

## Communauté de Communes du Pays de Mortagne

21 rue Johannes Gutenberg

Pôle du Landreau CS 80055

85 130 LA VERRIE

tel : 02 51 63 06 06

Président : M. Gérard HERAULT

Date de création de l'EPCI : 1997

Délibération d'approbation du **PLUiH** : arrêt du document le 24 octobre 2018

Validité du volet PLH du **PLUiH** : 2019-2024

Avancement du PLH : **1<sup>er</sup> PLH**

Élaboration : appui du bureau d'études Cittanova

Motif d'engagement : volontaire

Présenté en bureau du CR2H le 18 janvier 2019

### Le territoire de la communauté de communes du pays de Mortagne



Source : Admin express  
DREAL Pays de la Loire/SIAL/DPH  
Date : 3/01/2018

La communauté de communes (CC) du pays de Mortagne a été créée le 1er janvier 1997 et succède au syndicat intercommunal à vocation multiple (SIVOM) du canton de Mortagne-sur-Sèvre mis en place en février 1971. Elle est composée de 12 communes et compte 27 537 habitants (chiffres INSEE 2015).

Le territoire est couvert par :

- le SCoT du pays du bocage vendéen exécutoire depuis le 22 juillet 2017. Le périmètre du ScoT couvre 64 communes regroupées en 6 intercommunalités (Pays de Mortagne, Terres de Montaigu, Pays des Herbiers, Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts, Pays de Chantonnay et Pays de Pouzauges) et rassemble plus de 170 000 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.

Libellé	Population municipale (pop légale)		Taux de croissance annuel population	Parc total de logements		Evolution du parc de logements
	millésime	2009	2014	2009 – 2014	2009	2015
source	Recensement			filocom		
Chambretaud	1 460	1 554	1,26%	638	694	8,78%
La Gaubretière	2 933	3 048	0,77%	1 224	1 330	8,66%
La Verrie	3 706	3 879	0,92%	1 624	1 673	3,02%
Les Landes-Genusson	2 300	2 259	-0,36%	1 010	1 088	7,72%
Mallièvre	239	257	1,46%	152	152	0,00%
Mortagne-sur-Sèvre	6 050	5 953	-0,32%	2 600	2 721	4,65%
Saint-Aubin-des-Ormeaux	1 290	1 331	0,63%	530	571	7,74%
Saint-Laurent-sur-Sèvre	3 442	3 609	0,95%	1 372	1 494	8,89%
Saint-Malô-du-Bois	1 463	1 566	1,37%	578	653	12,98%
Saint-Martin-des-Tilleuls	945	1 031	1,76%	369	415	12,47%
Tiffauges	1 450	1 614	2,17%	654	698	6,73%
Treize-Vents	1 117	1 252	2,31%	493	562	14,00%
<b>TOTAL</b>	<b>26 395</b>	<b>27 353</b>	<b>0,72%</b>	<b>11 244</b>	<b>12 051</b>	<b>7,18%</b>

## Les enseignements issus du volet habitat du rapport de présentation

Le territoire est marqué par :

- Un accroissement annuel de population relativement stable, environ 1 % depuis 1999 ;
- D'importantes liaisons domicile-travail avec Les Herbiers et Cholet ;
- Un tissu artisanal important (l'artisanat regroupe 25 % des activités du territoire) ;
- La proximité du Puy du Fou, qui influence la répartition de l'offre touristique locale ;
- Un vieillissement de la population ;
- Une forte diminution de la taille moyenne des ménages ;
- Une croissance du parc de logements (+ 28 % entre 1999 et 2013) ;
- Un parc de logements relativement ancien (40% ont été construits avant 1975, année de la première réglementation thermique), mais peu de logements sont réputés potentiellement indignes (3,1 % de la part des résidences principales) ;
- Une forte proportion de propriétaires (77,7%) ;
- Un parc caractérisé par une forte proportion de maisons individuelles (92,4%) ;
- Un secteur locatif privé représentant près de 14 % du parc de logements du territoire ;
- Un taux de 8,3 % de logements locatifs sociaux (LLS), concentrés pour 34 % sur Mortagne-sur-Sèvre ;
- Un rythme de construction neuve de 167 logements par an entre 2005 et 2015 ;
- Une reprise de la production de terrains à bâtir depuis 2015, notamment sur le bocage Nord ;
- Une consommation foncière de 24 hectares par an (dédiée à l'habitat, aux activités économiques et aux équipements), réalisée au détriment des espaces agricoles ;
- Un taux d'équipement en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) élevé (15 places pour 100 personnes de plus de 75 ans) ;
- Un territoire peu attractif pour les bailleurs ;
- Une vacance « fonctionnelle » du parc de logements, néanmoins en augmentation.

