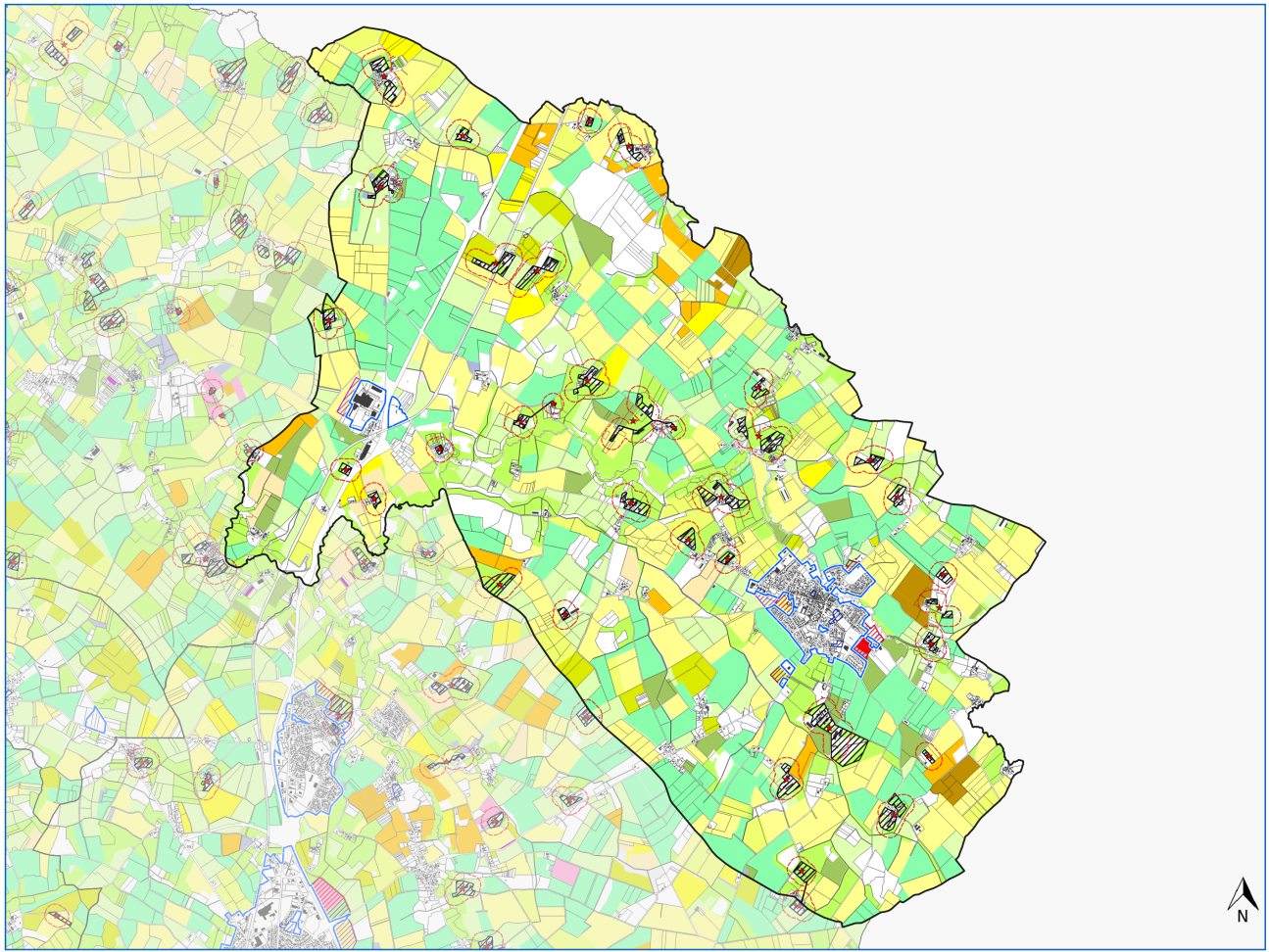
POIRE SUR VIE (LE) - Impact agricole



Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

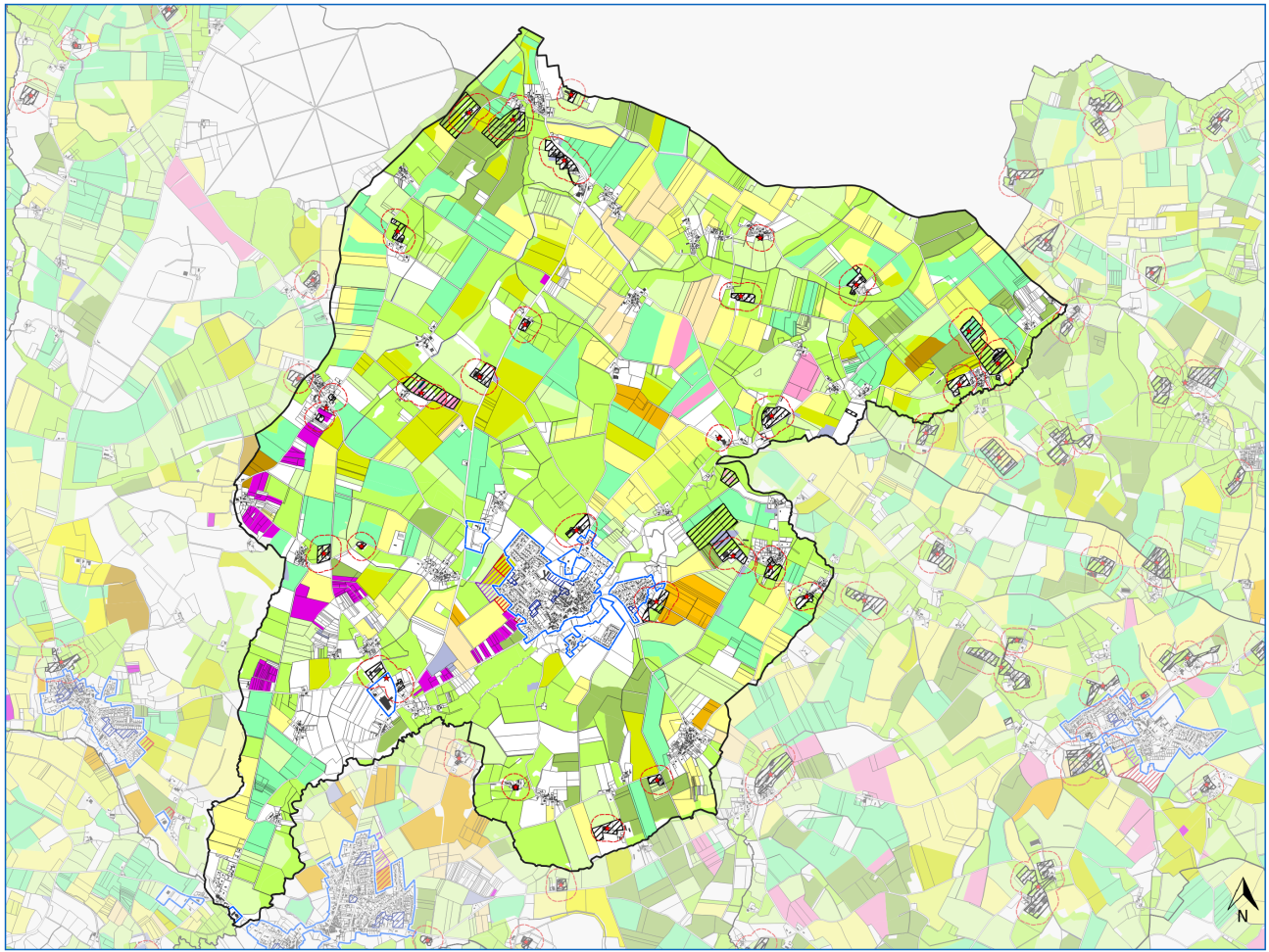
even CONSEIL CITADIA CONSEIL

SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE - Impact agricole



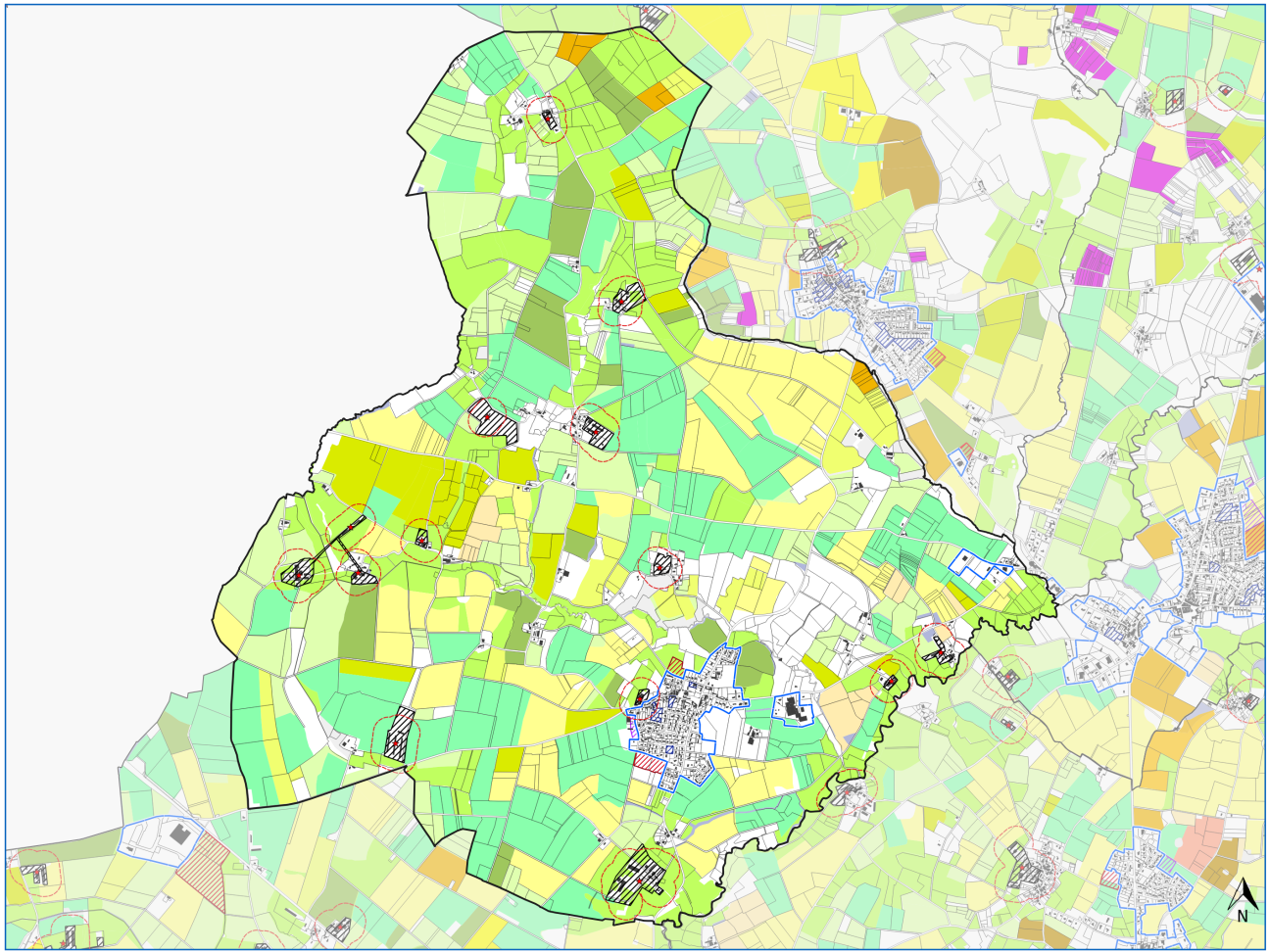
Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

SAINT-ETIENNE-DU-BOIS - Impact agricole



Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

SAINT-PAUL-MONT-PENIT - Impact agricole



Réalisation : CITADIA - Janvier 2021

HABITAT DÉPLACEMENTS ÉCONOMIE AGRICULTURE ENVIRONNEMENT PATRIMOINE



Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

1 – Rapport de Présentation

Tome 5 – Justification des choix

Annexe : Secteurs admettant des possibilités de constructions ou extensions en zones A et N

www.vie-et-boulogne.fr

VIE et BOULOGNE
Communauté de Communes

Aizenay / Apremont / Beaufou / Bellevigny / Falleron / Grand'Landes / La Chapelle Palluau / La Génétouze / Les Lucs-sur-Boulogne
Le Poiré-sur-Vie / Maché / Palluau / Saint-Denis-la-Chevasse / Saint-Etienne-du-Bois / Saint-Paul-Mont-Penit

Le présent document vise à énoncer les choix de constructibilité octroyés au sein des différentes zones A et N du territoire, notamment au sein de certains Secteurs de Tailles et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

I. Justification des choix relatifs aux STECAL activités retenus

Extrait du code de l'urbanisme – Article L.151-13 :

A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :
a) Des constructions ;
b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

La mise en place de STECAL à vocation économique vise à admettre l'évolution des bâtiments nécessaires à l'activité (secteurs secondaires et tertiaires). Ainsi et en conformité avec les documents de rang supérieur, le PLUi-H de Vie et Boulogne admet les extensions, les constructions nouvelles et annexes dans les secteurs dédiés au sein des communes.

La volonté du PLUi-H est de laisser la possibilité aux activités d'évoluer tout en définissant des règles permettant d'encadrer leur développement.

Le règlement de ces STECAL vise, conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme à définir des règles spécifiques en matière de hauteur et d'implantation pour garantir le caractère limité de l'urbanisation de ces parcelles.

La même logique que celle admettant les possibilités d'évolution pour les activités économiques (secteur primaire et secondaire) est appliquée pour les activités isolées spécifiques liées au tourisme, au loisirs, etc. Ces dernières font l'objet d'un repérage au plan de zonage afin de leur permettre d'évoluer dans les limites définies au règlement. L'ensemble de ces activités localisées en campagne sont autant d'éléments participants à l'image et à la dynamique économique du territoire.

