

Communauté de Communes du Pays des Achards

2 rue Michel Breton
 ZA Sud-Est CS 90116
 85 150 LA CHAPELLE-ACHARD
 tel : 02 51 05 94 49
 Président : M. Patrice PAGEAUD

Date de création de l'EPCI : 29 décembre 1992
 Délibération d'approbation du **PLUiH** : arrêt du document le 12 juin 2019
 Validité du volet PLH du **PLUiH** : 2020-2025
 Avancement du PLH : **1^{er} PLH** (CC compétente sur le PLU depuis le 1^{er} janvier 2017)
 Élaboration : appui du bureau d'études CITTANOVA
 Motif d'engagement : volontaire
 Présenté en bureau du CR2H le 28 juin 2019

Le territoire de la communauté de communes du Pays des Achards



La communauté de communes (CC) du Pays des Achards, créée le 29 décembre 1992, est constituée de 9 communes. Son périmètre a été modifiée 2 fois depuis sa création : intégration de la commune de Beaulieu-sous-la-Roche en 2010 et retrait de la commune de Saint-Mathurin en 2017.

Avec 18 438 habitants (chiffres INSEE 2016), ce territoire rural attractif bénéficie d'une position de carrefour entre les Sables-d'Olonne, pôle littoral touristique et La Roche-sur-Yon, pôle économique et industriel de Vendée.

Le territoire est couvert par :

- le SCoT Sud-Ouest vendéen, approuvé le 7 février 2019. Le périmètre du SCoT couvre 29 communes regroupées en 2 intercommunalités (Pays des Achards et Vendée-Grand-Littoral) et rassemble plus de 50 000 habitants ;
- 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.

Aucune commune n'est soumise à l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU).

Il s'agit du 1^{er} PLH sur cet EPCI (établissement public de coopération intercommunale), devenu compétent en matière de PLU le 1^{er} janvier 2017.

Libellé	Population municipale (pop légale)		Taux de croissance annuel population	Parc total de logements		Evolution du parc de logements
	2009	2014	2009 – 2014	2009	2015	2009 – 2015
millésime	Recensement			filocom		
source	Recensement			filocom		
Beaulieu-sous-la-Roche	2 020	2 142	1,2%	957	1 056	10,3%
La Chapelle-Hermier	796	931	3,2%	404	479	18,6%
Le Girouard	852	1 000	3,3%	405	478	18,0%
Les Achards	4 232	4 849	2,8%	1 911	2 274	19,0%
Martinet	844	1 052	4,5%	418	498	19,1%
Nieul-le-Dolent	2 222	2 447	1,9%	969	1 073	10,7%
Sainte-Flaive-des-Loups	2 052	2 337	2,6%	903	1 055	16,8%
Saint-Georges-de-Pointindoux	1 508	1 622	1,5%	699	765	9,4%
Saint-Julien-des-Landes	1 331	1 641	4,3%	669	870	30,0%
TOTAL	15 857	18 021	2,6%	7 335	8 548	16,5%

Les enseignements issus du diagnostic du rapport de présentation

Le territoire est marqué par :

