Vie et Boulogne communauté de communes



PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

2 – PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

	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 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

2- Projet d'Amenagement et de Developpement Durables (PADD)

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

Préambule : Cadre législatif et règlementaire 5

1. Un projet politique 5

2. Un projet transversal 5

3. Un projet partagé 5

AXE 1 : Conforter l'équilibre du territoire entre ruralité vivante et pôles urbains moteurs 9

1. Un équilibre territorial à conforter 9

1.1. Une hiérarchie urbaine qui se dessine naturellement autour de deux pôles urbains structurants 9

1.2. Un développement urbain à maîtriser en tenant compte des particularités de Vie et Boulogne 11

Focus méthodologique : 12

Focus méthodologique : 13

2. Une ruralité dynamique et attractive dans un écrin éco-paysager préservé 15

2.1. Le centre-bourg et le pôle communal comme unité urbaine pour garantir une ruralité vivante 15

2.2. Préserver les espaces naturels et agricoles qui composent les paysages du territoire 15

2.3. Valoriser et préserver l'interface entre les espaces urbains et les espaces agricoles ou naturels 16

3. Les mobilités et la qualité de vie au service du territoire, des habitants et des activités 19

3.1. Mettre en place les conditions de l'intermodalité 19

3.2. Inciter et mettre en œuvre des solutions numériques 19

3.3. Faire des pôles d'équipements des vitrines de la qualité de l'aménagement du territoire ... 19

4. Tendre vers une sobriété territoriale forte et un développement durable du territoire 21

4.1. Poursuivre la dynamique de territoire à énergie positive 21

4.2. S'appuyer sur les ressources locales et les gérer durablement 21

4.3. Prévoir l'évolution des besoins en termes d'eau potable 21

4.4. Assurer une cohérence entre les possibilités de développement et la production de déchets 22

4.5. Encourager le mix énergétique sur le territoire 22

4.6. Veiller à disposer d'un territoire résilient 23

AXE 2 : Une diversification de la production de logements : une réponse pour un développement équilibré du territoire 25

1. Encadrer l'attractivité démographique du territoire 25

2. Adapter le parc de logements aux trajectoires résidentielles 25

2.1. Diversifier les typologies et les formes urbaines 25

2.2. Répondre aux besoins des populations spécifiques 26

2.3. Proposer une offre de logements locative et en accession à coût maitrisé 26

3. Rechercher un équilibre entre la production de logements en renouvellement urbain et en extension urbaine 27

4. Préserver le cadre de vie des habitants 28

4.1. Poursuivre la valorisation de la nature en ville au sein des bourgs 28

4.2. Anticiper la gestion des eaux usées et pluviales 28

4.3. Valoriser l'identité architecturale du territoire 29

AXE 3 : Une dynamique économique qui s'appuie sur les fondamentaux de l'économie de Vie et Boulogne 31

1. Les axes routiers piliers du maillage économique du territoire 31

1.1. Renforcer la structuration viaire du développement économique 31

1.2. Une stratégie foncière qui conforte le maillage économique 31

1.3. Repenser l'organisation des zones d'activités économiques existantes 32

2. Renforcer la diversité économique de Vie et Boulogne 32

2.1. Capitaliser sur les atouts économiques 32

2.2. Soutenir toutes les formes d'agriculture présentes et en devenir 33

2.3. Maintenir l'activité sylvicole sur le territoire 33

2.4. Valoriser le tourisme vert 33

3. Une recherche de complémentarité dans l'offre commerciale des centres-bourgs et des zones commerciales 35

3.1. Renforcer l'offre commerciale des centres-bourgs. 35

3.2. Maintenir le développement des zones commerciales existantes 35

Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT



Préambule

Préambule : Cadre législatif et règlementaire

1. Un projet politique

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'un des quatre documents qui composent le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, élaboré par les élus de la Communauté de Communes Vie et Boulogne.

Le PADD fixe les objectifs des politiques publiques et est en cela l'expression de sa stratégie de développement à long terme. C'est un projet commun élaboré sur la base d'un diagnostic partagé et à l'aide d'un travail prospectif détaillé (élaboration de plusieurs scénarios d'aménagement).

Le PADD n'a aucun caractère prescriptif, il ne s'impose pas directement aux autorisations d'urbanisme. Il s'agit de **grandes orientations stratégiques qui doivent trouver obligatoirement une déclinaison réglementaire** à travers des documents graphiques et littéraux du PLUi, qui eux s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Il donne à voir un **projet politique d'aménagement du territoire**. Le PADD se veut ainsi, d'une part **une esquisse du futur souhaité** par les élus (vision prospective), d'autre part **une réponse aux besoins actuels** tout en anticipant ceux des prochaines générations.

L'élaboration du PADD est l'occasion pour les élus locaux de débattre sur le devenir de leur territoire et d'aboutir à une **vision collective et partagée du développement pour les 10 à 15 prochaines années**.

Au-delà de la seule vision prospective, **le PADD offre également un cadre stratégique global** dans lequel les acteurs locaux, notamment institutionnels, pourront contribuer à bâtir ce dessein territorial.

2. Un projet transversal

Les lois Grenelle I et II et ALUR ont renforcé la fonction des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux **en leur permettant de tenir lieu de Programme Local de l'Habitat**, comme c'est le cas pour le projet de la Communauté de Communes Vie et Boulogne, et de Plan de Déplacements Urbains.

Au titre de l'article L151-44 et L.151-45 du Code de l'Urbanisme, *« Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale […], le plan local d'urbanisme peut tenir lieu de programme local de l'habitat. Dans ce cas, il poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains, il comporte un programme d'orientations et d'actions.
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 ou des transports et des déplacements définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains. Dans ce cas, le rapport de présentation explique les choix retenus par ce programme. ».

Ainsi, le PADD doit définir **les orientations générales** des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Par ailleurs, le PADD définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la Communauté de Communes.

Enfin, il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme : « Le projet d'aménagement et de développement *durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

3. Un projet partagé

Vie et Boulogne est un territoiredont le périmètrea été élargi (fusion de deux Communautés de Communes : Communauté de Communes Vie et Boulogne et du Pays de Palluau). Cette démarche traduit la volonté et la réalité du dépassement des entités géographiques communales. **Tant pour les habitants que pour les activités, le bassin de vie s'est substitué progressivement aux frontières administratives**. Le projet de PLUi doit d'abord prendre en compte cette réalité.

Le PADD exprime une somme de réponses transversales aux enjeux identifiés à l'issue du diagnostic partagé :

- *Le maintien les grands équilibres du territoire entre les espaces agricoles, naturels et les espaces urbanisés ;*
- *La maîtrise du développement urbain dans un contexte de territoire attractif et dynamique ;*
- *L'accompagnement des habitants dans leur parcours résidentiel par une offre de logements diversifiée et adaptée ;*
- *La prise en compte des évolutions démographiques, notamment le vieillissement de la population et la réduction de la taille des ménages ;*
- *Être garant d'une offre de services et commerces de proximité dans les centres-bourgs ;*
- *La mise en place d'une stratégie de développement économique qui s'appuie sur les fondamentaux de l'économie de Vie et Boulogne ;*
- *La préservation et la mise en valeur des espaces de nature que ce soit en ville (parcs / jardins) ou dans des grands paysages de Vie et Boulogne ;*
- *Une diversification des modes de déplacements en lien avec les pôles d'emplois et lieux d'intérêt collectif.*

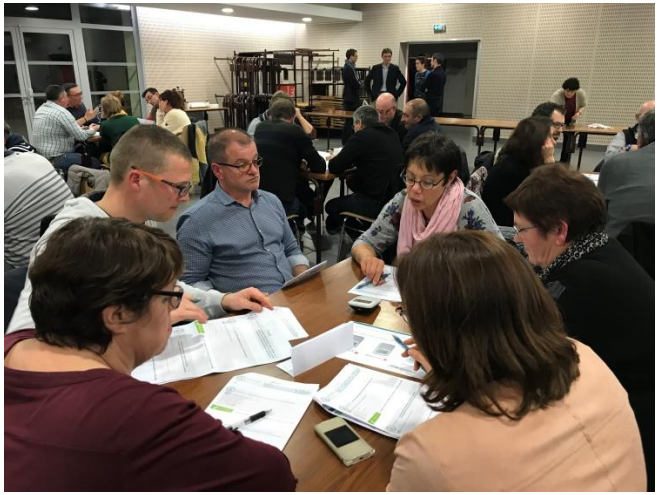
L'élaboration du PADD est donc l'occasion pour les élus locaux de débattre sur le devenir de leur territoire et d'aboutir à une vision collective et partagée du développement pour les dix prochaines années.

Il est le socle sur lequel s'appuieront les dispositions règlementaires pour traduire les orientations et les objectifs inscrits dans le PADD.



Plan d'eau Saligny





L'ensemble des élus de la Communauté de Communes a été invité à réfléchir sur le projet politique. Forum des élus – mars 2018

Le PADD, partie intégrante du PLU, doit s'articuler avec les documents de planification et d'orientations existants à échelle supra-communale : Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Yon et Vie (approuvé en décembre 2016), Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne, Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vie et Jaunay / Logne, Boulogne, Ognon et Grand Lieu / de la Sèvre Nantaise etc. Plus généralement, il doit respecter la législation en vigueur, et notamment : les lois SRU et Grenelle (I et II), la loi paysage, la loi sur l'eau, …

Le PADD s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les objectifs du SCoT en vigueur. A noter que les objectifs ont été adaptés au nouveau périmètre de Vie et Boulogne qui comprend depuis le 1er janvier 2017 l'ancien Pays de Palluau (à l'exception de Saint-Christophe du Ligneron) et l'ancienne Communauté de Communes Vie et Boulogne.



Nouveau périmètre de la Communauté de Communes Vie et Boulogne

Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

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



AXE 1 : Conforter l'équilibre du territoire entre ruralité vivante et pôles urbains moteurs

Vie et Boulogne est un territoire rural structuré autour des deux pôles urbains d'Aizenay et du Poiré-sur-Vie. Deux dynamiques sont présentes sur le territoire. D'un côté une dynamique rurale caractérisée par des activités agricoles, des paysages bocagers et des centres-bourg animés par la présence de services et de commerces de proximité. De l'autre, une dynamique urbaine marquée par des communes-pôles concentrant les habitants, les emplois et les équipements structurants ainsi que de nombreuses zones économiques attractives le long des axes routiers du territoire.

Ainsi la Communauté de Communes souhaite s'appuyer sur ces deux dynamiques pour maintenir son équilibre territorial.

1. Un équilibre territorial à conforter

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

Afin de conforter le positionnement de Vie et Boulogne, le développement territorial s'appuiera sur la structure urbaine existante et en lien avec la hiérarchie décliné dans le SCoT à savoir :

- **Aizenay et Le Poiré-sur-Vie comme pôles urbains structurants**

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'influence intercommunale.

- **Bellevigny et Les Lucs sur Boulogne comme pôles urbains intermédiaires.**

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 prévoit des objectifs différenciés intermédiaires entre les communes-pôles et les communes de proximité.

- **Saint-Paul-Mont-Penit, La Genetouze, 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.

Une recherche de complémentarité entre les pôles est nécessaire pour l'équilibre du territoire. Elle prendra appui sur les éléments qui caractérisent le territoire à savoir les bassins de vie, la structure viaire, et la mutualisation des équipements et services.

Le maillage routier de Vie et Boulogne est dense et permet une bonne accessibilité du territoire avec ses voisins. La D948 relie l'agglomération de La Roche sur-Yon et celle de Challans, la RD 763 connecte La Roche sur-Yon en direction de Nantes et la DR 753 relie Challans à Cholet en passant par la commune de Falleron. Le territoire dispose également d'une bonne desserte interne. Cette accessibilité est à conforter en lien avec les deux bassins de Vie d'Aizenay et du Poiré. Ces deux pôles structurants se partagent les habitudes et les pratiques de vie des habitants de Vie et Boulogne.

En plus des bassins de vie, une complémentarité entre les deux pôles structurants d'Aizenay et Le Poiré-Sur-Vie et le pôle intermédiaire de Bellevigny est à approfondir en lien avec la départementale D6 qui relie les 3 communes. Cet axe revêt un intérêt stratégique pour la structuration interne du territoire. Des aménagements éventuels seront à prévoir pour dimensionner la voie en conséquence.



*La 2*2 voies à hauteur de Bellevigny qui traverse l'Est de la Communauté de Communes en direction de Nantes et de la Roche-Sur-Yon.*



La départementale 763 à hauteur d'Aizenay qui traverse l'Ouest de la Communauté de Communes en direction de Challans et de la Roche-Sur-Yon.

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

Vie et Boulogne a connu un développement soutenu marqué par un fort rythme de constructions qui s'est accompagné par une consommation d'espaces d'agricoles et naturels conséquente. Consciente que ces pratiques fragilisent les pratiques agricoles et le paysage rural du territoire, l'intercommunalité souhaite un développement maitrisé et plus économe.

Ainsi, la Communauté de Communes s'engage à :

- **Tendre vers une réduction de 50% de la consommation d'espaces globale** comprenant l'habitat, l'économie et les équipements.

Au total, Vie et Boulogne s'engage à avoir une enveloppe de consommation maximale d'environ 366 ha sur la période mi-2018-2030 (11,5 années) soit environ 32 hectares par an.

Cette enveloppe globale se répartit de la manière suivante :

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

Cette répartition pourra être ajustée en lien avec des projets d'envergure et stratégiques pour le développement de Vie et Boulogne.

Dans la continuité d'avoir un développement urbain plus économe, la Communauté de Communes a entamé **une réflexion prospective sur des secteurs stratégiques au sein de l'enveloppe urbaine** des bourgs et des pôles communaux.

