



La démarche

LE PLUi-H : QU'EST CE QUE C'EST ?

Le PLUi-H, Plan Local d'Urbanisme intercommunal et d'Habitat est un document à la fois :

STRATÉGIQUE

Il formalise les grandes orientations d'aménagement de la Communauté de Communes Vie et Boulogne pour les 10 à 15 prochaines années.

RÉGLEMENTAIRE

Il réglemeta à terme le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée et remplacera l'ensemble des documents d'urbanisme communaux.

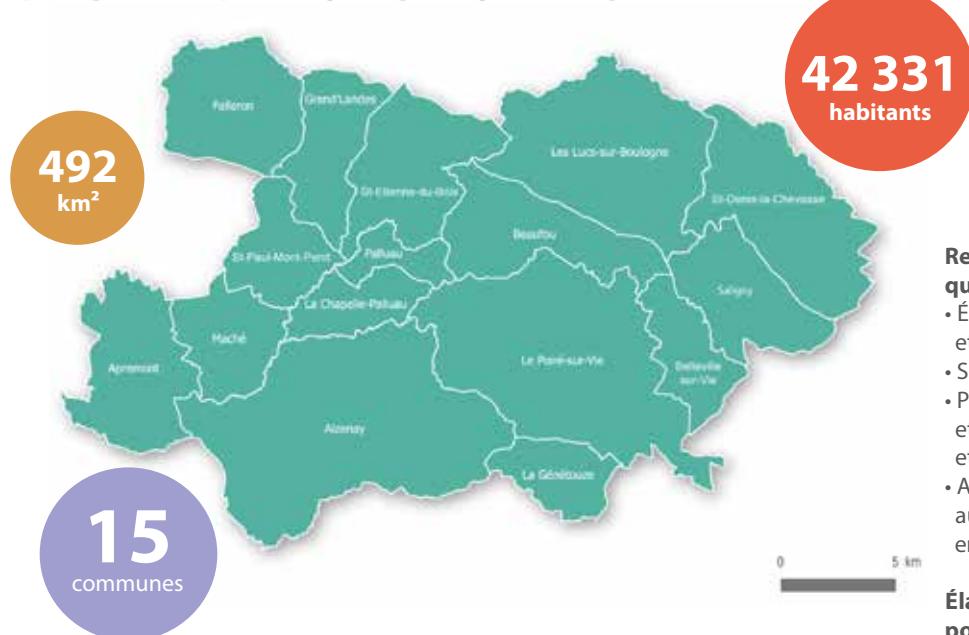
SOLIDAIRE

Il garantit la cohérence et la complémentarité des 15 communes pour répondre aux besoins (logements, équipements...) de l'ensemble de la population.

À NOTER : UN H POUR HABITAT

Le futur PLUi-H intégrera un volet spécifique dédié à l'habitat pour répondre aux nombreux enjeux de cette thématique (état des lieux de l'offre, logements vacants, aides à la rénovation, logements sociaux, maintien à domicile des seniors...)

DES AMBITIONS FORTES



Construire et exprimer le projet du territoire

- Poursuite du développement démographique et économique

Définir les besoins du territoire de manière globale et cohérente

- Déploiement des équipements publics
- Amélioration de l'accès aux services
- Organisation des déplacements

Rechercher un développement qualitatif et durable

- Équilibre entre renouvellement et développement urbain
- Sauvegarde des milieux agricoles
- Prise en compte de l'environnement et de la qualité urbaine, architecturale et paysagère
- Adaptation des règles d'urbanisme aux réalités économiques, environnementales et sociales actuelles

Élaborer et mettre en oeuvre une politique de l'habitat partagée

- Amélioration de l'adéquation entre l'offre et la demande de logements
- Définition d'objectifs adaptés commune par commune
- Optimisation du foncier constructible

LES ÉTAPES INCONTOURNABLES



LA CONCERTATION AU COEUR DU PROJET

➔ S'INFORMER

- Articles dans le magazine de la Communauté de Communes et dans les bulletins municipaux
- Espace dédié sur le site Internet de la Communauté de Communes
- Exposition itinérante