- Une population en forte croissance (+ 2,7% par an depuis 1999) ;
- Un nombre de ménages en augmentation (+50 % entre 1999 et 2013) ;
- Des ménages largement représentés par des familles avec enfants (pour 40%) ;
- Des ménages aux revenus modestes (51,9 % des ménages imposés) mais le taux de pauvreté reste plus faible que dans la moyenne départementale (9,1 % des ménages disposent d'un revenu inférieur à 60 % du revenu médian français contre 9,9 % pour le département) ;
- Des publics précaires de plus en plus nombreux pour une offre limitée en logement social ;
- Une demande locative sociale qui augmente pour un parc de plus en plus tendu ;
- Un parc public en partie vieillissant composé de grands logements qui ne répond pas forcément aux besoins (beaucoup de personnes isolées ou de couples parmi les demandeurs) ;
- Un indicateur de jeunesse relativement élevé (22 % des habitants sont âgés de moins de 15 ans) ;
- Une augmentation du nombre de personnes âgées (+ 2,2 % en moyenne par an) ;
- Une croissance importante du parc de logements (+ 47,8 % entre 1999 et 2013) ;
- Un taux de vacance faible (5,7% du parc) qui repart à la hausse et touche d'abord les vieux logements ;
- Des logements de plus en plus grands pour des tailles de ménages qui rétrécissent ;
- Une prédominance de résidences principales (87,1%) qui ne cessent d'augmenter depuis 1999 ;
- Une prédominance incontestée de la maison individuelle dans le parc de logements (97 % du parc) ;
- Un nombre de constructions en baisse compensé par le marché de l'ancien ces dernières années ;
- Un parc de logements relativement récent, témoin de l'extension urbaine (plus de 41 % des logements datent d'après 1991) ;
- Un rythme de la construction de logements qui s'essouffle ;
- Des logements en mauvais état en recul sur le territoire (1,4 % du parc de résidences principales) ;
- Une offre tendue pour un marché rétro littoral ;
- Un marché foncier et immobilier très consommateur d'espace (l'extension urbaine due au logement atteint près de 190 ha en 2019) ;
- Un coût du foncier peu élevé mais à la hausse ;
- Un nombre de transactions en diminution (baisse de plus de 50 % du nombre de terrains vendus entre 2009 et 2015) ;
- Un taux de 4,5 % de logements locatifs sociaux (LLS), concentrés pour 36 % sur Les Achards ;
- Une offre d'hébergement développée pour les personnes âgées.

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

Architecture du PLUi	Les différents documents	Volet habitat
Procédure		Ce document comprend notamment le bilan de la concertation.
Rapport de présentation	1.1 Diagnostic territorial et état initial de l'environnement	Le diagnostic fait un portrait du territoire de la CC du Pays des Achards. p. 143 : Les politiques de l'habitat p. 145 : Une population qui croît et rajeunit p. 150 : Publics spécifiques : des réponses à construire en complémentarité avec les territoires voisins p. 160 : Les maisons individuelles, une offre quasi exclusive sur le territoire p. 166 : Un marché foncier et immobilier très consommateur d'espace p. 172 : Un étalement urbain conséquent depuis les années 1980, vers la nécessité de densifier les coeurs de bourgs.

	1.2 Justifications du projet	Ce document comprend la synthèse des enjeux, la justification des choix d'aménagement et les motivations retenues pour chaque pièce du PLUiH ainsi que l'analyse de l'impact du projet.
	1.3 Résumé non technique	Ce document résume les enjeux du territoire, le projet de développement retenu et les pièces réglementaires.
	1.4 Etude de dérogation – Loi Barnier	Ce document présente le diagnostic, les enjeux, les objectifs et les orientations d'aménagement sur la ZAE des Achards, dont la vocation est essentiellement industrielle.
2. PADD projet d'aménagement et de développement durables	un seul document	C'est l'expression du projet de territoire. Il définit, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du PLH.
3. OAP orientations d'aménagement et de programmation	3.1 OAP sectorielles	Les OAP sectorielles détaillent par commune et par secteur géographique les caractéristiques du site, les enjeux, les objectifs de densité (nombre logements par hectare), de production de logements et de mixité sociale (part de logements locatifs sociaux à réaliser dans l'opération), ainsi que les principes d'aménagement.
	3.2 OAP thématiques	Les orientations thématiques concernent : - les centres-bourgs : il s'agit d'intégrer les nouveaux projets à la trame urbaine existante, d'améliorer le traitement de l'espace public et de garantir l'animation des centres-bourgs ; - la densification : il s'agit de conforter le traitement des dents creuses et d'optimiser la trame urbaine pour permettre des divisions parcellaires qui n'entament pas la qualité de vie ; - les mobilités : il s'agit d'accompagner la pratique des modes doux, de valoriser la gare des Achards et d'optimiser le stationnement.
4. Règlement	4.1 Règlement écrit	Le règlement comprend notamment le zonage et les dispositions qui y sont applicables (zones urbaines, zones à urbaniser, etc.).
	4.2 Règlement graphique (zonage)	Ce document comprend une carte générale avec l'ensemble des servitudes et 1 à 2 cartes par commune.
	4.3 Liste des emplacements réservés	Ce document recense la liste des emplacements réservés.
5. POA programme d'orientations et d'actions	un seul document	Le POA, document non opposable, décrit la façon dont sera mise en œuvre la politique de l'habitat (actions et mesures).
6. Annexes		14 documents sont annexés, notamment la notice sanitaire, les servitudes d'utilité publique et les zonages et périmètres particuliers (assainissement, eau potable, archéologie, monuments historiques, risques naturels et technologiques, régime forestier, etc.).

