HABITAT DÉPLACEMENTS ÉCONOMIE AGRICULTURE ENVIRONNEMENT PATRIMOINE

Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

DOSSIER D'ARRET

NOTE DE SYNTHESE

Le Président,
Guy PLISSONNEAU

PRÉFECTURE de la VENDÉE
21 NOV. 2019
COURRIER ARRIVÉ

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

VIE et BOULOGNE
Communauté de Communes

www.vie-et-boulogne.fr

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-Étienne-du-Bois / Saint-Paul-Mont-Penit

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2
1. Le cadre de l'élaboration du PLUi-H de Vie et Boulogne 3
I. Contexte de l'élaboration du PLUi-H de Vie et Boulogne 3
II. Le respect des objectifs fixés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme 4
2. Les éléments constitutifs du PADD 4
I. Synthèse des enjeux du diagnostic 4
II. Les perspectives d'évolutions et choix retenus dans le cadre du PADD 12
3. L'intégration du PADD au sein des pièces réglementaires 17
I. Le découpage des zones au sein du règlement et du zonage 18
II. Les orientations d'aménagement et de programmation 21
III. Traduction des orientations du PADD au sein du règlement et des OAP 22
4. Un point sur la démarche 34
5. Conclusion 34

1. Le cadre de l'élaboration du PLUi-H de Vie et Boulogne

I. Contexte de l'élaboration du PLUi-H de Vie et Boulogne

Le PLUi-H est un document de planification à une large échelle mais qui, au même titre que le PLU, présente précisément les choix retenus en matière de développement. Ainsi, le PLUi-H, qui est un réel outil de gestion du territoire, spatialise :

- Les principes de développement et d'aménagement durables dans le PADD,
- Les choix concrets de destination des sols dans les pièces graphiques du règlement, certains outils de gestion du devenir du territoire comme les emplacements réservés, les servitudes pour la mixité sociale, etc.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est l'occasion de disposer d'un document de planification commun pour l'ensemble des communes. La réflexion de l'équilibre des territoires, entre développement urbain et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, est pertinente à l'échelle intercommunale.

La mise en place du PLUi-H vise à une concordance des politiques d'urbanisme à l'échelle de l'intercommunalité. Cette procédure permet également de mettre à niveau l'ensemble des documents sur le territoire, en relation avec les évolutions législatives successives (loi ALUR, loi Macron, Lois Grenelle…) et les documents cadres applicables au territoire (SCoT, SAGE, SDAGE …).

Le Conseil communautaire, par délibération en date du 21 mars 2016 a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), valant Plan Local de l'Habitat (PLH) avec les objectifs suivants :

- Construire et exprimer le projet de territoire de la Communauté de Communes Vie et Boulogne en se dotant d'un outil à la hauteur de l'attractivité du territoire et qui permette de poursuivre son développement démographique et économique ;
- Rechercher un développement du territoire de qualité pour le long terme, en trouvant l'équilibre entre renouvellement et développement urbain, sauvegarde des milieux agricoles, prise en compte de l'environnement et qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
- Définir ensemble les besoins du territoire de manière globale et cohérente, notamment en termes d'équipements publics afin d'améliorer de l'accès aux services, et en termes de déplacements ;
- Élaborer et mettre en œuvre une politique de l'habitat partagée, permettant d'améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande, en définissant des objectifs adaptés commune par commune et en optimisant le foncier constructible ;
- Satisfaire aux obligations réglementaires en inscrivant le PLUi-H dans une démarche de développement durable, en adaptant les règles d'urbanisme pour qu'elles soient adaptées aux réalités économiques, environnementales et sociales actuelles ;
- Décliner les documents supra-communaux et notamment les orientations et objectifs du futur SCoT du Pays Yon et Vie en matière de réduction de consommation des espaces agricoles.

Suite à l'élargissement du périmètre intercommunal, la délibération du 15 mai 2017 a élargi le périmètre d'élaboration du PLUi-H au nouveau périmètre communautaire (15 communes).

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

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

Équilibre

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

Diversité

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

Préservation

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

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

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

2. Les éléments constitutifs du PADD

I. Synthèse des enjeux du diagnostic

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

La maîtrise du développement urbain dans un contexte de territoire attractif et dynamique.

Constat / Chiffres Clés	Enjeux
Structuration du territoire • Hiérarchie urbaine autour des deux pôles structurants : Aizenay et Le Poiré-Sur-Vie ; • Elargissement de la hiérarchie urbaine du SCoT au nouveau périmètre de Vie et Boulogne. **Développement urbain et consommation d'espace passé (2001-2013)** • Au total, **761 ha** consommés dont : - 542 ha pour l'habitat et les équipements, soit 2/3 du total des espaces consommés ; - 143 ha pour l'activité économique, soit 1/3 du total des espaces consommés ; • Des formes urbaines consommatrices d'espaces : le lotissement ; • Des opérations récentes plus diversifiées : typologie d'habitats groupés, petits collectifs, etc. ; • Des zones économiques qui répondent à une logique d'axe. **Référentiel foncier** • Des réserves foncières importantes pour l'habitat : 419 ha de zone à urbaniser dans les PLU ; • Potentiel de densification important : 131 ha au total (91 ha pour l'habitat et 40 ha pour l'économie).	**Structuration du territoire** • Maintenir l'armature du territoire actuelle ; • Garantir un développement sur l'ensemble du territoire. **Développement urbain et consommation d'espace passé** • Tendre vers une réduction de 50% de la consommation d'espace passé ; • Maitriser le développement du territoire en mobilisant les outils de maitrise foncière ; • Développer des formes urbaines diversifiés ; • Intégration des nouvelles opérations au tissu urbain existant. **Référentiel foncier** • Prioriser le potentiel au sein des enveloppes pour le développement du territoire ; • Préserver des espaces de respiration : espace de nature en ville, parcs, etc.

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

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

Une économie diversifiée marquée par un phénomène de résidentialisation.

