Vie et Boulogne communauté de communes



PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

6 – ANNEXES

	Prescription	Approbation	Exécutoire
Elaboration	21.03.2016	22.02.2021	23.03.2021
Mise à jour n°01 et 02		01.04.2021	01.04.2021
Mise à jour n°03		16.04.2021	16.04.2021
Mise à jour n°04		07.06.2021	07.06.2021
Mise à jour n°05		20.09.2021	20.09.2021
Mise à jour n°06		28.02.2023	28.02.2023
Mise en compatibilité par déclaration de projet n°01		20.03.2023	23.04.2023
Mise à jour n°07		22.05.2023	24.05.2023
Modification n°01	19.05.2022	20.11.2023	23.12.2023
Modification n°02	19.05.2022	20.11.2023	23.12.2023
Modification n°03	16.06.2022	20.11.2023	23.12.2023
Révision allégée n°01	11.07.2022	23.09.2024	27.10.2024
Révision allégée n°02	25.09.2023	23.09.2024	27.10.2024
Mise à jour n°08	22.11.2021	29.09.2024	02.10.2024
Mise à jour n°09		16.04.2025	17.04.2025
Mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique n°02		21.08.2026	17.09.2026
Modification n°04	20.03.2025	09.11.2026	
Modification simplifiée n°01	17.07.2025	26.01.2026	30.01.2026
Révision allégée n°03	24.11.2025		
Révision allégée n°04	24.11.2025		
Révision allégée n°05	15.12.2025		
Mise à jour n°10		30.06.2026	30.06.2026

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 09/11/2026

Fait au Poiré-sur-Vie,

Guy Plissonneau
Président de la CC Vie et Boulogne
11 nov. 2026

Communauté de Communes 24, rue des Landes 85170 LE POIRÉ S/VIE VIE et BOULOGNE

HABITAT DÉPLACEMENTS ÉCONOMIE AGRICULTURE ENVIRONNEMENT PATRIMOINE



Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)

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

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

COMMUNE DU POIRÉ sur Vie

AGENCE DE SERVICES AUX COLLECTIVITÉS LOCALES DE VENDÉE

epf VENDÉE

Commune du POIRE-SUR-VIE (85)

ZAC CENTRE VILLE

DOSSIER DE CREATION

mai 2018



AS&P Atelier Sites et Projets Urbanisme Paysage Architecture

DYNAMIQUES FONCIÈRES

ARTELIA

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

RAPPORT DE PRESENTATION



Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

SOMMAIRE

1. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT
2. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION
3. RAISONS DU CHOIX DU PROJET
4. PRESENTATION GENERALE DU PROJET URBAIN
5. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

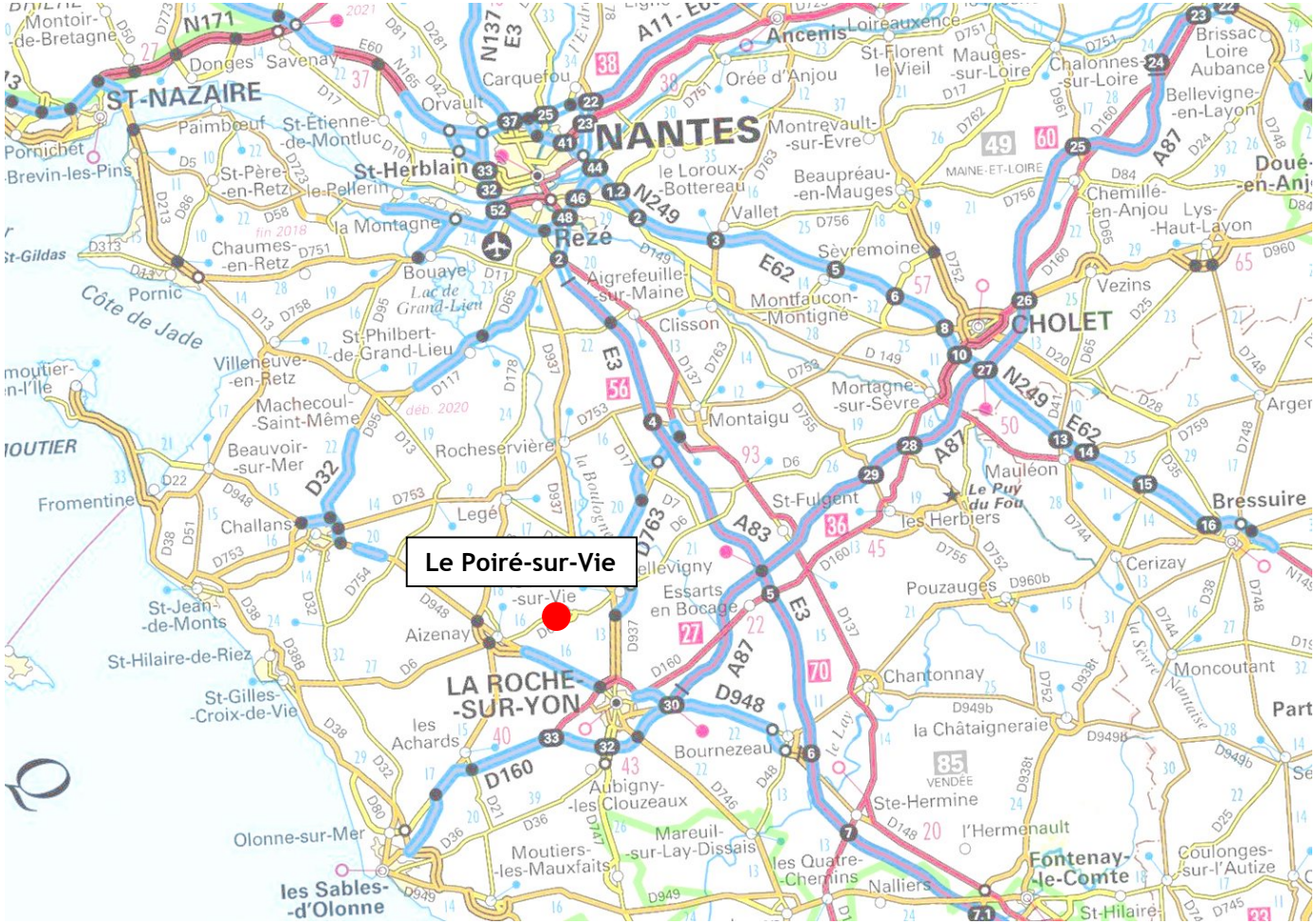
1 DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

1.1. LOCALISATION DE LA COMMUNE ET DU SITE

La commune du Poiré-sur-Vie se situe dans le **département de la Vendée**, à 60 km de Nantes. Elle est située à 16 km et à 15 min au Nord de la Roche sur Yon, à 1h de Cholet, 1h de Nantes et à 45min de Saint Gilles Croix de Vie.

La commune du Poiré-sur-Vie compte environ 8 331 habitants (INSEE - 2014) et s'étend sur 71,9 km².
Elle fait partie de la **Communauté de Communes Vie et Boulogne** et appartient au **Pays Yon et Vie** qui rassemble 2 Communautés de Communes (Vie et Boulogne et La Roche-sur-Yon Agglomération), 31 communes, 148 000 habitants environ (population 2014).

Le Poiré-sur-Vie est une commune rurale de 7200ha située au cœur du bocage vendéen et qui a connu entre 2008 et 2014 une variation de la population positive de l'ordre de 0,8% chaque année.



Plan de situation
Source : www.geoportail.fr

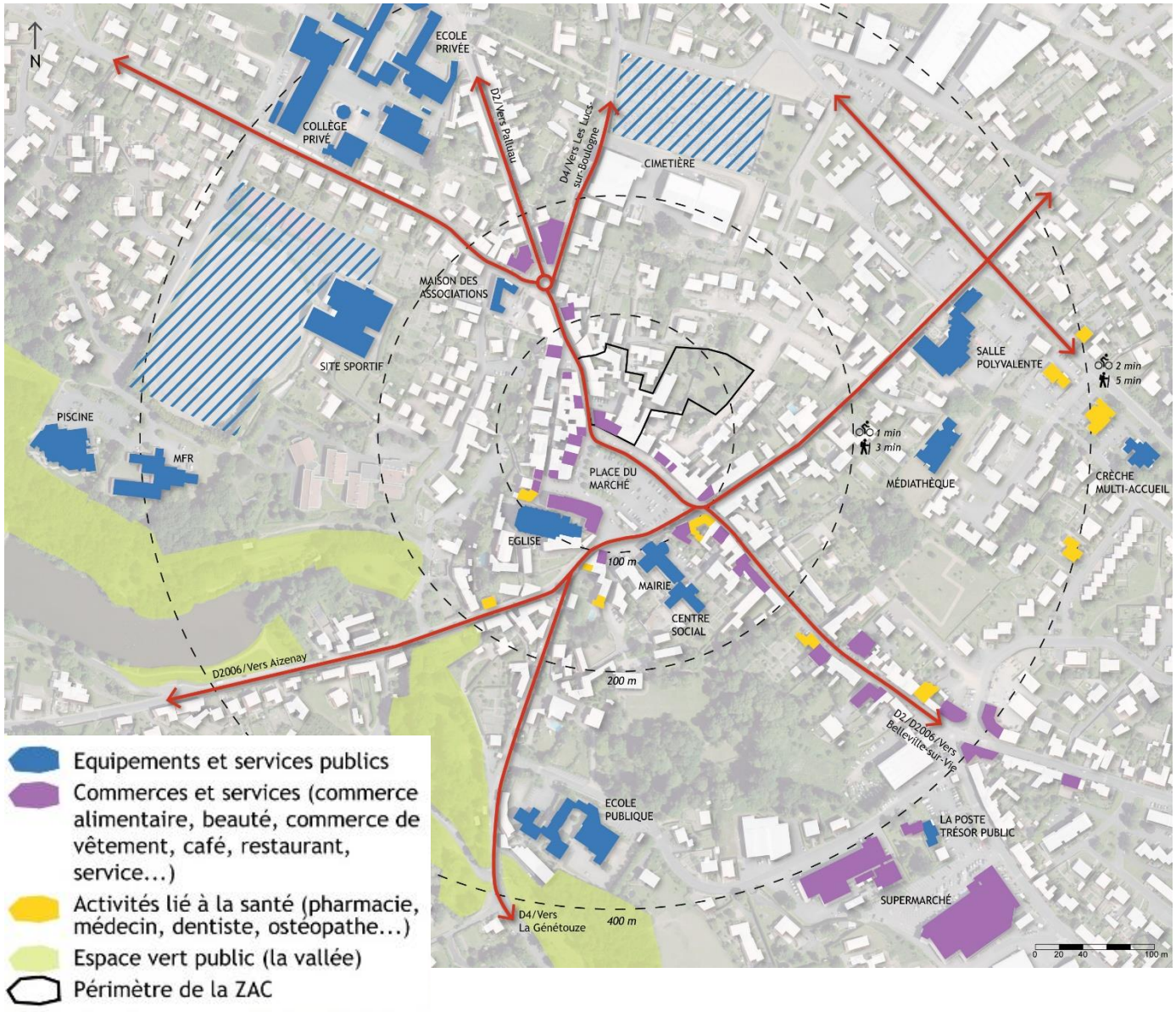
Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

1 DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Un tissu commercial, artisanal et industriel dynamique ainsi que de nombreux services communaux et intercommunaux répondent aux besoins des habitants.
De nombreuses associations sociales, culturelles et sportives contribuent également à l'animation locale.
L'agriculture est également dynamique avec 51 exploitations agricoles en 2017.

La commune est située entre 2 axes de circulation importants : la RD 763 reliant la Roche-sur-Yon à Nantes et la RD 948, reliant la Roche-sur-Yon à Challans.
Le bourg est traversé par des routes départementales de moindre importance.

Le **Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie** est le porteur du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et la communauté de communes Vie et Boulogne est en cours d'élaboration du PLUi.



Carte des distances et durées des déplacements depuis le centre ville
Source : Atelier Sites et Projets

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

1 DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

GEOLOGIE

La commune du Poiré-sur-Vie appartient **au bas bocage**.
Elle se rattache au **4ème massif granitique de Vendée**, allant de Bournezeau à Aizenay, on y trouve beaucoup de granits, granit fin, granits grossiers, granits tourmanilifères, granits porphyroïdes.

TOPOGRAPHIE

La commune se situe sur un **promontoire rocheux** situé **entre la rivière de la Vie à l'Est et le Ruth, affluent de la Vie, à l'Ouest**.
Les altitudes se portent en moyenne entre 30 et 65 mètres d'altitude.
Les points culminants de la commune sont La Ribotière (86m), La Bouchère (84m), Bellenoue (78m).
Le bourg est à 56m d'altitude. La partie la plus basse correspond à la vallée de la Vie et du Ruth (de 47m à 21m).

HYDROGRAPHIE

Différents cours d'eau parcourent le territoire communal :
- le **fleuve de la Vie**, cours d'eau principal qui traverse la commune d'Est en Ouest.
- le **ruisseau du Ruth**, affluent de la Vie, passant à proximité, au Sud-Ouest du bourg.
- des ruisseaux en limites communales : au Sud-Ouest, le ruisseau de la Micherie et au Nord-Nord-Ouest, les ruisseaux de Sermarin et de la Naulière.

Cette hydrographie omniprésente et le relief marqué aux abords des cours d'eau revêtent un couvert végétal conforme aux caractéristiques d'un paysage typique de bocage (prairies, haies, boisements, arbres isolés, …).



Carte topographique
Source : fond de plan www.geoportail.fr/ travail cartographique Atelier Sites et Projets

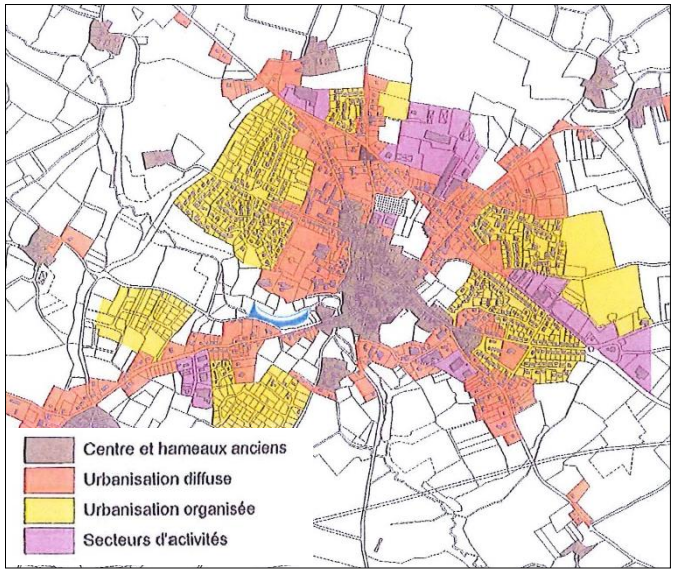
Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

1 DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

LOCALISATION DU SITE EN CŒUR DE VILLE

Le site de la ZAC Centre Ville profite d'une **position stratégique** pour le dynamisme du centre-ville, puisqu'il s'inscrit en plein cœur de ville, donnant directement sur la place du Marché, en cours de requalification, centre commerçant de la commune, rassemblant commerces, église et mairie.

Il s'agit d'un secteur essentiel de renouvellement urbain, conciliant proximité avec les lieux d'animation urbaine et les espaces verts naturels de la vallée du Ruth.