Le présent document vise à exposer l'ensemble des choix réalisés permettant de justifier de la mise en place de STECAL liés à des vocations spécifiques. L'objectif est d'expliciter la vocation des zones en question ainsi que les dispositions règlementaires encadrant le développement de chaque activité.

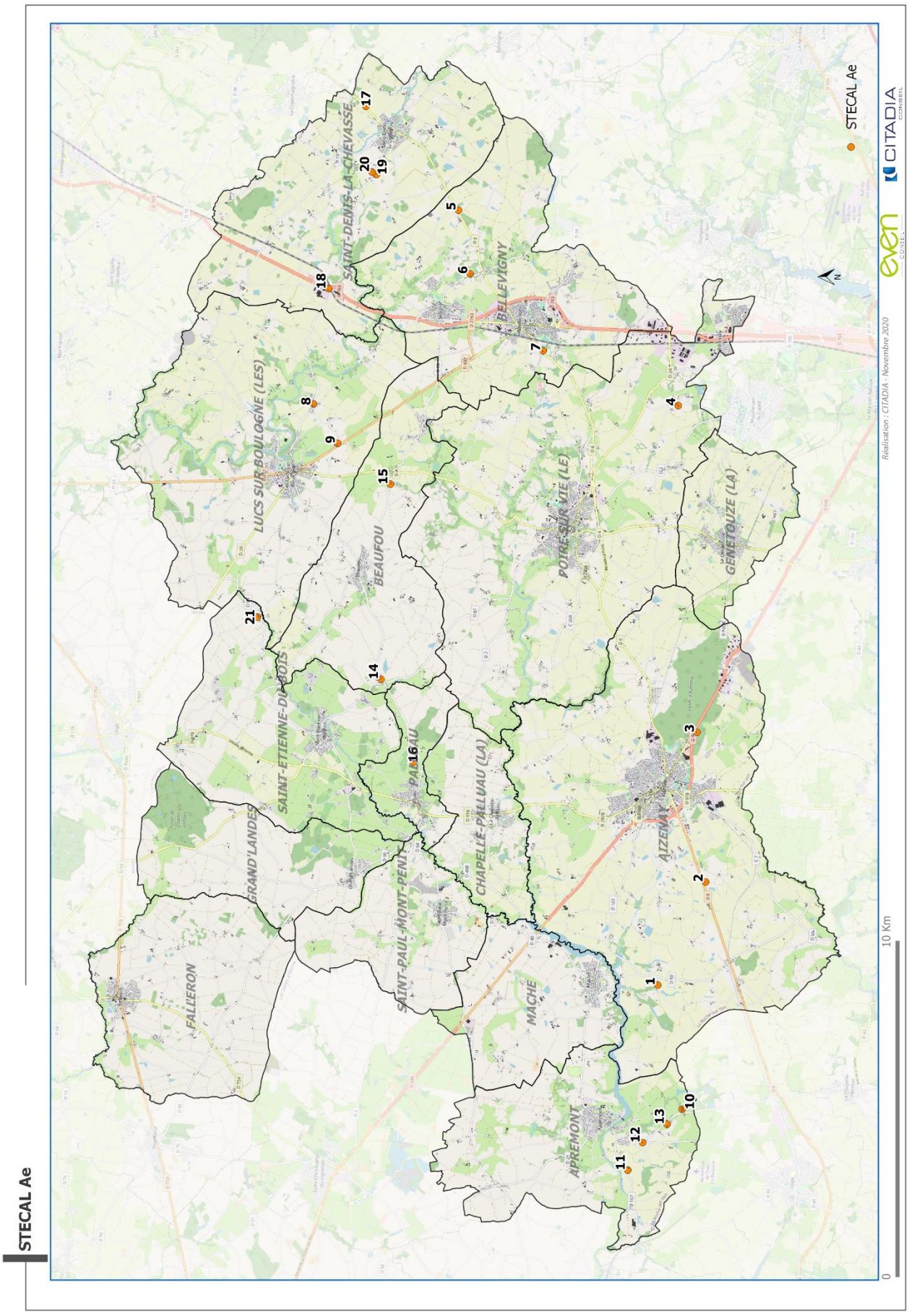
Les projets présentés ci-après n'ont pas de valeur règlementaire spécifique, ils sont des indicateurs des projets énoncés à un moment « T » sur le territoire. Le règlement de chaque zone reste le seul outil contractuel d'analyse des possibilités de constructions.

1. Zones Ae : espaces voués au développement d'activités économiques (secteur secondaire et tertiaire)

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées repérés au plan de zonage sous la dénomination « Ae » ont fait l'objet d'un repérage spécifique mené en lien avec les élus. Ils ne constituent pas un inventaire exhaustif de l'ensemble des artisans localisés en dehors des enveloppes urbaines, mais un repérage précis et concerté des artisans susceptibles de porter un projet d'agrandissement ou d'évolution au cours des 10 prochaines années.

Ainsi et au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLUi-H définit **21 STECAL à vocation activité, dit « Ae »**. Le règlement leur octroie les possibilités d'évolution suivantes :

	Détail du règlement de la zone Ae et adéquation avec les exigences du code de l'urbanisme en matière de règles d'implantation
Article A 1 : Destinations et sous-destinations	**L'extension et annexe mesurées des constructions à vocation d'activités du secteur secondaire ou tertiaire** sous réserve de ne pas contraindre les activités agricoles environnantes. L'emprise au sol sera **limitée à 50% de l'emprise au sol** des constructions édifiées à la date d'approbation du PLUi-H.
Article A 3 : Implantation des constructions par rapport voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée	**Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres** par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement desdites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. Un recul particulier est demandé pour les constructions implantées le long des routes départementales.
Article A 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	**Pour les activités, les constructions doivent être édifiées soit :** ○ en limite séparative si la partie située en limite est composée d'un mur coupe- feu. Le mur coupe-feu ne sera pas exigé pour les implantations en limites des voies ouvertes à la circulation, considérées comme séparatives car ne supportant pas l'accès principal au terrain ; ○ en retrait sur une limite ou sur les limites séparatives. Dans ce cas, le retrait ne doit pas être inférieur à 3 mètres. Dans le cadre de nouvelles constructions, une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble.
Article A 5 : Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres**. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.
Article A 7 : Emprise au sol, espaces libres et plantations	A minima, le revêtement des stationnements employés et visiteurs seront perméables sauf : ○ en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant ; ○ pour les espaces de logistique, de livraison et de stationnement pour les poids lourds. Ces espaces perméables devront être paysagers et utiliser des matériaux drainants (alvéole, noues, fossés enherbés, etc.).


STECAL Ae
STECAL Ae
CITADIA
even
Réalisation : CITADIA - Novembre 2020
N
0
10 Km
SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE
BELLEVIGNY
LUCS SUR BOULOGNE (LES)
POIRE-SUR-VIE (LE)
GENETOUZE (LA)
BEAUFOU
SAINT-ETIENNE-DU-BOIS
GRAND'LANDES
SAINT-PAUL-MONT-PENIT
CHAPELLE-PALLUAU (LA)
AIZENAY
FALLERON
MACHE
APREMONT
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21

1.1. Aizenay



Emprise du secteur (ha)	0.3 ha
Nature de l'activité	Abattoir - **SARL ABATTOIR BROCHARD**, société à responsabilité limitée unipersonnelle, en activité depuis 10 ans. Établie à AIZENAY (85190), elle est spécialisée dans le secteur d'activité de la transformation et conservation de la viande de volaille. Son effectif est compris entre 6 et 9 salariés.
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant.



Emprise du secteur (ha)	2.3ha
Nature de l'activité	Paysagiste–pépinière - JARDINS DE VENDEE, société par actions simplifiée en activité depuis 15 ans. Installée à AIZENAY (85190), elle est spécialisée dans le secteur d'activité des services d'aménagement paysager. Son effectif est compris entre 20 et 49 salariés
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant.



Emprise du secteur (ha)	1.25 ha
Nature de l'activité	Activité de restauration et traiteur - **LA FORET - PRAUD FRERES**, société à responsabilité limitée active depuis 15 ans. Établie à AIZENAY (85190), elle est spécialisée dans le secteur d'activité de la restauration traditionnelle. Son effectif est compris entre 6 et 9 salariés.
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant.

1.2. Le Poiré-sur-Vie



Emprise du secteur (ha)	0.8 ha
Nature de l'activité	3 entreprises au sein des bâtiments : **SAINT-JEAN D-M**, société civile immobilière est active depuis 2 ans, secteur d'activité de la location de terrains et d'autres biens immobiliers de réparation automobile. **AJL AUTO**, société à responsabilité limitée unipersonnelle est en activité depuis le 22/10/2018, commerce de voitures et de véhicules automobiles légers. **MARQU'AUTO**, société par actions simplifiée est en activité depuis le 13/12/18, entretien et réparation de véhicules automobiles légers.
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant.

1.3. Bellevigny



Emprise du secteur (ha)	0.5 ha
Nature de l'activité	Carrosserie - **SARL GARAGE MANDIN**, société à responsabilité limitée est en activité depuis 8 ans, elle est spécialisée dans le secteur d'activité de l'entretien et réparation de véhicules automobiles légers.
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant.

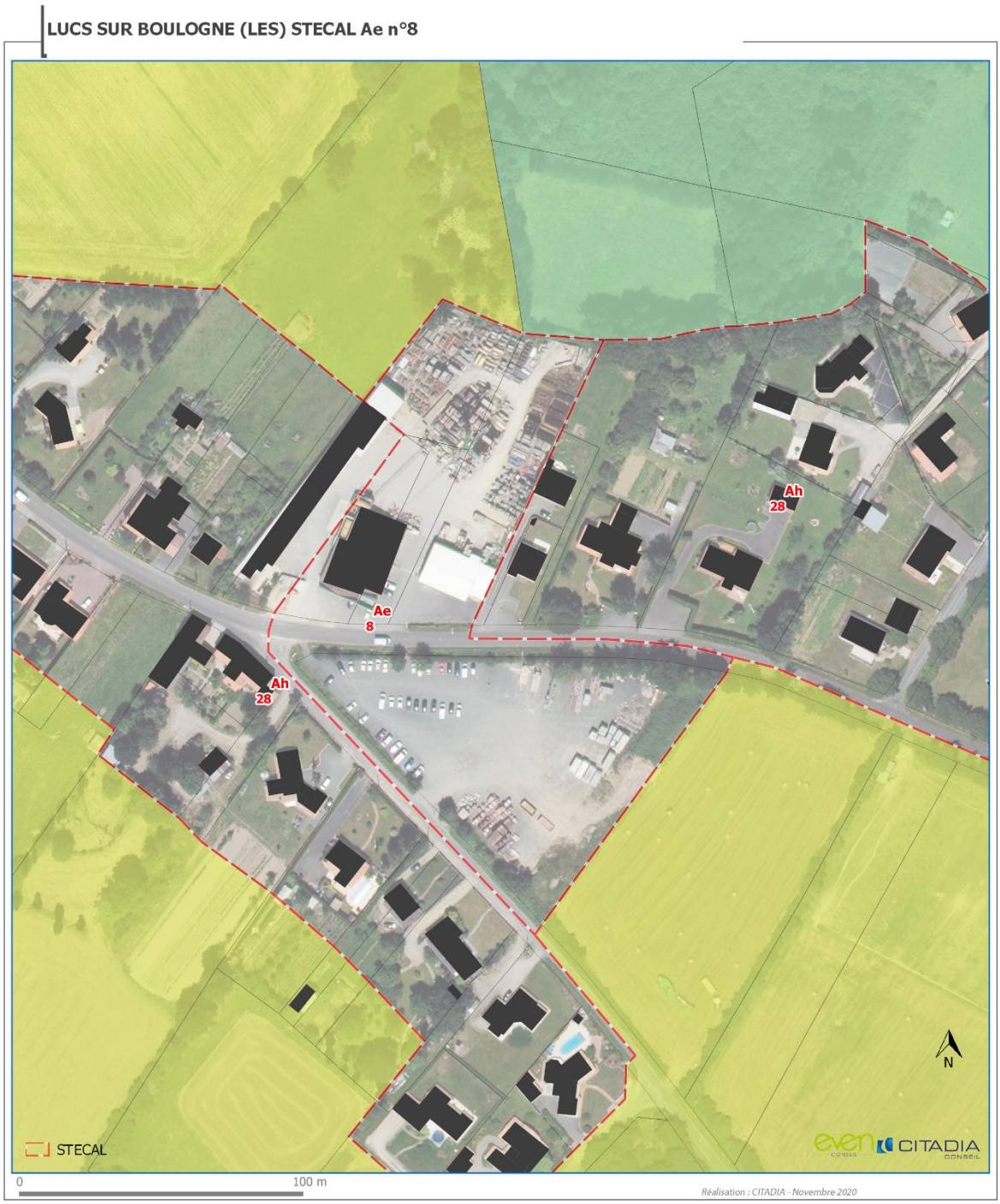


Emprise du secteur (ha)	0.5 ha
Nature de l'activité	Vente et gestion de distributeurs de produits de boulangerie**. Sté PATISMATIQUE**, société par actions simplifiée est en activité depuis 11 ans, elle est spécialisée dans le secteur d'activité de la vente par automates et autres commerces de détail hors magasin, éventaires ou marchés. Son effectif est compris entre 10 et 19 salariés.
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant.



Emprise du secteur (ha)	0.5 ha
Nature de l'activité	Entreprise de travaux publics. **SAS TPRV**, société par actions simplifiée est active depuis le 01/09/2019. Elle est spécialisée dans le secteur d'activité des travaux de terrassement courants et travaux préparatoires.
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant.

1.4. Les Lucs-sur-Boulogne



Emprise du secteur (ha)	1.6 ha
Nature de l'activité	Maçonnerie générale et gros œuvres du bâtiment - **SAS MORISSET**, société par actions simplifiée est en activité depuis 16 ans. Elle est spécialisée dans le secteur d'activité des travaux de maçonnerie générale et gros œuvre de bâtiment. Son effectif est compris entre 50 et 99 salariés.
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant.