➔ S'EXPRIMER

- Réunions publiques
- Registre d'expression
- Forums participatifs
- Courriers adressés au Président de la Communauté de Communes Vie et Boulogne

➔ CONTACT

- Rendez-vous sur www.vie-et-boulogne.fr
Rubrique: Vivre et s'installer > Aménagement du territoire > PLUiH
- Communauté de Communes Vie et Boulogne
Z.A. de la Gendronnière
24 rue des Landes
85170 Le Poiré-sur-Vie
- Téléphone : 02 51 31 60 09
- Mail : pluih@vieetboulogne.fr



Le diagnostic

Étudier les évolutions récentes
pour répondre aux enjeux de demain

2

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



UN TERRITOIRE ATTRACTIF MAIS UNE OFFRE D'HABITAT HOMOGENE

- › Une forte dynamique démographique
- › Une arrivée constante de familles avec enfants qui freine une tendance au vieillissement : 40 % de la population a moins de 30 ans.
- › Des logements principalement pavillonnaires (96%) et de grande taille
- › Un parc locatif social tendu pour les petits logements : 40% des demandes mais 7% seulement du parc
- › Un taux de logements vacants préoccupant dans certaines communes du Nord-Ouest
- › Un rythme de construction élevé malgré une baisse sur la période récente : 431 logements par an en moyenne
- › Une consommation d'espace importante localisée à 85% en dehors des bourgs
- › Des nouvelles constructions concentrées à 43% sur Aizenay et le Poiré-sur-Vie

CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET RÉSIDENTIELLES

1. Un territoire jeune qui connaît un léger vieillissement

- Population majoritairement jeune
- Forte concentration de population jeune
- Vieillesse marquée de la population (hausse des 60 ans et + > 5% entre 2008 et 2013)
- Nombre important de familles

2. L'habitat sur le territoire

- Pôles regroupant la majorité des constructions (43%) et l'offre en habitat
- Proportion importante de logements vacants (> 8% des logements)
- Localisation principale de l'offre en logements locatifs sociaux
- Rythme de construction fort entre 2004 et 2013

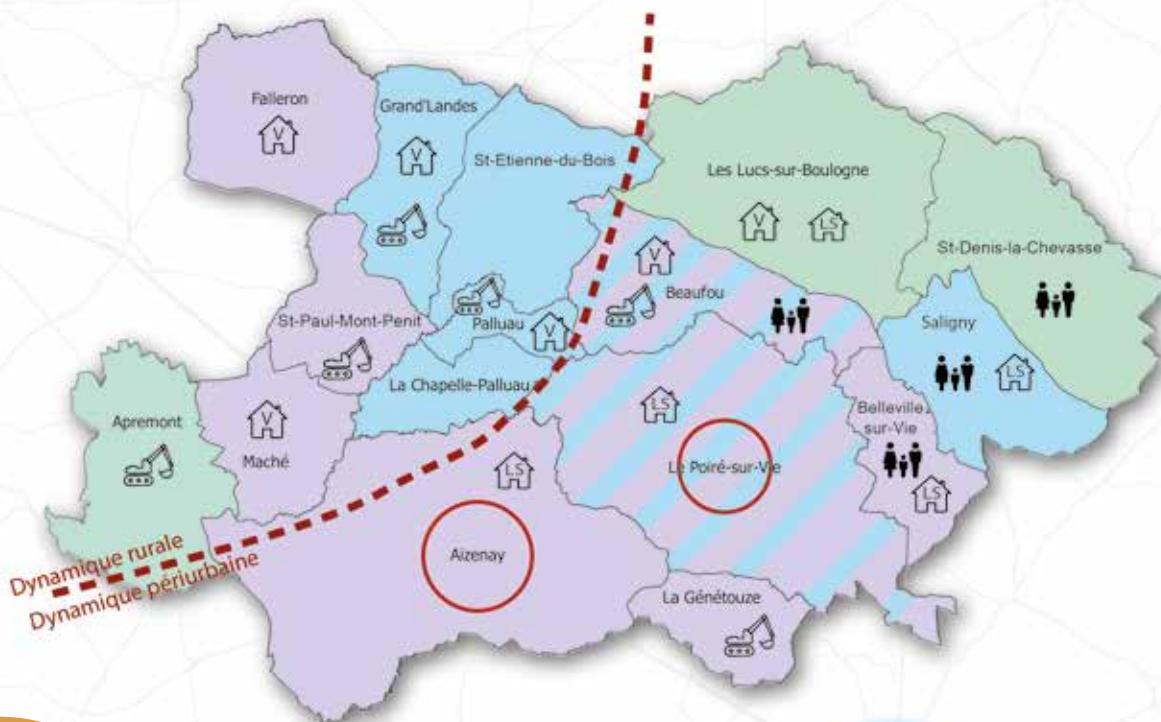
3. Des pôles externes qui interfèrent avec la dynamique interne

