

Communauté de Communes de Vie et Boulogne

24, rue des Landes
Z.A. de la Gendronnière
85170 LE POIRE-SUR-VIE
Tel : 02 51 31 60 09
Président : Guy PLISSONNEAU

Date de création de l'EPCI : 1^{er} janvier 2017
Délibération d'arrêt du PLUiH : 18/11/19
Validité du volet PLH du PLUiH : 2020-2026
Avancement du PLH : **1^{er} PLH**
Appui à l'élaboration : Citadia
Motif d'engagement : volontaire
Présenté en bureau du CR2H le 14 février 2020

Le territoire de la communauté de communes de Vie et Boulogne



Source : Admin express
DREAL Pays de la Loire/SIAL/DPH
Date : 07/01/2020

La communauté de communes de Vie et Boulogne (CCVB) a été créée le 1^{er} janvier 2017. Elle résulte de la fusion de la CC Vie-et-Boulogne et de celle du Pays-de-Palluaud (sans la commune de Saint-Christophe-du-Ligneron). Elle est constituée de 15 communes et compte plus de 43 000 habitants en 2017.

La CCVB se situe à l'Ouest du département de la Vendée entre les deux agglomérations de Challans et de La Roche-sur-Yon. Le Nord du territoire est limitrophe au département de la Loire-Atlantique.

Ce territoire est traversé par trois grands axes de circulation et une voie ferrée :

- l'axe La Roche-sur-Yon / Nantes (RD 763) ;
- l'axe La Roche-sur-Yon / Challans (RD 948) ;
- l'axe Challans / Cholet (RD 763) ;
- la voie ferrée La Roche-sur-Yon / Nantes.

La CCVB est un territoire rural organisé autour de deux pôles principaux : Aizenay et Le Poiré-sur-Vie.

L'ex CC du Pays de Palluaud était dotée d'un PLH sur la période 2012-2017 et l'ex CC Vie et Boulogne était dotée d'un PLH sur période 2008-2013.

En matière de documents de planification, le territoire est notamment couvert par :

- le SCoT du Pays Yon et Vie, dont la seconde version a été adoptée en décembre 2016. Il couvre le territoire des deux EPCI de Vie et Boulogne et de La Roche-sur-Yon Agglomération ;
- le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de la Vendée 2014-2020 ;
- le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2016-2020.

Libellé	Population municipale (pop légale)		Taux de croissance annuel population	Parc total de logements		Evolution du parc de logements
	2011	2016	2011 – 2016	2011	2016	2011-2016
millésime	Recensement			Insee		
source	Recensement			Insee		
Aizenay	8 284	9 314	2,4%	3 549	4 026	13,4%
Apremont	1 646	1 799	1,8%	872	1 195	37,0%
Beaufou	1 193	1 505	4,8%	501	604	20,6%
Bellevigny	5 673	5 932	0,9%	2 281	2 460	7,8%
Chapelle-Palluau	931	952	0,4%	430	445	3,5%
Falleron	1 531	1 576	0,6%	680	729	7,2%
Génétoize	1 727	1 905	2,0%	709	810	14,2%
Grand'Landes	544	658	3,9%	262	317	21,0%
Lucs-sur-Boulogne	3 289	3 427	0,8%	1 409	1 490	5,7%
Maché	1 328	1 483	2,2%	631	780	23,6%
Palluau	1 063	1 089	0,5%	480	495	3,1%
Poiré-sur-Vie	8 035	8 497	1,1%	3 160	3 439	8,8%
Saint-Denis-la-Chevassse	2 184	2 299	1,0%	896	961	7,3%
Saint-Étienne-du-Bois	1 984	2 102	1,2%	911	965	5,9%
Saint-Paul-Mont-Pénit	726	811	2,2%	331	368	11,2%
TOTAL	40 138	43 349	1,55%	17 102	19 084	11,6%

Les enseignements issus du diagnostic du rapport de présentation

Concernant les évolutions socio-démographiques :

- Un territoire très attractif avec une population qui a augmenté de près de 40 % depuis 1999 ;
- 41 % de la population intercommunale se concentre sur les pôles d'Aizenay et du Poiré-sur-Vie ;
- l'ex-Pays de Palluau est marqué par la ruralité, tandis que Vie et Boulogne est particulièrement influencé par la dynamique périurbaine de l'agglomération Yonnaise.

