



PLAN LOCAL DE L'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUi-H)



MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLUi-H PAR DECLARATION DE PROJET

*Notice détaillant l'évolution des pièces du PLUi-H relative à la Zone
d'Activité Economique (ZAE) de La Croix des Chaumes au Poiré-sur-Vie*

Novembre 2021



Communauté de communes Vie et Boulogne - 24, rue des Landes - 85170 LE POIRE-SUR-VIE
Tél. 02 51 31 60 09 - pluih@vieetboulogne.fr - www.vie-et-boulogne.fr

Aizenay - Apremont - Beaufou - Bellevigny - Falleron - Grand'Landes - La Chapelle-Palluau - La Genétouze - Le Poiré-sur-Vie
Les Lucs-sur-Boulogne - Maché - Palluau - Saint-Denis-la-Chevassse - Saint-Etienne-du-Bois - Saint-Paul-Mont-Penit
(Vendée)

Sommaire

Préambule	5
1- Justification du choix de la procédure.....	7
2- Etapes de la procédure de mise en compatibilité du PLUi-H par déclaration de projet.....	9
3- Règlement avant/après la mise en compatibilité du PLUi-H	10
4- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) avant/après la mise en compatibilité du PLUi-H	20
5- Rapport de présentation avant/après la mise en compatibilité du PLUi-H	26
6- Annexes avant/après la mise en compatibilité du PLUi-H	50
7- Annexes	52

1- PREAMBULE

L'entreprise Charpentes FOURNIER qui conçoit et fabrique des structures en bois lamellé-collé est actuellement située au nord du centre urbain du Poiré-sur-Vie depuis 5 générations.

Depuis 2018, l'entreprise a intégré le groupe SOPREMA ENTREPRISES et a aujourd'hui pour mission de se développer pour rester un des leaders français du lamellé-collé. Pour cela, une nouvelle ligne de fabrication de lamellé-collé nécessitant une longueur de 500 mètres de bâtiment doit être aménagée. Au vu du peu de disponibilité foncière, des difficultés en termes d'accès et de proximité avec les riverains, le site actuel ne permet pas de répondre aux ambitions industrielles de l'entreprise.

Historiquement implantée au Poiré-sur-Vie, l'entreprise souhaite continuer son activité sur la commune, notamment pour ses salariés. L'ensemble des secteurs pouvant accueillir des activités économiques au Poiré-sur-Vie a été étudié mais aucun ne permet actuellement d'accueillir ledit projet.

La ZAE de La Croix des Chaumes au Poiré-sur-Vie semble le secteur le plus propice pour accueillir le nouveau projet de la société.

Pour cela, il est nécessaire de faire évoluer le PLUi-H en étendant la zone 1AUe sur une partie des zones 2AUe et A actuelles. Le nord de la zone 2AUe actuelle sera reclassé en zone A pour une surface équivalente.

Aussi, considérant que le projet de déplacement et de développement de l'entreprise Charpentes FOURNIER est d'intérêt général pour le territoire de Vie et Boulogne et ses habitants, une procédure de déclaration de projet au titre de l'article L.300-6 est menée par le Président de la CCVB. Celle-ci permet ainsi de mettre en compatibilité les dispositions du PLUi-H afin de pouvoir accueillir ledit projet.

Pour mener à bien cette procédure, deux notices ont été conçues afin de :

- démontrer l'intérêt général du projet ;
- détailler la mise en compatibilité n°1 du PLUi-H.

1- JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Comme indiqué dans la notice démontrant l'intérêt général du projet de déplacement et de développement de l'entreprise Charpentes FOURNIER dans la zone d'activité économique de La Croix des Chaumes au Poiré-sur-Vie, il est nécessaire de mettre en compatibilité le PLUi-H de Vie et Boulogne.

En effet, le zonage actuel du PLUi-H ne permet pas la réalisation du projet qui se situe actuellement sur plusieurs zones :

- à urbaniser dédiée à l'économie à court terme, dite « 1AUe »,
- à urbaniser dédiée à l'économie à long terme, dite « 2AUe »,
- agricole, dite « A ».

Les zones « 2AUe » et « A » ne peuvent pas accueillir actuellement d'activité économique de ce type.

Aussi, il est nécessaire de faire évoluer le zonage vers un unique secteur « 1AUe » et de modifier l'Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP) du PLUi-H associée au secteur de La Croix des Chaumes.

La zone « 1AUe » sera agrandie de 5,4 ha à la place de la zone « 2AUe » et « A ». Afin de ne pas générer de consommation d'espace agricole supplémentaire et de respecter l'enveloppe maximale dédiée à l'économie de 131 ha inscrite au PADD, une compensation de la surface sera réalisée dans le même secteur, c'est-à-dire que la zone « 2AUe » sera classée en zone agricole sur 5,4 ha.

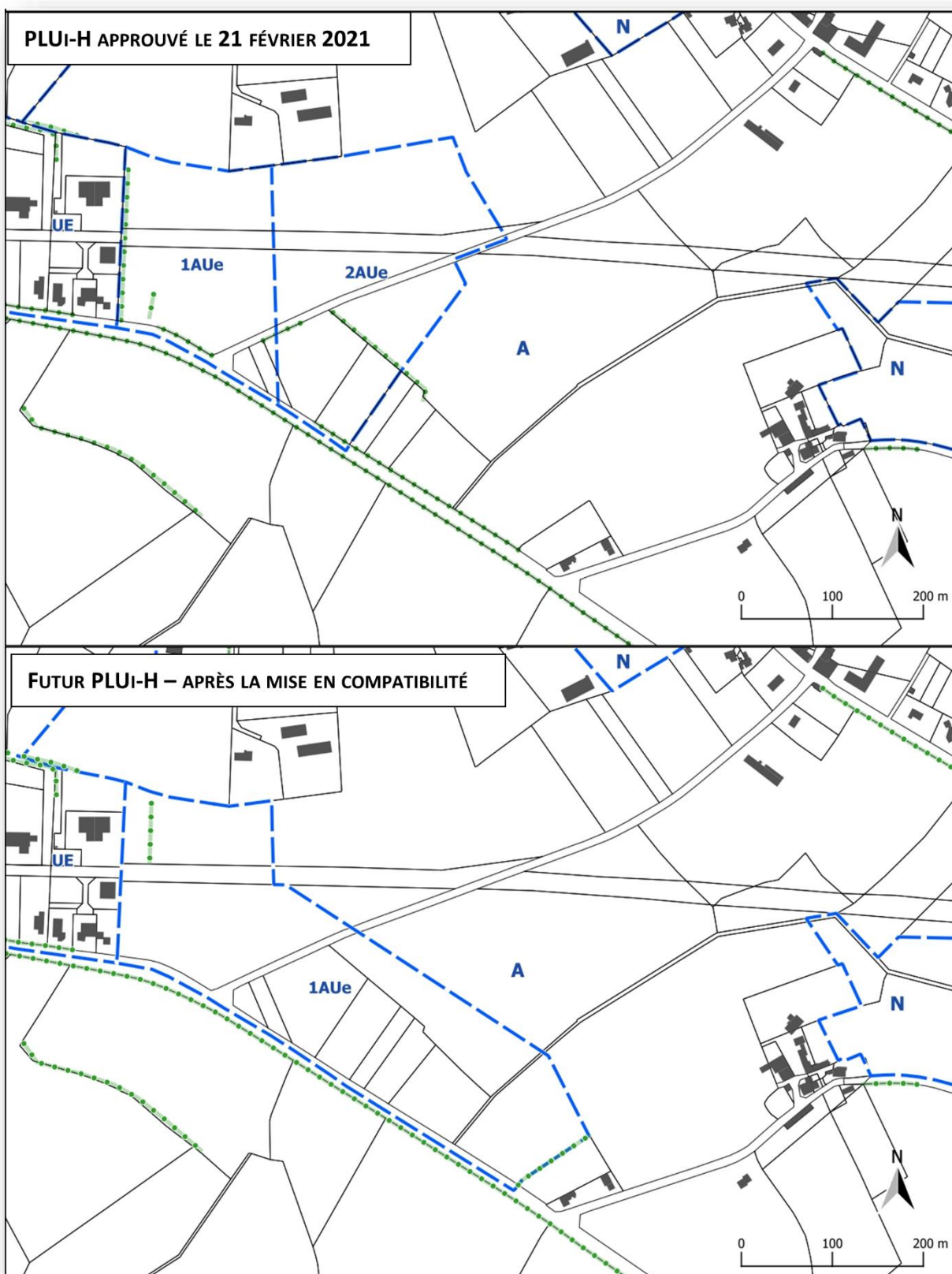
De plus, certaines haies protégées seront supprimées et d'autres ajoutées au règlement graphique afin de permettre la construction du bâtiment. Le linéaire de haies protégées diminue de 500 mètres. Il reste au total de 1605 km après la mise en compatibilité du PLUi-H. A noter qu'un traitement paysager est également demandé dans le projet d'OAP afin de préserver l'entrée de ville du Poiré-sur-Vie, d'assurer la transition paysagère avec les espaces agricoles et de créer un espace tampon avec l'habitation à proximité.

La mise en compatibilité n°1 du PLUi-H par la déclaration de projet est menée par le Président de la Communauté de Vie et Boulogne. L'intérêt général du projet de déplacement et de développement de l'entreprise Charpentes FOURNIER est détaillé dans l'autre notice explicative.

Pour mener à bien la procédure, l'autorité environnementale sera saisie à un stade précoce pour un examen au cas par cas qui déterminera si une évaluation environnementale du projet est nécessaire.

Par la suite, un examen conjoint sera réalisé avec les personnes publiques associées avant l'enquête publique, régit par les articles L.123-1 et suivants et R.123-2 et suivants du code de l'environnement qui permettra d'étudier les éventuelles observations du public.

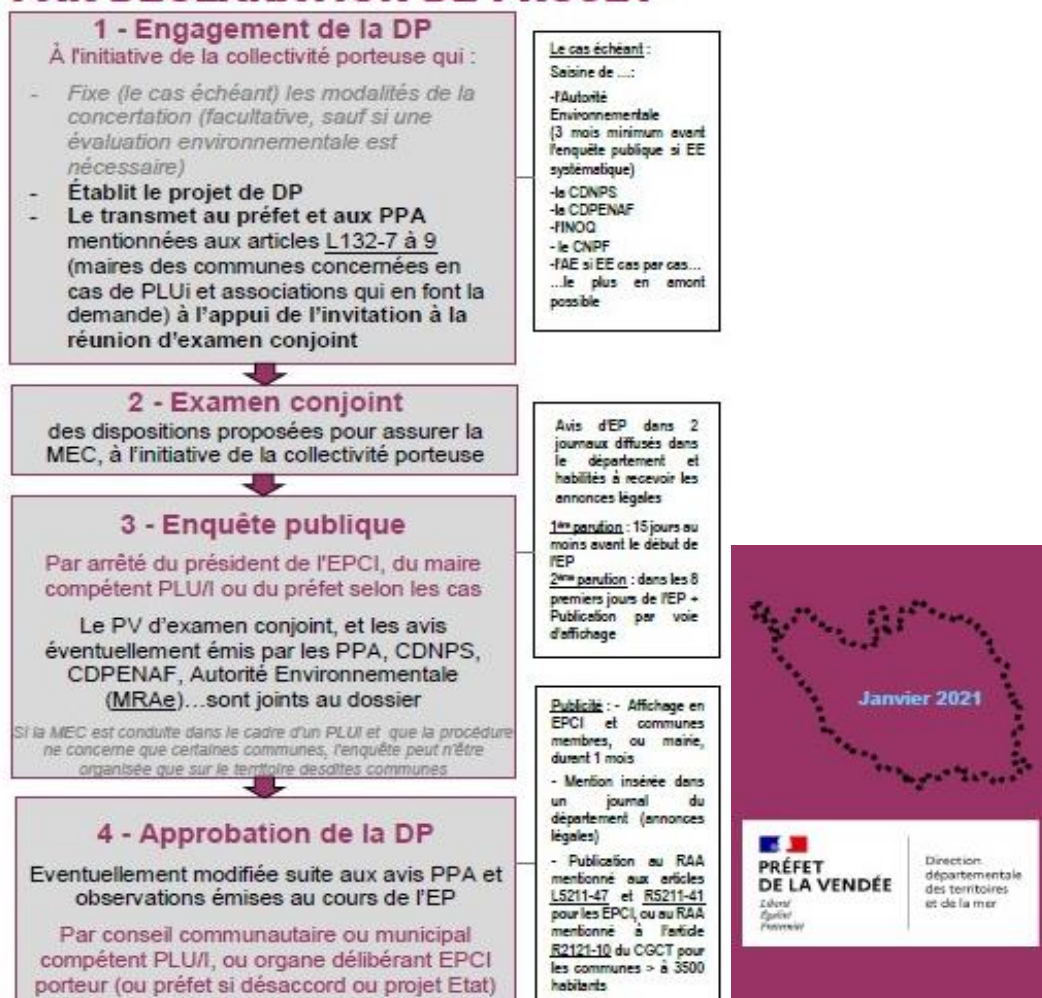
Enfin, le Conseil communautaire pourra approuver la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H éventuellement modifiée suite aux avis des Personnes Publiques Associées et observations émises au cours de l'enquête publique.



2- ETAPES DE LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi-H PAR DECLARATION DE PROJET

MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUi (OU DU SCOT)

