HABITAT DÉPLACEMENTS ÉCONOMIE AGRICULTURE ENVIRONNEMENT PATRIMOINE



Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

1- Rapport de Présentation

Tome 2 - Diagnostic

www.vie-et-boulogne.fr

VIE et BOULOGNE
Communauté de Communes

Aizenay / Apremont / Beaufou / Bellevigny / Falleron / Grand'Landes / La Chapelle Palluau / La Génétouze / Les Lucs-sur-Boulogne
Le Poiré-sur-Vie / Maché / Palluau / Saint-Denis-la-Chevasse / Saint-Etienne-du-Bois / Saint-Paul-Mont-Penit

SOMMAIRE

PRÉAMBULE. 10p

A. Qu'est-ce qu'un PLUi ? 11p
B. Qu'est-ce qu'un PLUi-H valant PLH (PLUi-H)? 12p
C. Un document de planification répondant à un cadre législatif. 14p
D. Un projet commun. 15p

PARTIE 1 : CONTEXTE TERRITORIAL.

I. Un territoire rural organisé autour de deux pôles. 18p

II. Positionnement intercommunal – intégration au cœur des dynamiques territoriales. 19p

A. L'articulation entre urbain et rural, un territoire polarisé par l'agglomération yonnaise. 19p
B. Une polarisation de l'aire urbaine de La Roche-sur-Yon différente entre le Nord-Ouest et le Sud-Ouest du territoire. 20p

III. Maillage administratif. 21p

A. Articulation avec les documents cadres supérieurs. 21p

PARTIE 2 : PROFIL SOCIODÉMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE.

I. Une forte évolution de la population, particulièrement rapide depuis 15 ans. 28p

A. Un territoire particulièrement attractif... 28p
B. ... une croissance démographique soutenue. 28p

II. Une croissance à maîtriser. 28p

A. Une croissance démographique inégale. 30p
B. Des influences diverses qui impactent la répartition de la population. 31p

III. Une progression démographique liée au solde migratoire. 32p
A. Une attractivité résidentielle forte... 32p
B. ... liée aux pôles urbains voisins et aux emplois développés sur le territoire. 33p
C. Un territoire attractif pour les familles et les retraités. 34p
D. Une attractivité liée aux pôles urbains voisins et aux emplois développés sur le territoire. 35p

IV. Caractéristiques de la population. 36p
A. Une population relativement jeune ... 36p
B. ... mais qui doit faire face à un léger vieillissement. 37p
C. Un vieillissement plus marqué dans les pôles et les communes rurales. 38p

V. Une population familiale. 41p
A. Une arrivée constante de familles avec enfants... 41p
B. ... mais un profil n'étant plus exclusif. 41p
C. Une majorité de ménages avec enfants ... 43p
D. Une composition familiale particulièrement marquée à proximité de l'agglomération yonnaise. 44p

VI. Des disparités de revenus à l'échelle du territoire. 45p

Synthèse du volet « Eléments sociodémographiques » 46p

PARTIE 3 : HABITAT

Caractéristiques du parc de logements. 48p

I. Dynamique d'occupation des logements. 49p
A. Une croissance rapide du nombre de logements. 49p
B. Un parc relativement récent, des communes qui concentrent un parc ancien important. 50p
C. Une large prédominance des résidences principales, une vacance très faible. 52p
D. Une part élevée de résidences secondaires dans les communes rurales... 53p
E. ... qui connaissent parallèlement un taux de vacance qui tend à baisser. 54p

F. Des résidences principales orientées vers l'accession mais une offre en location qui se développe. 57p
G. Une très forte part de propriétaires. 57p

II. Forme de l'habitat. 59p
A. Une uniformité de la typologie de logements. 59p
B. Une majorité de grands logements, y compris dans les polarités. 60p
C. Une offre globalement standardisée dans la majorité des communes. 61p

Les dynamiques de marché. 62p
I. Dynamique de construction. 63p
A. Une baisse du rythme de production sur la période récente. 63p
B. Une production globalement dynamique accentuée sur les pôles urbains. 64p
C. Point mort de la construction 2006-2016. 64p

II. Les caractéristiques du parc locatif social. 67p
A. Qu'est-ce qu'un logement social ? 67p
B. Une offre locative sociale concentrée dans les pôles et les communes attenantes. 69p
C. Un financement via le Prêt Locatif à Usage Social. 70p
D. Une forte proportion de population éligible au logement social. 72p
E. Un parc locatif social particulièrement tendu sur les petits logements. 73p

III. Marché locatif. 75p
A. Un parc locatif privé accessible. 75p

IV. Marché en accession et immobilier. 76p
A. Vie et Boulogne dans le contexte départemental. 76p
B. De potentielles difficultés d'accession pour les locataires locaux sur le territoire de l'EPCI. 81p
C. Prescriptions du SCoT du Pays Yon et Vie. 82p

L'enjeu de réponse aux publics spécifiques 83p

I. L'hébergement social pour les personnes défavorisées. 84p
A. Une problématique de logements adaptés au faibles revenus. 85p

II. L'accueil des personnes âgées : un besoin grandissant à maîtriser. 86p
A. Un phénomène de vieillissement à anticiper. 86p
B. L'accompagnement du vieillissement par une offre de logements repensée. 87p
C. Une offre d'accueil spécialisée très importante sur le territoire. 88p

III. L'accueil des jeunes : quels besoins sur le territoire ? 89p
IV. L'accueil des Gens du Voyage. 90p

Synthèse du volet « Habitat » 92p

SYNTHÈSE CROISÉE : profil sociodémographique et habitat 95p

PARTIE 4 : STRUCTURE DU TERRITOIRE 97p

I. La hiérarchisation urbaine du SCoT qui s'appuie sur la hiérarchie existante du territoire marquée par deux pôles structurants. 98p
- A. Ce que dit le SCOT du Pays Yon et Vie. 98p
- B. Élargissement de la hiérarchie urbaine du SCoT au nouveau périmètre de Vie et Boulogne. 99p

II. Consommation d'espace des formes bâties anciennes et modernes. 100p
- A. Une évolution de l'urbanisation caractérisée par trois types de formes urbaines. 100p
- B. Une consommation d'espace future encadrée par le Code de l'Urbanisme et les objectifs du SCoT du Pays Yon et Vie. 104p

III. Une consommation d'espace conséquente. 106p
- A. Méthodologie et approche. 106p
- B. Bilan de la consommation d'espace sur l'ensemble du territoire . 107p
- C. Une consommation d'espace disparate par rapport à la hiérarchie urbaine de la CCVB.. 110p
- D. Des réserves foncières importantes pour le développement de l'habitat. 111p

IV. Des potentiels de densification indéniable en cœur de bourg. 113p
- A. Définition, dessin et actualisation de l'enveloppe urbaine des centres-bourg. 113p
- B. Ce que dit le SCoT : l'optimisation de l'espace pour l'habitat. 114p
- C. Réserves foncières. 116p

V. Structure et hiérarchisation des entités urbaines du territoire. 119p

Synthèse du volet «Structure du territoire» 121p

PARTIE 5 : ÉCONOMIE

Emplois et activités sur le territoire 123p

I. Une répartition des emplois et des actifs semblables sur le territoire. 124p

A. Un emploi polarisé par les deux pôles structurants d'Aizenay et du Poiré-sur-Vie. 124p

B. Une tendance semblable entre la répartition des emplois et la répartition des actifs. 126p

II. Des dynamiques d'emplois qui reflètent une dynamique de développement par axes. 128p

A. Période 2007-2016 : une évolution de l'emploi positive à l'échelle de la CCVB liée à la proximité du pôle urbain de la Roche-sur-Yon. 128p

B. 2011-2016 : une évolution de l'emploi plus contrastée qui met en avant des logiques de flux et d'axes routiers. 130p

A. Une progression de l'emploi ralentie depuis 2011. 132p

III. Une forte évolution des actifs sur le territoire. 133p

A. 2007-2016 : Une évolution positive des actifs sur l'ensemble des communes. 133p

B. Un ralentissement de l'évolutions des actifs depuis 2011. 134p

IV. Un territoire marqué par le phénomène de résidentialisation 135p

A. de Concentration d'Emploi (ICE), un révélateur économique. 135p

B. L'Indicateur Evolution de l'ICE entre 1999 et 2016 : une frange ouest marquée par une résidentialisation soutenue. 136p

V. Une économie diversifiée. 138p

A. Une spécialisation des activités par « ex-Communauté de communes ». 138p

B. Une économie plus diversifiée que les territoires voisins et le département. 139p

C. Une répartition de l'emploi homogène avec deux pôles qui se dégagent. 140p

D. Une hausse de l'emploi portée par la sphère présentielle. 141p

III. Des actifs au profil semblable à celui du département. 142p
A. Un profil d'actif dominé par les ouvriers et les employés. 142p
B. Une répartition Nord / Sud des actifs. 144p

Les zones d'activités sur le territoire. 146p

I. Structuration et développement des zones d'activités. 148p
A. Situation des zones d'activités sur le territoire. 149p
B. « L'amélioration de la lisibilité de l'offre en zone d'activités (ZAE) pour mieux répondre aux attentes des entreprises ». 150p

II. Les axes routiers et entrées du territoire : éléments structurants du développement économique passé et à venir. 151p
A. Une consommation d'espace récente concentrée le long de la RD 763. 151p
B. Peu de disponibilités dans les zones d'activités existantes. 152p
C. Une stratégie de maitrise foncière orientée vers l'axe La Roche / Nantes . 153p

L'offre commerciale sur le territoire. 154p

I. Commerces de proximité. 155p
II. Répartition des commerces sur le territoire. 156p
III. Influence du pôle yonnais. 157p
IV. Les enjeux de la préservation de la diversité commerciale. 158p

L'offre d'équipements. 160p

I. Hiérarchisation des équipements. 161p
II. Les équipements sur le territoire. 162p
III. Une offre de proximité en dehors des pôles urbains. 163p

Mobilités et transports sur le territoire. 164p

I. Les déplacements au sein du territoire et leurs influences. 165p
A. Des actifs qui travaillent en dehors de leur commune de résidence. 165p
B. Des flux domicile / travail fortement orientés vers l'agglomération yonnaise. 166p

II. Une offre de transport à développer au sein du territoire. 167p

III. L'offre de stationnement sur le territoire. 157p
A. Le stationnement levier de mobilité. 168p
B. Les stationnements des véhicules électriques. 169p

Synthèse du volet «Économie / Emploi / Service». 170p
Synthèse du volet « commerce, équipement et transport ». 171p

Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT



Préambule

Au 1er janvier 2017, la Communauté de Communes Vie et Boulogne (CCVB) a fusionné avec la Communauté de Communes du Pays de Palluau (sans la commune de Saint-Christophe-du-Ligneron). Elle regroupe donc **15 communes dont 16 communes « historiques ».**

En effet, au 1er janvier 2016, les communes de Saligny et de Belleville-sur-Vie ont fusionné pour donner lieu à une commune nouvelle : **Bellevigny**. Le présent rapport peut, faute d'accès à des données harmonisées et pondérées, faire référence aux communes historiques de Belleville-sur-Vie et Saligny.

La CCVB a prescrit le 22 mars 2016 une procédure de PLUi-H. Elle est constituée de l'ensemble des communes constituant l'ancienne Communauté de Communes du Pays de Palluau et de l'ancienne Communauté de Commune de Vie et Boulogne à savoir :

- Aizenay
- La Genétouze
- Le Poiré-sur-Vie
- Bellevigny
- Saint-Denis-la-Chevasse
- Les Lucs-sur-Boulogne
- Saint-Etienne-du-Bois
- Grand'Landes
- Falleron
- Saint-Paul-Mont-Penit
- Maché
- Apremont
- Palluau
- La Chapelle-Palluau
- Beaufou

A. Qu'est ce qu'un PLUi-H?

Le PLUi-H de la Communauté de Communes de Vie et Boulogne est un outil de gestion du développement territorial et urbain à une échelle intercommunale. Il permet de concrétiser une véritable démarche de projet de territoire. Ce document est par ailleurs fondamental pour le territoire car il a des incidences directes sur la vie quotidienne des habitants. Il fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol : où, quoi et comment construire ?

Le PLUi-H est un document de planification, un réel outil de gestion du territoire. Il spatialise notamment :

- les principes de développement et d'aménagement durables dans le PADD,
- les choix concrets de destination des sols dans les pièces graphiques du règlement,
- certains outils de gestion du devenir du territoire comme les emplacements réservés, les servitudes pour la mixité sociale, etc.

Le PLUi-H se compose des pièces suivantes :

- **Le rapport de présentation** : qui contient le diagnostic territorial, l'Etat Initial de l'Environnement (EIE), la justification des choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et l'Évaluation Environnementale du projet. Plus particulièrement, le diagnostic du PLUi-H devra être établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il justifie les objectifs compris dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- **Le règlement et les pièces graphiques**
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- **Les annexes**

B. Qu'est-ce qu'un PLUi valant PLH (PLUi-H)?

Le PLH est un **document de définition de la politique locale de l'habitat** et de **programmation des actions et des investissements en matière de logement.**

Il est établi pour **6 ans**, généralement à l'initiative d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) en association avec l'État et les acteurs locaux.

Il doit comporter obligatoirement **un diagnostic** du fonctionnement local du marché du logement, **les orientations retenues** pour assurer la satisfaction des **besoins en logement et la diversité de l'habitat** et un **programme d'actions** détaillé par secteurs géographiques.

Il permet de mettre en place un cadre de concertation avec les acteurs locaux de l'habitat et de développer un véritable projet de territoire.

Un PLUi-H, est un PLUi valant PLH.

Les PLUi-H sont soumis au passage en Comité régional de l'Habitat.

Les dispositions habitat du PLUi-H ont les effets et valeurs juridiques d'un PLUi-H (y compris la durée d'application).

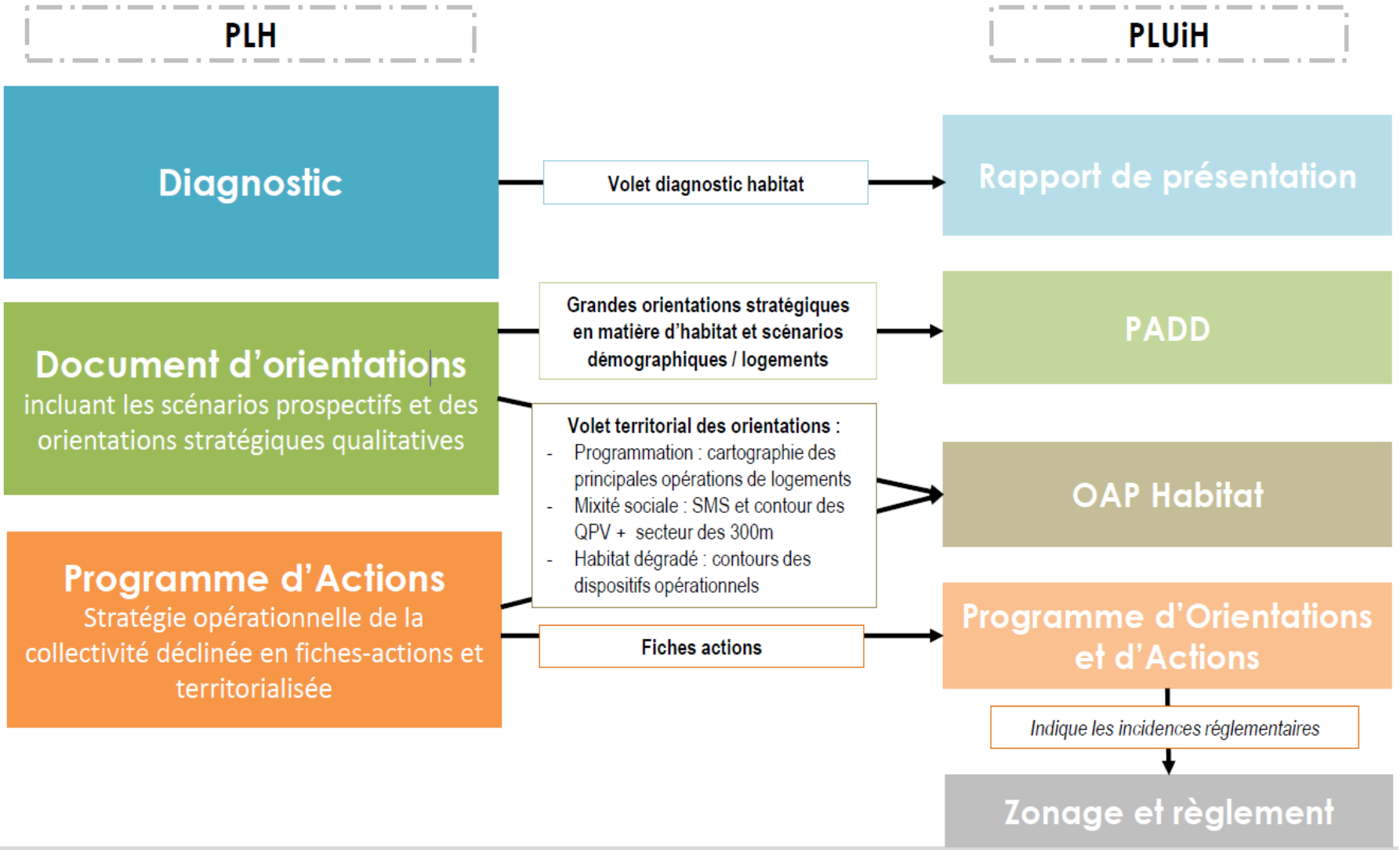
Contenu comparatif entre un PLUi-H et un PLH

	PLUI	PLH
Validité	Illimitée	6 ans avec prorogation possible de 2 ans, modification possible au-delà des 6 ans
Evaluation	Tous les 3 et 6 ans uniquement pour la partie "habitat" - Tous les 9 ans pour tout le document	
Prescription	Opposable	Non-opposable, sauf éléments dans OAP
Pièces constitutives	Rapport de présentation comprenant un diagnostic approfondi "habitat"	
	PADD comprenant les orientations du PLH	
	POA comprenant le programme d'actions du PLH	
	OAP contenant actions PLH - Zonage/règlement	

Dispositions à impact direct sur l'urbanisme et l'aménagement
Partie non opposable mais obligatoire

Actions et opérations d'aménagement
Partie opposable mais facultative pour les CC de moins de 30 000 habitats ou les EPCI non soumises à l'obligation d'élaborer un PDU en application du code des transports

Composition PLH et ventilation PLUi-H



C. Un document de planification répondant à un cadre législatif

L'élaboration du PLUi-H de la Communauté de Communes de Vie et Boulogne devra permettre d'élaborer un document conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 et Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010.

Le PLUi-H devra respecter les objectifs du développement durable définis à l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme imposant :

« 1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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

4° La sécurité et la salubrité du publique ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

En 2014, avec la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové dite Loi ALUR, le PLUi-H devient un instrument de lutte contre l'étalement urbain. Le rapport de présentation du PLUi-H doit, désormais, **analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble de l'espace bâti**, et exposer les **modalités permettant de densifier ces espaces**, tout en limitant la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers. En outre, le PLUi-H devra établir un **inventaire des capacités de stationnement** et des **possibilités de mutualisation des espaces de stationnement**.

Le PLUi-H, en application de la législation préexistante :

• Doit présenter au sein de son rapport de présentation « *une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers* » et justifier son projet d'aménagement et de développement durables « *au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCoT [...]* » (L.151-4) ;

• Doit fixer « *des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* » par le biais de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (L.151-5) ;

Ainsi, la loi ALUR renforce les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain et favorables à la densification dans les PLUi-H en intégrant systématiquement l'étude de densification dans les rapports de présentation des PLUi-H et en précisant les obligations en matière d'analyse et d'objectifs relatifs à la consommation d'espace.

D. Un projet commun

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat est l'occasion de disposer d'un document de planification commun pour l'ensemble du territoire. La réflexion de l'équilibre des territoires, entre développement urbain et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, est pertinente à l'échelle intercommunale.

Toutes les communes du territoire sont couvertes par un document d'urbanisme. Ceux-ci, pour certains récents, s'inscrivent en cohérence avec les objectifs les plus récents (Grenelle, ALUR, SCoT Yon et Vie...) et devront être intégrés à la réflexion communautaire quant à la politique d'aménagement et de développement.

- Aizenay (PLU 2016)
- La Genétouze (PLU 2015)
- Le Poiré-sur-Vie (PLU 2005)
- Bellevigny (Belleville-sur-Vie : PLU 2010, et Saligny : PLU 2005)
- Saint-Denis-la-Chevasse (PLU 2008)
- Les Lucs-sur-Boulogne (PLU 2005)
- Saint-Etienne-du-Bois (PLU)
- Grand'Landes (PLU 2017)
- Falleron (PLU 2013)
- Saint-Paul-Mont-Penit (PLU 2017)
- Maché (PLU 2014)
- Apremont (PLU 2007)
- Palluau (PLU 2005)
- La Chapelle-Palluau (PLU 2014)
- Beaufou (PLU 2011)

Le Conseil communautaire, par délibération en date du 15 mars 2016 a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), valant Programme de l'habitat (PLH) avec les objectifs suivants :

- Construire et exprimer le projet de territoire de la Communauté de Communes Vie et Boulogne en se dotant d'un outil à la hauteur de l'attractivité du territoire et qui permette de poursuivre son développement démographique et économique ;
- Rechercher un développement du territoire de qualité pour le long terme, en trouvant l'équilibre entre renouvellement et développement urbain, sauvegarde des milieux agricoles, prise en compte de l'environnement et qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
- Définir ensemble les besoins du territoire de manière globale et cohérente, notamment en termes d'équipements publics afin d'améliorer de l'accès aux services, et en termes de déplacements ;
- Élaborer et mettre en œuvre une politique de l'habitat partagée, permettant d'améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande, en définissant des objectifs adaptés commune par commune et en optimisant le foncier constructible ;
- Satisfaire aux obligations réglementaires en inscrivant le PLUi-H dans une démarche de développement durable, en adaptant les règles d'urbanisme pour qu'elles soient adaptées aux réalités économiques, environnementales et sociales actuelles ;
- Décliner les documents supra-communaux et notamment les orientations et objectifs du futur SCoT du Pays Yon et Vie en matière de réduction de consommation des espaces agricoles.