Il sera tenu compte de la spécificité des bourgs (préservation des jardins et la nature en ville, cadre de vie, besoins en stationnement) et de la dureté foncière dans le cadre des enveloppes stratégiques à mobiliser.

Certaines communes ont déjà commencé cette pratique en lançant des opérations de renouvellement urbain. Le Clos Sainte Marie à Aizenay est une opération en cours de commercialisation composée de logements collectifs et de logements adaptés aux séniors sur un ancien site scolaire situé à quelques centaines de mètres de l'Église.

L'exercice du référentiel foncier a montré un potentiel important de densification au sein de l'enveloppe urbaine. Ainsi, la Communauté de Communes a décidé de prendre acte de ce potentiel et de fixer des objectifs ambitieux en matière de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine.

Ainsi, la Communauté de Communes souhaite tendre vers 30% des logements construits au sein de l'enveloppe urbaine.

Focus méthodologique :

Le travail de définition l'enveloppe urbaine et d'estimation de la consommation d'espace reprennent la méthodologie définie par le SCoT Yon-et-Vie.

L'enveloppe urbaine : la référence pour qualifier le type de développement soit en extension urbaine soit en renouvellement urbain.
Les extensions sont réalisées en dehors des espaces déjà urbanisés, la construction en densification se fait au sein de ces mêmes espaces.

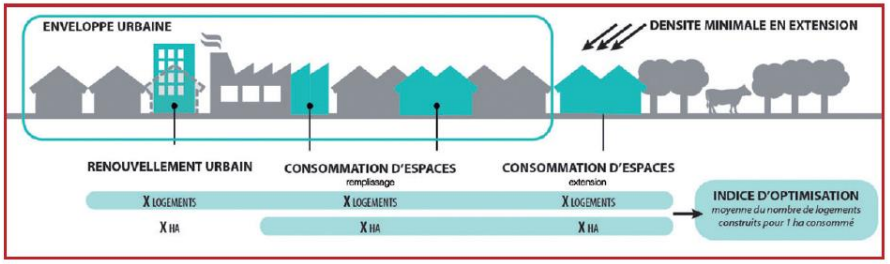
La délimitation des espaces urbanisés se fait par le tracé de l'enveloppe urbaine.

- Celle-ci est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés. Elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses)
- Elle inclut généralement un espace de recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et au fonctionnement).
- Elle ne correspond pas systématiquement aux limites de la parcelle cadastrale.
- Elle intègre aussi les surfaces « imperméabilisées », telles que les parkings, les places, voire un jardin public aménagé.

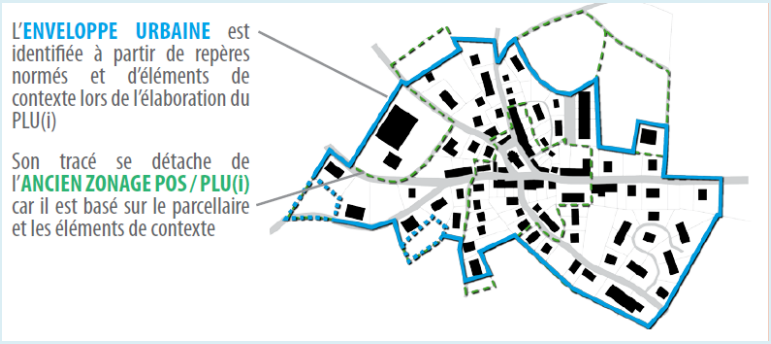
On entend par espace urbanisé, toute surface construite ou artificialisée, à un temps T. Cette précision est utile car cette définition ne correspond pas tout à fait au tracé des zones urbanisées du POS ou du PLU, parfois plus larges. Dans un souci de rigueur méthodologique et de traitement équitable entre communes, il convient de prendre pour référence la zone effectivement urbanisée.

La notion de renouvellement urbain se définit comme : Reconstruction de la ville sur elle-même sans consommation d'espace. On parle de renouvellement urbain : s'il y a eu démolition puis reconstruction, y compris si la démolition concerne par exemple un parking ; ou lorsque l'on note une adaptation, un changement de destination (notamment dans le cas de la réhabilitation d'une grange en habitation), la réfection, l'extension ou la surélévation de constructions existantes. On ne parle pas de renouvellement urbain dans le cas de constructions sur des espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine, comme par exemple la création d'une maison dans un fond de jardin.

Calcul de la consommation d'espace



Dessin de l'enveloppe urbaine



- **Une densité minimale de constructions adaptée à la hiérarchie urbaine.** Chaque groupe de pôles urbains a des objectifs différents qui sont les suivants :

Hiérarchie urbaine	Densité moyenne à l'échelle de la commune	Densité minimale des secteurs en extension urbaine
Pôles urbains polarisants	26log/ha	20log /ha
Pôles urbains intermédiaires	24log/ ha	18log / ha
Pôles urbains de proximité	18log/ ha	15log/ ha

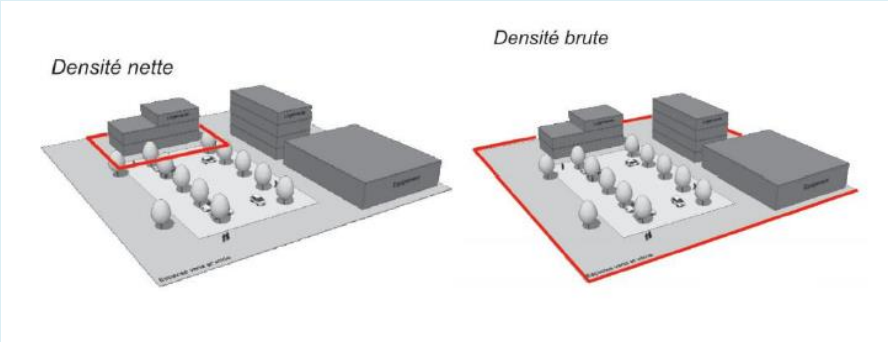
Ces densités sont exprimées en densité brute (incluant donc les espaces et équipements publics dans l'opération).

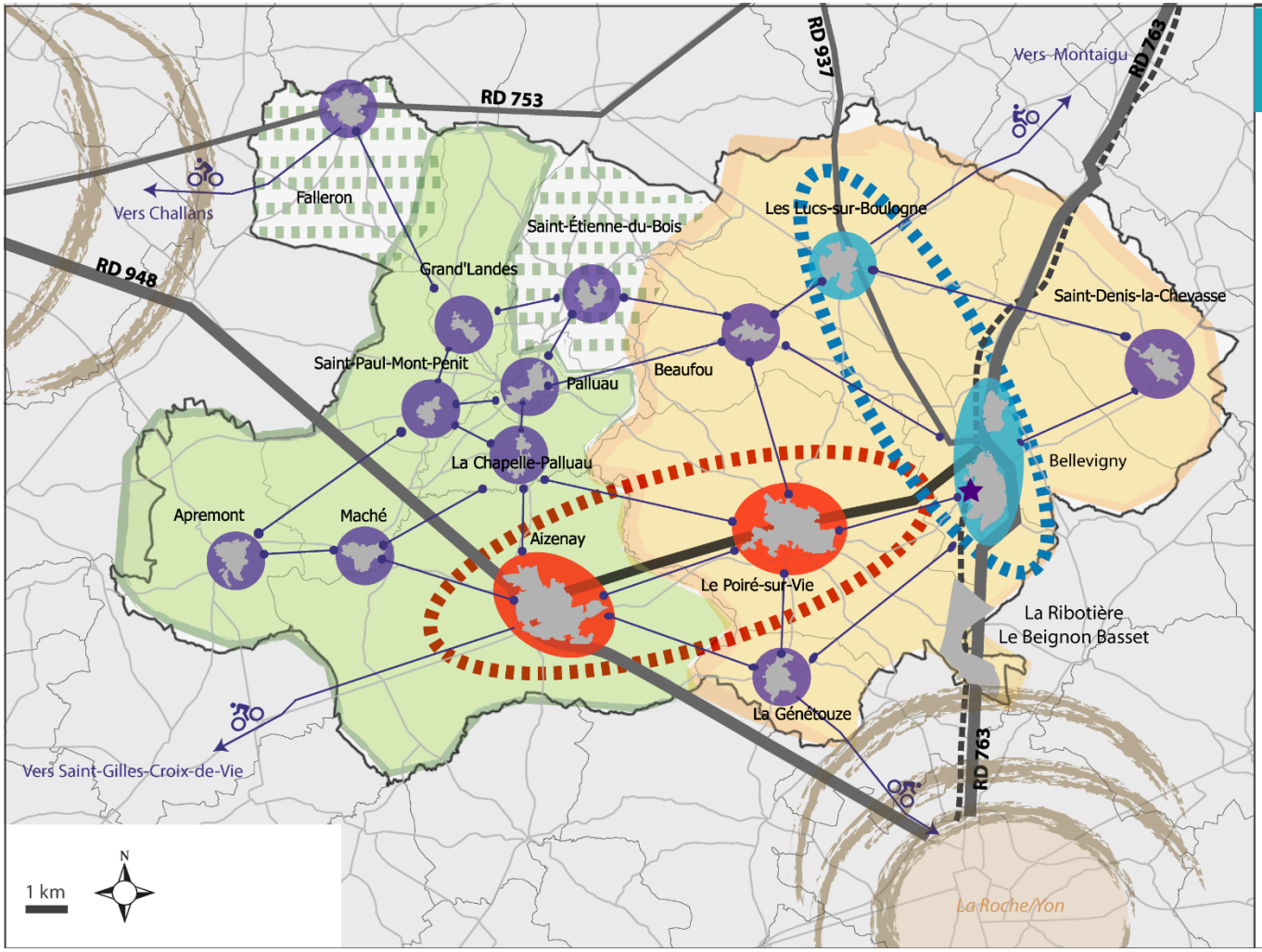
La densité communale, constituant un objectif moyen, peut être ventilée de manière différenciée selon la localisation des sites et leur capacité à recevoir une densification plus ou moins importante. Dans tous les cas, les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine devront respecter les densités minimales fixées ci-dessus. Les normes à respecter en matière de densité seront définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et/ou par le règlement.

Par ailleurs, la mise en œuvre d'un gradient de densité devra être visée. Plus la proximité entre la centralité d'une commune et l'opération d'aménagement envisagée sera grande, plus la densité visée par l'opération devra être importante, ceci dans l'objectif de marquer le caractère urbain des centralités et encourager à leur animation et fréquentation.

Le volet qualitatif de ces aménagements sera nécessairement inclus dans la réflexion, la perception de la notion de front urbain jouant tout autant dans le caractère urbain d'un centre-bourg que la densité en elle-même. Les OAP déclinent cet objectif de manière plus fine.

Focus méthodologique :





AXE I : CONFORTER L'EQUILIBRE DU TERRITOIRE ENTRE RURALITE VIVANTE ET POLES URBAINS MOTEURS

Conforter l'organisation du territoire actuelle

- Pôles urbains structurants
- Pôles urbains intermédiaires
- Pôles urbains de proximité
- Bassin de vie d'Aizenay
- Bassin de vie du Poiré-sur-Vie
- Concentrer le développement urbain principalement sur les centres-bourgs et les pôles communaux

Des complémentarités territoriales à affirmer

- Complémentarité entre les pôles relais
- Complémentarité entre les pôles structurants
- Communes sous inlfuence d'autres bassins de vie et en recherche de complémentarités avec les bassins de vie de Vie et Boulogne.

Une attractivité et un dynamisme qui prennent appui sur plusieurs éléments

Une bonne accessibilité du territoire

- Axes routiers structurants existants et/ou à renforcer
- Voie ferrée
- La gare de Bellevigny à développer
- Un réseau piétons et cycles à conforter

L'influence des pôles urbains extérieurs

- L'influence de l'agglomération de La Roche Sur Yon et de Challans

even CITADIA

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

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

L'animation des centres-bourgs est la clé de voûte du dynamisme rural du territoire. À l'exception de quelques communes, les centres-bourgs concentrent des services, commerces et des équipements de proximité garant du dynamisme et de la vitalité des communes les plus rurales. Sur les dernières années, de nombreux investissements ont été réalisés sur des équipements, sur des aménagements d'espaces publics etc. Certaines communes disposent d'un second bourg qui s'est développé en périphérie des communes. C'est le cas de la Ribotière / Le Beignon Basset sur la commune du Poiré-sur-Vie. Concentrant une mixité d'activités et d'usages importants, la Communauté de Communes souhaite consolider ces pôles communaux au même titre que les centres-bourgs.

La commune de Maché a réaménagé son centre-ville avec la construction d'un pôle médical, d'une épicerie, d'un coiffeur accompagné d'un travail sur l'espace public (stationnement, circulation)



Place plubique encadrée par des commerces et services – Maché



Pôle médical regroupant des services à la personne – Maché

Ainsi, la Communauté de Communes souhaite :

- **Conforter le développement des centres-bourg et des pôles communaux**. Ce sont les deux structures urbaines qui ont vocation sur le territoire à se développer pour accueillir de nouveaux habitants et permettre l'implantation de commerces et services de proximité.

- **Permettre une densification ponctuelle des hameaux.** De nombreux hameaux sont présents sur Vie et Boulogne. Conscient que cette forme d'habiter est issue de pratiques anciennes, la Communauté de Communes ne souhaite pas développer les hameaux mais **uniquement permettre exceptionnellement le comblement de dents creuses et la transformation de grange, par changement de destination, ayant un intérêt patrimonial.**

- **Maintenir les commerces, services et les équipements de proximité existants** pour garantir une animation des centres-bourg et des pôles communaux.