Les orientations du projet de territoire arrêtées dans le PADD

- Axe 1 : affirmer le Pays des Achards dans l'espace vendéen
 - connecter le territoire pour l'affirmer dans son environnement
 - renforcer la polarité économique des Achards
 - faire rayonner le potentiel paysager et agricole du territoire
 - maintenir une offre en logements attractive
- Axe 2 : développer un cadre de vie attractif pour tous les habitants
 - accueillir de nouveaux habitants
 - maintenir les équipements de proximité
 - conforter l'économie de proximité
 - améliorer les conditions de mobilité et accessibilité
- Axe 3 : préserver le cadre naturel, agricole et patrimonial du Pays des Achards
 - limiter la consommation d'espace
 - intégrer les activités humaines au sein des paysages
 - développer un parc de logements respectueux de l'environnement et de l'identité des Achards
 - développer les énergies renouvelables dans le respect du cadre de vie du Pays des Achards

Les orientations habitat déclinées en objectifs dans le POA volet Habitat

1. initier une politique intercommunale de l'habitat ;
2. développer la maîtrise du foncier ;
3. répondre aux besoins de tous les habitants ;
4. favoriser le renouvellement urbain pour plus de mixité et de densité ;
5. développer un parc de logement plus vertueux.

Le volet opérationnel du PLUi dédié à l'habitat

1. Définition des besoins en logements

<u>1.1. Les besoins à l'échelle d l'EPCI</u>																																																																																																																	
	<p>170 nouveaux logements sont construits sur le territoire en moyenne par an pour répondre à la croissance démographique appuyée que connaît le territoire depuis les années 1990, notamment par l'arrivée de jeunes familles aux revenus modestes.</p> <p>L'objectif de production neuve est fixé à 1 236 logements sur la période 2020-2025, soit 206 logements par an (action n°3.1 POA). Cet objectif s'inscrit dans la lignée de celui défini à l'échelle du SCoT Sud-Ouest Vendéen : production de 205 logts/an environ dont 40 % en renouvellement urbain.</p> <p>Cet objectif repose sur les hypothèses suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une projection de croissance démographique de 2,1 %, soit l'accueil d'environ 6 500 habitants supplémentaires ; • un ralentissement du rythme de diminution de la taille des ménages, estimée entre 2,29 et 2,15 selon les pôles. Entre 131 et 327 logements seraient ainsi nécessaires pour compenser la diminution du nombre de personnes par ménage ; • un taux de renouvellement du parc de logements de 8 logements/an ; • une diminution du nombre de résidences secondaires de 0,5 %. La transformation des résidences secondaires permettraient de produire 42 logements d'ici 2030, soit 3 logements supplémentaires par an ; • une augmentation du taux de vacance, correspondant à un besoin de 3 logements par an. 																																																																																																																
<u>1.2. Les besoins territorialisés et par segment</u>																																																																																																																	
	<p><u>Production neuve de logements locatifs sociaux PLAI et PLUS</u></p> <p>Sur la période 2020-2025, le PLH fixe un objectif de production de 213 logements locatifs sociaux (dont 30 % de PLAI) répartis par polarité : pôle central (20 % des logements), pôles secondaire (17%) et communes rurales (15 %). Cet objectif représente 17 % de la production totale de logements.</p> <p><u>Territorialisation de la production</u></p> <p>Les besoins en logements sont définis à la commune.</p> <p>Objectifs pour 2020-2025 exprimés en moyenne annuelle</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>objectif de production global annuel</th> <th>% dans la production totale</th> <th>dont LLS</th> <th>% LLS dans la production communale</th> <th>dont Logements Prêt PLUS</th> <th>dont Logements Prêt PLAI</th> <th>dont Logements Accession aidée</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pôle central</td> <td>60</td> <td>29 %</td> <td>12</td> <td>20 %</td> <td>8</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Les Achards</td> <td>60</td> <td>29 %</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pôles secondaires</td> <td>88</td> <td>43 %</td> <td>15</td> <td>17 %</td> <td>10</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Beaulieu-sous-la-Roche</td> <td>22</td> <td>11 %</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nieuil-Deolent</td> <td>25</td> <td>12 %</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sainte-Flaive-des-Loups</td> <td>18</td> <td>9 %</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Saint-Julien-des-Landes</td> <td>23</td> <td>11 %</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Communes rurales</td> <td>59</td> <td>29 %</td> <td>9</td> <td>15 %</td> <td>7</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>La Chapelle-Hermier</td> <td>13</td> <td>6 %</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Le Girouard</td> <td>14</td> <td>7 %</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Martinet</td> <td>14</td> <td>7 %</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Saint-Georges-de-Pointindoux</td> <td>18</td> <td>9 %</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>206</td> <td>100 %</td> <td>36</td> <td>17 %</td> <td>25</td> <td>11</td> <td>12</td> </tr> </tbody> </table>		objectif de production global annuel	% dans la production totale	dont LLS	% LLS dans la production communale	dont Logements Prêt PLUS	dont Logements Prêt PLAI	dont Logements Accession aidée	Pôle central	60	29 %	12	20 %	8	4	4	Les Achards	60	29 %						Pôles secondaires	88	43 %	15	17 %	10	5	5	Beaulieu-sous-la-Roche	22	11 %						Nieuil-Deolent	25	12 %						Sainte-Flaive-des-Loups	18	9 %						Saint-Julien-des-Landes	23	11 %						Communes rurales	59	29 %	9	15 %	7	2	2	La Chapelle-Hermier	13	6 %						Le Girouard	14	7 %						Martinet	14	7 %						Saint-Georges-de-Pointindoux	18	9 %						TOTAL	206	100 %	36	17 %	25	11	12
	objectif de production global annuel	% dans la production totale	dont LLS	% LLS dans la production communale	dont Logements Prêt PLUS	dont Logements Prêt PLAI	dont Logements Accession aidée																																																																																																										
Pôle central	60	29 %	12	20 %	8	4	4																																																																																																										
Les Achards	60	29 %																																																																																																															
Pôles secondaires	88	43 %	15	17 %	10	5	5																																																																																																										
Beaulieu-sous-la-Roche	22	11 %																																																																																																															
Nieuil-Deolent	25	12 %																																																																																																															
Sainte-Flaive-des-Loups	18	9 %																																																																																																															
Saint-Julien-des-Landes	23	11 %																																																																																																															
Communes rurales	59	29 %	9	15 %	7	2	2																																																																																																										
La Chapelle-Hermier	13	6 %																																																																																																															
Le Girouard	14	7 %																																																																																																															
Martinet	14	7 %																																																																																																															
Saint-Georges-de-Pointindoux	18	9 %																																																																																																															
TOTAL	206	100 %	36	17 %	25	11	12																																																																																																										

2. Volet environnemental

<u>2.1. La gestion économe d l'espace</u>	
→ Les objectifs de densité	Le rapport de présentation (justification du projet) et le PADD fixent des densités moyennes minimales dans les zones d'extension de l'urbanisation : 25 logements par hectare sur la commune des Achards, 17 logements/ha sur les pôles secondaires et 15 logements/ha sur les communes rurales. Ces objectifs de densité sont traduits dans les OAP et sont identiques à ceux du SCoT.

→ Des formes urbaines innovantes

L'action 4.1 du PLUIH prévoit de développer de nouvelles formes urbaines en centralité pour travailler la densité tout en ménageant la qualité de vie. Plusieurs mesures sont prévues :

- assouplissement et harmonisation des règles de hauteur dans le règlement du PLUi ;
- réflexion sur les formes urbaines dans les OAP ;
- mise en place d'une démarche Bimby sur des quartiers-cibles ;
- suivi de la construction dans les démarches Bimby ;
- intégration de la problématique de la densification au sein du PLUi.