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

Architecture du PLUi	Les différents documents	Volet habitat
1. rapport de présentation	1.1 Diagnostic territorial	Le diagnostic fait un portrait du territoire de la CC du Pays de Mortagne. p. 61 et 88 : les dynamiques démographiques p. 76 : densification des cœurs de bourg p. 139 : structure et développement du parc de logements p. 167 : marchés de l'immobilier et du foncier p. 180 : accueil spécifique et structures d'hébergement
	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 du projet	Résume les enjeux du territoire, le projet de développement retenu et la traduction du projet.
2. PADD projet d'aménagement et de développement durables	un seul document	C'est l'expression du projet de territoire. Il énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du PLH.

3. Règlement	3.1 Règlement écrit	Le règlement comprend notamment le zonage et les dispositions qui y sont applicables (zones urbaines, zones à urbaniser, etc.).
	3.2 Règlement graphique (zonage)	Une vue générale et un zonage pour chaque sous-secteur, soit 12 sous-secteurs (1 par commune).
4. Annexes	périmètres particuliers	Ce document précise les périmètres concernés par le droit de préemption urbain, une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté), une ZAD (Zone d'Aménagement Différé), etc.
5. OAP orientations d'aménagement et de programmation	un seul document	Ces OAP traduisent le plan d'actions du PLH. 2 grandes orientations : des orientations thématiques sur la préservation du patrimoine architectural et des orientations sectorielles sur le développement résidentiel et touristique du territoire. Les OAP détaillent par commune et par secteur géographique (site) le contexte, les objectifs de densité, les objectifs de production de logements ainsi que leur vocation et le phasage des opérations.
6. POA programme d'orientations et d'actions	un seul document	<b>Le POA, document non opposable, décrit la façon dont sera mise en œuvre la politique de l'habitat (actions et mesures).</b>

### Les orientations du projet de territoire arrêtées dans le PADD

- Axe 1 : renforcer la solidarité intercommunale et conforter l'armature territoriale ;
- Axe 2 : valoriser le rôle d'interface du territoire ;
- Axe 3 : consolider les bourgs du Pays de Mortagne ;
- Axe 4 : concilier développement projeté, cadre de vie et ressources à préserver.

### Les orientations habitat déclinées en objectifs dans le POA volet Habitat

1. Développer une offre de logements diversifiée ;
2. Agir sur le foncier ;
3. Promouvoir un habitat durable ;
4. Rechercher une offre d'habitat adaptée aux besoins spécifiques ;
5. Initier une politique intercommunale de l'habitat.

## Le volet opérationnel du PLUi dédié à l'habitat

## 1. Définition des besoins en logement

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

Sur la période 2005-2015, 1 835 logements ont été produits sur le territoire.  
L'objectif de production neuve est fixé à 2 000 logements sur la période 2019-2029, soit **200 logements par an** (action n°1 POA). Cet objectif, un peu inférieur à l'estimation du ScoT (2 110 logements sur 10 ans), repose sur les hypothèses suivantes :

- une projection de croissance démographique de 0,9 %,
- une diminution de la taille des ménages, estimée entre 2,22 et 2,39 personnes selon la polarité et représentant un besoin de 579 à 774 logements sur la durée du PLUiH (2019-2029),
- un taux de renouvellement nul,
- une augmentation du nombre de résidences secondaires, soit 8 logements par an,
- une légère diminution du taux de vacance à hauteur de 0,3 %.

1.2. Les besoins territorialisés et par segmentProduction neuve de logements locatifs sociaux PLAI et PLUS

Sur la période 2019-2024, le PLH fixe un objectif de production de 205 logements locatifs sociaux répartis par polarité : bipôle (35 à 40 % des logements), pôles d'appui (20 à 25%) ou pôles de proximité (35 à 45 %). Cet objectif représente environ 17 % de la production totale de logements.

Territorialisation de la production

Les besoins en logements sont définis à la commune.