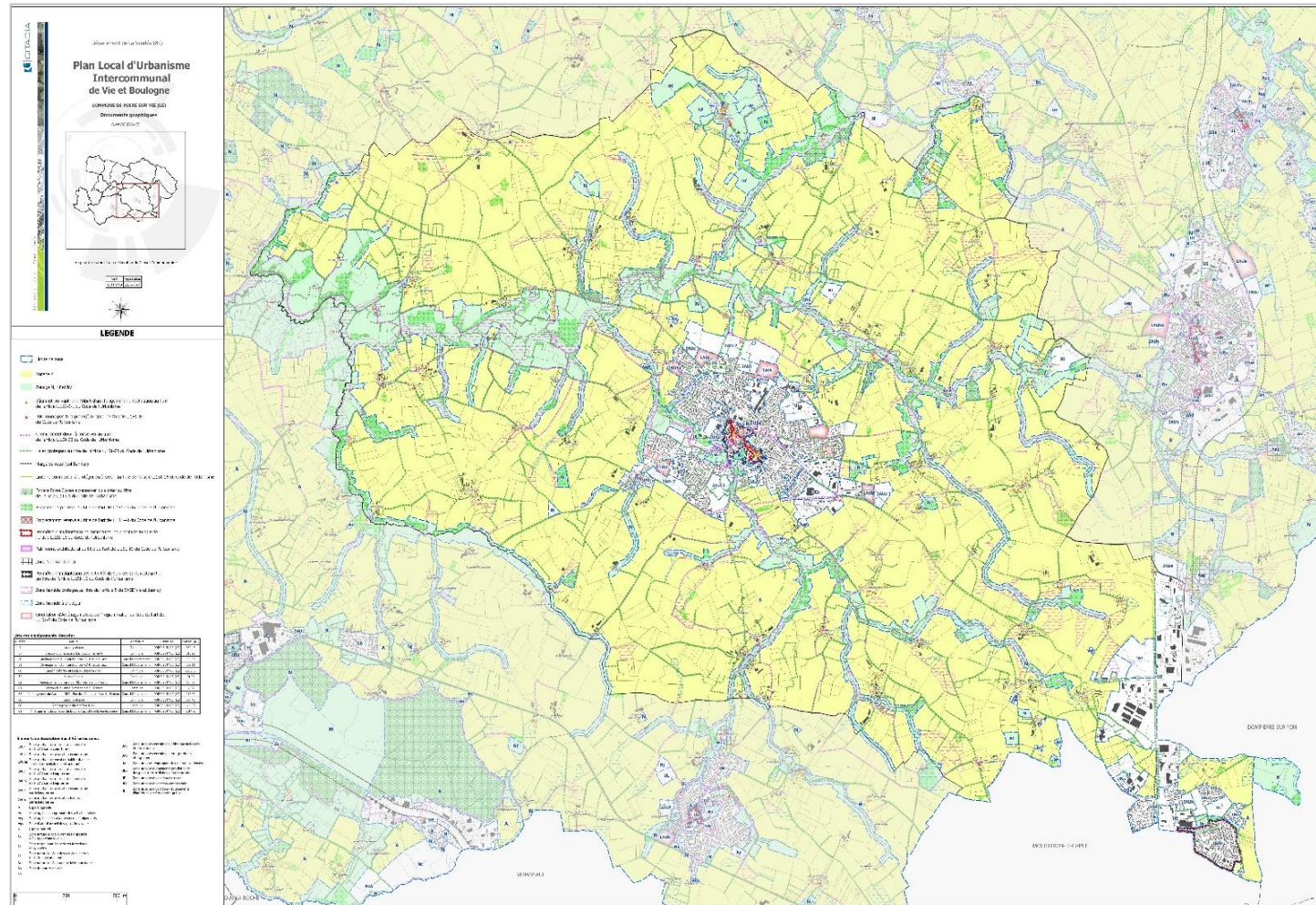
PAR DÉCLARATION DE PROJET



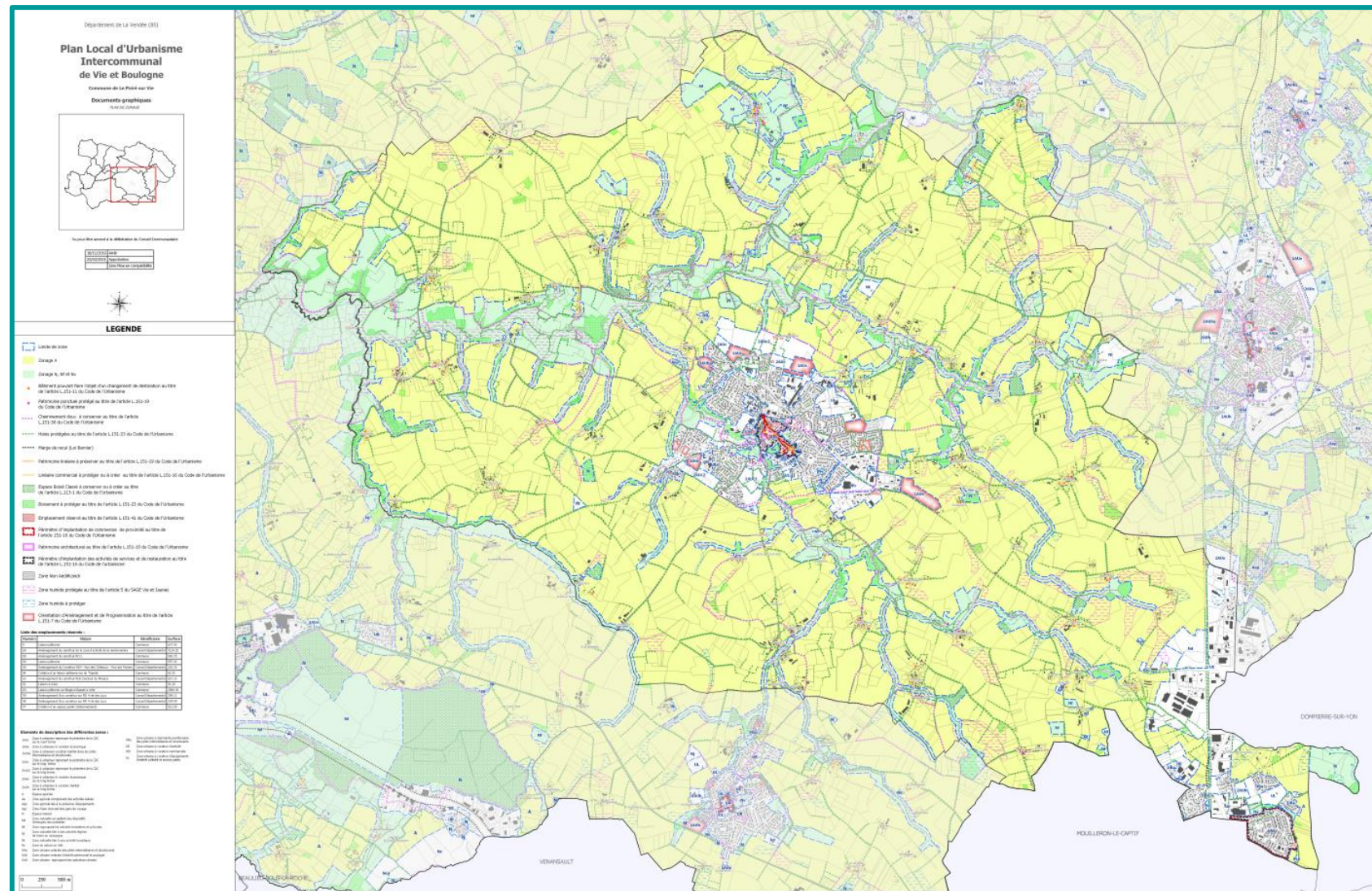
A l'approbation de la déclaration de projet, différentes pièces du PLUi-H seront donc modifiées, notamment le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et certains éléments du rapport de présentation.

3- REGLEMENT AVANT/APRES LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU-I-H

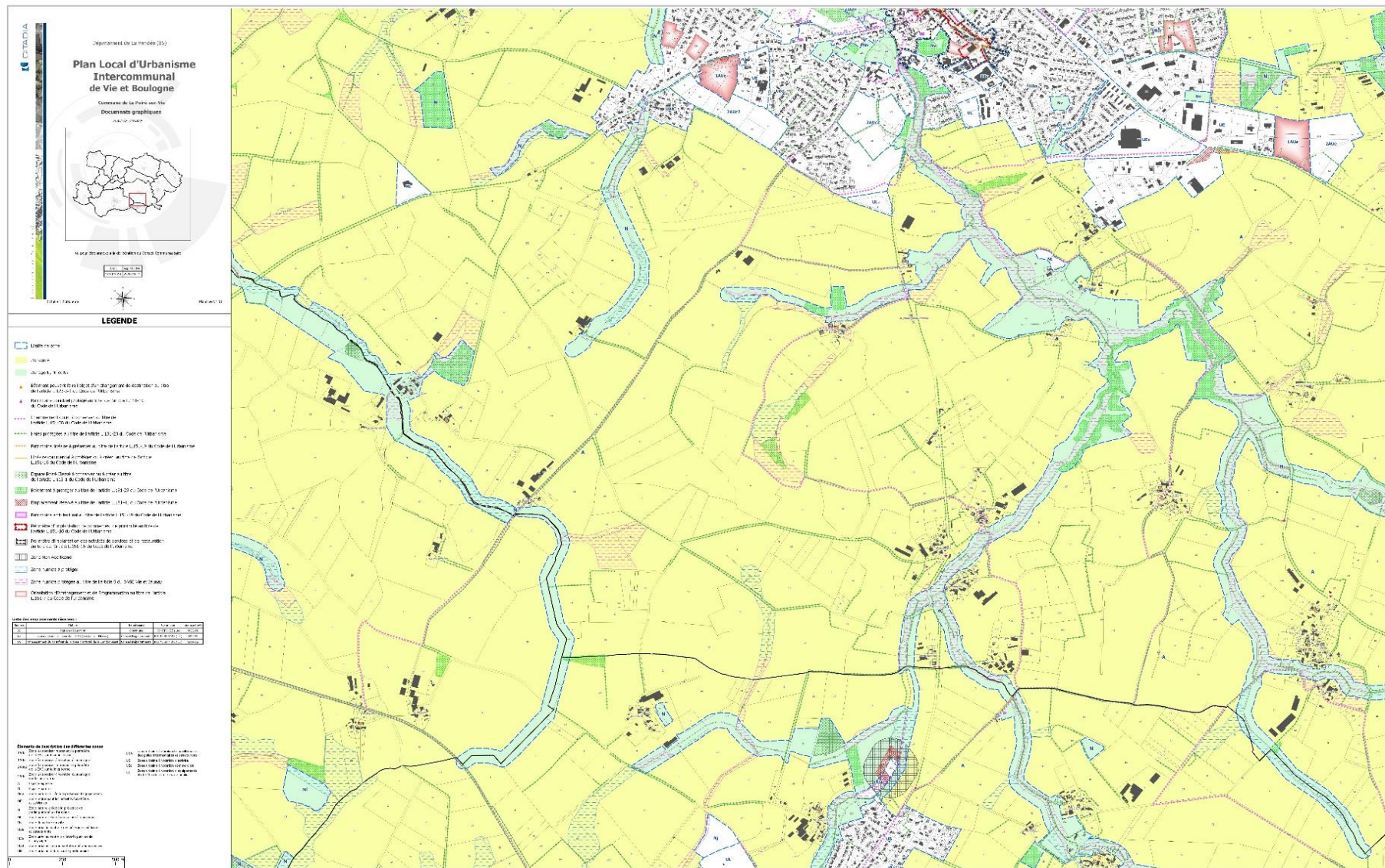
La mise en compatibilité du PLUi-H par déclaration de projet aura pour conséquence la modification des pièces du règlement suivantes :



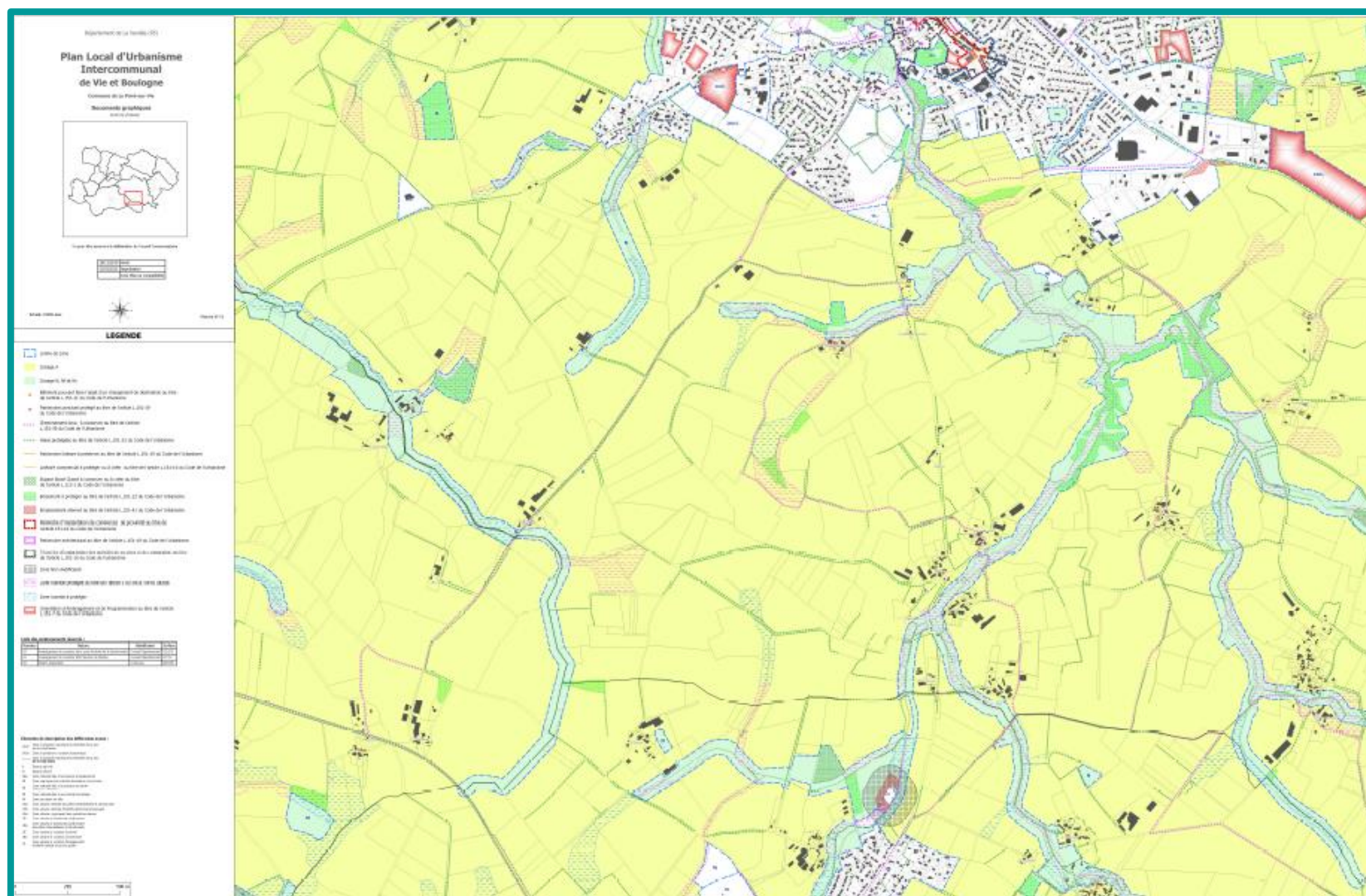
Extrait 1a - PLUi-H en vigueur - 4c.Règlement graphique - Commune Le Poiré-sur-Vie



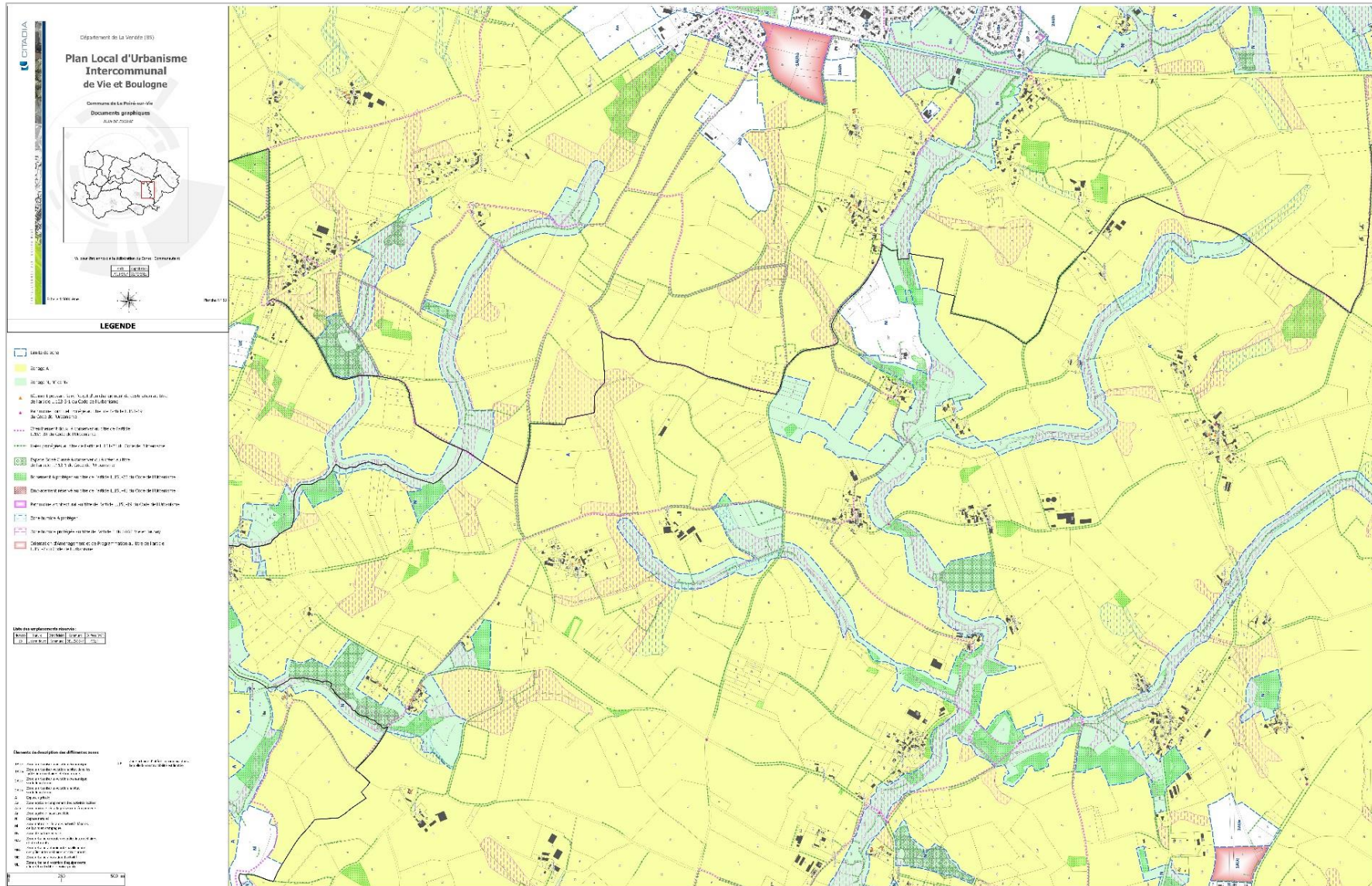
Extrait 1b - Futur PLUi-H - 4c. Règlement graphique - Commune Le Poiré-sur-Vie

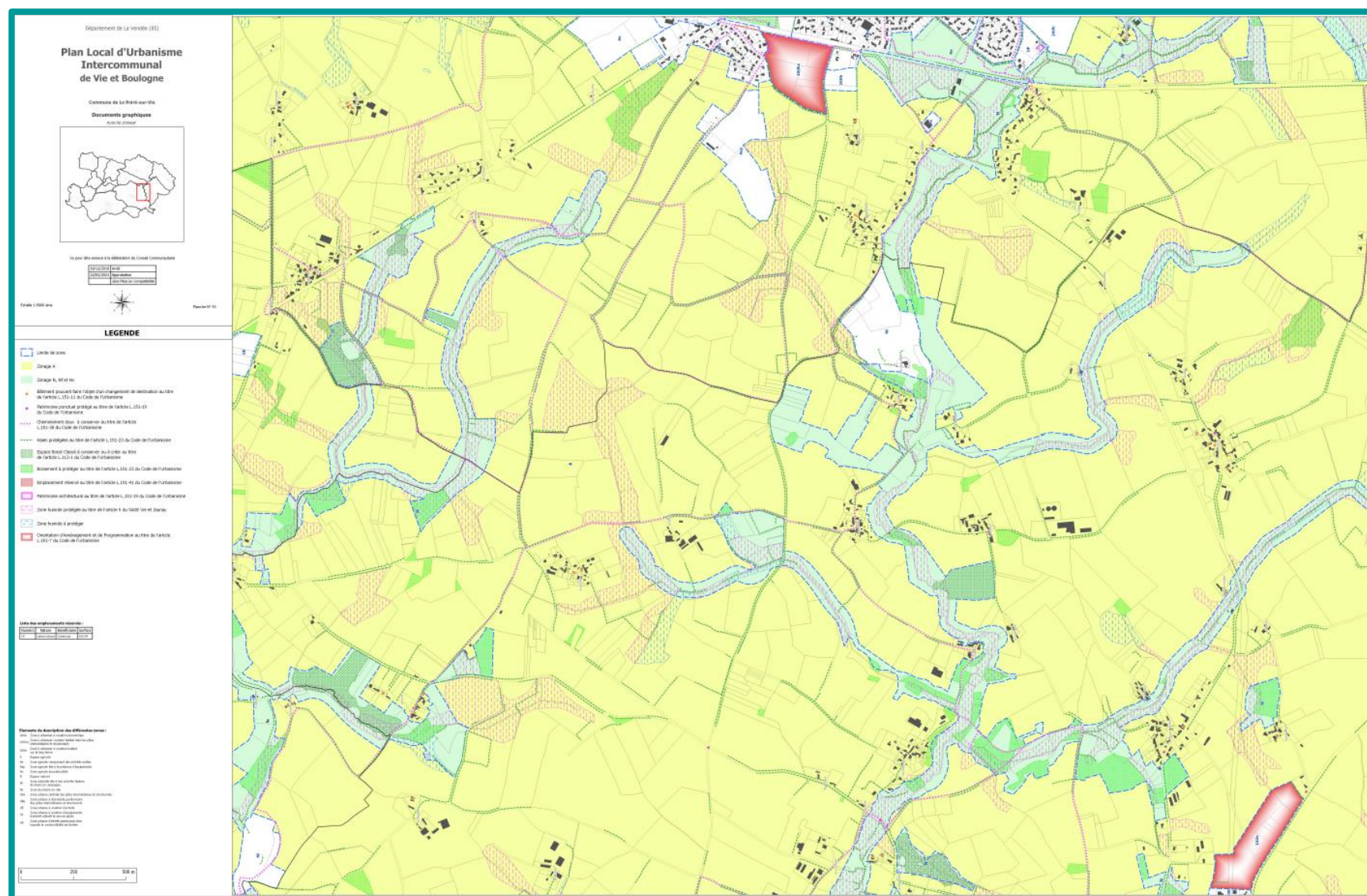


Extrait 2a - PLUi-H en vigueur - 4c.Règlement graphique - Planche 51



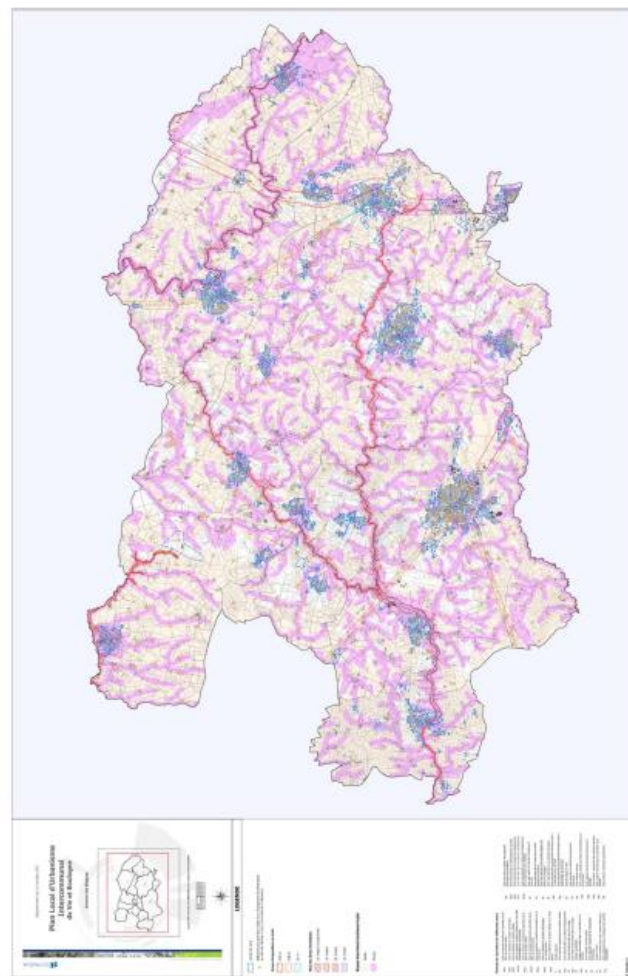
Extrait 2b - Futur PLUi-H - 4c.Règlement graphique - Planche 51