Constat / Chiffres Clés	Enjeux
Emplois et activités sur le territoire • 13 308 emplois en 2013 concentrés sur la façade Est (Aizenay et le Poiré-sur-Vie = 50 % des emplois) ; • 20 873 actifs en 2013. Répartition similaire au nombre d'emplois ; • Emploi : évolution importante entre 1999 et 2013 : + 39 %, mais hétérogène entre l'Est et l'Ouest du territoire ; • Emploi : stagnation depuis 2008 : + 5,8 % ; • Actifs : augmentation du volume d'actifs importante et concentrée sur une bande Nord-Est / Nord-Ouest, notamment à Saligny et Beaufou (+ 80 %) ; • 32 % des actifs font partis de la classe ouvrière, 27 % sont des employés ; • Nombre d'actifs supérieur au nombre d'emplois sur le territoire : phénomène de résidentialisation ; • Complémentarité des profils économiques : secteurs d'activités primaire et secondaire à l'Ouest, secteur tertiaire pour l'Est ; • Activités présentielles en hausse constante depuis 1999 ; • Concentration des emplois sur la frange Sud, à proximité de la D 763. **Les zones d'activité sur le territoire** • Tertiarisation de l'économie impliquant une évolution du besoin foncier ; • Potentiel de développement économique concentré dans les zones d'activités ; • 444 ha de zones d'activités dont 62,5 ha viabilisés et disponibles, surtout dans la partie Ouest du territoire ; • Activités économiques structurées autour des axes routiers.	**Emplois et activités sur le territoire** • Veiller à une répartition plus homogène des emplois et des secteurs d'activité ; • Maintien de la dynamique de l'emploi sur le territoire, notamment en zone plus rurale ; • Gestion du phénomène de résidentialisation. **Les zones d'activité sur le territoire** • Demande en matière de foncier liée au développement de nouvelles activités économiques ; • Élaboration d'une stratégie territoriale de développement des zones d'activités ; • Mise en relation du développement économique et de la structuration réelle du territoire (commerces, équipements, population…).

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

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

Des valeurs paysagères et naturelles du territoire à mettre en valeur.

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

Des composantes patrimoniales et intrinsèques du territoire à prendre en compte.

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

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

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

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

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

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

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

Il s'agit ici d'affirmer la structure du territoire, en adéquations avec les dispositions contenues dans le SCoT.

1. Les pôles urbains polarisants composés du Poiré-sur-Vie et d'Aizenay :
2. Les pôles urbains intermédiaires composés de Bellevigny et des Lucs-sur-Boulogne :
3. Les pôles urbains de proximité composés de Saint-Paul-Mont-Penit, La Genétouze, Falleron, Beaufou, Apremont, Maché, La Chapelle-Palluau, Grand'Landes, Saint-Denis-La-Chevasse, Saint-Etienne-du-Bois, Palluau, comme pôles de proximité :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1. Un équilibre territorial à conforter.

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

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

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

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

Par ailleurs, ce scénario quantitatif doit être ventilé au regard de l'équilibre basé sur la structuration urbaine. Le PADD exprime donc des objectifs de densité (brut) propres à chaque niveau de l'armature urbaine du territoire. Ils sont compris **entre 18 et 26 logements par hectare**.

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

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

La notion de dynamisme à l'échelle des communes s'entend également comme l'affirmation du rôle du bourg prioritairement au développement de villages, hameaux, voire des formes urbaines non caractérisées.

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

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

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

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

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

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

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

2.1. Encadrer l'attractivité démographique du territoire.

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

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

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

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

2.2. Adapter le parc de logements aux trajectoires résidentielles.

La production d'une offre de logements supplémentaires s'inscrira dans une logique de diversification des produits afin de favoriser un parcours résidentiel complet, de la décohabitation jusqu'au vieillissement avancé, et en envisageant des parcours de vie de moins en

moins linéaires (séparation, recomposition familiale, perte d'emploi, etc.). C'est pourquoi plusieurs leviers d'action sont mis en place dans le cadre de la politique de l'habitat :

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

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

Au regard des dernières années, Vie et Boulogne fait face à un double constat : **une croissance démographique soutenue** (+ **4 302 habitants entre 2008 et 2013**), et une **consommation foncière importante liée à l'habitat** (474 hectares de terres consommées, extension et enveloppe urbaine confondues, entre 2001 et 2013, cf. diagnostic). Sur la base de ce double constat, Vie et Boulogne fait le choix d'une politique de l'habitat dynamique tout autant que vigilante sur la consommation foncière avec :

- Une répartition équilibrée de la production de logements entre les communes en privilégiant une implantation au sein des enveloppes urbaines. Pour se donner les moyens, une politique foncière volontariste sera menée mobilisant un panel d'outils (droits de préemption, OAP, POA, OPAH, etc.) ;
- Une production de logements qui met l'accent sur la densification, la production en renouvellement urbain ou dans le tissu existant. L'objectif étant de réduire la part de production neuve en extension, le territoire s'est fixé une production de logements minimale de 30 % au sein de l'enveloppe urbaine.
- La mise en place d'une politique de renouvellement urbain ambitieuse avec la relance de l'outil OPAH sur l'ensemble du territoire. Cet outil complémentaire s'ajoute au travail réalisé sur le référentiel foncier.

2.4. Préserver le cadre de vie des habitants.

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

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

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

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

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

3.1. Les axes routiers piliers du maillage économique.

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

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

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

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

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

3.2. Renforcer la diversité économique de Vie et Boulogne.

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

2.3. 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-sur-Yon et de Challans offrent des commerces de gamme supérieure à quelques kilomètres. Dotée d'un tissu commercial périphérique suffisant concentré sur quelques communes, la Communauté de Communes souhaite maintenir les zones commerciales existantes et ne pas créer de nouvelle zone. La priorité est donnée à une offre commerciale de proximité pour favoriser l'animation des centres-bourgs. En compatibilité avec les SCoT Yon-et-Vie, les zones commerciales périphériques sont les suivantes :

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

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

3. L'intégration du PADD au sein des pièces réglementaires

Les orientations de développement de la Communauté de Communes énoncées dans le PADD sont traduites sous forme réglementaire dans les documents graphiques et le règlement du PLUi-H.

