



# Plan Local d'Urbanisme de Poiroux

## Rapport de Présentation

*Version pour approbation en conseil communautaire le  
21/09/2022*

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>5</b>
<b>RESUME NON TECHNIQUE</b> .....	<b>6</b>
1. PRESENTATION GENERALE .....	6
2. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	6
3. METHODE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	7
4. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS CADRES .....	8
5. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI .....	10
<b>PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b> .....	<b>11</b>
<b>I. ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE</b> .....	<b>12</b>
1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE IMPORTANTE DEPUIS LE DEBUT DES ANNEES 2000 .....	12
2. DES MENAGES AU PROFIL MAJORITAIREMMENT FAMILIAL .....	15
3. UNE POPULATION JEUNE QUI TEND A SE MAINTENIR .....	16
4. UNE COMMUNE AUX REVENUES INTERMEDIAIRES .....	17
5. SYNTHESE DES ATOUTS/ FAIBLESSES ET ENJEUX .....	18
<b>II. ANALYSE DU PARC DE LOGEMENT</b> .....	<b>19</b>
1. UNE CROISSANCE IMPORTANTE DU PARC DE LOGEMENT EN ADEQUATION AVEC LA CROISSANCE DE POPULATION .....	19
2. UN PARC DE LOGEMENTS COMPOSE MAJORITAIREMMENT DE RESIDENCES PRINCIPALES DE TYPE MAISON .....	20
3. UNE MAJORITE DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS DES GRANDS LOGEMENTS .....	21
4. UN PARC DE LOGEMENTS RECENT ET GLOBALEMENT SOUS-OCCUPEE .....	23
5. UN PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX LIMITE .....	24
6. UN MARCHE IMMOBILIER EN EVOLUTION .....	24
7. LA REPONSE AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES .....	27
8. SYNTHESE DES ATOUTS/ FAIBLESSES ET ENJEUX .....	29
<b>III. STRUCTURE ECONOMIQUE</b> .....	<b>30</b>
1. UNE CENTAINE D'EMPLOIS COMMUNAUX DEPUIS 1975, UNE RELATIVE BAISSSE CES DERNIERES ANNEES .....	30
2. UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE QUI TRADUIT UNE RESIDENTIALISATION PROGRESSIVE .....	31
3. UNE STRUCTURE DE L'EMPLOI ET DU TISSU D'ACTIFS DOMINE PAR LE SECTEUR TERTIAIRE .....	33
4. UNE STRUCTURE AGRICOLE CARACTERISEE PAR LA POLYCLTURE - ELEVAGE .....	35
<b>IV. EQUIPEMENTS ET COMMERCE</b> .....	<b>40</b>
<b>V. MOBILITES</b> .....	<b>45</b>
1. SYNTHESE DES ATOUTS/ FAIBLESSES ET ENJEUX ECONOMIE, EQUIPEMENTS ET MOBILITES .....	47
<b>VI. STRUCTURATION URBAINE</b> .....	<b>48</b>
1. BILAN DU PLU EN VIGUEUR .....	48
2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE PASSEE .....	50
3. ANALYSE DE LA MORPHOLOGIE URBAINE .....	52
4. ANALYSE DES POTENTIELS DE DENSIFICATION .....	57
<b>VII. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX</b> .....	<b>62</b>
<b>PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>63</b>
<b>I. CADRE DE VIE ET PAYSAGE</b> .....	<b>64</b>

1.	LES COMPOSANTES PHYSIQUES .....	64
2.	LES GRANDS TYPES DE PAYSAGE.....	65
3.	LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE ET ARCHITECTURAL .....	72
<b>II.</b>	<b>LA BIODIVERSITE ET LES MILIEUX NATURELS.....</b>	<b>75</b>
1.	LES MILIEUX DE NATURE ORDINAIRE .....	75
2.	LES ESPACES DE BIODIVERSITE REMARQUABLE .....	83
<b>III.</b>	<b>LES RISQUES ET NUISANCES .....</b>	<b>92</b>
1.	LA VULNERABILITE CLIMATIQUE DU TERRITOIRE ET ALENTOURS .....	92
2.	LES RISQUES NATURELS.....	94
3.	LES RISQUES TECHNOLOGIQUES.....	95
4.	LES AUTRES NUISANCES IMPACTANT LA SANTE ET LE CADRE DE VIE.....	97
<b>IV.</b>	<b>SOBRIETE TERRITORIALE .....</b>	<b>100</b>
1.	GESTION DE L'EAU POTABLE .....	100
2.	LA GESTION DE L'ASSAINISSEMENT.....	102
3.	LA GESTION DES DECHETS ET DES MATERIAUX.....	103
4.	LES RESSOURCES MINERALES .....	104
5.	LES RESSOURCES ENERGETIQUES.....	104
<b>V.</b>	<b>SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>110</b>
	<b>PARTIE III : JUSTIFICATION DES CHOIX.....</b>	<b>111</b>
	<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>112</b>
1.	LE RESPECT DES OBJECTIFS FIXES PAR L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME .....	112
2.	LES ENJEUX DES PRINCIPALES « LOIS-CADRES » POUR LE PLU.....	113
3.	L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR .....	114
<b>I.</b>	<b>CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD .....</b>	<b>115</b>
1.	SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC.....	115
2.	LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU TERRITOIRE .....	116
3.	LES CHOIX EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE .....	126
4.	BILAN DES DISPONIBILITES FONCIERES DES ESPACES URBANISES.....	129
5.	STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES.....	134
<b>II.</b>	<b>LA DECLINAISON DU PADD DANS LES CHOIX REGLEMENTAIRES .....</b>	<b>144</b>
1.	COMPARAISON CHIFFREE DU PLU REVISE ET DU PLU APPROUVE EN 2008 .....	146
2.	PRESENTATION DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET DE LEUR DECLINAISON .....	148
<b>III.</b>	<b>JUSTIFICATION DE LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD .....</b>	<b>169</b>
1.	PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT DES OAP .....	170
2.	LOCALISATION DES SITES DE PROJETS .....	170
3.	LES ELEMENTS DE PROGRAMMATION DES OAP .....	171
<b>IV.</b>	<b>DEFINITION DES ZONES ET PRINCIPES DU REGLEMENT .....</b>	<b>174</b>
1.	LES GRANDS PRINCIPES DE L'ELABORATION DU REGLEMENT.....	176
2.	LES GRANDS PRINCIPES DE ZONES .....	181
3.	LES REGLES ASSOCIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES.....	194
	<b>PARTIE IV : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>203</b>
<b>I.</b>	<b>PRESENTATION GENERALE.....</b>	<b>204</b>

1.	CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	204
<b>II.</b>	<b>METHODE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>206</b>
1.	UNE METHODOLOGIE BASEE SUR DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ISSUS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	208
2.	UNE METHODOLOGIE S'APPUYANT SUR DES ENJEUX CARTOGRAPHIES.....	209
3.	UN ACCOMPAGNEMENT DE LA COMMUNE DES LE DEBUT DE LA DEMARCHE.....	209
<b>III.</b>	<b>ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS CADRES.....</b>	<b>211</b>
<b>IV.</b>	<b>EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PROJET.....</b>	<b>228</b>
1.	ANALYSE DU SCENARIO AU FIL DE L'EAU .....	228
2.	SYNTHESE ET PISTES DE REFLEXION POUR LA DEFINITION DU PROJET DE REVISION DU PLU.....	232
<b>V.</b>	<b>EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES .....</b>	<b>234</b>
1.	ANALYSE THEMATIQUE DES INCIDENCES.....	235
<b>VI.</b>	<b>EVALUATION DES INCIDENCES DES SITES DE PROJET ET DES PROJETS D'IMPORTANCE NOTABLE ....</b>	<b>255</b>
1.	INTRODUCTION ET METHODOLOGIE .....	255
2.	EVALUATION DES SECTEURS A ENJEUX .....	256
3.	CONCLUSION.....	284
<b>VII.</b>	<b>EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000.....</b>	<b>285</b>
1.	SITES NATURA 2000 ET CARACTERISTIQUES .....	285
2.	LES INCIDENCES DU PROJET SUR LES SITES NATURA 2000.....	286
3.	CONCLUSION.....	289
<b>VIII.</b>	<b>CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI.....</b>	<b>290</b>

## PREAMBULE

---

La commune de Poiroux s'est engagée dans la révision de son plan local d'urbanisme.

Pour rappel du contexte, le plan local d'urbanisme en vigueur a été approuvé par délibération le 19 mars 2007.

A la suite de cette approbation, quatre procédures de révision ont été approuvées par délibérations du 12 Octobre 2009, puis deux procédures de modification ont été approuvées, par délibérations du 12 Octobre 2009 et du 12 septembre 2017 (modification simplifiée).

La révision générale a non seulement pour objectif de mettre en conformité le document avec la législation et la réglementation en cours, mais aussi de le rendre compatible avec le SCoT du Sud-Ouest Vendéen et de l'adapter au développement communal projeté pour les 10 prochaines années.

Ainsi, le PLU est élaboré conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et notamment aux articles L151-1 à 3 et les articles R151-1 à 5.

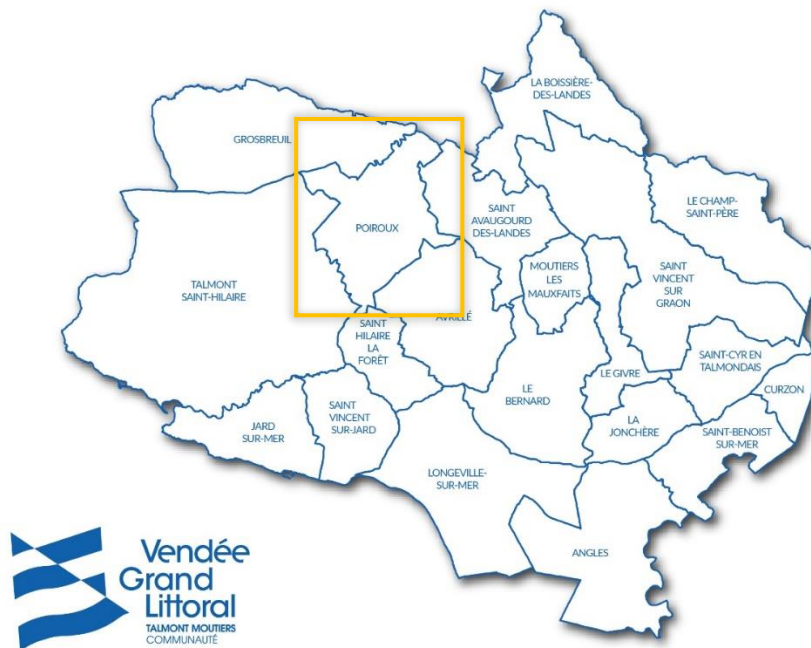
De plus, il prendra en compte la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 qui représente pour la commune au-delà d'un outil réglementaire, une véritable opportunité pour l'expression de son projet et l'affirmation de sa volonté politique.

Enfin, le document local d'urbanisme de la commune s'attache à respecter les trois grands principes d'équilibre entre le développement urbain et rural et les espaces naturels et agricoles, la diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale et le respect de l'environnement définis aux L101-1 et L101-2 du Code de l'urbanisme.

# RESUME NON TECHNIQUE

## 1. Présentation générale

La commune de Poiroux se situe dans le sud du département de la Vendée. Voisine directe de Talmont-Saint-Hilaire et à proximité des Sables-d'Olonne, Poiroux est une commune rétro-littorale. Elle fait partie de la Communauté de Communes Vendée Grand Littoral et s'inscrit dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud-Ouest Vendée, approuvé en 2019.



La commune de Poiroux dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 19 mars 2007, dont elle a prescrit la révision générale en juillet 2020. **L'évaluation environnementale porte sur la procédure de révision du PLU de Poiroux.**

## 2. Synthèse de l'état initial de l'environnement

### SYNTHESE DES CONSTATS PRINCIPAUX

- Une importante activité agricole, support des paysages ruraux, bordée par un réseau bocager dense qui fait 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 richesse patrimoniale qui manque de protection
- Une richesse environnementale identifiée par des ZNIEFF et des Espaces Naturels Sensibles, ainsi que par des éléments structurants à l'échelle de la Trame Verte et Bleue du SCoT

- Une tendance à l'enrichissement des parcelles agricoles
- Un grand nombre d'étangs nuisant à la qualité des cours d'eau
- Peu de risques industriels et des nuisances limitée, mais des risques naturels susceptibles d'augmenter avec le dérèglement climatique.
- Un potentiel de développement des énergies renouvelables sur la commune, avec notamment une filière bois déjà en place et à conforter.
- Une station d'épuration non conforme en performance.

#### ENJEUX/BESOINS INDUITS

- Protection et valorisation architecturale du patrimoine bâti de la commune
- Préservation du maillage bocager, qui fait l'identité du territoire et qui est également support de biodiversité
- Prise en compte de la problématique relative aux étangs sur le bassin versant du Gué Chatenay, ainsi que les travaux du SAGE pour la restauration de la qualité des cours d'eau.
- Considérer la position stratégique de la commune de Poiroux en tête de bassin versant, pour les problématiques de gestion de l'eau et des milieux aquatiques.
- Prise en compte de la Trame Verte et Bleue du SCoT et des ZNIEFF
- Prise en compte des risques naturels dans l'élaboration du règlement et du zonage du PLU et anticipation de leur accentuation à l'avenir du fait du dérèglement climatique
- Développement de la filière bois énergie, en lien avec les ressources du territoire (bocage, boisements)

### 3. Méthode d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale permet d'inclure la dimension environnementale dans l'ensemble des réflexions du projet de PLU. Les grands principes méthodologiques mis en place sont les suivants :

- Une méthode basée sur des enjeux environnementaux issus de l'état initial de l'Environnement et des points de vigilances mis en avant par l'analyse des incidences du document en vigueur ;
- Une méthode s'appuyant sur des enjeux cartographiés, servant de base aux réflexions ;
- Un accompagnement de la collectivité dès le début de la démarche sur les champs environnementaux.

## 4. Articulation du PLU avec les documents cadres

Le PLU s'articule avec des documents cadres supérieurs. Le SCoT étant un document intégrateur, l'analyse des documents cadre a porté exclusivement sur ses dispositions, ainsi que sur les documents qui lui sont ultérieurs (SRADDET Pays de la Loire, Schéma régional des carrières, PCAET Vendée Grand Littoral).

**Cette analyse a permis de valider l'articulation du projet de PLU avec les documents cadres supérieurs.**

### 4.1 Explication des choix retenus pour l'élaboration du projet

L'évaluation environnementale s'est basée sur le **scénario au fil de l'eau**. Ce choix permet d'étudier l'évolution probable du territoire si la révision du PLU n'avait pas lieu. Ainsi, elle permet d'identifier des **points de vigilance** dont la collectivité peut s'emparer pour améliorer son projet de territoire. Cette analyse a été réalisée pour 4 grandes thématiques :

- Consommation d'espaces, milieux naturels et biodiversité ;
- Paysages, patrimoine naturel et bâti ;
- Risques et nuisances ;
- Sobriété territoriale

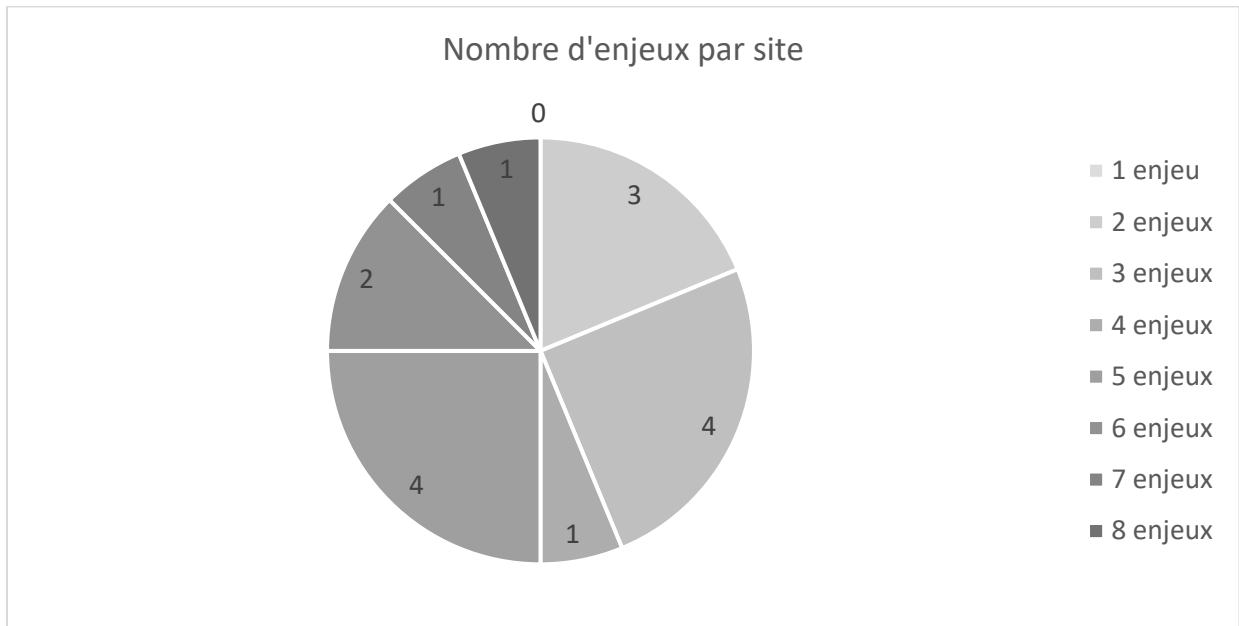
### 4.2 Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement et mesures envisagées

Pour chacune des thématiques présentées précédemment, les incidences du projet de PLU ont été évaluées. Il s'est agi de regarder si le projet de révision du PLU répondait aux enjeux soulevés lors de l'état initial de l'environnement, dans un premier temps dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables et dans un second temps dans ses pièces réglementaires.

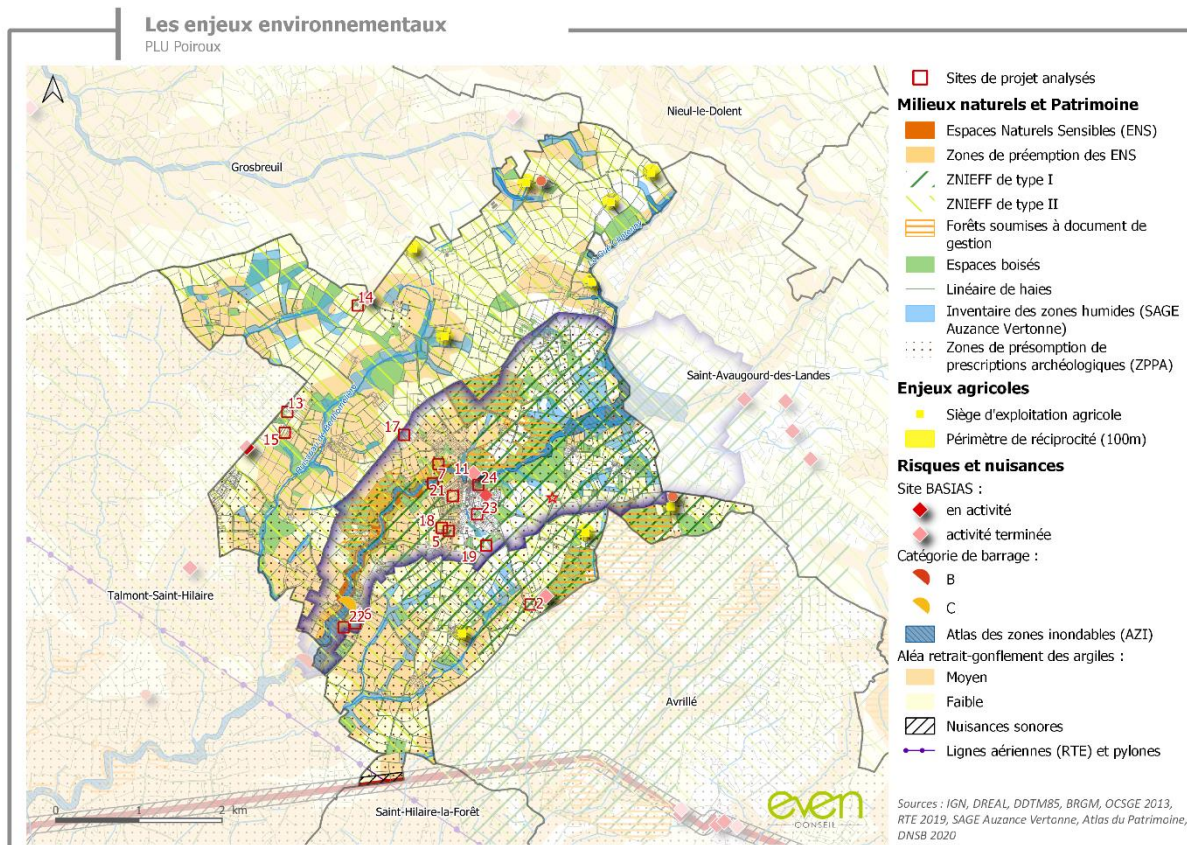
Cette analyse a permis de conclure à une bonne intégration des différents enjeux environnementaux, les incidences potentielles du projet de révision du PLU étant prises en compte par des mesures de réduction et d'évitement.

### 4.3 Evaluation des incidences des sites de projet et des projets d'importance notable

Cette partie consiste en une analyse spatialisée des incidences du projet de révision du PLU, par croisement des sites de projet (1AU, OAP, STECAL, ER) avec les enjeux environnementaux du territoire.



L'ensemble des secteurs de projet du PLU (1AU, OAP, ER et STECAL) croisent des enjeux environnementaux, cependant les mesures règlementaires existantes et les choix effectués dans le cadre de la procédure de révision du PLU ont permis d'éviter ou de réduire les incidences potentielles négatives du projet de développement sur l'environnement.



#### 4.4 Evaluation des incidences du projet sur les sites Natura 2000

La commune de Poiroux n'est pas directement concernée par les sites Natura 2000 : aucun n'est présent sur son territoire. Le site Natura 2000 le plus proche est localisé à plus de deux kilomètres au

sud des limites communales. Il s'agit du site ZSC FR52000657 « marais de Talmond et zones littorales entre les Sables d'Olonne et Jard-sur-Mer ».

Du fait des vulnérabilités identifiées par l'INPN et de la distance de séparation, le projet de révision du PLU de Poiroux ne porte pas d'incidence potentielle directe sur ce site Natura 2000. Les éventuelles incidences indirectes liées à la position de la commune en amont hydraulique des marais de Talmond sont évitées ou réduites par les mesures réglementaires (graphique et écrite) mise en place dans le projet de PLU révisé.

**La révision du PLU ne porte donc pas de réel impact sur les sites Natura 2000.**

## 5. Critères, indicateurs et modalités de suivi

Afin d'évaluer la mise en œuvre du projet de PLU, **9 indicateurs** ont été sélectionnés. Ils ont été choisis pour répondre à l'enjeu majeur de développement de la commune, à savoir : l'accueil de nouvelles populations et son impact sur les milieux naturels et agricoles.

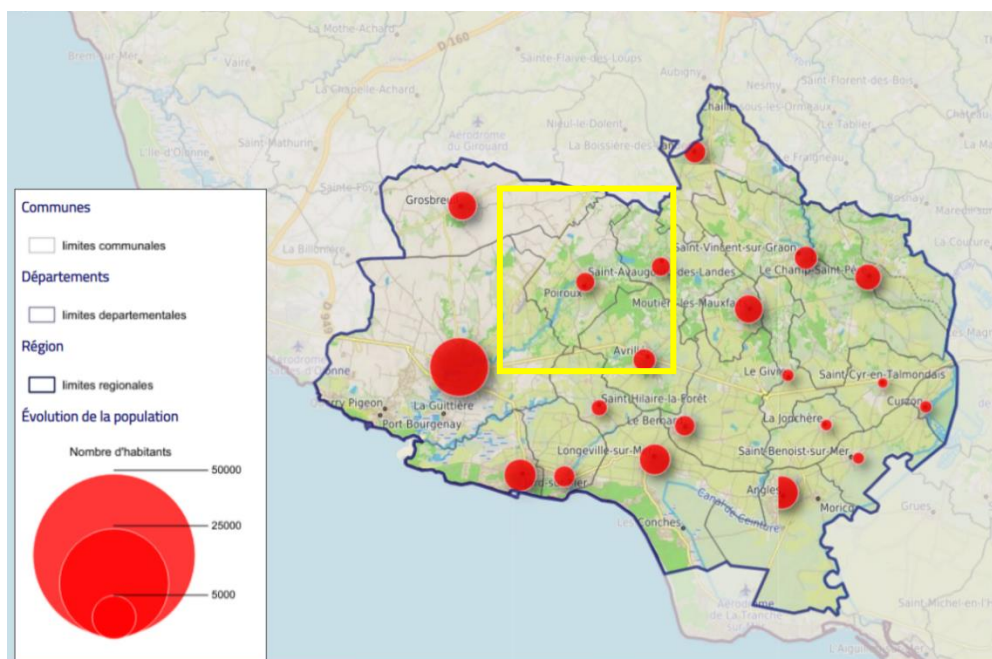
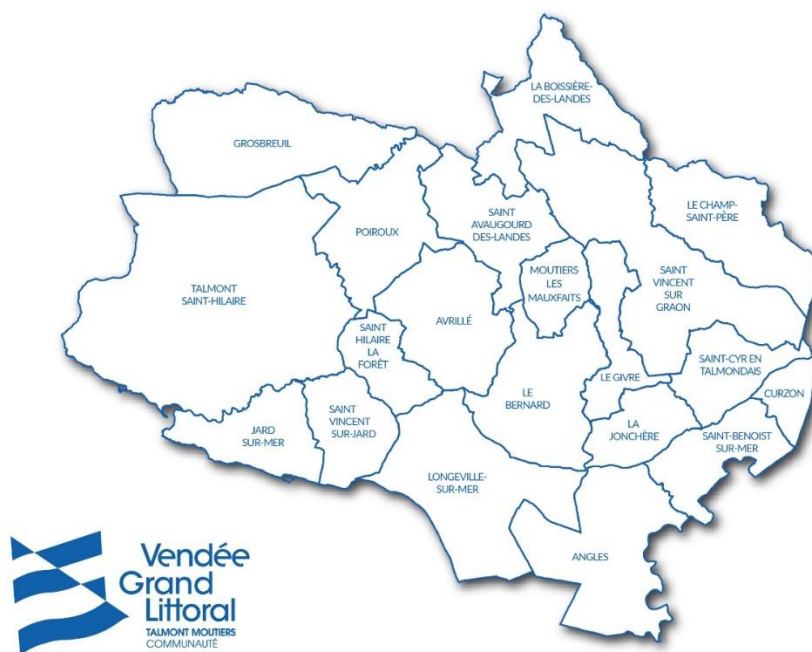
## PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

---

# I. ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

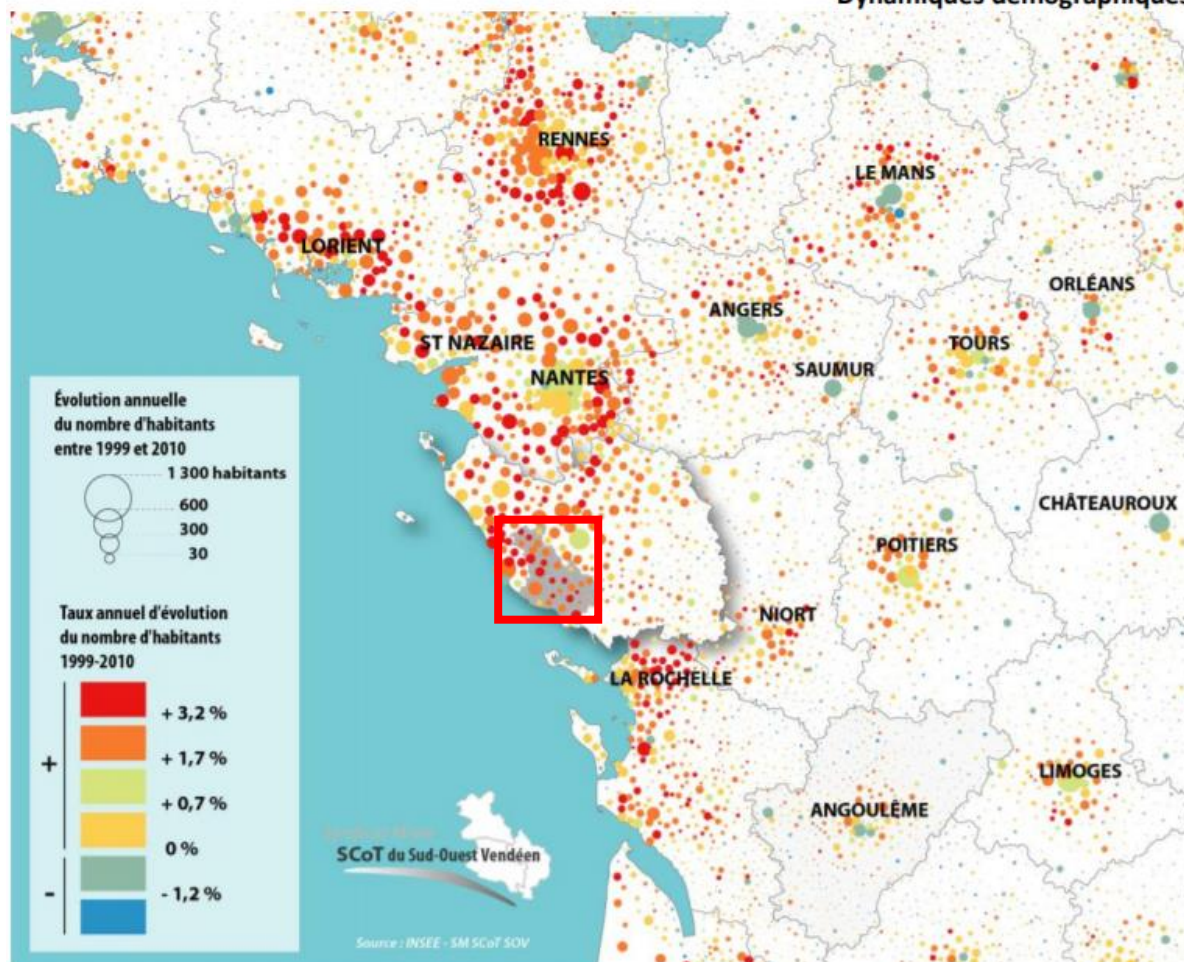
La commune de Poiroux se situe dans le département de la Vendée, et inscrite dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud-Ouest Vendéen approuvé en 2019. Par ailleurs, la commune est membre de la Communauté de Communes Vendée Grand Littoral.

## 1. Une croissance démographique importante depuis le début des années 2000

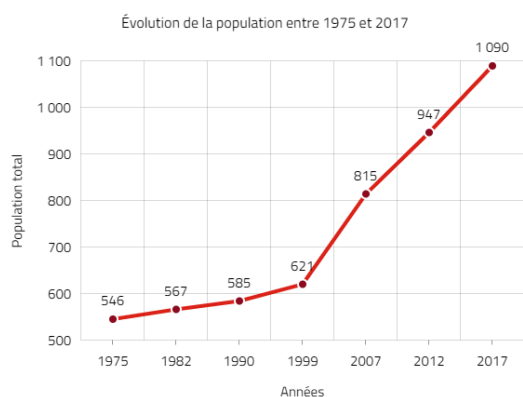


*Poids de la population en 2017 à l'échelle de la CdC Vendée Grand Littoral*

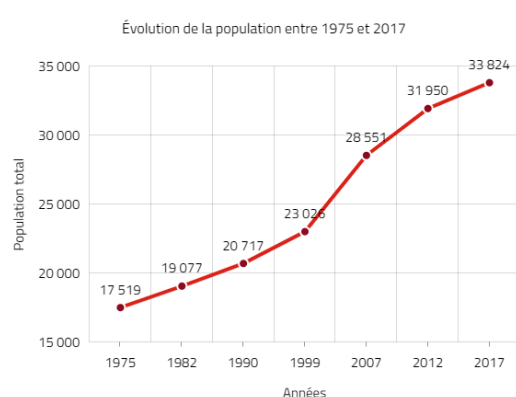
Dynamiques démographiques



La commune de Poiroux, comme les communes de l'intercommunalité, connaît depuis le début des années 2000 une croissance démographique importantes avec plus de 400 nouveaux habitants entre 1999 et 2017. Ce pic démographique s'observe sur les autres communes similaires de la communauté de communes Vendée Grand Littoral (Grosbreuil, Avrillé, Saint-Avaugourd-des-Landes) et plus généralement pour l'ensemble de la communauté de communes, dont la population a augmenté de 10 000 entre 1999 et 2017. Au dernier recensement INSEE de 2017, la commune compte 1 090 habitants, ce qui la classe dans la deuxième moitié de tableau des communes en matière de population.

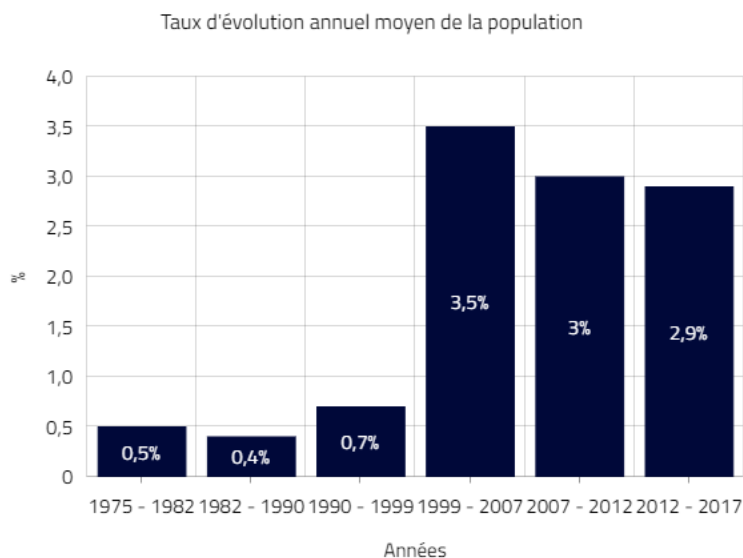


Commune de Poiroux



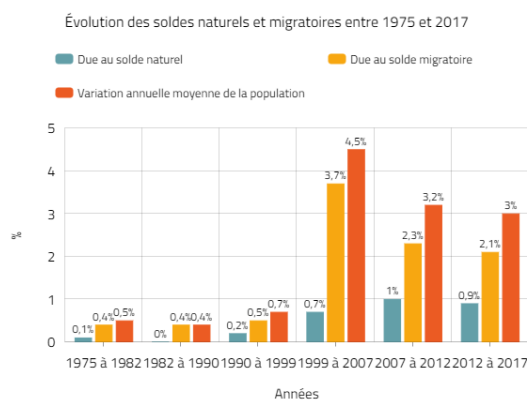
Communauté de Communes Vendée Grand Littoral

Avec un taux de croissance positif de plus de 3% par an entre 1999 et 2017, Poiroux est aujourd'hui considérée comme une commune très attractive. On remarque cependant une baisse de ce taux annuel moyen à partir de 2007 avec une évolution moyenne plus proches de 3 %/an. Ce léger ralentissement est également observable à l'échelle de la communauté de communes Vendée Grand Littoral, mais est beaucoup plus marqué qu'à l'échelle de la commune avec un taux sur la période 2012-2017 proche de 1%/an.

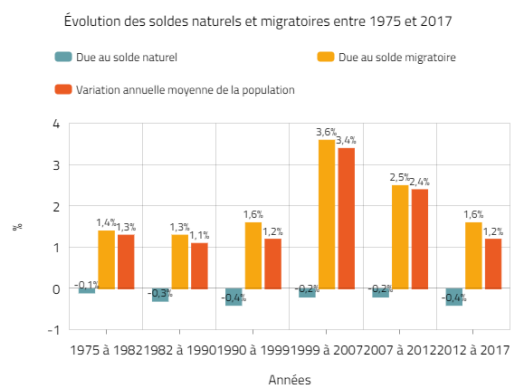


La population de Poiroux s'est développée à un rythme plus élevé comparé aux territoires de référence que sont le département de la Vendée et la Communauté de Communes Vendée Grand Littoral, notamment à partir du début des années 2000. Les évolutions récentes sur la période 2010 vont dans le sens d'un affaissement de la croissance démographique sur le département et la communauté de communes, mais celui-ci est beaucoup moins important pour le moment à l'échelle de la commune.

A partir du début des années 2000 le solde migratoire a connu une évolution significative. Sur la période antérieure le solde naturel et migratoire était équivalent, depuis le début des années jusqu'à aujourd'hui le solde naturel se maintient à un niveau important aux alentours de 1%, signe que la croissance démographique n'est pas portée exclusivement par le solde migratoire. A l'échelle de l'intercommunalité, la croissance démographique est portée exclusivement par le solde migratoire, le solde naturel étant négatif.



Commune de Poiroux



Communauté de Communes Vendée Grand Littoral

## 2. Des ménages au profil majoritairement familial

Afin d'alimenter la réflexion induite par l'évolution de la population sur la commune au cours des années passées, il est important d'analyser la composition même des ménages présents sur la commune.

La tendance nationale de baisse de la taille moyenne des ménages s'observe également à l'échelle de la commune de Poiroux et à l'échelle de l'intercommunalité. La commune est passée d'une moyenne de 3 personnes par ménage en 1975 à une moyenne de 2,36 en 2017, ce qui reste encore relativement élevé par rapport au niveau de l'intercommunalité (2,15) et du département (2,2). Cet indicateur couplé au solde naturel élevé de la commune confirme la présence importante de ménage de type famille (couple avec enfant) à l'échelle de la commune.

Cette diminution de la taille moyenne des ménages, appelée également « desserrement des ménages » correspond à plusieurs phénomènes démographiques et sociologiques :

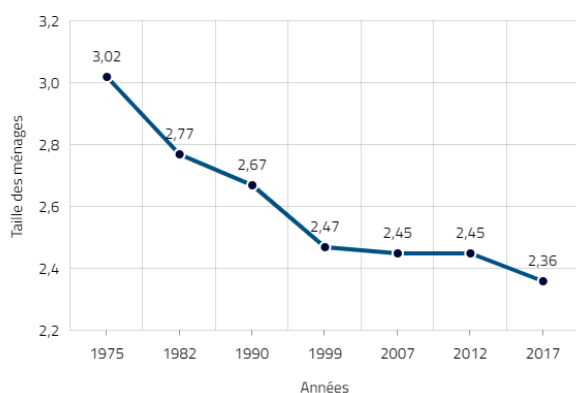
- Le vieillissement de la population avec de plus en plus de personnes vivant seules à leur domicile ;
- L'augmentation des divorces et séparations ;
- La décohabitation des jeunes.

Le desserrement des ménages c'est la diminution du nombre de personnes par ménages. C'est un phénomène national, lié à plusieurs phénomènes :

- Aux divorces ;
- A la formation de familles monoparentales ;
- Aux jeunes actifs ou étudiants quittant le domicile parental ;
- Au vieillissement de la population.

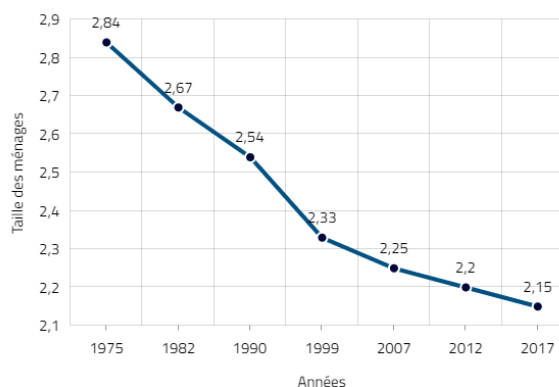
Ce phénomène démographique nécessite un nombre de constructions plus important pour maintenir la même population.

Évolution de la taille des ménages entre 1975 et 2017



*Commune de Poiroux*

Évolution de la taille des ménages entre 1975 et 2017

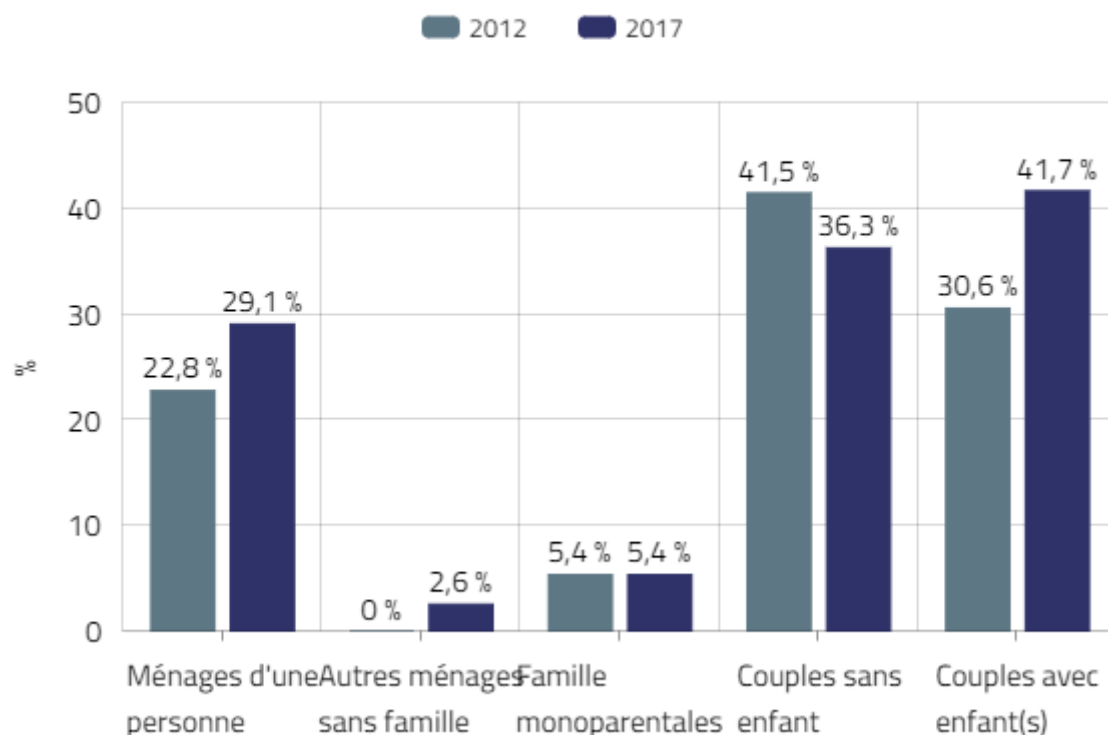


*Communauté de Communes Vendée Grand Littoral*

Cette déduction se confirme lorsqu'on observe l'évolution de la composition des ménages entre 2012 et 2017. Le nombre de couples avec enfant(s) a fortement augmenté sur la commune de Poiroux tout comme les ménages d'une personne. La commune parvient à maintenir une taille moyenne des ménages élevées par l'accueil majoritairement de famille avec enfant(s), ce qui explique par ailleurs le solde naturel élevé de la commune.

A titre de comparaison, à l'échelle de l'intercommunalité, le nombre de couple avec enfant(s) a stagné. Ils représentent 24% des ménages pour une part de 43% pour les couples sans enfant, en légère augmentation sur la période 2012-2017.

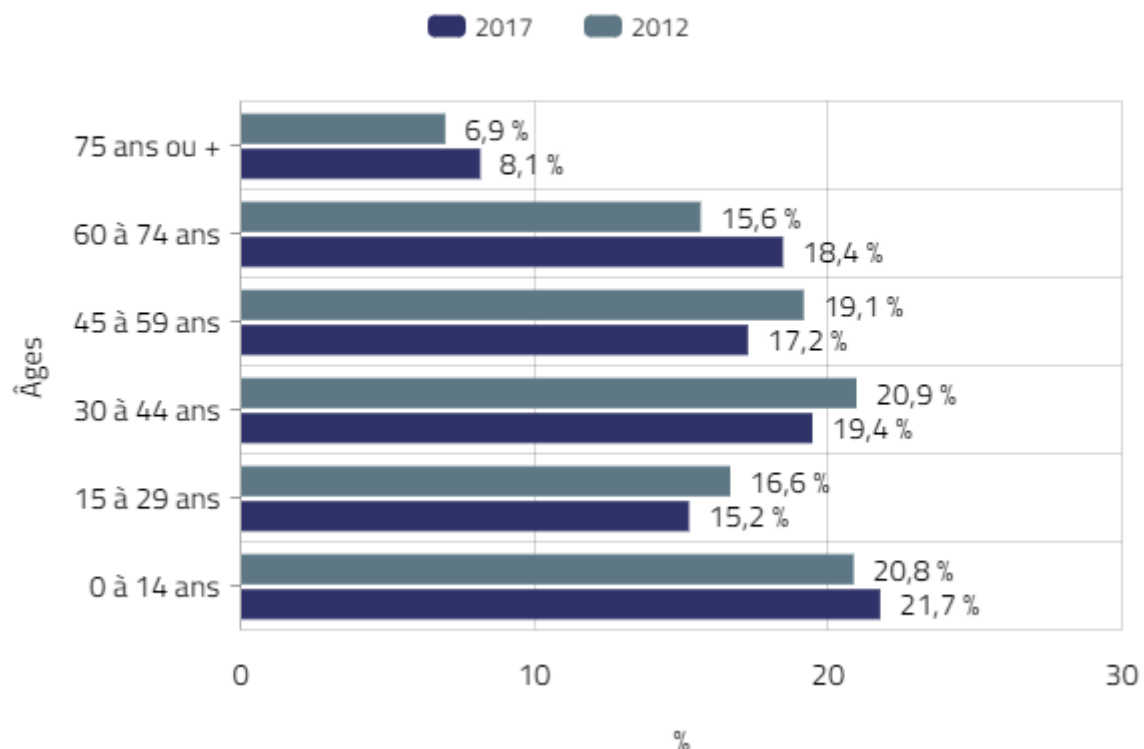
### Évolution de la composition des ménages entre 2012 et 2017



### 3. Une population jeune qui tend à se maintenir

La part des couples avec enfant(s) sur Poiroux est importante, elle représente plus de 40% des ménages en 2017 avec une augmentation importante sur les 5 dernières années. L'indice de jeunesse (rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus) est supérieur à 1 (1,05 ce qui signifie, qu'il y a plus de personnes de moins de 20 ans que de personnes de plus de 60 ans sur la commune. A l'inverse, à l'échelle de la Communauté de Communes Vendée Grand Littoral, le rapport est inversé, l'indice de jeunesse étant de 0,5 et en constante diminution depuis 1999 et reste inférieur à celui du département (0,8).

## Évolution de la structure de la population par âge entre 2012 et 2017



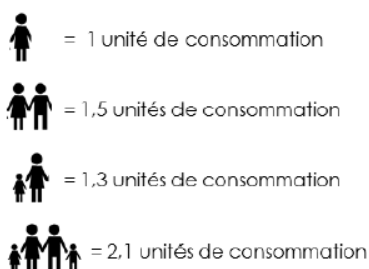
Néanmoins, le graphique ci-dessus illustre une autre tendance à l'œuvre sur la commune : le vieillissement de la population. En effet, même si les autres indicateurs ne permettent pas de mettre en évidence ce phénomène, l'évolution de la structure de la population permet d'identifier une augmentation de la part des deux catégories de la population de + 60 ans et une baisse des catégories situées entre 15 et 59 ans. Pour autant, il est noté une augmentation de la part des 0 à 14 ans, signe que la commune dispose toujours d'une solide base de ménage de type familial avec enfant(s).

#### 4. Une commune aux revenus intermédiaires

Avec un revenu disponible médian d'environ 19 220 € par an et par Unité de Consommation (UC), soit à peu près 1 600 € par mois, la population dispose de revenus légèrement inférieurs à la médiane départementale (1 654 € par mois et par UC) et à la médiane française avec (1 675 € par mois et par UC).

##### Qu'est ce qu'une Unité de Consommation (UC) ?

Il s'agit d'un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les **niveaux de vie** de ménages de taille et de composition différentes.



« Le revenu disponible d'un ménage comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs. »

Source : INSEE définition

## 5. Synthèse des atouts/ faiblesses et enjeux

SYNTHESE DES ATOUS	SYNTHESE DES FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une croissance démographique positive depuis les années 60 avec un pic au début des années 2000 et qui se maintient sur les années 2010.</li> <li>• Un solde naturel et migratoire positif depuis le début des années 2000, la croissance de la population n'est pas due uniquement au solde migratoire</li> <li>• Une attractivité liée à une situation géographique privilégiée en rétro-littoral et à proximité de grandes agglomérations (Les Sables-d'Olonne et la Roche-sur-Yon.</li> <li>• Un indice de jeunesse supérieur à 1 qui démontre une population jeune.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une population des plus de 60 ans qui tend à augmenter.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>ENJEUX/BESOINS IDENTIFIES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Le maintien de la croissance démographique et de l'attractivité de la commune en cohérence avec les objectifs des documents supra-communaux (SCoT).</i></li> <li>➤ <i>La poursuite de l'accueil de familles sur le territoire pour continuer de contrebalancer le phénomène de vieillissement de la population.</i></li> <li>➤ <i>La maîtrise du développement de la commune pour répondre à l'arrivée croissante et massive de la population</i></li> <li>➤ <i>Une offre de logements à diversifier pour répondre à la multiplicité des profils de ménages (personnes âgées vivant sur la commune, jeunes actifs, familles recomposées...)</i></li> </ul>	

## II. ANALYSE DU PARC DE LOGEMENT

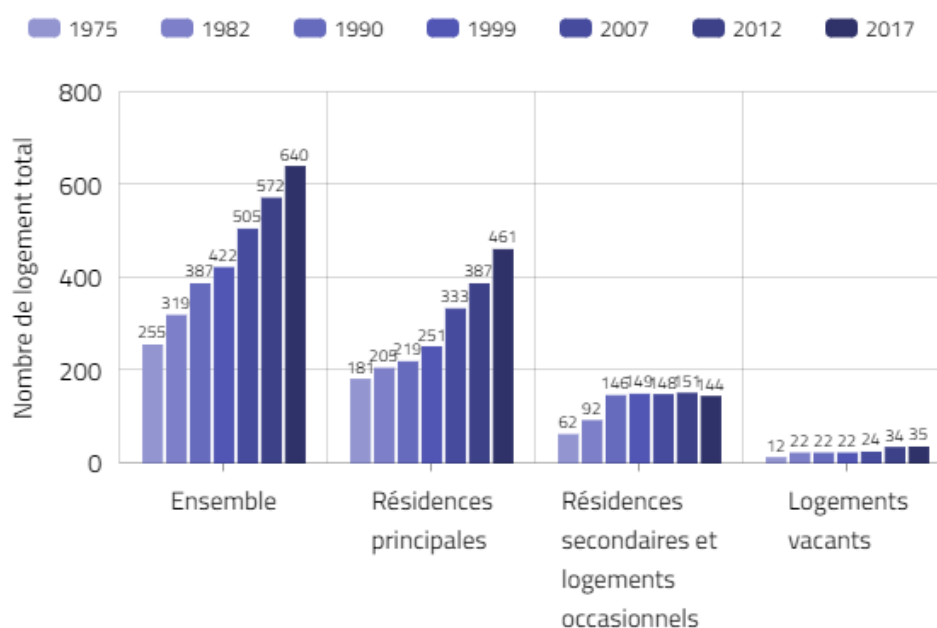
### 1. Une croissance importante du parc de logement en adéquation avec la croissance de population

Après avoir connu une croissance démographique ralentie sur la fin du 20<sup>ème</sup> siècle, la commune de Poiroux connaît, comme l'a démontré l'analyse ci-dessus, une hausse régulière et continue de sa population depuis le début du 21<sup>ème</sup> siècle.

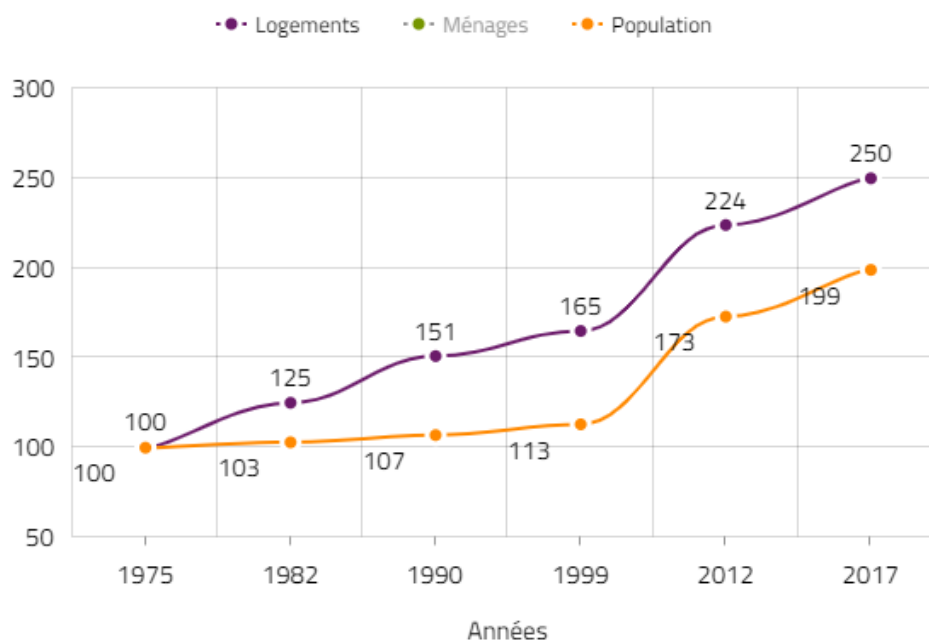
La pression foncière très active sur les communes littorales depuis le début des années 1990 se répercute aujourd'hui sur les communes rétro-littorales comme Poiroux.

Le parc résidentiel en conséquent a connu une croissance continue depuis le début des années 70 avec une accentuation importante à partir des années 2000, coïncidant avec la brusque augmentation de la population. Sur la période 1999-2017 le parc de logement a augmenté de 65% et suit globalement les mêmes dynamiques de constructions qu'à l'échelle intercommunale et départementale.

Évolution du parc de logement par catégorie



## Évolution comparée en base 100 de la construction neuve, des ménages et de la popu

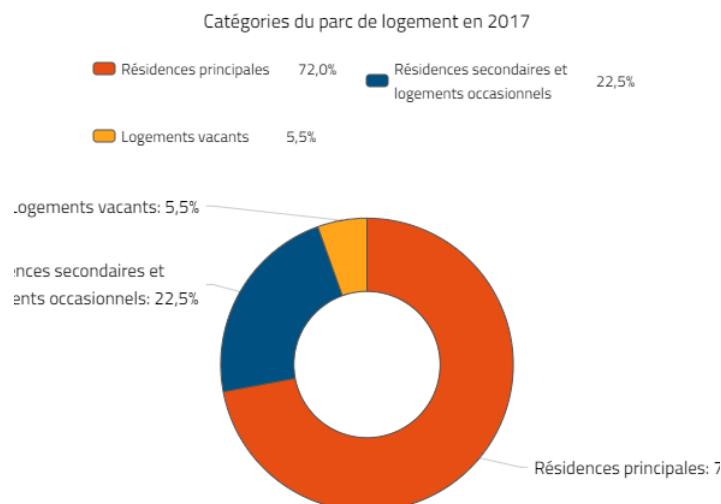


## 2. Un parc de logements composé majoritairement de résidences principales de type maison

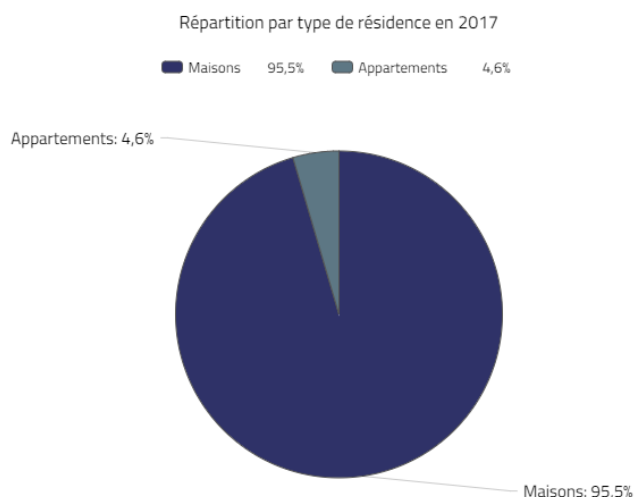
En 2017, 72% du parc de logement de la commune de Poiroux est composé de résidences principales et 22,5% correspond à des résidences secondaires, ce qui dans le contexte rétro-littoral de la commune est cohérent. La courbe d'évolution des résidences secondaires est devenue négative sur la période 2012-2017 après avoir connu une période de forte croissance dans les années 1990 et une stagnation dans les années 2000.

A l'échelle de l'intercommunalité le différentiel entre ces deux catégories est beaucoup moins important avec un rapport 53%/43% entre les résidences principales et secondaires, porté notamment par les communes littorales qui concentrent une large part de ces résidences.

Le taux de logements vacants est lui en augmentation depuis le début des années 2000 (+12 logements entre 1999 et 2012) avec une légère atténuation du phénomène sur la période 2012-2017 (+1 logement). Il est en 2017 de 5.5% du parc de logement ce qui reste en dessous de la moyenne nationale comprise entre 7 et 8%, mais au-dessus de l'intercommunalité qui est 4,5% et du département à 5%.



La commune compte principalement des maisons individuelles au sein de son parc de logement (95,5%) pour 4,6% d'appartements. Ceci est notamment dû à une forte construction de lotissement pavillonnaire dans les années 2000 pour absorber la croissance démographique de la commune sur la même période, portée par des familles avec enfant se portant majoritairement sur ces types biens immobiliers.

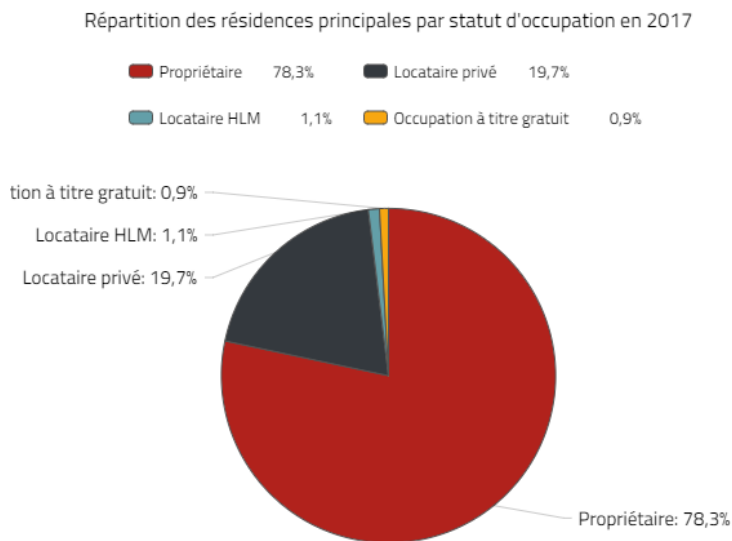


### 3. Une majorité de propriétaires occupants des grands logements

La commune compte une large majorité de propriétaires-occupants au sein des résidences principales (3/4 des ménages), renforçant le statut de territoire à vocation d'installation pérenne. Sur la période 2012-2017 l'évolution de ces indicateurs est stable avec une légère accentuation de la croissance des locataires privé par rapport aux propriétaires. Comparé à l'intercommunalité le ratio propriétaire / locataire privé est de 76%/20%, ce qui correspond plus largement au ratio existant à l'échelle du département (72%/27%)

La faible proportion de logements collectifs et plus généralement de petits logements sur la commune explique cette répartition et une proportion globale plus faible de locataires par rapport aux deux territoires de comparaison (intercommunalité et département). L'accession à la propriété et l'accession locative seront des composantes à prendre en compte au sein des politiques de

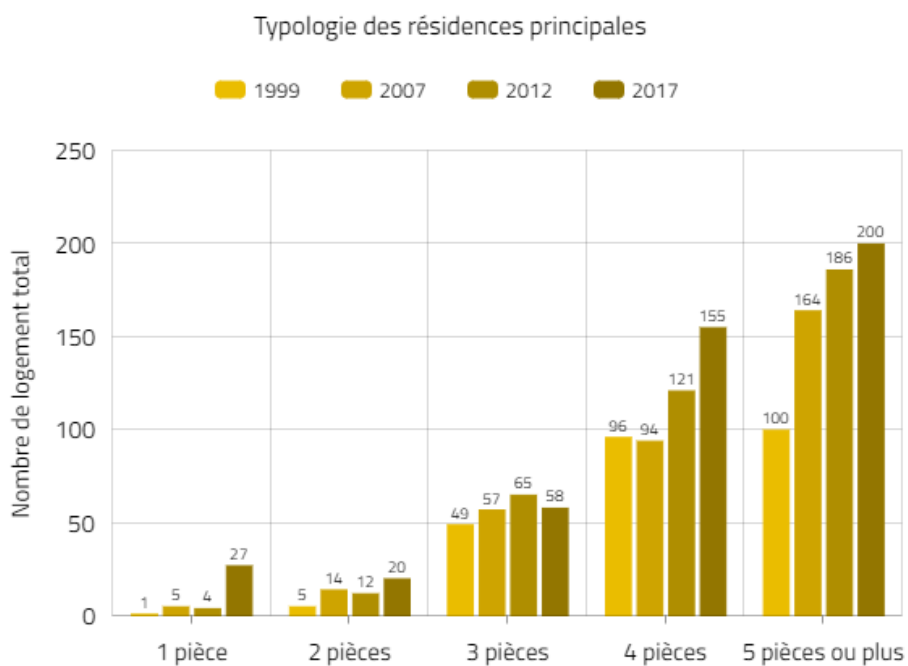
développement de l'habitat sur Poiroux afin de permettre à l'ensemble de la population de pouvoir se loger facilement.



Par corrélation avec la faible proportion d'appartements sur la commune, on retrouve une part importante de grands logements (T4 et +).

Ainsi, plus de 80% des résidences principales font au moins 4 pièces ou +, ce qui pose la question de l'adéquation des surfaces des logements dans un contexte de diminution progressive de la taille des ménages. Néanmoins, il est important de noter une croissance importante des petits logements sur la période 2012-2017.

A titre de comparaison, aux échelles intercommunales et départementales, la part des grands logements se trouve entre 74% et 77%, avec une représentation semblable des petits logements (T1-T2).



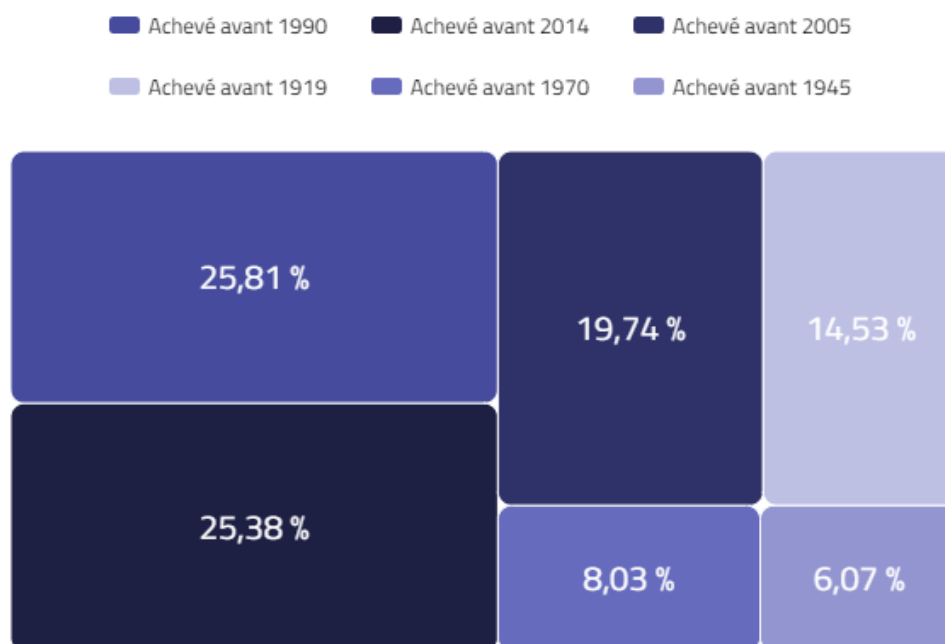
## 4. Un parc de logements récent et globalement sous-occupé

Près de 20% du parc de résidences principales du territoire a été construit avant 1945, à l'échelle de la communauté de communes ce chiffre est d'environ 13%. Globalement le parc des résidences principales sur la commune s'est fortement développé dans les années 70 jusqu'à 1990 (25%) puis à partir des années 90 jusqu'à aujourd'hui avec plus de 44% des logements construits sur cette période.

Cette dynamique de construction suit globalement la courbe de croissance démographique observée sur les mêmes périodes et notamment la forte augmentation observée au début des années 2000.

Le parc a connu un renouvellement important entre 2005 et 2014 avec 25% des résidences principales construites sur cette période, une part bien plus importante qu'à l'échelle de l'intercommunalité (20%). D'autant que cette période de construction importante n'a pas conduit à une augmentation importante du nombre de résidences secondaires (stable voir en baisse sur la période) et de logements vacants.

Nombre de résidences principales par période d'achèvement de la construction



Le parc de logements de Poiroux est globalement sous-occupé. En comparant la taille des ménages et le nombre de pièces des résidences principales, 23% des logements font l'objet d'une sous-occupation accentuée et 21 % d'une sous-occupation modérée. Ces chiffres sont globalement en phase avec les niveaux observés à l'échelle de l'intercommunalité de Vendée Grand Littoral et s'explique en grande partie par les biens immobiliers recherchés par les ménages, couplé au phénomène de desserrement des ménages à l'œuvre au niveau national.

Ce constat est globalement inhérent aux territoires ruraux et périurbains comme Poiroux et l'intercommunalité Vendée Grand Littoral, en lien avec un marché immobilier peu tendu. Cette sous-occupation n'est pas problématique pour l'intégralité des ménages et permet de faire face à des besoins parfois ponctuels (accueil d'enfant dans le cadre d'une garde alternée, retour au domicile familial...).

Cependant, cette sous-occupation peut s'avérer problématique pour des ménages seniors en perte d'autonomie (entretien difficile du logement avec des étages et peu adapté au vieillissement...) et peut être un facteur limitant pour l'installation de jeunes actifs et pour la mobilité dans le parcours résidentiel.

#### Adaptation du parc de logements à son occupation en 2017



	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou +
1 pièce	4,06%	0,0%	0,0%	0,16%	0,0%	0,0%
2 pièces	2,19%	0,78%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
3 pièces	4,69%	3,59%	0,47%	0,31%	0,47%	0,31%
4 pièces	5,63%	9,84%	4,38%	3,75%	0,47%	0,31%
5 pièces	2,5%	6,25%	3,59%	4,22%	0,78%	0,63%
6 pièces ou +	1,41%	4,84%	2,34%	2,81%	1,25%	0,47%

## 5. Un parc de logements sociaux limité

En préambule, il convient de noter que la commune de Poiroux n'est pas soumise à la loi SRU.

La commune de Poiroux comprend 5 logements sociaux soit environ 1% du parc résidentiel. Ce chiffre est en dessous de la moyenne de l'intercommunalité qui est aux alentours de 3% et des communes riveraines similaires à Poiroux comme Avrillé (2,8%) et Saint-Avaugourd-des-Landes (2,3%).

Le site : [demande-logement-social.gouv.fr](http://demande-logement-social.gouv.fr), démontre une très faible mobilité résidentielle dans le parc de logements sociaux de la commune. D'autant qu'il n'est pas spécifié si des demandes sont en attentes sur la commune. Il n'est pas possible d'estimer aujourd'hui la tension de ce marché sur la commune, mais le SCoT du Sud-Ouest Vendéen prescrit une production de 10 à 20% de logement social à réaliser sur la production totale de logements entre 2018 et 2032 soit sur la période de révision du PLU.

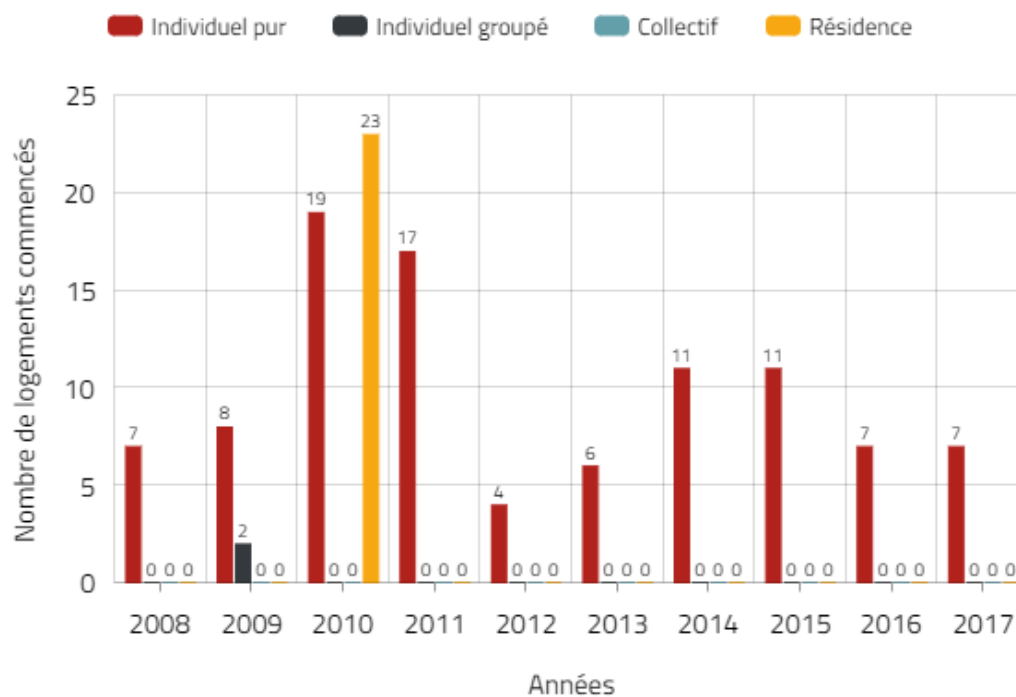
## 6. Un marché immobilier en évolution

Sur le territoire entre 2008 et 2017, 122 logements ont été commencés, soit une moyenne de 12 logements par an. L'indice de la construction neuve (nombre de logements commencés / an / 1000 habitants) est ainsi de 6,42, soit un rythme inférieur à celui de l'intercommunalité de 11,5, mais équivalent au niveau départemental 7,5 en Vendée et équivalent voir supérieur aux communes riveraines similaires comme Avrillé (7,04) et Saint-Avaugourd-des Landes (4,69).

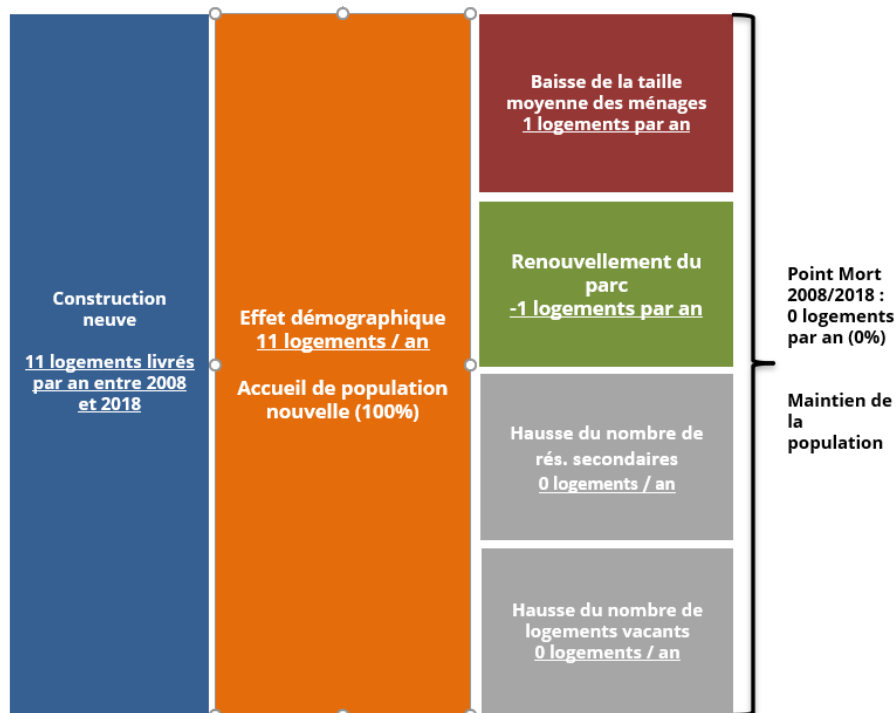
La construction est presque exclusivement tournée vers les logements individuels (99 logements individuels commencés sur la période 2008-2017 soit 80% de la production de logements). 23 logements en résidences ont également été commencés en 2010, correspondant à une MARPA et

comprenant 22 logements de type T1bis et 1 T2, ce qui explique l'augmentation importante des logements T1 et T2 sur la période 2012-2017. Entre 2008 et 2017 aucun logement collectif a été commencé.

Nombre de logements commencés par an, selon le type de construction



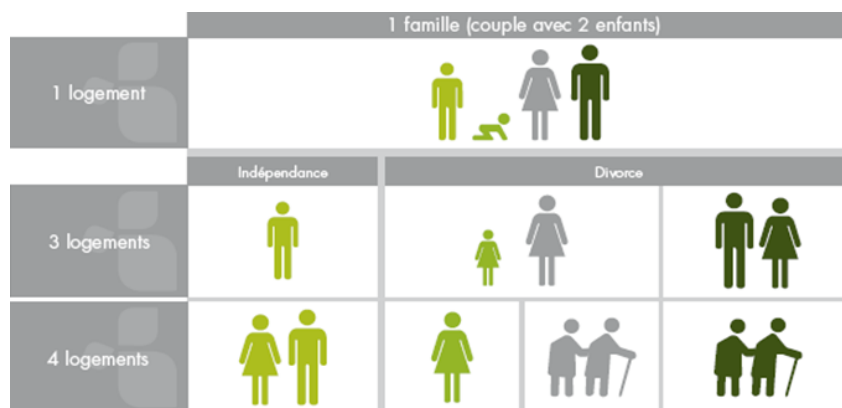
Ce rythme de construction a permis essentiellement d'accueillir de nouveaux habitants, comme le montre le calcul du point mort passé détaillé ci-dessous. Le maintien de la population déjà en place a été assuré uniquement grâce au parc de logements déjà existant

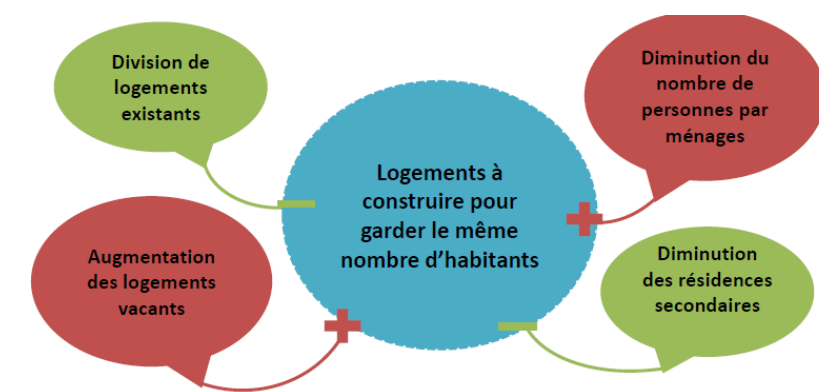


Plusieurs phénomènes « consomment » des logements neufs :

- La baisse de la taille des ménages (décohabitations des jeunes, séparations, vieillissement de la population ...)
- L'évolution du nombre de résidences secondaires, de logements vacants, les éventuelles compensations de démolitions ...

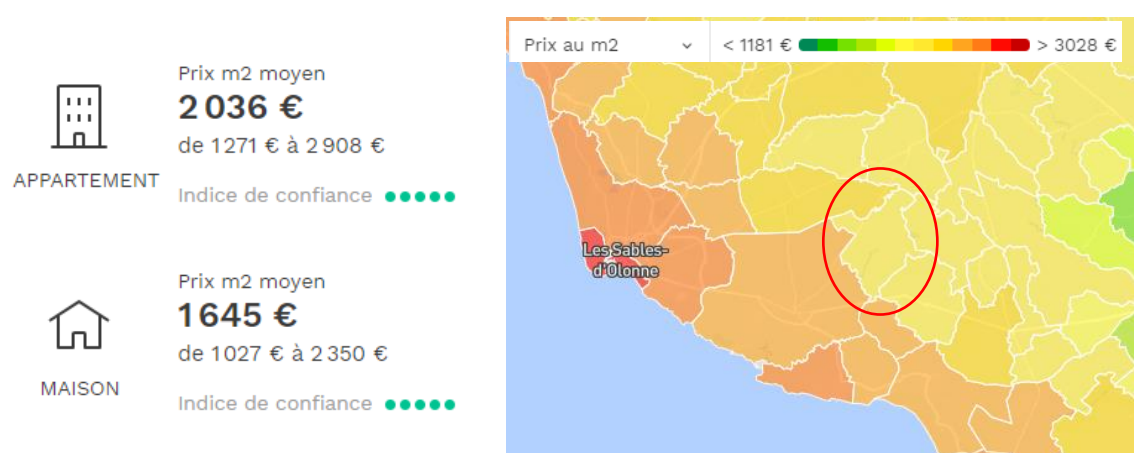
Le nombre de logements nécessaires pour compenser ces phénomènes est appelé **point mort ou seuil d'équilibre**.





Cette évolution du nombre de logements sur la commune n'induit pas forcément une hausse des prix de l'immobilier ces dernières années. Les prix de l'immobilier ont fortement augmenté sur les communes littorales vendéennes, mais pour le moment la répercussion des prix n'est pas visible sur la commune de Poiroux située en retrait du littoral.

Le site ouestfrance-immo permet de s'en rendre compte, entre novembre 2019 et novembre 2020, le prix du m<sup>2</sup> a baissé de 2,3%, alors que dans le même temps sur la commune de Talmont-Saint-Hilaire voisine et littorale, les prix ont augmenté de 16%. En conséquence sur les années à venir, il n'est pas à exclure que Poiroux apparaisse comme un territoire de report pour les populations ne pouvant plus accéder à la propriété sur le littoral vendéen.



Source : [www.meilleursagents.com](http://www.meilleursagents.com)

## 7. La réponse aux besoins des publics spécifiques

Comme évoqué précédemment, la commune de Poiroux fait face à un vieillissement qui s'accélère et va s'accélérer dans les années à venir. Les plus de 60 ans représentent une part de 26,5% de la population communale. En prenant en compte cette augmentation, la question des structures d'hébergement présentes sur la commune se pose. Il convient alors de développer une offre pour répondre aux besoins spécifiques de cette tranche d'âge.

Actuellement la commune compte la MARPA les Coteaux du Lac, une résidence pour personnes âgées comprenant 23 logements de petite taille (T1bis et T2) et située au sud du bourg.

La commune peut également compter sur la proximité de :

- Une résidence temporaire pour personnes âgées de moins de 25 places (Grosbreuil),

- Un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de 55 places (Talmont-Saint-Hilaire),
- Un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de 50 places (Avrillé)
- Un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de 5 places (Moutiers-les-Mauxfaits).

Concernant l'accueil des gens du voyages, la commune de Poiroux ne possède pas de secteur dédié au sein de son document d'urbanisme. Sur la Communauté de Communes, seule Talmont-Saint-Hilaire, dispose d'une aire de 10 emplacements de 2 places, soit une capacité d'accueil de 20 caravanes depuis 2006.

*« Avec un taux d'occupation de 50% observé en 2015, il reste potentiellement une capacité d'accueil non négligeable en Vendée. La saturation du dispositif n'est présente que sur le littoral et pendant la haute saison.*

*Il n'apparaît donc pas nécessaire, à ce stade, de créer de nouvelles aires, l'offre des places en aires d'accueil apparaissant suffisante sur le département. Il s'agit plutôt, sur la durée du schéma, de maintenir et d'optimiser l'offre existante, en évitant la sous-occupation de certaines aires. »*

Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2017-2022

## 8. Synthèse des atouts/ faiblesses et enjeux

SYNTHESE DES ATOUS	SYNTHESE DES FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une dynamique de construction constante depuis le début des années 2000.</li> <li>• Un faible taux de vacance et de résidences secondaires et un parc de logement existant qui permet le maintien de la population déjà en place.</li> <li>• Une part importante de logements récents (&gt;2000).</li> <li>• Des logements occupés principalement par des propriétaires et comme résidences principales.</li> <li>• Un marché immobilier qui reste abordable en comparaison avec les communes littorales de la communauté de communes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une sur-représentation des grands logements au sein du parc.</li> <li>• Une sous-occupation du parc.</li> <li>• Un parc de logement social très limité à l'échelle de la communale et également à l'échelle intercommunale</li> </ul>
<p style="text-align: center;">ENJEUX/BESOINS IDENTIFIES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>La diversification des produits immobiliers proposés afin de répondre à l'ensemble des besoins exprimés, notamment sur des plus petits logements (jeunes ménages, familles monoparentales, seniors, etc.).</i></li> <li>➤ <i>Le développement d'une offre sociale en accord avec le schéma de cohérence territorial du Sud-Ouest-Vendéen.</i></li> <li>➤ <i>La réponse aux besoins des ménages les plus fragiles, notamment les seniors ou les primo-accédants, pouvant rencontrer des difficultés particulières dans leur parcours résidentiel.</i></li> <li>➤ <i>La maîtrise des prix immobiliers et fonciers dans un contexte rétro-littoral d'augmentation des prix.</i></li> </ul>	

### III. STRUCTURE ECONOMIQUE

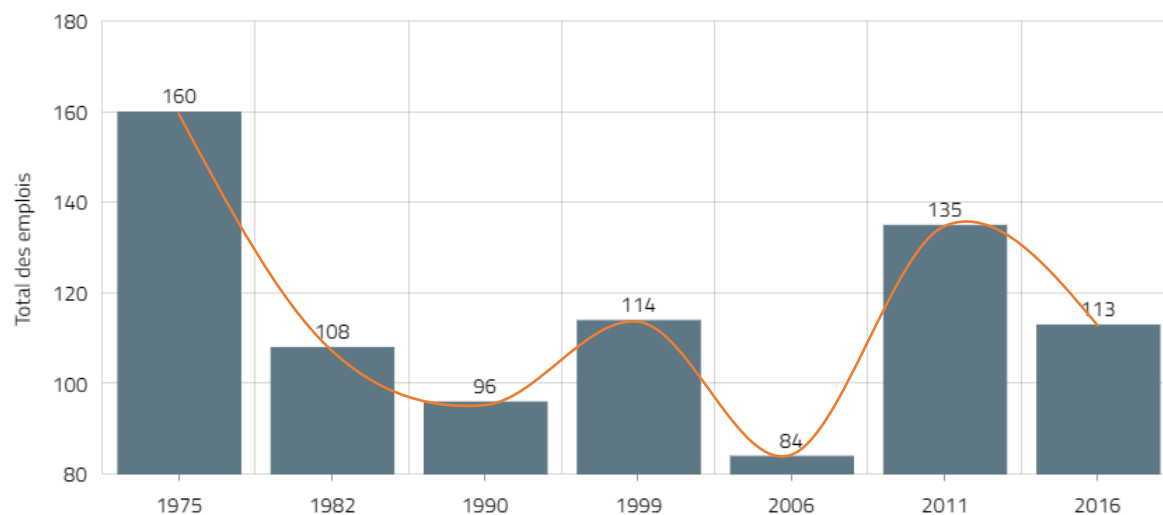
La partie développée ci-après s'attache à analyser le développement économique par une approche spatiale et transversale. Il ne s'agit pas de réaliser une analyse macro-économique exhaustive (chiffre d'affaires, valeur ajoutée, etc.) mais plutôt de comprendre les grandes dynamiques à l'œuvre sur le territoire, d'identifier les besoins des principaux secteurs d'activités et enfin de zoomer sur les enjeux spatiaux relatifs aux activités économiques (foncier, occupation des sols, etc.).

Les leviers d'action du PLU en matière de développement économique se limitent donc à son champ de compétence à savoir la planification urbaine (occupation des sols, localisation, etc.). Le PLUi doit soutenir le développement économique en laissant ouvert les champs du possible (éviter la démultiplication de règles, faciliter l'implantation des activités, etc.). Il agit de manière plus indirecte sur l'économie en réunissant les conditions propices à une attractivité territoriale par la mise en cohérence des politiques publiques en matière d'habitat, de services, d'équipements, de mobilité, etc.

#### 1. Une centaine d'emplois communaux depuis 1975, une relative baisse ces dernières années

En 2016, 113 emplois sont recensés sur la commune de Poiroux. Le nombre d'emplois est passé de 84 en 2006 à 113 en 2016, soit une hausse annuelle moyenne de 3%. Cette évolution sur la dernière décennie ne doit pas masquer une baisse brute de 22 emplois sur les cinq dernières années.

Évolution du nombre d'emplois entre 1975 et 2016

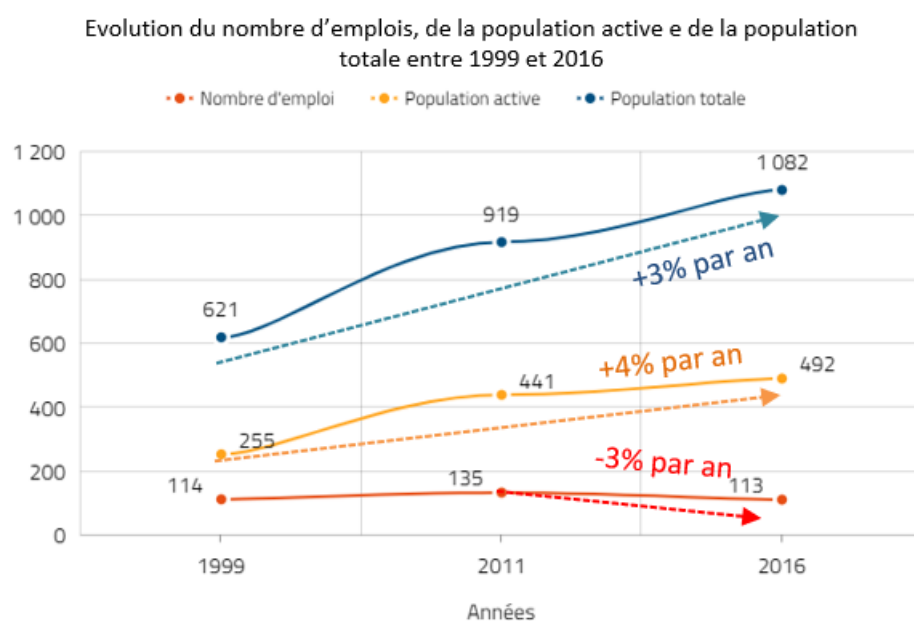


## 2. Une dynamique démographique qui traduit une résidentialisation progressive

Cette évolution globale de l'emploi, corrélée à celle de la population sur la même période, met en lumière le phénomène de résidentialisation sur l'ensemble du territoire : la population augmente plus vite que le nombre d'emplois, et la dynamique s'accroît sur la dernière décennie.

Il en résulte une hausse progressive des actifs : leur nombre passe de 255 en 1999 à 492 en 2016, soit un taux de croissance annuel moyen de 4% par an (hausse brute de près de 250 actifs sur 15 ans)

Le territoire accueille constamment de nouveaux habitants sans pour autant que le nombre d'emploi suive la même trajectoire : la population de Poiroux a donc tendance à travailler en dehors de leur commune de résidence.



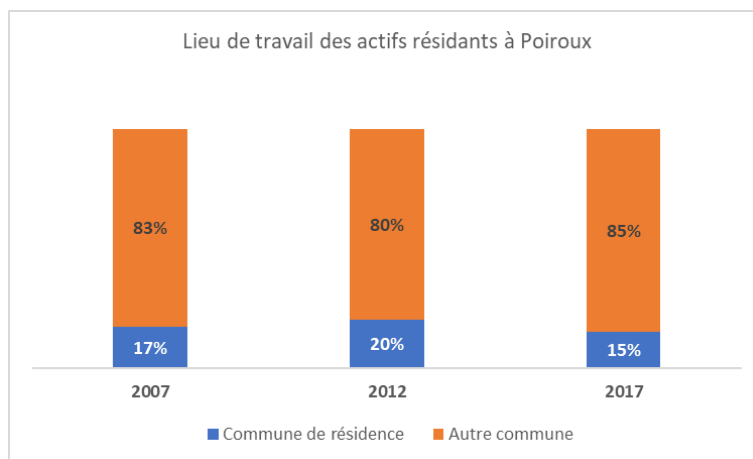
En conséquence, l'indicateur de concentration d'emploi<sup>1</sup> est très faible et tend à diminuer : il était de 0.2 en 1999, 0.15 en 2006 et s'établit à 0.1 en 2016. Cela signifie qu'en 2016, on compte un emploi pour 100 habitants. Ce rapport est le plus faible à l'échelle du bassin de vie, illustrant la forte résidentialisation de la commune de Poiroux.

### Indicateur de Concentration d'Emploi en 2017

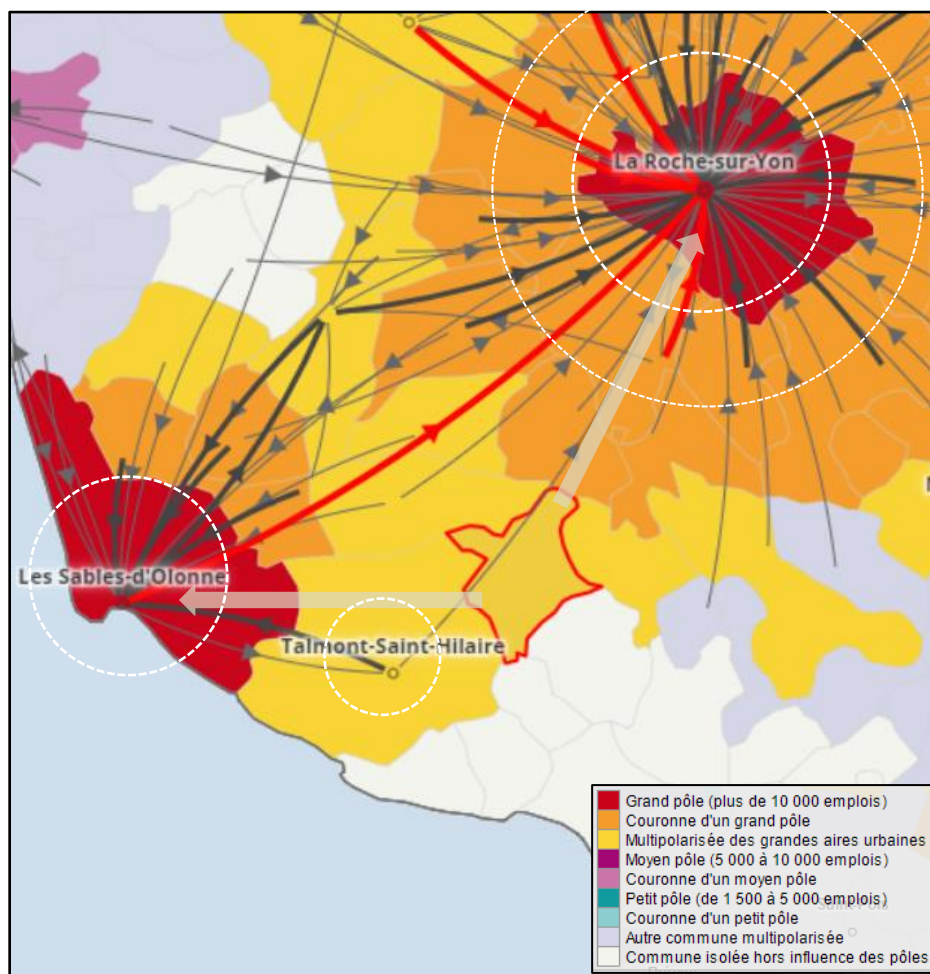
Talmont Saint-Hilaire : 0,85  
 Saint Avaugourd-des-Landes : 0,27  
 Les Sables d'Olonne : 1,1

Sur les actifs résidents à Poiroux, 85% d'entre eux quittent quotidiennement la commune pour aller travailler (Talmont, La Roche/Yon et les Sables d'Olonne principalement). Seuls 15% des actifs travaillent sur leur commune de résidence (cette part s'élevait à 20% en 2012).

<sup>1</sup> L'Indicateur de Concentration d'Emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Cet indicateur permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire.



La commune de Poiroux s’inscrit entre deux pôles d’emplois majeurs que sont La Roche-sur-Yon et Les Sables d’Olonne. Sa situation géographique, proche de la commune de Talmont-Saint-Hilaire et ses 2500 emplois (en constante évolution), constitue un secteur attractif, à la fois bien desservi par les grands pôles urbains, à proximité d’un pôle de proximité et à 20min du littoral. En conséquence, l’attractivité résidentielle demeure le principal vecteur de l’évolution démographique de la commune, tandis que de plus en plus d’actifs résidents quittent la commune pour travailler sur ces pôles urbains.

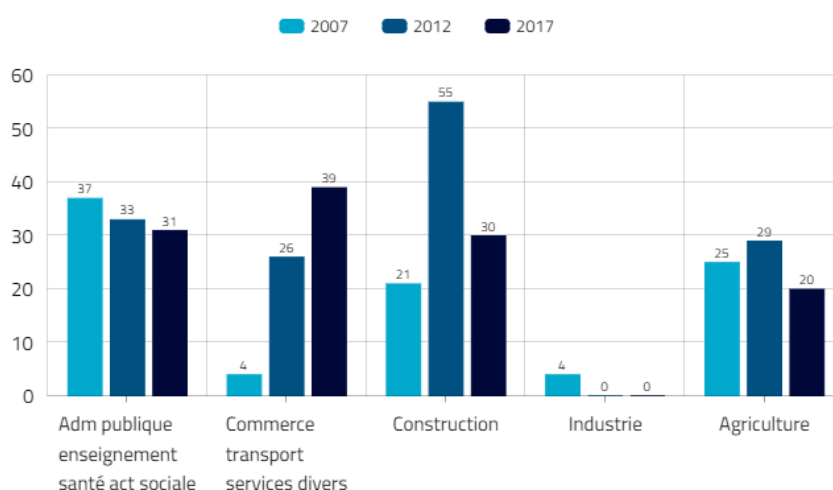


Flux domicile-travail et aires urbaines 2020

### 3. Une structure de l'emploi et du tissu d'actifs dominé par le secteur tertiaire

En 2017, on dénombre 70 emplois dans le domaine de l'administration publique et les services/commerces. Cela représente 60% des emplois totaux de la commune ; Ces deux secteurs se positionnent en tant que principaux pourvoyeurs d'emplois sur la commune de Poiroux.