Concernant le parc de logements :

- 43 % des nouveaux logements construits entre 1999 et 2013 situés dans les deux pôles urbains : Aizenay et Le Poiré-sur-Vie ;
- Un taux de croissance annuel moyen du nombre de logements supérieur au reste du territoire entre 1999 et 2013 : 2,75 % (contre 1,93 % à La Roche-sur-Yon par exemple) ;
- Une large majorité de résidences principales (91 %) ;
- Un taux de vacance qui se stabilise (5 %) ;
- Une diminution du taux de résidences secondaires ;
- Un parc majoritairement axé sur l'accession : 76 % de propriétaires ;
- Une offre locative représentant 23 % du parc, l'offre de LLS représente 6 % ;
- Une offre locative concentrée dans les deux pôles (43 % de l'offre locative) ;
- Une typologie de logements uniforme marquée par l'habitat individuel de type pavillonnaire (96 %) ;
- Une offre en logements collectifs qui se diversifie notamment dans les pôles urbains (+3,6 % sur 2008-2013) ;
- Une forte représentation des grands logements : 82 % des résidences principales sont des T4 et plus.

Concernant les dynamiques du marché :

- Rythme de construction 2 fois plus élevé que la moyenne nationale (indice de construction de 11,6 sur la CCVB) ;
- 656 logements sociaux financés, entre 2005 et 2013, soit environ 20% des logements commencés au cours des dernières années ;
- Un parc locatif social particulièrement tendu sur les petits logements. En 2015, 40 % de la demande concerne les T1 et T2, typologies qui représentent 7 % du parc social ;
- Un parc locatif privé qui affiche des niveaux de loyers modérés, compris entre 6 et 10 €/m².

Concernant les publics spécifiques :

- Une forte proportion de population éligible au logement social : 61 % des ménages ;
- La partie Ouest du territoire présente une forte proportion de ménages vivant sous le seuil de pauvreté ;
- 20 % de personnes de plus de 60 ans sur Vie et Boulogne, et 40 % de moins de 30 ans en 2013 ;
- Absence d'offre d'hébergement non médicalisée dans la CC contre balancée par une offre à proximité (ex : La Roche-sur-Yon) ;
- Besoin en logements spécifiques pour une population vieillissante ;
- 65 % des jeunes, entre 25 et 39 ans, accèdent à la propriété sur le territoire.