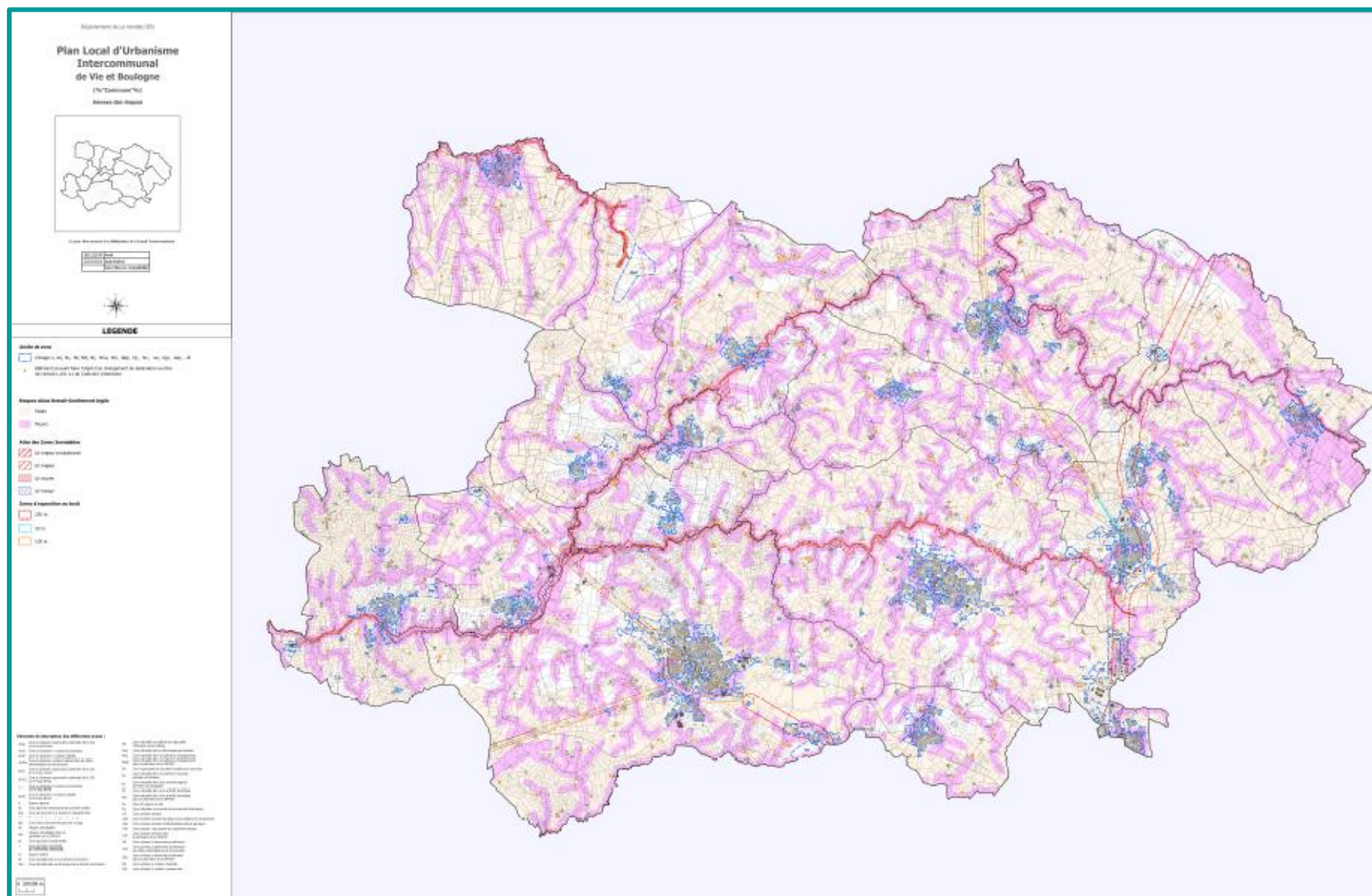


Extrait 3b - Futur PLUi-H - 4c. Règlement graphique - Planche 53

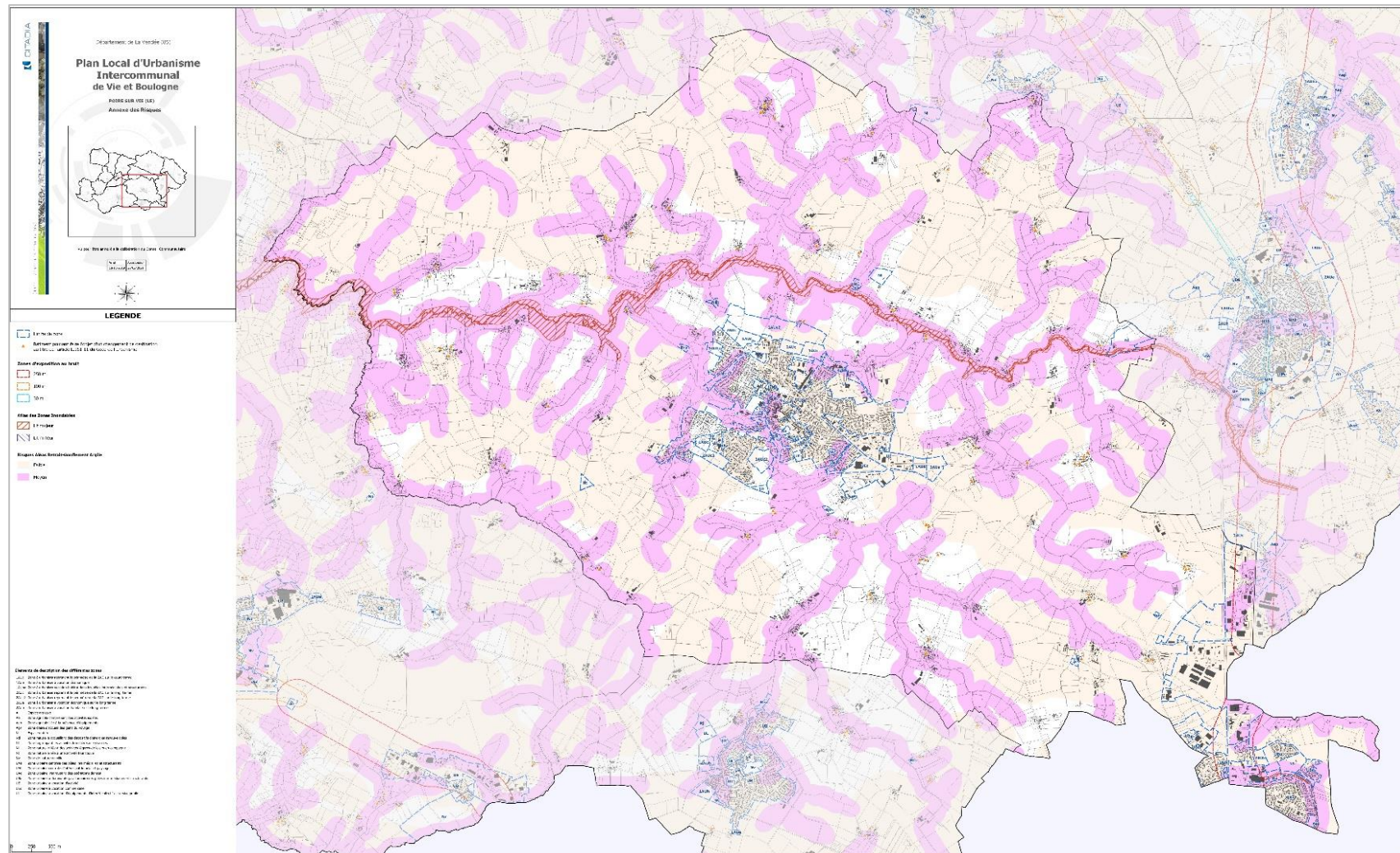
Les plans communaux sont joints en annexe du règlement. Ils représentent les risques présents sur le territoire.

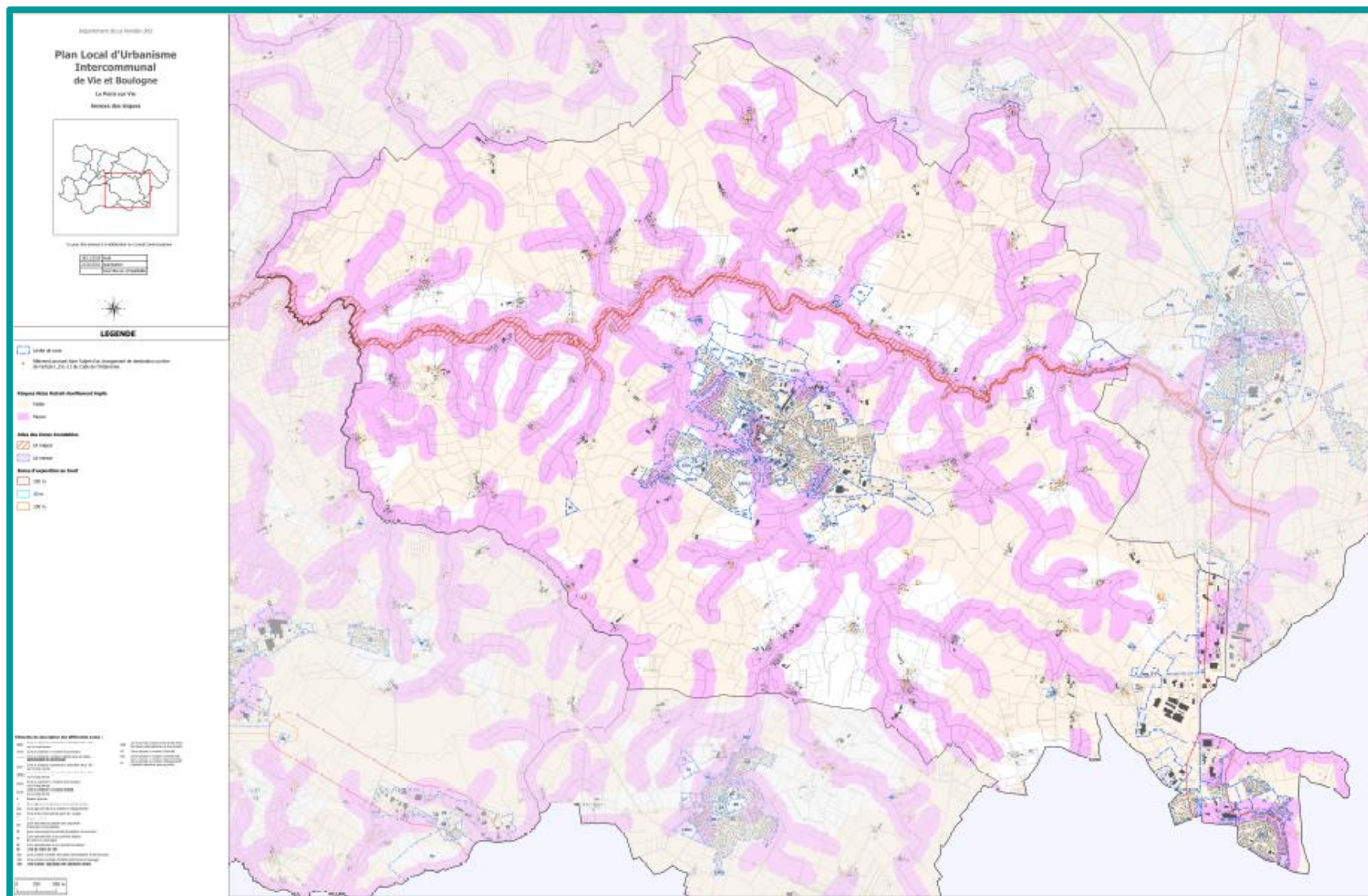


Extrait 4a - PLUi-H en vigueur - 4a.Règlement écrit - Annexe



Extrait 4b - Futur PLUi-H - 4a.Règlement écrit - Annexe





Extrait 5b - Futur PLUi-H - 4b.Règlement annexe synthèse des risques – Commune du Poiré-sur-Vie

4- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) avant/après LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi-H

La mise en compatibilité du PLUi-H par déclaration de projet aura pour conséquence la modification des OAP du PLUi-H approuvé le 21 février 2021 suivantes :

AVANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi-H

Zone économique - Bilan chiffré

Commune	Nom du site	Surface (ha)	Échéance prévisionnelle
Maché	Zone de Bel Air 2	9,36	Sur le temps du PLUi-h
	Centre-bourg	0,35	Sur le temps du PLUi-h
Bellevigny	Chantemerle	9,66	Sur le temps du PLUi-h
Aizenay	Les Centaurées - Orgerière	1,70	Sur le temps du PLUi-h
La Genetouze	La Bruyère	0,60	Sur le temps du PLUi-h
Saint-Denis-la-Chevasse	Les Amblardieres	2,03	Sur le temps du PLUi-h
	Zone de Montfort	1,07	Sur le temps du PLUi-h
Le Poiré-sur-Vie	La Croix des Chaumes 2	3,70	Sur le temps du PLUi-h
Falleron	Les Chalinieres	1,98	Sur le temps du PLUi-h
Grand'Landes	Le Vivier	0,57	Sur le temps du PLUi-h

Extrait 6a - PLUi-H en vigueur - 3-OAP - p.292

Zone économique - Bilan chiffré

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

Extrait 6b - Futur PLUi-H - 3-OAP - p.292

La Croix des Chaumes 2 – Le Poiré-sur-Vie

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des entreprises à vocation industrielles, artisanales et de bureaux.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux, ouverture etc) en intégrant avec soin le bâti dans le paysage.
- Les espaces de stockage et de stationnement devront être aménagés en limitant l'impact visuel depuis l'entrée de ville.

2. Principes de desserte et mobilité

- Accès au secteur par la rue Ampère via un giratoire.
- Les stationnements feront l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé.
- Une place sera donnée aux déplacements doux dans la ZAC. Plus particulièrement, les espaces dédiés aux piétons et aux cyclistes seront pensés de manière à garantir leur sécurité.
- Des accès futurs sont à penser pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, les haies repérées 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 espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâti devront être traités avec soin.
- Les essences locales seront privilégiées.
- La gestion des eaux pluviales sera à prévoir à l'échelle de la zone. Pour limiter les impacts sur les réseaux existants (stationnements perméables, bassin de rétention paysager commun...). La localisation des aménagements de type bassin de rétention paysager s'appuiera sur la topographie du site pour permettre une gestion optimum des eaux pluviales.

CONTEXTE



Situé en entrée Est de la commune le site s'insère dans le prolongement de la zone d'activité existante. L'enjeu majeur est de préserver la qualité paysagère de cette entrée de ville en intégrant le projet dans son environnement.

PROGRAMMATION






Superficie : 3.70 hectares

Extrait 7a - PLUi-H en vigueur - 3-OAP - p.307

PLUi-H Vie et Boulogne

Orientation d'Aménagement et de Programmation

La Croix des Chaumes 2 – Le Poiré-sur-Vie

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des entreprises à vocation industrielles, artisanales, voire de bureaux.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux, ouverture, etc) en intégrant avec soin le bâti dans le paysage.
- Les espaces de stockage et de stationnement devront impérativement être aménagés en limitant l'impact visuel notamment depuis l'entrée de ville.


2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte principale sera assurée par la rue Ampère. Un accès sécurisé sur la RD 2 pourra être admis seulement pour des convois exceptionnels nécessitant un accès spécifique.
- Les stationnements feront l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé.
- Des aménagements doux devront être réalisés afin de desservir l'ensemble de la zone.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Un espace tampon, à dominante végétale, devra être aménagé afin de préserver l'habitation à proximité.
- Les haies et alignements d'arbres repérés sur le schéma de l'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences.
- Les essences locales seront privilégiées.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin et à dominante végétale.
- Un traitement paysager et architectural spécifique, à dominante végétale, devra être conçu le long de la RD2 afin de préserver l'entrée de ville du Poiré-sur-Vie de manière à limiter l'impact visuel de l'aménagement en longueur.
- La gestion des eaux pluviales sera à prévoir à l'échelle de la zone (espaces dont stationnement perméables, bassin de rétention paysager,...). La localisation des aménagements s'appuiera sur la topographie pour permettre une gestion optimale.