Emprise du secteur (ha)	1.2 ha
Nature de l'activité	Menuiserie - **SARL SCOP LE RABOT VENDEEN**, société coopérative et participative exploitée sous forme de société à responsabilité limitée est active depuis 34 ans. Elle est spécialisée dans le secteur d'activité des travaux de menuiserie bois et pvc. Son effectif est compris entre 10 et 19 salariés.
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site. Une réserve foncière de 2500m² a été prévue pour des besoins de stockage ou d'extension de l'activité. Ces aménagements ont été pré-localisés au Nord-Ouest de l'emprise délimitée. Lors de l'élaboration du PLUi-H, ce secteur économique a été retravaillé pour permettre d'accompagner l'optimisation de la zone existante sans consommation d'espace agricole et naturel.

1.5. Apremont



Emprise du secteur (ha)	3.3 ha
Nature de l'activité	Entreprise de soutien aux cultures - **SARL RENAUD**, société à responsabilité limitée est active depuis 22 ans. Elle est spécialisée dans le secteur des activités de soutien aux cultures. Son effectif est compris entre 20 et 49 salariés.
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant.



Emprise du secteur (ha)	1.6 ha
Nature de l'activité	Ancienne discothèque qui a toujours une licence 4, mais qui ouvre occasionnellement.
Projet exprimé	Transfert d'une activité existante de fabrication de kits de brassage de bières et projet de production de bières artisanales avec espace vente à emporter et dégustation, cours de brassages, culture de houblons.



Emprise du secteur (ha)	0.3 ha
Nature de l'activité	Entreprise de travaux de démolition - **MAC' TP**, société à responsabilité limitée est en activité depuis 12 ans. Elle est spécialisée dans le secteur d'activité des travaux de démolition. Son effectif est compris entre 3 et 5 salariés.
Projet exprimé	Entreprise spécialisée dans les travaux de démolition. Le site actuel ne permet pas de répondre au développement de l'entreprise. Des besoins d'extension du bâtiment et l'aménagement d'espaces de stockage sont nécessaire pour pérenniser le développement de l'activité.



Emprise du secteur (ha)	0.35 ha
Nature de l'activité	Entreprise d'élagage - **TEAM ELAGAGE**, société à responsabilité limitée est active depuis 8 ans. Elle est spécialisée dans le secteur d'activité des services de soutien à l'exploitation forestière. Son effectif est de 9 salariés.
Projet exprimé	Le site actuel ne permet pas de répondre au développement de l'entreprise. Des besoins d'extension du bâtiment et l'aménagement d'espaces de stockage sont nécessaire pour pérenniser le développement de l'activité. L'entreprise a été reprise en 2019. La bâtiment existant a été réhabilité. L'entreprise est en développement (8 personnes en 2019, 9 salariés en 2020) est à besoin d'un bâtiment supplémentaire pour un atelier de réparation des outils et des véhicules.

1.6. Beaufou



Emprise du secteur (ha)	0.1ha
Nature de l'activité	Couvreur - **DUPONT COUVERTURE**, société à responsabilité limitée unipersonnelle est en activité depuis 4 ans. Elle est spécialisée dans le secteur d'activité des travaux de couverture par éléments. Son effectif est compris entre 1 et 2 salariés.
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant.

BEAUFOU STECAL Ae n°15



Emprise du secteur (ha)	1 ha
Nature de l'activité	Travaux agricoles et publics - E.T.A.R. BIRON MICHEL & FILS, société à responsabilité limitée est en activité depuis 18 ans. Elle est spécialisée dans le secteur des activités de soutien aux cultures. Son effectif est compris entre 1 et 2 salariés.
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant.

1.7. Palluau



Emprise du secteur (ha)	5.7ha
Nature de l'activité	Transformateur électrique
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant.

1.8. Saint-Denis-la-Chevasse



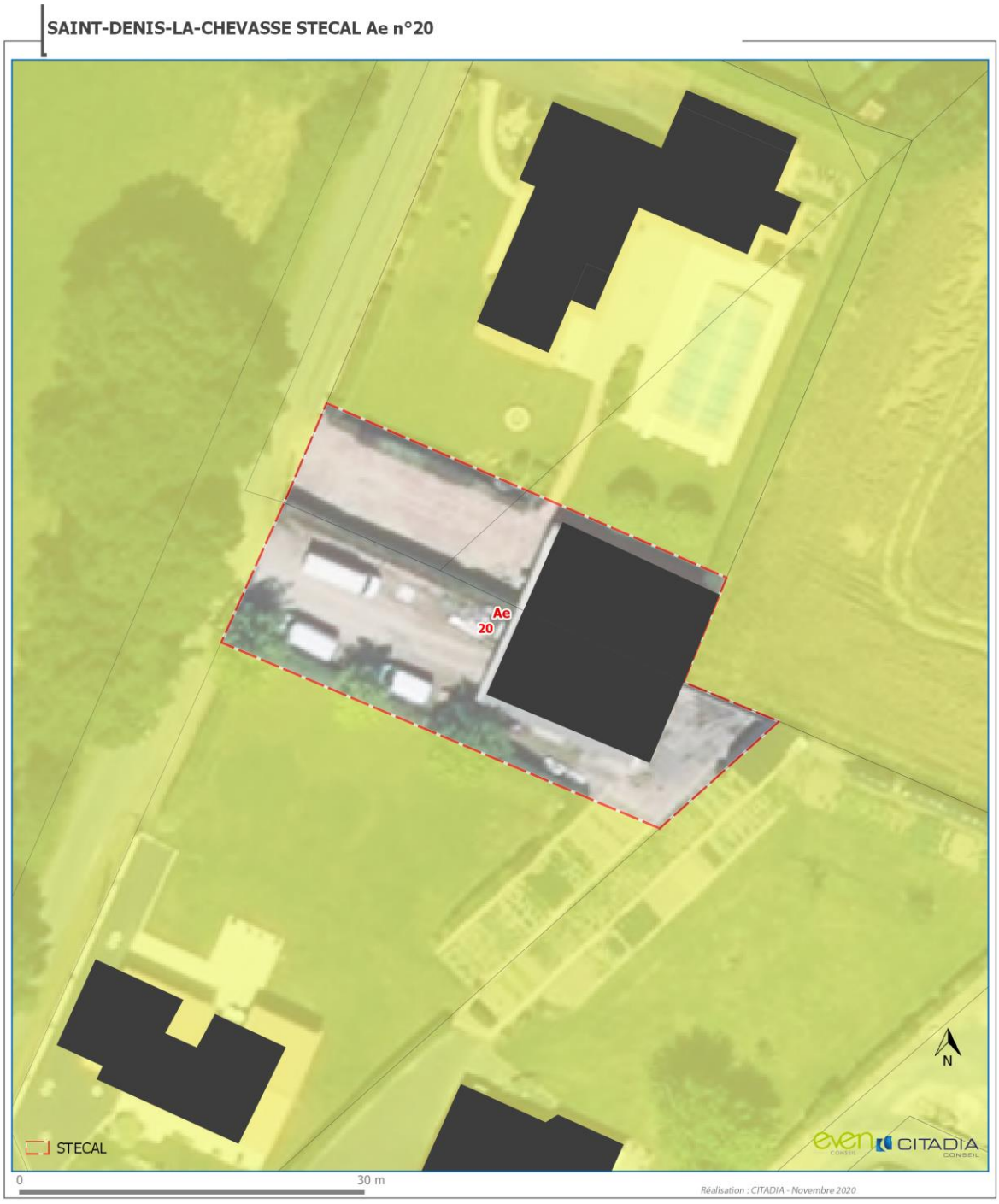
Emprise du secteur (ha)	0.57ha
Nature de l'activité	Centre de secours
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant.



Emprise du secteur (ha)	0.21ha
Nature de l'activité	Travaux de maçonnerie générale et gros œuvre de bâtiment- BFM MACONNERIE, société à responsabilité limitée unipersonnelle est en activité depuis 4 ans (01/01/2015). Localisée à SAINT DENIS LA CHEVASSE (85170), elle est spécialisée dans le secteur d'activité des travaux de maçonnerie générale et gros œuvre de bâtiment.
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant.



Emprise du secteur (ha)	1.1 ha
Nature de l'activité	2 entreprises au sein des bâtiments: **GARAGE BOUYER**, société à responsabilité limitée est en activité depuis 16 ans, elle est spécialisée dans le secteur d'activité de l'entretien et réparation de véhicules automobiles légers. Son effectif est compris entre 3 et 5 salariés. **SARL A2TP**, société à responsabilité limitée unipersonnelle est active depuis 5 ans, elle est spécialisée dans le secteur d'activité des travaux de terrassement courants et travaux préparatoires. Son effectif est compris entre 1 et 2 salariés.
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant.



Emprise du secteur (ha)	0.1 ha
Nature de l'activité	Travaux de menuiserie - **FRAPPIER HENRI**, société à responsabilité limitée est active depuis 12 ans, elle est spécialisée dans le secteur d'activité des travaux de menuiserie bois et pvc.
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant.

1.9. Saint-Etienne-des-Bois



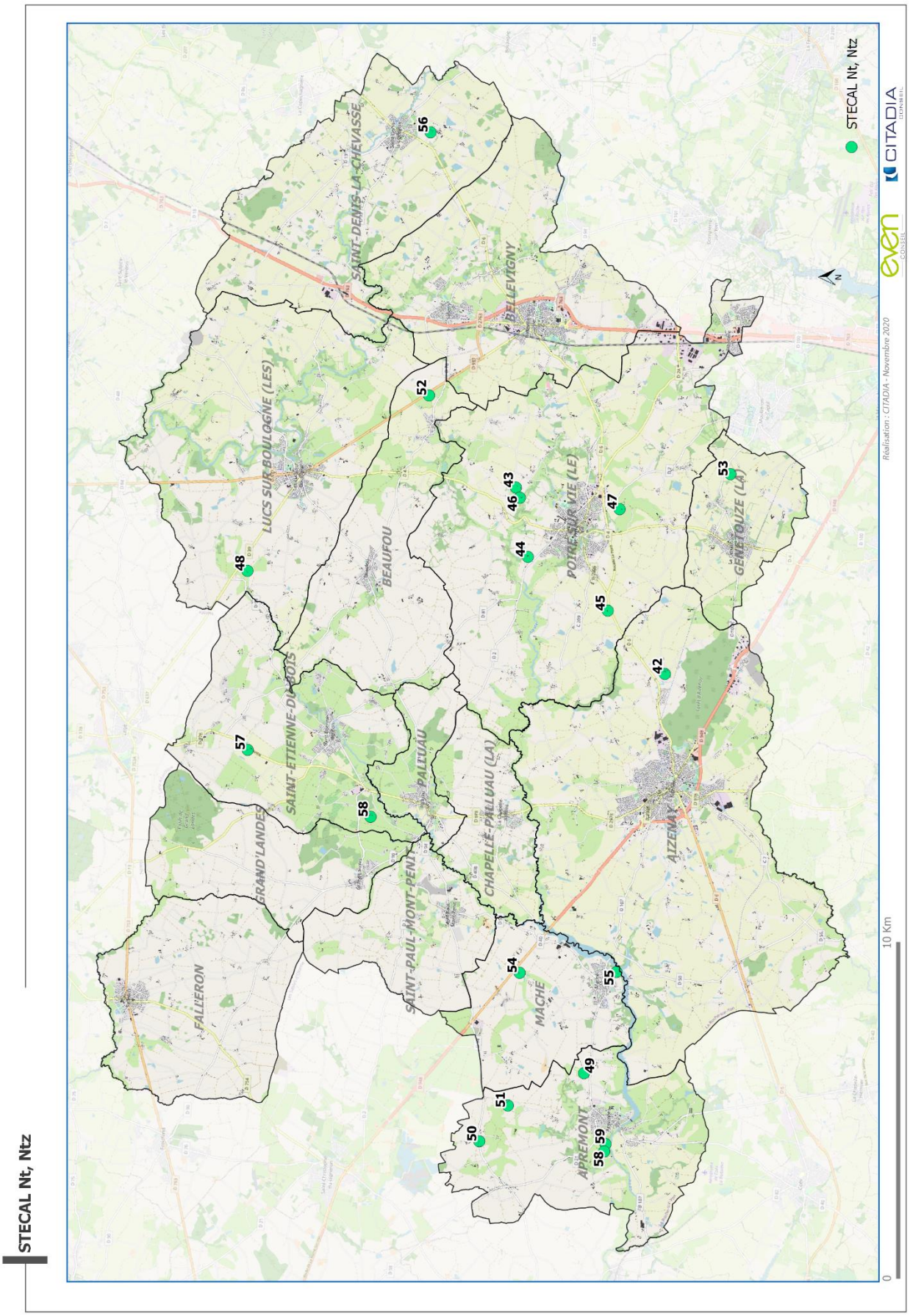
Emprise du secteur (ha)	0.27ha
Nature de l'activité	Activité artisanale : forge.
Projet exprimé	Le site est une ancienne forge. La commune a le projet de réhabiliter ce site. Le projet de la commune est d'accueillir du public sur le site afin de faire découvrir cette activité.

2. Les zones Nt : espaces voués à accueillir des activités en lien avec le tourisme

Au sein des espaces Nt on retrouve des activités variées : campings, hôtels, restaurants, sites touristiques, salle de réception, musée, divers. L'ensemble de ces activités ont comme point commun de participer à l'attractivité touristique du territoire. Comme énoncé dans le PADD, le tourisme a vocation à être perçu sur le territoire garant de la diversité économique du territoire. Aussi, le règlement, via la mise en place de STECAL Nt permet aux activités touristiques implantées sur le territoire de se développer.

On dénombre sur le territoire **20 sites Nt et Ntz,** leurs vocations sont décrites ci-après.