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

La Communauté de Communes est constituée de 3 unités paysagères, dont deux ont la particularité d'avoir une densité de haies pour les départager. La troisième unité paysagère est totalement différente par l'influence de la Roche sur Yon. Il s'agit du bocage rétro-littoral (à l'Ouest du territoire de Vie et Boulogne, présentant un paysage bocager sous l'influence du littorale vendéen), du bocage vendéen-mageois (deux-tiers Est de Vie et Boulogne, jusqu'à la vallée de la Vie, présentant des paysages typiques du bas bocage vendéen) et de l'agglomération yonnaise (unité paysagère très urbaine s'étant développée en lien avec la RD763). Ainsi, de ces unités paysagères, il en découle des enjeux liés au maintien du bocage pour les deux premières unités paysagères, mais aussi à l'insertion paysagère des zones d'activités le long de l'axe La Roche sur Yon / Nantes pour la troisième. Leur préservation garantira un cadre de vie de qualité, une ambiance rurale sauvegardée et une identité propre au territoire.

En lien avec ces enjeux paysagers, le territoire est aussi composé d'éléments structurants d'un point de vue paysager mais aussi d'un point de vue écologique. De fait, on retrouve des secteurs plus propices au maintien et à la circulation de la biodiversité, appelés « réservoirs » et « corridors ». L'ensemble de ces continuités a été identifié dans le diagnostic (Etat Initial de l'Environnement) sous la forme d'une Trame Verte et Bleue.

Ainsi, la Communauté de Communes souhaite :

- **Maintenir et conforter le caractère bocager du territoire** (en lien avec les deux unités principales du territoire, mais aussi les réservoirs bocagers et les corridors écologiques mis en avant dans la Trame Verte et Bleue) ;

La commune d'Apremont ainsi que celles dont la vallée de la Vie est présente sont particulièrement concernées, puisque ce sont les secteurs ayant la plus forte densité de bocage sur le territoire de la Communauté de Communes.



- **Conserver les boisements notamment ceux autour des bourgs, ainsi que les boisements de grandes superficies du territoire et leurs abords** en lien avec les espaces écologiques remarquables (ZNIEFF) ;

Les principaux boisements sont : la Forêt d'Aizenay (ZNIEFF de type 2), la Forêt de Grand'Landes (espace Naturel Sensible), le Bois de l'Essart (ZNIEFF de type 2, Saint-Denis la Chevasse) et le Bois des Gats (ZNIEFF de type 1, Bellevigny).

- **Prendre en compte et protéger les espaces de biodiversité existants** (ZNIEFF de type 1 ou 2 et Espaces Naturels Sensibles - ENS) ;

Les autres ZNIEFF existantes (en dehors de celles liées aux boisements) sont les suivantes : Vallées de la Vie et affluents en aval d'Apremont (ZNIEFF de type 1), Vallée de la Vie du Lac au barrage de Dolbeau (Apremont, ZNIEFF de type 2), Vallée de la Vie et de la Micherie entre la Chapelle-Palluau et le Poiré sur Vie (ZNIEFF de type 2), la Cantinière (ENS, sur Palluau) et le Parc de la Boulogne (ENS) sur Les Lucs sur Boulogne.

- **Préserver les continuités hydrauliques** en lien avec les vallées du territoire et les têtes de bassins versants ;

Les principaux cours d'eau du territoire sont : la Vie, la Boulogne, le Falleron, la Petite Boulogne (affluent de la Vie) et le Ruth (affluent de la Vie). Ce sont ces cours d'eau et leurs abords (haies, boisements…) qui seront protégés de manière plus spécifique à travers le PLUi, mais l'ensemble des cours d'eau disposera d'une protection adaptée à leur importance.



Les Lucs sur Boulogne

- **Préserver les zones humides identifiées** et permettre leur restauration ;

- Valoriser les atouts des paysages du territoire par la **préservation et la mise en valeur des espaces agricoles ;**

- **Prendre en compte les fonctionnalités des espaces naturels et agricoles** (loisirs, ressources…).

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

Les paysages du territoire se sont vu changer au fil des années du fait de la proximité de la mer à l'Ouest et l'agglomération Yonnaise au Sud. La croissance urbaine s'est fait principalement le long des axes existants, comme l'axe la Roche / Nantes. La qualité paysagère de ces axes (majeurs ou non) est donc un enjeu dans les années à venir.

La Communauté de Communes, à travers son projet de territoire, vise à :

- **Améliorer et valoriser les entrées de ville et les franges urbaines** (limite entre urbain/ agricole ou naturel) en préservant les éléments qui les composent (bois, haies bocagères…) ;

- **Mettre en place des lisières urbaines qualitatives ou franges paysagères** avec l'aménagement des extensions urbaines ;

La commune de Maché, avec son entrée de bourg Est (après la traversée la Vie) est un bon exemple du maintien des haies le long l'axe (rue du Lac) d'entrée de bourg. La commune des Lucs sur Boulogne présente également un bon exemple de frange urbaine, avec la végétalisation d'un ancien projet de contournement routier.

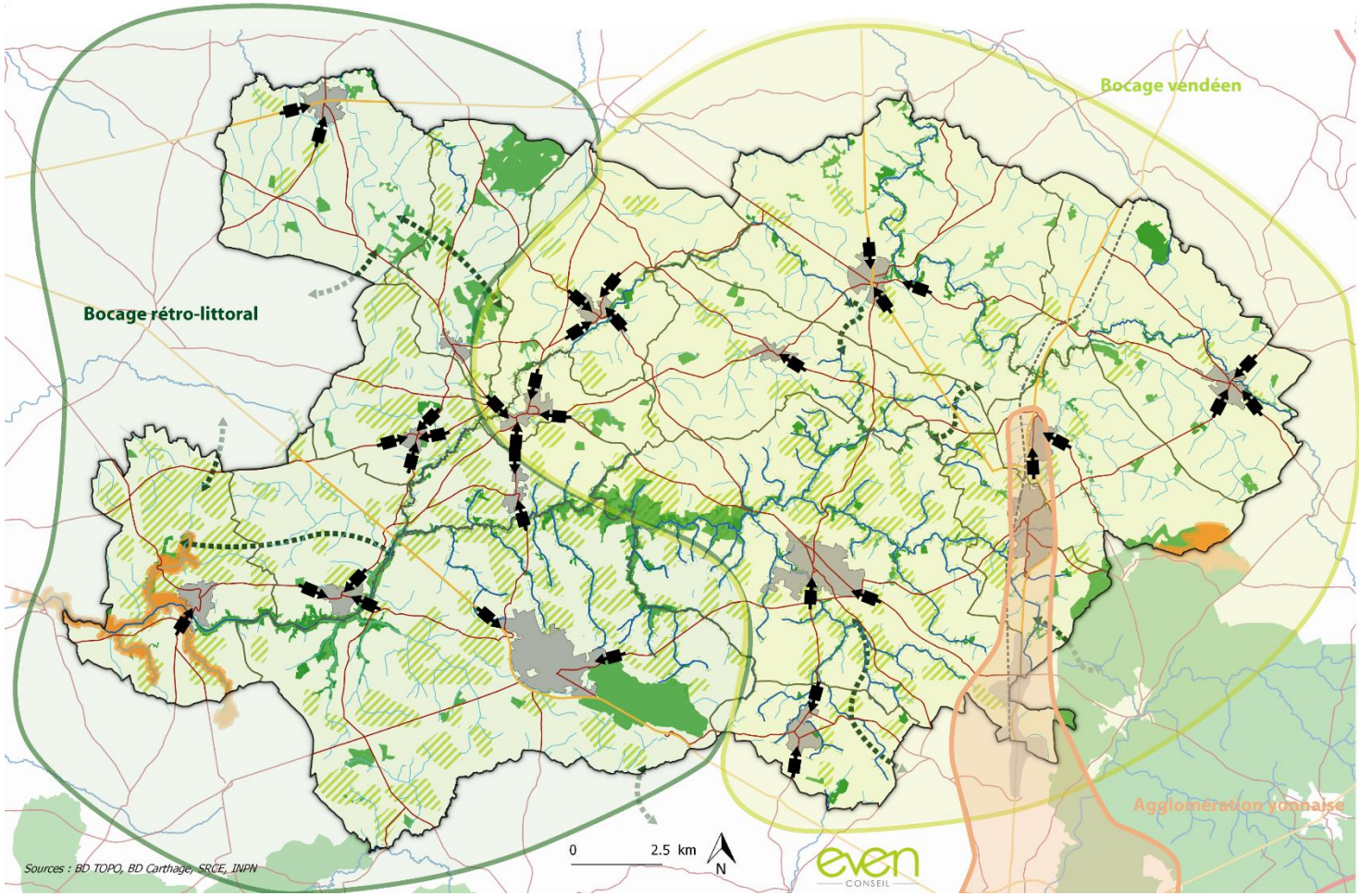


Maché

- **Interdire l'urbanisation (qui sera définie au sein des dispositions règlementaires) dans les coupures d'urbanisation** identifiées par le SCoT le long des axes départementaux importants.

Une des coupures d'urbanisation identifiée par le SCoT se trouve entre le centre-ville d'Aizenay et celui de la Chapelle-Palluau, sur l'axe D978. Un hameau se situe au sein de cette coupure d'urbanisation, il s'agit du hameau des étangs. Il ne pourra donc pas se développer.

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



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

- Prendre en compte l'influence de la Roche sur Yon dans les aménagements futurs
- Maintenir et conforter le caratère bocager du territoire pour préserver les paysages du territoire ...
- .... et plus spécifiquement, dans les secteurs de densités plus importantes de bocage (réservoirs écologiques)
- Conserver et préserver les boisements, notamment ceux de grandes superficies ainsi que les vallées du territoire
- Protéger les espaces de biodiversité existants
- Prendre en compte les continuités hydrauliques en fonction de l'importance des cours d'eau

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

- Améliorer et valoriser les entrées de ville

3. Les mobilités et la qualité de vie au service du territoire, des habitants et des activités

3.1. 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.

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 alternative 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 modes doux, covoiturage….) qui concourent à développer et à encourager de nouvelles solutions de mobilité alternatives à l'autosolisme et adaptées au contexte local.

Ainsi le projet de territoire vise à :

- **Soutenir le développement de la gare de Bellevigny** en affirmant son rôle stratégique dans les déplacements quotidiens domicile / travail sur Vie et Boulogne et ses alentours.
- **Faciliter l'utilisation des transports en commun pour tous les usagers et à toutes les échelles** (communale et intercommunale, en lien avec l'agglomération de la Roche –sur-Yon, le département et la Région Pays de la Loire, autorité organisatrice de Transports).
- Soutenir le développement des modes de déplacements alternatif à l'autosolisme **vers les pôles d'emplois**
- Explorer **les potentiels et les solutions de mobilités alternatives** notamment en matière d'autopartage, **en favorisant le covoiturage** et en prévoyant des points de rencontre fonctionnels et qualitatifs.
- **S'inscrire dans une démarche de développement des voitures propres** (électriques, hybrides …) en facilitant l'installation des équipements qui y sont liés.
- **Poursuivre la mise en place les itinéraires cyclables d'intérêt communautaire entre les centres-bourgs,** dans un double objectif de favoriser les déplacements actifs quotidiens mais aussi ponctuels.
- **Améliorer et compléter le maillage de liaisons douces au sein des bourgs et entre les communes** en se servant de celles existantes pour en faire un atout du développement territorial (atout touristique, atout pour les habitants, atout pour les travailleurs, notamment via le soutien aux plans de déplacements inter-entreprises).

3.2. 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. À cet effet, le projet de territoire encourage le développement des communications électroniques sur l'ensemble du territoire. En outre, le projet soutient au travers du développement du numérique l'accès à l'emploi ainsi qu'aux services notamment aux services publics dématérialisés, etc.

Le projet de territoire va dans le sens de :

- Favoriser le développement départemental du réseau numérique de très haut-débit par les moyens technologiques les plus adaptés au contexte territorial de chaque commune.
- Permettre le renforcement de l'attractivité du territoire par le développement du réseau numérique afin de répondre aux enjeux touristiques, économiques et agricoles.

Les futures opérations d'aménagement d'ensemble intégreront cet enjeu en :

- Privilégiant le développement urbain, pour densifier des secteurs dotés d'infrastructures numériques ;
- Facilitant le raccordement aux réseaux.

3.3. 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 d'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.

Les pôles d'équipements existants ou futurs doivent être traités de façon qualitative, notamment concernant :

- La gestion économe de l'espace ;
- La mutualisation des stationnements et des équipements en eux-mêmes avec des équipements ou activités situés à proximité ;
- La mise en œuvre de perméabilités douces permettant un accès aisé depuis les quartiers voisins ;

- Un traitement des espaces publics adapté à la fréquentation et limitant les risques liés à la circulation routière ;
- Un traitement architectural innovant et soucieux de l'intégration du projet dans l'environnement immédiat et le grand paysage.



L'historial aux Lucs sur Boulogne (toiture végétale, architecture qui épouse le paysage arboré des alentours)



Le siège de la Communauté de Communes Vie et Boulogne

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

4.1. Poursuivre la dynamique de territoire à énergie positive

Lauréat de l'appel à projet « Territoire à énergie positive pour la croissance verte », en 2015, **la communauté de communes dispose d'aide du Fond de financement de la transition énergétique pour accompagner l'ensemble des actions qui visent à** :

- 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

4.2. S'appuyer sur les ressources locales et les gérer durablement

La Communauté de Communes Vie et Boulogne dispose d'une diversité de ressources liées aux boisements, aux haies mais également à la richesse de son sous-sol (carrières).