Évolution des emplois au lieu de travail par secteur d'activité entre 2007 et 2017



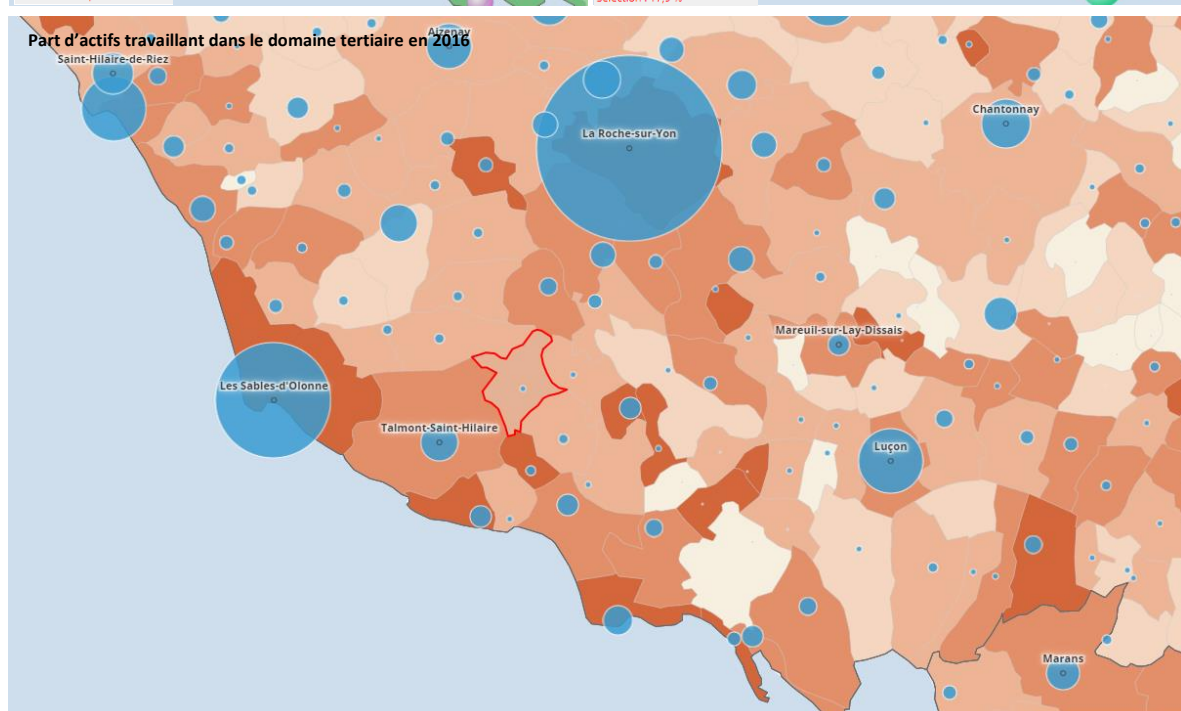
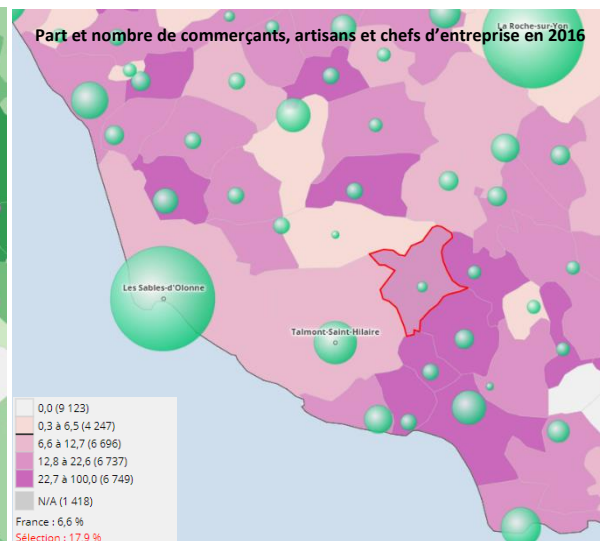
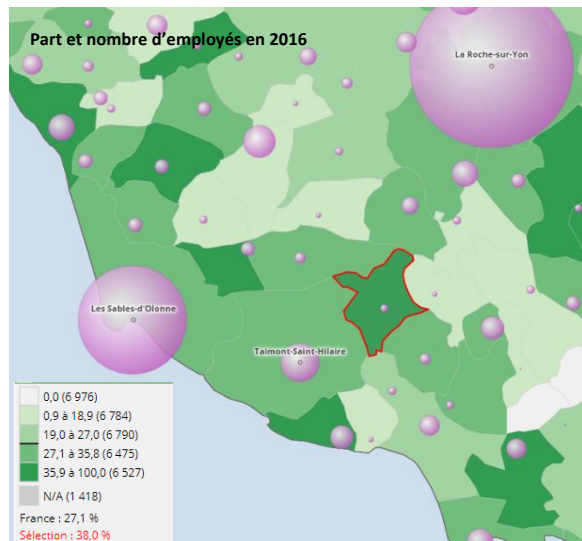
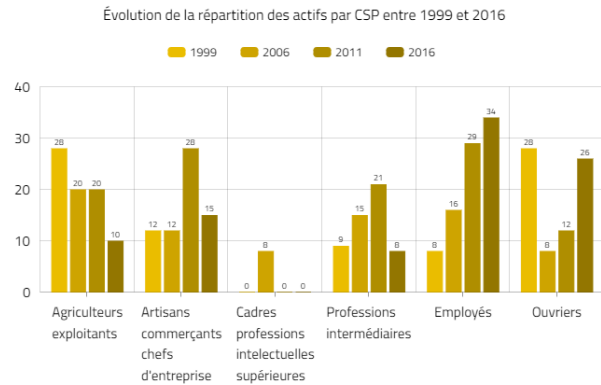
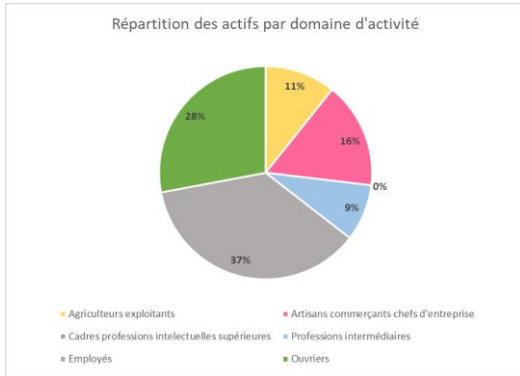
Le tertiaire marchand est le domaine d'activité le plus représenté aujourd'hui : alors qu'il concernait 4% des emplois de la commune en 2007, il correspond à 30% des emplois en 2016, son évolution témoigne du développement de l'offre en services et commerces de proximité de la commune depuis plusieurs années.

On constate enfin qu'il n'existe pas d'emploi dans le domaine de l'industrie et que le secteur de l'agriculture se maintient à hauteur de 20% de l'emploi local.

En corrélation, la catégorie socio-professionnelle des actifs met en lumière le poids de l'économie présentielle<sup>2</sup> de la commune : en 2017 un actif ayant un emploi sur 3 est un employé, pour un actif sur 10 en 1999.

<sup>2</sup> Les activités présentielles (commerces, services) sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

La catégorie socioprofessionnelle la plus représentée à l'échelle de la commune de Poiroux est celle des employés : elle augmente depuis plus de 15 ans (cette catégorie représentait un actif sur 10 en 1999, aujourd'hui cela correspond à 1/3 des actifs.) A l'inverse, la catégorie des agriculteurs diminue : ils représentaient un tiers des actifs en 1999 et 10% aujourd'hui. A l'échelle du bassin de vie de la commune, les actifs employés sont plus représentés que sur les communes voisines. On retrouve globalement les actifs du domaine tertiaire sur les communes littorales et au sein des pôles urbains.



## 4. Une structure agricole caractérisée par la polyculture - élevage

L'activité agricole demeure essentielle à l'économie de la commune bien que le nombre d'exploitations soit en baisse constante, passant de 28 en 2000 à 20 en 2010 à 9 en 2020 (+ 3 autres activités agricoles). Ceci s'explique notamment par une mutation du monde agricole faisant l'objet d'une restructuration qui modifie les profils des exploitations. De plus, malgré une baisse du nombre d'exploitations, les surfaces tendent à s'accroître.

Sur les 2 573 hectares de la commune, la surface agricole utile<sup>3</sup> était de 1 198 ha en 2010 soit 46.5% du territoire communal comprenant une surface en terres labourables<sup>4</sup> de 985 ha, ce qui représente 82.2%. L'espace réservé aux activités agricoles constitue une part importante de la superficie communale.

Le tableau ci-dessous met en avant la baisse du nombre d'exploitations agricoles sur la commune et de la SAU depuis 2010.

	2000	2010
Exploitations agricoles	28	20
Superficie Agricole Utilisée (en ha)	1 411	1 198
Superficie en terre labourables	1 213	985

Données agricoles de la commune de Poiroux – Source : Recensement Général Agricole (RGA).

En 2000, il y avait 6 exploitations entre 10 et 20 ha et 16 exploitations de 20 ha ou plus (données renseignées pour 22 exploitations sur 28).

En 2010, il y avait 6 exploitations entre 10 et 20 ha et 10 exploitations de 20 ha ou plus (dont 3 exploitations de 150 à 200 ha) (données renseignées pour 16 exploitations sur 20).

En 2000, 7 agriculteurs avaient moins de 40 ans (25%) et 16 de 40 à 49 ans (57%). Attention, seuls 23 agriculteurs sur 28 avaient communiqué leur âge. En 2010, 4 agriculteurs de 40 à 49 ans (20%) et 13 de 50 à 59 ans (65%). Les exploitants agricoles sont de moins en moins jeunes, posant le problème de la reprise de certaines activités. A terme, la commune pourrait voir son nombre d'agriculteurs exploitants et donc d'exploitations diminuer si les repreneurs manquent.

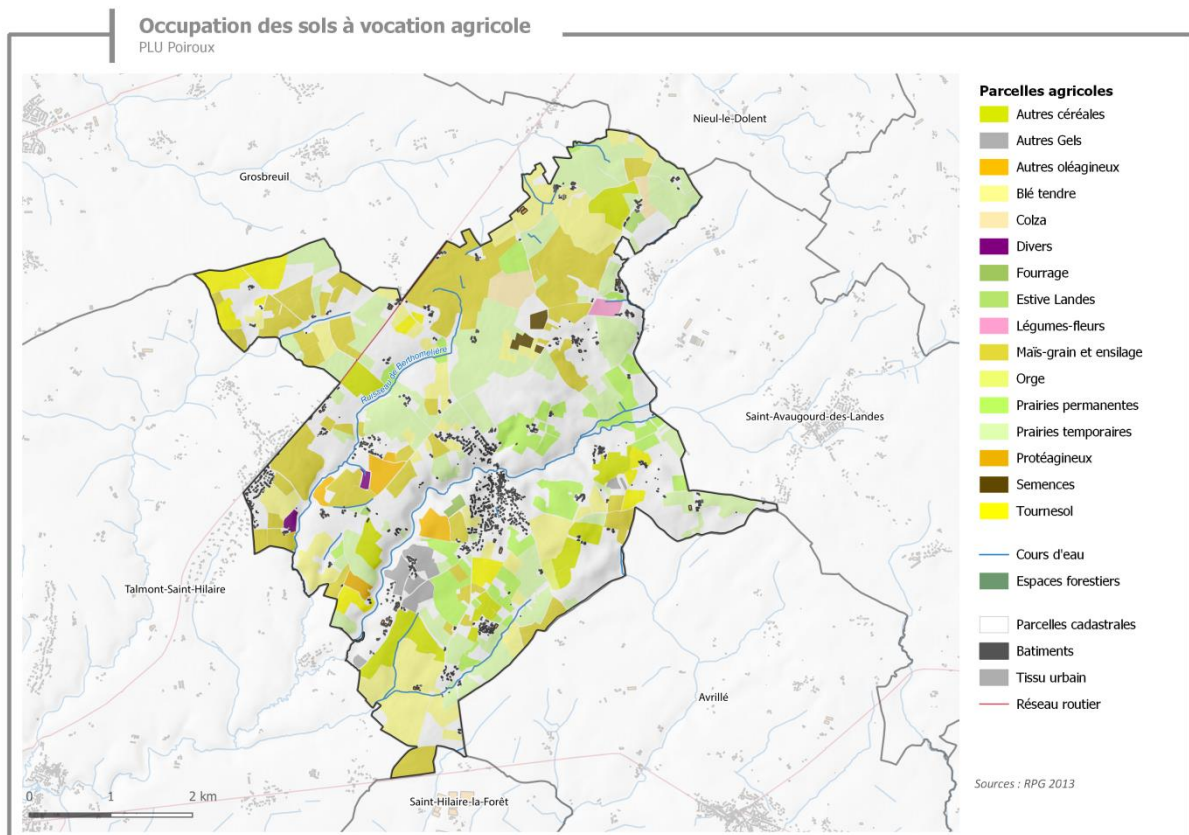
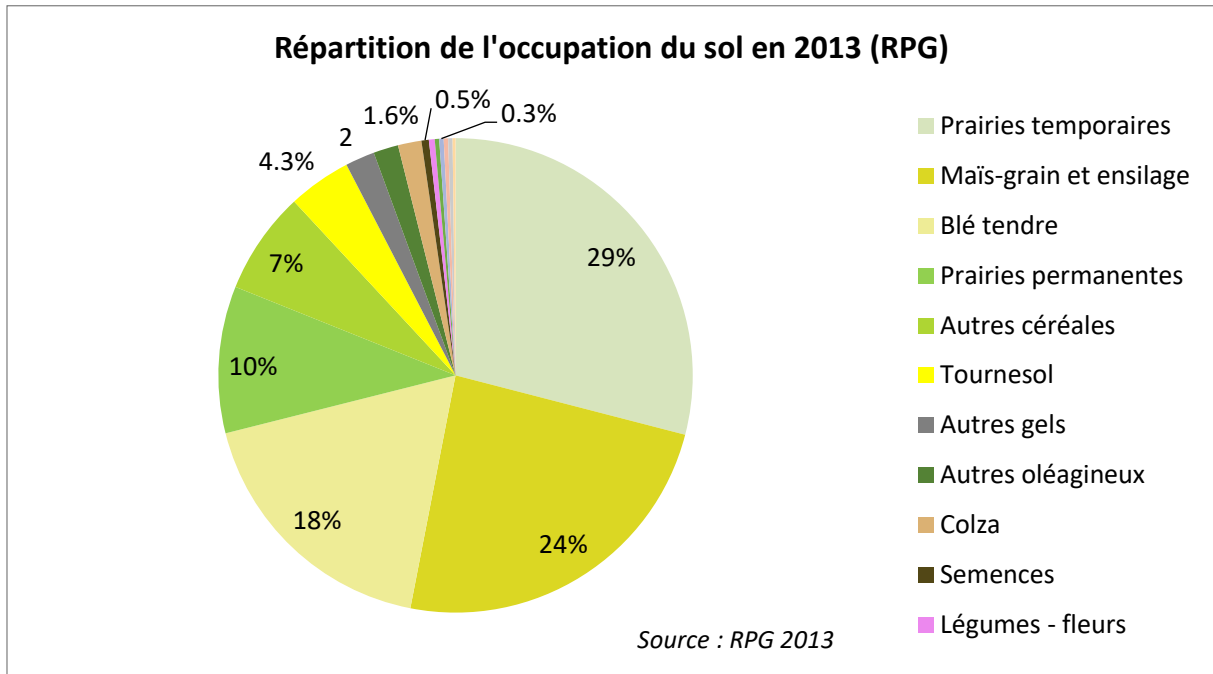
La SAU a diminué entre 2000 et 2010 au même titre que le nombre d'exploitations agricoles. Si le nombre d'exploitations a continué à décroître, ce n'est pas le cas de la SAU.

<sup>3</sup> La Surface Agricole Utile (SAU) est un concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. La SAU est composée de : terres arables (grande culture, cultures maraîchères, ...), surfaces toujours en herbe (prairies permanentes) et cultures pérennes (vignes, vergers,...).

<sup>4</sup> Les terres labourables comprennent, au sens de l'INSEE, les superficies en céréales, oléagineux, protéagineux, betteraves industrielles, plantes textiles, médicinales et à parfum, pommes de terre, légumes frais et sec de plein champ, cultures fourragères, ainsi que les jachères).

La surface agricole utile (SAU) déclarée à la PAC 2013 s'élève à 1605 ha, ce qui représente près de 62% de la surface totale du territoire.

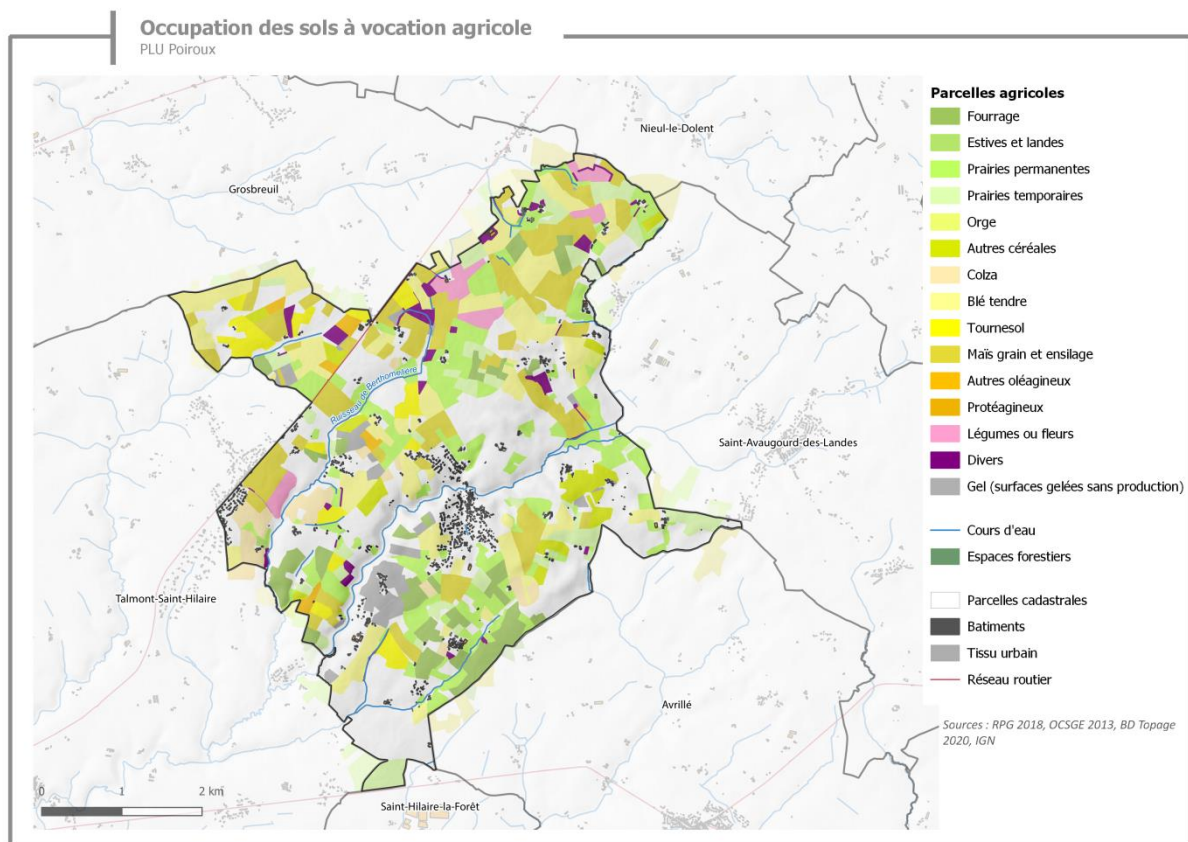
Cette surface est indicative puisque d'autres surfaces sont exploitées mais ne sont pas déclarées à la PAC.

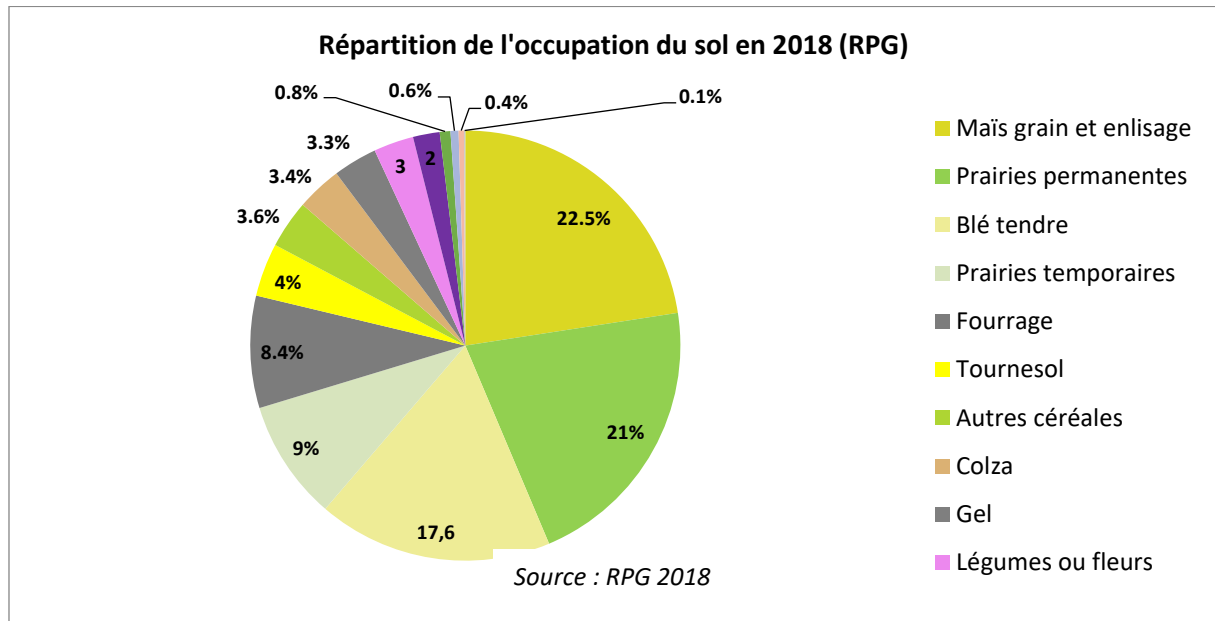


Les prairies temporaires correspondent aux cultures les plus représentatives sur le territoire, signe d'un territoire marqué par l'élevage, avec plus de 29% de la SAU déclarée à la PAC en 2013 (463 ha), les cultures de maïs et de blé tendre représentent quant à elles 24% et 18% respectivement.

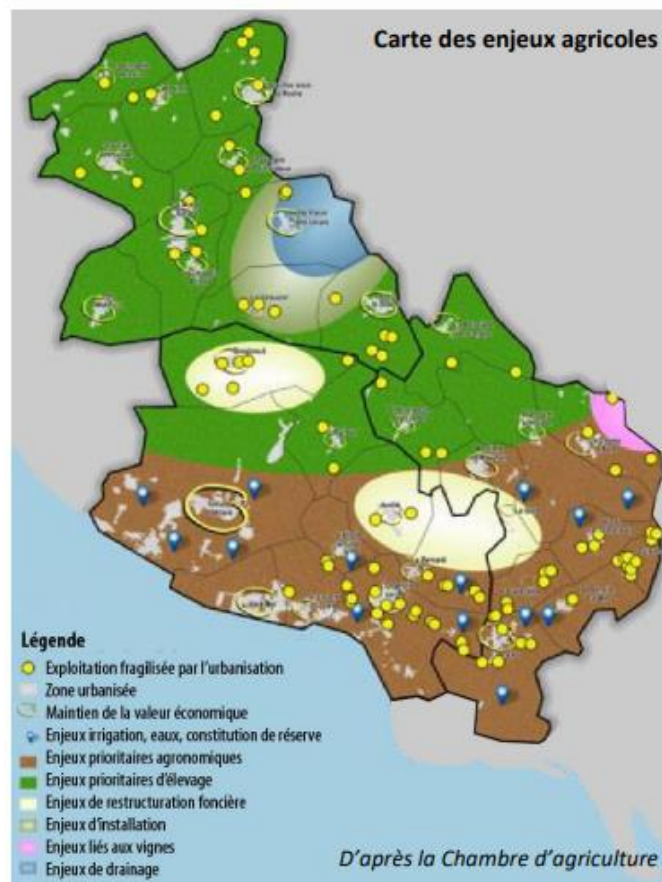
Entre 2013 et 2018, les surfaces identifiées à la PAC ont augmenté de 6.3% en 5 ans. En effet, les SAU identifiées en 2013 représentent 1 605 ha contre 1 706 ha en 2018.

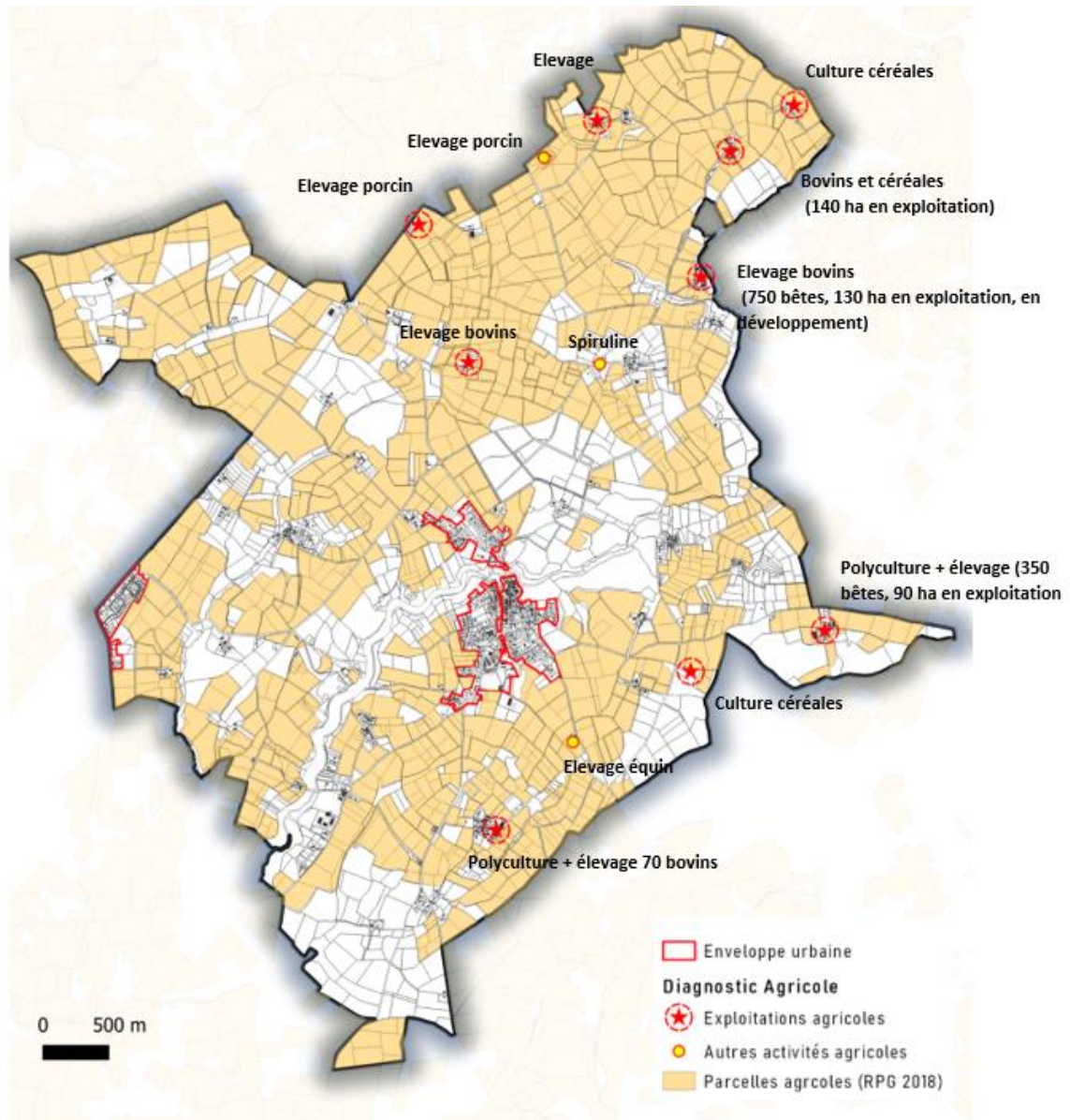
La répartition des cultures principales a aussi évolué entre 2013 et 2018. En effet, la surface de prairies temporaires pourtant majoritaires (29%) en 2013, ne représente plus que 9% en 2018. Ce qui fait que la culture du maïs se trouve majoritaire en 2018, avec 22.5% des surfaces (contre 24% en 2013). Le nombre des surfaces de prairies permanentes a progressé puisqu'il est passé de 10% des surfaces en 2013 à 21% des surfaces en 2018 (358 ha). Il en est de même pour la surface consacrée aux fourrages puisque de 0.2% des surfaces en 2013, ce chiffre s'établit à 8.4% en 2018 soit 143 ha.





L'inventaire réalisé en 2020 auprès des agriculteurs du territoire a permis de recenser 9 exploitations agricoles et 3 activités entrant dans la catégorie « autres activités agricoles ». La structure agricole est caractérisée par la polyculture et l'élevage. Les activités agricoles sont localisées majoritairement sur la partie Est du territoire et sont dispersées.





## IV. EQUIPEMENTS ET COMMERCES

En 2017, 20 équipements sont recensés sur la commune de Poiroux.

La base permanente des équipements (BPE) de l'INSEE est destinée à fournir le niveau d'équipements et de services rendus par un territoire à la population. Cette base comporte un large éventail d'équipements et de services rendus à la population. Le champ actuel recouvre les domaines des services, marchands ou non, des commerces, de la santé et de l'action sociale, de l'enseignement, du sport-loisir et du tourisme.

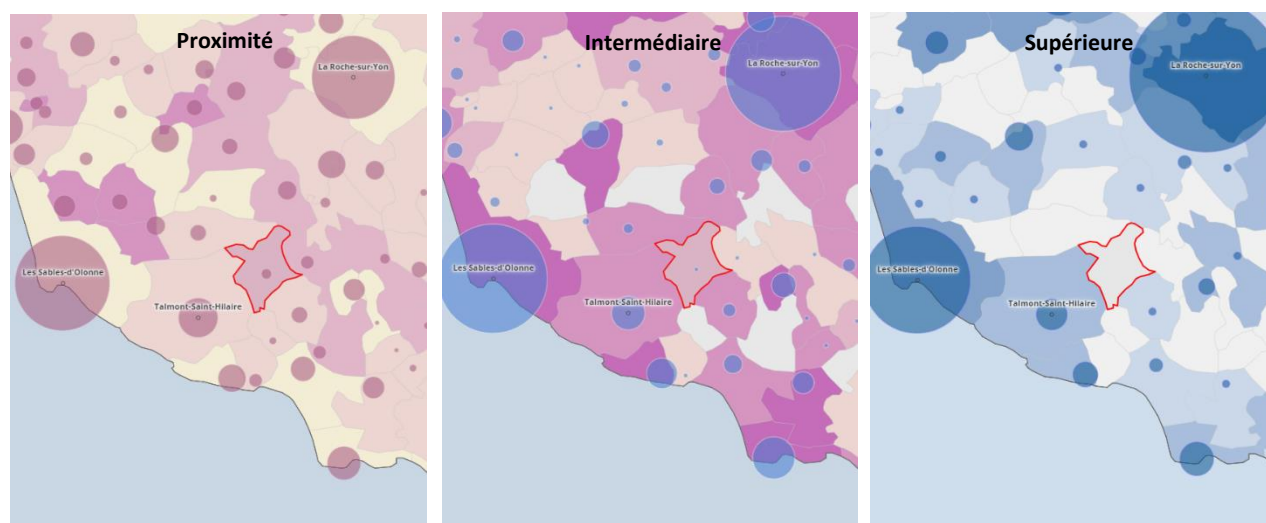
La classification des équipements en gammes a pour objectif de réunir des équipements qui présentent des logiques d'implantation voisines, en ce sens qu'ils sont fréquemment présents dans les mêmes communes et met en évidence une organisation hiérarchisée du territoire en termes de services à la population. Les équipements les plus rares s'implantent dans les communes les plus peuplées, qui disposent également des équipements les plus fréquents. De ce fait, on observe un emboîtement des pôles : tous les pôles intermédiaires sont aussi pôles de proximité et tous les pôles supérieurs sont également pôles intermédiaires.

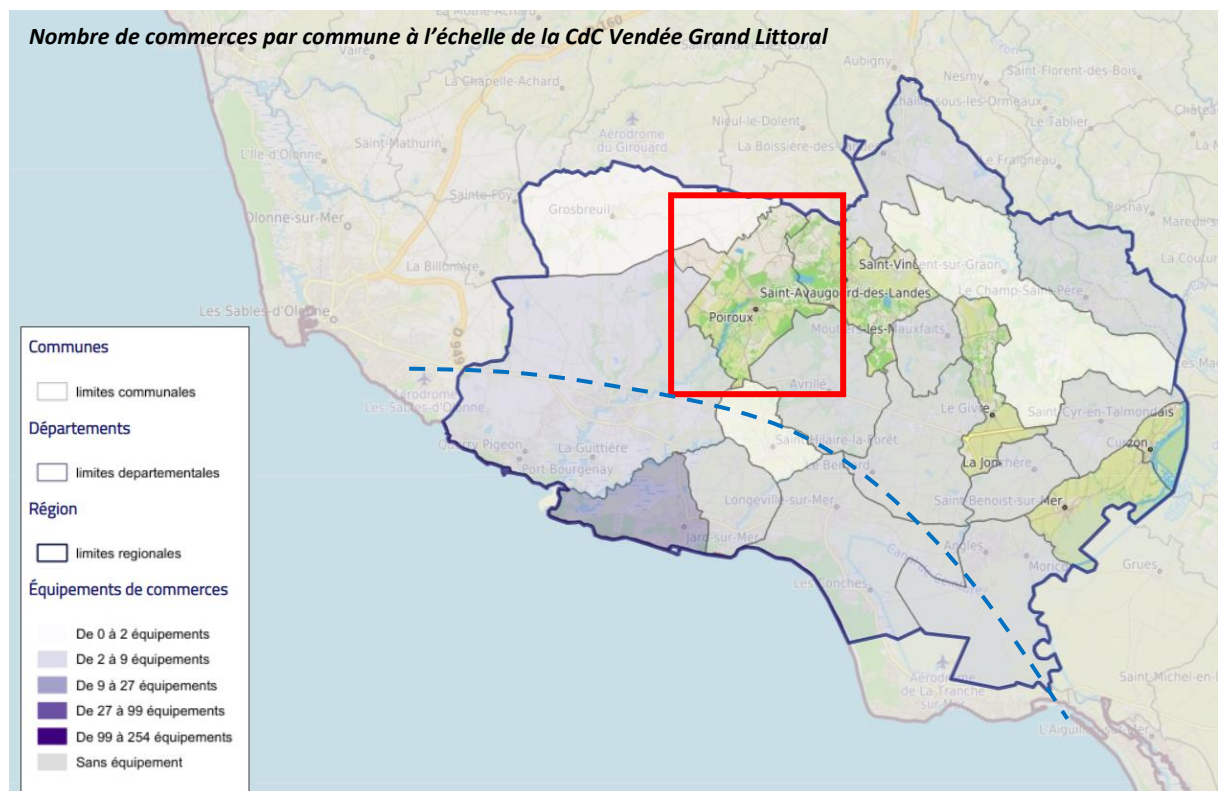
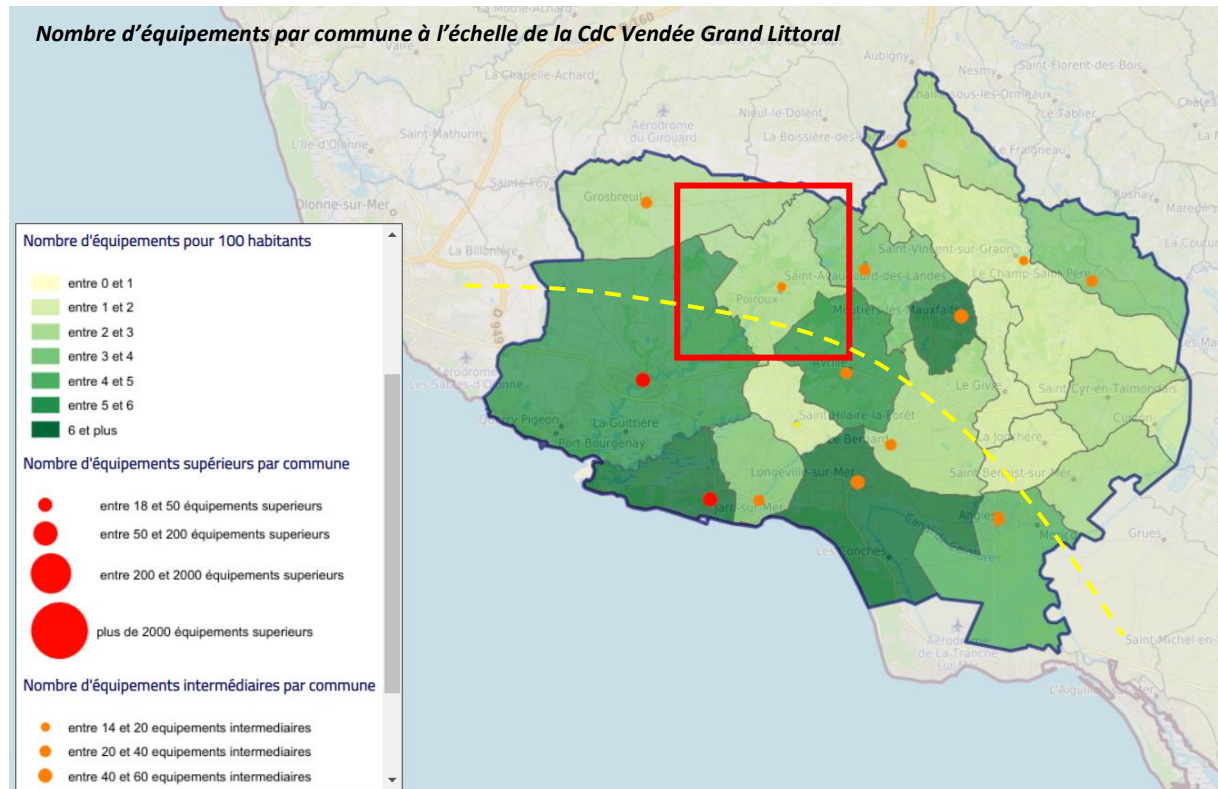
Ils se répartissent en trois gammes :

- Gamme de proximité : École maternelle, pharmacie, boulangerie, la poste...
- Gamme intermédiaire : Collège, orthophoniste, supermarché, Trésor public...
- Gamme supérieure (35 équipements différents) : Lycée, maternité, hypermarché...

La commune de Poiroux dispose de 18 équipements de proximité (soit 90% de son tissu d'équipements) et 2 équipements appartenant à la gamme intermédiaire. A l'échelle du bassin de vie la structuration des équipements met en avant les pôles de la Roche-sur-Yon, Les Sables d'Olonne et Talmont-Saint-Hilaire.

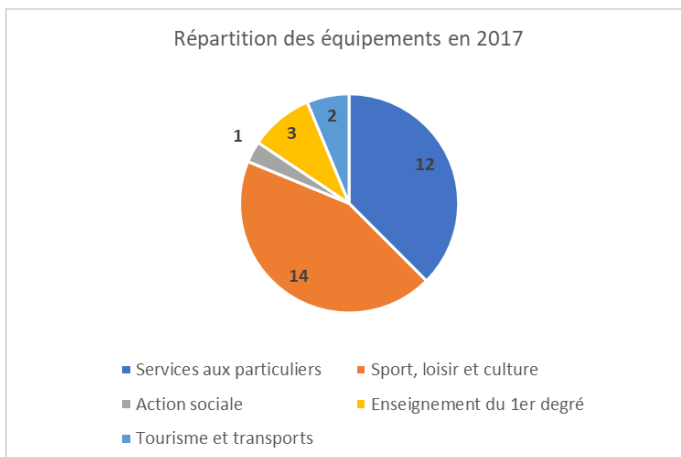
Nombre et taux d'équipements par gamme



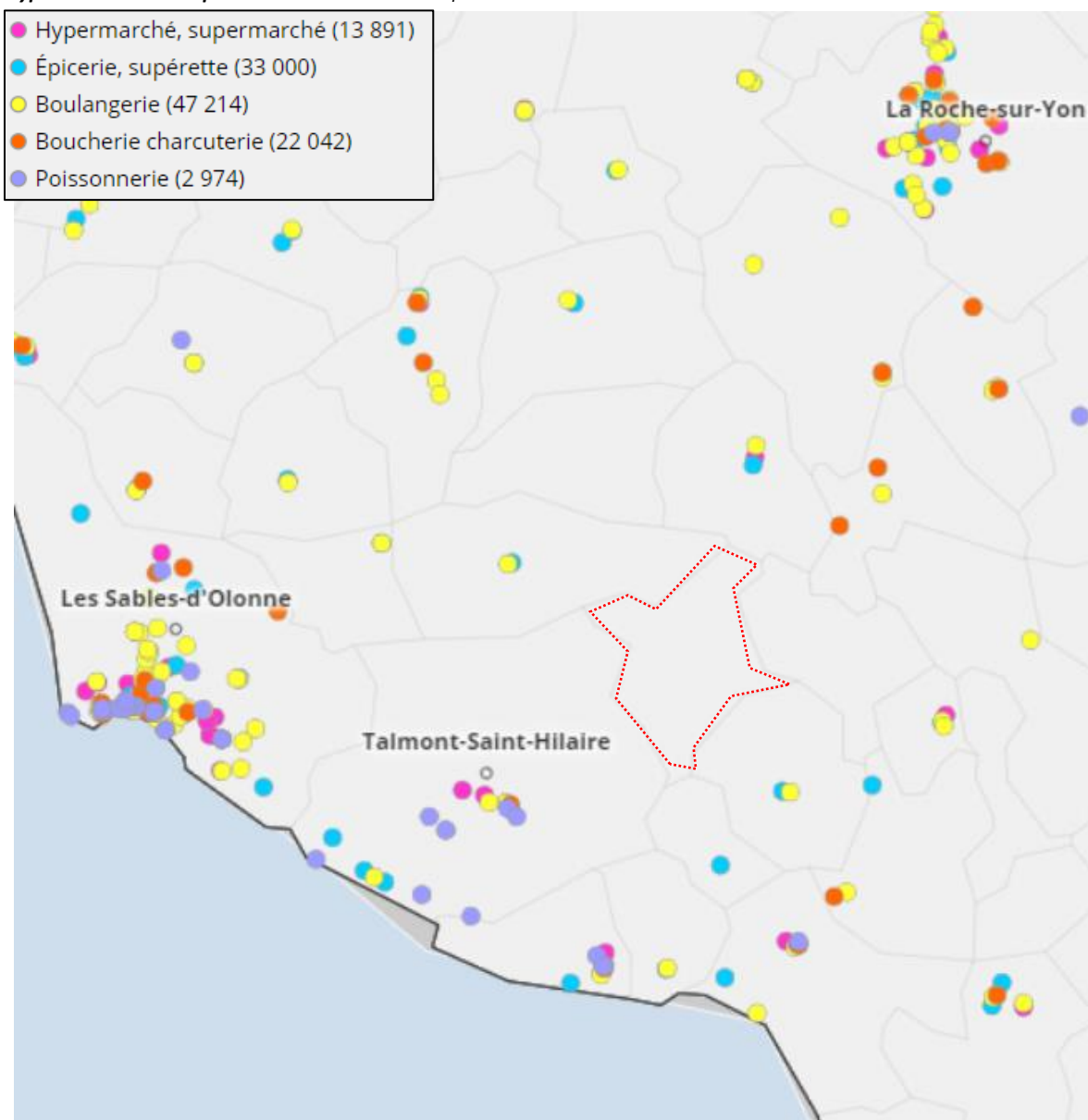


La commune dispose particulièrement d'équipements liés aux services aux particuliers (40% des équipements, dont les artisans) et d'équipements liés aux loisirs et sports, avec le pôle sportif proche de l'école, les boucles de randonnées, le camping et l'équipement touristique de Finfarine notamment.

En dehors de l'épicerie de la Source, ouverte en été 2020, Poiroux ne dispose pas de commerce mais se situe à une courte distance de l'offre commerciale de Talmont (10km, soit moins de 15min) ou d'Avrillé (5km, soit 7min)



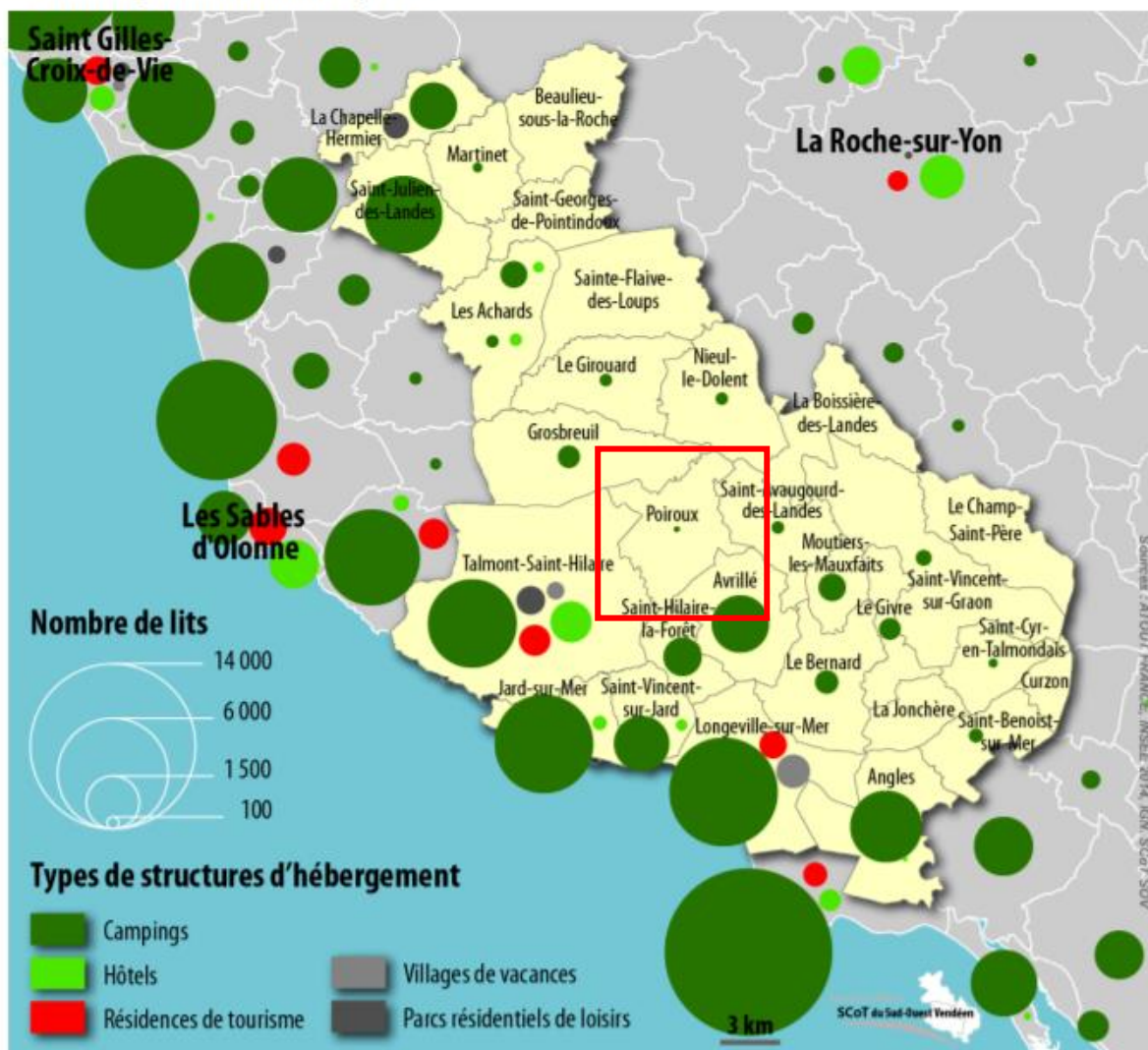
Types de commerces par commune Source : Geoclip 2020



Le tourisme sur le territoire du SCoT Sud-Ouest Vendéen est d'abord un tourisme littoral sur un linéaire de 25km, qui s'est développé notamment à partir de stations balnéaires à Bourgenay, Talmont-Saint-Hilaire et Jard-sur-Mer. De fait, on constate une concentration d'hébergements de tourisme sur les communes littorales, constituée en grande majorité de camping situés à proximité de pôles urbains. Les ports de Jard-sur-Mer et de Talmont participent grandement à cette attractivité touristique vendéenne. Sur les communes situées en retro-littoral et dont Poiroux fait partie, les équipements touristiques correspondent à des campings naturels, souvent de gamme supérieure.

La commune dispose du camping\*\*\* de la Tong, d'une capacité de 15 emplacements, et se situe à proximité d'équipements touristiques vendéens : à 5min du parc de Loisirs Le Château des Aventuriers situé sur la commune voisine d'Avrillé, à 20min de la Plage du Veillon est ses équipements balnéaires, et à moins d'une heure du Puy du Fou, parc à thème au rayonnement supranational.

### Les hébergements touristiques





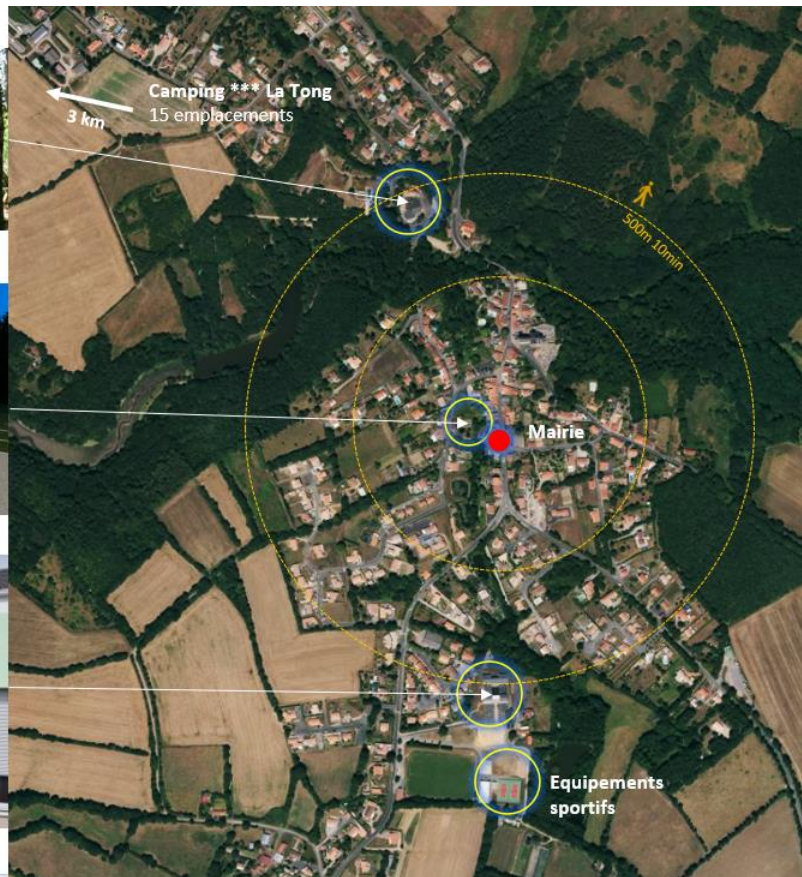
Parc à thème 10ha la Folie de Finfarine



La Source : epicerie-bar-restaurant

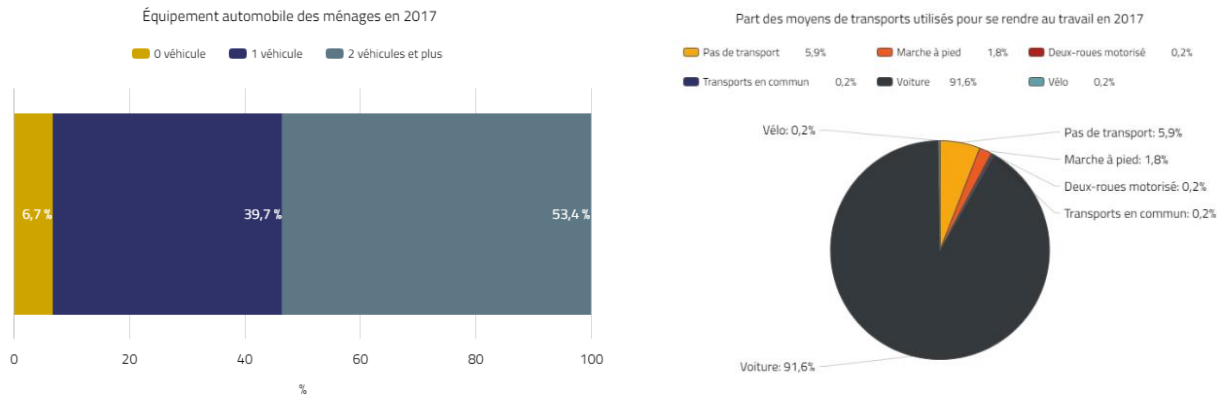


Ecole élémentaire Les Petits Perusiens – 105 élèves

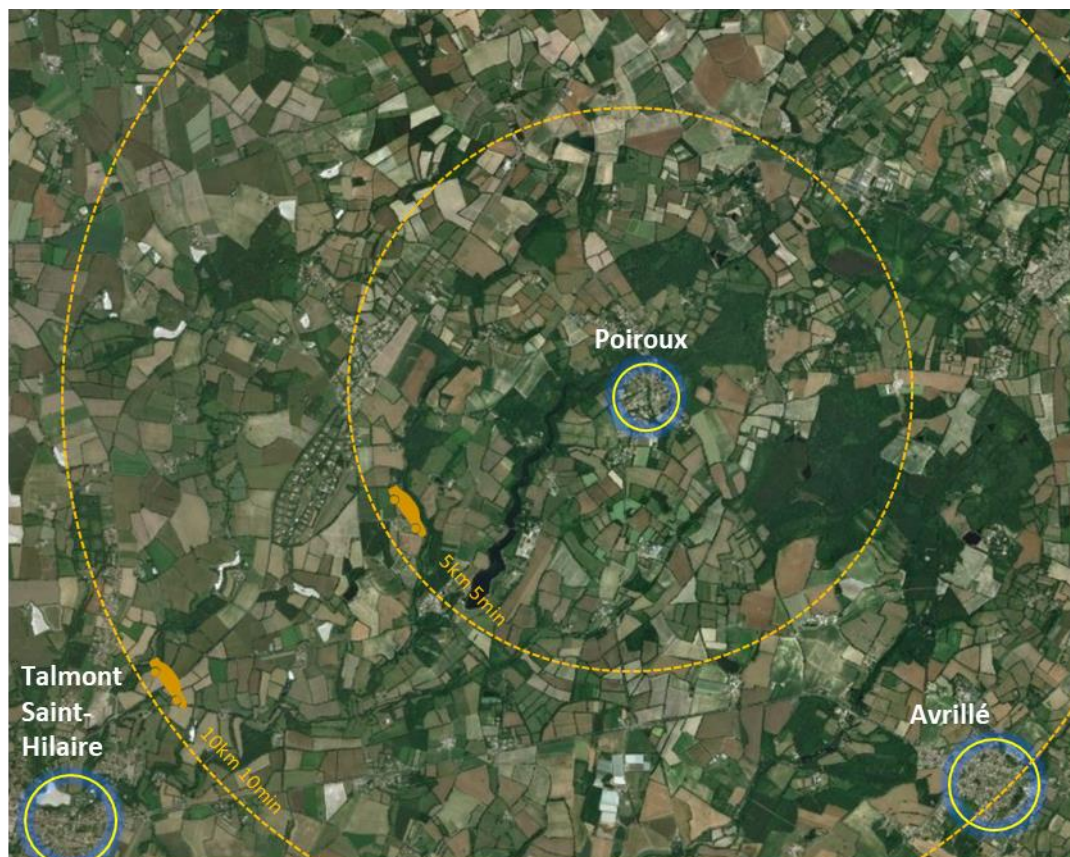


## V. MOBILITES

En lien avec la structure du territoire et la présence d'équipements de gamme intermédiaire et supérieurs sur les pôles voisins, le moyen de transport majoritaire demeure la voiture individuelle (92% de la part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2017)



Ce constat est à mettre en parallèle avec la taille moyenne de ménages relativement élevé et l'équipement automobile : plus de la moitié des ménages dispose de 2 véhicules et plus. Sur Talmont, cette part est de 48%, sur la Roche/Yon 40%. Les principaux flux de proximité sont à destination de Talmont Saint-Hilaire et Avrillé dans une moindre mesure, situés à 10min en voiture de Poiroux.



Le stationnement règlementé est reconnu comme un outil en matière de mobilité :

- il peut permettre de gérer la concurrence entre les différents usagers (actifs, résident, visiteurs) ;
- il peut offrir une augmentation des taux de rotation, en évitant le stationnement ventouses des actifs ;
- il impacte les usages plus le stationnement est facilité plus forte sera l'automobilisme ;
- il a un impact fort en matière d'urbanisme, l'article 12 des PLU permet de règlementer le stationnement suivant les usages, les usagers et les types de véhicules.

Les enjeux en termes de stationnement sont donc multiples : garantir une accessibilité optimale pour faciliter l'activité économique, limiter les nuisances dues aux stationnements gênants, permettre un partage de la voirie ou encore favoriser le report modal de l'automobile vers des modes dits durables lorsque c'est possible.

### Le stationnement dans la sphère privée

A Poiroux, 81 % des ménages disposent d'un emplacement de stationnement. La part du nombre de véhicule dans les ménages a augmenté sur les 10 dernières années et tend à se stabiliser voire baisser. Ainsi 93% des ménages de la commune possèdent au moins une voiture et 53 % ont deux voitures ou plus en 2017.

Equipement des ménages	2012		2017	
Nombre de ménage	387	100 %	461	100 %
Au moins un emplacement réservé au stationnement	316	81,6 %	395	85,7 %
Au moins une voiture ou plus	376	97 %	430	93,2 %
Une voiture	152	39,3 %	183	39,8 %
Deux voitures ou plus	224	57,7 %	246	53,4 %

### Le stationnement dans la sphère publique

Sur la commune, le stationnement n'engendre pas de difficultés en dehors des problèmes ponctuels liés à des événements.

Plusieurs places de stationnements sont présentes en cœur de bourg pour répondre à la demande et desservir les commerces et services de proximité. Un parking est présent au sud du bourg à proximité de l'école et du pôle d'équipements sportif pour répondre à la demande.

Concernant le stationnement des véhicules électriques et hybrides, Poiroux ne possède pas de bornes de recharges.

Le stationnement des vélos est très peu présent sur la commune.

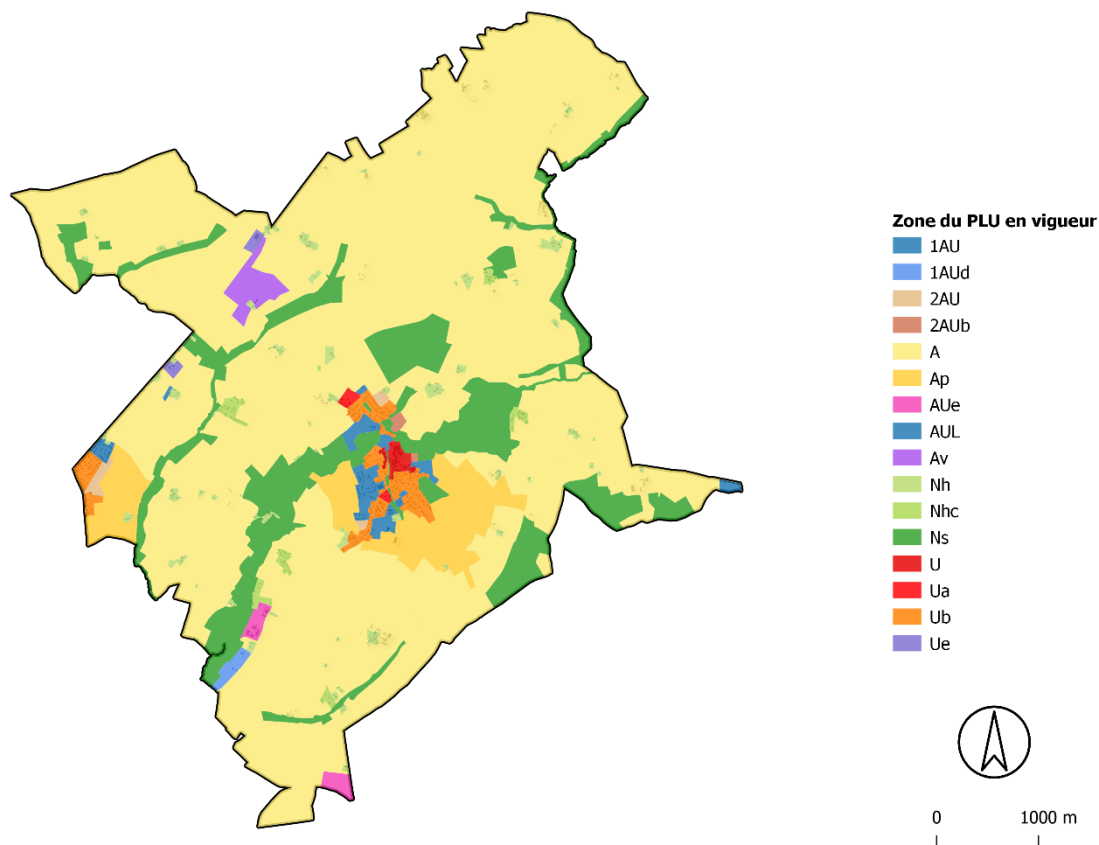
## 1. Synthèse des atouts/ faiblesses et enjeux économie, équipements et mobilités

SYNTHESE DES ATOUTS	SYNTHESE DES FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un nombre d'actifs qui augmente considérablement, témoignant d'une attractivité résidentielle</li> <li>• De nouveaux services en cœur de bourg (la Source) intégrés dans des espaces publics requalifiés</li> <li>• Un tissu d'équipements de proximité de qualité et proche de l'habitat</li> <li>• Des activités touristiques (camping) et pédagogiques (la Folie de Finfarine) diversifiées, attractives sur le littoral</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une population qui quitte la commune pour aller travailler</li> <li>• Un nombre d'emplois qui baisse depuis dix ans</li> <li>• Une commune encore dépendante des communes voisines pour les achats quotidiens</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>ENJEUX/BESOINS IDENTIFIES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Le maintien des services/commerces locaux en renforçant la centralité et le dynamisme du bourg</i></li> <li>➤ <i>Le développement d'alternatives à l'autosolisme (voiture individuelle) par la création de liaisons douces ou l'auto-partage</i></li> <li>➤ <i>L'anticipation des besoins d'agrandissement ou d'extension des équipements existants face à l'augmentation de la population pérusienne</i></li> </ul>	

## VI. STRUCTURATION URBAINE

### 1. Bilan du PLU en vigueur

La commune de Poiroux a approuvé le 19 mars 2007 son PLU puis 4 procédures de révisions allégées en 2009 et deux procédures de modifications en 2012 et 2017.



En 2020, 57 ha définissent des secteurs à urbaniser (zones AU), répartis de la manière suivante :

- 23,17 ha en zones 1AU et un sous-secteur 1AUd à vocation mixte à dominante résidentielle,
- 8,69 ha en zones 2AU et un sous-secteur 2AUb à vocation mixte à dominante résidentielle.
- 10,86 ha zones AUe à vocation d'activités économiques
- 14,33 ha en zones AUL à vocation de sports, loisirs et tourisme.

Sur ces espaces AU, les espaces suivants ont été urbanisés sur la durée du PLU :

- 15 ha de zones 1AU et son sous-secteur 1AUd ont été urbanisées soit 64% de ces zones.
- Aucune zones 2AU et son sous-secteur 2AUb ont été urbanisées
- Une zone AUe a fait l'objet d'urbanisation au sud du bourg
- Les zones AUL ont fait l'objet d'aménagements éparés notamment sur le bourg pour la zone AUL liée au parc de la Folie Finfarine et la zone AUL comprenant l'école et le pôle d'équipements sportifs au sud du bourg.



## 2. Analyse de la consommation d'espace passée

### 2.1 Méthodologie et approche

La réalisation du bilan de la consommation d'espace est un travail à l'échelle parcellaire avec un comparatif entre les photographies aériennes de 2006 et 2021.

Les espaces consommés sont ensuite catégorisés par un usage et une vocation : habitat / activité économique / infrastructure.

Cela permet de dresser un bilan chiffré de la surface consommée mais aussi d'identifier les vocations les plus consommatrices d'espaces.

La photo aérienne la plus récente datant de 2016, les données permis d'aménager et permis de construire ont été compilées pour les années 2017 à 2021 afin de compléter l'étude.



Extraits de cartes : Enveloppe urbaine en 2006, enveloppe urbaine en 2021 et résultats de l'étude de consommation d'espace passée

### 2.2 Résultats

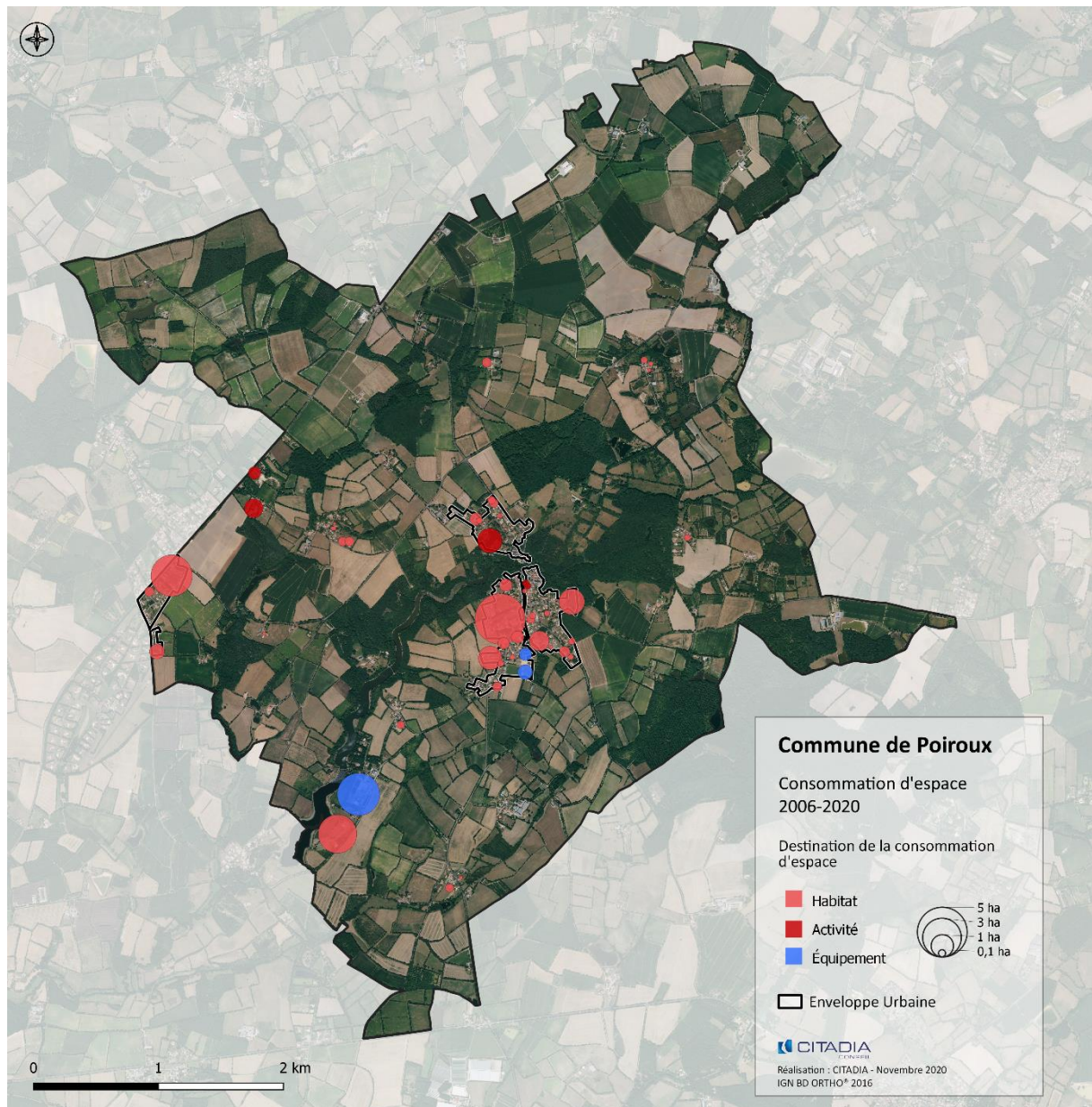
Le bilan de la consommation d'espace fait état d'une consommation importante de l'espace sur le territoire de la commune pour la période 2006 – 2021.

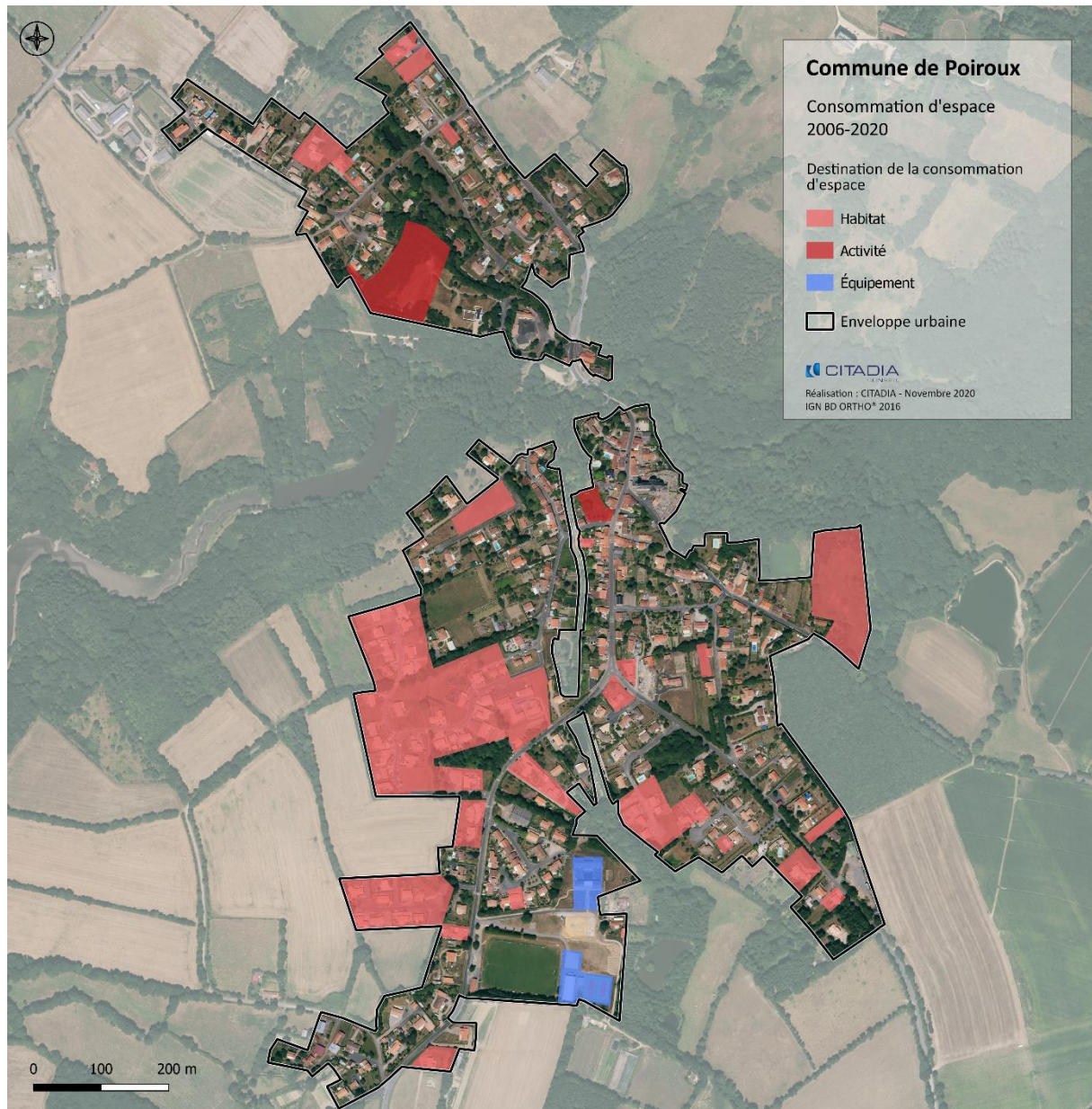
Au total ce sont 26,5 hectares qui ont été consommés dont :

- 19,6 hectares pour l'habitat, ce qui représente les trois quarts de la surface totale consommée,
- 2,5 hectares à vocation d'activités économiques,
- 4,4 hectares à vocation équipement et infrastructure.

Si l'on observe plus précisément la consommation d'espace à destination habitat, on voit que celle-ci s'est réalisé pour 72% en consommant des espaces naturels et agricoles et pour 28 % en renouvellement. Ce ratio renouvellement urbain / extension urbaine sera à rééquilibrer sur la période du PLU pour répondre aux exigences du SCoT sur ce point (60%/40%).

Commune de Poiroux	Habitat		Activité	Équipement / Infrastructure	
	Surface (ha)	Part de la consommation	Surface (ha)	Surface (ha)	
Extension par rapport à l'enveloppe urbaine de 2006	9,9	51 %	2,5	4,4	
Renouvellement urbain par rapport à l'enveloppe urbaine de 2006	5,5	28 %			
Reste (village, hameaux et habitat dispersé)	4,2	21 %			
<b>Total</b>	<b>19,6</b>	<b>100 %</b>	<b>2,5</b>	<b>4,4</b>	<b>26,5 ha</b>





### 3. Analyse de la morphologie urbaine

A l'échelle de la commune de Poiroux, l'analyse de la morphologie urbaine permet de distinguer les ensembles urbains suivants :

- Une urbanisation agglomérée centrale, concentrée sur le bourg et organisé autour du cœur de ce dernier,
- Une urbanisation agglomérée périphérique en limite communale et partagée avec la commune voisine de Talmont-Saint-Hilaire : l'ensemble bâti le Moulin des Landes / la Rosière.
- Une urbanisation dispersée avec plusieurs petits hameaux qui se sont développés autour de sièges d'exploitation agricole
- Et beaucoup d'écarts groupés et d'habitat isolé répartis sur l'ensemble du territoire communal.

La commune de Poiroux est principalement desservie par la D4 à l'ouest de la commune, reliant Talmont-Saint-Hilaire à Nieul-le-Dolent et au sud la D949 reliant les Sables-d'Olonne à Fontenay-le-Comte. Le bourg de Poiroux s'organise le long de la départementale qui relie ces deux principales artères de déplacement.

### 3.1 Le centre bourg et ses extensions

La majorité du développement résidentiel s'est effectué ces dernières années autour du bourg de Poiroux. Cet ensemble bâti s'est développé le long de la départementale 70, historiquement au sud du Gué-Chatenay, puis un développement résidentiel s'est formé au nord du cours d'eau, toujours le long de la départementale 70.

Le centre-bourg s'est constitué autour de l'église, située sur un promontoire au sud du Gué-Chatenay, puis progressivement le long de la Rue du Payré (D70) et ce jusqu'à l'intersection avec la rue des Justices (D105). Sa structuration historique est de ce fait linéaire avec un bâti plus dense et à l'alignement des voies.



Source : Géoportail

De part et d'autre de cet axe (D70), deux éléments structurent le centre-bourg, l'église qui surplombe le centre-bourg et surtout une organisation semblable à une place au niveau du croisement entre la

rue du Lac et la rue du Payré (D70) où se situe la mairie, ainsi que la majorité des commerces du centre-bourg avec des espaces publics travaillés.

Le bâti est composé de petites maisons mitoyennes auxquelles on accède par des ruelles étroites et sinueuses. Les maisons sont de type traditionnel : de plain-pied ou en R+1, basses, en pierres recouvertes de crépi blanc et un toit à double et faible pente en tuiles canal « tige de botte ». Elles sont occupées majoritairement par des habitations et quelques commerces.

### 3.2 Les lotissements

Depuis le début des années 90, Poiroux s'est densifié sous forme de lotissements dans le cadre d'aménagement de zones autour du bourg.

Les extensions urbaines les plus anciennes se sont développées de manière linéaire vers le Sud, le long de la départementale 70 et de la départementale 105 et vers le Nord du centre-bourg sur l'autre rive du Gué-Chatenay également le long de la départementale 70 et de la rue de la Perrochère. Ces extensions constituent un tissu urbain continu peu dense, qui devrait gagner à plus long terme sur les fermes ou les hameaux alentours.

Les extensions sous forme de lotissements se sont essentiellement développées au sud de Gué-Chatenay en extension du centre-bourg historique notamment pour les extensions les plus récentes (années 2000 et 2010).

Les différents lotissements constituent un maillage quadrillé entre eux et fonctionnent en interne par des impasses, en formant des placettes et des palettes de retournement.

Ces quartiers résidentiels sont très homogènes avec des pavillons individuels, de superficie moyenne (500 m<sup>2</sup> environ). Ce sont des pavillons urbains classiques (de plain-pied, en crépi blanc et à toit à double pente en tuiles canal « tige de botte » rouges traditionnelle de la Vendée).



Source : Géoportail

### 3.3 L'ensemble bâti le Moulin des Landes / la Rosière

La commune comprend également un ensemble bâti périphérique, regroupant un certain nombre de constructions et localisé aux lieudits Le Moulin des Landes et la Rosière à la limite communale avec Talmont-Saint-Hilaire. Cet ensemble bâti s'est développé sous forme de lotissement successifs dont

certaines extensions sont récentes. L'ensemble est desservi par la D4 qui effectue la liaison entre Talmont-Saint-Hilaire et Nieul-le-Dolent, un axe de circulation important à l'échelle du sud de la Vendée.



Source : Géoportail

### 3.4 L'habitat rural dispersé

Hormis le bourg et L'ensemble bâti le Moulin des Landes / la Rosière, la commune compte un certain nombre d'écarts ou lieux-dits. La faible densité et le style du bâti sont représentatifs d'une urbanisation dictée par la fonction agricole du territoire.

Les hameaux sont peu nombreux. On peut en dénombrer quatre, répartis sur l'ensemble de la commune : Tortereau, le Gué Bariteaud, la Nourie et la Berthomelière.

Ces hameaux sont associés à des exploitations agricoles, en activité ou non. Ils se structurent autour d'un ou deux corps de ferme. Ceux-ci ont pour certain été restaurés et réhabilités en habitations. Elles sont souvent associées à des constructions contemporaines qui reprennent en général la typologie des maisons individuelles de plain-pied.

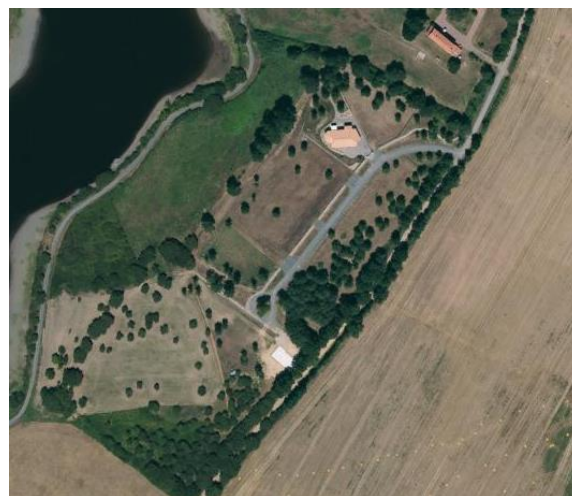


*Hameau de la Nourie et de Tortereau ; source Géoportail*



*Hameau du Gué Bariteau et de la Berthomelière ; Source Géoportail*

Il est également important de signaler la constitution d'un écart sous forme de petit lotissement le long du lac de Finfarine au sud du bourg et en continuité de l'usine de Finfarine. Cet écart correspondant à une zone 1AUd du PLU en vigueur.



*Ecart en cours de constitution sous forme de lotissement, viabilisation des parcelles réalisées, constructions en cours de réalisation ; Source Géoportail*

Le reste du territoire communal est couvert d'écarts groupés. Ils se répartissent de manière égale sur l'ensemble de la commune.

Ces écarts groupés correspondent à des exploitations agricoles, souvent couplées au logement de fonction de l'exploitant. Ils sont structurés autour de la grange et du corps de ferme, eux aussi souvent restaurés. Ils sont repartis le long des principales routes départementales et peuvent parfois être plus en retrait dans les terres.

Enfin de manière minoritaire, quelques habitations de type traditionnel sont implantées de manière isolée le long des axes de communication.

## 4. Analyse des potentiels de densification

### 4.1 Préalable technique

Premier préalable à l'analyse des potentiels de densification : tracer les enveloppes urbaines de 2006 et 2020 pour définir :

- Les espaces consommés en extension de l'enveloppe urbaine des centres villes / centres-bourgs ;
- Les espaces consommés en renouvellement des centres-villes /centres-bourgs ;
- Les espaces consommés dans les autres types d'espaces (hameaux, formes urbaines modernes...).

En complément du travail sur la consommation d'espace, un travail de mise à jour de l'enveloppe urbaine a été réalisé pour intégrer les projets réalisés dans le nouveau tracé de l'enveloppe urbaine. Cette analyse des tissus urbains permettra d'identifier les potentiels en renouvellement urbain de la commune.

L'actualisation de l'enveloppe urbaine a été réalisée en deux étapes.

1. Prise en compte de l'évolution de l'enveloppe à partir de l'enveloppe urbaine 2006-2016.
2. Prise en compte des évolutions récentes et mise à jour en lien avec les communes.

Ces ajustements impliquent la redéfinition de l'enveloppe urbaine et donc les « dents creuses » comptabilisées.

**La finalité du dessin de l'enveloppe urbaine est de pouvoir analyser des gisements fonciers.**



Extraits de cartes : enveloppe urbaine en 2006, espaces consommés entre 2006 et 2020 et enveloppe urbaine en 2020

#### 4.2 Méthodologie mise en place et résultat

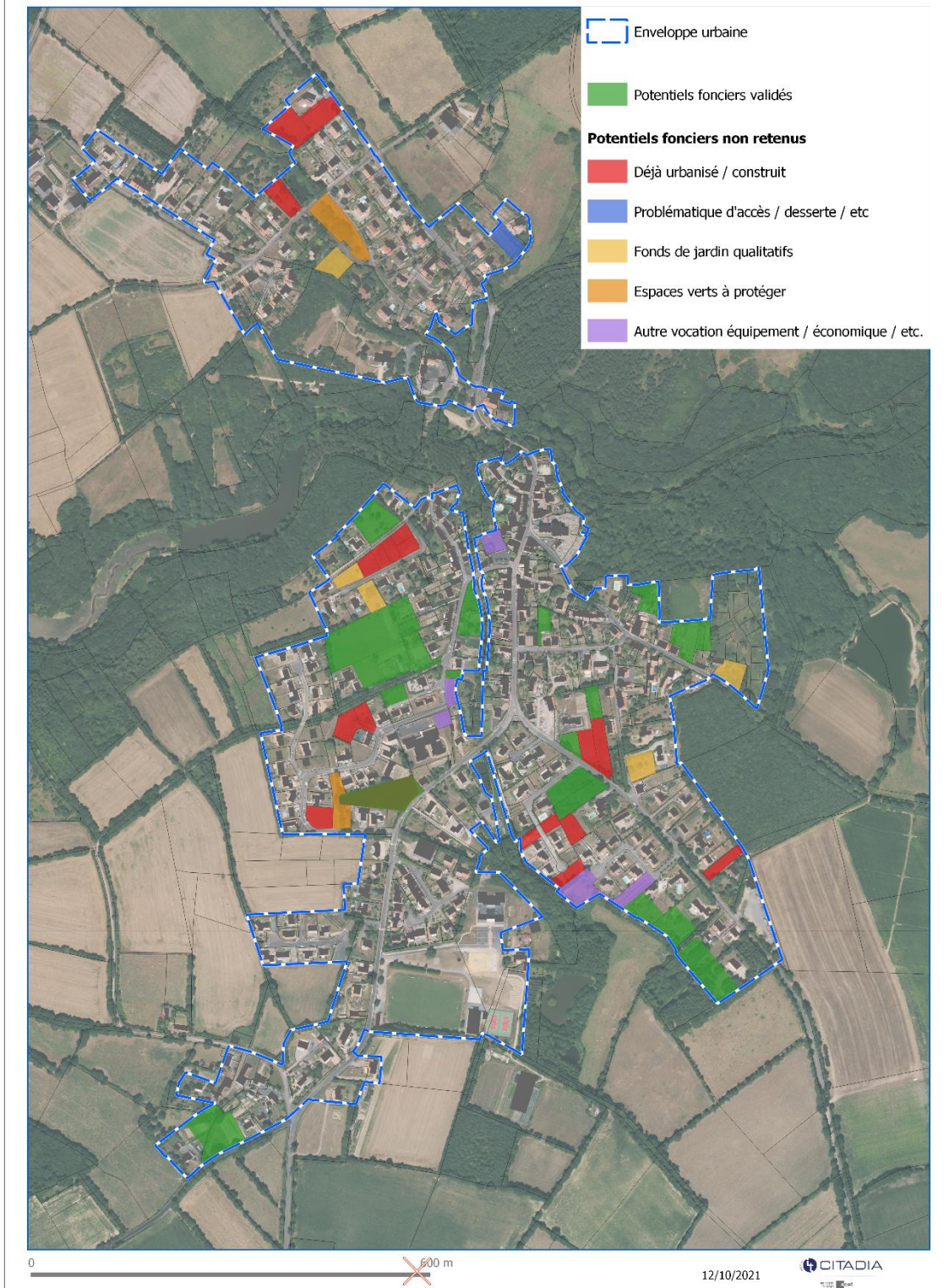
Rappel du code de l'urbanisme, article L. 151-4 :

*« Le rapport de présentation [...] analyse [...] la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».*

Une étude de capacité d'accueil du tissu urbain du bourg a été menée afin d'éclairer les élus sur la capacité du bourg à recevoir un nouveau développement urbain. Une première étude a été menée, produite par un logiciel d'automatisation de la recherche qui inclut des invariants à l'analyse tels que le coefficient de l'emprise au sol ou encore l'implantation du bâti sur la parcelle. Puis cette première version de l'étude a été amendée par les élus afin d'affiner les résultats et obtenir un résultat au plus près de la réalité territoriale des bourgs. Ainsi, la municipalité a supprimé des potentiels initialement repérés par le SCRIPT FONCIER (un logiciel d'automatisation du repérage foncier) pour les raisons exposées dans la légende ci-dessous.

## REFERENTIEL FONCIER

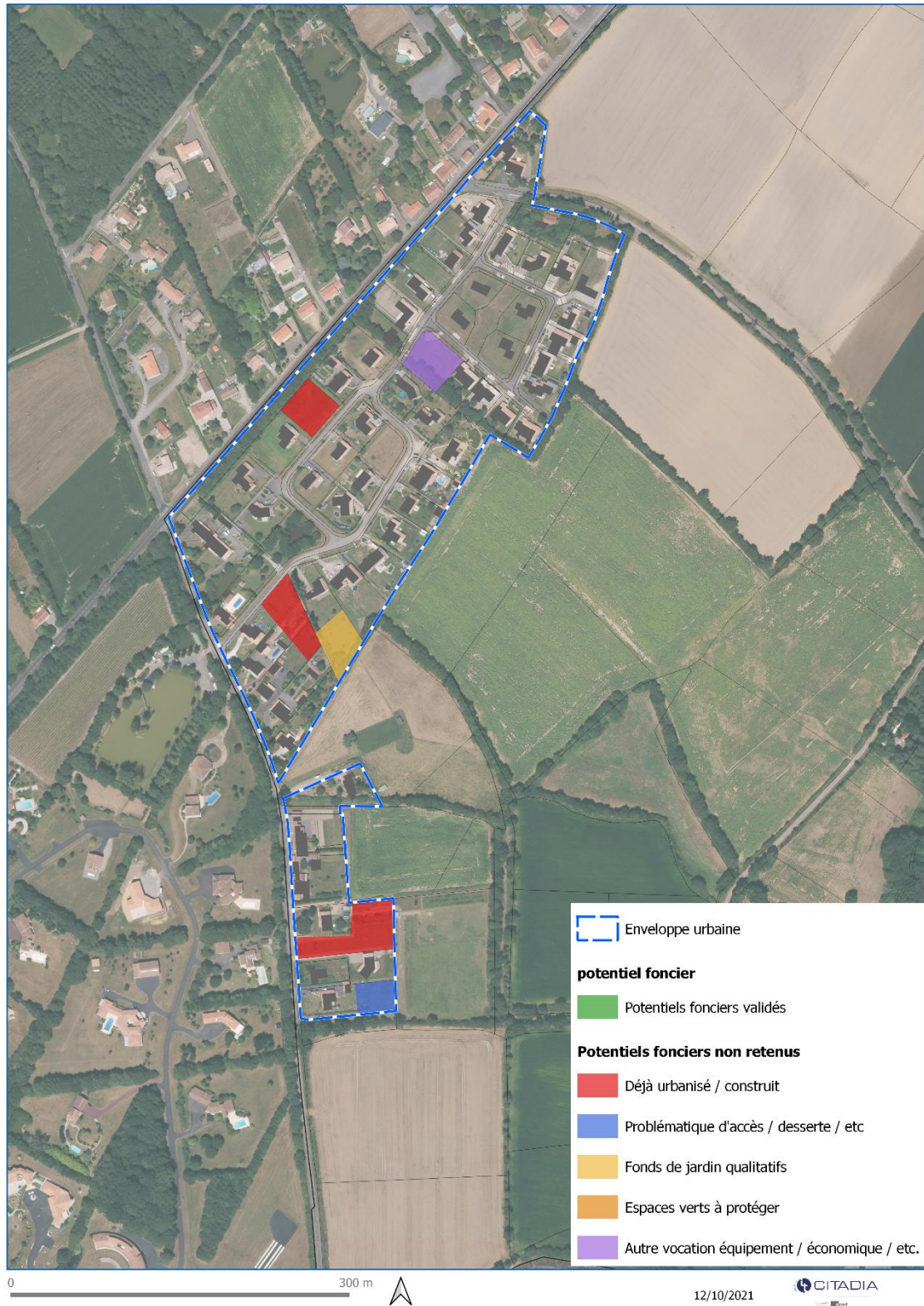
Poiroux



Résultats du référentiel foncier sur le bourg

## REFERENTIEL FONCIER

Poiroux



Résultats du référentiel foncier sur le Moulin des Landes / la Rosière

Le développement urbain du bourg et de l'ensemble bâti le Moulin des landes / La Rosière a engendré des espaces délaissés, vides de toute construction. Ces dents creuses, cœurs d'îlots, larges parcelles se situent pour plusieurs à proximité des commerces, services et principaux équipements. Ils présentent un fort potentiel pour la dynamique de la commune. Aujourd'hui, l'enjeu autour de ces espaces est renforcé par l'introduction dans la loi ALUR d'une analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.

À la suite de cette étude, il convient de s'orienter progressivement vers une logique de stratégie et de projet dont la première étape relève de la priorisation des secteurs.

Cette priorisation des gisements constitue la partie politique de la démarche car elle pose la question de l'amorce et du déroulement du renouvellement urbain.

Il convient de porter une attention fine à la réalité foncière, c'est pour cela que des compléments de justification ont été prévus pour compléter l'analyse cartographique.

La finalité de l'exercice est d'identifier les secteurs stratégiques de développement en renouvellement urbain et de les encadrer par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En somme, le référentiel, identifie les espaces potentiellement mutables et préserve les espaces inéligibles.

**Après un travail fin d'analyse en complémentarité avec la commune le référentiel foncier fait ressortir un potentiel d'environ 4,2 ha :**

- 2,8 hectares de potentiel en diffus, en prenant en considération le tissu urbain dans lequel s'insère ces potentiels ainsi que leur possibilité d'accès, desserte et leur configuration parcellaire, le potentiel est estimé à environ 40 logements.
- 1,4 hectares de potentiels stratégiques à encadrer par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. En prenant en compte la densité, fixée par le SCoT du Sud-Ouest-Vendéen, de 15 log/ha, le potentiel en matière de logements est estimé à 21 logements.