Carte des morphologies urbaines
Source : Rapport Présentation PLU - Agence Kessler



Carte : Une localisation au cœur des services du bourg
Source : Atelier Sites et Projets

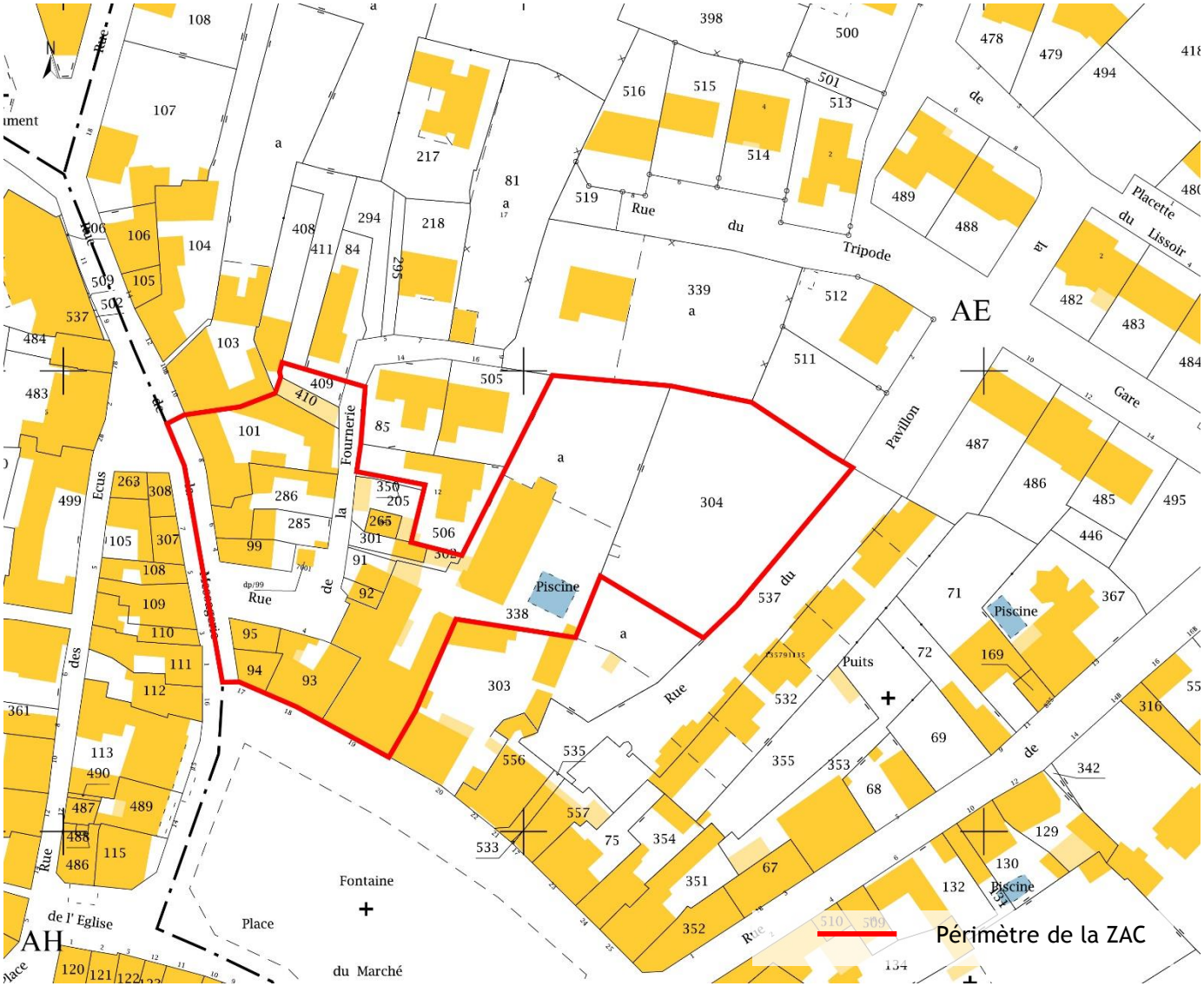
Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

1 DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

LE PERIMETRE DE LA ZAC

Le périmètre de la ZAC représente une surface d'environ 6 567m² délimitée comme suit :

- dans le périmètre, côté Ouest, l'impasse de la Fournerie, se connectant à la rue de la Messagerie à l'Ouest du site et se terminant au Nord du site, hors périmètre. Elle forme en partie limite au Nord.
- à l'Ouest, la rue de la Messagerie,
- au Sud, la Place du Marché,
- au Nord Est, la rue du Pavillon,
- au Nord et au Sud Est, des parcelles privées.



Carte : Plan du périmètre de la ZAC
Source : Atelier Sites et Projets sur fond www.cadastre.gouv.fr

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

1 DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

1.2. L'OCCUPATION ACTUELLE DU SITE ET SES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

1.2.1. PREAMBULE

Le site est composé de plusieurs entités urbaines et paysagères qui se déclinent de la manière suivante :

- ✓ une entité au Nord-Est correspondant à une partie de jardin privé boisé et à un espace en friche sur la parcelle de l'ancien hôtel restaurant; ces espaces non bâtis comprennent des arbres de haut jet isolés ou en alignement,

- ✓ un espace public secondaire à l'Ouest, sur l'impasse de la Fournerie, connecté à la rue de la Messagerie. Il comprend de la voirie et du stationnement,

- ✓ de la voirie avec l'impasse de la Fournerie et la partie Est de la rue de la Messagerie,

- ✓ des bâtiments de moindre intérêt patrimonial :
 - en partie Nord : habitat individuel avec petits jardins de ville, locaux de l'ancien hôtel restaurant avec son ancienne salle des fêtes,
- en partie Sud, donnant sur la place du Marché : une banque, un opticien, un tabac/presse, et un ancien hôtel restaurant.



Carte : Plan d'occupation du sol de la ZAC
Source : Atelier Sites et Projets

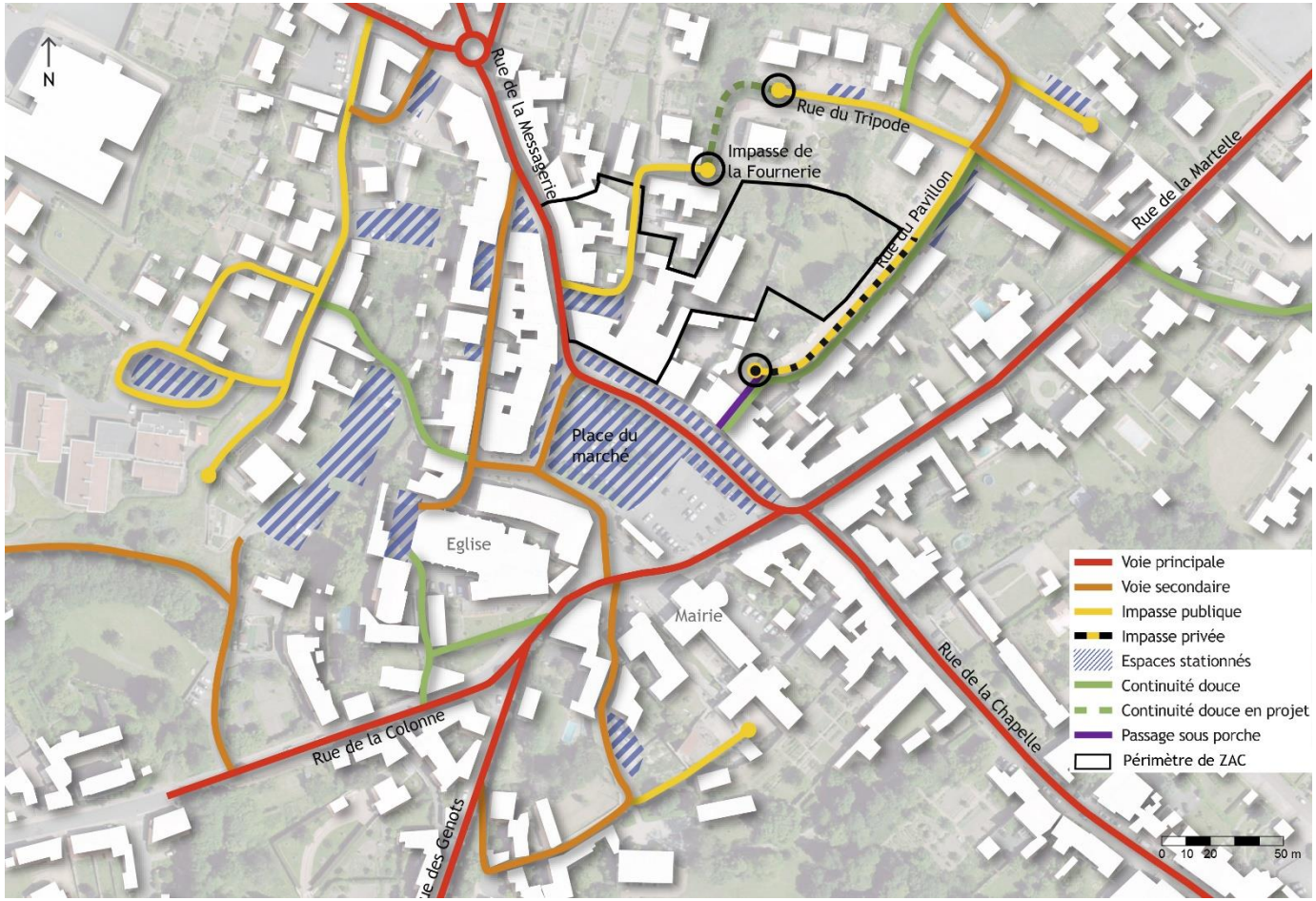
Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

1 DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

1.2. L'OCCUPATION ACTUELLE DU SITE ET SES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

1.2.2. ACCESSIBILITE DU SITE

Le site est accessible depuis la rue de la Messagerie à l'Ouest.
Il est traversé par l'impasse de la Fournerie.
Il est enclavé et cerné par des impasses à l'Est.



Carte : Plan du réseau viaire à proximité de la ZAC
Source : Atelier Sites et Projets

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

1 DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

/ UN ILOT ENCLAVE ET CERNE PAR DES IMPASSES A L'EST

Peu de continuités piétonnes existent aux abords du site : elles sont localisées sur la Place du Marché au Sud et sur la rue de la Messagerie (trottoirs).

Un passage piéton sous porche relie la Place du Marché à la rue du Pavillon.

Il n'existe ensuite pas de liaisons douces à l'ouest de la rue de la Messagerie qui permettraient de relier le site aux quartiers plus à l'ouest.

De la même manière, les continuités douces sont quasi inexistantes vers les quartiers Nord et Est.

Le projet veillera à développer des liaisons douces interquartier.

/ UNE VOIE PRINCIPALE DE DESSERTE A L'OUEST

Le site est bordé par une voie principale : la rue de la Messagerie.

Impasse de la Fournerie





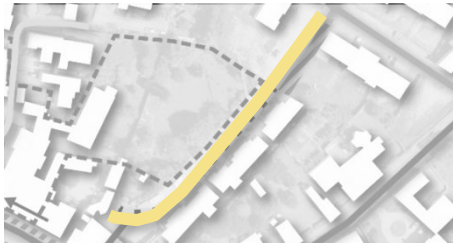
Rue du Tripode





Rue du Pavillon





Rue de la Messagerie





Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

1 DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

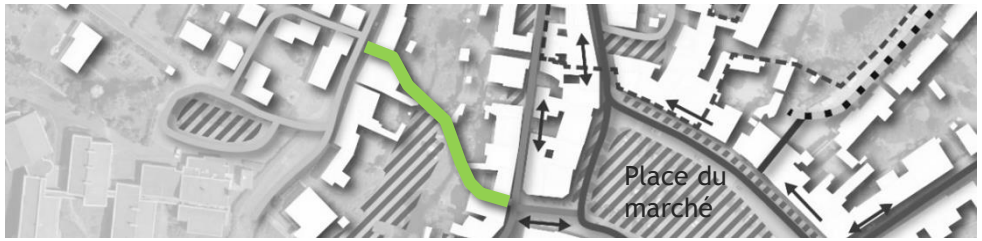
/ DES CHEMINS PIETONS NON CONNECTES

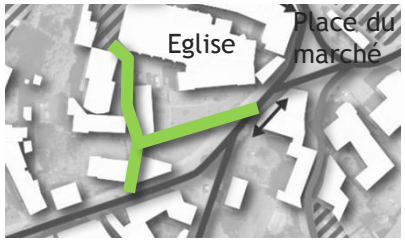
Certains passages ou sentiers passent à proximité du site, mais ne peuvent pas actuellement être connectés directement au site (jardins ou bâti privés).











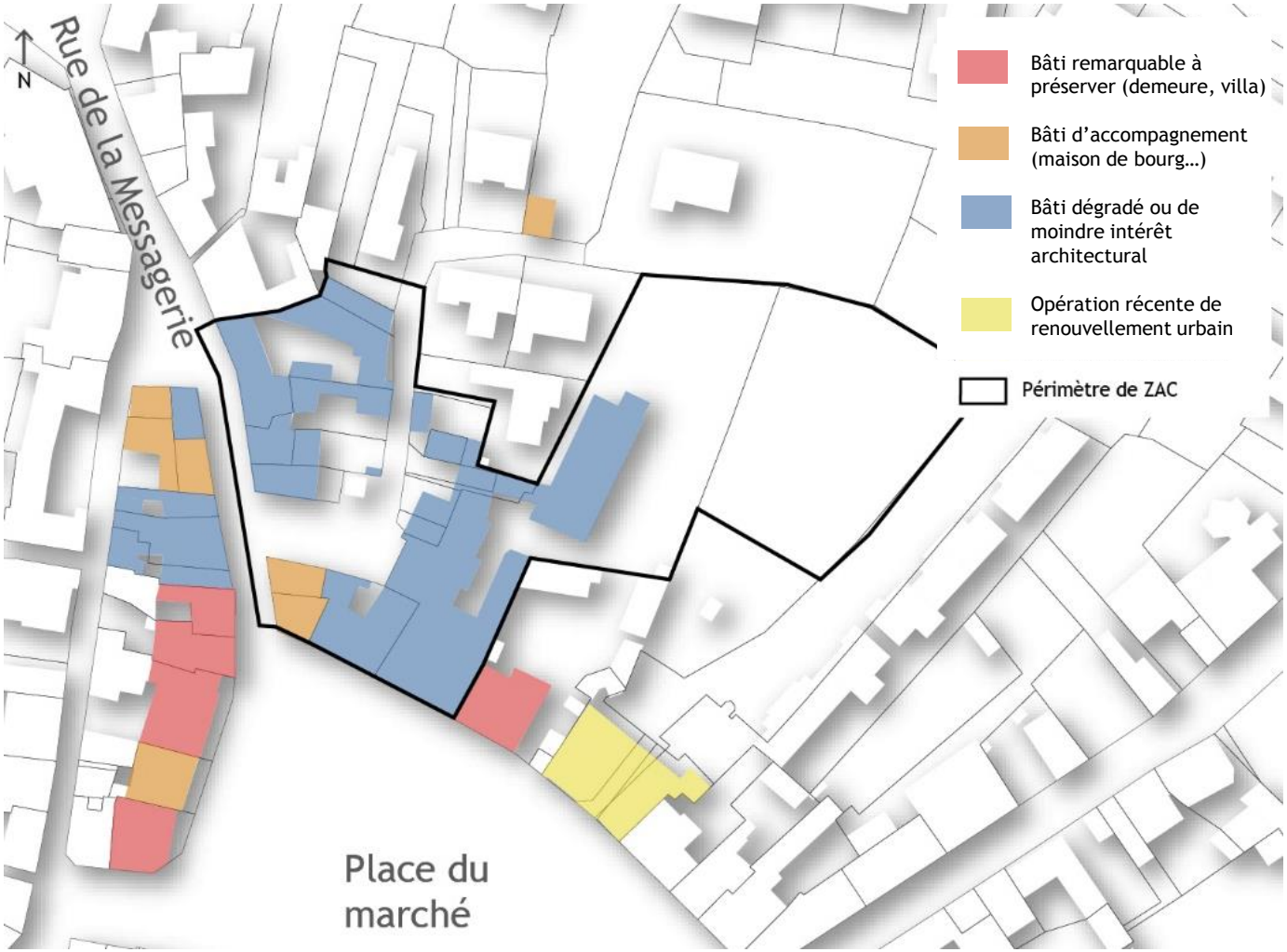
Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

1 DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

1.2.3. LES FRANGES BATIES DE L'OPERATION

Le site se trouve en zone agglomérée. Il est entouré de tissus urbains variés :

- ✓ pavillonnaires et petits collectifs au Nord et à l'Est,
- ✓ maisons de bourg en R+1 ou R+2 avec jardins à l'arrière au Nord
- ✓ maisons de bourg mitoyennes en R+1 ou R+2 sans jardin à l'Ouest,
- ✓ anciennes demeures proches de la place du Marché, avec jardins,
- ✓ équipements à l'architecture plus contemporaine donnant sur la Place du Marché.