**Objectifs pour 2019-2024 exprimés en moyenne annuelle**

	objectif de production global	% dans la production totale	dont LLS	% LLS dans la production communale	dont Logements Prêt PLUS	dont Logements Prêt PLAI	Logements en accession aidée
<b>Communes Bipôle</b>	<b>77</b>	<b>38 %</b>	<b>18</b>	<b>23 %</b>	<b>12</b>	<b>5</b>	<b>7</b>
Mortagne-sur-Sèvre	42	21 %					
La Verrie	35	17 %					
<b>Communes Pôles d'appui</b>	<b>50</b>	<b>25 %</b>	<b>7</b>	<b>13 %</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
La Gaubretière	28	14 %					
Saint-Laurent-sur-Sèvre	22	11 %					
<b>Communes Pôles de proximité</b>	<b>74</b>	<b>37 %</b>	<b>10</b>	<b>14 %</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Chambreaud	8	4 %					
Les Landes-Genusson	18	9 %					
Mallièvre	0	0 %					
Saint-Aubin-des-Ormeaux	10	5 %					
Saint-Malô-du-Bois	12	6 %					
Saint-Martin-des-Tilleuls	8	4 %					
Tiffauges	8	4 %					
Treize-Vents	8	4 %					
<b>TOTAL</b>	<b>200</b>	<b>100 %</b>	<b>34</b>	<b>17 %</b>	<b>24</b>	<b>10</b>	<b>13</b>

## 2. Volet environnemental

2.1. La gestion économe de l'espace

→ Les objectifs de densité

Le rapport de présentation (justification des choix) fixe des densités brutes minimales dans les zones d'extension de l'urbanisation : 19 logements/ha sur le bi-pôle structurant (Mortagne-sur-Sèvre, La Verrie), 17 logements/ha sur les pôles d'appui (La Gaubretière et Saint-Laurent-sur-Sèvre) et 15 logements/ha dans les pôles de proximité (8 autres communes). Ces objectifs de densité sont traduits dans les OAP.  
Le PLUiH limite l'enveloppe urbanisable en extension à l'horizon de 15 ans pour le territoire : 42 ha dans le pôle urbain majeur départemental, 28 ha dans le pôle secondaire et 58 ha dans les villages.