Ainsi, le projet de territoire vise à :

- **Prévoir un encadrement adapté des activités de carrières** en identifiant des espaces en activité et en développement, en prenant en compte les sensibilités environnementales et paysagères des espaces naturels et bâtis ;

Les communes concernées par la présence de carrières encore en activité sont Aizenay (« La Gombretière »), Saint Paul Mont Pénit (« La Boulinière ») et les Lucs sur Boulogne (« Les Airables »).

- **Permettre la valorisation des carrières inexploitées** (ou dont l'activité a cessé) par des projets de loisirs et touristique par la création de réserves d'eau notamment en assurant une intégration paysagère et écologique qualitative ;

- **Poursuivre le développement d'une activité forestière et bocagère durable,** favorisé notamment par l'utilisation des ressources locales (bois d'œuvre, bois de construction, bois-énergie …) et en lien avec les autres activités liées à la forêt (loisirs, tourisme …).

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

La Communauté de Communes souhaite s'emparer des problématiques liées à la gestion de l'eau et plus particulièrement de l'eau potable. Les pratiques d'économie d'eau sont déjà bien engagées, mais la Communauté de Communes souhaite appuyer cet engagement à travers le projet de territoire du PLUi.

- En effet, il est essentiel de **protéger de toute pollution, l'ensemble des périmètres de captages d'eau potable** à destination de la population et des activités économiques, notamment agro-alimentaires, en appliquant la réglementation en vigueur dans ces zones *(périmètres de protection immédiat et périmètre de protection rapproché).*

La retenue d'eau du Lac d'Apremont est principalement concernée. Elle se situe sur la commune d'Apremont et Maché majoritairement, mais l'ensemble de son bassin versant (cours d'eau associés) s'étend sur la quasi-totalité des communes du territoire.



Apremont

La Communauté de Communes souhaite aussi aller vers une diversification de la ressource en eau, elle souhaite donc :

- **Permettre d'interconnecter et de diversifier les ressources pour être moins dépendant** à l'échelle du département.

- De plus, dans un objectif de réduction des besoins en eau potable, **la rétention des eaux pluviales est encouragée** pour un usage domestique voire économique.

- Dans ce même objectif de réduction et d'anticipation des besoins, **le développement des bassins d'eau pluviales (retenues collinaires) à destination agricole sera permis** et leur intégration paysagère et environnementale sera assurée.

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

Le projet de territoire ayant pour but d'attirer de nouvelles populations sur le territoire, il va engendrer une augmentation de la production de déchets.

Ainsi, la Communauté de Communes souhaite :

- **Poursuivre les efforts déjà engagés dans la réduction de la production de déchets** à la source et le cas échéant, encourager leur valorisation.

- **A terme, réduire la production de déchets inertes** par l'usage privilégié de matériaux biosourcés et par l'optimisation des aménagements urbains (voies routières adaptées au trafic, mutualisation des stationnements…).

- **Anticiper les besoins en équipements liés à la gestion des déchets** à l'échelle des opérations d'aménagement et des zones d'activités économiques (site de stockage, déchèteries, compostage, ramassage, locaux d'immeubles adaptés) et **optimiser le réseau de sites de gestion des déchets** à l'échelle intercommunale en vue de maximiser leur valorisation.

6 déchèteries sont dénombrées sur le territoire de la Communauté de Communes. La commune de Grand'Landes est principalement concernée puisqu'elle possède un centre d'enfouissement des déchets.

4.5. Encourager le mix énergétique sur le territoire

Pour aller dans le sens d'un développement durable du territoire, la Communauté de Communes souhaite développer tous les types d'énergies renouvelables possibles, suivant les capacités et les enjeux environnementaux du territoire.

Ainsi, le projet de territoire vise à :

- **Développer les énergies renouvelables** en s'appuyant sur les ressources et les potentiels existants du territoire ;

Les énergies renouvelables existantes sur le territoire sont : le biogaz (sur les communes de Grand'Landes, Maché et du Poiré sur Vie (méthanisation)), le Bois énergie sur la commune du Poiré sur Vie, l'éolien et l'énergie solaire photovoltaïque et thermique.



Bellevigny

- **Préserver et développer de manière privilégiée la capacité énergétique des parcs existants éoliens** pour ne pas dégrader les paysages naturels et bâtis ;

Les parcs existants se situent sur les communes de Beaufou, Falleron et Maché. Ce type d'énergie représente la plus grosse part des énergies renouvelables (73%).



Falleron

- **Inciter à la valorisation des ressources locales** notamment en énergie solaire et en biomasse (bois, déchets, méthanisation) ;

- **Permettre l'implantation de projets d'aménagement et de construction** qui prennent en compte les facteurs bioclimatiques.

4.6. Veiller à disposer d'un territoire résilient

La Communauté de Communes Vie et Boulogne est caractérisée par des risques et nuisances relativement peu impactants pour les populations et les activités, à l'exception des risques d'inondation qui concernent plusieurs communes et les risques de nuisances sonores qui devraient augmenter dans les prochaines années. Ainsi, la Communauté de Communes souhaite s'inscrire dans une démarche de résilience visant à réduire ces risques par des aménagements adéquats (pour limiter les populations et activités qui y sont soumises). Par ailleurs, la prise en compte des risques et nuisances dans le projet de territoire s'inscrit dans un objectif de réduction des incidences attendues du fait du réchauffement climatique.

Ainsi le projet de territoire, sur le risque inondation, vise à :

- **Limiter les risques inondation** par la prise en compte des zones d'expansion des crues, la préservation des cours d'eau et de leurs abords et les zones humides, c'est-à-dire :
- **Interdire la constructibilité dans les zones inondables de protection stricte** (AZI) ;
- **Et protéger les cours d'eau avec une bande d'inconstructibilité (qui sera défini au sein des dispositions règlementaires)** de part et d'autre du cours d'eau.

La Communauté de Communes est concernée aussi par d'autres risques très différents qu'il faut intégrer au projet de territoire :

- Ainsi, **les risques de mouvements de terrain seront intégrés dans les projets d'aménagements urbains**, notamment les risques liés aux cavités et autres risques naturels afin de réduire les nuisances pour la santé humaine.

Le projet de territoire veille à :

- **Limiter les incidences pour la population des éventuels feux de forêt,** surtout en limitant l'implantation d'habitations à proximité des forêts, en prenant en compte une bande tampon autour des forêts.

Seule la commune d'Aizenay est concernée par le risque de feu de forêt, avec sa forêt se trouvant à proximité du centre-ville.

- **Prendre en compte le risque « radon »,** dont toutes les communes du territoire sont concernées par la « catégorie 3 » de ce risque.
- **Prendre en compte les risques technologiques, ainsi que les risques liés au transport de matières dangereuses** dans les choix d'aménagements et notamment les risques de pollutions des sols dans les bourgs.
- **Prendre en compte la présence d'éventuels sites industriels et potentiellement pollués (BASIAS, BASOLS)** dans les secteurs à urbaniser ou déjà urbanisés.
- **Prendre en compte les périmètres de protections, immédiat et rapproché du Barrage d'Apremont.**
- **Prendre en compte, dès à présent, les dispositions visant à réduire les nuisances sonores** liées aux voies de communication pour la population dans les choix d'urbanisation et obliger la réalisation d'aménagements limitant ces nuisances.

Enfin, de manière générale et indirecte, **le projet s'inscrit dans l'amélioration de la qualité de l'air** au travers des politiques énergétiques et de mobilité performante.

Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

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



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

Vie et Boulogne présente un cadre de vie attractif pour les ménages souhaitant s'établir durablement. 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 s'engager vers une diversification de l'offre d'habitat.

1. Encadrer l'attractivité démographique du territoire

En raison de sa situation aux portes de l'agglomération de la Roche-sur-Yon, le territoire connait une attractivité résidentielle qui se traduit par une dynamique de construction de logements neufs et par une croissance démographique largement portée par un apport migratoire.

La Communauté de Communes souhaite :

- **Accompagner cette attractivité par la production de près de 450 logements neufs par an hors renouvellement urbain ;**
- **Tendre vers une part de 30% de construction au sein des enveloppes urbaines, notamment en soutenant les opérations de renouvellement urbain.**
- Et inscrire le développement résidentiel dans la continuité de la dynamique actuelle, dans un souci de maintien des équilibres entre les pôles urbains structurants et le reste du territoire.

L'offre nouvelle de logements devra également être cohérente avec les ambitions de développement économique et proposer une offre à proximité des zones d'emplois.

Par ailleurs, le territoire souhaite conserver un équilibre en matière de consommation foncière à travers une répartition équilibrée entre développement de l'habitat et développement économique, à savoir :

- **Environ 2/3 dédiés à l'habitat et aux équipements,**
- **et environ 1/3 à l'économie avec une priorisation du développement au sein des polarités et à proximité des pôles économiques.**

Dans une logique de maîtrise des déplacements routiers, la Communauté de Communes souhaite sensibiliser les futurs acquéreurs au coût du mode de vie lié à l'éloignement des centralités.

La production totale de logements (450 logements par an hors renouvellement urbain et environ 80 logements par an en renouvellement urbain) conduira à un accueil de population estimé à environ 680 habitants supplémentaires par an (soit +1,5 % par an) et permettra également de répondre à des besoins internes au territoire, avec en premier lieu le desserrement des ménages (vieillissement, décohabitation et phénomène de séparations).

La dynamique de production de logements devra permettre un développement résidentiel maitrisé dans l'ensemble des communes afin d'assurer la pérennisation des équipements existants (écoles, établissements de santé). La régulation et le phasage du développement résidentiel dans le temps seront également recherchés afin d'éviter toute saturation des équipements. Pour ce faire, la programmation de logements sur du foncier maitrisé devra être prioritaire.

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.).

2.1. Diversifier les typologies et les formes urbaines

La diversification de l'offre se fera en premier lieu par la mise sur le marché de typologies et de formes urbaines variées et moins consommatrices d'espace.

L'inscription du PLUi-H dans les objectifs du SCOT conduit à respecter les densités du SCOT à travers des formes urbaines plus compactes qu'actuellement tout en restant respectueuses des différents contextes communaux.

- Ainsi, en secteur rural, il conviendra **d'appuyer le développement résidentiel sur le logement individuel en accession**, qui reste le modèle principal de développement. En revanche, **une densité douce sera recherchée** au travers des opérations d'ensemble permettant une organisation qualitative du découpage parcellaire et des implantations des logements.

- Dans les secteurs plus urbains, **une diversification de l'offre vers des produits plus denses** (intermédiaires et petits collectifs) sera proposée afin atteindre les objectifs fixés par le SCOT.

- De manière globale, **une diversification des typologies de logements proposés doit être engagée** afin de répondre aux besoins émergeant en lien avec le vieillissement de la population mais aussi des jeunes et des familles monoparentales. Au regard de l'offre proposée actuellement (largement orientée vers la maison individuelle), les logements de Type 2 et Type 3 doivent trouver une place plus importante dans la programmation nouvelle. Les grands logements restent néanmoins le cœur de cible pour répondre notamment au besoin des familles.

2.2. Répondre aux besoins des populations spécifiques

De manière plus ponctuelle, la programmation résidentielle se doit d'apporter des réponses à des besoins plus spécifiques.

- Le vieillissement de la population constitue un enjeu majeur pour l'avenir, qu'il conviendra **d'accompagner par le développement du maintien à domicile en sensibilisant davantage les seniors** quant à la nécessité d'adapter leur logement. En complément de l'adaptation de l'offre existante à destination des personnes vieillissantes et/ou personnes en situation de handicap, une diversification des produits dédiés aux personnes âgées sera engagée afin de compléter l'offre en EHPAD : colocation (inter)générationnelle, produits innovants dans l'habitat, résidences autonomie, accueillants familiaux, etc.

- **Une attention particulière sera portée lors de la création de cette offre nouvelle à son implantation géographiquement** : proximité des services et équipements, commerces et pôles de santé (EHPAD par exemple), accessibilité facilitée pour les personnes en situation de handicap.

- D'autre part, le territoire se caractérise par une absence de solutions d'hébergement temporaire ou d'urgence pour des ménages en situation d'insertion face à l'emploi (actifs en mobilité, saisonniers, apprentis, etc.) ou des situations précaires liées aux parcours de vie. **Un renforcement et une organisation de l'offre à l'échelle intercommunale doit permettre de compléter ce segment manquant**, à la hauteur des besoins locaux, qui restent relativement ponctuels.

- Enfin, **la Communauté de Communes a vocation à assurer l'entretien et la gestion des aires d'accueil**.

Le territoire dispose de deux aires d'accueil à destination des Gens du voyage.

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

Au regard des caractéristiques de l'offre existante, la Communauté de communes désire :

- **Renforcer l'offre locative sur l'ensemble du territoire dans le segment public, comme dans le segment privé**, afin de répondre, notamment, aux besoins des jeunes et des personnes âgées (demande de T2 / T3). Le manque d'offres locatives contraint dans certains cas les populations locales à accepter des conditions de logements indécentes, parfois indignes, contre lesquelles il convient de lutter.

- **Poursuivre le développement de l'offre locative sociale** afin de fluidifier les parcours résidentiels et répondre aux besoins en logements des ménages en début de parcours résidentiel, n'étant pas en capacité d'accéder à la propriété à court terme sur le territoire.

- **S'engager, conformément à l'objectif affiché au SCOT sur la production d'environ 68 logements sociaux par an, représentant 15 % de la production de logements totale.**

Le développement de cette offre doit s'envisager de manière diffuse sur le territoire, proportionnellement au niveau de population et d'équipement des communes. Il doit également être engagé au Nord-Ouest du territoire, où l'offre sociale est actuellement peu développée alors que les ressources des habitants sont plus limitées.