CONTEXTE



Situé en entrée Est de la commune le site s'insère dans le prolongement de la zone d'activité existante. L'enjeu majeur est de préserver la qualité paysagère de cette entrée de ville en intégrant le projet dans son environnement.

PROGRAMMATION

Superficie : 9,04 ha

307

Extrait 7b – Futur PLUi-H - 3-OAP - p.307

La Croix des Chaumes 2 - Le Poiré-sur-Vie – Schéma

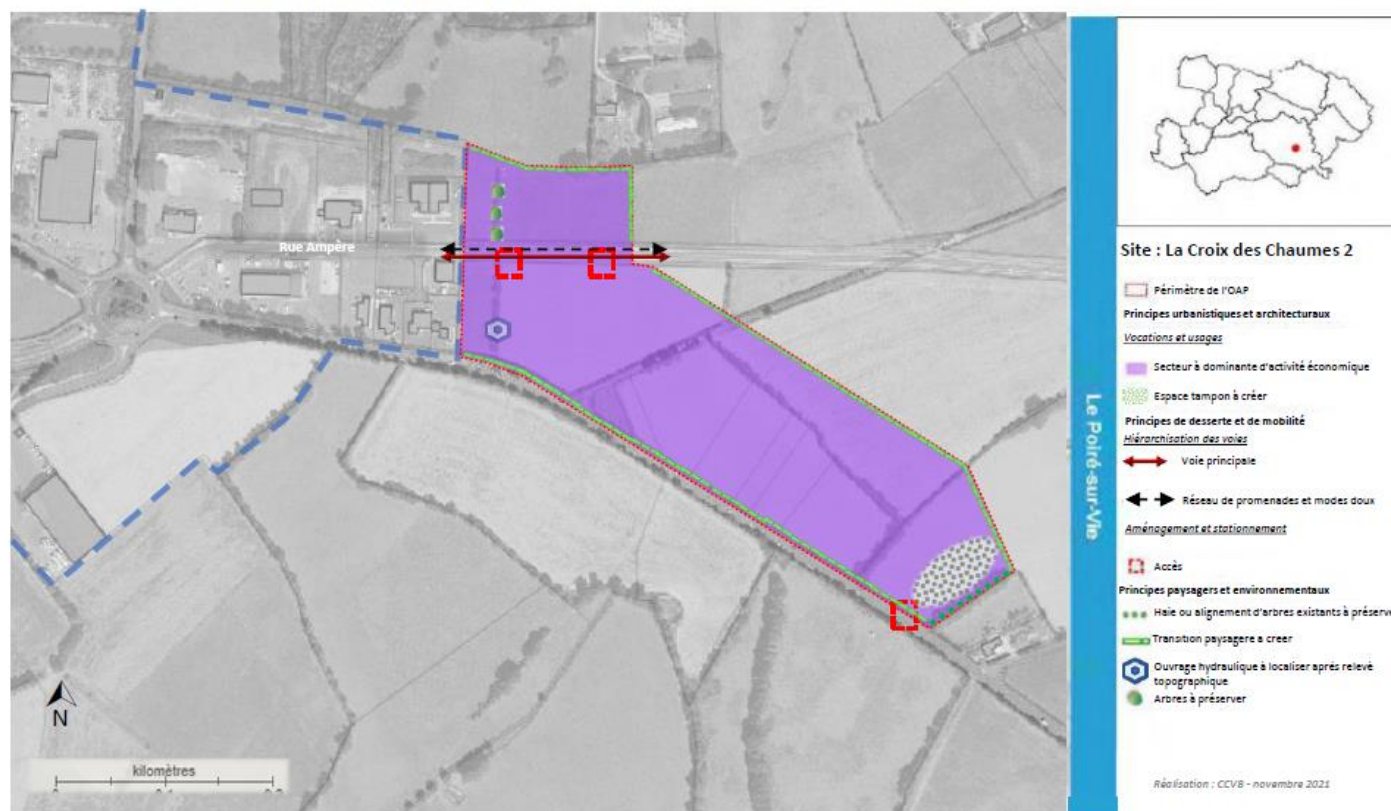


Extrait 8a - PLUi-H en vigueur - 3-OAP - p.308

PLUi-H Vie et Boulogne

Orientation d'Aménagement et de Programmation

La Croix des Chaumes 2 - Le Poiré-sur-Vie – Schéma



Extrait 8b – Futur PLUi-H - 3-OAP - p.308

5- RAPPORT DE PRESENTATION AVANT/APRES LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi-H

La mise en compatibilité du PLUi-H par déclaration de projet aura pour conséquence la modification du dossier du rapport de présentation du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 suivant :



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

DIAGNOSTIC		PADD		TRADUCTION REGLEMENTAIRE		
Bilan de consommation d'espace passé (2001-2013)	Potentiel de densification recensé à la date du 1 janvier 2018	Rééquilibrage dans la répartition de l'objectif de consommation d'espace global	Objectifs de modération de la consommation d'espace économie	Surface constructible au sein des zones économiques viabilisées	Surface en extension 1AU – Urbanisation encadrée par des OAP	Surface en extension 2 AU – Urbanisation sur le long terme
143 ha	40 ha	1/3 de 365 ha	131 ha	60 ha	31ha	40 ha



PLUi-H Vie et Boulogne

Rapport de présentation – Tome 5 – Justification des choix

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



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

59

Extrait 9b – Futur PLUi-H - RP - Tome 5 - Justification des choix - p.59

PLUi-H Vie et Boulogne

Rapport de présentation – Tome 5 – Justification des choix

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



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

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

DIAGNOSTIC		PADD		TRADUCTION REGLEMENTAIRE			
Bilan de la consommation d'espace habitat et équipement (2001-2013)	Potentiel de densification recensé au 1 ^{er} janvier 2018	Objectifs de modération de la consommation d'espace économie	Objectif de consommation d'espace annuelle à destination de l'économie	Surface densifiable – Urbanisation encadrée par des OAP ou extension des entreprises existantes	Surface en extension 1AU– Urbanisation encadrée par des OAP	Surface en extension 2 AU– Urbanisation à long terme	Surface urbanisable sur la durée du vie du PLUi-H
143 ha	40 ha	131 ha	11 ha / an	60 ha	31 ha	40 ha	131 ha

PLUi-H Vie et Boulogne

Rapport de présentation – Tome 5 – Justification des choix

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



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

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

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

63

Extrait 10b – Futur PLUi-H - RP - Tome 5 - Justification des choix - p.63

PLUi-H Vie et Boulogne

Rapport de présentation – Tome 5 – Justification des choix

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



COMMUNES	PRIORITE		SURF AMENAGEABLE	SITES
Aizenay	2AU	Extension Zone	3,86	La Foret
Aizenay	U	Enveloppe Urbaine	6,40	Espace Vie Atlantique Sud
Aizenay	U	Enveloppe Urbaine	2,80	Espace Vie Atlantique Sud (CAVAC)
Aizenay	2AU	Extension Zone	11,10	Espace Vie Atlantique Sud (EVA Sud + La Guedonniere)
Aizenay	U	Enveloppe Urbaine	10,50	Espace Vie Atlantique Nord
Aizenay	U	Enveloppe Urbaine	1,50	LES BLUSSIÈRES
Aizenay	U	Extension Ese	0,25	LES BLUSSIÈRES
Aizenay	1AU	Extension Zone	1,70	L'Orgerière 2
Aizenay	U	Enveloppe Urbaine	1,51	LES CENTAUREES - L'Orgerière
Aizenay	2AU	Extension Zone	0,99	Rte de St Gilles
Apremont	U	Enveloppe Urbaine	0,65	ESPERANCE
Apremont	U	Extension Ese	3,00	Petitgas
Beaufou	U	Enveloppe Urbaine	1,55	Tournebride
Bellevigny	1AU	Extension Zone	9,60	Chantemerle
Bellevigny	U	Extension Ese	2,50	Site Beneteau
Bellevigny	2AU	Extension Zone	6,00	Chantemerle
Bellevigny	U	Enveloppe Urbaine	0,85	LA GRANDE VERDURE
Bellevigny	U	Enveloppe Urbaine	2,60	LA VERDURE
Bellevigny	2AU	Extension Zone	7,70	Acti Pole Ouest
Falleron	U	Enveloppe Urbaine	0,15	Les Chalinieres
Falleron	1AU	Extension Zone	1,98	Les Chalinieres
Grand Landes	1AU	Extension Zone	0,57	Le Vivier
La Chapelle Palluau	U	Enveloppe Urbaine	0,72	ZA CHAPELLE
La Genetouze	1AU	Extension Zone	0,60	route de la roche
Le Poire-sur-Vie	U	Enveloppe Urbaine	3,00	Acti pole ouest
Le Poire-sur-Vie	U	Enveloppe Urbaine	0,52	La Loge (lieu dit)
Le Poire-sur-Vie	U	Enveloppe Urbaine	5,00	Bénéteau
Le Poire-sur-Vie	U	Enveloppe Urbaine	4,00	Crougnard
Le Poire-sur-Vie	U	Enveloppe Urbaine	4,50	La Gendronniere
Le Poire-sur-Vie	1AU	extension zone	3,70	La croix des chaumes 1
Le Poire-sur-Vie	2AU	extension zone	5,34	La croix des chaumes 2
Les Lucs-sur-Boulogne	U	Enveloppe Urbaine	1,60	Bourgneuf
Les Lucs-sur-Boulogne	2AU	extension zone	1,62	La Javatiere
Mache	1AU	extension zone	9,36	Zone de Bel Air 2
Mache	U	Enveloppe Urbaine	2,64	Zone de Bel Air 1
Mache	1AU	extension zone	0,35	centre-bourg
Palluau	U	Enveloppe Urbaine	0,66	Bonnetiere
Saint Etienne du Bois	U	Enveloppe Urbaine	2,04	Roussay
Saint-Denis-la-Chevasse	1AU	extension zone	2,03	Les Amblardieres
Saint-Denis-la-Chevasse	1AU	extension zone	1,07	Montfort
Saint-Denis-la-Chevasse	2AU	extension zone	3,27	St Denis Les Lucs Ouest
Saint-Paul-Mont-Penit	U	Extension Ese	0,49	Medicatantic
Saint-Paul-Mont-Penit	U	Enveloppe Urbaine	0,42	Bellevue
Total			130,69	

65

Extrait 11a - PLUi-H en vigueur - RP - Tome 5 - Justification des choix - p.65

PLUi-H Vie et Boulogne

Rapport de présentation – Tome 5 – Justification des choix

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



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

65

Extrait 11b - Futur PLUi-H - RP - Tome 5 - Justification des choix - p.65

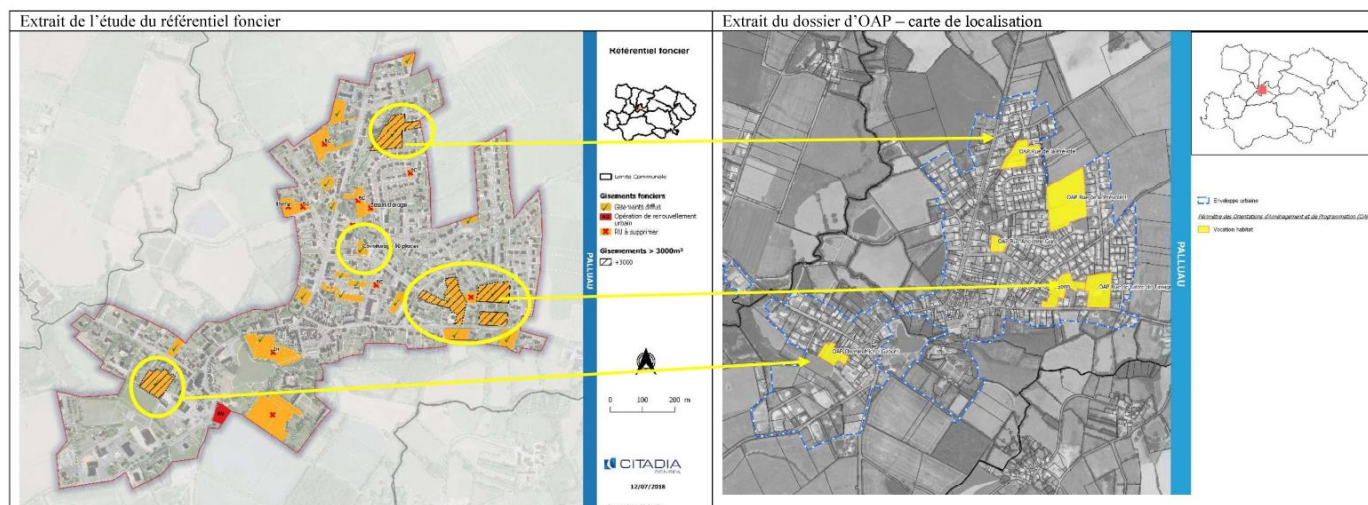
PLUi-H Vie et Boulogne

Rapport de présentation – Tome 5 – Justification des choix

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



Commune	Nom du site	Surface (ha)	Échéance prévisionnelle
Maché	Zone de Bel Air 2	9,36	Sur le temps du PLUi-h
	Centre-bourg	0,35	Sur le temps du PLUi-h
Bellevigny	Chantemerle	9,66	Sur le temps du PLUi-h
Aizenay	Les Centaurées - Orgerière	1,70	Sur le temps du PLUi-h
La Genetouze	La Bruyère	0,60	Sur le temps du PLUi-h
Saint-Denis-la-Chevasse	Les Amblardières	2,03	Sur le temps du PLUi-h
	Zone de Montfort	1,07	Sur le temps du PLUi-h
Le Poiré-sur-Vie	La Croix des Chaumes 2	3,70	Sur le temps du PLUi-h
Falleron	Les Chalinieres	1,98	Sur le temps du PLUi-h
Grand'Landes	Le Vivier	0,57	Sur le temps du PLUi-h