	Détail du règlement de la zone Nt et Ntz et adéquation avec les exigences du code de l'urbanisme en matière de règles d'implantation
Article N 1 : Destinations et sous-destinations	**Les constructions, installations et ouvrages liés à une activité touristique (hébergement touristique, musée, restaurant…) ainsi que les activités de services, type salles de réception, sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage du site ;** Hors d'un secteur couvert par un OAP sectorielle, l'emprise au sol est limitée à 10 % du périmètre du sous-secteur dans une limite de 500 m² maximum ; La réalisation d'extensions ou annexes aux bâtiments liés à une activité touristique (hébergement touristique, musée, restaurant…) ainsi que les activités de services, type salles de réception dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas la qualité du site. Hors d'un secteur couvert par un OAP sectorielle, l'emprise au sol est limitée à 10 % du périmètre du sous-secteur dans une limite de 500 m² maximum. Les aires de stationnement à condition que le revêtement de ces aires soit perméable. Un recul particulier est demandé pour les constructions implantées le long des routes départementales.
Article N 3 : Implantation des constructions par rapport voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée	Par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, les constructions nouvelles doivent être implantées soit : ○ -en limite ○ en retrait d'au moins 3 mètres. Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement desdites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. Un recul particulier est demandé pour les constructions implantées le long des routes départementales.
Article N 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions nouvelles doivent être implantées en limite ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
Article N 5 : Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres**.
Article N 7 : Emprise au sol, espaces libres et plantations	Hors d'un secteur couvert par un OAP sectorielle, l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 10% du périmètre du sous-secteur dans une limite de 500 m² maximum.


STECAL Nt, Ntz
STECAL Nt, Ntz
SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE
BELLEVIGNY
LUCS SUR BOULOGNE (LES)
BEAUFOU
POIRE-SUR-VIE (LE)
GENETOUZE (LA)
SAINT-ETIENNE-DU-BOIS
GRAND'LANDES
PALLUAU
CHAPELLE-PALLUAU (LA)
AIZENAY
SAINT-PAUL-MONT-PENIT
FALLERON
MACHE
APREMONT
56
52
53
43
46
47
44
48
45
42
57
58
54
55
49
51
50
59
Réalisation : CITADIA - Novembre 2020
0
10 Km

2.1. Aizenay



Emprise du secteur (ha)	1.3ha
Nature de l'activité	Camping - **le Pré de La Fontaine** : camping ** et gîte *** le Pré de La Fontaine à la Dubière, créé il y a 20 ans.
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant

2.2. Le Poiré-sur-Vie



Emprise du secteur (ha)	3.8 ha et 1 ha
Nature de l'activité	Hébergement – Gîtes – Renaud Philippe, salle d'accueil de groupe (actuellement exploitée en école), possibilité d'hébergement atypiques (yourtes, cabanes…)
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant.



Emprise du secteur (ha)	1 ha
Nature de l'activité	**Restaurant Val de Vie** - entrepreneur individuel est actif depuis 14 ans, il est spécialisé dans le secteur d'activité de la restauration traditionnelle. Son effectif est compris entre 3 et 5 salariés.
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant. Un projet d'implantation de HLL en lien avec l'activité de restauration et de salle des fêtes est envisagé.



Emprise du secteur (ha)	1,7 ha
Nature de l'activité	Entreprise d'évènementiel - **Mr Gérard MOIZEAU**, offrir la possibilité d'implanter des hébergements atypiques (chalet, yourte…) non permanent de tourisme.
Projet exprimé	La délimitation de l'emprise s'appuie sur l'activité existante et la parcelle artificialisée. Le projet consiste à compléter l'offre offre de service existante via un projet hébergement touristique qui se localiserait sur l'emprise existante.



Emprise du secteur (ha)	1 ha
Nature de l'activité	Hébergement touristique – gîte -
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant.



Emprise du secteur (ha)	0.8ha
Nature de l'activité	Hébergement touristique – gîte - **Mr et Mme MANDELLI Didier**
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant. En complément de l'activité de gite présente sur le site, un projet d'hébergement insolite sera compris dans l'emprise du site.

2.3. Les-Lucs-sur-Boulogne



Emprise du secteur (ha)	1.2 ha
Nature de l'activité	Hébergement touristique – Gite - **LAETITIA SZWED EVENTS**, société par actions simplifiée à associé unique est active depuis 4 ans, elle est spécialisée dans le secteur d'activité de l'organisation de foires, salons professionnels et congrès.
Projet exprimé	Projet de gites et de salle de réception au sein des bâtiments existants et installation d'hébergement insolite sur l'emprise du site. Projet complet visant à accueillir un public divers (sportifs, salarié, particulier etc…).

2.4. Apremont



Emprise du secteur (ha)	11.8 ha
Nature de l'activité	Camping de plein air « **les Prairies du Lac** » SARL INTERNATIONAL CAMPING, société par actions simplifiée est active depuis 31 ans, elle est spécialisée dans le secteur d'activité des terrains de camping et parcs pour caravanes ou véhicules de loisirs. Son effectif est compris entre 6 et 9 salariés.
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant. Pas de projet d'extension du camping.

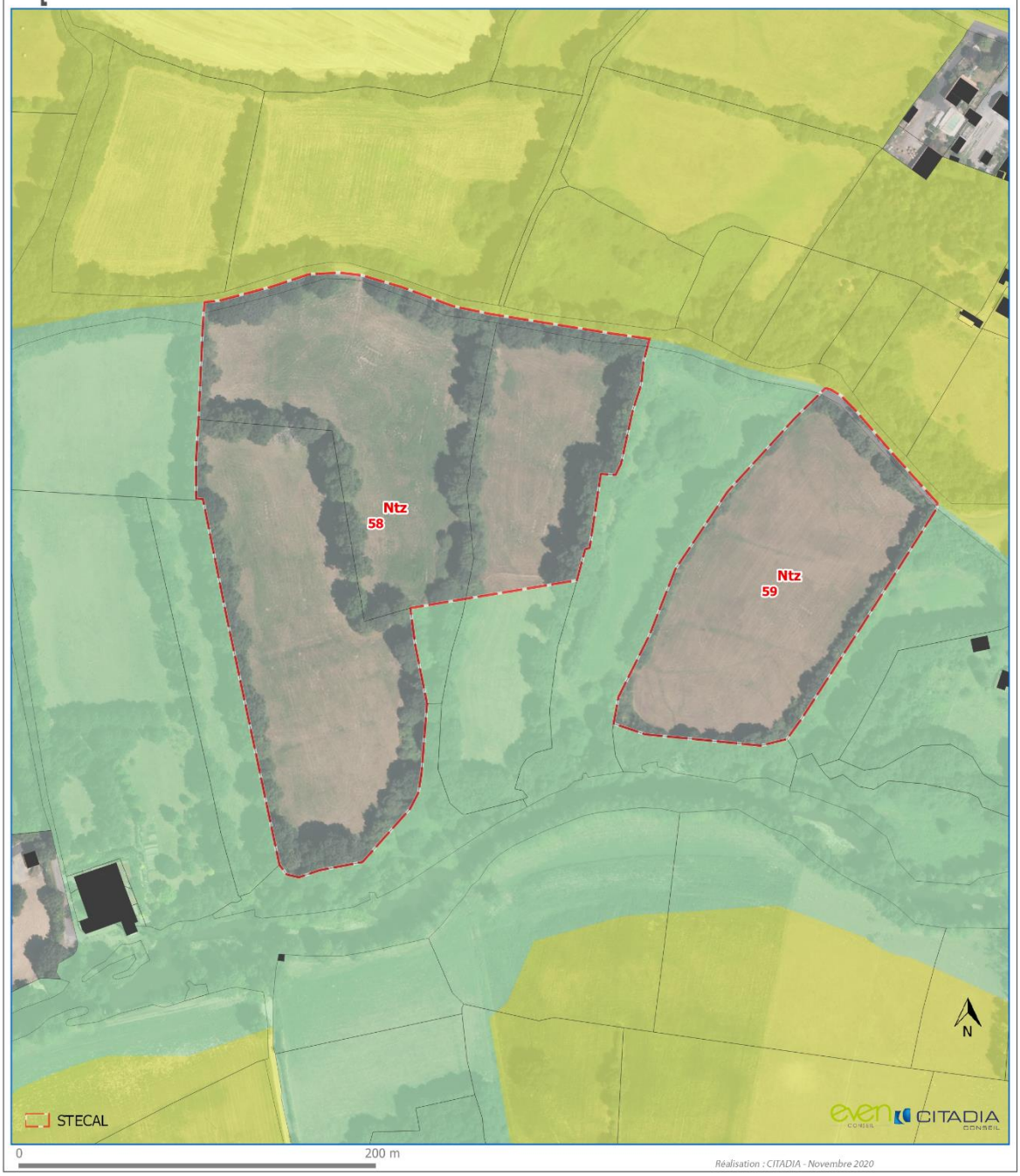


Emprise du secteur (ha)	0.4 ha
Nature de l'activité	Hébergement - gîte et salle de réception.
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant, projet d'hébergement insolite à vocation touristique.



Emprise du secteur (ha)	4.1 ha
Nature de l'activité	Camping de plein air - **CAMPING LES CHARMES**, entrepreneur individuel est en activité depuis 21 ans, société spécialisée dans le secteur d'activité des terrains de camping et parcs pour caravanes ou véhicules de loisirs. Son effectif est compris entre 1 et 2 salariés.
Projet exprimé	L'emprise correspond à un projet d'extension du camping existant. Il est projeté l'agrandissement de 44 emplacements de la capacité d'hébergement du camping d'ici 2 ans. Les parcelles concernées appartiennent au camping et ne sont pas exploitées. La station de lagunage sera redimensionnée pour recevoir le projet d'extension.

APREMONT STECAL Ntz n°59



Emprise du secteur (ha)	7,2 ha
Nature de l'activité	Hébergement atypique - Camping de plein air
Projet exprimé	Projet de création de Parc résidentiel de loisirs. L'aménagement du site projeté intègre les éléments naturels structurants. L'artificialisation du site sera limitée. Les espaces carrossables sont restreints et localisés sur le Nord du site. Le projet vise un développement d'un tourisme de nature. Ce projet s'inscrit dans la stratégie touristique de l'intercommunalité et dans le projet politique du PLUi-H puisqu'Apremont a été ciblé comme pôle majeur pour le développement de l'économique touristique de Vie et Boulogne. Ce projet d'envergure est encadré en le PLUi-H par des principes d'Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de garantir la qualité du projet touristique mais avant tout la protection et la mise en valeur de ce site naturel.

2.5. Beaufou



Emprise du secteur (ha)	0,8 ha
Nature de l'activité	Accrobranche – **ARBORETOM**, créée le 09-05-2018, son activité est les services d'aménagement paysager et grimpe et pique-niques perchés dans les arbres.
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant.

2.6. La Genétouze



Emprise du secteur (ha)	0.3 ha
Nature de l'activité	Service de traiteur - **Mr Pascal TRICHET**, entrepreneur individuel société active depuis 5 ans, elle est spécialisée dans le secteur d'activité des services des traiteurs.
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant.

2.7. Maché



Emprise du secteur (ha)	0.1 ha
Nature de l'activité	Activité culturelle
Projet exprimé	Projet de musée du jouet dans un bâtiment existant dans le hameau.



Emprise du secteur (ha)	0.4 ha
Nature de l'activité	Activité récréative et touristique.
Projet exprimé	Site du Moulin à eau qui est utilisé pour des manifestations publiques. Le projet est de permettre l'implantation d'un restaurant et un débit de boisson de type guinguette. Ce projet s'inscrit dans la stratégie touristique de l'intercommunalité.

2.8. Saint-Denis-La-Chevasse



Emprise du secteur (ha)	3 ha
Nature de l'activité	Hébergement touristique - **CHATEAU DU BREUIL**, société par actions simplifiée en activité depuis 18 ans, elle est spécialisée dans le secteur d'activité de l'hébergement touristique et autre hébergement de courte durée. Son effectif est compris entre 1 et 2 salariés. Château du Breuil.
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant.

2.9. Saint-Etienne-du-Bois



Emprise du secteur (ha)	0.89ha
Nature de l'activité	Hébergement touristique – Gîte – la Loubisse.
Projet exprimé	Projet de gîtes et de salle de réception au sein des bâtiments existants – pas de projet de constructions neuves.