<p>→ Des formes urbaines innovantes</p>	<p>Le diagnostic indique qu'une convention a été signée avec l'établissement public foncier (EPF) de Vendée sur 8 communes avec un objectif de mixité des fonctions urbaines dont la production de logements. Ce partenariat a permis d'envisager le renouvellement des formes urbaines par un travail sur des îlots en cœur de bourg (Tiffauges) ou sur la reprise de bâtiments économiques (La Gaubretière).</p> <p>La CC prévoit de réaliser avec les élus des visites d'opérations « novatrices » en termes de formes urbaines dans des territoires semblables et d'organiser des séminaires thématiques (action n°3 POA).</p> <p>Des permanences seront animées par le conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE) afin d'apporter un conseil personnalisé aux habitants.</p> <p>Pour développer de nouvelles formes d'habiter, le PLUiH prévoit des objectifs selon le type de logement :</p> <table border="1" data-bbox="547 439 1294 692"> <thead> <tr> <th></th> <th>objectif de production global</th> <th>nombre logements collectifs et intermédiaires/denses</th> <th>nombre maisons individuelles</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Communes Bipôle</b></td> <td><b>77</b></td> <td><b>20 (soit 25%)</b></td> <td><b>57 (soit 75%)</b></td> </tr> <tr> <td><b>Communes Pôles d'appui</b></td> <td><b>50</b></td> <td><b>8 (soit 15%)</b></td> <td><b>42 (soit 85%)</b></td> </tr> <tr> <td><b>Communes Pôles de proximité</b></td> <td><b>74</b></td> <td><b>7 (soit 10%)</b></td> <td><b>66 (soit 90%)</b></td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>200</b></td> <td><b>35</b></td> <td><b>165</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>La CC s'engage également dans une démarche « BIMBY » : organisation de réunions d'informations, réalisation de conseils individuels par un architecte (action n°7).</p> <p>Des actions de sensibilisations auprès des particuliers seront également entreprises.</p>		objectif de production global	nombre logements collectifs et intermédiaires/denses	nombre maisons individuelles	<b>Communes Bipôle</b>	<b>77</b>	<b>20 (soit 25%)</b>	<b>57 (soit 75%)</b>	<b>Communes Pôles d'appui</b>	<b>50</b>	<b>8 (soit 15%)</b>	<b>42 (soit 85%)</b>	<b>Communes Pôles de proximité</b>	<b>74</b>	<b>7 (soit 10%)</b>	<b>66 (soit 90%)</b>	<b>TOTAL</b>	<b>200</b>	<b>35</b>	<b>165</b>																				
	objectif de production global	nombre logements collectifs et intermédiaires/denses	nombre maisons individuelles																																						
<b>Communes Bipôle</b>	<b>77</b>	<b>20 (soit 25%)</b>	<b>57 (soit 75%)</b>																																						
<b>Communes Pôles d'appui</b>	<b>50</b>	<b>8 (soit 15%)</b>	<b>42 (soit 85%)</b>																																						
<b>Communes Pôles de proximité</b>	<b>74</b>	<b>7 (soit 10%)</b>	<b>66 (soit 90%)</b>																																						
<b>TOTAL</b>	<b>200</b>	<b>35</b>	<b>165</b>																																						
<p>→ La politique foncière : les outils</p>	<p>La CC entend se doter d'une stratégie foncière efficace qui se traduit à plusieurs échelles du PLUiH :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>un travail de recensement des disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine a été conduit dans le cadre du PLUiH permettant d'évaluer le potentiel de production à 840 logements (fourchette basse) et 927 logements (fourchette haute). Ces gisements foncières sont traduits dans les OAP ;</li> <li>une analyse de la consommation foncière a été réalisée aboutissant à une consommation d'espace de 24 ha/an sur la période 2008-2018 ;</li> <li>le PADD s'engage sur une réduction de 30 % du rythme de la consommation foncière ;</li> <li>afin de réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements, le PLUiH prévoit au moins 31 % des logements au sein de l'enveloppe urbaine à l'échelle du bi-pôle structurant, au moins 30 % dans les pôles d'appui et au moins 30 % dans les pôles de proximité.</li> </ul>																																								
	<p>L'action n°4 du POA s'engage sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la maîtrise foncière publique des sites de développement résidentiels pressentis par le PLUiH,</li> <li>l'identification des parcelles stratégiques pour faciliter la mise en œuvre d'opérations de logements au sein des bourgs (dents creuses, friches industrielles, etc.),</li> <li>le phasage du développement du territoire pour limiter la concurrence spatiale des programmes de logements en extension urbaine.</li> </ul> <p>Pour mettre en œuvre ces actions foncières, la CC dispose de plusieurs moyens et outils : outil de connaissance, de veille et de réflexion sur le foncier Cart@DS CS en partenariat avec l'EPF de Vendée, utilisation du droit de préemption urbain, programme d'aide « sortie de logement vacant » en partenariat avec le conseil départemental, méthode commune de suivi des déclarations d'intention d'alliéner (DIA), etc.</p> <p>La consommation foncière admissible a été définie :</p> <p>↳ <i>Consommation foncière admissible -</i></p> <table border="1" data-bbox="493 1435 1398 1921"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bipôle structurant</th> <th>Pôles d'appui</th> <th>Pôles de proximité</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nb de logts à construire 2019-2029</td> <td>Entre 700 et 800</td> <td>Entre 400 et 500</td> <td>Entre 700 et 900</td> <td>2000</td> </tr> <tr> <td>Estimation de la capacité de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine</td> <td>{310 ; 340}</td> <td>{183 ; 201}</td> <td>{347 ; 383}</td> <td>{840 ; 924}</td> </tr> <tr> <td>Production de logements admissible en extension urbaine</td> <td>Entre 360 et 490</td> <td>Entre 199 et 317</td> <td>Entre 317 et 553</td> <td>Entre 1076 et 1160</td> </tr> <tr> <td>Taux de densification pressenti</td> <td>{39 ; 44} %</td> <td>{37 ; 46} %</td> <td>{39 ; 50} %</td> <td>{42 ; 46} %</td> </tr> <tr> <td>Réserve foncière admissible AU (en ha)</td> <td>Entre 18,9 et 25,8</td> <td>Entre 11,7 et 18,6</td> <td>Entre 21,1 et 36,9</td> <td>Entre 51,7 et 81,3</td> </tr> <tr> <td>Limite justifiable de l'extension urbaine (en ha)</td> <td>25,8</td> <td>18,6</td> <td>36,9</td> <td>81,3</td> </tr> <tr> <td>Enveloppe maximale autorisée par le SCoT (en ha) sur la durée de vie du PLUi</td> <td>28</td> <td>18,7</td> <td>38,7</td> <td>85,4</td> </tr> </tbody> </table>		Bipôle structurant	Pôles d'appui	Pôles de proximité	Total	Nb de logts à construire 2019-2029	Entre 700 et 800	Entre 400 et 500	Entre 700 et 900	2000	Estimation de la capacité de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine	{310 ; 340}	{183 ; 201}	{347 ; 383}	{840 ; 924}	Production de logements admissible en extension urbaine	Entre 360 et 490	Entre 199 et 317	Entre 317 et 553	Entre 1076 et 1160	Taux de densification pressenti	{39 ; 44} %	{37 ; 46} %	{39 ; 50} %	{42 ; 46} %	Réserve foncière admissible AU (en ha)	Entre 18,9 et 25,8	Entre 11,7 et 18,6	Entre 21,1 et 36,9	Entre 51,7 et 81,3	Limite justifiable de l'extension urbaine (en ha)	25,8	18,6	36,9	81,3	Enveloppe maximale autorisée par le SCoT (en ha) sur la durée de vie du PLUi	28	18,7	38,7	85,4
	Bipôle structurant	Pôles d'appui	Pôles de proximité	Total																																					
Nb de logts à construire 2019-2029	Entre 700 et 800	Entre 400 et 500	Entre 700 et 900	2000																																					
Estimation de la capacité de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine	{310 ; 340}	{183 ; 201}	{347 ; 383}	{840 ; 924}																																					
Production de logements admissible en extension urbaine	Entre 360 et 490	Entre 199 et 317	Entre 317 et 553	Entre 1076 et 1160																																					
Taux de densification pressenti	{39 ; 44} %	{37 ; 46} %	{39 ; 50} %	{42 ; 46} %																																					
Réserve foncière admissible AU (en ha)	Entre 18,9 et 25,8	Entre 11,7 et 18,6	Entre 21,1 et 36,9	Entre 51,7 et 81,3																																					
Limite justifiable de l'extension urbaine (en ha)	25,8	18,6	36,9	81,3																																					
Enveloppe maximale autorisée par le SCoT (en ha) sur la durée de vie du PLUi	28	18,7	38,7	85,4																																					
	<p>2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques</p>																																								