- Pôles voisins influençant les dynamiques internes du territoire
- Grandes dynamiques en matière de démographie et d'habitat

+ 12 500
habitants
en 15 ans

473 ha
consommés
pour la construction
de logements
entre 2001 et 2013

Challans



© Jean-Pauline - 2017

82%
de logements
de 4 pièces et +



Le diagnostic

Étudier les évolutions récentes
pour répondre aux enjeux de demain

3



UNE ÉCONOMIE DIVERSIFIÉE, SOUS-INFLUENCE YONNAISE

- Un développement de l'emploi structuré par les deux principaux axes routiers : la Roche s/Yon – Nantes et la Roche s/Yon – Challans
- De nombreux déplacements domicile-travail entre les communes d'Aizenay, du Poiré s/Vie et l'agglomération de la Roche-sur-Yon
- Un tissu économique historiquement industriel qui se diversifie avec le développement des activités de commerce et de service
- Une activité agricole en pleine mutation : baisse du nombre d'agriculteurs (- 36% depuis 2000), augmentation de la taille des exploitations (+ 50%)
- Un maillage de commerces de proximité répondant aux besoins courants mais en difficulté (modes de consommation, mise aux normes), complété par l'offre commerciale d'Aizenay, du Poiré et de l'agglomération Yonnaise

ORGANISATION ÉCONOMIQUE

1. Deux pôles structurants et un maillage de proximité

- Pôles d'emplois et commerciaux principaux
- Pôles d'emplois et commerciaux secondaires
- Pôles commerciaux secondaires
- Pôle de proximité