80

Extrait 12a - PLUi-H en vigueur - RP - Tome 5 - Justification des choix - p.80

PLUi-H Vie et Boulogne

Rapport de présentation – Tome 5 – Justification des choix

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



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

Extrait de l'étude du référentiel foncier



Extrait du dossier d'OAP – carte de localisation

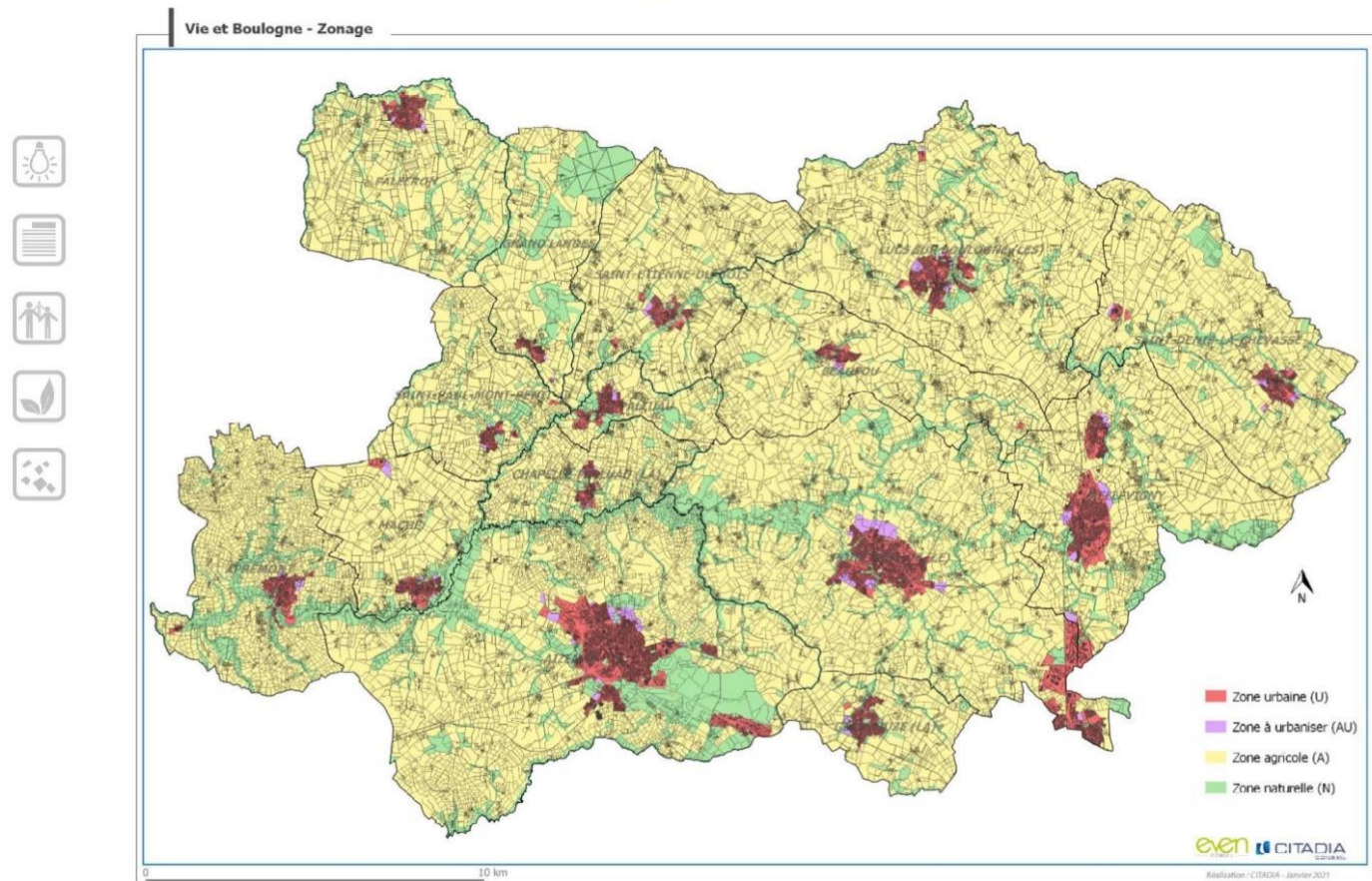


80

Extrait 12b – Futur PLUi-H - RP - Tome 5 - Justification des choix - p.80

PLUi-H Vie et Boulogne

Rapport de présentation – Tome 5 – Justification des choix

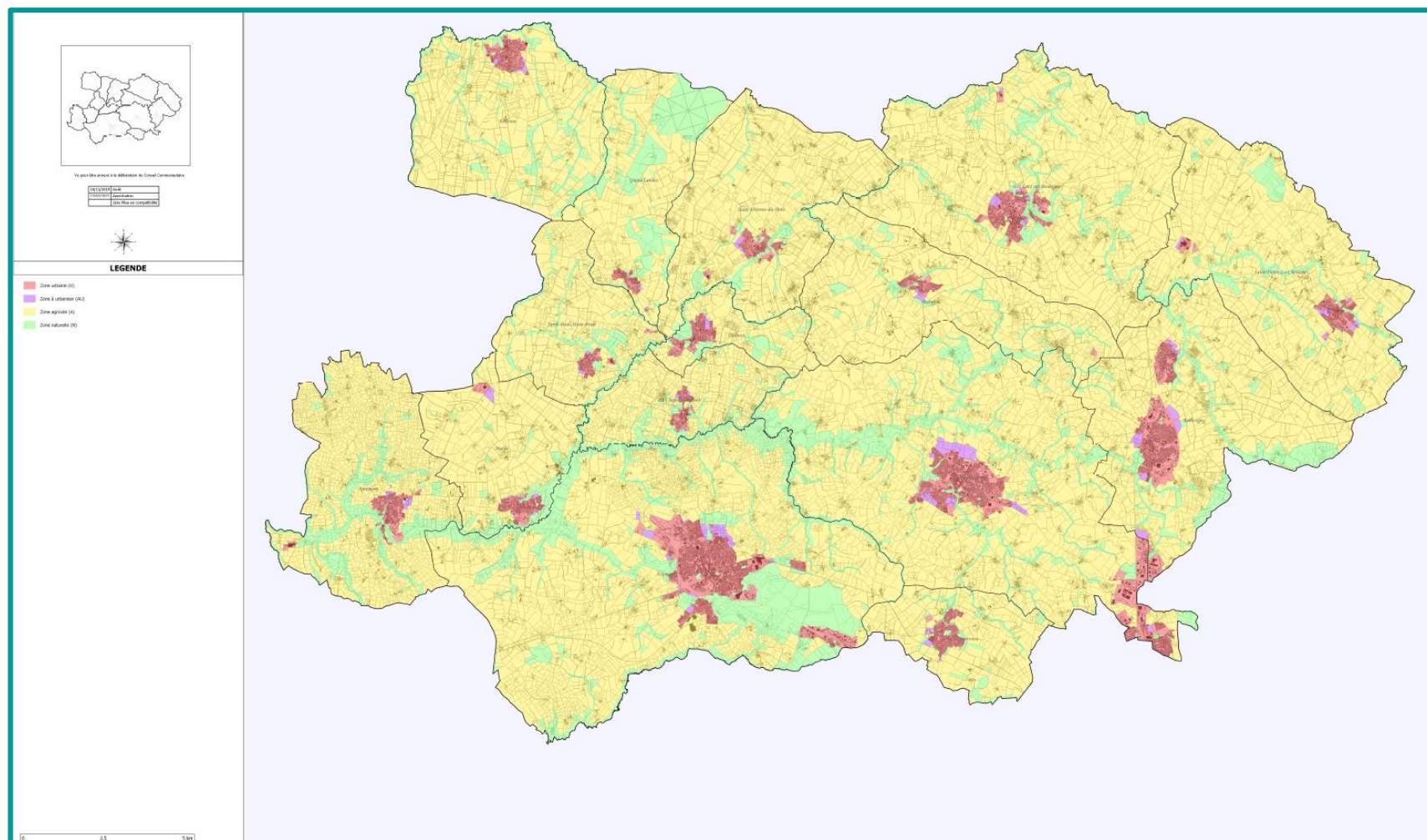


**Le détail des zones et leurs surfaces sont détaillés dans le chapitre 3.*

89

Extrait 13a - PLUi-H en vigueur - RP - Tome 5 - Justification des choix - p.89

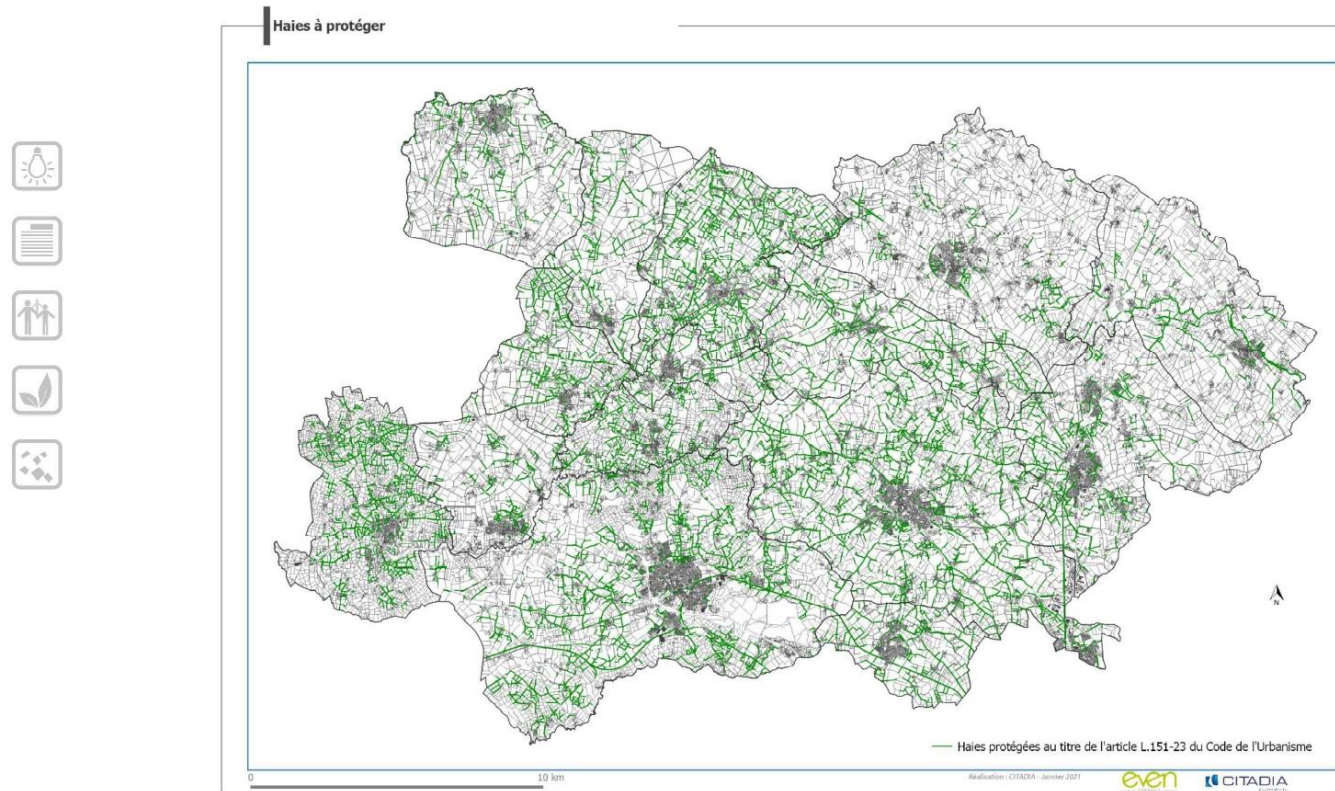
APRES LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi-H



Extrait 13b - Futur PLUi-H - RP - Tome 5 - Justification des choix - p.89

PLUi-H Vie et Boulogne

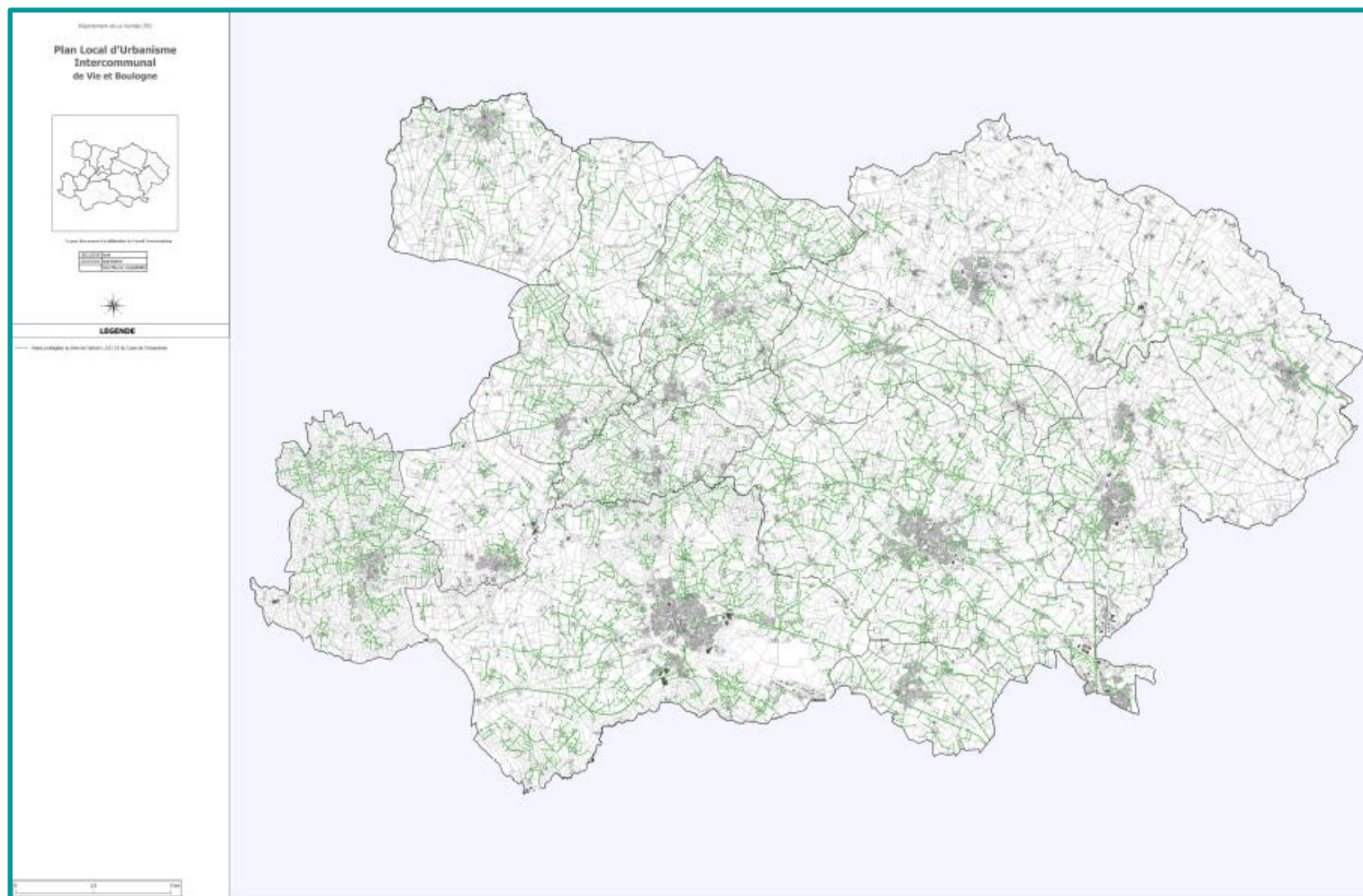
Rapport de présentation – Tome 5 – Justification des choix



Carte des haies à protéger à l'échelle intercommunale

104

Extrait 14a - PLUi-H en vigueur - RP - Tome 5 - Justification des choix - p.104



Extrait 14b - Futur PLUi-H - RP - Tome 5 - Justification des choix - p.104

Chapitre 3 : Délimitation des zones et grands principes de l'élaboration du règlement



I. Analyse détaillée des zones du PLUi-H

PROJET DE PLUi-H		
Zone	superficie (ha)	part du territoire en %
A	38681,2	
A	38355,8	78%
Az	122,2	
Ae	18,4	
Aep	42,0	
Af	0,2	
Agv	2,5	
Ahz	2,8	
Ah	115,9	
An	21,6	
N	7739,5	
N	6565,0	16%
Nz	105,9	
Nf	630,2	
Nc	79,8	
NCa	12,4	
Nd	21,8	
Ned	99,6	
Nepz	1,3	
Nep	20,1	
Nj	3,3	
NL	37,9	
Ntz	7,2	
Nt	42,5	
Nv	112,5	

1AU / AUc	125,4	
1AUe	31,3	0,26%
1AUh	38,0	
1AUha	43,9	
1AUc	12,2	
2AU / AUc	99,1	
2AUe	38,4	0,20%
2AUh	58,8	
2AUc	7,1	
2AUc2	43,2	0,08%
U	2608,2	
UA	70,1	5,3%
UAz	11,7	
UAa	79,3	
UAb	21,8	
UAd	3,1	
UB	587,3	
UBz	30,4	
UBa	913,9	
UE	623,0	
UEc	33,8	
UL	216,1	
Uiz	2,1	
UP	15,5	
Total général	49301,9	100%

Chapitre 3 : Délimitation des zones et grands principes de l'élaboration du règlement



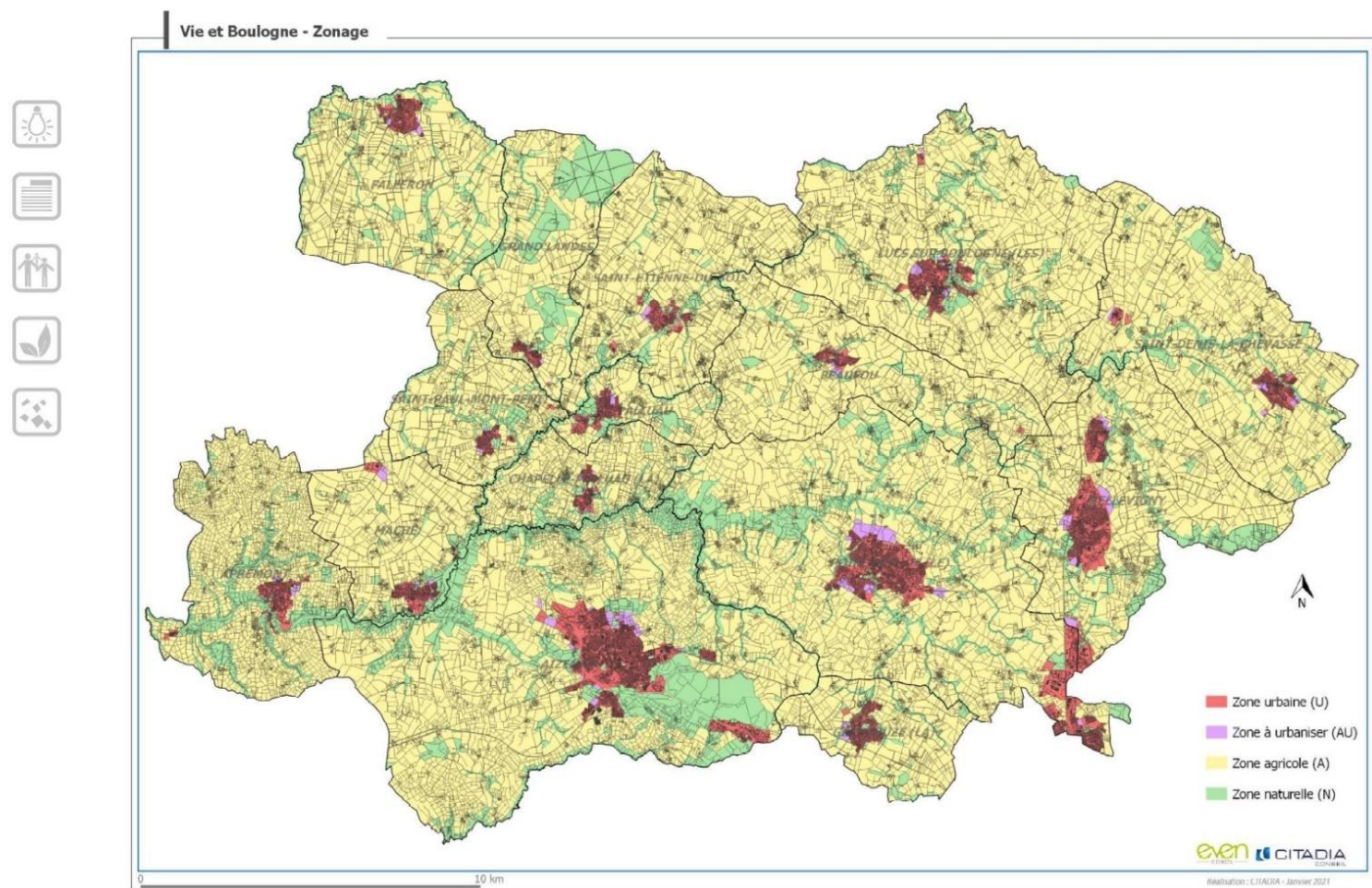
I. Analyse détaillée des zones du PLUi-H

PROJET DE PLUi-H		
Zone	superficie (ha)	part du territoire en %
A	38 681,5	
A	38 356,0	78%
Az	122,2	
Ae	18,4	
Aep	42,0	
Af	0,2	
Agv	2,5	
Ahz	2,8	
Ah	115,9	
An	21,6	
N	7739,5	
N	6565,0	16%
Nz	105,9	
Nf	630,2	
Nc	79,8	
NCa	12,4	
Nd	21,8	
Ned	99,6	
Nepz	1,3	
Nep	20,1	
Nj	3,3	
NL	37,9	
Ntz	7,2	
Nt	42,5	
Nv	112,5	

1AU / AUc	130,8	0,3 %
1AUe	36,7	
1AUh	38,0	
1AUha	43,9	
1AUc	12,2	0,2 %
2AU / AUc	98,6	
2AUe	32,7	
2AUh	58,8	
2AUc	7,1	0,08%
2AUc2	43,2	
U	2608,2	5,3%
UA	70,1	
UAz	11,7	
UAa	79,3	
UAb	21,8	
UAd	3,1	
UB	587,3	
UBz	30,4	
UBa	913,9	
UE	623,0	
UEc	33,8	
UL	216,1	
Uiz	2,1	
UP	15,5	
Total général	49301,9	100%