Carte : Synthèse du bâti
Source : Atelier Sites et Projets

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

1 DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

/ TISSUS URBAINS JOUXTANT L'OPERATION

Maisons de bourg mitoyennes en R+1 ou R+2 avec des jardins à l'arrière



Ilot densément bâti sans jardin, maisons de bourg mitoyennes en R+1 ou R+2

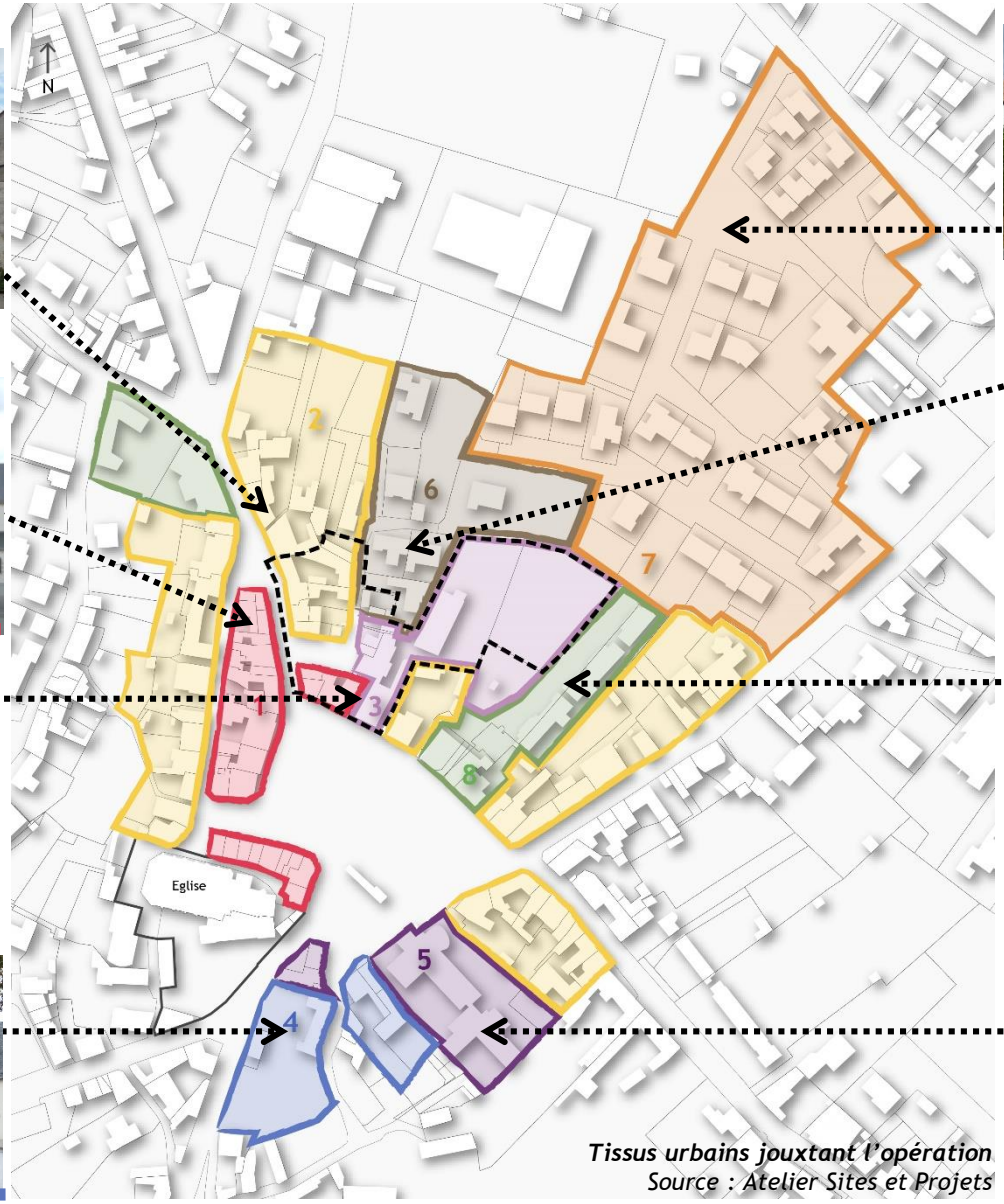


Site de l'ancien hôtel restaurant



Demeure avec jardin (R+1+combles)





Tissus urbains jouxtant l'opération
Source : Atelier Sites et Projets

Lotissement : Habitat pavillonnaire (RDC) avec jardins et petits collectifs admettant des mitoyennetés



Habitat pavillonnaire (RDC) avec jardin non mitoyen sans logique d'ensemble



Opération d'ensemble Vendée logement Habitat intermédiaire et individuel (R+1) et habitat collectif (R+2) sur la place





Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

1 DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

/ ANALYSE ARCHITECTRURALE : LES BATIMENTS DONNANT SUR LA PLACE DU MARCHE

Façade avant Place du Marché

1 - Maison de bourg, service



2 et 3 - Maisons de bourg dégradées (enduits, enseignes …)



4 - Bâti singulier, hors logique patrimoniale



Bâti d'accompagnement (maison de bourg)

Bâti dégradé ou de moindre intérêt architectural





Façade arrière Impasse de la Fournerie

1 - Arrière crédit agricole



2 et 3 - Imbrication du bâti à l'arrière des commerces



4 - Locaux ancien hôtel-restaurant visibles depuis l'espace public



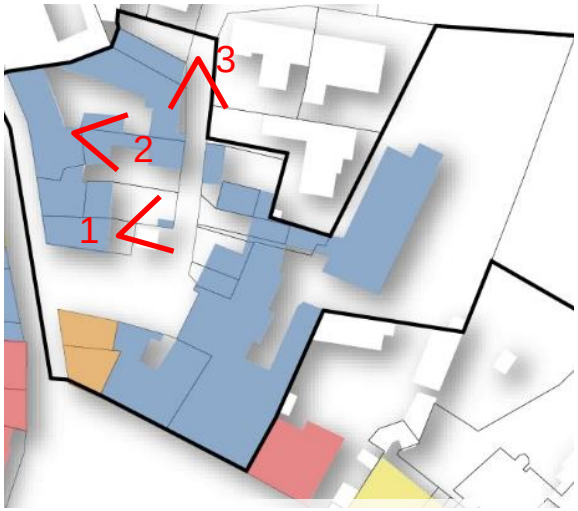
Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

1 DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

/ ANALYSE ARCHITECTRURALE : LOCAUX DE L'ANCIEN HOTEL RESTAURANT visibles depuis l'impasse de la Fournerie



1 – parcelle n°91



Bâti dégradé ou de moindre intérêt architectural





2 – parcelle n°301



3 - parcelle n°205

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

1 DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

/ ANALYSE ARCHITECTRURALE : une séquence urbaine avec des bâtiments hétérogènes entre la rue de la Messagerie et l'impasse de la Fournerie

5 - Bâti altéré (R+1+combles)



4 - Bâti altéré (R+1+combles)



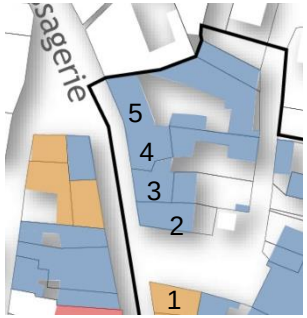
2 et 3 - Bâti très altéré (R+1)

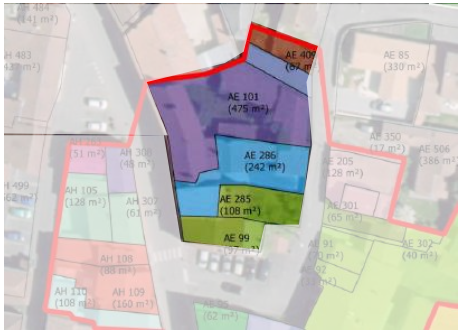


1- Bâti intéressant rénové (R+2)



Façade avant rue de la messagerie





Façade arrière impasse de la Fournerie

Bâti d'accompagnement (maison de bourg)

Bâti dégradé ou de moindre intérêt architectural





4 et 5 - Arrière du bâti altéré (R+1+combles)





2 et 3 - Arrière du bâti très altéré (R+1)

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

1 DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

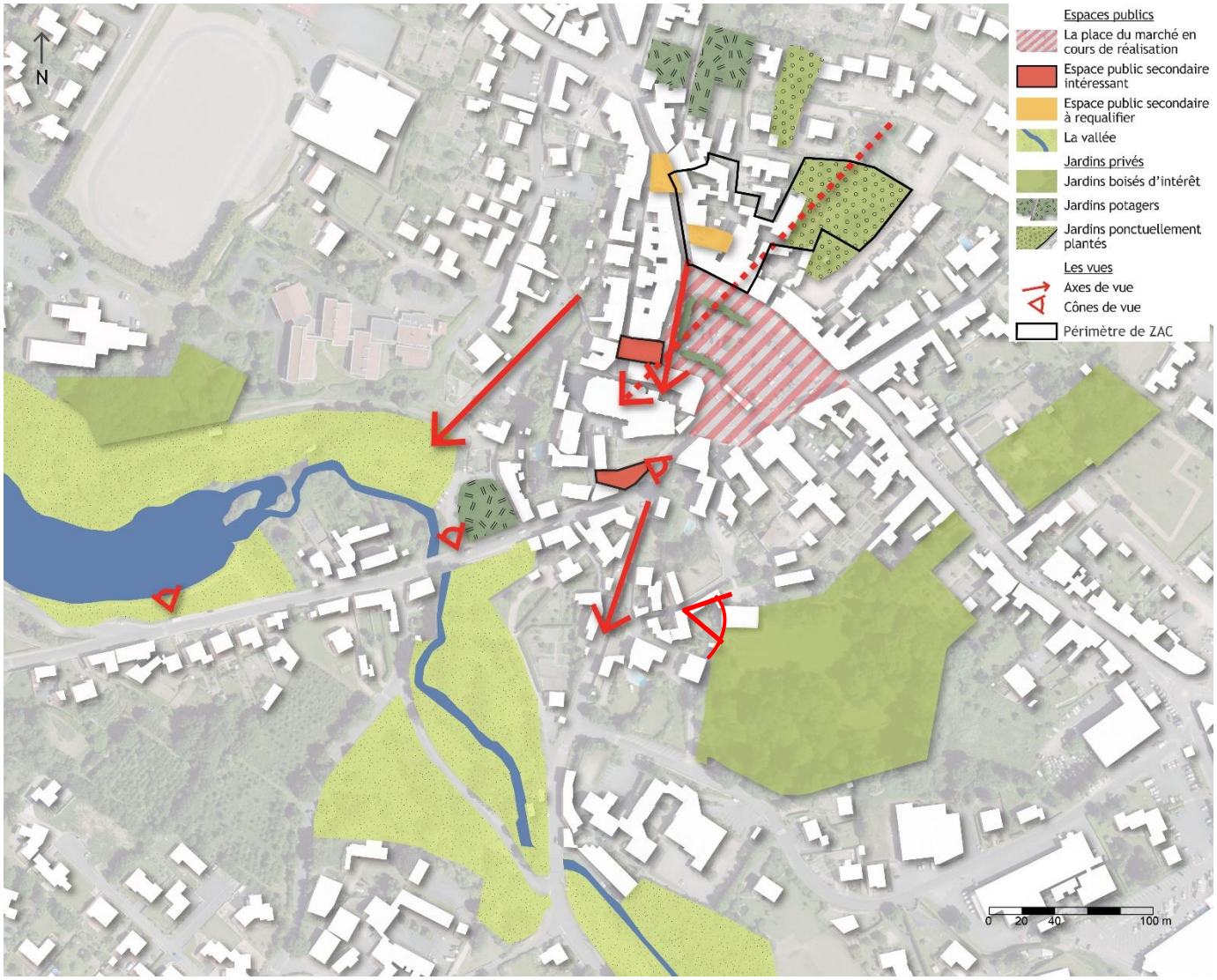
1.2.4. LES ESPACES PAYSAGERS, LES ESPACES PUBLICS ET LES VUES A PROXIMITE DU SITE

Le site est à proximité immédiate des espaces publics majeurs de la commune :

- ✓ la Place du Marché, en cours de requalification,
- ✓ un espace secondaire intéressant donnant sur la place du Marché,
- ✓ des espaces publics secondaires à requalifier : zone de stationnement impasse de la Fournerie et rond-point au Nord de la rue de la Messagerie,
- ✓ la vallée du Ruth.

Il est également situé près de jardins privés d'intérêts ou de friches ponctuellement boisées et de jardins potagers.

Certains axes routiers proches du site offrent des axes de vue intéressants, ou potentiellement intéressant : vue sur le clocher depuis le Nord du site.



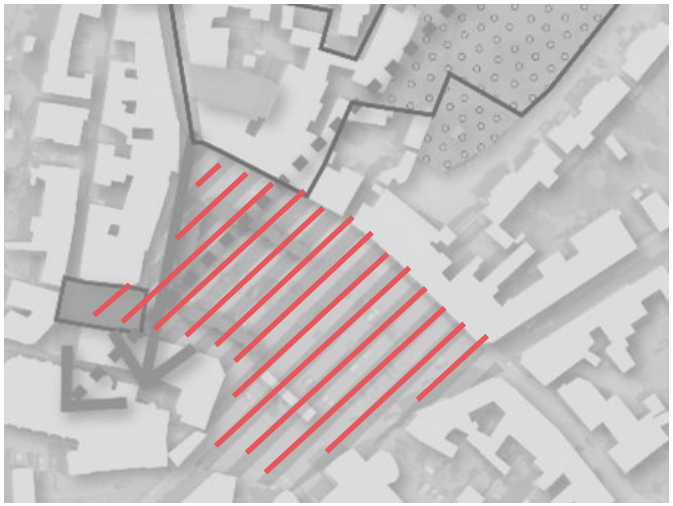
Carte : Espaces publics, espaces paysagers, vues
Source : Atelier Sites et Projets

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

1 DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

/ LA PLACE DU MARCHE : UNE PLACE EN COURS DE REQUALIFICATION











Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

1 DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

/ DES ESPACES PUBLICS DU PERIMETRE OU JOUXTANT LE PERIMETRE:

Des parkings minéraux à requalifier



Parking pointe de l'ilot rue de la Messagerie et des Ecus





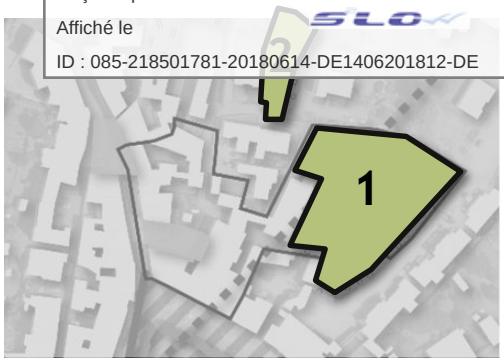
Transformateur impasse de la Fournerie



Parking impasse de la Fournerie

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

1 DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT



/ DES ESPACES VERTS EN FRICHE :

On note la présence d'espaces verts en friches à requalifier, comprenant des arbres de haut jet.
Les espaces végétalisés au bout de la rue du Tripode sont en dehors du périmètre de ZAC mais ils sont à proximité immédiate du site et sont désormais propriété communale : une liaison piétonne est en cours d'aménagement et permettra de relier les quartiers situés au Nord à la ZAC.









Essence d'intérêt
Essence présentant peu d'intérêt paysager

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

1 DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

1.2.5. L'OCCUPATION DU SOL

Dans l'emprise de la ZAC, 31,2 % des espaces sont bâtis (2050m²env.) et 46,3 % représentent des jardins non bâtis (3040m²env.).

Le site est principalement construit en partie Ouest (Rue de la Messagerie et impasse de la Fournerie) et Sud (Place du Marché) par des constructions de qualités architecturales et d'état contrastés.
Il s'agit pour l'essentiel d'habitat individuel ancien de type maison de bourg en R+1+combles et par les locaux de l'ancien hôtel restaurant.

Certains bâtiments situés sur la place du Marché, se démarquent par rapport aux autres :

- ✓ par leur échelle : au Sud, l'ancien hôtel restaurant en R+2 et de grande longueur
- ✓ par leur fonction : maisons de bourg avec commerces ou services en RDC.

Les bâtiments en intérieur d'îlot sont pour beaucoup dégradés ou de moindre intérêt architectural, notamment les locaux de l'ancien hôtel restaurant dans l'impasse de la Fournerie.

Les maisons de bourg donnant sur la rue de la Messagerie et sur l'impasse de la Fournerie sont pour la plupart altérées ou de moindre intérêt patrimonial.
A l'intérieur du périmètre de ZAC, le Crédit Agricole (parcelles 94 et 95) est le bâtiment le moins dégradé.
Certains bâtiments correspondant à une salle de réception de l'ancien hôtel restaurant, situés sur la parcelle n° AE 338 ne sont pas accessibles depuis l'espace public. Nous ne pouvons les observer que par photographies aériennes.
Sur l'ensemble des parcelles bâties, seules 2 sont occupées par 3 commerces/services, les autres parcelles bâties correspondent à des logements ou commerces vacants depuis de nombreuses années.

Carte
Source : Atelier Sites et Projets



1 et 1'/ Parcelles 94 et 95
Crédit Agricole en R+1(bureaux à l'étage)
2/ Parcelle 93
RdC : 2 cellules commerciales :
L'Opticienne du Poiré et Tabac/presse/loto et 1 seul logement vacant en R+ 1
3/ Parcelle 338
Ancien hôtel/restaurant en R+2 (vacant)
Jardin : ancienne salle des fêtes (vacante) liée à l'activité de l'hôtel
3' et 3''/ Parcelles 92 et 91
Ancien hôtel en R+1(vacant)
3'''/ Parcelle 302
Bâti vacant lié à l'activité de l'hôtel

4/ Parcelle 304
Une partie du jardin d'agrément lié à la propriété de la parcelle 303
5 et 5'/ Parcelles 99 et 285
1 seul logement en R+1 + jardin pour ces deux parcelles - logement vacant
6/ Parcelle 286
1 logement en R+1 + dépendances + cour - logement vacant
7/ Parcelle 101
1 logement en R+2 vacant + bâtis annexes (grange, préau...) - logement vacant
8/ Parcelle 410
Garage vacant lié à la parcelle 93.

9/ Parcelle 409
Voie d'accès aux parcelles 411 et 408 (parcelle non bâtie)
10/ Parcelle 205
Préau bois sur parcelle en friche
10'/ Parcelle 350
Parcelle en friche
10''/ Parcelle 265
Garage en R+1 vacant
11/ Parcelle 301
Garage en R+1 vacant

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

1 DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

/ OCCUPATION DU SOL : BATI EXISTANT

Repérage photographique des constructions existantes.