L'architecture du PLUi et l'intégration du volet habitat

Architecture du PLUi	Les différents documents	Volet habitat
1. Bilan de la concertation	Un seul document	Le document présente le bilan de la concertation publique.
2. Note de synthèse	Un seul document	Le document présente une synthèse de la démarche d'élaboration du PLUi-H de la CC Vie et Boulogne.
3. Dossier Plui :		
3.0. Page de garde	Un seul document	Page de garde du dossier PLUi-H.
3.1. Rapport de présentation	3.1.1 Diagnostic Territorial	Le diagnostic présente un portrait du territoire. Une partie porte spécifiquement sur le volet habitat (p. 46) : p. 46 : Caractéristiques du parc de logements ; p. 61 : Les dynamiques de marché ; p. 79 : L'enjeu de réponse aux publics spécifiques.
	1.2 État Initial de l'Environnement	Ce document décrit l'état de l'environnement de la CC au moment du projet de PLUi-H.
	3.1.3 Diagnostic Agricole	Ce document décrit l'état des activités agricoles en place au moment du projet de PLUi-H.
	3.1.4 Justification des Choix	Ce document décrit la justification des choix d'aménagement et des motivations retenues pour chaque pièce du PLUi-H.
	3.1.5 Évaluation Environnementale	Document technique dédié aux enjeux environnementaux.
	3.1.6 Résumé non technique	Ce document constitue la synthèse du rapport environnemental. Il doit permettre au public de comprendre comment les enjeux environnementaux ont été pris en compte au cours de l'élaboration du document d'urbanisme.
3.2. PADD Projet d'aménagement et de développement durables	PADD	Ce document correspond à l'expression du projet de territoire. Il énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du PLH.
	PADD Annexe Atlas	Annexe cartographique du PADD.
3.3. OAP Orientations d'aménagement et de programmation	Un seul document	1. Principes généraux d'aménagement ; 2. Éléments de programmation ; 3. OAP – volet habitat (avec fiches par commune) ; 4. OAP - volet économique.
3.4. Règlement	3.4a Règlement écrit	Le règlement comprend notamment le zonage et les dispositions qui y sont applicables (zones urbaines, zones à urbaniser, etc.).
	3.4b Règlement graphique	
	3.4c Règlement annexe	
3.5. POA Programme d'orientations et d'actions	Un seul document	Ce document, non opposable, décrit la façon dont sera mise en œuvre la politique de l'habitat (actions et mesures).
3.6. Annexes	8 types d'annexes recensés	Annexes portant sur les sujets suivants : servitude d'utilité publique, Droit de Prémption, Zone d'Aménagement Concerté et Différé, Taxe d'aménagement, Infrastructures bruyantes, Bois ou forêts relevant du régime forestier, Annexes sanitaire (réseaux), Patrimoine archéologique.

Les orientations du projet de territoire arrêtées dans le PADD

- AXE 1 : Conforter l'équilibre du territoire entre ruralité vivante et pôles urbains moteurs :
 - Un équilibre territorial à conforter ;
 - Une ruralité dynamique et attractive dans un écrin éco-paysager préservé ;
 - Les mobilités et la qualité de vie au service du territoire, des habitants et des activités ;
 - Tendre vers une sobriété territoriale forte et un développement durable du territoire.
- AXE 2 : Une diversification de la production de logements : une réponse pour un développement équilibré du territoire :
 - Encadrer l'attractivité démographique du territoire ;
 - Adapter le parc de logements aux trajectoires résidentielles ;
 - Rechercher un équilibre entre la production de logements en renouvellement urbain et en extension urbaine ;
 - Préserver le cadre de vie des habitants.
- AXE 3 : Une dynamique économique qui s'appuie sur les fondamentaux de l'économie de Vie et Boulogne :
 - Les axes routiers piliers du maillage économique du territoire ;
 - Renforcer la diversité économique de Vie et Boulogne ;
 - Une recherche de complémentarité dans l'offre commerciale des centres-bourgs et des zones commerciales.

Les orientations habitat déclinées en objectifs dans le POA

L'axe 2 du PADD « Une diversification de la production de logements : une réponse pour un développement équilibré du territoire » est déclinée comme suit dans le POA :

- **Encadrer l'attractivité démographique :**
 - ACTION 1. Accompagner la production de 450 logements neufs par an et 80 logements par an en renouvellement urbain par la mise en place d'une stratégie foncière à l'échelle intercommunale ;
- **Adapter le parc de logements aux trajectoires résidentielles :**
 - ACTION 2. Favoriser la production d'une offre locative privée et publique adaptée à la demande locale ;
 - ACTION 3. Adapter l'offre en accession aux capacités financières des ménages ;
 - ACTION 4. Adapter l'offre de logements neufs et existants à destination des personnes âgées et des personnes en situation de handicap ;
 - ACTION 5. Répondre aux besoins en logements et en hébergements des jeunes et des ménages les plus fragiles.
- **Rechercher un équilibre entre la production de logements en renouvellement urbain et en extension urbaine :**
 - ACTION 6. Renforcer l'attrait du bâti ancien par la mise en place d'une OPAH ;
 - ACTION 7. Améliorer la qualité de l'offre locative privée et lutter contre les propriétaires indécis ;
 - ACTION 8. Faciliter la mise en œuvre du PLH par une montée en puissance de la compétence habitat au sein de Vie et Boulogne.