Les orientations réglementaires du PLUi-H se déclinent au travers de plusieurs documents.

Des documents graphiques qui comprennent notamment :

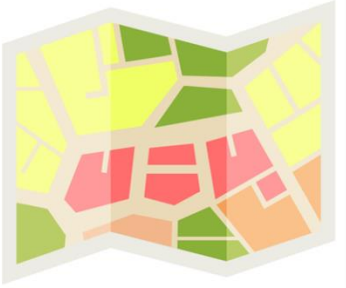
- Les limites des différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) ;
- Les prescriptions graphiques associées au « zonage » et notamment :
  - Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;
  - Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
  - Des éléments protégés au titre de l'article L.153-17 du Code de l'urbanisme ;
  - Etc…

Un règlement écrit qui comprend plusieurs types de zones réglementées par des articles qui, couplés, permettent d'organiser le développement urbain, de garantir la cohérence urbaine et de gérer la forme de la ville donnée à voir, essentiellement depuis l'espace public.

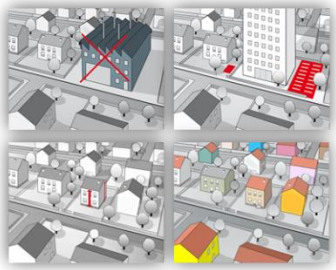
Ces documents seront opposables aux tiers suite à l'approbation du PLUi-H par le Conseil Communautaire (après consultation des Personnes Publiques Associées et enquête publique, pouvant impliquer la modification à la marge ou substantielle du présent dossier de PLUi-H).

Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques par la Communauté de Communes et les communes.

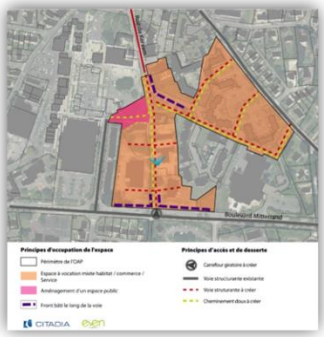
ZONAGE + RÈGLEMENT + Orientations d'Aménagement et de Programmation



- Zone urbaine
- Zone à urbaniser
- Zone agricole
- Zone naturelle



- Quels types de construction sont autorisés et interdits ?
- Quelles sont les règles à respecter sur l'aspect extérieur ?
- Quelle hauteur peut avoir la construction ?
- Combien de places de stationnement sont à prévoir ?



- Sur des sites de projet
- Maîtrise foncière de la collectivité ou non
- Orienter l'aménagement futur

I. Le découpage des zones au sein du règlement et du zonage

La démarche d'élaboration du règlement et du zonage a consisté en une analyse des dispositions règlementaires des POS, PLU, cartes communales… en vigueur sur les communes en y apportant les évolutions inscrites dans le PADD du futur PLUi-H. L'objectif principal était d'obtenir un règlement et un plan de zonage simple et clair.

D'une manière générale, l'élaboration du PLUi-H a été l'occasion d'une redéfinition et d'une clarification des différentes zones. En particulier, le zonage mis en place à l'occasion du PLUi-H exprime plus clairement les caractéristiques morphologiques des différents secteurs du territoire et repose sur la volonté d'élaborer un document pédagogique et accessible aux habitants. Il repose également sur une volonté d'atteinte d'objectifs (y compris qualitatifs) clairement énoncés en amont et d'une volonté d'harmonisation dans l'instruction des dossiers à l'échelle de l'Agglomération.

L'un des principaux objectifs du règlement, au-delà de la relecture des dispositions des PLU, POS… devenues obsolètes au regard des évolutions législatives intervenues ces dernières années, a consisté en l'assouplissement du règlement afin que les initiatives privées de densification des tissus, notamment pavillonnaires, ne soient pas freinées par le PLUi-H.

La structure du territoire et sa taille ont également motivés une nécessaire simplification et uniformisation réglementaire.

Quelle traduction règlementaire du PADD ?

Le plan de zonage est constitué d'une carte de l'Agglomération divisant le territoire en plusieurs zones. Le Code de l'urbanisme distingue 4 types de zones pouvant figurer sur les documents graphiques. Ces 4 types de zones existent sur le territoire de Vie et Boulogne

- Les zones urbaines "U "
- Les zones à urbaniser " AU "
- Les zones agricoles "A "
- Les zones naturelles et forestières "N "

3.1. Les zones U mixtes.

Le règlement du PLUi-H de Vie et Boulogne compte 9 zones urbaines mixtes. Ces zones urbaines mixtes sont à vocation principale habitat et admettent également les autres destinations compatibles avec l'habitat. Les zones mixtes du PLUi-H de Vie et Boulogne sont les suivantes : UA, UAz, UAa, UAb, UAd, UB, UBz, UBa et UP.

- **Zone UA :** correspondant aux centres bourgs anciens, marqués par une urbanisation dense et un alignement des constructions, avec des sous-secteurs pour les communes considérées comme pôles intermédiaire et structurant :
  - **Zone UAa :** correspond aux centralités des pôles intermédiaire et structurant. Ce sous-secteur vise à permettre des opérations denses en adéquation avec les caractéristiques des centres-bourgs ;
  - **Zone UAz,** correspond aux centralités couvertes par un Site Patrimonial Remarquable ;
  - **Zone UAd :** correspond à des sous-secteurs pouvant accueillir des opérations d'habitat très dense ;
- **Zone UB :** correspondant aux zones à dominante pavillonnaire, avec un sous-secteur pour les communes considérées comme pôles intermédiaire et structurant :
  - **Zone UBa :** destiné à l'habitat pavillonnaire, groupé et collectif et aux activités compatibles ;
  - **Zone UBz,** correspond à l'habitat pavillonnaire au sous-secteur couvert par un Site Patrimonial Remarquable.

Au sein des zones ci-dessous l'objectif est de préserver le tissu urbain existant avec le cadre paysager qui l'entoure :

- **Zone UP :** correspondant à un secteur urbain d'intérêt patrimonial associant bâti et espaces verts de qualité dans lequel la constructibilité est limitée ;
- **Zone UAb :** concentre des formes bâties ou des espaces libres d'intérêt patrimonial et paysager. Les nouvelles opérations devront s'intégrer aux caractéristiques du sous-secteur notamment en termes de hauteur.