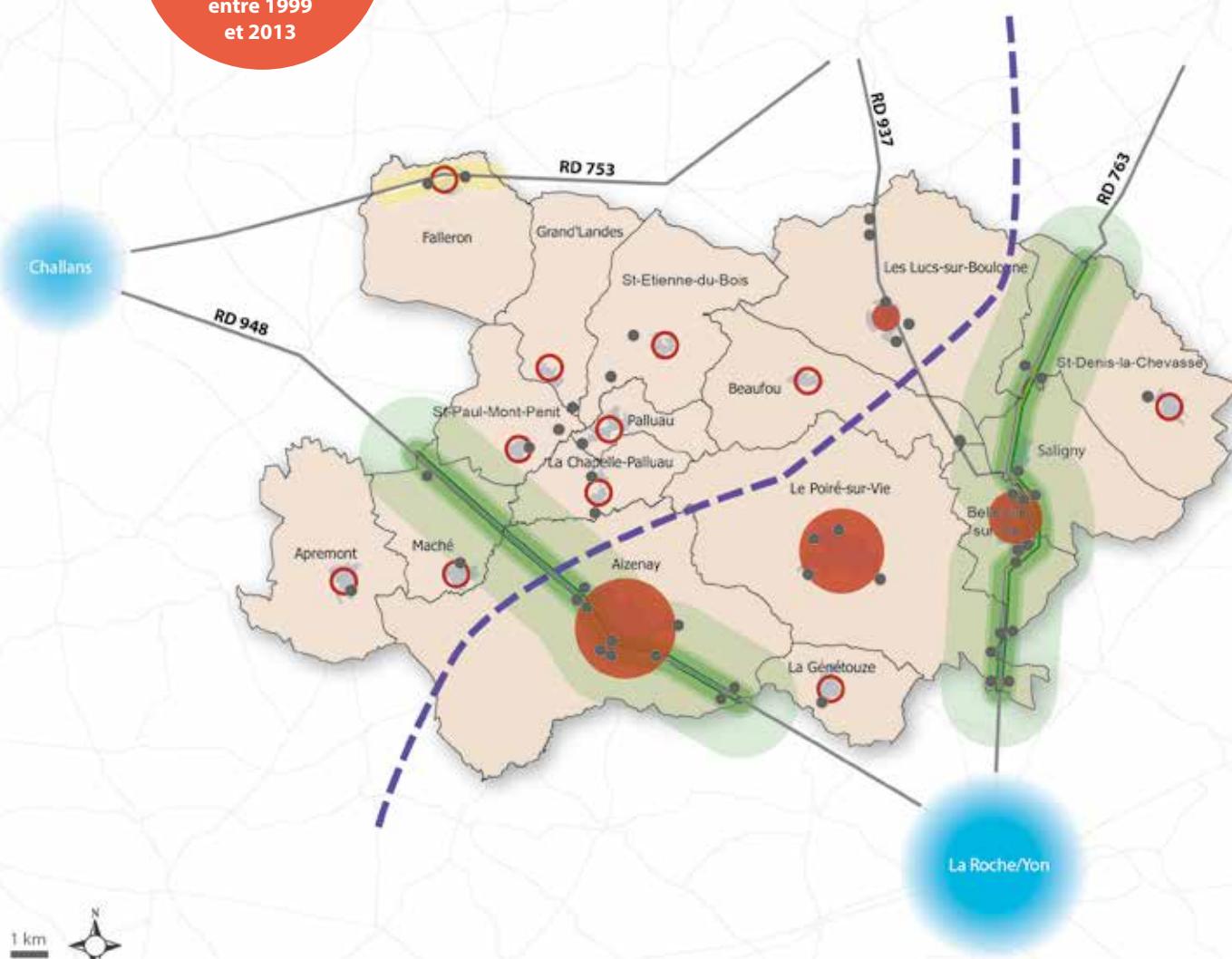
2. Un développement économique structuré par deux axes

- Axe routier structurant de développement économique
- Axe routier secondaire de développement économique
- Zones d'activités présentes sur le territoire

3. Dynamiques influençant le territoire

- Pôles économiques voisins influençant la dynamique économique locale
- Phénomène de résidentialisation plus marqué sur le nord-ouest du territoire