<p>→ La précarité énergétique et l'adaptation aux nouvelles normes</p>	<p>La CC souhaite encourager les opérations d'aménagement et les constructions neuves exemplaires sur le plan du développement durable (action n°5) en mettant en place différentes actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- organiser des visites d'opérations exemplaires sur le plan du développement durable,</li> <li>- sensibiliser les habitants aux énergies renouvelables et aux méthodes de construction durable lors des événements développement durable,</li> <li>- mettre en ligne sur le site internet des communes un fichier ressource des entreprises RGE (Reconnu garant de l'environnement),</li> <li>- mettre en place un partenariat technique avec un expert en construction durable.</li> </ul>
<h3>3. Volet social</h3>	
<h4>3.1. Accession sociale à la propriété et investissement locatif privé</h4>	
	<p>Des aides financières sont octroyées par la CC pour soutenir les primo-accédants (action n°2 POA) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour la réalisation d'une opération d'acquisition-amélioration. Cette aide est plafonnée à 22 500 € pour les logements anciens (Eco-Pass), ce qui équivaut à 15 dossiers par an avec une subvention moyenne de 1 500 € par logement,</li> <li>• pour l'achat d'un terrain à bâtir. Cette aide est plafonnée à 22 500 € pour les constructions neuves (Passeport Accession), ce qui équivaut à 15 dossiers par an avec une subvention moyenne de 1 500 € par logement.</li> </ul> <p>Des moyens de communication (2 000 €/an) sont également mis en place pour promouvoir le dispositif d'aides financières en faveur de l'accession à la propriété.</p>
<h4>3.2. L'offre locative sociale</h4>	
<p>→ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale</p>	<p>La CC souhaite diversifier le parc de logements en terme de type et de taille de logements pour éviter tout blocage des parcours résidentiels des ménages dans le futur et ainsi assurer une bonne rotation au sein du parc immobilier.</p> <p>La CC s'engage à respecter la territorialisation des objectifs de logements accessibles (LLS et accession aidée) commune par commune. 17 % de la production neuve sera consacrée au logement locatif social.</p>
<h4>3.3. La rénovation du parc existant</h4>	
<p>→ Politique de la ville et projets ANRU</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>→ Lutte contre l'habitat indigne</p>	<p>Le diagnostic recense le parc privé potentiellement indigne (PPPi), qui représente 3,1 % de la part des résidences principales. Le PLUiH s'appuie sur des dispositifs existants tels que le programme du Département de Vendée de réhabilitation du logement indigne.</p>
<p>→ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements ANAH</p>	<p>Le POA prévoit la mise en place d'une OPAH pour améliorer les performances énergétiques des logements existants (action n°6). Le budget alloué par la CC pour cette opération s'élève à 50 000 €/an, soit 40 dossiers par an avec une subvention moyenne de 1 250 € par logement.</p> <p>L'action n°6 s'attache aussi à accompagner techniquement et financièrement les travaux des particuliers via des conventions avec l'ADILE 85 (permanences énergétiques et bilans énergétiques des logements), le CAUE et un architecte-conseil.</p> <p>Des aides financières sont octroyées par la CC pour la rénovation des enveloppes (façades, couverture, etc.) à hauteur de 40 000 € par an (40 dossiers par an avec une subvention moyenne de 1 000 € par logement) via l'action n°7.</p> <p>Des moyens de communication sont mis en place pour promouvoir le dispositif d'aides financières et d'accompagnement, notamment vers le conseil départemental, délégataire des aides de l'ANAH, et via ses programmes d'aide « rénovation de l'habitat privé » et « reprise du logement vacant » ou encore via la mise en place du dispositif « Eco-pass » évoqué précédemment.</p>
<h4>3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques</h4>	
<p>→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées</p>	<p>La CC souhaite faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et en situation de handicap (action n°9) en s'appuyant sur une OPAH dont l'objectif est :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de développer une offre en logements adaptés,</li> <li>• d'adapter les logements existants au vieillissement et au handicap.</li> </ul> <p>Des moyens de communication seront mis en place afin de promouvoir les dispositifs d'aides financières et d'accompagnement, notamment le programme d'aide pour l'adaptation des logements au vieillissement du conseil départemental de Vendée.</p>
<p>→ Répondre aux besoins des jeunes</p>	<p>Une étude sur le logement des jeunes, pilotée par la DDCS de Vendée, est en cours afin d'améliorer la connaissance sur les besoins des différents publics jeunes (étudiants, apprentis, saisonniers, etc.) en matière de logements et d'hébergements. La CC propose également de réaliser une enquête à destination des jeunes travailleurs et des entreprises locales.</p>
<p>→ Répondre aux besoins des gens du voyage</p>	<p>Pour la prise en compte des gens du voyage, le PLUiH s'appuie sur le schéma départemental des gens du voyage de la Vendée approuvée en 2010 qui fixe des objectifs en matière d'amélioration et de développement des aires d'accueil des gens du voyage en poursuivant un renforcement partenarial.</p> <p>Le diagnostic fait état d'une aire d'accueil de 10 emplacements à Mortagne-sur-Sèvre et rappelle certains éléments du département de l'habitat (PDH) 2014-2020 de Vendée : « l'offre semble être suffisante ; aucune</p>