## VII. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX

### SYNTHÈSE DES CONSTATS PRINCIPAUX

- Une commune particulièrement attractive, bénéficiant d'une très bonne desserte entre des pôles urbains du département (La Roche/Yon et les Sables principalement) et le littoral
- En conséquence de cette situation géographique privilégiée, la commune connaît une forte augmentation de la population. Le parc de logement connaît une certaine pression immobilière, avec aucune vacance structurelle et une rotation résidentielle importante.
- La croissance démographique pérusienne est le fruit d'un solde migratoire et naturel positif, et ce dynamisme tend à faire augmenter la part des jeunes dans la population communale
- Pour répondre à cet accroissement, la commune mène depuis 30 ans une politique active en matière de construction de logements avec une moyenne de 10 logements construits par an depuis une dizaine d'années
- La construction des logements répond à des besoins pour des primo-accédants : la commune dispose de très peu de résidences secondaires et de logements sociaux locatifs. Le coût du foncier et de l'immobilier demeure particulièrement attractif pour les nouveaux habitants.
- En parallèle de cette dynamique résidentielle, la commune mène une politique de création de services de proximité permettant de maintenir un cadre de vie de qualité pour les habitants : en compléments des équipements présents qui se maintiennent et se développent (équipements scolaires, touristiques, sportifs et de loisirs bien structurés), les équipements et commerces de proximités s'intègrent dans le cœur de bourg et favorisent les mobilités douces.
- Ces mobilités sont encore faiblement représentées dans les moyens de transport quotidiens des pérusiens.

### ENJEUX/BESOINS INDUITS

- Le maintien de la croissance démographique et de l'attractivité de la commune en cohérence avec les objectifs des documents supra-communaux (SCoT).
- La maîtrise de l'accueil de la population afin d'anticiper le besoin de logements, les extensions d'équipements et de voiries sur le long terme.
- Une offre de logements à diversifier pour répondre à la multiplicité des profils de ménages (personnes âgées vivant sur la commune, jeunes actifs, familles recomposées...).
- Le maintien des services/commerces locaux en renforçant la centralité et le dynamisme du bourg.
- Organiser le développement urbain futur permettant de favoriser la proximité entre l'habitat, les équipements et le commerce existant afin de maintenir un cadre de vie de proximité pour les habitants présents et ceux à venir.
- Des voies douces à renforcer depuis le cœur de bourg pour tirer parti des coulées vertes et mettre en valeur le patrimoine naturel de la commune.
- Le développement d'alternatives à l'autosolisme (voiture individuelle) par la création de liaisons douces ou l'auto-partage.
- Des enjeux à inscrire en cohérence avec les objectifs du SCoT Sud-Ouest Vendéen.

## PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

---

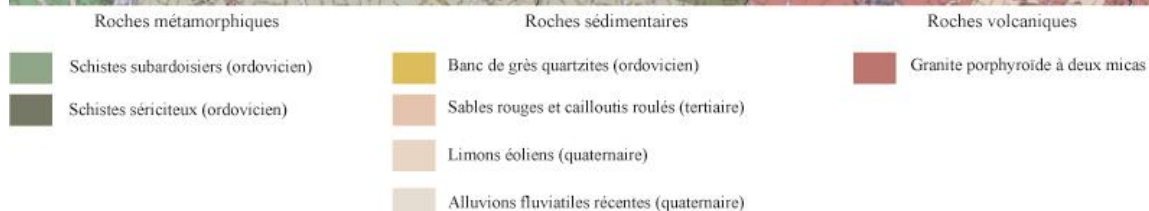
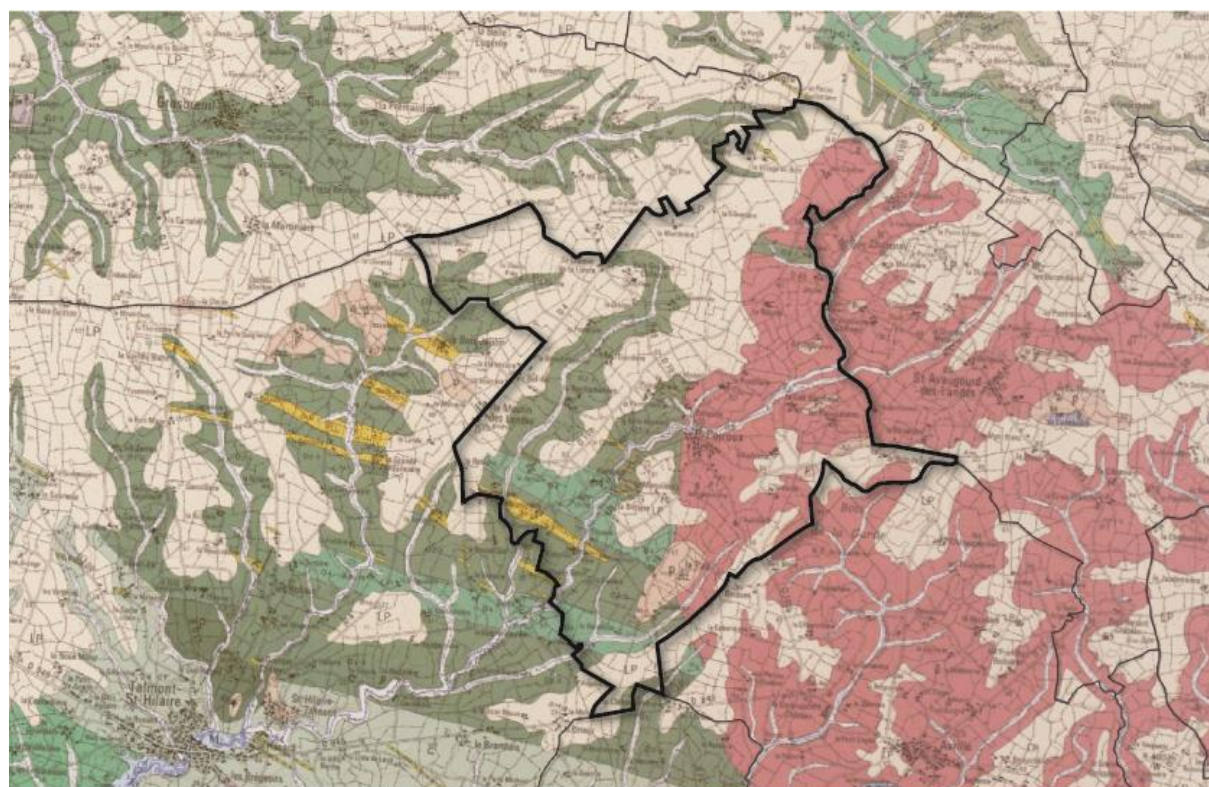
# I. CADRE DE VIE ET PAYSAGE

## 1. Les composantes physiques

### 1.1 Le socle géologique

A la rencontre du massif armoricain et du bassin aquitain, le département de la Vendée présente une géologie particulière, mouvementée de plissements de failles liés à l'émergence de chaînes hercynienne et alpine, ainsi que des transgressions et régressions marines.

Le socle géologique du territoire de Poiroux est ainsi majoritairement constitué de roches métamorphiques issues de ces mouvements géologiques (schistes et micaschistes, métagrès, métaquartzites micacés), de roches volcaniques (granites) ainsi que de roches sédimentaires au niveau des fonds de vallées (alluvions fluviatiles récentes composées d'argiles limoneuses grisâtres et de graviers polygéniques) et sur les plateaux. Ce sont d'ailleurs ces couches limoneuses sur les plateaux qui forme la relative planéité du secteur.



## 1.2 L'organisation du relief

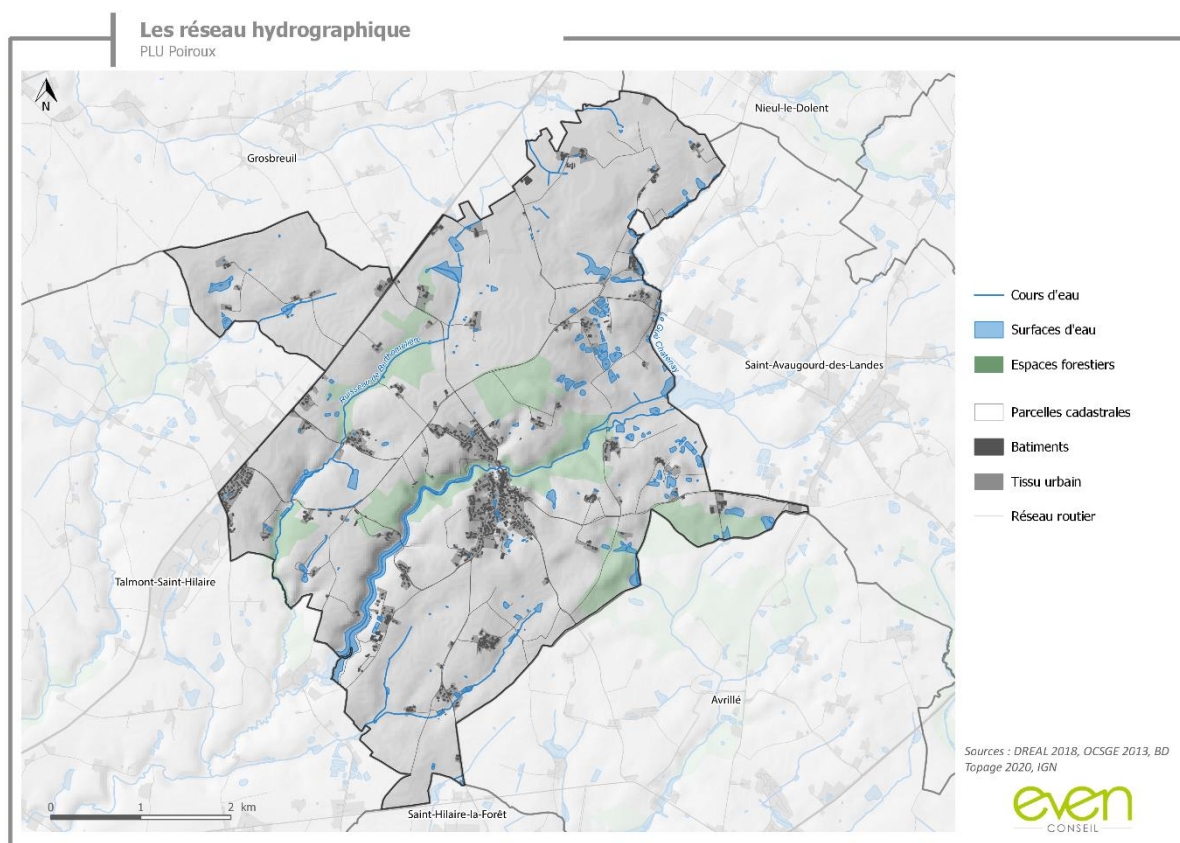
De ce socle rocheux solide résulte un relief modeste de pénéplaine, organisé autour de la vallée de la Finfarine qui traverse la commune. La topographie varie d'un point haut situé au niveau du village de la Gaillotièrre à 73m d'altitude à un point bas à 29m d'altitude au niveau du lac de Finfarine.

## 1.3 Le réseau hydrographique

Ce léger relief a été creusé par les différents cours d'eau qui traversent le territoire et notamment la rivière du Gué Chatenay et le ruisseau de la Berthomelière. De nombreux autres cours d'eau longent ou traversent succinctement la commune, dont le ruisseau du Bois Jaulin qui prend sa source à l'ouest de Poiroux.

L'ensemble de ces ruisseaux se jettent en aval dans le Havre de Payré, après avoir alimenté les marais de Talmont-Saint-Hilaire.

La partie est de la commune est marquée par une certaine densité de plan d'eau.



## 2. Les grands types de paysage

### 2.1 Le paysage du bocage rétro-littoral

La commune de Poiroux fait partie de l'unité paysagère identifiée par l'Atlas des Paysages des Pays de la Loire (2016) appelée « Bocage rétro-Littoral ». Cette unité paysagère représente une portion de territoire cohérente et homogène, qui partage des caractéristiques communes : géologie, hydrographie, topographie, morphologie du bâti, évolution agricole et urbaine, végétation, ... Ces

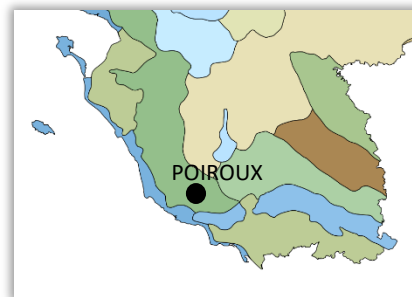
éléments sont autant de vecteurs des paysages actuels de la commune que de sources de qualité du cadre de vie des habitants.

Les caractéristiques de cette unité paysagère sont les suivantes :

« *Ce plateau bocager se distingue particulièrement par la palette végétale de ses haies qui traduit directement la proximité du littoral (pins, chêne vert ou chêne liège, chêne tauzin...). Ce plateau est découpé de manière assez régulière par de petites vallées orientées est-ouest dans lesquelles se développe parfois un micro-paysage de marais rétro-littoral*

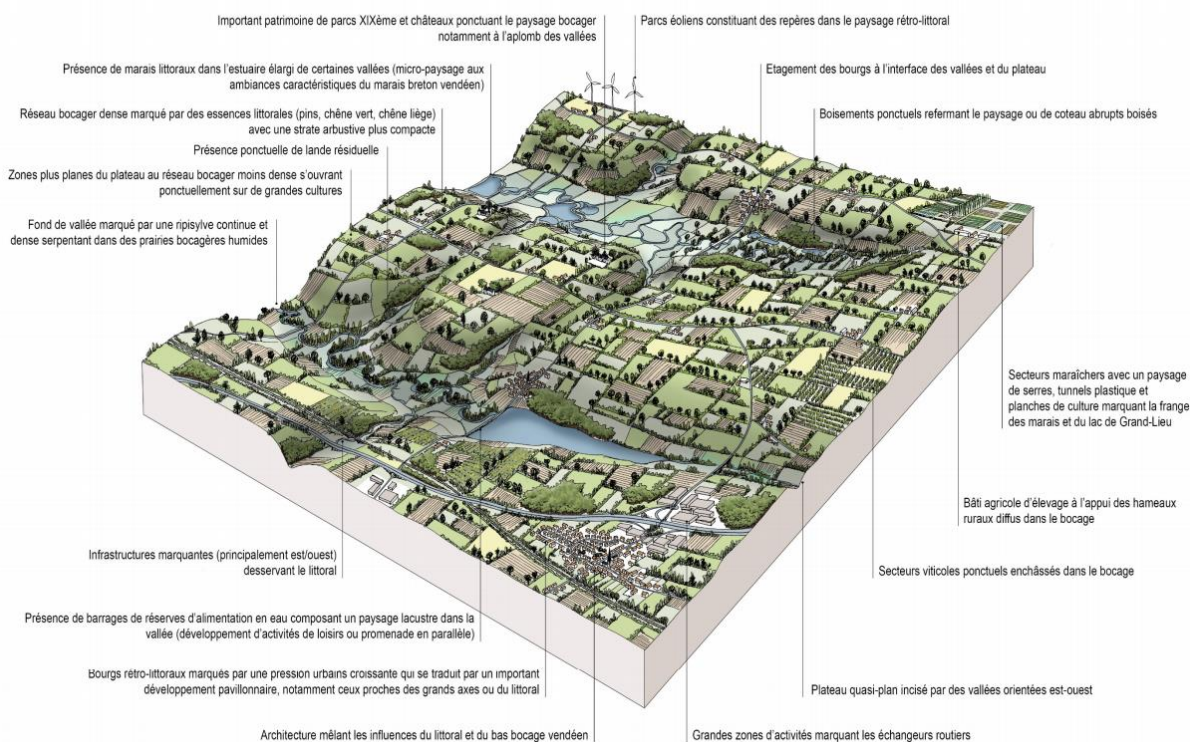
*L'ensemble des bourgs s'étagent sur les coteaux de ces vallées et jouent des covisibilités de clocher à clocher. Caractéristique du sud-Loire, l'architecture emprunte ses matières du socle cristallin alliant les schistes, les gneiss et les granits, le tout réveillé par les teintes chaudes des toitures de tuile canal. Ces dernières imposent des toits peu pentus et donc des volumes plus imposants. On retrouve ainsi, le modèle architectural vendéen et charentais.*

*Si la trame viaire initiale était composée essentiellement d'un réseau dense de petites routes de campagne reliant les bourgs et les nombreux hameaux, elle est renforcée aujourd'hui d'axes de liaison des grandes agglomérations vers le littoral. Ces dernières ont non seulement imposé une nouvelle échelle routière mais aussi induit le développement de zones d'activités importantes et favorisé le report de pression urbaine littorale sur ces secteurs. ».*



Unités paysagères – source : Atlas des Paysages

Bloc-diagramme de l'unité paysagère du bocage rétro-littoral (40)



Source : Atlas des Paysages

## 2.2 Les paysages de la commune

Au sein de la commune de Poiroux, le relief et l'occupation du sol déterminent des entités paysagères à l'intérieur de cette grande unité que constitue le bocage rétro-littoral.

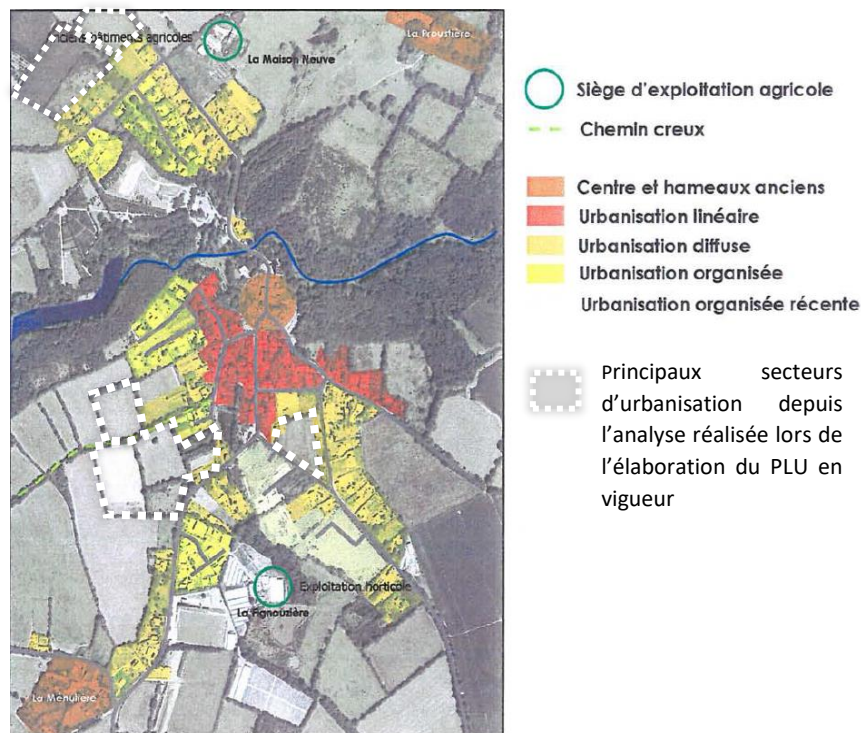
### Le paysage du bourg :



Source : Citadia Conseil

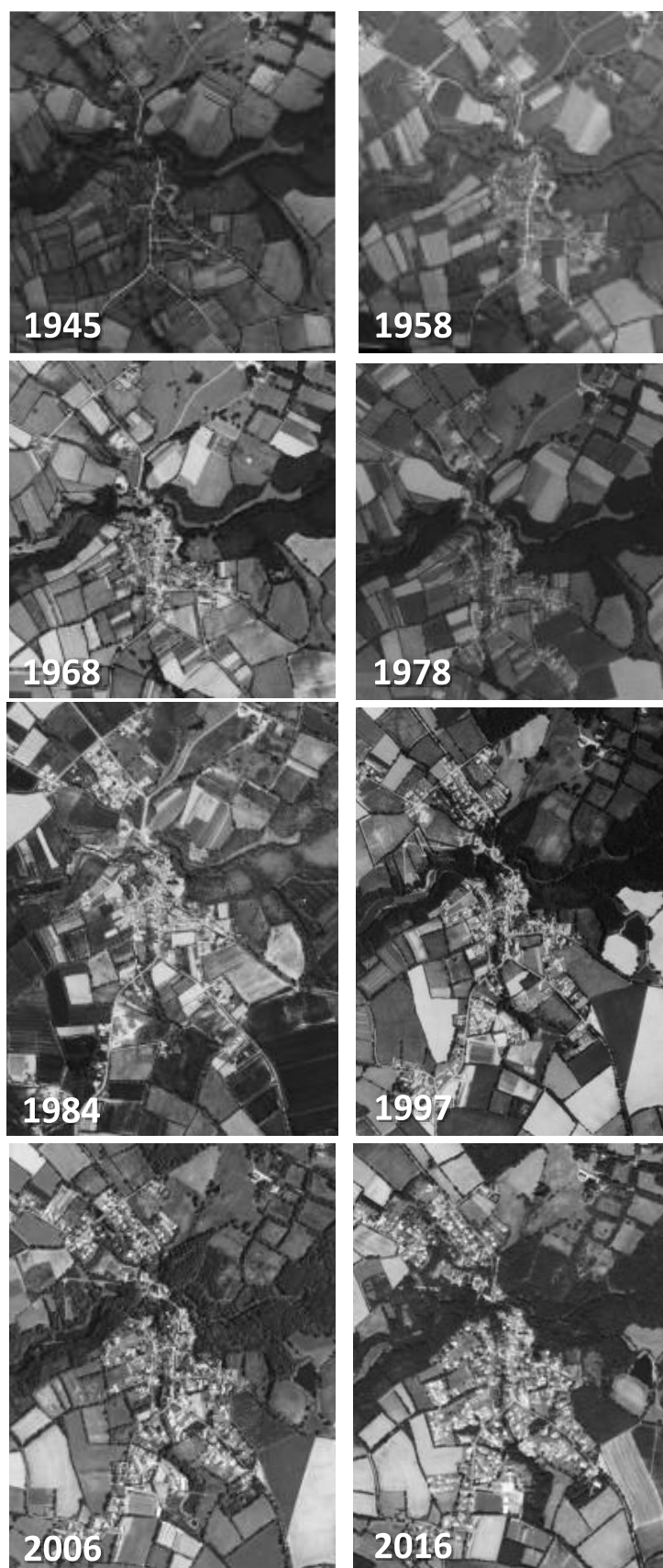
Le bourg de Poiroux s'est implanté historiquement sur le coteau sud du Gué Chatenay. L'urbanisation s'est développée principalement à partir des années 1970 en étirant l'agglomération vers le sud, puis vers le nord au-delà de la vallée du Gué Chatenay.

Cette évolution a fortement modifié le paysage du bourg, passant d'un tissu urbain dense et organisé à une urbanisation plus diffuse et lâche. Cependant, l'analyse des photographies aériennes démontre une dynamique de redensification de l'enveloppe urbaine sur les dernières années.



Source : rapport de présentation du PLU de Poiroux (2007).

### Evolution du bourg de Poiroux et de ses abords entre 1945 et 2016



Source : IGN

- **Les entrées de ville :**

Du fait du caractère boisé et bocager du territoire, les entrées de ville sont plutôt qualitatives, notamment l'arrivée nord par la RD70 : les constructions récentes, installées en retrait de la voie se font discrètes, l'entrée sur la commune est bordée de haies. Entre la rue de la Perrochère et le quartier Bellevue les pavillons se font plus visibles, pour ensuite rendre la dominance à la végétation dans la vallée du Gué Chatenay. Cet environnement boisé, accompagné du relief du coteau souligne de façon qualitative l'arrivée sur le bourg de Poiroux.

Le sud de l'agglomération est moins bien préservé et l'entrée de ville prend des allures plus urbaines : la végétation lorsqu'elle existe est plus basse et plus cadrée, elle prend la forme de haies taillées et monospécifiques, l'impact visuel des pavillons est plus direct, puisque moins masqué par la végétation.

L'arrivée par la rue des Justices, plus confidentielle se fait sous la forme d'une transition douce entre milieu rural et milieu urbain. Sur le côté droit, les haies et les champs accompagnent l'entrée sur le bourg bien après l'arrivée des premières maisons sur la gauche, masquées par le maintien des haies sur talus. L'urbanisation se ressent réellement une fois arriver au bout de la rue des Justices qui est à peu près à la hauteur du vieux bourg de Poiroux.

De même, l'arrivée par la rue du Bourgneuf est discrète et préservée. Cette voie communale arrive du domaine rural directement sur du bâti ancien, dans un contexte boisé et bocager, ce qui lui confère un côté très qualitatif.



*Localisation des entrées de ville de la commune de Poiroux*



*Les entrées de ville de la commune de Poiroux*

### Les plateaux bocagers

La commune de Poiroux présente un paysage rural, marqué par une structure bocagère dense qui en forme le principal motif. Cette trame bocagère est modelée par une agriculture dominée par la polyculture et l'élevage. Au nord, l'installation de grosses exploitations agricoles a entraîné une dynamique de remembrement plus importante, d'où la présence de parcelles plus larges, qui ouvre légèrement le paysage de plateau. Le maillage bocager y est par conséquent plus lâche que sur le reste du territoire. En effet, sur le reste des plateaux, le relief discret combiné à la végétation des haies bocagères ou des boisements forme un paysage fermé et intime. La dispersion de l'habitat, caractéristique des paysages de bocage anime le paysage communal et le dote d'une image de campagne habitée.

### La vallée du Gué Chatenay

Cette partie du territoire se distingue fortement par son relief prononcé de vallée encaissée et par une occupation du sol essentiellement boisée. La vallée du Gué Chatenay est un élément paysager structurant à l'échelle de la commune, qui se dessine comme en étant un fil conducteur. Cet espace à dominante naturelle est également un secteur de loisir, du fait notamment de la présence du lac de Finfarine, vaste de 50 hectares et s'étalant sur trois kilomètres. Le lac est un support d'attractivité de la commune, pour son paysage et les loisirs nautiques qui lui sont associés. Ce lac est également une réserve d'eau potable, formée par la présence de plusieurs barrages successifs en limite de Poiroux.



Lac de Finfarine – source : poiroux.fr

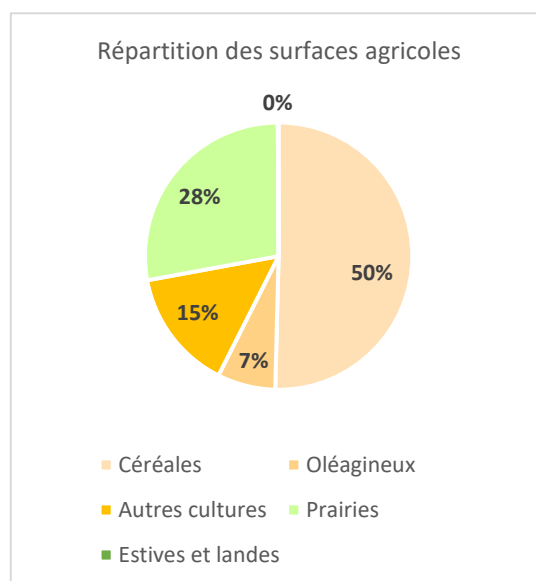
Ce secteur apparaît ainsi porteur d'enjeux multiples pour la commune.

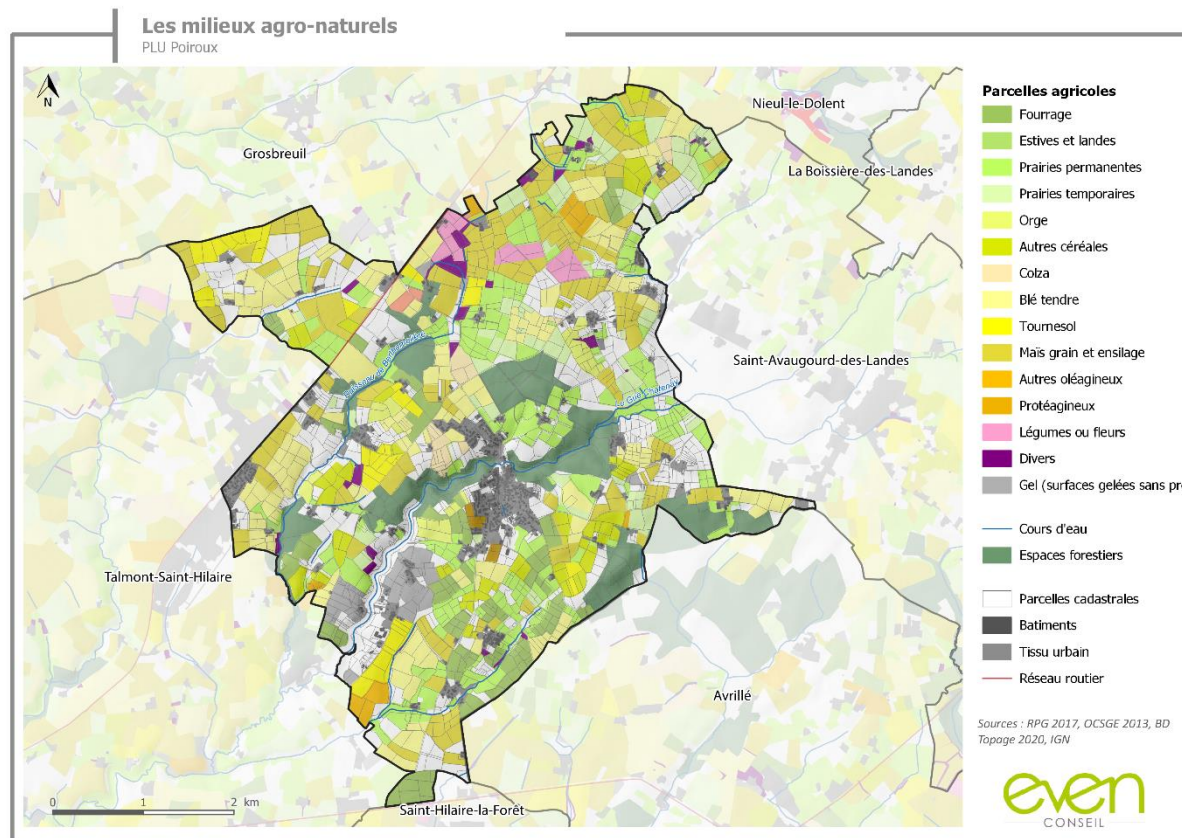
## 2.3 L'occupation du sol

La commune de Poiroux est essentiellement concernée par des espaces agro-naturels, qui représentent près de 80% de sa superficie. **La surface agricole représente à elle seule 61,6 % de la surface du territoire communal (RPG 2017).**

Cet espace agricole est dominé par des pratiques de polycultures et d'élevage, quadrillé par un bocage encore bien présent et qui constitue un des marqueurs de l'identité paysagère du territoire.

L'espace agricole est complété par une superficie relativement importante de boisements, ceux-ci couvrent en effet près de 20% de la surface communale. Les boisements sont principalement installés sur les coteaux et aux abords des cours d'eau. Une grande partie d'entre eux sont localisés au niveau de la vallée du Gué Chatenay.





### 3. Le patrimoine archéologique et architectural

#### 3.1 Le patrimoine archéologique

Un certain nombre d'entités archéologiques a été recensé par la DRAC sur le territoire communal en 2001. Le tableau suivant, issu du rapport de présentation du PLU de Poiroux actuellement en vigueur (2007) présente ces différentes entités :

Nom des sites / Lieudit	N° du site	Structures
La Plissonnière	85 179 001 AH	Enclos rectangulaire
Abbaye Cistercienne Notre Dame de Bois-Grolland	85 179 002 AH	Monastère
La Belle Entreprise	85 179 003 AH	Enclos incomplet rectangulaire
L'Aubinière	85 179 004 AH	Chemin
L'Audraire / La garde	85 179 005 AH	Chemin
L'Audraire	85 179 006 AH	Chemin
Tortereau	85 179 007 AH	Enclos incomplet rectangulaire
L'Audraire	85 179 008 AH	Enclos incomplet rectangulaire
La Croix Olivier	85 179 009 AH	Enclos carré

Le Vieux Château	85 179 010 AH	Château fort
La Bataillère		Habitat

Source : DRAC, cellule carte archéologique des Pays de la Loire, base de données DRACAR, édition des sites 03/12/01

### 3.2 Le patrimoine architectural

La commune de Poiroux n'est pas concernée par une protection Monument Historique sur son territoire. Il n'existe pas non plus de sites classés ou inscrits, ni de site patrimonial remarquable. Cependant, Poiroux est doté d'un patrimoine bâti d'intérêt, dont de nombreux châteaux, répartis sur l'ensemble du territoire communal et dont certains sont listés dans le tableau des entités archéologiques précédent (Abbaye Cistercienne Notre Dame de Bois-Grolland, transformée en Château du Bois-Grolland, Le Vieux Château).

Quelques hameaux anciens et maisons de bourg présentent également un intérêt patrimonial, certaines constructions du bourg de Poiroux datent du XVIème siècle. Par ailleurs, la richesse patrimoniale de Poiroux est complétée par des éléments de petit patrimoine, tels les fours à pain, les puits, les calvaires, etc ....



Château de Garnaud



Château du Bois-Grollaud



Château de l'Audraire



Château de la Proutière

Cartes postales anciennes des châteaux de la commune de Poiroux, source : Delcampe

Le PLU actuellement en vigueur sur la commune ne recense pas ces éléments patrimoniaux et ne prévoit pas de protection spécifique.

## SYNTHESE PAYSAGE ET PATRIMOINE

CONSTAT	CHIFFRES CLEFS
<p><b>Atouts / opportunités</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un réseau bocager dense, qui fait l'identité du territoire</li> <li>- Une homogénéité du paysage, renforçant l'identité visuelle</li> <li>- Une richesse patrimoniale certaine</li> <li>- La vallée du Gué Chatenay et le lac de Finfarine, éléments paysagers forts et support d'attractivité pour la commune</li> <li>- Une importante activité agricole, support des paysages ruraux.</li> </ul> <p><b>Faiblesses / Menaces</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence de protection du patrimoine bâti</li> </ul>	<p>1 unité paysagère (bocage rétro-littoral)</p> <p>3 entités paysagères (le bourg, la vallée du Gué Chatenay, les plateaux agricoles)</p> <p>62% de surfaces agricoles</p> <p>19% de surfaces boisées</p> <p>0 protection patrimoniale</p>
<p><b>ENJEUX</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- -Protection et valorisation architecturale du patrimoine bâti de la commune</li> <li>- Préservation du maillage bocager, qui fait l'identité du territoire</li> <li>- Préservation d'un cadre boisé pour les entrées de ville, assurant la transition entre l'espace rural et l'espace urbain.</li> </ul>	

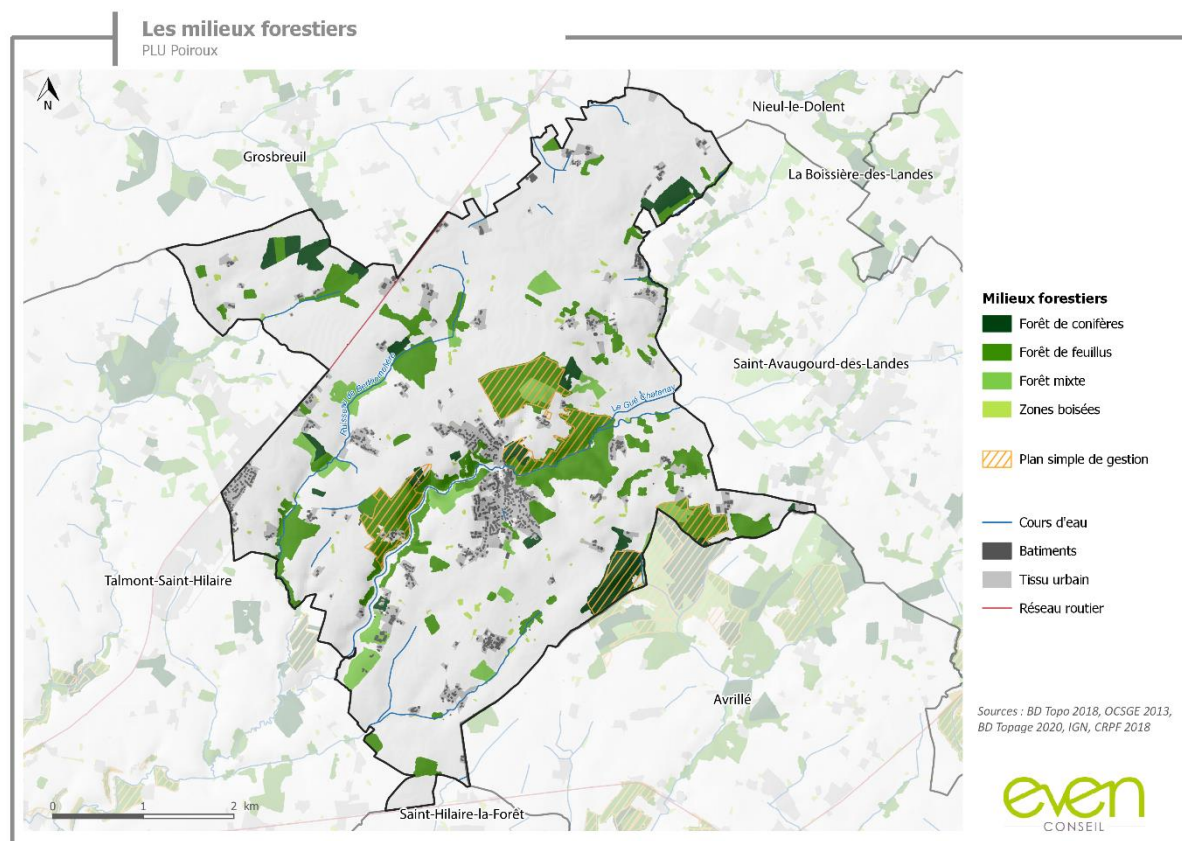
## II. LA BIODIVERSITE ET LES MILIEUX NATURELS

### 1. Les milieux de nature ordinaire

#### 1.1 Les espaces boisés

Les principaux massifs forestiers de la commune sont des forêts fermées de feuillus et sont essentiellement présents dans la vallée du Gué Chatenay. De façon plus éparse, on retrouve également sur le territoire des forêts mixtes et quelques forêts de conifères.

Les boisements représentent 19,4 % du territoire.



Le CRPF (*Centre Régional de la Propriété Forestière*) des Pays de la Loire a émis des recommandations de gestion pour sensibiliser les propriétaires forestiers aux questions des paysages et de la biodiversité dans la gestion forestière. **Il existe 6 Plan Simple de Gestion sur la commune**

Les massifs boisés ont un intérêt indéniable pour la biodiversité, mais possèdent également d'autres intérêts environnementaux : protection des eaux et des sols, lutte contre l'effet de serre, production d'oxygène, réduction du vent, participation au paysage et au cadre de vie, etc ... A ces impacts positifs sur l'environnement s'ajoutent également une valorisation sociale et économique.

Les forêts sont des espaces essentiels pour la fonctionnalité écologique globale du territoire et appellent à conserver leur rôle d'habitat spécifique, qui apporte une diversité au regard d'un espace bocager dominant à l'intérieur du territoire

SCOT Vendée Cœur Océan

Les boisements se sont considérablement développés sur le territoire communal, du fait notamment de la déprise agricole, liée à la diminution de l'élevage et conduisant à l'enrichissement des parcelles.



*Très fort développement des boisements dans la vallée du Gué Chatenay et sur les coteaux entraînant une fermeture du paysage de la vallée – source : IGN*

Cette dynamique continue de se poursuivre sur les dernières années, accentuant le caractère boisé de la commune.

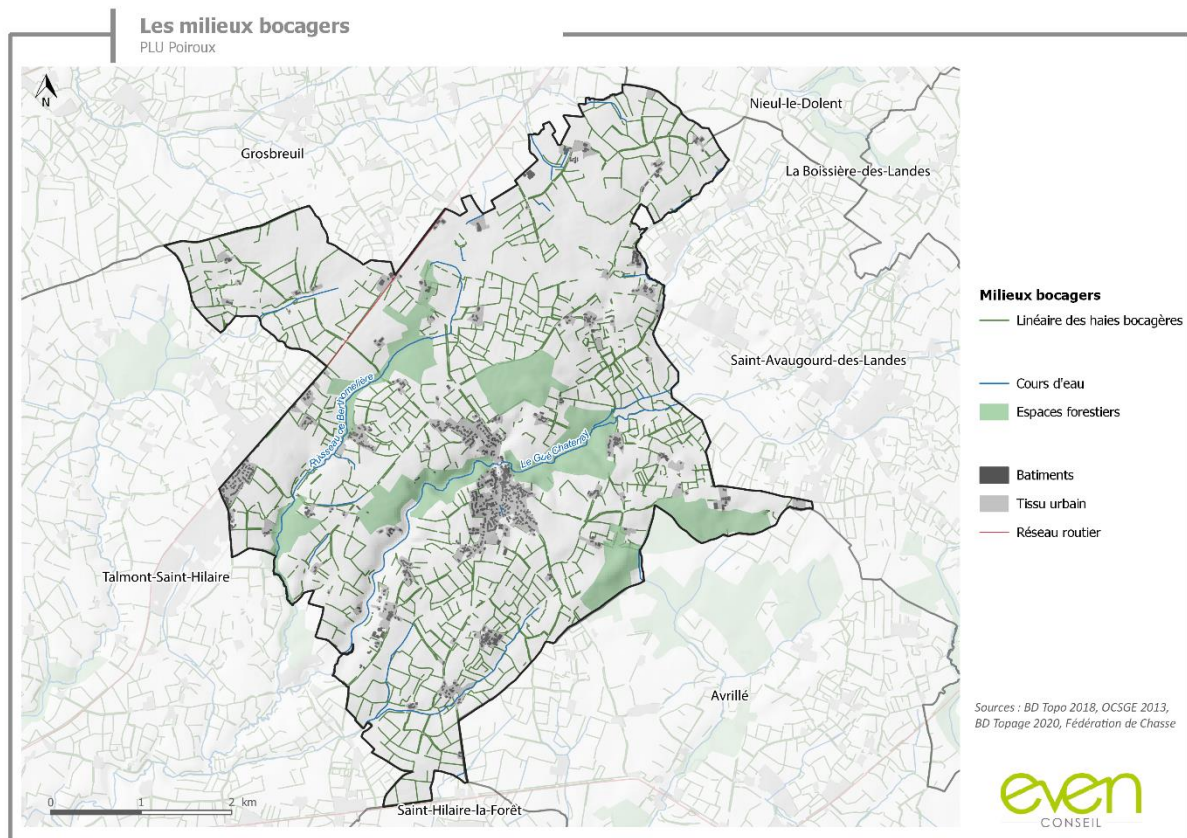


*Enfrichement de parcelles agricoles en limite est de Poiroux -source : IGN*

## 1.2 Le réseau bocager

Le maillage dense de haies bocagères est l'une des caractéristiques paysagères majeures de la commune et plus largement du territoire au sein duquel elle s'inscrit. Le bocage est constitué de différents types de haies : haies arborées, haies arbustives hautes, haies multistrates. Elles sont majoritairement composées de feuillus locaux (chêne pédonculé, châtaignier, orme, ...).

Le linéaire bocager sur le territoire de Poiroux représente 206,48 kilomètres, soit 130 mètres de haies par hectare de surface agricole ou encore 80m de haies par hectare de surface communale.



Les haies offrent de multiples bénéfices sur le plan environnemental : habitat et ressource pour la faune, corridor de déplacement, frein contre le vent, protection des sols et des eaux, contribution à un paysage de qualité, etc ... Elles peuvent également être valorisées d'un point de vue économique grâce à leur potentiel de production de bois d'œuvre ou de chauffage et constituent en cela un atout pour le développement de la filière bois-énergie locale.

Le SCoT note cependant une érosion du maillage bocager à l'échelle de son territoire. La comparaison de photographies aériennes permet de nuancer ce constat sur la commune de Poiroux, mis à part sur le nord de la commune, qui a connu un remembrement agricole plus important que le reste du territoire communal.



Simplification du parcellaire agricole et disparition du bocage au nord de la commune – source : IGN



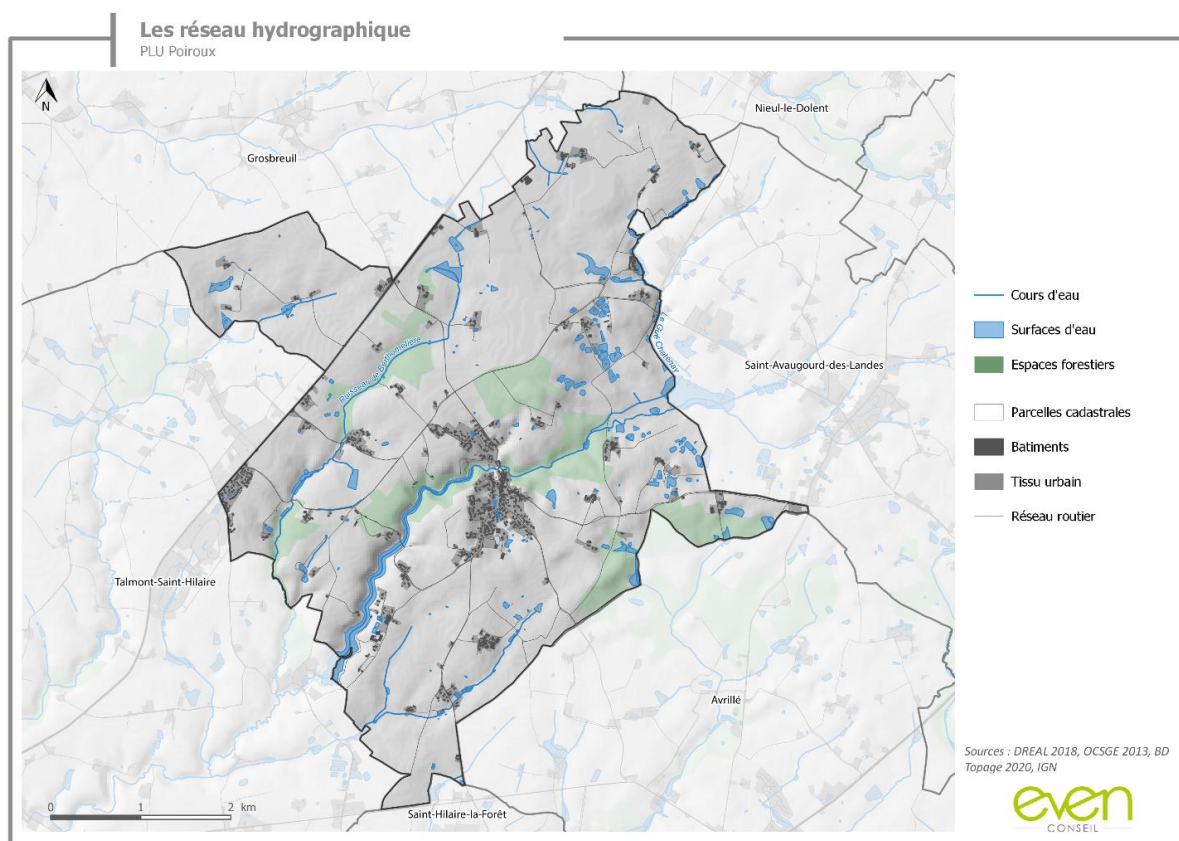
Au sud de la commune, le bocage reste bien présent, malgré le constat d'un léger relâchement du réseau bocager – source : IGN

A noter : Depuis 1989, le Conseil Général de la Vendée encourage la replantation de haies au travers de programmes décennaux.

### 1.3 Les cours d'eau, plans d'eau et masses d'eau

#### Les cours d'eau

La commune est traversée par de nombreux cours d'eau dont le principal est le Gué Chatenay, qui s'écoule au milieu d'une vallée structurante à l'échelle de la commune.



La qualité des cours d'eau de la commune est évaluée par l'agence de l'eau, sous le libellé « Le Gué Chatenay et ses affluents depuis la source jusqu'à la mer ». Sont évalués l'état chimique et l'état écologique. La masse d'eau relative au Gué Chatenay présentait ainsi en 2015 un bon état chimique mais un mauvais état écologique, essentiellement dû à un mauvais indice poisson.

FRGR1896 : LE GUE CHATENAY ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'À LA MER	
Etat chimique de la masse d'eau	Bon
Délai d'atteinte du bon état chimique	2015
Etat écologique	Mauvais
Délai d'atteinte du bon état écologique	2027
Objectif chimique	2015
Objectif quantitatif	2021

Qualité des cours d'eau en 2015 – source : eaufrance

La qualité physico-chimique des rivières est évaluée sur la base de plusieurs critères : oxygène, température, nutriments (nitrates, phosphore, ...) et acidification.

- Contrôles de qualité nitrate du Gué Chatenay

Point de contrôle	Année de contrôle	Concentration en nitrates	Objectif SAGE atteint (20 mg/L)
Gué Baritteau	2019	19,5 mg/L	oui
Usine Sorin Finfarine	2017	8,84 mg/L	oui
Pont de la C10 (Talmont-Saint-Hilaire)	2019	30,5 mg/L	non

Source : <http://observatoire.sageauzancevertonne.fr/>

- Contrôle de qualité phosphore du Gué Chatenay

Point de contrôle	Année de contrôle	Concentration en nitrates	Objectif SAGE atteint (0,2 mg/L)
Gué Baritteau	2019	0,16 mg/L	oui
Usine Sorin Finfarine	2017	0,15 mg/L	oui
Pont de la C10 (Talmont-Saint-Hilaire)	2019	0,3 mg/L	non

Source : <http://observatoire.sageauzancevertonne.fr/>

Les tableaux précédents démontrent que la qualité chimique des cours d'eau varie en fonction des points de contrôle. La qualité chimique du Gué Chatenay apparaît moins bonne en aval de la commune de Poiroux, au-delà des barrages.

**La principale source de pollution à laquelle est soumise la rivière du Gué Chatenay est une importante présence de matières organiques, qui est à l'origine d'une forte consommation de l'oxygène du milieu, ce qui est préjudiciable pour la vie biologique de la rivière.**

Concernant la présence de pesticides dans les cours d'eau, le Gué Chatenay présente des résultats moyens à bon en fonction des contrôles.

La qualité biologique est quant à elle évaluée à partir de l'analyse de quatre paramètres biologiques, mesurant la présence de vie microbologique (larves, insectes aquatiques, ...), la présence de plantes aquatiques et d'algues, la présence de poissons et enfin la présence de bactéries aquatiques.

**Le SAGE signale une vie biologique dégradée pour les cours d'eau de son territoire. Cette dégradation concerne principalement les poissons et les micro-organismes pour la rivière du Gué Chatenay. Le SAGE remarque cependant une amélioration concernant les diatomées (bactéries aquatiques) et les macrophytes (plantes aquatiques et algues).**

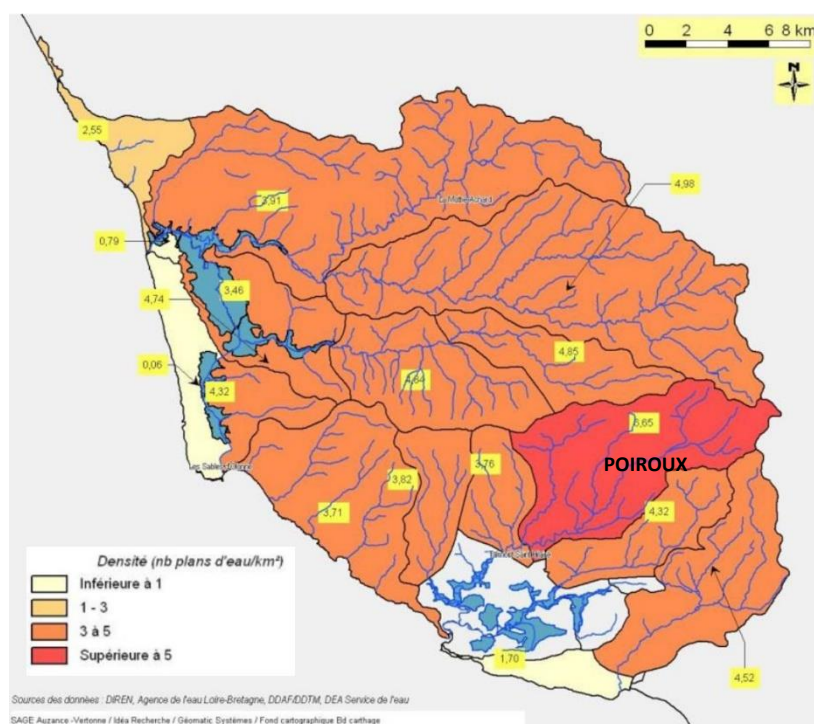
Point de contrôle	Année de contrôle	Macro-invertébré	Macrophytes	Poissons	Diatomées
Gué Baritteau	2019	médiocre	Très bonne	médiocre (2018)	moyen
Pont de la C10 (Talmont-Saint-Hilaire)	2019	mauvais	bon	moyen	moyen

Source : <http://observatoire.sageauzancevertonne.fr/>

Le Gué Chatenay fait partie des quatre cours d'eau prioritaires identifiés pour les actions du SAGE.

#### Les plans d'eau

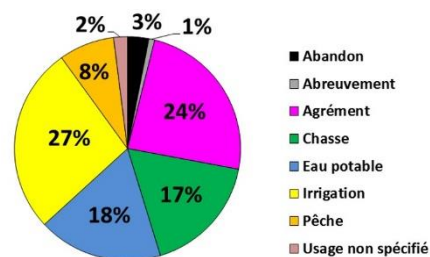
A l'échelle du SAGE, le bassin versant du Gué Chatenay se distingue par une densité de plans d'eau s'élevant à 6,65/km<sup>2</sup> contre une moyenne de 3 à 5 plans d'eau par km<sup>2</sup> sur l'ensemble de son territoire.



Densité des plans d'eau sur le territoire du SAGE - source : SAGE Auzance Vertonne

50% des plans d'eau localisé sur le territoire du SAGE sont des plans d'eau d'agrément et près d'un quart de ceux-ci sont dédiés à l'irrigation.

Cependant, si l'on regarde les usages en matière de surfaces des plans d'eau et non plus en nombre, la répartition s'équilibre davantage, principalement entre irrigation, agrément, production d'eau potable (retenue de Finfarine) et chasse.



Source : SAGE Auzance Vertonne

La création de nombreux étangs autour du Gué Chatenay, la plupart réalisés sans autorisation, a eu pour effet de dégrader la qualité des cours d'eau adjacents (réduction du débit, eutrophisation, augmentation de la température de l'eau, etc ..).

Par ailleurs, la création de plan d'eau a d'autres effets néfastes sur l'environnement, telle la suppression de zones humides, la banalisation du milieu, l'exposition à des risques de pollutions mécaniques et organiques lors des vidanges, ...

**Le SAGE Auzance Vertonne et petits côtiers mène un travail de suppression de ces étangs afin d'améliorer la qualité des cours d'eau de son territoire.**

#### La masse d'eau souterraine

L'évaluation de la masse d'eau souterraine du bassin versant de l'Auzance, Vertonne et petits cotiers de 2015 donne de bons résultats pour l'état chimique de la masse d'eau, mais son état quantitatif de l'époque est médiocre. L'objectif d'atteinte du bon état quantitatif est fixé à 2021.

FRGG029 : BASSIN VERSANT DE L'AUZANCE – VERTONNE- PETITS COTIERS	
Etat chimique de la masse d'eau	Bon
Paramètre nitrate	Bon
Paramètre pesticides	Bon
Etat quantitatif	Médiocre
Objectif chimique	2015
Objectif quantitatif	2021

Qualité des masses d'eau en 2015 - Source : EauFrance

### 1.4 Les zones humides

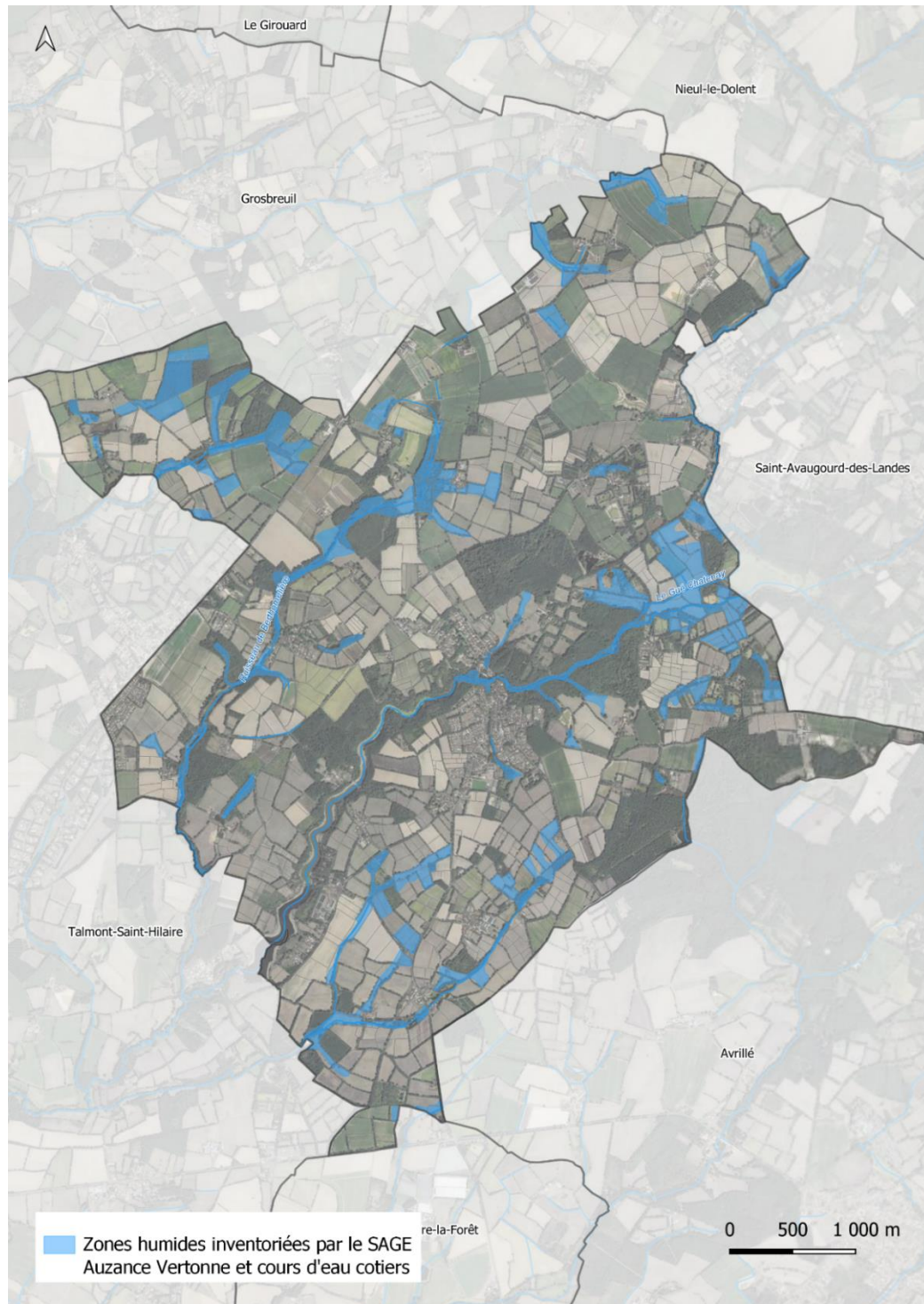
Les zones humides sont des écosystèmes à l'interface entre les milieux terrestres et aquatiques (eau douce ou marine) caractérisés par la présence d'eau plus ou moins continue.

En droit français, les zones humides sont définies comme « **des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année** » (article L. 211-1 du Code de l'environnement).

Un inventaire des zones humides a été réalisé sur la commune de Poiroux dans le cadre du SAGE Auzance Vertonne et cours d'eau côtiers. Cet inventaire a été validé par l'ensemble des communes du SAGE et par la CLE.

Sur l'ensemble du territoire du SAGE c'est un total de 5 900 hectares de zones humides qui ont été recensées. Les habitats les plus représentés sont les prairies humides et mésophiles (67% des habitats principaux), les plantations et les bois ou forêts humides avec respectivement 9 et 8%.

Les principales menaces qui pèsent sur les zones humides du territoire du SAGE sont le développement de l'urbanisation, la généralisation des plans d'eau et le drainage agricole.



## 2. Les espaces de biodiversité remarquable

### 2.1 Les ZNIEFF de type I et II

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) 5 est l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique. Plusieurs parties du territoire ont été repérées comme appartenant à ces ZNIEFF. Il s'agit de la ZNIEFF de type I « Bois et Etang de la garde-Poiroux » et de la ZNIEFF de type II « Bocage à chêne tauzin entre les Sables d'Olonne et la Roche-sur-Yon »



#### **ZNIEFF de type I - 520005734 BOIS ET ETANG DE LA GARDE-POIROUX**

Cette ZNIEFF couvre un ensemble bocager remarquable, avec la présence de nombreux talus, mares, étangs, zones humides, mouillères et bois siliceux.

Cet espace constitue un habitat pour des espèces de faune et de flore protégées. La présence de la Genette a été repérée dans les bois de la garde, le site est également un lieu pour la nidification de l'Autour. On y retrouve également la Pulcaire vulgaire, Ornithopus pinnatus, la Limoselle et la fougère Anogramma leptophylla, protégée au niveau régional.

Les aménagements d'étangs sur la commune de Saint-Avaugourd-des-Landes et l'aménagement de la RD749 à Avrillé constituent des dégradations ou des menaces pour l'intégrité de la ZNIEFF.

#### **ZNIEFF DE TYPE II – 520005733 BOCAGE A CHENE TAUZIN ENTRE LES SABLES D'OLONNE ET LA ROCHE-SUR-YON**

Cet ensemble bocager relativement préservé tire son intérêt de l'abondance de micro-habitats mésophiles de talus qu'il offre, permettant le développement d'une flore des landes avec notamment la Bruyère ciliée, Potentilla montana et l'Asphodèle. La présence abondante du chêne Tauzin et du Chêne vert lui confère un caractère littoral.

Le site dispose d'un intérêt ornithologique liée à la halte migratoire des Courlis corlieu, ainsi qu'un intérêt mammologique du fait de la présence de la Loutre d'Europe.

*5 Les ZNIEFF de type I recensent les secteurs de très grande richesse patrimoniale (milieux rares ou très représentatifs, espèces protégées ...) et sont souvent de superficie limitée. Les ZNIEFF de type II définissent les ensembles naturels homogènes dont la richesse écologique est remarquable, de superficie assez importante et peuvent intégrer des ZNIEFF de type I.*

La création de plans d'eau, l'infrastructure routière, notamment entre la Roche-sur-Yon et les Sables d'Olonne, l'intensification de l'agriculture sont les principales menaces qui pèsent sur le site.

A noter : on ne trouve aucun site Natura 2000 sur la commune de Poiroux. Le site Natura 2000 le plus proche de la commune est le site Marais de Talmond et zones littorales entre les Sables-d'Olonne et Jard-sur-Mer - Directive Habitats – FR5200657, situé à environ 2,3 km de la limite sud de la commune de Poiroux.



## 2.2 Les espaces naturels sensibles

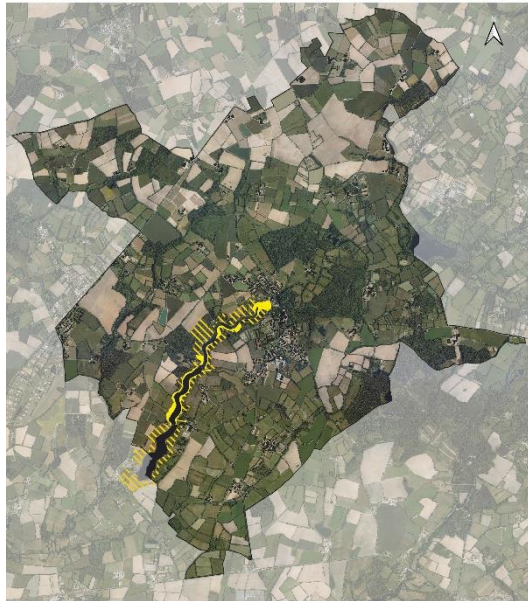
Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) permettent de préserver les sensibilités écologiques et paysagères et contribuent à la prévention des risques naturels, notamment du risque inondation.

*Le Droit de Préemption (hors Droit de Préemption Urbain et Zone d'Aménagement Différé) peut s'exercer au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS). Il est un outil de préservation et de sauvegarde utile pour répondre aux objectifs définis par la loi Engagement National pour l'Environnement.*

*Le droit de préemption permet à son bénéficiaire, titulaire ou délégataire, d'acquérir prioritairement, à l'intérieur de périmètres jugés sensibles et préalablement délimités, un bien foncier mis en vente.*

*Il constitue pour les collectivités publiques un mode d'acquisition foncière à des fins d'intérêt général plus souple que l'expropriation. L'obligation pour les vendeurs de signaler les ventes par une déclaration d'intention d'aliéner, qui accompagne ce droit, permet en outre de bien connaître le marché foncier et d'exercer de ce fait une pression anti-spéculative dans les secteurs considérés. La protection des espaces naturels sensibles relève d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels boisés ou non, mise en œuvre par le département.*

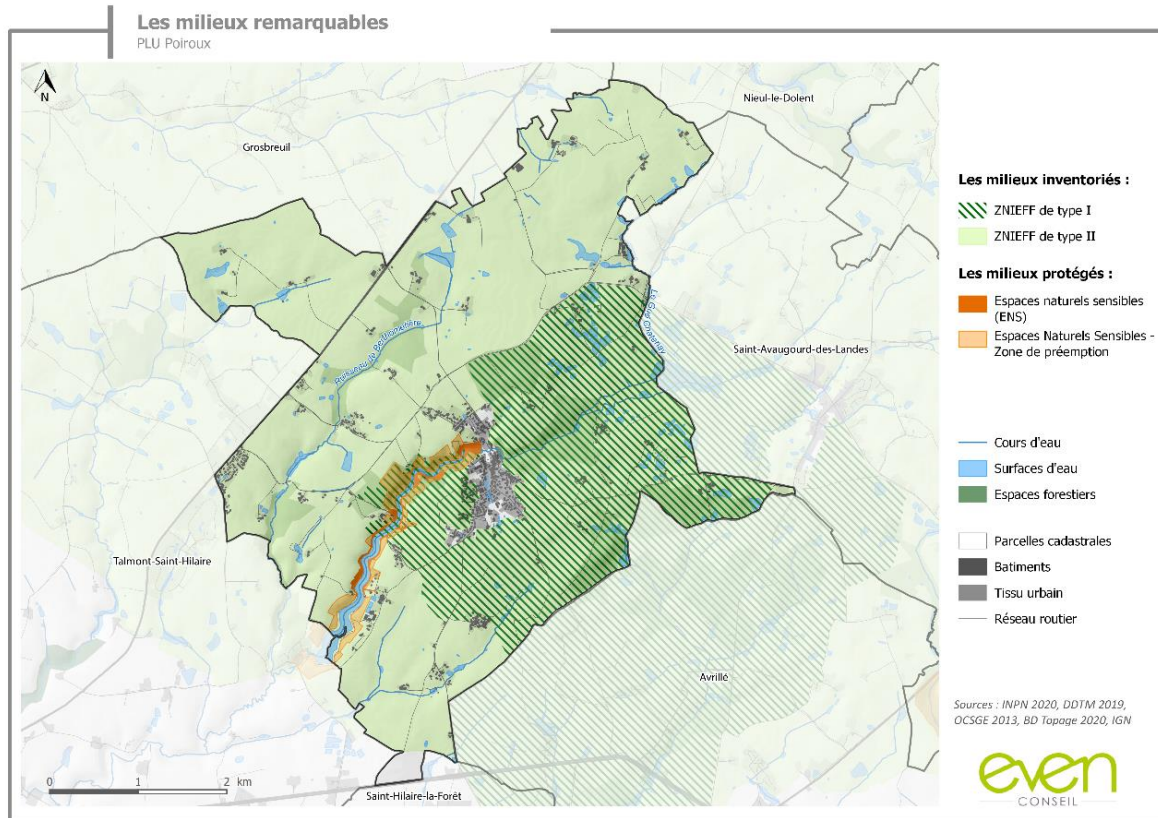
*On considère comme espaces naturels sensibles des espaces présentant des qualités paysagères, écologiques ou esthétiques, mais aussi ceux dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable.*



La commune de Poiroux est concernée par cette protection au niveau de la vallée du Gué Chatenay, qui comporte un peu plus de sept hectares d'Espaces Naturels Sensibles, complétés par de nombreuses zones de préemption tout au long du lac de Finfarine.

■ Espaces Naturels Sensibles  
▨ Zones de préemption ENS

0 500 1000 m



### 2.3 La trame verte et bleue

#### Contexte réglementaire et objectifs

La Trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques.

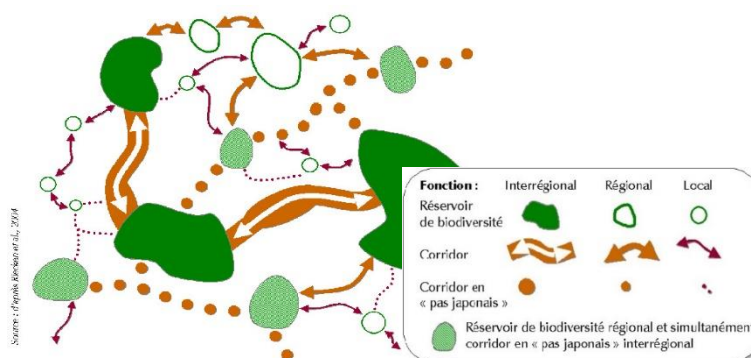


La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie, mais aussi de garantir le maintien des services écosystémiques.

Elle permet donc de franchir un nouveau pas en prenant en compte le fonctionnement écologique des espaces et des espèces dans l'aménagement du territoire et en s'appuyant sur la biodiversité ordinaire.

### Principes et définitions

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. La Trame verte et bleue est ainsi constituée de continuités écologiques terrestres et aquatiques sous la forme de réservoirs<sup>6</sup> de biodiversité et de corridors<sup>7</sup> qui les relient.



### Une mise en œuvre à plusieurs échelles

La mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue se fait dans un contexte où cette réflexion s'est faite aux échelles supérieures. En effet, une trame verte et bleue peut aussi bien exister à une échelle nationale, qu'à une échelle régionale, intercommunale ou communale. Les trames vertes et bleues des différents niveaux territoriaux s'articulent de façon cohérente : chacune apporte une réponse aux enjeux de son territoire en matière de biodiversité et contribue à répondre aux enjeux des niveaux supérieurs.

C'est donc le jeu d'imbrication des échelles qui permet de prendre en compte les différents enjeux de biodiversité de chaque échelle et d'être retranscrit à l'échelle la plus fine de la parcelle.

<sup>6</sup> Réservoirs de biodiversité : Espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante. « Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (article L. 371-1 II et R. 371-19 II du code de l'environnement) ».

<sup>7</sup> Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. « Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au I de l'article L. 211-14 du code de l'environnement (article L. 371-1 II et R. 371-19 III du code de l'environnement). »

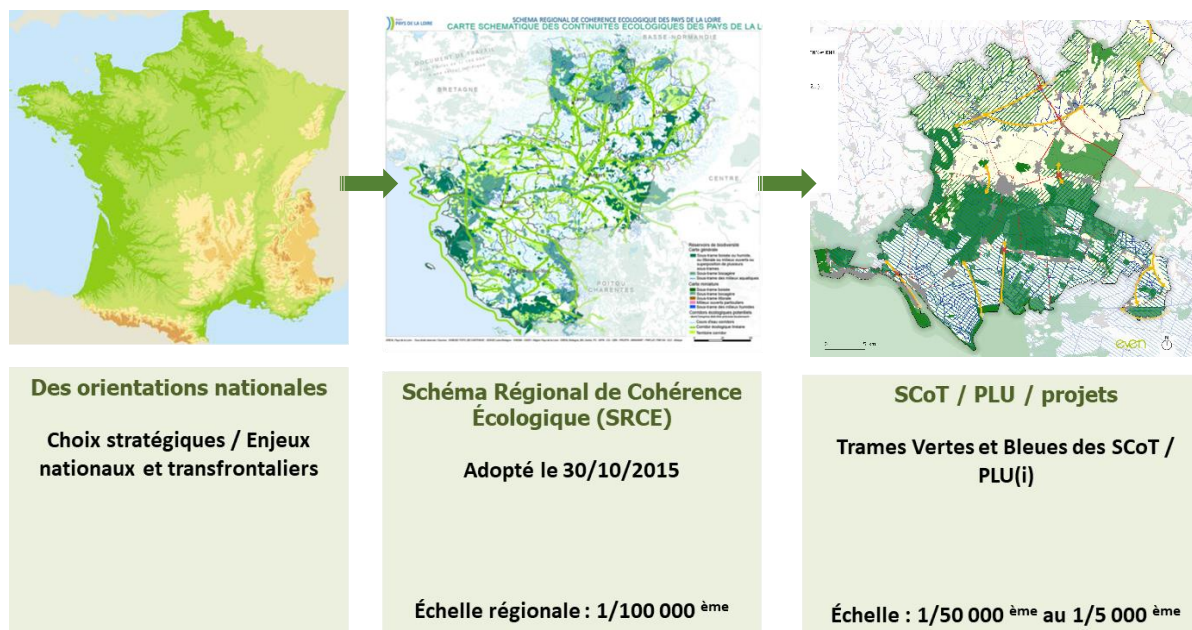
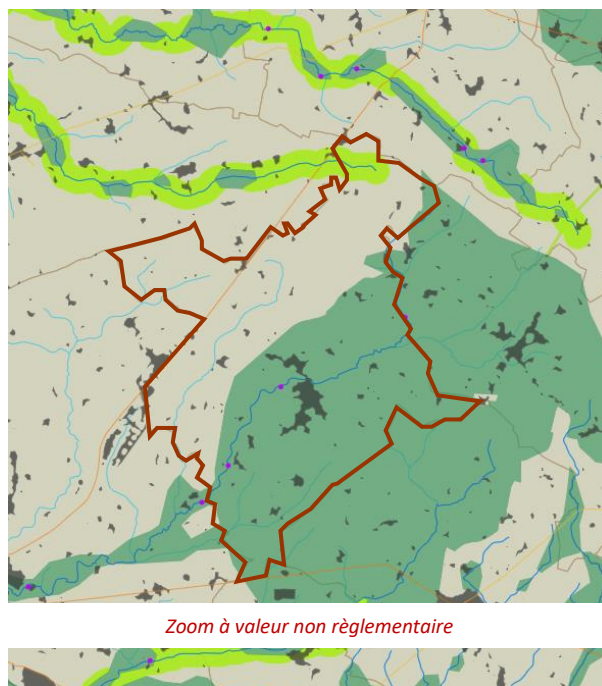


Schéma d'implication des échelles

A l'échelle nationale, il existe des orientations dont l'objectif est de préserver ou de remettre en bon état des continuités écologiques dépassant les échelons territoriaux et les découpages administratifs.

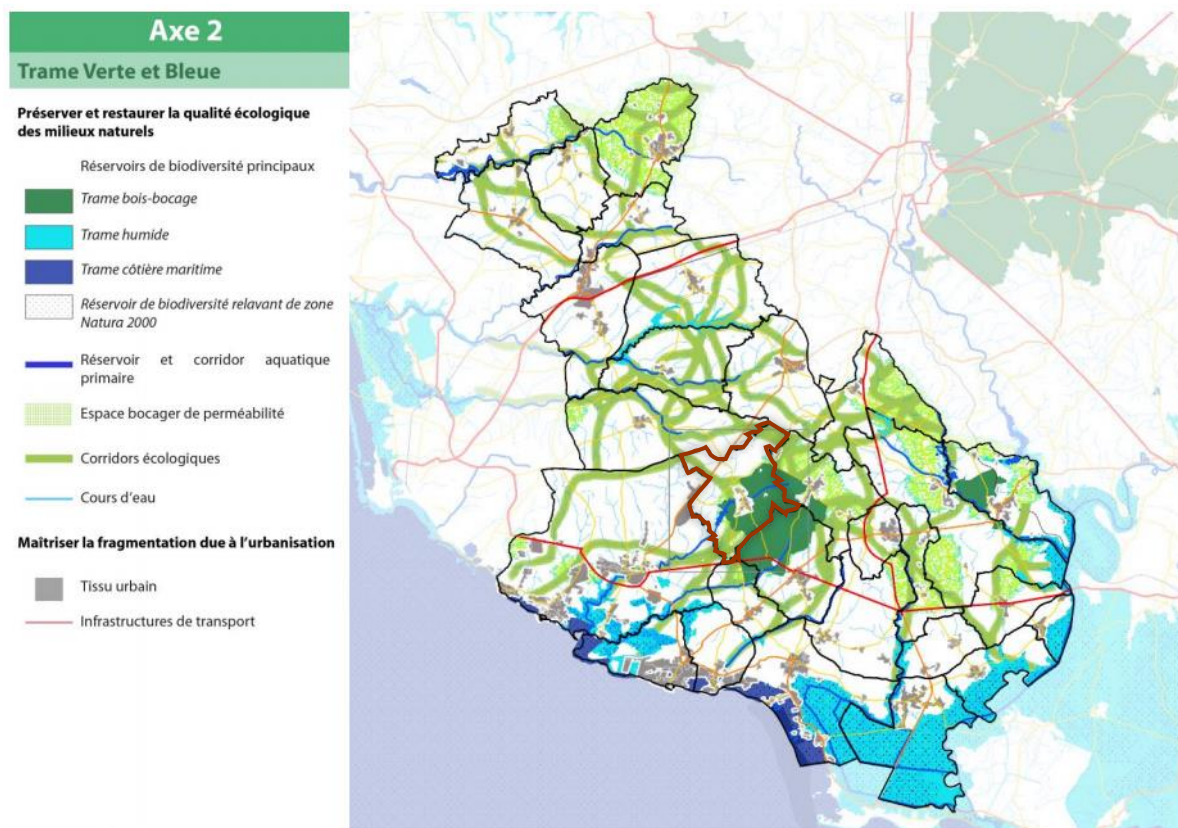
En région, un schéma régional de cohérence écologique (SRCE) - la trame verte et bleue régionale - est élaboré par l'Etat et la Région, en cohérence avec les orientations nationales de la trame verte et bleue nationale. Le SRCE Pays de la Loire a été adopté en octobre 2015.

- Sous-trame des milieux aquatiques
  - Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-trames
  - Corridors vallées
- Eléments fragmentant ponctuels**
- Référentiel des Obstacles à l'Écoulement
- Eléments fragmentant linéaires**
- Niveau 1 = très fort
  - Niveau 2 = fort
  - Niveau 3 = moyen



Le SCoT Sud-Ouest-Vendéen a défini à son tour la Trame Verte et Bleue à son échelle, en identifiant à partir du SRCE réservoirs, corridors et éléments de fracture des continuités.

**Les traductions réglementaires au sein du PLU devront être compatibles avec la Trame Verte et Bleue du SCoT.**



Source : DOO du SCoT Sud-Ouest Vendéen

La méthode du SCoT Sud-Ouest Vendéen identifie des réservoirs biologiques, les continuités écologiques et les éléments de rupture écologique.

L'identification des réservoirs biologiques s'appuie sur l'analyse des informations écologiques existantes (données naturalistes issues des inventaires ZNIEFF, documents de gestion des sites NATURA 2000, sites du Conservatoire du Littoral, ENS du département, données sur la trame aquatique issue des SAGE et du SDAGE) et des analyses complémentaires (visites de terrain, analyses de photographies aériennes, entretiens avec des experts, ...). Sur cette base, les espaces dont la richesse biologique est avérée et qui sont susceptibles de permettre aux espèces d'accomplir leur cycle de vie en leur sein sont identifiés.

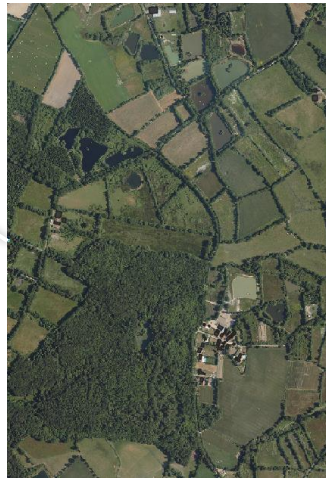
**Sur la commune de Poiroux a été identifié un important réservoir de biodiversité lié à la trame bois-bocage, qui correspond à la ZNIEFF de type I « Bois et étangs de la Garde Poiroux »**

Les continuités écologiques sont constituées par les différents milieux naturels présents sur le territoire du SCoT (milieux aquatiques, milieux humides, milieux bocagers, milieux forestiers, milieux maritimes et côtiers), qui permettent de relier les réservoirs biologiques entre eux.

**Sur la commune de Poiroux, un corridor écologique a été identifié, correspondant à des secteurs de bocage particulièrement denses, ainsi qu'un réservoir et corridor aquatique primaire concernant la rivière du Gué Chatenay.**



Réservoir de biodiversité, trame bois-bocage du SCoT Vendée Cœur Océan.

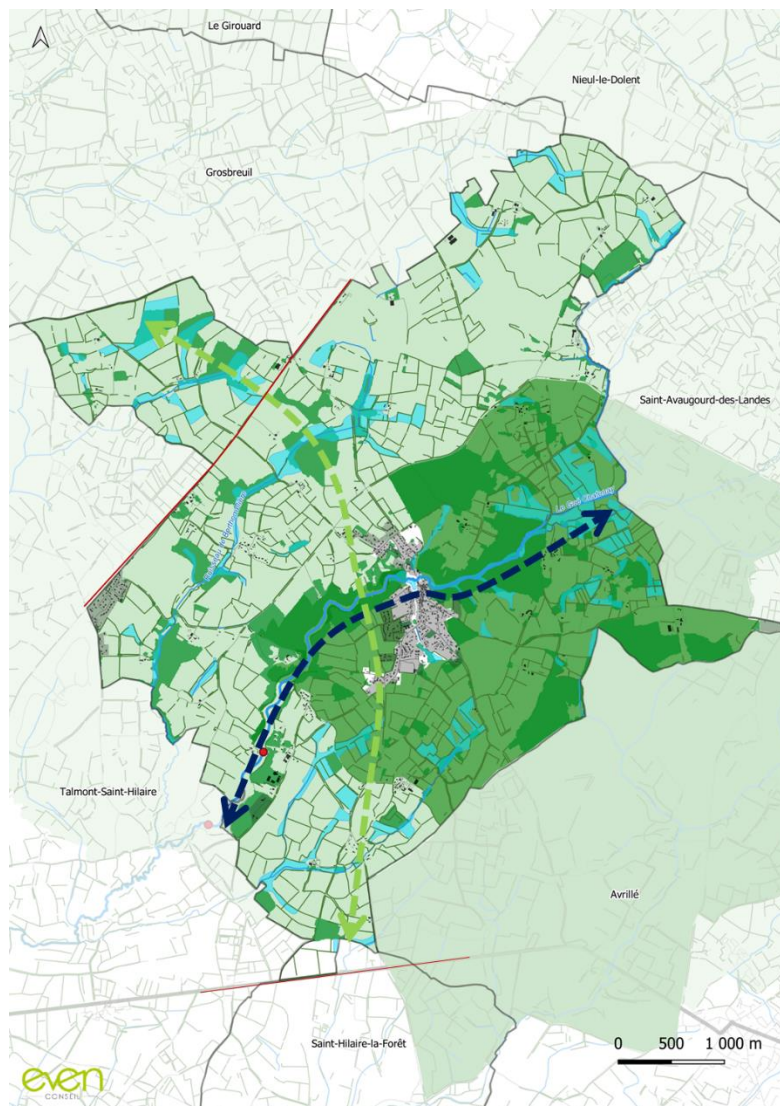


Corridor écologique identifié par le SCoT Vendée Cœur Océan



Enfin, les principaux éléments de ruptures ont été identifiés. Il s'agit essentiellement des infrastructures de transports et des enveloppes urbaines. **En plus de son bourg, la commune de Poiroux est particulièrement concernée par la RD4 et la RD949 en limite sud.**

**Sont à noter également sur la commune, trois points d'obstacles à l'écoulement sur le Gué Chatenay.**



**Trame Verte et Bleue sur la commune de Poiroux**

**Espaces de biodiversité reconnus**

■ Espaces concernés par une protection ou un inventaire

**Éléments constitutifs de la Trame Bleue**

— Cours d'eau  
 ■ Zones Humides

**Éléments constitutifs de la Trame Verte**

■ Espaces boisés  
 — Haies bocagères

**Réservoirs de biodiversité**

■ Réservoirs de la Trame Bois-Bocage  
 — Trame Aquatique

**Corridors écologiques**

←---→ Corridor formé par la vallée du Gué Chatenay  
 ←---→ Corridor bois-bocage

**Ruptures de continuités écologiques**

— Route départementale  
 ■ Enveloppe urbaine de Poiroux  
 ● Obstacle à l'écoulement

Sources : IGN, DREAL, DDTMBS, OCSGE 2013, SAGE Auzance Vertonne, SCoT Sud-Ouest Vendéen



## SYNTHESE BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS

CONSTAT	CHIFFRES CLEFS
<p><b>Atouts / opportunités</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une richesse environnementale identifiée par des ZNIEFF et des Espaces Naturels Sensibles</li> <li>- Des éléments structurants à l'échelle de la Trame Verte et Bleue du SCoT</li> </ul> <p><b>Faiblesses / Menaces</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une tendance à l'enfrichement des parcelles agricoles</li> <li>- Un grand nombre d'étangs nuisant à la qualité des cours d'eau</li> </ul>	<p>1 ZNIEFF de type I</p> <p>1 ZNIEFF de type II</p> <p>7,4 hectares d'Espaces Naturels Sensibles « Lac de Finfarine »</p> <p>19,4% de surfaces boisées</p>
<b>ENJEUX</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Prise en compte de la problématique relative aux étangs sur le bassin versant du Gué Chatenay, ainsi que les travaux du SAGE pour la restauration de la qualité des cours d'eau.</li> <li>➤ Considérer la position stratégique de la commune de Poiroux en tête de bassin versant, pour les problématiques de gestion de l'eau et des milieux aquatiques.</li> <li>➤ Prise en compte judicieuse des ZNIEFF, notamment à proximité des zones agglomérées.</li> <li>➤ Prise en compte de la Trame Verte et Bleue du SCoT</li> <li>➤ Maintien du bocage, support de biodiversité.</li> </ul>	

### III. LES RISQUES ET NUISANCES

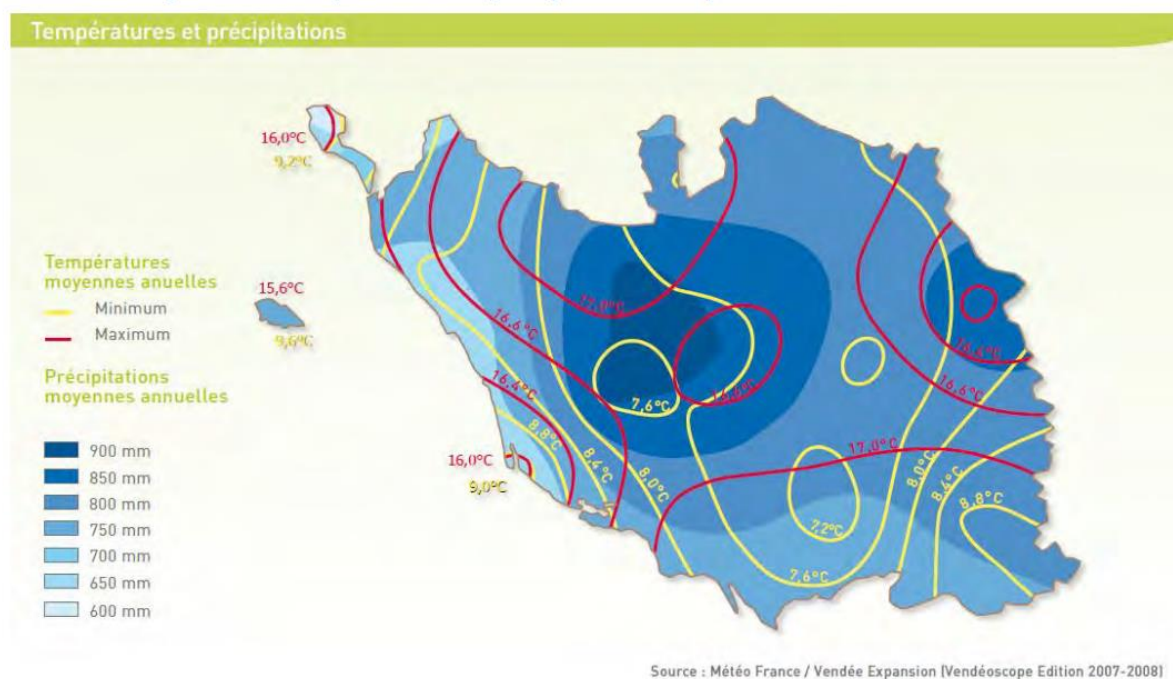
#### 1. La vulnérabilité climatique du territoire et alentours

*Cette partie a été réalisée à partir du PCAET Vendée Grand Littoral*

##### Un climat océanique doux

Situé à proximité directe de la façade atlantique, la commune de Poiroux bénéficie d'un climat océanique tempéré, sous l'influence des vents d'ouest qui apportent douceur et humidité. Le PCAET réalisé à l'échelle de l'intercommunalité Vendée Grand Littoral indique des valeurs de température annuelle moyenne comprises entre 12 et 13,5°C de 1981 à 2010.

**Figure 92 : Températures et précipitations moyennes annuelles en Vendée**



Source : PCAET Vendée Grand Littoral

##### Les évolutions climatiques attendues

Les projections climatiques issues des scénarios du Groupe d'Experts Intergouvernemental sur le Climat (GIEC) prévoient une évolution marquée des températures et une stagnation des précipitations à l'avenir.

A partir des scénarios du GIEC, des modélisations de l'évolution du climat ligérien ont pu être établies. Ces modélisations prévoient à l'horizon 2050 :

- une hausse de la température jusque +3°C avec une augmentation du nombre de jours de canicule ;
- une baisse des précipitations principalement en été et sur le littoral ;
- une augmentation des périodes de sécheresse.

Ainsi chaleur, baisse des précipitations et sécheresse sont les principales tendances identifiées pour l'avenir dans le Grand Ouest. L'Océan pourrait toutefois conserver son rôle régulateur avec moins de fortes chaleurs estivales à proximité de la côte.

Le dérèglement climatique est à l'origine d'une augmentation des vulnérabilités du territoire, qu'il s'agisse des ressources naturelles, des populations ou encore des activités. Ces différentes vulnérabilités ont été identifiées dans le PCAET Vendée Grand Littoral.

#### De nombreux impacts sur l'environnement et les activités humaines

##### ➤ Une ressource en eau fragilisée

L'augmentation de la température et la baisse des précipitations entraineront une augmentation de la période d'étiage et une reprise plus tardive de la période des écoulements, entraînant une réduction des débits des cours d'eau et du niveau des nappes phréatiques. Face à la baisse probable des précipitations, l'enjeu sera d'optimiser l'usage de la ressource.

Parallèlement à la raréfaction de la ressource, les besoins en eau vont augmenter, accroissant les risques de conflits d'usage entre les différents acteurs du territoire (agriculture, industrie, tourisme, alimentation, ...). Le PCAET met ainsi en garde sur l'accueil croissant de population qui va augmenter les pressions sur la ressource.

Par ailleurs, la diminution de la ressource en eau a un impact direct sur la biodiversité, par le manque d'eau, l'augmentation de sa température ou encore l'augmentation des concentrations de polluant.

##### ➤ Une modification des écosystèmes

Le changement climatique a pour effet le déplacement des aires de répartition des espèces, ce qui induit une destruction ou une réduction des habitats des espèces locales, ainsi qu'une augmentation des compétitions entre espèces.

Certaines espèces présentent des évolutions face aux conséquences du changement climatique. Le décalage d'une espèce ayant pu évoluer impacte les autres espèces de son écosystème qui n'ont pas forcément pu suivre. Le dérèglement climatique profiterait aux espèces invasives au détriment des espèces endémiques, ce qui pourrait conduire à l'établissement de nouveaux équilibres écosystémiques.

La vulnérabilité des espèces dépendra essentiellement de leur capacité à se déplacer en fonction de l'évolution du climat, ce qui accrue le rôle des continuités écologiques.

Ces conséquences sur la biodiversité peuvent également avoir un impact sur l'Homme, par le déplacement de l'aire de répartition de certains allergènes ou de maladies ou encore le développement de nuisibles pour l'agriculture.

##### ➤ Des risques liés à la santé publique

L'augmentation des températures et des nombres de jours de canicule impacte directement la santé humaine, notamment celle des populations les plus fragiles.

Comme vu précédemment, le changement climatique aura également des conséquences sur les allergies par l'implantation de nouvelles espèces allergènes et sur les maladies par le développement des espèces vectrices de bactéries, de pathogènes ou d'algues toxiques dans les eaux de baignades.

Les épisodes extrêmes devenant plus fréquents, les risques exposant les populations vont également s'accroître notamment le risque inondation, le risque incendie et les risques liés aux mouvements de terrain (notamment retrait/gonflement des argiles).