Le volet opérationnel du PLUi dédié à l'habitat

1. Définition des besoins en logements

1.1. Les besoins à l'échelle de l'EPCI

Selon le rapport de présentation, entre 1999 et 2013, 417 logements neufs ont été construits par an, parmi lesquels 92 logements ont uniquement permis de maintenir la population sur le territoire (soit 22 % de la construction). Les dynamiques plus récentes (2016-2018) sont plus faibles avec environ 300 logements produits par an.

La CC se fixe de :

- produire près de **450 logements neufs par an** (hors renouvellement urbain) ;
- réaliser des opérations en renouvellement urbain (environ 80 logements par an) ;
- tendre vers une part de 30 % de construction au sein des enveloppes urbaines ;
- maintenir des équilibres entre les pôles urbains structurants et le reste du territoire.

Une partie de cet objectif de 450 logements neufs par an est intégrée au sein des OAP qui projettent la construction potentielle de 3 212 logements. Le reste des logements à produire n'est pas encore programmé car en zone 2AU et donc non ouvert à l'urbanisation à court terme.

1.2. Les besoins territorialisés et par segment

Objectifs pour 2020-2026 exprimés en moyenne annuelle

Secteur	Commune	objectif de production global	% dans la production totale	dont LLS	% LLS dans la production communale	Logements Prêt PLAI (minimum) sur 6 ans	Logements Prêt PLUS (minimum) sur 6 ans
Pôle urbain polarisant	Aizenay	110	24 %	13	12 %	27	50
	Poiré-sur-Vie	82	18 %	9	11 %	18	33
	SOUS-TOTAL	192	43%	22	11 %	45	83
Pôles urbain intermédiaire	Bellevigny	62	14 %	7	11 %	12	28
	Lucs-sur-Boulogne	34	8 %	4	12 %	7	17
	SOUS-TOTAL	96	21%	11	11 %	19	45
Pôles de proximité	Apremont	24	5 %	3	13 %	5	14
	Beaufou	13	3 %	2	15 %	3	8
	Chapelle-Palluau	8	2 %	1	13 %	3	5
	Falleron	19	4 %	2	11 %	3	8
	Générouze	15	3 %	2	13 %	3	8
	GrandLandes	8	2 %	2	25 %	2	7
	Maché	12	3 %	1	8 %	2	5
	Palluau	16	4 %	2	13 %	3	8
	Saint-Denis-la-Chevassse	20	4 %	3	15 %	4	13
	Saint-Étienne-du-Bois	18	4 %	2	11 %	3	9
	Saint-Paul-Mont-Penit	9	2 %	2	22 %	2	7
	SOUS-TOTAL	162	36%	22	14 %	33	92
	TOTAL	450	100 %	55	12 %	97	220

2. Volet environnemental

2.1. La gestion économe de l'espace

→ Les objectifs de densité

Dans le PADD, la CC s'engage à tendre vers une réduction de 50 % de la consommation d'espaces globale comprenant l'habitat, l'économie et les équipements. La CC s'engage à consommer environ 32 hectares par an. 2/3 de la consommation d'espaces sera destinée au développement de l'habitat et aux équipements.

Les densités moyennes minimales sont :

- 26 logements/hectare pour les pôles structurants ;
- 24 logements/hectare pour les pôles intermédiaires ;
- 18 logements/hectare pour les pôles de proximité.

Ces objectifs sont repris dans les fiches communales de l'OAP.

→ Des formes urbaines innovantes

L'OAP mentionne qu'une attention particulière devra être portée à la qualité et à la diversité des formes urbaines proposées pour permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire. Ces dernières devront s'intégrer dans leur environnement urbain et paysager. Le développement d'habitats intermédiaires ou groupés pourrait être fait dans certaines communes ayant des enjeux d'accueil de jeunes ménages, de primo-accédants ou encore de populations vieillissantes. Son implantation devra être accompagnée d'un traitement spécifique dans une volonté d'intégration architecturale, urbaine et paysagère.