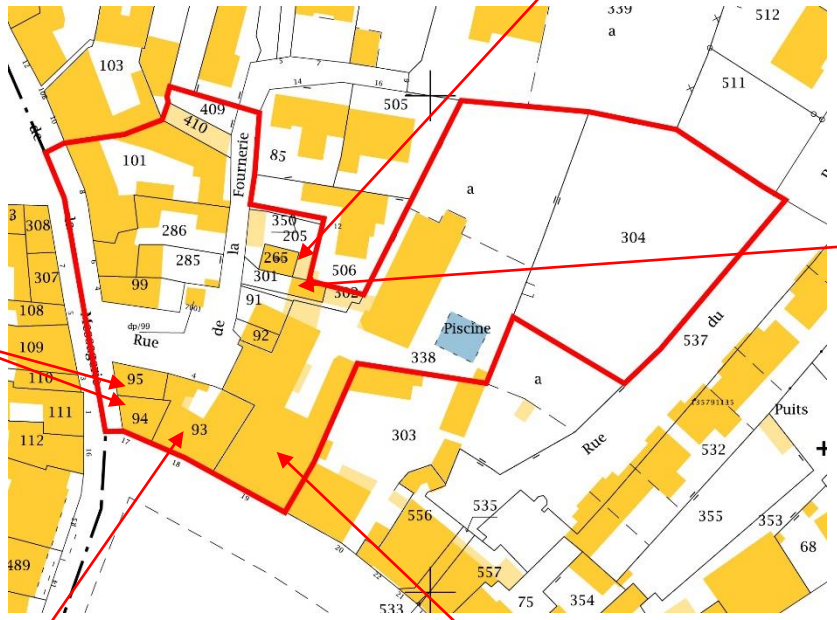




Crédit agricole
Parcelle 94 (superficie 65m²)
Parcelle 95 (superficie 62m²)







Parc. 301 (sup. 65m²)



Parc. 91 (sup. 70m²)



Ancien hôtel restaurant et locaux à l'arrière
Parcelle 338 (sup. 2315m²)
Parcelle 92 (sup. 38m²)
Parcelle 91 (sup. 70m²)

Opticien et Tabac/Presse
Parcelle 93 (sup. 237m²)









Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

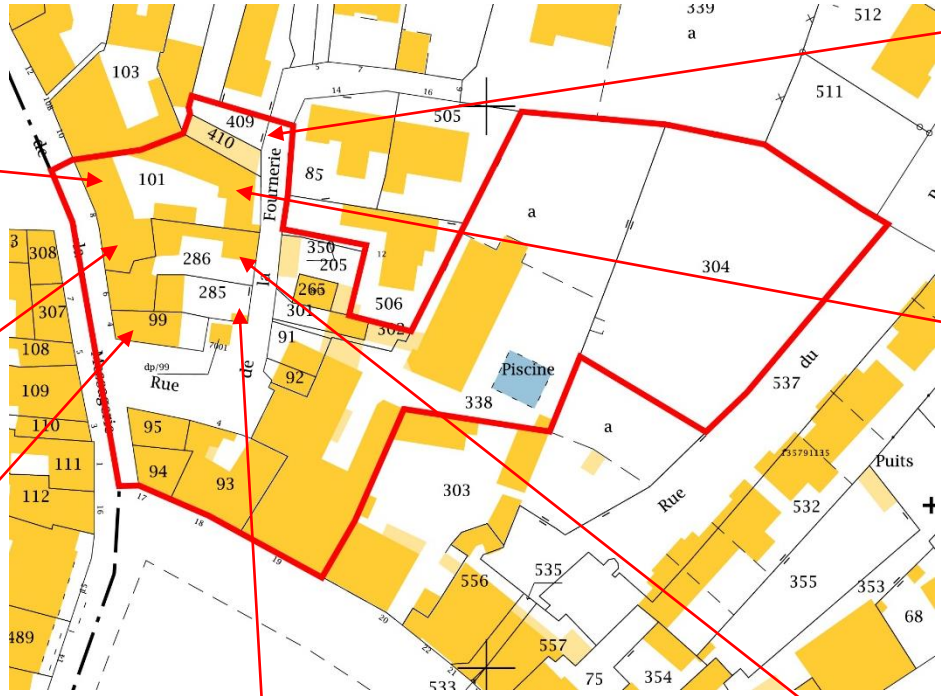
1 DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

/ OCCUPATION DU SOL : BATI EXISTANT

Parcelle 101 (sup. 475m²)









Parcelle 101 (sup. 475m²)
Photo côté Impasse Fournerie



Parcelle 99 (sup. 97m²)



Parcelle 285(sup. 108m²)





Parcelle 286 (sup. 242m²)
Donnant sur rue de la Messagerie
et impasse de la Fournerie



Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

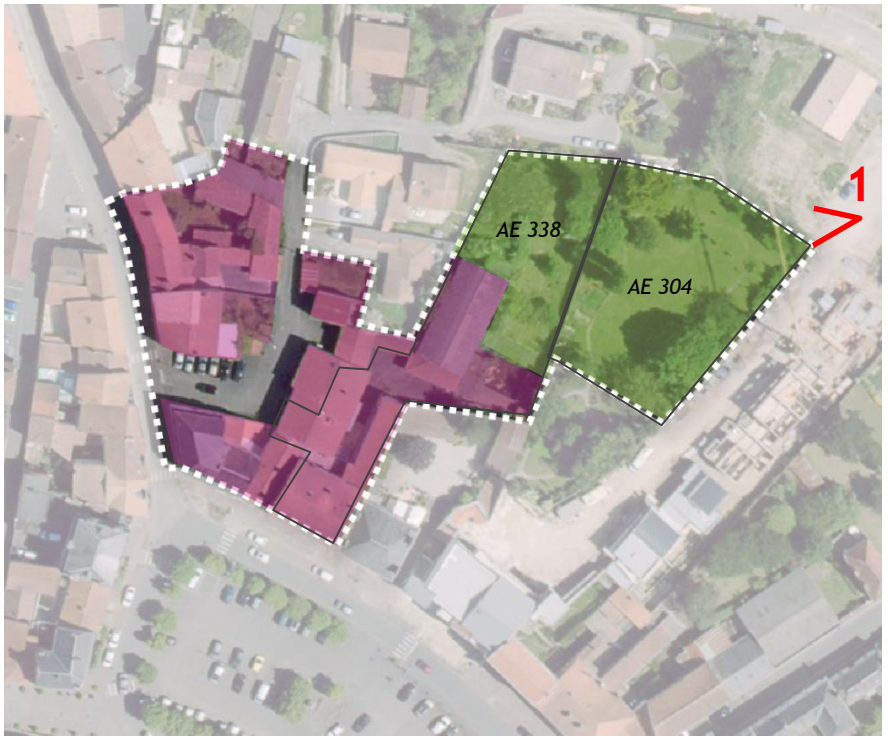
1 DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

/ OCCUPATION DU SOL : LE VEGETAL

Le reste du site est occupé par du végétal, sur les parcelles cadastrales n° AE 338 et AE 304.

Ces terrains sont engazonnés, partiellement en friche et arborés avec plusieurs arbres de haut jet émergeant dans le paysage.
Ces arbres sont surtout visibles **depuis la rue du Pavillon** et de manière plus discrète depuis le bout de l'impasse de la Fournerie.
Certaines essences ne représentent pas un grand intérêt paysager (conifère, peuplier).

Ces terrains étant situés pour l'instant sur parcelles privées, aucun diagnostic au titre de la faune et de la flore n'a pu être réalisé.





1 - Vue depuis la rue du Pavillon

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

1 DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

1.2.6. PERCEPTION DU SITE DEPUIS L'EXTERIEUR

La partie Sud est la partie la plus visible du périmètre. Elle est constituée d'un front bâti en alignement. Elle forme la façade Sud de la ZAC, la plus visible et la plus valorisable.

La partie Ouest est directement visible depuis la rue de la Messagerie, axe structurant du centre ville.
Le site offre au regard une succession de constructions de qualités architecturales d'accompagnement ou de moindre intérêt architectural. Il est prévu de ne conserver aucune construction existante à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

L'**impasse de la Fournerie** offre une ouverture vers l'intérieur du site avec en premier plan, un espace public offrant des stationnements, puis dans un second temps, les locaux de l'ancien hôtel restaurant.

Depuis le Nord, le site n'est visible que depuis l'impasse de la Fournerie. La courbe de l'impasse limite la vue sur le site, les constructions cadrent la vue. On distingue le clocher de l'église au-dessus des bâtiments donnant sur la Place du Marché.

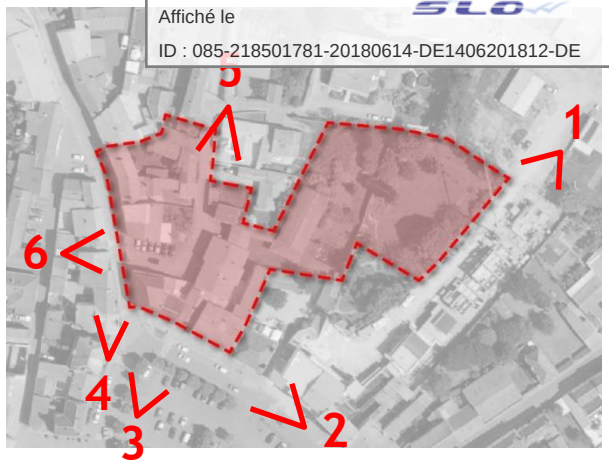
La partie Est du site n'est aujourd'hui perceptible que depuis la rue du Pavillon, les fonds de parcelles sont perceptibles du fait de la présence d'arbre de haut jet émergeant des murs de la rue.


1 - Vue depuis la rue du Pavillon


2 - Vue depuis la Place du Marché


3 - Vue depuis la Place du Marché


4- Vue vers la rue de la Messagerie




5 - Vue depuis l'impasse de la Fournerie


6 - Vue vers la rue de la Messagerie

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

1 DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

1.2.6. PERCEPTION DU SITE DEPUIS L'INTERIEUR

Depuis l'intérieur du site, la perception n'est possible que depuis l'impasse de la Fournerie, les autres zones du site étant situées sur parcelles privées, il n'est pas possible d'y accéder.



1 - Vue vers la rue de la Messagerie



2 - Vue vers locaux ancien hôtel restaurant





3 - Vue vers le Nord



4 - Vue sur la pointe du clocher de l'église

1.3. LES ELEMENTS D'APPUI DU PROJET

Le travail de conception s'est construit à partir de la prise en compte des éléments structurants du site, à savoir :

- ✓ l'accroche sur la Place du Marché située en plein cœur de ville et à proximité immédiate des équipements, commerces et services,
- ✓ l'accroche sur la rue de la Messagerie et l'impasse de la Fournerie avec comme objectif de permettre le reprofilage de cette rue en permettant la réalisation de trottoirs PMR,
- ✓ la présence d'arbres existants dans la partie Nord du site,
- ✓ les vues à valoriser,
- ✓ l'orientation solaire du site,
- ✓ les points d'accès potentiels, automobiles et piétons dans un objectif de désenclavement

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

2 OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

2.1. LES ENJEUX A L'ECHELLE DU SCOT ET DU PLU

2.1.1. ENJEUX A L'ECHELLE SUPRA-COMMUNALE : LE SCOT

Le SCoT du Pays Yon et Vie a été approuvé le 8 décembre 2016 après révision.

Le territoire du présent Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est composé de trente et une communes regroupées au sein de deux intercommunalités qui forment le Pays Yon&Vie : la Communauté de Communes Vie et Boulogne dont fait partie Le Poiré-sur-Vie, et la Communauté d'Agglomération de la Roche-sur-Yon Agglomération.

Le Pays Yon&Vie est situé au cœur du département de la Vendée, dans la région Pays de La Loire. Il couvre près de 830 km², soit 1/5 du département. Géré par le Syndicat Mixte du Pays Yon&Vie (SMPYV), il compte près de 120 000 habitants, dont 90 000 sur le territoire de la Roche-sur-Yon Agglomération.

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) s'articule autour des 3 axes définis lors du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- le maintien et le développement de l'emploi
- l'organisation et le développement équilibré du territoire pour un cadre de vie préservé
- l'habitant au cœur du projet : territoires et mobilités.

/ L'ORGANISATION ET LE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE POUR UN CADRE DE VIE PRESERVE

Le SCoT a pour ambition de tendre vers un objectif de moins 50% de consommation de l'espace à l'échelle de son territoire. Cette réduction de la consommation de l'espace vise à préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers et les capacités de développement de demain.

Pour les pôles urbains polarisants comme le Poiré sur Vie, le SCoT fixe « un indice d'optimisation de **26 logements neufs construits pour 1 ha consommé** et un seuil de densité maximale en extension de l'enveloppe urbaine de 20 logements par hectare.» *
Afin de limiter l'étalement urbain, le SCoT préconise également le renouvellement urbain et l'optimisation des espaces urbanisés existants avant l'extension de la zone urbaine.

« Apparue dans le diagnostic comme enjeu majeur pour le développement urbain du Pays, la proximité des services quotidiens structure le projet du SCoT. » **
Le SCOT s'appuie sur les centres urbains « pour définir des espaces de proximité accessibles en 5 à 10 minutes par les modes actifs (piétons, vélos), espaces privilégiés pour la densification, le renouvellement du tissu urbain et l'accueil des nouveaux habitants.»**

« Il répond ainsi à des enjeux :

- ✓ sociaux : il place l'habitant au cœur du projet et répond à une demande de proximité des services quotidiens qui se renforce au fil du temps. Il favorise la vie locale, facteur de développement du lien et de la cohésion sociale. Il facilite l'accès aux services et à l'emploi en particulier pour les personnes les plus précaires…
- ✓ économiques : il conforte les espaces d'intensité urbaine (les centres urbains) et les activités urbaines existantes. Il privilégie l'optimisation du tissu urbain existant à l'extension urbaine. Il limite les dépenses énergétiques liées aux déplacements…
- ✓ environnementaux : il limite la consommation des espaces naturels et agricoles par l'urbanisation. Il privilégie une ville plus compacte, une ville des courtes distances pour favoriser les déplacements actifs (piétons, vélos), limiter les déplacements motorisés individuels et l'émission de GES liée à ces déplacements… »**

> Le projet programme environ 45 logements soit une densité totale d'environ 68 logements/ha.

> Le projet propose un renouvellement et une densification urbaine (constructions de collectifs, occupation de dent creuse, …).

> Le projet est situé en plein cœur de ville.

*Source:Extrait du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT
**Source:Extrait du rapport de présentation n°4 du SCoT

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

2 OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

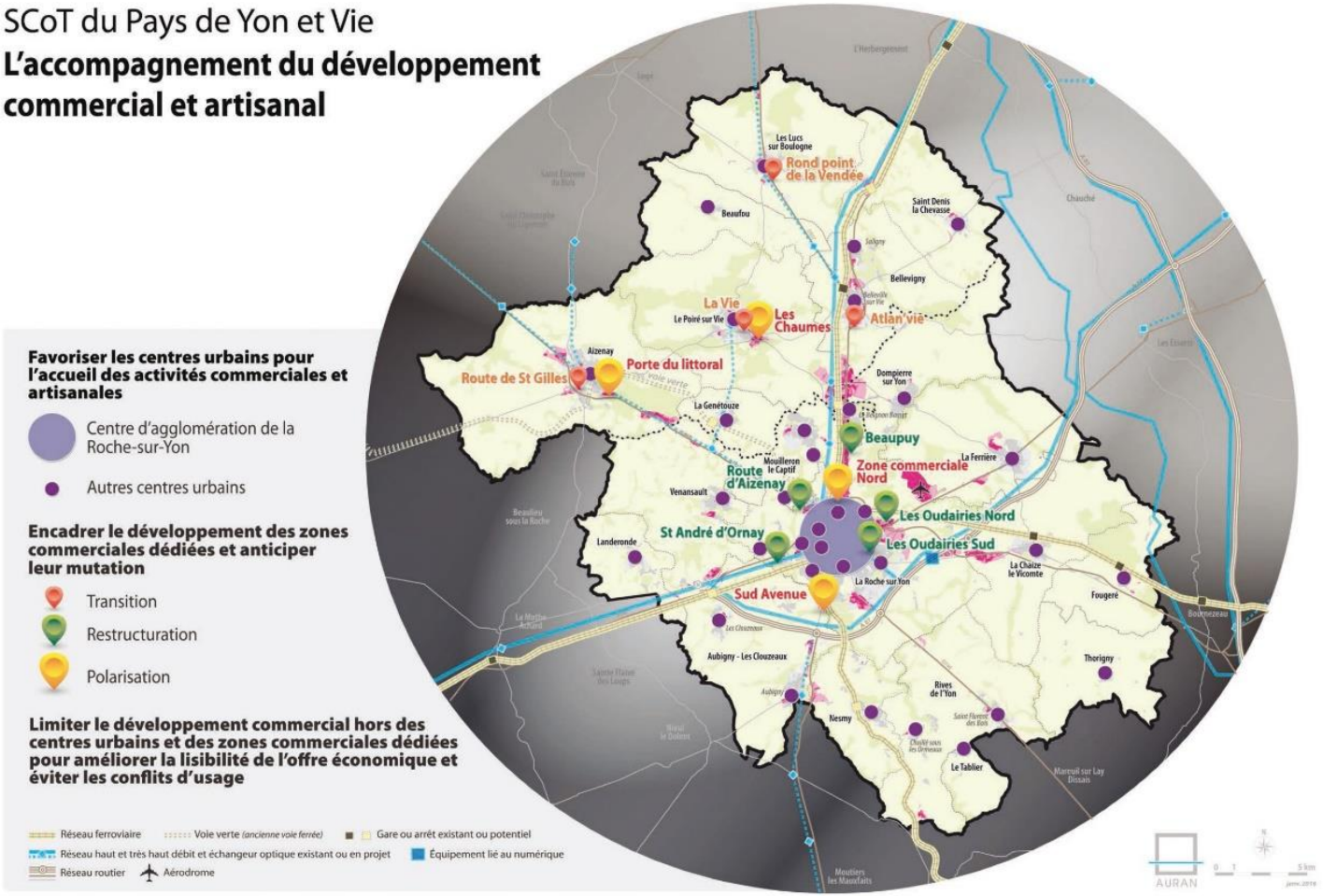
Le Scot prescrit également :

- ✓ la qualité dans les projets urbains en renouvellement :
- mise en perspective des identités locales existantes, à conforter, à développer
- contextualisation des architectures, des densités, diversité et mixité des formes urbaines au sein de l'opération
- Objectifs d'économie d'espace

- ✓ de favoriser la nature en ville.