	<p>saturation n'est observée » mais « l'offre en terrains familiaux est insuffisante. Ainsi les gens du voyage qui souhaitent se sédentariser ne disposent pas des structures adaptées. « Une demande pour des logements abordables, localisés à proximité de centralités » est également constatée.</p> <p>Le PADD entend veiller au maintien de l'offre d'accueil pour les gens du voyage. Cet objectif ne fait pas l'objet de mesures concrètes dans le POA.</p>
	<b>3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles</b>
	<p>Le POA, via son action n°10, prévoit d'améliorer la connaissance du parc d'urgence en centralisant notamment la disponibilité des logements d'urgence au sein de la CC.</p> <p>L'EPCI souhaite également renforcer son partenariat avec le conseil départemental, acteur sur fonds propres (programme départemental en faveur de la production de logements locatifs très sociaux PLAI, programme de lutte contre l'habitat indigne) et délégataire des aides de l'ANAH.</p>
<b>4. Volet de la gouvernance</b>	
	<b>4.1. Déclinaison des enjeux dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</b>
	<p>Le PLUiH décline de manière fine les orientations du PADD dans les différentes OAP. Le document "justification des choix" facilite la compréhension des articulations urbanisme / habitat et l'imbrication des différents outils inclus dans le PLUiH, notamment le ScoT.</p>
	<b>4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH</b>
	<p>La CC s'engage à créer un observatoire intercommunal de l'habitat et du foncier en partenariat avec l'ADILE 85 et le conseil départemental (action n°11 POA). En parallèle, elle travaillera au développement d'outils de partage de l'observation à travers la rédaction d'articles dans les bulletins municipaux.</p>
	<b>4.2. Animation, suivi, pilotage</b>
	<p>L'action 12 du POA prévoit d'identifier et de recenser sur un répertoire les personnes ressources afin de connaître les demandes et besoins en logements existants sur le territoire.</p> <p>La CC souhaite construire un portage communautaire de la politique de l'habitat et favoriser le partage d'expériences et de connaissances entre les élus et les partenaires (action n°13).</p>