La diversification des typologies au sein de cette offre nouvelle a également pour objectif de renouer le lien intergénérationnel qui a tendance à se déliter dans les opérations de logements individuels.

Afin de permettre les parcours résidentiels, un segment de l'offre en accession pourra être dédié à l'accession abordable à la propriété par différents types de production : lotissements communaux, accession sociale, négociations avec les opérateurs privés, etc.

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

Dans une logique de maîtrise de la ressource foncière et de préservation des terres agricoles, **Vie et Boulogne s'engage à :**

- **viser l'objectif de tendre vers 30% de la production de logements réalisée au sein de l'enveloppe urbaine (cf. Axe 1) :** au cœur de l'action publique en faveur du logement, la communauté de commune souhaite la mise en place d'une stratégie de maîtrise foncière volontariste et engagée sur le territoire en mobilisant plusieurs leviers afin d'aboutir à un développement urbain maîtrisé : urbanisation en dents creuses, usage du BIMBY (enjeu d'accompagnement et de communication), outils d'aménagement (ZAC et lotissement) et renouvellement urbain.

- **mettre en place une ambitieuse politique de renouvellement urbain** : la notion de renouvellement urbain s'appuie sur le principe de production de logements sans consommation d'espace. Il comprend donc les changements de destination, la remise sur le marché de logements vacants, la démolition – reconstruction, la résorption de friches économiques…

Pour ce faire, un renforcement de l'attractivité des centres-bourgs à travers la poursuite/renforcement de l'intervention sur le bâti ancien dégradé (lutte contre la vacance, renouvellement urbain, lutte contre les situations d'habitat indignes / insalubres) sera recherché.

La relance de l'outil OPAH sur l'ensemble du territoire, avec un volet renouvellement urbain, pourrait répondre à l'enjeu de renouvellement des quartiers centraux, d'intervention sur des îlots présentant une forte dégradation et de lutte contre les logements vacants de longue date. Cette action s'inscrirait en complément d'un accompagnement incitatif à la réhabilitation du parc.

Au-delà de l'intervention sur le logement, l'établissement de toute une stratégie pour renforcer l'attractivité des centres-bourgs sera nécessaire : s'appuyer sur le réseau commercial, favoriser les liaisons douces, permettre le stationnement.

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.

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

La Communauté de Communes du Vie et Boulogne a conscience de son potentiel d'attractivité lié aux espaces de nature en ville.

Ainsi, le projet de territoire vise à :

- **Protéger les espaces de respiration au sein des bourgs ayant un intérêt ou une fonctionnalité avérée** en s'appuyant sur les connexions existantes (liaisons douces, cours d'eau) et les densités plus ou moins fortes des centres-bourgs ;

Par exemple, il existe plusieurs parcs ou aires de jeux sur la commune Bellevigny (centre-bourg de Belleville sur Vie) qui sont connectés à des cours d'eau, étangs, cheminements doux… à proximité de quartiers d'habitations ou du quartier de la gare.



Bellevigny

- **Diversifier les espaces de nature dans les centres-bourgs** (espaces verts, espaces d'agrément, espaces verts privés, clôtures végétalisées…) ;

- **Limiter l'imperméabilisation des sols** et favoriser toute technique de gestion des eaux pluviales.

4.2. Anticiper la gestion des eaux usées et pluviales

Le projet de territoire vise à conditionner les ouvertures à l'urbanisation aux capacités de traitement des eaux usées du territoire, c'est-à-dire :

- **Engager les travaux nécessaires à la mise en adéquation des capacités de gestion des eaux usées au développement actuel et à venir** de la population et des activités économiques ;

- **Disposer de réseaux d'assainissement des eaux usées adaptés et optimisés** (collectif ou individuel) dans le tissu urbain existant et à urbaniser ;

- **Optimiser la gestion des eaux usées** par la densification des secteurs déjà urbanisés.

- **Rechercher une gestion alternative des eaux pluviales.**

4.3. Valoriser l'identité architecturale du territoire

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.

Ainsi, le projet de territoire vise à :

- **Permettre l'amélioration des performances énergétiques des habitats anciens**, ainsi que porter une attention particulière aux habitats anciens des centres-bourgs en **favorisant leur réhabilitation** ;
- **Préserver l'architecture vendéenne (bocage vendéen)** tout en permettant le développement des maisons pavillonnaires caractéristiques du territoire ;
- **Permettre le développement d'architectures innovantes** en prenant en compte leur intégration paysagère ;
- **Protéger le petit patrimoine ainsi que le patrimoine bâti** caractéristique et remarquable présents sur le territoire, témoignant de l'histoire rurale du territoire ;
- **Protéger les monuments historiques, et le bâti situé dans leur périmètre de protection ou dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager** (ZPPAUP) ;

Seule la commune d'Apremont est concernée par une ZPPAUP (SPR).



Apremont

- **Prendre en compte et protéger le patrimoine archéologique existant** sur la Communauté de Communes, notamment les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) et les autres sites archéologiques recensés.

Les communes concernées par une ZPPA sont les communes d'Apremont et Les Lucs sur Boulogne.

- **Prendre en compte les sites et monuments naturels classés et inscrits.**

Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

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



AXE 3 : Une dynamique économique qui s'appuie sur les fondamentaux de l'économie de Vie et Boulogne

L'économie de Vie et Boulogne est dynamique, elle est cependant marquée 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.

1. Les axes routiers piliers du maillage économique du territoire

La stratégie de développement économique s'est structurée autour des axes routiers majeurs qui traversent le territoire :

- L'axe La-Roche-sur-Yon / Nantes : L'axe primaire de développement économique ;
- Et l'axe La Roche-sur-Yon / Challans : Axe important pour l'économie.

Les entreprises privilégient une localisation le long des axes routiers. Elles recherchent une bonne accessibilité et une visibilité dans leur choix d'implantation. Ainsi la Communauté de Communes souhaite poursuivre et accompagner le développement économique en ce sens, tout en limitant les phénomènes de linéarité dans l'aménagement économique. Une recherche d'épaisseur et de structuration sera opérée.

1.1. Renforcer la structuration viaire du développement économique

Ainsi, les élus souhaitent affirmer cette structuration autour des axes :

- L'axe La Roche sur Yon / Nantes : L'axe primaire à conforter – axe dynamique ;
- L'axe La Roche sur Yon / Challans : Axe important à développer en lien avec le projet de la 2*2 voies de la départementale 948 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.

Préférentiellement, les nouveaux secteurs de développement économique se localiseront le long de ces axes.

1.2. Une stratégie foncière qui conforte le maillage économique

En lien avec la structuration existante du développement économique, la Communauté de Communes positionnera principalement ses réserves foncières le long des grands axes qui structurent le développement économique. En effet, le territoire possède un réseau dense de zone économique, c'est pourquoi, **la Communauté de Communes souhaite prioritairement encourager le développement et permettre l'extension des zones économiques localisées stratégiquement sur les axes majeurs à savoir :**

Sur l'axe de la Roche-Sur-Yon / Challans :

- Les zones de Bel Air à Maché ;
- Les Blussières, Les Centaurées, la Forêt et l'Espace Vie Atlantique à Aizenay.

Sur l'axe de la Roche-Sur-Yon / Nantes :

- La Loge, La Croix des Chaumes, l'Actipôle ouest au Poiré-sur-Vie ;
- L'Actipôle Est, La Verdure et la Grande Verdure, la Chantemerle à Bellevigny ;
- Les Amblardières, Saint Denis /les Lucs et l'Aire des Fresnes à Saint-Denis-la-Chevasse
- Tournebride à Beaufou ;
- Bourgneuf et la Javatière aux Lucs sur Boulogne.

Sur l'axe Montaigu / Challans :

- Pour développer cet axe en devenir, la Communauté de Communes positionnera des réserves foncières aux abords de la commune de Falleron afin de permettre à des entreprises de s'installer sur cet axe et développer économiquement le Nord du territoire.

En continuité des sites des grandes entreprises structurantes :

- La communauté de communes dispose sur son territoire de grands groupes industriels qui rayonnent à l'échelle nationale. Les retombées économiques sur Vie et Boulogne sont telles que leurs pérennités constituent un enjeu majeur pour l'emploi et le dynamisme économique de toute la communauté de commune. C'est pourquoi, la CCVB veillera à localiser des réserves foncières en lien avec les sites existants pour permettre à ces entreprises de rester sur le territoire.

Pour les autres zones économiques du territoire, elles ont vocation à être confortées. De nombreuses zones ont des espaces qui sont disponibles à la vente. Ils doivent être privilégiés avant toutes nouvelles créations de zones économiques.

La Communauté de Communes joue un rôle primordial dans l'accompagnement des parcours foncier et immobilier des entreprises. Elle veillera à répondre aux différentes demandes que ce soit pour une entreprise artisanale, une industrie ou pour une activité de services et de bureau en proposant une offre adaptée aux spécificités des entreprises.

1.3. Repenser l'organisation des zones d'activités économiques existantes

La Communauté de Communes dispose de nombreuses zones d'activités existantes. À l'exception de Grand'Landes, toutes les communes disposent à minima d'une zone artisanale. Ce maillage est le garant de l'emploi dans les communes les plus rurales. Pour garantir l'accueil de nouvelles entreprises et la pérennité de l'agriculture, la commune de communes souhaite apporter plus de cohérence dans les zones existantes par :

- **L'optimisation des espaces sous-utilisés au sein des zones économiques existantes** pour permettre l'implantation de nouvelles entreprises. La Communauté de Communes a un rôle de conseil primordial dans l'accompagnement de leur parcours foncier et immobilier et la sensibilisation des entreprises ;
- **L'incitation à la mutualisation des équipements, des services et des aménagements** au sein des zones tels que le stationnement, la gestion des déchets etc. afin de favoriser une économie circulaire au sein des zones.
- La prise en compte de la problématique énergétique au regard entre autres de l'enveloppe du bâtiment (végétalisation…) et de la mise en place de dispositifs de productions d'énergies renouvelables à l'échelle du bâtiment (panneaux photovoltaïques, petites éoliennes…) ;
- **Inciter le renouvellement urbain des zones d'activités économiques** en favorisant le recours aux études dites « Loi Barnier »

À ce titre la Communauté de Communes mobilisera les outils adaptés pour encadrer la densification des zones et repenser l'organisation de ces dernières, tout en tenant compte de leurs localisations spécifiques (notamment au sein ou en dehors des agglomérations).

2. Renforcer la diversité économique de Vie et Boulogne

2.1. Capitaliser sur les atouts économiques

L'économie de Vie et Boulogne se distingue du reste de la Vendée par sa diversité. Elle se marque par une part plus importante d'industries et d'artisanats, en plus d'activités de services et de commerces. Cette diversité est un élément important du dynamisme économique. C'est une spécificité sur laquelle la Communauté de Communes souhaite capitaliser.

La Communauté de Communes souhaite donc renforcer cette caractéristique en :

- **Confortant les deux pôles d'emploi d'Aizenay et Le Poiré-sur-Vie.**
  À eux deux, ces pôles concentrent 50% des emplois de Vie et Boulogne. L'intention est de maintenir cette part d'emplois. A ce titre, le projet de lycée à Aizenay va constituer un équipement structurant de grande envergure qui sera pourvoyeur d'emplois sur le territoire. Cet équipement scolaire permettra aux enfants de poursuivre leurs parcours scolaires sur Vie et Boulogne mais aussi il participera à la dynamique économique du territoire.

- **Accueillant les activités économiques dans les centres-bourg.** En effet, les centre-bourg sont des lieux d'animation économique à part entière qui ont pour vocation d'accueillir une mixité fonctionnelle et d'usage. C'est pourquoi la communauté de commune souhaite affirmer le rôle économique des centres-bourg comme espaces économiques, où l'accueil des entreprises sans nuisance pour les habitants et le voisinage sera privilégié.

- **Permettant le développement des entreprises existantes et en accueillant de nouvelles entreprises liées à l'industrie et à l'artisanat.** Vie et Boulogne accueille des grands groupes industriels tels que Bénéteau mais aussi des entreprises artisanales. La Communauté de Communes souhaite

accompagner le développement économique des entreprises installées mais aussi proposer du foncier pour l'arrivée de nouvelles entreprises.

- **Préservant le tissu économique local.** Les entreprises existantes isolées pourront se développer dans un cadre de consommations d'espaces maîtrisées et sous réserve d'une justification particulière. Cette disposition s'applique plus particulièrement aux activités économiques implantées en milieu rural. La préservation et le maintien de ces très petites et petites entreprises, situées en zone Agricole et Naturelle, nécessitent de permettre un classement adapté.

- **Accompagnant la reconversion des zones économiques et des friches industrielles en incitant le développement des énergies renouvelables pour la reconversion de certaines zones.** C'est un objectif de la communauté de commune, mais la reconversion est également un moyen de proposer des nouveaux espaces de développement pour les entreprises.

2.2. Soutenir toutes les formes d'agriculture présentes et en devenir

Face aux nombreuses mutations que connait le monde agricole, Vie et Boulogne vise à préserver une activité agricole génératrice d'emplois et garante des paysages. Le vieillissement des exploitations ou encore l'émiettement des parcelles agricoles questionnent aujourd'hui la pérennité des exploitations, ainsi que le maintien des paysages.