## 2. Les risques naturels

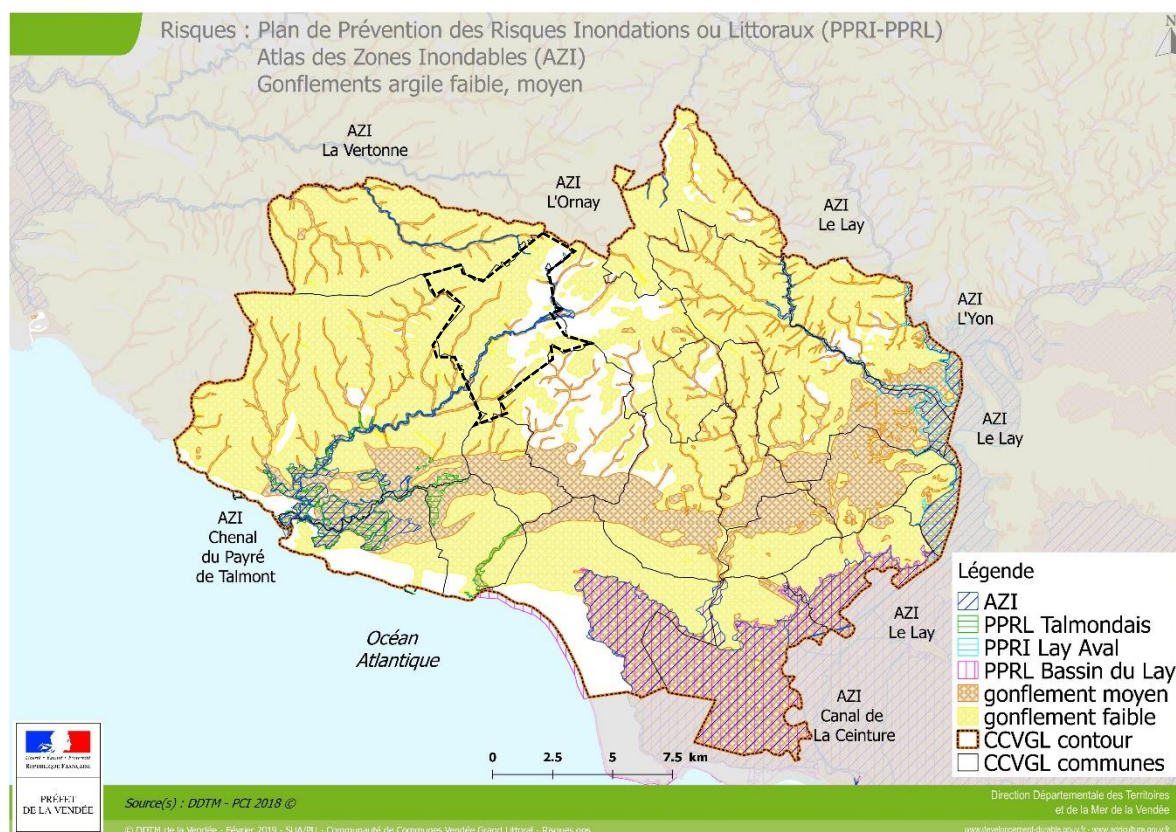
### 2.1 Risque lié à la présence de l'eau

La commune de Poiroux est concernée par le risque inondation, liée à la rivière du Gué Chatenay. Ce risque est illustré par des atlas des zones inondables (AZI), mais il n'est pas encadré par un document réglementaire.

Deux AZI sont présents sur le territoire, il s'agit de l'AZI Payré-Talmont et de l'AZI Auzance Ciboule Vertonne.

Actuellement, aucune inondation pénalisante pour les habitations n'a été recensée sur la commune. Le risque inondation est donc a priori limité.

Les atlas des zones inondables sont élaborés par les directions départementales des territoires et sont des outils cartographiques de connaissance des phénomènes d'inondations susceptibles de se produire par débordement de cours d'eau. Ils sont construits à partir d'études géomorphologiques, de modélisations hydrauliques ou encore d'après l'historique des crues constatées.



Cartographie du risque inondation sur le territoire de Vendée Grand Littoral – source : PAC

## 2.2 Risque de mouvement de terrain

La commune de Poiroux est soumise à un aléa retrait gonflement des argiles faible à moyen

Aucune cavité n'a été recensée sur le territoire communal, la commune n'est ainsi pas concernée par le risque effondrement de cavités et écroulements.

## 2.3 Risque sismique

Poiroux est soumise à un risque de sismicité modéré (zone de sismicité 3), comme l'ensemble du département vendéen. Une grande partie du territoire de la Vendée est en effet constituée de formations rocheuses du sud du massif armoricain. La fracturation de cette ancienne chaîne de montagne est une composante importante pour la sismicité, plusieurs failles sont d'ailleurs connues dans le département.

Ainsi les constructions nouvelles devront respecter des règles de construction parasismique

Le zonage sismique de la France impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves et aux bâtiments existants dans le cas de certains travaux d'extension notamment. Ces règles sont définies dans les normes Eurocode 8, qui ont pour but d'assurer la protection des personnes contre les effets des secousses sismiques. Elles définissent les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions pour atteindre ce but.

DDRM85

## 2.4 Risque radon

La commune de Poiroux est soumise à un potentiel radon de catégorie 3, soit un risque fort. La catégorie 3 correspond en effet à une concentration élevée de ce gaz radioactif (>1000Bq/m3)

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle, qui provient de la dégradation de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre. Il est présent partout à la surface de la terre mais plus particulièrement dans les sous-sols granitiques et volcaniques. Inodore, incolore et inerte, le radon se diffuse dans l'air à partir du sol et de l'eau, et se trouve, par effet de confinement, à des concentrations plus élevées à l'intérieur des bâtiments qu'à l'extérieur.

DDRM85

# 3. Les risques technologiques

## 3.1 Le risque industriel

La commune de Poiroux est peu concernée par le risque industriel. Elle compte seulement deux ICPE, qui sont des exploitations agricoles et deux sites BASIAS relatifs à un ancien garage et une ancienne décharge communale. Aucun site BASOL n'a été recensé sur la commune, ni aucun SIS (Secteur d'Information sur les Sols).

### 2 ICPE sur le territoire communal :

Nom	Activité	Etat	Régime	Localisation
EARL du Payre	Elevage porcin	En fonctionnement	Enregistrement	Le Bois 85440 Poiroux

SCEA le village du Bois	Elevage porcin	En fonctionnement	Autorisation	Le village du Bois 85440 Poiroux
-------------------------	----------------	-------------------	--------------	-------------------------------------

Source : géorisques

**2 sites BASIAS :**

Raison(s) Sociale(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site
Municipalité / dépôt d'immondices	Lieudit La Garde	Poiroux	E38.42Z E38.11Z	Activité terminée
ROCARD Jean / GARAGE	69 rue du Payre	Poiroux	G45.21A	Activité terminée

Source : géorisques

Un site pollué est un site qui présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes ou d'installations industrielles. Il existe trois bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels.

BASIAS : sites industriels et de services en activités ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols ;

BASOL : est une base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

SIS (Secteurs d'Information sur les Sols) : Les SIS comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.

### 3.2 Le risque rupture de barrage

Plusieurs barrages ont été installés sur le Gué Chatenay, dont le barrage de Finfarine mis en service en 1939. Le positionnement des barrages, en aval de Poiroux, limite les risques liés à ces ouvrages sur la commune et les concentrent sur la commune voisine de Talmont Saint-Hilaire. Les risques sur cette commune sont principalement liés au barrage de Sorin qui est un ouvrage de classe B. Le barrage de Finfarine, placé en amont du barrage de Sorin est un ouvrage de classe C et n'est donc pas soumis à une analyse de l'onde de submersion en cas de rupture. Il a cependant été relevé parmi les trois barrages de classe C du département présentant des enjeux d'après le DDRM85.

### 3.3 Risques liés au transport de matières dangereuses

Les zones d'aléa sont localisées aux abords des infrastructures à risques : les routes, les voies ferrées et les canalisations souterraines.

Le DDRM85 considère l'ensemble du département de la Vendée comme étant soumis au risque de Transport des matières dangereuses. Sur la commune de Poiroux, ce risque se concentre essentiellement aux abords de la RD949.

Les principaux risques liés au transport de matières dangereuses sont l'incendie, l'explosion ; le dégagement de nuage toxique dans l'air, l'eau ou le sol susceptible de provoquer des intoxications par inhalation, ingestion ou contact, la pollution des milieux naturels par diffusion.

SCoT Sud-Ouest Vendéen

## 4. Les autres nuisances impactant la santé et le cadre de vie

### 4.1 Les nuisances sonores <sup>8</sup>

La route départementale 949 qui borde l'extrémité sud de la commune est classée en catégorie 3, ce qui signifie qu'il existe une zone de 100 mètres de part et d'autre de la voie affectée par le bruit.

Cette voie est par ailleurs soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme résultant de la loi Barnier. Le dispositif de cet article introduit un principe d'inconstructibilité le long des grands axes de circulation, en dehors des zones déjà urbanisées des communes, principe qui s'applique sur une largeur de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Dans ces bandes sont interdites toutes constructions et installations, sauf exceptions prévues par la loi.

### 4.2 Autres nuisances

La commune de Poiroux est concernée par le passage d'une ligne électrique haute tension supérieure à 90kV sur son extrémité sud.

Les lignes hautes tensions génèrent des nuisances liées aux champs électriques et électromagnétiques qu'elles diffusent et qui peuvent avoir des effets notamment sur le système nerveux et la vision.

---

<sup>8</sup> Un arrêté préfectoral de 2013 a pour objet le classement des infrastructures terrestres du département et permet de catégoriser une infrastructure selon 5 classes et une largeur maximale affectée au bruit.

### 4.3 Qualité de l'air

Le tableau ci-dessous synthétise les différentes émissions des principaux polluants atmosphériques (données 2016) :

	SO <sub>2</sub>	NO <sub>x</sub>	PM <sub>10</sub>	PM <sub>2,5</sub>	NH <sub>3</sub>	COVNM
% émissions EPCI/DEP	2,7	4,1	4,4	4,9	4,5	3,7
EPCI (kg/hab)	13288	333869	183188	100248	935346	263707
Vendée (kg/hab)	493910	8175003	4060279	2046297	20769169	7140262
Pays de la Loire (kg/hab)	6096188	50385668	16283390	8951041	80062799	38667447

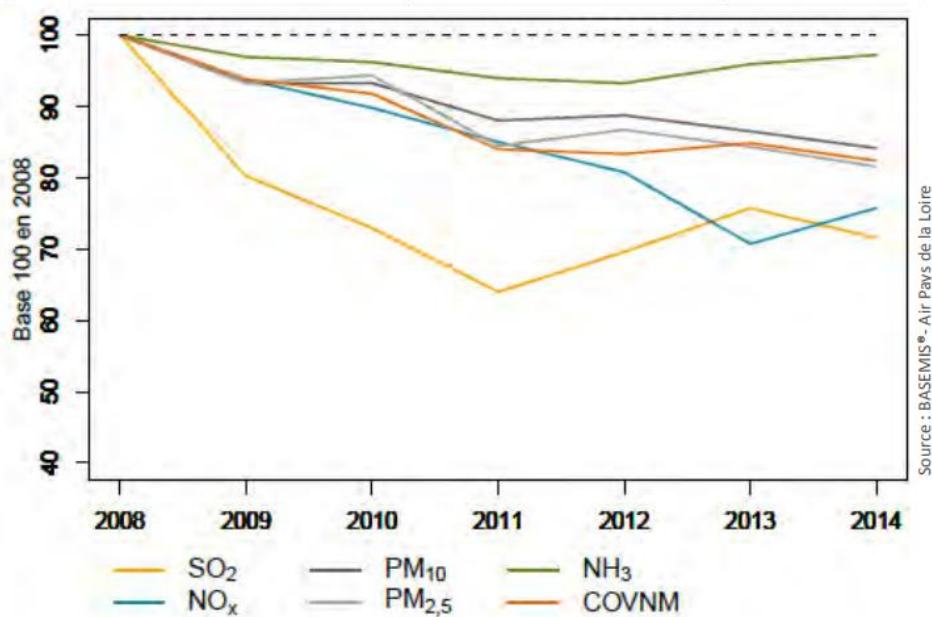
Source : Air Pays de la Loire – inventaire BASEMIS

D'après le rapport de présentation du SCoT, le territoire est peu exposé aux oxydes d'azote, qui sont essentiellement issus de la combustion de carburants et qui se retrouvent en général à proximité des agglomérations. Le document note cependant une vigilance à avoir sur la pollution liée à l'ozone qui augmente en période estivale.

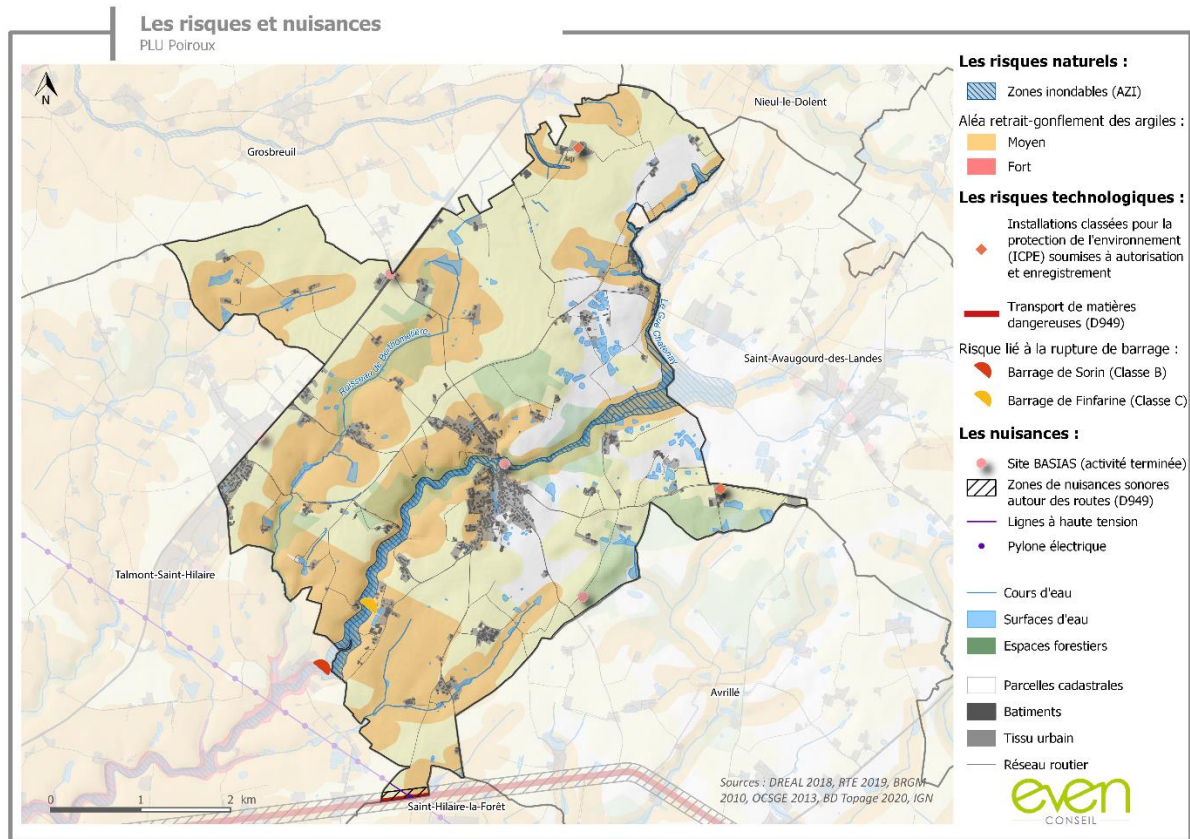
L'ozone contribue à l'effet de serre et possède un effet néfaste sur les cultures (baisse de rendement), ainsi que sur la santé (irritations oculaires et troubles respiratoires).

Le rapport de présentation du PCAET, réalisé à l'échelle de l'intercommunalité Vendée Grand Littoral démontre une baisse des émissions de polluants entre 2008 et 2014. La diminution est davantage marquée pour les polluants liés à la combustion (So<sub>2</sub> et No<sub>x</sub>), à l'inverse la production d'ammoniac aurait tendance à croître de nouveau.

Figure 32 : Evolution des émissions de polluants entre 2008 et 2014 (base 100 en 2008)



Source : PCAET Vendée Grand Littoral



**SYNTHESE RISQUES ET NUISANCES**

CONSTAT	CHIFFRES CLEFS
<p><b>Atouts / opportunités</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Peu de risques industriels</li> <li>- Des nuisances limitées</li> </ul> <p><b>Faiblesses / Menaces</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des risques naturels susceptibles d'augmenter avec les dérèglements climatiques</li> </ul>	<p>1 AZI</p> <p>2 ICPE</p> <p>2 sites BASIAS</p> <p>1 route générant des nuisances sonores de catégorie 3 en limite communale sud.</p>
<p><b>ENJEUX</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en compte des risques naturels dans l'élaboration du règlement et du zonage du PLU</li> <li>• Anticipation du dérèglement climatique dans la prise en compte des risques</li> </ul>	

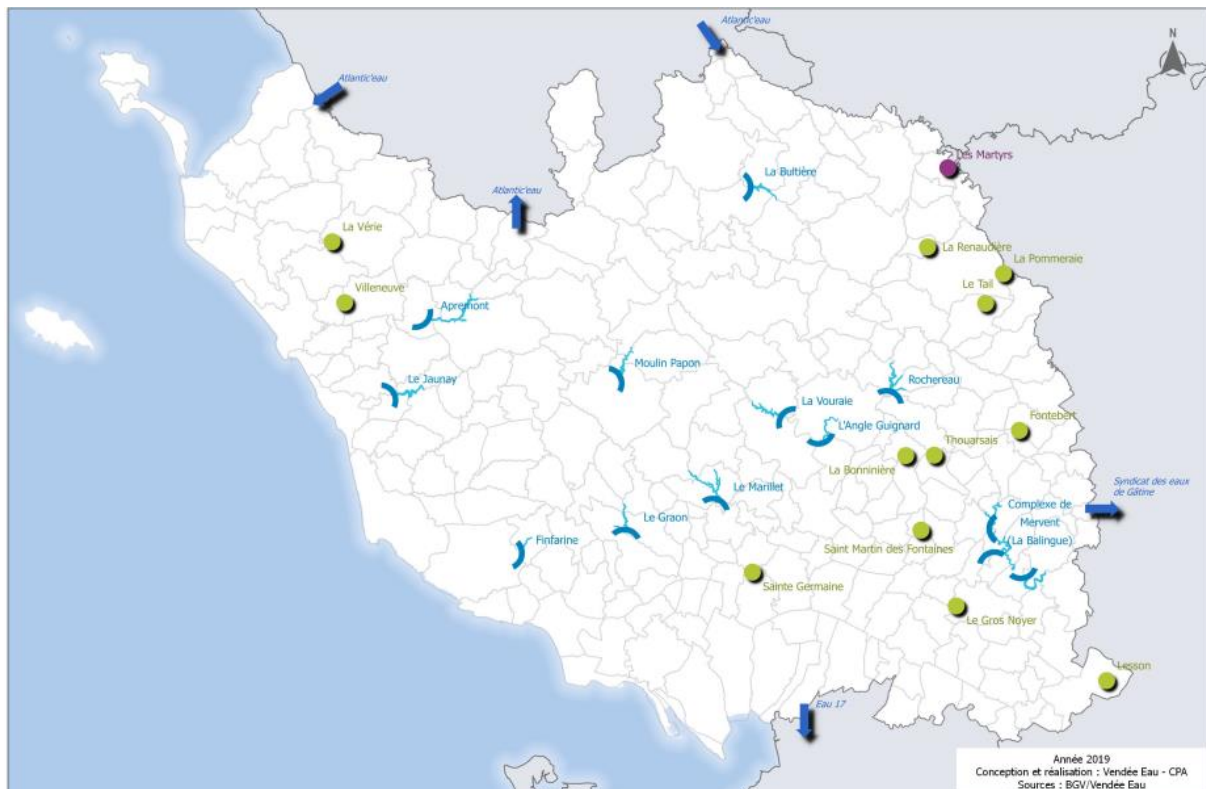
*A noter : La commune de Poiroux est dotée d'un plan communal de Sauvegarde.*

## IV. SOBRIETE TERRITORIALE

### 1. Gestion de l'eau potable

La commune de Poiroux est adhérente à Vendée Eau, Syndicat Départemental en Eau Potable, qui organise la distribution d'eau potable à l'échelle du département. Les compétences de Vendée Eau s'organisent autour de :

- La production d'eau potable ;
- La distribution de l'eau potable (les eaux et les ouvrages d'adduction, les réseaux et les ouvrages de distribution, les branchements particuliers jusqu'aux compteurs) ;
- L'achat d'eau potable aux collectivités adhérentes ;
- L'achat et vente d'eau aux collectivités non adhérentes par convention ;
- La vente de l'eau potable aux abonnés.



*Localisation des ressources en eau potable de Vendée Eau- source : Rapport annuel 2019 Vendée Eau*

Un total de 12 barrages, 10 usines et 10 captages produit chaque année plus de 46 millions de m<sup>3</sup> d'eau pour le département de la Vendée.

Poiroux était anciennement adhérente au SIAEP des Olonnes et du Talmondais, qui a été supprimé, la compétence de production de l'eau potable étant désormais assurée par Vendée Eau.

L'usine d'eau potable de Finfarine est la principale source locale d'eau potable. Sa capacité de production en eau potable est de 24 000 m<sup>3</sup>/j, pouvant varier de 300 à 1200 m<sup>3</sup>/h. Les usines de potabilisation du Jaunay et du Graon sont sollicitées en complément de l'usine de Finfarine lors de

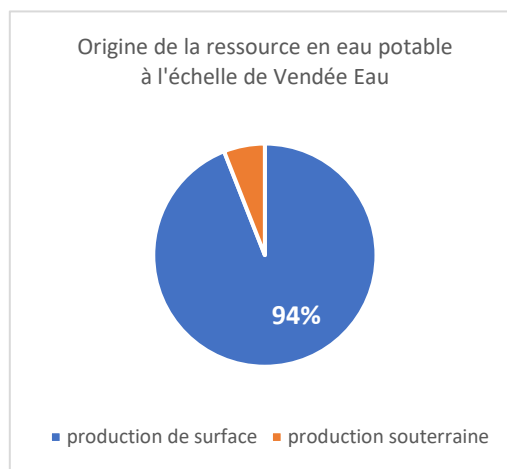
périodes d'augmentation de la demande, notamment en été, et pour garantir le secours en cas de besoin.

Origine de l'eau	Secteur de production (SIAEP)	Nature	Volume produit en 2019 (m3)
Usine de Finfarine	Olonnes et Talmondais	Eau de surface (barrage)	2 713 093
Usine du Jaunay	Vallée du Jaunay		4 424 263
Usine du Graon	Plaine et Graon		6 474 732

Source : Rapport annuel – 2019 – Vendée Eau

Les ressources en eau du territoire sont donc exclusivement superficielles. De façon plus générale, l'approvisionnement en eau potable en Vendée se fait majoritairement à partir de retenues d'eau superficielles (barrages).

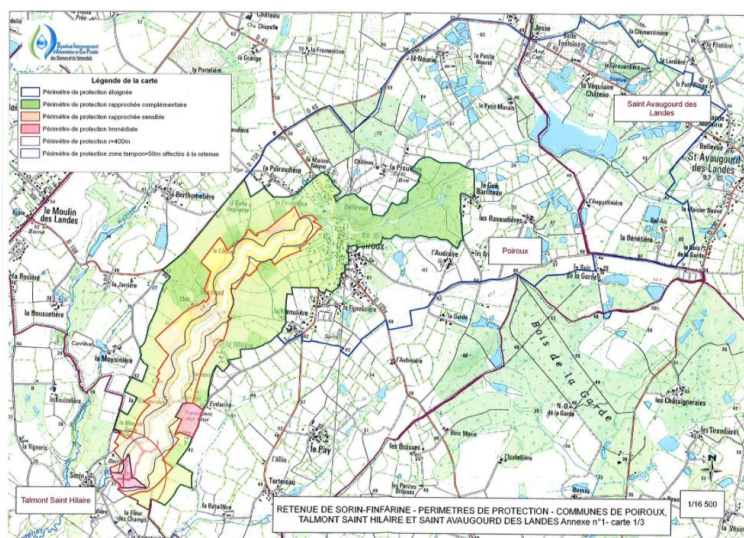
A l'échelle de la Vendée, la consommation annuelle moyenne par abonné est de 101,8 m<sup>3</sup>/an.



Le rendement du réseau de distribution Vendée Eau est de 88,6%, ce qui le classe parmi les meilleurs de France. Cependant ce taux de rendement tend à la baisse depuis 2008.

En ce qui concerne la qualité des eaux distribuées, les prélèvements et analyses réalisés par l'ARS démontrent que 99,8% des eaux sont conformes microbiologiquement et 99,6% pour les paramètres physico-chimiques.

L'usine de production d'eau potable de Finfarine bénéficie d'un périmètre de protection de captage.



Source : Vendée eau

## 2. La gestion de l'assainissement

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, la communauté de communes Vendée Grand Littoral est compétente pour la gestion de l'assainissement. La prise de compétence à l'échelle de l'intercommunalité a un double objectif pour l'assainissement collectif : réduire au maximum les rejets de pollution et optimiser les coûts d'exploitation. Vendée Grand Littoral a lancé des études en 2022 afin d'améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux liés à l'assainissement, en mai 2022 une consultation a été lancée pour retenir un maître d'œuvre afin de construire une nouvelle STEP pour la commune de Poiroux. Les travaux devraient débuter en 2023. Cette opération s'intègre dans le schéma directeur qui sera soumis au conseil communautaire de Vendée Grand Littoral en fin d'année.

Le système d'assainissement est mixte sur la commune de Poiroux : une partie des habitations bénéficient de l'assainissement collectif relié à la station d'épuration de la commune. **Si elle a connu des dysfonctionnements par le passé, les données du portail de l'assainissement de 2020 indiquent un bon fonctionnement de cette station d'épuration et notamment des résultats conformes en équipement et en performance.**

		2017	2018	2019	2020
Nom de la station	Poiroux				
Capacité nominale (EH)	333				
Débit de référence (m3/j)	356				
Filière de traitement	Boue activée aération prolongée				
Charge maximale en entrée		902	208	583	176
Conformité capacité		271%	62,50%	175%	53%
Débit moyen entrant (m3/j)		151	192	151	230
Conformité débit		36%	46%	36%	65%
Conformité en équipement		OUI	OUI	OUI	OUI
Conformité en performance		OUI	OUI	NON	OUI

Les données du service eaufrance précisent qu'en 2020 la conformité des équipements d'épuration était à 100% et la conformité de la performance des ouvrages d'épuration au regard de la réglementation européenne à 90%

Le reste du territoire est équipé en assainissement autonome. La directive européenne du 21 mai 1991 et la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 reconnaissant ce type d'assainissement comme une alternative à l'assainissement collectif dans les zones d'habitat dispersé, essentiellement donc en milieu rural. En effet, lorsqu'il est correctement installé et entretenu, les performances de l'assainissement non collectif sont au moins aussi bonnes que celles de l'assainissement collectif.

La commune a adopté un zonage d'assainissement en 2004.



Source : Vendée Grand Littoral

Le parc d'installations sur le territoire de Vendée Grand Littoral est de 7 085 dispositifs d'assainissement non collectif.

Le bilan technique sur l'assainissement non collectif réalisé par Vendée Grand Littoral relève les informations suivantes sur la commune de Poiroux :

Nombre d'ANC	Population 2017	Nombre de logements INSEE 2015	Taux d'occupation par logement	Nombre estimé d'habitants desservis par l'ANC
301	1028	588	1,75	526

Selon ce même bilan technique, le taux de conformité des installations contrôlées sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes est de 42,92%

### 3. La gestion des déchets et des matériaux

Vendée Grand Littoral est chargée de la collecte, du traitement et de la valorisation des déchets sur son territoire.

#### Collecte et traitement des déchets

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, la collecte des ordures ménagères et des emballages se fait à domicile sur les vingt communes du territoire.

La collecte à domicile est complétée par des points d'apport volontaires répartis sur l'ensemble du territoire intercommunal, dont trois sont localisés sur la commune de Poiroux pour la collecte des ordures ménagères (2 points de collecte sur 3) ou le tri sélectif (3 points de collecte sur 3)

Cinq déchetteries sont présentes sur le territoire de la communauté de communes, mais aucune d'entre elles n'est présente sur la commune de Poiroux. La déchetterie la plus proche est celle de Talmont-Saint-Hilaire.

Le syndicat départemental Trivalis a la charge du traitement des déchets ménagers et assimilés de la Vendée.



Localisation des points de collecte sur la commune de Poiroux

Source : Vendée Grand Littoral

	2014	2015	2016	2017
<b>Tonnages d'ordures ménagères</b>	12 298	12 130	11 232	10 960
<b>Tonnages en collecte sélective</b>			5 809	6 198

<b>Tonnages collectés en déchetteries</b>			28 310	30 596
---	--	--	--------	--------

En 2017, le ratio de productions d'ordures ménagères est de 201,22 kg/habitant. Les ordures ménagères ont fortement baissé. L'objectif de l'ADEME fixé par la loi transition énergétique pour la croissance verte est de diminuer la quantité de déchets ménagers à horizon 2025 avec la mise en

#### Valorisation des déchets

La communauté de communes accompagne les habitants vers le compostage, via la distribution de composteurs individuel, la diffusion de guide pour aider la mise en place du compostage, mais aussi l'installation d'une plateforme de compostage collectif sur la commune de Grosbeuil.

Les habitants de la communauté de communes sont également invités à réduire le gaspillage alimentaire. Pour cela, une expérience de 6 mois a été menée en 2017 sur des foyers témoins afin d'aboutir à l'élaboration d'un guide anti-gaspillage alimentaire à la maison. Vendée Grand Littoral bénéficie également des services d'un animateur prévention déchets, qui intervient auprès des écoles, des particuliers et des professionnels du territoire pour leur proposer des solutions concrètes de réduction des déchets.

Par ailleurs, en 2015 la communauté de communes à créer une recyclerie, qui a pour mission la réutilisation d'objets devenus inutiles pour leurs propriétaires. Les objets récupérés sont mis en vente à petit prix dans le magasin de la recyclerie.

## 4. Les ressources minérales

Il n'existe pas de carrière en activité sur le territoire communal.

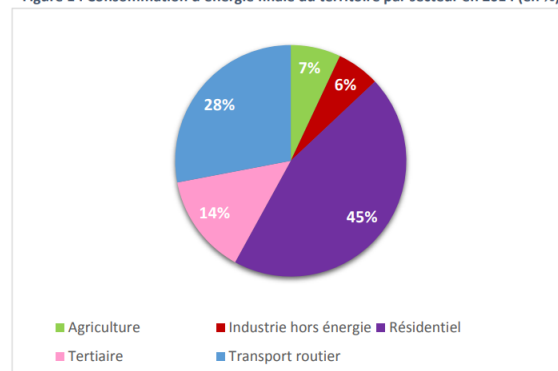
## 5. Les ressources énergétiques

Un Plan Climat Air Energie Territorial a été élaboré à l'échelle de Vendée Grand Littoral. Les données présentées ci-après sont issues du diagnostic de ce PCAET établi à l'échelle de la communauté de communes.

### 5.1 Consommation énergétique du territoire

Tout comme à plus grande échelle territoriale, celle de la région ou celle du département, **les deux principaux postes de consommation d'énergie de la communauté de communes sont le secteur résidentiel et le transport routier**, avec une particularité relative à Vendée Grand Littoral qui est la **prépondérance de l'habitat dans les consommations d'énergie**. Vendée Grand Littoral figure parmi les territoires les moins consommateurs de la Vendée, d'après le rapport du PCAET. La consommation de l'EPCI s'élève à 637 GWH en 2017.

Figure 1 : Consommation d'énergie finale du territoire par secteur en 2014 (en %)

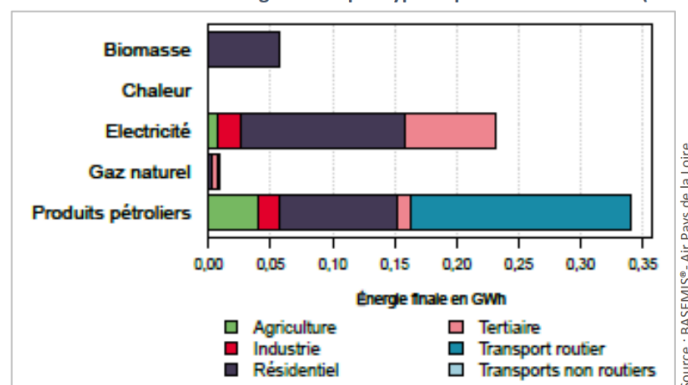


Source : PCAET Vendée Grand Littoral

## 5.2 Les ressources énergétiques du territoire

A l'heure actuelle, les produits pétroliers et l'électricité constituent les premières ressources énergétiques du territoire, ce qui est en corrélation directe avec les principaux postes de consommation énergétique que sont le transport et l'habitat.

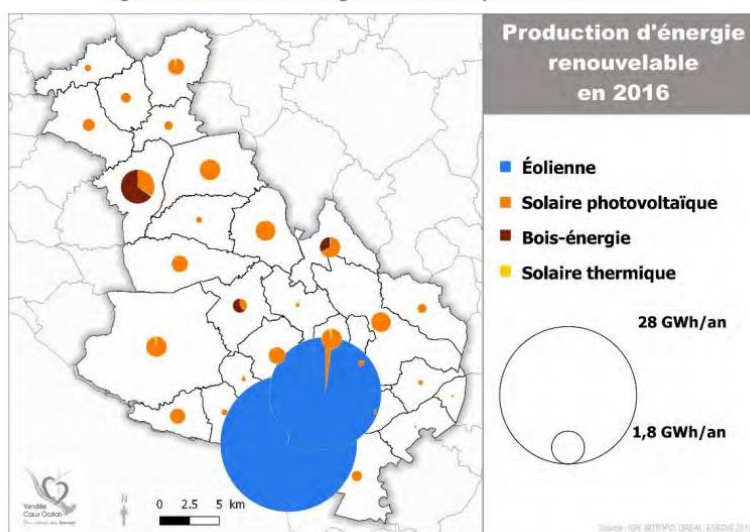
Figure 3 : Consommations d'énergie finale par type et par secteur en 2014 (en GWh)



Source : PCAET Vendée Grand Littoral

Les énergies renouvelables assurent 10% de la consommation du territoire (*hors bois de chauffage chez les particuliers*). Elles sont principalement constituées par de l'énergie éolienne à près de 75% et par du solaire photovoltaïque pour le reste.

Figure 6 : Production d'énergie renouvelable par commune en 2016



Source : PCAET Vendée Grand Littoral

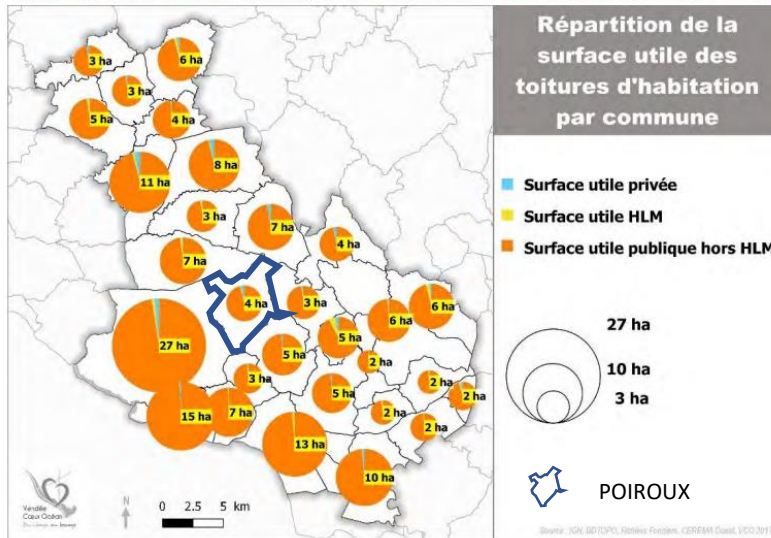
### Un potentiel lié à l'énergie solaire à développer

Le territoire bénéficie d'un bon ensoleillement propice au développement de la production d'énergie solaire. Le potentiel de toiture utile pour l'installation de panneaux solaire a été étudié sur le territoire du SCoT à partir d'une méthodologie développée par le CEREMA Ouest. Les résultats de cette étude indiquent que 130 hectares de toiture d'habitation et 13,5 hectares de toitures d'entreprises dans les zones d'activité économique de la Communauté de communes Vendée Grand Littoral sont favorables à l'implantation de panneaux photovoltaïques. Les toitures des habitations de la CCVGL représentent un potentiel théorique de 202 GWh/an, soit environ **32 % de la consommation d'énergie finale du**

**territoire Vendée Grand Littoral.**

Sur la commune de Poiroux cette surface s'élève à 4 hectares.

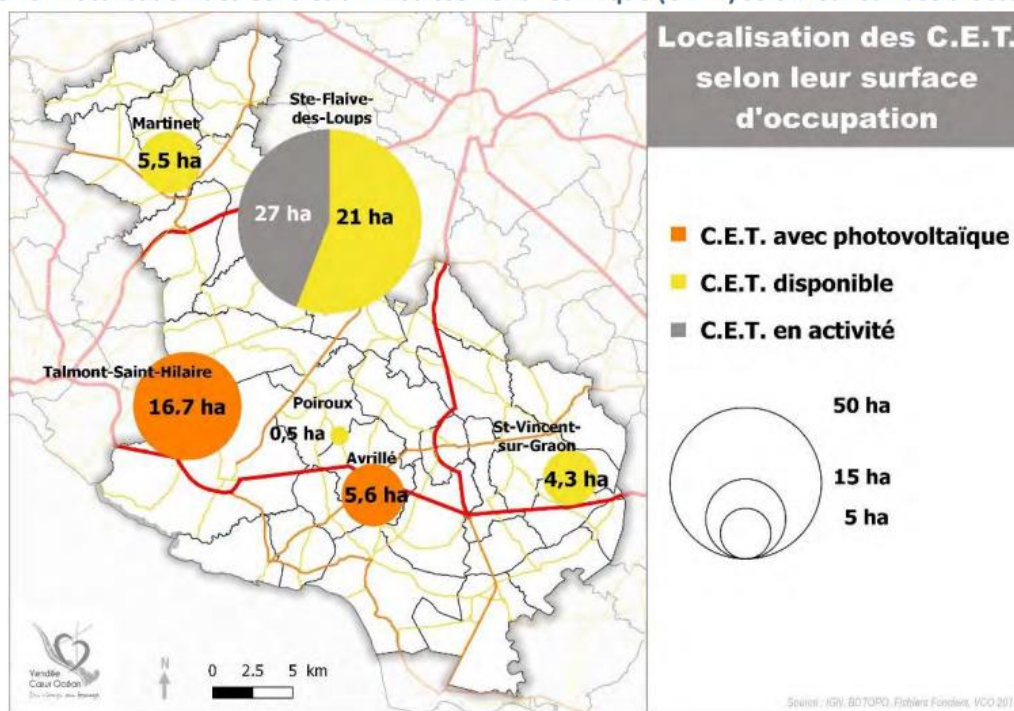
Figure 11 : La répartition de la surface utile des toitures d'habitation pour l'énergie solaire



Source : PCAET Vendée Grand Littoral

Le SRCAE des Pays de la Loire incite à l'implantation de panneaux photovoltaïque sur des surfaces artificialisées : il permet l'installation de centrales solaires au sol, mais en donnant la priorité aux projets prenant en compte les enjeux environnementaux et les risques de conflits d'usage. Sur le territoire de Vendée Grand Littoral, deux anciens sites d'enfouissements techniques ont ainsi été reconvertis et sont opérationnels depuis décembre 2017. Deux autres sites ont été identifiés, dont un se trouve à Poiroux avec une surface de 0,5 hectare. **La surface limitée du site de Poiroux freine les possibilités de développement d'un projet de production d'énergie solaire.**

Figure 13 : Localisation des Centres d'Enfouissement Technique (C.E.T.) selon leur surface d'occupation



Source : PCAET Vendée Grand Littoral

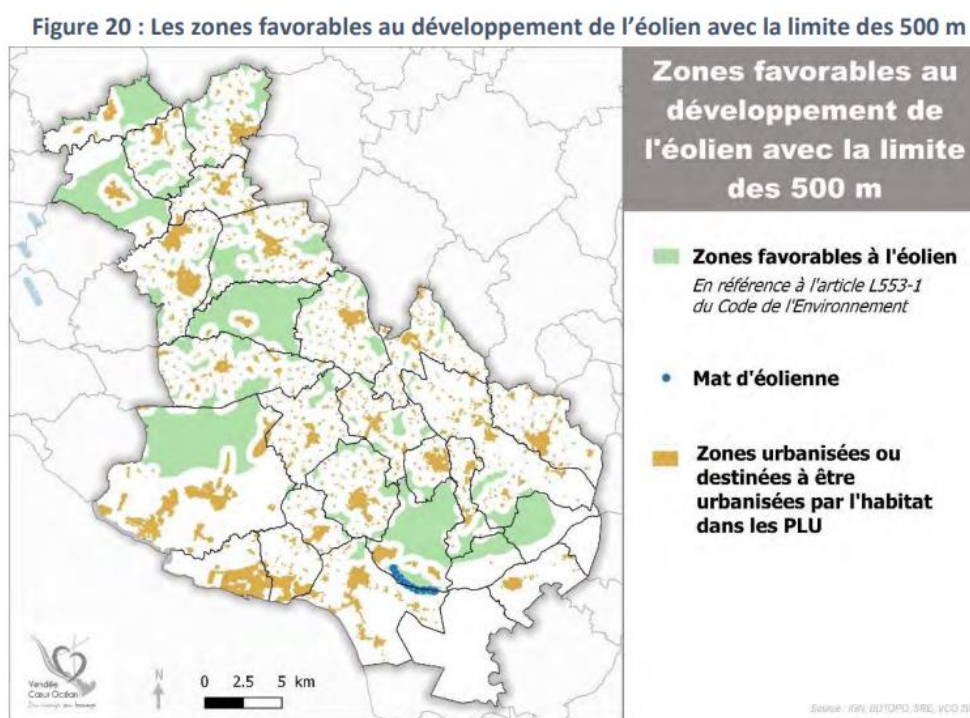
Par ailleurs des installations solaires thermiques, dont le rendement est 3 à 4 fois plus important que le solaire photovoltaïque ont également été installées sur le territoire, grâce à une subvention de l'ADEME.

### Une énergie éolienne précieuse à l'échelle de la communauté de communes

Le rapport de diagnostic du PCAET souligne un potentiel éolien sous exploité sur le territoire de la CCVGL. Il définit une surface représentant 14% de la surface du territoire de la communauté de communes comme étant favorable au développement de l'éolien terrestre, ce qui correspond à 7 220 hectares. Une petite part de cette superficie est localisée sur la commune de Poiroux.

Cependant, ces zones favorables ont été définies à partir du Schéma Régional Eolien, qui a été annulé en raison de l'absence de prise en considération des enjeux environnementaux lors de son élaboration.

Il n'existe à l'heure actuelle aucun projet lié à l'énergie éolienne sur le territoire communal.



Source : PCAET Vendée Grand Littoral

### Une importante ressource bois à valoriser

Le territoire de la CCVGL est couvert par un dense réseau de haie bocagère, qui représente un linéaire de 3500 km. Les principaux freins à l'exploitations de haies bocagères par la filière bois énergie sont le morcellement des propriétaires, le modèle économique et le manque de chaudière bois-plaquette sur le territoire.

Les haies bocagères de Vendée Grand Littoral représentent un potentiel théorique de 51 GWH/an, soit environ 8% de la consommation énergétique totale du territoire.

Concernant les forêts, environ 2 à 3 m<sup>3</sup>/ha/an seraient mobilisables pour le bois énergie, en complément de l'exploitation pour le bois d'œuvre. Ici encore il existe des freins au développement

de la filière, qui sont principalement le morcellement de la forêt privée et l'absence de document de gestion sur près de 80% de la surface forestière de la communauté de communes.

Les forêts de Vendée Grand Littoral représentent un potentiel de 50 GWh/an, ce qui correspond à 5% de la consommation énergétique totale du territoire.

**La commune de Poiroux, entre autres communes de la CCVGL dispose de deux établissements bénéficiant d'une chaudière à bois : l'école à la MARPA (Maison d'Accueil Rural pour les Personnes Agées).**

#### Peu de valorisation par la filière méthanisation

Pour le moment, il n'existe sur le territoire de la communauté de communes aucune unité de production de biogaz, malgré la présence locale de facteur de développement de cette filière, notamment l'existence de nombreux élevages, de plusieurs industries agroalimentaires, ainsi que la volonté de valorisation des biodéchets de Vendée Grand Littoral.

Cependant la diminution du nombre d'élevage sur le territoire peut remettre en cause la mise en place de ce type d'infrastructures.

#### Un territoire favorable à l'aérothermie et géothermie

Le territoire Vendéen et notamment la côte vendéenne présentent un potentiel performant pour l'aérothermie, ce qui est notamment lié aux températures hivernales minimales qui sont « moyennes ».

Le territoire de la CCVGL possède par ailleurs un potentiel intéressant pour le développement de la géothermie. La puissance potentielle issue des sols du territoire serait comprise entre 15 à 25 W/m<sup>2</sup> et les sous-sols se révèlent très favorables au développement de la géothermie en captage vertical.

#### Une mise en place complexe pour l'hydroélectricité

L'hydroélectricité sur le territoire représente un faible potentiel de développement des énergies renouvelables, du fait du relief et des réglementations de protection de l'environnement. En Vendée seul deux barrages exploitent l'énergie hydroélectrique.

## SYNTHESE SOBRIETE TERRITORIALE

<b>CONSTAT</b>	<b>CHIFFRES CLEFS</b>
<p><b>Atouts / opportunités</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un potentiel de développement des énergies renouvelables sur la commune</li> <li>- Une filière bois déjà en place et à conforter</li> </ul> <p><b>Faiblesses / Menaces</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des ressources en eau uniquement superficielles, donc plus directement soumises aux risques de pollutions, qui sont cependant limités du fait de la présence d'un périmètre de protection de captage.</li> <li>- Une station d'épuration non conforme en performance.</li> </ul>	<p>Aucune déchetterie</p> <p>Aucune carrière en activité</p> <p>1 station d'épuration</p>
<b>ENJEUX</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Développement de la filière bois énergie, en lien avec les ressources du territoire (bocage, boisements)</li> </ul>	

## V. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### SYNTHÈSE DES CONSTATS PRINCIPAUX

- Une importante activité agricole, support des paysages ruraux, bordée par un réseau bocager dense qui fait 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 richesse patrimoniale qui manque de protection
- Une richesse environnementale identifiée par des ZNIEFF et des Espaces Naturels Sensibles, ainsi que par des éléments structurants à l'échelle de la Trame Verte et Bleue du SCoT
- Une tendance à l'enfrichement des parcelles agricoles
- Un grand nombre d'étangs nuisant à la qualité des cours d'eau
- Peu de risques industriels et des nuisances limitée, mais des risques naturels susceptibles d'augmenter avec le dérèglement climatique.
- Un potentiel de développement des énergies renouvelables sur la commune, avec notamment une filière bois déjà en place et à conforter.
- Une station d'épuration non conforme en performance.

### ENJEUX/BESOINS INDUITS

- Protection et valorisation architecturale du patrimoine bâti de la commune
- Préservation du maillage bocager, qui fait l'identité du territoire et qui est également support de biodiversité
- Prise en compte de la problématique relative aux étangs sur le bassin versant du Gué Chatenay, ainsi que les travaux du SAGE pour la restauration de la qualité des cours d'eau.
- Considérer la position stratégique de la commune de Poiroux en tête de bassin versant, pour les problématiques de gestion de l'eau et des milieux aquatiques.
- Prise en compte de la Trame Verte et Bleue du SCoT et des ZNIEFF
- Prise en compte des risques naturels dans l'élaboration du règlement et du zonage du PLU et anticipation de leur accentuation à l'avenir du fait du dérèglement climatique
- Développement de la filière bois énergie, en lien avec les ressources du territoire (bocage, boisements)

## PARTIE III : JUSTIFICATION DES CHOIX

---

# INTRODUCTION

---

Ce rapport expose les justifications :

- Du respect des lois encadrant le contenu du PLU ;
- Des choix retenus pour établir le PADD ;
- De la cohérence du contenu des OAP avec les orientations et objectifs du PADD ;
- Des motifs retenus pour établir le zonage et le règlement (il est ici rappelé que l'ensemble des dispositions réglementaires sont jugées nécessaires afin de mettre en œuvre le PADD).

## 1. Le respect des objectifs fixés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme 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.

### EQUILIBRE

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.

### DIVERSITE

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'équipements commerciaux, 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 PLU 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 ;

- Des dispositions réglementaires (lois-cadres) et spatiales (documents de planification supra-communales) de normes supérieures.

## 2. Les enjeux des principales « lois-cadres » pour le PLU

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 fixe une série de dispositions auxquelles les collectivités doivent répondre en assurant :

- L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- Le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis.

La loi SRU a été complétée et ses orientations principales confirmées par les lois Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la loi Engagement National pour le Logement, dite « ENL » du 13 juillet 2006.

Les lois du 3 août 2009 de programmation relatives à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite loi Grenelle I) et du 10 juillet 2010 d'Engagement National pour l'Environnement (dite Loi Grenelle II ou loi ENE) fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, pour préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR » du 24 mars 2014 réaffirme les principes fixés par les précédentes lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace, de la biodiversité.

De plus, la loi « ALUR » encadre également la constructibilité en zones agricoles et naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.

La loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 a également modifié à la marge le Code de l'Urbanisme, notamment en fixant des possibilités de plafonds en matière de stationnement des véhicules dans les secteurs bien desservis en transports en commun.

Enfin, la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « Macron ») et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte enrichissent la boîte à outils du PLU afin d'encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement. De plus, la loi « Macron » permet la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles.

La loi « ELAN » portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique adoptée le 23 novembre 2018 introduit plusieurs dispositions concernant l'élaboration des documents d'urbanisme permettant de lever certaines contraintes à la constructibilité en zone non urbaine notamment pour la réalisation de bâtiments et installations liés à l'activité agricole, ainsi que des ajustements de la Loi Littoral.

La loi Climat et résilience promulguée le 22 août 2021 fixe un objectif de zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050, pour atteindre cet objectif, il est attendu sur la période 2020-2030 une réduction de 50% de la consommation d'espace agricole et naturel.

### 3. L'articulation du PLU avec les documents d'ordre supérieur

Le territoire de la commune de Poiroux est concerné par :

- Le SCoT du Sud-Ouest Vendéen approuvé en février 2019,
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Loire Bretagne),
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Auzance-Vertonne,
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

Au terme des articles L. 122-1-15 et R. 122- 5 du Code de l'urbanisme, les plans, opérations et programmes suivants doivent être compatibles avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT en vigueur. Ainsi, le PLU de Poiroux doit être compatible avec le SCoT du Sud-Ouest Vendéen approuvé en février 2019.

Le SCoT du Sud-Ouest Vendéen intègre les orientations de rang supérieur avec lesquelles il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte. L'élaboration du PLU de Poiroux doit donc s'inscrire dans le cadre du SCoT, et en démontrer sa compatibilité afin d'intégrer, de facto, les orientations de rang supérieur.

**Dans les chapitres suivants et la partie IV « Evaluation environnementale », sera justifiée la compatibilité avec le SCoT du Sud-Ouest Vendéen, élément déterminant qui a cadré les différents choix effectués par les élus.**

# I. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) définit les orientations stratégiques et les choix en matière d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement décidés par la municipalité de Poiroux.

Il constitue l'expression du projet de territoire à horizon 2031, soit sur 10 ans à compter de l'approbation du présent PLU. Il s'inscrit dans un cadre juridique strict, fixé par le Code de l'Urbanisme.

Le PADD est issu d'un travail d'analyse des besoins et des enjeux d'aménagement et de développement du territoire émanant du diagnostic, de l'état initial de l'environnement, de la compatibilité avec les documents urbains locaux et supra-communaux. Le PADD est également le fruit de la concertation menée avec les habitants et les agriculteurs du territoire.

## 1. Synthèse des enjeux du diagnostic

La commune de Poiroux a connu un développement important sur les décennies passées et son positionnement rétro-littoral lui garantit une attractivité résidentielle importante.

La localisation du territoire ainsi que ces évolutions structurelles induisent l'émergence de plusieurs dynamiques territoriales synthétisées à travers les enjeux suivants :

- Le maintien de la croissance démographique et de l'attractivité de la commune en cohérence avec les objectifs des documents supra-communaux (SCoT) ;
- La poursuite de l'accueil de familles sur le territoire pour continuer de contrebalancer le phénomène de vieillissement de la population ;
- La maîtrise du développement de la commune pour répondre à l'arrivée croissante et massive de la population ;
- Une offre de logements à diversifier pour répondre à la multiplicité des profils de ménages (personnes âgées vivant sur la commune, jeunes actifs, familles recomposées...).

La trame naturelle et écologique est au cœur de l'armature du territoire. Cette dernière est soumise à des pressions et fait partie intégrante des enjeux de développement :

- Protection et valorisation architecturale du patrimoine bâti de la commune ;
- Préservation du maillage bocager, qui fait l'identité du territoire et qui est également support de biodiversité ;
- Prise en compte de la problématique relative aux étangs sur le bassin versant du Gué Chatenay, ainsi que les travaux du SAGE pour la restauration de la qualité des cours d'eau ;
- Considérer la position stratégique de la commune de Poiroux en tête de bassin versant, pour les problématiques de gestion de l'eau et des milieux aquatiques ;
- Prise en compte de la Trame Verte et Bleue du SCoT et des ZNIEFF.

Consciente du contexte global d'épuisement des ressources, le diagnostic du territoire fait également état de la nécessité de préservation des ressources ainsi, ont été identifiés les enjeux suivants :

- Prise en compte des risques naturels dans l'élaboration du règlement et du zonage du PLU et anticipation de leur accentuation à l'avenir du fait du dérèglement climatique ;
- Développement de la filière bois énergie, en lien avec les ressources du territoire (bocage, boisements).

La valorisation et le dynamisme du territoire s'inscrivent également dans une ambition partagée d'un développement économique durable. Pour cela, la collectivité s'est saisie des objectifs suivants :

- Le maintien des services/commerces locaux en renforçant la centralité et le dynamisme du bourg ;
- Le développement d'alternatives à l'autosolisme (voiture individuelle) par la création de liaisons douces ou l'autopartage ;
- L'anticipation des besoins d'agrandissement ou d'extension des équipements existants face à l'augmentation de la population pérusienne.

La Commune de Poiroux dispose d'un cadre de vie de qualité et s'inscrit dans un système territorial à la fois polarisé par l'attractivité littorale des pôles de Talmont-Saint-Hilaire et des Sables d'Olonne et du pôle économique de la Roche-sur-Yon. Il en résulte une attractivité résidentielle importante portée par un solde migratoire important. Il apparaît nécessaire aujourd'hui de permettre le développement de la Commune en maîtrisant les dynamiques extérieures et les différentes pressions foncières, le tout en préservant les ressources garantes de l'identité et de la qualité de vie du territoire. La prise en compte de l'ensemble des enjeux cités ci-dessus est primordiale pour un développement équilibré de Poiroux. C'est dans cette optique que les choix de développement de la Commune se sont opérés.

## 2. Les perspectives d'évolution du territoire

La définition du projet de territoire s'est appuyée sur une réflexion prospective autour des futurs envisageables pour la commune. Ces questionnements pour l'avenir ont eu pour but de construire les fondements du PADD. À titre d'exemples, les sujets suivants ont été abordés, questionnés et leurs impacts évalués en vue de positionner idéalement le curseur dans les choix de développement :

- Démographie : quelles perspectives d'ici à 2031 ? Comment répondre aux besoins ?
- Attractivité résidentielle et forme urbaine : quelles évolutions anticiper ?
- Impacts sur la mobilité : comment les anticiper ?
- Potentiel de développement économique : comment le révéler ?
- Les capacités de développement : comment se développer de manière responsable, en respectant un équilibre fragile entre activités humaines et préservation des ressources naturelles (espace, eau, air ...) ?
- Quelle place pour la nature et la biodiversité dans le projet ? Comment intégrer les réflexions liées aux trames vertes et bleues et en faire des éléments du projet plutôt que des contraintes ?
- Quels impacts environnementaux du projet ?
- Quelles échelles et quelles temporalités ?

**Le scénario de développement du territoire repose sur le croisement de deux paramètres clés : le résultat du croisement des données issues du diagnostic et la volonté politique de la commune de maintenir l'attractivité de Poiroux d'un point de vue résidentiel en lien avec le SCoT du Sud-Ouest-Vendéen.** Lors de l'élaboration du PADD du projet de révision du PLU, le choix effectué fut de s'inscrire dans le scénario du SCoT en partant des 13 logements par an à programmer (justification des 13 logements par an ci-après). Le scénario démographique a été établi en partant de ce paramètre et en ajustant l'accueil de population projeté aux évolutions constatée sur la période passée (notamment le desserrement des ménages), selon un principe "fil de l'eau".

## 2.1 Eléments de cadrage du scénario démographique : ce que dit le SCoT du Sud-Ouest-Vendéen

Le SCoT fait état à l'horizon 2032 d'une croissance de la population de 1 000 habitants par an en moyenne. Sur l'ensemble du territoire du SCoT, cela représenterait une population avoisinant les 68 000 habitants. Pour atteindre ces objectifs, c'est 650 logements par an qui seront à produire.

Le SCoT définit également des objectifs qualitatifs de constructions de logements, avec des seuils de densité en cohérence avec l'armature du territoire. Ces densités, exprimées en brute sont un minimum à atteindre sur l'ensemble des sites de projets à l'échelle communale.

### Prescription

Produire 9 750 logements entre 2018 et 2032 soit en moyenne 650 logements par an. Ces objectifs par commune pourront être ventilés, redistribués lors de l'élaboration ou la révision d'un PLUi sans pour autant remettre en question les orientations stratégiques du SCoT. La répartition des logements, entre les communes d'un même groupe, est calculée à partir du poids en pourcentage des logements construits de 2001 à 2015.

Espace de projet	Répartition géographique des objectifs de production	Production de logements		
		2018-2032	Moyenne annuelle	% de la construction totale
Nord	Les Achards	975	65	10%
	Beaulieu-sous-la-Roche	270	18	3%
	Ste Flaive-des-Loups, St Julien-des-Landes, La Chapelle-Hermier, Martinet, St Georges-de-Pointindoux, Le Girouard	1475	99	15%
	<b>Total</b>	<b>2720</b>	<b>186</b>	<b>28%</b>
Est	La Boissière-des-Landes	135	9	1%
	Nieul-le-Dolent	345	23	4%
	<b>Total</b>	<b>480</b>	<b>32</b>	<b>5%</b>
Sud-Ouest	Talmont-Saint-Hilaire	1658	111	17%
	Jard-sur-Mer	400	27	4%
	Longeville-sur-Mer	895	60	9%
	St Vincent-sur-Jard, Grosbreuil, Poiroux, St Hilaire-la-Forêt, Avrillé, Le Bernard	1687	112	17%
	<b>Total</b>	<b>4640</b>	<b>309</b>	<b>48%</b>
Sud-Est	Moutiers-les-Mauxfaits	400	27	4%
	St Avaugourd-des-Landes, Le Givre, St Vincent-sur-Graon, Le Champ-St-Père	500	33	5%
	<b>Total</b>	<b>900</b>	<b>60</b>	<b>9%</b>
Sud	Angles	800	53	8%
	St Benoist-sur-Mer, Curzon, La Jonchère, St Cyr-en-Talmondais	210	14	2%
	<b>Total</b>	<b>1010</b>	<b>67</b>	<b>10%</b>
<b>SCoT SOV</b>	<b>SCoT SOV</b>	<b>9750</b>	<b>650</b>	<b>100%</b>

## Prescription

Viser un objectif de 40 % de logements à produire en renouvellement urbain à l'échelle du SCoT Sud-Ouest Vendéen.

Espace de projet	Répartition géographique des objectifs	Objectif en renouvellement urbain à viser	Objectif maximal en ha par an en extension
Nord	Les Achards	40 %	6,8 ha/an
	Beaulieu-sous-la-Roche		
	Ste Flaive-des-Loups, St Julien-des-Landes, La Chapelle-Hermier, Martinet, St Georges-de-Pointindoux, Le Girouard		
	Total		
Est	La Boissière-des-Landes		1,1 ha/an
	Nieul-le-Dolent		
	Total		
Sud-Ouest	Talmont-Saint-Hilaire		9,6 ha/an
	Jard-sur-Mer		
	Longeville-sur-Mer		
	St Vincent-sur-Jard, Grosbreuil, Poiroux, St Hilaire-la-Forêt, Avrillé, Le Bernard		
	Total		
Sud-Est	Moutiers-les-Mauxfaits	2,4 ha/an	
	St Avaugourd-des-Landes, Le Givre, St Vincent-sur-Graon, Le Champ-St-Père		
	Total		
Sud	Angles	0,9 ha/an	
	St Benoist-sur-Mer, Curzon, La Jonchère, St Cyr-en-Talmondais		
	Total		
SCoT SOV	SCoT SOV	40 %	20,8 ha

Objectif 13 : Rechercher un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces d'intérêt

A titre d'information, afin de faciliter la déclinaison territoriale des objectifs présentés sur le renouvellement urbain, les indicateurs suivants peuvent être utilisés :

Espace de projet	Répartition géographique des objectifs	Indicateur du pourcentage de logement en renouvellement urbain	Indicateur du nombre de logement en renouvellement urbain
Nord	Les Achards	35%	341
	Beaulieu-sous-la-Roche	40%	100
	Ste Flaive-des-Loups, St Julien-des-Landes, La Chapelle-Hermier, Martinet, St Georges-de-Pointindoux, Le Girouard	35%	546
	Total	35%	987
Est	La Boissière-des-Landes	10%	14
	Nieul-le-Dolent	40%	112
	Total	30%	126
Sud-Ouest	Talmont-Saint-Hilaire	35%	580
	Jard-sur-Mer	80%	320
	Longeville-sur-Mer	35%	313
	St Vincent-sur-Jard, Grosbreuil, Poiroux, St Hilaire-la-Forêt, Avrillé, Le Bernard	35%	590
	Total	39%	1804
Sud-Est	Moutiers-les-Mauxfaits	20%	80
	St Avaugourd-des-Landes, Le Givre, St Vincent-sur-Graon, Le Champ-St-Père	35%	175
	Total	26,5 %	255
Sud	Angles	80%	640
	St Benoist-sur-Mer, Curzon, La Jonchère, St Cyr-en-Talmondais	60%	126
	Total	76%	766
SCoT SOV	SCoT SOV	40 %	3938

Objectifs

40

### Prescription

La méthode de calcul de la densité s'exprime en densité brute. La densité brute inclut les voiries de desserte interne des opérations, les espaces publics, les équipements nécessaires au fonctionnement de l'opération ainsi que les espaces verts et sensibles (pour des raisons paysagères et/ou écologiques).

Les objectifs moyens de densité bâtie sont les suivants :

- 25 logements / hectare pour Les Achards et Talmont-Saint-Hilaire (hors le Moulin des Landes, le Rosais et La Guittière)
- 22 logements / hectare pour le groupe de Moutiers-les-Mauxfaits, Jard-sur-Mer, Longeville-sur-Mer, Saint-Vincent-sur-Jard et Angles,
- 17 logements / hectare à La Boissière-des-Landes, Nieul-Le-Dolent et Beaulieu-sous-la-Roche (les pôles d'équilibre secondaires),
- 15 logements / hectare pour les autres communes du territoire (pôle rétro-littoral et rural) et Talmont-Saint-Hilaire (le Moulin des Landes, le Rosais et La Guittière).

Aucune extension urbaine ne pourra être inférieure à la densité bâtie brute de 15 logements/ha.

Pour les communes soumises à l'application de la Loi Littoral les objectifs de densité bâtie sont à moduler afin de respecter les dispositions de la Loi Littoral.

### *Extraits du DOO du SCoT Sud-Ouest-Vendéen*

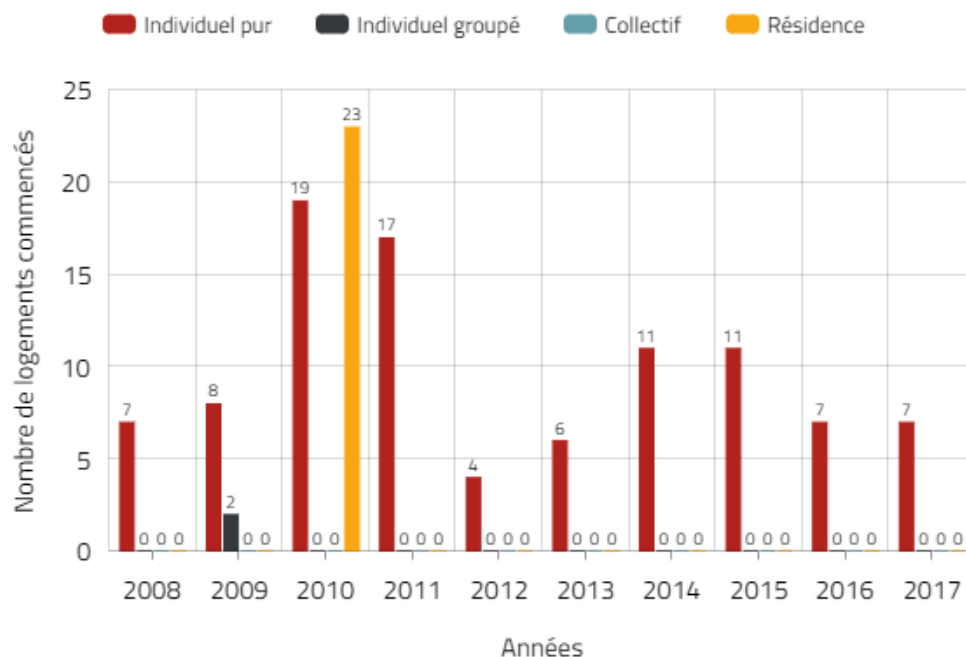
Au vu des éléments relevés dans le Document d'Orientation et d'Objectifs et exposés ci-dessus, le PLU de Poiroux, afin d'être en compatibilité avec le SCoT du Sud-Ouest-Vendéen, a pris en compte les éléments suivants dans le cadre de sa révision :

- Un objectif de production de 13 logements par an (voir détail ci-dessous) ;
- Un objectif de 35% de production de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ;
- Un objectif de densité bâtie de 15 logements à l'hectare minimum.

Afin d'arriver au chiffre de 13 logements à bâtir par année, la dynamique de production de logements entre 2001 et 2015 a été étudiée, comme le demande le SCoT. Pour cela les données Sitadel ont été exploitées, pour permettre de définir la part de chaque commune du groupe Sud-Ouest dans la production de logements sur la période 2004-2015 (les données entre 2001 et 2004 n'étant pas disponibles). Les résultats obtenus permettent de déterminer la part de Poiroux et ses objectifs de production de logement sur la période 2021-2031, à savoir 13 logements par an. Ces chiffres étant en adéquation avec la dynamique de construction passée.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total	Moyenne	Part
Saint-Vincent-sur-Jard	36	26	44	119	15	18	30	33	37	29	17	10	414	35	30%
Grosbreuil	61	48	45	21	15	12	10	4	6	2	3	5	232	19	17%
<b>Poiroux</b>	<b>17</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>42</b>	<b>17</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>11</b>	<b>160</b>	<b>13</b>	<b>11%</b>
Saint-Hilaire-la-Forêt	18	11	5	14	13	44	13	6	1	3	0	2	130	11	9%
Avrillé	24	36	19	15	27	6	10	14	10	9	10	5	185	15	13%
Le Bernard	36	27	41	43	10	24	25	30	13	16	12	0	277	23	20%
<b>Total</b>	<b>192</b>	<b>162</b>	<b>169</b>	<b>221</b>	<b>87</b>	<b>114</b>	<b>130</b>	<b>104</b>	<b>71</b>	<b>65</b>	<b>50</b>	<b>33</b>	<b>1398</b>	<b>117</b>	<b>100%</b>

### Nombre de logements commencés par an, selon le type de construction



Source : Sitadel

## 2.2 Le calcul du point mort

Le point mort correspond au nombre de logements à bâtir pour assurer le maintien de la population. Plusieurs phénomènes illustrent la nécessité de réaliser des logements neufs :

- La baisse de la taille des ménages (décohabitations des jeunes, séparations, vieillissement de la population, etc.)
- L'évolution du parc de logement et particulièrement : le nombre de résidences secondaires, le nombre de logements vacants et le phénomène de renouvellement du parc.

Les principales variables utilisées dans le calcul sont les suivantes :

- Les logements produits pour assurer le renouvellement du parc existant ;
- L'évolution du parc de résidences secondaires (différence entre le nombre de résidences secondaires entre les périodes de référence) ;
- L'évolution du parc de logements vacants (différence entre le nombre de logements vacants entre les périodes de référence) ;
- L'évolution du nombre de logements nécessaires au desserrement de la population tient compte de la taille des ménages aux deux dates de référence.
- Les données nécessaires à ce calcul sont issues des bases de données de l'INSEE ainsi que celle de SITADEL.

Un travail en deux temps est fait : le calcul du point mort rétrospectif et l'estimation du point mort prospectif pour les années futures (vocation de projet).

Ces scénarios sont des outils d'aide à la réflexion et ne peuvent en aucun être considérés comme des prédictions.

- [Le Point Mort rétrospectif](#)

*Le point mort correspond au nombre de logements produits, sur une période donnée, n'ayant servi qu'à répondre aux besoins de la population actuelle et non d'en accueillir de nouvelles. Les données chiffrées correspondent à la base de données INSEE 2018 (dernière donnée disponible lors de la construction du projet de territoire) et SITADEL.*

Cette estimation chiffrée résulte d'une analyse croisée de multiples variables relatives à l'habitat : évolution du nombre de logements, du rythme de construction, de la vacance, de l'ancienneté du parc, etc. Cette production de logement devrait permettre ainsi :

- D'accueillir de nouveaux habitants,
- De maintenir la population en place en accompagnant leur parcours résidentiel et leur parcours de vie (appelé point mort). Le point mort ou point d'équilibre correspond à la part de logements nécessaires au maintien de la population (en raison des parcours de vie : décohabitation, divorce, etc.).

Plusieurs phénomènes « consomment » des logements neufs :

- La baisse de la taille des ménages (décohabitations des jeunes, séparations, vieillissement de la population, etc.)
- L'évolution du parc de logement et particulièrement : le nombre de résidences secondaires et le nombre de logements vacants.

Les principales variables utilisées dans le calcul sont les suivantes :

- Les logements produits pour assurer le renouvellement du parc existant ;
- L'évolution du parc de résidences secondaires (différence entre le nombre de résidences secondaires entre les périodes de référence) ;
- L'évolution du parc de logements vacants (différence entre le nombre de logements vacants entre les périodes de référence) ;
- L'évolution du nombre de logements nécessaires au desserrement de la population tient compte de la taille des ménages aux deux dates de référence.

Entre 2008 et 2018, 11 logements neufs ont été construits par an en moyenne, dont la totalité ont permis d'accueillir de nouvelles populations, le maintien de la population existante étant assuré directement par le parc de logements existant :

- 1 logements par an ont permis de répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages ;
- Les besoins liés au renouvellement du parc ont été compensés par 1 logement par an via des créations dans le parc existant (divisions de logements, transformations de commerces en logements) ;
- La vacance est faible et n'a pas augmenté : un logement vacant supplémentaire entre 2008 et 2018 a été identifié, pour un total de 32 logements vacants aujourd'hui (5% du parc en 2018), soit un taux de vacance jugé contraignant car le parc bâti est dit tendu et le turn over nécessaire aux parcours des ménages est limité ;

- Le nombre de résidences secondaires n'a pas évolué entre 2008 et 2018. Il représente tout de même 22% du parc total de logements en 2018.

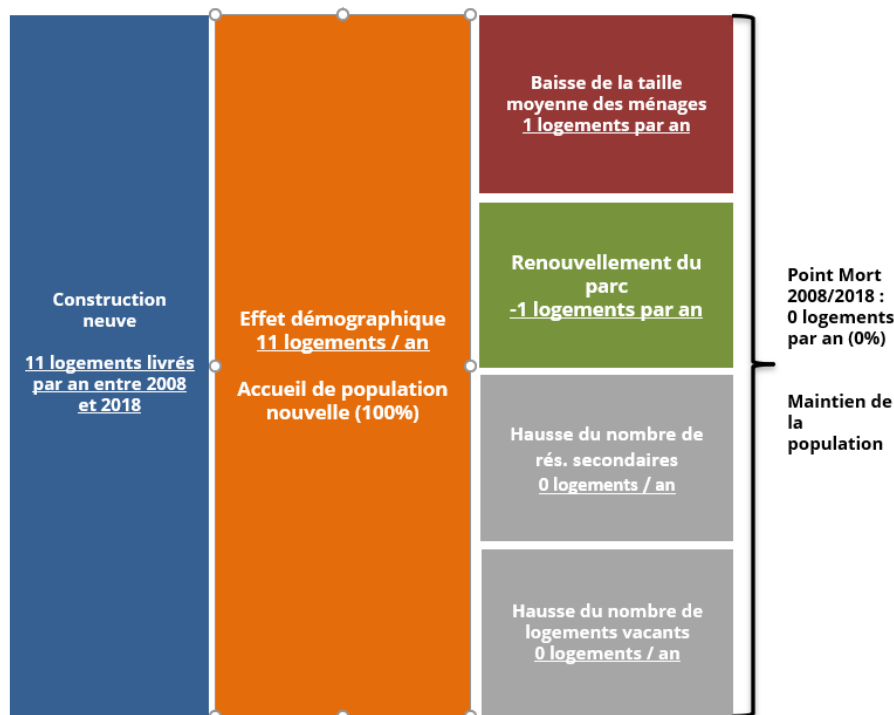


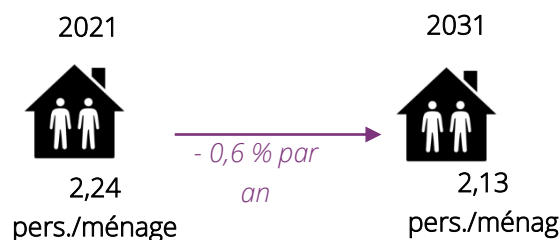
Illustration du point mort rétrospectif

**Paramètre important issu du diagnostic et devant être pris en compte dans le cadre de l'objectif de la production de logements : sur la période 2008-2018, le point mort (c'est à dire le nombre minimal de logements pour maintenir la population) était de 0 logements par an.**

- [Le point mort prospectif](#)

Les tendances projetées par la collectivité pour estimer le point mort prospectif de la construction et les besoins en logements sont les suivantes :

- En matière de **taille des ménages** : La projection de l'évolution du desserrement des ménages sur la période du PLU a été réalisée selon un principe "fil de l'eau", c'est-à-dire en reprenant une dynamique d'évolution similaire à la période passée, soit une baisse de -0.6% par an à horizon 2031, pour une taille moyenne de ménages qui s'établit à 2.13 personnes.



- En matière de **logements vacants** : la collectivité constate une baisse du taux de logements vacants entre 2008 et 2018, avec un taux passé de 6,1 % à 5 % pour un logement supplémentaire sur la période (33 logements vacants en 2018). Sur la période à venir du PLU,

la collectivité souhaite suivre la tendance passée à savoir une stabilisation du nombre des logements vacants.

- En matière de **résidences secondaires** : l'assise résidentielle se confirme sur la commune, avec un nombre de résidence secondaire stable entre 2008 et 2018 et une baisse du taux d'environ 5 points (de 27 à 22%). Ainsi la commune se fixe pour objectif de poursuivre sur cette lancée et de maintenir le nombre de résidences secondaires sur la période.
- En matière de **renouvellement du parc** (logements issus de réhabilitation ou changement de destination), la collectivité projette une dynamique nulle sur ce sujet. La majorité du parc étant constitué de logements pavillonnaires, ceux-ci ne connaîtront peu voire pas de division. La commune a également fait le choix d'identifier peu de changements de destination au plan de zonage, ce qui ne favorisera pas l'émergence de logements dans le parc existant.

Ces tendances sont le résultat du débat politique et des réflexions menées à l'occasion des scénarios de développement du territoire. **Elles conduisent à un point mort projeté de 2 logements par an.**

### 2.3 Le scénario de développement

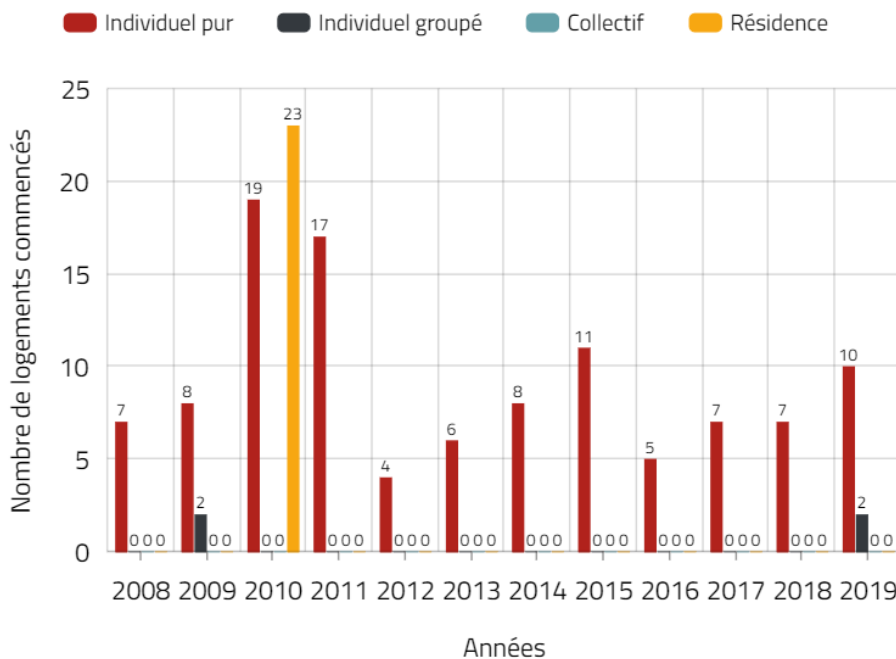
Le scénario démographique du territoire est basé sur plusieurs éléments clés :

- Une analyse rétrospective des dynamiques territoriales observées ;
  - Une vision prospective sur l'évolution des modes de vie et les aspirations sociales ;
  - Une volonté politique qui porte un objectif de développement conjuguant stratégie intercommunale et positionnement local.
- [Analyse rétrospective des dynamiques observées](#)

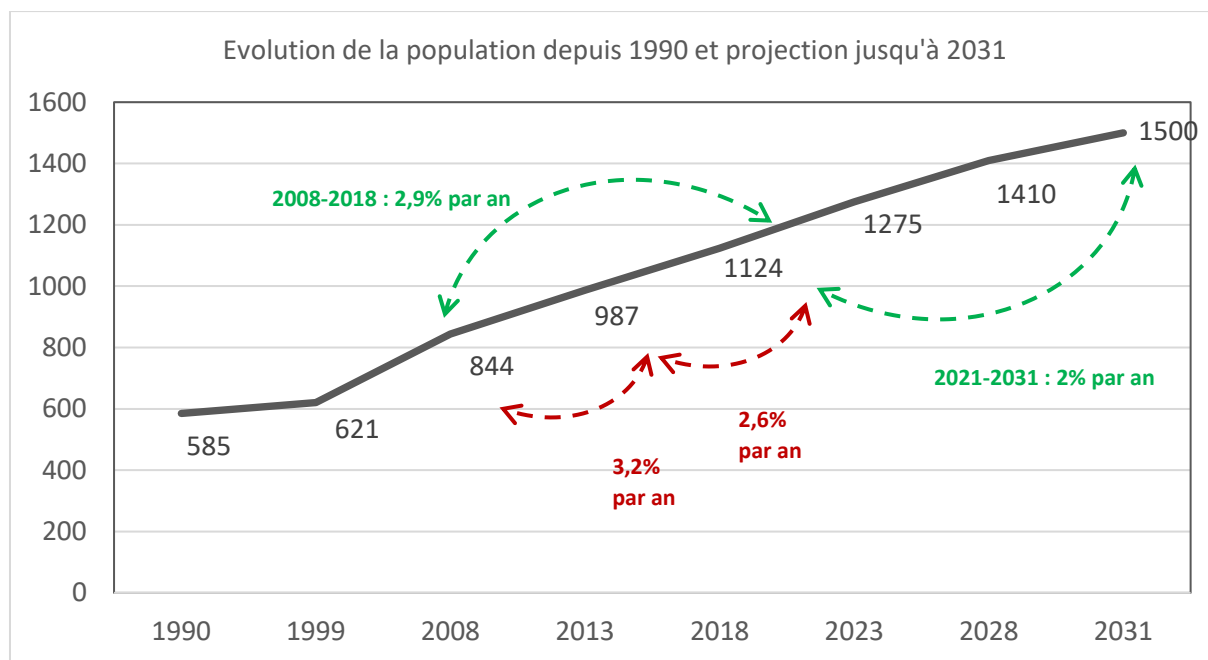
La dynamique de construction passée est également un élément fondateur du projet de territoire. L'analyse de la dynamique passée montre qu'environ entre 11 et 12 logements par an ont été construits entre 2008 et 2019.

**Le rythme de constructions est stable depuis 2008, avec un pic statistique en 2011 dans le cadre de la construction d'une résidence. Depuis 2012, on observe un rythme constant de construction de logement variant en fonction des opérations menées sur le territoire.**

### Nombre de logements commencés par an, selon le type de construction



- [Vision prospective et projet politique](#)



Comme le démontre le diagnostic territorial, la commune de Poiroux connaît depuis 1999 une croissance démographique importante dont le rythme annuel varie entre 3,2%/an et 2,6%/an. Cette évolution témoigne de l'attractivité de la commune qui a su tirer parti de son positionnement rétro-littoral. La volonté des élus est ainsi de poursuivre le développement en intégrant les principes incontournables du développement durable afin de garantir un développement territorial cohérent, pérenne et maîtrisé dans le prolongement de la stratégie du SCoT approuvé en 2019.

**Ainsi, la municipalité vise à l'horizon 2031 une projection démographique de 2% par an, ce qui correspond à l'accueil 24 habitants supplémentaires par an, soit une dynamique lissée « au fil de l'eau » certes inférieure à la période passée, mais plus en adéquation avec le niveau de population atteint par la commune.**

La projection démographique a fait l'objet d'une réflexion au travers de plusieurs scénarii. Les conséquences sur le rythme de construction ont également été étudiées et ont participé à la prise de décision politique. Les capacités d'accueil ont été prises en compte tant sur le volet foncier, que technique : réseaux, assainissement collectif, etc.

Ces objectifs déclinent les orientations stratégiques inscrites dans le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé en 2019 qui fixe le cap de développement de l'intercommunalité à l'horizon 2032. Poiroux y est identifié comme polarité rétro-littorale/rural et bénéficie à ce titre d'une production fixée à 13 logements par an (voir développement partie précédente) permettant d'envisager une population de 1500 habitants en 2032.

La Commune est ainsi pleinement inscrite dans la stratégie impulsée au travers du SCoT. Par ailleurs, en matière d'évolution démographique la commune souhaite maintenir l'arrivée de jeunes ménages afin de garantir le dynamisme communal et contrebalancer le phénomène de vieillissement de la population communale, qui tend à s'accroître ces dernières années.

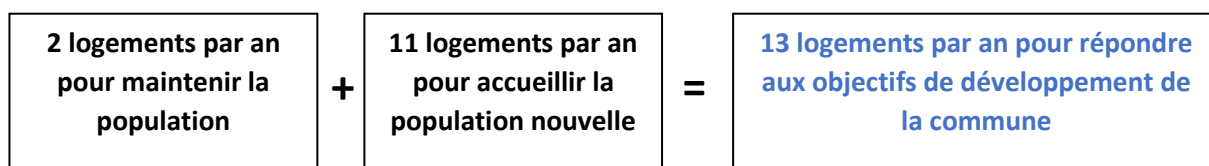
- [Le nombre de logements à construire](#)

Ce scénario prospectif permet d'estimer un objectif de développement (démographique et résidentiel) annuel moyen. Pour atteindre 1 500 habitants en 2031, la Commune de Poiroux doit se donner les moyens d'accueillir les nouveaux habitants.

Les éléments suivants ont permis de projeter le nombre de logements nécessaires à la tenue des objectifs :

- Le scénario prospectif démographique induit l'accueil de 24 nouveaux habitants par an ;
- Le nombre de personnes par ménages estimé en 2031 est de 2,13.

Le nombre de logements à produire pour accueillir annuellement la nouvelle population est de l'ordre de 6 logements par an.



En prenant en compte le nombre de logements nécessaires pour compenser le Point Mort, **la Commune doit produire 13 logements par an en moyenne à horizon 2030 afin d'accueillir 24 habitants supplémentaires par an.** Il s'agira donc de produire 130 logements à horizon 2031 afin de répondre aux besoins des populations en place et de l'accueil de population. Ces logements seront des logements, hormis le logement issu du patrimoine bâti en campagne valorisé par changement de destination. La construction neuve est indispensable à la réponse aux besoins résidentiels, le parc bâti existant étant peu mobilisable et les opportunités faibles : peu de vacance, quelques logements secondaires, peu de patrimoine bâti existant à réhabiliter, etc.

### 3. Les choix en matière de modération de la consommation d'espace

#### 3.1 Analyse de la consommation d'espace : méthodologie et résultats

« Le rapport de présentation [...] présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme. »

Ainsi, le PLU vise à déterminer les surfaces consommées dans les années passées et s'inscrire en cohérence avec le souci de modération de la consommation d'espaces. Cette étude se déroule dans la temporalité suivante :

- 2006-2016 : Analyse par ortho-photo de la consommation d'espaces à vocation habitat, équipements et économie.
- 2016-2021 : Analyse des permis de construire déposés sur la période et décompte des parcelles artificialisées.

#### **Objectif de l'étude :**

Déterminer les espaces agricoles et naturels qui ont été consommés par le développement urbain (détails sur la localisation, l'enveloppe globale, etc.).

Obtenir un rythme de la consommation d'espace en fonction des vocations en particulier pour l'habitat et l'activité.

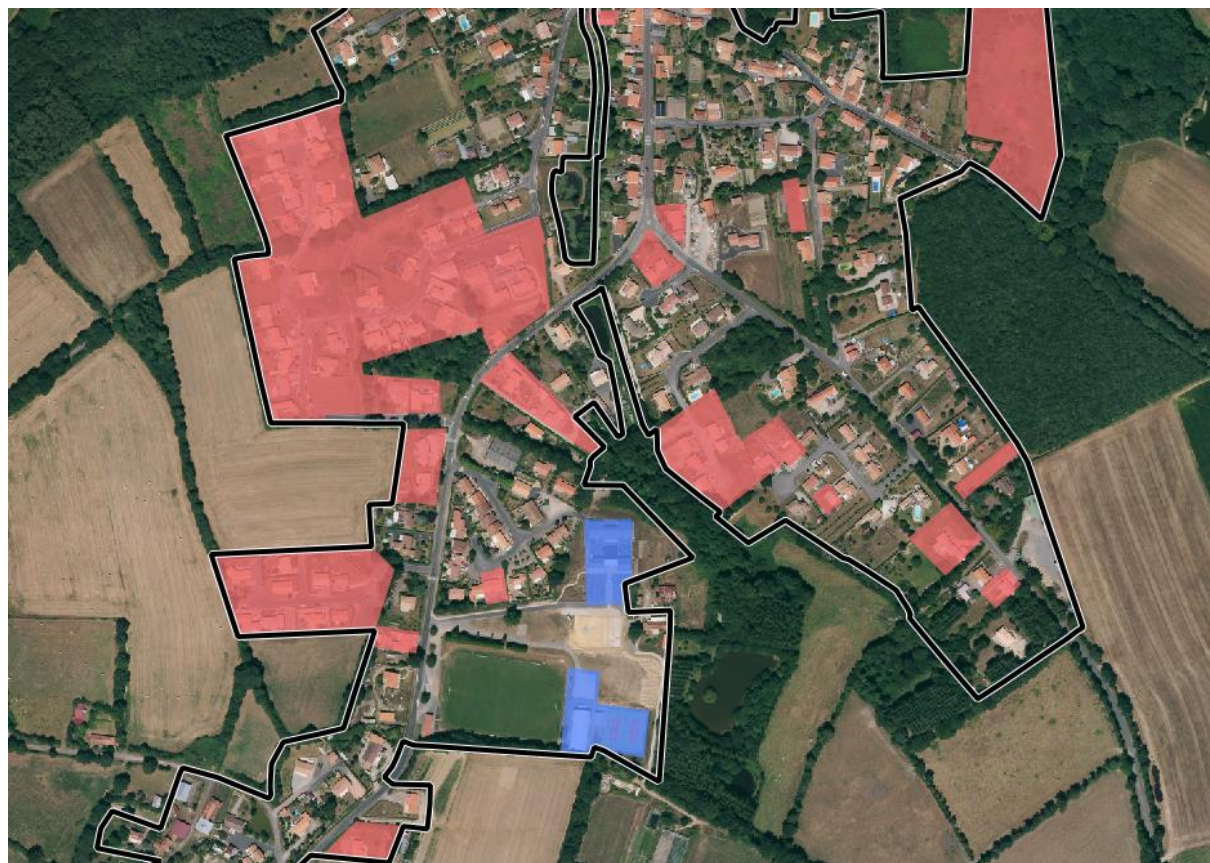
**Les résultats de cette étude permettront de déterminer les objectifs de limitation de la consommation d'espace inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) + analyse croisée avec d'autres études du diagnostic.**

#### **Méthodologie appliquée :**

- Mobilisation de l'analyse de l'orthophotographie entre deux dates données et analyse des éléments ayant été construits sur la période grâce aux fichiers fonciers.
- Vérification que la construction concernée a bien consommé l'intégralité de la parcelle (exemple d'une annexe sur une parcelle de 3 000 m<sup>2</sup>)
- Comparaison des orthophotographies afin d'évaluer le foncier consommé par le développement économique, les équipements, les infrastructures...

Pour chaque espace consommé, deux critères ont été renseignés à chaque fois :

- La destination de la construction / installation générant la consommation d'espace : habitat, activités, équipements, activités agricoles, infrastructures.
- Le mode de développement associé à chaque espace « consommé » : dans les enveloppes urbaines des bourgs, en extension des bourgs ou en urbanisation diffuse.



*Extrait du résultat de l'analyse de la consommation d'espace 2006-2021 sur le sud du bourg de Poiroux*

### **Résultats :**

La Commune aura consommé au total **26,5 hectares entre 2006 et 2021** dont :

- 19,6 ha dédiés à l'habitat soit 73% de la surface totale consommée,
- 2,5 ha dédiés au développement économique,
- 4,4 ha à vocation équipement et infrastructure

Le rythme de consommation d'espace agricole et naturel est, en moyenne sur la période, **de 1,5 hectares par an soit 15 hectares si le chiffre est ramené sur 10 ans**. Ces chiffres sont en cohérence avec ceux de l'observatoire de l'artificialisation **qui estime à 16,4 hectares les nouvelles surfaces consommées** sur la commune entre 2009 et 2020, soit un rythme de 1.6 hectares par an.

Cette consommation a principalement été réalisée sur des espaces agricoles et naturels à hauteur de 21 ha en lien avec les dynamiques résidentielles décrites ci-avant.

### **3.2 Choix de développement urbain en matière d'habitat**

Afin de permettre la construction 13 logements annuels en moyenne tout en réduisant la consommation d'espaces et en répondant de ce fait aux objectifs fixés par la loi ALUR et aux prescriptions du SCoT du Sud-Ouest-Vendéen, le PLU de Poiroux définit des objectifs de production qualitative de logements mais également des objectifs de renouvellement urbain.

La Commune s'engage à diversifier le parc de logements en programmant des logements locatifs sociaux de plus petite taille, en cohérence avec les besoins de la population à l'échelle communale et à l'échelle intercommunale.

Il s'agira également de promouvoir au travers des opérations de **nouvelles formes urbaines plus sobres** (économies d'énergies, économie de foncier, etc.), **la construction de maison individuelle de type pavillonnaire a été consommateur d'espace**. Inciter à la mise sur le marché de logements locatifs sociaux. Cela correspond à un enjeu majeur pour le territoire du Sud-Ouest Vendéen et pour la Commune, ce qui permettrait de faciliter le parcours résidentiel des ménages.

La Commune est attractive et connaît un développement urbain important. Cette dynamique d'urbanisation ne doit pas compromettre les qualités agricoles, paysagères et écologiques de la Commune. Ainsi, dans le prolongement du SCoT, le projet vise à :

- Maîtriser le rythme du développement urbain afin qu'il ne perturbe pas le fonctionnement global de la commune, ne porte pas atteinte à l'environnement paysager et agricole et enfin ne fragilise pas la cohésion sociale des habitants ;
- Conforter la centralité du bourg et conserver le cadre de vie rurale de Poiroux en lien avec l'armature territoriale définie par le SCoT ;
- Optimiser l'utilisation du foncier, que ce foncier soit déjà artificialisé (comblement, renouvellement, etc.) ou agricole et naturel. Les règles d'urbanisme ne doivent pas freiner les phénomènes de comblement et de densification. Le développement urbain devra privilégier l'optimisation du foncier déjà urbanisé puis dans un second temps recourir à des extensions urbaines sur des espaces agricoles et naturels.

**Pour répondre à ce projet, la collectivité inscrit un objectif de densité moyenne de 15 logements à l'hectare pour toutes les opérations d'aménagement localisée en extension de l'urbanisation et sur des secteurs stratégiques en comblement du tissu urbain existant. Cet objectif est en accord avec l'objectif minimale de densité prescrit par le SCoT pour la commune.**

La densité pourra toutefois être adaptée au cas par cas. L'objectif de densité affiché correspond à une densité brute, calculée en prenant en compte l'ensemble de la surface d'opération (une opération comprend les voiries, cheminements, liaisons, espaces naturels, espaces verts, végétalisés, arborés, bassins de rétention, noues de filtration, espaces de tri sélectif, jardins familiaux).

### 3.3 Objectif de modération de la consommation d'espace

L'ambition politique de renouvellement urbain corrélée à celle d'une densité devra conduire au respect de l'objectif fixé par **le PLU en matière de modération de la consommation d'espace pour le développement de l'habitat, estimé à 6 hectares maximum.**

Pour rappel, entre 2006 et 2021, 14,1 ha d'espaces naturels ou agricoles ont été consommés par le développement résidentiel sur le territoire en périphérie du bourg ou en campagne. L'objectif inscrit dans le projet correspond à un objectif de réduction de la consommation d'espace de 40 % par rapport à la période passée (en se basant uniquement sur l'objectif fixé dans le PADD et non sur les zones 1AU délimitées sur le plan de zonage).

## 4. Bilan des disponibilités foncières des espaces urbanisés

### 4.1 Méthodologie

Le Code de l'Urbanisme, par l'article L.151-4 indique que « *Le rapport de présentation [...] analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers* ».