3.2. Les zones U spécifiques.

Les zones U spécifiques concernent des parties du territoire ayant des vocations spécialisées. L'indice suivant la lettre U dans l'intitulé de la zone réfère à la vocation donnée (E = activités économiques, L= équipements…). On dénombre sur le PLUi-H de Vie et Boulogne 2 zones urbaines spécifiques, ayant chacune une vocation précise définie au règlement de la zone et dans les sous-destinations admises :

- **Zone UE,** dédiée aux activités artisanales, industrielles et de bureaux ;
  - **Sous-secteur UEc** correspondant aux zones commerciales périphériques définies au SCoT. Ces zones autorisent l'implantation de commerce d'une surface de vente de plus de 300 m^2 ;
- **Zone UL**, à vocation d'équipements d'intérêt collectif et service public. La zone UL accueille les équipements publics en lien avec les activités sportives, culturelles, scolaires ou de loisirs et les campings (principalement municipaux) ;
- **Zone ULz,** correspond au sous-secteur à vocation d'équipement couvert par un Site Patrimonial Remarquable.

3.3. Les zones 1AU.

Les zones 1AU correspondent aux secteurs d'urbanisation future à court / moyen terme. Elles ont vocation à accueillir principalement de l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat à l'exception du commerce de détail. Elles se situent en continuité de l'urbanisation du centre-ville ou au sein d'espaces de densification stratégiques.

Elles disposent d'un niveau d'équipement suffisant à la périphérie pour accueillir les constructions prévues par les OAP, soit au cours d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Elles constituent la première partie de vie du document d'urbanisme. L'ensemble des réseaux existe à la périphérie de la zone. Ceux-ci sont en capacité de desservir l'opération projetée. Les zones 1AU sont systématiquement doublées par la réalisation d'une OAP.

Dans le cadre du PLUi-H de Vie et Boulogne, on identifie 4 grands types de zones 1AU dédiées à l'habitat. Les zones 1AUh, 1AUha, 1AUhz et 1AUc. Ces zones admettent les nouvelles constructions à vocation d'habitat ainsi que les activités compatibles avec celui-ci.

Les zones 1AUe : à vocation d'activité. Ces zones admettent les nouvelles constructions à vocation industrielle, tertiaire, artisanale.

3.4. Les zones 2AU.

Les zones 2AU sont des zones à urbaniser mais n'étant pas ouvertes à l'urbanisation. Elles constituent des réserves foncières sur lesquelles les collectivités compétentes disposent d'un droit de préemption. Une zone 2AU n'ayant pas fait l'objet d'une acquisition significative au cours des 9 premières années de vie du PLUi-H ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une révision du PLUi-H (et non d'une modification comme cela est le cas dans les 9 ans suivant l'approbation du PLUi-H).

Les zones 2AU, sont, au même titre que les zones 1AU divisées en plusieurs types liés à la vocation des zones identifiées. Les zones 2AUh en lien avec de l'habitat, les zones 2AUe en lien avec les activités économiques.

Le règlement de ces zones est volontairement succinct, en effet, sans procédure complémentaire justifiant de besoins, ces zones demeurent inconstructibles et ne peuvent donc pas admettre de constructions nouvelles. En outre la procédure permettant le basculement d'une zone en 2AU vers du 1AU permet de clarifier la vocation et les dispositions réglementaires à admettre sur l'espace concerné.

Les zones 2AUc et 2AUc2 à l'instar de la zone 1AUc correspondent à la partie non encore urbanisée de la ZAC multi-sites créée par la commune du Poiré-sur-Vie en 2006. Au moment de l'arrêt du PLUi-H, environ 70 % des équipements publics structurants liés à cette ZAC ont été créés avec comme corollaire d'importants engagements financiers à amortir au fur et à mesure de la réalisation de l'opération.

Ces politiques publiques passées ne peuvent être occultées mais doivent être mises en perspective avec les objectifs de consommation économe de l'espace que rapporte l'axe 2 du PADD au titre, notamment, de la recherche d'un équilibre entre la production de logements en renouvellement urbain et en extension urbaine.

C'est dans cette perspective qu'ont été distinguées deux zones 2AU dans le cadre du périmètre de cette ZAC de manière à effectivement limiter la consommation d'espace dans ledit périmètre pendant la durée de programmation du PLUi-H sans, pour autant, faire abstraction des engagements financiers d'ores et déjà entrepris au titre de la réalisation de l'opération.

3.5. Les zones agricoles.

Les communes disposent au sein du règlement de 3 types de zones différentes : la zone A générale, une zone A inconstructible répondant à des enjeux spécifiques, une zone A liée à des activités implantées et visant à leur octroyer des droits à bâtir spécifiques

La zone agricole, dite A recouvre les espaces dédiés à l'activité agricole qui abrite notamment les sièges et sites d'exploitation. Elle comprend également les habitations isolées ainsi que leurs groupements. On distingue donc les sous-secteurs suivants :

- **An,** secteur agricole à proximité de l'enveloppe urbaine, constructions interdites. Il existe 5 secteurs à Bellevigny, Aizenay, Beaufou, La Genétouze et La Chapelle-Palluau. Ces zones ont été déterminées en concertation avec la profession agricole, de manière très localisée dans le but d'éviter des conflits d'usages entre habitants et agriculteurs ;
- **Az**, secteur agricole couvert par un SPR ;

En lien avec des activités spécifiques, certains espaces ont des droits à bâtir. Ces sectorisations permettent de prendre en compte les constructions et usages du sol déjà existants et non dédiés à la vocation agricole en zone A :

- **Ah,** village pouvant accueillir de nouvelles constructions dédiées aux habitations par densification (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ;
- **Ahz :** correspond aux villages pouvant accueillir de nouvelles constructions dédiées à l'habitat couvert par un Site Patrimonial Remarquable ;
- **Ae,** activité en campagne permettant des extensions limitées (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ;
- **Agv,** secteur dédié aux aires d'accueil des gens du voyage (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ;
- **Af**, secteur dédié aux terrains familiaux des gens du voyage (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ;
- **Aep,** secteur dédié aux équipements publics (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

3.6. Les zones naturelles .

Les zones N sont divisées en 2 typologies : les zones N liées à une volonté de protection de certains espaces (N, Nz, Nf, Nv) et les zones N en lien avec des dispositions admettant des possibilités de construction pour des activités spécifiques.

