

Le diagnostic dresse l'état des lieux du territoire sous tous les angles : habitat, économie, équipement, mobilité, environnement... Il fait émerger les constats et les défis auxquels le PLU devra répondre pour l'avenir.



DÉMOGRAPHIE : un territoire attractif

- > **Doublement de la population en moins de 20 ans**, (+75%) passant de 621 en 1999 à 1090 habitants en 2017
- > **Une évolution démographique portée par l'arrivée de nouveaux habitants**, témoin de la forte attractivité du territoire liée à **une situation géographique privilégiée** en **rétro-littoral** et à **proximité de grandes agglomérations** (Les Sables-d'Olonne et la Roche-sur-Yon).
- > **Une population en voie de vieillissement** : en 2017, 25% de la population de Poiroux est âgée de 60 ans ou plus, contre à peine 20% en 2010
- > **Un accueil important de familles sur le territoire** : 42% des ménages sont des couples avec enfants en 2017, contre 30% des ménages en 2012



HABITAT

- > Une dynamique de construction constante depuis le début des années 2000
 - > Un faible taux de vacance et de résidences secondaires et un parc de logement existant qui permet le maintien de la population déjà en lace
 - > Un marché immobilier qui reste abordable en comparaison avec les communes littorales de la communauté de communes
 - > La taille des ménages baisse globalement, tandis que celle des logements continue d'augmenter, il en résulte un phénomène de sous-occupation du parc
- 77 %**
de logements avec 4 pièces ou plus
- 10 %**
de logements de moins de 2 pièces
- 1 %**
de logements locatifs sociaux
- 5 %**
de logements vacants
- 23 %**
de résidences secondaires



ÉCONOMIE ET ÉQUIPEMENTS



- > Un nombre d'actifs qui augmente considérablement, témoignant d'une attractivité résidentielle
- > Une population qui quitte la commune pour aller travailler, avec un nombre d'emplois qui baisse depuis dix ans
- > De nouveaux services en cœur de bourg (la Source) intégrés dans des espaces publics requalifiés
- > Un tissu d'équipements de proximité de qualité et proche de l'habitat
- > Des activités touristiques (camping) et pédagogiques (la Folie de Finfarine) diversifiées, attractives sur le rétro-littoral



ENVIRONNEMENT

- > Un réseau bocager dense et une richesse patrimoniale qui font l'identité du territoire
- > La vallée du Gué Chatenay et le lac de Finfarine, éléments paysagers forts et support d'attractivité pour la commune
- > Une importante activité agricole, support des paysages ruraux.
- > Une richesse environnementale identifiée par des ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) et des Espaces Naturels Sensibles
- > Un potentiel de développement des énergies renouvelables sur la commune, notamment avec une filière bois déjà en place et à conforter



Pièce maîtresse du PLU, le PADD formalise de manière simple et lisible les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années en matière d'urbanisme, de développement économique et social, d'environnement, de mobilités, etc.



AXE 1 : Organiser et maîtriser le développement territorial

> Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et conforter l'attractivité résidentielle

Production de 13 logements par an, soit 130 logements sur la durée d'application du PLU (2021-2031) pour assurer le maintien de la population en place ainsi que l'accueil de 24 habitants supplémentaires par an.

> Promouvoir un développement urbain qualitatif et sobre

- Privilégier le développement en intensification avec un objectif minimal de 35% de constructions à réaliser à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
- Limiter la consommation d'espace agricole et naturel (6 hectares maximum en extension du bourg)

en adéquation avec les capacités de densification (moyenne minimum de 15 logements à l'hectare)

- Favoriser la diversification de l'offre de logements et le développement d'une offre sociale

> Préserver et valoriser les ressources locales

- Encourager l'activité sylvicole durable
- Promouvoir le développement des énergies renouvelables en fonction des capacités du territoire et des bâtiments en veillant à l'intégration paysagère, patrimoniale et écologique de ces installations
- Assurer la compatibilité entre les besoins générés par l'accueil de nouvelles populations, et les capacités d'approvisionnement en eau potable et en assainissement de la commune

- Préserver la ressource en eau potable existante sur la commune en lien avec la retenue de Sorin Finfarine

> Anticiper les évolutions liées aux changements climatiques

- Prendre en compte les risques dans une démarche de résilience visant à ne pas aggraver l'exposition des populations et biens
- Promouvoir un urbanisme plus durable et adapté aux évolutions induites par le changement climatique.