Le développement urbain de la Commune a engendré des espaces délaissés, vides de toute construction sur le bourg. Ces dents creuses, cœurs d'îlots, larges parcelles se situent à proximité des commerces, services et principaux équipements. Elles présentent un potentiel pour la dynamique du territoire. Elles permettent également de proposer des espaces constructibles sans pour autant consommer de terres agricoles. Aujourd'hui, l'enjeu autour de ces espaces est renforcé par l'introduction dans la loi ALUR d'une analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.

Les résultats de cette étude permettent de déterminer la part du développement de l'habitat qui se réalisera en renouvellement urbain.

Afin d'estimer au plus près le nombre de constructions réalisables au sein de l'enveloppe urbaine existante, la Commune s'est prêtée à l'exercice du référentiel foncier. Cet exercice a pour vocation d'identifier les surfaces potentiellement disponibles en renouvellement urbain dans le temps du PLU. Dans l'objectif d'utiliser de manière économe les ressources foncières présentes, un inventaire exhaustif du potentiel de densification en zone urbaine a été réalisé.

Les intérêts sont multiples :

- Identifier au sein de l'enveloppe urbaine les gisements fonciers bâtis et non bâtis ;
- Apporter un éclairage sur la capacité de la collectivité à mobiliser son foncier pour répondre aux besoins et satisfaire les objectifs en matière de renouvellement urbain inscrits dans les documents stratégiques ;
- Réguler les marchés foncier et immobilier via la gestion du foncier maîtrisé en renouvellement urbain ;
- Limiter les risques liés au développement de l'habitat diffus (cadre de vie, atteinte des objectifs, etc...);
- Valoriser le centre-bourg en lui redonnant de la dynamique et de l'attractivité ;
- Favoriser la diversification du parc de logements, en proposant une offre de logements de bourg (maisons de ville, appartements) de taille adaptée aux besoins locaux.

Le repérage des dents creuses s'appuie sur la méthodologie de définition des enveloppes urbaines. Une dent creuse doit respecter les critères suivants :

- Être desservie par les réseaux et en capacité d'accueillir une nouvelle construction ;
- Être vierge de toute urbanisation ;
- Être localisée entre deux constructions localisées à moins de 50 mètres de part et d'autre ;

- Être accessible sans aménagement de voie publique ;
- Ne pas faire l'objet de contraintes topographiques, environnementales ou risques spécifiques.

Le travail de repérage du référentiel foncier se fait sur SIG (Système d'Information Géographique), il consiste en plusieurs étapes :

- La sélection des zones inéligibles (zones naturelles, parcs urbains, zones d'activités, zones humides, etc...) ;
- Le découpage de l'enveloppe urbaine
- Le repérage des gisements fonciers via le lancement d'une requête ;
- La qualification des gisements fonciers (dents creuses, gisements fonciers parcelles densifiables, cœurs d'ilots) ;
- L'amendement de l'étude par les élus (allers-retours entre BE et Commune).

Ce travail réalisé est en lien direct avec la stratégie de développement économe en foncier proposée dans le cadre du PADD du PLU. Le PLU vise à mobiliser en premier lieu les dents creuses stratégiques identifiées comme secteurs de projets avant de projeter de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.

La difficulté en matière de mobilisation de ces espaces réside dans leur caractère. Le parcellaire multiple, rend l'acquisition des terrains difficile et parfois coûteuse, les stratégies individuelles ne facilitent pas l'émergence de projet d'ensemble et la proximité du voisinage nécessite une réflexion approfondie en matière d'aménagement du site. Toutefois, dans un contexte de raréfaction du foncier disponible et au regard des enjeux environnementaux soulevés dans un document tel que le PLU, ces espaces de dents creuses s'avèrent grandement stratégiques.

Ainsi, la mise en place d'une méthodologie spécifique, appuyée sur les critères d'élaboration de l'enveloppe urbaine a permis de faire émerger des espaces au sein du tissu urbain amenés à accueillir des projets d'aménagement d'ensemble. Ces surfaces, une fois identifiées, ont été soumises à un arbitrage au cas par cas, en fonction des contraintes des sites (topographie, zones humides, boisements, dureté foncière ...). Par ailleurs, un travail de terrain sur chacun des sites retenus a été réalisé afin de prendre en compte l'ensemble des éléments propre au contexte (contraintes d'accès, caractéristiques paysagères, proximité des équipements...). Ce travail de fond a permis de sélectionner le foncier stratégique localisé au sein de l'enveloppe urbaine sur lequel des orientations d'aménagement et de programmation ont été proposées.

Il est à noter également que dans le cadre de cette étude des friches urbaines à requalifier ont été retenues pour permettre la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble sur ces espaces.

## 4.2 Résultats

Ces surfaces, une fois identifiées, ont été soumises à une validation au cas par cas de la Commune, en fonction des contraintes du site (topographie, zones humides, boisements...). Sur l'ensemble des éléments repérés via la méthodologie SIG, les gisements exclus ont fait l'objet de motivations précises ou d'un relai réglementaire.

Les surfaces identifiées ont, soit été préservées en dents creuses, soit fait l'objet de prescriptions graphiques visant à les préserver de l'urbanisation. Ces surfaces estimées en dents creuses ou parcelles

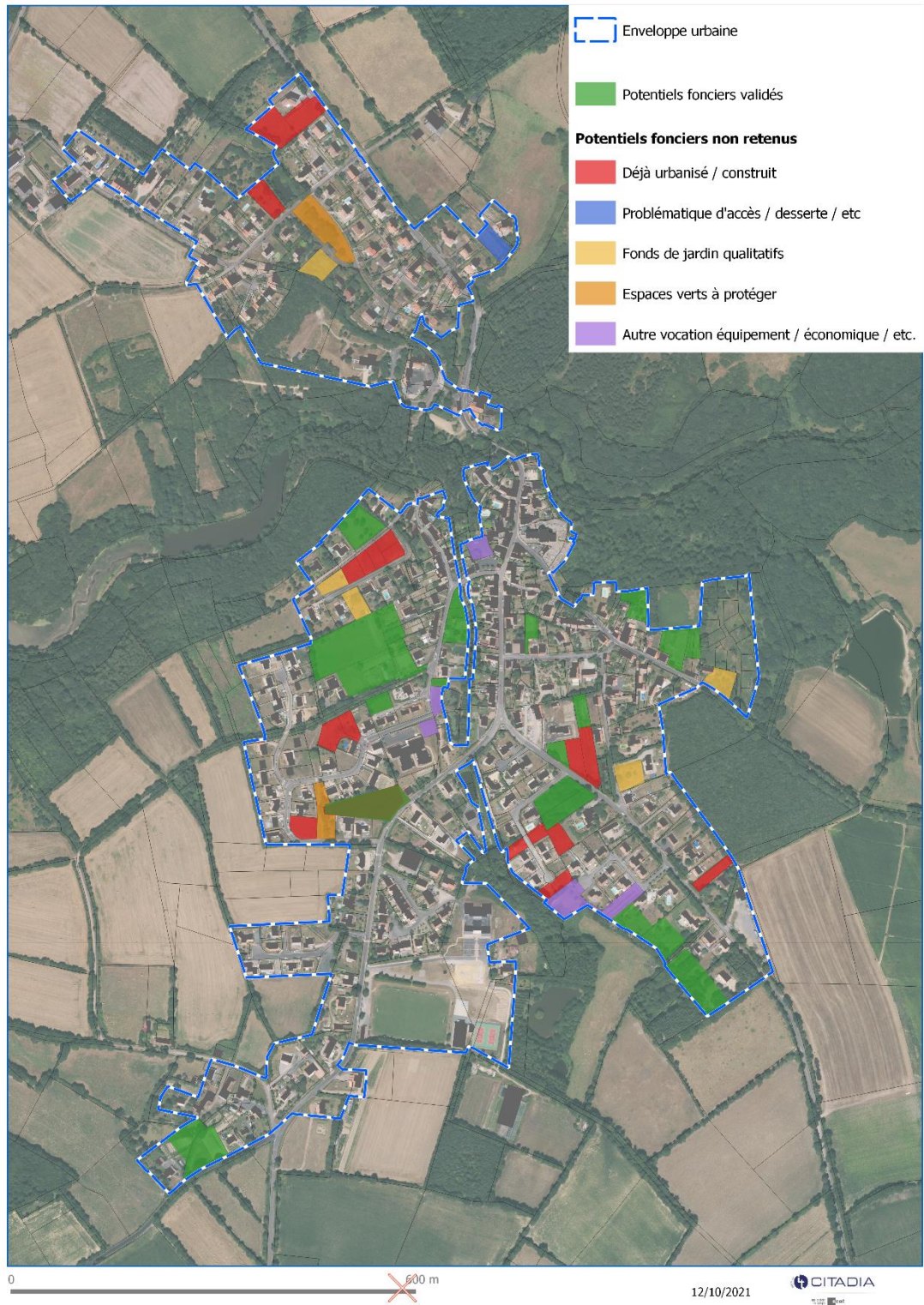
densifiables revêtent certes, un caractère stratégique dans le cadre de l'urbanisation de la commune, mais disposent toutefois de facteurs limitants. La maîtrise foncière privée largement majoritaire de ces espaces pose la question de leur mobilisation dans le temps du PLU. Ces secteurs, soumis à des logiques de rétention foncière, de choix individuels, de situations personnelles complexes peuvent difficilement être estimés comme totalement disponibles dans le cadre de l'accueil de nouveaux logements d'ici à 2031 (fin théorique du PLU).

**Après un travail fin d'analyse en complémentarité avec la commune le référentiel foncier fait ressortir un potentiel d'environ 4,2 ha :**

- 2,8 hectares de potentiel en diffus, en prenant en considération le tissu urbain dans lequel s'insère ces potentiels ainsi que leur possibilité d'accès, desserte et leur configuration parcellaire, le potentiel est estimé à environ 40 logements (application de la densité de 15 log/ha prévue par le SCoT Sud-Ouest-Vendéen), il faut néanmoins tempérer cette application stricte de la densité du SCoT, certains fonds de jardin de grande superficie ne disposant pas des capacités de desserte pour accueillir plus d'une construction.
- 1,4 hectares de potentiels stratégiques à encadrer par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. En prenant en compte la densité, fixée par le SCoT du Sud-Ouest-Vendéen, de 15 log/ha, le potentiel en matière de logements est estimé à 21 logements.

## REFERENTIEL FONCIER

Poiroux



Résultats du référentiel foncier sur le bourg

## REFERENTIEL FONCIER

Poiroux



Résultats du référentiel foncier sur le Moulin des Landes / la Rosière

## 5. Stratégie de développement des activités économiques

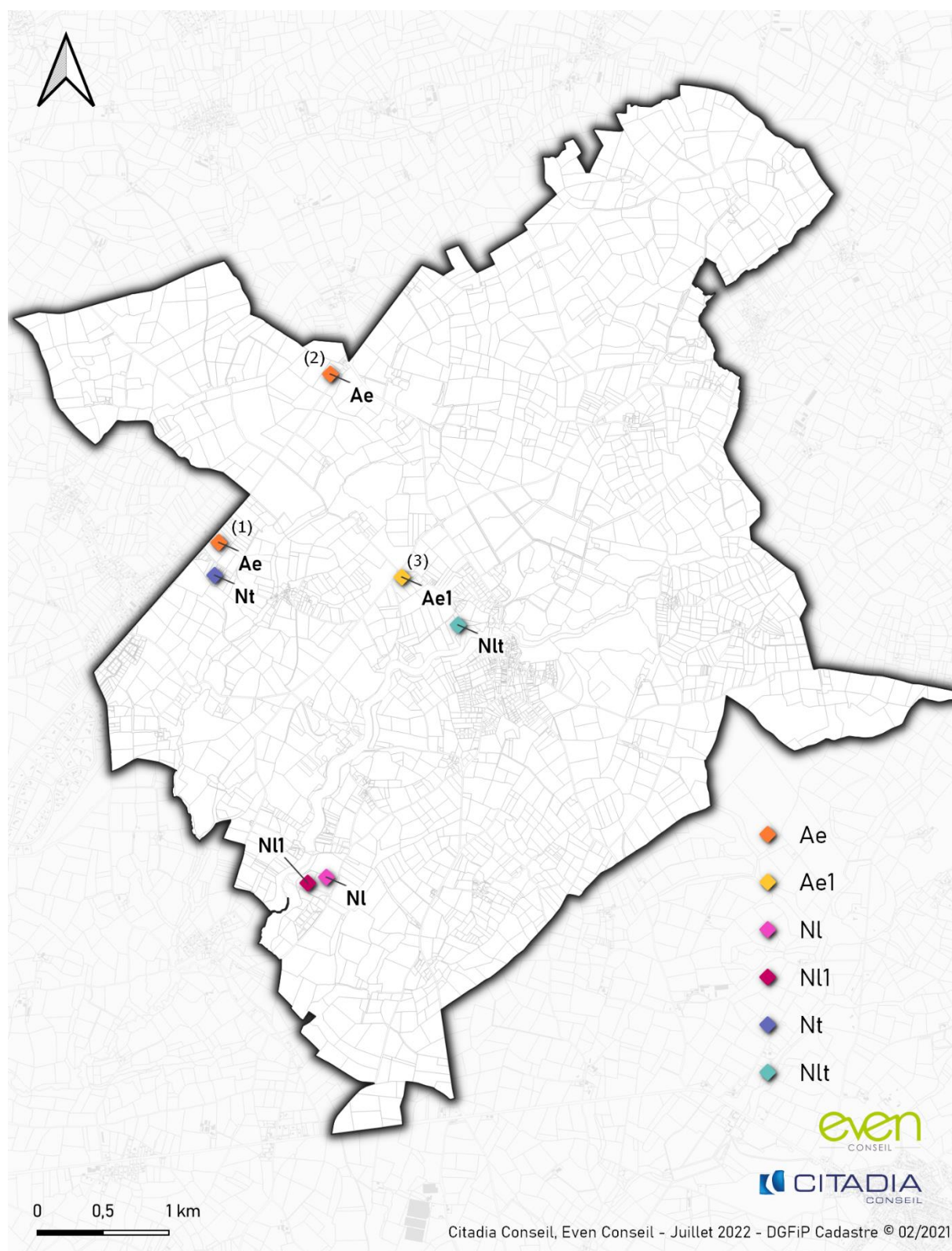
La commune de Poiroux ne dispose pas de zone d'activités économiques relevant de la compétence intercommunale et le PADD en accord avec le schéma de cohérence territoriale et la stratégie de développement économique portée par Vendée Grand Littoral ne prévoit pas de création ou d'extension de zones d'activité économique génératrice de consommation d'espace agricole ou naturelle sur la durée du PLU.

Pour rappel, la commune de Poiroux a consommé 2,5 hectares à vocation économique sur la période 2006-2021, en lien majoritairement avec l'activité touristique structurante de la Folie de Finfarine et des artisans en campagne.

Si le PLU de Poiroux ne prévoit une enveloppe foncière pour le développement économique, la question des activités isolées situées en espace rural ainsi que la stratégie de développement touristique mérite une attention particulière pour préserver le dynamisme de la vie locale. Le code de l'urbanisme, permet en zones A et N d'admettre des possibilités d'évolution pour les bâtiments existants à vocation habitat mais cette possibilité n'est pas transposable aux activités économiques. La mise en place de STECAL à vocation économique, loisirs ou touristique vise à répondre à cette problématique en admettant l'évolution des bâtiments nécessaires aux activités existantes. Ainsi et en conformité avec la législation en vigueur, le PLU de Poiroux admet les éléments suivants : les extensions des constructions existantes, les nouvelles constructions et annexes sont admises sous réserve des dispositions propres à chaque secteur délimité au plan de zonage.

Cette orientation va dans le sens du maintien des activités déjà implantées sur le territoire, notamment artisanales et touristiques. La volonté est ici de donner des opportunités d'évolution tout en définissant des règles permettant d'encadrer leur développement dans le respect des dispositions édictées par le Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le règlement écrit du PLU « *précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*



»

*Localisation des différents STECAL à l'échelle de la commune*

### 5.1 Les STECAL Ae et Ae1 pour des activités artisanales isolées en campagne

Les STECAL Ae et Ae1 sont au nombre de trois sur les plans de zonage du PLU, ils permettent de donner des droits à construire spécifiques pour permettre le confortement d'activités artisanales existantes. Ce zonage est la traduction règlementaire de l'orientation 6 de l'axe 2 du PADD « *conforter les activités économiques locales* ».

Les dispositions règlementaires permettant le respect de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sont détaillées dans le tableau ci-dessous.

	Règlement de la zone Ae
<b>Destination et sous destination</b>	<p><b>En zone Ae :</b></p> <p>Seuls sont admis, <b>les constructions, les changements de destination et aménagements à destination des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire liée à l'activité présente à l'intérieur du STECAL</b>, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.</p> <p><b>Les extensions des bâtiments existants</b> à condition qu'elles soient liées à l'activité présente sur le secteur et qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine et sans élévation du bâtiment principal.</p> <p><b>Les annexes</b> doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale et se situer à une distance maximale de 30 m par rapport au bâtiment principal.</p> <p><b>En zone Ae1 :</b></p> <p>Seuls sont admis, les changements de destination et aménagements à destination des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.</p>
<b>Hauteur des constructions</b>	La hauteur maximale des constructions <b>ne peut excéder 10 mètres.</b>
<b>Implantation des constructions</b>	Les constructions nouvelles doivent être implantée <b>avec un recul minimal de 5 m</b> par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
<b>Densité</b>	<p><b>En zone Ae1 :</b></p> <p>Non règlementé.</p> <p><b>En zone Ae :</b></p> <p>L'emprise au sol des nouvelles constructions, extensions et annexes <b>est limitée à 500m<sup>2</sup> par zone Ae.</b></p>

**Caractéristiques et justifications des STECAL Ae et Ae1**

	Ae (1)	Ae (2)	Ae1 (3)
<b>Localisation du STECAL</b>	Lieu-dit Bel-Air	Lieu-dit la Croisée de la Lièvre	Lieu-dit la Poiraudière
<b>Activités existantes</b>	Electricien et travaux publics et agricoles	Métallerie	Stockage de matériel
<b>Superficie</b>	1,27 hectare	1.44 hectare	1 800 m <sup>2</sup>
<b>Potentiel d'extension</b>	500 m <sup>2</sup> d'extension des constructions existantes ou de nouvelles de constructions (annexes comprises).		
<b>Justification</b>	Permettre le développement de l'activité sur l'emprise qu'elle occupe actuellement.	Projet d'extension du bâtiment d'activités existant dans le cadre d'une reprise de l'activité. Le bâtiment existant présentant une superficie au sol de 1 800 m <sup>2</sup> .	Le STECAL permettra de changer de destination à un ancien hangar agricole pour permettre du stockage de matériel.
<b>Impact sur l'agriculture</b>	La délimitation des STECAL ne croise pas avec des parcelles référencées au RPG 2020. Aucun siège exploitation agricole ou bâtiment d'activité agricole n'est localisé à proximité d'un STECAL (rayon de 200 mètres).		
<b>Impact sur l'environnement et les paysages</b>	Emprise limitée à la superficie occupée actuellement par l'activité. Plusieurs haies bocagères permettent une bonne insertion de l'activité dans l'espace rural.	Emprise limitée à la superficie occupée actuellement par l'activité. Plusieurs haies bocagères permettent une bonne insertion de l'activité dans l'espace rural.	L'emprise du STECAL est circonscrite à l'emprise du bâtiment et son accès ce qui ne rendra pas possible l'édification de nouvelles constructions et garantira un impact très réduit sur l'environnement et les paysages.  Le retour à une activité agricole ne paraît pas possible puisque la maison d'habitation, une partie des bâtiments d'exploitation et des terres ont été vendus à une personne à la retraite qui y met ses

			<p>chevaux. Cette vente a été réalisée par la SAFER.</p> <p>Concernant le bâtiment ciblé par le STECAL, c'est un paysagiste qui l'a acheté pour y stocker son matériel (tracteur, remorque, débroussailleuse...).</p>
--	--	--	---



*STECAL Ae n°1 au lieu-dit Bel-Air*



*STECAL Ae n°2 au lieu-dit la Croisée de la Lièvre*



STECAL Ae1 n°3 au lieu-dit la Poiraudière

## 5.2 Le STECAL Nt pour permettre le développement d'un camping

Le STECAL Nt est délimité sur le plan de zonage du PLU afin de donner des droits à construire spécifiques pour permettre le confortement d'un camping sur la commune. Ce zonage est la traduction réglementaire de l'orientation 5 de l'axe 2 du PADD « renforcer l'activité touristique ».

	Règlement de la zone Nt
<b>Destination et sous destination</b>	<p>L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.</p> <p>Les constructions, installations et aménagements ainsi que leurs changements de destination sous réserve d'être liée à la vocation d'hébergement touristique de la zone (piscines, habitations légères de loisirs, etc.).</p> <p>Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaires au développement des activités touristiques.</p>
<b>Hauteur des constructions</b>	La hauteur maximale des constructions <b>ne peut excéder 8 mètres.</b>
<b>Implantation des constructions</b>	Les constructions nouvelles doivent être implantée <b>avec un recul minimal de 5 m</b> par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
<b>Densité</b>	L'emprise au sol des nouvelles constructions, extensions, annexes et des installations est limitée à 2000 m <sup>2</sup> .

**Caractéristiques et justifications du STECAL Nt**

	STECAL Nt
<b>Localisation du STECAL</b>	Lieu-dit Bel-Air
<b>Activités existantes</b>	Activités de camping comprenant 13 habitations légères de loisirs 15 emplacements libres pour tentes ou caravanes et 15 emplacements pour camping-car.
<b>Superficie</b>	1,35 hectare
<b>Potentiel d'extension</b>	2 000 m <sup>2</sup> supplémentaires à la date d'approbation du PLU.
<b>Justification</b>	<p>Le périmètre actuel du camping est intégré en zone Nt, ainsi qu'une extension envisagée sur la parcelle voisine à l'ouest (B394).</p> <p>Cette extension permettra le développement du camping en y ajoutant 30 nouveaux emplacements d'habitation légère de loisirs (mobil-home), en prenant en compte une superficie de 40 m<sup>2</sup> par nouveaux HLL cela représente environ un besoin d'emprise au sol supplémentaire de 1 200 m<sup>2</sup>.</p> <p>En plus de ces 30 emplacements, un espace de parking et d'équipements sportifs sont prévus au nord.</p> <p>Sur la surface déjà occupée par le camping, un agrandissement de l'espace aquatique est envisagé avec dans un premier temps la construction d'une piscine de 100 m<sup>2</sup> intégralement couverte par un bâtiment en maçonnerie traditionnelle, son local technique, puis un jacuzzi et à plus long terme un tobogan aquatique.</p> <p>L'ensemble est résumé sur le plan de situation ci-dessous, l'emplacement du tobogan prévu à plus long terme serait sur les deux emplacements barrés.</p> <p>Une fois achevée l'extension et les travaux d'optimisation de l'espace existant permettront la création d'un voir deux emplois à plein temps à l'année et de trois nouveaux emplois saisonniers.</p>
<b>Impact sur l'agriculture</b>	<p>La délimitation du STECAL ne croise pas avec des parcelle référencées au RPG 2020.</p> <p>Aucun siège exploitation agricole ou bâtiment d'activité agricole n'est localisé à proximité d'un STECAL (rayon de 200 mètres).</p> <p>De plus, il existe une haie qui fait la limite entre la partie en extension (B 394) et la parcelle agricole mitoyenne (B 395) la protection des haies existantes au titre des éléments paysagers à protéger (article L 151-23 du Code de l'Urbanisme) permettra de garantir une bande tampon paysagère adaptée pour gérer les zones de non-traitement.</p>

<p><b>Impact sur l'environnement et les paysages</b></p>	<p>Emprise limitée du STECAL. Plusieurs haies bocagères permettent une bonne insertion de l'activité dans l'espace rural.</p> <p>La question de l'assainissement non collectif est cadrée par le règlement, en effet aucun permis d'aménager ne pourra être accepté si l'installation existante n'est pas adaptée à la capacité d'accueil envisagée (30 emplacements supplémentaires). Actuellement l'installation est calibrée pour les emplacements existants.</p>
--	--



*Plan de situation envisagé pour le camping après aménagement des espaces existants et de l'extension*



*STECAL Nt pour un camping au lieu-dit Bel-Air*

### 5.3 Les STECAL NI et NI1 pour les équipements publics et d'intérêt collectif

Les STECAL NI et NI1 ont été délimités sur le plan de zonage du PLU afin de donner des droits à construire spécifiques pour permettre le confortement et la création d'équipement public. Ce zonage est la traduction règlementaire des orientations 4 et 5 de l'axe 2 du PADD « *promouvoir le dynamisme de la vie locale* » et « *renforcer l'activité touristique* ».

Un STECAL NI est délimité au lieu-dit la Davière autour de l'usine d'eau potable de Finfarine. Ce STECAL permettant uniquement « *les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif* » ainsi que leurs extensions et annexes. La matérialisation de ce STECAL permet de conforter cet équipement public essentiel pour l'ensemble du territoire. A ce jour aucun projet concret n'est connu pour le site mais au vu de la destination et de la place centrale que prendra la ressource en eau potable pour le territoire, il est nécessaire de conforter cet équipement d'intérêt général

Un STECAL NI1 est délimité également sur le plan de zonage en continuité ouest du STECAL NI pour l'installation d'une base nautique proposant des activités de kayak et paddle sur le lac de Finfarine ce projet est porté par la commune de Poiroux et Vendée Grand Littoral pour permettre le développement d'activités de loisirs pour le territoire dans le respect de la sensibilité environnementale et écologique du lac de Finfarine.

Ces deux STECAL ne génèrent pas d'impact sur l'activité agricole. Il n'y a pas d'exploitation agricole à proximité et les parcelles concernées ne sont pas référencées au RPG 2020.

Le secteur NI1 est impacté par le périmètre de protection rapproché sensible de la retenue de Finfarine et en espace naturel sensible, la compatibilité avec le périmètre de captage, les impacts environnementaux et les mesures envisagées sont détaillées dans la partie IV du présent rapport de présentation.

	Règlement de la zone NI1
<b>Destination et sous destination</b>	Les constructions et installations et ouvrages en relation avec le développement d'activités sportives et de loisirs, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.
<b>Hauteur des constructions</b>	La hauteur maximale des constructions <b>ne peut excéder 8 mètres.</b>
<b>Implantation des constructions</b>	Les constructions nouvelles doivent être implantée <b>avec un recul minimal de 5 m</b> par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
<b>Densité</b>	L'emprise au sol des nouvelles constructions, extensions et annexes est limitée à 200 m <sup>2</sup> .

Le règlement de la zone et le périmètre délimité permettent la constructions d'un bâtiment de stockage pour le matériel, ainsi qu'un espace de stationnement non artificialisé.

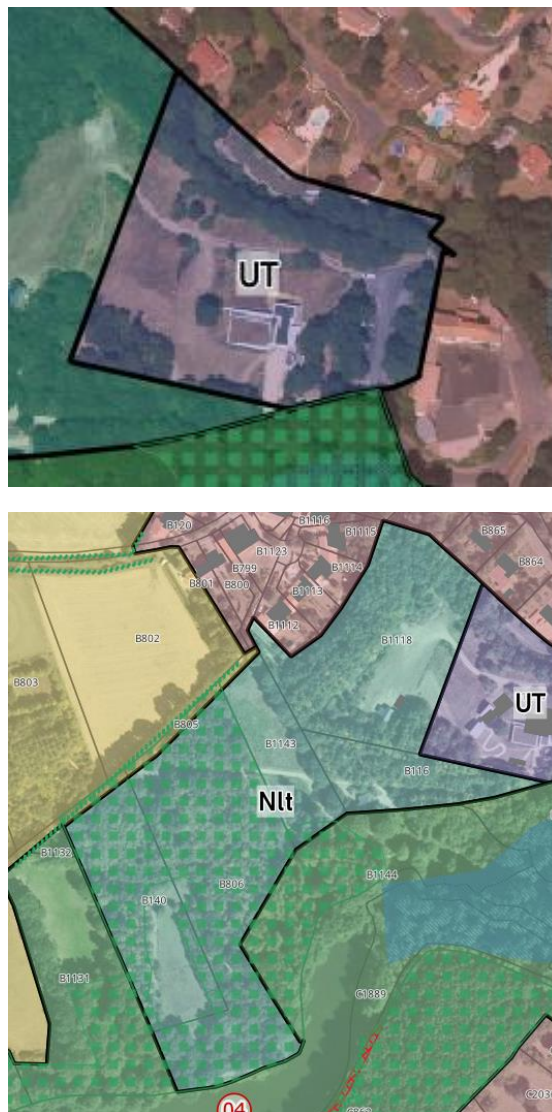
### 5.4 Les zone UT et NI1 pour l'activité touristique de la folie Finfarine

Le plan de zonage du PLU inscrit 2 zones UT et NI1 pour conforter et développer la Folie de Finfarine, une activité touristique structurante pour la commune et l'intercommunalité Vendée Grand Littoral.

Ces zonages sont la traduction réglementaire des orientations 4 et 5 de l'axe 2 du PADD « *promouvoir le dynamisme de la vie locale* » et « *renforcer l'activité touristique* ». Il est à noter que la zone Nlt n'est pas considérée comme constitutive d'un STECAL, celle-ci se situant en continuité du tissu urbain du bourg de Poiroux.

Ainsi afin de traduire concrètement les orientations du PADD :

- **une zone UT** est délimitée sur l'entrée du parc comportant le plus grand nombre de constructions.
- **une zone Nlt** est matérialisée sur la partie périphérique du parc, les dispositions réglementaires associées visant à permettre des constructions plus éparées. La commune n'ayant pour le moment pas connaissance de projet concret, a souhaité favoriser un règlement souple sur l'emprise au sol (10% de l'unité foncière) des constructions pour permettre la faisabilité des projets amenés à être réalisés sur la durée du PLU.



*Extrait du règlement graphique sur le parc de la Folie de Finfarine*

Le STECAL Nlt et la zone UT ne génèrent pas d'impact sur l'activité agricole. Il n'y a pas d'exploitation agricole à proximité et les parcelles concernées ne sont pas référencées au RPG 2020.

## II. LA DECLINAISON DU PADD DANS LES CHOIX REGLEMENTAIRES

Article R151-2 du code de l'urbanisme :

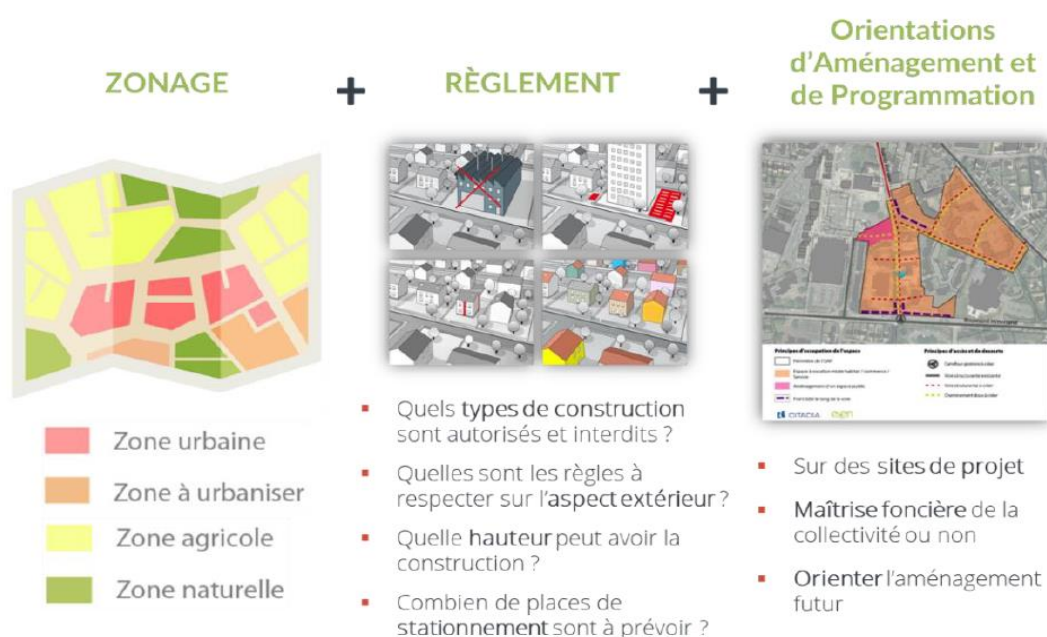
« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ; [...]

Au-delà de la réponse aux questions listées ci-dessus, le PADD comprend les orientations générales concernant l'habitat, le développement économique et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le PADD aborde de nombreux autres sujets, à savoir : les orientations générales concernant les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial et les loisirs ; les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le parti pris du projet de territoire est de mettre en avant l'armature naturelle, paysagère et patrimoniale du territoire comme support du développement. Cette volonté est déclinée de manière transversale à travers les 2 axes du projet. Les orientations du PADD sont traduites au travers des pièces réglementaires du PLU : Zonage, Règlement associé et Orientations d'aménagement et de programmation.



Les OAP retranscrivent à l'échelle locale les grandes orientations inscrites au PADD, à savoir : les enjeux de développement durable du territoire, de réduction de la consommation foncière, de prise en compte du patrimoine bâti et végétal, de réduction des nuisances et pollutions (bruits, gaz à effet de serre), de développement économique, de mixité sociale et fonctionnelle et de réduction des obligations de déplacements.

Ceci répond à la disposition suivante de l'article L 151-2 du code de l'urbanisme :

*« La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables »*

L'ensemble de ces outils de zonage : règlement et prescriptions se complètent afin d'apporter des réponses ciblées et spatialisées aux objectifs définis dans le cadre du PADD.

Ceci répond notamment à la disposition suivante de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme :

*« La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ».*

Les partis pris d'aménagement de la Commune ont évolué à la marge sur certains aspects du PLU, si bien que la comparaison du PLU en vigueur et du PLU révisé permet de comprendre les principaux choix réalisés et d'énoncer les évolutions des projets communaux, etc.

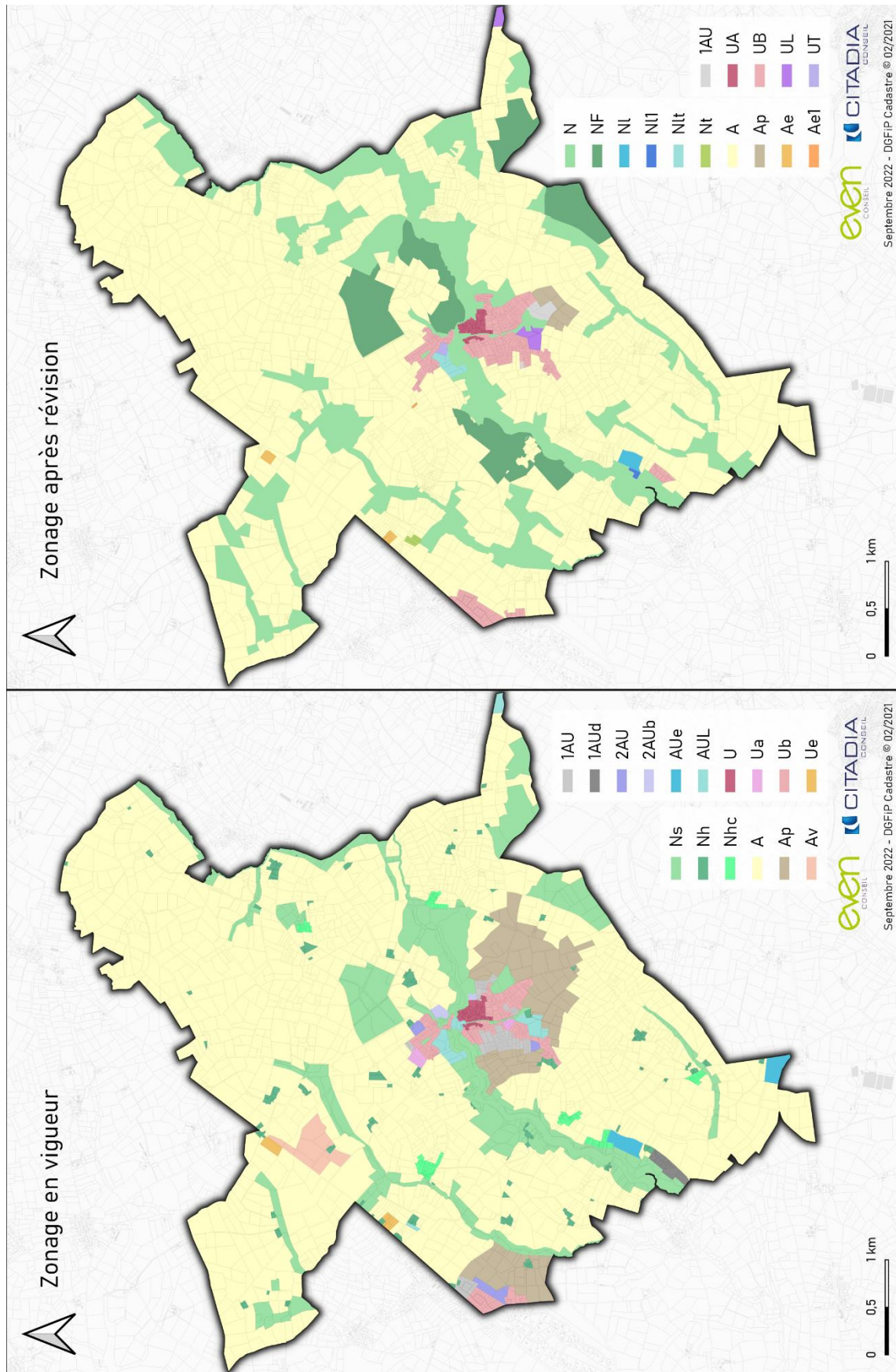
## 1. Comparaison chiffrée du PLU révisé et du PLU approuvé en 2008

Comparaison des zones :

### COMPARAISON ZONAGE (hectares)

Détail

2022		2007	
1AU	4,39	1AU	17,50
		1AUd	5,65
		2AU	6,23
		2AUb	2,46
		AUe	10,85
		AUL	14,32
A	1874,93	A	1917,94
Ap	10,46	Ap	133,67
Ae1	0,18		
Ae	2,71		
		Av	19,63
N	452,04	Ns	346,33
NF	146,85		
NI	3,63		
NI1	0,70		
NIlt	4,42		
Nt	1,35		
		Nh	32,69
		Nhc	14,54
UA	6,33	U	6,78
UB	62,6	Ub	41,61
		Ua	3,35
		Ue	4,26
UL	6,15		
UT	1,13		



Plan de zonage avant et après révision du PLU

## 2. Présentation des orientations stratégiques et de leur déclinaison

### 2.1 Milieux naturels et fonctionnement écologique

Extrait du PADD :

#### **Protéger et valoriser la trame verte et bleue**

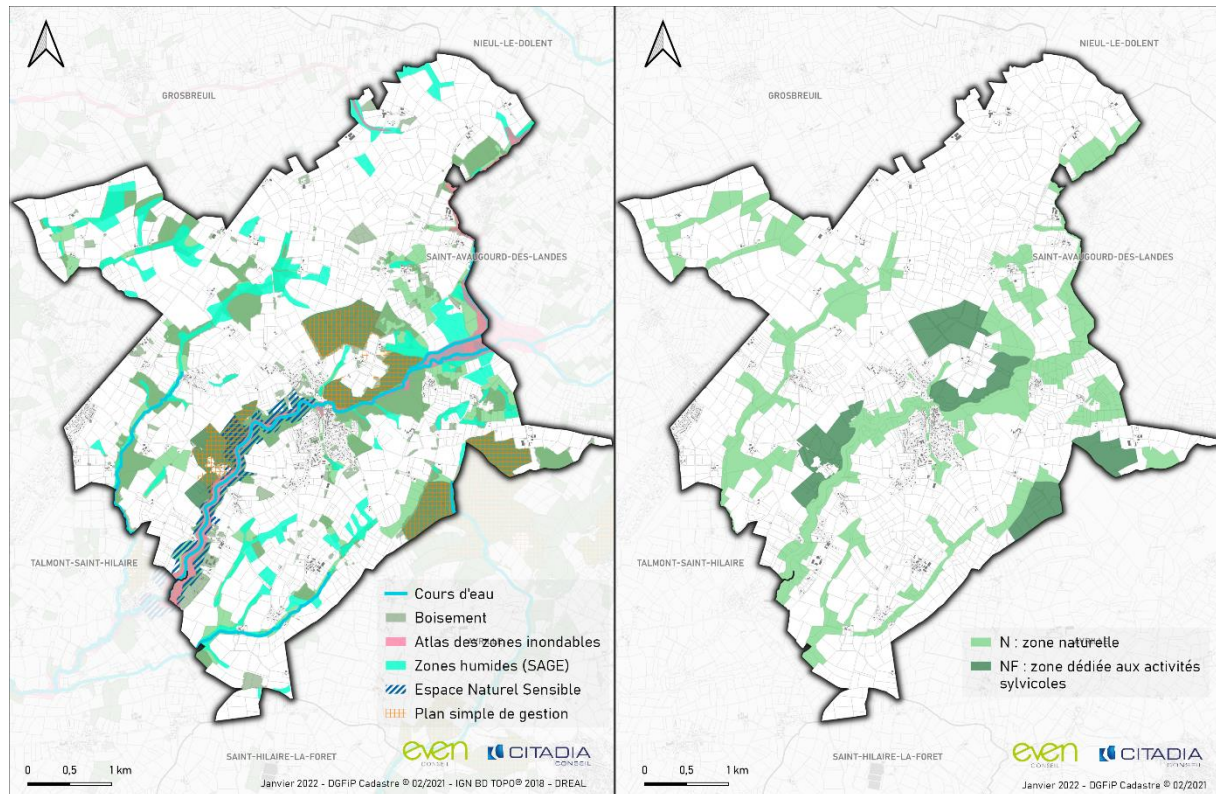
- *Protéger les noyaux de biodiversité existants sur la commune, notamment les Espaces Naturels Sensibles (ENS) du Lac de Finfarine ;*
- *Conserver les espaces boisés présents sur la commune, en particulier les boisements situés le long du Gué Chatenay et du Ruisseau de Berthomelière ;*
- *Préserver les abords des cours d'eau et notamment la vallée du Gué Chatenay en lien avec les travaux du SAGE ;*
- *Prendre en compte dans le projet d'aménagement l'enjeu écologique lié à la présence de nombreux étangs aux abords des cours d'eau du territoire ;*
- *Assurer la protection des zones humides.*

#### **Traduction réglementaire**

La zone naturelle dans le PLU a été reprise puis ajustée en fonction de critères d'occupation du sol en premier lieu. Ainsi la présence de plusieurs zones humides couplée à une occupation non agricole a été un critère d'élargissement de la zone naturelle. A l'inverse une occupation du sol correspondant à une prairie couplée à une zone humide ou une ZNIEFF a été un critère de classement en zone agricole. Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ont été pris en compte ainsi que les zones inondables et les Espaces Naturels Sensibles le long du Gué Chatenay selon l'appréciation décrite ci-avant.

Les cours d'eau inventoriés sur le territoire sont classés, lorsque l'occupation du sol le permet, en zone N (*cf paragraphe précédent*).

Ainsi le PLU va dans le sens d'un élargissement de la zone naturelle sur le territoire, tout en maintenant les terres présentant une occupation du sol agricole en zone A. L'ajout de plusieurs secteurs boisés en zone N et au PLU en vigueur a largement contribué à ce constat. Par rapport au PLU en vigueur, la zone naturelle a augmenté de 252 hectares, soit une augmentation de + 72%.

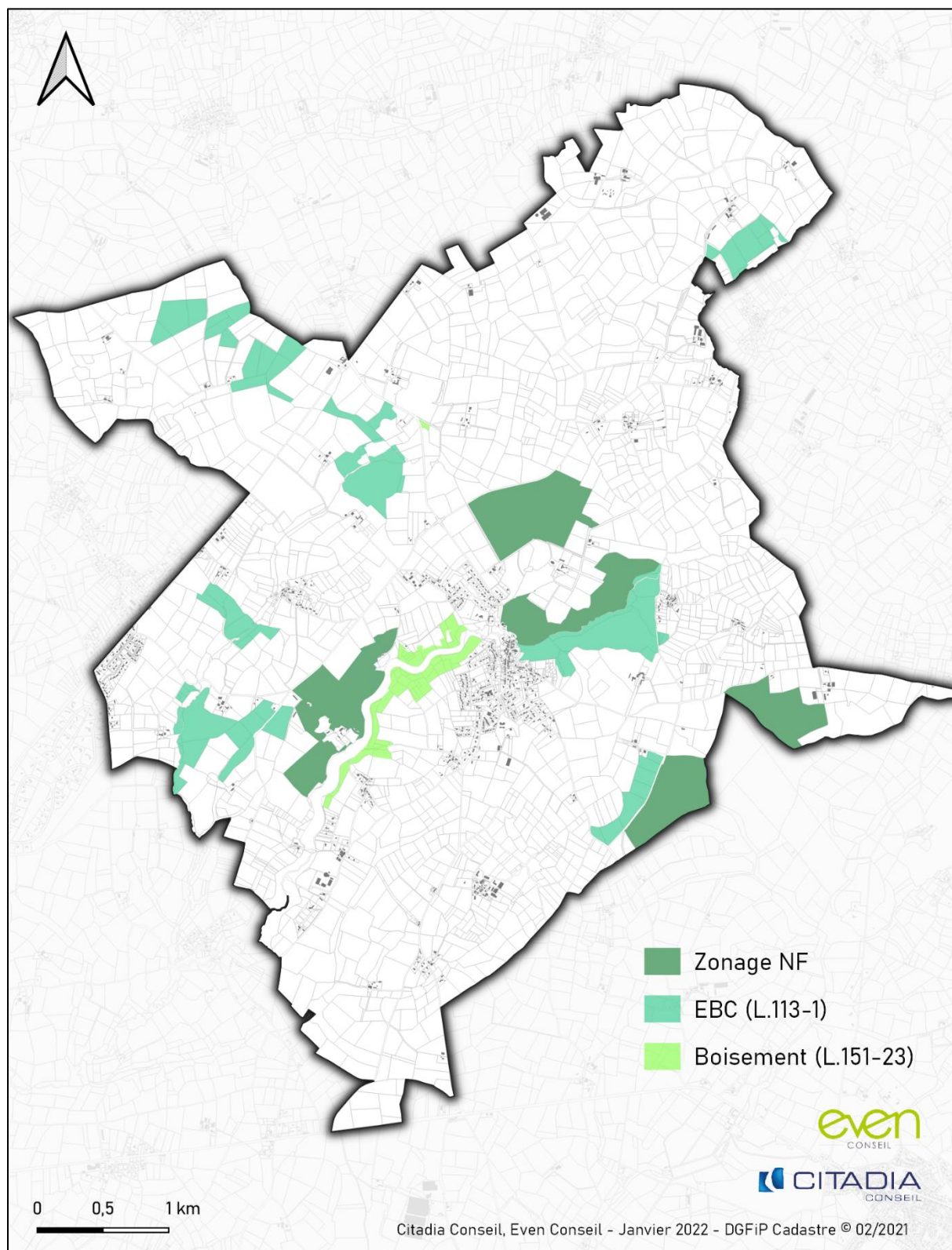


*Cartes présentant les paramètres pris en compte pour délimiter la zone naturelle*

Les boisements ont fait l'objet d'une réflexion spécifique de la part de la commune dans le cadre de la révision du PLU, en effet Poiroux est une des communes les plus boisées du département de Vendée. A ce titre, la méthodologie suivante a été mise en œuvre pour assurer leur protection et leur valorisation :

- Zonage NF sur les forêts soumises à un document de gestion,
- Protection au titre de la loi paysage (article L.151-23 du code de l'urbanisme) sur les boisements aux abords du Gué-Chatenay, classés en ENS (espace naturel sensible) ou concernés par une zone de préemption ENS,
- Protection EBC (espace boisé classé, article L.113-1 du code de l'urbanisme), pour les autres principaux boisements de la commune.

Les zones humides font l'objet d'une trame spécifique au plan de zonage. Un inventaire a été réalisé sur la commune dans le cadre du SAGE Auzance-Verthonne. C'est cet inventaire qui est matérialisé sous la trame zone humide au plan de zonage.



*Classement des principaux boisements de la commune en fonction de la méthodologie définie*

## 2.2 Préservation du patrimoine bâti et des paysages

Extrait du PADD :

### **Préserver et mettre en valeur les identités paysagères du territoire**

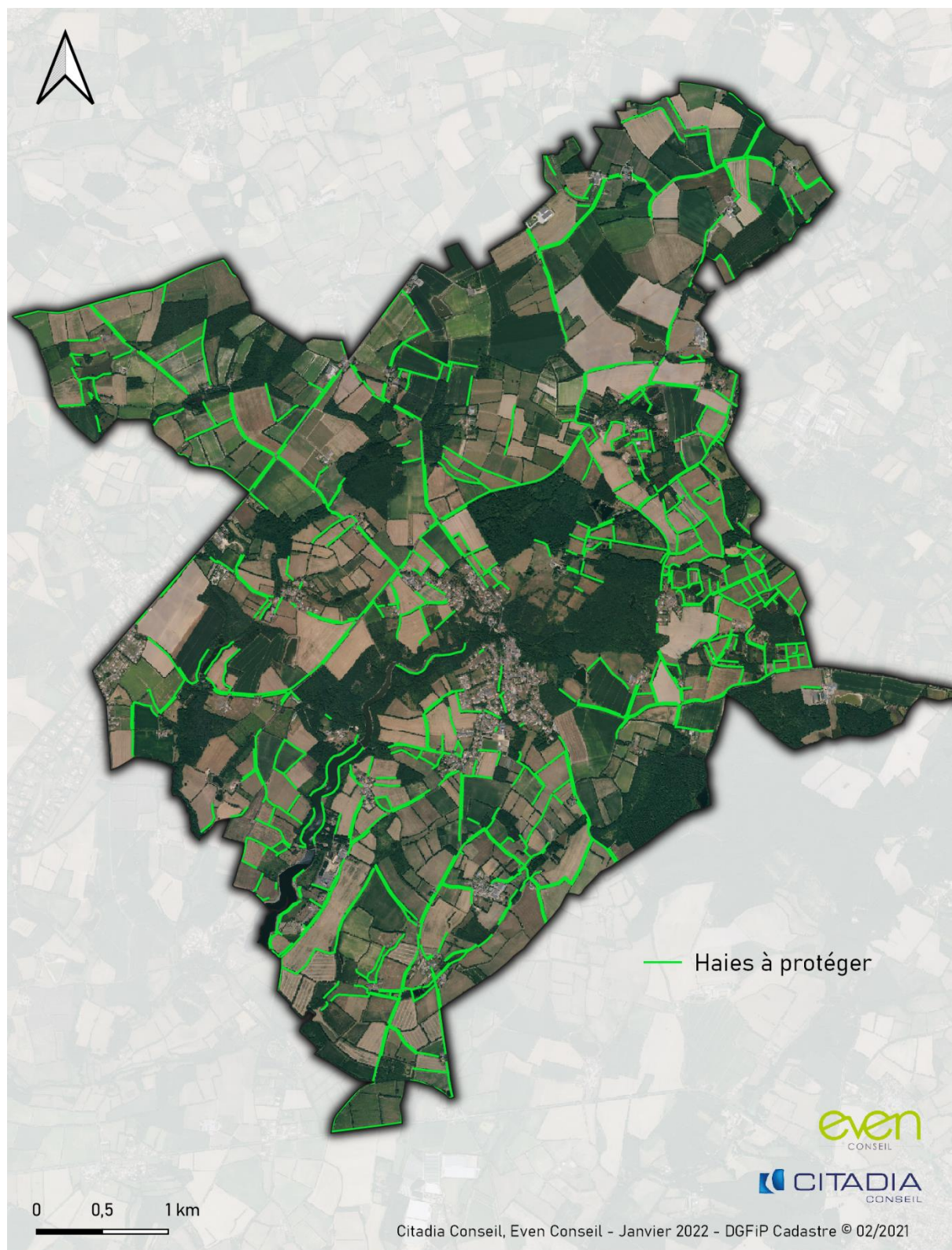
- *Protéger le réseau bocager existant, en particulier les haies participant à l'intégration paysagère du bourg et au maintien du caractère boisé des entrées de ville ;*
- *Maintenir des entrées de ville qualitatives et boisées ;*
- *Préserver l'aspect arboré du bourg en maintenant les éléments végétaux existants (coulée verte nord/sud et est/ouest traversant le bourg, frange urbaine boisée, alignement d'arbres, ...)*
- *Prendre en compte systématiquement la notion d'intégration paysagère des futurs projets urbains, notamment sur les secteurs d'urbanisation future en extension ;*
- *Favoriser la préservation des ensembles architecturaux de la commune, ainsi que les zones archéologiques ;*
- *Préserver et valoriser les éléments de patrimoine bâti tel que les châteaux présents sur la commune de Poiroux, les maisons anciennes du bourg, ainsi que tout autre élément témoins de l'histoire de la commune ;*
- *Préserver de toute urbanisation nouvelle (habitation) les lieux-dits situés en milieu agricole.*

### **Traduction réglementaire**

L'inventaire des haies bocagères réalisé en collaboration avec le SAGE Auzance-Vertonne, a permis de préserver 126 kilomètres linéaires de haies bocagères sur la commune. Cet inventaire a été réalisé sur la base de deux critères :

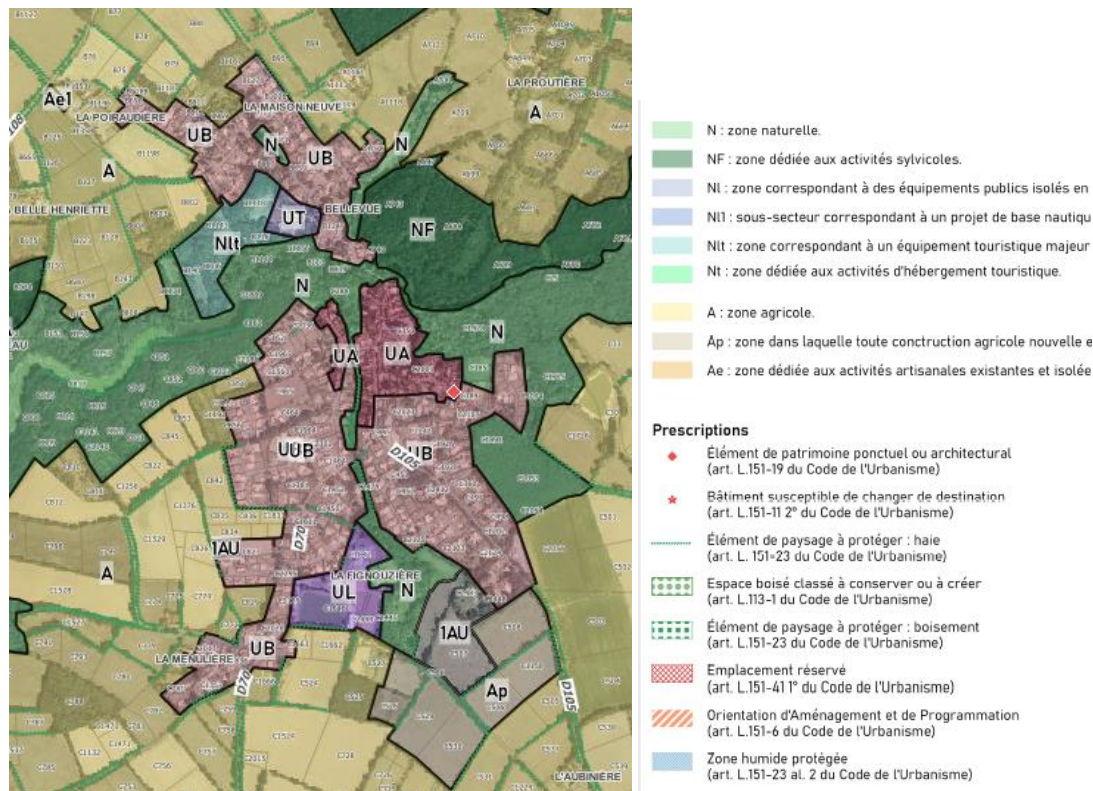
- Un critère paysager en protégeant les haies qui participent à la préservation des paysages et qui permettent de limiter l'impact visuel des constructions. Les haies bordant les chemins creux communaux et en bordure de route ont également été protégées ;
- Les haies situées aux abords des entrées de bourg, présentant un enjeu majeur en matière d'intégration paysagère (enjeux relevé dans le diagnostic et l'EIE) ;
- Un critère hydraulique, en protégeant les haies situées à proximité des cours d'eau ou en parallèle de pente afin de limiter le phénomène de ruissellement et d'érosion des sols.

La prescription graphique et les dispositions réglementaires associées permettent de garantir le maintien du réseau bocager communal, qui fait l'identité paysagère de la commune et qui est support de biodiversité.



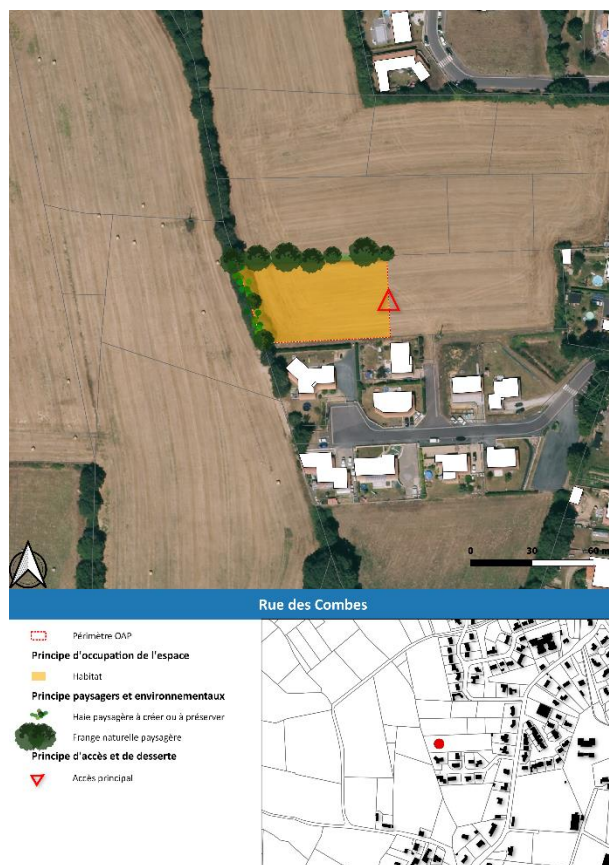
*Localisation des haies protégées sur la commune*

Afin de préserver l'écrin paysager du bourg une zone naturelle a été conservée du PLU en vigueur sur la coulée verte partant du Gué-Chatenay, jusqu'au sud du bourg en longeant un ruisseau. Les haies et les boisements marquant les franges urbaines actuelles et futures du bourg, en lien avec les zones 1AU, ont également été protégées au règlement graphique du PLU. La carte ci-dessous permet de l'illustrer.



*Extrait du zonage illustrant les prescriptions graphiques environnementales instaurées pour préserver l'écrin paysager du bourg*

Le dossier OAP prévoit des principes d'aménagement permettant de garantir l'intégration paysagère des futures constructions à réaliser sur les zones U et AU concernées par des OAP. Ces principes encadrent la préservation des haies existantes en frange urbaine des sites de projet (en cohérence avec le règlement écrit) et la création d'interfaces paysagères pour les franges exposées sur l'espace rural.



*Exemple d'OAP préservant les franges urbaines du bourg*

Dans le but de répondre aux orientations sur la protection du patrimoine bâti, le zonage et le règlement du PLU identifient des éléments à protéger. Ces éléments font référence à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme traduit au sein du règlement par une écriture spécifique.

Un inventaire bâti a été réalisé par les élus et les bâtisses les plus anciennes et caractéristiques ont été protégées ainsi que les châteaux et manoirs présents dans la zone agricole. Ces protections ont été reportées dans le PLU révisé.

Les dispositions de l'ancien article 11 (aspect extérieur des constructions) ont été questionnées dans le cadre de la révision du PLU, puis amendées et reconduites dans le PLU révisé, en fonction des retours d'expérience du service ADS lors des autorisations d'urbanisme. L'ensemble de ces dispositions visent à préserver les typologies architecturales du territoire.

Le PLU en vigueur comprend sur des hameaux et villages en campagne des pastilles Nhc, permettant les nouvelles constructions à destination de logements. Dans le cadre de la révision et afin de recentrer le développement résidentiel sur le bourg, ces pastilles n'ont pas été reconduites. Toujours dans un souci de cohérence du développement urbain et à contrario du PLU en vigueur, l'ensemble des zones 1AU se trouve en continuité du bourg. Une zone urbaine a tout de même été maintenue sur l'ensemble bâti Moulin des Landes / La Rosière au vu du nombre de constructions et de leur densité répondant aux critères fixés par le code de l'urbanisme pour définir la zone urbaine. Le lotissement de la Davière a également été positionné en zone UB. Il s'agit d'une opération, sous maîtrise communale ayant fait l'objet d'un permis d'aménager de moins de dix ans, l'ensemble des lots ont été vendus, mais tous n'ont pas été construits. Ainsi le zonage UB est indispensable pour garantir que les terrains achetés par des particuliers en constructible puisse bien être bâtis.

## 2.3 Risques et nuisances

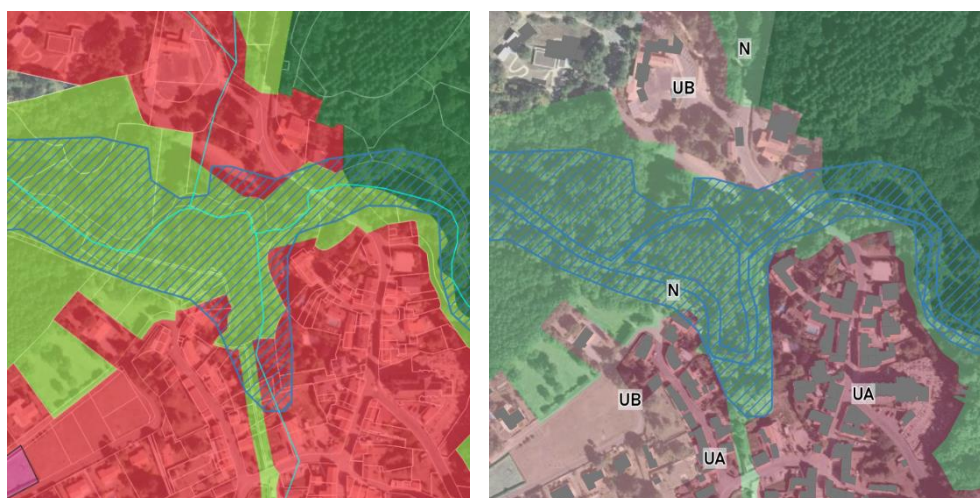
Extrait du PADD :

### **Anticiper les évolutions liées aux changements climatiques**

- Prendre en compte les zones inondables dans les partis pris d'aménagement ;
- Suivre l'évolution du risque concernant l'aléa retrait/gonflement des argiles en lien avec le changement climatique ;
- Limiter l'exposition des populations aux diverses nuisances actuelles et futures, notamment les nuisances sonores.
- Intégrer en amont des projets la question de la gestion des eaux pluviales, en visant une gestion à la parcelle de ces eaux ;
- Promouvoir la rénovation thermique et énergétique du parc bâti existant ;
- Adapter les formes bâties afin qu'elles soient moins consommatrices en énergies (formes, orientations, ...);
- Adapter les aménagements urbains pour limiter l'imperméabilisation et les ilots de chaleur ;
- Participer à la dynamique de réduction des déchets en encourageant les pratiques de recyclage et de compostage ;
- Anticiper les modalités de collecte de déchets lors des nouveaux aménagements.

### **Traduction réglementaire**

Le risque inondation a été pris en compte sur le plan de zonage en intégrant l'ensemble des espaces concernés en zone N. Cela a ainsi conduit à une réduction des zones UA et UB ponctuellement par rapport au PLU en vigueur (*cf illustration ci-dessous*), pour limiter l'exposition des personnes au risque inondation.



*Réduction de la zone U afin de positionner les espaces inondables en zone naturelle*

Le reste du territoire de Poiroux est concerné par d'autre risque :

- Le risque radon ;
- Le risque lié au phénomène de retrait gonflement des argiles ;
- Le risque sismique.

Ces risques font l'objet de dispositions spécifiques dans le règlement afin de garantir leur prise en compte, sans que cela n'est fait l'objet de zonages spécifiques sur le règlement graphique.

Les nuisances sonores liées à la D949 au sud du territoire ont été prises en compte dans le cadre de la traduction réglementaire du PADD, aucun secteur de développement n'étant prévu dans les zones impactées par cette voie.

Au sein des OAP, l'orientation des bâtiments fait l'objet d'une partie dans les principes généraux d'aménagement et l'insertion du bâtiment sur les schémas (à titre indicatif) est favorisée autant que possible vers le sud.

Les élus ont également souhaité se saisir de la problématique de la gestion des eaux pluviales. Il est important de souligner dans un premier temps que des études sur les eaux pluviales sont en cours d'élaboration à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité. En attendant les recommandations / prescriptions de ces études, la commune a souhaité privilégier des dispositions pour imposer l'infiltration des eaux pluviales au niveau de l'assiette du projet.

Extrait du règlement écrit dispositions générales :

**Eaux pluviales :**

*Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils :*

- *n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux ;*
- *permettent de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.*

*Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain d'assiette du projet ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme. Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales à rejeter peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés.*

*Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurantes ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé.*

*Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.*

## 2.4 Ressources

Extrait du PADD :

### **Préserver et valoriser les ressources locales**

- *Encourager l'activité sylvicole durable sur le territoire notamment pour la production de bois de bois d'œuvre et dans une moindre mesure de bois de chauffage en lien avec les installations existantes sur les équipements publics de la commune (école et résidence pour personnes âgées). La commune dispose de nombreux boisements et d'un réseau bocager important qu'il faut gérer durablement.*
- *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.*

### **Traduction réglementaire**

Comme précisé auparavant, les boisements soumis à plan simple de gestion ou code de bonne pratique sylvicole font l'objet d'un zonage particulier permettant le développement des activités sylvicoles.

Sur le volet développement des énergies renouvelables le PLU ne va pas à l'encontre et ne bloque pas le développement d'une énergie renouvelable en particulier.

Les ouvertures à l'urbanisation ont été définies en prenant en compte les capacités épuratoires de la commune. Comme explicité dans l'Etat Initial de l'Environnement la station est conforme en matière d'équipement en 2019, mais non conforme sur la performance (conforme en performance et équipement en 2020). Conscient de ces problèmes, la commune et l'intercommunalité Vendée Grand Littoral qui a récupéré la compétence eau et assainissement ont lancé des études sur ce sujet en 2022. A partir du mois de mai 2022, la communauté de communes Vendée Grand Littoral, compétente en matière d'assainissement des eaux usées, lance une consultation pour retenir un maître d'œuvre afin de construire une nouvelle STEP de 1500 équivalent habitant pour la commune de Poiroux. Les travaux devraient débuter en 2023. Cette opération s'intègre dans le schéma directeur qui sera soumis au conseil communautaire de Vendée Grand Littoral en fin d'année. La commune de Poiroux a acquis un terrain pour cela et l'a mis à disposition de la Communauté de Communes.

La commune et la communauté de communes s'engage à conditionner la délivrance des permis d'aménager sur les zones 1AU et les secteurs couverts par des OAP à la stricte condition que la STEP soit opérationnelle. Un dépôt de permis d'aménager avant la mise en service de la STEP se verra refuser au motif que la capacité de la station n'est pas en mesure de satisfaire les besoins. Ces refus s'appuieront sur l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme (salubrité publique) avec un avis défavorable de la communauté de communes.

Au vu des échéances de travaux envisagées et des garanties apportées par la communauté de communes, il n'est pas nécessaire d'envisager un classement en 2AU des secteurs de développement

de l'habitat délimités sur le plan de zonage. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs OAP sont également conditionnés à la réalisation de la nouvelle station d'épuration.

Concernant la ressource en eau potable, la commune dispose de la retenue d'eau potable de Sorin-Finfarine qui garantit son approvisionnement. L'usine d'eau potable de Finfarine est localisée au niveau du lieu-dit la Davière et un STECAL NI a été délimité pour conforter cet équipement public indispensable. L'ensemble du périmètre de captage immédiat et rapproché est localisé en zone A ou en zone N, c'est-à-dire inconstructible pour garantir son intégrité.

## 2.5 Maitrise du développement résidentiel

Extrait du PADD :

### **Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et conforter l'attractivité résidentielle**

#### **Promouvoir un développement urbain qualitatif et sobre**

- *Privilégier le développement en intensification*

*Conformément aux recommandations du SCoT du Sud-Ouest Vendéen, **un objectif minimal de 35% de constructions à réaliser à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est fixé à l'échelle du territoire.***

- *Limiter la consommation d'espace agricole et naturel en adéquation avec les capacités de densification*

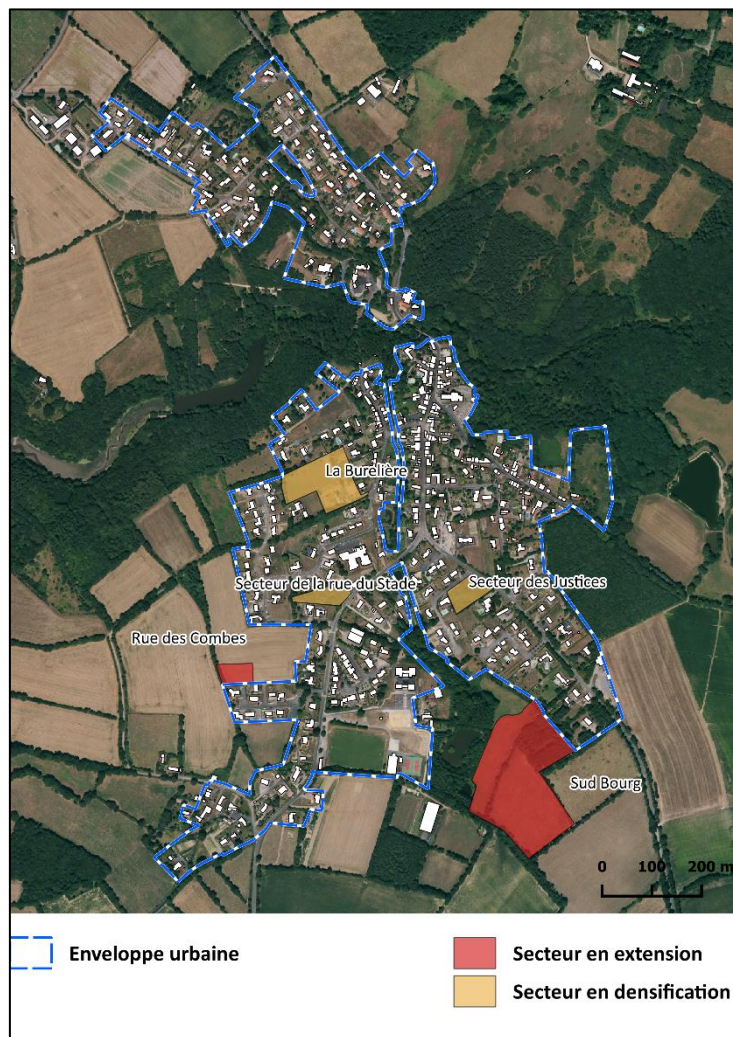
*Ce développement en extension urbaine se devra d'être maîtrisé, en fixant des objectifs de densité en accord avec les prescriptions du SCoT du Sud-Ouest Vendéen à savoir pour la commune de Poiroux **une moyenne minimum de 15 logements à l'hectare.***

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

#### **Traduction réglementaire**

La traduction réglementaire encadre la programmation de 135 logements sur la durée de vie du PLU à travers les outils suivants :

- Les droits à construire en zone urbaine autorisent sans condition la destination habitat. Cette traduction vise à valoriser le potentiel de logements réalisables en diffus dans le bourg et identifiés dans le cadre de l'étude du référentiel foncier, à savoir environ 40 logements ;
- Les 5 secteurs d'OAP encadrent la programmation de logements en extension (65 logements répartis sur 2 sites) et en renouvellement urbain (29 logements répartis sur 3 sites) ;
- 1 changement de destination identifié sur le plan de zonage au lieu-dit l'Audraire au nord-est du bourg.



*Carte des secteurs OAP sur le bourg de Poiroux*

Les secteurs en densification ont pour objectif de permettre la production de logements au sein des espaces urbanisés du bourg de Poiroux, dans une logique de limitation de la consommation d'espace agricole et naturel. Les secteurs en extension viennent compléter l'offre de logement de la commune pour les dix prochaines années en accord avec l'objectif de croissance démographique défini dans le PADD et les objectifs de construction fixés par le SCoT du Sud-Ouest-Vendéen.

Ces deux zones 1AU matérialisées au plan de zonage ont été positionnées par la commune après une phase de réflexion et de travail de terrain. Le développement à proximité du centre-bourg étant bloqué par les obstacles naturels que sont le Gué-Chatenay et les boisements qui lui sont liés. Sur la frange ouest du bourg, la commune n'a pu poursuivre son développement en raison de la rétention foncière à l'œuvre du plusieurs terrains, à ce titre, des zones 1AU et 2AU du PLU n'ont pu être bâties depuis 2007 et l'approbation du premier PLU. Ainsi le développement ne pouvant se faire à proximité du centre-bourg, les élus ont réfléchi au renforcement de la deuxième centralité du bourg Poiroux, à savoir le pôle scolaire et sportif localisé au sud du bourg. Les ménages venant vivre sur Poiroux étant majoritairement des primo-accédants et des familles, la proximité du pôle scolaire permet un aménagement cohérent en matière d'accessibilité aux équipements, de mobilité et de proximité.

La Commune de Poiroux a proposé plusieurs outils réglementaires pour garantir la diversification de son parc de logements.

### La typologie urbaine et la programmation proposées dans les OAP :

- Une programmation dans les secteurs de projets allant de l'habitat individuel à l'habitat individuel groupé et mitoyen,
- Une densité minimale à respecter pour chaque opération de 15 logements par hectare conformément aux prescriptions du SCoT du Sud-Ouest-Vendéen,
- La réalisation de logements locatifs sociaux conformément également aux prescriptions du SCoT. L'ensemble des logements sociaux sont prévus sur le secteur Sud Bourg (10% de la programmation totale de logements soit 13 logements locatifs sociaux), permettant, au vu de sa superficie, une meilleure faisabilité opérationnelle.

La commune a réalisé récemment un investissement important en créant des commerces et un centre-bourg attractif.

Elle a aussi signé une convention avec l'EPF (Etablissement Public Foncier) au moment de l'arrêt du PLU afin de voir comment créer de nouveaux logements dans le centre-bourg. Les démarches administratives ont été plus longues que prévues, et la mairie n'a pas été en mesure de présenter quelque chose pour le devenir du centre-bourg avant l'approbation de la révision du PLU.

Dans cette convention, il est prévu, d'une part de densifier le centre-bourg (avec une densité supérieure à celle prévue par le SCoT), et d'autre part de proposer de nouvelles formes urbaines avec des logements à étage mitoyens et de petits collectifs et qui permettront de développer le parc social sur la commune à proximité directe des aménités du centre-bourg.

Ce travail devrait être abouti à la fin de l'été 2022 et présenté aux habitants du centre-bourg.

## 2.6 Mobilité et offre en équipements et services

Extrait du PADD :

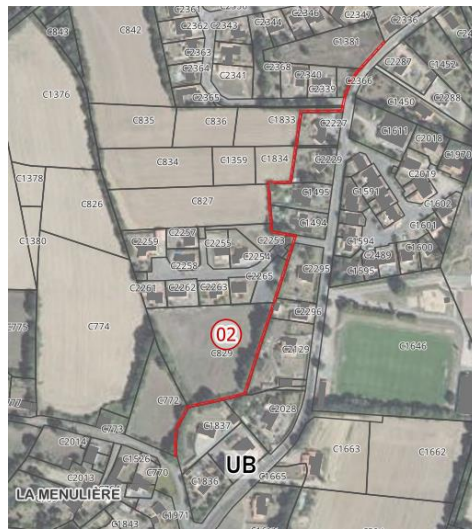
### **Promouvoir le dynamisme de la vie locale**

- *Maintenir l'offre en équipement existant et renforcer l'offre en équipement de santé et l'offre de service à la personne en lien avec le vieillissement de la population et en complément des équipements récemment installés en centre-bourg ;*
- *Conserver des disponibilités foncières pour anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services publics, en particulier pour l'école ;*
- *Renforcer les connexions et faciliter l'accessibilité aux modes doux de la centralité vers le pôle d'équipements et les différents quartiers résidentiels. Poursuivre de manière générale le maillage du réseau de cheminement piétons et modes doux à l'échelle de la commune.*

### **Traduction réglementaire**

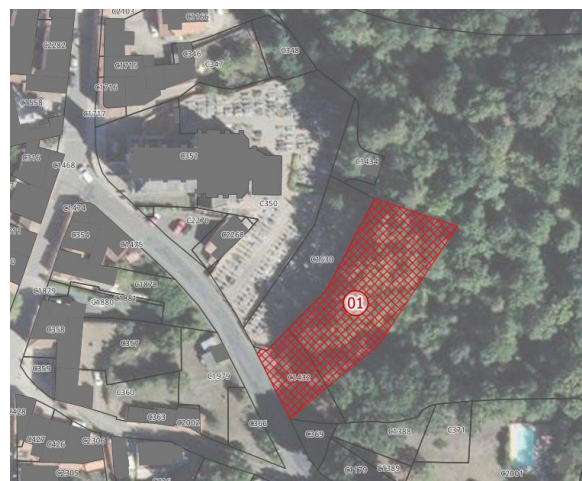
Les déplacements ont été traités majoritairement par la matérialisation d'emplacements réservés permettant à la commune d'étoffer son réseau dédié à la mobilité douce sur le bourg et en campagne avec les chemins de randonnée. Ainsi trois emplacements réservés permettent d'assurer les continuités piétonnes (ER 2, 3 et 4).

L'OAP Sud Bourg, qui est le secteur le plus vaste en matière de superficie pour accueillir de nouvelles constructions, intègre des principes de liaisons douces pour relier les futurs logements au centre-bourg et aux équipements sportifs et scolaires situés à l'est.



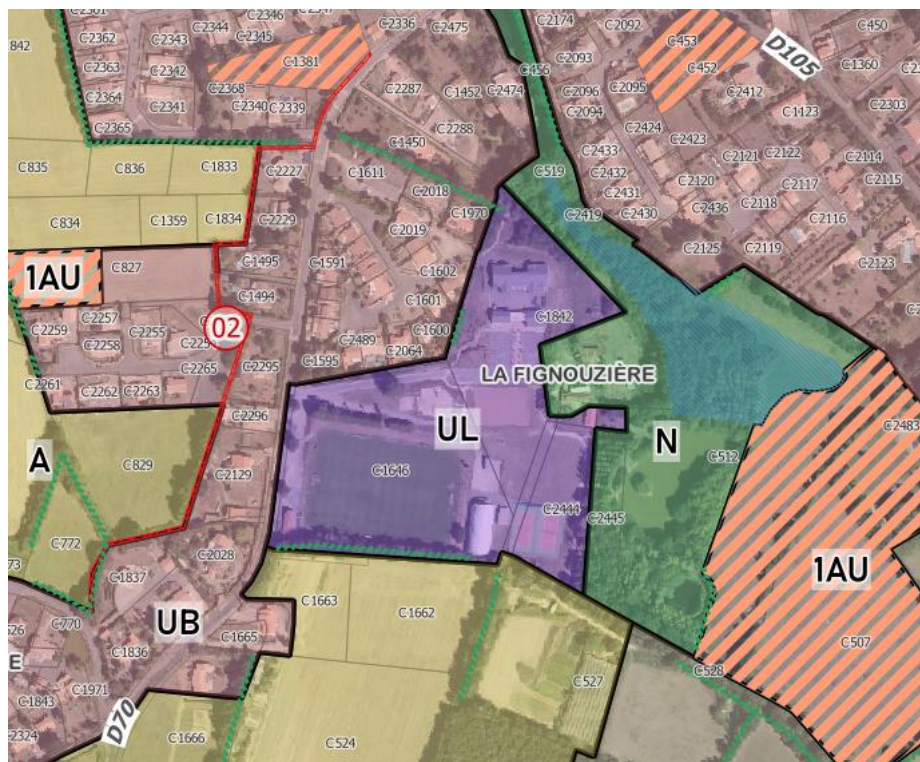
*Extraits des emplacements réservés dédiés au développement des liaisons douces*

Un dernier emplacement réservé est matérialisé pour permettre une extension de 1 500 m<sup>2</sup> du cimetière situé au niveau d'église dans le centre-bourg de Poiroux.



*Extrait de l'emplacement réservé pour l'extension du cimetière*

Une zone UL a été définie sur le règlement graphique du PLU afin d'y intégrer le pôle d'équipement de la commune comprenant l'école, le stade municipal et d'autres équipements dédiés à la pratique du sport.



*Extrait du plan de zonage au niveau de la zone UL du bourg.*

Une seconde zone UL est délimitée à l'extrême est de la commune de Poiroux sur un équipement sportif (terrain de foot). Cet espace, bien que localisé sur la commune de Poiroux, est également en continuité du bourg de Saint-Avaugourd-des-Landes ce qui justifie son positionnement en zone UL.



Extrait du plan de zonage sur la zone UL en continuité du bourg de Saint-Avaugourd-des-Landes

## 2.7 Développement économique

Extrait du PADD :

### **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 en mettant en place les outils règlementaires permettant le développement de cette offre.

### **Conforter les activités économiques locales**

- Conforter les zones artisanales existantes sur la commune ;
- Soutenir l'agriculture comme activités économiques locales clés du territoire ;
- Favoriser l'accueil d'activités artisanales et tertiaires au sein du tissu urbain constitué et favoriser ainsi une plus grande mixité fonctionnelle du bourg ;
- Autoriser l'évolution limitée des activités économiques non agricoles isolées en campagne en mettant en place les outils règlementaires permettant leur développement ;
- Permettre l'identification d'anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination, permettant le développement d'activités artisanales sur le territoire communal.

### **Traduction règlementaire**

En dehors de la vie économique du bourg et des quelques activités artisanales et touristiques isolées en campagne la commune ne bénéficie pas de zone d'activités économiques. De ce fait, il n'est pas envisagé de consommation d'espace agricole et naturel pour la création d'espace artisanal ou industriel. La zone AUe du PLU en vigueur située au sud de la commune est ainsi basculée en zone A.

Le centre-bourg et les zones urbaines mixtes de Poiroux permettront l'accueil d'activités artisanales sous condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat. Cette disposition réglementaire a pour objectif de favoriser une plus grande mixité fonctionnelle des zones urbaines.

Comme explicité et justifié dans la partie 1 de la justification des choix (choix retenus pour établir le PADD), des STECAL et des zones spécifiques ont été matérialisées sur le plan de zonage pour permettre le confortement d'activités économiques plus ou moins structurante sur la commune de Poiroux :

- La Folie de Finfarine, activité touristique structurante à l'échelle communale et intercommunale, (zone UT et Ntl),
- Un camping existant à l'ouest du bourg qui souhaite s'étendre sur la parcelle voisine pour une superficie de 4 000 m<sup>2</sup> génératrice de consommation d'espace agricole et naturel (zone Nt),
- La création d'une base nautique pour des activités de paddle et de kayak sur le lac de Finfarine (zone NI1) pour une superficie de 7 000 m<sup>2</sup> génératrice de consommation d'espace agricole et naturel,
- 3 activités artisanales existantes sur le territoire sont positionnées en zone Ae, permettant les nouvelles constructions, extension des constructions existantes et le changement de destination.

## 2.8 Développement urbain et limitation de la consommation d'espace

Extrait du PADD :

***Au regard des objectifs d'intensification urbaine, la commune souhaite limiter la consommation d'espace agricole et naturel en extension du bourg à 6 hectares maximum sur la durée du PLU. Cet objectif représente une modération de la consommation d'espace à vocation résidentiel de 40 % par rapport à la période passée étudiée de 2006-2020.***

### Traduction règlementaire

Pour plus de clarté, il semble nécessaire de bien faire la distinction entre consommation d'espaces et artificialisation des sols en reprenant les définitions issues de la loi Climat et Résilience. La consommation d'espaces y est définie par l'article 194 de la façon suivante : « *la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné* ». Ainsi les espaces situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de Poiroux ne semblent pas répondre à la définition de la consommation d'espace.

A l'horizon 2031 la loi Climat et Résilience demande une modération d'au moins 50% de la consommation par rapport aux dix années précédant l'arrêt du PLU. Ce qui est en accord avec les choix opérés dans le PLU de Poiroux.

Avant d'identifier les zones à urbaniser pouvant accueillir la programmation de logements, la Commune a réalisé une étude de référentiel foncier afin d'estimer la part des espaces mobilisables située dans le bourg et l'ensemble. Cette étude a permis d'identifier plus particulièrement plusieurs secteurs de projet encadré par une OAP.

Les espaces identifiés comme renouvellement urbain représentent des superficies comprises entre 3 000 et 14 000 m<sup>2</sup> Ils sont entourés de constructions, ne disposent pas de vocation agricole (parcelles non référencées au RPG 2020) et ne comprennent pas de marqueurs attestant d'un caractère naturel au titre des critères définis pour délimiter la zone naturelle (pas de présence à proximité d'un cours d'eau, pas de boisement référencé et non inscrit au sein d'une zone NATURA 2000).

A moyen terme, il est préférable de conserver ces secteurs en zone U, plutôt que de les considérer comme des espaces naturels. Leur urbanisation (représentant environ 2 hectares) ayant beaucoup moins d'impact sur l'agriculture, l'environnement et les paysages, que la matérialisation d'une surface similaire en extension de l'enveloppe urbaine du bourg.

Une distinction est toutefois faite, ci-dessous, entre l'artificialisation entraînant une consommation d'espace agricole et naturel et l'artificialisation qui ne produit pas de consommation NAF et l'objectif de modération apprécié selon ces deux possibilités. Pour rappel l'artificialisation est définie comme « *l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage* » par l'article 192 de la loi Climat et résilience.

### **Appréciation de la modération de la consommation d'espace agricole et naturelle**

- **69 logements se réaliseront au sein des espaces urbanisés**, 29 logements répartis sur deux secteurs OAP et 40 logements dans le diffus (comblement des dents creuses ou division parcellaire,

- **65 logements seront réalisés par ouverture à l'urbanisation** engendrant de la consommation d'espace sur 2 secteurs en extension couverts par des OAP **engendrant une consommation d'espace de 4.3 hectares,**
- **1 logement sera réalisé par changement de destination d'un ancien bâtiment agricole,** n'engendrant pas de consommation d'espace,
- **L'extension prévue du camping consommera 4 000 m<sup>2</sup> d'espace agricole et naturel,**
- **La création d'une base nautique à proximité du lac de Finfarine consommera 7 000 m<sup>2</sup> d'espace naturel.**

Soit un total de 5,4 hectares

Secteur de projet consommateur d'espace identifié au plan de zonage	Vocation	Surface (ha)
Secteur Sud Bourg	Habitat	4
Secteur rue des Combes	Habitat	0,3
L'extension du camping	Tourisme	0,4
Création d'une base nautique	Loisirs	0,7
<b>Total</b>		<b>5,4</b>

Diagnostic	PADD	Règlement	
<i>Consommation d'espace passée (2006-2021) à vocation habitat ramenée sur 10 ans</i>	<i>Objectif de modération consommation d'espace</i>	<i>Consommation d'espace projetée</i>	<i>Modération consommation d'espace par rapport à la période passée</i>
<b>15 ha</b>	<b>6 ha</b>	<b>5,4 ha</b>	<b>64%</b>

En reprenant les chiffres correspondants aux lignes « extension » et « reste (village, hameaux, et habitat dispersé) » la consommation d'espace sur les 10 dernières années est estimée à 15 hectares. Ainsi l'effort de modération de la consommation d'espace agricole et naturel est estimé à une réduction de 64%.

#### Appréciation de la modération de l'artificialisation des sols

Le tableau ci-dessous présente l'artificialisation des sols projetée sur le pas de temps d'application du PLU.

Secteur de projet générant de l'artificialisation identifié au plan de zonage	Vocation	Surface (ha)
La Burelière	Habitat	1,2
Les Justices	Habitat	0,4
Rue du Stade	Habitat	0,3
Secteur Sud Bourg	Habitat	4
Secteur rue des Combes	Habitat	0,3
L'extension du camping	Tourisme	0,4
Création d'une base nautique	Loisirs	0,7
<b>Total</b>		<b>7,3</b>

En reprenant les chiffres du tableau de l'analyse de la consommation sur les dix dernières années, l'artificialisation des sols est estimée à 26,5 hectares (17,6 ramenés sur 10 ans). Ainsi l'effort de modération de l'artificialisation des sols est estimé à une réduction de 58%.

## 2.9 Agriculture

Extrait du PADD :

### **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, en particulier le capital foncier en maîtrisant la consommation d'espace agricole, en cadrant le développement urbain et en interdisant le mitage de l'espace agricole ;*
- *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.*

### **Traduction réglementaire**

Un diagnostic agricole a été réalisé en partenariat avec les agriculteurs locaux. En effet, un atelier participatif a eu lieu pour identifier tous les sites, sièges et bâtiments agricoles, prendre en compte les types de culture et apprécier la sensibilité des terres agricoles à proximité des zones urbaines.

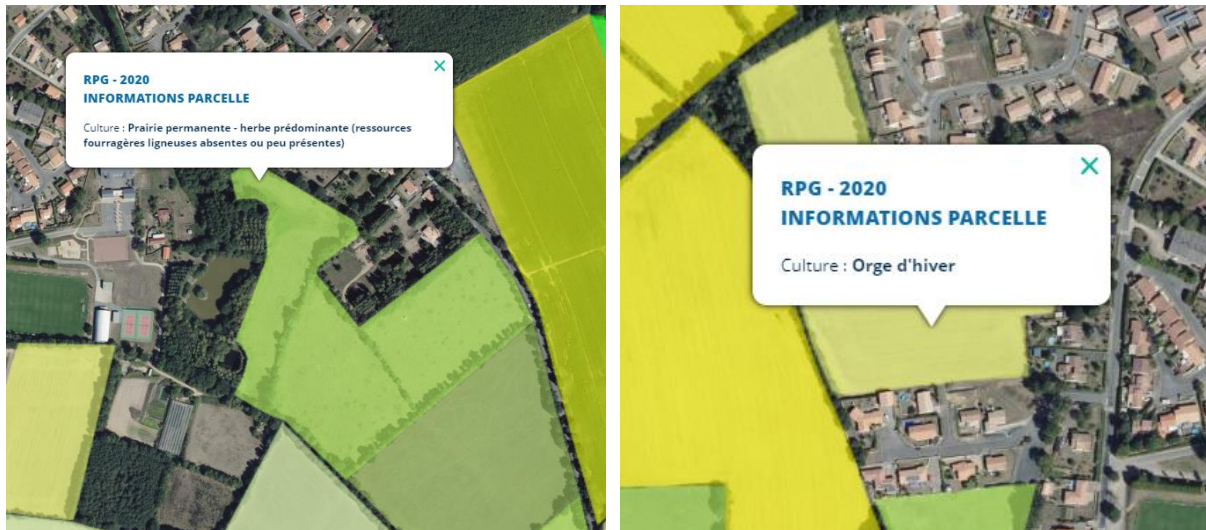
Ainsi sur la base du diagnostic agricole et afin de protéger les biens agricoles dont les biens fonciers, le PLU a veillé à :

- Classer tous les sièges, sites et bâtiments agricoles en zone agricole, ainsi que les espaces répondant à une occupation du sol agricole (terres cultivées, prairie, ...),
- Déclasser un nombre significatif de terres agricoles classées en zone AU dans le PLU de 2007,
- Délimiter la zone urbaine au plus près des habitations,
- Limiter la consommation d'espace agricole et lutter contre l'étalement urbain, avec une modération de l'espace de l'ordre de 66%,
- Limiter l'identification de STECAL et les limiter à des activités existantes en campagne. D'autre part, aucun de ces STECAL n'a d'impact sur l'activité agricole.

Le plan de zonage identifie une zone Ap au sud du bourg dans laquelle toute construction nouvelle y compris destinée aux activités agricoles est interdite. Par rapport au PLU en vigueur, les surfaces occupées par la zone Ap ont considérablement diminuées, passant de 115 hectares à 10 hectares dans le cadre de la présente révision. La matérialisation de cette zone se justifie par la nécessité de préserver les abords de la future zone AU Sud Bourg de toutes constructions.

Les deux zones 1AU délimitées au plan de zonage impactent des surfaces agricoles répertoriées au RPG 2020. La zone 1AU Sud Bourg est maintenue en prairie permanente sur l'ensemble de sa superficie, à savoir 4 hectares. La deuxième zone 1AU est cultivée en orge d'hiver sur l'ensemble de sa superficie, soit environ 3 000 m<sup>2</sup>.

Afin de limiter l'impact sur l'activité agricole (zone de non-traitement), les OAP ont été travaillées pour faire en sorte que les haies existantes soient conservées lorsqu'elles forment une interface naturelle entre espace urbanisé et espace agricole. A défaut des interfaces paysagères sont prévues dans les OAP pour matérialiser cette bande tampon.



*Extrait du Registre Parcellaire Graphique sur les deux zones AU*

### III. JUSTIFICATION DE LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

---

Article R151-2 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

[...]

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

[...]

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. La complémentarité entre les orientations du PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation est également analysée dans le cadre du chapitre précédent démontrant la mise en application du PADD, les encarts en verts font référence aux OAP.

Ceci répond à la disposition suivante de l'article R. 151-2 du code de l'urbanisme : « La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs d'aménagement et de développement durables ».