> Le projet propose de valoriser les vues vers l'église, d'intégrer harmonieusement les constructions nouvelles au sein du centre urbain aux formes urbaines anciennes (bâti à l'alignement, gabarits du R+1 au R+2 + comble ou attique …), de densifier.

> Le projet prévoit l'aménagement paysager des espaces publics, notamment avec la plantation d'arbres, en lien avec les espaces verts privés au Nord du site.



Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

2 OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

2.1.1. ENJEUX A L'ECHELLE SUPRA-COMMUNALE : LE SCOT

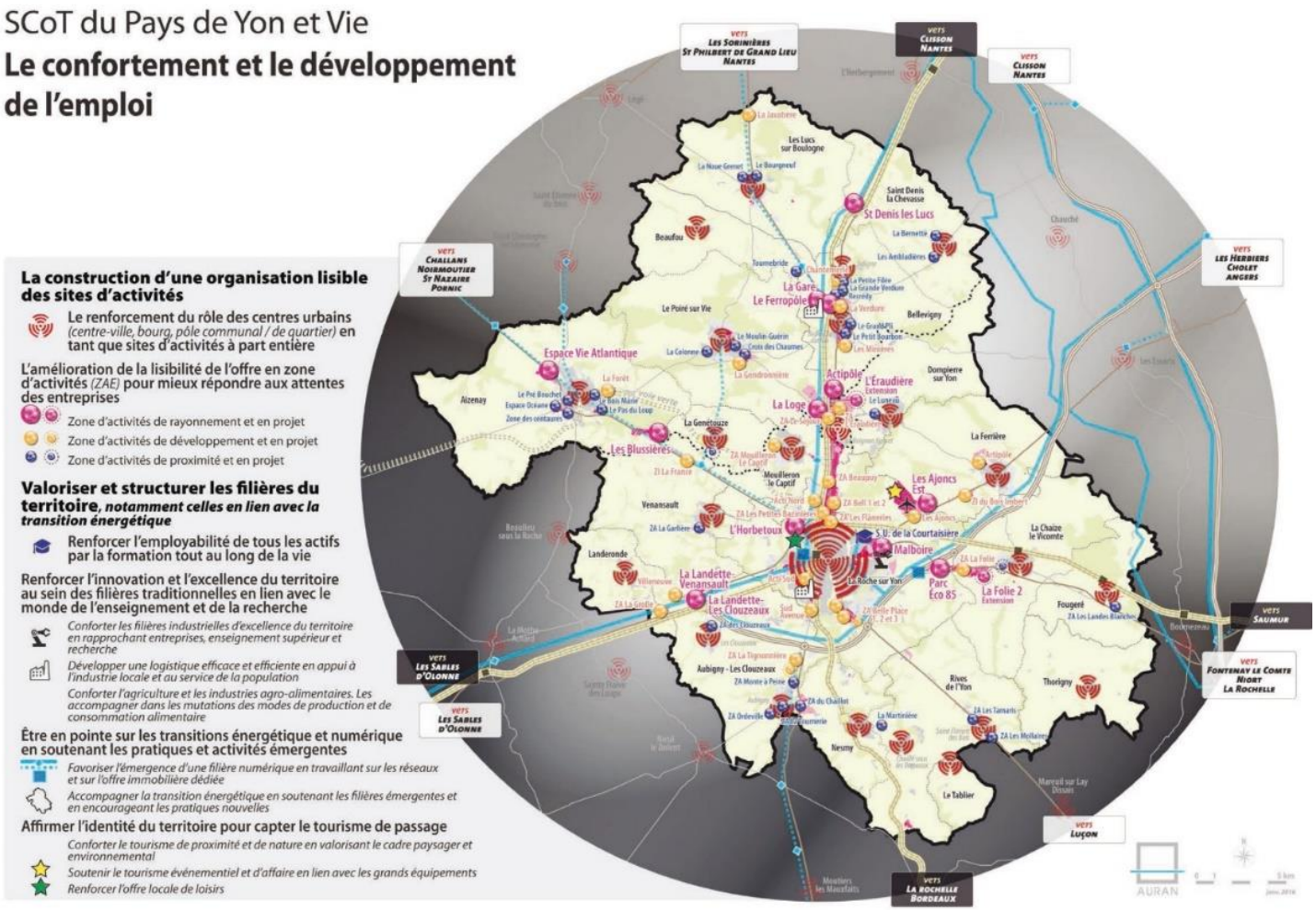
/ LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DE L'EMPLOI

Le Pays Yon et Vie comptabilise le quart des emplois du département et souhaite maintenir sa place de pôle économique majeur de La Vendée.

Le SCoT privilégie les centres urbains aux zones d'activités pour l'implantation des services, des commerces et de l'emploi, ceci afin de contribuer à l'animation et à l'attractivité des centres urbains, et d'organiser une offre de service de proximité.

Le Scot prescrit notamment :
- de faciliter l'accès aux activités notamment par l'aménagement de cheminements sécurisés,
- De maintenir les commerces locaux en soutenant les commerces existants et en encourageant l'implantation de nouvelles enseignes.

> Le projet prévoit la réalisation d'environ 500 à 600m² de surface commerciale et/ou de service.



Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

2 OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

2.1.1. ENJEUX A L'ECHELLE SUPRA-COMMUNALE : LE SCOT

/ L'HABITANT AU CŒUR DU PROJET : TERRITOIRES ET MOBILITES

Politique de l'habitat :
En la matière, le Scot préconise notamment de :

> > accompagner la croissance démographique
Le Pays Yon et Vie souhaite maintenir sa part de population par rapport à celle du département de la Vendée soit 19% à l'horizon 2030.

Pour la Communauté de communes Vie et Boulogne, le nombre de logements à construire pour accueillir les nouveaux habitants et prendre en compte l'évolution des modes de vie s'inscrit dans une fourchette de 360 à 390 logements chaque année, soit un objectif total d'environ 6 000 logements à l'horizon 2030.
Les pôles urbains polarisants (Aizenay et le Poiré-sur-Vie) représenteront au moins 57% de la construction neuve pour la communauté de communes Vie et Boulogne.

>> garantir la mixité sociale
Le Scot donne comme objectif d'atteindre 15% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la construction neuve d'ici 2030 pour l'ensemble des communes de la Communauté de communes Vie et Boulogne.

>> faciliter les parcours résidentiels et améliorer la qualité de l'offre

Le SCOT prescrit notamment de :

- diversifier la production de logements pour garantir la mixité sociale (accession libre, accession aidée, locatif libre, locatif privé conventionné).
- garantir la mixité sociale dans les opérations maîtrisées d'habitat en proposant des niveaux de prix diversifiés
- privilégier les formes urbaines moins consommatrices d'espaces (développement des énergies renouvelables, préservation des ressources naturelles)
- être attentif au maintien de la mixité fonctionnelle dans les centres urbains (commerces, services, logements, …) et au maintien de ses différents usages (accessibilité, …).

LE SCOT recommande également de bien intégrer les nouvelles conceptions dans le paysage et de respecter les identités locales.

Politique des transports et déplacements :

Le SCOT priorise le développement urbain dans et autour des centres urbains dans un rayon de 5 à 10 minutes à pied et privilégie le renouvellement urbain et l'optimisation du foncier disponible dans le tissu urbain existant, ce qui permet de favoriser les temps de déplacements propices aux modes actifs (piétons, vélos).

En renforçant les centres urbains, le SCOT vise à doubler les déplacements en modes actifs (piétons, vélos) et augmenter la part des modes partagés (covoiturage, transports collectifs…) pour stabiliser le nombre de déplacements individuels motorisés quotidiens et limiter l'émission de gaz à effet de serre (GES).

> Le projet s'inscrit en plein centre ville de la commune, à proximité immédiate des équipements du bourg

> Le projet offre un habitat diversifié et garantie la mixité sociale avec une part de 35% environ de logements sociaux.

> le projet propose des continuités piétonnes vers le centre ville et une voirie partagée piéton/voiture à l'intérieur du site.

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

2 OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

2.1.2. ENJEUX A L'ECHELLE COMMUNALE : LE PLU

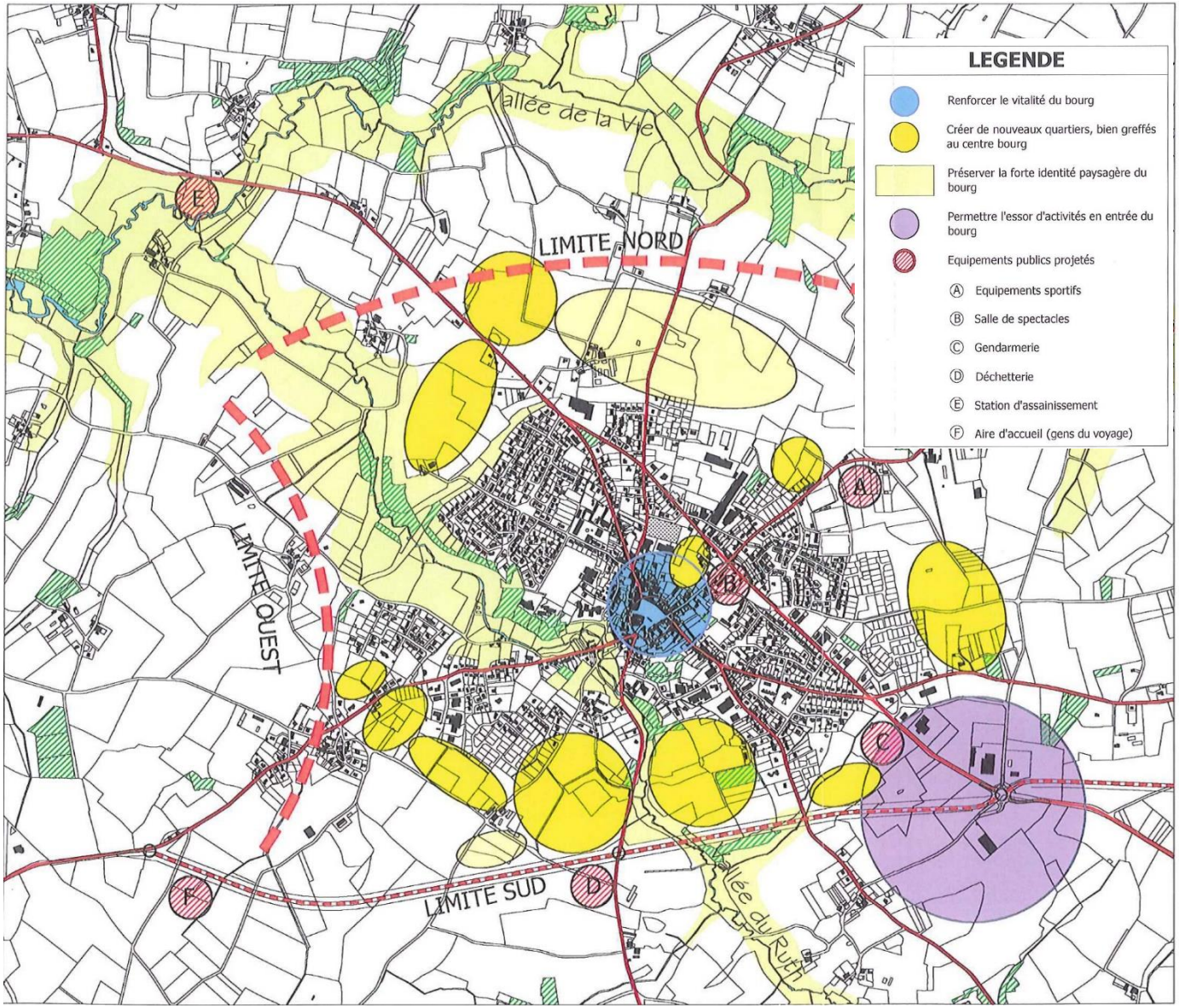
Le PLU du Poiré-sur-Vie a été approuvé le 18 janvier 2005 et a ensuite fait l'objet de différentes révisions et modifications dont la dernière a été approuvée le 12 décembre 2016 (modification n°14).

/ LES OBJECTIFS DU PADD CONCERNANT LA ZAC

Les objectifs identifiés dans le PADD qui concernent plus particulièrement le secteur de la ZAC centre-Ville sont les suivants :

- ✓ **structurer et développer le bourg en renforçant sa vitalité** : renforcement des activités de commerces et de services (soutenu également par la volonté municipale de maîtriser les mutations foncières dans le bourg), densification de l'habitat,

- ✓ **concevoir une urbanisation de qualité en préservant l'identité paysagère du bourg** : mise en œuvre de liaisons douces, de coulées vertes, au sein même des quartiers existants ou à créer.



Carte des objectifs
Source : PLU - PADD Document graphique

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

2 OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

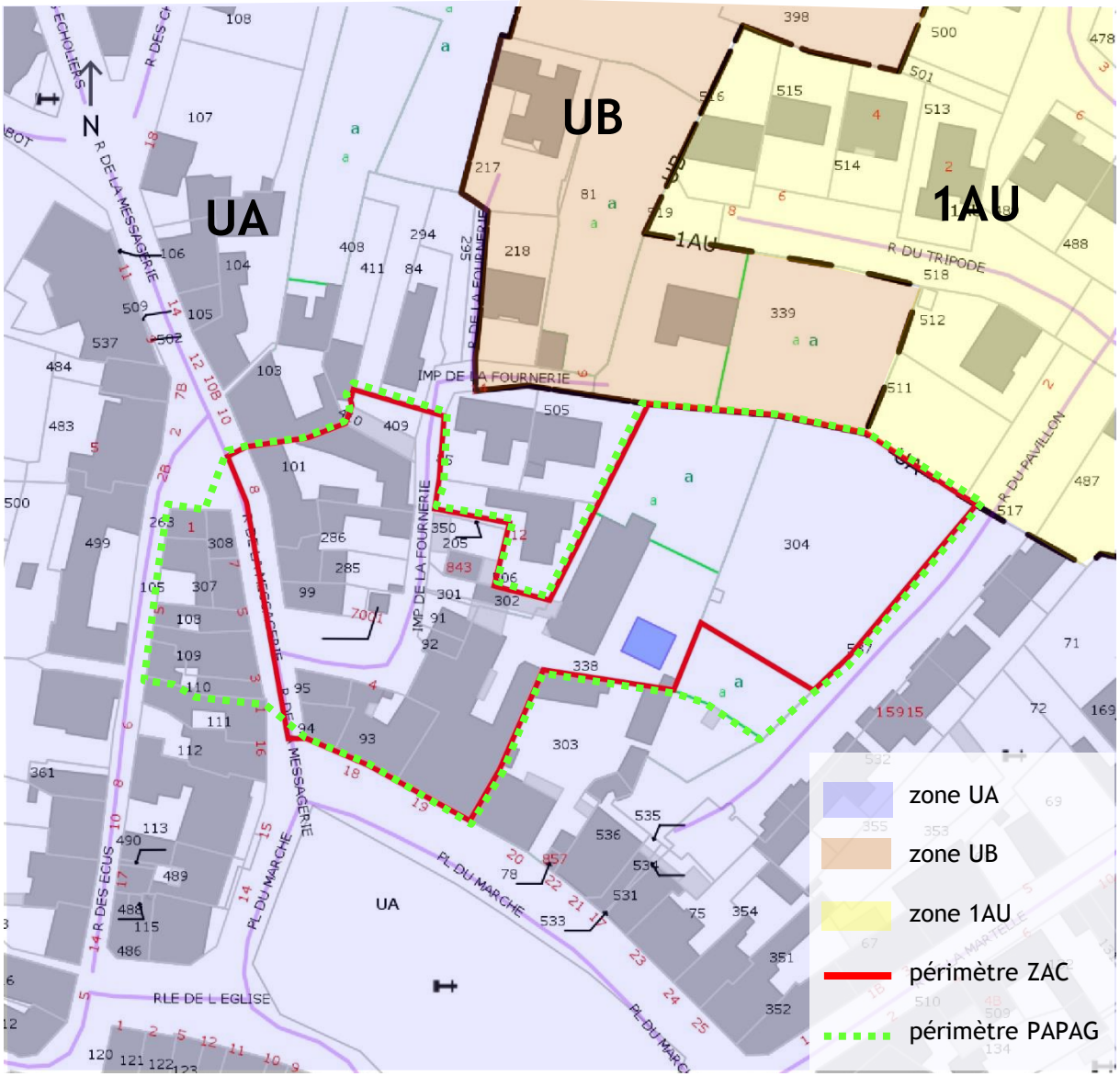
Le périmètre de la ZAC se situe en **zone UA** du PLU. Elle est définit comme suit :

« La zone UA correspond à la trame urbaine ancienne du Bourg du POIRE-SUR-VIE, à caractère d'habitat, de services et d'activités. Les constructions y sont généralement denses et édifiées en ordre continu. »
« La commune du Poiré-sur-Vie envisage, par ailleurs, une politique très active sur le centre-bourg : acquisitions, incitations pour le regroupement des commerces et services, création de logements locatifs. »

/ PAPAG

Un **Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global** sur le haut de la Place du Marché (PAPAG) a été créé dans le cadre de la requalification du centre-ville. A l'intérieur de ce périmètre de gel :
« Sont interdites, (…) pour une durée maximale de deux ans à partir de l'approbation de la modification n°14 du PLU (approbation décembre 2016), les constructions et les extensions de constructions dépassant une superficie de plancher de 20 m².
A défaut d'une étude d'aménagement opérationnel pendant le délai fixé de 2 ans, ce périmètre deviendra caduc et ses dispositions spécifiques cesseront de s'appliquer. »

> Ce périmètre comprend le site de la ZAC.