Suite à l'élargissement du périmètre intercommunal, la délibération du 15 mai 2017 a élargi le périmètre d'élaboration du PLUi-H au nouveau périmètre communautaire.

Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT



CONTEXTE TERRITORIAL

1

I. Un territoire rural organisé autour de deux pôles.

La Communauté de Communes de Vie et Boulogne 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.

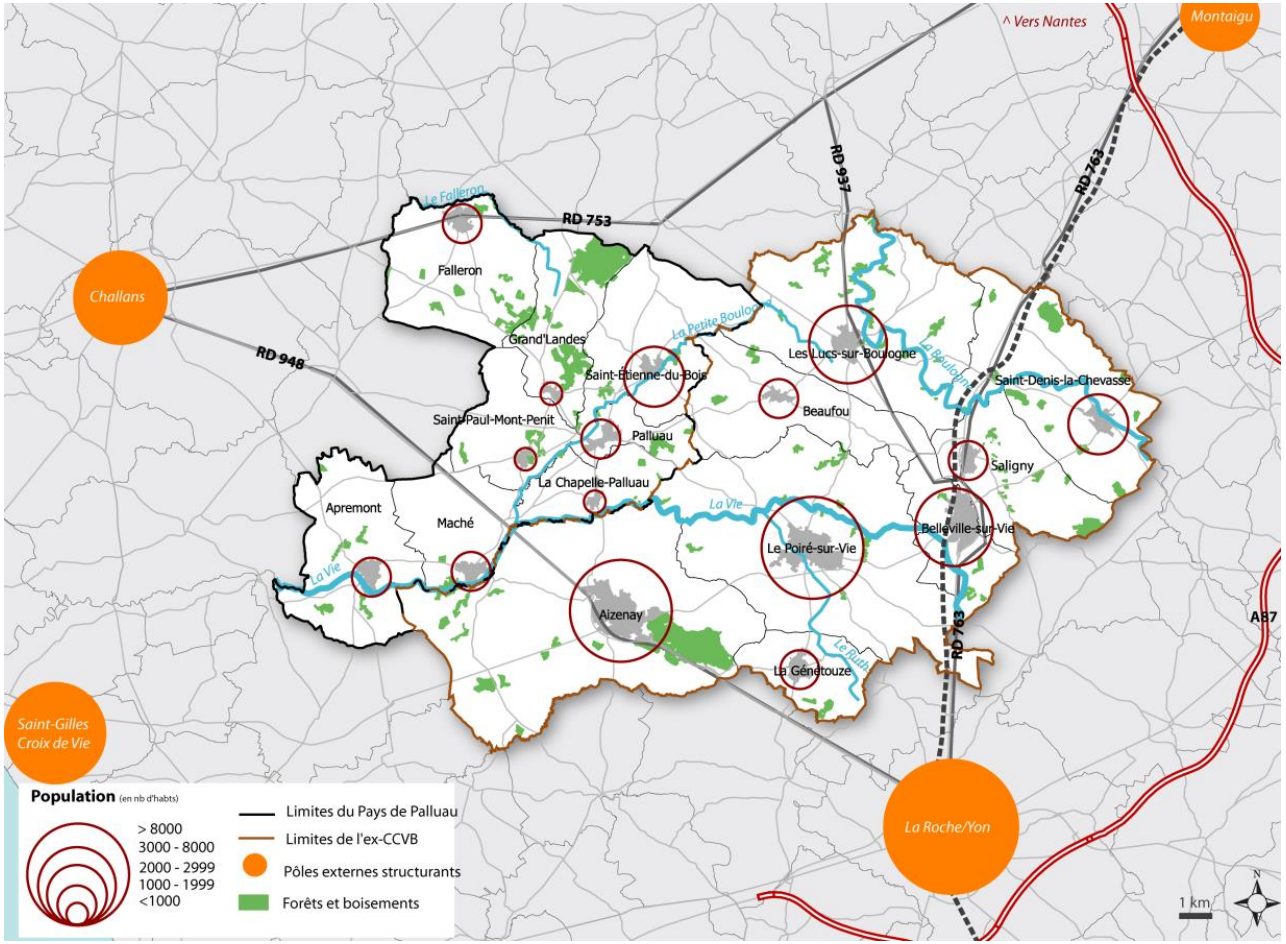
Le territoire est traversé par trois grands axes de circulation et une voie ferrée :

- **L'axe La Roche / Nantes (RD 763)**
- **L'axe La Roche / Challans (RD 948)**
- **L'axe Challans / Cholet (RD 753)**
- **La voie ferrée La Roche / Nantes**

Ces axes de circulation influencent fortement les dynamiques internes et externes.

Le poids démographique de chaque commune dessine une hiérarchie urbaine naturelle basée sur deux pôles principaux : **Aizenay et Le Poiré-sur-Vie**.

La trame bocagère et le réseau hydrographique sont des éléments forts du paysage de Vie et Boulogne. Ils participent au cadre de vie du territoire et à la définition de son identité rurale.



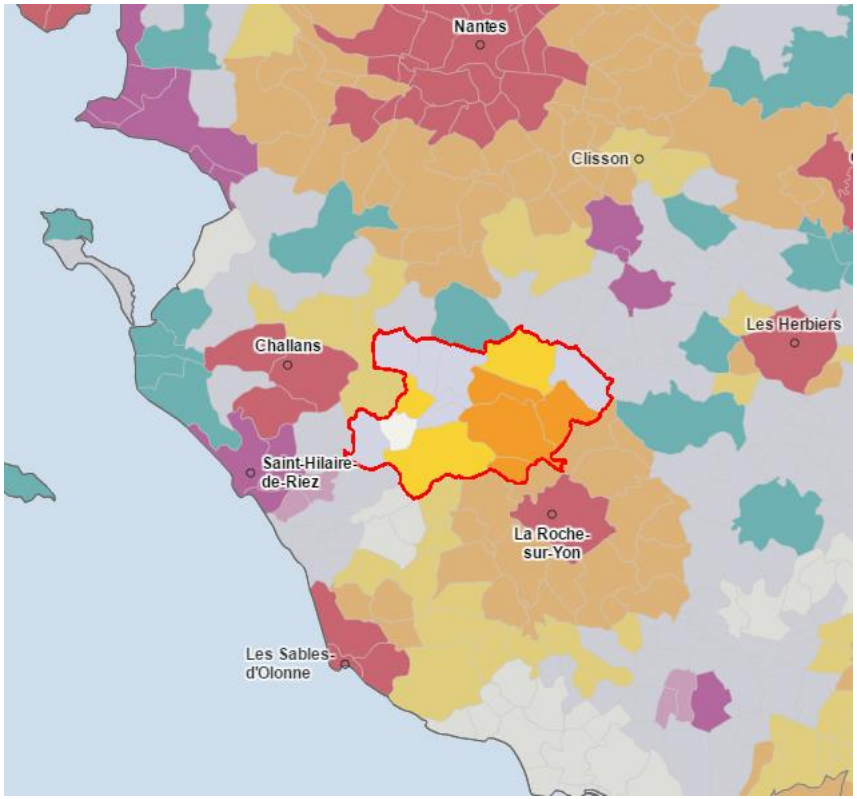
II. Positionnement intercommunal – intégration au cœur des dynamiques territoriales.

A. L'articulation entre urbain et rural, un territoire polarisé par l'agglomération yonnaise.

Le zonage en aires urbaines de l'INSEE permet de mesurer l'influence des villes et de leurs agglomérations sur un territoire donné. Le principe consiste à prendre en compte les déplacements domicile-travail pour évaluer la part des actifs d'une commune se rendant dans les pôles urbains voisins, parfois éloignés.

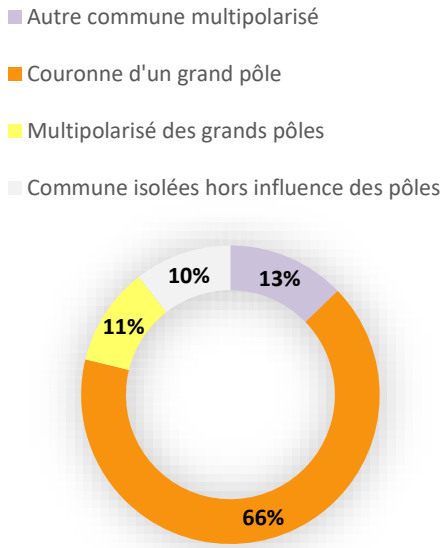
La commune de la Roche-sur-Yon et la majeure partie des communes constituant son agglomération sont considérées comme « grand pôle » tandis que la CCVB est identifiée sur sa frange Est comme **première couronne du pôle**, l'essentiel du territoire étant polarisé par cette centralité. Toutefois, certaines communes à l'Ouest du territoire sont « multi polarisées », c'est-à-dire situées entre l'aire d'influence de la Roche-sur-Yon d'une part et celle de Challans d'autre part. Les limites de l'intercommunalité présentent donc une vraie pertinence en matière de politique d'aménagement et de prospective territoriale.

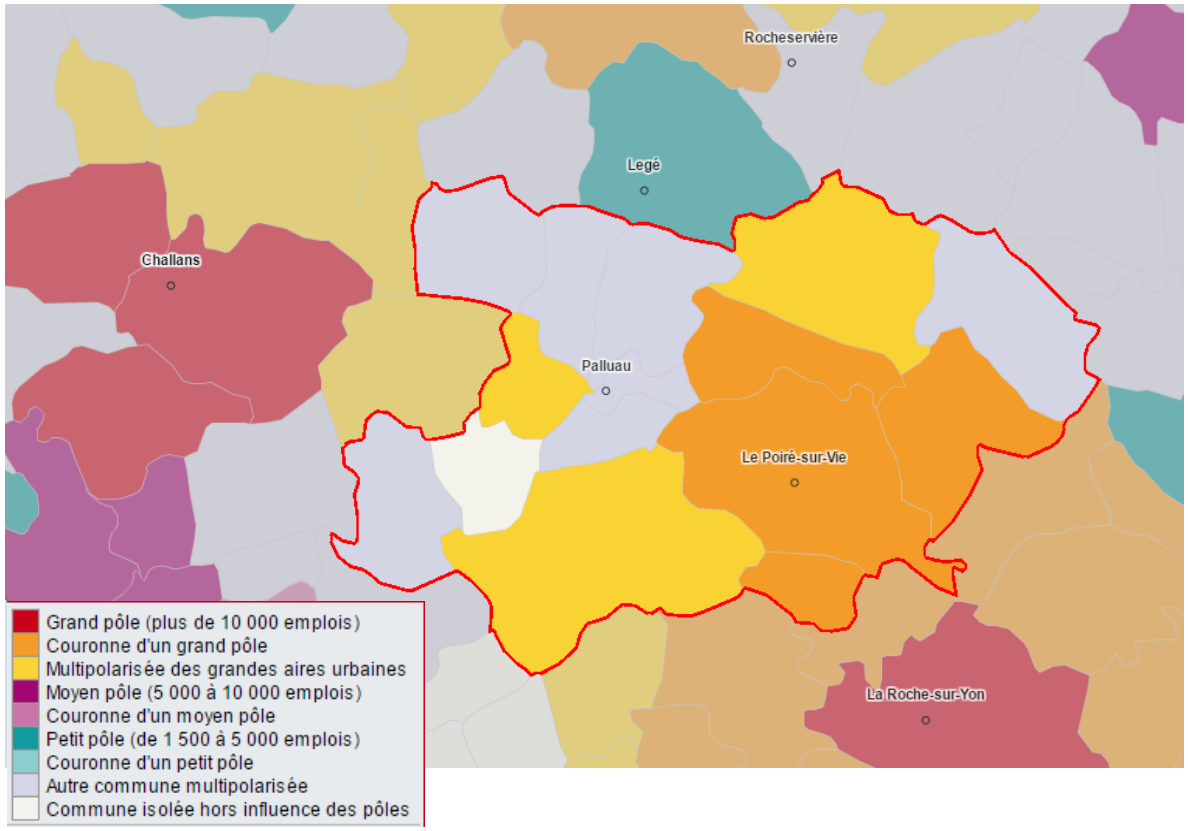
Ce positionnement confère au territoire une attractivité naturelle que le PLUi-H veillera à encadrer.



B. Une polarisation de l'aire urbaine de La Roche-sur-Yon différente entre le Nord-Ouest et le Sud-Ouest.

Répartition de la population par aires urbaines en 2016





Définition

« Une **aire urbaine** ou "grande aire urbaine" est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. »
INSEE 2012

III. Maillage administratif.

A - Articulation avec les documents cadres supérieurs.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat est un document s'inscrivant dans une hiérarchie de normes. Il s'impose à certains documents et il doit être compatible avec d'autres. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat de la Communauté de Communes de Vie et Boulogne devra être compatible avec :

Le SCoT du Pays Yon et Vie

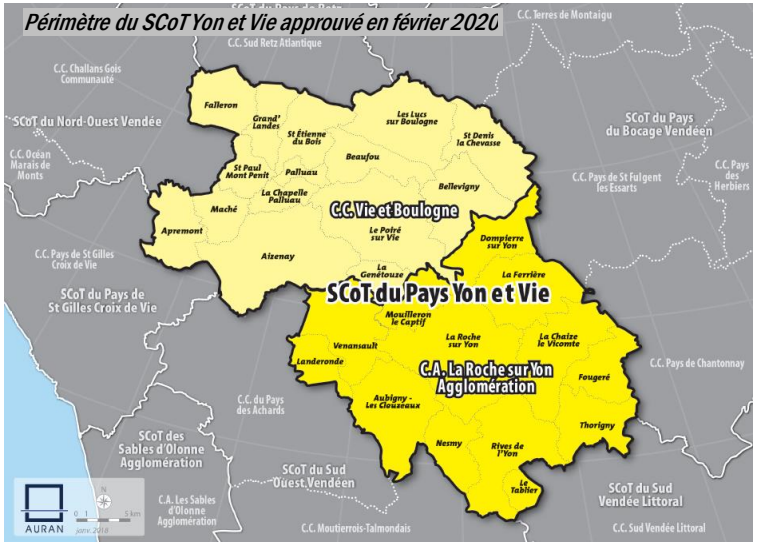
Le SCoT de Yon et Vie, dans sa version 2, a été adopté en décembre 2016. Il couvre le territoire des 2 EPCI de Vie et Boulogne et de la Roche-sur-Yon Agglo soit 20 communes en 2016.

Les enjeux généraux identifiés sont :

- Maintenir les grands équilibres entre espaces urbains et naturels
- Accompagner la croissance démographique
- Permettre le développement de l'emploi sur tout le territoire
- Permettre la mobilité de tous
- Structurer le territoire

Les orientations et les objectifs se décline en 3 grands axes :

- **L' organisation et le développement équilibré du territoire pour un cadre de vie préservé**
- **Le confortement et le développement de l'emploi**
- **L'habitant au cœur du projet : territoires et mobilités**



A noter que la Communauté de Commune Vie et Boulogne est issue de la fusion de deux Communautés de Communes : Pays de Palluau et Vie et Boulogne qui étaient situées sur deux SCoT différents.

Le SCoT Yon et Vie de 2017 a été révisé pour intégrer le nouveau périmètre de l'intercommunalité de Vie et Boulogne. Les objectifs ont été adaptés mais la stratégie territoriale reste inchangée.
Le SCoT avec ce nouveau périmètre a été approuvé en février 2020.

La construction du projet de PLUi-H a donc anticipé l'élargissement du périmètre en adaptant les objectifs aux nouveaux périmètres de l'intercommunalité Vie et Boulogne tout en veillant à rester dans un rapport de compatibilité.

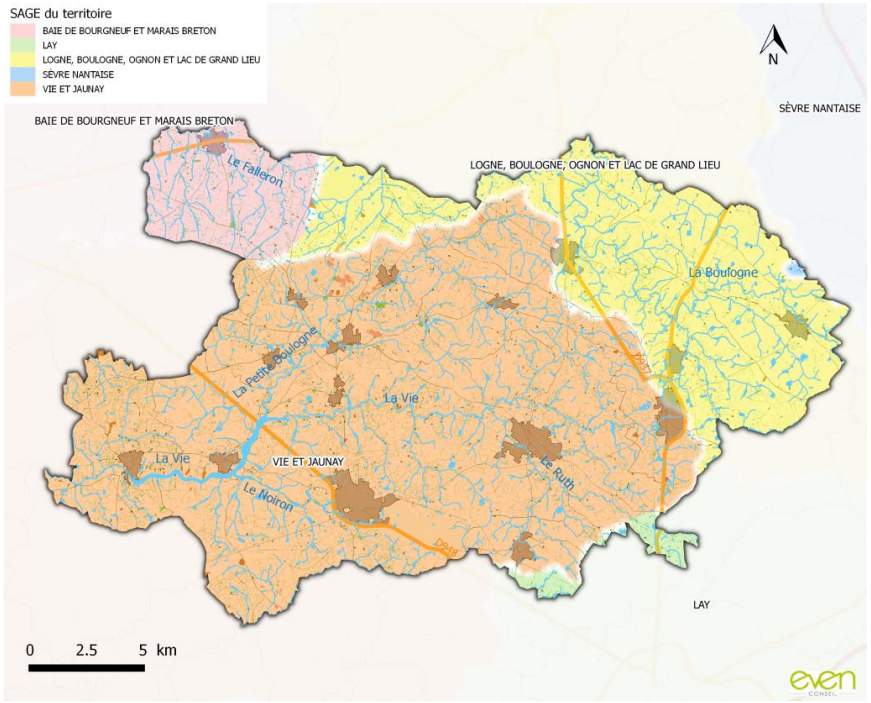
Des échanges avec le syndicat mixte ont eu lieu pour s'assurer de la concordance des deux documents.

III. Maillage administratif.

A - Articulation avec les documents cadres supérieurs.

Le territoire du SCoT est couvert par 5 SAGE :

- Le **SAGE du bassin de la Vie et du Jaunay**, approuvé le 1er mars 2011 ;
- Le **SAGE Logne, Boulogne, Ognon et Grand Lieu**, approuvé le 17 avril 2015 ;
- Le **SAGE Baie de Bourgneuf et Marais Breton** (sur Falleron), approuvé le 16 mai 2014 ;
- Le **SAGE du Lay** (uniquement sur une partie de La Genétouze et Le Poiré-sur-Vie), approuvé le 4 mars 2011 ;
- **Le SAGE de la Sèvre Nantaise** (uniquement pour une petite partie de la commune de Saint-Denis-la-Chevasse), approuvé le 7 avril 2015.



Définition

Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification à l'échelle locale.** Sa procédure d'élaboration, son contenu et sa portée juridique sont cadrés par le code de l'environnement. **Il décline les orientations et les dispositions du SDAGE, en tenant compte des spécificités du territoire.** Le SAGE repose sur une concertation entre les acteurs locaux.

Il est composé :

- d'un plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) de la ressource, fixant les objectifs, orientations et dispositions du SAGE et ses conditions de réalisation ;
- d'un règlement, accompagné de documents cartographiques, qui édicte les règles à appliquer pour atteindre les objectifs fixés dans le PAGD ;
- d'un rapport environnemental, décrivant et évaluant les effets notables possibles du SAGE sur l'environnement.

Le **PAGD est opposable aux pouvoirs publics** : tout programme, tout projet ou toute décision administrative prise dans le domaine de l'eau doit être compatible avec le PAGD.

Le **règlement est opposable aux tiers** : tout mode de gestion, tout projet ou toute installation de personnes publiques ou privées doit être conforme avec le règlement.

Les **documents d'urbanisme** et le schéma départemental des carrières **doivent être compatibles avec les objectifs de protection définis par le SAGE.**

III. Maillage administratif.

A - Articulation avec les documents cadres supérieurs.

Prise en compte du Plan Départemental de l'Habitat (2014-2020).

Le 13 octobre 2016 a été adopté à échelle départementale, un Plan d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées.

Le PDALPD doit accorder une priorité aux personnes et familles :

- Dépourvues de logement ;
- Menacées d'expulsion ;
- Hébergées ou logées temporairement ;
- En situation d'habitat indigne, de précarité énergétique ou occupant des locaux impropres à l'habitation ;
- En situation de surpeuplement manifeste dans leur logement ;
- Victimes de violences ;
- Confrontées à un cumul de difficultés économiques et sociales.

Les axes stratégiques de ce plan d'intervention sont les suivants :

- Offre et accès à l'offre de logement et d'hébergement ;
- La lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ;
- Traitement des impayés et prévention des expulsions.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de Vendée.

Le **Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Vendée**, élaboré par la Préfecture de la Vendée en 2012, décrit les risques pouvant affecter le département avec leurs conséquences prévisibles. Il présente les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde et décrit les actions qui peuvent être mises en œuvre, vis-à-vis de l'intensité des aléas et de la vulnérabilité des enjeux, pour en atténuer les effets et éviter des conséquences tragiques.

Il constitue un document d'information et de sensibilisation en recensant les communes pouvant être, en tout ou partie, soumises à des risques majeurs naturels ou industriels.