Les espaces donnant des droits à bâtir en lien avec des activités spécifiques :

- **Nc**, secteur d'exploitation du sous-sol (carrière) (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ;
- **Nca**, secteur de stockage (carrière) (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ;
- **Nd**, espace concerné par la pollution du sol pouvant accueillir des dispositifs d'énergies renouvelables (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ;
- **Nep**, secteur dédié aux équipements publics (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ;
- **Nepz**, secteur dédié aux équipements publics (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) couvert par un Site Patrimonial Remarquable
- **Nj**, jardins partagés ou familiaux (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ;
- **Nl**, espace naturel accueillant des activités légères de loisirs (ex : accrobranche, moto-cross…) (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ;
- **Nt,** espace naturel accueillant des activités de loisirs et d'hébergements touristiques (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ;
- **Ntz,** espace naturel accueillant des activités de loisirs et d'hébergements touristiques (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) couvert par un Site Patrimonial Remarquable
- **Ned,** secteur lié aux centres de stockage de déchets ultimes de La Croix et de La Vergne à Grand'Landes.

II. Les orientations d'aménagement et de programmation

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

> 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Conformément aux dispositions de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, le présent chapitre justifie de la complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation. Nous revenons donc ici sur chacun des secteurs faisant l'objet d'OAP, pour expliquer les complémentarités entre les deux documents.

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

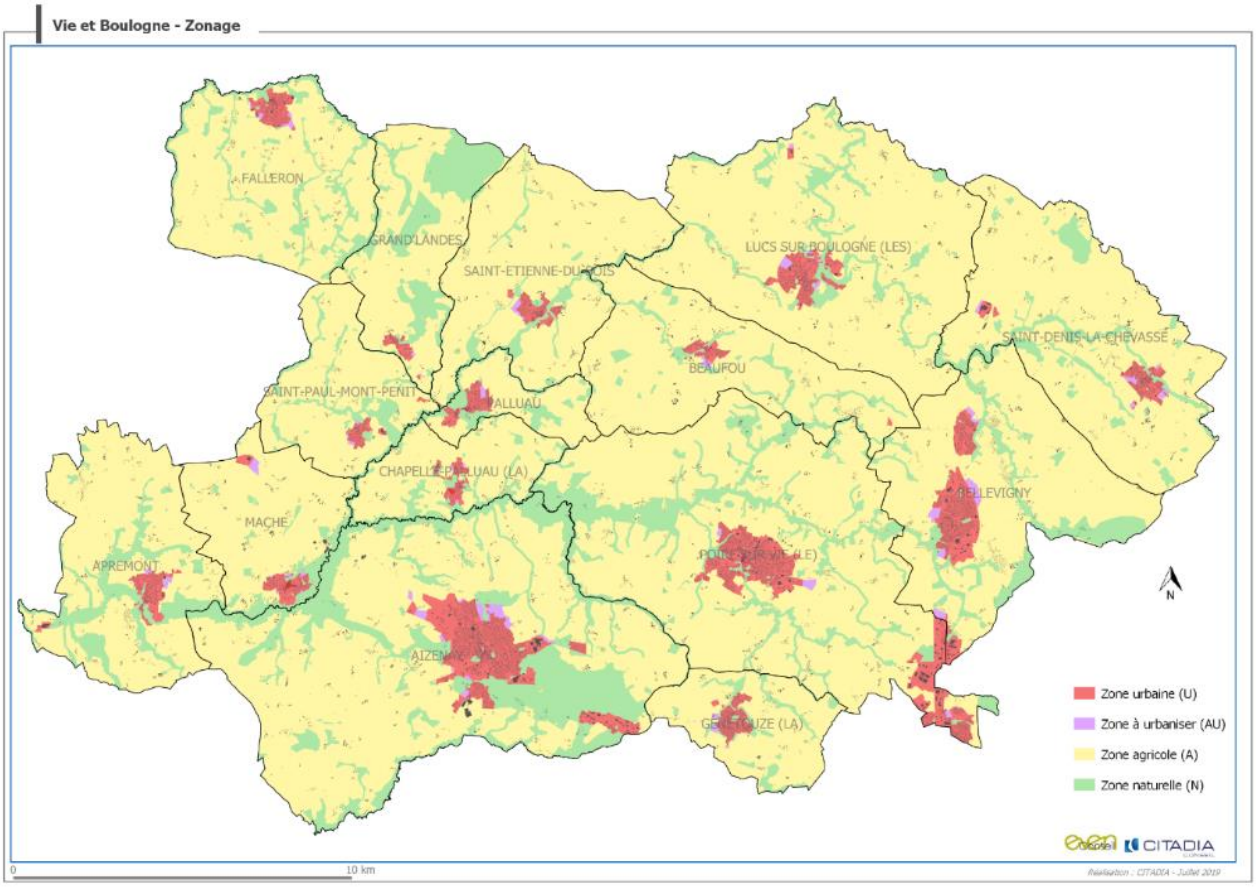
Axe 1- Conforter l'équilibre du territoire entre ruralité vivante et pôles urbains moteurs.