C'est pourquoi la Communauté de Communes souhaite :

- **Limiter les impacts du développement urbain sur les espaces agricoles.** Le PADD, à travers ses objectifs de modération de la consommation d'espace, vise à préserver une activité agricole génératrice d'emploi et garante de la préservation des paysages via l'identification d'enveloppes urbaines cohérentes, la fixation d'objectifs de densité et de renouvellement urbain ambitieux. Cela permettra de limiter les impacts du développement urbain sur l'activité agricole.
- **Accompagner les évolutions des sièges d'exploitations.** Face à l'enjeu du renouvellement des exploitants, la Communauté de Communes veillera à préserver les capacités d'extension des exploitations et de constructions de nouveaux bâtiments aux abords des exploitations existantes. Cela implique de ne pas enclaver les exploitations, afin notamment de limiter les conflits de voisinage.
- **Encourager la diversification et la valorisation de l'agriculture.** Les activités de diversification, dans le prolongement de l'activité agricole, doivent être encouragées dans un objectif de pérennité économique des exploitations : méthanisation, circuit court etc.
- **Renforcer la dynamique agricole dans toutes ces composantes.** L'agriculture est en constant mouvement, ainsi, la communauté de communes sera vigilante face l'évolution de la profession sur les reprises des exploitations, la visibilité des exploitants etc.

2.3. Maintenir l'activité sylvicole sur le territoire

La communauté de communes souhaite conforter et développer l'économie de la forêt et encourager la gestion qualitative des milieux boisés par l'incitation à la réalisation de documents de gestion durable (notamment des Plans Simples de Gestion Volontaire) et la mise en place d'outils permettant les aménagements nécessaires à l'exploitation courante et durable des espaces boisés :

- *Veiller à la possibilité d'organiser des espaces spécifiques réservés et nécessaires à l'exploitation du bois (sites de stockage, tri…) ;*
- *Maintenir ou réorganiser l'accessibilité aux exploitations en prenant en compte les besoins et gabarits liés à la circulation ;*
- *Préserver et faciliter l'entretien des chemins d'accès et de traverse des grands espaces forestiers permettant l'accès aux véhicules de secours pour le risque incendie et l'implantation de réserves d'eau en cas de nécessité ;*

2.4. Valoriser le tourisme vert

Le territoire de la Communauté de Communes possède indéniablement des atouts touristiques liés aux qualités paysagères, patrimoniales et naturelles. Ce tourisme s'articule autour des quatre axes suivants :

- *Mémoire vendéenne (Historial, Mémorial, Palluau…) ;*
- *Patrimoine (Apremont, chapelles…) ;*
- *Tourisme vert (randonnées pédestres et cyclistes…)*
- *- Tourisme bleu (pêche, Lac d'Apremont, activités nautiques…)*
- *Tourisme d'expériences (savoir-faire locaux).*

La Communauté de Communes souhaite renforcer et valoriser ces atouts, à travers son projet de territoire qui propose de :

- **Développer le tourisme vert** en créant une identité commune du territoire autour du patrimoine bâti et végétal existants ;

Les exemples d'atouts touristiques que l'on peut trouver sur le territoire sont les suivants : les sites d'Apremont (Château, château d'eau), les sites des Lucs sur Boulogne (Historial, chapelle), le Moulin à Elise au Poiré sur Vie, les chapelles dont celles de Saint Etienne du Bois ou Sainte Radégonde, le musée des ustensiles à Saint Denis la Chevasse, l'atelier du tailleur de pierres à Saint Paul Mont Pénit…



Saint Etienne du Bois : chapelle de la Tulévrière

- **Favoriser l'accueil touristique** dans le milieu rural ;

- **Encourager l'aménagement touristique public et privé ;**

- **Protéger et valoriser les vues sur les clochers et les grands panoramas** (cônes de vue) ;

Par exemple, il existe un point de vue du parvis de l'église d'Apremont en promontoire, qui s'ouvre sur la vallée de la Vie.

- **Protéger les chemins creux et les haies bocagères en bords de chemin** qui participent aux atouts du territoire ;



Bellevigny

- **Valoriser les vallées et rivières du territoire** d'un point de vue touristique.

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 offre des commerces de gamme supérieure à quelques kilomètres de la Communauté de Communes. Face à cette structuration, la Communauté de Communes souhaite une offre complémentaire sur le territoire et avec l'agglomération de La Roche-Sur-Yon.

3.1. Renforcer l'offre commerciale des centres-bourgs.

La structuration de l'offre commerciale induit une dépendance Ouest-Est combinée à la proximité des pôles extérieurs disposant de commerces de gamme supérieure.

L'enjeu à travers cette dépendance est la perte du commerce de proximité garant de la vitalité des centres-bourgs. Dans ce contexte, la Communauté de Communes souhaite maintenir une offre commerciale de proximité

Le PADD affirme l'enjeu du maintien d'un commerce de centre-bourg fort et complémentaire de l'offre périphérique, contribuant tous les deux au rayonnement des communes et de la vitalité des centres-bourg. Il s'agit de disposer de deux offres complémentaires connectées et répondant à des pratiques de consommation distinctes.

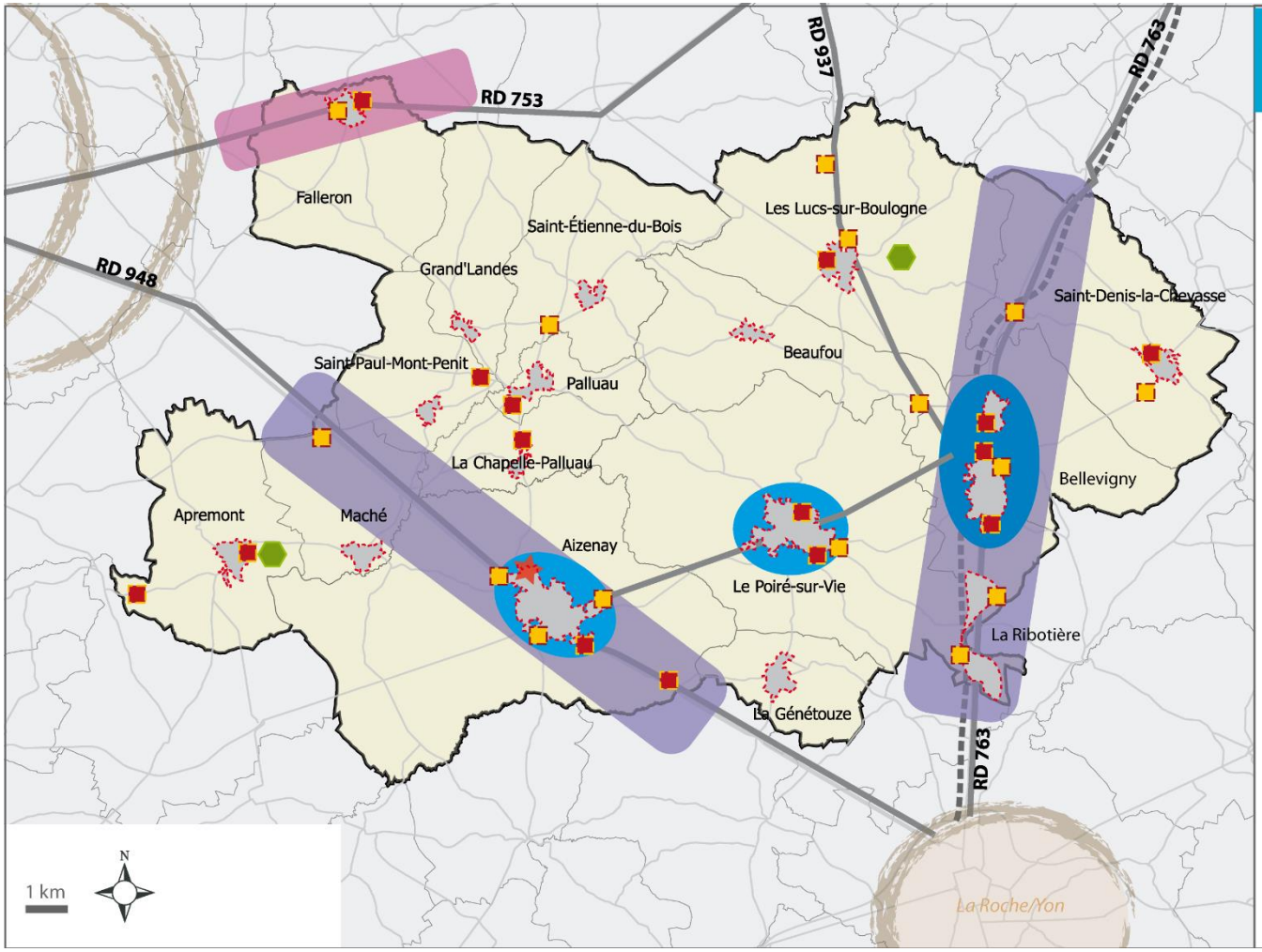
Afin de maintenir ces équilibres, le PLUi veillera à mobiliser les outils adaptés pour maintenir les commerces existants et garantir la pérennité du tissu commercial.

3.2. Maintenir le développement des zones commerciales existantes

Dotée d'un tissu commercial périphérique suffisant 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 (Le Poiré sur Vie),
- Atl'anVie (Bellevigny)
- Rond-point de la Vendée (Les Lucs sur Boulogne)

Le PADD affirme un développement commercial périphérique concentré sur les zones commerciales existantes. L'extension limitée, le comblement des enveloppes existantes seront autorisés mais aucune nouvelle zone commerciale ne sera créée sur la Communauté de Communes.



AXE III : UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE QUI S'APPUIE SUR LES FONDAMENTAUX DE L'ECONOMIE DE VIE ET BOULOGNE

Les axes routiers pilliers du maillage économique du territoire

- Axe principal de développement économique
- Axe en devenir pour le développement économique
- Secteurs économiques à conforter
- Secteurs économiques à optimiser

Renforcer la diversité économique de Vie et Boulogne

- Conforter les pôles d'emplois structurants majeurs
- Pôle touristique à développer
- Projet d'équipement structurant (lycée)
- Soutenir toutes les formes d'agriculture présentes et en devenir

Une recherce de complémentarité dans l'animation des centres-bourg et des zones commerciales

- Développer les services et commerces de proximité en centres-bourgs /centres-villes / pôles communaux

even CITADIA

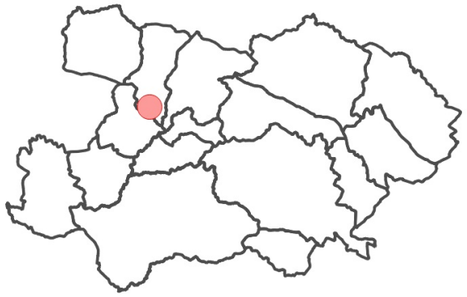
Vers Falleron

Vers Saint-Etienne du-Bois

Vers Saint-Paul Mont-Penit

250 0 m

GRAND'LANDES



Maîtriser le développement urbain

- Centre ancien à mettre en valeur et/ou à préserver
- Urbanisation récente du bourg offrant un potentiel intéressant de densification
- Optimisation des espaces et amélioration du cadre de vie dans les zones d'activité
- Projet énergie renouvelable
- Opération de renouvellement urbain
- Secteur urbain stratégique de densification
- Intention de développement vers de l'économie
- Intention de développement vers de l'habitat

La mobilité et le cadre de vie au service du territoire, des habitants et des activités

- Préserver les espaces de natures en ville (jardins, parcs, etc.)
- Renforcer et/ou mutualiser les pôles d'équipements structurants
- Projet d'aménagement public ou d'équipements structurants
- Liaison douce (piéton et cycle)
- Entrée de ville à soigner/ à valoriser
- Voie ferrée
- Gare à développer

Un écrin éco-paysager à préserver

- Corridor écologique et paysager à protéger
- Transition paysagère à soigner entre l'espace urbain et les paysages ruraux
- Mise en valeur paysagère de la TVB
- Éléments de patrimoine

even CONSEIL

CITADIA CONSEIL

le Falleron

Vers Touvois

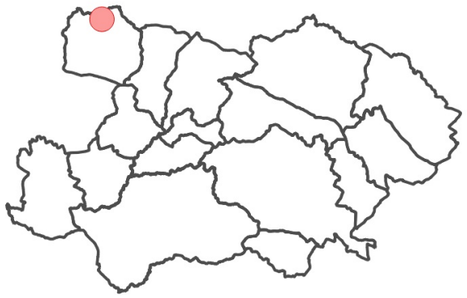
Vers Froidfond

Vers Grand'Landes

250

0 m

FALLERON



Maîtriser le développement urbain

- Centre ancien à mettre en valeur et/ou à préserver
- Urbanisation récente du bourg offrant un potentiel intéressant de densification
- Optimisation des espaces et amélioration du cadre de vie dans les zones d'activité
- Projet énergie renouvelable
- Opération de renouvellement urbain
- Secteur urbain stratégique de densification
- Intention de développement vers de l'économie
- Intention de développement vers de l'habitat

La mobilité et le cadre de vie au service du territoire, des habitants et des activités

- Préserver les espaces de natures en ville (jardins, parcs, etc.)
- Renforcer et/ou mutualiser les pôles d'équipements structurants
- Projet d'aménagement public ou d'équipements structurants
- Liaison douce (piéton et cycle)
- Entrée de ville à soigner/ à valoriser
- Voie ferrée
- Gare à développer