Définition

Le PDALHP 2016 – 2020 vient compléter le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de la Vendée 2014 – 2020.

Le PDH est un outil de **mise en cohérence** des politiques de l'habitat à l'échelle du département, pouvant apporter une réponse adaptée aux besoins actuels et futurs des Vendéens, et **permettant d'accompagner un développement harmonieux de l'habitat en Vendée**.

Le PDH 2014 – 2020 a ainsi défini vingt-deux orientations stratégiques organisées autour de quatre axes d'interventions :

- Structurer la politique de développement de l'habitat et conforter les politiques foncières ;
- Accompagner les parcours résidentiels des Vendéens en proposant une offre nouvelle ;
- Intervenir sur le parc de logements anciens ;
- Répondre aux besoins des publics spécifiques.

III. Maillage administratif.

A - Articulation avec les documents cadres supérieurs.

L'Atlas des Zones Inondables (AZI).

Les Atlas des Zones Inondables (AZI) réalisés par la DREAL, bien que dépourvus de portée règlementaire, permettent de cartographier les champs d'expansions des crues de rivières sujettes aux débordements. L'atlas des zones inondables doit par ailleurs guider les collectivités territoriales dans leurs réflexions sur le développement et l'aménagement du territoire, en favorisant l'intégration du risque d'inondations dans les documents d'urbanisme.

PGRi (Plan de Gestion du Risque Inondation) Loire-Bretagne.

Ce document fixe les objectifs en matière de gestion des risques d'inondations et les moyens d'y parvenir, et vise à réduire les conséquences humaines et économiques des inondations :

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 ;
Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire entenant compte du risque ;
Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;
Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale ;
Objectif n°5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation ;
Objectif n°6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

Le Schéma départemental des carrières.

Le Schéma départemental des carrières est un outil de décision pour une utilisation rationnelle des gisements minéraux et la préservation de l'environnement. Il comprend :

- un inventaire des ressources ;
- une analyse des besoins du département ;
- une analyse des modes d'approvisionnement et de transport ;
- un examen de l'impact des carrières existantes ;
- des orientations et des objectifs visant à réduire l'impact des extractions sur l'environnement et à privilégier une utilisation rationnelle des matériaux ;
- des orientations et des objectifs pour la remise en état des carrières en fin d'exploitation.

III. Maillage administratif.

A - Articulation avec les documents cadres supérieurs.

Le plan régional de la qualité de l'air (PRQA).

Le **Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA)** fixe, en tenant compte du coût et de l'efficacité des différentes actions possibles, des **orientations visant à prévenir ou à réduire la pollution atmosphérique :**

- Afin d'atteindre les objectifs de qualité de l'air ;
- Ou afin que les niveaux des concentrations des polluants atmosphériques restent inférieurs aux niveaux retenus comme objectifs de qualité de l'air.

Il fixe des orientations mais ce n'est pas un outil décisionnel. Il a pour objet de définir ce qui est souhaitable du point de vue particulier de la lutte contre la pollution atmosphérique afin d'éclairer toutes les décisions futures.

La **Région Pays de la Loire élabore le PRQA,** ainsi que son suivi et son évaluation depuis la loi du 27 février 2002. La dernière version de ce plan a été approuvée par **arrêté préfectoral le 24 décembre 2002**. Il est constitué :

- d'une évaluation de la qualité de l'air ;
- d'une évaluation des effets de la qualité de l'air sur la santé et les conditions de vie ;
- d'un inventaire des substances polluantes.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification dans le domaine de l'eau.** Il définit, pour une période de 6 ans :

- les **grandes orientations** pour garantir une gestion visant à assurer la préservation des milieux aquatiques et la satisfaction des différents usagers de l'eau ;
- les **objectifs de qualité et de quantité** à atteindre pour chaque cours d'eau, chaque plan d'eau, chaque nappe souterraine, chaque estuaire et chaque secteur du littoral ;
- les **dispositions** nécessaires pour prévenir toute détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.
- Le SDAGE est complété par un programme de mesures qui précise, territoire par territoire, les actions techniques, financières, réglementaires, à conduire pour atteindre les objectifs fixés. Sur le terrain, c'est la combinaison des dispositions et des mesures qui doit permettre d'atteindre les objectifs.

Le législateur a donné une **valeur juridique au SDAGE : les décisions administratives prises dans le domaine de l'eau et les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SDAGE.**

Le **territoire du SCoT est concerné par le SDAGE Loire-Bretagne.** Le SDAGE a comme enjeu principal (parmi d'autres) la réduction et la prévention du risque d'inondation.

III. Maillage administratif

A - Articulation avec les documents cadres supérieurs

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des Pays de la Loire.

En cours d'élaboration. Il aura pour vocation à l'échelle des Pays de la Loire de fixer les orientations fondamentales à long terme du développement du territoire régional.

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE).

Adopté par arrêté du Préfet de région le 18 avril 2014. On y retrouve le Schéma Régional Eolien (SRE) qui a été annulé par le tribunal administratif de Nantes le 31 mars 2016, toutefois ses objectifs restent d'actualité (en attente du SRADDET).
Le SRCAE propose 29 orientations visant à mettre en œuvre la stratégie retenue. Les objectifs fixés pour 2020 sont les suivants :

- Une baisse de 23% de la consommation régionale d'énergie ;
- Une stabilisation des émissions de GES à leur niveau de 1990 ;
- Un développement de la production d'énergies renouvelables conduisant à porter à 21% la part de ces dernières dans la consommation énergétique régionale.

A noter, en 2020, le PCAET de la Communauté de Communes est en cours d'élaboration.

Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

PROFIL SOCIODÉMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

2

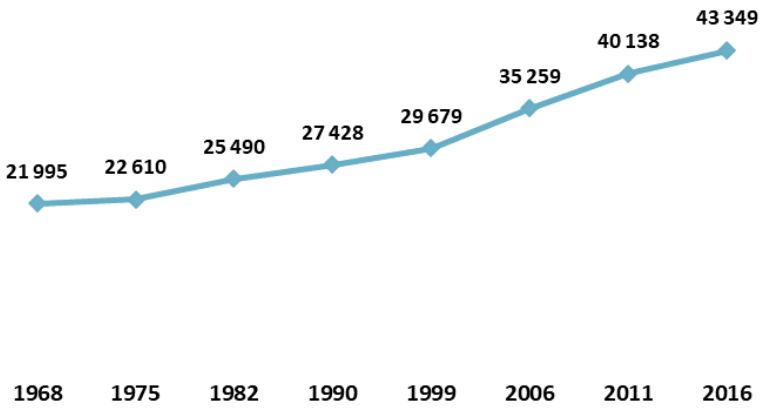
I. Une forte évolution de la population, particulièrement rapide depuis 15 ans.

A. Un territoire particulièrement attractif…

Le territoire a connu un **développement démographique positif durant les 50 dernières années**, et en forte augmentation depuis les années 2000. Sur les dix premières années du 21ème siècle le taux de croissance annuelle moyen est de 2,4 % par an. Depuis les années 2010, le taux de croissance annuelle moyen a ralentie à 1,4% par an pour arriver aujourd'hui à **43 803 habitants**. (INSEE 2017)

La population a augmenté de près de **40 % depuis 1999**.

Evolution de la population municipale entre 1968 et 2016
Source : INSEE RP 2016



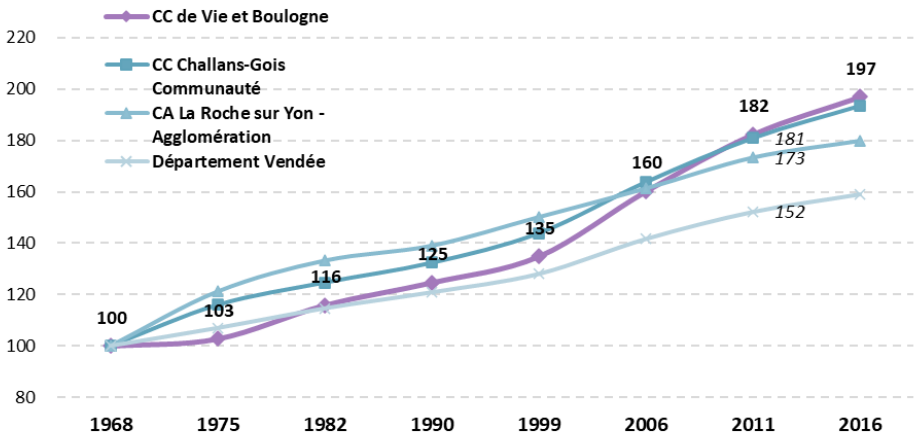
B. … une croissance démographique soutenue.

La croissance démographique, particulièrement forte depuis 1999, est désormais plus dynamique que celle observée à l'échelle du département.

Au sein du territoire Vie et Boulogne, l'ensemble des communes connaît un gain démographique soutenu depuis une vingtaine d'années. Cela est particulièrement sensible pour les communes situées au Nord-Ouest du territoire telles que Saint-Paul-Mont-Penit, Maché et Grand'Landes qui enregistrent un taux annuel d'évolution de la population de plus de 1,4% entre 1999 et 2016. Toutefois, ce constat est à nuancer au regard du poids démographique de ces communes, les évolutions relatives étant de fait plus impactantes pour des communes de taille modérées.

Enfin, les pôles urbains que sont Aizenay (1,73%/ an) et Le Poiré-sur-Vie (1,38%/an) connaissent une évolution de leur population continue et significative pour des communes de cette strate et représentent 40% de la population du territoire en 2016.

Evolution en base 100 de la population municipale entre 1968 et 2016
Source : INSEE RP 2016



II. Une croissance à maîtriser.

A. Une croissance démographique inégale.

Ce que dit le SCoT Yon et Vie / Extrait du DOO :

À l'horizon 2030, le Pays Yon et Vie souhaite maintenir sa part de population par rapport à celle du département de la Vendée, soit 20%.

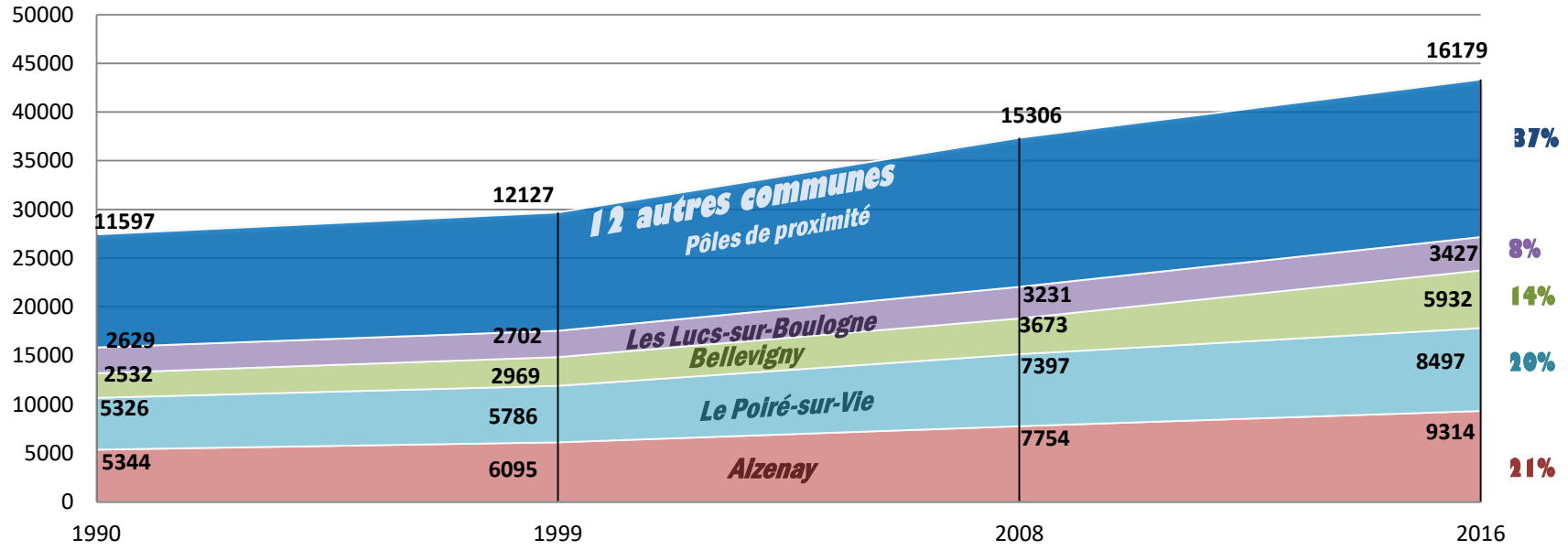
La croissance démographique envisagée s'inscrit dans une fourchette entre scénario central et scénario haut élaborés à partir des projections de population de l'INSEE.

Sur l'ensemble du Pays, elle représenterait une augmentation de 24 260 et 29 430 habitants d'ici 2030, soit environ entre 1 430 et 1 730 habitants supplémentaires par an, pour une population totale comprise entre 160 000 et 164 250 habitants.

Enjeu :

- Maintenir une croissance démographique équilibrée entre les différentes polarités

Evolution de la répartition de la population



II. Une croissance à maîtriser.

A. Une croissance démographique inégale.

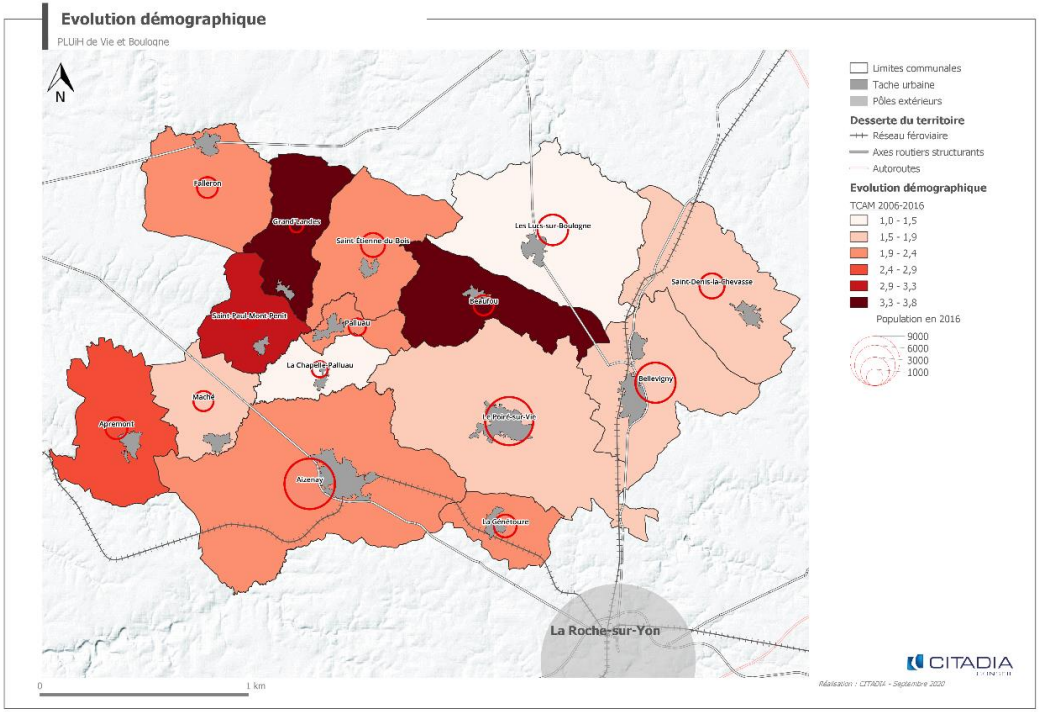
Lorsque l'on met en relation le poids démographique des communes et leur pourcentage d'évolution, **on constate que ce sont les communes rurales à l'ouest du territoire qui ont connu le plus fort taux démographique sur les 10 dernières années :**

- Beaufou, Apremont, Saint-Paul-Mon-Penit, Grand'Landes ont un taux de croissance démographique **supérieur à 2,4% par an.**
- Les pôles structurants et les pôles relais ont un taux de croissance plus faible, compris entre 1,5% et 2,4% par an.
- **Aizenay, fait office de locomotive avec une croissance démographique soutenue (2,4% /an).**

Alors qu'en termes de poids démographique ce sont bien les pôles structurants qui accueillent le plus grand volume d'habitants :

- **40 % de la population intercommunale se concentre sur les communes « pôles » d'Aizenay et du Poiré-sur-Vie**, en constante augmentation.
- La frange Ouest du territoire et les 8 communes qui la composent accueille 24% de la population.

A noter que les communes des Lucs-sur-Boulogne et la Chapelle-Palluau ont un taux de croissance plus faible que l'ensemble des autres communes. Ce constat s'explique davantage par l'absence de disponibilités foncières sur la période de référence 2011-2016 que par un éventuel déficit d'attractivité.



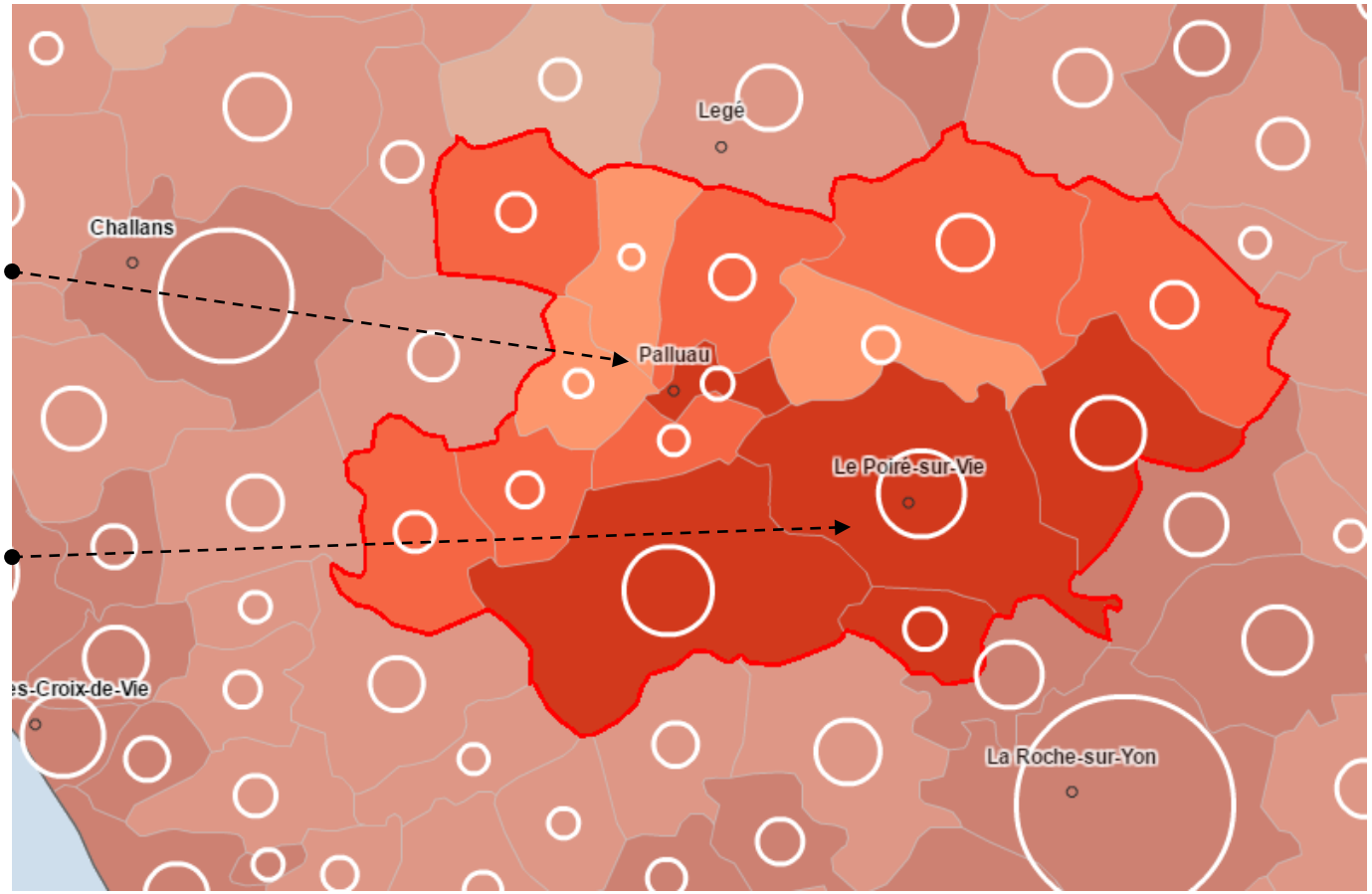
II. Une croissance à maîtriser.

B. Des influences diverses qui impactent la répartition de la population.

L'Ouest du territoire correspond à des espaces ruraux dont le poids démographique est moindre.

L'ex-Pays de Palluau s'inscrit dans cette ruralité, tandis que le territoire de Vie et Boulogne est particulièrement influencé par la dynamique périurbaine de l'agglomération Yonnaise.

Le territoire est bordé à l'Est par la Communauté d'agglomération de la Roche-sur-Yon, densément peuplée (600 hab/km²).