Pour développer de nouvelles formes d'habiter, le PLUIH prévoit des objectifs de densification (potentiel identifié en renouvellement urbain) et de calibrage des surfaces en extension.

	objectifs de construction de logements PLH 2020-2025	Potentiel identifié en renouvellement urbain (densification)	Pourcentage de densification	Programmation de logements en extension
Pôle central	357	171	48%	299
Les Achards	357	171	48%	299
Pôles secondaires	527	193	37%	556
Beaulieu-sous-la-Roche	131	60	46%	118
Nieul-le-Dolent	150	58	38%	154
Sainte-Flaive-des-Loups	110	27	25%	138
Saint-Julien-des-Landes	136	48	35%	146
Communes rurales	353	131	37%	371
La Chapelle-Hermier	77	22	28%	93
Le Girouard	82	46	56%	63
Martinet	84	25	29%	95
Saint-Georges-de-Pointindoux	110	38	35%	120
TOTAL	1 237	494	40%	1 226
			(incluant les changements de destination)	

→ La politique foncière : les outils

La CC entend se doter d'une stratégie foncière efficace qui se traduit à plusieurs échelles du PLUIH :

- une mise à jour du recensement des disponibilités foncières réalisé lors de l'élaboration du SCoT a été effectuée en cherchant à prioriser le comblement des « dents creuses ». Le potentiel de production a été estimé entre 844 et 953 logements possibles au sein des enveloppes urbaines d'ici 2030. Ces gisements fonciers sont traduits dans les OAP ;
- la CC s'engage sur une réduction minimale de 50 % de la consommation foncière à vocation habitat (passant d'une consommation annuelle de 19 ha/an à 7,5 ha/an) ;
- afin de réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements, le PLUIH prévoit une moyenne de 40 % des logements au sein de l'enveloppe urbaine. Le taux de renouvellement diffère selon les pôles.

Le tableau ci-après détaille la consommation foncière admissible par pôle :

	Pôle central des Achards	Pôles secondaires	Communes rurales	Total Pays des Achards
Logements à produire 2020-2030	650	820	580	2050
Production potentielle en renouvellement urbain	Entre 287 et 307	Entre 312 et 336	Entre 207 et 229	Entre 826 et 894 (avec changement de destination)
Production de logements admissible en extension urbaine	Entre 343 et 363	Entre 484 et 508	Entre 351 et 373	Entre 1 156 et 1 224
Taux de densification pressenti	Entre 44 % et 47 %	Entre 38 % et 41 %	Entre 35 % et 39 %	Entre 40% et 44 %
Réserve foncière admissible en AU (ha)	14,5 ha	29,9 ha	24,9 ha	69,3 ha
Enveloppe maximale autorisée par le SCoT (ha) sur la durée de vie du PLUi	Entre 6,8 ha/an et 7,9 ha/an			

La CC souhaite développer sa maîtrise du foncier en renforçant ses échanges avec les communes, en identifiant les secteurs à enjeux et en montant en compétence dans le montage des opérations financières (action 2.1 du POA).

Fort du constat de la pratique ancienne de l'action foncière surtout en extension et de la nécessité de réduire la consommation d'espace mais aussi la pression foncière qui se développe sur les plus grosses communes, le PLH souhaite mettre en place des actions foncières ciblées (action 2.2 du POA) qui visent plusieurs objectifs :

- disposer d'outils partagés pour acquérir les parcelles nécessaires à la réalisation de projets de logements ;
- lutter contre la sous-utilisation du foncier dans les centres-bourgs et contre la vacance ;
- développer de nouvelles réponses à l'enjeu de la construction de logements en dehors des lotissements.