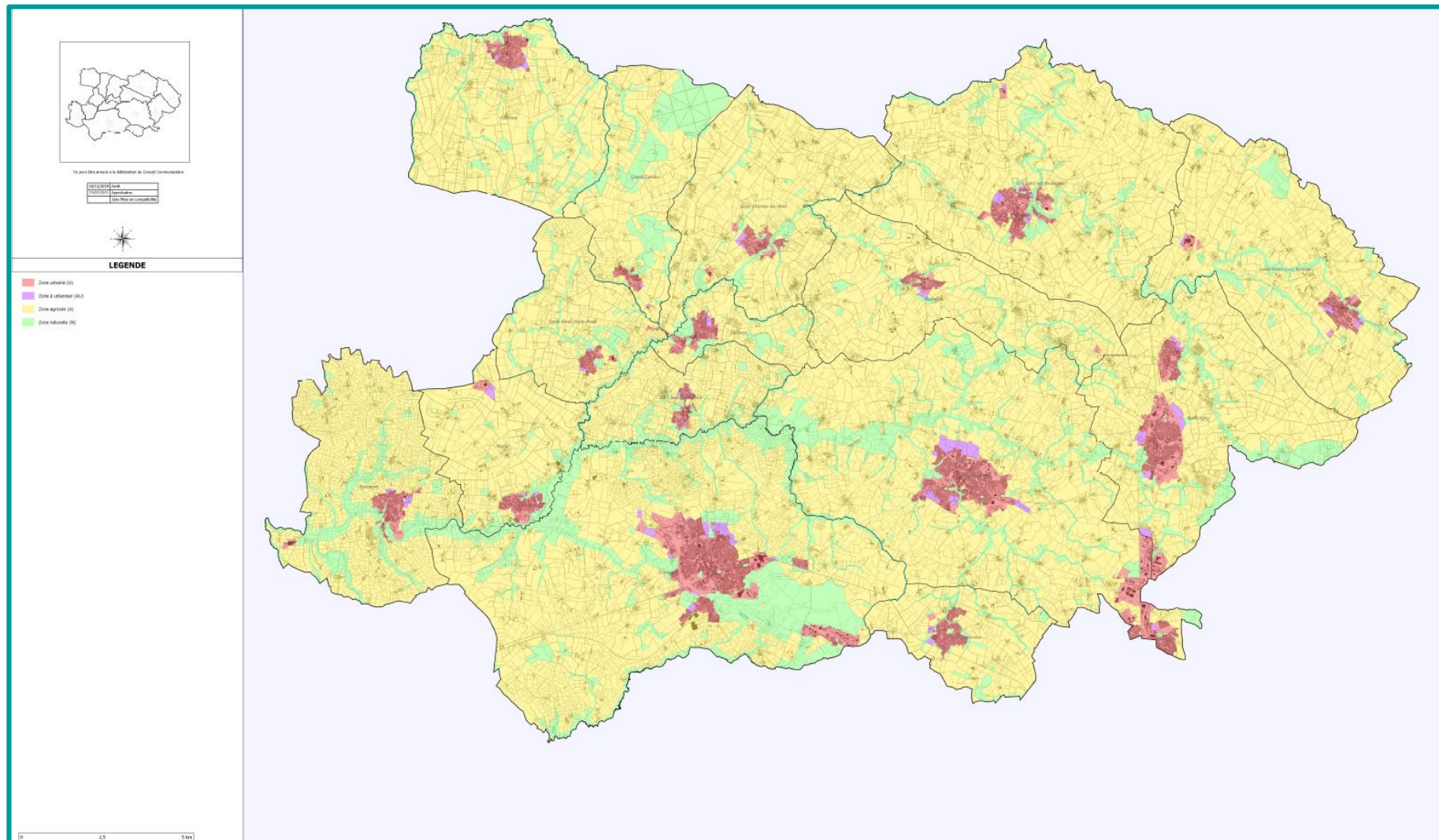
PLUi-H Vie et Boulogne

Rapport de présentation – Tome 5 – Justification des choix



131

Extrait 16a - PLUi-H en vigueur - RP - Tome 5 - Justification des choix - p.131



Extrait 16b - Futur PLUi-H - RP - Tome 5 - Justification des choix - p.131

PLUi-H Vie et Boulogne

Rapport de présentation – Tome 5 – Justification des choix



- 2AUc2, inscrite dans le périmètre actuel de la ZAC du Poiré-sur-Vie mais dont l'ouverture à l'urbanisation n'est pas autorisée pendant la durée de vie du PLUi-H et ne pourra intervenir qu'après l'urbanisation de la zone 2AUc. La commune s'engage à ce que les surfaces restent agricole ou qu'elles soient valorisées par l'agriculture durant la vie du PLUi-H.

Au-delà de l'échelle temps du PLUi-H, le classement 2AUc2 :

- o ne garantit pas de droit à construire pour la commune du Poiré-sur-Vie ;
- o est sans incidence pour les droits à construire des autres communes.

Dans un futur PLUi-H, ce zonage devra être réétudié selon les futures orientations et règles en vigueur.

Ce zonage est une étape importante dans la coordination, d'une part, des politiques publiques passées aux effets à long terme et, d'autre part, des orientations actuelles et d'avenir en termes de gestion économe de l'espace.

La traduction réglementaire sécurise la pérennité de l'activité agricole sur la zone.

Le règlement conditionne l'ouverture de la zone 2AUc2 à deux éléments :

- l'urbanisation de cette dernière à l'aménagement de la zone 2AUc,
- à une temporalité qui va au-delà du PLUi-H.

Par conséquent, les pratiques agricoles existantes demeureront sur les dix prochaines années.

Le règlement de ces zones 2AU est volontairement succinct, en effet, sans procédure complémentaire justifiant de besoins, ces zones demeurent inconstructibles et ne peuvent donc pas admettre d'autres usages que ceux liés à l'activité agricole. Afin de prendre en compte les constructions existantes dans la zone, leur réhabilitation et extension limitée est autorisée ainsi que l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

En outre la procédure permettant le basculement d'une zone en 2AU vers du 1AU permet de clarifier la vocation et les dispositions réglementaires à admettre sur l'espace concerné.

Objectif de la zone dans le cadre du présent PLUi-H

Objectif du PADD	Traduction au zonage
Une stratégie foncière qui conforte le maillage économique	Repérage de sites d'extension en continuité des ZA existantes pour permettre le rayonnement économique du territoire
Un développement urbain à maîtriser en tenant compte des particularités de Vie et Boulogne	Mobilisation d'un potentiel foncier 2 fois moins important que sur la période passée et mise en place d'objectifs de densité et formes urbaines dans les OAP
Encadrer l'attractivité démographique du territoire	Phaser l'aménagement du territoire à court / moyen et long terme via les zones 1AU et 2AU

1AU / AUc	125,4	
1AUe	31,3	
1AUh	38,0	
1AUha	43,9	
1AUc	12,2	
2AU / AUc	99,1	
2AUe	38,4	
2AUh	58,8	
2AUc	7,1	
2AUc2	43,2	0,08%

Les surfaces zonées en « à urbaniser » représentent 0,5 % des surfaces totales du territoire.

C'est la vocation habitat qui mobilise le plus de surfaces avec un total de 203 ha visant à répondre aux objectifs de croissance démographique définis dans le cadre du SCoT. Sur ces 203 ha, 46 % sont zonés en 1AU et 54 % en 2AU*.

Les zones liées à l'extension de l'urbanisation vers la vocation activités s'étendent sur 70 ha. Sur ces 70 ha, 45% sont zonés en 1AU et 55 % en 2AU.

PLUi-H Vie et Boulogne

Rapport de présentation – Tome 5 – Justification des choix



- 2AUc2, inscrite dans le périmètre actuel de la ZAC du Poiré-sur-Vie mais dont l'ouverture à l'urbanisation n'est pas autorisée pendant la durée de vie du PLUi-H et ne pourra intervenir qu'après l'urbanisation de la zone 2AUc. La commune s'engage à ce que les surfaces restent agricole ou qu'elles soient valorisées par l'agriculture durant la vie du PLUi-H.

Au-delà de l'échelle temps du PLUi-H, le classement 2AUc2 :

- o ne garantit pas de droit à construire pour la commune du Poiré-sur-Vie ;
- o est sans incidence pour les droits à construire des autres communes.

Dans un futur PLUi-H, ce zonage devra être réétudié selon les futures orientations et règles en vigueur.

Ce zonage est une étape importante dans la coordination, d'une part, des politiques publiques passées aux effets à long terme et, d'autre part, des orientations actuelles et d'avenir en termes de gestion économe de l'espace.

La traduction réglementaire sécurise la pérennité de l'activité agricole sur la zone. Le règlement conditionne l'ouverture de la zone 2AUc2 à deux éléments :

- l'urbanisation de cette dernière à l'aménagement de la zone 2AUc,
- à une temporalité qui va au-delà du PLUi-H.

Par conséquent, les pratiques agricoles existantes demeureront sur les dix prochaines années.

Le règlement de ces zones 2AU est volontairement succinct, en effet, sans procédure complémentaire justifiant de besoins, ces zones demeurent inconstructibles et ne peuvent donc pas admettre d'autres usages que ceux liés à l'activité agricole. Afin de prendre en compte les constructions existantes dans la zone, leur réhabilitation et extension limitée est autorisée ainsi que l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

En outre la procédure permettant le basculement d'une zone en 2AU vers du 1AU permet de clarifier la vocation et les dispositions réglementaires à admettre sur l'espace concerné.

Objectif de la zone dans le cadre du présent PLUi-H

Objectif du PADD	Traduction au zonage
Une stratégie foncière qui conforte le maillage économique	Repérage de sites d'extension en continuité des ZA existantes pour permettre le rayonnement économique du territoire
Un développement urbain à maîtriser en tenant compte des particularités de Vie et Boulogne	Mobilisation d'un potentiel foncier 2 fois moins important que sur la période passée et mise en place d'objectifs de densité et formes urbaines dans les OAP
Encadrer l'attractivité démographique du territoire	Phaser l'aménagement du territoire à court / moyen et long terme via les zones 1AU et 2AU

1AU / AUc	130,8	
1AUe	36,7	
1AUh	38,0	
1AUha	43,9	
1AUc	12,2	
2AU / AUc	98,6	
2AUe	32,7	
2AUh	58,8	
2AUc	7,1	
2AUc2	43,2	0,08%

Les surfaces zonées en « à urbaniser » représentent 0,5 % des surfaces totales du territoire.

C'est la vocation habitat qui mobilise le plus de surfaces avec un total de 203 ha visant à répondre aux objectifs de croissance démographique définis dans le cadre du SCoT. Sur ces 203 ha, 46 % sont zonés en 1AU et 54 % en 2AU*.

Les zones liées à l'extension de l'urbanisation vers la vocation activités s'étendent sur 70 ha. Sur ces 70 ha, 53% sont zonés en 1AU et 47 % en 2AU.

143

PLUi-H Vie et Boulogne

Rapport de présentation – Tome 5 – Justification des choix

Les zones A spécifiques



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



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

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

Il énonce également la portée réglementaire de chacune de ces zones en précisant les possibilités admises en termes de constructibilité.

Objectif de la zone dans le cadre du présent PLUi-H

L'objectif de la zone A est la préservation des terres agricoles et la mise en valeur des plaines ouvertes. Seuls les espaces à vocation naturelle stricte (issue de l'application de la Trame Verte et Bleue communale) n'ont pas été classés en zone A et ne peuvent donc pas recevoir de constructions agricoles.

Objectif du PADD	Traduction au zonage
Limitier les impacts du développement urbain sur les espaces agricoles.	Limitation de zones à urbaniser (objectifs réduction de 50% de consommation d'espace par rapport à la période passée).
Encourager la diversification et la valorisation de l'agriculture.	Destinations et sous-destinations admises qui vont dans le sens de cet objectif en cohérence avec le code de l'urbanisme.
Renforcer la dynamique agricole dans toutes ces composantes.	
Limitier l'artificialisation des terres agricoles	Identification des secteurs de projets (OAP : 1AU / 2AU).

A	38681,2	
A	38355,8	
Az	122,2	
Ae	18,4	
Aep	42,0	
Af	0,2	78%
Agv	2,5	
Ahz	2,8	
Ah	115,9	
An	21,6	

La majeure partie du territoire est couverte par les zones agricoles visant la protection des espaces de culture (A et Az). Ces zones occupent 38 500 ha soit près de 78 % des surfaces zonées en agricole.

Les autres secteurs définis dans le cadre du zonage sont en lien avec des vocations spécifiques, pouvant admettre de nouvelles constructions (STECAL). Ces dernières occupent 181 ha (zones Ah, Ahz, Aep, Ae, etc.).

PLUi-H Vie et Boulogne

Rapport de présentation – Tome 5 – Justification des choix

Les zones A spécifiques



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



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

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

Il énonce également la portée réglementaire de chacune de ces zones en précisant les possibilités admises en termes de constructibilité.

Objectif de la zone dans le cadre du présent PLUi-H

L'objectif de la zone A est la préservation des terres agricoles et la mise en valeur des plaines ouvertes. Seuls les espaces à vocation naturelle stricte (issue de l'application de la Trame Verte et Bleue communale) n'ont pas été classés en zone A et ne peuvent donc pas recevoir de constructions agricoles.

Objectif du PADD	Traduction au zonage
Limitier les impacts du développement urbain sur les espaces agricoles.	Limitation de zones à urbaniser (objectifs réduction de 50% de consommation d'espace par rapport à la période passée).
Encourager la diversification et la valorisation de l'agriculture.	Destinations et sous-destinations admises qui vont dans le sens de cet objectif en cohérence avec le code de l'urbanisme.
Renforcer la dynamique agricole dans toutes ces composantes.	
Limitier l'artificialisation des terres agricoles	Identification des secteurs de projets (OAP : 1AU / 2AU).

A	38 681,5	
A	38 356,0	
Az	122,2	
Ae	18,4	
Aep	42,0	
Af	0,2	78%
Agv	2,5	
Ahz	2,8	
Ah	115,9	
An	21,6	

La majeure partie du territoire est couverte par les zones agricoles visant la protection des espaces de culture (A et Az). Ces zones occupent 38 500 ha soit près de 78 % des surfaces zonées en agricole.

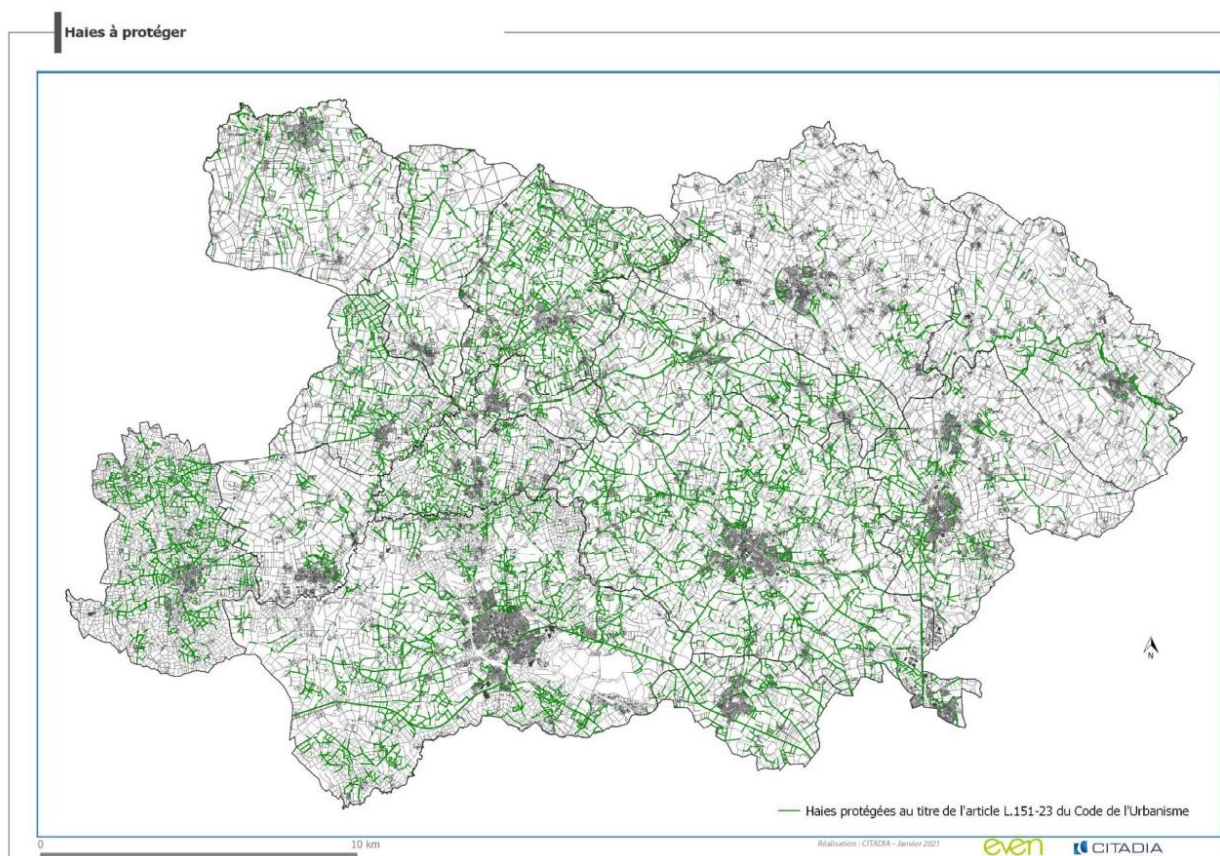
Les autres secteurs définis dans le cadre du zonage sont en lien avec des vocations spécifiques, pouvant admettre de nouvelles constructions (STECAL). Ces dernières occupent 181 ha (zones Ah, Ahz, Aep, Ae, etc.).