III. Une progression démographique liée au solde migratoire.

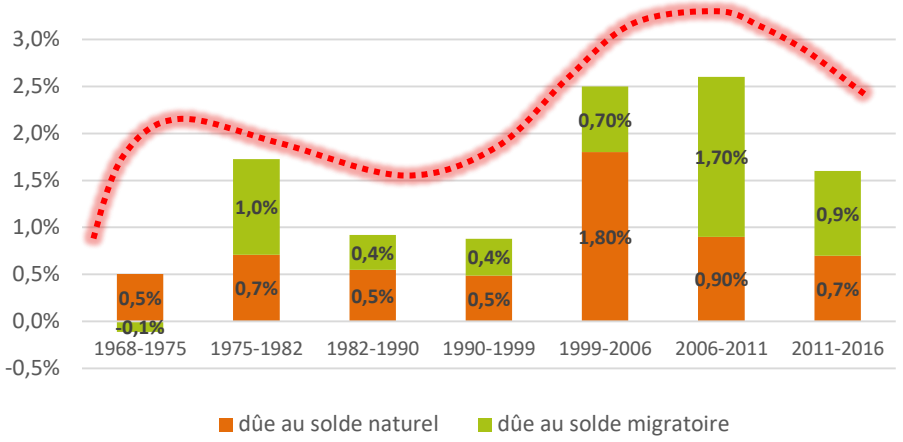
A. Une attractivité résidentielle forte.

Depuis 1968, le gain de population était principalement dû au solde naturel. Désormais, la forte évolution de la population depuis 1999 sur le territoire est **portée par le solde migratoire**, bien supérieur au solde naturel. La forte augmentation du solde migratoire ces dernières années témoigne d'une forte et récente attractivité du territoire.

Cette dynamique migratoire ne se retrouve pas sur les territoires de référence : tandis que la contribution du solde migratoire à l'évolution annuelle de la population sur la CC de Vie et Boulogne est de 0,9% en 2016, ce taux n'atteint pas 0,8% à l'échelle du département, ni sur la CA de la Roche-sur-Yon.

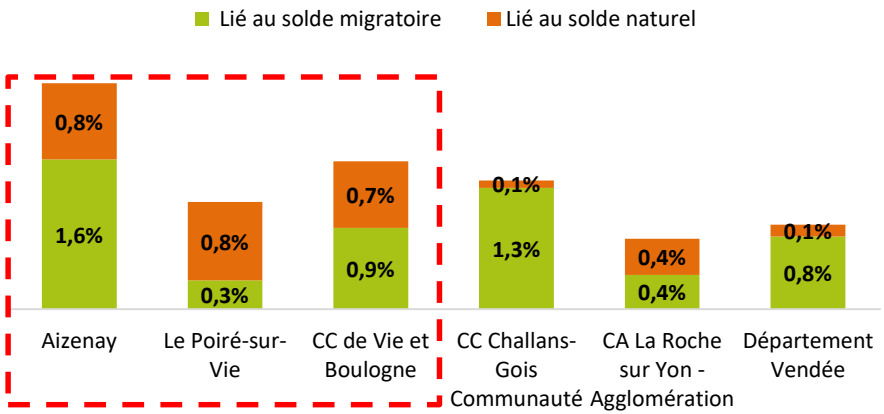
Contribution des soldes naturels et migratoires à l'évolution annuelle moyenne de la population de la CdC Vie et Boulogne entre 1968 et 2016

Source : INSEE RP 2016



Moteurs de la croissance démographique 2011-2016

Source : INSEE TP 2016



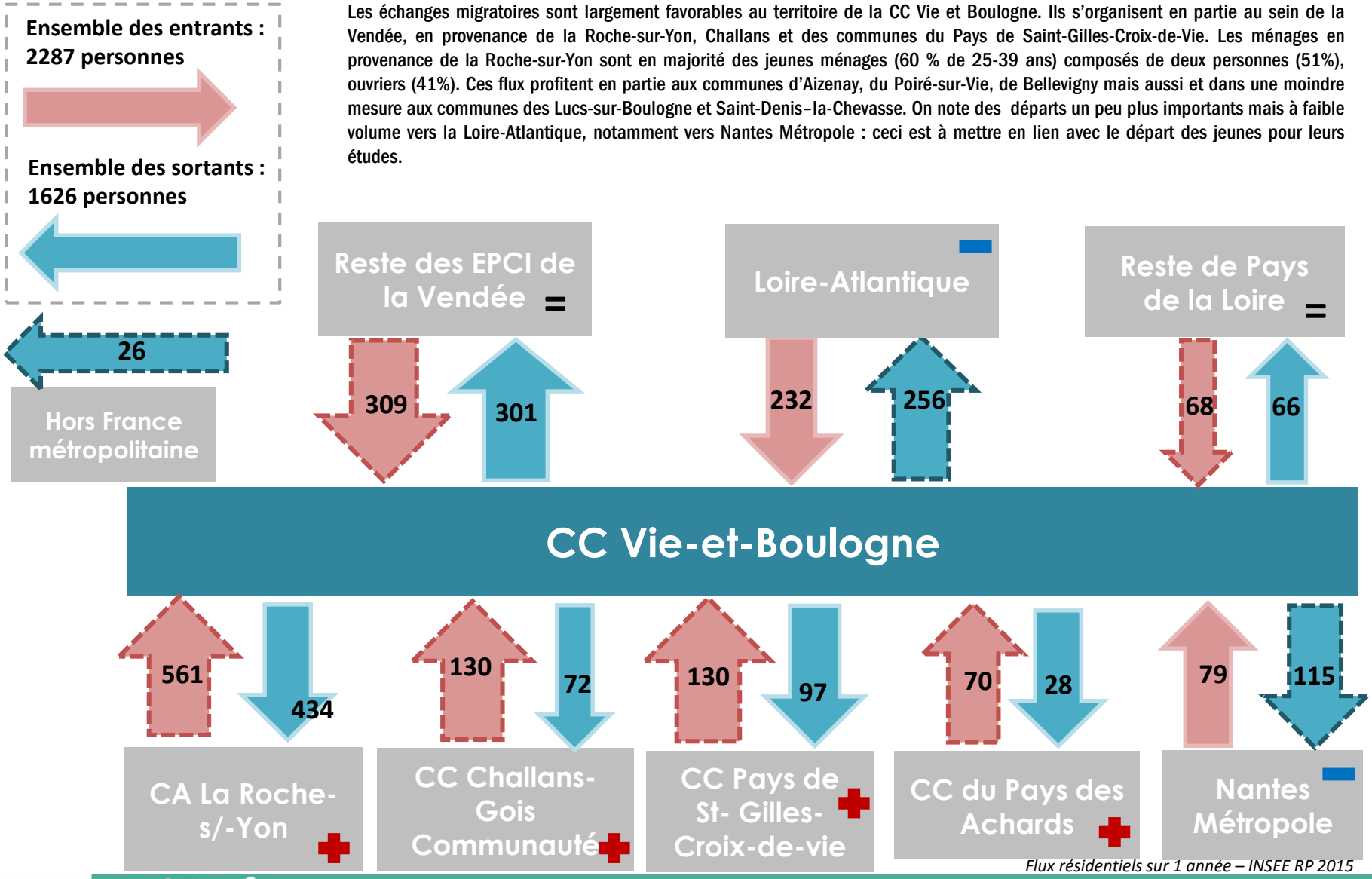
A noter également que le solde migratoire reste largement positif sur le pôle urbain d'Aizenay. A contrario et sur Le Poiré-sur-Vie, le solde naturel soutien la croissance. C'est une spécificité communale qui dénote avec les dynamiques intercommunales constatées.

Enjeu :

- Conforter l'attractivité à l'échelle intercommunale et maitriser la croissance démographique (pôles urbains et pôles secondaires).

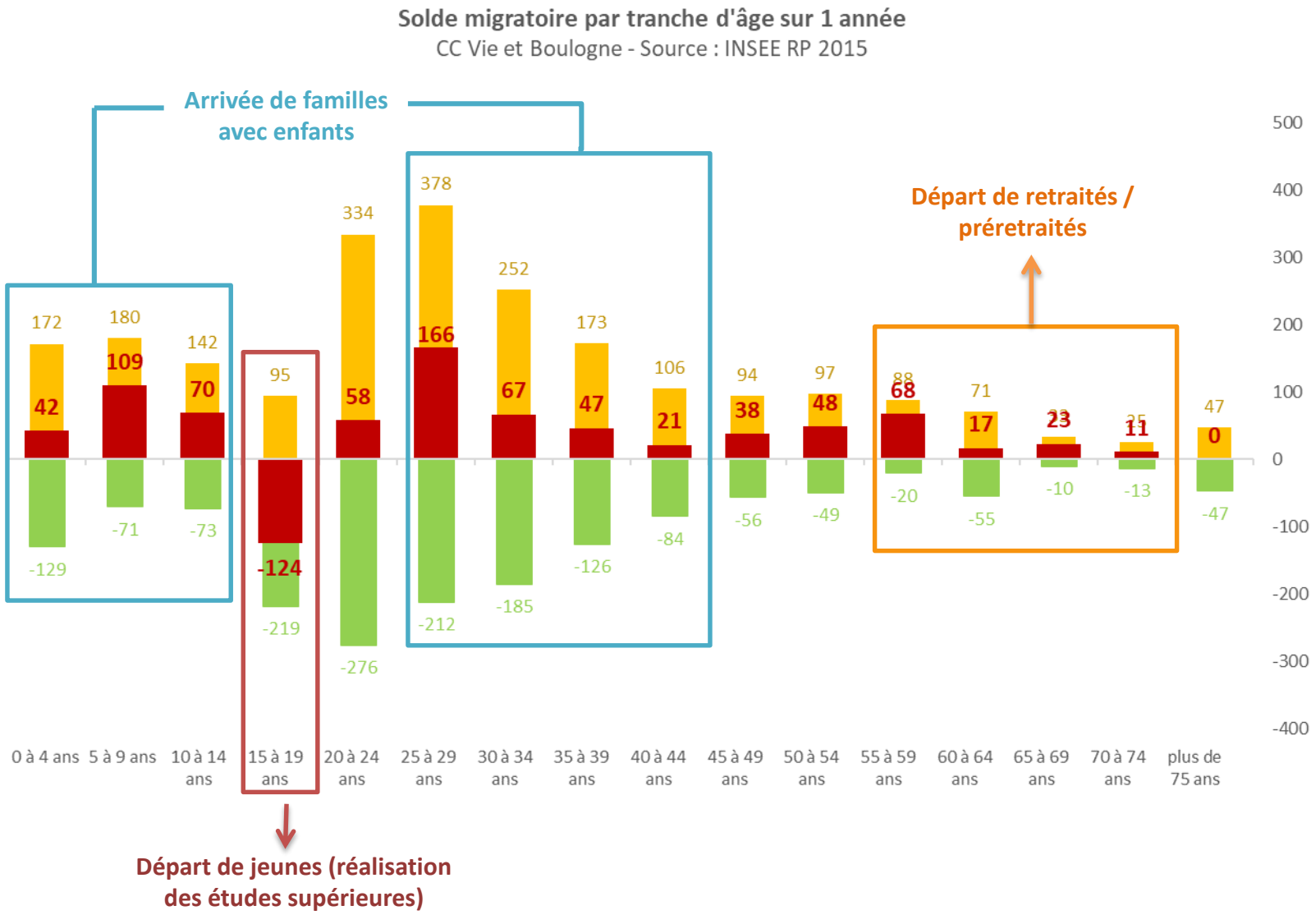
B. Des flux résidentiels importants au sein du département de la Vendée, au bénéfice du territoire de la CC Vie-et-Boulogne.

Les échanges migratoires sont largement favorables au territoire de la CC Vie et Boulogne. Ils s'organisent en partie au sein de la Vendée, en provenance de la Roche-sur-Yon, Challans et des communes du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie. Les ménages en provenance de la Roche-sur-Yon sont en majorité des jeunes ménages (60 % de 25-39 ans) composés de deux personnes (51%), ouvriers (41%). Ces flux profitent en partie aux communes d'Aizenay, du Poiré-sur-Vie, de Bellevigny mais aussi et dans une moindre mesure aux communes des Lucs-sur-Boulogne et Saint-Denis–la-Chevasse. On note des départs un peu plus importants mais à faible volume vers la Loire-Atlantique, notamment vers Nantes Métropole : ceci est à mettre en lien avec le départ des jeunes pour leurs études.



Flux résidentiels sur 1 année – INSEE RP 2015

C. Un territoire attractif pour les familles et les retraités.



III. Une progression démographique liée au solde migratoire.

D. Une attractivité liée aux pôles urbains voisins et aux emplois développés sur le territoire.

Au-delà de l'attractivité globale du territoire, on constate des dynamiques internes différentes liées aux pôles urbains extérieurs au territoire de la CCVB.

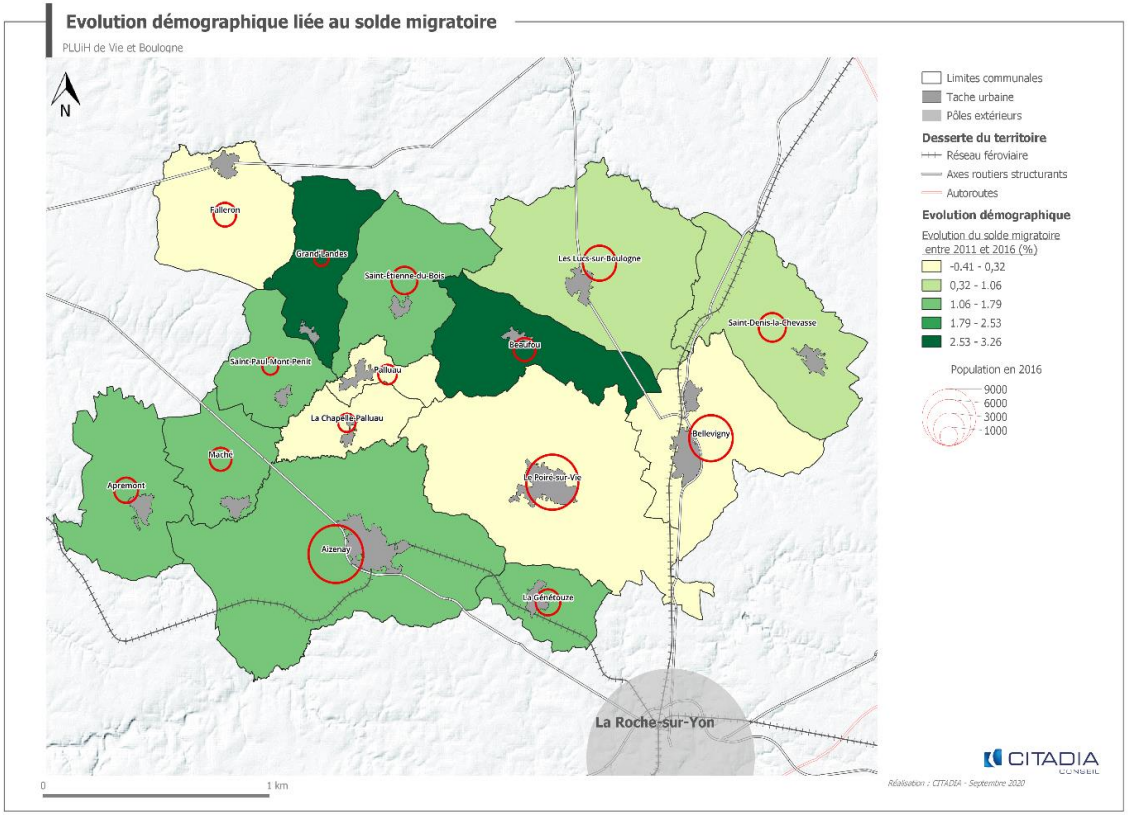
Les communes de la frange Ouest connaissent une évolution de leur solde migratoire plus importante que les communes de la frange Est.

Beaufou, Grand'Landes, Apremont, Maché, Aizenay, ont une évolution de la population portée par le solde migratoire à plus de 1 % sur les 5 dernières années.

Cette tendance témoigne d'un éloignement de plus en plus conséquent des ménages vis-à-vis des pôles d'emploi, sur un territoire où le modèle prédominant réside dans l'accession à la propriété.

Seule exception, Aizenay qui s'affirme comme un pôle d'emploi avec un solde démographique soutenue par l'arrivée importante de nouveaux habitants.

Cette carte témoigne également **du rôle non négligeable de l'aire challandaise sur le territoire et de l'importance que représente l'axe Challans – La Roche** innervant la partie Ouest de Vie et Boulogne.



IV. Caractéristiques de la population.

A. Une population relativement jeune …

Le territoire accueille une population relativement jeune. En effet, **39 % de la population a moins de 30 ans**, tandis que les séniors (+ de 60 ans) ne représentent que 21 % de la population du territoire.

Cette répartition par tranche d'âge en faveur de la population jeune est une caractéristique propre au territoire : à l'échelle départementale, les moins de 30 ans représentent 32% et les plus de 60 ans 30%. Pour la CC du Pays de Challans-Gois, la part des séniors atteint 31%, tandis que sur la CA de la Roche-sur-Yon cette part est de 24%.

Au sein du territoire, les profils des ménages du pôle urbain et des autres communes sont différents :

- Les pôles urbains et les pôles intermédiaires se caractérisent par la faible représentation des plus de 60 ans (-de 20% de la population) et accueillent principalement une population de 30 à 60 ans ;
- Dans le reste du territoire, la majeure partie de la population communale est représentée par les moins de 30 ans, et où un quart de la population à entre 0 et 14 ans (population plus jeune qu'au sein des pôles).

Répartition de la population par classe d'âge

Source : INSEE RP 2016



IV. Caractéristiques de la population.

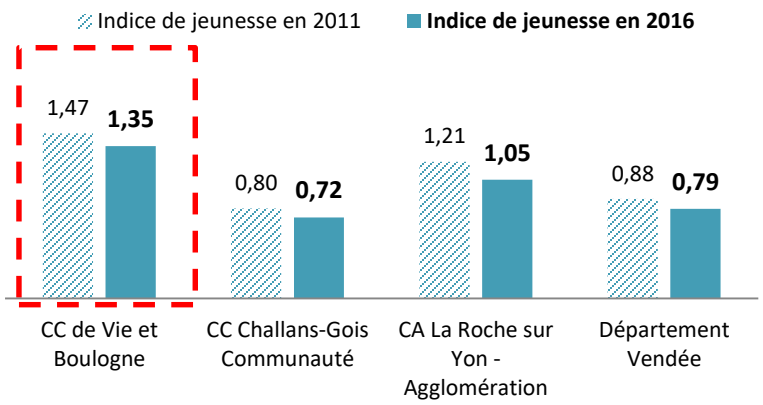
B. … mais qui doit faire face à un léger vieillissement.

Traduction numérique de la jeunesse du territoire, **l'indice de jeunesse se situe à** :

- **1,35 à l'échelle du territoire**. La CC Vie et Boulogne accueille 135 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans ;
- **L'indice de jeunesse est en baisse depuis 5 ans**, phénomène généralisé de vieillissement de la population à l'échelle nationale, mais il reste bien supérieur à celui des territoires voisins et du département ;
- Au sein du territoire, l'indice de jeunesse est élevé mais **en baisse dans les pôles urbains**, tandis que cet indice a tendance à **augmenter sur les communes rurales**, traduisant le renforcement du caractère familial et le basculement du profil primo-accédant des pôles vers les communes rurales.

Evolution de l'indice de jeunesse

Source : INSEE RP 2016



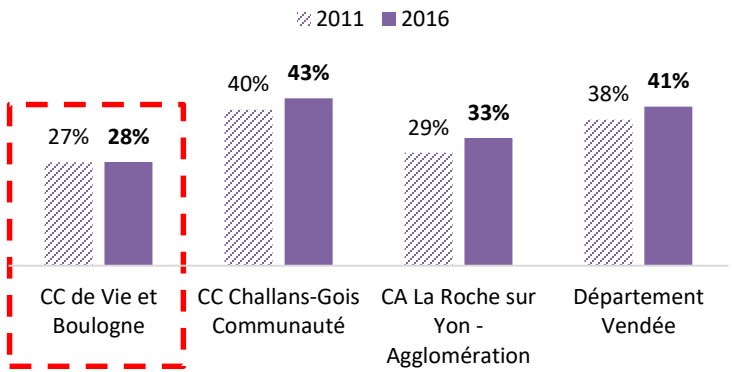
Le **recul de l'indice de jeunesse** depuis 2011 traduit un certain vieillissement, lié à plusieurs phénomènes :

- L'absence d'évolution notable de la population des 15-30 ans, population étudiante ou jeunes actifs s'installant traditionnellement dans les centres urbains
- La population de la tranche d'âge 60-74 ans a augmenté de 2 points en 5 ans soit + 1339 habitants de plus qu'en 2011. L'évolution de cette tranche d'âge est plus rapide que celle des 15-30 ans.

Ces deux phénomènes combinés conduisent à une hausse de la part des plus de 60 ans. Si la part des séniors dans la population intercommunale reste faible au regard des territoires de référence, son rythme d'évolution doit être surveillé dans les années à venir (amené à s'amplifier) afin anticipé les demandes d'habitats spécifiques.