Carte du zonage - extrait
Source : PLU - Atelier Sites et Projets

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

2 OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

/ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone UA, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+2+combles (rez-de-chaussée + 2 étages + combles) avec au maximum 10 m à l'égout.

/ STATIONNEMENTS

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.
Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

/ PROGRAMMATION INDICATIVE DU PROJET

Le programme devra comporter un minimum de 20% de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU (obligation).
Le programme devra également respecter les objectifs de densité du SCOT de 26 logements neufs construits par hectares.

Le programme prévoit une mixité commerces - services – logements.

/ MODIFICATION DU PLU DANS LE CADRE DU PROJET

Dans le cadre du projet, la modification simplifiée n°15 du PLU du Poiré-sur-Vie est en cours. Elle permet d'ajuster la rédaction de deux articles du règlement de la zone UA portant sur la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article UA7) d'une part, et la règle des hauteurs maximales des constructions (article UA10) d'autre part.

Ces modifications permettent de :
- clarifier le règlement pour une meilleure compréhension du public et permettre une application plus aisée par le service d'instruction du droit des sols.
- adapter la règle du PLU aux caractéristiques du projet d'aménagement, en limitant la hauteur des constructions à usage d'habitation à R + 2 + combles ou attique avec au maximum 12 m à l'égout du toit ou de l'acrotère.
- limiter la consommation d'espace et favoriser la densification des zones urbaines.

2.1.3. RISQUES MAJEURS ET PROTECTION DU PATRIMOINE A L'ECHELLE COMMUNALE

/ RISQUES NATURELS

La commune du Poiré-sur-Vie est soumise aux risques naturels suivants :
- inondation,
- mouvement de terrains par retrait-gonflement des argiles,
- sismicité.

Les risques naturels recensés sur la commune ont trait à des risques d'**inondation par crue** à débordement lent de cours d'eau, de mouvement de terrain, de phénomène lié à l'atmosphère. Pour autant, **la topographie de la zone du projet permet d'exclure ces risques à cet endroit**.
En effet, notamment pour les risques d'inondation, l'atlas des zones inondables dans lequel figure la commune répertorie deux bassins, celui dit du Jaunay et Vie et celui de l'Yon. Par ailleurs, l'altitude moyenne de la zone concernée est d'environ 56m NGF contre environ 31m NGF au niveau de la première rivière à proximité, le Ruth, située à plus de 200m en contrebas.

Concernant les risques de mouvement de terrain, aucun n'a été recensé sur la commune mais elle est soumise à l'aléa « **retrait-gonflement** » des argiles à un niveau qualifié de « **moyen** ».

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

2 OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

L'opération est également concernée par un risque sismique qui implique une vigilance particulière vis-à-vis des règles de construction.
La Commune, comme la plupart des communes de Vendée, est située en **zone de sismicité de niveau 3 dite modérée** sur une échelle allant jusqu'à 5.
Un risque sismique de niveau 3 (modéré) nécessite la prise en compte de règles particulières définies aux Arrêtés du 22 octobre 2010 et du 19 juillet 2011 relatifs à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal.

L'ensemble de ces risques a fait l'objet d'un Document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) en date du 16 octobre 2015, établi par l'autorité de tutelle la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL). Pour autant, **la commune n'est pas concernée par un plan de prévention des risques naturels**.

En vertu de l'article L120-1 et suivants du Code de l'environnement, le présent projet de ZAC **n'est pas soumis à une procédure de constitution d'un dossier dit « Loi sur l'eau »** selon le régime de la déclaration/autorisation. En effet, la superficie de la ZAC est inférieure à 1ha et aucune zones humides n'a été répertoriés dans les zones accessibles (non privées).

Selon l'annexe de l'article R122.2 du Code de l'environnement, ligne 39, **le projet de ZAC n'est pas soumis à une étude d'impact environnemental** car son terrain d'assiette est inférieur à 5ha et la surface de plancher estimée du programme est inférieure à 10000 m².

/ RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune est concernée par un risque de transport de marchandises dangereuses. Pour autant, la circulation par les voies de communication desservant la zone du projet n'est pas l'axe principal de risque, qui réside essentiellement sur l'axe 2*2 voies RD763, en limite de commune.

On dénombre huit entreprises industrielles dont les activités sont soumises à l'inspection des installations classées pour la protection de l'environnement par le biais d'une autorisation préfectorale ou d'une procédure d'enregistrement.
La première usine recensée la plus proche de la zone d'étude est la société dite des « charpentes Fournier » située à plus de 300 m au nord du site.

Toujours concernant les activités dites ICPE, mais exerçant sous le régime de la déclaration, on dénombre deux entreprises situées à environ 100m de la zone étudiée. Il s'agit de deux garages, le garage « Martineau » (fiche PAL8501307), anciennement rue des écoliers (activité transférée) et le garage « Piveteau » (fiche PAL8500268), rue des écoliers.

/ PROTECTIONS NATURELLES

On ne recense aucun zonage à vocation de protection ou d'indication de milieu naturel sur l'emprise de la zone d'étude.

/ PATRIMOINE BATI REMARQUABLE

La base nationale des monuments historiques inscrits ou classés mentionne deux monuments situés sur la commune, à savoir :
Le mégalithe dit de « La pierre des farfadets », classé par arrêté du 31 mai 1999 et situé au lieu-dit la Merlière
Le château de la métairie, dont les façades, les toitures, les cheminées intérieures et le portail d'entrée sont inscrits par arrêté du 27 juillet 1988 et situé au lieu-dit du même nom.
Ces monuments sont situés à plusieurs kilomètres de distance du site concerné.
Le site de la ZAC est concerné par la zone de sensibilité archéologique de la Montparière qui occupe une partie du périmètre de la ZAC.

/ ZONE DE SENSIBILITE ARCHEOLOGIQUE

Le site de la ZAC est concerné par la zone de sensibilité archéologique de la Montparière qui occupe une partie du périmètre de la ZAC.

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

2 OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

2.1.4. LES REPONSES APPORTEES PAR L'OPERATION

/ EN TERME D'HABITAT

Dans un contexte socio-démographique général caractérisé par des phénomènes de desserrement de la population (baisse du nombre d'habitants par logement) et de vieillissement de la population, qui contribue à une forte demande de logements notamment des primo-accédants, le secteur du Centre Ville présente une opportunité pour répondre à ces besoins, en cohérence avec les objectifs du SCOT et permettra de proposer :

- ✓ une offre de logements de qualité pour tous adaptée aux attentes diversifiées (familles, jeunes couples, primo-accédants, personnes âgées, personnes handicapées…),
- ✓ une mixité des formes urbaines à l'échelle du quartier et de la commune (logements collectifs, individuels groupés, lots libres) et des modes de financement variés,
- ✓ une mixité sociale et générationnelle, permettant d'assurer la pérennité des équipements publics et commerces implantés sur la commune,
- ✓ une qualité du cadre de vie, grâce à un aménagement cohérent et valorisant, respectueux de l'environnement et à travers la qualité architecturale et le confort des futures constructions.

Cette diversité du parc devra permettre d'offrir, à l'échelle de la ZAC et de la commune, les moyens de réaliser un parcours résidentiel adapté aux différentes étapes de la vie.

L'urbanisation du secteur ZAC Centre Ville doit donc permettre à la commune de répondre aux différentes demandes en logement. Elle doit également conforter l'animation locale (accueil d'une nouvelle population faisant vivre les équipements, les commerces nouveaux et existants et le tissu associatif).

Le projet d'urbanisation de la ZAC Centre Ville est donc destiné à répondre en partie aux besoins en développement de la commune.

/ EN TERME DE COMMERCES ET DE SERVICES

Le renforcement des activités commerciales (relocalisation de commerces existants et arrivée de nouveaux commerces) en rez-de-chaussée du collectif donnant sur la Place du Marché et sur la rue de la Messagerie doit contribuer à améliorer et renforcer l'offre aux habitants.

L'accueil de ces activités réduira aussi les déplacements automobiles grâce à la concentration importante de l'offre de commerces et de services en plein cœur de ville.

Tout cela permettant de renforcer l'animation et le lien social sur la commune.

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

2 OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

2.2. LES ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS

2.2.1. REMANIER ET REDEPLOYER LES FONCTIONS URBAINES ET VALORISER LE PATRIMOINE BATI

Un des enjeux d'aménagement du quartier porte sur le remaniement et le redéploiement des fonctions urbaines :

- ✓ remaniement des séquences urbaines sur la rue de la Messagerie et sur la Place du Marché,
- ✓ conservation ou redéploiement des commerces existants sur la Place du Marché,
- ✓ Urbanisation des dents creuse (Nord du site),
- ✓ rendre les limites du site plus perméable.

Un autre enjeu porte sur la qualité de son accroche architecturale à l'existant, et plus particulièrement à la Place du Marché, en cours de réaménagement.
Cela implique de travailler la forme urbaine et les typologies d'habitat de manière à construire une transition douce avec le bâti existant tout en répondant aux modes de vie actuels et à venir (bâti à l'alignement sur rue, mitoyenneté, étage...).

2.2.2. DESENCLAVER LE SITE VIA DES CONNECTIONS INTER QUARTIER

Le site, enclavé (absence de continuités piétonnes entre l'Est et l'Ouest, accès viaire inexistant à l'Est), permettra des connexions Est/Ouest.
Le projet veille à s'appuyer sur les liaisons piétonnes existantes et permet la création d'une liaison douce structurante à travers le site dans le sens est-ouest .
Il permet également un nouvel accès viaire à l'Est.

2.2.3. VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET LES ESPACES PUBLICS

Les espaces stationnés, aujourd'hui peu intégrés, sont à requalifier (redimensionnement, accompagnement végétal, matériaux perméables et /ou béton).

La qualité de traitement des espaces publics constitue également un enjeu fort, tant au niveau esthétique que social.
Il importe, pour un agrément au quotidien et une intégration réussie des nouveaux habitants, que les nouveaux espaces publics soient qualitatifs dans leurs ambiances et leurs usages.
Le projet prévoit donc, en sus des voies de desserte des parcelles privatives, des espaces publics comme, à titre d'exemple, la mise en œuvre de mobilier (bancs, tables), d'aire de jeux, et la plantation de végétaux, permettant à la fois de tisser du lien social et d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants et aux piétons de passage.

La préservation et la valorisation de certains éléments paysagers du site ont également guidé le travail de composition spatiale :

- valorisation de la vue vers le clocher
- préservation, dans la mesure du possible, des arbres d'intérêt existants.

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

2 OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

2.3. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX : UN PROJET RAISONNE

2.3.1. LA MAITRISE DE L'ETALEMENT URBAIN

D'autres préoccupations sont prises en compte dès la conception de ce projet :

La performance environnementale du projet doit s'apprécier premièrement au regard de la nature de l'offre de logements proposée afin de limiter l'étalement urbain :

- ✓ diversification des types de logements (immeubles collectifs et maisons individuelles groupées sur des terrains d'environ de petite taille),
- ✓ juste dimensionnement des espaces publics : réduction des emprises de voirie (et limitation de l'imperméabilisation des sols).

2.3.2. LA MAITRISE DES CONSOMMATIONS D'ENERGIE

La performance environnementale du projet doit également s'apprécier au regard de la prise en compte du volet énergétique notamment à travers la recherche d'une maîtrise des besoins en énergie des logements dès la conception du plan masse.

Le site ne pose pas de difficulté particulière en ce qui concerne le développement d'un « plan masse bioclimatique » favorisant les apports solaires passifs dans les nouvelles constructions.

- ✓ incitation à l'ouverture au Sud des constructions (sans systématisme excessif),
- ✓ tout en garantissant la maîtrise des vis-à-vis pour une qualité d'usage avérée des jardins,
- ✓ réduction des ombres portées entre constructions,
- ✓ Logements majoritairement à double ou triple orientation pour les logements collectifs.

2.3.3. LA MAITRISE DES DEPLACEMENTS

Concernant le volet déplacements, la performance environnementale doit s'apprécier par rapport à la place laissée à la voiture dans le futur quartier et aux modalités de gestion des cheminements doux.
Dans un souci de réduction des gaz à effet de serre, le projet doit rapprocher les différentes fonctions urbaines (logement, travail, commerces…) et favoriser les déplacements dits « doux » ou « alternatifs » (marche, vélo).
Le renforcement de l'offre en commerces et services au sein du projet et le développement de nouveaux cheminements piétonniers vont clairement dans ce sens.

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

2 OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

CARTE DES ENJEUX

REMANIER ET REDÉPLOYER LES FONCTIONS URBAINES ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI

- Séquence urbaine d'intérêt à conserver
- Séquence urbaine à revaloriser et/ou remanier
- Conserver ou redéployer les commerces (tabac, optique et banque) et le restaurant
- Urbaniser les dents creuses
- Rendre les limites du site plus perméables

DÉSENCLAVER LE SITE VIA DES CONNEXIONS INTER QUARTIER

- S'appuyer sur les liaisons piétonnes existantes
- Développer des liaisons douces inter quartier
- Permettre des accès viaires au site

VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET LES ESPACES PUBLICS

- Préserver, si possible, les arbres d'intérêts existants
- Valoriser des vues
- Prendre en compte et s'inscrire dans la continuité des nouveaux aménagements de la Place du Marché
- Améliorer les espaces stationnés en requalifiant les espaces publics



Carte des enjeux
Source : Atelier Sites et Projets

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

3 RAISONS DU CHOIX DU PROJET

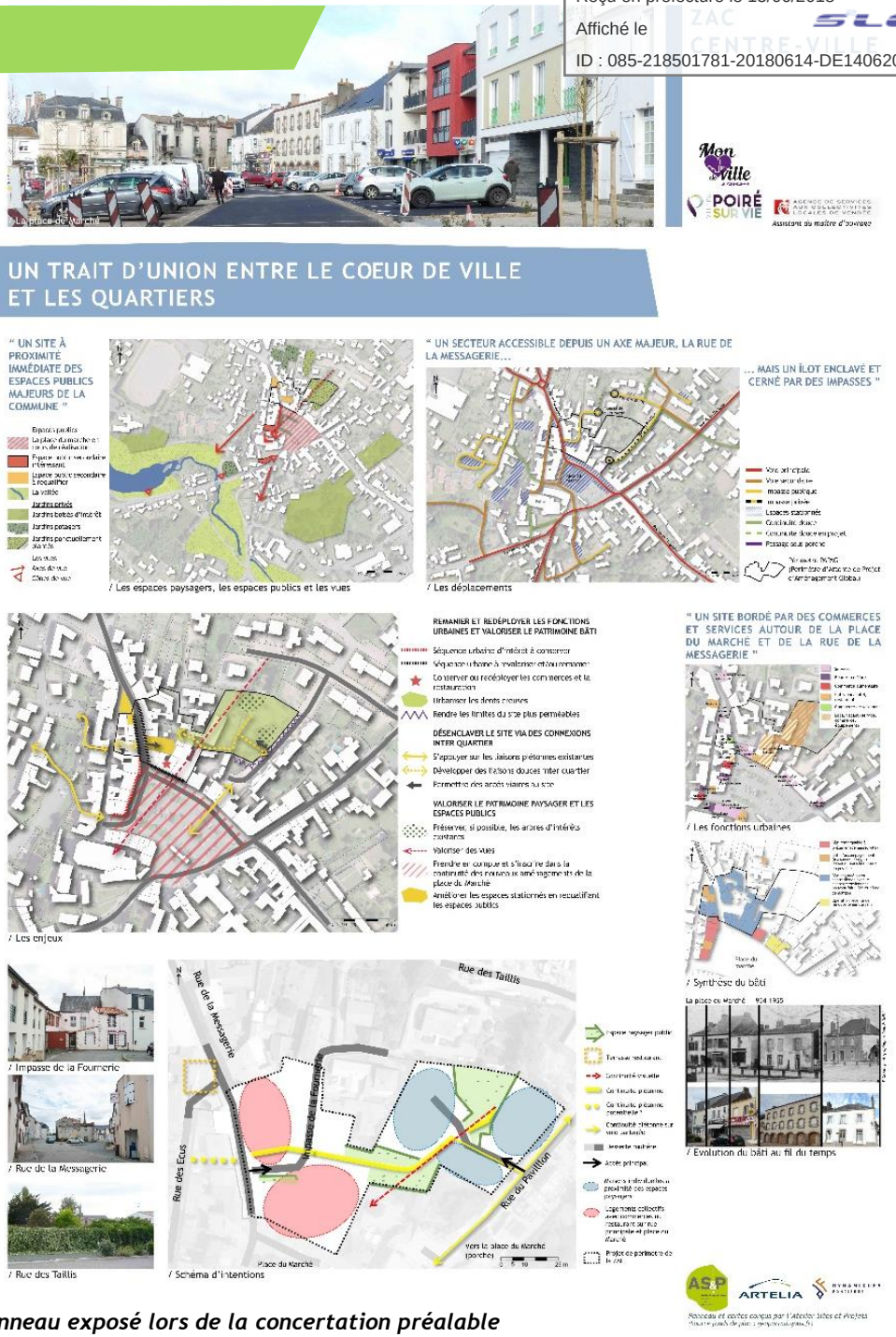
La réalisation de l'opération s'inscrit dans le respect des dispositions juridiques tant en ce qui concerne les procédures, que les documents d'urbanismes applicables.