+ 39 %
d'emplois
entre 1999
et 2013





Le diagnostic

UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉ, EN ÉVOLUTION



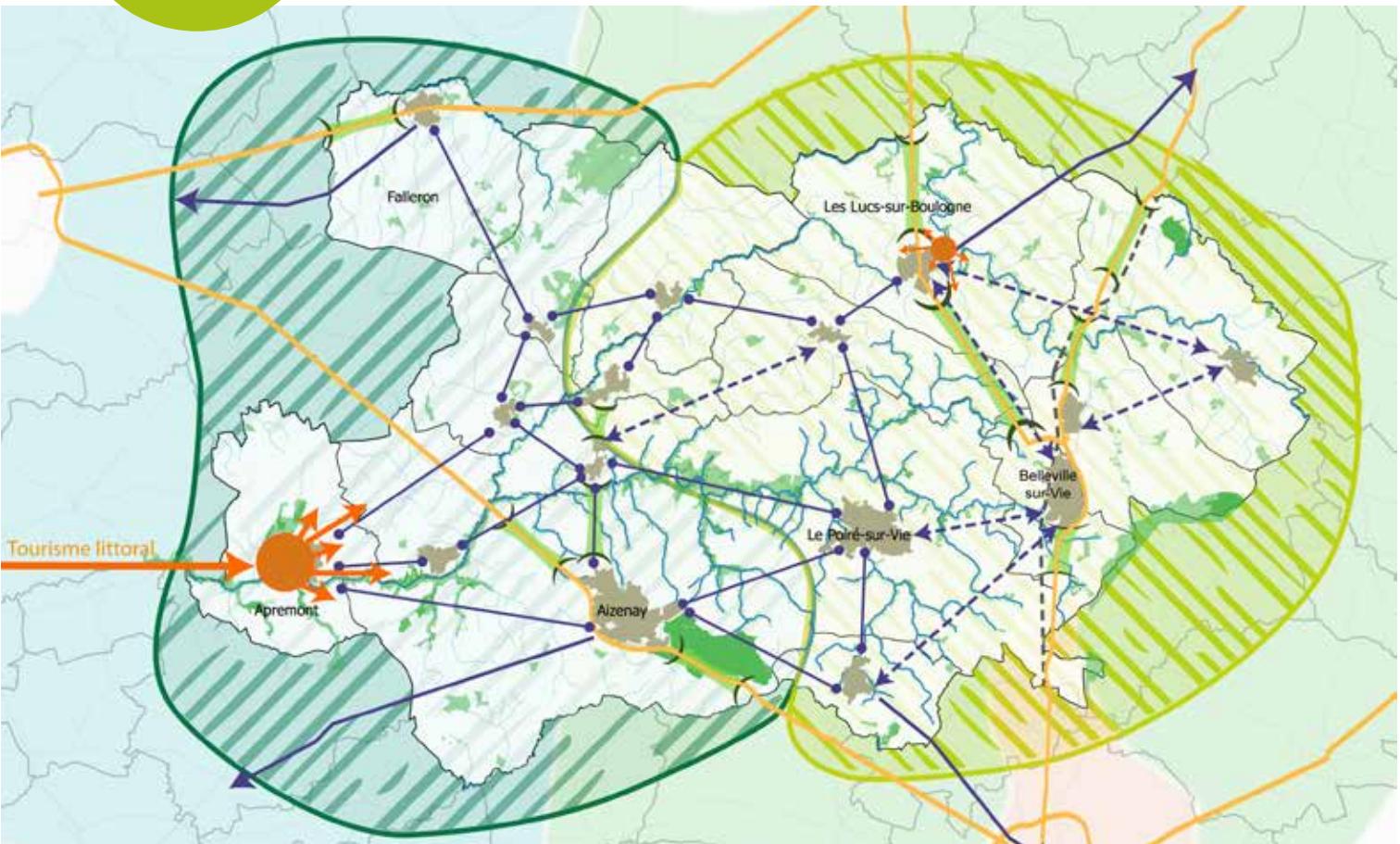
- Des paysages de qualité marqués par un bocage dense
- Une intégration perfectible des nouvelles constructions au sein de la trame paysagère perfectible : zones d'activités et lotissements en entrée de ville
- Un potentiel intéressant pour le développement du tourisme vert : circuit vélo/ randonnée en lien avec les éléments naturels et patrimoniaux nombreux.



UNE TRANSITION ÉCOLOGIQUE À CONFORTER

- Une offre ferroviaire satisfaisante en direction des agglomérations nantaise et yonnaise
- Des alternatives à la voiture individuelle qui se développent : autocars départementaux, transport à la demande, covoiturage, liaisons cyclables...
- Des énergies renouvelables à fort potentiel encore sous-exploitées (bois énergie, méthanisation, solaire...)
- Une part importante de logements anciens entraînant potentiellement une surconsommation d'énergies

1/3 des logements
construit avant
les années 1970



1. Des paysages et des milieux naturels riches

- Trame bocagère ouverte
- Trame bocagère dense
- Espaces naturels réservoirs de biodiversité
- Coupures vertes à valeur paysagère

2. Un potentiel de valorisation à exploiter

- Rayonnement du tourisme littoral via les pôles
- Liaisons douces existantes et connexions à opérer