Evolution de la part des plus de 60 ans

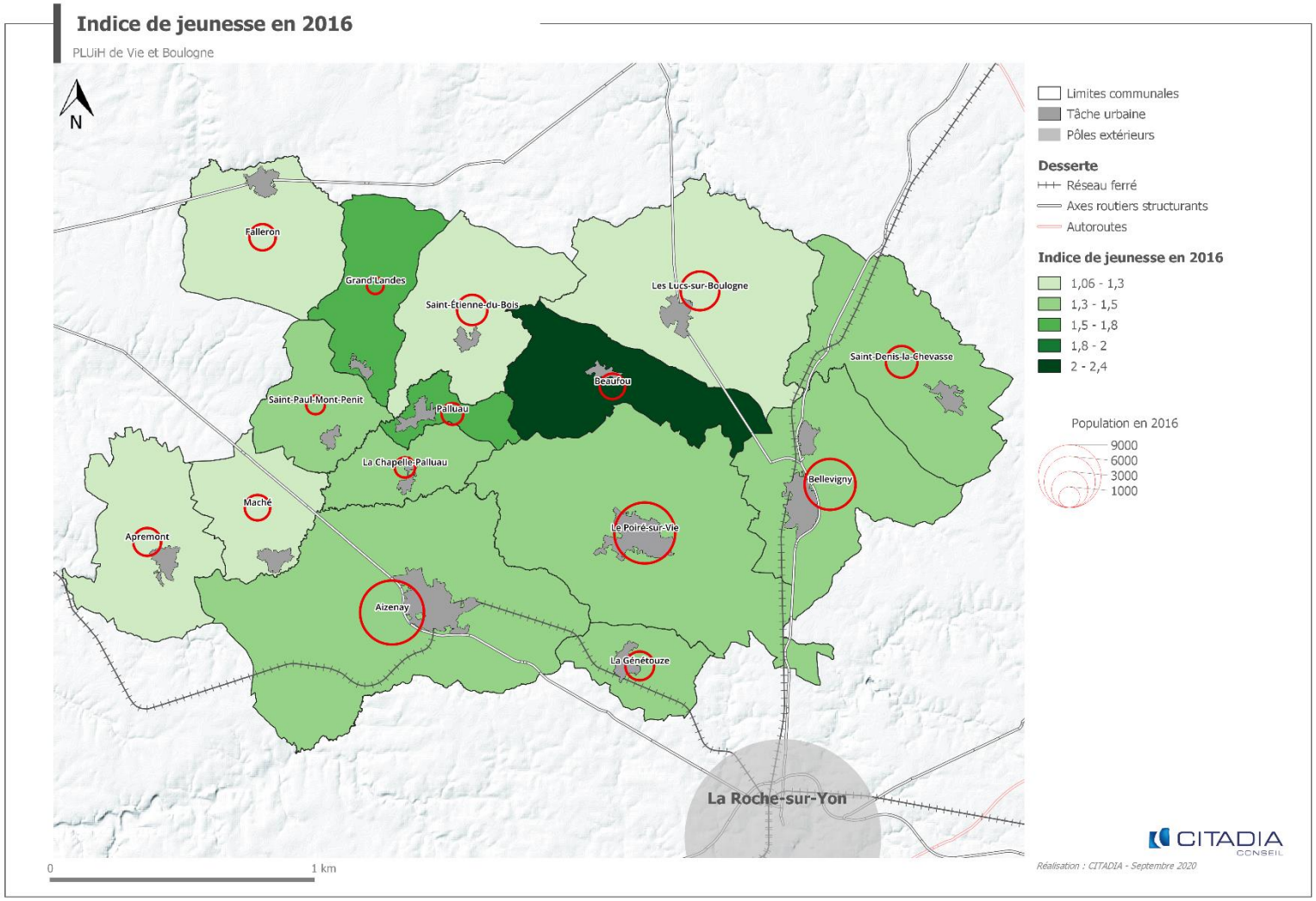
Source : INSEE RP 2016



IV. Caractéristiques de la population.

C. Un vieillissement plus marqué dans les pôles et les communes les plus rurales.

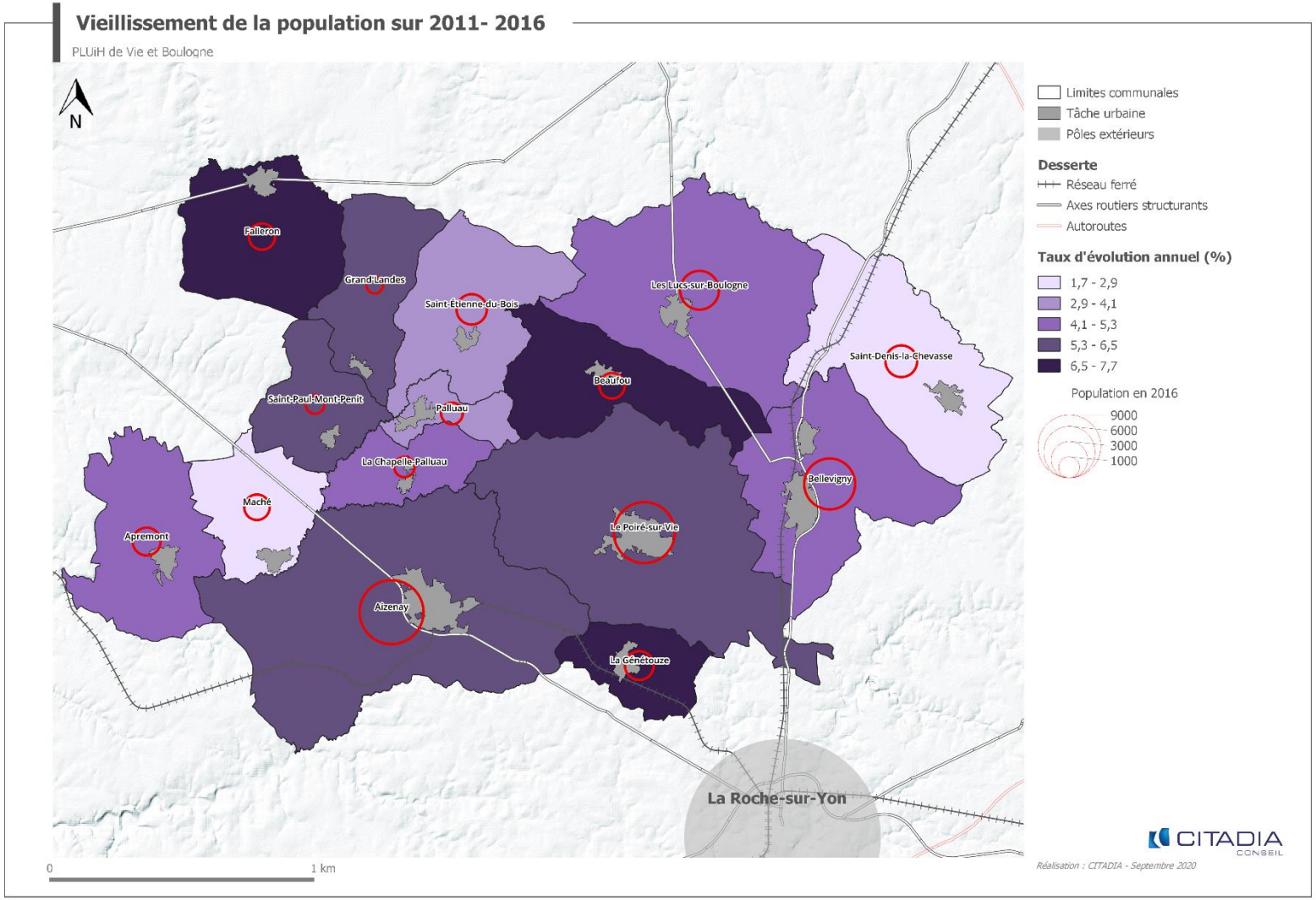
Un territoire particulièrement jeune ...



IV. Caractéristiques de la population.

C. Un vieillissement plus marqué dans les pôles et les communes les plus rurales.

… mais qui doit faire face à un léger vieillissement



IV. Caractéristiques de la population.

C. Un vieillissement plus marqué dans les pôles et les communes les plus rurales.

Ces particularités induisent deux enjeux :

- d'une part en matière d'équipement, développer une réflexion générale permettant d'inclure à la fois les besoins en logements adaptés et l'accès aux services de santé pour la population vieillissante, et l'adéquation des structures éducatives avec les besoins des populations jeunes ;

- d'autre part, anticiper le risque de manque de renouvellement intergénérationnel si la tendance au vieillissement se poursuit.

Enjeux :

- Prévoir des solutions innovantes pour le maintien à domicile des personnes âgées ;
- Développer une offre de logements plus diversifiée dans les centralités, présentant un bon niveau d'aménités urbaines.

V. Une population familiale.

A. Une arrivée constante de familles avec enfants…

Les évolutions de population par âge sont distinctes sur le territoire :

- Dans le pôle urbain, toutes les tranches d'âge sont en augmentation, particulièrement les moins de 15 ans et les 60-75 ans ;
- Hors du pôle urbain, la croissance de population pour les 60-74 ans est également élevée. La hausse du nombre d'enfants de moins de 14 ans est davantage liée à l'arrivée de familles avec enfants (les 30-44 ans augmentant fortement) qu'au nombre élevé de naissances.

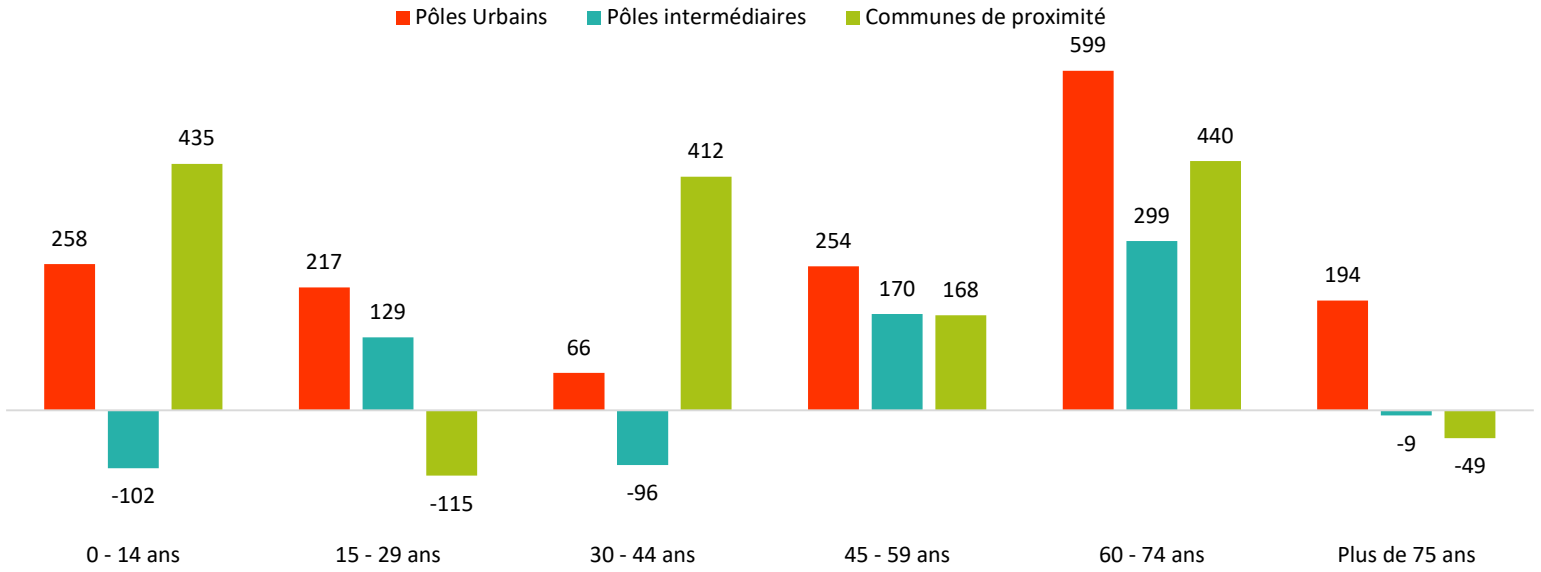
Ces évolutions permettent de supposer des arrivées de familles avec enfants sur les pôles urbains et les communes de proximité.

Enjeux :

- Conforter l'accueil de familles pour contrebalancer le phénomène de vieillissement
- Offrir les conditions de maintien sur le territoire des 20-30 ans

Solde de la population par âge entre 2011 et 2016

source INSEE RP 2016



V. Une population familiale.

B. … mais un profil n'étant plus exclusif.

En lien avec les caractéristiques de la population observées (population globalement jeune, en voie de vieillissement), la taille moyenne des ménages demeure élevée sur le territoire. Elle a connu une légère diminution ces dernières années pour se situer à hauteur de **2,5 personnes par ménage en 2016**.

Cette diminution de la taille moyenne des ménages, appelée également « desserrement des ménages » est un phénomène global et s'explique par la concordance de plusieurs phénomènes :

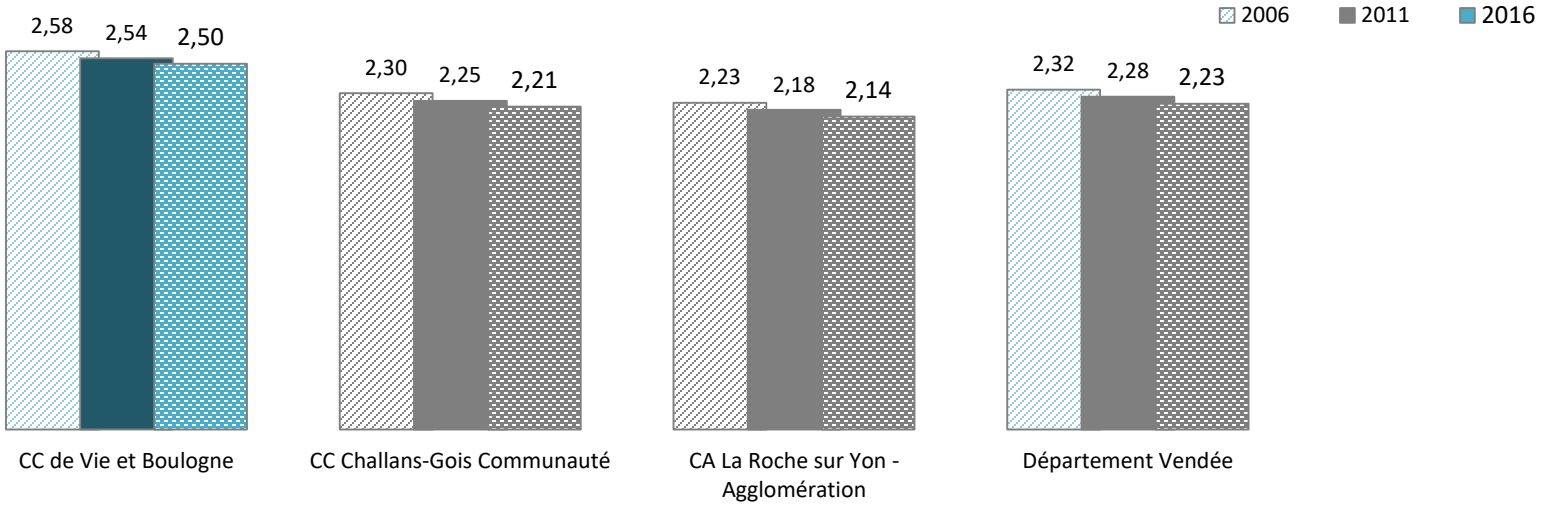
- Le vieillissement de la population : de plus en plus de personnes vivent seules à leur domicile ;
- Les évolutions sociétales et l'éclatement du modèle familial.

Il est source de besoins en logement, car le parc accueille de moins en moins de personnes au sein des logements.

Par exemple, en 2006, chaque logement de Vie et Boulogne accueillait en moyenne 2,58 personnes contre 2,50 en 20116. Ce niveau d'occupation des logements reste relativement stable.

Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 2006

Source : INSEE RP 2016



V. Une population familiale

C. Une majorité de ménages avec enfants

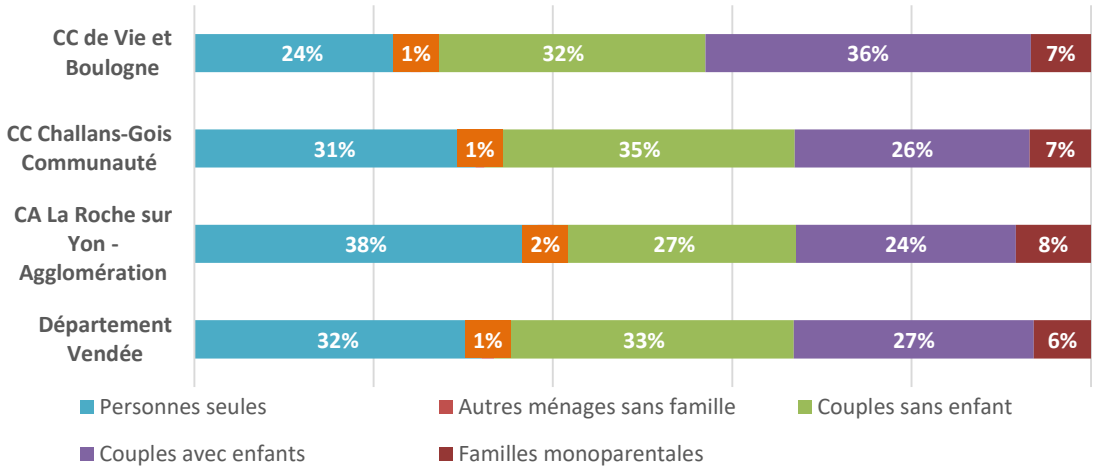
Au regard des territoires pris comme territoires de référence, la population de la CC de Vie et Boulogne se caractérise par sa structure familiale :

- **Seuls 24 % des ménages sont des personnes seules, pour 32 % à l'échelle du département ;**
- Les familles avec enfants représentent **36 % des ménages** du territoire, ce qui est particulièrement élevé en comparaison des intercommunalités voisines ou du département ;
- Parmi les familles, 9 % sont des familles nombreuses (3 enfants et +), pour 7% à l'échelle départementale.

Cette composition familiale est relativement homogène à l'échelle infra-territoriale, où les pôles urbains comme les pôles de proximité accueillent entre 10 et 15% de familles nombreuses.

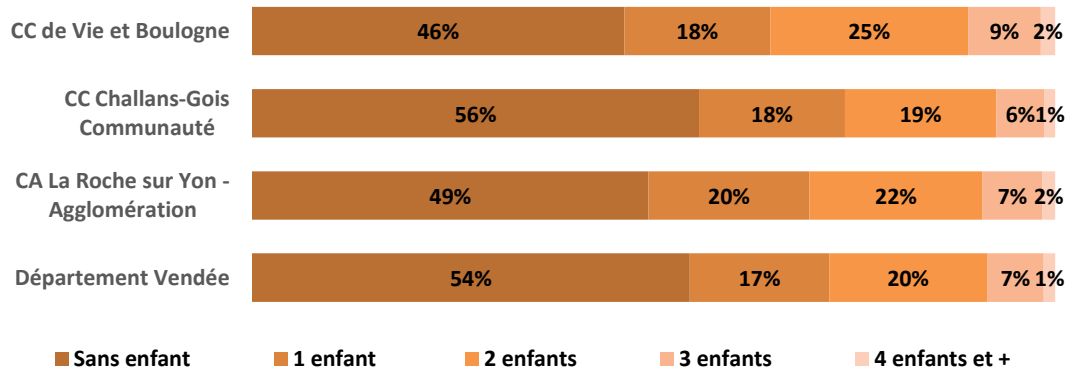
Répartition des ménages selon leur composition familiale

Source : INSEE RP 2016



Nombre d'enfants au sein des familles

Source : INSEE RP 2016



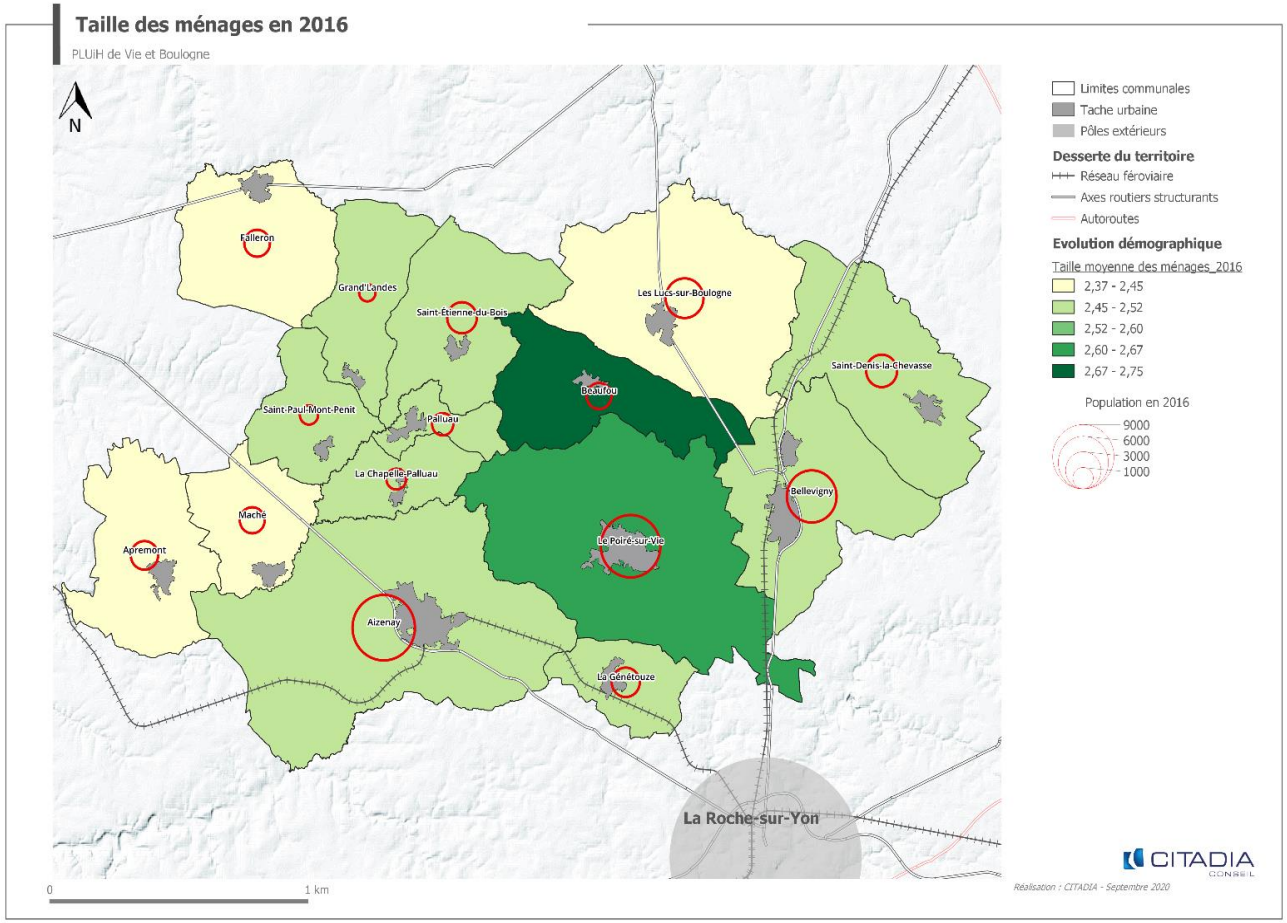
V. Une population familiale.