3.1. CONCERTATION PREALABLE A LA CREATION DE LA ZAC

Par délibération en date du 14 décembre 2017, le conseil municipal de la commune du Poiré sur Vie a, conformément aux dispositions de l'article L-300-2 du Code de l'Urbanisme, décidé l'ouverture de la phase de concertation préalable à la création de la ZAC Centre-Ville et défini les modalités qui s'y rattachent.
Au titre de la concertation, il a été réalisé :

- ✓ la publication d'article dans la presse locale
- ✓ la publication d'article dans le magazine municipal
- ✓ la publication d'article sur le site internet de la Commune
- ✓ des informations sur les panneaux électroniques
- ✓ la mise à disposition du public en mairie :
  - des documents relatifs au projet (exposition de panneaux décrivant l'opération
  - d'un registre destiné à recevoir les avis
- ✓ la mise en place de permanences au cours desquelles le public pouvait rencontrer les élus référents du projet (les 5 avril, 07 avril, 12 avril et 21avril 2018).

Le bilan de la concentration préalable et sa clôture sera soumis à l'approbation du conseil municipal le 14 juin 2018, conjointement à l'approbation du présent dossier de création de ZAC.



Panneau exposé lors de la concertation préalable
Source : Atelier Sites et Projets

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

3 RAISONS DU CHOIX DU PROJET

3.2. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME

/ AU REGARD DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)

Géré par le Syndicat Mixte du Pays Yon&Vie (SMPYV), le SCOT du Pays Yon et Vie a été approuvé le 8 décembre 2016 après avoir été révisé en vue de limiter l'étalement urbain et optimiser l'espace, diversifier l'habitat et les formes urbaines, maintenir l'agriculture périurbaine, définir une trame verte et bleue, réduire les émissions de gaz à effet de serre et valoriser les énergies renouvelables, limiter les besoins en déplacement et répondre aux prescriptions de la loi Grenelle 2.
Le SCOT du Pays Yon et Vie est entré de nouveau en phase de révision depuis juin 2017.

La ZAC Centre Ville est compatible avec les enjeux suivants du SCOT :

Le projet est cohérent avec les objectifs suivants préconisés par le DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) :

- proposer une densité de logements d'au moins 26 logements/ha,
- offrir au moins 15% de logements sociaux,
- privilégier les centres urbains aux zones d'activités pour l'implantation des services, des commerces et de l'emploi,
- proposer des projets urbains de qualité : promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace
- mettre en perspective des identités locales existantes, proposer une diversité et une mixité des formes urbaines, développer le maillage de déplacements doux.

Le projet de la ZAC centre ville prévoit en effet une densification du centre-bourg avec une diversité de fonctions (habitat, commerces, services) et pourra proposer une diversité des typologies et des statuts d'occupation des logements (collectif, individuel, logement locatif, en accession, résidence à vocation sociale, à destination des personnes âgées par exemple…).
Le projet prévoit également environ 35 % de logement social et une densité moyenne de l'ordre de 68 logements/hectare, avec un périmètre d'environ 0,66 ha, pour 40 à 50 logements et environ 500 à 600m² de surface de plancher de commerces et services.
Il prévoit également d'intégrer harmonieusement les constructions nouvelles au sein du centre urbain existant, de valoriser les vues vers l'église, de proposer des cheminements doux et d'aménager les espaces publics.

Le projet est donc compatible avec le SCOT du Pays Yon et Vie.

/ AU REGARD DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le périmètre de la ZAC se situe en zone UA du PLU.

Le projet, de par sa vocation à usage principal d'habitation et de commerces et services, incluant des liaisons douces de connections interquartiers et d'espaces paysagers, est conforme au zonage et au règlement du PLU.
Il répond en effet aux objectifs de :

- ✓ renforcement des activités de commerces et de services et de densification de l'habitat permettant de renforcer la vitalité du bourg,
- ✓ conception d'une urbanisation de qualité en préservant l'identité paysagère du bourg (liaisons douces, coulées vertes).

Le projet de la ZAC Centre Ville, de par sa localisation, de par son programme et une gestion raisonnée du terrain (diversification des types de logements et réduction de la taille moyenne des parcelles, densité moyenne de 68 logts/ha), respecte les objectifs de limitation de l'étalement urbain.
Il est conforme à l'orientation d'aménagement qui indique une mixité de fonction (habitat, commerces) et une part de logements sociaux de 20% minimum.

Le projet est donc compatible avec le PLU du Poiré-sur-Vie

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

4 PRESENTATION GENERALE DU PROJET URBAIN

4.1. RAPPEL DE LA PROCEDURE D'ELABORATION DU PROJET ET POINTS D'AJUSTEMENT

L'urbanisation du secteur du centre ville a fait l'objet en août 2016 d'une étude de faisabilité urbaine pour le réaménagement de plusieurs îlots en centre ville du Poiré-sur-Vie.

A partir de l'analyse du site et à la lumière des enjeux d'aménagement précités, un premier scénario d'aménagement a été proposé par l'équipe de maitrise d'œuvre en janvier 2017.

La commune du Poiré-sur-Vie a ensuite lancé le marché d'études intégrant la création, la réalisation et la mission d'architecte coordinateur conseil de la ZAC Centre Ville de la commune du Poiré-sur-Vie.

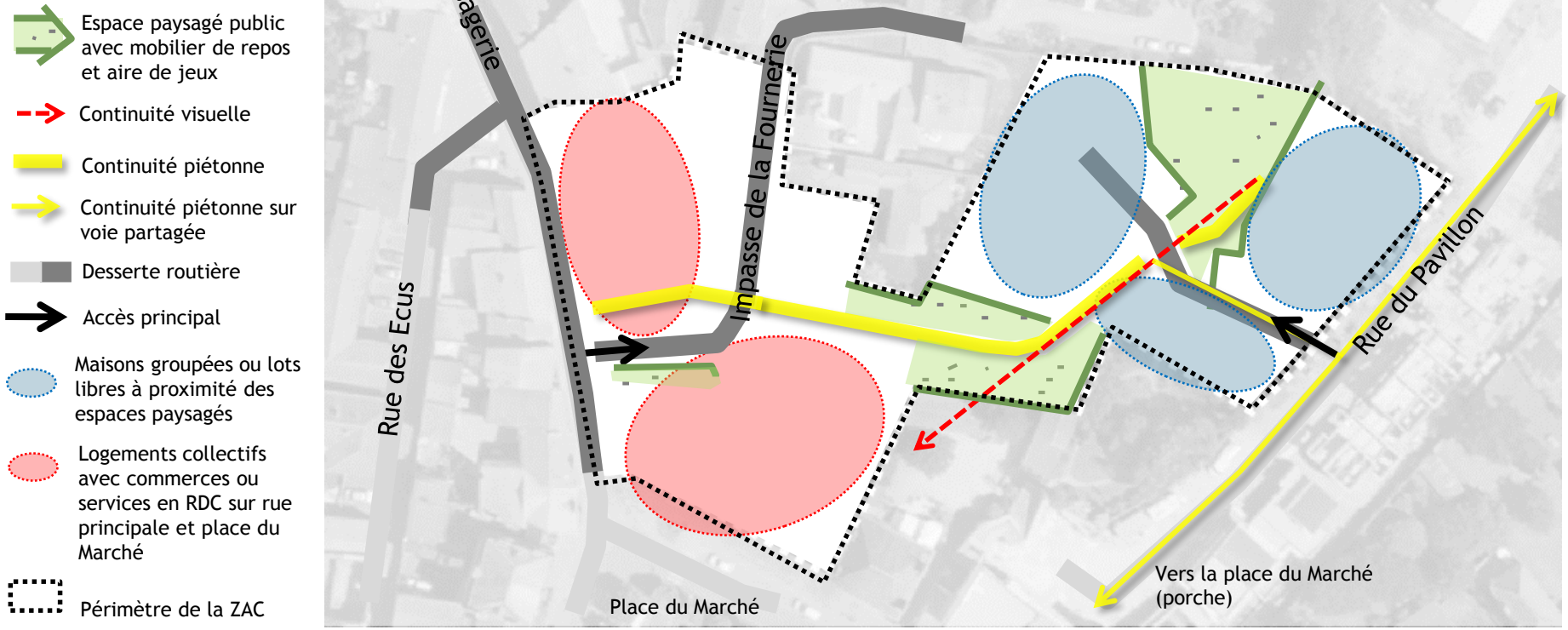
A partir d'un premier travail de reprise de l'esquisse avec l'équipe municipale, le périmètre opérationnel de la ZAC a été précisé :

- ✓ les parcelles situées à l'Ouest de la rue de la Messagerie ainsi qu'une parcelle au Sud Est du périmètre (fond de jardin) ont été exclues du périmètre de la ZAC car elles n'étaient pas indispensables à la mise en œuvre des objectifs programmatiques de la ZAC
- ✓ les parcelles cadastrales n°94 et n°95 où est implanté le Crédit Agricole, ont été intégrées au périmètre de la ZAC pour une amélioration de la continuité piétonne (PMR) entre la rue de la Messagerie et la Place du Marché, et pour une meilleure faisabilité du programme de commerces et de logements au Sud de la ZAC.

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

4 PRESENTATION GENERALE DU PROJET URBAIN

4.2. LE SCHEMA ORGANISATIONNEL RETENU



Carte : Schéma organisationnel de la ZAC
Source : Atelier Sites et Projets

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

4 PRESENTATION GENERALE DU PROJET URBAIN

4.3. LE PARTI D'AMENAGEMENT DU PROJET

Le projet d'aménagement de la ZAC Centre Ville a pour ambition de concilier différents objectifs communaux :

✓ compléter les opérations de renouvellement urbain Imbriquer le projet dans le centre-ville en tenant compte des projets en cours,

✓ redéployer les fonctions urbaines et proposer une complémentarité entre habitat, commerces et services,

✓ proposer des espaces publics attractifs, lieux de détente et de convivialité, supports de divers usages contribuant à l'animation et à la vie du quartier,

✓ renforcer la mixité sociale et générationnelle du centre-ville,

✓ favoriser une mixité des typologies de logements ,

✓ respecter l'identité du site, et révéler les spécificités et ambiances paysagères et urbaines (vue vers l'église, connexion avec la place),

✓ encourager les continuités piétonnes avec la place du Marché, les commerces existant et quartiers voisins et en particulier entre la rue du Pavillon et la rue de la Messagerie,

✓ développer le maillage des déplacements (cyclables, piétons, automobiles…) à l'échelle du site (accès, accessibilité PMR…) et du centre-ville.

Les espaces proposés s'organisent autour des dispositifs principaux suivants :

✓ une mixité sociale et générationnelle, avec notamment 35% de logements locatifs sociaux, une opération de logements collectifs en marché libre et de l'habitat individuel,

✓ une mixité des typologies de logements dans un tissu urbain intensifié autour de la place du Marché : collectifs à l'Ouest, maisons groupées et lot libre à l'Est. Cette mixité a été réfléchie également par rapport aux opérations riveraines existantes : logements individuel à l'Ouest de la rue de la Messagerie, et logements collectifs sociaux à l'Est de la rue du Pavillon,

✓ un maintien et un renforcement de la polarité commerciale en accroche sur la Place du Marché et sur la rue de la Messagerie avec la relocalisation ou l'arrivée de nouveaux commerces et services en RDC du collectif donnant sur la place du Marché,

✓ une desserte automobile qui organise deux secteurs aux ambiances contrastées : un secteur plus dense à l'Ouest avec de l'habitat collectif desservi depuis l'impasse de la Fournerie requalifiée et un secteur à l'Est d'habitat individuel desservi par la création d'une voie de desserte depuis la rue du Pavillon,

✓ une continuité piétonne douce Est-Ouest permettant de connecter l'ensemble des îlots construits et de relier les quartiers résidentiels existants côté rue de la Messagerie et côté rue du Pavillon ainsi que la Place du Marché toute proche,

✓ une ouverture visuelle et fonctionnelle (continuités douces au sein d'espaces paysagers) du quartier entre les différentes constructions vers le centre ville et ses bâtiments repères/emblématiques (église),

✓ l'aménagement d'espaces publics paysagers de qualité offrant des lieux de détente et de convivialité

Le projet organise donc deux entités en lien avec le tissu pavillonnaire existant à proximité, le secteur Ouest plurifonctionnel et très urbain, et le secteur Est résidentiel et plus confidentiel, reliés par une continuité piétonne.

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

4 PRESENTATION GENERALE DU PROJET URBAIN

4.4. LE RESEAU VIAIRE

Le maillage viaire est globalement peu modifié en partie Ouest.

Le projet s'appuie sur deux voies existantes :

- ✓ d'une part sur la rue de la Messagerie, voie existante principale pénétrant en cœur de ville et longeant le site en limite Ouest. La limite Est de la rue est intégrée dans le périmètre de ZAC (requalification des trottoirs en rive Est),

- ✓ d'autre part sur l'impasse de la Fournerie, voie existante secondaire en impasse desservant les îlots d'habitats collectifs, intégrant aujourd'hui des places de stationnements publics au sein d'un espace à requalifier.

L'impasse de la Fournerie offrira toujours du stationnement public en entrée Ouest de la ZAC (10 places), elle permettra ensuite de desservir les îlots d'habitation et d'offrir du stationnement privatif aux abords des collectifs.

En partie Est, une petite voie secondaire en impasse est créée depuis la rue du Pavillon, permettant à la fois l'accès aux maisons individuelles et à quelques stationnements publics.

Les deux voies secondaires seront conçues en espace partagé entre les piétons, les cycles et les véhicules motorisés.

4.5. LES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS

Le quartier s'organise autour d'une continuité piétonne suivant un axe Ouest/Est permettant :

- ✓ une ouverture vers les quartiers Est et une connexion plus affirmée à la Place du Marché via la rue de la Messagerie,

- ✓ une liaison entre les îlots de logements construits au sein du périmètre de la ZAC.

4.6. LA TRAME PAYSAGERE

Des espaces paysagers centraux en cœur d'îlots accompagnent les continuités douces et offrent des espaces publics de convivialité pouvant accueillir du mobilier de repos ainsi qu'une aire de jeux.

La trame arborée existante au Nord du site est conservée dans la mesure du possible et renforcée, créant un « poumon vert » en cœur de ville.

Quelques arbres de belle ampleur ponctuent le paysage urbain et estompent les différences de hauteurs entre les maisons individuelles en R+1, et les petits immeubles en R+2 +attique.

4.7. LES FORMES URBAINES

L'un des enjeux fondamentaux du projet consiste à renforcer la vitalité du centre-ville et à favoriser un projet d'ensemble durable tout en offrant un habitat adapté aux attentes diversifiées (famille, personnes âgées ou handicapées, jeunes couples, familles monoparentales…) à des prix maîtrisés.

La diversité des logements (typologie, taille, publics variés,…) proposée sur le quartier favorisera la mixité sociale et générationnelle des nouveaux habitants.

Ce projet participera ainsi, à l'échelle de la commune, à la diversification de l'offre.

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

5 PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le programme prévisionnel des constructions de la ZAC centre ville consiste en la réalisation de 3500 à 4000 m² de surface de plancher. Cette surface de plancher permettra la réalisation de :
- 40 à 50 logements dont 35 % de logements sociaux,
-des locaux de commerces et services pour une surface estimée entre 500 et 600 m² de surface de plancher.

Le programme prévoit une densité de 68 logements/hectare* (hors équivalent services existants).

*Densité calculée sur la base de 45 logements construits pour une superficie du périmètre de ZAC de 6 567m².