148

Extrait 18b – Futur PLUi-H - RP - Tome 5 - Justification des choix - p.148

PLUi-H Vie et Boulogne

Rapport de présentation – Tome 5 – Justification des choix

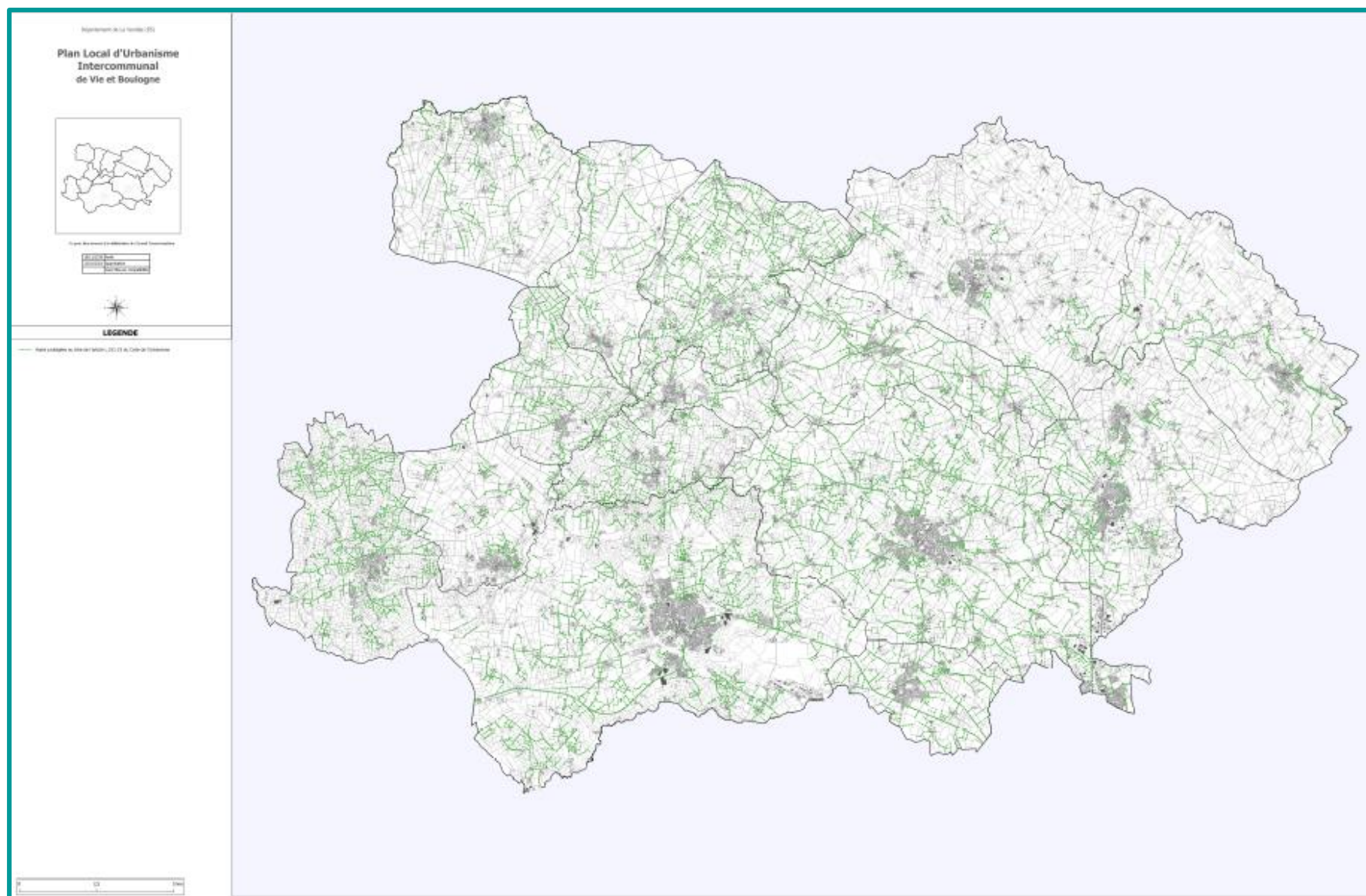


Un atlas comparatif avec les PLU en vigueur est en annexe du rapport de présentation

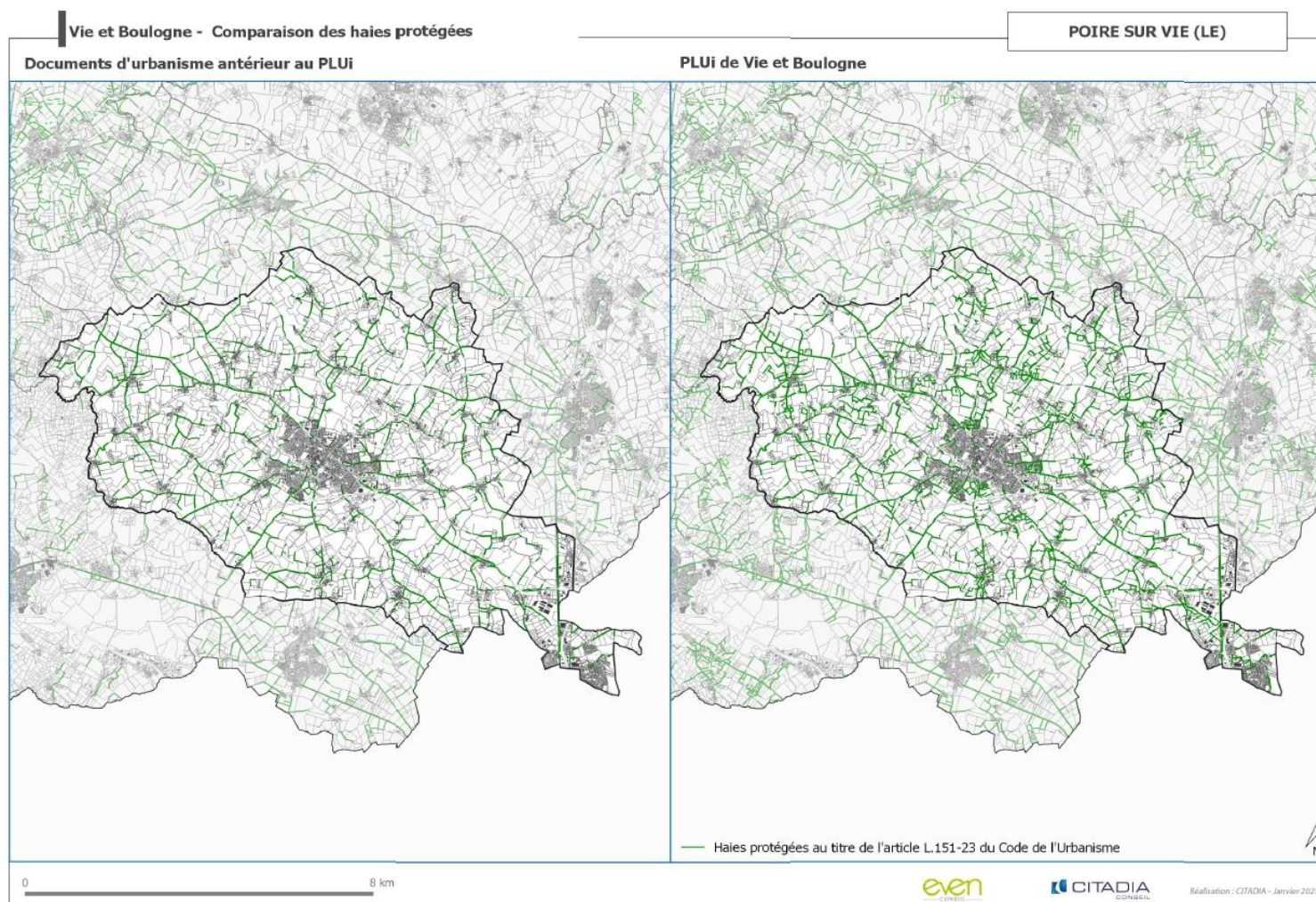
Carte des haies à protéger à l'échelle intercommunale

156

Extrait 20a - PLUi-H en vigueur - RP - Tome 5 - Justification des choix - p.156

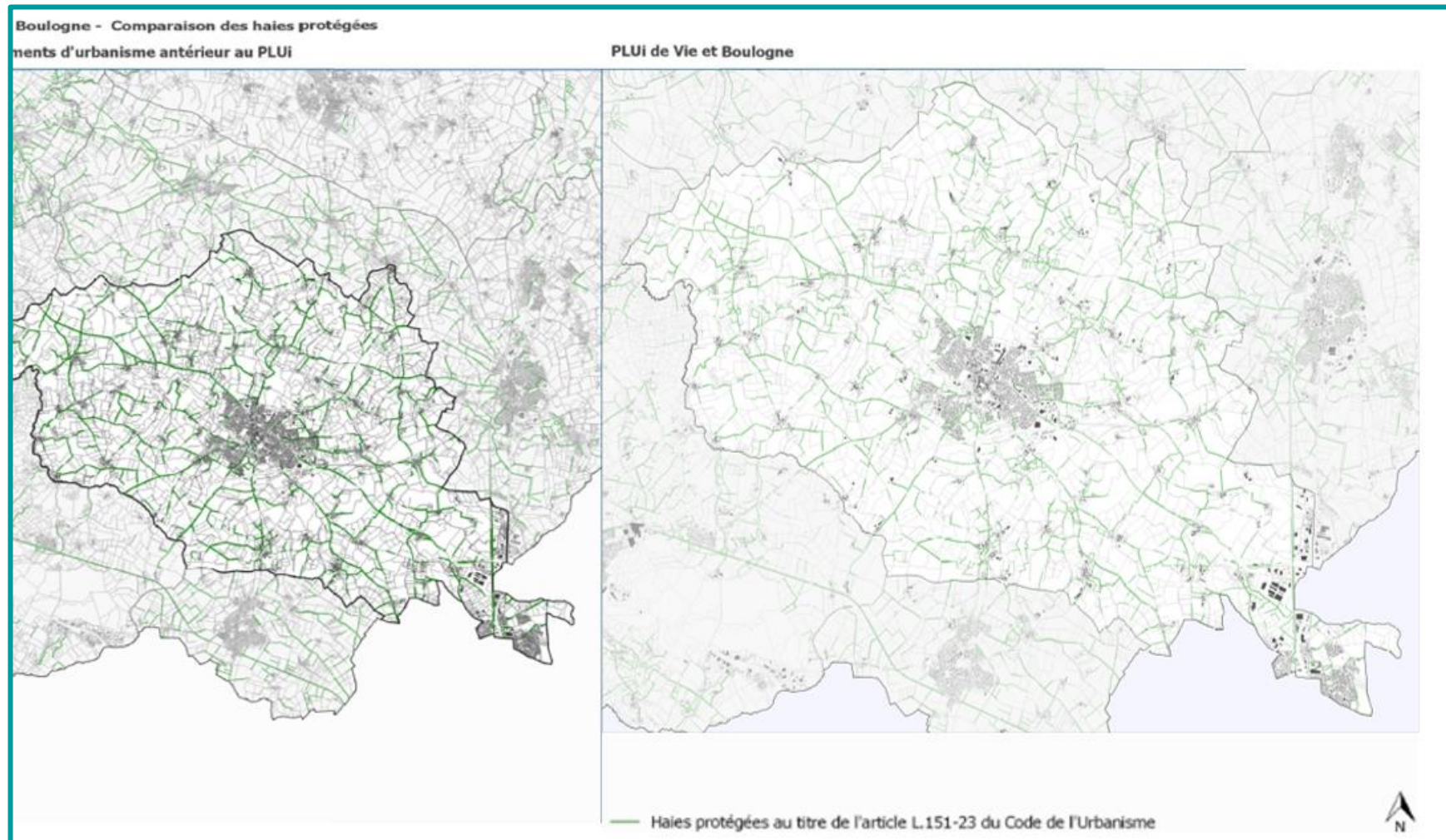


Extrait 20b – Futur PLUi-H - RP - Tome 5 - Justification des choix - p.156



Extrait 22a - PLUi-H en vigueur - RP - Tome 5 - Justification des choix – annexe – comparaison ancien PLU - p.28

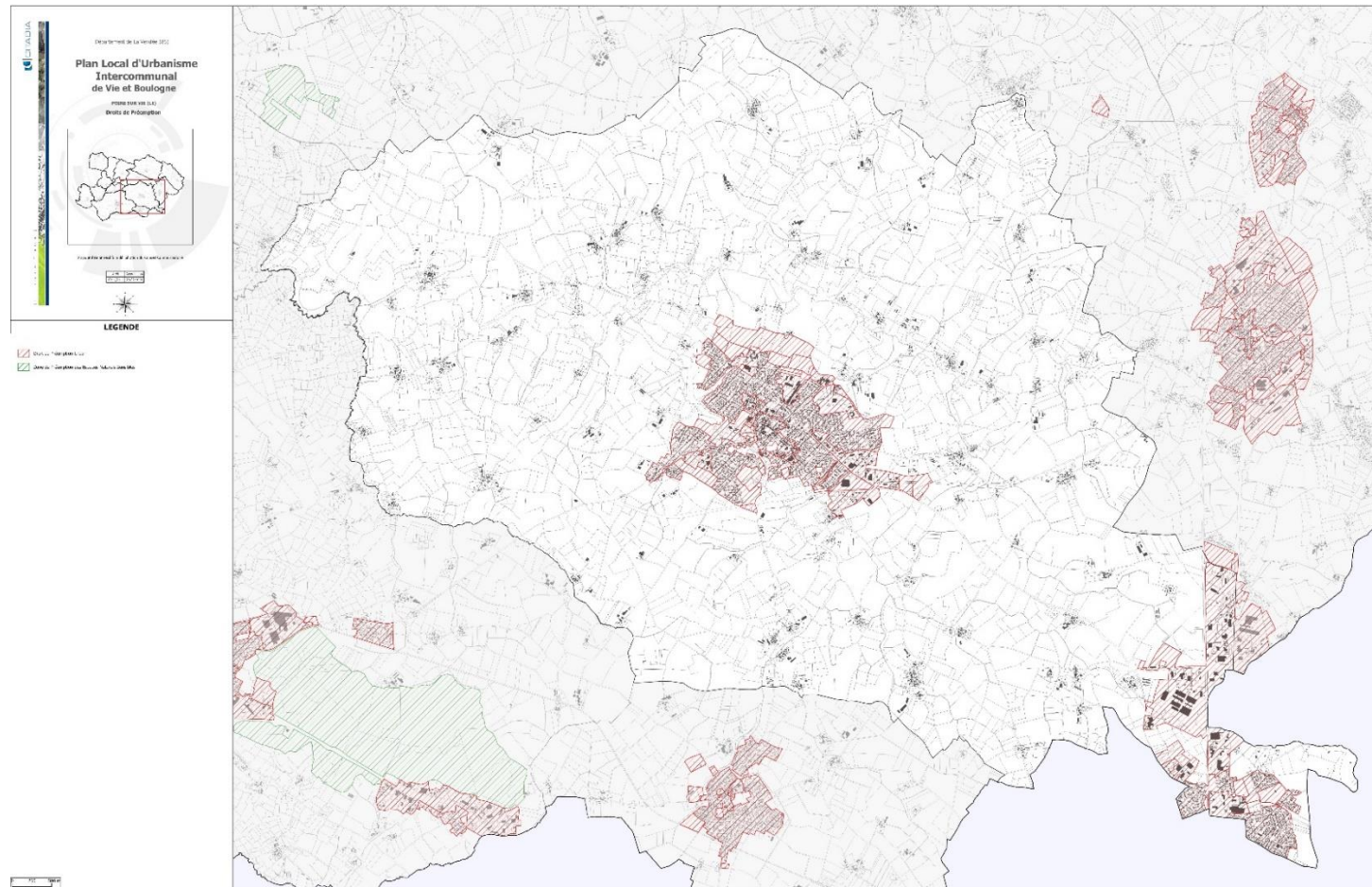
APRES LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi-H



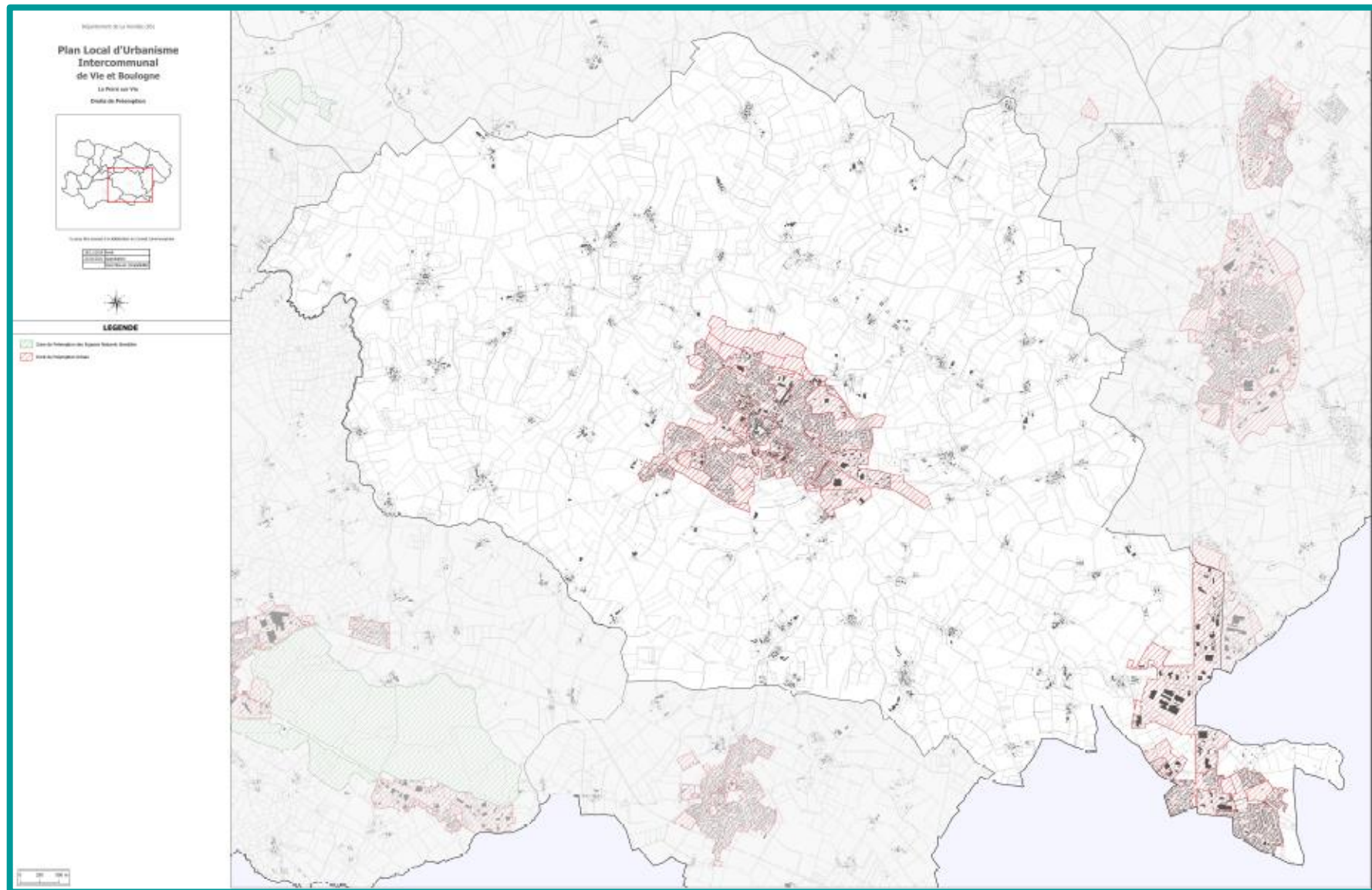
Extrait 22b – Futur PLUi-H - RP - Tome 5 - Justification des choix – annexe – comparaison ancien PLU - p.28