1.6. Un équilibre territorial à conforter.

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

Le zonage répond à cet objectif de la manière suivante :

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



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

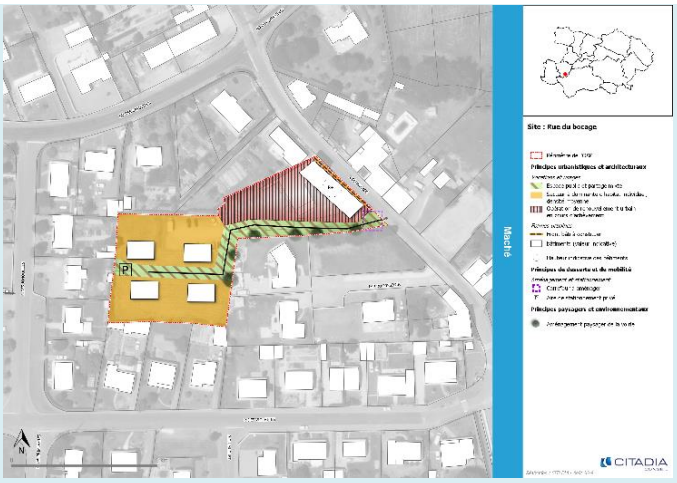
La traduction de cet objectif au sein du PLUi-H s'appuie sur l'armature urbaine existante qui a été mise en évidence dans le diagnostic et le SCoT Yon et Vie. Cet objectif dessine le cadre du développement du projet de territoire de plusieurs manières :

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

Pôles structurants - Aizenay, Le Poiré-sur-Vie : **26 logements par hectare en moyenne** *(PADD : 26 log/ ha) ;*

Pôles intermédiaires - Bellevigny, Les Lucs-sur-Boulogne : **24 logements par hectare en moyenne** *(PADD : 24 log / ha) ;*

Pôles de proximité - Apremont, Beaufou, Falleron, Grand'Landes, La Chapelle-Palluau, La Genétouze, Maché, Palluau, Saint-Etienne-du-Bois, Saint-Paul-Mont-Penit, Saint-Denis-La-Chevasse : **18 logements par hectare en moyenne** *(PADD : 18 log / ha).*



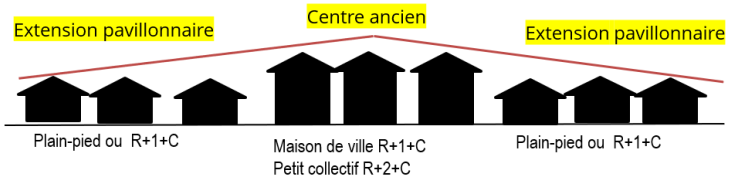
Maché : densité de 20 log à l'hectare de ce site

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

Article U mixte 5 : Hauteur maximale des constructions

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

Profil des centres-bourgs des pôles de proximité



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

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

Traduction règlementaire des hauteurs admises en zones mixtes :

Le gabarit des constructions est limité à :

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

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

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

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

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

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

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

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

Les hameaux en campagne qui pourront exceptionnellement accueillir de nouvelles constructions (Ah) sont au nombre de 13. Ils ont été retenus après l'étude du référentiel foncier. Des dispositions règlementaires spécifiques encadrent les droits à construire.

Traduction règlementaire sur les vocations autorisées en zone Ah :

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

Sont autorisées :

- Les nouvelles constructions, extensions, annexes et changements de destinations dédiées à l'habitation sous réserve de ne pas contraindre les activités agricoles environnantes ;
- Les abris de jardins inférieurs à 12 m^2 d'emprise au sol ;
- Les résidences mobiles et/ou démontables constituant un habitat permanent.

Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en zone agricole et naturelle sur les documents graphiques ouvrent un droit à construire

Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité du site. Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi-H est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

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

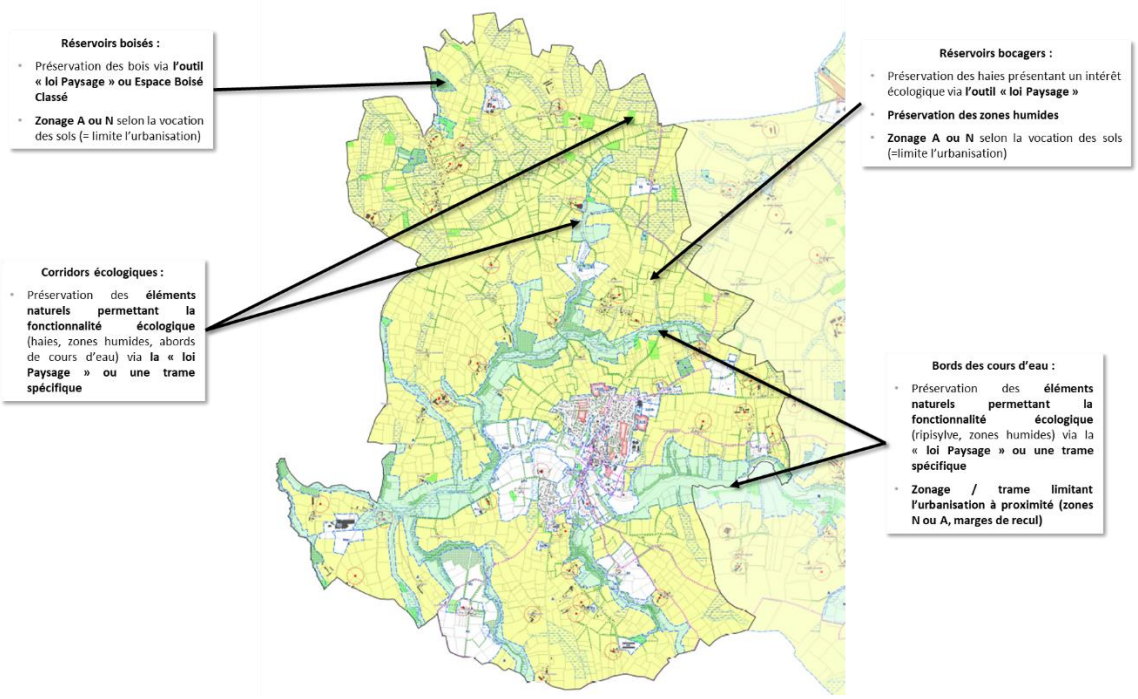
Traduction règlementaire sur les vocations autorisées en zone A et en zone N

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

Les annexes des constructions principales des habitations existantes (de tiers ou de fonction) à la date d'approbation du PLUi-H, sous réserve :
- d'une emprise au sol maximale de 50 m^2, hors piscine non couverte ;
- d'une distance maximale de 20 mètres entre les points les plus proches des deux constructions ;
- de ne pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.