→ La politique foncière : les outils

Le rapport de présentation comporte une synthèse du référentiel foncier habitat et équipement par commune. Il fait ressortir un potentiel d'environ 131 hectares toutes vocations confondues (habitat et économie). Un atlas de consommation d'espace est également annexé au rapport de présentation.

L'EPCI s'engage à une action de veille du foncier repéré mais aussi du suivi de la consommation foncière liée à

	l'habitat. La CC accompagnera les communes sur le montage de projets d'envergure et souhaite développer un partenariat avec l'EPF de Vendée et avec les organismes habilités à assurer du portage foncier.
	<u>2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques</u>
→ La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes	Le territoire a déjà mis place des dispositifs (OPAH, guichet unique, plateforme de rénovation énergétique). En complément, plusieurs mesures visant l'efficacité énergétique des bâtiments sont prévues dans le PLUiH (OAP). Il s'agit notamment d'engager une réflexion sur l'implantation du bâti et le découpage parcellaire en amont de chaque projet d'urbanisation. Les opérations devront aussi optimiser l'orientation des bâtiments, l'accompagnement végétal et les matériaux de construction. L'action 4.3 de l'axe 2 du PADD vise également à permettre l'amélioration des performances énergétiques des habitats anciens, notamment dans les centres-bourgs, en favorisant leur réhabilitation.
3. Volet social	
	<u>3.1. Accession sociale à la propriété</u>
	L'action 3 du POA vise à adapter l'offre en accession aux capacités financières des ménages avec : <ul style="list-style-type: none"> des opérations d'ensemble (ZAC / lotissement) en ayant négocié avec les opérateurs la réalisation de programmes en accession sociale ou maîtrisée ; un accompagnement des primo-accédants dans leur démarche en abondant l'aide départementale éco-PASS dans l'ancien à hauteur de 1 500 euros par logement avec un objectif de 20 puis 30 logements aidés par an (conditionné à la réalisation de travaux d'amélioration dans du bâti construit avant 1990) ; un suivi de l'avancement de la création de l'Organisme Foncier Solidaire (OFS) de Vendée et une expérimentation d'une opération en bail réel solidaire (BRS).
	<u>3.2. L'offre locative sociale</u>
→ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale	Le PLUi-H vise à assurer un rééquilibrage de l'offre locative sociale à l'échelle intercommunale par la production d'environ 50 logements locatifs sociaux dans le neuf. Par ailleurs, l'EPCI souhaite conventionner une quinzaine de logements par an (ANAH). Ce qui représente au total 68 LLS par an. La diversification des typologies au sein de cette offre nouvelle est aussi un objectif avec 40 % de T2, 40 % de T3 et 20 % de T4 et +. La CC souhaite organiser des réunions régulières avec les élus et les bailleurs sociaux pour échanger sur les besoins et la programmation, et pour s'accorder sur des modalités de soutien communautaire (potentiellement financier).
	<u>3.3. La rénovation du parc existant</u>
→ Politique de la ville et projets ANRU	Sans objet.
→ Lutte contre l'habitat indigne	L'action n°7 du POA vise à lutter contre l'habitat indigne au travers des actions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> appuyer la communication et la formation auprès des élus et des partenaires (CCAS, associations, services d'aides à domicile) pour faciliter l'identification des situations d'habitat indigne et la remontée des signalements ; accompagner les communes dans leur exercice de pouvoirs de police.
→ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements ANAH	L'action 7 du POA prévoit une action forte, dans le cadre de l'OPAH, en direction des propriétaires bailleurs : <ul style="list-style-type: none"> communication accentuée sur les atouts du conventionnement et de l'intermédiation locative auprès des propriétaires, des agents immobiliers, notaires, artisans, agences bancaires ; subventions communautaires pour permettre la réalisation de travaux lourds.
	<u>3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques</u>
→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	L'action 4 du POA vise à adapter l'offre de logements neuve et existante à destination des personnes âgées et des personnes en situation de handicap. Il s'agit de : <ul style="list-style-type: none"> mettre en place un dispositif pour l'adaptation des logements au vieillissement et/ou au handicap ; poursuivre les réflexions engagées pour augmenter le nombre de places dans au moins une des 3 structures présentes sur le territoire et permettre la transformation d'une en résidence autonomie ; développer des projets de logements à destination de personnes âgées et/ou personnes en situation de handicap (colocation intergénérationnelle, produits innovants dans l'habitat, logements sociaux adaptés, etc.) ; bonifier les aides attribuées par le Département dans le cadre de l'appel à projets pour les logements intergénérationnels ; développer une offre adaptée aux travailleurs d'ESAT vieillissants ; échanger avec les bailleurs sociaux sur les besoins en adaptation du parc existant ; poursuivre et développer les actions de communication sur ce sujet.
→ Répondre aux	L'action 5 prévoit une offre locative pour répondre aux besoins des jeunes apprentis ou en insertion.