AXE 2 : Conforter la ruralité

> Préserver et mettre en valeur les identités paysagères du territoire

- Préserver le maillage bocager qui a façonné le paysage, qui participe à la qualité des entrées de ville et concourt également à assurer une transition qualitative entre l'espace rural et l'espace urbain, garante d'un cadre de vie privilégié
- Préserver la richesse patrimoniale et architecturale marqueur essentiel de l'identité du territoire

> Protéger et valoriser la trame verte et bleue

- Protéger les noyaux de biodiversité existants, les abords des cours d'eau et les zones humides, notamment les Espaces Naturels Sensibles (ENS) du Lac de Finfarine et la vallée du Gué Chatenay
- Conserver les espaces boisés présents sur la commune, en particulier les boisements situés le long du Gué Chatenay et du Ruisseau de Berthomelière

> Accompagner et valoriser l'agriculture

- Permettre aux exploitations agricoles de s'installer, de se développer et de s'adapter à l'évolution du secteur d'activité
- Encourager la diversification et l'innovation des modes de production agricole (circuits courts, agriculture biologique, ...)
- Permettre et encadrer la diversification des activités agricoles
- Garantir la préservation des outils et ressources agricoles
- Soutenir l'agriculture sous toutes ses formes
- Permettre le changement de destination d'anciens bâtis agricoles tout en veillant à ce que cela n'impacte pas les exploitations en activité

> Promouvoir le dynamisme de la vie locale

- Maintenir le niveau d'offre locale en équipements, commerces et services, tout en se donnant les moyens de faire évoluer cette offre en tenant compte des évolutions démographiques projetées
- Soutenir, au travers du développement du numérique, l'accès à l'emploi ainsi qu'aux services notamment aux services publics dématérialisés

> Renforcer l'activité touristique

- Conforter l'équipement touristique structurant de la Folie Finfarine en permettant son développement sur la durée du PLU
- Permettre la mise en place d'activités de loisirs renforçant l'attractivité touristique de la commune
- Accompagner le développement d'une offre d'hébergement touristique aussi bien en milieu urbain qu'en milieu rural

> Conforter les activités économiques locales

- Conforter les zones artisanales existantes sur la commune
- Soutenir l'agriculture comme activités économiques locales clés du territoire
- Favoriser une plus grande mixité fonctionnelle du bourg
- Autoriser l'évolution limitée des activités économiques non agricoles isolées en campagne
- Permettre l'identification d'anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination, permettant le développement d'activités artisanales sur le territoire communal





LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Concrétiser
le projet

L'objectif de cette étape est de concrétiser les ambitions définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) grâce à des outils réglementaires (plan de zonage et règlement écrit) et par l'identification de secteurs à enjeux qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

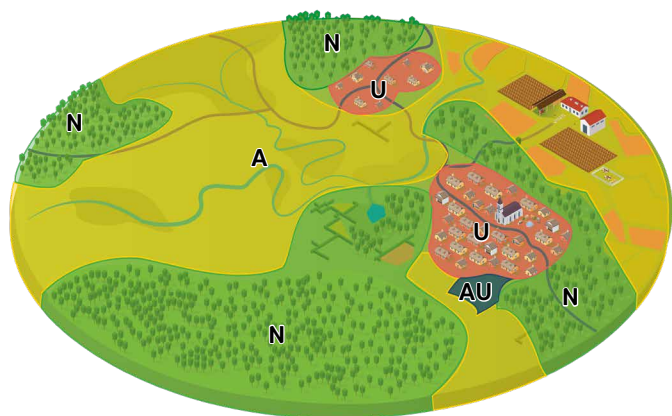


LE PLAN DE ZONAGE : quel équilibre entre les différents usages

Le plan de zonage divise le territoire communal en zones et secteurs soumis à des réglementations différentes. Il est composé de quatre zones principales :

ZONES U comme «URBAINES»	ZONES AU comme «À URBANISER»	ZONES A comme «AGRICOLLES»
Zones urbanisées, desservies par l'ensemble des réseaux.	Zones de projets urbains à aménager dans un futur plus ou moins proche.	Zones de préservation de l'activité agricole où les constructions liées à cette activité sont autorisées. Les habitations présentes dans ces zones ont la possibilité d'évoluer. En revanche aucun nouveau logement n'y est autorisé.