Les abris de jardin, sous réserve :
- d'une emprise au sol maximale de 12 m^2 ;
- d'une distance maximale de 20 mètres entre les points les plus proches des deux constructions. Une exception est possible dans le cas d'une habitation dont l'unique jardin est non attenant à la propriété car séparée par une voie.

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



Traduction règlementaire de l'Espace Boisé Classé :

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

Les boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cependant, le boisement doit être conservé sur au moins 60 % de sa surface. Il peut être dérogé à cette règle pour les cas suivants :
- Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;
- Mise en oeuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (ENR, voirie…) ;
- Exploitation du massif forestier encadré par un document de gestion.

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

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

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

- **La prescription des cheminements doux à préserver ou à créer ;**

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

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

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

Principe d'accès

Les accès symbolisés par une flèche simple ou des carrés symbolisant un carrefour à aménager ou à créer. Leur positionnement sur l'axe est à confirmer au cours de l'aménagement spécifique du site. La présence d'un principe d'accès indique qu'un ou plusieurs accès pourront être implantés selon les besoins liés à l'aménagement du site.

Principe de voie de desserte : un principe de desserte interne est proposé afin de desservir le site (tracé indicatif). Dans la mesure où le principe de desserte vient connecter plusieurs accès, le principe de bouclage devra être conservé dans l'objectif de rendre la circulation plus fluide au sein du site et de limiter les aménagements en impasse.

Cheminements doux et sentiers : les sentiers et cheminements doux identifiés seront complétés par des cheminements de même ordre afin de permettre la liaison entre les différents sites de projet, d'équipement et de loisirs.

Stationnement : Les poches de stationnement peuvent être identifiées au préalable afin de gérer le stationnement privé et public. De manière générale, l'aménagement du

- **Des emplacements réservés** pour les déplacements ont également été prévus ;
- **Le stationnement est encadré par des règles quantitatives et qualitatives :**
  - ***Sur les principes qualitatifs****, le règlement préconise l'utilisation de matériaux perméables et une végétalisation de ces espaces.*
  - ***Sur les principes quantitatifs,*** *le stationnement est régi différemment d'une zone à l'autre.*

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

Extrait des dispositions générales du règlement :

> DISPOSITIONS ÉNERGETIQUES

Performances énergétiques :

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

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

- du respect des normes en matière de circulation PMR.

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

Intégration des dispositifs d'énergies renouvelables :

Les dispositifs destinés à produire de l'énergie à base de ressources renouvelables, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, les installations d'aérothermie, les toitures végétalisées, le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique…, sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. Toute autre installation de ce type, non liée au bâti, doit faire l'objet d'une attention particulière, afin de garantir son insertion paysagère

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

2.1. Encadrer l'attractivité démographique du territoire.

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

- **L'application d'objectif de densité minimum sur les sites de projet encadrés par des OAP**. Pour rappel, la densité moyenne programmée sur ces opérations est de 22 logements à l'hectare.
- **Le phasage des opérations en extension via le zonage 1AU / 2AU**. La programmation de logements entre les zones 1AU et 2AU est équilibrée. En zone 1AU, sont programmés 1940 logements, soit 55 % et 1601 logements en zone 2AU, soit 45 %. Ce phasage va permettre de répondre favorablement à l'arrivée de nouveaux ménages sur la durée de vie du PLUi-H. Cette répartition se décline également à l'échelle de chaque commune.

2.2. Adapter le parc de logements aux trajectoires résidentielles.

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

Le Petit Verger - Apremont

1. Principes urbanistiques et architecturaux

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

2. Principes de desserte et mobilité

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

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, des haies et muret en pierre repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables etc.).

CONTEXTE

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

PROGRAMMATION

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

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

Extrait de la traduction réglementaire des zones Agv et Af :

Sont autorisés

En zone Agv :
Les constructions, installations et ouvrages liés à l'accueil et l'hébergement des gens du voyage, sous réserve de ne pas contraindre les activités agricoles environnantes.

En zone Af :
Les constructions, installations et ouvrages liés aux terrains familiaux des gens du voyage, sous réserve de ne pas contraindre les activités agricoles environnantes.

Dans les sous-secteurs Agv et Af :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 4,5 mètres.

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

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

Ce travail d'introspection a également été réalisé sur les anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination. Ce sont 523 bâtiments qui pourront être réhabilités vers l'habitation.

Au total, ce sont 893 logements qui seront réalisés via **des opérations de renouvellement urbain ou des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en habitation soit 16 % de la production de logements totale (5692).**

2.4 Préserver le cadre de vie des habitants.

Les espaces de respirations (parcs, jardins) remplissant également des fonctions sociales sont protégés par la mise en place de zonages spécifiques.

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

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

Traduction règlementaire pour le petit patrimoine et le patrimoine bâti :