	<p>Pour mener à bien ces objectifs, la CC prévoit notamment de mettre en place un partenariat avec l'établissement public foncier (EPF) de Vendée et de participer au programme d'aide départemental à la sortie de vacance à hauteur de 4 500 € par an (1 500 € par dossier ; 3 dossiers max).</p> <p>L'action 2.3 prévoit la mise en place d'un observatoire du foncier afin de suivre notamment la disponibilité, le marché et les prix.</p>
	2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques
→ La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes	<p>L'action n° 5.1 du POA concerne l'amélioration de la qualité du parc de logements. Diverses mesures sont prévues :</p> <ul style="list-style-type: none"> • mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ; • mise en place d'un guichet unique ; • mise en place d'une plateforme de rénovation de l'Habitat. <p>Les moyens financiers alloués à cette action s'élèvent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 25 000 € par an pour l'animation de l'OPAH ; • 25 000 € pour l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH ; • 100 000 à 150 000 € par an d'aides. <p>Via son action 3.2, la CC prévoit d'intervenir pour la rénovation thermique du parc public ancien via le Fonds communautaire pour la rénovation énergétique.</p>

3. Volet social

	3.1. Accession sociale à la propriété et investissement locatif privé
	<p>Par son action 3.3, le PLH souhaite accompagner l'accession à la propriété en centre-bourg et dans l'ancien. Des aides financières sont octroyées par la CC pour accompagner les nouveaux propriétaires à l'accession à la propriété en centres-bourgs et dans l'ancien (action n°3.3 du POA). Deux dispositifs seront utilisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eco-Pass : abondement de 19 000 €/an pour la rénovation dans l'ancien ; • Passeport Accession : cette aide est plafonnée à 12 000 €/an, ce qui équivaut à 3 dossiers par an.
	3.2. L'offre locative sociale
→ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale	<p>Pour répondre aux besoins de sa population, constituée principalement de jeunes ménages aux revenus modestes (éligibles à du logement social), la CC prévoit de produire 36 logements locatifs sociaux (LLS). Son objectif est d'atteindre les 7 % de logements sociaux visés par le SCoT Sud-Ouest Vendéen dans le parc de logements en 2032 (contre 4,5 % actuellement).</p> <p>Par son action n°4.2 du POA, l'EPCI entend pérenniser le travail engagé avec les bailleurs sociaux et le Département (réunion de programmation notamment) et intégrer un volet mixité sociale à toutes les nouvelles opérations en mettant en place des seuils de minima sociaux dans les opérations groupées.</p> <p>Pour développer l'offre de logement sociaux, il est prévu d'utiliser également le programme départemental en faveur de la production de logements locatifs très sociaux.</p>
	3.3. La rénovation du parc existant
→ Politique de la ville et projets ANRU	Sans objet.
→ Lutte contre l'habitat indigne	<p>Le diagnostic ne fait pas état de la présence ou non de logements indignes. Le PLUiH s'appuie sur des dispositifs existants tels que le programme du Département de Vendée de réhabilitation du logement indigne. La problématique du logement indigne sera également traitée dans le cadre de l'OPAH.</p>
→ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements ANAH	<p>Le diagnostic fait état d'un parc relativement récent fait de la dynamique démographique. 40 % du parc date d'après 1990.</p> <p>(voir les éléments sur la lutte contre la précarité énergétique, action 5.1).</p>
	3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques
→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	<p>L'EPCI entend développer une offre adaptée/accessible pour les personnes âgées et les personnes en perte d'autonomie. Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • lancer une enquête auprès des séniors pour connaître leurs besoins ; • soutenir la création de logements adaptés en coeur de ville dans les nouvelles opérations ; • diffuser des informations concernant les dispositions existantes à destination des séniors et des personnes en situation de handicap ; • renforcer les aides existantes dans le cadre de l'OPAH. <p>La CC s'appuiera également sur le Programme départemental d'aide d'adaptation des logements.</p>
→ Répondre aux besoins des jeunes	<p>L'action 3.6 s'engage à développer une offre de logements dédiée aux jeunes, notamment à proximité de la zone d'activité du Pays des Achards et de la gare où se concentrent les besoins pour les jeunes travailleurs et apprentis. Il est prévu de développer l'offre locative privée avec un conventionnement avec l'agence nationale de l'habitat (ANAH) et en lien avec l'OPAH. Une enquête sera également lancée auprès des entreprises de la zone d'activités des Achards.</p> <p>Des moyens de communication seront mis en place pour promouvoir les dispositifs d'aides financières existants</p>