besoins des jeunes	
→ Répondre aux besoins des gens du voyage	L'action 5 du POA vise notamment répondre aux obligations d'accueil des gens du voyage conformément au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage : <ul style="list-style-type: none"> • assurer l'entretien et la gestion des aires d'accueil à destination des gens du voyage ; • développer la connaissance des phénomènes de sédentarisation et les besoins des ménages concernés.
	3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles
	L'action 5 du POA vise à répondre aux besoins en logements des ménages les plus fragiles. Il s'agit notamment de veiller à la localisation de l'offre à destination des ménages les plus fragiles à proximité des services et commerces.
4. Volet de la gouvernance	
	4.1. Déclinaison des enjeux dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
	Le PLUiH décline les orientations liées à l'habitat dans le PADD, les OAP, le POA et le règlement. Le document « justification des choix » facilite la compréhension des articulations urbanisme / habitat et l'imbrication des différents outils.
	4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH
	L'action 8 du POA prévoit la mise en place d'un observatoire de l'Habitat et du Foncier à actualiser chaque année. Cet observatoire pourra être internalisé ou externalisé. La CC réalisera des bilans réguliers (annuel et à mi-parcours).
	4.2. Animation, suivi, pilotage
	L'action 8 du POA vise à faciliter la mise en œuvre du PLH par une montée en puissance de la compétence habitat au sein de la CC. Un comité de pilotage composé d'élus et de partenaires sera mis en place. Des groupes de travail seront aussi mis en place (logement social, populations spécifiques, etc.). La CC organisera des permanences (guichet de l'habitat) permettant à l'ensemble des acteurs du territoire de disposer d'un niveau d'information uniforme (demande de logement social, accompagnement à l'accession, réhabilitation du parc, etc.). La CC souhaite par ailleurs proposer des actions de sensibilisation/formation sur divers sujets auprès des élus : formes urbaines/qualité de la construction, repérage et traitement de l'habitat indigne, etc.

Évaluation Globale du PLUiH :

Avis du bureau du CR2H du 14 février 2020 :

Le bureau du CR2H partage l'analyse des services de l'État et du Département. Il souligne le caractère volontaire de ce premier PLUi valant PLH.

Les points suivants devront faire l'objet d'une vigilance particulière au regard des enjeux sur le territoire et lors du bilan à mi-parcours :

- les actions en faveur de la sobriété foncière et la diversification des formes urbaines ;
- la réalisation des objectifs de production locative sociale, y compris avec le conventionnement ANAH ;
- la mise en place effective des actions en faveur de l'amélioration du parc privé ;
- les actions en faveur des publics spécifiques, notamment pour accompagner le vieillissement de la population et les jeunes salariés.

Le bureau du CR2H émet un avis favorable sur le volet habitat du projet de PLUiH de la CC Vie et Boulogne.