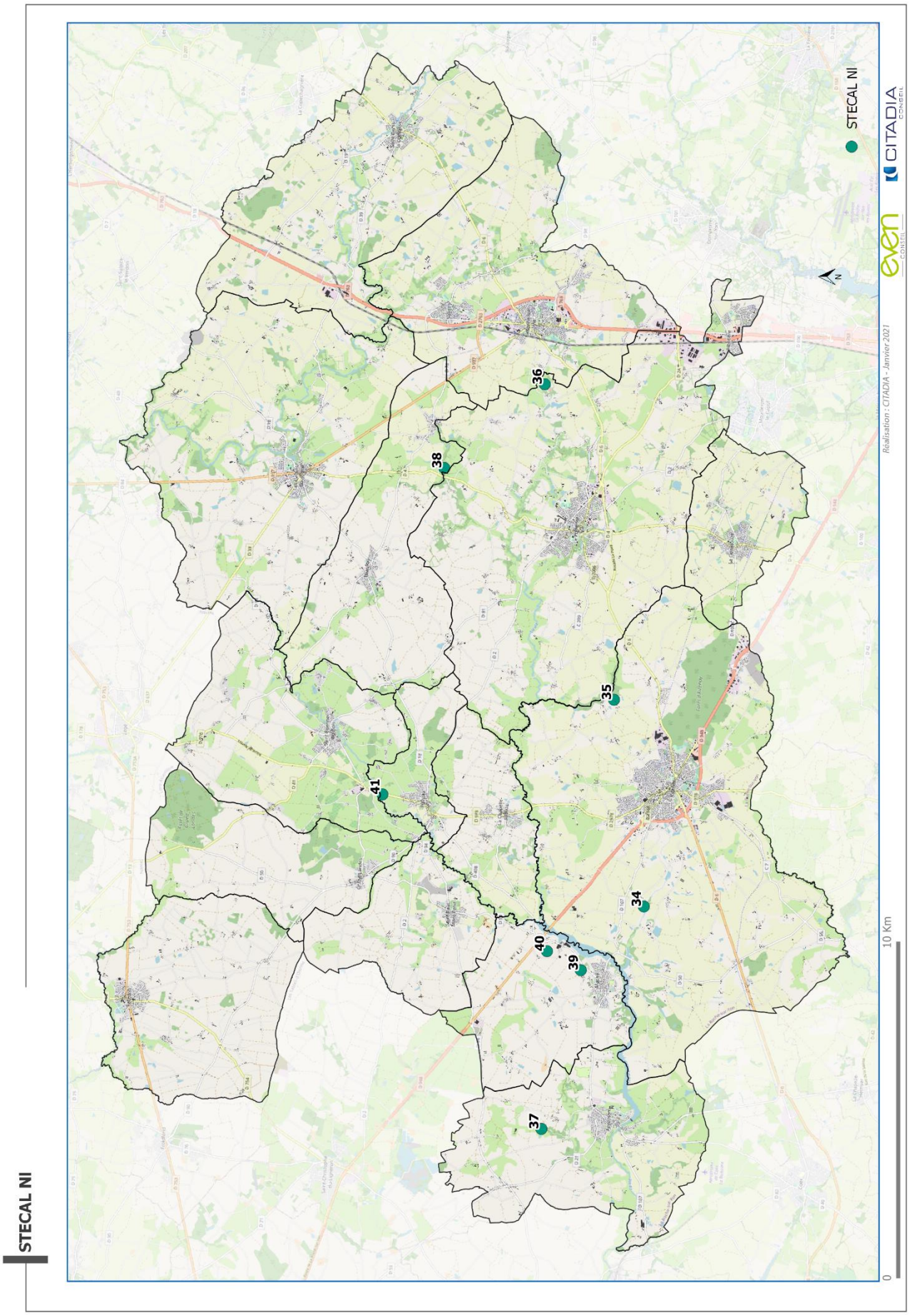
Emprise du secteur (ha)	1,1 ha
Nature de l'activité	**La Borderie de la Marchaizière** : chambres et tables d'hôtes depuis 01/06/2007.
Projet exprimé	Développement de l'activité d'hébergement touristique notamment l'installation d'habitat insolite. En 2015, une DP a été délivrée pour autoriser l'installation de 5 HLL. Ces installations s'effectueront sur l'emprise délimitée.

3. Les zones Nl

Les zones Nl correspondent à des espaces récréatifs aux fonctions variées, tels que des terrains de moto-cross, d'accrobranche, etc. Au sein de ces espaces, l'objectif est de permettre des aménagements ponctuels permettant le bon déroulement des activités. Les aménagements légers en lien avec la vocation de la zone sont également autorisés.

On dénombre sur le territoire **8 sites Nl,** leurs vocations sont décrites ci-après.

	Détail du règlement de la zone Nl et adéquation avec les exigences du code de l'urbanisme en matière de règles d'implantation
Article N 1 : Destinations et sous-destinations	**Dans le sous-secteur Nl, à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural :** o Les constructions, installations et ouvrages liés à une activité de loisirs (ex : centre équestre, accrobranche, motocross…) et de détente en campagne sont autorisées à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage du site. o L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 10 % du périmètre du sous-secteur dans une limite de 250 m² maximum ; o La réalisation d'extensions ou annexes aux bâtiments liés à une activité de loisirs et de détente dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas la qualité du site. o L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 10 % du périmètre du sous-secteur dans une limite de 250 m² maximum ; o Les aires de stationnement à condition que le revêtement de ces aires soit perméable.
Article N 3 : Implantation des constructions par rapport voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée	Par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, les constructions nouvelles doivent être implantées soit : o -en limite o en retrait d'au moins 3 mètres. Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement desdites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. Un recul particulier est demandé pour les constructions implantées le long des routes départementales.
Article N 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions nouvelles doivent être implantées en limite ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
Article N 5 : Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres**.
Article N 7 : Emprise au sol, espaces libres et plantations	L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 10 % du périmètre du sous-secteur dans une limite de 250 m² maximum.


STECAL NI
STECAL NI
CITADIA CONSEIL
even CONSEIL
Réalisation : CITADIA - Janvier 2021
N
36
38
35
41
34
40
39
37
0
10 Km

3.1. Aizenay



Emprise du secteur (ha)	0.5 ha
Nature de l'activité	Lieu de réception de l'**amicale des sapeurs-pompiers**
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant. Les sapeurs-pompiers s'entrainent à réaliser des manœuvres de type incendie, tronçonneuse, secours à la personne près d'un plan d'eau. L'aménagement d'un préau et de sanitaires sont en projet sur l'emprise du site délimitée.



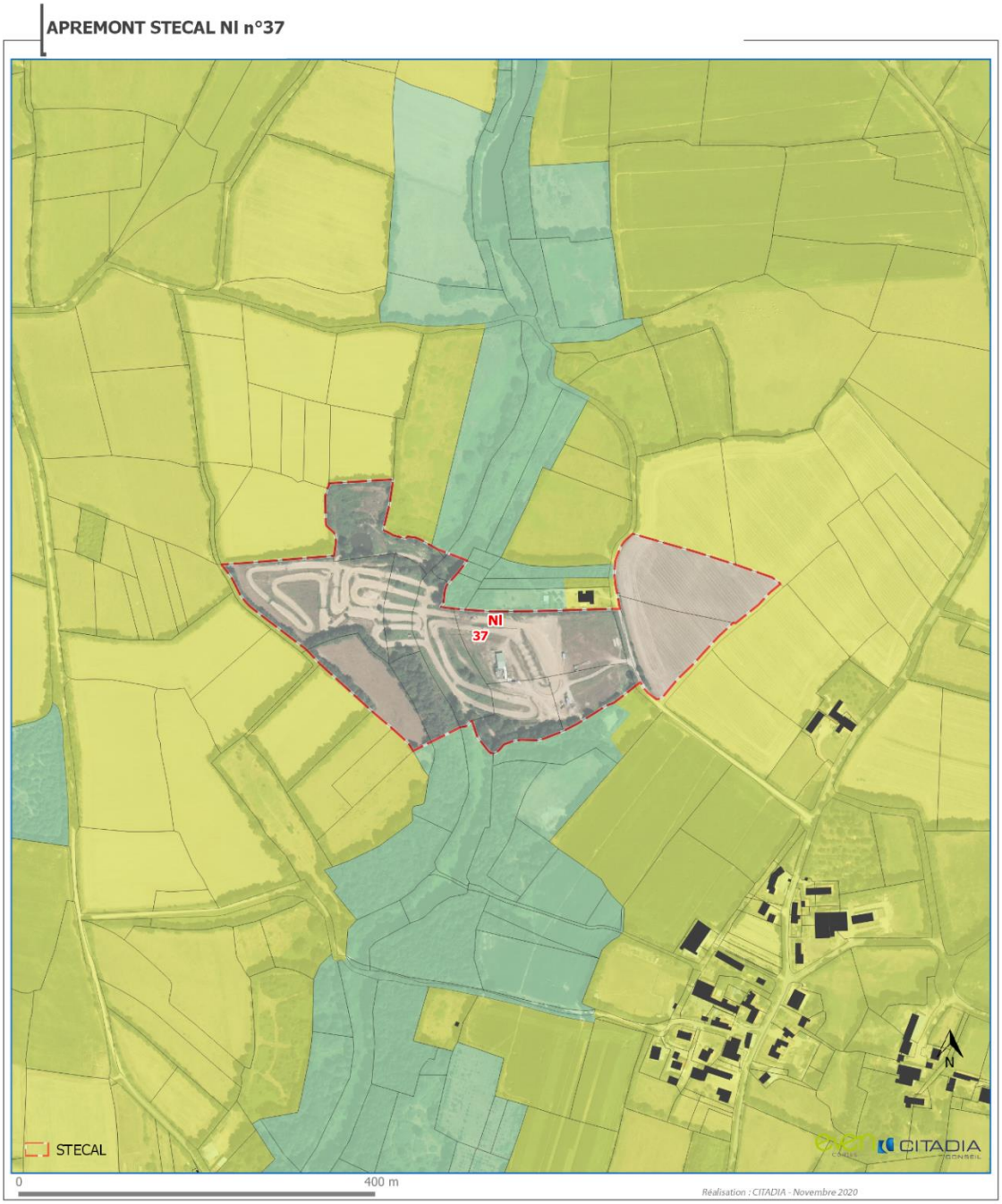
Emprise du secteur (ha)	0.5 ha
Nature de l'activité	terrain de VTT des Vallées
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant.

3.2. Le Poiré-sur-Vie



Emprise du secteur (ha)	12.4 ha
Nature de l'activité	Terrain de moto-cross
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant.

3.3. Apremont



Emprise du secteur (ha)	8.6 ha
Nature de l'activité	Terrain de moto-cross - MOTO CLUB DE LA VIE, association déclarée en activité depuis 35 ans, elle est spécialisée dans le secteur des activités de clubs de sports.
Projet exprimé	Sur le temps du PLUi-H, le circuit doit pouvoir évoluer pour pérenniser l'activité du site : installation de sanitaires, affouillements et exhaussements des sol, etc. La partie Est est nécessaire car elle est stratégique pour l'homologation du site et la pérennité du club. Le propriétaire-exploitant de ce secteur met à disposition ces parcelles chaque année au club du moto-cross.

3.4. Beaufou



Emprise du secteur (ha)	6ha
Nature de l'activité	Terrain de moto-cross
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant.

3.5. Maché



Emprise du secteur (ha)	4.7 ha
Nature de l'activité	Terrain de moto-cross de la Sigonnière mis en service en 1985.
Projet exprimé	Sur le temps du PLUi-H, le circuit doit pouvoir évoluer pour pérenniser l'activité du site : installation de sanitaires, affouillements et exhaussements des sol, etc. La partie Nord est un boisement protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Cette prescription limite donc l'impact de l'activité et préserve le boisement.



Emprise du secteur (ha)	1.6ha
Nature de l'activité	Activité de loisirs localisée à la Grande Marchandière.
Projet exprimé	Projet d'accrobranche. L'aménagement du site est à mettre en lien avec la stratégie touristique de l'intercommunalité.

3.6. Palluau



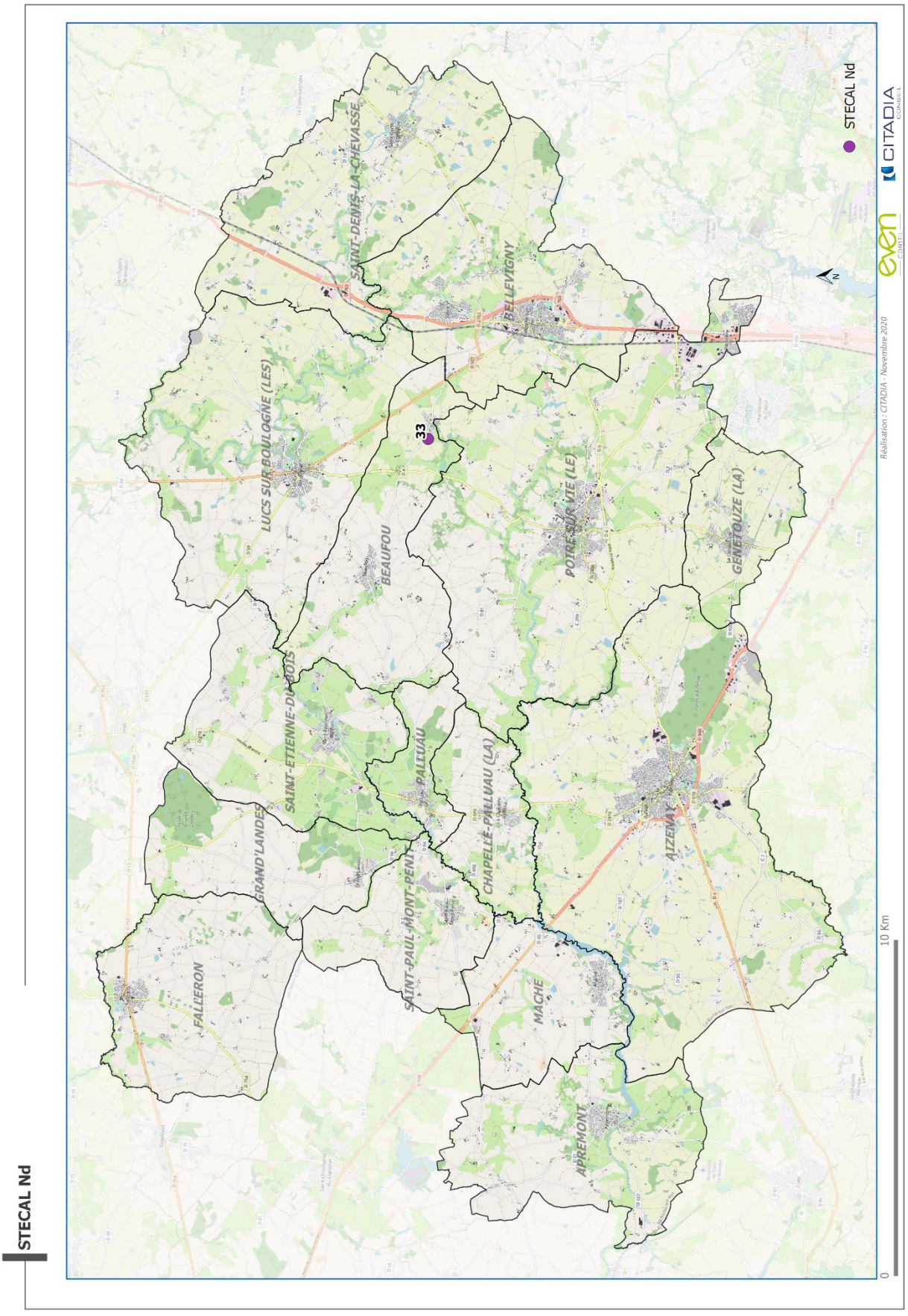
Emprise du secteur (ha)	0.1ha
Nature de l'activité	Zone de loisir, aire de pique-nique.
Projet exprimé	Projet d'aménagement de sanitaires.