	(bail mobilité, visale, programme départemental écopass...) et les acteurs associés (mise en relation avec Action Logement).
→ Répondre aux besoins des gens du voyage	<p>Le diagnostic indique que la CC du Pays des Achards n'est l'objet d'aucune obligation réglementaire en matière d'accueil des gens du voyage. Cependant, elle fait partie d'un territoire rétro-littoral très sollicité en amont des grands rassemblements organisés sur la côte. Pour répondre à cette pression, le territoire a mis en place une aire d'accueil pour 50 à 60 caravanes sur la commune des Achards.</p> <p>Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2017-2022 de Vendée demande aux communes de plus de 5 000 habitants auxquelles appartient la commune des Achards de mener une étude auprès des Gens du Voyage pour connaître les besoins en matière d'accueil permanent. Le PLH a donc programmé une action (n°3.7 du POA) pour réaliser cette étude et également sécuriser l'accueil des gens du voyage dans les meilleures conditions en assurant l'aménagement de cette aire. Cette action reste à budgétiser.</p>
	3.5. Les réponses aux besoins de populations défavorisées, les plus fragiles
	<p>Le POA, via son action n°3.4, prévoit d'améliorer les réponses aux situations d'urgence, notamment en offrant une meilleure lisibilité de l'offre en hébergement d'urgence et en identifiant et communiquant sur les solutions proposées par le territoire. Pour répondre à cet objectif, la CC envisage plusieurs mesures :</p> <ul style="list-style-type: none"> • créer un répertoire des solutions locales ; • adhérer au fonds de solidarité pour le logement (FSL) ; • participer au programme départemental de lutte contre l'habitat indigne.
4. Volet de la gouvernance	
	4.1. Déclinaison d enjeux dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
	Le PLUiH décline de manière fine les orientations du PADD dans les différentes OAP. Le document "justification du projet" facilite la compréhension des articulations urbanisme / habitat et l'imbrication des différents outils inclus dans le PLUiH, notamment le SCoT.
	4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH
	La CC s'engage à mettre en place un observatoire intercommunal de l'habitat et du foncier (action 1.1 POA).
	4.2. Animation, suivi, pilotage
	<p>L'action 1.2 du POA s'engage à mettre en œuvre une démarche partenariale et prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'identifier les référents institutionnels en charge du logement, de faire le bilan de leur cadre d'intervention, de référencer les aides financières et techniques qu'ils peuvent apporter à la réalisation de projet de logements ; • d'identifier les différentes familles de porteurs de projets de logements intervenant ou pouvant intervenir sur le territoire, en fonction des types d'opérations et de logements envisagés dans le cadre du PLUi ; • d'identifier les personnes-ressources pour connaître les demandes et les besoins en logements existants sur le territoire (détenteurs de statistiques, notaires, agents immobiliers, élus locaux, etc.) et de collecter leurs informations et analyses pour alimenter l'observatoire. <p>La CC entend consolider la gouvernance politique et technique du PLH (action 1.3 du POA) en mettant notamment en place une commission Habitat.</p>

Évaluation Globale du PLUiH :

Avis du bureau du CR2H du 28 juin 2019 :

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 :

- la stratégie foncière mise en œuvre, notamment vis-à-vis de la diminution de la consommation foncière, et la politique de comblement des « dents creuses » ;
- la gouvernance à mettre en place et le développement de la compétence habitat au sein du nouvel EPCI, notamment l'observation et l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre sur le territoire ;
- le déploiement des moyens humains et financiers du PLUi valant PLH ;
- le bilan sur la diversification des modes de production et des typologies, notamment l'atteinte des 30 % de PLAI ;
- le bilan dédié à l'amélioration du parc privé, notamment la mise en œuvre de l'OPAH ;
- le bilan dédié aux populations spécifiques, notamment les jeunes et les personnes âgées.

Le bureau du CR2H émet un avis favorable sur le volet habitat du projet de PLUiH de la CC du Pays des Achards.