D. Une composition familiale particulièrement marquée à proximité de l'agglomération yonnaise.

Bien que la composition familiale soit relativement homogène à l'échelle infra-territoriale, **on constate une localisation préférentielle des familles sur les communes bordant l'axe La Roche / Nantes en lien direct avec la proximité de l'agglomération Yonnaise.**

Les communes de Beaufou, Le Poiré-sur-Vie ont une taille moyenne des ménages plus élevée que la moyenne globale du territoire.

Ces communes disposent d'une plus forte représentation des familles avec enfants et de fait, **elles sont moins touchées par le phénomène de desserrement des ménages que les autres communes de l'intercommunalité.**



VI. Des disparités de revenus à l'échelle du territoire

La population de Vie et Boulogne a des niveaux de ressources que l'on peut qualifier d'intermédiaires, car proche de la médiane française :

- Environ 19 400 € par an et par UC*, soit 1 615 € par mois.

En revanche, des disparités plutôt fortes entre les communes du territoire peuvent être constatées : les communes en deuxième couronne de l'aire urbaine de la Roche-sur-Yon disposent d'un revenu aux alentours de 1700€ pour 1530 € sur les communes au Nord-Ouest du territoire.

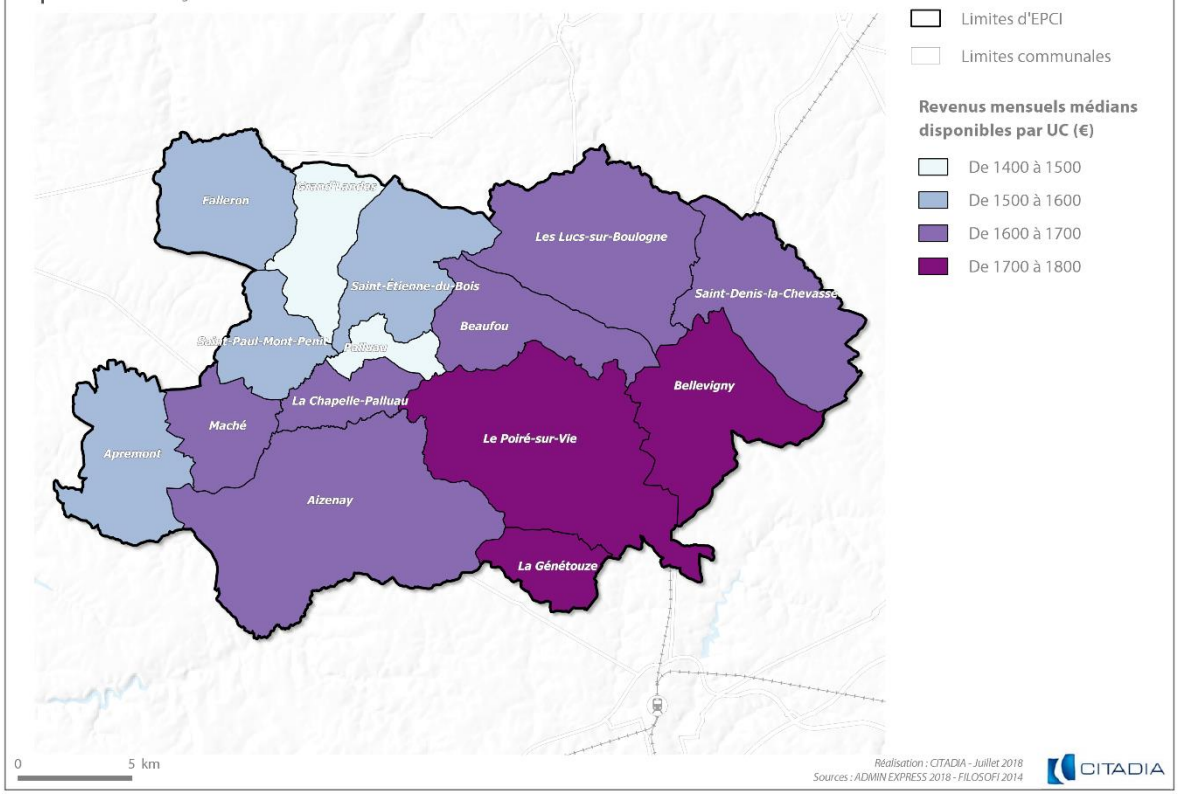
On peut faire le lien entre l'attractivité croissante des communes les plus éloignées des axes majeurs et des pôles d'emploi et le niveau de revenus moyen des ménages : les ménages les plus modestes, pour des raisons de coût de foncier, s'éloignent des pôles urbains et contribuent au développement démographique des communes rurales.

***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.

Revenus mensuels médians disponibles par UC en 2014

PLUiH de Vie et Boulogne



Synthèse du volet « Profil sociodémographique »

Constat / Chiffres Clés

Une forte dynamique démographique portée par un solde migratoire positif :

- Population en nette augmentation : **29 679 habitants en 1999 contre 43 803 en 2017**, soit une augmentation de 40 % depuis 1999 ;
- Depuis les années 2011 : **croissance annuelle moyenne de 1,4,% ;**
- Population concentrée à **40 % dans les communes d'Aizenay et du Poiré-sur-Vie** ;
- **Aizenay, fait office de locomotive avec une croissance démographique soutenue (2,4%/an) ;**
- Poids démographique moins important de la section Ouest du territoire qui indique une croissance hétérogène du territoire ;
- Depuis 1999, le **solde migratoire est supérieur au solde naturel ;**
- **Le Poiré-sur-Vie a une dynamique démographique soutenue par les naissances. C'est une spécificité communale.**

Une arrivée constante de familles avec enfants qui freine la tendance au vieillissement observée (une baisse de l'accueil de populations extérieures engendrerait un vieillissement marqué du territoire) :

- Population jeune : **39% de la population a moins de 30 ans**, 21 % de la population a plus de 60 ans ; néanmoins l'indice de jeunesse a diminué depuis 2016 ;
- Vieillissement concentré dans les pôles urbains et les communes les plus rurales ;
- Phénomène de **desserrement des ménages** observé ;
- 38 % de ménages avec enfants contre 28 % sur le territoire vendéen global.

Des revenus très disparates selon les communes et des niveaux de revenus plus faibles dans les communes les plus rurales.

Une croissance résidentielle élevée et rapide.

Enjeux

Une forte dynamique démographique portée par un solde migratoire positif :

- La maitrise de l'attractivité du territoire dans une cadre d'évolution démographique ;
- La répartition de la population au sein du territoire.

Une arrivée constante de familles avec enfants qui freine la tendance au vieillissement observée :

- La maitrise du développement résidentiel et l'adaptation aux évolutions sociodémographiques, notamment pour les familles avec enfants et l'accompagnement du vieillissement de la population par le développement de logements, services et équipements adaptés ;
- La gestion du vieillissement de la population, notamment pour la question du maintien à domicile ;
- La prise en compte du phénomène de desserrement des ménages dans l'offre de logement (notion de parcours résidentiel dans un contexte de diversification des profils de ménages accueillis).

Des revenus très disparates selon les communes et des niveaux de revenus faibles dans les communes les plus rurales :

- L'accompagnement des propriétaires ne pouvant pas investir dans leur logement (mise en place d'une stratégie d'aide par le PLH).

Une croissance résidentielle élevée et rapide :

- La maitrise du développement pour une gestion équilibrée de l'investissement des communes, notamment en matière d'équipements jeunesse (et personnes âgées dans le futur).

Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT



HABITAT

3

Caractéristiques du parc de logements

I. Dynamique d'occupation des logements.

A. Une croissance rapide du nombre de logements.

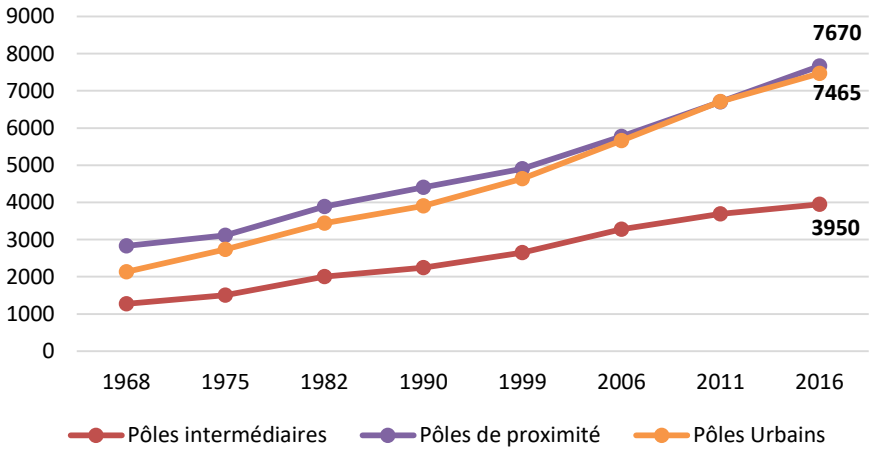
La hausse de la population s'accompagne de celle du nombre de logements, une croissance continue depuis 1968, mais une dynamique distincte selon les communes du territoire.

Ainsi sur les 6 893 nouveaux logements entre 1999 et 2016, plus de **39% se sont réalisés sur les seules communes du Poiré-sur-Vie et d'Aizenay**, qui concentrent 40% de la population intercommunale.

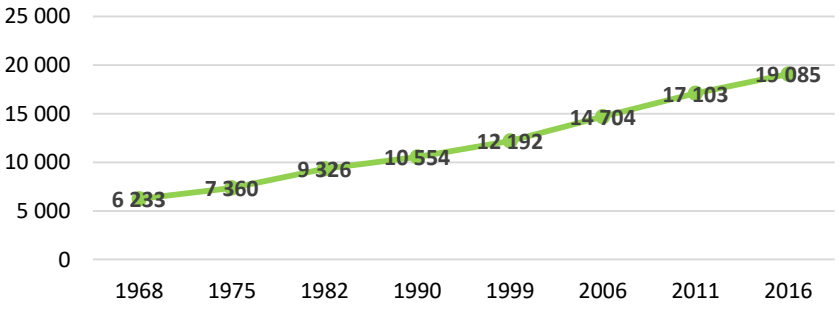
Le parc résidentiel est composé de **19 085 logements en 2016**. Il connait une croissance plutôt régulière et dynamique depuis les années 1980, avec un doublement du nombre de logements.

Le taux de croissance annuel moyen du nombre de logements, entre 2016 est de **1,5 %**. Il est bien sur la même ligne que celui du département.

Evolution du nombre de logements par polarités
Source : INSEE RP 2016



Evolution du nombre de logements
Source : INSEE 2016



I. Dynamique d'occupation des logements.

B. Un parc relativement récent, des communes qui concentrent un parc ancien important.

En lien avec le développement important du territoire depuis les années 1990, le parc construit après 1991 est particulièrement important et représente **46% des résidences principales**. Le parc de Vie et Boulogne paraît plus récent que celui du département (39% des RP construites après 1991), et des intercommunalités voisines.

En parallèle, le poids du parc ancien est assez faible, avec **29% des résidences principales construites avant 1971 et les premières règlementations thermiques** (première règlementation thermique mise en place en 1974 ; elle s'applique uniquement aux bâtiments neufs d'habitation et a pour objectif de baisser de 25% la consommation énergétique des bâtiments).

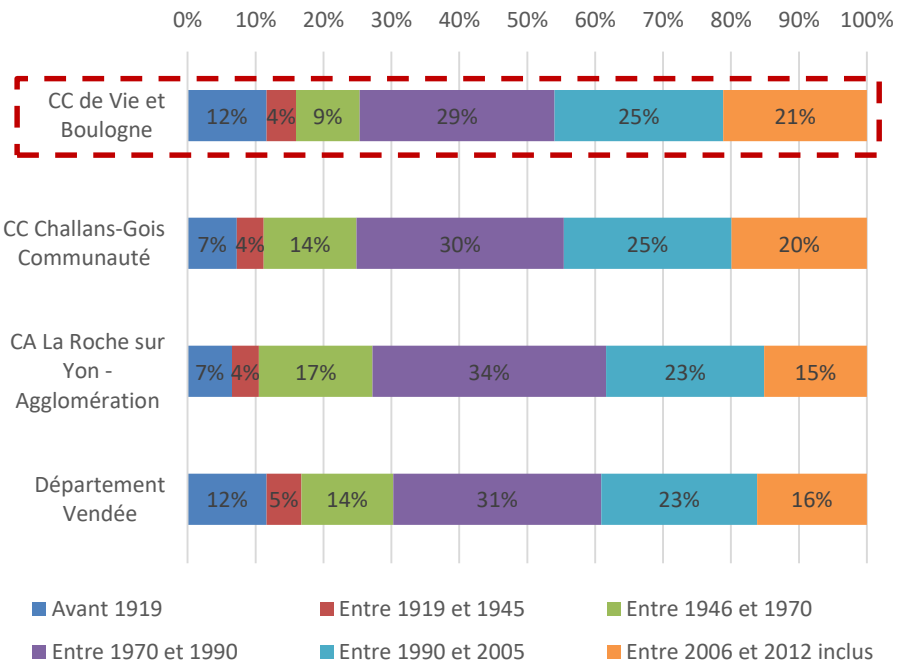
Cependant, **le parc très ancien, construit avant 1919 est plus important dans le territoire de Vie et Boulogne** que dans les intercommunalités de comparaison, soit **12%** contre 7% à Challans-Gois Communauté et à La Roche-sur-Yon.

Certaines communes du territoire regroupent un parc très ancien :

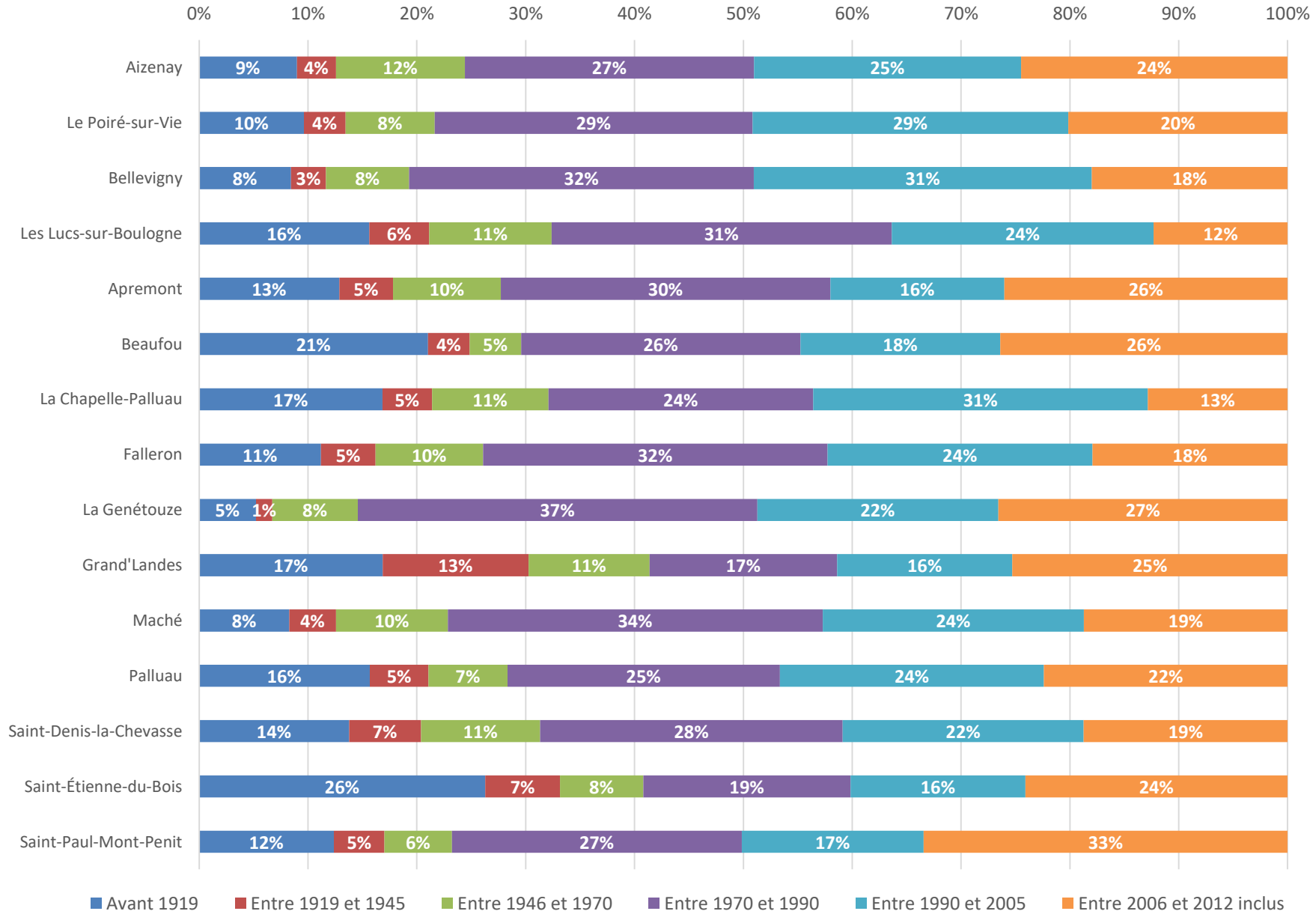
- Saint-Etienne-du Bois : 26% des résidences principales ont été construites avant 1919 ;
- Beaufou : 21 % ;
- Grand'Landes : 17 % ;
- La Chapelle-Palluau : 17%
- Palluau et Les Lucs-sur-Boulogne : 16 %.

En 2016, **330 logements** au sein du parc privé ont été identifiés comme potentiellement indignes, soit 2,9% des résidences principales du parc privé (3,18% à La Roche-sur-Yon Agglomération).

Ancienneté de constuction des résidences principales
Parmi les résidences principales construites avant 2013
Source : INSEE RP 2016



Ancienneté de constuction des résidences principales
Parmi les résidences principales construites avant 2013
Source : INSEE RP 2016



I. Dynamique d'occupation des logements.

C. Une large prédominance des résidences principales, une vacance très faible.

Le parc de logements est **très largement composé de résidences principales (89 % des logements)**, mais leur part n'augmente plus depuis une dizaine d'années.

La part des logements vacants est similaire à la situation des intercommunalités voisines et du département et apparaît normale, voire faible **(5%) :**

- Elle est à un **niveau faible au sein des pôles urbains** et à l'Est du territoire, mais est **bien plus élevée sur les communes plus rurales** situées à l'Ouest (plus de 10% de vacance sur certaines communes par ailleurs dynamiques du point de vue de la construction). Ces communes, à taux de vacance plus élevées se caractérisent par **la présence importante d'un parc plus ancien ne correspondant par toujours aux attentes actuelles des ménages (performance énergétique, organisation de l'intérieur de la construction) ;**

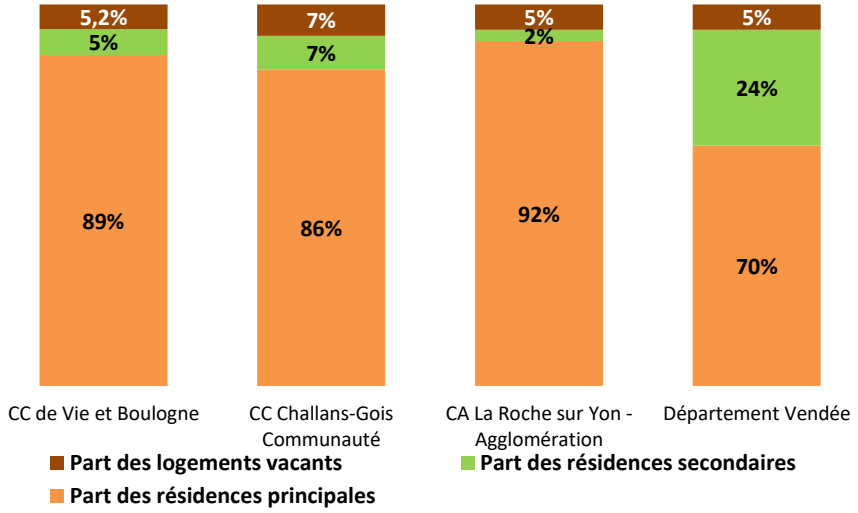
- Elle suit par ailleurs une tendance à la hausse depuis le début de la décennie 2000, avec **un parc vacant qui a augmenté de 522 unités ; A noter que depuis 2012, cette hausse s'est stabilisée**

- La part des résidences secondaires est, elle, globalement plus faible que dans les territoires de comparaison (5 %, contre 24 % à l'échelle du département). Cela s'explique par l'absence d'éléments touristiques majeurs sur le territoire malgré la proximité du littoral se faisant sentir sur la frange Ouest de la CCVB (part plus importante de résidences secondaires).