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

Mai 2018

PLAN DE SITUATION

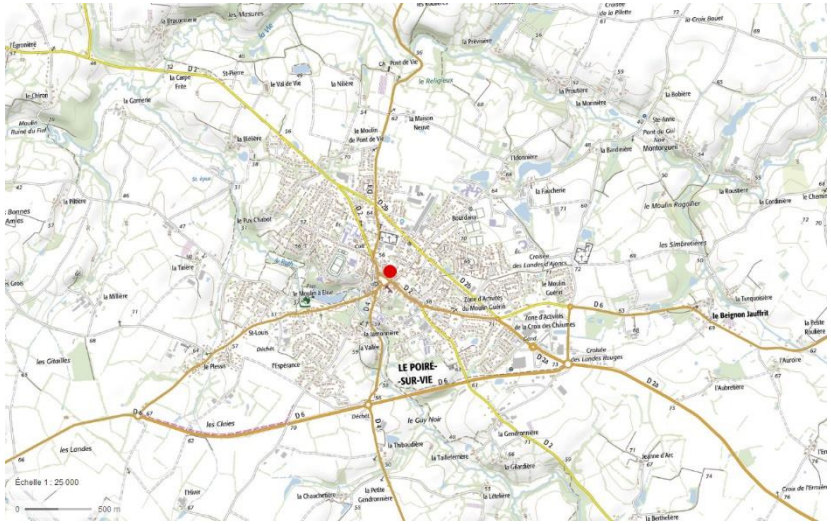


Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

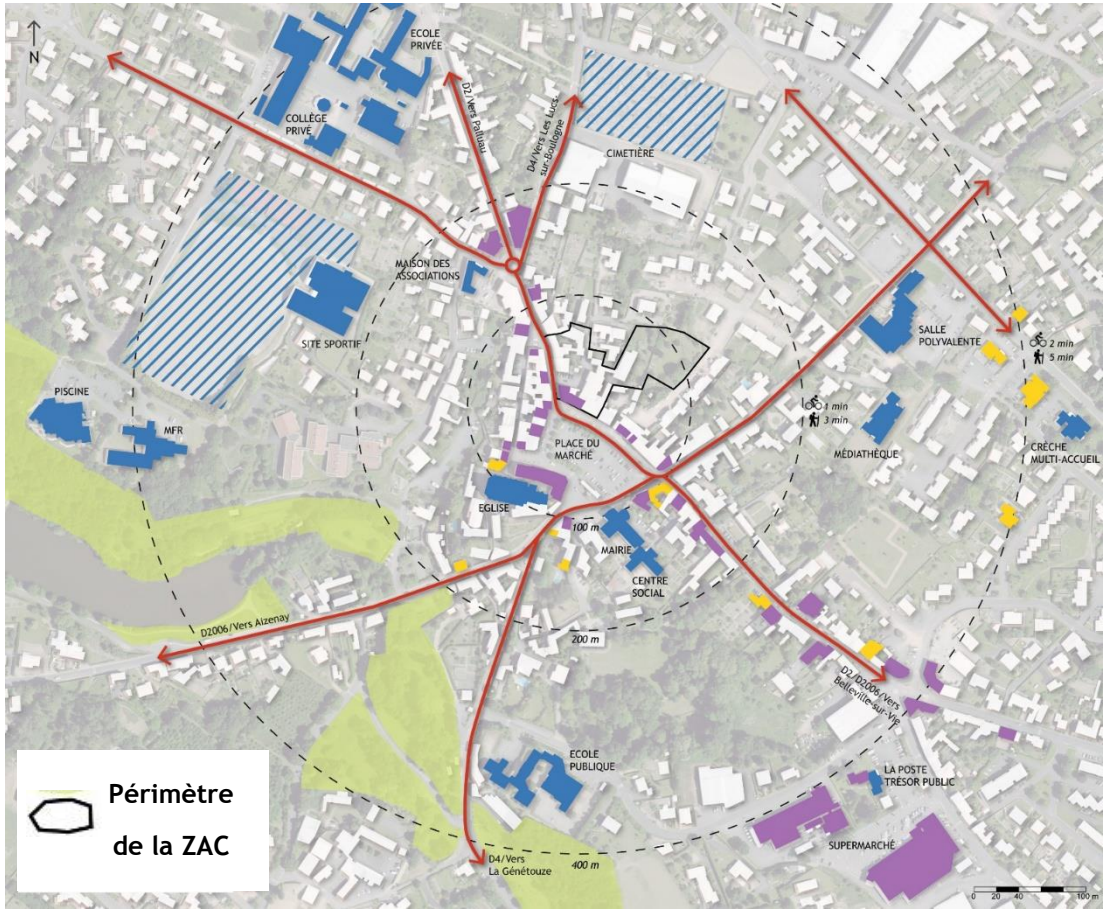
PLAN DE SITUATION



Source fond de plan : www.geoportail.fr



Echelle 1/25 000e - Source fond de plan IGN : www.geoportail.fr



Carte des distances et durées des déplacements depuis le centre ville
Source : Atelier Sites et Projets

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

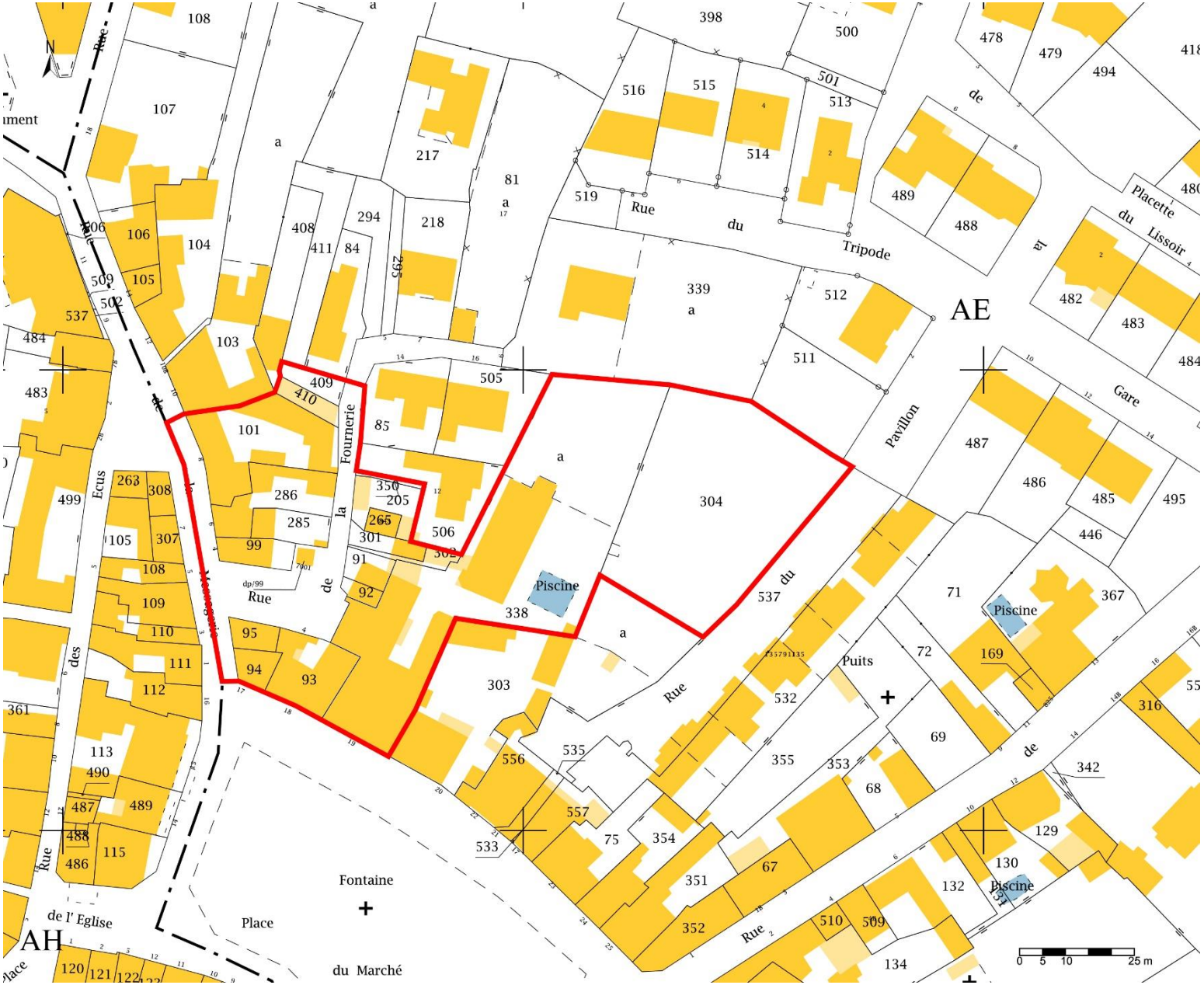
Mai 2018

PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE DE LA ZAC



Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE DE LA ZAC



Source fond de plan : www.cadastre.gouv.fr

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE DE LA ZAC



Source fond de plan : www.geoportail.fr

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

Mai 2018

ETUDE D'IMPACT



Le programme prévisionnel des constructions de la ZAC Centre Ville consiste en la réalisation de 3500 à 4000m² de surface de plancher, et le terrain d'assiette est d'environ 0,66 ha.

En application de l'annexe à l'article R122-2, rubrique 39, du code de l'Environnement en vigueur, l'opération d'aménagement n'est ni soumise à l'étude d'impact, ni soumise à la procédure dite d'examen au "cas par cas" aux motifs suivants :

- terrain d'assiette inférieur à 5 ha
- surface de plancher inférieure à 10 000 m².

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

Mai 2018

TAXE D'AMENAGEMENT



Les voies intérieures ainsi que les réseaux qui leurs sont rattachés, les espaces verts, les aires de stationnements correspondant aux seuls besoins des habitants de la ZAC, seront réalisés par l'aménageur et leur coût intégré à la charge foncière.
En conséquence, les constructions réalisées dans la ZAC Centre Ville du Poiré-sur-Vie, au sens de l'article L311-1 alinéa 1er du Code de l'Urbanisme, seront exonérées de la taxe d'aménagement (part communale) .

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

DE- 14062018-12

Le Conseil Municipal, convoqué le vendredi 8 juin 2018, s'est réuni en séance ordinaire à l'Hôtel de ville, le jeudi 14 juin 2018, sous la présidence de Madame Sabine ROIRAND, Maire.

Etaient présents : 22 conseillers
Sabine ROIRAND - Daniel HERVOUET - Philippe SEGUIN - Raphaëlle PENISSON - Claudine ROIRAND - Nadia PAILLÉ - Fabrice GUILLET - Fabrice PRAUD - Jean-Claude GAUVRIT - Jean-Luc RONDEAU - Carine FOURNIER - Colette FRÉARD - Fabrice GRÉAU - Christelle BERTHOMÉ - Gaëtan MERIEAU - Nadia HERBRETEAU - Jean-Sébastien BILLY - Katrine BOISSEAU - Béatrice MOREAU - Chantal RELET - Joël RABILLER - Nadine KÜNG

Absents/Excusés : 7 conseillers
Fernande JAUFFRIT donne pouvoir à Béatrice MOREAU
Pierre-Marie GUICHOUX donne pouvoir à Chantal RELET
Laëtitia SZWED-BOBET Didier MANDELLI
Adeline ORCEAU Thierry BRUEL Marie-Hélène JOURDAN

.....

Objet : Approbation du dossier de création de la « ZAC Centre-ville »

Madame le Maire rappelle que , faisant suite aux études menées en 2016 en partenariat avec l'EPF de la Vendée, le conseil municipal a décidé, par délibération en date du 14 décembre 2017, de procéder à l'étude d'un projet d'aménagement sur le secteur du centre-ville avec pour objectifs de :

- Renforcer la vitalité du centre-ville :
  - créer une offre de logements en compatibilité avec les objectifs du SCOT
  - conforter l'offre de commerces et de services
  - proposer des espaces publics attractifs

- Favoriser un projet d'ensemble durable :
  - Renforcer la mixité sociale et générationnelle du centre-ville
  - Offrir une mixité des typologies de logements
  - Développer un maillage des déplacements et encourager les continuités piétonnes

- Désenclaver le site

- Valoriser les espaces publics du centre-ville et les aménagements paysagers.

Par délibération en date du 14 décembre 2017, le conseil municipal a décidé d'engager une concertation publique, qui s'est déroulée pendant toute la durée de l'étude du projet selon les modalités suivantes :

- Article dans la presse locale
- Article dans le magazine municipal
- Information sur les panneaux électroniques
- Article sur le site internet de la commune

MAIRIE DU POIRÉ-SUR-VIE
4, place du Marché
CS 70 004
85170 LE POIRÉ-SUR-VIE
-
Tél : 02 51 31 80 14
Fax : 02 51 31 89 12
Mail : mairie@ville-lepoiresurvie.fr

Certifiée exécutoire par le Maire compte tenu de :

- la notification ou publication le 18 juin 2018 / la réception en Préfecture le.....

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

- Mise à disposition du public en mairie
    - Des documents relatifs au projet (exposition des panneaux décrivant l'opération)
    - D'un registre destiné à recevoir les avis
- Possibilité de rencontrer les élus lors de permanences en mairie

Par délibération en date du 14 juin 2018, le conseil municipal a tiré le bilan de cette concertation.

Il est précisé que conformément à l'article R. 311-2 du code de l'urbanisme, un dossier de création a été élaboré. Il comprend :

1. un rapport de présentation qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération en conformité avec les objectifs du SCOT du Pays Yon et Vie. Il comporte également une description de l'état du site et de son environnement.
Il indique le programme global prévisionnel des constructions, à savoir la réalisation de 3500 à 4000m² de surface de plancher. Cette surface de plancher permettra la réalisation :

- de 40 à 50 logements dont 35% de logements sociaux,
- de locaux de commerces et services pour une surface estimée entre 500 et 600m² de surface de plancher.

Enfin, il énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

2. un plan de situation
3. un plan de délimitation du périmètre
4. l'étude d'impact
Madame le Maire explique qu'en application de l'annexe à l'article R122-2, rubrique 39, du code de l'environnement, l'opération d'aménagement n'est ni soumise à étude d'impact, ni soumise à la procédure dite d'examen au « cas par cas » aux motifs suivants :

- Terrain d'assiette inférieur à 5 hectares
- Surface de plancher inférieure à 10 000 m²

Il est indiqué que le dossier de création de la ZAC précise que la part communale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible en raison de l'exonération prévue par les articles L.331-7 et R.331-6 du code de l'urbanisme. En effet, l'aménageur prend à sa charge le coût des équipements publics suivants :

- Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone,
- Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone.

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.122-1, L.122-1-1, L. 123-19, L. 123-19-1 et R. 123-46-1,
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2 et suivants, L. 311-1 et suivants, L.331-7, R. 311-1 et suivants et R.331-6,
Vu le SCOT du Pays yon et Vie approuvé le 8 décembre 2016
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Poiré-sur-Vie, approuvé en date du 18/01/2005, et modifié en date du 16/12/2016 (modification n°0.14),

Certifiée exécutoire par le Maire compte tenu de :
- la notification ou publication le 18 juin 2018 / la réception en Préfecture le.....

Envoyé en préfecture le 15/06/2018
Reçu en préfecture le 15/06/2018
Affiché le
ID : 085-218501781-20180614-DE1406201812-DE

Vu la délibération en date du 14 décembre 2017 définissant les objectifs et les modalités de la concertation,
Vu la délibération en date du 14 juin 2018 tirant le bilan de la concertation,
Vu le dossier de création de la ZAC établi conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du code de l'urbanisme,
Vu l'avis formulé par le SCOT du Pays Yon et Vie dans son courrier en date du 25 mai 2018,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- approuve le dossier de création de la ZAC établi conformément à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme,
- décide de créer une zone d'aménagement concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains à vocation principale d'habitat sur les parties du territoire de la commune délimitées par un trait continu de couleur rouge sur le plan de délimitation du périmètre de la ZAC annexé à la présente délibération ;
- dénomme la zone ainsi créée zone d'aménagement concerté de « ZAC CENTRE VILLE »
- précise que le programme global prévisionnel des constructions qui seront réalisées à l'intérieur de la zone comprend la réalisation de 3500 à 4000 m² de surface de plancher. Cette surface de plancher permettra la réalisation de:
  - 40 à 50 logements dont 35%de logements sociaux,
  - des locaux de commerces et services pour une surface estimée entre 500 et 600m² de surface de plancher.
- met à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés à l'article R 311-6 du code de l'urbanisme. En conséquence, le périmètre de la ZAC sera exclu du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement.
- autorise le Maire à faire établir le dossier de réalisation visé à l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme.

  La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.
- charge le Maire de l'exécution de la présente délibération.

.....
Pour copie conforme au registre des délibérations,
Le

Le Maire,

Sabine ROIRAND

MAIRIE DE LE POIRÉ-SUR-VIE (VENDÉE)

MAIRIE DU POIRÉ-SUR-VIE
4, place du Marché
CS 70 004
85170 LE POIRÉ-SUR-VIE
-
Tél : 02 51 31 80 14
Fax : 02 51 31 89 12
Mail : mairie@ville-lepoiresurvie.fr

Certifiée exécutoire par le Maire compte tenu de :

- la notification ou publication le 18 juin 2018 / la réception en Préfecture le.....