ZONES N comme «NATURELLES
Zones protégées de par leur intérêt naturel ou paysager. Les habitations présentes dans ces zones ont la possibilité d'évoluer. En revanche aucun nouveau logement n'y est autorisé.



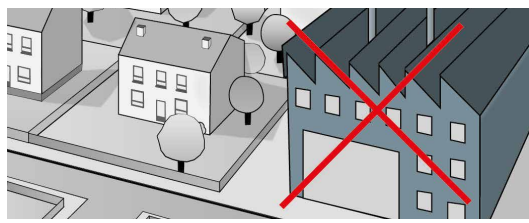
À NOTER

Certaines des zones présentées ici sont elles-mêmes subdivisées en sous-zones, en fonction de leurs spécificités d'usage ou de formes de constructions.

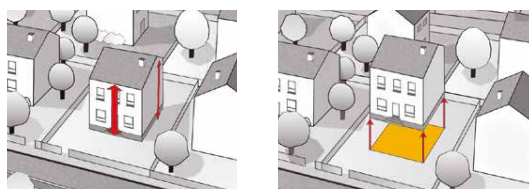


LE RÈGLEMENT ÉCRIT : quelles sont les dispositions à respecter

Le règlement définit les règles applicables aux futures constructions et usages du sol pour chacune des zones délimitées au plan de zonage. Il est divisé en articles, chacun répondant à des questions concrètes.

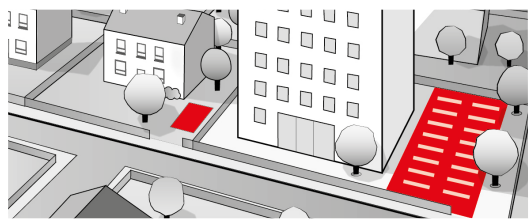


Quels types d'activités sont autorisés et interdits ? Les destinations des constructions, les usages des sols et les natures d'activités autorisés sous conditions et interdits sont listés.



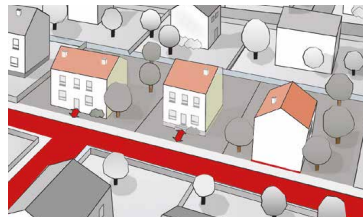
Quelle hauteur et quelle emprise peut avoir la construction ?

L'emprise au sol c'est-à-dire la superficie autorisée de la projection verticale de toute construction ainsi que la hauteur maximale autorisée sont précisées.



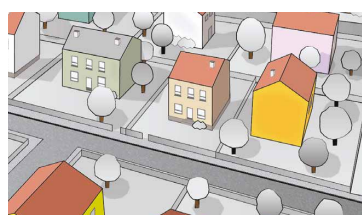
Combien de places de stationnement sont à aménager ?

Le nombre de places est calculé selon l'usage du bâtiment.



Comment doit s'implanter la construction sur La parcelle ?

L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques, aux limites séparatives est réglementée.



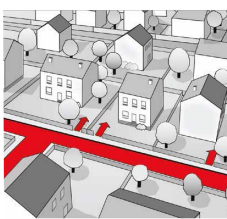
Quel aspect extérieur de la construction ?

Les façades, les types de clôtures et de toitures qui garantissent l'insertion dans le paysage environnant sont réglementés.



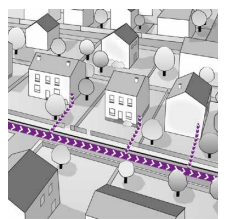
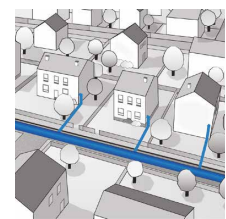
Comment traiter les espaces libres ?

Des principes sont fixés en matière de traitement paysager, de plantation d'arbres et d'imperméabilisation.



Quels raccordements prévoir ?

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les types de réseaux auxquels la construction doit se raccorder (eau, assainissement, etc.) sont fixés.



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) : quelle gestion de l'espace sur des secteurs à enjeux ?

Les OAP exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des secteurs nécessitant une approche d'ensemble. Elles peuvent concerner des secteurs bâtis ou non, une ou plusieurs parcelles, quel(s) que soi(en)t le(s) propriétaire(s) et leur statut : public ou privé. Une OAP comporte un schéma qui définit des principes d'aménagement et un encart qui précise le nombre et le type de constructions attendus, les densités à respecter et les éléments naturels et patrimoniaux à préserver.