4. Les zones Nd : relatives à l'implantation de champs de panneaux photovoltaïques

La zone Nd est très localisée, elle correspond à la mise en place de zonage permettant l'implantation de dispositifs d'énergies renouvelables tels que les panneaux photovoltaïques sur des terres n'étant plus cultivables (anciens sites de déchetteries, terres polluées…). La mise en place de zonage répond aux objectifs énoncés dans le PADD relatifs à la valorisation des énergies renouvelables.

Au total, ce sont 1 sites Nd qui sont zonés au PLUi-H.

	Détail du règlement de la zone Nd et adéquation avec les exigences du code de l'urbanisme en matière de règles d'implantation
Article N 1 : Destinations et sous-destinations	Les installations et ouvrages liés à des dispositifs d'énergies renouvelables sont autorisés à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage du site.
Article N 3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée	**Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres** par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement desdites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. Un recul particulier est demandé pour les constructions implantées le long des routes départementales.
Article N 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	**Pour les activités, les constructions doivent être édifiées soit :** ○ en limite séparative si la partie située en limite est composée d'un mur coupe-feu. Le mur coupe-feu ne sera pas exigé pour les implantations en limites des voies ouvertes à la circulation, considérées comme séparatives car ne supportant pas l'accès principal au terrain ; ○ en retrait sur une limite ou sur les limites séparatives. Dans ce cas, le retrait ne doit pas être inférieur à 3 mètres. Dans le cadre de nouvelles constructions, une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble. Ces règles ne s'appliquent pas : ○ aux équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, pour lesquels l'implantation n'est pas règlementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;
Article N 5 : Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres**. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.
Article N 7 : Emprise au sol, espaces libres et plantations	A minima, le revêtement des stationnements employés et visiteurs seront perméables sauf : ○ en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant ; ○ pour les espaces de logistique, de livraison et de stationnement pour les poids lourds. Ces espaces perméables devront être paysagers et utiliser des matériaux drainants (alvéole, noues, fossés enherbés, etc.).


STECAL Nd
STECAL Nd
33
SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE
BELLEVIGNY
LUCS SUR BOULOGNE (LES)
BEAUFOU
POIRÉ SUR VIE (LE)
GENETOUZE (LA)
SAINT-ETIENNE-DU-BOIS
PALLUAU
CHAPELLE-PALLUAU (LA)
AIZENAY
GRAND'LANDES
SAINT-PAUL-MONT-PENIT
FALLERON
MACHE
APREMONT
CITADIA
even
Réalisation : CITADIA - Novembre 2020
0
10 Km

4.1. Beaufou

BEAUFOU STECAL Nd n°33

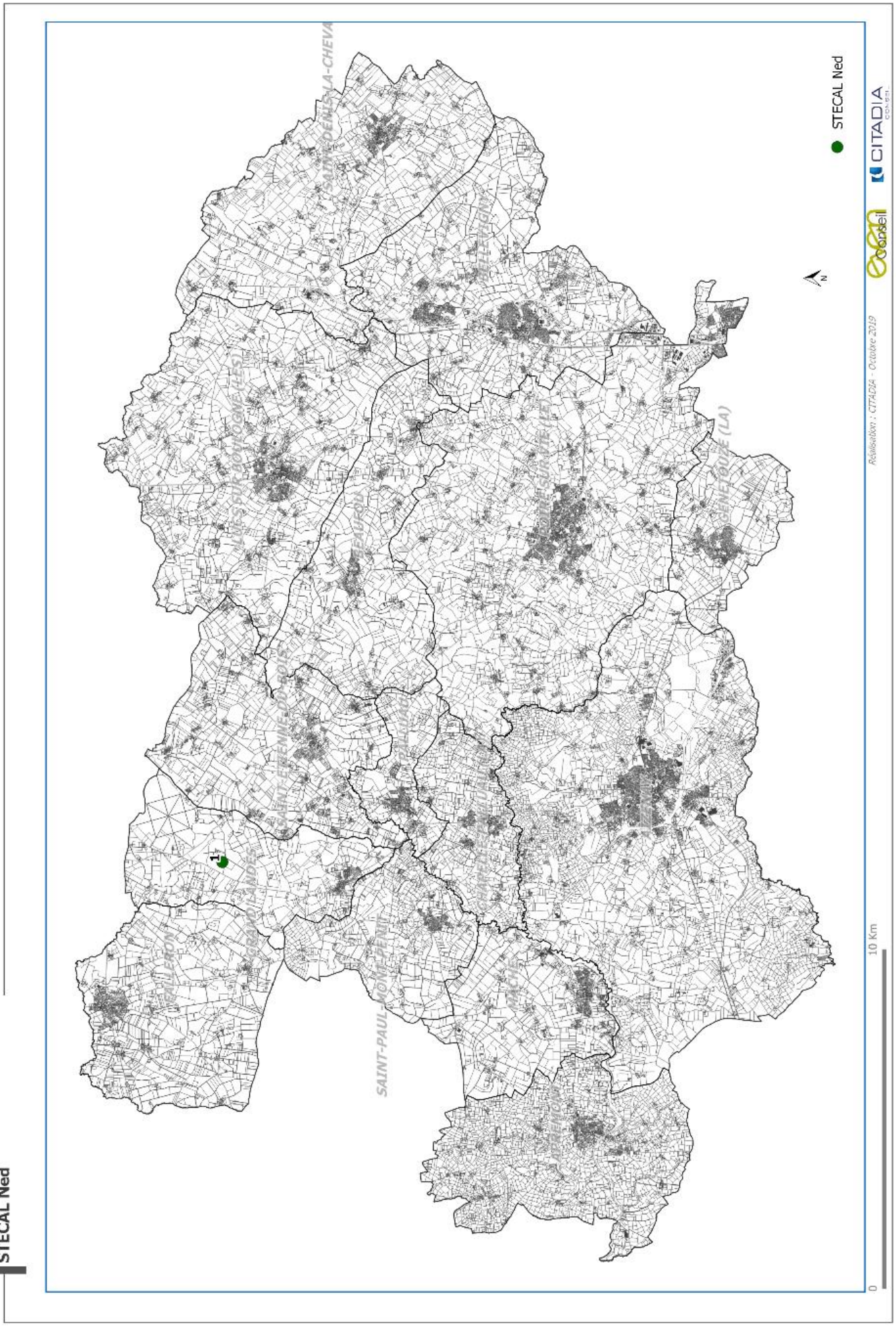


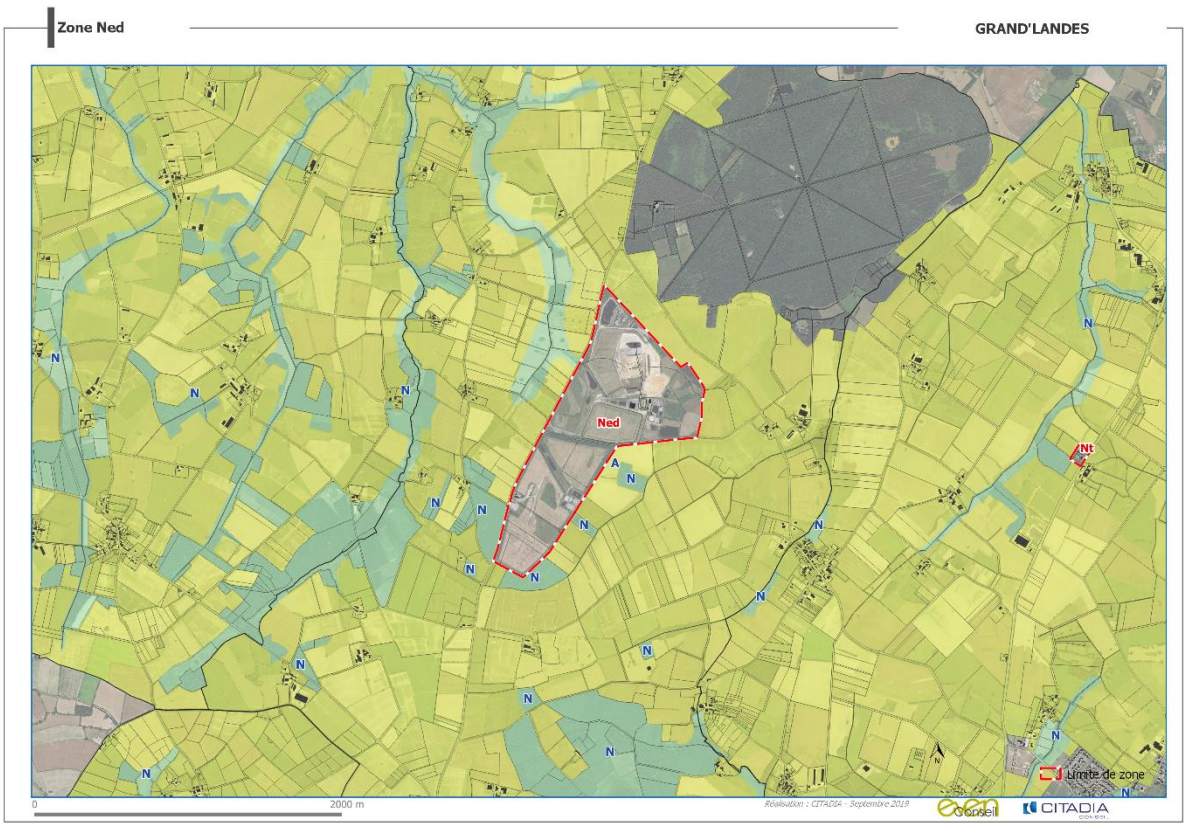
Emprise du secteur (ha)	2.3 ha
Nature de l'activité	Site d'installation photovoltaïque
Projet exprimé	A partir 1975, le site a été utilisé pour des activités de stockage et de démantèlement ainsi que de récupération de matières métalliques (ferrailleur, casse, auto). Les opérations de démontage étaient réalisées à l'air libre sans protections des sols. Jusqu'en 2012, le site était utilisé pour des activités de stockage de véhicules hors d'usage, de caoutchouc, de bois et de gravas. Le site n'a pas fait l'objet de mesures de dépollution. Pour accompagner la transition d'usage du site, un projet d'implantation de panneaux photovoltaïques des parcelles polluées est envisagé.

5. La zone Ned : zone naturelle liée au stockage de déchets ultimes

Secteur lié aux centres de stockage de déchets ultimes de La Croix et de La Vergne à Grand'Landes. Le règlement de la zone permet les aménagements et constructions nécessaires à cette activité.

	Détail du règlement de la zone Ned et adéquation avec les exigences du code de l'urbanisme en matière de règles d'implantation
Article N 1 : Destinations et sous-destinations	**En zone Ned** : Les constructions et installations liées et nécessaires au stockage de déchets ultimes et à la production d'énergies renouvelables, et les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.
Article N 3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée	Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement desdites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. Ces règles ne s'appliquent pas : o aux équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, pour lesquels l'implantation n'est pas règlementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;
Article N 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Pour les activités, les constructions doivent être édifiées soit : o en limite séparative si la partie située en limite est composée d'un mur coupe-feu. Le mur coupe-feu ne sera pas exigé pour les implantations en limites des voies ouvertes à la circulation, considérées comme séparatives car ne supportant pas l'accès principal au terrain ; o en retrait sur une limite ou sur les limites séparatives. Dans ce cas, le retrait ne doit pas être inférieur à 3 mètres. Dans le cadre de nouvelles constructions, une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble. Ces règles ne s'appliquent pas : aux équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, pour lesquels l'implantation n'est pas règlementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;
Article N 5 : Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres**. Ces règles ne s'appliquent pas : o aux équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, pour lesquels l'implantation n'est pas règlementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;
Article N 7 : Emprise au sol, espaces libres et plantations	A minima, le revêtement des stationnements employés et visiteurs seront perméables sauf : o en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant ; o pour les espaces de logistique, de livraison et de stationnement pour les poids lourds. Ces espaces perméables devront être paysagers et utiliser des matériaux drainants (alvéole, noues, fossés enherbés, etc.).


STECAL Ned
CITADIA
conseil
Réalisation : CITADIA - Octobre 2019
10 Km
0
STECAL Ned



Emprise du secteur (ha)	10 ha
Nature de l'activité	Centre de stockage des déchets
Projet exprimé	Développement d'une activité sur l'emprise du site existant. Ce sont les sites de l'ancien et de l'actuel centre de stockage de déchets ultimes de La Croix et de La Vergne.

II. Justification des choix relatifs aux STECAL habitat

Le contexte législatif et notamment les lois ALUR et Grenelle 1 et 2 suivent des objectifs de réduction de la consommation d'espaces. Pour ce faire elles préconisent un durcissement des conditions d'urbanisation dans les hameaux isolés pour limiter le mitage des terres naturelles et agricoles et à la mise en place de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) de façon exceptionnelle pour les entités bâties situées en zone agricole ou naturelle et pouvant recevoir des constructions neuves.