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

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

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

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

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

3.1 Les axes routiers piliers du maillage économique.

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

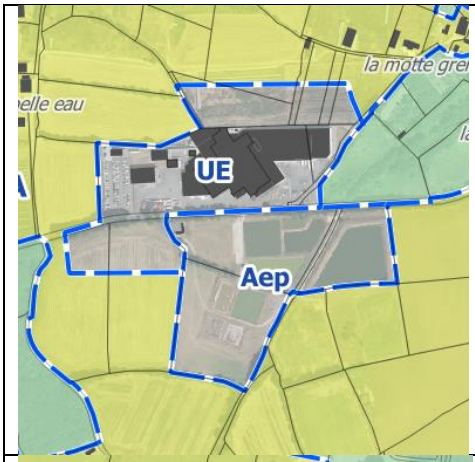
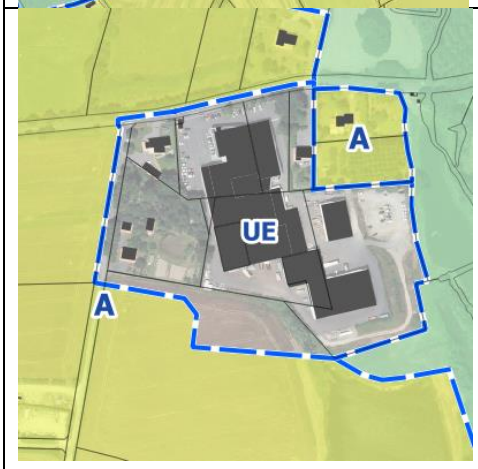
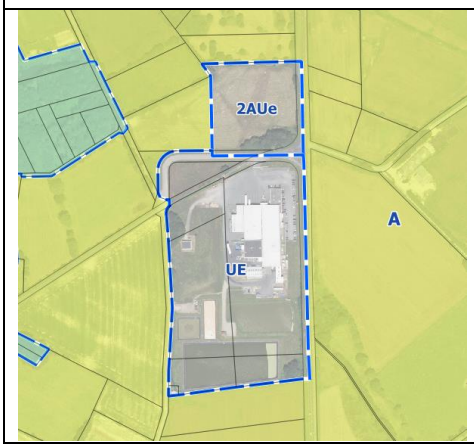
- L'axe La Roche-sur-Yon / Nantes **: 46 % des zones à urbaniser ;**
- L'axe La Roche-sur-Yon / Challans : **35 % des zones à urbaniser ;**
- L'axe Challans / Montaigu **: 3 % des zones à urbaniser ;**
- Extension des zones artisanales existantes dans les centres-bourgs et des grandes entreprises industrielles en campagne : **8 % des zones à urbaniser ;**
- Le choix de localisation des zones à urbaniser répond à une volonté de conforter les zones et axes de développement économique existants. Leur localisation a été le résultat de plusieurs facteurs :
    - La maitrise du foncier ;
    - La desserte et l'accessibilité afin de garantir la sécurité du trafic ;
    - Les projets de développement des entreprises installées sur le territoire.

3.2. Renforcer la diversité économique de Vie et Boulogne.

L'intercommunalité a traduit cette diversité économique comme suit:

- **Permettre une mixité d'usage et de vocation dans les zones urbaines**. Les zones urbaines mixtes (UA et UB) ont vocation à accueillir l'ensemble des activités compatibles avec l'habitat notamment les activités tertiaires, commerciales et les services dédiés à la personne. Les zones spécifiques (UE) sont dédiées aux activités pouvant générer des nuisances et les activités complémentaires. Le commerce de gros, les entrepôts, l'industrie et l'artisanat ont vocation à s'installer dans les zones urbaines spécifiques.

- **Le tissu économique de Vie et Boulogne est marqué par des grandes entreprises isolées et des entreprises artisanales en campagne**. L'intercommunalité a pris soin de rencontrer les entrepreneurs afin d'échanger avec eux sur leur développement dans les 10 prochaines années. Les échanges ont permis de faire remonter les projets d'évolution et d'extension à prendre en compte dans le PLUi-H. Il a été privilégié un zonage spécifique (UE) pour trois entreprises malgré leur localisation en campagne : Petitgas à Apremont, Médic'Atlantic à Saint-Paul-Mont-Penit et La Belle Henriette aux Lucs sur-Boulogne. Ces trois entreprises participent activement à la dynamique d'emplois sur le territoire. Les besoins fonciers ont été estimés et retranscrits sur les plans de zonage. Ils sont estimés à environ 5 ha (comptabilisés dans l'enveloppe de consommation d'espace).

	Petitgas à Apremont
	Médic'Atlantic à Saint-Paul-Mont-Penit
	La Belle Henriette aux Lucs-sur-Boulogne

- Les différents lieux d'accueil touristique du territoire se voient attribuer des droits à bâtir spécifiques visant au rayonnement de leurs activités. On les retrouve au sein du zonage Nt, espace naturel accueillant des activités de loisirs et d'hébergements touristiques.

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

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

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

Extrait règlementaire des zones mixtes et spécifiques :

En zone mixte sont autorisés :

Le commerce et les activités de service sont admis, excepté le commerce de gros et l'hôtellerie de plein air.

Dans les pôles structurants, les nouvelles constructions de moins de 300 m² de surface de vente dédiées à l'artisanat et commerce de détail sont admises seulement au sein du périmètre d'implantation du commerce de proximité.

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

Extrait règlementaire du linéaire commercial :

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

- **Le périmètre de centralité** pour encadrer l'implantation des futurs commerces. Les pôles structurants d'Aizenay et du Poiré-sur-Vie ont mobilisé cet outil. A l'échelle de l'intercommunalité, il a semblé stratégique que les deux pôles structurants du territoire mobilisent cet outil afin de préserver une offre commerciale de gamme intermédiaire entre une offre de proximité et une offre de gamme supérieure des pôles extérieurs.

Extrait règlementaire du périmètre de centralité :

Les périmètres d'implantation du commerce de proximité au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme. Dans les pôles structurants, en dehors du périmètre de préservation du commerce de proximité et des zones à vocation commerciale UEc, toute activité nouvelle appartenant à la sous destination « artisanat et commerce de détail », qu'il s'agisse de création ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, est interdite.

4. Un point sur la démarche

L'élaboration du PLUi-H a été inscrite dans une large concertation à la fois avec les Personnes Publiques Associées (services de l'Etat, Chambres Consulaires, etc.), les partenaires et les acteurs locaux et avec les citoyens, en particulier au travers des réunions publiques, d'une exposition évolutive, d'une information continue de l'évolution de la démarche dans le bulletin intercommunal et sur le site Internet de l'intercommunalité (cf. Bilan de la concertation).

5. Conclusion

Ce projet de PLUi-H s'inscrit dans une démarche prospective intégrant les enjeux à la fois économiques, démographiques, environnementaux, et vise à apporter des réponses adaptées aux particularités du contexte intercommunal.

Les objectifs poursuivis s'inscrivent notamment dans ceux du Grenelle de l'Environnement, de la loi ALUR et du SCoT du Pays Yon et Vie. Les choix opérés introduisent notamment des dispositions au profit d'une optimisation des espaces bâtis, d'une maîtrise des extensions et d'une préservation accrue des espaces naturels. La mixité urbaine et la mixité sociale sont également replacées au cœur du projet.