## Évaluation Globale du PLUiH :

Avis du bureau du CR2H du 18 janvier 2019 :

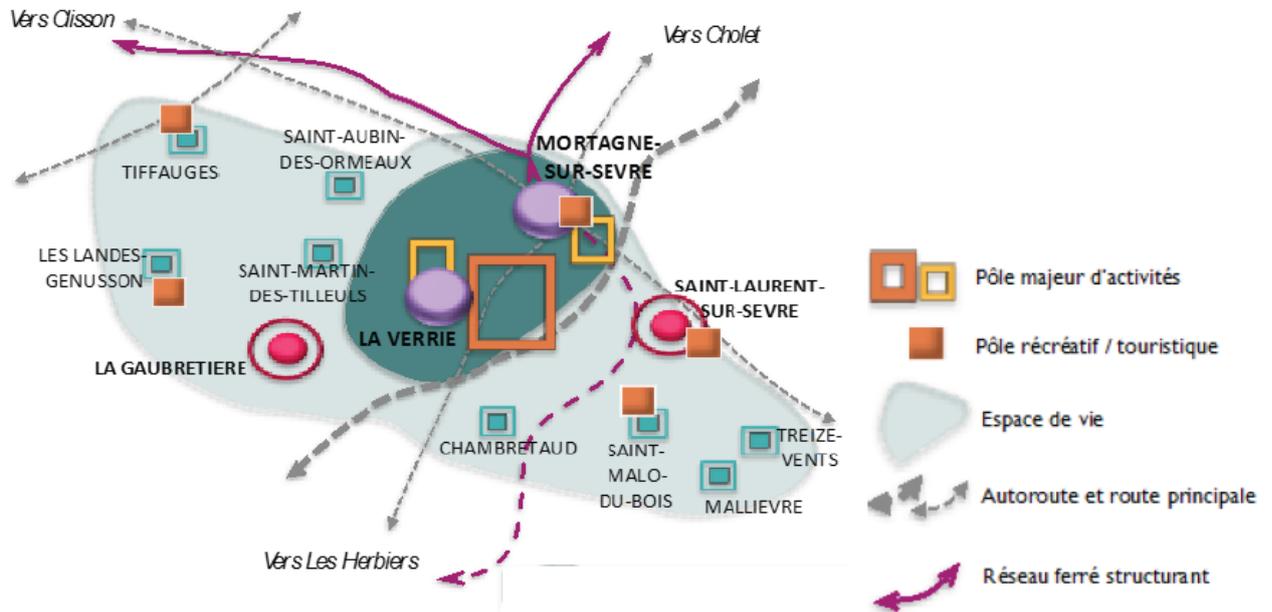
Le bureau du CR2H partage l'analyse des services de l'État et du conseil départemental de Vendée. Il souligne la qualité de ce PLUiH valant PLH et son caractère volontaire. L'articulation entre les différents enjeux à travers une approche globale d'aménagement du territoire et l'opérationnalité du document devraient permettre à la Communauté de communes de maîtriser le développement de son territoire.

Lors du bilan à mi-parcours, il sera notamment demandé à la collectivité de faire :

- un point sur la stratégie foncière mise en œuvre, notamment vis-à-vis de l'augmentation de la densification ;
- un point sur l'atteinte des objectifs de production de logements par commune ;
- un bilan sur le partenariat avec l'EPF de Vendée et sur le renouvellement des formes urbaines ;
- un bilan sur les actions dédiées à l'amélioration du parc privé ;
- un bilan sur les actions dédiées 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 de Mortagne.

ANNEXE



- Zoom sur le Pays de Mortagne - Source : SCoT du Pays du Bocage Vendéen

extrait du PADD page 77