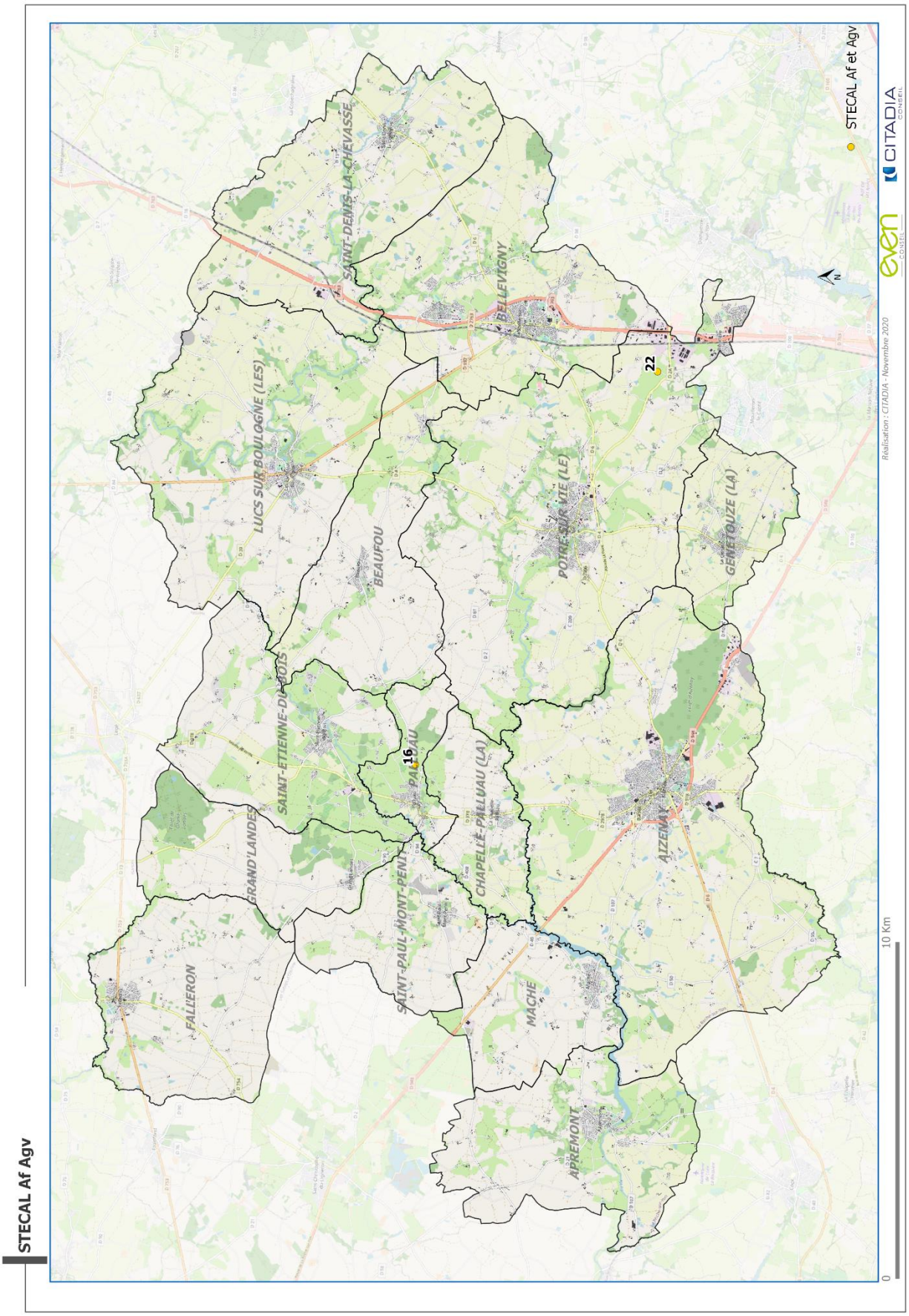
En complément, 10 STECAL habitat ont été inscris dans le PLUi-H. L'identification de ces hameaux densifiables s'appuie sur l'étude du référentiel foncier. Le règlement n'autorise que les nouvelles habitations au sein de l'enveloppe urbaine. Leur construction est conditionnée à leur bonne insertion dans le paysage agricole et naturel. Sur le plan de la politique de l'habitat, ces possibilités offertes en campagne répondre à une offre de logements complémentaire à celle des centres-bourg. En lien avec cette politique, des STECAL pour l'accueil des gens du voyage ont été intégré au projet.

L'intercommunalité a souhaité encadrer les droits à construire avec les dispositions suivantes.

1. *Les zones Agv et Af : secteurs relatifs aux aires d'accueil des gens du voyage et aux terrains familiaux*

Les zones Agv ne sont présentent que sur deux communes du territoire : Aizenay et Le Poiré-sur-Vie. Ces zones sont en lien avec la présence d'aires d'accueil des gens du voyage déjà aménagées. Elles visent à permettre le renforcement des équipements relatifs au bon fonctionnement des aires. Une zone Af a été identifiée sur la commune de Palluau en lien avec la présence de terrains familiaux des gens du voyage.

	Détail du règlement de la zone Agv et Af et adéquation avec les exigences du code de l'urbanisme en matière de règles d'implantation
Article A 1 : Destinations et sous-destinations	**Dans le sous-secteur Agv, à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural :** ○ Les constructions, installations et ouvrages liés à l'accueil et l'hébergement des gens du voyage. ○ L'emprise au sol des constructions édifiées à la date d'approbation du PLUi-H sera limitée à 50m². **Dans le sous-secteur Af, à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural :** Les constructions, installations et ouvrages liés aux terrains familiaux des gens du voyage. L'emprise au sol des constructions édifiées à la date d'approbation du PLUi-H sera limitée à 50m².
Article A 3 : Implantation des constructions par rapport voies publique sou privées, ouvertes à la circulation motorisée	Par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer Les constructions nouvelles doivent être implantées soit : ○ en limite ; ○ avec un recul d'au moins 3 mètres. Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement desdites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
Article A 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions nouvelles doivent être implantées en limite ou en retrait avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement desdites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
Article A 5 : Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.
Article A 7 : Emprise au sol, espaces libres et plantations	L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 50 m² maximum.


STECAL Af Agv
STECAL Af et Agv
CITADIA CONSEIL
aven CONSEIL
Réalisation : CITADIA - Novembre 2020
N
SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE
BELLEVIGNY
LUCS SUR BOULOGNE (LES)
BEAUFOU
POIRÉ-SUR-VIE (LE)
GENETOUZE (LA)
SAINT-ETIENNE-DU-BOIS
PALLUAU
CHAPELLE-PALLUAU (LA)
AIZENAY
GRAND'LANDES
SAINT-PAUL-MONT-PENIT
FALLERON
MACHE
APREMONT
22
16
0
10 Km

1.1. Le Poiré-sur-Vie



Emprise du secteur (ha)	0.4 ha
Nature de l'activité	Aire d'accueil des gens du voyage.
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant.

1.2. Palluau

PALLUAU STECAL Af n°16

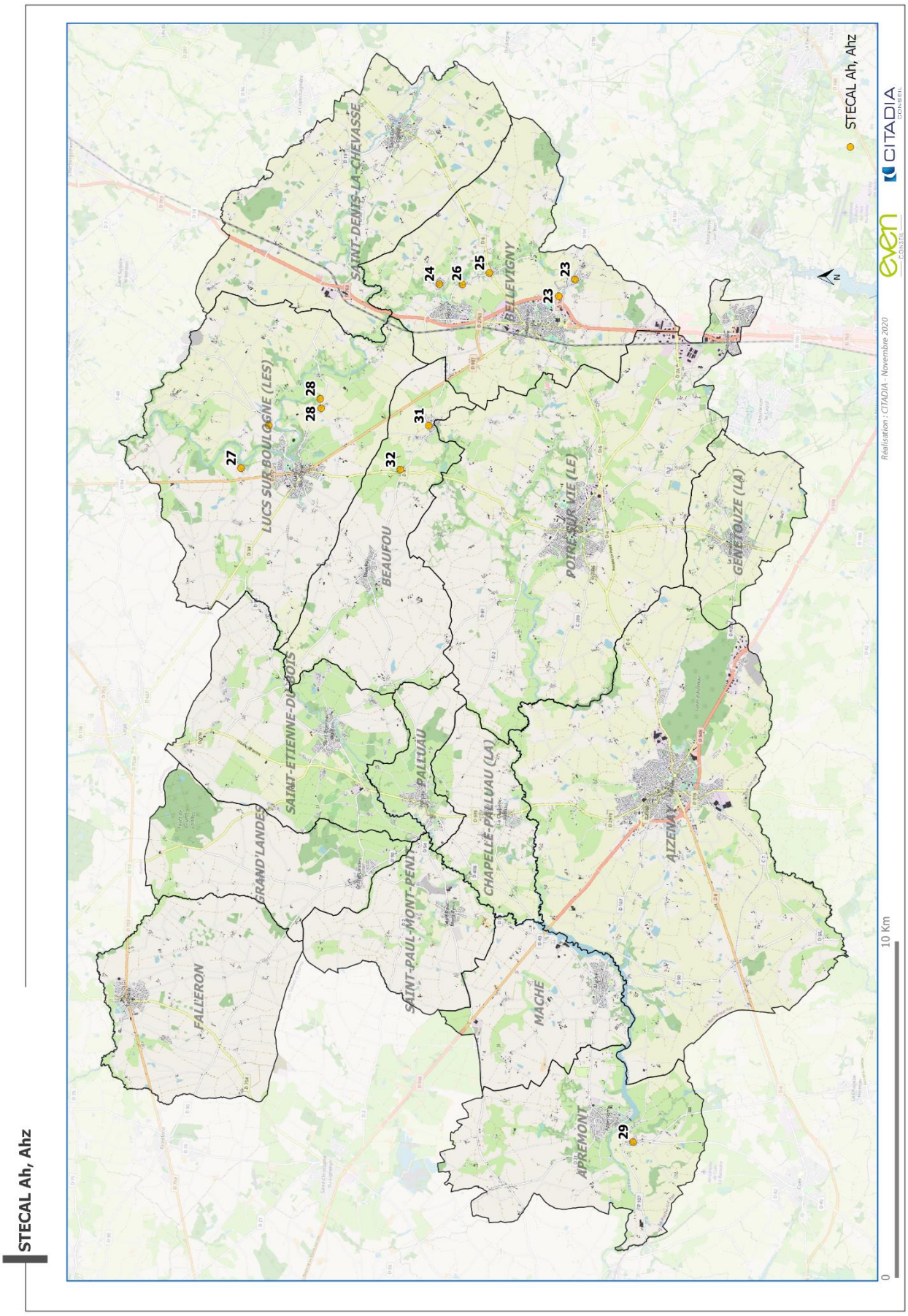


Emprise du secteur (ha)	0.15 ha
Nature de l'activité	Terrain familial des gens du voyage.
Projet exprimé	Développement de l'activité sur l'emprise du site existant.

2. Les zones Ah et Ahz : secteurs relatifs aux hameaux densifiables

Dans le cadre de la mise en place de son PLUI-H, la Communauté de Communes Vie et Boulogne a priorisé une urbanisation en centre-bourg. Le diagnostic sur les formes urbaines et le référentiel ont mis en avant **des possibilités de constructions par densification sur quelques hameaux du territoire, 10 au total**. Le choix politique est de permettre le comblement de ces dents creuses sur la durée de vie du PLUi-H. Cette offre de logements est comptabilisée dans l'objectif de logements neufs à produire. Les espaces non bâtis ont également été intégré à l'objectif de modération de la consommation d'espace habitat. De plus, certaines dents creuses ayant un enjeu d'intégration paysagère et urbaine ont fait l'objet de principe d'aménagement (OAP).

	Détail du règlement de la zone Ah et Ahz et adéquation avec les exigences du code de l'urbanisme en matière de règles d'implantation
Article A 1 : Destinations et sous-destinations	**Dans le sous-secteur Ah et Ahz, à la condition de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter les distances de réciprocité selon l'article L111-3 du code rural :** o Les nouvelles constructions, extensions, annexes et changements de destinations dédiées à l'habitation ; o Les abris de jardins d'une emprise au sol maximale de 12 m², o Les résidences démontables et habitations légères à usage d'habitat permanent. **Dans le sous-secteur Ahz**, toutes constructions, installations nouvelles, transformations, annexes, extensions de bâtiment et changements de destination doivent respecter les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable.
Article A 3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée	Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement desdites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. Un recul particulier est demandé pour les constructions implantées le long des routes départementales.
Article A 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Pour les habitations (tiers ou de fonction), les constructions doivent être édifiées soit : o sur les limites séparatives ; o en retrait, dans ce cas celui-ci ne doit pas être inférieur à 2 mètres par rapport à la limite séparative.
Article A 5 : Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (tiers et logement de fonction) est fixée à 9 mètres. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant. Concernant les annexes et les abris de jardin, la hauteur est limitée à : o 4,5 mètres pour les annexes ; o - 2,5 mètres pour les abris de jardins.
Article A 7 : Emprise au sol, espaces libres et plantations	Les espaces perméables doivent représenter plus de 30% de la surface du terrain d'assiette du projet. Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.


STECAL Ah, Ahz
STECAL Ah, Ahz
CITADIA
even
Réalisation : CITADIA - Novembre 2020
0
10 Km
SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE
BELLEVIGNY
LUCS SUR BOULOGNE (LES)
BEAUFOU
POIRÉ-SUR-VIE (LE)
GENÊTOUZE (LA)
SAINT-ETIENNE-DU-BOIS
PALLUAU
CHAPELLE-PALLUAU (LA)
GRAND'LANDES
SAINT-PAUL-MONT-PENIT
AIZENAY
FALLERON
MACHÉ
APREMONT
23
24
25
26
27
28
28
29
31
32

2.1. Bellevigny



Structuration urbaine	Secteur regroupant plus de 100 habitations. De forme longiligne, les habitations de type pavillonnaire sont construites le long des voies. L'urbanisation pavillonnaire s'est développée autour d'un corps de ferme toujours en activité. D'après la typologie urbaine du SCoT, ce site est une forme urbaine moderne complexe.
Surface des gisements constructibles (ha)	1 ha densifiable
Nature de l'activité	Hameau densifiable
Projet exprimé	Secteur à moins de 2 km du centre-bourg de la commune déléguée de Belleville-sur-Vie. Il est situé à l'est de la D 763. Le référentiel foncier a mis en évidence une dizaine de gisements en dent creuse pouvant accueillir de l'habitat. Le site est desservi par les réseaux (eaux potable et électricité). La volonté est de permettre la densification de ce hameau.