Un écrin éco-paysager à préserver

- Corridor écologique et paysager à protéger
- Transition paysagère à soigner entre l'espace urbain et les paysages ruraux
- Mise en valeur paysagère de la TVB
- Éléments de patrimoine

even CONSEIL

CITADIA CONSEIL

Vers Le-Poiré sur-Vie

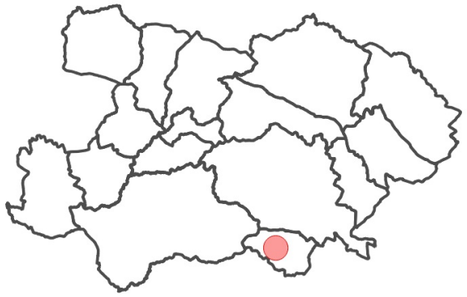
Vers Mouilleron le-Captif

Vers Aizenay

Vers Venansault

250 0 m

LA GENETOUZE



Maîtriser le développement urbain

- Centre ancien à mettre en valeur et/ou à préserver
- Urbanisation récente du bourg offrant un potentiel intéressant de densification
- Optimisation des espaces et amélioration du cadre de vie dans les zones d'activité
- Projet énergie renouvelable
- Opération de renouvellement urbain
- Secteur urbain stratégique de densification
- Intention de développement vers de l'économie
- Intention de développement vers de l'habitat

La mobilité et le cadre de vie au service du territoire, des habitants et des activités

- Préserver les espaces de natures en ville (jardins, parcs, etc.)
- Renforcer et/ou mutualiser les pôles d'équipements structurants
- Projet d'aménagement public ou d'équipements structurants
- Liaison douce (piéton et cycle)
- Entrée de ville à soigner/ à valoriser
- Voie ferrée
- Gare à développer

Un écrin éco-paysager à préserver

- Corridor écologique et paysager à protéger
- Transition paysagère à soigner entre l'espace urbain et les paysages ruraux
- Mise en valeur paysagère de la TVB
- Éléments de patrimoine

even CONSEIL

CITADIA CONSEIL

Vers Mache

la Vie

250 0 m

APREMONT



Maîtriser le développement urbain

- Centre ancien à mettre en valeur et/ou à préserver
- Urbanisation récente du bourg offrant un potentiel intéressant de densification
- Optimisation des espaces et amélioration du cadre de vie dans les zones d'activité
- Projet énergie renouvelable
- Opération de renouvellement urbain
- Secteur urbain stratégique de densification
- Intention de développement vers de l'économie
- Intention de développement vers de l'habitat

La mobilité et le cadre de vie au service du territoire, des habitants et des activités

- Préserver les espaces de natures en ville (jardins, parcs, etc.)
- Renforcer et/ou mutualiser les pôles d'équipements structurants
- Projet d'aménagement public ou d'équipements structurants
- Liaison douce (piéton et cycle)
- Entrée de ville à soigner/ à valoriser
- Voie ferrée
- Gare à développer

Un écrin éco-paysager à préserver

- Corridor écologique et paysager à protéger
- Transition paysagère à soigner entre l'espace urbain et les paysages ruraux
- Mise en valeur paysagère de la TVB
- Éléments de patrimoine

even CONSEIL

CITADIA CONSEIL

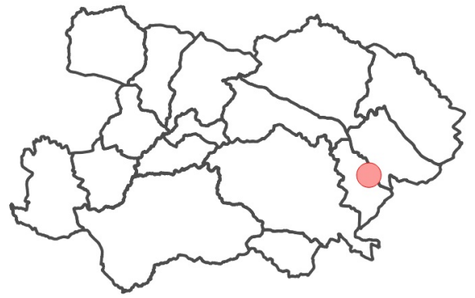
Vers Saligny

Vers Saint-Denis
la-Chevasse

BELLEVILLE-SUR-VIE (BELLEVIGNY)

Vers Rouchère

250 0 m



Maîtriser le développement urbain

- Centre ancien à mettre en valeur et/ou à préserver
- Urbanisation récente du bourg offrant un potentiel intéressant de densification
- Optimisation des espaces et amélioration du cadre de vie dans les zones d'activité
- Projet énergie renouvelable
- Opération de renouvellement urbain
- Secteur urbain stratégique de densification
- Intention de développement vers de l'économie
- Intention de développement vers de l'habitat

La mobilité et le cadre de vie au service du territoire, des habitants et des activités

- Préserver les espaces de natures en ville (jardins, parcs, etc.)
- Renforcer et/ou mutualiser les pôles d'équipements structurants
- Projet d'aménagement public ou d'équipements structurants
- Liaison douce (piéton et cycle)
- Entrée de ville à soigner/ à valoriser
- Voie ferrée
- Gare à développer

Un écrin éco-paysager à préserver

- Corridor écologique et paysager à protéger
- Transition paysagère à soigner entre l'espace urbain et les paysages ruraux
- Mise en valeur paysagère de la TVB
- Éléments de patrimoine

even CONSEIL

CITADIA CONSEIL

Vers Palluau

Vers Les Lucs
sur Bourgogne

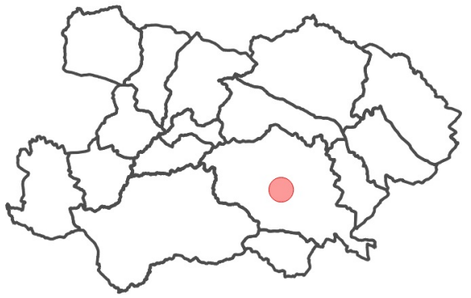
la Vie

Vers La Roche
sur Yon

Vers la Genetouze

250 0 m

LE POIRE SUR VIE



Maîtriser le développement urbain

- Centre ancien à mettre en valeur et/ou à préserver
- Urbanisation récente du bourg offrant un potentiel intéressant de densification
- Optimisation des espaces et amélioration du cadre de vie dans les zones d'activité
- Projet énergie renouvelable
- Opération de renouvellement urbain
- Secteur urbain stratégique de densification
- Intention de développement vers de l'économie
- Intention de développement vers de l'habitat

La mobilité et le cadre de vie au service du territoire, des habitants et des activités

- Préserver les espaces de natures en ville (jardins, parcs, etc.)
- Renforcer et/ou mutualiser les pôles d'équipements structurants
- Projet d'aménagement public ou d'équipements structurants
- Liaison douce (piéton et cycle)
- Entrée de ville à soigner/ à valoriser
- Voie ferrée
- Gare à développer

Un écrin éco-paysager à préserver

- Corridor écologique et paysager à protéger
- Transition paysagère à soigner entre l'espace urbain et les paysages ruraux
- Mise en valeur paysagère de la TVB
- Éléments de patrimoine

even CONSEIL

CITADIA CONSEIL

Vers la Chapelle Palluau

Vers Apremont

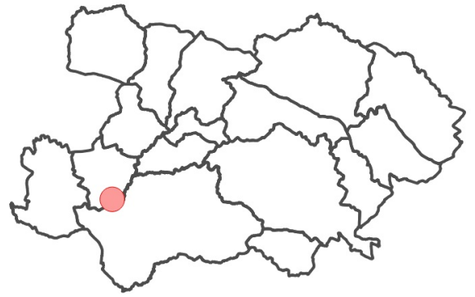
Vers Aizenay

la Vie

le Noiron

250 0 m

MACHE



Maîtriser le développement urbain

- Centre ancien à mettre en valeur et/ou à préserver
- Urbanisation récente du bourg offrant un potentiel intéressant de densification
- Optimisation des espaces et amélioration du cadre de vie dans les zones d'activité
- Projet énergie renouvelable
- Opération de renouvellement urbain
- Secteur urbain stratégique de densification
- Intention de développement vers de l'économie
- Intention de développement vers de l'habitat

La mobilité et le cadre de vie au service du territoire, des habitants et des activités

- Préserver les espaces de natures en ville (jardins, parcs, etc.)
- Renforcer et/ou mutualiser les pôles d'équipements structurants
- Projet d'aménagement public ou d'équipements structurants
- Liaison douce (piéton et cycle)
- Entrée de ville à soigner/ à valoriser
- Voie ferrée
- Gare à développer

Un écrin éco-paysager à préserver

- Corridor écologique et paysager à protéger
- Transition paysagère à soigner entre l'espace urbain et les paysages ruraux
- Mise en valeur paysagère de la TVB
- Éléments de patrimoine

even CONSEIL

CITADIA CONSEIL

SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE



Maîtriser le développement urbain

- Centre ancien à mettre en valeur et/ou à préserver
- Urbanisation récente du bourg offrant un potentiel intéressant de densification
- Optimisation des espaces et amélioration du cadre de vie dans les zones d'activité
- Projet énergie renouvelable
- Opération de renouvellement urbain
- Secteur urbain stratégique de densification
- Intention de développement vers de l'économie
- Intention de développement vers de l'habitat

La mobilité et le cadre de vie au service du territoire, des habitants et des activités

- Préserver les espaces de natures en ville (jardins, parcs, etc.)
- Renforcer et/ou mutualiser les pôles d'équipements structurants
- Projet d'aménagement public ou d'équipements structurants
- Liaison douce (piéton et cycle)
- Entrée de ville à soigner/ à valoriser
- Voie ferrée
- Gare à développer

Un écrin éco-paysager à préserver

- Corridor écologique et paysager à protéger
- Transition paysagère à soigner entre l'espace urbain et les paysages ruraux
- Mise en valeur paysagère de la TVB
- Éléments de patrimoine

Vers La Rabatelière

Vers Les-Lucs sur-Boulogne

la Boulogne

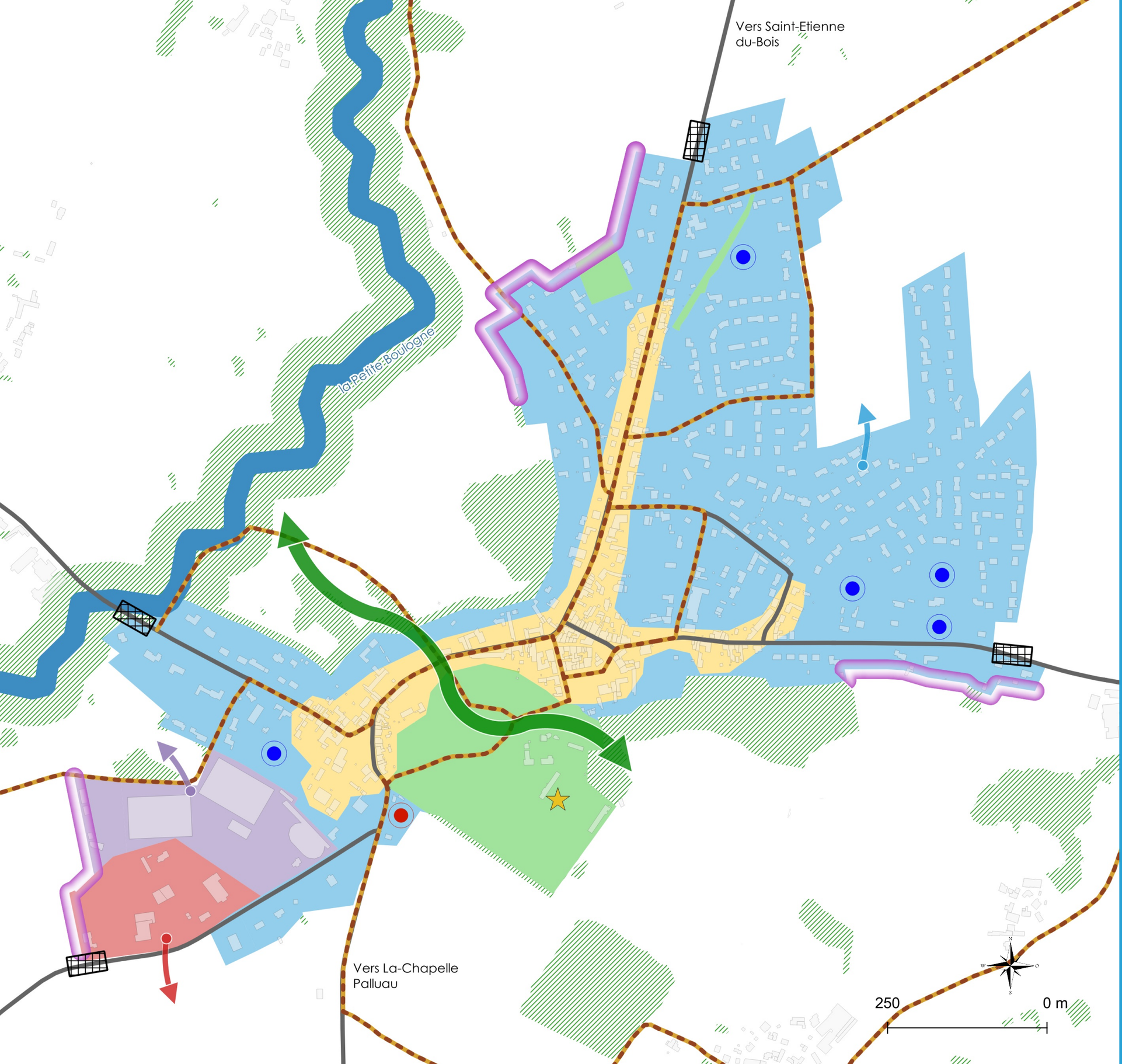
la Bouillère

Vers Belleville sur-Vie

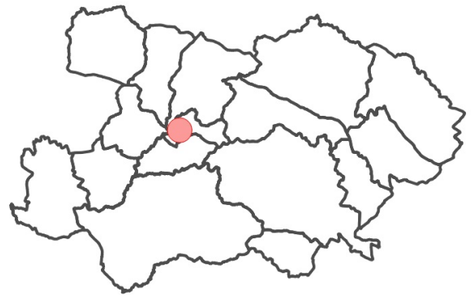
250 0 m

even CONSEIL

CITADIA CONSEIL



PALLUAU



Maîtriser le développement urbain

- Centre ancien à mettre en valeur et/ou à préserver
- Urbanisation récente du bourg offrant un potentiel intéressant de densification
- Optimisation des espaces et amélioration du cadre de vie dans les zones d'activité
- Projet énergie renouvelable
- Opération de renouvellement urbain
- Secteur urbain stratégique de densification
- Intention de développement vers de l'économie
- Intention de développement vers de l'habitat