Ici encore **on observe une différence notable Est/Ouest,** avec des communes rurales dont la part en résidences secondaires oscille entre 10 et 15%, pour moins de 3% sur la frange Est plus urbaine.

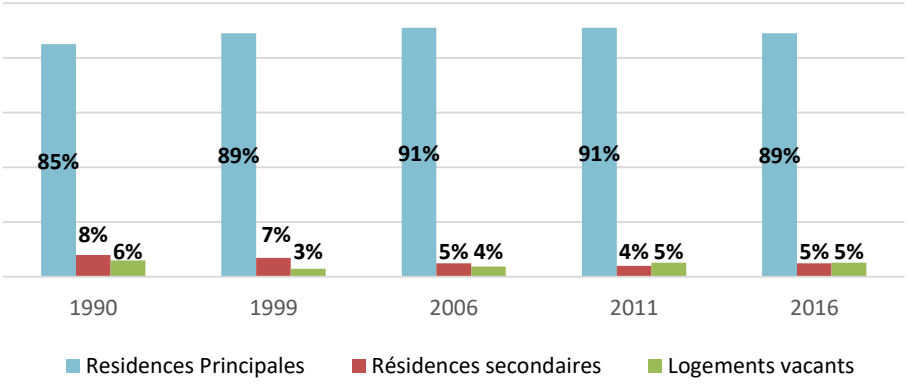
Répartition des logements par catégorie

Source : INSEE RP 2016



Evolution des logements par catégorie

Source INSEE RP 2016

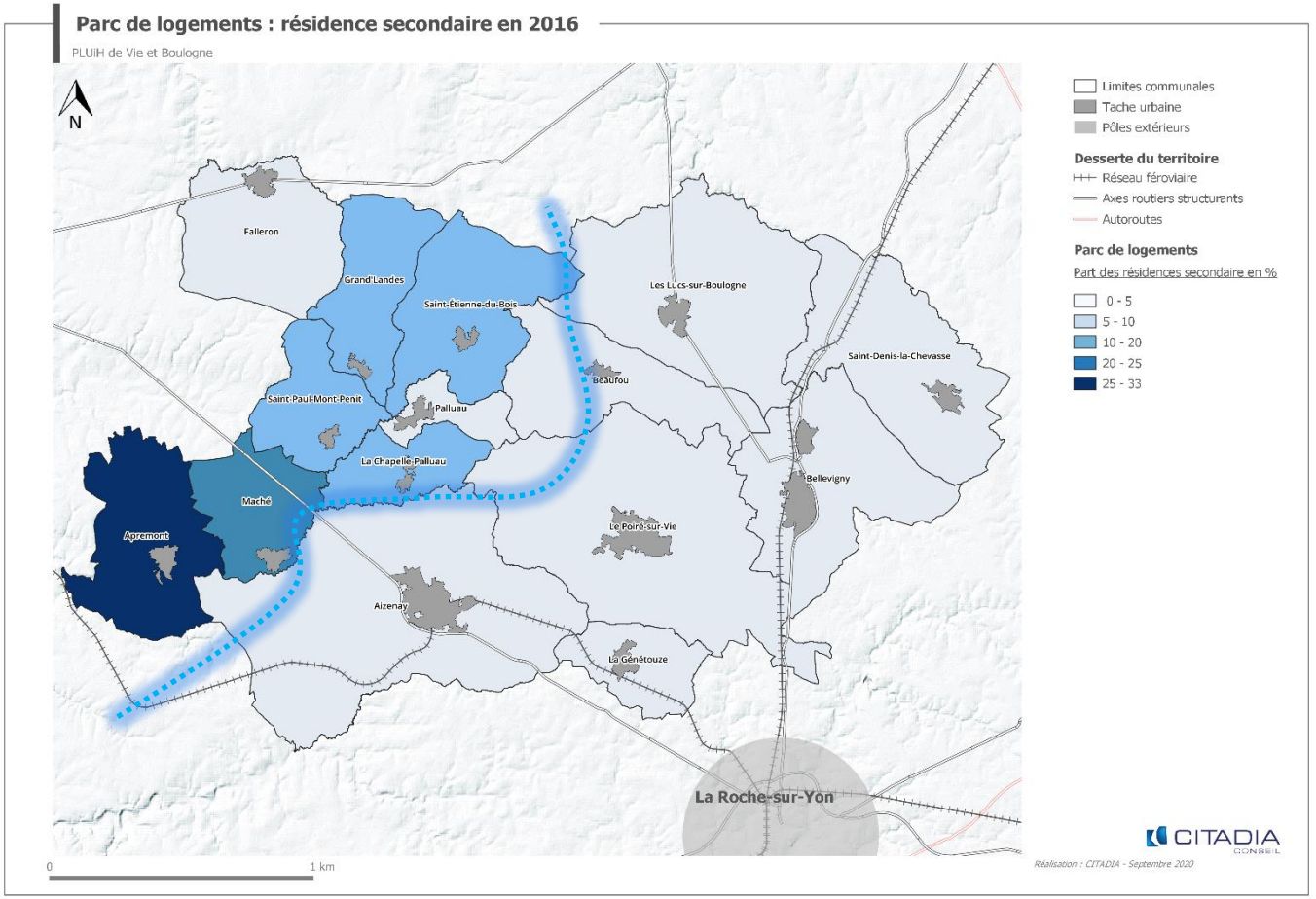


I. Dynamique d'occupation des logements.

D. Une part élevée de résidences secondaires dans les communes rurales…

En accord avec son « bien-vivre » et ses caractéristiques rurales, **la frange Ouest du territoire accueille de nombreuses résidences secondaires.** Leur part reste stable depuis les années 2000.

On constate qu'Apremont, commune structurante de la politique touristique de l'intercommunalité concentre la part la plus importante de résidence secondaire avec un taux dépassant les 25% du parc de logements communal.



I. Dynamique d'occupation des logements.

E. … qui connaissent parallèlement un taux de vacance qui tend à baisser.

Comment interpréter la vacance des logements ?

La vacance interroge l'adéquation de l'offre vis-à-vis de la demande.

La vacance s'explique par plusieurs phénomènes :

- Une offre supérieure à la demande, en raison du manque d'attractivité et d'accessibilité de cette partie du territoire ;
- Des logements inadaptés à la demande ; supérieurs aux prix du marché post-crise économique de 2008, trop grands, à l'entretien trop couteux, manquant d'accessibilité ;
- Des logements en travaux ou dans une situation d'attente (réservation d'un logement pour soi, indivision, etc).



Rue du Calvaire, Grand'Landes

Définition

Logement vacant = Logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste…).

La présence d'un parc de logements vacants sur un territoire permet la fluidité entre l'offre et la demande de logements.

Un taux de vacance de 5 et 7% assure la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc, au-delà, il convient de trouver des explications.

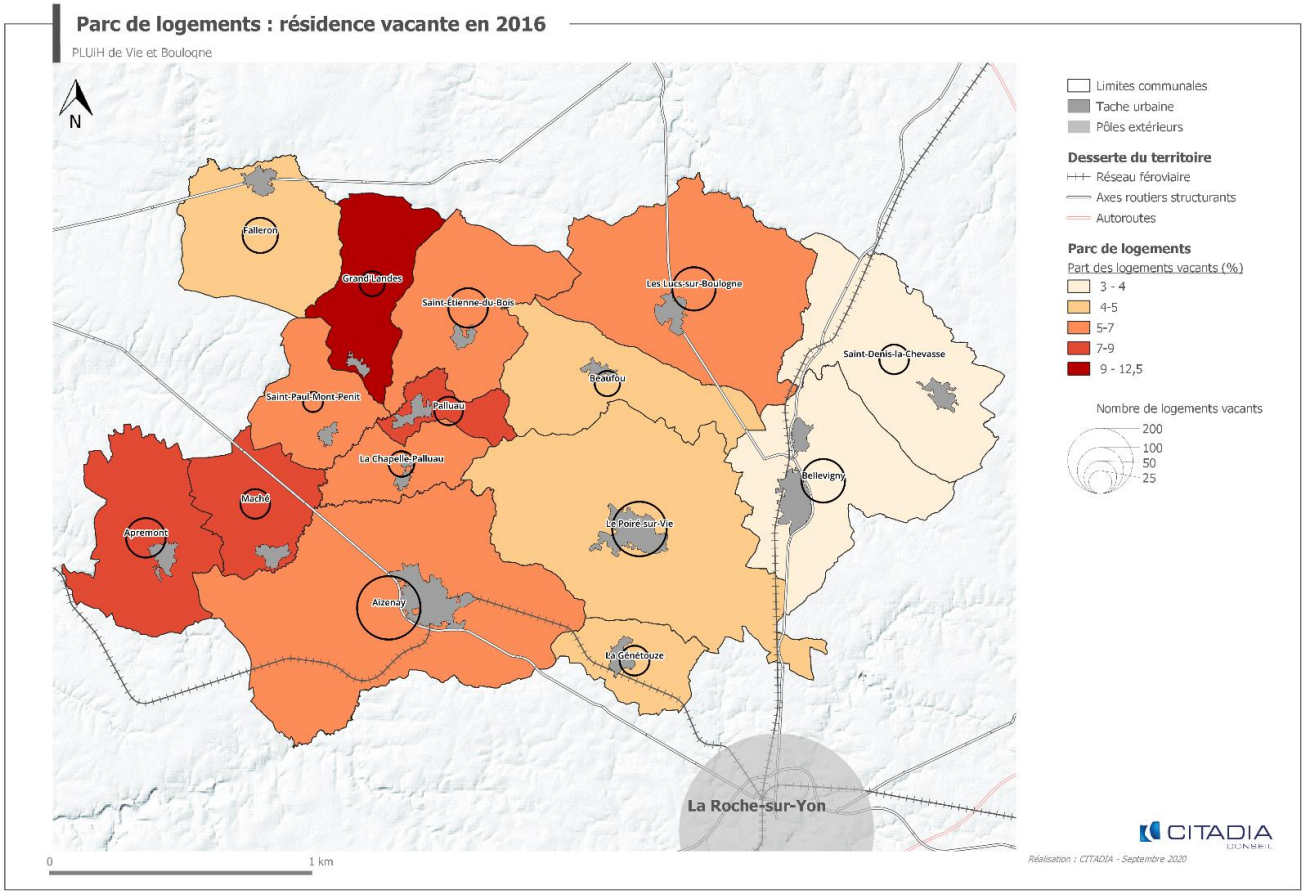
I. Dynamique d'occupation des logements.

E. ... qui connaissent parallèlement un taux de vacance qui tend à baisser.

On considère qu'un minimum de vacance est nécessaire à la bonne rotation des logements, 5% étant habituellement reconnue comme valeur standard.

Très peu de communes connaissent une vacance supérieure à ce taux, ne dépassant pas les 7 %. Elle concerne le nord du territoire : Grand'Landes, Palluau et Maché

A l'inverse, les communes situées dans le bassin de vie de l'agglomération Yonnaise (Aizenay, Le Poiré-sur-Vie, Bellevigny, La Genétouze et Saint-Denis-la-Chevasse) connaissent un phénomène de tension immobilière, la part de logements vacants ne dépassant pas les 5%.

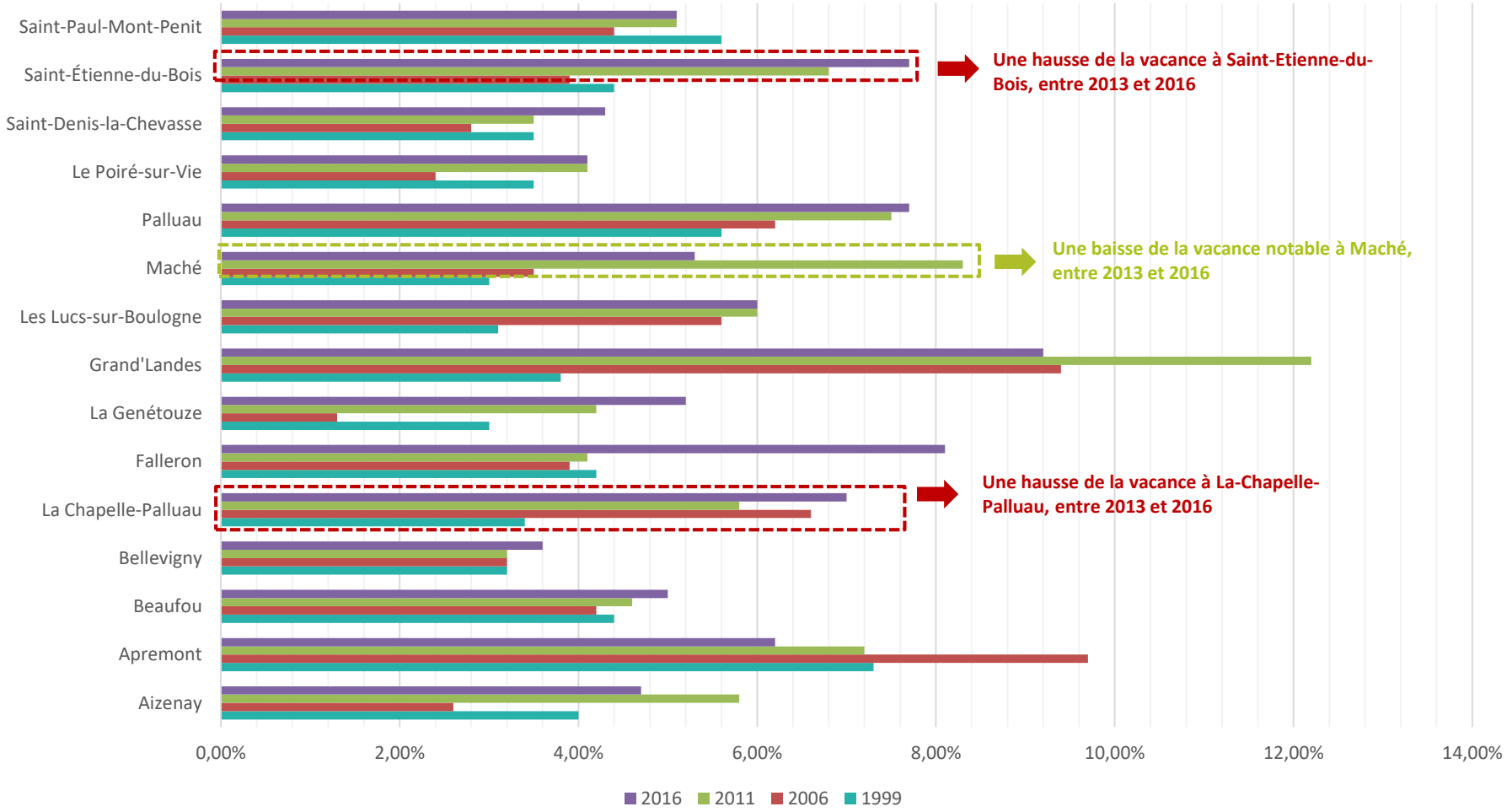


I. Dynamique d'occupation des logements.

E. … qui connaissent parallèlement un taux de vacance qui tend à baisser.

Une hausse constante de la vacance sur les dix dernières années qui se stabilise dans la plupart des communes

Evolution de la part de logements vacants enttre 1999 et 2016
source INSEE RP 2016



I. Dynamique d'occupation des logements.

F. Des résidences principales orientées vers l'accession mais une offre en location qui se développe.

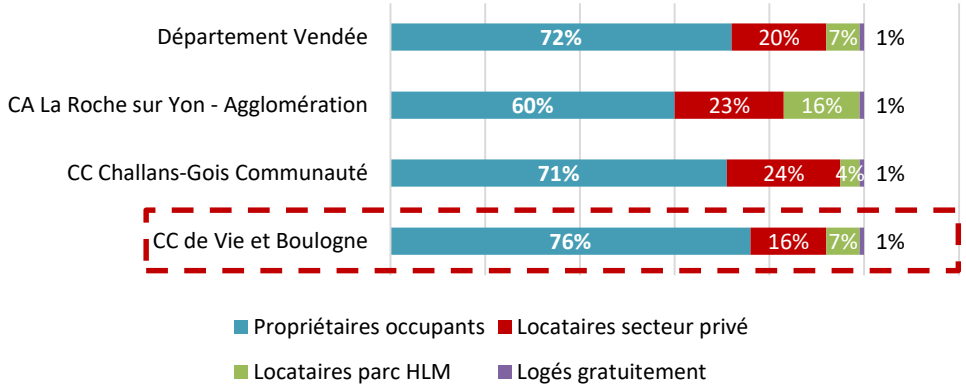
Les résidences principales sont **majoritairement occupées par leur propriétaire** (76%). Cette part est supérieure à celle du département et surtout à celle de la CA de la Roche-sur-Yon (60%) où le parc locatif est davantage développé.

Les logements locatifs représentent **23 % de l'offre de logements.** Parmi eux, les trois quarts sont des logements privés. Ainsi, **l'offre locative sociale ne représente que 7 %** des résidences principales. Si ce chiffre correspond à celui du département, il est sensiblement inférieur à celui de la CA voisine.

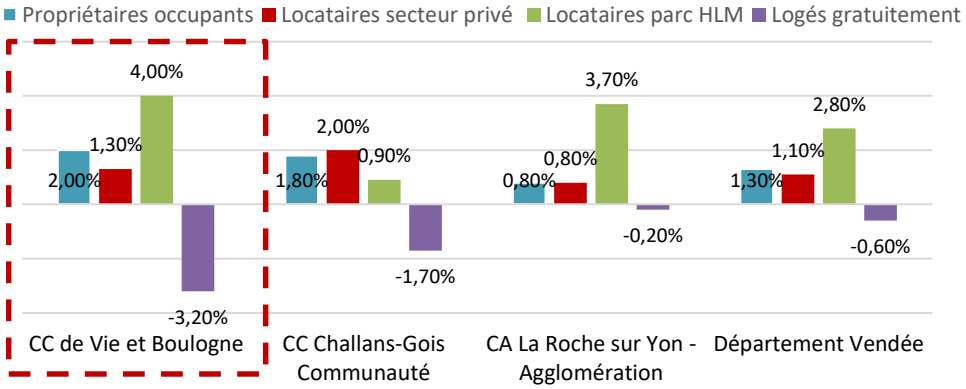
L'offre **locative est concentrée dans les deux pôles urbains** qui accueillent 43 % de l'offre locative du territoire (dont 26 % de logements sociaux). Toutefois, à l'échelle communale, l'offre en LLS ne dépasse pas 7% du parc de résidences principales. Hors du pôle urbain, les logements sont très majoritairement dédiés à l'accession à la propriété et l'offre locative présente est principalement privée.

Depuis 2011, on constate une augmentation du nombre de logements occupés par leur propriétaire sur l'ensemble des communes, a un rythme soutenu et supérieur à celui des territoires de référence. **Le parc social augmente également très fortement, permettant de renforcer cette offre localement et de répondre aux besoins émergents.**

Répartition des résidences principales par statut d'occupation
Source : INSEE RP 2016



Evolution 2011-2016 du nombre de résidences principales par statut d'occupation
source : RP 2016



I. Dynamique d'occupation des logements.

G. Une très forte part de propriétaires.

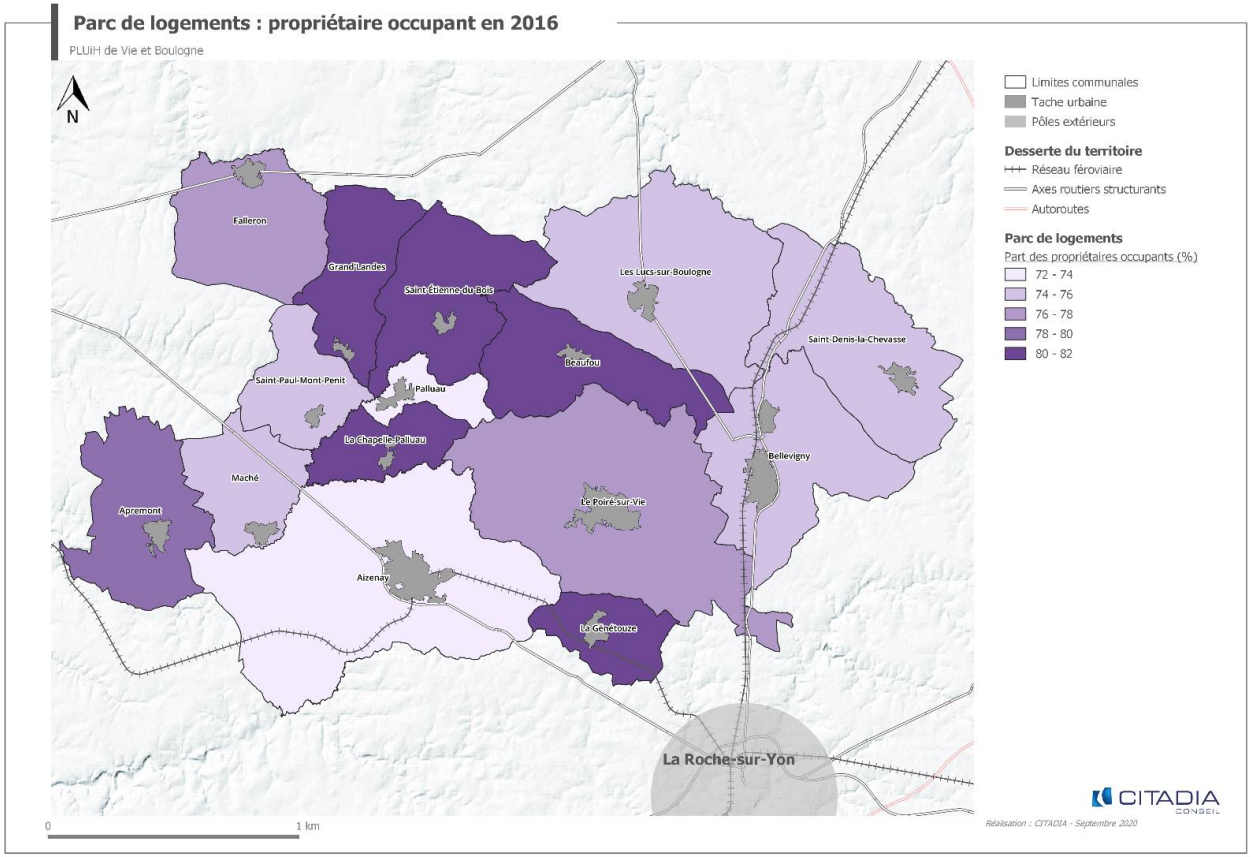
Le territoire de Vie et Boulogne concentre une part importante de propriétaires.