## 1. Principes généraux d'aménagement des OAP

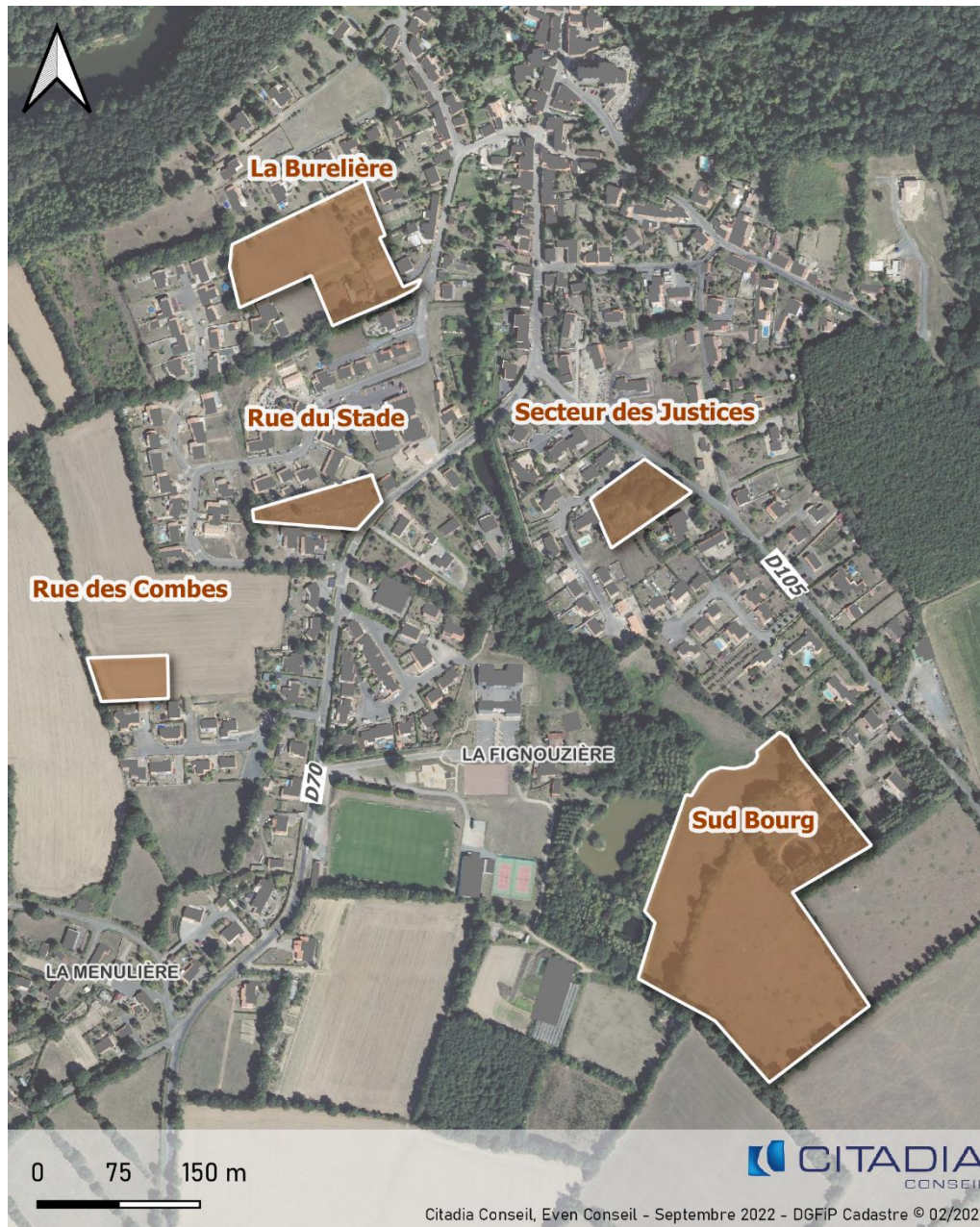
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation contiennent un volet commun garantissant la qualité des aménagements d'une part et l'atteinte d'un certain nombre d'objectifs définis au PADD d'autre part :

- Découpage parcellaire devant permettre l'optimisation du terrain, la densification des opérations tout en garantissant l'intimité des espaces privatifs ;
- Qualification des aménagements en franges urbaines ou en entrées de ville : accompagnement végétaux, doublage par liaisons douces / aménagements publics...
- Recours prioritaires aux techniques de gestion alternative des eaux pluviales ;
- Intégration des cônes de vue : maintien de perspectives paysagères sur des éléments de paysage monumentaux dans l'opération d'aménagement ;
- Adaptation des aménagements de voirie aux usages programmés, notamment concernant la place à allouer aux modes de déplacements doux ;

*L'ensemble de ces éléments ainsi que leurs relations avec le PADD sont développés de manière transversale dans le chapitre ci-dessus.*

## 2. Localisation des sites de projets

Les OAP sont réalisées sur toutes les zones 1AU du territoire et sur des zones U non bâties stratégiques du territoire.



*Carte de localisation des secteurs OAP à l'échelle du bourg de Poiroux*

### 3. Les éléments de programmation des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation tiennent compte de la programmation définie par le PADD en matière :

- D'habitat ;
- De renforcement des centralités de quartiers (équipements / services / loisirs)
- De paysage et de prise en compte de l'environnement

Le bilan global des OAP tenant compte de la faisabilité de l'aménagement, des objectifs de densité et de la superficie des sites retenus veille à **permettre le respect des objectifs du PADD en matière de**

**consommation d'espace maximale, de densité et en matière de production de logements répartie équitablement entre l'enveloppe urbaine et les secteurs en extension urbaine.**

La programmation globale du PLU synthétisée au sein des OAP tient également compte des possibilités de logements au sein des dents creuses. **En effet, 28% des surfaces identifiées en tant que site de projet sont localisées au sein des espaces urbanisés.**

Nom du secteur	Surface totale en renouvellement urbain (en ha)	Nombre de logements produits en espace urbanisé	Densité	Surface Totale OAP extension (Ha)	Nombre de logements produits en extension (1AU)	TOTAL logements OAP
La Burelière	1,2	18	15 logts/ha	/	/	94 logements
Les Justices	0,4	6		/	/	
Rue du Stade	0,3	5		/	/	
Sud Bourg				4	60	
Rue des Combes				0,3	5	

Les cinq OAP sont délimitées au plan de zonage par un périmètre particulier qui renvoie à la pièce du PLU qui contient les dispositions liées aux OAP.

Pour faciliter leur lecture, les OAP sont structurées et présentées de façon homogène avec :

- Un contexte écrit qui décrit brièvement l'environnement dans lequel s'insère le site et présente les enjeux d'aménagement ;
- Les principes d'aménagement spécifiques à chaque site (principe d'occupation de l'espace, principes d'accès et de desserte, principes paysagers et environnementaux) ;
- Un schéma représentant les principes d'aménagement à respecter, ainsi qu'un volet programmation.

**Les schémas d'aménagement des secteur d'OAP sont à retrouver dans le dossier des OAP.**

L'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP. Les orientations définies dans chacune des OAP permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie. La précision des orientations définies dans les OAP varie en fonction des enjeux locaux identifiés, des contraintes des sites et des études de faisabilité ou opérationnelles déjà engagées. Pour l'ensemble des OAP, les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales,

d'accessibilité et de destinations principales ont été définis et retranscrits en orientations d'aménagement. Il s'agit de principes à caractère qualitatif et quantitatif qui répondent aux objectifs recherchés qui s'intègrent dans son environnement et qui prennent en compte les enjeux de qualité urbaine.

Ils définissent des orientations en matière :

- **AFFECTATION ET DE VOCATION PRINCIPALE DES SITES**

Les OAP définissent les vocations principales des secteurs (résidentielle, économique, commerciale, espaces verts etc...), les centralités et pôles d'équipements à conforter ou à développer dans leur périmètre. Elles peuvent afficher également les secteurs où un objectif de densité de constructions renforcé est souhaité. Il s'agit ainsi de préciser les attentes de la collectivité en matière d'affectation dominante du sol et d'organisation des fonctions urbaines sur le territoire.

- **QUALITE URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les OAP identifient les éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger et à valoriser, et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (aménagements paysagers et espaces publics à créer, etc.). Afin de favoriser une intégration qualitative des futurs projets, des éléments paysagers (naturels et bâtis) représentant des enjeux locaux de prise en compte et valorisation ont été identifiés en complément des éléments de patrimoine (bâti et végétal) protégés identifiés au plan de zonage. Ces principes déclinent les objectifs de prise en compte des caractéristiques locales dans lesquelles s'insère le projet, d'intégration paysagère, de prise en compte des zones humides, de maintien de certains points de vue (sur le grand paysage ou paysage local) et de composition urbaine à créer ou à conforter. Les orientations d'aménagement et de programmation traitent également de la capacité énergétique des logements à programmer (bio-climatisme...)

Elles facilitent ainsi les coutures urbaines avec les tissus existants et cherchent à valoriser les qualités intrinsèques du territoire et à contribuer à l'amélioration du cadre de vie de la ville.

- **ACCESSIBILITE ET DE DESERTE**

Les OAP définissent les principes viaires à développer dans le projet pour répondre aux besoins futurs en matière de déplacements automobiles et pour assurer la desserte interne du secteur concerné. Elles peuvent préciser également les principes de liaisons douces à créer ainsi que les espaces de stationnement à conforter ou à aménager. Ces principes définissent ainsi les modalités d'organisation interne en cohérence avec les réseaux existants. Ils prennent en compte les objectifs de déplacements de tous les modes et déclinent la politique globale de déplacements portée par l'agglomération.

- **PROGRAMMATION**

Les OAP précisent la destination du site (habitat, équipements, mixte). Elles définissent, pour les opérations d'habitat, la programmation attendue sur le secteur (quantité, typologie des logements, etc.). Ce volet programmation est adapté aux particularités du secteur.

**Les OAP retranscrivent à l'échelle locale les grandes orientations inscrites au PADD, à savoir : les enjeux de développement durable du territoire, de réduction de la consommation foncière, de prise en compte du patrimoine bâti et végétal, de réduction des nuisances et pollutions, de développement économique, de mixité sociale et fonctionnelle et de réduction des obligations de déplacements.**

## IV. DEFINITION DES ZONES ET PRINCIPES DU REGLEMENT

### Article R151-2 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

[...]

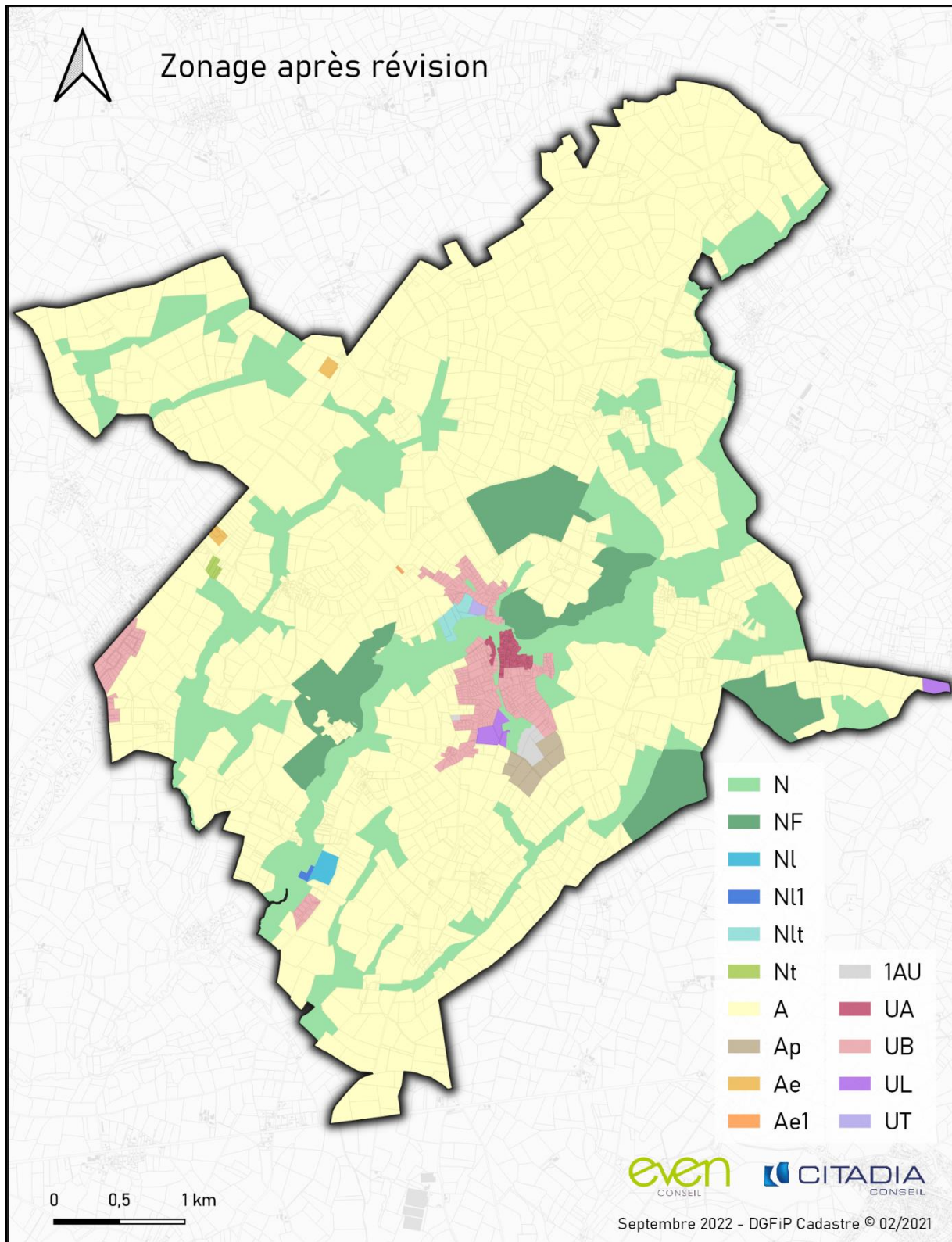
4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

[...] »

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis lors de la réalisation.

### Tableau de surface par typologie de zones :

A	1874,93
Ap	10,46
Ae	2,71
Ae1	0,18
<b>Total A</b>	<b>1 888,28</b>
1AU	4,39
<b>Total AU</b>	<b>4,39</b>
N	452,04
NF	146,85
NI	3,63
NI1	0,70
Nlt	4,42
Nt	1,35
<b>Total N</b>	<b>608,99</b>
UA	6,33
UB	62,6
UL	6,15
UT	1,13
<b>Total U</b>	<b>76,21</b>



Zonage couleur du PLU de Poiroux

## 1. Les grands principes de l'élaboration du règlement

L'article R151-4 du Code de l'Urbanisme dispose que « Le rapport de présentation comporte les justifications de [...] les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols par l'article L151-8. ».

**La philosophie du document évolue. Les règles sont destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables (Art.R.151-9). Le règlement est obligatoire mais les articles sont facultatifs et sont à la discrétion des Communes et EPCI en fonction de leur projet.**

Pour cela, des règles qualitatives sous formes d'objectifs sont désormais possibles en plus des règles quantitatives. Ces règles répondent à une obligation de résultat sans imposer le moyen d'y parvenir. Elles s'apprécient au regard de la situation du projet auxquels elles s'appliquent (Art R.151-12) De plus l'article R. 151-13 donne une assise réglementaire à utiliser des règles alternatives aux règles générales afin de permettre au PLU de prévoir des règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que les cas courant exposés dans la règle générale.

**L'ensemble de ces outils de zonage : règlement et prescriptions se complètent afin d'apporter des réponses ciblées et spatialisées aux objectifs définis dans le cadre du PADD. Dans le chapitre relatif à la traduction PADD au sein des pièces réglementaires, les encadrés orange font référence à des éléments de traduction réglementaire des objectifs du PADD.**

**Ceci répond à la disposition suivante de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme :**

*« La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone »*

### 1.1 Nouvelle structure réglementaire

Ci-dessous la structure du nouveau règlement. Il reprend la structure recommandée par le guide rédigé par le ministère du logement et de l'habitat durable.

Une structure en trois chapitres :

#### **CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

La première sous-section du règlement permet de délimiter ce qui peut être construit dans la zone concernée.

Elle définit ainsi :

- Les usages et affectations des sols, les types d'activités et les destinations et sous-destinations interdites ;
- Les destinations, sous-destinations et les natures d'activités soumises à conditions particulières ;

#### **CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

La deuxième sous-section du règlement permet de définir la forme urbaine des constructions de la zone concernée et participe à façonner l'ambiance urbaine de la ville, des bourgs et villages.

Elle définit ainsi :

- La volumétrie et l'implantation des constructions
- L'insertion architecturale urbaine, paysagère et environnementale
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Le stationnement

### **CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

La troisième sous-section du règlement assure la viabilisation des terrains sur lesquels sont édifiées les constructions. Elle définit :

- La desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les accès ;
- La desserte par les services (collecte des déchets, véhicules de lutte contre l'incendie, etc.) ;
- La desserte par les réseaux d'eau (potable, DECI) et d'énergie (électricité, géothermie, etc.) et la gestion des eaux pluviales ;
- La desserte par les réseaux d'assainissement ;
- La desserte par les infrastructures et les réseaux de communication électronique.

#### **1.2 Des règles au service du projet**

À l'intérieur de ces chapitres, on retrouve des différents articles que la communauté de communes a souhaité mobiliser pour répondre aux orientations et aux objectifs du PADD à savoir :

**ARTICLE 1.1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION ET USAGE DES SOLS**

**ARTICLE 1.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**ARTICLE 2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**ARTICLE 2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**ARTICLE 2.3 – EMPRISE AU SOL**

**ARTICLE 2.4 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**ARTICLE 2.5 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**ARTICLE 2.6 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**ARTICLE 2.7 - STATIONNEMENT**

**ARTICLE 3.1 – VOIRIE ET ACCES**

**ARTICLE 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Chaque article se compose de la manière suivante :

- Règle générale qui donne l'intention et l'objectif.
- Dispositions particulières, si nécessaire, qui évoquent les cas particuliers de dérogation à la règle générale.

#### 1.3 Des dispositions générales qui apportent de la transversalité et une cohérence générale

Les dispositions réglementaires thématiques et applicables à toutes les zones sont regroupées dans les dispositions générales. L'objectif des dispositions réglementaires thématiques est d'apporter une cohérence et un cadre commun au territoire.

On y retrouve l'ensemble des articles comprenant les dispositions applicables à l'ensemble des zones et plus particulièrement les thématiques suivantes :

- Le stationnement,
- La voirie et les accès
- Les conditions de desserte par les réseaux et assainissement
- La gestion des risques

#### 1.4 Des destinations et sous-destinations communes

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, en vigueur depuis le 1er janvier 2016, a entrepris la modernisation du règlement du Plan Local d'Urbanisme dans l'objectif d'offrir aux Communes et EPCI des outils pour développer un urbanisme de projet.

Parmi les mesures prises, figure la réduction du nombre de destinations. Elles sont passées de neuf à cinq, dans un souci de clarification de la lecture.

Ces destinations sont listées à l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme, elles sont complétées par des sous-destinations. Ces dernières sont édictées par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

AVANT	APRES
<p style="color: #800080; margin: 0;"><b>Limitation à 9 destinations</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation</li> <li>• Hébergement hôtelier</li> <li>• Bureaux</li> <li>• Commerce</li> <li>• Artisanat</li> <li>• Industrie</li> <li>• Exploitation agricole ou forestière</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)</li> </ul>	<p style="color: #800080; margin: 0;"><b>Limitation à 5 destinations</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation</li> <li>• Commerce et activités de service</li> <li>• Équipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>• Exploitation agricole et forestière</li> <li>• Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</li> </ul>

**Ces sous-destinations et destinations sont listées dans le document suivant si elles sont autorisées, autorisées sous condition ou interdites. Il est à noter également que des utilisations et occupations du sol sont mentionnées dans ces listes. Ces dernières ne répondent pas au code de l'urbanisme mais à des cas de figures spécifiques en lien avec la structure territoriale.**

**Tableau des destinations admises dans les zones U et AU :**

Zone	Habitation	Commerce et activité de service	Equipements d'intérêt collectif	Exploitation agricole et forestière	Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Justifications
UA	Autorisé	Autorisé sous condition	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions	En zone UA et UB, certaines activités peuvent induire des nuisances, aussi leur implantation et leur développement au sein d'espaces à vocation habitat mérite d'être maîtrisé. Seules les activités ne générant pas de nuisances sont admises dans les zones à vocation habitat. Ainsi, dans le cas des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, les entrepôts et industrie sont admis uniquement sous condition de ne pas générer de nuisances. En revanche, dans le cas des commerces et activités de service, seul le commerce de gros est interdit au regard des nuisances qu'il peut engendrer et de l'espace occupé par ces activités.
UB	Autorisé	Autorisé sous condition	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions	
UL	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit sauf pour les bureaux	Cette zone est dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle admet les nouvelles constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire à condition qu'il

						s'agisse de bureaux. Elle n'a pas vocation à accueillir des habitations, commerces ou bâtis agricoles.
UT	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé	Autorisé sous conditions	Cette zone est spécifique puisqu'elle correspond à un équipement touristique majeur : la Folie de Finfarine. Ainsi, elle autorise certaines constructions et installations liées aux destinations commerces et activités de service ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif sous condition d'être lié à la vocation principale de la zone. Elle autorise également les exploitations agricoles directement en lien avec la vocation de la zone.
1AU	Autorisé	Autorisé sous conditions	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions	Cette zone correspond aux secteurs non urbanisés, destinés à accueillir de nouvelles opérations à vocation mixte à dominante résidentielle. Les équipements d'intérêt collectif y sont autorisés. En revanche, pour la destination commerce et équipements de service, seuls sont autorisés les hébergements hôtelier et touristique. Certaines activités des secteurs secondaire ou

						tertiaire sont autorisées sous conditions de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat.
--	--	--	--	--	--	--

## 2. Les grands principes de zones

L'article R151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que « Le rapport de présentation comporte les justifications de [...] la délimitation des zones prévues par l'article L151-9. ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis lors de la réalisation.

**La diversité des réalités bâties rencontrée sur le territoire implique une réponse adaptée aux situations locales.**

**Article R151-18 du Code de l'Urbanisme :**

« *Peuvent être classés en **zone urbaine**, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

**Article R151-20 du Code de l'Urbanisme :**

« **Les zones à urbaniser** sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

**Article R151-22 du Code de l'Urbanisme :**

« **Les zones agricoles** sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

**Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :**

**« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison :**

**1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;**

**2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;**

**3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;**

**4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;**

**5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »**

## 2.1 Les zones urbaines

### Caractéristiques générales

Le PLU de Poiroux totalise 4 zones urbaines : 2 zones urbaines mixtes (UA et UB) et 2 zones urbaines spécifiques liées à des vocations bien précises (UT et UL). Les zones urbaines sont desservies par les réseaux obligatoires et doivent avoir la capacité d'accueillir sans aménagement préalables, les nouvelles constructions.

Article R.151-18 Code de l'Urbanisme : *« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

### Les zones urbaines mixtes

Les zones urbaines mixtes sont composées des zones UA et UB. Ces zones sont à vocation principale habitat, elles admettent toutefois d'autres destinations tels que les équipements d'intérêt collectif, les commerces et équipements de services ou encore les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire sous conditions de ne pas générer de nuisances. Les modalités d'autorisation de ces destinations sont précisées au sein de l'article 1 du règlement des zones urbaines. Ces deux zones UA et UB sont soumises aux mêmes règles en matière de destinations et sous-destinations admises. Les différences règlementaires entre ces zones sont liées à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

La **zone UA** est destinée à l'habitat et aux activités qui n'apportent pas de nuisances et restent compatibles avec l'habitat. Elle correspond au centre urbain traditionnel de Poiroux, marqué par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.

La **zone UB** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle est composée d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire.

Articles	Zone UA	Zone UB
<b>Implantation par rapport aux voies</b>	<p>Soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ;</p> <p>Soit dans le prolongement des alignements des constructions existantes dans le cas où les constructions existantes contigües et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement (...)</p> <p>Soit en retrait ou partiellement à l'alignement si la continuité visuelle du bâti est assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou emprise par : des éléments de type mur, porche et/ou portail, annexe et/ou extension</p>	<p>Soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ;</p> <p>Soit avec un recul minimal de 3 m par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.</p>
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	<p>Soit en ordre continu, d'une limite latérale à une autre ;</p> <p>Soit sur une limite séparative latéral. Dans ce cas, la distance (...) ne pourra être inférieure à 1,2 m ;</p> <p>Soit en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la distance (...) ne pourra être inférieure à 1,2 m.</p>	
<b>Hauteur des constructions</b>	<p>Hauteur maximale à destination d'habitation de 6 m à l'égout des toitures et 8 m au faitage.</p> <p>Hauteur absolue de 5 m pour les annexes.</p>	

### Les zones urbaines spécialisées

Les zones urbaines spécialisées sont les zones urbaines liées à une vocation spécifique. Deux zones urbaines spécialisées sont identifiées au PLU de Poiroux :

- La **zone UL**, dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- La **zone UT**, correspondant à un équipement touristique majeur : la Folie de Finfarine.

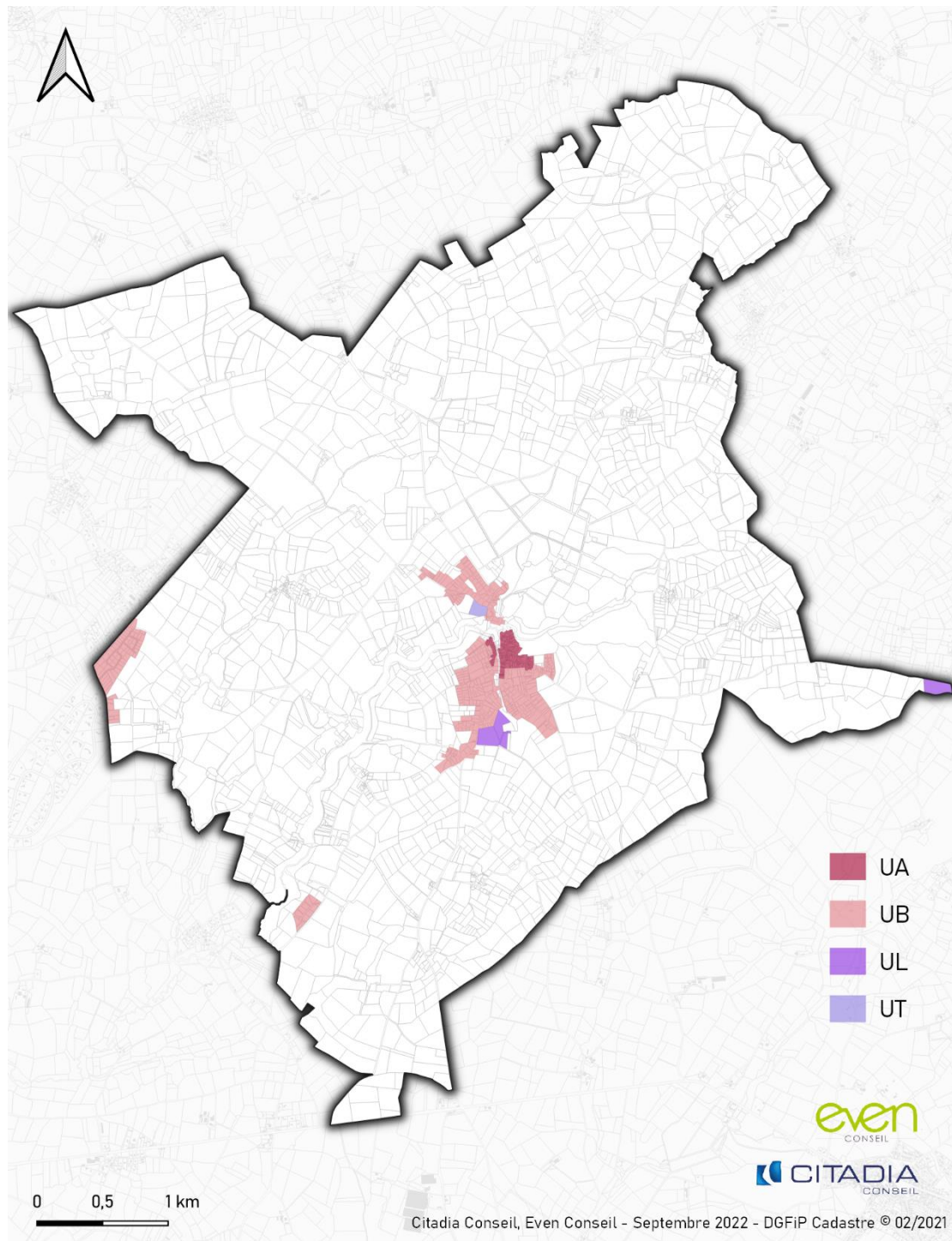
Si les éléments réglementaires divergent entre ces zones (hauteur de construction), ce sont les vocations autorisées qui distinguent réellement ces zones. L'objectif de l'article 1 est bien de maintenir la vocation actuelle des zones identifiées, tout en préservant leur possibilité d'évolution dans l'esprit de l'existant.

**Evolutions par rapport au PLU approuvé en 2007**

Zonage du PLU 2007	Zonage du PLU 2022	Explications
<p><b>U</b></p> <p><i>correspond à la trame urbaine ancienne du Bourg de Poiroux, à caractère d'habitat, de services et d'activités.</i></p>	<b>UA</b>	Il a été choisi de renommer la zone U en UA, pour apporter une cohérence avec la nomenclature classique utilisée sur d'autres PLU(i). Les dispositions réglementaires sont semblables entre les deux zones.
<p><b>Ua</b></p> <p><i>correspond à des secteurs en limite de cours d'eau et au sein duquel la densité sera réduite</i></p>	<b>UB</b>	La zone Ua a été supprimée et intégrée à la zone UB. Le maintien de cette zone ne se justifiait plus au regard des risques répertoriés sur la commune.
<p><b>Ub</b></p> <p><i>correspond aux extensions contemporaines de l'urbanisation, les constructions sont généralement édifiées en retrait des voies, le C.O.S. est réglementé.</i></p>		La zone UB est maintenue, ces dispositions réglementaires sont semblables à la zone UB du PLU de 2007.
<p><b>UE</b></p> <p><i>est réservée pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de bureaux.</i></p>	<b>Ae</b>	Les zones Ue dédiée au développement économique ont été transformées en Ae (STECAL) pour intégrer une évolution législative introduite par la loi ALUR de 2014.
<p><b>AUL</b></p> <p><i>dans lequel peuvent être autorisées les activités de sports, loisirs, de tourisme, ... et les constructions ayant un rapport direct avec ces activités ainsi que les équipements publics.</i></p>	<b>UL</b>	La zone UL est spécifiquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle englobe les équipements sportifs et scolaires de la commune et permet leur développement.
	<b>UT</b>	La zone UT est spécifiquement dédiée à la Folie de Finfarine, un équipement touristique. La zone UT intègre la partie du parc comprenant le plus grand nombre de constructions.

**Bilan des surfaces**

UA	6,33
UB	62,6
UL	6,15
UT	1,13
<b>Total U</b>	<b>76,21</b>

*Carte de localisation des zones U du zonage*

## 2.2 Les zones à urbaniser

### Caractéristiques générales

Un type de zones à urbaniser est à distinguer :

- **Les zones 1AU**, ouvertes à l'urbanisation, à destination d'habitat ;

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

**Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »**

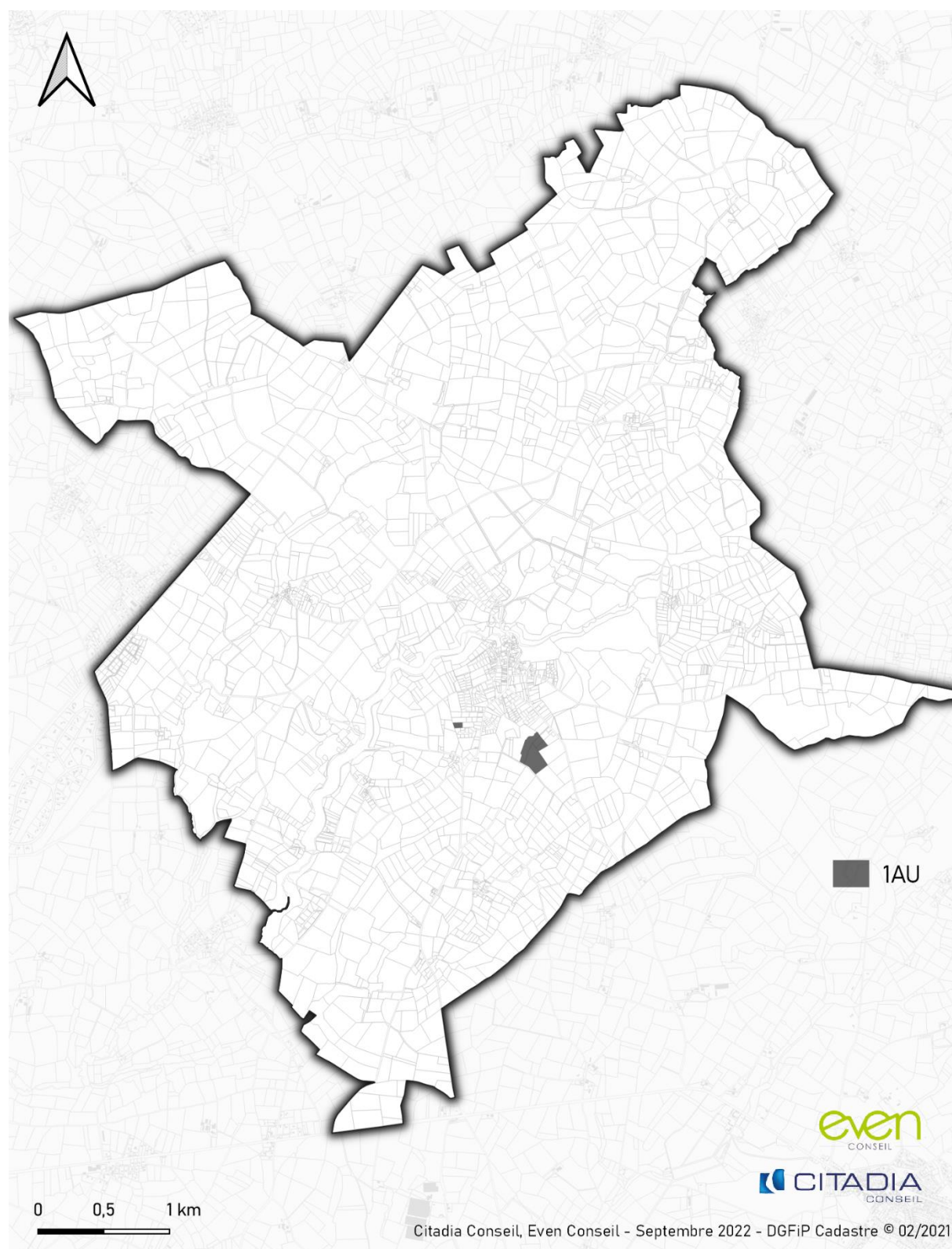
La zone 1AU correspond au secteur d'urbanisation future à court / moyen terme. Elle a vocation à accueillir de l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat. Elle se situe en continuité de l'urbanisation du centre-bourg.

Elle dispose 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.

Le parti pris de la commune en matière de règlement de la zone à urbaniser est de s'inscrire en cohérence avec l'environnement préexistant. Ainsi, les dispositions réglementaires aux zones 1AU sont très proches de celles des zones UB.

### Bilan des surfaces

1AU	4,39
<b>Total AU</b>	<b>4,39</b>



*Carte de localisation des zones AU du zonage*

## 2.3 Les zones agricoles

### Caractéristiques générales

Zone agricole « stricte » est identifiée en raison du caractère agronomique des terres et de la réalité de l'exploitation agricole de celles-ci. Le maintien de ces terres dans leur vocation actuelle est affiché à long terme.

*« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

La zone A, ou zone Agricole, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole. Elle se caractérise par la présence de terrains, cultivés ou non, et de bâtiments agricoles. Elle comprend également les habitations isolées ainsi que leur groupement.

La constructibilité est limitée à des usages spécifiques à l'agriculture.

Les objectifs de la zone A sont les suivants :

- Préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques des terres agricoles
- Assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser ;
- Permettre l'installation de nouveaux sièges d'exploitation agricole ;
- Permettre l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, conformément aux dispositions de l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme ;
- Permettre le changement de destination des constructions identifiées par le PLU, au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme ;
- Tout en respectant la qualité et l'intégrité des paysages et notamment les espaces agromatériels (haies, continuités bocagères et boisées...).

En zone agricole sont admises les nouvelles constructions en lien avec l'activité agricole. L'article 1 du règlement explicite les possibilités de constructions liées à ces activités.

**La zone agricole comprend 2 sous-secteurs :**

- Le **secteur Ap**, localisé à proximité des bourgs et dans lesquels toute construction agricole nouvelle est interdite
- Le **secteur Ae** dédié aux activités artisanales existantes et isolées en campagne, qui nécessitent d'être accompagnées ou confortées (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

Vocation	Zone A	Zone Ap	Zone Ae
Agriculture	<p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs</p> <p>Les constructions à destination des activités agricoles</p> <p>Les constructions de logements de fonction</p> <p>Les constructions et changement de destination à des fins de diversification de l'activité agricole</p>	<p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs</p>	<p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs</p> <p>Les constructions et changement de destination vers les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire liée à l'activité présente à l'intérieur du STECAL.</p>
Habitat (de tiers)	<p>Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers l'habitat ou l'hébergement touristique sous réserve d'identification</p> <p>Les extensions max 30% de l'ES du bâtiment existant</p> <p>Les annexes max 50m<sup>2</sup> hors piscine et implantées à moins de 20 mètres de l'habitation</p>	<p>Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers l'habitat ou l'hébergement touristique sous réserve d'identification</p> <p>Les extensions max 30% de l'ES du bâtiment existant</p> <p>Les annexes max 50m<sup>2</sup> hors piscine et implantées à moins de 20 mètres de l'habitation</p>	

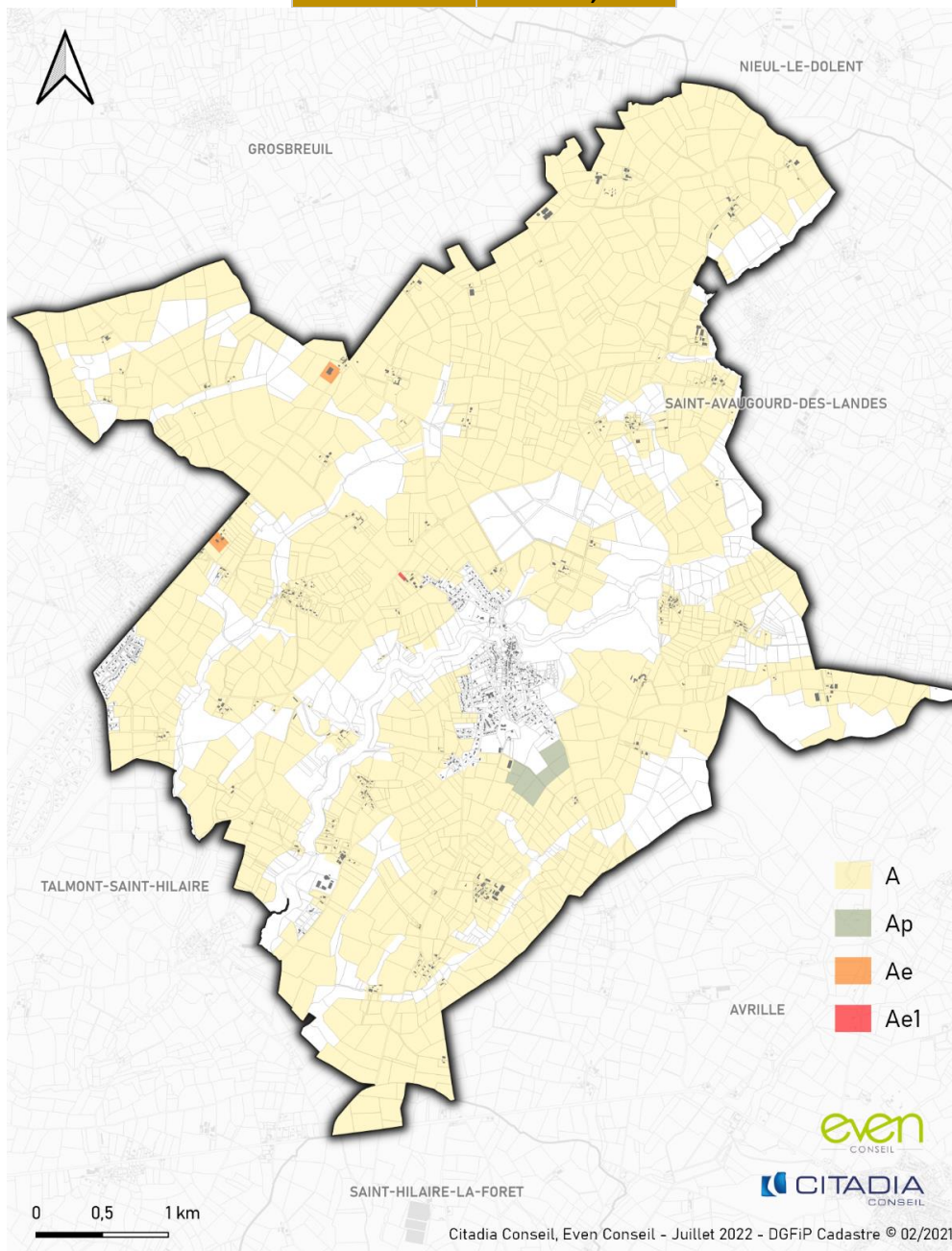
Ces dispositions sont également complétées par un autre volet relatif aux possibilités d'évolutions pour les habitations de tiers déjà implantées au sein de la zone. Ces éléments répondant aux possibilités admises par l'article L 151-12 du CU sont traduits dans le cadre du PLU de Poiroux par des droits à construire limités pour les extensions des habitations existantes et les annexes, comme détaillé dans le tableau ci-dessus.

### Evolution par rapport au PLU approuvé en 2007

La zone agricole (A) a très peu évolué par rapport au PLU de 2007. La zone Av délimitée pour une activité viticole est supprimée, cette activité ayant cessé. Le reste des évolutions est la conséquence des ajustements méthodologiques opérés pour tracer la zone naturelle.

### Bilan des surfaces

A	1874,93
Ap	10,46
Ae	2,71
Ae1	0,18
<b>Total A</b>	<b>1 888,28</b>



*Carte de localisation des zones A du zonage*

## 2.4 Les zones naturelles

### Caractéristiques générales

Les zones N sont définies en vue de la protection des milieux, des sites et paysages.

La délimitation du **zonage N**, en adéquation avec l'occupation actuelle des sols, reprend les zones d'intérêt écologique qui composent le maillage de la trame verte et bleue de la commune. Ainsi, les zones N comprennent les corridors écologiques (cours d'eau, boisements, marais), une partie des zones humides et la majeure partie des réservoirs de biodiversité.

**« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison :**

**1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;**

**2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;**

**3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;**

**4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;**

**5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »**

**La zone naturelle comprend 5 sous-secteurs :**

- Un **secteur Nf**, dédiée aux activités sylvicoles et recouvrant les boisements disposant d'un plan de gestion durable.
- Un **secteur NI**, correspondant à des équipements publics isolés en campagne, qui nécessitent d'être accompagnés ou confortés (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) et son **sous-secteur NI1** correspondant à un projet de base nautique au niveau du lac de Finfarine.
- Un **secteur NIt** correspondant à un équipement touristique majeur : la folie de Finfarine et comprenant quelques constructions isolées.
- Un **secteur Nt**, dédié aux activités d'hébergement touristique, qui nécessitent d'être accompagnées ou confortées (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

	Zone N	Zone Nf	Zone NI	Zone NIt	Zone Nt
<b>Destinations</b>	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif  Le changement de destination vers l'habitat ou l'hébergement touristique sous	Les constructions et installations liées à l'exploitation forestière	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que leurs extensions et annexes  En sous-secteur NI1 : les constructions et installations d'activités	Les constructions et installations nécessaires aux commerces et activités de services et d'équipements publics et d'intérêt collectif	L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liés à l'hébergement touristique et le caravanage.  Les constructions, installations et aménagements nécessaires à

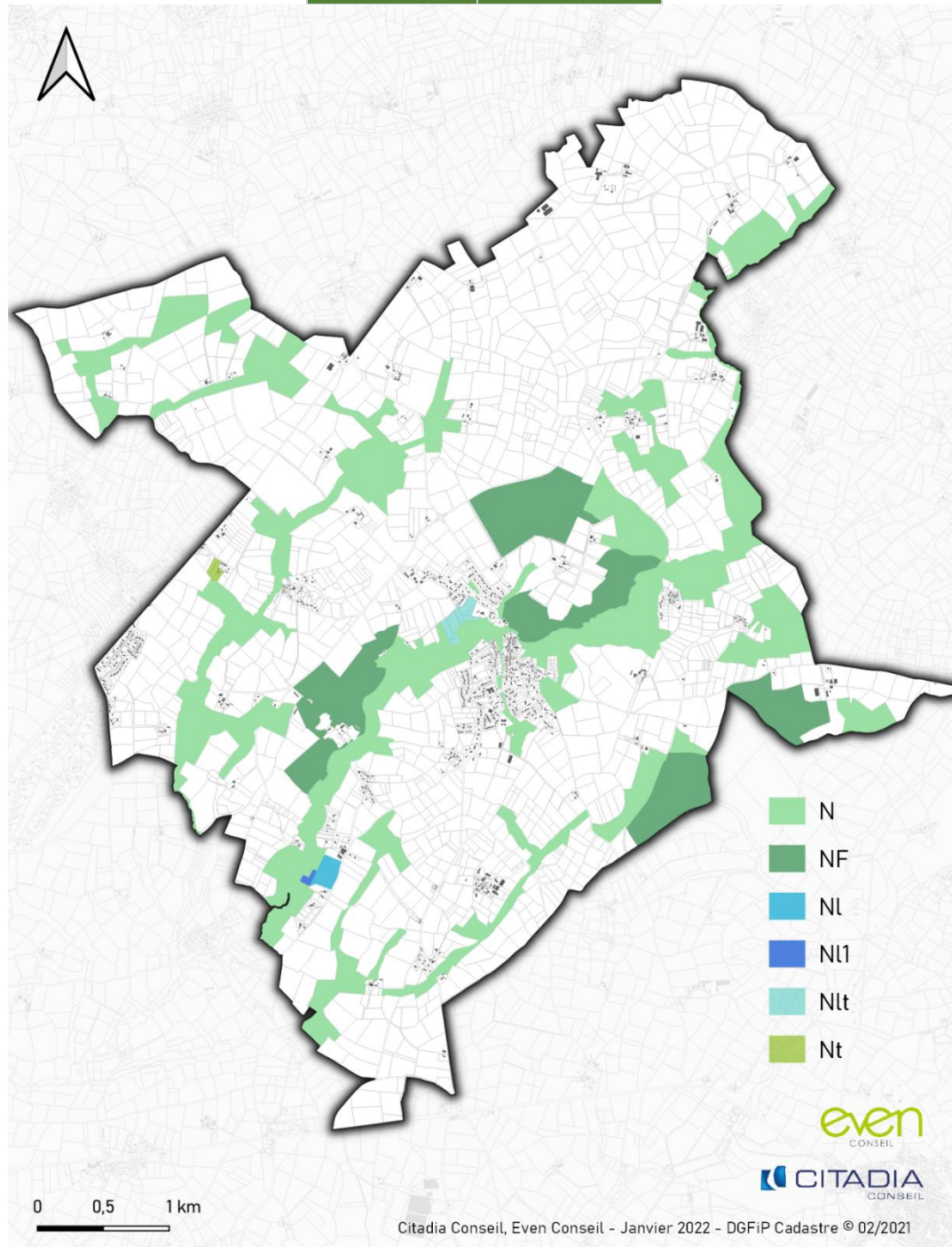
	réserve d'identification  Les extensions max 30% de l'ES du bâtiment existant  Les annexes max 50m <sup>2</sup> hors piscine et implantées à moins de 20 mètres de l'habitation		sportives et de loisirs		l'hébergement touristique  Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaires au développement des activités touristiques.
<b>Implantation des constructions</b>	les constructions nouvelles doivent être implantée <b>avec un recul minimal de 5 m</b> par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.				
<b>Hauteur des constructions</b>	<b>Ne peut excéder 6 m</b> à l'égout des toitures et <b>8 m au faitage</b>	Non réglementée	<b>En NI : ne peut excéder 10 m.</b>  <b>EN NI1 : ne peut excéder 8 m.</b>	La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée, toutefois, elles doivent s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain et/ou l'environnement préexistant.	<b>ne peut excéder 8 m.</b>
<b>Emprise au sol des constructions</b>	Non réglementé.		<b>En NI :</b> l'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 30 % de l'unité foncière.  <b>En NI1 :</b> L'emprise au sol des nouvelles constructions, extensions et annexes est limitée à 200 m <sup>2</sup> .	L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 10 % de l'unité foncière.	L'emprise au sol des nouvelles constructions, extensions, annexes et des installations est limitée à 2000 m <sup>2</sup> .

### Evolutions par rapport au PLU approuvé en 2007

La zone naturelle (N) a très peu évolué par rapport au PLU de 2007. Les zones Nh et Nhc n'existent plus en raison d'une évolution législative instaurée par la loi ALUR en 2014, leur droit à construire, hors création de nouvelles constructions à destination d'habitation sont transférés au sein des dispositions réglementaires des zones A et N. Le reste des évolutions sont la conséquence des ajustements méthodologiques opérés pour tracer la zone naturelle et les choix effectués pour délimiter les STECAL nécessaires à la prise en compte des activités isolées en campagne.

**Bilan des surfaces**

N	452,04
NF	146,85
NI	3,63
NI1	0,70
Nlt	4,42
Nt	1,35
<b>Total N</b>	<b>608,99</b>

*Carte de localisation des zones N du zonage*

### 3. Les règles associées aux prescriptions graphiques

#### **Article R151-2 du code de l'urbanisme :**

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

[...]

**6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.**

[...] »

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

#### **3.1 Le petit patrimoine et le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

En application de l'article L151-19 du C.U., le PLU identifie, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, des éléments sur le territoire se rapportant au patrimoine bâti.

L'identification du petit patrimoine et du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme a été fait sur la base d'un inventaire réalisé par la commune, suivant des critères de sélection basé sur l'aspect patrimonial et la date de construction. Le règlement définit les modalités de préservation du patrimoine. Les travaux d'aménagement concernant ces éléments de patrimoine sont soumis à autorisation préalable et les travaux engagés doivent viser une valorisation de l'existant ou être rendus nécessaires au regard de la sécurité et salubrité.

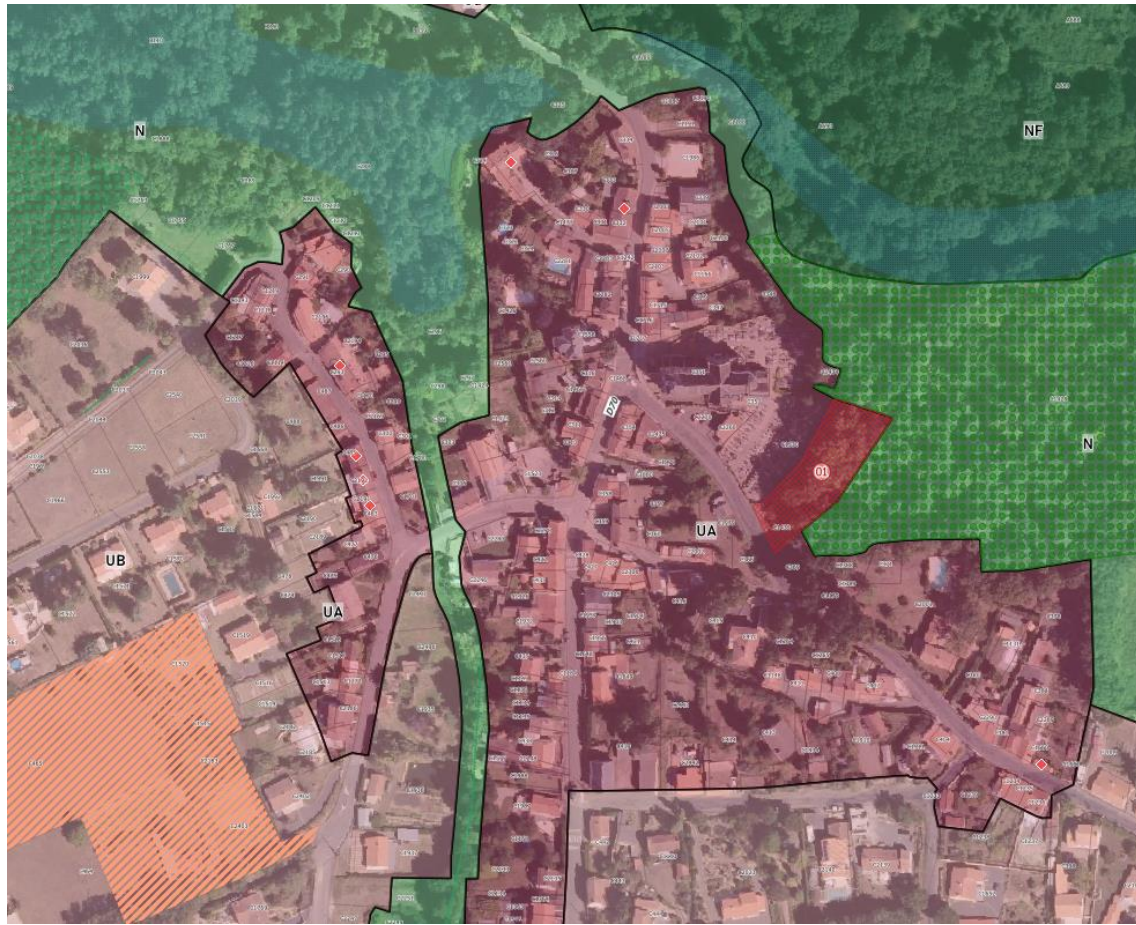
#### **Le patrimoine bâti et vernaculaire (petit patrimoine) peut comprendre :**

- Des ensembles ou des propriétés type manoir ou château (bâtis et parc attenant) ;
- Des éléments isolés (maison de maître, maison de ville...);

**Ainsi, 10 entités de patrimoine bâti et 1 élément de patrimoine ponctuel** sont identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Les travaux ayant pour effet de modifier les éléments bâtis doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme. Ils sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées, âgées. En tout état de cause, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. Les éventuelles extensions de ces éléments bâtis doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces constructions remarquables devront être précédés d'un permis de démolir. La démolition pourra être autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux. En revanche, le permis de démolir pourra être refusé en fonction de la qualité de la construction et sa situation par rapport au bâti environnant.



Zoom sur le centre-bourg de Poiroux et sur les éléments de patrimoine identifiés (losange rouge)

Intitulé	Parcelle	Localisation	Type de patrimoine
Patrimoine architectural (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)	C326	Impasse du vieux château	Manoir / château
Patrimoine architectural (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)	C296	Rue de la Burelière	Maison
Patrimoine architectural (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)	A844	La Proutière	Manoir / château
Patrimoine architectural (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)	C333	Rue du Payré	Maison
Patrimoine architectural (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)	C2192	Rue de la Burelière	Maison
Patrimoine architectural (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)	C485	Rue de la Burelière	Maison
Patrimoine architectural (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)	C2191 / C483	Rue de la Burelière	Maison
Patrimoine architectural (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)	C2057	L'Audraire	Manoir / château
Patrimoine architectural (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)	A747	Château Bois Groland	Manoir / château
Patrimoine architectural (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)	B1124	Garnaud	Manoir / château
Petit patrimoine (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)	/	Rue de Bourgneuf	Puit

### 3.2 Les haies, alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

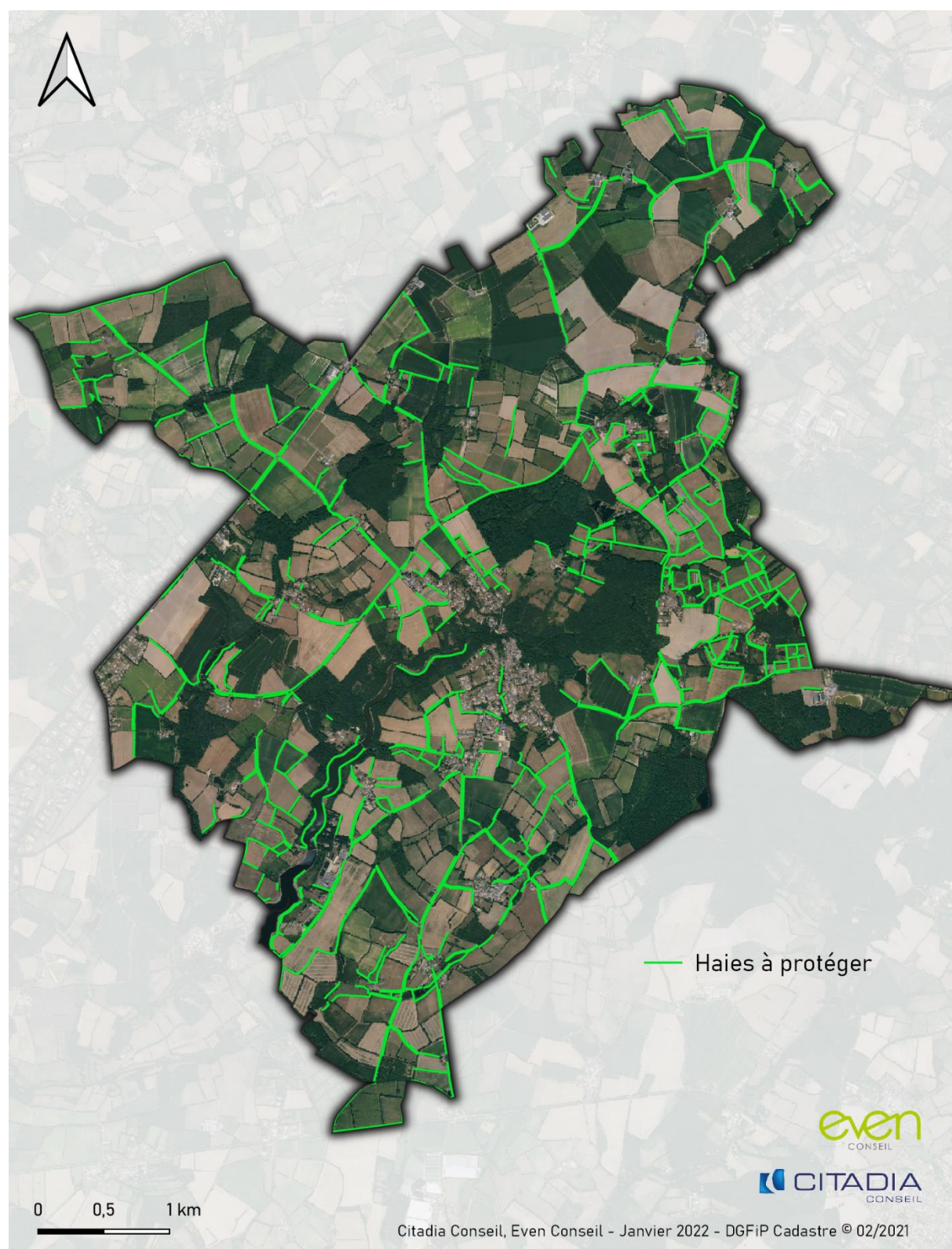
Les éléments identifiés au titre de la « Loi Paysage » et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Les travaux exécutés sur ces éléments ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à une déclaration préalable.

Le P.L.U. inventorie au plan de zonage en tant que haies à préserver (au titre de la loi Paysage), les principales haies et alignements d'arbres structurants hérités du paysage bocager de la commune.

Ainsi, au sein du zonage, les haies identifiées doivent être maintenues et régénérées. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée aux documents graphiques du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent).

**Ainsi, sur la totalité du territoire, 126 km linéaires de haies sont identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.**



*Carte de localisation des haies identifiées comme à protéger au plan de zonage*

### 3.3 Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme

Des boisements ont été classés en tant qu'Espace Boisé Classé (EBC), interdisant « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne alors le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier » (article L113-1 et suivants).

L'ensemble des espaces boisés classés définis dans les PLU précédent ont été examinés puis reconduits lors de la révision du PLU. Des ajouts ont également été réalisés afin de protéger les boisements qui ne l'étaient pas.

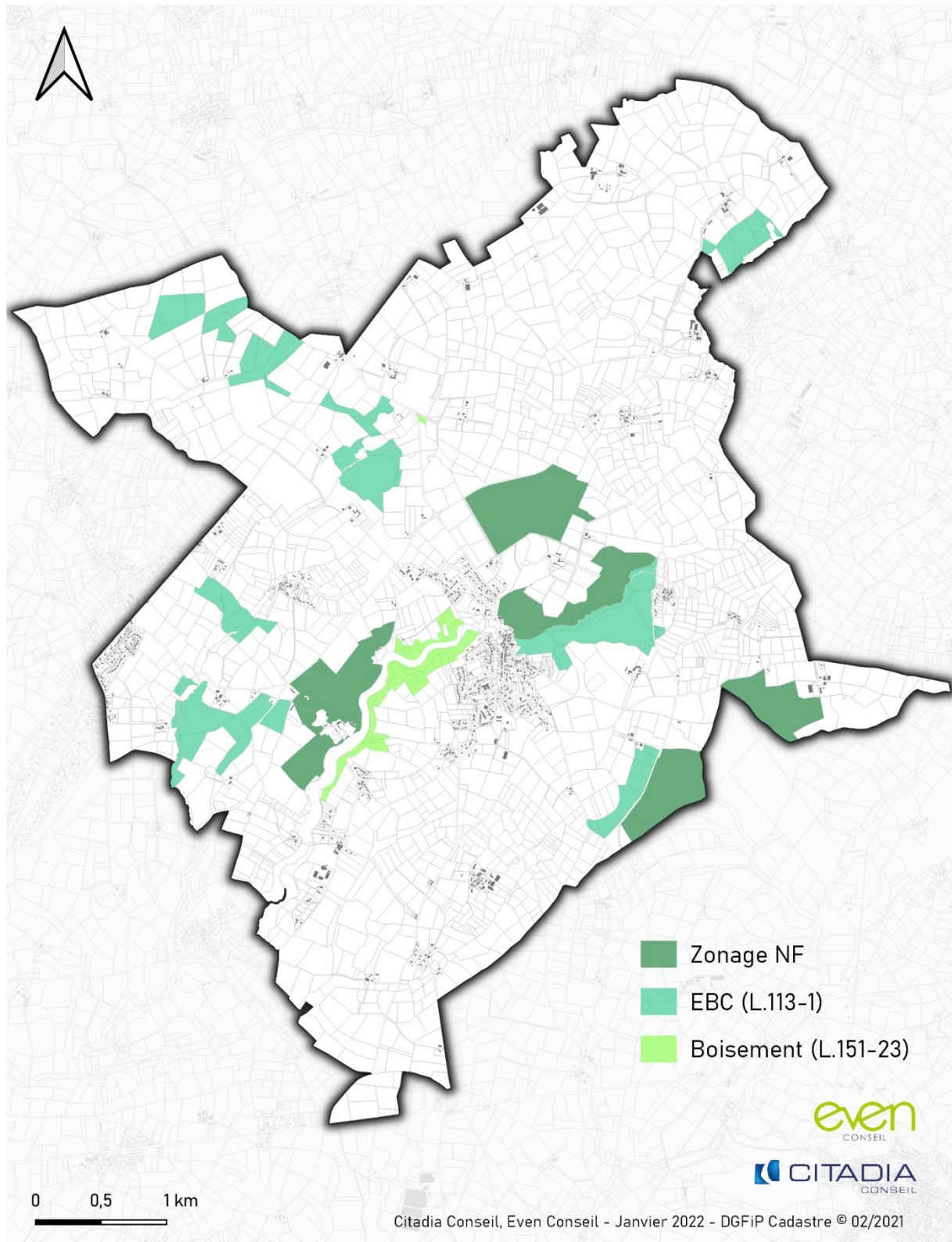
**Sur la Commune de Poiroux, on retrouve 142 hectares d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.**

### 3.4 Les boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

La délimitation des boisements protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme s'est faite sur la base de l'inventaire des boisements du territoire, et en fonction des éléments déjà classés en Espace Boisé Classé. En effet, tout boisement identifié comme EBC n'a pas pu être identifié en boisement à protéger. Cette protection concerne essentiellement les boisements localisés au sein des espaces naturels sensibles du Gué-Chatenay.

Les boisements identifiés sur les documents graphiques du règlement, au titre de l'article L.151-23, doivent être préservés. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou leur porter atteinte seront soumis à déclaration préalable. L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée pour les cas où l'effet de perspective et de mise en valeur de l'espace boisé n'est pas pris en compte par le projet. Cette appréciation sera à réaliser au cas par cas.

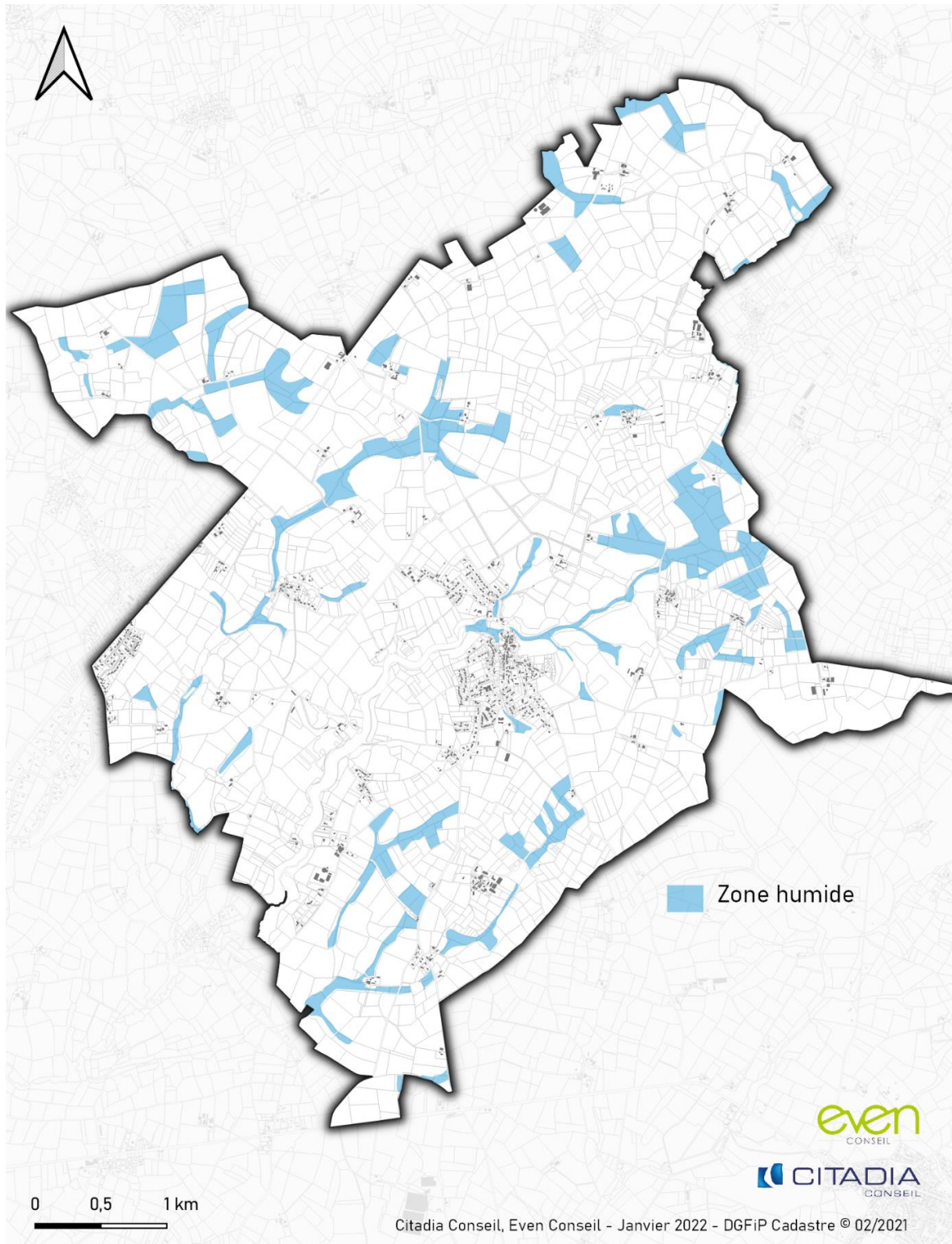
Ainsi, sur la totalité de la commune : 23.5 hectares de boisements à protéger sont identifiés au titre de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme.



*Carte présentant les boisements protégés au titre des EBC ou de la loi paysage (L151-23 code de l'urbanisme)*

### 3.5 Les zones humides à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les zones humides figurant aux documents graphiques du PLU sont les zones humides figurant dans l'inventaire des zones humides réalisé par la commune en collaboration avec le SAGE Auzance-Vertonne. **Au total 230 hectares de zones humides sont identifiés sur le plan de zonage.**



*Carte des zones humides identifiées lors de l'inventaire et protégées au PLU*

### 3.6 Les périmètres soumis à OAP au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

L'ensemble des secteurs de projet encadrés par une OAP ont été matérialisés sur le plan de zonage. Au sein de ces secteurs, les constructions, installations et aménagements projetés doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur.

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

### 3.7 Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Certains emplacements réservés ont été supprimés en raison de leur acquisition depuis l'approbation du document d'urbanisme précédent ou en raison de la réalisation de l'objet de l'emplacement réservé. Quatre emplacements réservés sont identifiés sur la commune pour :

- L'extension du cimetière
- L'aménagement d'un chemin de randonnée
- L'aménagement de liaisons douces

Un tableau récapitule sur chaque plan la vocation, le destinataire et la surface occupée par l'ER. Les emplacements réservés sont liés avec un numéro, c'est ce dernier qui indique la vocation retenue au sein du tableau présent sur les plans de zonage.

### 3.8 . Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Dans ce cas, le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole, au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme. Ces bâtiments ont été identifiés après concertation avec le milieu agricole et ne concernent en aucun cas les locaux accessoires à l'habitation (ceux-ci pouvant être transformés en habitation sans nécessiter de changement de destination).

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent être identifiés au plan de zonage, s'ils remplissent les critères définis par la CDPENAF. Cette commission départementale rend un avis conforme sur les demandes de changement de destination au moment du dépôt des autorisations d'urbanisme, ce qui implique de respecter les critères qu'elle définit au moment de la phase de planification.

Les critères évalués en vue de l'identification de bâtiments susceptibles de faire l'objet de changements de destination ont été :

- Valeur architecturale et paysagère des bâtiments ;
- Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol, ...) ;
- Accessibilité ;
- Desserte par les réseaux ;
- Aptitude du terrain à l'assainissement autonome ;
- Bâtiments et/ou installation agricoles en activité situés à moins de 100m et/ou prise en compte des zones de non-traitement.

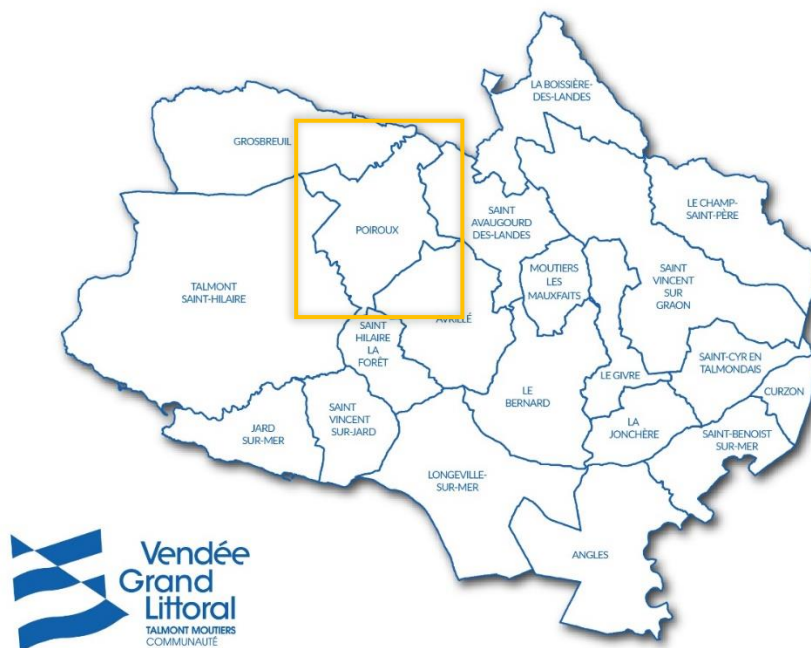


## PARTIE IV : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

---

# I. PRESENTATION GENERALE

La commune de Poiroux se situe dans le sud du département de la Vendée. Voisine directe de Talmont-Saint-Hilaire et à proximité des Sables-d'Olonne, Poiroux est une commune rétro-littorale. Elle fait partie de la Communauté de Communes Vendée Grand Littoral et s'inscrit dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Sud-Ouest Vendée, approuvé en 2019.



La commune de Poiroux dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 19 mars 2007. A la suite de cette approbation, quatre procédures de révision ont été approuvées par délibération du 12 Octobre 2009, puis deux procédures de modification ont été approuvées, par délibérations du 12 Octobre 2009 et du 12 septembre 2017 (modification simplifiée).

En juillet 2020, la commune de Poiroux a prescrit par délibération la révision générale de son PLU. **L'évaluation environnementale porte sur la procédure de révision générale du PLU de Poiroux.**

## 1. Contexte règlementaire

Le Code de l'Urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

*« 1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;*

*2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement. »*

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Poiroux correspond au premier paragraphe : un dossier d'examen au cas par cas à donc été réalisé une fois le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune établi. L'Autorité Environnementale a été saisie pour l'examen de ce dossier le 15 avril 2021.

**La MRAe des Pays de la Loire a rendu son avis le 7 juin 2021, concluant à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la procédure de révision du PLU de Poiroux.**

D'une manière générale, l'évaluation environnementale a plusieurs finalités :

- S'appuyer sur une connaissance approfondie et formalisée des territoires par une analyse de l'état initial de l'environnement et de son évolution ;
- S'assurer de la pertinence des choix effectués en mesurant les impacts et en vérifiant régulièrement la cohérence ;
- Informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en œuvre.

Plus précisément, l'évaluation environnementale a pour objectif d'apprécier la cohérence entre les objectifs et les orientations du PLU et les enjeux environnementaux du territoire identifiés par l'état initial de l'environnement. Elle doit identifier les incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU, en apprécier l'importance et proposer, le cas échéant, des mesures pour les supprimer, les réduire ou les compenser. Elle doit aussi contribuer à informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en œuvre.

## II. METHODE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

---

Ce présent document d'évaluation environnementale est composé de chapitres répondant au code de l'urbanisme, c'est-à-dire qu'il :

*« 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*

*2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*

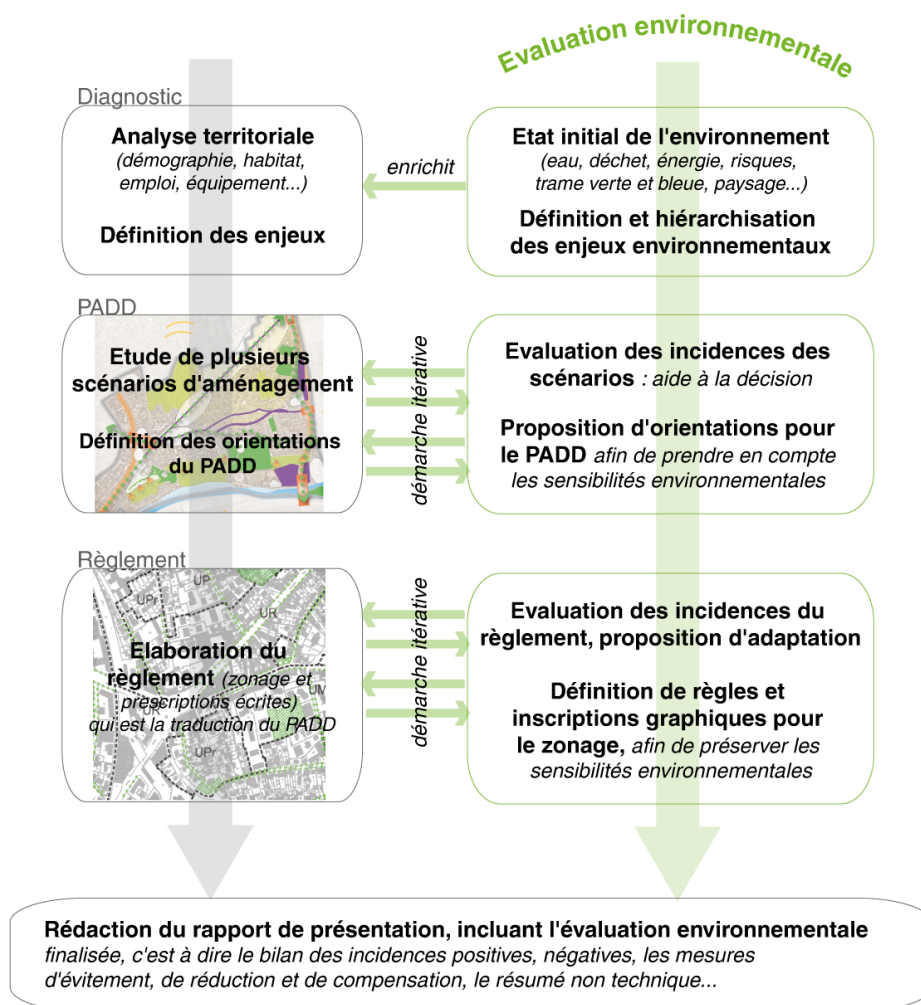
*3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*

*4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;*

*5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*

*6° Définit les critères, indicateurs et modalités, retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*

*7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »*



Source : L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme – Even Conseil

L'évaluation environnementale doit permettre d'enrichir le projet de développement urbain d'une commune **en intégrant la dimension environnementale**. Elle doit **anticiper les difficultés, en identifiant les problèmes environnementaux et en leur cherchant des solutions le plus tôt possible**.

La commune a fait le choix de confier cette démarche d'évaluation à EVEN Conseil. Le bureau d'études a par ailleurs participé à l'élaboration du PADD, du zonage et du règlement du PLU, s'inscrivant directement dans l'émergence d'un document d'urbanisme renforçant ainsi la prise en compte de l'environnement et **assurant une démarche itérative de l'évaluation environnementale**.

En tant que méthode de travail, l'évaluation a comporté deux volets :

- **L'accompagnement de l'élaboration du PLU** : il s'est concrétisé par des rapports, des échanges et du conseil aux différentes étapes de la procédure (état initial de l'environnement, PADD et règlement). La participation des collaborateurs des bureaux d'études au sein même des réunions d'élaboration et de rédaction du PLU ont permis d'assurer une culture commune sur la thématique environnementale et la prise en compte des enjeux environnementaux dans le document.
- **La production du rapport final constituant l'évaluation globale du projet de PLU** : c'est la « partie visible » de la démarche pour les destinataires du PLU.

## 1. Une méthodologie basée sur des enjeux environnementaux issus de l'Etat Initial de l'Environnement

L'analyse environnementale du territoire précédant la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'appuie sur la réalisation d'un diagnostic environnemental (EIE) thématique sur les sujets suivants :

- Le Paysage, patrimoine et cadre de vie ;
- La Biodiversité et les milieux naturels ;
- La gestion des ressources ;
- Les Risques naturels et technologiques.

La mise en évidence des atouts, faiblesses et enjeux découlent de chaque analyse thématique.

Ainsi, à l'issue de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) portant sur le territoire communal de Poiroux, 7 enjeux environnementaux ont été identifiés. Ces enjeux sont rattachés et associés directement ou indirectement aux 4 thématiques environnementales précédemment évoquées.

Ces enjeux ont été identifiés au regard des caractéristiques du territoire et de leur importance vis-à-vis de la préservation de l'environnement et de la santé publique. Ils portent uniquement sur les champs d'actions du PLU. La prise en compte de ces enjeux doit répondre aux objectifs des politiques nationales et territoriales d'aménagement :

### Milieux naturels et Biodiversité

- Prise en compte de la problématique relative aux étangs sur le bassin versant du Gué Chatenay, ainsi que les travaux du SAGE pour la restauration de la qualité des cours d'eau.
- Prise en compte de la Trame Verte et Bleue du SCoT et des ZNIEFF

### Paysage et patrimoine

- Protection et valorisation architecturale du patrimoine bâti de la commune
- Préservation du maillage bocager, qui fait l'identité du territoire et qui est également support de biodiversité

### Risques et nuisances

- Prise en compte des risques naturels dans l'élaboration du règlement et du zonage du PLU et anticipation de leur accentuation à l'avenir du fait du dérèglement climatique

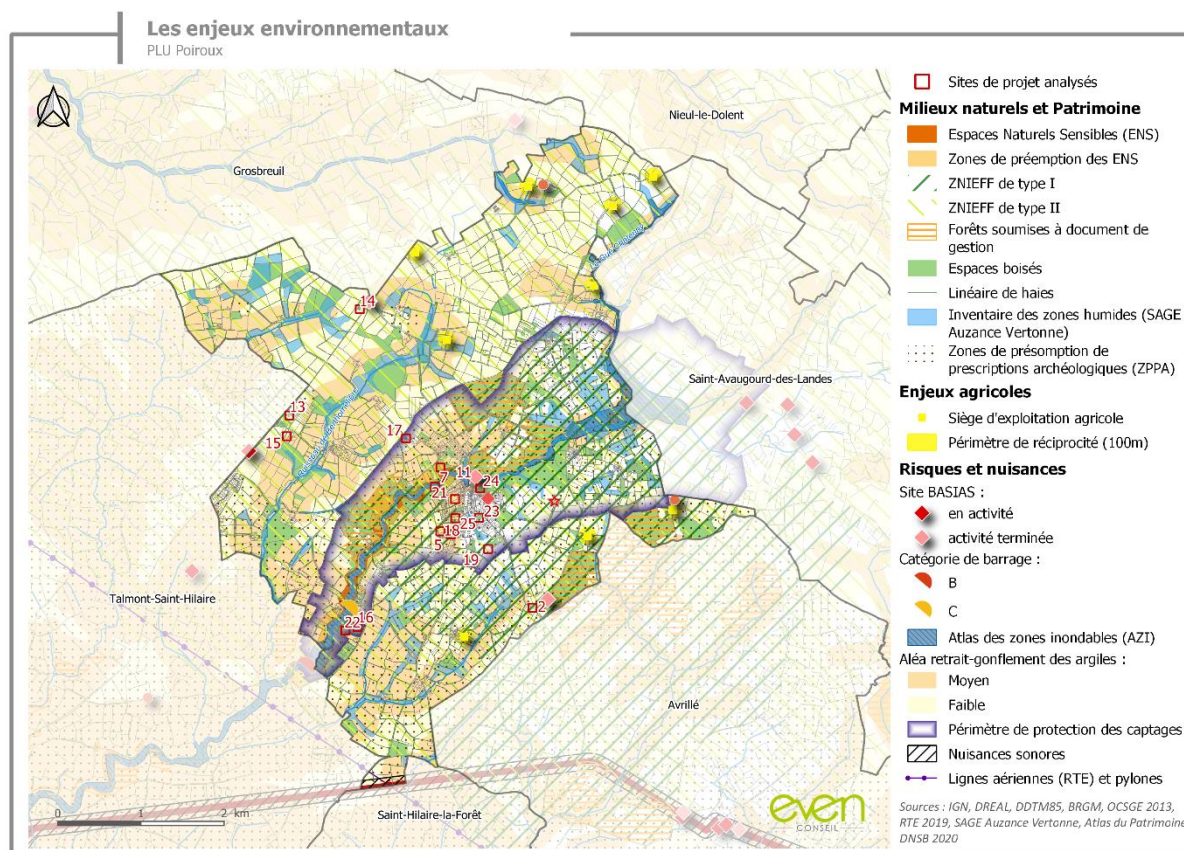
### Sobriété territoriale

- Considérer la position stratégique de la commune de Poiroux en tête de bassin versant, pour les problématiques de gestion de l'eau et des milieux aquatiques.
- Développement de la filière bois énergie, en lien avec les ressources du territoire (bocage, boisements)

Ces enjeux ont constitué le fil conducteur de la démarche d'évaluation environnementale du PLU dont l'objectif est d'y répondre de manière adaptée et proportionnée. Pour simplifier la compréhension de l'évaluation environnementale, l'analyse environnementale du PLU est « découpée » par thématique regroupant ces enjeux.

## 2. Une méthodologie s'appuyant sur des enjeux cartographiés

Le premier travail d'identification des enjeux a permis de spatialiser certains enjeux et de les cartographier. Ainsi, à travers une « carte d'enjeux », les secteurs d'OAP, emplacements réservés et STECAL ont pu être analysés en amont pour connaître leurs incidences potentielles et ajuster en conséquence les périmètres pour éviter et réduire leur impact.



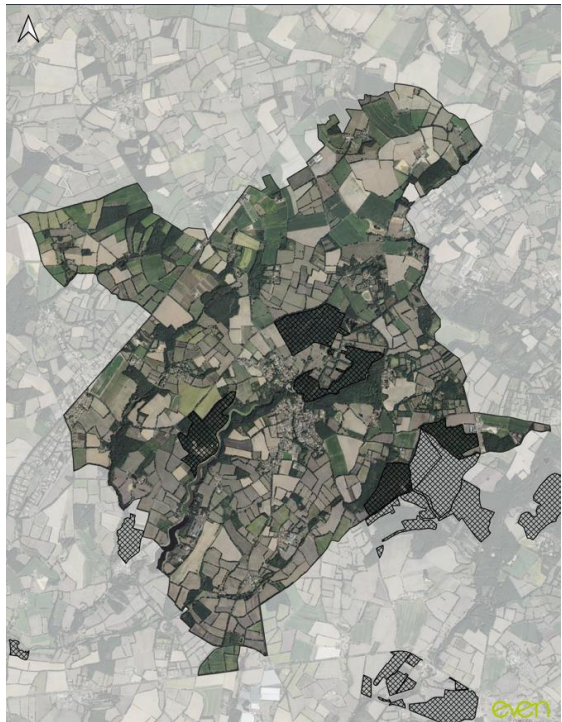
## 3. Un accompagnement de la commune dès le début de la démarche

Tout au long de la démarche et dès la première étape de diagnostic (Etat Initial de l'Environnement), le Bureau d'études en charge de l'évaluation environnementale a accompagné la collectivité dans la révision de son PLU. Cela a permis d'intégrer des mesures d'évitement et de réduction en amont de chaque phase (PADD et Traduction règlementaire) : par exemple, la redéfinition du zonage au niveau de la vallée du Gué Chatenay pour exclure les secteurs inondables des zones urbaines, mais aussi de réajuster les protections de boisements, d'augmenter le nombre de bâtiments patrimoniaux à protéger etc. ...

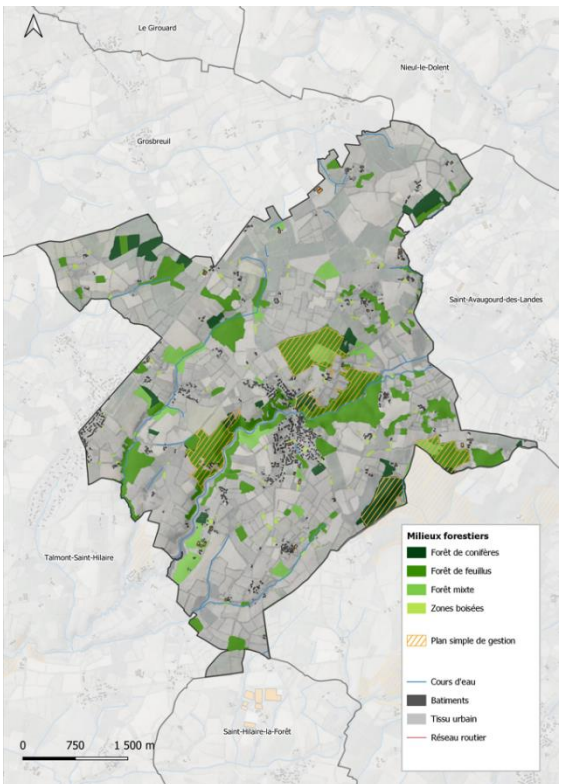
La commune de Poiroux a également travaillé en collaboration étroite avec le SAGE Auzance Vertonne, qui a permis notamment de cartographier et protéger les haies bocagères à enjeux sur le territoire communal.



**Protections de boisements au PLU en vigueur**  
 [Green hatched] Élément de paysage à protéger  
 boisement (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)  
 [Light green] Espace boisé classé (EBC) à conserver  
 ou à créer (art. L.113-1 du Code de l'Urbanisme)



**Projet de révision du PLU**  
 [Green hatched] Zone NF (applique actuellement sur les boisements  
 couverts par un document de gestion)  
 [Cross-hatched] Boisements couverts par un Plan Simple de Gestion



**Milieux forestiers**  
 [Dark green] Forêt de conifères  
 [Medium green] Forêt de feuillus  
 [Light green] Forêt mixte  
 [Yellow-green] Zones boisées  
 [Hatched] Plan simple de gestion  
 [Blue line] Cours d'eau  
 [Black square] Bâtimens  
 [Grey square] Tissu urbain  
 [Red line] Réseau routier



[Green dot] Pré-identification de parcelles enrichies (par analyse comparée de photographies aériennes entre le début des années 2000 et aujourd'hui)

Cartes de travail sur les données concernant les boisements du territoire pour la définition des outils de protection.

### III. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS CADRES

Les relations d'opposabilité du PLU avec les documents de portée supra-communale sont définies par les articles L.131-4 à L.131-8 du Code de l'Urbanisme.

Le SCoT qui s'applique sur le territoire de Poiroux est le SCoT Sud-Ouest Vendéen, approuvé en 2019. Ce SCoT couvre 29 communes regroupées en deux communautés de communes : celle de Vendée Grand Littoral à laquelle appartient Poiroux et celle du Pays des Achards.

#### LE TERRITOIRE SCoT SUD-OUEST VENDEEN



Source : rapport de présentation du SCoT

Les documents cadres s'appliquant sur le territoire communal sont les suivants :

Nom du document	Date d'approbation
<b>SCoT Sud-Ouest Vendéen</b>	<b>7 février 2019</b>
SDAGE Loire Bretagne 2016-2021	04 novembre 2015
SAGE Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers	18 décembre 2015
Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire	30 octobre 2015
Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) des Pays de la Loire	18 avril 2014
Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne	23 novembre 2015

Schéma régional des carrières des Pays de la Loire	<b>6 janvier 2021</b>
Plan Climat Aire Energie Territorial Vendée Grand Littoral	17 décembre 2019
SRADET Pays de la Loire	<b>7 février 2022</b>

L'analyse de l'articulation de la révision du PLU avec les documents cadres est donc réalisée sur le SCoT et les documents cadres qui lui sont postérieurs.

Le tableau des pages suivantes analyse l'articulation entre les prescriptions et recommandations du SCoT et les orientations du PLU exprimées dans le PADD et leurs traductions réglementaires. Les autres documents cadre sont analysés à la suite.

## ANALYSE DE LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Objectif	Description	PADD	Règlement/Zonage/OAP
<b>Objectif 13 :</b> <b>Rechercher un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces d'intérêt.</b>	Proscrire l'urbanisation linéaire et l'extension urbaine des écarts	✓ Limiter la consommation d'espace agricole et naturel (densité moyenne de 15 logements / hectare, 6 hectares maximum en extension, modération de 40 % par rapport à 2006-2021).	✓ Les zones AU du projet de révision de PLU représente un total de 4,39 ha.
	Veiller à l'aménagement et au traitement paysager des entrées de villes en veillant notamment à l'harmonie de l'aspect extérieur des constructions et de leur gabarit	✓ Maintenir des entrées de villes qualitatives	✓ Aucun secteur de projet d'urbanisation en extension directement au niveau des entrées de ville.
	Rechercher une intégration paysagère soignée des franges urbaines	✓ Assurer une bonne intégration paysagère des futurs secteurs d'urbanisation en extension garante d'une transition ville/campagne qualitative	<p>✓ Les dispositions règlementaires (article 2.5 et 2.6, hauteurs des constructions, etc...) et les principes paysagers et environnementaux des OAP veillent à la bonne intégration des futures constructions, notamment au niveau des franges urbaines.</p> <p>✓ Les schémas d'OAP prévoient le maintien, voire la création de haies bocagères en bordure des secteurs d'extension d'urbanisation.</p>
<b>Objectif 15 :</b> <b>promouvoir dans la</b>	Intégrer dès la phase de conception les problématiques d'orientation bioclimatique et	✓ Promouvoir la rénovation thermique du parc bâti existant et de nouvelles opérations	✓ Les principes généraux des OAP prévoient que les futures opérations respectent les principes du bioclimatisme, afin d'optimiser les apports

<b>construction les logements économes en eau, en énergie, etc ...</b>	de performance thermique des formes urbaines.	d'aménagement moins consommatrices en énergies (orientation et formes des bâties).	<p>énergétiques naturels et ainsi diminuer les consommations, mais aussi pour une qualité de vie accrue.</p> <p>Ainsi, les principes d'aménagement et notamment le découpage parcellaire doit permettre cette optimisation énergétique des futures habitations.</p> <p>✓ Le document d'OAP prévoit également de favoriser les formes urbaines économes en énergie en poursuivant la construction de logements à étage et mitoyens, plutôt que les pavillons de plain-pied.</p>
	Développer les constructions en mitoyenneté en zones pavillonnaires afin de limiter les déperditions énergétiques des constructions individuelles et limiter l'artificialisation foncière		
	Inciter les collectivités à engager des politiques de réhabilitation et d'amélioration thermique de leur parc de logements privés et publics permettant de maîtriser les consommations d'énergies et lutter contre la précarité énergétique des ménages		
<b>Objectif 16 : Préserver et valoriser les aménités paysagères et les éléments participant aux identités locales.</b>	Identifier, dans les documents d'urbanisme, les unités paysagères à l'échelle de leur territoire et leurs caractéristiques.	✓ Les unités paysagères sont décrites dans le rapport de présentation	
	Formuler les enjeux paysagers et patrimoniaux qui concernent les unités paysagères et y répondre par la proposition de règles d'urbanisme adaptées (graphiques et ou écrites)	<p>✓ Préserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti et vernaculaire</p> <p>✓ Protéger le réseau bocager existant.</p>	✓ Des prescriptions graphiques sont établies afin de protéger les éléments paysagers et patrimoniaux porteurs de l'identité visuelle de la commune.