La mobilité et le cadre de vie au service du territoire, des habitants et des activités

- Préserver les espaces de natures en ville (jardins, parcs, etc.)
- Renforcer et/ou mutualiser les pôles d'équipements structurants
- Projet d'aménagement public ou d'équipements structurants
- Liaison douce (piéton et cycle)
- Entrée de ville à soigner/ à valoriser
- Voie ferrée
- Gare à développer

Un écrin éco-paysager à préserver

- Corridor écologique et paysager à protéger
- Transition paysagère à soigner entre l'espace urbain et les paysages ruraux
- Mise en valeur paysagère de la TVB
- Éléments de patrimoine

even CONSEIL

CITADIA CONSEIL

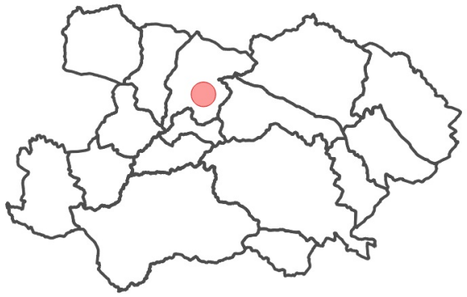
Vers Les Lucs
sur-Bourgogne

la Petite Boulogne

Vers Palluau

250 0 m

SAINT-ETIENNE-DU-BOIS



Maîtriser le développement urbain

- Centre ancien à mettre en valeur et/ou à préserver
- Urbanisation récente du bourg offrant un potentiel intéressant de densification
- Optimisation des espaces et amélioration du cadre de vie dans les zones d'activité
- Projet énergie renouvelable
- Opération de renouvellement urbain
- Secteur urbain stratégique de densification
- Intention de développement vers de l'économie
- Intention de développement vers de l'habitat

La mobilité et le cadre de vie au service du territoire, des habitants et des activités

- Préserver les espaces de natures en ville (jardins, parcs, etc.)
- Renforcer et/ou mutualiser les pôles d'équipements structurants
- Projet d'aménagement public ou d'équipements structurants
- Liaison douce (piéton et cycle)
- Entrée de ville à soigner/ à valoriser
- Voie ferrée
- Gare à développer

Un écrin éco-paysager à préserver

- Corridor écologique et paysager à protéger
- Transition paysagère à soigner entre l'espace urbain et les paysages ruraux
- Mise en valeur paysagère de la TVB
- Éléments de patrimoine

even CONSEIL

CITADIA CONSEIL

Vers Palluau

Vers Mache

Vers Aizenay

Le Vie

250

0 m

LA CHAPELLE-PALLUAU



Maîtriser le développement urbain

- Centre ancien à mettre en valeur et/ou à préserver
- Urbanisation récente du bourg offrant un potentiel intéressant de densification
- Optimisation des espaces et amélioration du cadre de vie dans les zones d'activité
- Projet énergie renouvelable
- Opération de renouvellement urbain
- Secteur urbain stratégique de densification
- Intention de développement vers de l'économie
- Intention de développement vers de l'habitat

La mobilité et le cadre de vie au service du territoire, des habitants et des activités

- Préserver les espaces de natures en ville (jardins, parcs, etc.)
- Renforcer et/ou mutualiser les pôles d'équipements structurants
- Projet d'aménagement public ou d'équipements structurants
- Liaison douce (piéton et cycle)
- Entrée de ville à soigner/ à valoriser
- Voie ferrée
- Gare à développer

Un écrin éco-paysager à préserver

- Corridor écologique et paysager à protéger
- Transition paysagère à soigner entre l'espace urbain et les paysages ruraux
- Mise en valeur paysagère de la TVB
- Éléments de patrimoine

even CONSEIL

CITADIA CONSEIL

Vers Mache

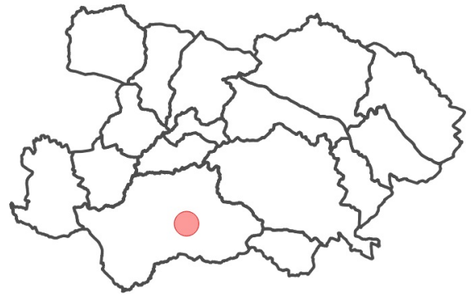
Vers le Poiré sur-Vie

Vers La Genetouze

le Noiron

250 0 m

AIZENAY



Maîtriser le développement urbain

- Centre ancien à mettre en valeur et/ou à préserver
- Urbanisation récente du bourg offrant un potentiel intéressant de densification
- Optimisation des espaces et amélioration du cadre de vie dans les zones d'activité
- Projet énergie renouvelable
- Opération de renouvellement urbain
- Secteur urbain stratégique de densification
- Intention de développement vers de l'économie
- Intention de développement vers de l'habitat

La mobilité et le cadre de vie au service du territoire, des habitants et des activités

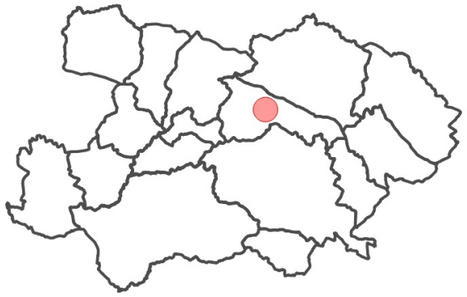
- Préserver les espaces de natures en ville (jardins, parcs, etc.)
- Renforcer et/ou mutualiser les pôles d'équipements structurants
- Projet d'aménagement public ou d'équipements structurants
- Liaison douce (piéton et cycle)
- Entrée de ville à soigner/ à valoriser
- Voie ferrée
- Gare à développer

Un écrin éco-paysager à préserver

- Corridor écologique et paysager à protéger
- Transition paysagère à soigner entre l'espace urbain et les paysages ruraux
- Mise en valeur paysagère de la TVB
- Éléments de patrimoine

even CONSEIL

CITADIA CONSEIL



Maîtriser le développement urbain

- Centre ancien à mettre en valeur et/ou à préserver
- Urbanisation récente du bourg offrant un potentiel intéressant de densification
- Optimisation des espaces et amélioration du cadre de vie dans les zones d'activité
- Projet énergie renouvelable
- Opération de renouvellement urbain
- Secteur urbain stratégique de densification
- Intention de développement vers de l'économie
- Intention de développement vers de l'habitat

La mobilité et le cadre de vie au service du territoire, des habitants et des activités

- Préserver les espaces de natures en ville (jardins, parcs, etc.)
- Renforcer et/ou mutualiser les pôles d'équipements structurants
- Projet d'aménagement public ou d'équipements structurants
- Liaison douce (piéton et cycle)
- Entrée de ville à soigner/ à valoriser
- Voie ferrée
- Gare à développer

Un écrin éco-paysager à préserver

- Corridor écologique et paysager à protéger
- Transition paysagère à soigner entre l'espace urbain et les paysages ruraux
- Mise en valeur paysagère de la TVB
- Éléments de patrimoine

Vers Les-Lucs sur-Bretagne

Vers Palluau

Vers Saligny

la Grève de Beaufou

BEAUFOU

N
W
O
S

250 0 m

even CONSEIL

CITADIA CONSEIL



Maîtriser le développement urbain

- Centre ancien à mettre en valeur et/ou à préserver
- Urbanisation récente du bourg offrant un potentiel intéressant de densification
- Optimisation des espaces et amélioration du cadre de vie dans les zones d'activité
- Projet énergie renouvelable
- Opération de renouvellement urbain
- Secteur urbain stratégique de densification
- Intention de développement vers de l'économie
- Intention de développement vers de l'habitat

La mobilité et le cadre de vie au service du territoire, des habitants et des activités

- Préserver les espaces de natures en ville (jardins, parcs, etc.)
- Renforcer et/ou mutualiser les pôles d'équipements structurants
- Projet d'aménagement public ou d'équipements structurants
- Liaison douce (piéton et cycle)
- Entrée de ville à soigner/ à valoriser
- Voie ferrée
- Gare à développer

Un écrin éco-paysager à préserver

- Corridor écologique et paysager à protéger
- Transition paysagère à soigner entre l'espace urbain et les paysages ruraux
- Mise en valeur paysagère de la TVB
- Éléments de patrimoine

Vers Palluau

Vers Mache

le Saint Paul

la Petite Boulogne

250 0 m

SAINT-PAUL-MONT-PENIT

even CONSEIL

CITADIA CONSEIL

Vers Belleville-sur-Vie

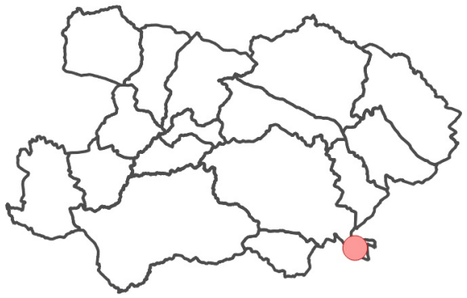
Vers Le-Poiré sur-Vie

Vers La-Roche sur-Yon

250

0 m

LA RIBOTIERE (LE POIRE SUR VIE)



Maîtriser le développement urbain

- Centre ancien à mettre en valeur et/ou à préserver
- Urbanisation récente du bourg offrant un potentiel intéressant de densification
- Optimisation des espaces et amélioration du cadre de vie dans les zones d'activité
- Projet énergie renouvelable
- Opération de renouvellement urbain
- Secteur urbain stratégique de densification
- Intention de développement vers de l'économie
- Intention de développement vers de l'habitat

La mobilité et le cadre de vie au service du territoire, des habitants et des activités

- Préserver les espaces de natures en ville (jardins, parcs, etc.)
- Renforcer et/ou mutualiser les pôles d'équipements structurants
- Projet d'aménagement public ou d'équipements structurants
- Liaison douce (piéton et cycle)
- Entrée de ville à soigner/ à valoriser
- Voie ferrée
- Gare à développer

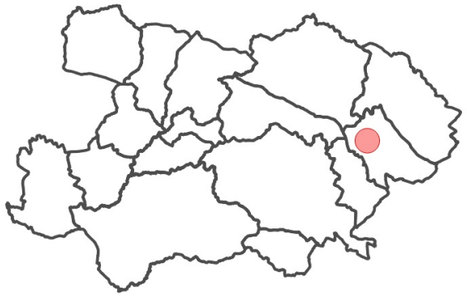
Un écrin éco-paysager à préserver

- Corridor écologique et paysager à protéger
- Transition paysagère à soigner entre l'espace urbain et les paysages ruraux
- Mise en valeur paysagère de la TVB
- Éléments de patrimoine

even CONSEIL

CITADIA CONSEIL

SALIGNY (BELLEVIGNY)



Maîtriser le développement urbain

- Centre ancien à mettre en valeur et/ou à préserver
- Urbanisation récente du bourg offrant un potentiel intéressant de densification
- Optimisation des espaces et amélioration du cadre de vie dans les zones d'activité
- Projet énergie renouvelable
- Opération de renouvellement urbain
- Secteur urbain stratégique de densification
- Intention de développement vers de l'économie
- Intention de développement vers de l'habitat

La mobilité et le cadre de vie au service du territoire, des habitants et des activités

- Préserver les espaces de natures en ville (jardins, parcs, etc.)
- Renforcer et/ou mutualiser les pôles d'équipements structurants
- Projet d'aménagement public ou d'équipements structurants
- Liaison douce (piéton et cycle)
- Entrée de ville à soigner/ à valoriser
- Voie ferrée
- Gare à développer

Un écrin éco-paysager à préserver

- Corridor écologique et paysager à protéger
- Transition paysagère à soigner entre l'espace urbain et les paysages ruraux
- Mise en valeur paysagère de la TVB
- Éléments de patrimoine

Vers Belleville-sur-Vie

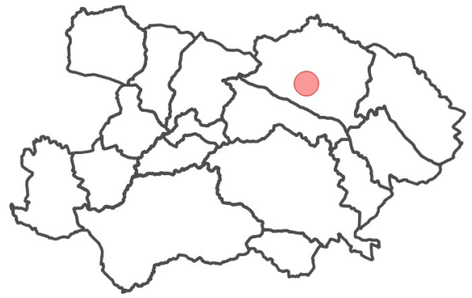
Vers Saint-Denis la-Chevasse

250 0 m

even CONSEIL

CITADIA CONSEIL

LES LUCS SUR BOULOGNE



Maîtriser le développement urbain

- Centre ancien à mettre en valeur et/ou à préserver
- Urbanisation récente du bourg offrant un potentiel intéressant de densification
- Optimisation des espaces et amélioration du cadre de vie dans les zones d'activité
- Projet énergie renouvelable
- Opération de renouvellement urbain
- Secteur urbain stratégique de densification
- Intention de développement vers de l'économie
- Intention de développement vers de l'habitat

La mobilité et le cadre de vie au service du territoire, des habitants et des activités

- Préserver les espaces de natures en ville (jardins, parcs, etc.)
- Renforcer et/ou mutualiser les pôles d'équipements structurants
- Projet d'aménagement public ou d'équipements structurants
- Liaison douce (piéton et cycle)
- Entrée de ville à soigner/ à valoriser
- Voie ferrée
- Gare à développer

Un écrin éco-paysager à préserver

- Corridor écologique et paysager à protéger
- Transition paysagère à soigner entre l'espace urbain et les paysages ruraux
- Mise en valeur paysagère de la TVB
- Éléments de patrimoine

Vers Rocheservière

Vers Saint-Sulpice le-Verdon

Vers Belleville sur-Vie

la Boulogne

la Petite Boulogne

250 0 m

even CONSEIL

CITADIA CONSEIL