BELLEVIGNY STECAL Ah n°24



Structuration urbaine	Secteur regroupant plus de 100 habitations. Le site s'est développement par le biais de plusieurs opérations de lotissement de type habitat pavillonnaire. D'après la typologie urbaine du SCoT, ce site est une forme urbaine moderne complexe.
Surface des gisements constructibles (ha)	0.5 ha densifiable
Nature de l'activité	Hameau densifiable
Projet exprimé	Secteur à moins de 1 km du centre-bourg de la commune déléguée de Saligny. Le référentiel foncier a mis en évidence 5 gisements en dents creuses pouvant accueillir de l'habitat. Le site est desservi par les réseaux (eaux potable et électricité). La volonté est de permettre la densification de ce hameau.

BELLEVIGNY STECAL Ah n°25



Structuration urbaine	Secteur regroupant plus de 100 habitations. De forme longiligne, les habitations de type pavillonnaire sont construites le long des voies. D'après la typologie urbaine du SCoT, ce site est une forme urbaine moderne complexe.
Surface des gisements constructibles (ha)	0.5 ha densifiable
Nature de l'activité	Hameau densifiable
Projet exprimé	Secteur à moins de 3 km du centre-bourg de la commune déléguée de Saligny. Le référentiel foncier a mis en évidence 4 gisements en dents creuses pouvant accueillir de l'habitat. Le site est desservi par les réseaux (eaux potable et électricité). La volonté est de permettre la densification de ce hameau.

BELLEVIGNY STECAL Ah n°26



Structuration urbaine	Secteur regroupant plus de 30 habitations. De forme concentrique, les habitations de type pavillonnaire sont construites en épaisseur le long de la voie principale. D'après la typologie urbaine du SCoT, ce site est une forme urbaine moderne complexe.
Surface des gisements constructibles (ha)	0.9 ha
Nature de l'activité	Hameau densifiable
Projet exprimé	Secteur à moins d'un kilomètre du centre-bourg de la commune déléguée de Saligny. Le référentiel foncier a mis en évidence un gisement stratégique encadré par une OAP dans le règlement pour garantir l'insertion de l'opération habitation avec les espaces naturels qui bordent le site et le hameau à une échelle plus large. Le site est desservi par les réseaux (eaux potable et électricité). La volonté est de permettre la densification de ce hameau.

2.2. Les Lucs-sur-Boulogne



Structuration urbaine	Secteur regroupant environ 20 habitations. De forme longiligne, les habitations de type pavillonnaire sont construites le long d'une voie. D'après la typologie urbaine du SCoT, ce site est une forme urbaine moderne complexe.
Surface des gisements constructibles (ha)	0.5 ha densifiable
Nature de l'activité	Hameau densifiable
Projet exprimé	Secteur à moins de 2 km au nord du centre-bourg des Lucs-sur-Boulogne Le référentiel foncier a mis en évidence un gisement stratégique encadré par une OAP dans le règlement pour garantir l'insertion de l'opération habitation avec les espaces naturels qui bordent le site et le hameau à une échelle plus large. Le site est desservi par les réseaux (eaux potable et électricité). La volonté est de permettre la densification de ce hameau.

LUCS SUR BOULOGNE (LES) STECAL Ah n°28



Structuration urbaine	Secteur regroupant plus de 30 habitations. De forme longiligne, les habitations de type pavillonnaire sont construites le long des voies. Particularité, le hameau concentre une entreprise économique en son centre. D'après la typologie urbaine du SCoT, ce site est un hameau.
Surface des gisements constructibles (ha)	0.1 ha densifiable
Nature de l'activité	Hameau densifiable
Projet exprimé	Secteur à moins de 3 km à l'est du centre-bourg des Lucs-sur-Boulogne. Le référentiel foncier a mis en évidence 1 gisement en dents creuses pouvant accueillir de l'habitat. Le site est desservi par les réseaux (eaux potable et électricité). La volonté est de permettre la densification de ce hameau.

LUCS SUR BOULOGNE (LES) STECAL Ah n°30



Structuration urbaine	Secteur regroupant environ 15 habitations. De forme longiligne, les habitations de type pavillonnaire sont construites le long d'une voie. D'après la typologie urbaine du SCoT, ce site est une forme urbaine moderne complexe.
Surface des gisements constructibles (ha)	0.2 ha densifiable
Nature de l'activité	Hameau densifiable
Projet exprimé	Secteur à 2 km à l'est du centre-bourg des Lucs-sur-Boulogne. Le référentiel foncier a mis en évidence 2 gisements en dents creuses pouvant accueillir de l'habitat. Le site est desservi par les réseaux (eaux potable et électricité). La volonté est de permettre la densification de ce hameau.

2.3. Apremont



Structuration urbaine	Secteur regroupant plus de 50 habitations. Le site s'est développé par le biais de plusieurs opérations de lotissement de type habitat pavillonnaire. D'après la typologie urbaine du SCoT, ce site est une forme urbaine moderne complexe.
Surface des gisements constructibles (ha)	0.5 ha densifiable
Nature de l'activité	Hameau densifiable
Projet exprimé	Secteur à moins de 2 km à l'ouest du centre-bourg d'Apremont. Le référentiel foncier a mis en évidence 5 gisements en dents creuses pouvant accueillir de l'habitat. Le site est desservi par les réseaux (eaux potable et électricité). La volonté est de permettre la densification de ce hameau.

2.4. Beaufou



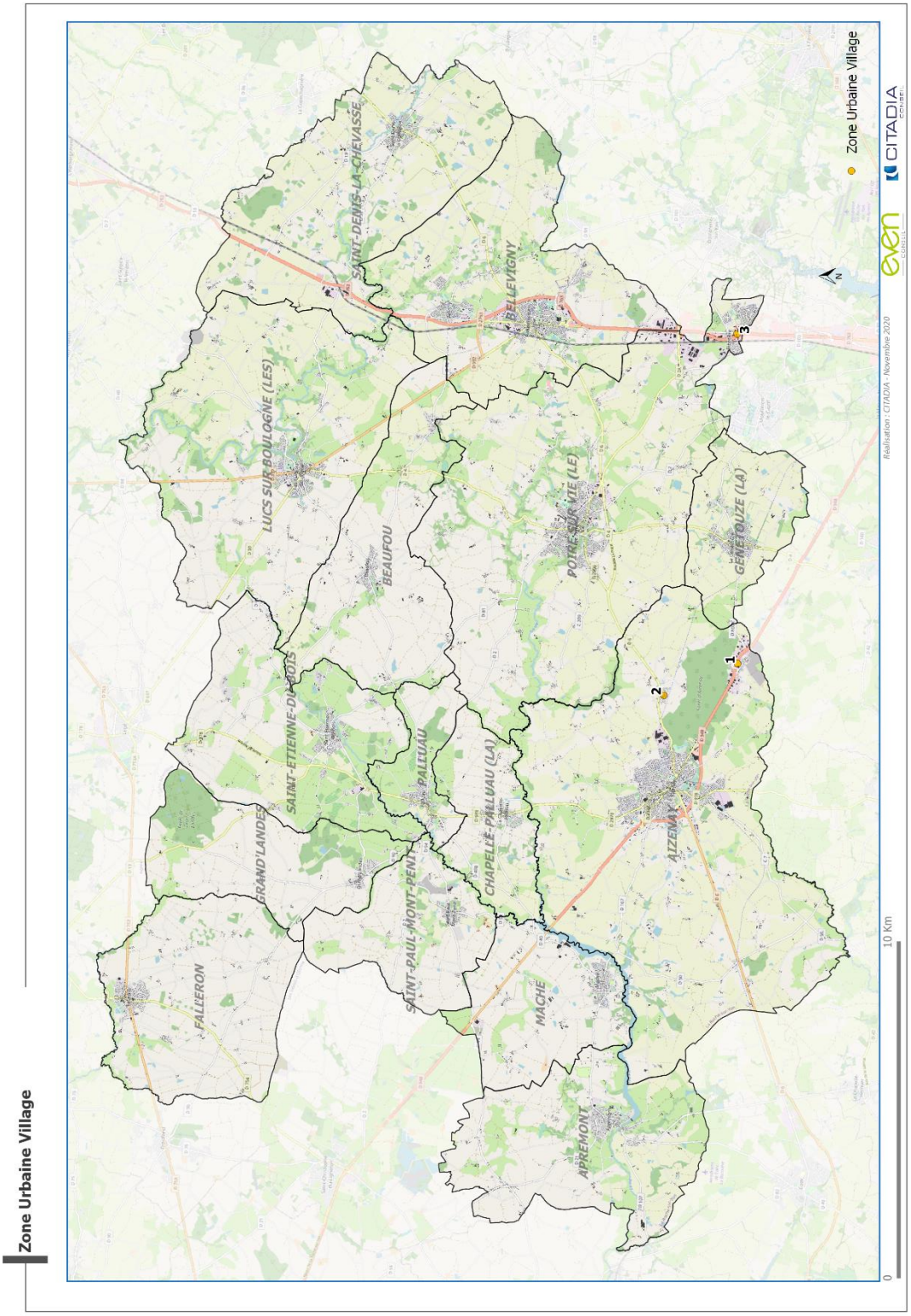
Structuration urbaine	Secteur regroupant plus de 50 habitations. De forme longiligne, il est composé d'un noyau ancien autour duquel s'est développé l'habitat individuel. D'après la typologie urbaine du SCoT, ce site est un hameau.
Surface des gisements constructibles (ha)	0.7 ha densifiable
Nature de l'activité	Hameau densifiable
Projet exprimé	Secteur bordant le départementale 78 à proximité des communes de Bellevigny et du Poiré-sur-Vie. Le référentiel foncier a mis en évidence 3 gisements en dents creuses pouvant accueillir de l'habitat. Un projet de renouvellement urbain a également été repéré. Il est encadré par une OAP afin de garantir l'intégration du projet d'habitat dans le hameau. Le site est desservi par les réseaux (eaux potable et électricité). La volonté est de permettre la densification de ce hameau.



Structuration urbaine	Secteur regroupant plus de 30 habitations. De forme concentrique, l'habitat pavillonnaire encercle un noyau d'habitat ancien. D'après la typologie urbaine du SCoT, ce site est un hameau.
Surface des gisements constructibles (ha)	0.5 ha densifiable
Nature de l'activité	Hameau densifiable
Projet exprimé	Il se situe au croisement le départementale 78 et de la départementale 4. Le référentiel foncier a mis en évidence 3 gisements en dents creuses pouvant accueillir de l'habitat. Le site est desservi par les réseaux (eaux potable et électricité). La volonté est de permettre la densification de ce hameau.

Enfin, à noter que Vie et Boulogne a fait le choix de proposer un zonage urbain, dit « U » sur une forme moderne complexe et les pôles communaux du territoire ayant les capacités nécessaires pour desservir de nouvelles constructions. Tout comme les STECAL, les sites ont fait l'objet d'un référentiel foncier.

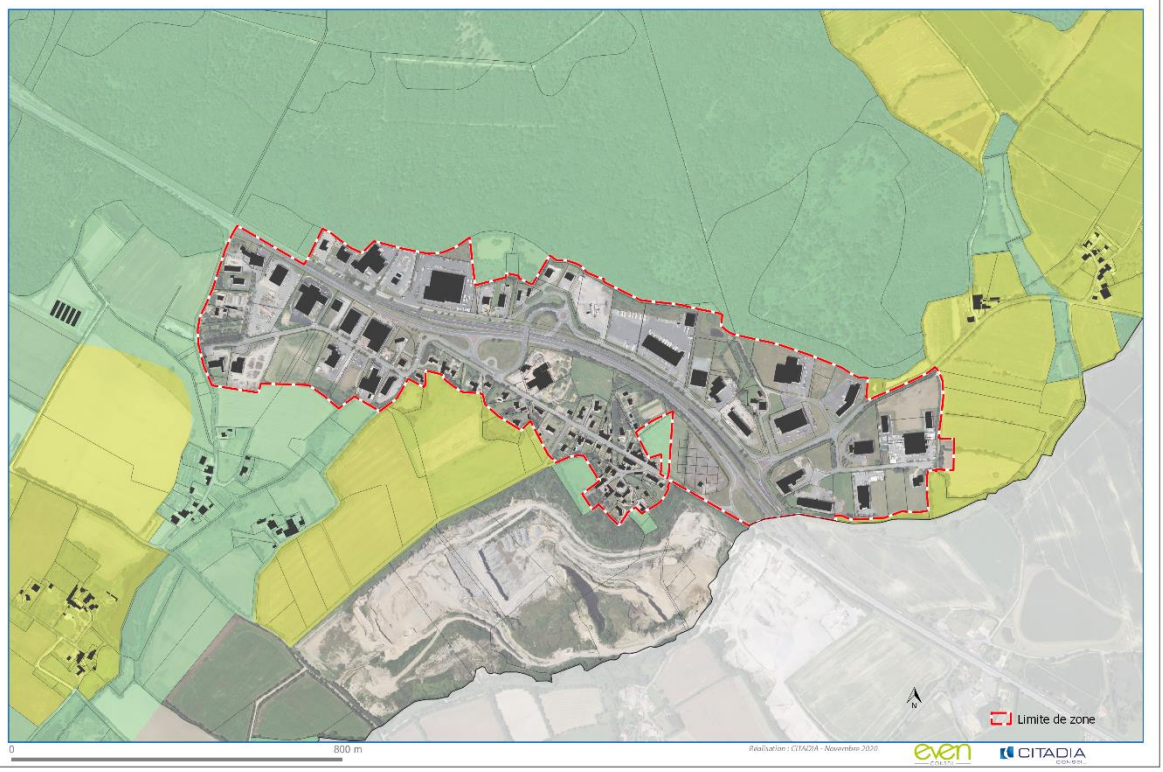
Ces secteurs sont aux nombres de 3 : La Ribotière au Poiré-sur-Vie, la Blussière et la Boule du Bois à Aizenay.



La Boule du Bois — **AIZENAY**



La Blussière — **AIZENAY**



La Ribotière

POIRE SUR VIE (LE)