<p><b>Objectif 17 : Faire de la Trame Verte Bleue l'armature du développement territorial (éco, touristique, agri, etc ...)</b></p>	<p>Préserver les réservoirs biologiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Protéger les noyaux de biodiversité</li> <li>✓ Préserver de toute urbanisation nouvelle les lieux-dits situés en milieu agricole.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les ZNIEFF et ENS du territoire communal sont majoritairement couverts par un zonage agricole et naturel qui les protègent de l'urbanisation. Certains secteurs de projets se trouvent néanmoins au sein des périmètres de ZNIEFF, mais les mesures ERC mises en place dans le cadre de la révision du PLU permettent de limiter les incidences potentielles induites par le développement urbain sur ces milieux naturels.</li> </ul>
	<p>Préserver les espaces de perméabilité bocagère</p>	<p>Protéger le réseau bocager existant.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les secteurs de bocage sont majoritairement couverts par un zonage agricole.</li> <li>✓ Le maillage bocager fait l'objet d'une protection par prescription graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme établie en collaboration avec le SAGE.</li> </ul>

	<p>Préserver les boisements, zones bocagères, cours d'eau et zones humides</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Conserver les espaces boisés de la commune</li> <li>✓ Protéger le réseau bocager existant</li> <li>✓ Préserver les abords des cours d'eau et notamment la vallée du Gué Chatenay en lien avec les travaux du SAGE.</li> <li>✓ Prendre en compte dans le projet d'aménagement l'enjeu écologique lié à la présence de nombreux étangs aux abords des cours d'eau du territoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ De multiples outils ont été mis en place pour permettre une protection adaptée des boisements : zonage Nf, Espaces Boisés Classés, prescription graphique établie au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</li> <li>✓ Les éléments structurants du maillage bocager communal font l'objet d'une protection par prescription graphique établie au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</li> <li>✓ Les abords des cours d'eau sont très majoritairement couverts par un zonage N, ponctuellement par un zonage A qui reste protecteur vis-à-vis de l'urbanisation.</li> <li>✓ En plus du zonage N qui couvre la majorité des vallées, s'ajoutent des prescriptions graphiques de protection des boisements, des haies et des zones humides, qui participent à la préservation des cours d'eau.</li> <li>✓ Les zones humides identifiées à l'inventaire du SAGE sont protégées par prescription graphique établie au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</li> </ul>
	<p>Préserver les corridors écologiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Assurer la protection des zones humides</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Un zonage agricole ou naturel est appliqué au niveau des corridors écologiques.</li> <li>✓ Les secteurs d'extension d'urbanisation se trouvent en limite directe de l'enveloppe urbaine.</li> <li>✓ Les prescriptions graphiques par la protection des éléments naturels qui composent les corridors écologiques contribuent à leur préservation.</li> </ul>

<b>Objectif 20 :</b> <b>Limiter la production des déchets et les valoriser en tant que ressources</b>	Anticiper les modalités de collecte de déchets lors de nouveaux aménagements,  Réduire la quantité de déchets	✓ Anticiper les modalités de collecte de déchets lors de nouveaux aménagements.	✓ Les dispositions générales du règlement du PLU précisent qu'un espace lié à la collecte des déchets devra être aménagé dans le cadre de la construction de logements collectifs.
<b>Objectif 21 :</b> <b>Prendre en compte les nuisances sonores dans les aménagements urbains</b>	Privilégier pour le choix de localisation de nouveaux programmes de logement ou d'équipement, des secteurs dont l'exposition aux nuisances sonores est limitée (et autres nuisances)	✓ Limiter l'exposition des populations aux diverses nuisances actuelles et futures, notamment les nuisances sonores.	✓ Aucun secteur de projet n'est localisé à proximité d'une route soumise à classement sonore.  ✓ Aucun secteur de projet n'est localisé à proximité de la ligne haute tension qui traverse l'extrémité sud de la commune. La ligne haute tension est entièrement couverte par un zonage agricole, limitant en termes d'urbanisation.  ✓ Aucun site Basias recensé sur les périmètres de site de projet  ✓ Aucun site de projet à proximité d'une ICPE, aucun site de projet visant au développement d'une ICPE.
<b>Objectif 22 :</b> <b>Limiter les pressions urbaines dans les zones à risques naturels</b>	Intégrer et anticiper les risques et nuisances actuels ou futurs  Maîtriser et encadrer l'évolution des zones résidentielles aux abords des zones source potentielle de nuisance et/ou de risque	✓ Prendre en compte les zones inondables dans les partis pris d'aménagement  ✓ Suivre l'évolution du risque concernant l'aléa de retrait/gonflement des argiles en	✓ Aucun secteur d'urbanisation inclut dans les zones inondables  ✓ La révision a permis de redessiner certaines zones U pour les exclure des secteurs inondables.

<b>et technologiques</b>	Anticiper les évolutions des aléas de retrait gonflement des argiles dans les projets urbains	lien avec le changement climatique	✓ Les risques naturels et les mesures de prise en compte associées sont rappelés dans les dispositions générales du règlement
	Classer l'ensemble des bâtiments et installations agricoles, au sein des documents d'urbanisme de rang inférieur, dans un zonage approprié afin de permettre leur évolution et leur pérennisation	✓ Permettre aux exploitations de s'installer, de se développer et de s'adapter	✓ L'ensemble des exploitations agricoles sont couvertes par un zonage agricole. Les surfaces d'exploitation agricole sont majoritairement couvertes par un zonage N.
	Maintenir dans les documents d'urbanisme, la prise en compte du critère de la qualité architecturale et patrimoniale dans l'analyse et le choix des bâtiments susceptibles de changer de destination.  Les activités de diversification doivent rester subsidiaires à l'activité agricole principale	✓ Permettre le changement de destination d'anciens bâtis agricoles tout en veillant à ce que cela n'impacte pas les exploitations en activité.	✓ 1 bâtiment identifié pour le changement de destination
	Autoriser, au sein de la Trame Verte et Bleue, les constructions agricoles dans le respect de la fonctionnalité écologique, du respect des milieux naturels et de la réglementation en vigueur.	✓ Permettre aux exploitations de s'installer, de se développer et de s'adapter	✓ Les secteurs Trame Verte et Bleue sont partiellement couverts par un zonage agricole, qui autorise le développement de l'activité agricole dans le respect du milieu naturel.

	Faciliter l'exploitation sylvicole.		
	Permettre l'entretien des milieux forestiers et l'exploitation sylvicole durable des forêts	✓ Encourager l'activité sylvicole durable.	✓ Les boisements couverts par un document de gestion sont concernés par un zonage NF qui permet à la fois leur protection et leur exploitation selon les dispositions du document de gestion.
	Prendre en compte l'existence de documents de gestion par des outils réglementaires adaptés à ces espaces forestiers		
	Permettre la réalisation de bâtiments et installations nécessaires à la valorisation du bois		
<b>Objectif 24 : Appuyer le développement des énergies renouvelables sur l'armature naturelle du territoire.</b>	Permettre l'installation d'équipements nécessaires à la production d'énergie renouvelable.	✓ Développer les énergies renouvelables en fonction des capacités du territoire et des bâtiments.	✓ Les dispositifs réglementaires ne s'opposent pas au développement des énergies renouvelables.
	Autoriser dans les documents d'urbanisme locaux, les innovations architecturales sources de gains énergétiques.	✓ Promouvoir la rénovation thermique du parc bâti existant et de nouvelles opérations d'aménagement moins consommatrices en énergies	

		(orientation et formes des bâties).	
	Intégrer dans les documents d'urbanisme locaux, des dispositions visant à préserver et renforcer le capital boisé, notamment bocager, dans le but de développer la filière bois (bois d'œuvre et bois énergie)	✓ Protéger le réseau bocager existant	✓ Le linéaire bocager fait l'objet de protections par prescription graphique établie au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ces protections ne s'opposent pas à l'entretien courant des arbres.
	Encourager une gestion adaptée des linéaires de haies dans le cadre du bois d'œuvre ou du bois-énergie qui n'obère pas le potentiel écologique de ces milieux (entretien, pratique, etc ...).	✓ Encourager l'activité sylvicole durable	
<b>Objectif 25 : Mettre au cœur des réflexions sur les capacités d'accueil l'eau en particulier pour les communes littorales et rétro-littorales</b>	Garantir, en matière de ressources en eau potable, que le projet de développement urbain des communes cohérent avec les capacités et la nécessité de préservation de la ressource et de la qualité des milieux.	✓ Assurer la compatibilité entre les besoins générés par l'accueil de nouvelles populations, et les capacités d'approvisionnement en eau potable et en assainissement.	✓ Le PLU prévoit des zones d'urbanisation uniquement au sein de l'enveloppe urbaine ou en limite directe, ces secteurs sont donc a priori reliés au système d'assainissement collectif
	Trouver un équilibre entre les différents usages de l'eau (eau potable, débit minimum biologique des cours d'eau,		✓ L'augmentation de population prévue par le projet de PLU révisé ne menace pas les ressources en eau potable

<p>irrigation, retenues colinéaires, plans d'eau) et à maîtriser les prélèvements</p>			
<p>Prioriser l'ouverture à l'urbanisation de zones reliables au système d'assainissement collectif.</p>			
<p>Poursuivre les efforts engagés en matière d'amélioration et de mise en conformité des réseaux et équipements d'assainissement des eaux usées. Par ailleurs, le SCoT encourage en priorité la réhabilitation des dispositifs situés en zone littorale et dans les périmètres de protection des captages destinés à la production d'eau potable.</p>			<p>✓ La station d'épuration de Poiroux est conforme selon les données d'analyse de 2020. La construction d'une nouvelle STEP est prévue en 2023 afin d'assurer une gestion optimale des eaux usées. L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la mise en route de cette nouvelle station d'épuration.</p>

	<p>Gérer prioritairement les eaux pluviales à l'unité foncière</p>	<p>✓ Intégrer en amont des projets la question de la gestion des eaux pluviales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les principes d'OAP favorisent l'utilisation de matériaux perméables</li> <li>✓ L'imperméabilisation des sols sur les secteurs d'OAP doit se traduire parallèlement par la réalisation d'aménagement favorisant l'infiltration des eaux pluviales</li> <li>✓ Les dispositions générales du PLU indiquent que tout aménagement doit être réalisé de telle sorte qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales</li> <li>✓ Des surfaces minimales à préserver en espaces libres non imperméabilisés sont fixées par le règlement des zones UA, UB et 1AU</li> </ul>
	<p>Définir un coefficient maximal d'imperméabilisation des sols ou un coefficient de biotope afin de promouvoir l'infiltration « directe » des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Des surfaces minimales à préserver en espaces libres non imperméabilisés sont fixées par le règlement des zones UA, UB et 1AU</li> <li>✓ En zone A et N, les possibilités d'extensions des habitations existantes et la création d'annexe sont limitées en superficie.</li> <li>✓ L'emprise au sol des constructions est limitée au sein des STECAL.</li> </ul>

## Détails sur le PCAET

PCAET Vendée Grand Littoral	
<b>Les axes de la stratégie du PCAET en lien avec le PLU sont les suivants :</b>	
<b>Axe 1 : réduire la dépendance énergétique de l'habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Le PADD ambitionne de promouvoir la rénovation thermique du parc bâti existant et de nouvelles opérations d'aménagement moins consommatrices en énergies (orientation et formes des bâties).</li> <li>✓ Les principes généraux des OAP prévoient que les futures opérations respectent les principes du bioclimatisme, afin d'optimiser les apports énergétiques naturels et ainsi diminuer les consommations, mais aussi pour une qualité de vie accrue. Ainsi, les principes d'aménagement et notamment le découpage parcellaire doit permettre cette optimisation énergétique des futures habitations.</li> <li>✓ <b>Le document d'OAP prévoit également de favoriser les formes urbaines économes en énergie en poursuivant la construction de logements à étage et mitoyens, plutôt que les pavillons de plain-pied.</b></li> </ul>
<b>Axe 2 : Développer le mix énergétique du territoire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La commune de Poiroux à travers son PADD souhaite développer les énergies renouvelables en fonction des capacités du territoire et des bâtiments.</li> <li>✓ Les dispositifs réglementaires ne s'opposent pas au développement des énergies renouvelables.</li> </ul>
<b>Axe 4 : Réduire les émissions liées aux déplacements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les principes d'OAP prévoient que les voies douces soient préférentiellement réalisées en site propre et séparées du réseau viaire structurant, ce qui encourage les déplacements piétons ou cyclistes par sécurisation du trajet.</li> <li>✓ Les schémas d'OAP matérialisent les liaisons douces à créer au sein des secteurs d'aménagement urbain. Les principes d'OAP précisent que celles-ci doivent permettre une accessibilité privilégiée aux équipements publics, commerces de proximité et chemins ruraux.</li> <li>✓ Trois emplacements réservés sont dédiés à la création de liaisons douces et de chemin de randonnée.</li> </ul>
<b>Axe 5 : Adapter le territoire aux changements climatiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La commune de Poiroux porte la volonté dans son PADD de protéger sa population des risques et nuisances présents sur son territoire.</li> <li>✓ Elle ambitionne par ailleurs d'intégrer la problématique de la gestion des eaux pluviales en amont des projets</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Et souhaite assurer la compatibilité entre les besoins générés par l'accueil de nouvelles populations, et les capacités d'approvisionnement en eau potable et en assainissement.</li><li>✓ Aucun secteur d'urbanisation inclut dans les zones inondables</li><li>✓ La révision a permis de redessiner certaines zones U pour les exclure des secteurs inondables.</li><li>✓ Les risques naturels et les mesures de prise en compte associées sont rappelés dans les dispositions générales du règlement</li><li>✓ Les principes d'OAP favorisent l'utilisation de matériaux perméables</li><li>✓ L'imperméabilisation des sols sur les secteurs d'OAP doit se traduire parallèlement par la réalisation d'aménagement favorisant l'infiltration des eaux pluviales</li><li>✓ Les dispositions générales du PLU indiquent que tout aménagement doit être réalisé de telle sorte qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales</li><li>✓ <b>Des surfaces minimales à préserver en espaces libres non imperméabilisés sont fixées par le règlement des zones UA, UB et 1AU</b></li><li>✓ <b>La station d'épuration de Poiroux est conforme selon les données d'analyse de 2020. La construction d'une nouvelle STEP est prévue en 2023 afin d'assurer une gestion optimale des eaux usées. L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est conditionnée à la mise en route de cette nouvelle station d'épuration.</b></li><li>✓ Le PLU prévoit des zones d'urbanisation uniquement au sein de l'enveloppe urbaine ou en limite directe, ces secteurs sont donc a priori reliés au système d'assainissement collectif</li><li>✓ <b>L'augmentation de population prévue par le projet de PLU révisé ne menace pas les ressources en eau potable</b></li></ul>
--	--

Le PLU de Poiroux doit être compatible avec les règles générales du SRADET Pays de la Loire

SRADET Pays de la Loire	
16. Stopper la dégradation de la qualité de la ressource en eau et amorcer une dynamique de reconquête.	La commune dispose de la retenue d'eau potable de Sorin-Finfarine qui garantit son approvisionnement. L'usine d'eau potable de Finfarine est localisée dans un STECAL NI, délimité pour conforter cet équipement public indispensable. L'ensemble du périmètre de captage immédiat et rapproché sensible est localisé en zone A ou en zone N.
17. Contribuer à un équilibre de la ressource par une gestion quantitative favorisant les économies d'eau	Plusieurs mesures du PLU vont dans le sens d'une meilleure gestion des eaux pluviales : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les principes d'OAP favorisent l'utilisation de matériaux perméables</li> <li>- L'imperméabilisation des sols sur les secteurs d'OAP doit se traduire parallèlement par la réalisation d'aménagement favorisant l'infiltration des eaux pluviales</li> <li>- Les dispositions générales du PLU indiquent que tout aménagement doit être réalisé de telle sorte qu'ils n'aggrave pas l'écoulement des eaux pluviales</li> <li>- Des surfaces minimales à préserver en espaces libres non imperméabilisés sont fixées par le règlement des zones UA, UB et 1AU.</li> </ul> De plus, l'augmentation de population prévue par le projet de PLU révisé ne menace pas les ressources en eau potable
21. Tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050	- Le projet de PLU révisé s'inscrit dans une dynamique de réduction de la consommation d'espace par rapport aux pratiques passées.
22. Assurer la pérennité des terres et activités agricoles et sylvicoles garantes d'une alimentation de qualité et de proximité	- Les boisements couverts par un document de gestion sont concernés par un zonage NF qui permet à la fois leur protection et leur exploitation selon les dispositions du document de gestion. - L'ensemble des exploitations agricoles sont couvertes par un zonage agricole. Les surfaces d'exploitation agricole sont majoritairement couvertes par un zonage A
23. Préserver les paysages, les espaces naturels et la biodiversité remarquable et ordinaire	- Les dispositions réglementaires (article 2.5 et 2.6, hauteurs des constructions, etc...) et les principes paysagers et environnementaux des OAP veillent à la bonne intégration des futures constructions, notamment au niveau des franges urbaines. - Les schémas d'OAP prévoient le maintien, voire la création de haies bocagères en bordure des secteurs d'extension d'urbanisation. - Des prescriptions graphiques sont établies afin de protéger les éléments paysagers et patrimoniaux porteurs de l'identité visuelle de la commune. - Des prescriptions graphiques protègent les composantes de la nature ordinaire : haie, boisements, zones humides. Elles se combinent au zonage N appliqué sur les milieux

	<p>naturels et A ou la composante agricole domine, mais qui reste un zonage protecteur vis-à-vis de l'urbanisation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ZNIEFF et ENS sont majoritairement préservés de l'urbanisation. Quand ces secteurs sont impactés par des sites de projet, des mesures de réduction ont été mises en place afin de limiter les effets négatifs.</li> <li>- Les zones d'ouverture à l'urbanisation se situe en limite ou en creux de l'enveloppe urbaine.</li> </ul>
25. Prévenir les risques naturels et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucun secteur d'urbanisation n'est inclus dans les zones inondables.</li> <li>- Les risques naturels et les mesures de prise en compte associées sont rappelés dans les dispositions générales du règlement</li> <li>- Aucun secteur de projet n'est localisé à proximité d'une route soumise à classement sonore.</li> <li>- Aucun site Basias ou ICPE n'est recensé sur les périmètres de site de projet</li> </ul>

Le PLU doit par ailleurs prendre en compte le schéma régional des carrières :

Schéma régional des carrières	
<p><b>Les principales orientations du Schéma Départemental des Carrières sont les suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A1 : Protéger les secteurs à enjeux environnementaux ;</li> <li>- A3 : Eviter de s'installer dans des zones de mitages ;</li> <li>- A4 : Encadrer la création de nouveaux plans d'eau ;</li> <li>- A5 : Limiter la prolifération d'espèces invasives ;</li> <li>- A6 : Réduire la consommation d'espaces agricoles et sylvicoles ;</li> <li>- A10 : Préserver les têtes de bassins versants ;</li> <li>- A11 : Préserver les paysages particulièrement remarquables ;</li> <li>- A12 : Prise en compte de la biodiversité héritée ;</li> <li>- C1 : Intégrer les besoins en matériaux dans les documents d'urbanisme ;</li> <li>- D1 : Privilégier la consommation des granulats locaux au plus près des lieux de production</li> </ul>	<p>Toutes les orientations de ce document n'ont pas vocation à être traduites dans le PLU. Cependant, 5 d'entre elles peuvent trouver une traduction dans le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A1 : Aucune carrière n'est créée sur le territoire et aucun zonage ne permet donc dans le PLU la création d'une carrière. Cela va dans le sens des orientations A1, A3, A6 et A11.</li> <li>- C1 : Le PLU met en place des dispositions au sein de son règlement pour limiter l'utilisation de matériaux via la recherche de limitation de l'imperméabilisation des sols et en donnant la priorité à des matériaux poreux et à la pleine terre.</li> </ul>

**Ainsi, le projet de révision du PLU de Poiroux s'inscrit dans les grandes lignes directives fixées par les documents d'ordre supérieur qui encadrent son élaboration.**

De plus, les versions révisées du SDAGE Loire Bretagne et du PGRI Loire Bretagne sont entrées en vigueur au printemps 2022, ultérieurement à l'arrêt du projet de révision du PLU de Poiroux. La compatibilité avec ces documents a tout de même été analysée, afin de vérifier que le PLU s'inscrit dans une bonne dynamique par rapport aux orientations définies à plus grandes échelles.

SDAGE Loire Bretagne 2022-2027	
Chapitre 1 – Repenser les aménagements des cours d'eau ▪ Orientation 1B : préserver les capacités découlement des crues, ainsi que les zones d'expansions des crues et de submersions marines Orientations 1D : Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les abords des cours d'eau sont très majoritairement couverts par un zonage N, ponctuellement par un zonage A qui reste protecteur vis-à-vis de l'urbanisation.</li> <li>✓ En plus du zonage N qui couvre la majorité des vallées, s'ajoutent des prescriptions graphiques de protection des boisements, des haies et des zones humides, qui participent à la préservation des cours d'eau, des vallées et de la biodiversité aquatique.</li> </ul>
Chapitre 9 – Préserver la biodiversité aquatique	
Chapitre 8 – Préserver les zones humides ▪ Orientation 8A Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités Orientations 8B – Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les zones humides identifiées à l'inventaire du SAGE sont protégées par prescription graphique établie au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</li> <li>✓ Aucune zone humide ne se trouve au sein d'un secteur de projet (1AU, OAP, ER, STECAL)</li> </ul>
Chapitre 6 – Protéger la santé en protégeant la ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La commune de Poiroux est largement concernée par la présence d'un périmètre de protection de captage d'eau potable. Le projet de PLU n'entre pas en contradiction avec l'arrêté de protection de captage.</li> </ul>
PGRI Loire Bretagne 2022-2027	
Objectif n°1 : préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines Préservation des zones inondables non urbanisées	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Aucun secteur d'urbanisation inclut dans les zones inondables</li> <li>✓ La révision a permis de redessiner certaines zones U pour les exclure des secteurs inondables.</li> </ul>
Objectif n°2 : planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tant compte du risque 2-14 : prévenir, voire réduire, le ruissellement et la pollution des eaux pluviales	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les principes d'OAP favorisent l'utilisation de matériaux perméables</li> <li>✓ L'imperméabilisation des sols sur les secteurs d'OAP doit se traduire parallèlement par la réalisation d'aménagement favorisant l'infiltration des eaux pluviales</li> <li>✓ Les dispositions générales du PLU indiquent que tout aménagement doit être réalisé de telle sorte qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales</li> <li>✓ Des surfaces minimales à préserver en espaces libres non imperméabilisés sont fixées par le règlement des zones UA, UB et 1AU</li> </ul>

## IV. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PROJET

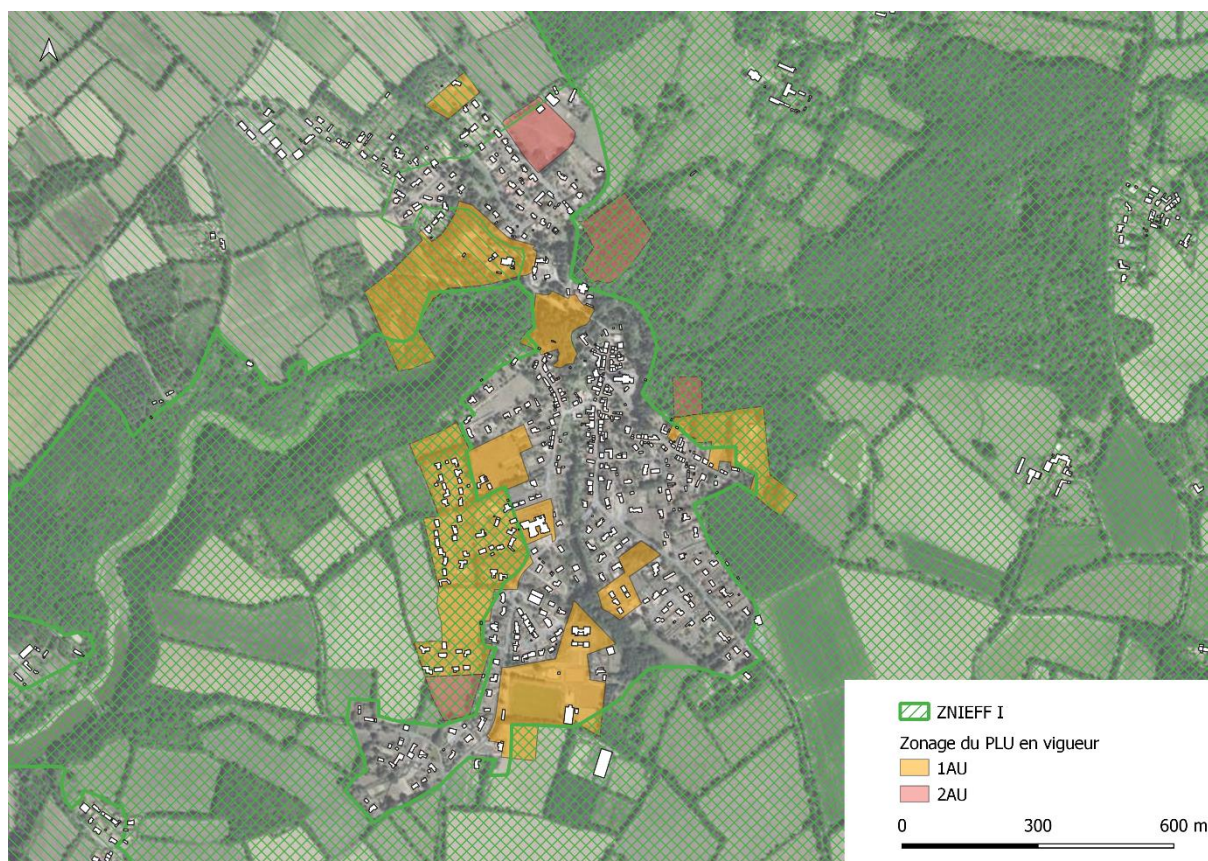
### 1. Analyse du scénario au fil de l'eau

Il s'agit ici de présenter l'évolution probable du territoire, si la révision du PLU n'avait pas lieu. Les différentes composantes de ce scénario se basent sur une continuité des tendances et dynamiques actuelles sur le territoire communal, en suivant les dynamiques influées par le document d'urbanisme en vigueur.

Cette analyse a permis d'identifier les « Points de vigilance » permettant d'attirer l'attention de la collectivité sur des enjeux et améliorations que la révision du PLU pourra ou devra apporter à son document d'urbanisme en vigueur.

#### CONSOMMATION D'ESPACES, MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

Les zones à urbaniser du PLU en vigueur restent partiellement à construire. Ces zones impactent directement les périmètres de ZNIEFF de la commune.

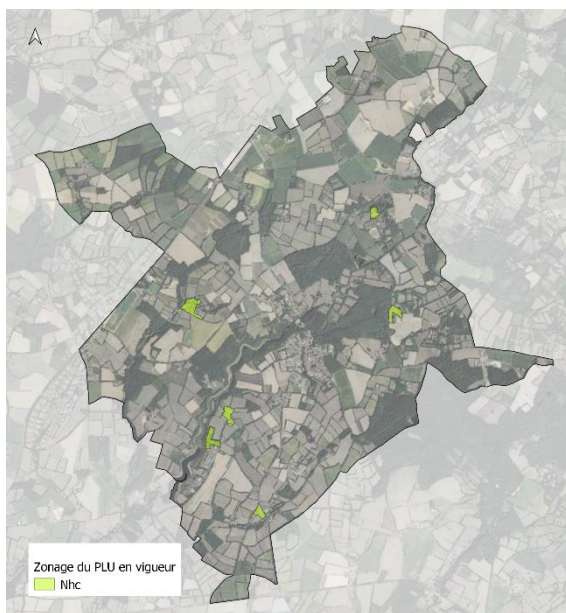


Sur certains de ces secteurs les incidences paraissent limitées du fait de la configuration de l'enveloppe urbaine, cependant d'autres zones AU instaurées sur des espaces boisés peuvent avoir des conséquences plus dommageables pour l'environnement. Une zone à urbaniser (AUL) est notamment identifiée au sein de la vallée du Gué Chatenay, avec de multiples incidences environnementales envisageables.

Des zones à urbaniser sont également prévues dans le PLU en vigueur au-delà des limites proches de l'enveloppe urbaine, notamment au sud de la commune :



Cette urbanisation est détachée du noyau urbain, dans des secteurs à dominante agro-naturelle et comprise au sein de périmètres d'inventaires de biodiversité (ZNIEFF), voire à proximité de secteurs sensibles (vallée du Gué Chatenay).



De plus, le PLU en vigueur prévoit la possibilité de construire de nouvelles habitations au sein des lieux-dits agricoles couverts par le zonage Nhc. L'intensification de l'urbanisation de ce secteur peut nuire à la biodiversité par destruction des éléments naturels et création ou amplification d'obstacles au déplacement des espèces.

Peu de haies bocagères bénéficient de protection au PLU en vigueur. En revanche les boisements sont couverts par des protections EBC ou loi paysage

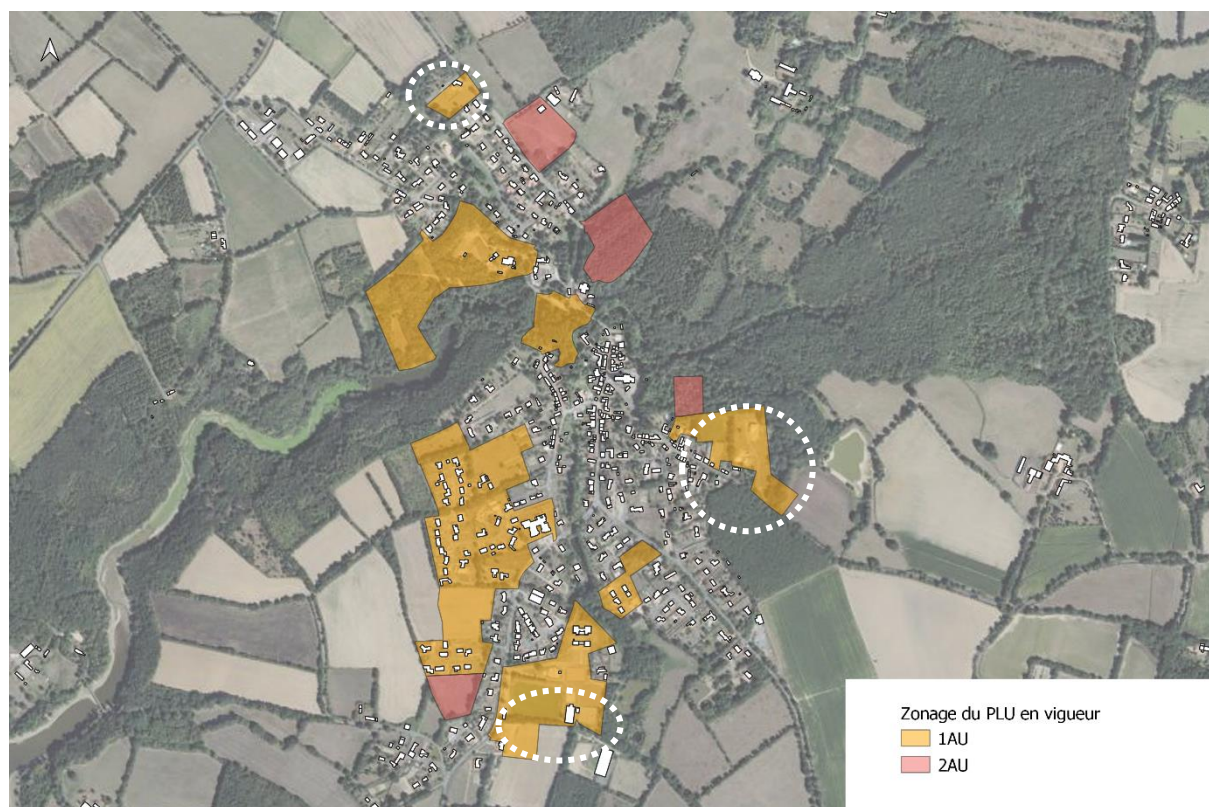
Le zonage Ns qui couvre les vallées des principaux cours d'eau et des boisements structurants protègent ces espaces naturels de toute nouvelle urbanisation.

### Points de vigilances :

- Limiter l'extension d'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels, notamment sur les boisements, en lien notamment avec la définition des ZNIEFF (Bois de la Garde Poiroux, Bocage à chêne Tauzin).
- Concentrer l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine du bourg de Poiroux ou à ses abords directs.
- Préserver la vallée du Gué Chatenay de toute urbanisation
- Conserver des espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine, malgré une dynamique de densification nécessaire
- Améliorer la protection du maillage bocager.
- Conserver une protection adaptée des boisements, avec une harmonisation des outils de protection.
- Préserver la protection appliquée aux abords des cours d'eau par le zonage N

### **PAYSAGE, PATRIMOINE NATUREL ET BATI**

Le PLU en vigueur est concerné par des extensions d'urbanisation qui peuvent dénaturer les franges urbaines et les entrées de ville



L'urbanisation nouvelle au sein de l'enveloppe urbaine peut dégrader les éléments de patrimoine présents en centre-bourg, qui ne bénéficient d'aucune protection au PLU en vigueur.

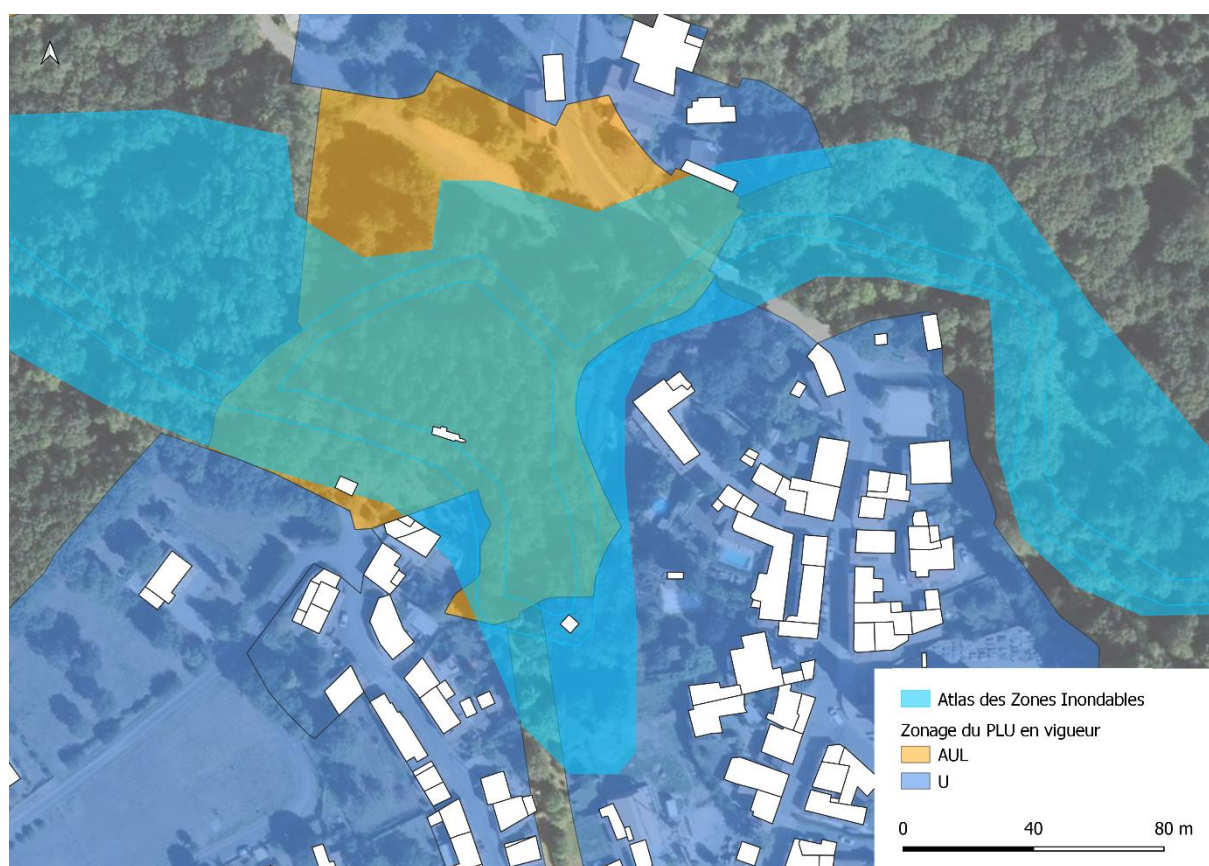
Le PLU prévoit des secteurs Nhc où il autorise les nouvelles constructions à usage d'habitation en milieu naturel, ce qui peut contribuer au mitage du paysage.

Points de vigilances :

- Limiter la consommation d'espace agricole et naturel
- Assurer un traitement qualitatif des entrées de ville et des franges urbaines
- Assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant
- Protéger le patrimoine bâti et végétal de la commune
- Restreindre les possibilités de constructions au-delà de l'enveloppe urbaine

## RISQUES ET NUISANCES

L'exposition de la population et des biens au risque inondation va se voir probablement accrue à l'avenir, du fait d'un zonage permettant de nouvelles constructions (AUL, U et Ub) au sein de secteurs inondables, parallèlement à la probable augmentation des risques naturels du fait du dérèglement climatique.



Par ailleurs, le PLU en vigueur compte des zones Ue et AUe permettant l'installation d'activités industrielles et artisanales qui peuvent potentiellement engendrer des nuisances aux habitations voisines. Si les activités qui sont aujourd'hui existantes au sein des zones Ue ne sont pas identifiées comme générant des nuisances particulières, ces zones pourraient en accueillir à l'avenir. Cependant leur caractère isolé limite les incidences potentielles négatives sur le voisinage.

Points de vigilances :

- Prendre en compte les risques naturels dans les choix d'urbanisation et notamment le risque inondation
- Préserver une présence minimale des risques industriels et des nuisances de la commune et protéger la population actuelle du développement d'activités pouvant accroître ces risques et nuisances.

**SOBRIETE TERRITORIALE**

Le développement urbain et économique de la commune se poursuivant selon les dispositions du PLU, il peut être attendu le maintien de la dépendance aux énergies fossiles, une augmentation de la consommation en eau et en énergie et de la production de déchets. Le développement urbain peut par ailleurs menacer la qualité des ressources, notamment de la ressource en eau.

Points de vigilance :

- Prévoir un développement urbain en cohérence avec les ressources en eau du territoire
- Exploiter les ressources locales pour produire de l'énergie renouvelable
- Développer un urbanisme limitant les consommations énergétiques des constructions
- Développer des alternatives aux moyens de transports motorisés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et prévoir une gestion des eaux pluviales à la parcelle

## 2. Synthèse et pistes de réflexion pour la définition du projet de révision du PLU

Thématique	Points de vigilance
<b>Consommation d'espaces, milieux naturels et biodiversité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'extension d'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels, notamment sur les boisements, en lien notamment avec la définition des ZNIEFF (Bois de la Garde Poiroux, Bocage à chêne Tauzin).</li> <li>- Concentrer l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine du bourg de Poiroux ou à ses abords directs.</li> <li>- Préserver la vallée du Gué Chatenay de toute urbanisation</li> <li>- Conserver des espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine, malgré une dynamique de densification nécessaire</li> <li>- Améliorer la protection du maillage bocager.</li> <li>- Conserver une protection adaptée des boisements, avec une harmonisation des outils de protection.</li> <li>- Préserver la protection appliquée aux abords des cours d'eau par le zonage N</li> </ul>

<b>Paysage, patrimoine naturel et bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter la consommation d'espace agricole et naturel</li> <li>- Assurer un traitement qualitatif des entrées de ville et des franges urbaines</li> <li>- Assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant</li> <li>- Protéger le patrimoine bâti et végétal de la commune</li> <li>- Restreindre les possibilités de constructions au-delà de l'enveloppe urbaine</li> </ul>
<b>Risques et nuisances</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte les risques naturels dans les choix d'urbanisation et notamment le risque inondation</li> <li>- Préserver une présence minimale des risques industriels et des nuisances de la commune et protéger la population actuelle du développement d'activités pouvant accroître ces risques et nuisances.</li> </ul>
<b>Sobriété territoriale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prévoir un développement urbain en cohérence avec les ressources en eau du territoire <ul style="list-style-type: none"> <li>- Exploiter les ressources locales pour produire de l'énergie renouvelable</li> <li>- Développer un urbanisme limitant les consommations énergétiques des constructions</li> <li>- Développer des alternatives aux moyens de transports motorisés.</li> <li>- Limiter l'imperméabilisation des sols et prévoir une gestion des eaux pluviales à la parcelle</li> </ul> </li> </ul>

## V. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES

L'étude des incidences est réalisée en appui des thématiques environnementales regroupées autour de 5 thèmes. Pour chaque thème, **l'analyse des incidences est développée en retraçant les questionnements qui ont fondés l'identification des impacts pressentis**. Enfin, les mesures visant à éviter, réduire ou compenser les incidences négatives pressenties sont énoncées dans le règlement et les OAP.

L'évaluation des incidences du Plan Local d'Urbanisme comporte donc plusieurs analyses complémentaires pour aboutir à **une perception la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs de la révision du PLU sur l'environnement et la santé publique**.

La démarche proposée s'appuie sur plusieurs étapes :

1. **L'identification des incidences négatives attendues (▲)** au regard des éléments majeurs du projet urbain ; démographie, consommation d'espaces et enjeux environnementaux.
2. **La description des orientations du PADD** qui répondent aux incidences négatives identifiées et qui seront donc retranscrites en tant que mesures d'évitement ou de réduction dans le règlement (écrit ou graphique) ;
3. **L'identification des mesures d'évitement (E) et de réduction (R) et des mesures positives [+]** inscrites dans le règlement / zonage / OAP qui répondent aux incidences négatives.
4. **Des mesures compensatoires** sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté, c'est-à-dire lorsque les mesures issues du PADD n'ont pas fait l'objet de dispositifs réglementaires ou qu'ils sont jugés insuffisants et lorsque les points de vigilance n'ont pas été pris en compte.

**L'analyse s'appuie sur une liste de questions** qui se veut exhaustive au regard des **enjeux environnementaux** (identifiés à la suite de l'Etat Initial de l'Environnement). Cette liste vise à répondre à deux objectifs :

- **Être concis et pédagogique quant aux incidences négatives et positives du projet sur l'environnement**
- **Assurer une analyse détaillée de chacune des pièces de la phase réglementaire : zonage, règlements, annexes et OAP.**

En conclusion de chaque enjeu, un bilan est effectué pour chaque thème, mettant en lumière les principales incidences négatives et positives au regard de l'ensemble des pièces réglementaires. **Ce bilan a permis d'identifier des mesures compensatoires éventuelles.**

*La démarche itérative s'est appuyée sur des réunions portant sur les outils réglementaires pouvant être mis en œuvre au sein du PLU pour répondre aux enjeux identifiés dès la phase de diagnostic. Ainsi, cette démarche a ensuite été complétée par des allers-retours techniques et politiques, afin de prendre en compte dans la mesure du possible les mesures d'évitement ou de réduction à mettre en place.*

## 1. Analyse thématique des incidences

### CONSOMMATION D'ESPACE, MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

#### ▪ Incidences attendues du PLU

Le projet urbain prévoit des perspectives démographiques à hauteur de 240 habitants supplémentaires à l'horizon 2031, soit une croissance démographique de 2% par an, aboutissant à une population totale de 1500 habitants..

Cette augmentation de la population communale implique la production de 130 logements à terme. Cette urbanisation nouvelle se fera en partie en renouvellement urbain (35% des constructions à réaliser à l'intérieur de l'enveloppe urbaine) et en partie en extension de l'enveloppe urbaine actuelle (6 hectares).

Cette consommation d'espace, bien que réduite par rapport à celle de la période passée (modération de la consommation d'espace à hauteur de 40% par rapport à la période 2006-2020), pourrait induire un certain nombre d'incidences sur les milieux naturels et agro-naturels :

- ▲ Consommation d'espaces agro-naturels, participant à la Trame Verte et Bleue du territoire (notamment bocage) et impactant l'activité agricole, gestionnaire des milieux naturels ordinaires ;
- ▲ Dégradation, voire possible artificialisation des espaces naturels majeurs, reconnus localement (ZNIEFF)
- ▲ Rupture des corridors écologiques du fait du développement urbain, fragilisation des milieux naturels et de leurs fonctionnalités écologiques ;
- ▲ Dégradation des zones humides

#### ▪ Orientations du PADD répondant à ces incidences

Le projet de développement urbain prévoit en premier lieu de renforcer le bourg de Poiroux, par la réalisation de projets dans le tissu urbain existant au plus près des services et aménités urbaines : ainsi 35% des constructions nouvelles seront à réaliser au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Le PADD fixe un maximum de 6 hectares pour les opérations d'urbanisme réalisées en extension de l'enveloppe urbaine.

Par ailleurs, le PADD exprime le souhait de la commune de valoriser l'activité agricole sur son territoire, notamment en garantissant la préservation et outils et des ressources agricole, en particulier le capital foncier, grâce à une maîtrise de la consommation de l'espace agricole en cadrant le développement urbain et en interdisant le mitage agricole.

En matière de biodiversité, un des objectifs fixé par le PADD est la protection et la valorisation de la Trame Verte et Bleue, qui doit s'exprimer au travers du projet de PLU via :

- la protection des noyaux de biodiversité existants ;
- la conservation des boisements, en particulier aux abords des cours d'eau (Gué Chatenay, ruisseau de la Berthomelière) ;
- la préservation des cours d'eau et de leurs abords, notamment la vallée du Gué Chatenay ;

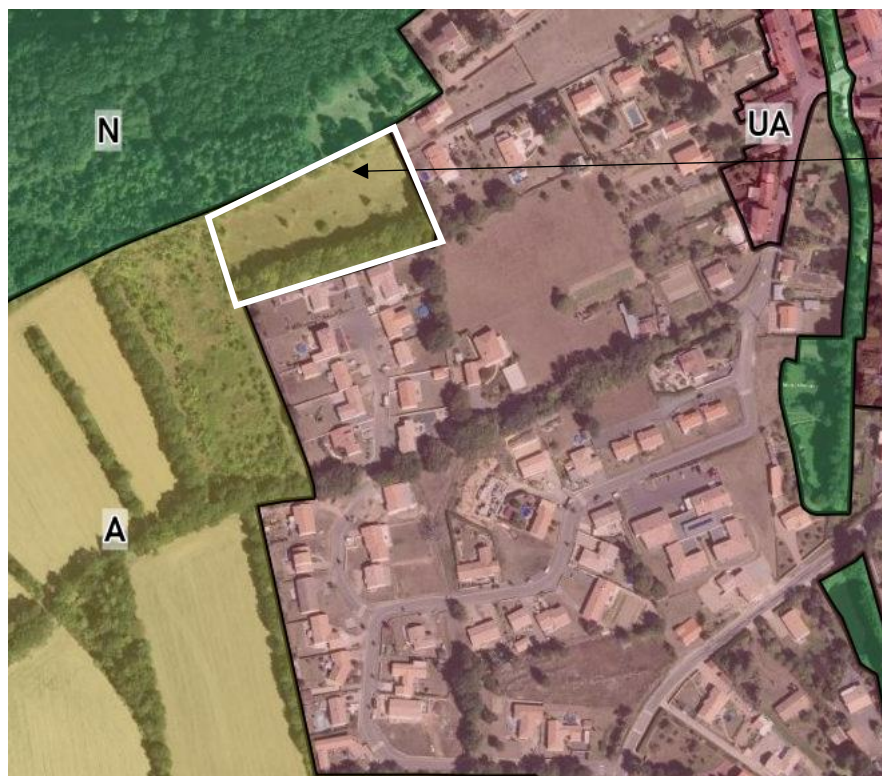
- la prise en compte de l'enjeu écologique lié à la présence de nombreux étangs aux abords des cours d'eau du territoire ;
- la protection des zones humides

*Ainsi, le PADD intègre la nécessité de réduire la consommation d'espace, afin de préserver les richesses environnementales de la commune et ses ressources agricoles.*

▪ **Mesures d'évitement et de réduction mises en place via les dispositifs réglementaires**

*Les dispositifs réglementaires conduisent-ils à limiter la consommation d'espace sur le territoire communal ?*

**(E)** Au cours de la procédure de révision du PLU, une zone à urbaniser initialement prévue au sud de la vallée du Gué Chatenay, en limite de l'enveloppe urbaine de Poiroux a été abandonnée au profit de la zone agricole. Cette zone comporte notamment une haie bocagère structurante et se trouve en limite directe de la vallée boisée du Gué Chatenay.



Zone 1AU initialement prévue puis supprimée au profit de la zone A

**(R)** La révision du PLU permet de diminuer les surfaces à urbaniser d'une superficie d'environ 32 hectares au PLU en vigueur (1AU et 2AU) à une surface cumulée de zone 1AU inférieure à 6 hectares. Une partie des zones 1AU du PLU actuellement en vigueur a été urbanisée. Ces secteurs sont donc couverts par un zonage U au projet de PLU révisé. Ils correspondent à une surface de 14,56 hectares. En faisant la différence entre la superficie de zones 1AU du PLU en vigueur avec les parties urbanisées et les parties conservées en AU au projet de PLU révisé, on obtient une **surface de 7,97 hectares de zones 1AU non urbanisées, initialement prévue au PLU en vigueur qui est abandonnée par la révision.**

**Par ailleurs, aucune des zones 2AU du PLU en vigueur n'est reprise par le PLU révisé. Elles ont été dans leur ensemble intégrées en zone A ou N.**

La révision du PLU permet ainsi de réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation : en comparant les surfaces de zone à urbaniser supprimées et celles ajoutées par la révision, on obtient une différence de 12,31 hectares en faveur de la réduction des zones à urbaniser.

	Surfaces PLU en vigueur	AU vers U projet de révision	AU conservées projet de révision	AU abandonnées projet de révision	AU supplémentaires projet de révision	différence de surfaces à urbaniser
1AU	23,16	17,74	0	5,42	4,39	4,39
2AU	8,7	0	0	8,7	0	8,7
total						<b>13</b>

Surfaces exprimées en hectares

### Les dispositifs règlementaires permettent-ils le bon fonctionnement de l'activité agricole ?

**(R)** La zone A couvre une superficie de 1 888,28 hectares, soit 73% de la surface communale. Cette zone permet principalement le développement de l'activité agricole et en dehors des constructions nécessaires à l'activité agricole, limite les possibilités de constructions aux seules extensions et annexes de habitations existantes. Les équipements collectifs ou d'intérêt public sont autorisés au sein de cette zone., ainsi que les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, mais il est précisé que toutes les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement de l'activité agricole, ni à l'environnement.

**(E)** Aucun secteur de développement urbain n'est inclus dans un périmètre de réciprocité lié à l'activité agricole. Le projet de PLU ne devrait donc pas incommoder les sièges d'exploitation agricole dans leur fonctionnement.

## Les dispositifs règlementaires assurent-ils le maintien des fonctionnalités écologiques des ensembles bocagers du territoire ?

**(R)** Les haies présentant un intérêt environnemental identifiées en collaboration avec le SAGE Auzance Vertonne sont protégées au plan de zonage par une prescription graphique établie au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ainsi les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer une haie sont soumis à déclaration préalable (sauf travaux d'entretien courant, abattage pour raisons sanitaires, création d'accès agricole ou élargissement jusqu'à une largeur maximale de 12 mètres). En cas d'arasement de talus, d'arrachage de haie ou de coupe à blanc dûment motivé, des mesures compensatoires seront exigées.

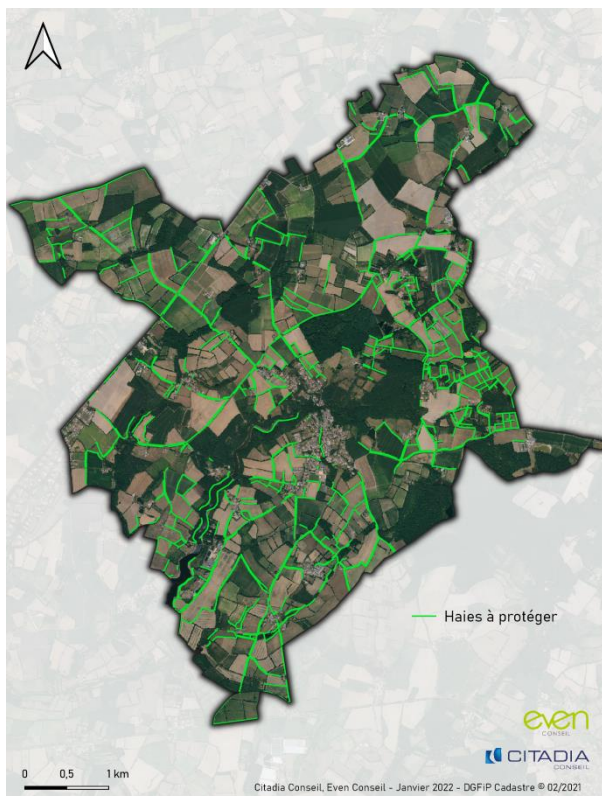
Le règlement prévoit ainsi en compensation de déplacer ou reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (linéaire ou surface) et en qualité (talus, connectivité avec le maillage existant, essences végétales). Ces travaux de compensation devront être effectués en amont de la suppression de l'élément boisé.

Le règlement précise que seuls des arbres et arbustes issus d'essences bocagères locales peuvent être utilisés pour la replantation de haies. Un minimum de quatre essences différentes est demandé dans le cadre d'une replantation de haies.

Certains linéaires de haies étaient déjà repérés au PLU en vigueur, néanmoins la révision permet d'augmenter considérablement le nombre de haies protégées au PLU. Ainsi les dispositifs règlementaires du PLU révisé permettent une meilleure préservation du maillage

**[+]** bocager, de ces fonctionnalités écologiques et des continuités qu'il forme.

**En effet, d'un linéaire de haies protégées au PLU en vigueur de 8 km, le projet de révision de PLU passe à un linéaire de 126 km, soit une augmentation de 118 km.**



## Les dispositifs règlementaires assurent-ils le maintien des fonctionnalités écologiques des ensembles forestiers ?

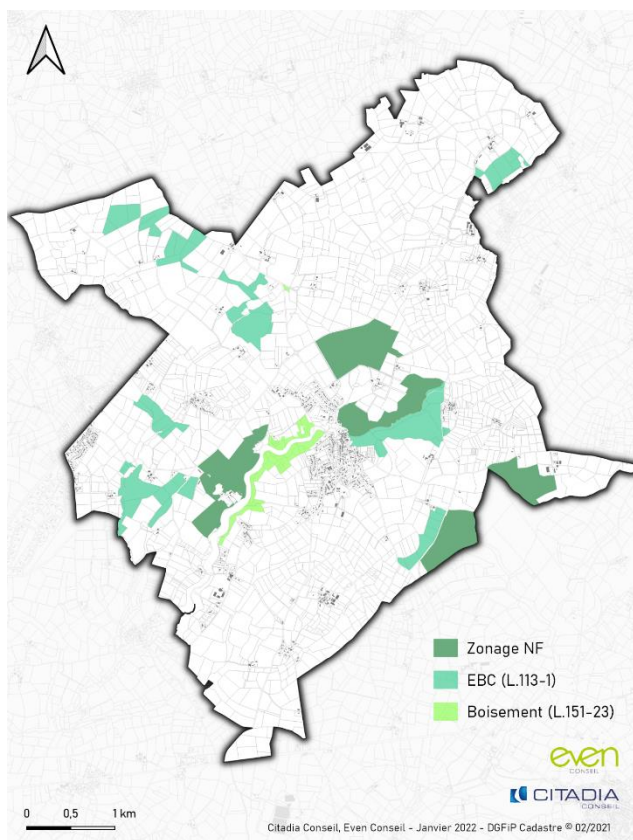
Le règlement dispose de plusieurs outils de protection des boisements, dont la réglementation varie en fonction des caractéristiques des différents espaces boisés de la commune :

**(R)** Un zonage Nf couvre les boisements qui sont concernés par un plan simple de gestion. Ce zonage Nf constitue à la fois une protection pour ces espaces boisés, dans le sens où seules les constructions en lien avec l'activité sylvicole sont autorisées et est aussi suffisamment souple pour permettre l'exploitation et l'entretien de ces boisements, selon les indications du document de gestion qui les couvre.

Comme dans le reste de la zone N, les équipements collectifs sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité forestière. Les équipements nécessaires à la sécurité des biens et des personnes sont également autorisés en zone N et Nf, ainsi que les aménagements légers de protection et découverte de la flore et de la faune sous réserve de non atteinte à l'activité agricole ni à l'environnement.

**(E)** Les boisements structurants du territoire, non couverts par un document de gestion, sont protégés par la prescription « Espace Boisé Classé » : Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

**(R)** Une prescription graphique établie au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme est appliquée sur les boisements non concernés par le zonage NF ou la prescription EBC.



## Les dispositifs règlementaires assurent-ils le maintien des fonctionnalités écologiques des cours d'eau ? des zones humides et des plans d'eau du territoire ?

**(R)** Les principaux cours d'eau et leurs abords sont très majoritairement couverts par un zonage N, qui les protège de l'urbanisation. Certains sont également ponctuellement concernés par le zonage A, qui reste restrictif vis-à-vis des possibilités de constructions nouvelles.

**(R)** L'ensemble des zones humides inventoriées se trouvent en zonage agricole ou naturel, à l'exception d'une seule zone qui se trouve à cheval entre la zone UB et la zone N en arrivée nord sur le bourg de Poiroux. La partie de cette zone humide incluse dans la zone urbaine correspond à des fonds jardins d'habitation. Le zonage prévoit donc très majoritairement une protection des zones humides.

par un positionnement au sein de zonage où les possibilités de constructions ou d'aménagement urbain sont fortement limitées.

**(R)** Les zones humides inventoriées par le SAGE Auzance Vertonne sont repérées au plan de zonage par une prescription graphique établie au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Les dispositions générales du règlement du PLU interdisent toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE Auzance Vertonne qui couvre la zone humide concernée.

Les affouillements et exhaussement de sols ne sont autorisés sur les secteurs de zone humide que s'ils ont pour but d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

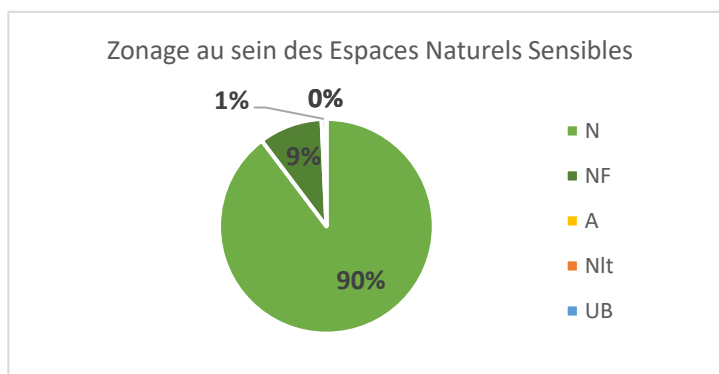
**(E)** Aucun secteur de projet n'impacte de zone humide inventoriée par le SAGE Auzance Vertonne

**[+]** *La révision du PLU permet d'intégrer au document d'urbanisme l'inventaire des zones humides du SAGE et ainsi de garantir leur protection.*

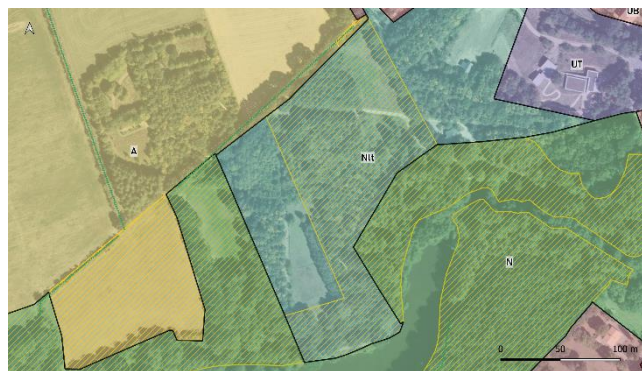
Les dispositifs règlementaires assurent-ils le maintien des fonctionnalités écologiques des zones de protections écologiques ? des zones d'inventaire écologique ?

**(R)** Les espaces naturels sensibles présents sur la commune de Poiroux sont quasiment entièrement couverts par le zonage N ou NF.

zone	surface(m <sup>2</sup> )
N	65962,95
NF	7034,35
A	532,65
Nlt	0,38
UB	0,04



**(R)** Les secteurs de préemption ENS, qui couvrent presque totalement les abords du Lac de Finfarine sont majoritairement couverts par le zonage N, excepté au nord du Lac, sur le secteur de la Folie de Finfarine zoné en Nlt, ainsi qu'un zonage N11 au niveau de l'usine d'eau potable de Finfarine.



Zonage  
 N : zone naturelle.  
 NIt : zone correspondant à un équipement touristique majeur : la Folie de Finfarine.  
 A : zone agricole.

Zone de préemption Espaces Naturels Sensibles

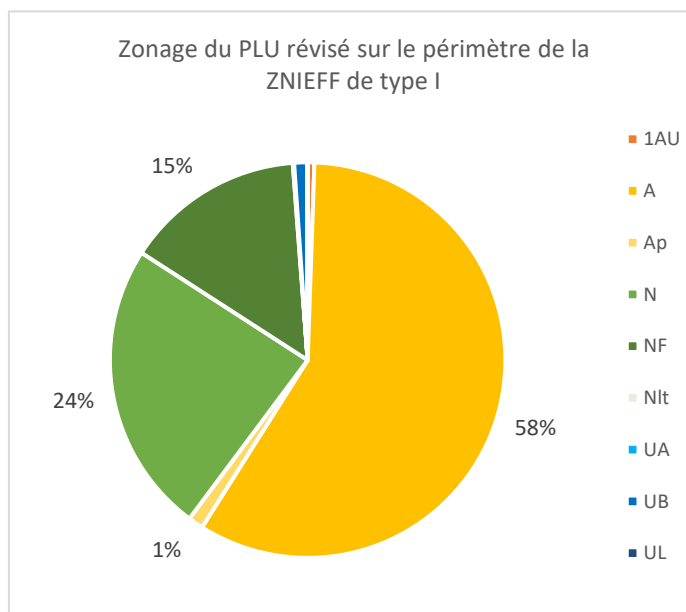


Zonage  
 N : zone naturelle.  
 NI : zone correspondant à des équipements publics isolés en campagne.  
 NI1 : sous-secteur correspondant à un projet de base nautique.  
 A : zone agricole.

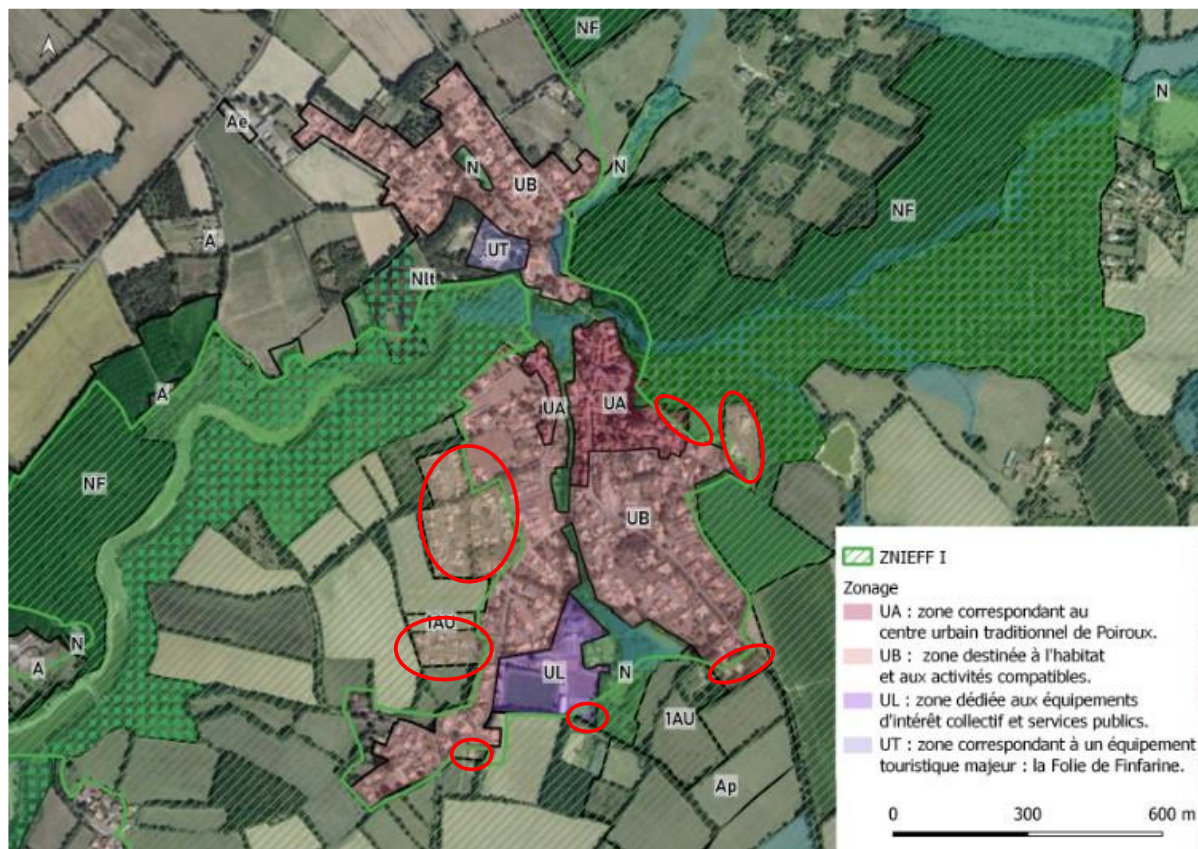
Zone de préemption Espaces Naturels Sensibles

L'analyse des incidences de ces secteurs de projet est réalisée au chapitre suivant.

Zonage	Surface (ha)
1AU	4,64
A	493,33
Ap	10,46
N	202,09
NF	123,86
NIt	0,63
UA	0,3
UB	8,97
UL	0,25



**(R)** La ZNIEFF de type I présente sur la commune de Poiroux est majoritairement (98%) couverte par des zonages agricoles et naturels. Conformément à la réalité de terrain des zonages urbains sont appliqués au sein de cette ZNIEFF sur les secteurs urbanisés.



*Articulation du périmètre de la ZNIEFF I et des zones urbaines du PLU révisé. En entouré de rouge, les principales zones urbaines incluses dans la ZNIEFF de type I : l'ensemble de ces secteurs sont bâtis et/ou aménagés.*

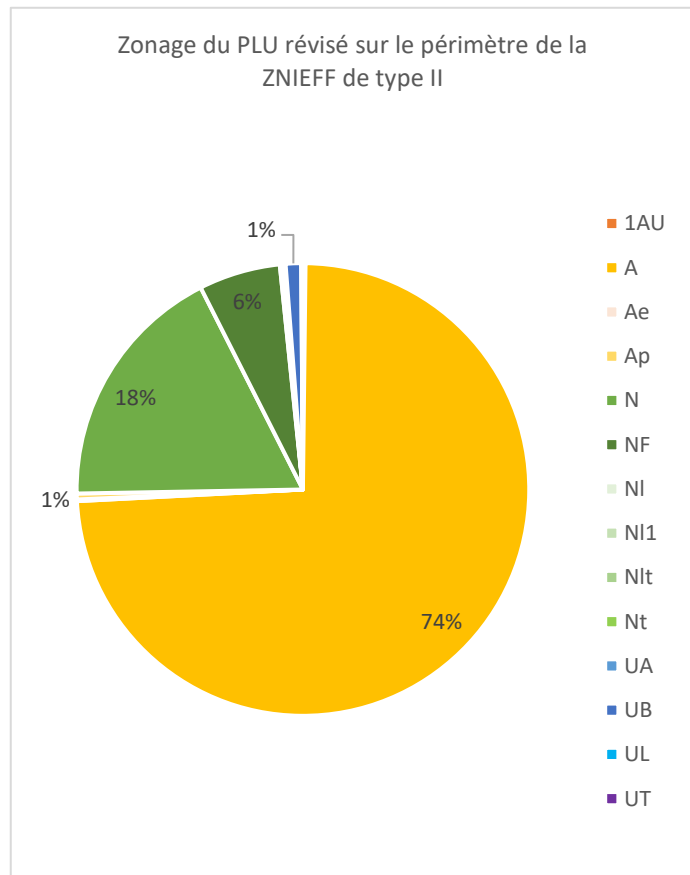
Ainsi les espaces naturels de la ZNIEFF de type I sont majoritairement protégés par un zonage restrictif en matière d'urbanisation. De plus, à ce zonage se superpose des prescriptions graphiques de protection des éléments naturels qui constituent la richesse écologique de ce secteur, notamment les boisements et les zones humides, ainsi que les haies bocagères.

En revanche, les deux zones à urbaniser de la commune sont localisées au sein de cette ZNIEFF. Les incidences potentielles de l'urbanisation de ces deux sites sont analysées dans le chapitre suivant.

**(R)** L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation prévoit de prioriser le secteur 1AU de la rue des Combes, par rapport au secteur Sud Bourg, soit le secteur présentant le moins d'enjeux écologiques, de par sa composition et son positionnement.

La commune de Poiroux est concernée, quasiment dans sa totalité par un périmètre de ZNIEFF de type II « Bocage à chêne Tauzin entre les sables d'Olonne et la Roche-sur-Yon ». Le zonage majoritaire au sein de cette ZNIEFF est la zone A, ce qui est cohérent avec sa nature, le bocage étant un écosystème agricole et qui lui garantit une certaine protection vis-à-vis de l'urbanisation. Les espaces naturels structurants à l'échelle de la commune qui font partie de cette ZNIEFF sont zonés quant à eux en zonage naturel N ou NF. Il s'agit principalement des boisements et des vallées.

Zonage	Surface
1AU	4,64
A	1853,44
Ae	2,71
Ae1	0,18
Ap	10,46
N	446,41
NF	146
NI	3,63
NI1	0,7
NIt	4,32
Nt	1,35
UA	0,3
UB	27,56
UL	2,25
UT	0,81



De la même façon que pour la ZNIEFF de type I, les secteurs urbanisés de la ZNIEFF de type II ont été classés en zone urbaine, selon leur occupation du sol effective. Les deux zones 1AU sont également comprise au sein de la ZNIEFF de type II.

**[+] Par rapport au PLU en vigueur, la zone naturelle a augmenté de 252 hectares, soit une augmentation de + 72%.**

**Ainsi, les mesures règlementaires du projet de PLU permettent de limiter les incidences potentielles du développement urbain de la commune sur les milieux naturels et la biodiversité : par la réduction des surfaces à urbaniser et par la protection des éléments naturels structurants.**

## PAYSAGE, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

### ▪ Incidences attendues du PLU

Au regard des évolutions démographiques attendues dans un cadre réglementaire contraint du fait d'une moindre consommation d'espace, le projet urbain devrait induire certaines incidences en matière de cadre de vie des habitants.

Les incidences potentielles attendues au vu du projet de révision du PLU sont les suivantes :

- ▲ Une minéralisation du tissu urbain limitant ainsi les espaces verts et de détente pour la population et renforçant l'effet d'îlot de chaleur urbain.
- ▲ Une densification renforcée de l'enveloppe urbaine
- ▲ Une dégradation des éléments bâtis patrimoniaux du vieux bourg ou de leurs abords

Bien que le cadre réglementaire soit contraint en matière de consommation d'espaces et de développement en lien avec l'enveloppe urbaine, le projet de révision du PLU prévoit des extensions urbaines qui impacteront les espaces de transitions entre les espaces agricoles ou naturels et urbains. Il peut donc être attendu :

- ▲ Une dégradation des paysages naturels au niveau des franges urbaines.

### ▪ Orientations du PADD répondant à ces incidences

Le PADD intègre les enjeux de préservation de la qualité du cadre de vie des habitants via son axe 2 « conforter la ruralité ». Cette axe ambitionne en effet de préserver et mettre en valeur les identités paysagère de la commune et notamment :

- De maintenir des entrées de ville qualitatives et boisées
- De protéger le réseau bocager
- De préserver l'aspect arboré du bourg en maintenant les éléments végétaux existants
- De prendre en compte systématiquement la notion d'intégration paysagère des futurs projets urbains, notamment sur les secteurs d'extension.
- De préserver de toute urbanisation nouvelle les lieux-dits situés en milieu agricole

L'axe 2 prévoit par ailleurs de favoriser la préservation des ensembles architecturaux et des entités archéologiques présentes sur le territoire communal, de préserver et valoriser les éléments de patrimoine bâti de la commune

### ▪ Mesures d'évitement et de réduction mises en place via les dispositifs réglementaires

#### *Les dispositifs réglementaires permettent-ils de préserver l'identité paysagère de la commune*

L'identité paysagère de la commune repose essentiellement sur son caractère bocager et par le passage structurant de la vallée du Gué Chatenay.

**(R)** Un linéaire bocager de 126 km est protégé par prescription graphique au plan de zonage du PLU. La commune assure ainsi le maintien des haies structurantes sur son territoire et la cohérence de son maillage bocager.

**(E)** La vallée du Gué Chatenay est entièrement couverte par un zonage naturel sur toute la longueur de son passage sur la commune de Poiroux (excepté quelques centaines de mètre en zone A). Ce zonage protecteur est complété par des prescriptions graphiques de protection des boisements et des haies qui accompagnent son cours.

#### ***Les paysages agricoles et forestiers font-ils l'objet d'une préservation ou protection ?***

**(E)** Les paysages agricoles et forestiers sont concernés par un zonage A ou N en fonction de l'occupation du sol.

**(R)** De plus, les principales mesures de préservation évoquées dans la partie « Consommation d'espaces et milieux naturels » contribuent à limiter les incidences potentielles sur les paysages agricoles et forestiers de la commune.

#### ***Les dispositifs règlementaires assurent-ils le maintien du patrimoine bâti et naturel vernaculaire ?***

**(R)** Les éléments de patrimoine bâti les plus remarquables de la commune sont repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Le règlement précise que ces éléments doivent être protégés, les travaux qui doivent y être réalisés ne peuvent porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâtiment ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit. Le règlement indique également que cette protection peut s'appliquer aux parcs et/ou aux clôtures des éléments bâtis identifiés au plan de zonage.

Le règlement précise pour les châteaux identifiés au plan de zonage (châteaux de la Proustière, de l'Audraire, Bois Grolland et Garnaud) que leur façade principale doit être conservée.

L'évolution des bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est permise à condition que la valeur patrimoniale du bâtiment ne soit pas détériorée. Il s'agira notamment de respecter dans les futures constructions les rythmes de façade et les jonctions aux bâtiments existantes, de choisir des matériaux en cohérence avec l'architecture initiale du bâtiment.

L'évolution des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 peut être admise dans la mesure où la valeur patrimoniale du bâtiment n'est pas détériorée. Aussi, toute modification de l'aspect extérieur de la construction doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les ravalements doivent se faire dans le respect du caractère architectural du bâtiment et en rapport avec l'environnement. Seuls des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et à ses matériaux doivent être employés.

Le règlement précise que ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments ou d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit.

Des démolitions partielles ou totales des éléments de patrimoine bâti repérés peuvent être autorisées dans trois cas de figure :

- le cas où ces démolitions sont rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ;
- le cas où ces démolitions permettent de mettre en valeur les éléments bâtis restants ;

- le cas de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

**(R)** Des éléments de petit patrimoine sont également repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Le règlement protège ce patrimoine en soumettant tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément repéré à déclaration préalable. Dans le cas où la modification est autorisée, les matériaux et gabarits doivent être en cohérence avec les caractéristiques initiales de l'élément.

*La révision du PLU permet d'intégrer une protection effective des éléments de patrimoine vernaculaire et de petit patrimoine. Au total ce sont 11 éléments de patrimoine bâtis qui sont ainsi protégés.*

#### **Le PLU assure-t-il l'intégration du tissu urbain dans son environnement paysager architectural ?**

**(R)** Le règlement des zones urbaines (article 2.5) demande à ce que les constructions ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Les toitures de ces constructions, ainsi que les clôtures sont soumises à cette même règle.

**(R)** De plus, il est demandé (article 2.6) à ce que les abords de la construction soient traités avec un soin particulier à son insertion dans le site et à l'amélioration du cadre de vie. Le maintien des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations équivalente pourra être exigé.

Des plantations pourront être demandées en lisière des différentes zones afin préserver les transitions paysagères.

**(R)** Le règlement du PLU réglemente la hauteur des constructions en fonction des zones urbaines qu'il définit et en cohérence avec le tissu urbain existant. Ainsi en zone UA et UB, la hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 8 m au faitage, soit ce qui est actuellement autorisé au PLU en vigueur. En zone UL et UT, aucune hauteur maximale n'est définie, cependant le règlement impose que les constructions s'inscrivent en cohérence avec le tissu urbain préexistant.

La hauteur des futures constructions des zones AU est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faitage, en cohérence avec la réglementation des zones U adjacentes

**(R)** Les principes d'OAP précisent que le front bâti des nouveaux quartiers doit permettre de garantir leur intégration dans l'environnement existant. Dans le cas où il se fait en alignement d'une voirie existante en milieu urbain, les aménagements doivent présenter un traitement qualitatif des façades et des transitions avec l'espace public.

Dans le cas d'un front bâti en limite de l'enveloppe urbaine, les principes d'OAP prévoient que le traitement paysager et végétal des espaces publics et privés veille à la bonne intégration des constructions afin de favoriser une transition ville/campagne qualitative. Ils prévoient également de maintenir des percées visuelles vers l'espace agricole et naturel.

**(R)** Le document d'OAP inclut un volet intitulé principes paysagers et environnementaux, qui comprennent notamment une disposition en faveur de la préservation, voire de la valorisation des cônes de vue sur les espaces paysagers remarquables, via une prise en compte en amont des projets d'aménagement.

### Les dispositifs règlementaires assurent-ils un traitement qualitatif des entrées de ville ?

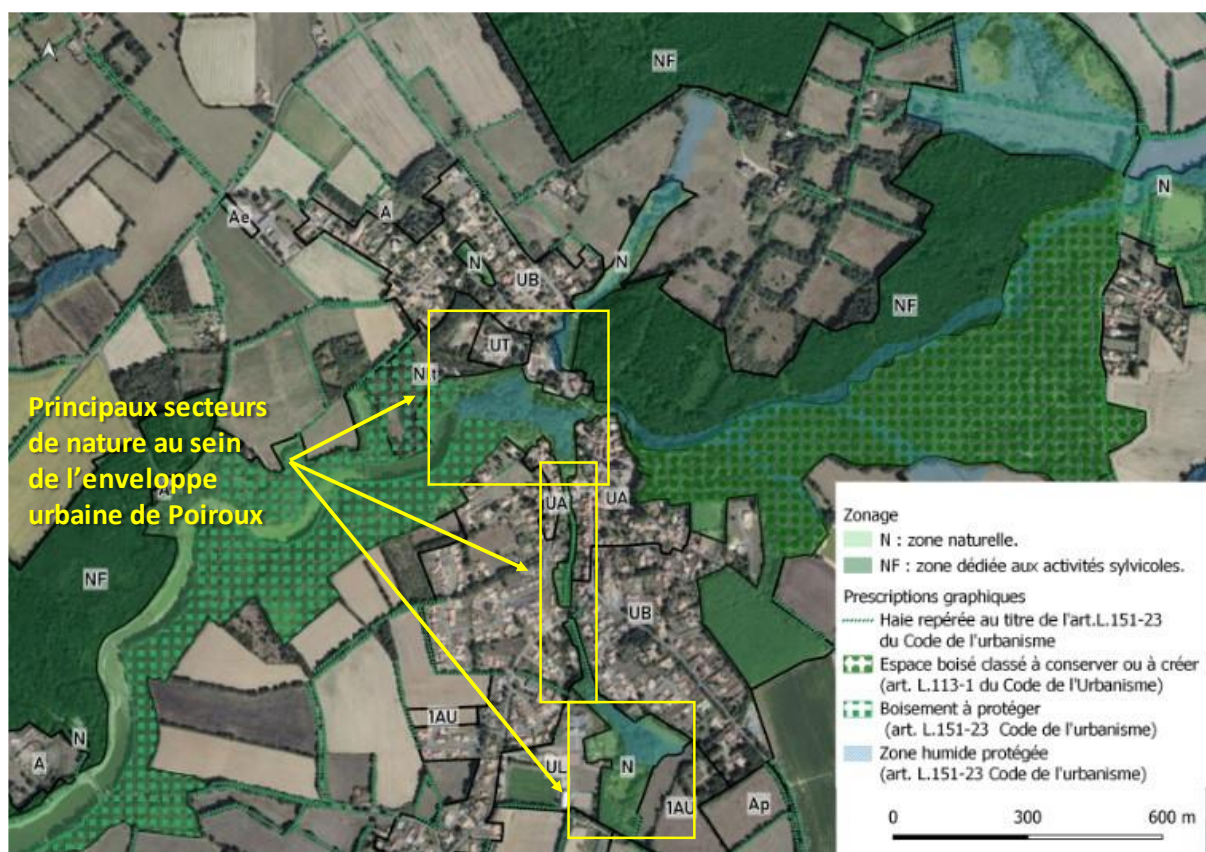
**(E)** Aucun secteur de projet ne se trouve sur les secteurs d'entrée de ville identifié par l'état initial de l'environnement. Une zone 1AU (OAP Sud Bourg) se trouve néanmoins à proximité d'un secteur d'entrée de ville et s'y rattache, nécessitant la création d'un carrefour au niveau de l'axe d'entrée.

**(R)** Les principes d'OAP prévoient de préserver le caractère arboré des entrées de ville, via la préservation des haies bocagères qui les bordent et par l'application d'une attention particulière du traitement architectural et paysager des constructions et des espaces publics le long de ces axes.

**(R)** Les haies qui accompagnent les entrées de ville sont repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'environnement.

### Le document d'urbanisme favorise-t-il la nature en ville ?

**(R)** Les espaces majeurs de nature en ville sur la commune de Poiroux sont zonés en N et s'accompagnent de prescriptions graphiques de protection des éléments naturels qui les composent (haies, zones humides, boisements).



**(R)** Les principes d'OAP prévoient la valorisation des espaces libres, dont l'aménagement devra permettre notamment de renforcer la biodiversité et la nature en ville. La gestion différenciée de ces espaces sera à privilégier

**(R)** Les principes d'OAP veillent à ce que les éléments végétaux et patrimoniaux d'intérêt soient préservés pour leur participation à la richesse écologique du territoire, en tant qu'habitats potentiels

pour la faune et la flore, ainsi qu'au maintien de la qualité paysagère de la commune. Dans le cas où ces éléments doivent être impérativement détruits, des compensations doivent être appliquées, consistant à la reconstruction ou à la plantation d'éléments au moins équivalents.

**(R)** Les principes paysagers et environnementaux des OAP encouragent la plantation d'arbres, notamment dans les espaces urbains les plus diffus, ainsi que le fleurissement privé et plus particulièrement le fleurissement des pieds de murs et de façade, qui participe à la qualité de l'espace public.

**(R)** Aussi les mesures de gestion des eaux pluviales participent en un sens à favoriser la nature en ville, du fait de la limitation de l'imperméabilisation et de la création d'aménagement permettant l'infiltration à la parcelle ou le stockage temporaire des eaux pluviales.

**Le projet de PLU révisé assure ainsi une prise en compte accrue des enjeux paysagers et environnementaux, aux travers des divers outils qu'il mobilise, notamment les prescriptions graphiques et les OAP.**

## RISQUES ET NUISANCES

### ▪ Incidences attendues de la révision du PLU

Le territoire communal est soumis à des risques qui sont essentiellement des risques naturels, qui pourraient se voir amplifiés à l'avenir avec le dérèglement climatique.

Le projet de territoire pourrait engendrer une aggravation des risques et nuisances du fait d'aménagements et de constructions inadaptés (qui ne prennent pas en compte les différents risques et n'anticipent pas leur augmentation) diminuant la capacité du territoire à réduire naturellement les risques.

- ▲ Une augmentation des risques naturels, notamment du risque inondation et de l'aléa retrait/gonflement des argiles
- ▲ Une augmentation de la population exposée à ces risques

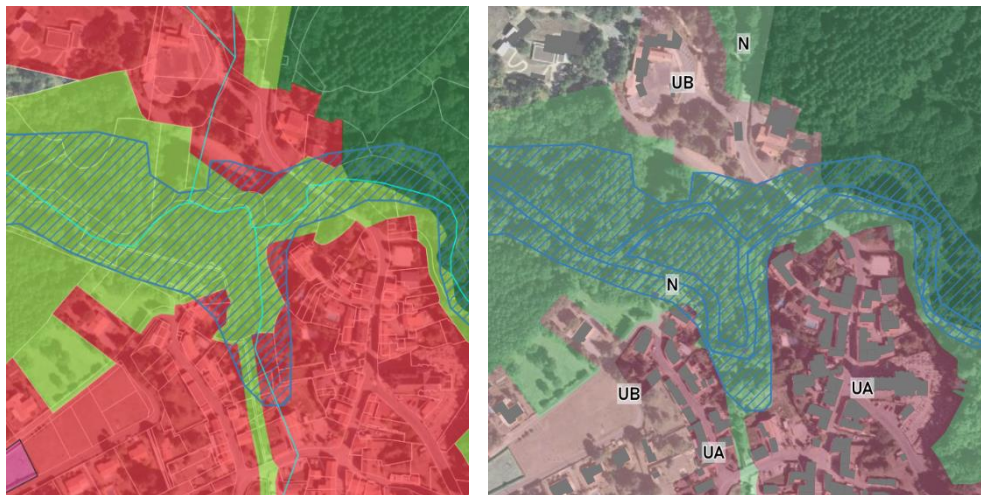
### ▪ Orientations du PADD répondant à ces incidences

Le PADD affiche la volonté communale de protéger la population vis-à-vis des risques et nuisances qui sont présents sur le territoire et d'anticiper les effets du dérèglement climatique. Il prévoit ainsi de prendre en compte les zones inondables dans les partis pris d'aménagement, de suivre l'évolution du risque lié à l'aléa de retrait/gonflement des argiles, de limiter l'expositions aux nuisances actuelles et futures.

### ▪ Mesures d'évitement et de réduction mises en place via les dispositifs réglementaires

#### *Les dispositifs règlementaires du PLU prennent-ils en compte le risque inondation ?*

**(E)** Le risque inondation a été pris en compte sur le plan de zonage en intégrant l'ensemble des espaces concernés en zone N. Cela a ainsi conduit à une réduction des zones UA et UB ponctuellement par rapport au PLU en vigueur (*cf illustration ci-dessous*), pour limiter l'exposition des personnes au risque inondation.



*Réduction de la zone U afin de positionner les espaces inondables (AZI en hachuré bleu) en zone naturelle*

**(E)** Aucun secteur d'ouverture à l'urbanisation n'est prévu en zone inondable, ce qui permet d'éviter l'exposition de nouveaux biens et personnes au risque.

**(R)** L'Atlas des Zones Inondables est entièrement couvert par des zones N, NF ou A, à l'exception de l'extrémité sud du secteur Nlt.

Deux sites de projet se trouvent partiellement en zone inondable, il s'agit de l'emplacement réservé n°4 et de la zone Nlt sur le secteur de la Folie de Finfarine. Les incidences potentielles de ces secteurs de projet sont détaillées dans le chapitre suivant.

**(R)** Le périmètre de l'AZI est reporté au plan de zonage du PLU et des prescriptions règlementaires y sont associées, ainsi au sein des zones inondables :

- les nouvelles constructions à destination d'habitation, de commerce et d'activités de service, et aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont interdites, sauf pour les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau concerné par le risque inondation ;
- les constructions nouvelles à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont interdites sauf :
  - les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général réalisés selon une conception résiliente à l'inondation,
  - les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires, ...)
  - les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, de submersion marine et d'érosion ;
- les stationnements enterrés, les sous-sols et les caves sont interdits ;
- les voies nouvelles et les aires de stationnement seront conçues de manière à limiter l'imperméabilisation des sols (mise en place de revêtement drainants, techniques alternatives de type noues, fossés, ...) ;

- les clôtures doivent être perméables de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement.

**(R)** Le règlement vise par ailleurs à améliorer la gestion des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols, ce qui contribue indirectement à lutter contre le risque inondation.

### *Les dispositifs réglementaires prennent-ils en compte les autres risques présents sur le territoire communal ?*

**(R)** Il est rappelé dans les dispositions générales du PLU que les terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, doivent répondre aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

**(R)** Le règlement rappelle les mesures à prendre au regard des risques présents sur le territoire :

<b>Risque Radon</b>	La prise en compte du Risque Radon fait l'objet d'un paragraphe spécifique dans les dispositions générales du règlement. Ce paragraphe apporte un rappel de la nécessité de mesures à mettre en œuvre pour limiter l'exposition de la population et des bonnes pratiques à mettre en place pour assurer une bonne ventilation de chaque pièce
<b>Risque lié au phénomène de retrait/gonflement des argiles</b>	Rappel de précautions et de mesures constructives et renvoie au BRGM pour plus d'information sur la prise en compte de ce risque.
<b>Risque sismique</b>	Le règlement rappelle que la commune est concernée par un risque sismique modéré (zone 3) et qu'il est nécessaire de prendre ce risque en considération dans les projets de construction et d'aménagement. Ceux-ci doivent respecter des normes établies en fonction de la catégorie du bâtiment.

### *La révision du PLU augmente-t'elle l'exposition de la population aux nuisances ?*

**(E)** Aucun site de projet n'est localisé à proximité de la RD9494, qui est la seule voie de la commune concernée par un classement sonore.

**(E)** Aucun secteur de projet d'urbanisation n'inclut une ICPE ou se trouve à proximité d'une ICPE qui pourrait potentiellement être sources de nuisances.

**(E)** Aucun site Basol ou Basias n'est recensé au sein des secteurs de projet.

**(E)** La ligne haute tension qui traverse le sud de la commune et ses abords immédiats sont intégralement couverts par un zonage A, qui limite les possibilités de constructions aux seuls bâtiments destinés à l'activité agricole ou liés à cette activité. Il ne permet pas les constructions à usage d'habitation (autre que logement de fonction des agriculteurs), ni a fortiori l'implantation d'établissements sensibles, aux abords de la ligne haute tension.. Aucun secteur de projet d'urbanisation ne se trouve à proximité de cette ligne haute tension.

**(R)** Le règlement du PLU indique que les espèces non allergènes doivent être privilégiées dans la réalisation des clôtures.

**La révision du PLU n'augmente donc pas l'exposition de la population face aux risques et nuisances présents sur la commune. Elle permet au contraire, une prise en compte accrue des risques naturels, par leur inscription au sein des documents du PLU et par la redéfinition du zonage sur les secteurs inondables notamment.**

## SOBRIETE TERRITORIALE

### ▪ Incidences attendues de la révision du PLU

- ▲ Une augmentation de la consommation d'eau potable et la dégradation des ressources ;
- ▲ Une augmentation des eaux usées et pluviales à traiter
- ▲ Une augmentation des consommations d'énergie et des déplacements motorisés
- ▲ Une augmentation de la production de déchets à gérer ;

### ▪ Orientations du PADD répondant à ces incidences

Afin de répondre aux enjeux de gestion de l'eau, la commune de Poiroux s'engage au travers de son PADD à intégrer en amont des projets les problématiques de gestion des eaux pluviales, en visant à une gestion à la parcelle de ces eaux.

De plus, le PADD indique que la commune souhaite 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. Aussi, la volonté de préserver la ressource en eau potable de la retenue de Sorin-Finfarine est également exprimée dans le PADD.

En termes d'énergie, la commune souhaite s'engager dans la réduction des consommations énergétiques via la rénovation thermique et énergétique du parc bâti existant et en adaptant les formes bâties des nouvelles constructions, afin de réduire leurs consommations énergétiques.

Afin de valoriser les ressources locales, la commune souhaite encourager une activité sylvicole durable et promouvoir le développement des énergies renouvelables, en fonction des capacités de son territoire.

La commune de Poiroux souhaite également adapter les aménagements urbains pour limiter l'imperméabilisation et les îlots de chaleur, afin d'anticiper les effets du dérèglement climatique sur la qualité de vie de ses habitants.

Par ailleurs, sur la question des déchets, la commune exprime sa volonté de réduire les déchets en encourageant les pratiques de recyclage et de compostage et souhaite faciliter le traitement des déchets en intégrant les modalités de collecte dans les nouveaux aménagements.

## ■ Mesures d'évitement et de réduction mises en place via les dispositifs réglementaires

### Le document d'urbanisme permet-il la gestion alternative des eaux pluviales des parcelles ?

**(R)** Les principes d'OAP favorisent l'utilisation de matériaux perméables pour la réalisation des cheminements et voiries, afin de favoriser l'infiltration des eaux. L'aménagement des espaces naturels doit être réalisés au moyen de matériaux naturels, légers et poreux.

**(R)** L'imperméabilisation des sols sur les secteurs d'OAP doit se traduire parallèlement par la réalisation d'aménagement favorisant l'infiltration des eaux pluviales, comme des noues, des fossés, des bassins de rétention faisant l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Une gestion des eaux pluviales à la parcelle doit pouvoir être assurée par ces aménagements.

**(R)** Les principes d'OAP encouragent à limiter l'emploi de matériaux imperméables au profit de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements et des voies secondaires.