6- ANNEXES AVANT/APRES LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi-H

La mise en compatibilité du PLUi-H par déclaration de projet aura pour conséquence la modification du dossier des annexes du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 suivant :



Extrait 23a - PLUi-H en vigueur – 6. Annexe - 6.2 Droit de Préemption Urbain



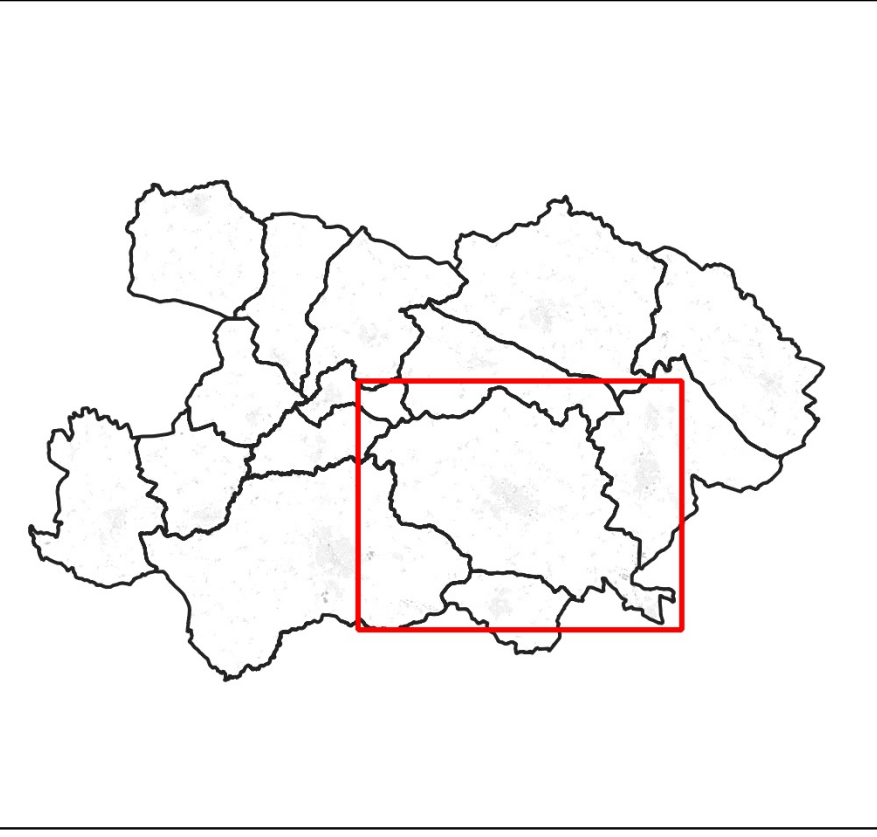
Extrait 23b - Futur PLUi-H - 6. Annexe - 6.2 Droit de Préemption Urbain

7- ANNEXES

Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal
de Vie et Boulogne

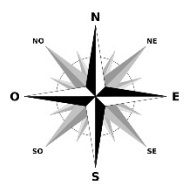
Commune de Le Poiré sur Vie

Documents graphiques
PLAN DE ZONAGE



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire

18/11/2019	Arrêt
22/02/2021	Approbation
	1ère Mise en compatibilité



LEGENDE

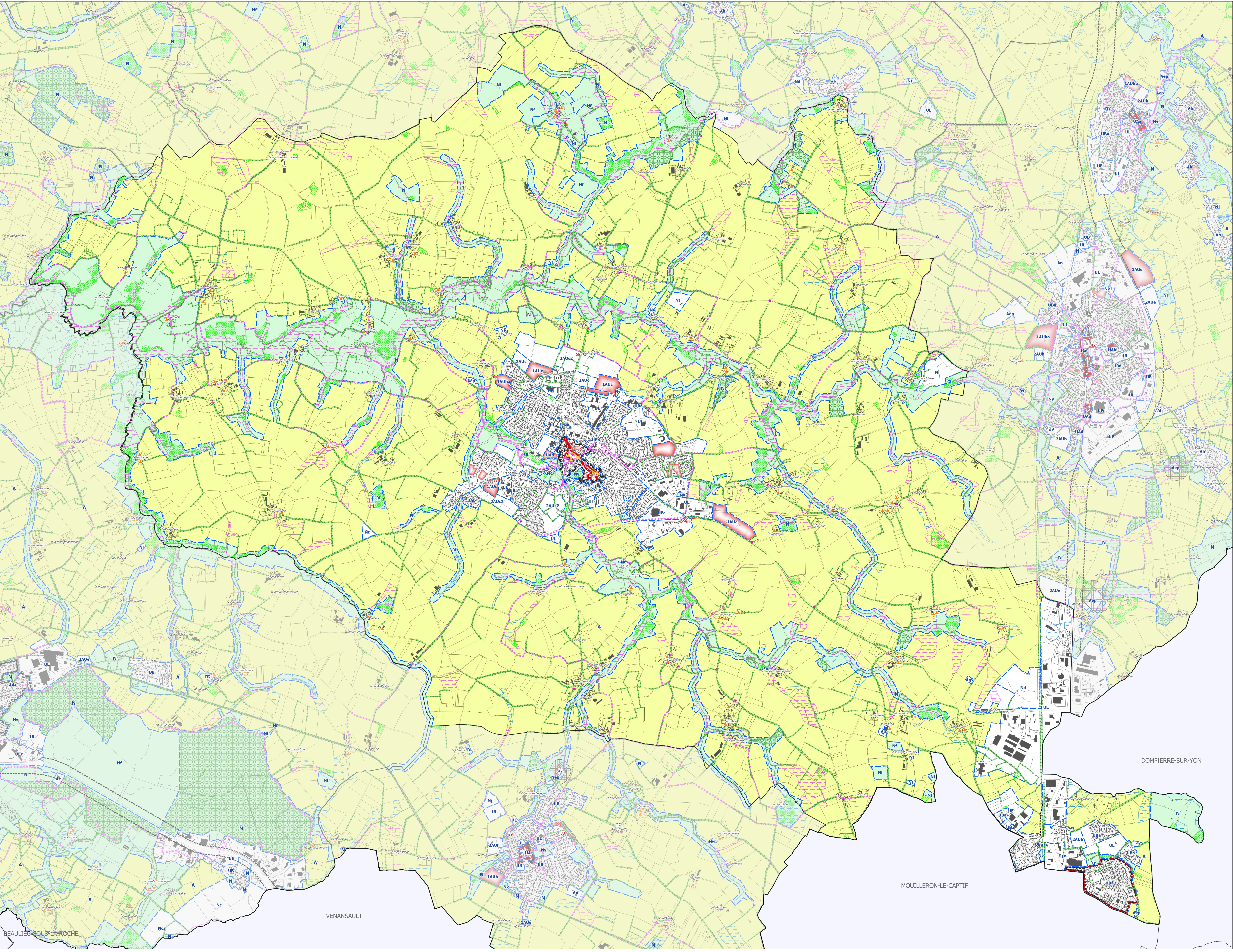
- Limite de zone
- Zonage A
- Zonage N, Nf et Nv
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme
- Patrimoine ponctuel protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Cheminement doux : à conserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme
- Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Marge de recul (Loi Barnier)
- Patrimoine linéaire à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Linéaire commercial à protéger ou à créer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme
- Espace Boisé Classé à conserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme
- Boisement à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme
- Périmètre d'implantation de commerces de proximité au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme
- Patrimoine architectural au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Périmètre d'implantation des activités de services et de restauration au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme
- Zone Non Aedificandi
- Zone humide protégée au titre de l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay
- Zone humide à protéger
- Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Liste des emplacements réservés :

Numéro	Nature	Bénéficiaire	Surface
9	Liaison piétonne	Commune	637,43
69	Aménagement du carrefour de la zone d'activité de la Gendronnière	Conseil Départemental	5214,92
69	Aménagement du carrefour RD 2	Commune	540,37
69	Liaison piétonne	Commune	257,42
69	Aménagement du Carrefour RD4 - Rue des Châteaux - Rue des Poiriers	Conseil Départemental	218,39
64	Création d'un liaison piétonne rue du Tripode	Commune	62,55
63	Aménagement du carrefour RD6 (Secteur du Plessis)	Conseil Départemental	627,33
62	Liaison à créer	Commune	70,26
62	Liaison piétonne au Belignon Bassot à créer	Commune	2962,36
69	Aménagement d'un carrefour sur RD-4 rte des Lucs	Conseil Départemental	289,11
58	Aménagement d'un carrefour sur RD-4 rte des Lucs	Conseil Départemental	134,99
57	Création d'un espace public (stationnement)	Commune	513,95

Eléments de description des différentes zones :

1AUic	Zone à urbaniser représentant le périmètre de la ZAC sur le court terme	UBa	Zone urbaine à dominante pavillonnaire des pôles intermédiaires et structurants
1AUu	Zone à urbaniser à vocation économique	UE	Zone urbaine à vocation d'activité
1AUha	Zone à urbaniser à vocation habitat dans les pôles intermédiaires et structurants	UEc	Zone urbaine à vocation commerciale
2AU	Zone à urbaniser représentant le périmètre de la ZAC sur le long terme	UL	Zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et service public
2AUc2	Zone à urbaniser représentant le périmètre de la ZAC sur le long terme		
2AUu	Zone à urbaniser à vocation économique sur le long terme		
2AUh	Zone à urbaniser à vocation habitat sur le long terme		
A	Espace agricole		
Ae	Zone agricole comprenant des activités isolées		
Aep	Zone agricole liée à la présence d'équipements		
Apr	Zone d'aire d'accueil des gens du voyage		
N	Espace naturel		
Nd	Zone naturelle accueillant des dispositifs d'énergies renouvelables		
Nf	Zone regroupant les activités forestières et sylvicoles		
Ni	Zone naturelle liée à des activités légères de loisirs en campagne		
Nv	Zone naturelle liée à une activité touristique		
Nu	Zone de nature en ville		
Nv	Zone urbaine centrale des pôles intermédiaires et structurants		
Uba	Zone urbaine centrale d'entrée patrimoniale et paysager		
UAd	Zone urbaine regroupant des opérations denses		

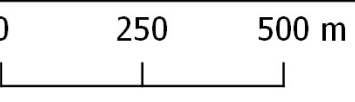


DOMPIERRE-SUR-YON

MOUILLERON-LE-CAPTIF

VENANSULT

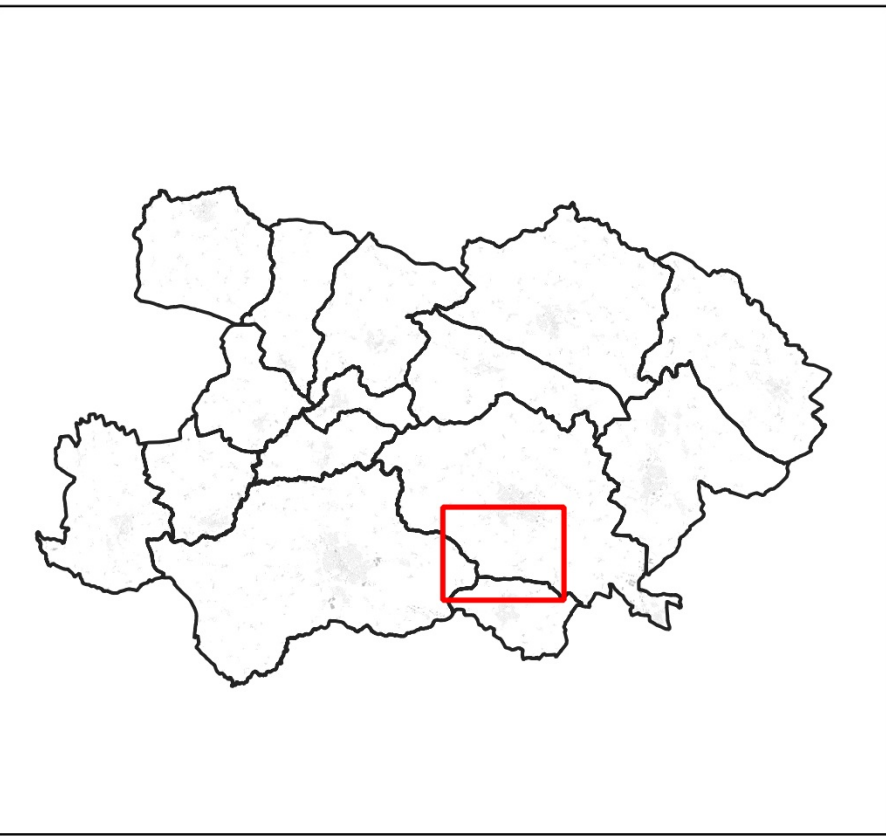
BEAULIEU-SOUS-CARROCHE



Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal
de Vie et Boulogne

Commune de Le Poiré-sur-Vie

Documents graphiques
PLAN DE ZONAGE



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire

18/11/2019	Arrêt
22/02/2021	Approbation
	1ère Mise en compatibilité

Echelle 1:5000 eme

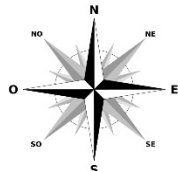


Planche N° 51

LEGENDE

- Limite de zone
- Zonage A
- Zonage N, Nf et Nv
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme
- Patrimoine ponctuel protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Cheminement doux : à conserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme
- Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Patrimoine linéaire à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Linéaire commercial à protéger ou à créer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme
- Espace Boisé Classé à conserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme
- Boisement à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme
- Périmètre d'implantation de commerces de proximité au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme
- Patrimoine architectural au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Périmètre d'implantation des activités de services et de restauration au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme
- Zone Non Aedificandi
- Zone humide protégée au titre de l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay
- Zone humide à protéger
- Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Liste des emplacements réservés :

Numéro	Nature	Bénéficiaire	Surface
69	Aménagement du carrefour de la zone d'activité de la Desdromière	Conseil Départemental	224,52
63	Aménagement du carrefour RD6 (Secteur du Plessis)	Conseil Départemental	627,33
28	Station d'épuration	Commune	862,88

Elements de description des différentes zones :

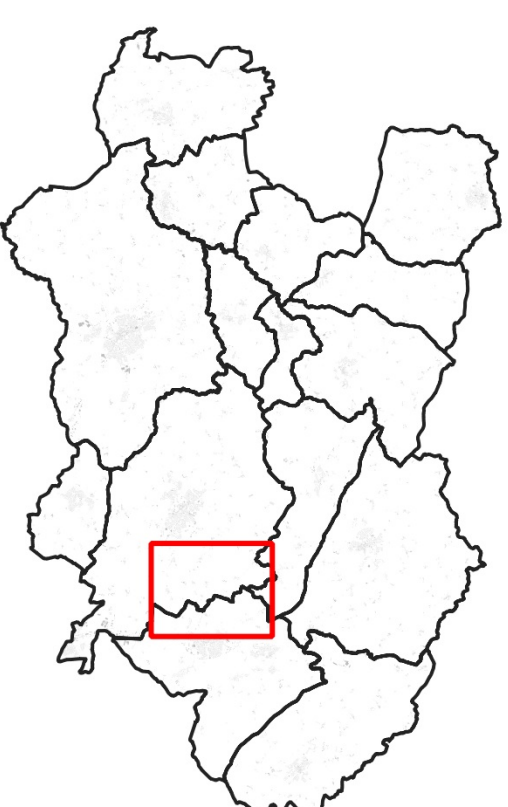
- 1AUc : Zone à urbaniser représentant le périmètre de la ZAC sur le court terme
- 1AUe : Zone à urbaniser à vocation économique
- 2AUc2 : Zone à urbaniser représentant le périmètre de la ZAC sur le long terme
- A : Espace agricole
- N : Espace naturel
- Nep : Zone naturelle liée à la présence d'équipements
- Nf : Zone regroupant les activités forestières et sylvicoles
- Nj : Zone naturelle liée à la présence de jardin partagé ou familial
- Nt : Zone naturelle liée à une activité touristique
- Nv : Zone de nature en ville
- UAa : Zone urbaine centrale des pôles intermédiaires et structurants
- UAb : Zone urbaine centrale d'intérêt patrimonial et paysager
- UAd : Zone urbaine regroupant des opérations denses
- UB : Zone urbaine à dominante pavillonnaire
- UBa : Zone urbaine à dominante pavillonnaire des pôles intermédiaires et structurants
- UE : Zone urbaine à vocation d'activité
- UEc : Zone urbaine à vocation commerciale
- UL : Zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et service public

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Vie et Boulogne

Commune de Le Poiré-sur-Vie

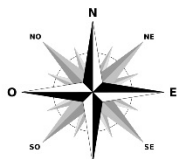
Documents graphiques

PLAN DE ZONAGE



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire :

18/11/2019	Arrêt
22/02/2021	Approbation
	1ère Mise en compatibilité



Echelle 1:5000 à m

Planche N° 5

LEGENDE

- | | Unité de zone |
|--|---|
| | Zone A |
| | Zone IV, VI et IV |
| | Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme |
| | Patrimoine ponctuel protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme |
| | Ornementum doux : à conserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme |
| | Hauts protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme |
| | Espaces bois classés à conserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme |
| | Boisement à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme |
| | Emplacement réservé au titre de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme |
| | Patrimoine architectural au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme |
| | Zone hamlet protégée au titre de l'article 5 du SAGE, Vie et Jeunesse |
| | Zone hamlet à protéger |
| | Orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme |

Liste des emplacements réservés

Numéro	Nature	Bénéficiaire	Surface
19	Liaison douce	Commune	632.44

Elements de description des différentes zones

- [illegible]