**(R)** Des surfaces minimales à préserver en espaces libres non imperméabilisés sont fixées par le règlement des zones UA, UB et 1AU. Ainsi au sein de ces zones, 10% de l'unité foncière doivent être dédiés aux espaces libres pour les unités foncières présentant une surface inférieure à 300m<sup>2</sup>. Ce pourcentage est augmenté à 25% pour les unités foncières de plus de 300m<sup>2</sup>. Ces mesures permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et en ce sens sont favorables à une meilleure gestion des eaux pluviales.

**(R)** Les dispositions générales du PLU indiquent que tout aménagement doit être réalisé de telle sorte qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux et qu'il permette de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ainsi les eaux pluviales doivent être stockées sur le terrain d'assiette du projet.

### Les dispositifs règlementaires permettent-ils de limiter les consommations énergétiques ?

**(R)** Les principes généraux des OAP prévoient que les futures opérations respectent les principes du bioclimatisme, afin d'optimiser les apports énergétiques naturels et ainsi diminuer les consommations, mais aussi pour une qualité de vie accrue. Ainsi, les principes d'aménagement et notamment le découpage parcellaire doit permettre cette optimisation énergétique des futures habitations.

**(R)** Le document d'OAP prévoit également de favoriser les formes urbaines économes en énergie en poursuivant la construction de logements à étage et mitoyens, plutôt que les pavillons de plain-pied.

### Le document d'urbanisme permet-il d'assurer un assainissement satisfaisant des effluents provenant des constructions ?

**(R)** Le PLU prévoit des zones d'urbanisation uniquement au sein de l'enveloppe urbaine ou en limite directe, ces secteurs sont donc a priori reliés au système d'assainissement collectif. La station d'épuration de Poiroux affiche de bon résultats d'analyse sur l'année 2020 et est à la fois conforme en équipement et en performance.

		2017	2018	2019	2020
Nom de la station	Poiroux				
Capacité nominale (EH)	333				
Débit de référence (m3/j)	356				
Charge maximale en entrée		902	208	583	176
Conformité capacité		271%	62,50%	175%	53%
Débit moyen entrant (m3/j)		151	192	151	230
Conformité débit		36%	46%	36%	65%
Conformité en équipement		OUI	OUI	OUI	OUI
Conformité en performance		OUI	OUI	NON	OUI

La révision du PLU est elle en cohérence avec les ressources en eau potable dont dispose le territoire ?

De plus, la construction d'une nouvelle station d'épuration est prévue courant 2023, afin de garantir un traitement optimal des eaux usées. L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU identifiées par le PLU est soumise à la mise en route de cette nouvelle station d'épuration.

**(R)** A l'échelle de la Vendée, la consommation annuelle moyenne par abonné est de 101,8 m<sup>3</sup>/an. Le projet de révision de PLU visant à une population communale de 1500 habitants à l'horizon 2031, la consommation d'eau potable peut donc être estimée à une moyenne de 152 700 m<sup>3</sup>/an à cette date, ce qui correspond à 6% du volume produit par l'usine de Finfarine en 2019. On peut donc raisonnablement estimer que l'augmentation de la population induite par la révision du PLU de Poiroux représente une augmentation peu conséquente de la consommation en eau potable et donc que les incidences potentielles négatives de la révision du PLU sont faibles.

**(R)** Les dispositions générales du règlement rappellent que toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les dispositifs règlementaires permettent ils de limiter les déplacements motorisés ? Offrent-ils des alternatives à l'usage de la voiture ?

**(R)** Les principes d'OAP prévoient que les voies douces soient préférentiellement réalisées en site propre et séparées du réseau viaire structurant, ce qui encourage les déplacements piétons ou cyclistes par sécurisation du trajet.

**(R)** Les schémas d'OAP matérialisent les liaisons douces à créer au sein des secteurs d'aménagement urbain. Les principes d'OAP précisent que celles-ci doivent permettre une accessibilité privilégiée aux équipements publics, commerces de proximité et chemins ruraux.

**(R)** Trois emplacements réservés sont dédiés à la création de liaisons douces et de chemin de randonnée.

Les dispositifs règlementaires permettent ils de palier à l'augmentation de la production de déchets ?

**(R)** Les dispositions générales du règlement du PLU précisent qu'un espace lié à la collecte des déchets devra être aménagé dans le cadre de la construction de logements collectifs.

**Ainsi le PLU s'inscrit dans une démarche de meilleure prise en compte des enjeux de sobriété territoriale. Les dispositifs réglementaires permettent de limiter les incidences potentielles négatives induites par le développement urbain de la commune en termes de gestion des ressources et production de déchets.**

## VI. EVALUATION DES INCIDENCES DES SITES DE PROJET ET DES PROJETS D'IMPORTANCE NOTABLE

### 1. Introduction et méthodologie

La partie qui suit constitue une analyse spatialisée des incidences des sites de projets de la révision du PLU sur l'environnement et vient compléter le chapitre relatif à l'analyse thématique précédente. Sur la base des enjeux mis en évidence dans le diagnostic réalisé sur le territoire communal, les richesses écologiques, paysagères, patrimoniales, ou encore la présence de risques ou de nuisances ont été pris en compte dans le choix des sites de projet. Ainsi, les données retenues pour définir les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement sur le territoire d'étude sont les suivantes :

Milieux naturels et Biodiversité	Les Espaces Naturels Sensibles et zones de préemption ; Les périmètres des ZNIEFF de type I et II ; Les zones humides ; Les boisements et les documents de gestion.
Patrimoine	Zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA).
Risques et nuisances	Atlas des zones inondables (AZI) ; ICPE, sites Basias ; Aléa retrait/gonflement des argiles
Sobriété territoriale	Protection de captage

A l'issue de l'analyse cartographique des enjeux sur chaque site de projet, les enjeux environnementaux impactant les sites de projets sont les suivants :

	1	2	3	4
<b>Biodiversité</b>	Boisement	Zone de préemption ENS	ZNIEFF de type I	ZNIEFF de type II
<b>Patrimoine</b>	ZPPA			
<b>Risques et nuisances</b>	AZI	Aléa moyen de retrait/gonflement des argiles		
<b>Sobriété territoriale</b>	Périmètre de protection de captage			

Ce travail d'analyse des incidences tout au long de l'élaboration des secteurs de projets a permis de les modifier et les adapter pour **limiter leurs incidences sur l'environnement**. Les sites présentant des

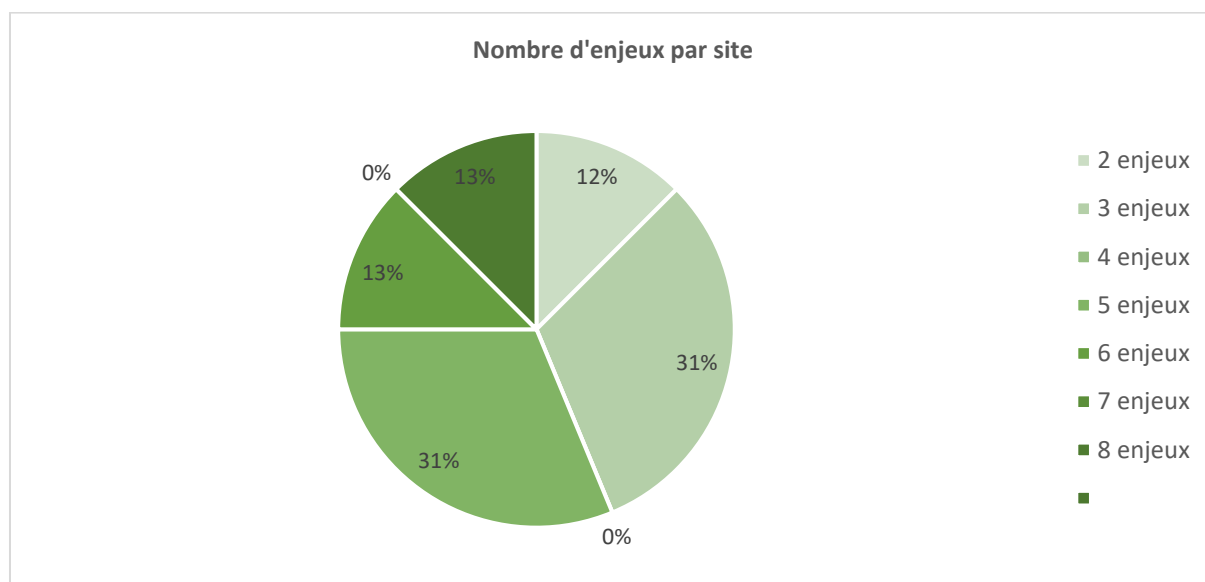
incidences potentielles pour l'environnement ont été mis en évidence par le croisement des secteurs d'aménagement avec les zones présentant un intérêt particulier pour l'environnement (critères présentés dans le tableau précédent).

## 2. Evaluation des secteurs à enjeux

16 secteurs à enjeux ont été identifiés sur le territoire communal :

- 4 emplacements réservés
- 5 secteurs d'OAP
- 7 STECAL

L'ensemble de ces sites de projet croisent des enjeux environnementaux. Le graphique ci-dessous met en parallèle le nombre de site et le nombre d'enjeux environnementaux qui les concernent. Ainsi, les sites de projet de la révision du PLU sont tous concernés par minimum deux enjeux.



Un tableau récapitulatif des **seize secteurs de projet** est présenté ci-dessous, avec le thème des enjeux impliqués (code couleur) et leur type (code chiffré).

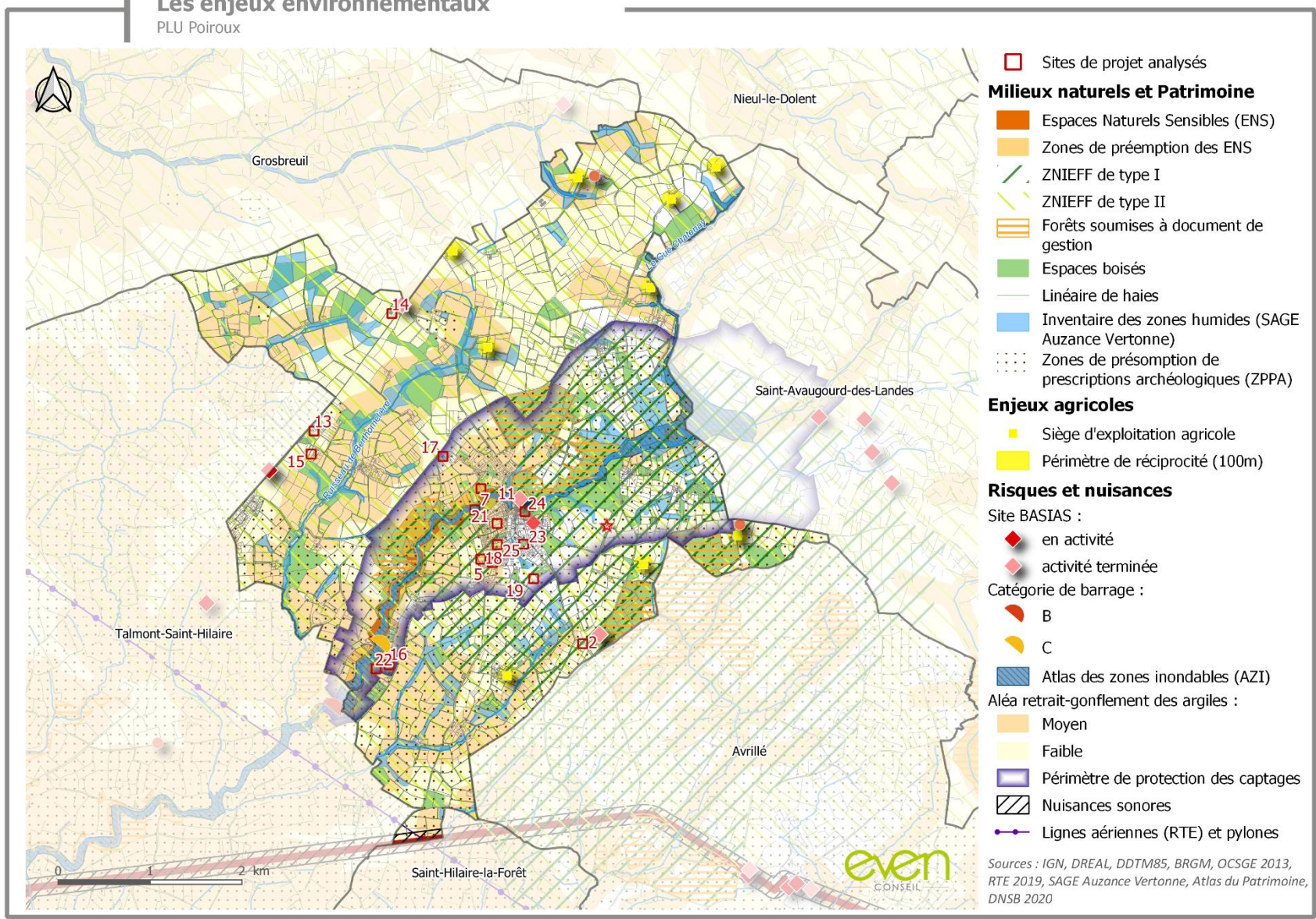
Type de site	Nom du site	Surface (ha)	Enjeux environnementaux	nombre d'enjeux
Emplacement réservé (art, L,151-41 1° du Code de l'Urbanisme)	ER3	0,05	3 4 1	3
Emplacement réservé (art, L,151-41 1° du Code de l'Urbanisme)	ER2	0,11	3 4 1 2 1	5
Emplacement réservé (art, L,151-41 1° du Code de l'Urbanisme)	ER4	0,14	1 2 3 4 1 1 2 1	8

Emplacement réservé (art, L,151-41 1° du Code de l'Urbanisme)	ER1	0,15	1	3	4	1	2	1	6		
STECAL	Nlt	4,43	1	2	3	4	1	1	2	1	8
STECAL	Ae	1,27	1	4							2
STECAL	Ae	1,44	1	4							2
STECAL	Nt	1,35	1	4	2						3
STECAL	NI	3,64	1	4	1	2	1				5
STECAL	Ae1	0,26	4	1	1						3
STECAL	NI1	0,7	1	2	4	1	2	1			6
Orientation d'Aménagement et de Programmation (art, L,151-6 du Code de l'Urbanisme)	OAP rue des Combes	0,28	3	4	1	2	1				5
Orientation d'Aménagement et de Programmation (art, L,151-6 du Code de l'Urbanisme)	OAP Sud Bourg	4,12	1	3	4	1	1				5
Orientation d'Aménagement et de Programmation (art, L,151-6 du Code de l'Urbanisme)	OAP La Burelière	1,22	1	2	1						3
Orientation d'Aménagement et de Programmation (art, L,151-6 du Code de l'Urbanisme)	OAP rue des Justices	0,38	1	1	1						3
Orientation d'Aménagement et de Programmation (art, L,151-6 du Code de l'Urbanisme)	OAP rue du stade	0,35	3	4	1	2	1				5

La carte de la page suivant illustre la superposition des secteurs de projet par rapport à la cartographie des enjeux environnementaux.

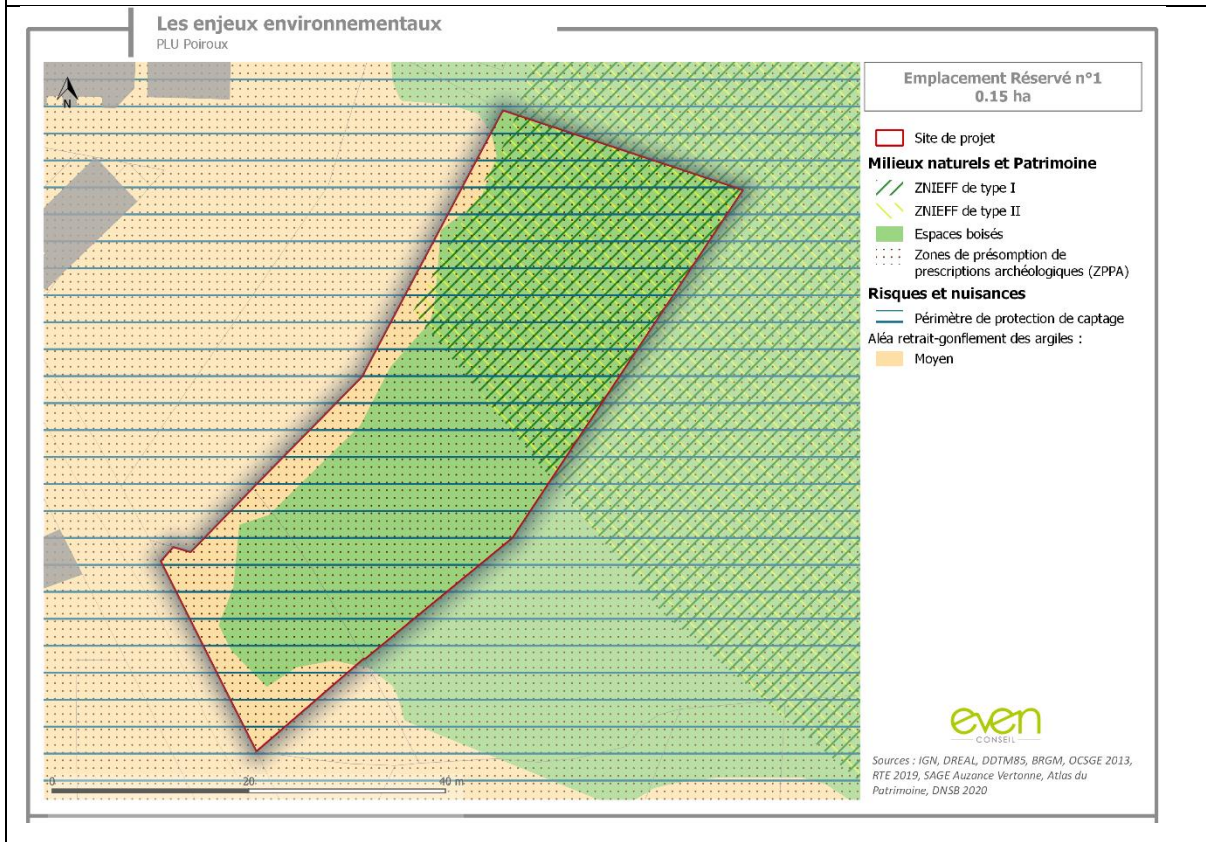
## Les enjeux environnementaux

PLU Poiroux




## 2.1 Les emplacements réservés

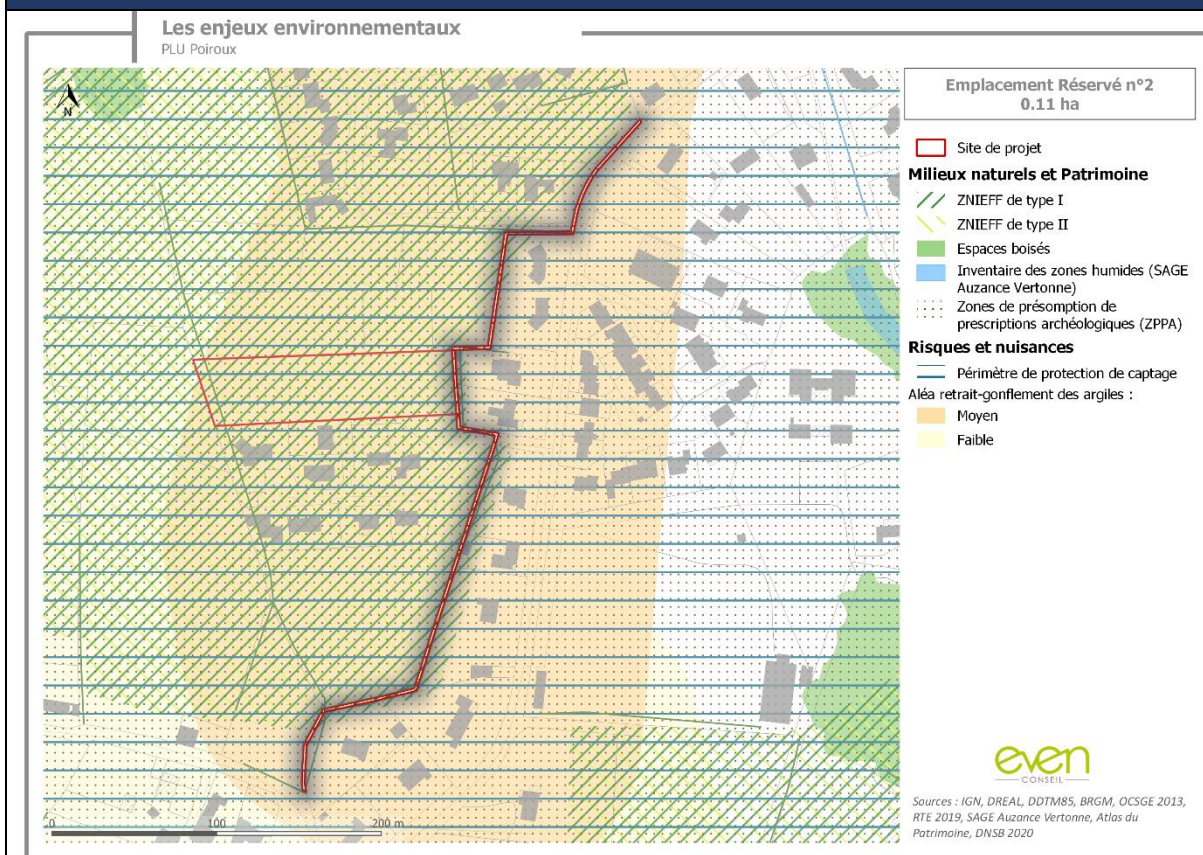
### Emplacement Réservé n°1 – Extension du cimetière



<p>Enjeux environnementaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Boisements</li> <li>- ZNIEFF de type I</li> <li>- ZNIEFF de type II</li> <li>- ZPPA</li> <li>- Aléa moyen de retrait/gonflement des argiles</li> <li>- Périmètre de protection de captage (<i>périmètre de protection rapprochée complémentaire</i>)</li> </ul>
<p>Incidences potentielles</p>	<p>Mesures ERC</p>
<p>▲ Dégradation des éléments naturels support de biodiversité au sein des ZNIEFF notamment boisements</p>	<p>(R) La révision du PLU permet à la fois de réduire le périmètre de cet emplacement réservé et le positionner plus en cohérence avec l'organisation urbaine du bourg, ce qui permet ainsi de moins impacter le boisement adjacent.</p>

		<p>Emplacement réservé n°2 au PLU en vigueur</p> <p>Modification du périmètre envisagée par la révision du PLU</p>
<p>▲ Dégradation du patrimoine archéologique de la commune</p>	<p>(R) L'information sur la potentielle sensibilité archéologique du secteur est annexée au PLU.</p> <p>L'état peut engager des études au sein des périmètres ZPPA, afin de déterminer s'il est nécessaire ou non d'appliquer des prescriptions archéologiques sur le secteur de projet étudié.</p>	
<p>▲ Augmentation de l'exposition de la population aux risques naturels</p>	<p>(R) La vocation de l'emplacement réservé n'est pas de nature à augmenter l'exposition de la population au risque lié à l'aléa de retrait/gonflement des argiles.</p> <p>(R) Les dispositions générales du règlement rappellent l'existence du risque sur la commune et les mesures de prévention à suivre pour les nouvelles constructions.</p>	
<p>▲ Dégradation de la ressource en eau potable</p>	<p>(R) La vocation de l'emplacement réservé n'entre pas en contradiction avec les dispositions réglementaires de l'arrêté de protection de captage au sein du périmètre de protection éloignée.</p>	

Emplacement Réservé n°2 – Aménagement d'une liaison douce



<p>Enjeux environnementaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ZNIEFF de type I</li> <li>- ZNIEFF de type II</li> <li>- ZPPA</li> <li>- Aléa moyen de retrait/gonflement des argiles</li> <li>- Périmètre de protection de captage (<i>périmètre de protection rapprochée complémentaire et périmètre de protection éloignée</i>)</li> </ul>
<p>Incidences potentielles</p>	<p>Mesures ERC</p>
<p>▲ Dégradation des éléments naturels support de biodiversité au sein des ZNIEFF notamment haies et boisements</p>	<p>(R) L'emplacement réservé traverse une partie urbanisée des ZNIEFF de la commune, les enjeux liés à la biodiversité y sont donc moins importants que dans les parties à dominantes agricoles et naturelles du territoire. Les incidences potentielles négatives sur la richesse écologique sont donc faibles</p> <p>(R) de plus, la vocation d'aménagement de liaison douce de cet emplacement réservé porte a priori peu d'impacts sur l'environnement.</p>

<p>▲ Augmentation de l'exposition de la population aux risques naturels</p>	<p>(R) de même, la création d'une liaison douce n'est pas de nature à augmenter l'exposition de la population au risque lié au phénomène de retrait/gonflement des argiles.</p>
<p>▲ Dégradation du patrimoine archéologique de la commune</p>	<p>(R) L'information sur la potentielle sensibilité archéologique du secteur est annexée au PLU.  L'état peut engager des études au sein des périmètres ZPPA, afin de déterminer s'il est nécessaire ou non d'appliquer des prescriptions archéologiques sur le secteur de projet étudié.</p>
<p>▲ Dégradation de la ressource en eau potable</p>	<p>(R) La vocation de liaison douce de cet emplacement réservé n'entre pas en contradiction avec les dispositions de l'arrêté de protection de captage et n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité de l'eau potable.</p>
<p>[+]</p>	<p>L'aménagement de cette liaison douce à travers ces quartiers résidentiels va encourager les déplacements actifs pour rejoindre le centre-bourg.</p>

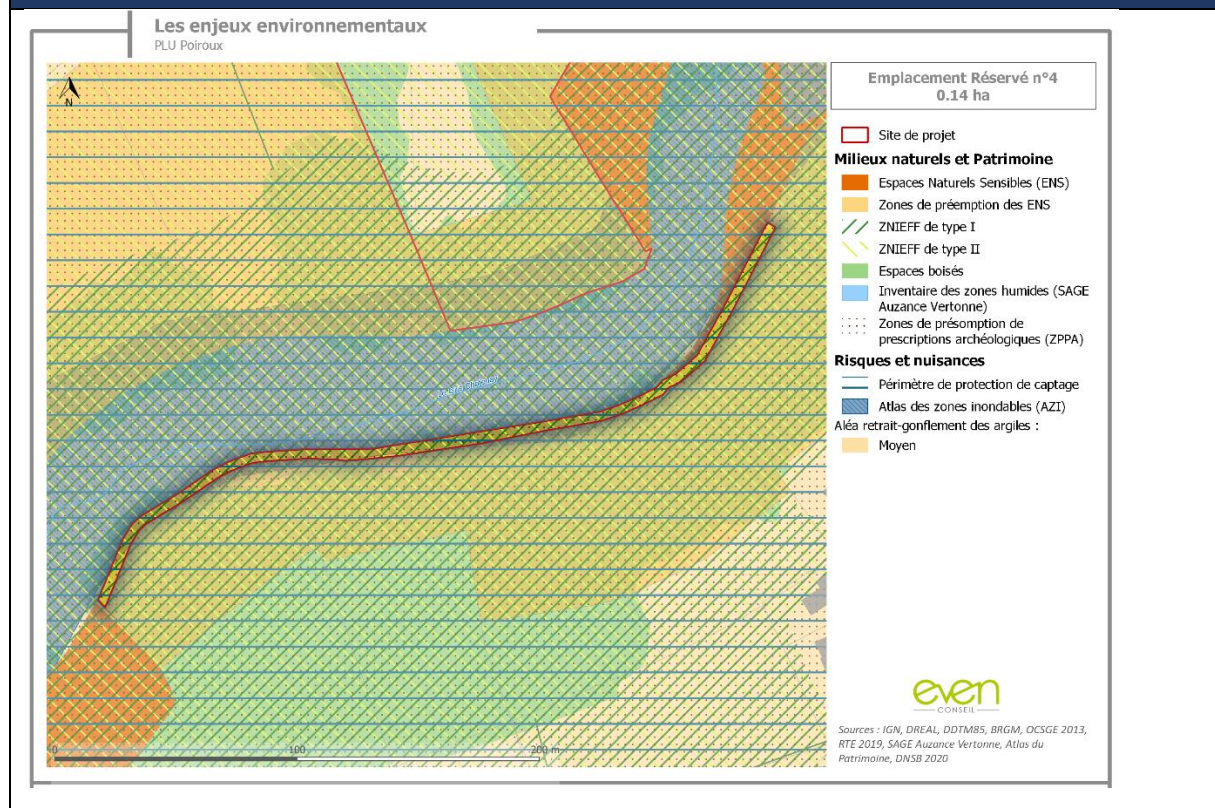
Emplacement Réservé n°3 – Aménagement d'un chemin de randonnée



<p>Enjeux environnementaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ZNIEFF de type I</li> <li>- ZNIEFF de type II</li> </ul>
--------------------------------	---

	- ZPPA
<i>NB : la révision du PLU reprend ici un emplacement réservé existant au PLU en vigueur en l'allongeant légèrement, sans que cette modification de périmètre n'impacte davantage le milieu naturel.</i>	
Incidences potentielles	Mesures ERC
<p><b>▲</b> Dégradation des éléments naturels support de biodiversité au sein des ZNIEFF notamment haies et boisements</p>	<p><b>(E)</b> Le périmètre de projet est situé en bordure de route, il n'impacte pas les haies ou le boisement qui le borde.</p> <p><b>(E)</b> Le boisement adjacent est protégé par une prescription EBC</p> <p><b>(R)</b> La création d'une liaison douce en bordure de route départementale porte a priori peu d'incidences sur les milieux naturels</p>
<p><b>▲</b> Dégradation du patrimoine archéologique de la commune</p>	<p><b>(R)</b> L'information sur la potentielle sensibilité archéologique du secteur est annexée au PLU.</p> <p>L'état peut engager des études au sein des périmètres ZPPA, afin de déterminer s'il est nécessaire ou non d'appliquer des prescriptions archéologiques sur le secteur de projet étudié.</p>

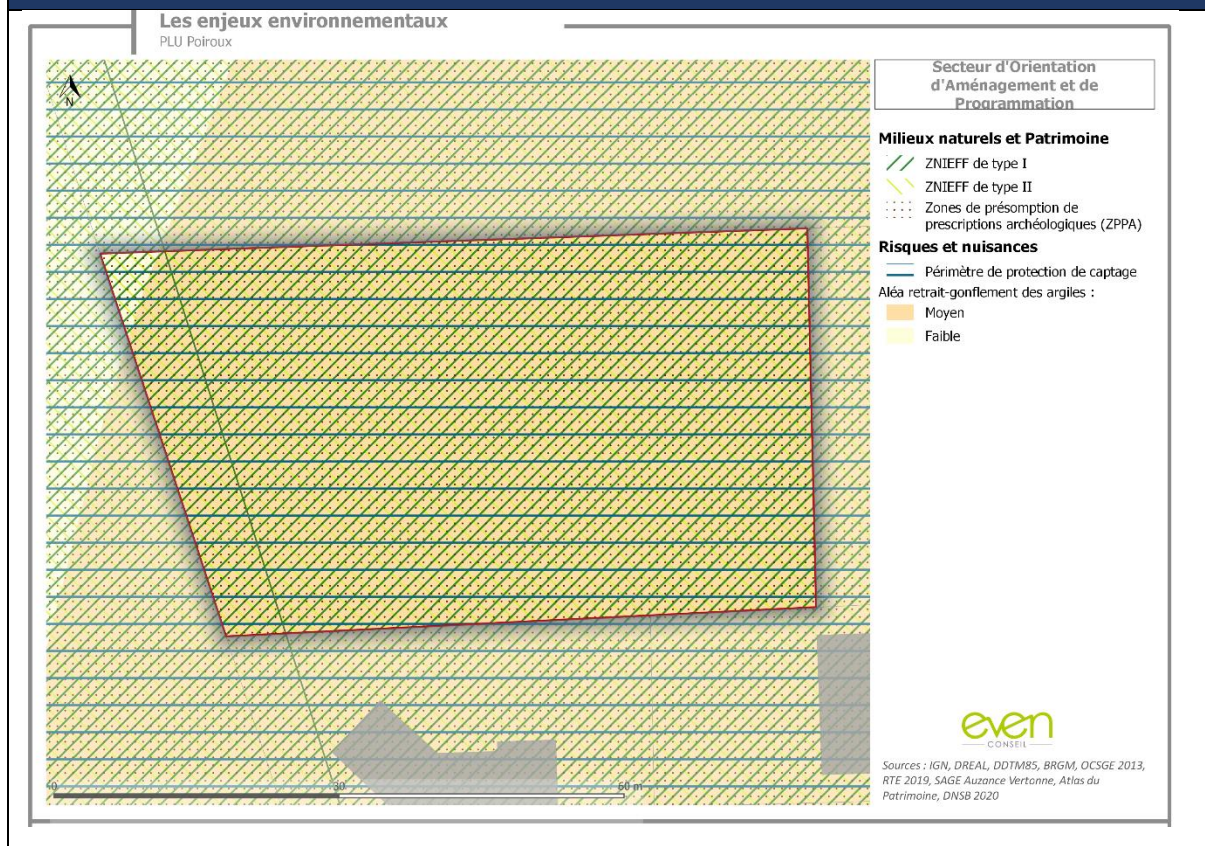
### Emplacement Réservé n°4 – Aménagement d'une liaison douce



Enjeux environnementaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Boisements</li> <li>- Zone de préemption ENS</li> <li>- ZNIEFF de type I</li> <li>- ZNIEFF de type II</li> <li>- ZPPA</li> <li>- Atlas des zones inondables</li> <li>- Aléa moyen de retrait/gonflement des argiles</li> <li>- Périmètre de protection de captage (<i>périmètre de protection rapprochée sensible</i>)</li> </ul>
<p><i>NB : le projet de révision du PLU reprend exactement le périmètre de l'emplacement réservé existant à cet endroit dans le PLU en vigueur.</i></p>	
Incidences potentielles	Mesures ERC
<p>▲ Dégradation des éléments naturels support de biodiversité au sein des ZNIEFF et zone de préemption ENS notamment boisements, cours d'eau et berges.</p>	<p>(R) La vocation d'aménagement de liaison douce de cet emplacement réservé limite les incidences potentielles sur les milieux naturels.</p> <p>(R) La végétation de ce secteur bénéficie de protections graphiques établies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p>
<p>▲ Augmentation de l'exposition de la population aux risques naturels</p>	<p>(R) de même, la création d'une liaison douce n'est pas de nature à augmenter l'exposition de la population au risque lié au phénomène de retrait/gonflement des argiles, ni au risque inondation.</p>
<p>▲ Dégradation du patrimoine archéologique de la commune</p>	<p>(R) L'information sur la potentielle sensibilité archéologique du secteur est annexée au PLU.</p> <p>L'état peut engager des études au sein des périmètres ZPPA, afin de déterminer s'il est nécessaire ou non d'appliquer des prescriptions archéologiques sur le secteur de projet étudié.</p>
<p>▲ Dégradation de la ressource en eau potable</p>	<p>La vocation de l'emplacement réservé de création d'une liaison douce n'entre pas en contradiction avec les dispositions de l'arrêté de protection de captage, relative au périmètre de protection rapprochée sensible.</p>

## 2.2 Les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

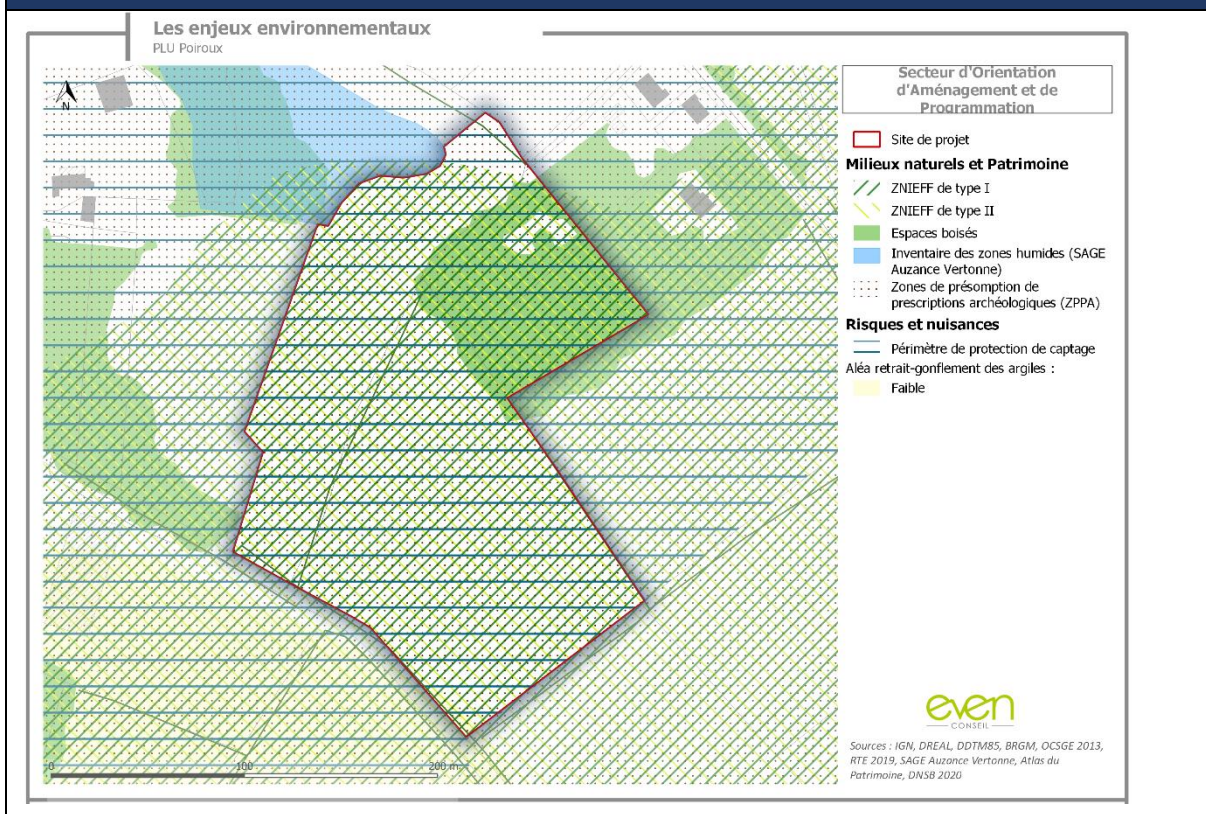
### Secteur d'OAP rue des Combes – zone 1AU à vocation d'habitat



<p>Enjeux environnementaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ZNIEFF de type I et de type II</li> <li>- ZPPA</li> <li>- Aléa moyen de retrait/gonflement des argiles</li> <li>- Périmètre de protection de captage (périmètre de protection éloignée)</li> </ul>
<p>Incidences potentielles</p>	<p>Mesures ERC</p>
<p>▲ Dégradation des éléments naturels support de biodiversité au sein des ZNIEFF, notamment haies bocagères</p>	<p><b>(R)</b> Le secteur d'ouverture à l'urbanisation prend place dans un secteur urbanisé des ZNIEFF présentes sur le territoire, où leur valeur écologique est donc à relativiser. En effet, la zone 1AU se trouve en continuité directe du tissu bâti existant et comprise sur ces côtés nord, est et sud entre des zones déjà urbanisées. Cette localisation diminue ainsi les incidences potentielles négatives de l'urbanisation de ce secteur sur la biodiversité de la commune et de ses ZNIEFF.</p> <p><b>(R)</b> La haie bocagère présente en limite ouest du secteur est protégée par une prescription graphique établie au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Elle est d'ailleurs identifiée sur le schéma d'OAP, dont les principes visent à sa conservation.</p>

	<p><b>(R)</b> Le schéma d'OAP prévoit la création d'une frange paysagère en limite nord du secteur d'OAP, afin de garantir son insertion dans le paysage. Au-delà de la dimension paysagère, cet aménagement végétal peut contribuer à améliorer les continuités écologiques en limite d'enveloppe urbaine.</p> <p><b>(R)</b> Le règlement de la zone AU impose un minimum de 25% d'espaces libres non imperméabilisés à préserver pour les unités foncières présentant une superficie de plus de 300m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>▲</b> Dégradation du patrimoine archéologique de la commune</p>	<p><b>(R)</b> L'information sur la potentielle sensibilité archéologique du secteur est annexée au PLU.</p> <p>L'état peut engager des études au sein des périmètres ZPPA, afin de déterminer s'il est nécessaire ou non d'appliquer des prescriptions archéologiques sur le secteur de projet étudié.</p>
<p><b>▲</b> Augmentation de l'exposition de la population aux risques naturels</p>	<p><b>(R)</b> Le règlement du PLU rappelle l'existence du risque lié à l'aléa de retrait/gonflement des argiles, ainsi que les mesures de préventions à suivre pour les nouvelles constructions.</p>
<p><b>▲</b> Dégradation de la ressource en eau potable</p>	<p><b>(E)</b> L'urbanisation de ce secteur n'est pas contraire aux dispositions prévues par l'arrêté de protection de captage au sein du périmètre de protection éloignée.</p>

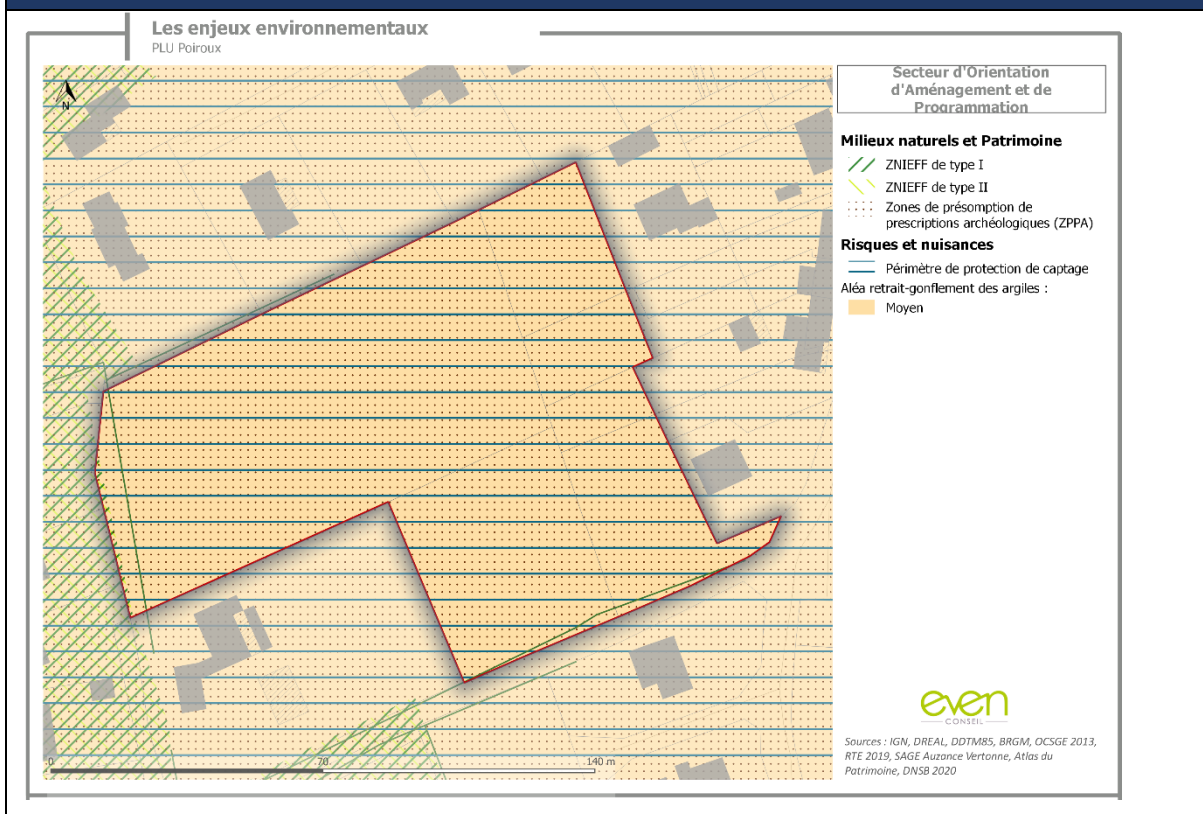
Secteur d'OAP Sud Bourg – zone 1AU à vocation d'habitat



<p>Enjeux environnementaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Boisements</li> <li>- ZNIEFF de type I</li> <li>- ZNIEFF de type II</li> <li>- ZPPA</li> <li>- Aléa moyen de retrait/gonflement des argiles</li> <li>- Périmètre de protection de captage (<i>périmètre de protection éloignée</i>)</li> </ul>
<p>Incidences potentielles</p>	<p>Mesures ERC</p>
<p>▲ Dégradation des éléments naturels support de biodiversité au sein des ZNIEFF, notamment haies bocagères</p>	<p><b>(E)</b> Le périmètre d'OAP évite la zone humide présente en limite Nord-Ouest de la zone 1AU. De plus, le schéma d'OAP prévoit la préservation d'un espace tampon en frange nord du secteur afin de prémunir la zone humide adjacente de toute altération.</p> <p><b>(R)</b> Les haies bocagères présentes en limite sud et ouest du périmètre d'OAP sont protégées par des prescriptions graphiques établies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Au-delà des protections du plan de zonage, que le schéma d'OAP reprend, s'ajoutent des paysagers et environnementaux de création de franges naturelles paysagère et de haies paysagères. Ces dispositions permettent à la fois une bonne intégration paysagère</p>

		<p>du futur projet d'aménagement, ainsi qu'un maintien, voire un renforcement des continuités écologiques en limite d'enveloppe urbaine.</p> <p><b>(R)</b> Le règlement de la zone AU impose un minimum de 25% d'espaces libres non imperméabilisés à préserver pour les unités foncière présentant une superficie de plus de 300m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>▲</b> Dégradation du patrimoine archéologique de la commune</p>	<p>du</p> <p>de la</p>	<p><b>(R)</b> L'information sur la potentielle sensibilité archéologique du secteur est annexée au PLU.</p> <p>L'état peut engager des études au sein des périmètres ZPPA, afin de déterminer s'il est nécessaire ou non d'appliquer des prescriptions archéologiques sur le secteur de projet étudié.</p>
<p><b>▲</b> Augmentation de l'exposition de la population aux risques naturels</p>	<p>de</p> <p>de la</p>	<p><b>(R)</b> Le règlement du PLU rappelle l'existence du risque lié à l'aléa de retrait/gonflement des argiles, ainsi que les mesures de prévention à suivre pour les nouvelles constructions.</p>
<p><b>▲</b> Dégradation de la ressource en eau potable</p>		<p><b>(R)</b> L'urbanisation de ce secteur n'est pas contraire aux dispositions prévues par l'arrêté de protection de captage au sein du périmètre de protection éloignée.</p>

Secteur d'OAP de la Burelière – zone de densification à vocation d'habitat



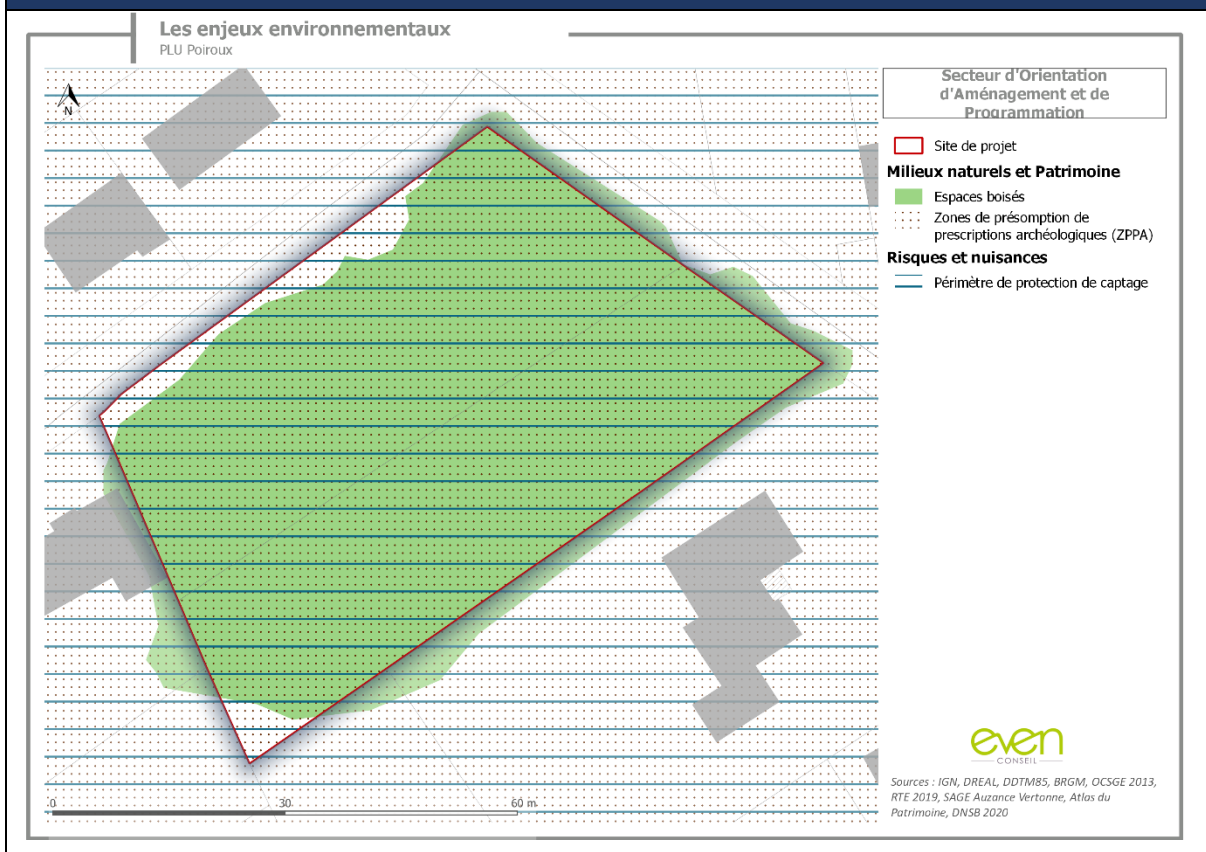
<p>Enjeux environnementaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ZPPA</li> <li>- Aléa moyen de retrait/gonflement des argiles</li> <li>- Périmètre de protection de captage (<i>périmètre de protection rapprochée complémentaire</i>)</li> </ul>
<p>Incidences potentielles</p>	<p>Mesures ERC</p>
<p>▲ Dégradation du patrimoine archéologique de la commune</p>	<p><b>(R)</b> L'information sur la potentielle sensibilité archéologique du secteur est annexée au PLU.  L'état peut engager des études au sein des périmètres ZPPA, afin de déterminer s'il est nécessaire ou non d'appliquer des prescriptions archéologiques sur le secteur de projet étudié.</p>
<p>▲ Augmentation de l'exposition de la population aux risques naturels</p>	<p><b>(R)</b> Le règlement du PLU rappelle l'existence du risque lié à l'aléa de retrait/gonflement des argiles, ainsi que les mesures de prévention à suivre pour les nouvelles constructions.</p>
<p>▲ Dégradation de la ressource en eau potable</p>	<p><b>(R)</b> L'urbanisation de ce secteur n'est pas contraire aux dispositions prévues par l'arrêté de protection de captage au sein du périmètre de protection rapprochée complémentaire</p>

	<p><b>(R)</b> Le règlement de la zone UB limite l'artificialisation des sols en exigeant un minimum de 25% de superficie de l'unité foncière laissée en espaces libres non imperméabilisés.</p>
<p><b>▲</b> Artificialisation des sols, augmentation de la densité au cœur de l'enveloppe urbaine</p>	<p><b>(R)</b> Le règlement de la zone UB limite l'artificialisation des sols en exigeant un minimum de 25% de superficie de l'unité foncière laissée en espaces libres non imperméabilisés.</p> <p><b>(R)</b> L'application d'une OAP sur ce secteur de projet permet d'y appliquer les principes généraux d'aménagement du document d'OAP qui permettent d'intégrer des notions de paysages, de nature en ville et de gestion des eaux pluviales.</p> <p><b>(R)</b> Le schéma d'OAP prévoit la préservation des éléments végétaux structurants existants sur le site, ce qui va permettre de faciliter l'intégration urbaine des nouvelles constructions et participer à un cadre de vie qualitatif.</p>



-  Périmètre OAP
- Principe d'occupation de l'espace**
-  Habitat
- Principe paysagers et environnementaux**
-  Element végétal à préserver
-  Haie paysagère à créer ou à préserver
- Principe d'accès et de desserte**
-  Accès principal
-  Accès secondaire
-  Voie de desserte locale

Secteur d'OAP de la rue des Justices– zone de densification à vocation d'habitat



<p>Enjeux environnementaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Boisement</li> <li>- ZPPA</li> <li>- Aléa moyen de retrait/gonflement des argiles</li> <li>- Périmètre de protection de captage (<i>périmètre de protection éloignée</i>)</li> </ul>
--------------------------------	---



Le boisement concerné par le secteur de projet ne porte pas d'enjeux écologiques majeurs du fait de son caractère isolé en milieu urbain au cœur de l'enveloppe urbaine.

Incidences potentielles	Mesures ERC
<p>▲ Dégradation du patrimoine archéologique de la commune</p>	<p>(R) L'information sur la potentielle sensibilité archéologique du secteur est annexée au PLU.</p>

	L'état peut engager des études au sein des périmètres ZPPA, afin de déterminer s'il est nécessaire ou non d'appliquer des prescriptions archéologiques sur le secteur de projet étudié.
▲ Augmentation de l'exposition de la population aux risques naturels	(R) Le règlement du PLU rappelle l'existence du risque lié à l'aléa de retrait/gonflement des argiles, ainsi que les mesures de prévention à suivre pour les nouvelles constructions.
▲ Dégradation de la ressource en eau potable	(R) L'urbanisation de ce secteur n'est pas contraire aux dispositions prévues par l'arrêté de protection de captage au sein du périmètre de protection éloignée.
▲ Artificialisation des sols, abattage d'arbres	(R) La création d'une OAP sur ce secteur en zone UB permet d'encadrer l'aménagement urbain de ce site et d'y appliquer les principes urbains et environnementaux prévus par le document d'orientation d'aménagement et de programmation, notamment les mesures en faveur du paysage et de la gestion des eaux, mais aussi de la présence du végétal en ville.  Par ailleurs, l'encadrement du développement urbain sur ce secteur, en permettant son optimisation permet indirectement de moins impacter des sites en limite d'enveloppe urbaine plus sensibles d'un point de vue environnemental.
	(R) Le règlement de la zone UB limite l'artificialisation des sols en exigeant un minimum de 25% de superficie de l'unité foncière laissé en espaces libres non imperméabilisés.

Secteur d'OAP de la rue du stade – zone de densification à vocation d'habitat




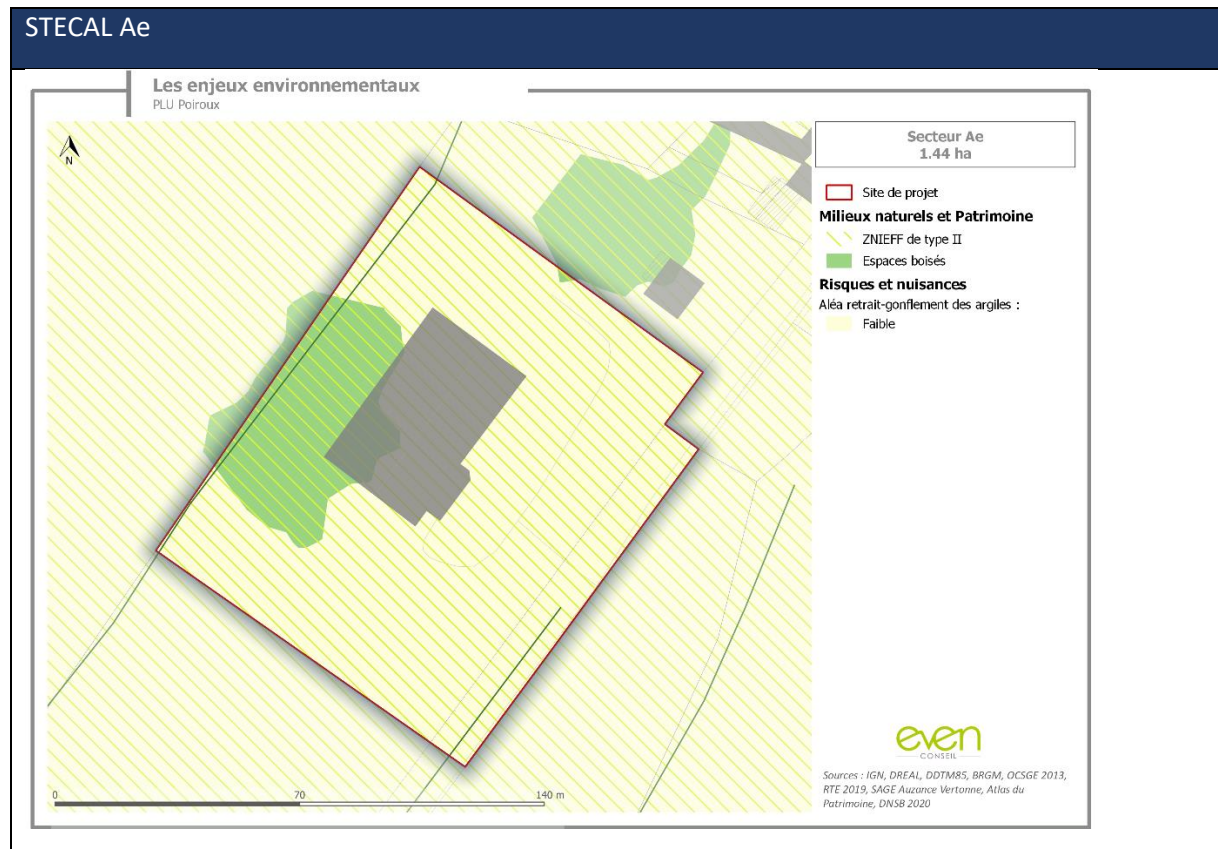
<p>Enjeux environnementaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ZNIEFF de type I et ZNIEFF de type II</li> <li>- ZPPA</li> <li>- Aléa moyen de retrait/gonflement des argiles</li> <li>- Périmètre de protection de captage (<i>périmètre de protection rapprochée complémentaire</i>)</li> </ul>
<p>Incidences potentielles</p>	<p>Mesures ERC</p>
<p>▲ Augmentation de l'exposition de la population aux risques naturels</p>	<p>(R) Le règlement du PLU rappelle l'existence du risque lié à l'aléa de retrait/gonflement des argiles, ainsi que les mesures de prévention à suivre pour les nouvelles constructions.</p>
<p>▲ Dégradation du patrimoine archéologique de la commune</p>	<p>(R) L'information sur la potentielle sensibilité archéologique du secteur est annexée au PLU.</p> <p>L'état peut engager des études au sein des périmètres ZPPA, afin de déterminer s'il est nécessaire ou non d'appliquer des prescriptions archéologiques sur le secteur de projet étudié.</p>
<p>▲ Dégradation de la ressource en eau potable</p>	<p>(R) L'urbanisation de ce secteur n'est pas contraire aux dispositions prévues par l'arrêté de protection de captage au sein du périmètre de protection éloignée.</p>

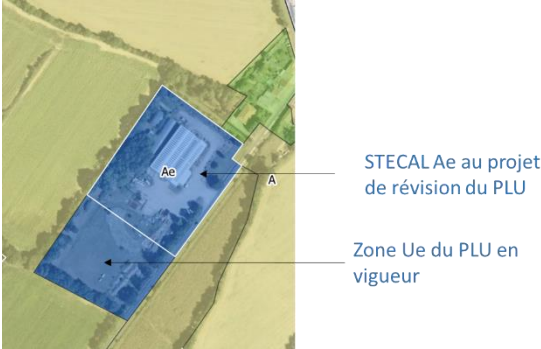
<p>▲ Artificialisation des sols, abattage d'arbres</p>	<p><b>(R)</b> La création d'une OAP sur ce secteur en zone UB permet d'encadrer l'aménagement urbain de ce site et d'y appliquer les principes urbains et environnementaux prévus par le document d'orientation d'aménagement et de programmation, notamment les mesures en faveur du paysage et de la gestion des eaux, mais aussi de la présence du végétal en ville.</p> <p>Par ailleurs, l'encadrement du développement urbain sur ce secteur, en permettant son optimisation permet indirectement de moins impacter des sites en limite d'enveloppe urbaine plus sensibles d'un point de vue environnemental.</p>
	<p><b>(R)</b> Le règlement de la zone UB limite l'artificialisation des sols en exigeant un minimum de 25% de superficie de l'unité foncière laissé en espaces libres non imperméabilisés.</p>

### 2.3 es secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

<p><b>STECAL Ae</b></p>	
<p>Enjeux environnementaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Boisements</li> <li>- ZNIEFF de type II</li> </ul>
<p>Incidences potentielles</p>	<p>Mesures ERC</p>
<p>▲ Dégradation des éléments naturels support de biodiversité</p>	<p><b>(R)</b> Le règlement de la zone Ae limite l'emprise au sol des nouvelles constructions, extensions et annexes à une surface cumulée de 500m<sup>2</sup>.</p>


<p>au sein des ZNIEFF notamment boisements</p>	<p><b>(R) En zone Ae, seuls sont admis les constructions et aménagement à destination d'activités liées à l'activité exercée à l'intérieur du STECAL et sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage.</b></p>
	<p><b>(R) La zone Ae vient remplacer une zone Ue au PLU en vigueur, sur un périmètre restreint et avec une réglementation plus restrictive. En ce sens, le projet de révision de PLU réduit l'impact par rapport à ce que permet le PLU en vigueur.</b></p>
	 <p>Zone Ue du PLU en vigueur</p> <p>STECAL Ae au projet de révision du PLU</p> <p><i>En couleur le zonage du PLU en vigueur</i></p>




Enjeux environnementaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Boisements</li> <li>- ZNIEFF de type II</li> </ul>
Incidences potentielles	Mesures ERC
<p><b>▲</b> Dégradation des éléments naturels support de biodiversité au sein des ZNIEFF notamment boisements</p>	<p><b>(R)</b> Le règlement de la zone Ae limite l'emprise au sol des nouvelles constructions, extensions et annexes à une surface cumulée de 500m<sup>2</sup>.</p> <p><b>(R)</b> En zone Ae, seuls sont admis les constructions et aménagement à destination d'activités liées à l'activité exercée à l'intérieur du STECAL et sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage.</p> <p><b>(R)</b> La haie bocagère présente en bordure Sud du STECAL est protégée par une prescription graphique établie au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p><b>(R)</b> La zone Ae vient remplacer une zone Ue au PLU en vigueur, sur un périmètre restreint et avec une réglementation plus restrictive. En ce sens, le projet de révision de PLU réduit l'impact sur les milieux naturels par rapport à ce que permet le PLU en vigueur.</p> <div style="text-align: right;">  </div> <p><i>En couleur le zonage du PLU en vigueur</i></p>

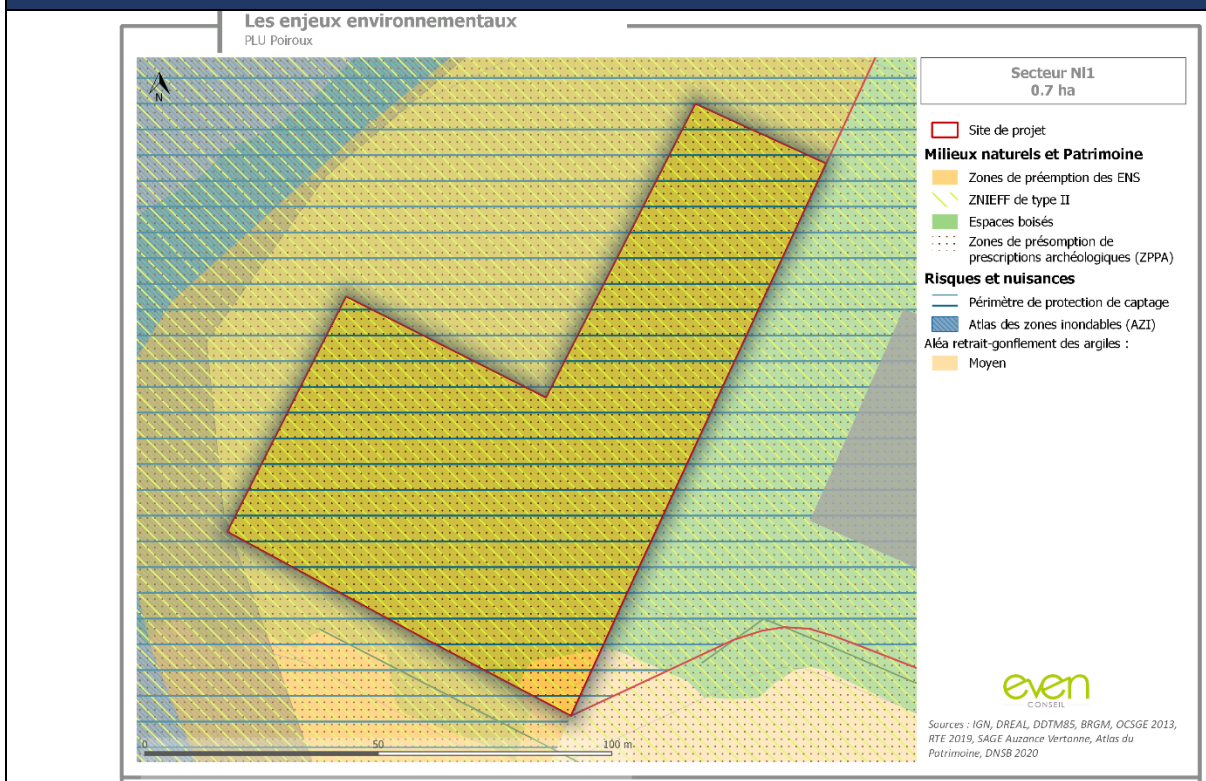
<b>STECAL Ae1</b>	
<b>Les enjeux environnementaux</b> PLU Poiroux	
Enjeux environnementaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ZNIEFF de type II</li> <li>- ZPPA</li> <li>- Périmètre de protection de captage (<i>périmètre de protection éloignée</i>)</li> </ul>
<b>Incidences potentielles</b>	<b>Mesures ERC</b>
▲ Dégradation des éléments naturels support de biodiversité au sein des ZNIEFF notamment boisements	<p><b>(R)</b> Le règlement de la zone Ae1 autorise uniquement les changements de destination, ce qui limite les risques d'impact sur la biodiversité : le bâtiment étant déjà existant</p> <p><b>(R)</b> Le changement de destination et les aménagements nécessaires ne sont autorisés par le règlement, que sous réserve de non atteinte à la qualité du paysage.</p> <p><b>(R) La haie bocagère présente sur le périmètre du STECAL est protégée par une prescription graphique établie au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</b></p>
▲ Dégradation du patrimoine	<p><b>(R)</b> L'information sur la potentielle sensibilité archéologique du secteur est annexée au PLU.</p>

<p>archéologique de la commune</p>	<p>L'état peut engager des études au sein des périmètres ZPPA, afin de déterminer s'il est nécessaire ou non d'appliquer des prescriptions archéologiques sur le secteur de projet étudié.</p> <p><b>(R)</b> Le règlement de la zone Ae1 autorise uniquement les changements de destination.</p>
<p>▲ Dégradation de la ressource en eau potable</p>	<p><b>(R)</b> L'activité artisanale présente sur le site n'étant pas une ICPE, son développement n'est pas encadré par l'arrêté de protection de captage. Celui-ci veille néanmoins à éviter les pollutions de la ressource en eau potable au sein du périmètre de protection éloignée par des actions de prévention et de sensibilisation.</p>

<p><b>STECAL NI</b></p>	
<p><b>Les enjeux environnementaux</b> PLU Poiroux</p>  <p><b>Secteur NI</b> 3,64 ha</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Site de projet</li> <li><b>Milieux naturels et Patrimoine</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zones de préemption des ENS</li> <li>ZNIEFF de type II</li> <li>Espaces boisés</li> <li>Zones de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)</li> </ul> </li> <li><b>Risques et nuisances</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Périmètre de protection de captage</li> <li>Atlas des zones inondables (AZI)</li> <li>Aléa retrait-gonflement des argiles :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Moyen</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p>Sources : IGN, DREAL, DDTM85, BRGM, OCSGE 2013, RTE 2019, SAGE Auzance Vertonne, Atlas du Patrimoine, DNSB 2020</p>	
<p>Enjeux environnementaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ZNIEFF de type II</li> <li>- ZPPA</li> <li>- Périmètre de protection de captage (<i>périmètre de protection immédiate</i>)</li> </ul>


	<p><i>NB : le figuré « espaces boisés » relève d'une erreur cartographique et ne correspond pas à la réalité de terrain, comme l'atteste la photographie aérienne ci-contre. Cet enjeu n'a donc pas été relevé dans l'analyse.</i></p> 
Incidences potentielles	Mesures ERC
<p>▲ Dégradation des éléments naturels support de biodiversité au sein de la ZNIEFF notamment haies bocagères en bordure de site</p>	<p><b>(R)</b> Le règlement de la zone NI n'autorise que les constructions et aménagements à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif et sous réserve de non atteinte à la qualité du paysage et des milieux naturels avoisinants. La réalisation d'extensions ou d'annexes aux bâtiments existants est soumise à cette même condition.</p> <p><b>(R) Le règlement de la zone NI limite l'emprise au sol des constructions et installations à un maximum de 30% de la superficie de l'unité foncière.</b></p> <p><b>(R) La haie bocagère présente sur le périmètre du STECAL est protégée par une prescription graphique établie au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</b></p>
<p>▲ Dégradation du patrimoine archéologique de la commune</p>	<p><b>(R)</b> L'information sur la potentielle sensibilité archéologique du secteur est annexée au PLU.</p> <p>L'état peut engager des études au sein des périmètres ZPPA, afin de déterminer s'il est nécessaire ou non d'appliquer des prescriptions archéologiques sur le secteur de projet étudié.</p>
<p>▲ Dégradation de la ressource en eau potable</p>	<p><b>(R)</b> Le périmètre NI est établi afin de répondre aux besoins de fonctionnement de l'usine d'eau potable de Finfarine et conformément aux dispositions de l'arrêté de protection de captage concernant le périmètre de protection immédiate.</p>

STECAL N11

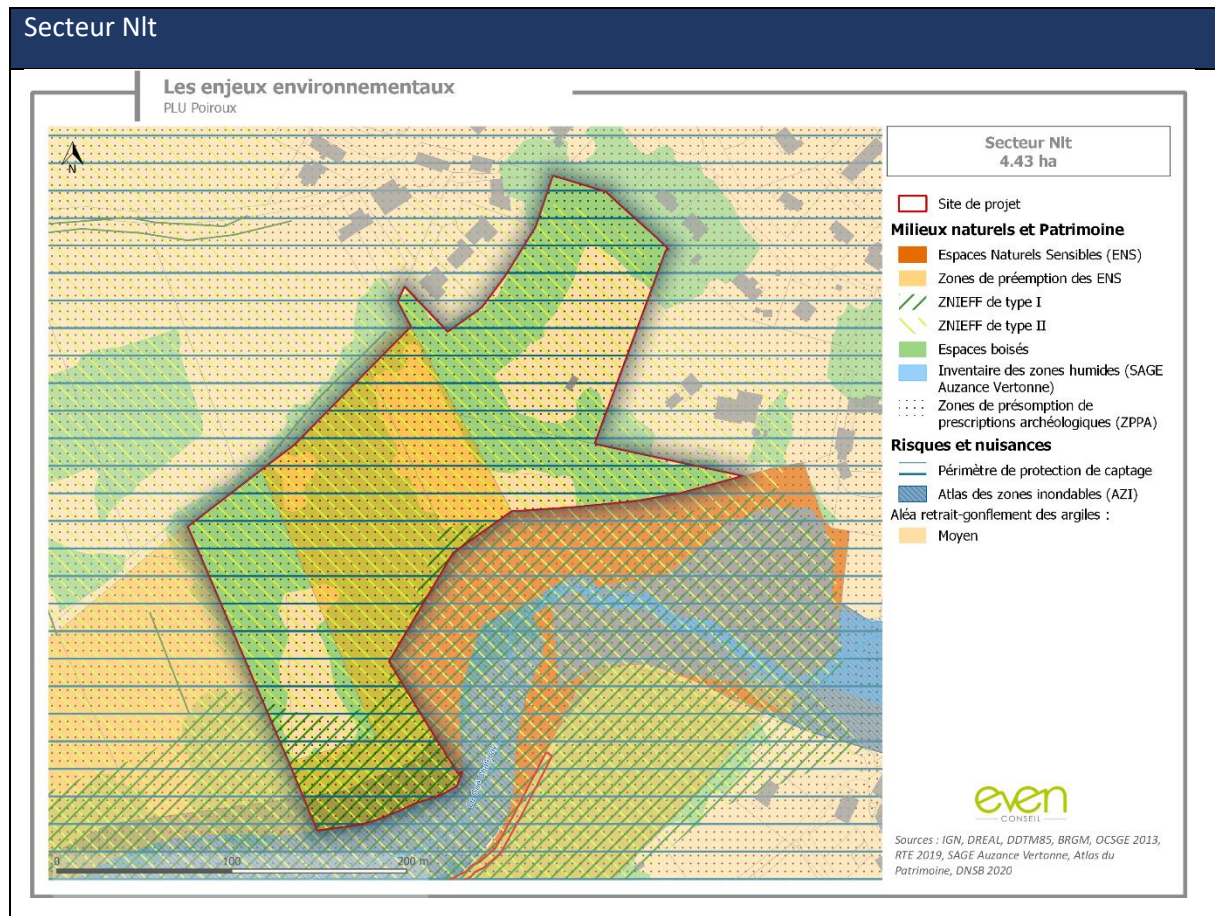


<p>Enjeux environnementaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ZNIEFF de type II</li> <li>- ZPPA</li> <li>- Périmètre de protection de captage (<i>périmètre de protection rapprochée sensible</i>)</li> </ul>
--------------------------------	--

Incidences potentielles Mesures ERC

<p>▲ Dégradation des éléments naturels support de biodiversité au sein de la ZNIEFF et de la zone de préemption ENS notamment boisements</p>	<p>(R) Le règlement de la zone N11 limite l'emprise au sol des nouvelles constructions, extensions et annexes à une surface cumulée de 200 m<sup>2</sup>.</p> <p>(R) Le périmètre de la zone N11 n'est pas boisé.</p> 
--	--

<p>▲ Dégradation du patrimoine archéologique de la commune</p>	<p>(R) L'information sur la potentielle sensibilité archéologique du secteur est annexée au PLU.</p> <p>L'état peut engager des études au sein des périmètres ZPPA, afin de déterminer s'il est nécessaire ou non d'appliquer des prescriptions archéologiques sur le secteur de projet étudié.</p>
<p>▲ Dégradation de la ressource en eau potable</p>	<p>(R) Les limites du périmètre de la zone NI1 sont distantes d'au moins 50 mètres de la retenue d'eau potable, aucune construction ne se fera donc dans la bande tampon de 50 mètres, conformément à l'arrêté de protection de captage.</p> <p>(R) Les dispositions générales du PLU imposent un traitement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet, ce qui limite les risques de pollution par ruissellement.</p> <p>(R) Le règlement précise que les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales.</p> <p>(R) Le secteur NI1 étant installé en retrait de la retenue d'eau, il ne permet pas la création de cale à bateaux.</p>



Enjeux environnementaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Boisements</li> <li>- Zone de préemption ENS</li> <li>- ZNIEFF de type I</li> <li>- ZNIEFF de type II</li> <li>- ZPPA</li> <li>- Atlas des zones inondables</li> <li>- Aléa moyen de retrait/gonflement des argiles</li> <li>- Périmètre de protection de captage (<i>périmètre de protection rapprochée sensible et complémentaire</i>)</li> </ul>
Incidences potentielles	Mesures ERC
<p>▲ Dégradation des éléments naturels support de biodiversité au sein de la ZNIEFF et de la zone de préemption ENS notamment boisements</p>	<p><b>(R)</b> Le règlement de la zone Nlt n'autorise que les construction et aménagement à destination de commerce et activités de services et équipements publics et d'intérêt collectif, sous réserve de non atteinte aux paysages et milieux naturels avoisinants et que ces constructions soient liées à la vocation principale de la zone.</p> <p><b>(R)</b> Les boisements de la zone Nlt sont partiellement protégés par une prescription graphique de protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p><b>(R)</b> L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 10 % de l'unité foncière.</p>
<p>▲ Dégradation du patrimoine archéologique de la commune</p>	<p><b>(R)</b> L'information sur la potentielle sensibilité archéologique du secteur est annexée au PLU.</p> <p>L'état peut engager des études au sein des périmètres ZPPA, afin de déterminer s'il est nécessaire ou non d'appliquer des prescriptions archéologiques sur le secteur de projet étudié.</p>
<p>▲ Augmentation de l'exposition de la population aux risques naturels</p>	<p><b>(R)</b> Le règlement du PLU interdit toute nouvelle construction dans les secteurs soumis au risque inondation (sauf besoins spécifique d'activités nécessitant la proximité du cours d'eau).</p> <p><b>(R)</b> Le règlement du PLU rappelle l'existence du risque lié à l'aléa de retrait/gonflement des argiles, ainsi que les mesures de préventions à suivre pour les nouvelles constructions.</p>
<p>▲ Dégradation de la ressource en eau potable</p>	<p><b>(E)</b> La vocation de la zone Nlt n'est pas en contradiction avec les dispositions de l'arrêté de protection de captage.</p> <p><b>(R)</b> L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 10 % de l'unité foncière.</p>

	<p><b>(R)</b> Les boisements de la zone Nlt sont partiellement protégés par une prescription graphique de protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p>
--	---

STECAL Nt	
	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p><b>Les enjeux environnementaux</b> PLU Poiroux</p> <p style="text-align: right;"><b>Secteur Nt</b> 1.35 ha</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Site de projet</li> <li><b>Milieux naturels et Patrimoine</b></li> <li><span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> ZNIEFF de type II</li> <li><span style="background-color: green; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Espaces boisés</li> <li><b>Risques et nuisances</b></li> <li>Aléa retrait-gonflement des argiles :</li> <li><span style="background-color: orange; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Moyen</li> <li><span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Faible</li> </ul> <p style="text-align: right; font-size: small; color: green;"><b>even</b> CONSEIL</p> <p style="text-align: right; font-size: x-small; color: gray;">Sources : IGN, DREAL, DDTM85, BRGM, OCSGE 2013, RTE 2019, SAGE Auzance Vertonne, Atlas du Patrimoine, DNSB 2020</p> </div>
<b>Enjeux environnementaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ZNIEFF de type II</li> <li>- Aléa moyen de retrait/gonflement des argiles</li> </ul>
<b>Incidences potentielles</b>	<b>Mesures ERC</b>
<p><b>▲</b> Dégradation des éléments naturels support de biodiversité au sein de la ZNIEFF et de la zone de préemption ENS notamment haies bocagères</p>	<p><b>(R)</b> Au sein de la zone Nt, en dehors des constructions et installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaires au développement des activités touristiques, seuls sont autorisées les construction et aménagements liés à la vocation d'hébergement touristique de la zone. L'emprise au sol des construction et des installations y est limitée à 2000m<sup>2</sup>.</p> <p><b>(R)</b> Les haies bocagères qui entourent la zone Nt sont protégées par une prescription graphique établie au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p>

<p>▲ Dégradation du patrimoine archéologique de la commune</p>	<p>(R) L'information sur la potentielle sensibilité archéologique du secteur est annexée au PLU.</p> <p>L'état peut engager des études au sein des périmètres ZPPA, afin de déterminer s'il est nécessaire ou non d'appliquer des prescriptions archéologiques sur le secteur de projet étudié.</p>
<p>▲ Augmentation de l'exposition de la population aux risques naturels</p>	<p>(R) Le règlement du PLU rappelle l'existence du risque lié à l'aléa de retrait/gonflement des argiles, ainsi que les mesures de prévention à suivre pour les nouvelles constructions.</p>

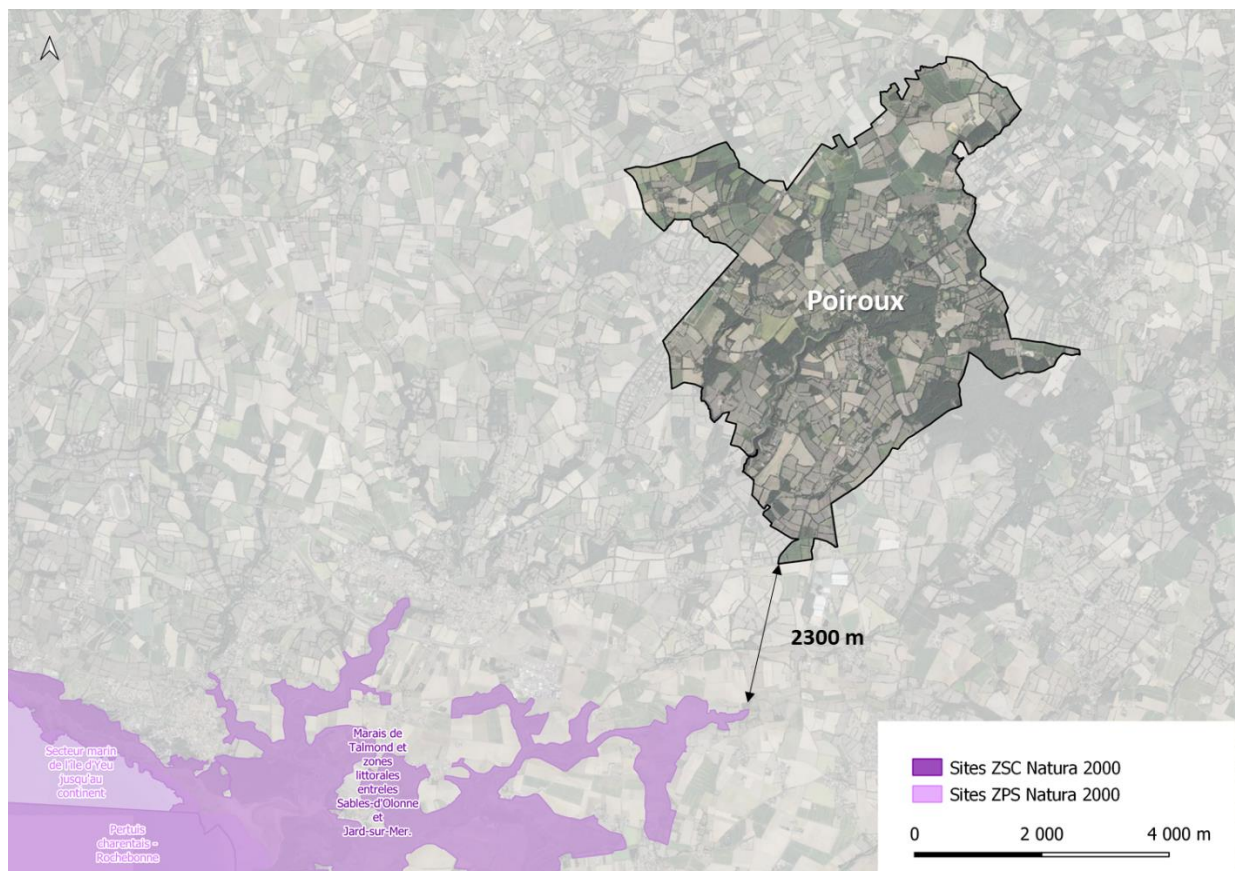
### 3. Conclusion

**Bien qu'ils soient dans leur ensemble concernés par plusieurs enjeux environnementaux, les secteurs de projets du PLU ne portent pas d'incidences potentielles majeures sur l'environnement, grâce aux mesures d'évitement et de réduction mises en place tout au long de la procédure de révision du document d'urbanisme.**

## VII. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000

### 1. Sites Natura 2000 et caractéristiques

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur la commune de Poiroux. Le site le plus proche est localisé à plus de deux kilomètres au sud de la limite communale et à plus de cinq kilomètres de l'enveloppe urbaine du bourg de Poiroux. Il s'agit du site ZSC FR52000657 « marais de Talmond et zones littorales entre les Sables d'Olonne et Jard-sur-Mer », dont la description faite par l'INPN est détaillée ci-dessous.



**Superficie du site : 2 010 ha.**

**Classe d'habitats recensés sur le site :**

Classes d'habitats	Couverture
Forêts de résineux	25%
Marais salants, Prés salés, Steppes salées	20%

Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	10%
Galets, Falaises maritimes, Ilots	10%
Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	10%
Dunes, Plages de sables, Machair	10%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	8%
Pelouses sèches, Steppes	7%

#### Qualité et importance :

Le site présente un ensemble de milieux particulièrement variés et globalement bien conservés. La diversité des habitats et des substrats géologiques entraîne une richesse floristique de premier plan. Les boisements de Pin maritime et de Chêne vert, dont certains de taille remarquable, constituent un Pino pinastri - Quercetum ilicis typique.

#### Vulnérabilité :

Erosion liée à la surfréquentation de la bande littorale et menaces liées au développement des aménagements touristiques. La gestion hydraulique des marais de Talmont est un enjeu important pour la conservation des milieux humides.

## 2. Les incidences du projet sur les sites Natura 2000

Au vu de la distance séparant la commune, et plus encore les sites de projet, du site Natura 2000 et au regard des vulnérabilités identifiées par l'INPN pour ce site, **le projet de révision du PLU de Poiroux ne porte pas d'incidences potentielles directes sur les sites Natura 2000.**

Des incidences potentielles indirectes peuvent être envisagées du fait d'une urbanisation accrue en amont hydraulique de ces secteurs naturels. En effet le site des marais de Talmont est alimenté entre autres par le Gué Chatenay et ses affluents et le ruisseau de la Guignardière.

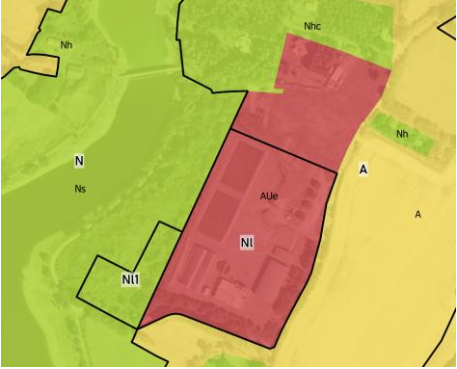
Les abords de ces cours d'eau sont protégés de toute urbanisation nouvelle par un zonage N ou NF qui les couvre sur leur quasi-totalité, ponctuellement remplacé par un zonage A, qui n'offre également que peu de possibilité de constructions ou d'aménagement.

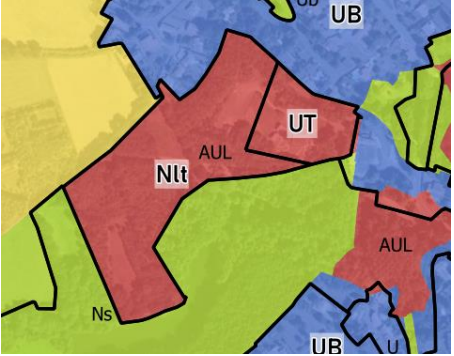
A ce zonage protecteur s'ajoutent des prescriptions graphiques de protection des boisements et des haies qui bordent les cours d'eau, particulièrement au sein de la vallée du Gué Chatenay. De même les

zones humides à proximité des cours d'eau sont identifiées au plan de zonage et protégées par prescription graphique.

Le PLU préserve ainsi les vallées et prévient tout risque de dégradation des cours d'eau et de leurs fonctionnalités écologiques.

On pourra noter cependant la proximité de certains secteurs de projet localisés dans la vallée du Gué Chatenay : les secteurs Nlt, NI et NI1 bordant directement le cours du Gué Chatenay. Au sein de ces zones ne sont autorisés que des constructions ou aménagements spécifiques :

	Description de la zone	Mesure ERC
NI	<p>La zone NI est instaurée sur l'usine d'eau potable de Finfarine, sur le périmètre de son emprise. Elle correspond donc à une activité existante et à des surfaces déjà urbanisées. Le règlement y autorise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et des milieux naturels avoisinants.</li> <li>- La réalisation d'extensions ou annexes aux bâtiments à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou les milieux naturels avoisinants.</li> </ul>	<p><b>La révision permet de transformer la zone AUe du PLU en vigueur en une zone NI moins permissive et moins large sur son périmètre.</b></p>  <p><i>En couleur le PLU en vigueur, en superposition les contours noirs du zonage du PLU révisé.</i></p> <p><b>(R)</b> Les constructions et aménagement ne sont autorisés au sein de la zone que s'ils sont en lien direct avec l'activité actuellement exercée.</p> <p><b>(R)</b> Ils ne peuvent être réalisés qu'à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages et des milieux naturels avoisinants.</p> <p><b>(R)</b> L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière.</p>
NI1	<p>La zone NI1 prend place directement à côté de la zone NI. Le règlement y autorise :</p>	<p><b>(R)</b> L'emprise au sol des constructions est limitée à 200m<sup>2</sup></p>

	<p>- Les constructions et installations et ouvrages en relation avec le développement d'activités sportives et de loisirs, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.</p>	
<p><b>Nlt</b></p>	<p>La zone Nlt couvre un équipement touristique majeur de la commune la Folie de Finfarine. Le règlement y autorise :</p> <p>- Les constructions, extensions, installations et ouvrages à destination de commerce et activités de services et d'équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés à condition que les travaux et installations envisagés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et des milieux naturels avoisinants,</li> <li>• soient liées et nécessaires à la vocation principale de la zone.</li> </ul>	<p><b>La zone Nlt remplace une zone AUL du PLU en vigueur, au sein de laquelle l'emprise au sol des constructions n'était pas règlementée</b></p>  <p>(R) L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 10% de l'unité foncière.</p> <p>(R) Les boisements présents sur le site sont partiellement couverts par une prescription graphique établie au titre de l'article L.151-23 du Code de l'environnement.</p>

Par ailleurs, l'augmentation de la population sur la commune de Poiroux va augmenter la pression sur la station d'épuration de la commune. Ceci peut avoir des incidences potentielles négatives indirectes sur le site Natura 2000, du fait des risques de pollution entraînés.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est soumise à la mise en fonction de la nouvelle station d'épuration, dont les travaux sont prévus sur l'année 2023. Cette nouvelle STEP d'une capacité de 1500 EH se veut la garantie d'un traitement optimal des eaux usées.

Cette condition sine qua non d'ouverture à l'urbanisation réduit les risques de pollution par les eaux usées des milieux aquatiques de la commune et du site Natura 2000 localisé en aval.

### 3. Conclusion

Le projet de révision du PLU de Poiroux ne porte pas d'incidence potentielle directe sur les sites Natura 2000 les plus proches de la commune.

Les incidences potentielles négatives indirectes liées au projet de développement urbain de la commune sont prises en compte et réduites dans les choix de zonage (N, NF, A aux abords des cours d'eau) ou par les mesures réglementaires qui s'appliquent au sein des secteurs de projet du PLU (NI, NI1, NIt).

Le risque de pollution du site Natura 2000 par les eaux usées, qui aurait pu être induit par l'augmentation de la population et donc de la charge d'eaux usées à traiter par la station d'épuration est réduit par le projet de construction d'une nouvelle station d'épuration qui conditionne les possibilités d'ouverture à l'urbanisation des zones AU de la commune.

**La révision du PLU ne porte donc pas d'incidence significative sur les sites Natura 2000.**

## VIII. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI

---







L'article L 153-27 du code de l'urbanisme impose au PLU de procéder à une analyse des résultats de son application au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 « *Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article* ».

De plus l'article R.151-3 alinéa 6 du code de l'urbanisme stipule que le rapport de présentation « *définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153-29* ».

**Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates.** Un bon indicateur doit permettre d'établir un lien de causalité direct et certain entre un phénomène observé et le document d'urbanisme qu'il s'agit d'évaluer.

Le présent document liste **une série de 9 indicateurs**. Au-delà de leur pertinence par rapport aux principales orientations du PLU, les indicateurs ont aussi été sélectionnés selon un principe réaliste de faisabilité (sélectivité, disponibilité, pérennité et périodicité des sources). Ils n'ont donc pas l'ambition de fournir un état des lieux complet sur l'évolution du territoire mais plutôt un éclairage qui pourra nécessiter le cas échéant des études complémentaires (ou une approche qualitative).

En vue d'assurer la cohérence entre la mise en œuvre du PLU et la prise en compte des enjeux environnementaux, il est proposé un tableau récapitulatif des indicateurs nécessaires à l'analyse de la prise en compte suffisante ou non des enjeux. Pour cela, chaque enjeu se voit attribuer plusieurs indicateurs qui permettront d'anticiper les incidences négatives du PLU sur l'environnement qui auraient été insuffisamment prises en compte au moment de l'élaboration du PLU. Il sera alors attendu une mise à jour du PLU pour assurer un renforcement dans la prise en compte et le respect des enjeux environnementaux.

Thématique	Indicateurs de suivi	Périodicité	Etat Initial	Tendance à suivre
Biodiversité	Linéaire de haies protégées/replantées	3 ans	126 km	
	Surface de zones humides inventoriées et/ou protégées	3 ans	230 ha	
	Surfaces boisées protégées	3 ans	NF : 146,85 ha EBC : 142 ha L.151-23 : 23,5 ha	
	Surface de zonages environnementaux impactée par des secteurs de projets	3 ans	ZNIEFF I : 5,3 ha ZNIEFF II : 17,71 ha ENS : 0ha ZP ENS : 2,6 ha	
Patrimoine	Nombre de bâtiments patrimoniaux protégés	3 ans	11	
Consommation d'espace	Surfaces urbanisées	1 an	75,88 ha	6 hectares supplémentaires maximum d'ici 2031
	Surface agricole utile	5 ans	1 511 ha	
Gestion de l'eau	Conformité de la station d'épuration	1 an	Conforme en équipement et performance en 2020	Conformité à conserver.
Risques	Surface des zones autres que A ou N en zone inondable	3 ans	UA et UB : 0,03 ha Nlt : 0,2 ha	