Un des éléments qui peut expliquer cette part importante de propriétaires est le prix du foncier. En effet, globalement l'ensemble des communes ont un prix au m² attractif et accessible quand on compare avec des territoires plus urbains comme La Roche-sur-Yon et Challans. Au sein des différentes communes les prix s'échelonnent entre 50 euros/m² à 100€ le m².

7 communes sur 16 ont une part de propriétaires occupants qui est supérieure à 76%.

6 communes, de petite taille et à dominante résidentielle majoritaire, se démarquent par un taux supérieur à 80% :

- La Genétouze
- Beaufou
- La Chapelle-Palluau
- Grand'Landes
- Apremont
- Saint-Etienne-du-Bois



II. Forme de l'habitat : vers une diversification.

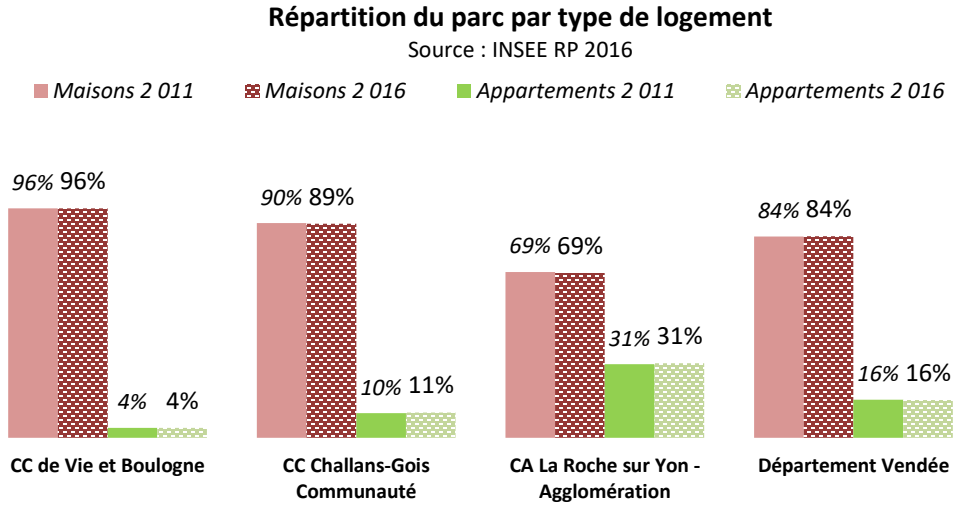
A. Une uniformité de la typologie de logements.

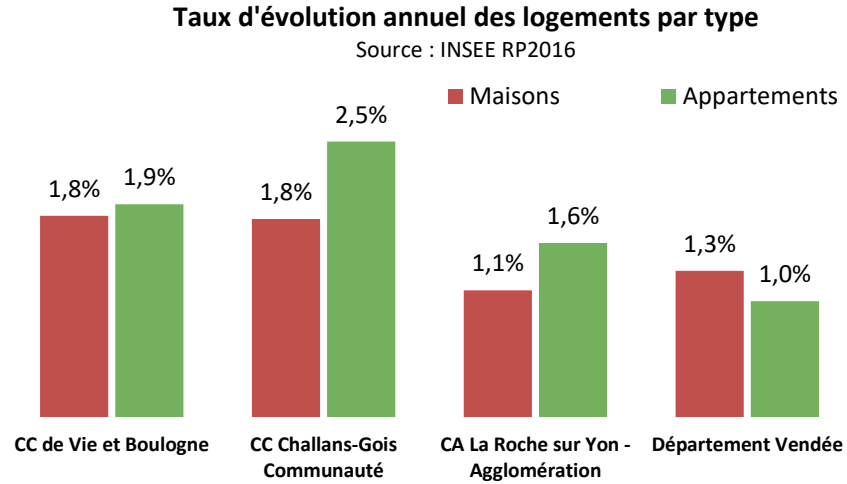
Le territoire de Vie et Boulogne propose une offre en logements standardisée, **entre les différentes formes urbaines**, où seuls 4 % des logements sont collectifs. Cette répartition apparaît en déséquilibre au regard de la typologie des logements sur les territoires de référence et au regard de la diversification des profils de ménages du territoire en cours, comme démontré ci-avant.

On constate par ailleurs de **faibles nuances territoriales** entre les pôles urbain, intermédiaire ou de proximité, dont l'offre est quasi-intégralement individuelle.

Sur les 784 appartements dénombrés en 2016, 61% se concentrent sur les seules communes du Poiré-sur-Vie et d'Aizenay.

La période récente voit le **poids de l'offre en collectif se renforcer légèrement** avec une croissance (+1,9% entre 2011 et 2016) plus rapide que celle des logements individuels. Ceci est principalement vrai dans le pôle urbain : sur les 71 nouveaux logements collectifs, 55% on été réalisés sur les deux pôles urbains.





II. Forme de l'habitat : vers une diversification.

B. Une majorité de grands logements, y compris dans les polarités.

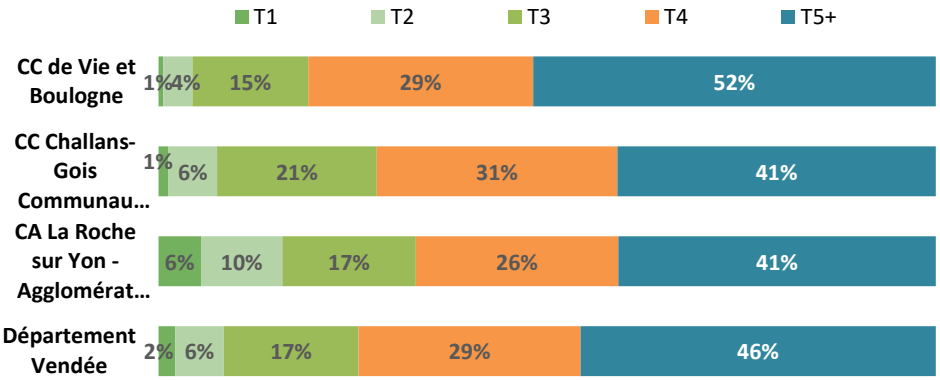
L'offre de **T5 et + représente 52%** des résidences principales. Cette proportion est supérieure aux situations observées sur le territoire yonnais (41%) et le département (46 %), ce qui s'explique par une offre en logements presque exclusivement individuels, tant dans les polarités urbaines qu'au sein des communes rurales.

Ainsi, et en lien avec les formes urbaines présentes, seules 1% des résidences principales sont des T1-2 dans les communes périurbaines et rurales. Dans le pôle urbain également, l'offre de grands logements est majoritaire (52% de 5 pièces ou plus). **Ces caractéristiques posent la question de l'adaptation aux besoins des ménages autres que les familles (personnes âgées, personnes seules, jeunes actifs, etc.), dans un contexte de vieillissement et de desserrement des ménages, amené à se prononcer dans les années à venir.**

Sur la période récente, le phénomène tend à se distinguer entre communes urbaines et secteur rural. Si les logements T3 continuent de se développer sur l'ensemble du territoire à un rythme rapide, **l'offre de T1-2 augmente sensiblement sur les pôles urbains** (en lien avec le développement de l'offre collective) **alors qu'on observe un recul de ces logements dans les autres communes**, ce qui est à mettre en regard avec le recul simultané des logements locatifs privés sur cette frange du territoire. Ce recul peut être lié à un retrait de la location, ainsi qu'à une hausse de la vacance sur ce type de bien.

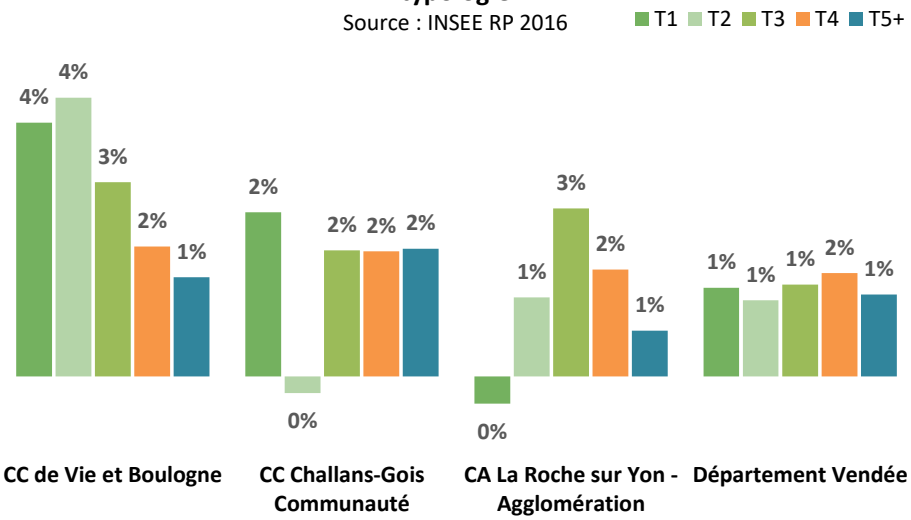
Répartition des résidences principales par typologie

Source : INSEE RP 2016



Taux d'évolution annuel des résidences principales par typologie

Source : INSEE RP 2016

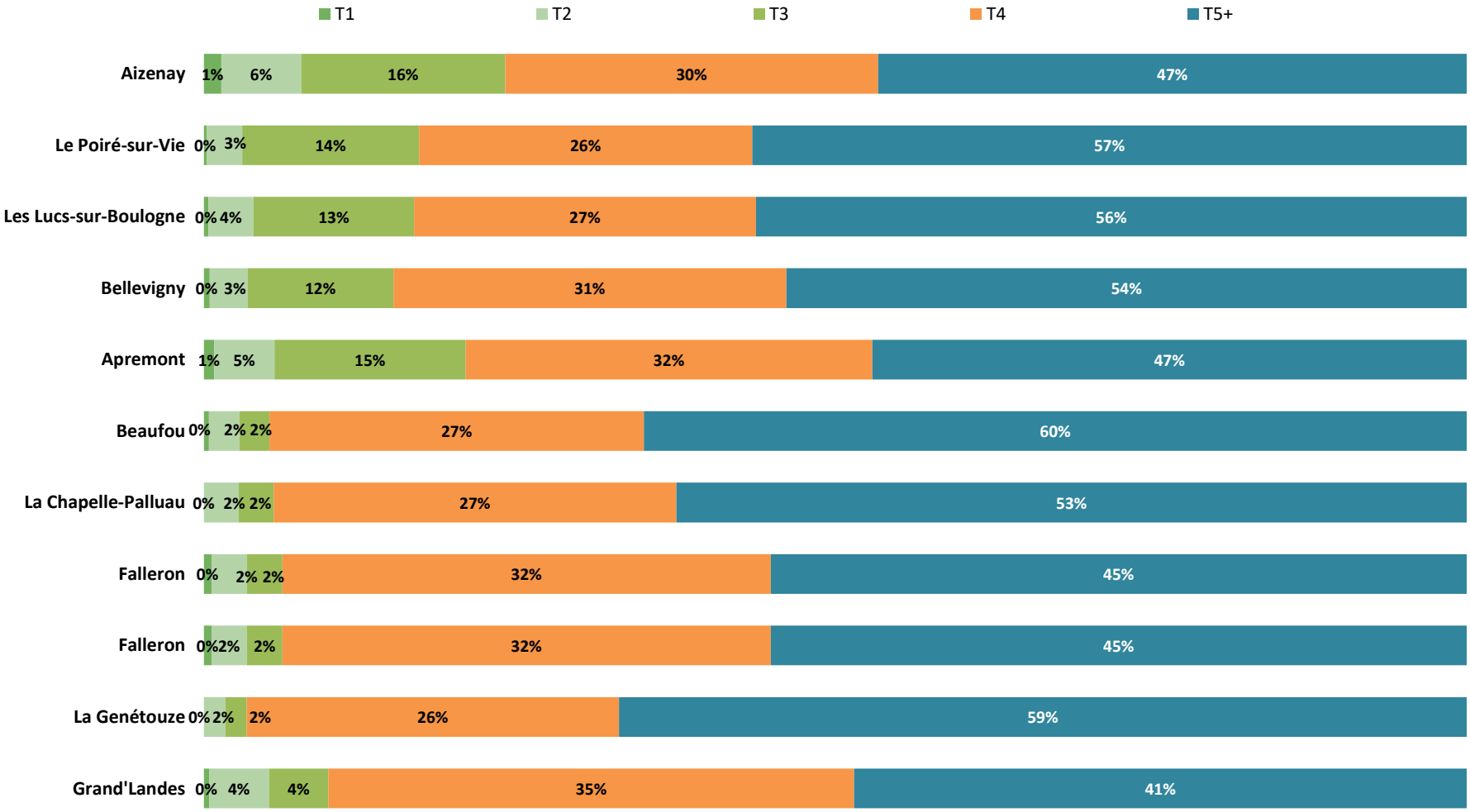


II. Forme de l'habitat : vers une diversification.

C. Une offre globalement standardisée dans la majorité des communes.

Répartition des résidences principales par typologie

Source : INSEE RP 2016



Les dynamiques de marché

I. Dynamique de construction.

A. Une baisse du rythme de production sur la période récente.

Au cours de la dernière décennie (2008-2017), **en moyenne 262,5 logements ont été commencés par an.**

Depuis 2008 et la crise immobilière, la production de logements décroit. La production de logements est passée d'un rythme de 318 logements commencés par an sur la période 2008-2012, à 207 logements commencés par an sur la période 2013 -2017.

A noter que l'année 2015 a enregistré le plus faible nombre de logements commencés sur les dix dernières années. Depuis 2016, un regain est constaté. Il est porté par les logements individuels purs et groupé.

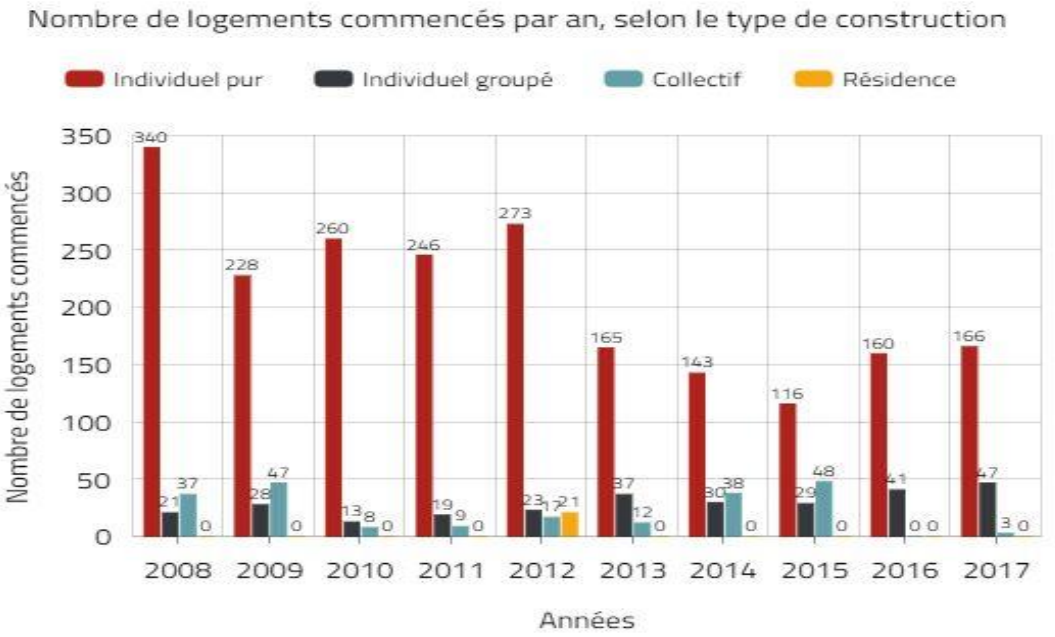
Sur la typologie de logements, on constate une évolution depuis 2013. La part des logements individuel groupé augmente chaque année. Cette tendance est à mettre en relation avec les opérations récentes qui proposent des tailles de terrain plus petit. Les logements collectifs et de type résidence ont une progression hachée avec des années sans opération à l'échelle de Vie et Boulogne. C'est le cas sur les années récentes 2016 et 2017 où aucun logement collectif et de résidence n'ont été commencés.

Ce ralentissement est à mettre en relation avec le ralentissement de la croissance démographique depuis 2011.

Définition

Logement commencé =

Une construction n'est considérée commencée qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier envoyée par le pétitionnaire. Un chantier est considéré commencé une fois que les fouilles en rigole ou les fondations sont commencées.



I. Dynamique de construction.

B. Une production dynamique accentuée sur les pôles urbains.

Les communes de la couronne périurbaine connaissent un développement rapide (y compris les pôles intermédiaire et de proximité), ce qui est à mettre en relation avec leur forte croissance démographique.

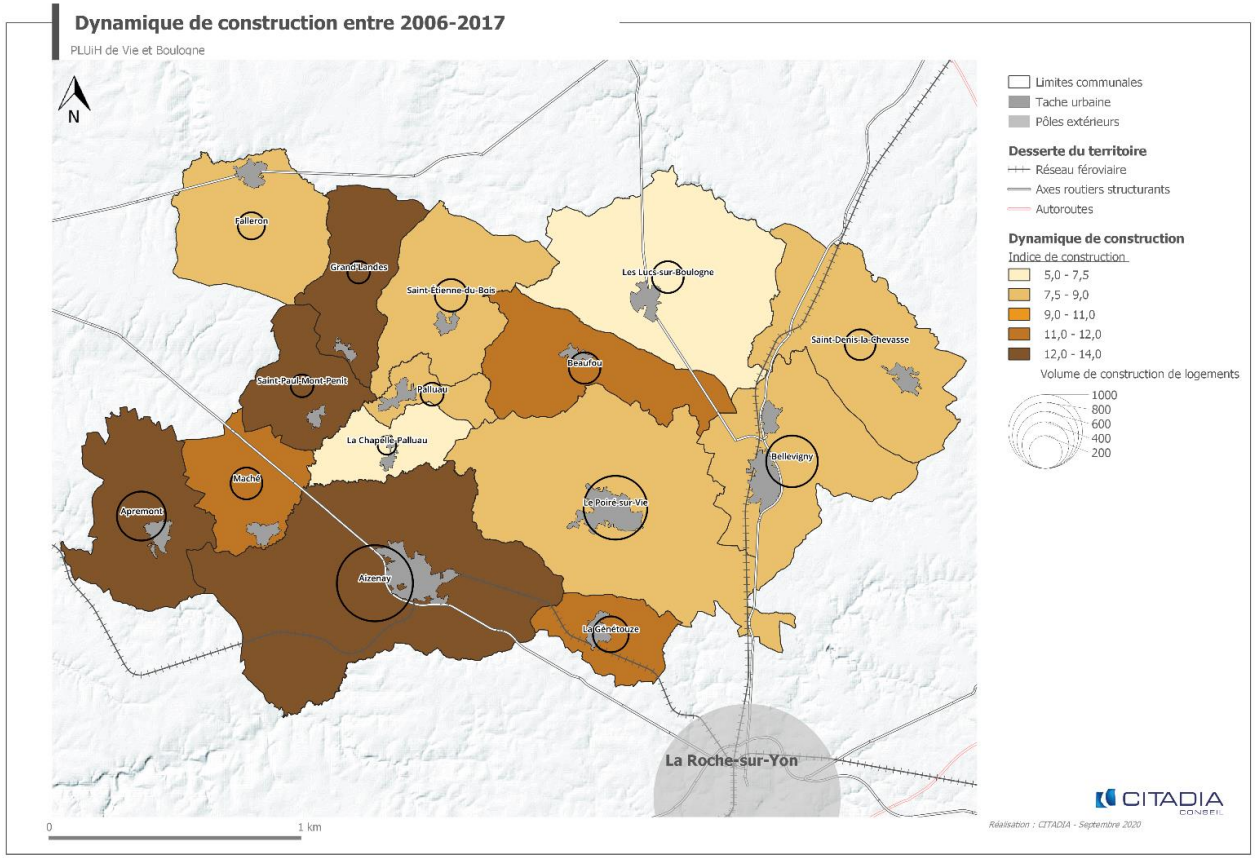
En volume, la majorité des constructions (45%) est réalisée sur les deux pôles urbains.

Le rythme de construction (IDC de 9,68) est très dynamique à l'échelle du territoire. Il est très largement supérieur à **la moyenne nationale.**

Au sein du territoire, on observe un fort écart du rythme de constructions qui va du simple au double. Les communes d'Aizenay, d'Apremont, de Saint-Paul-Mont-Penit et de Grand'Landes ont un indice de construction de plus de 12 constructions pour 1000 habitants quand aux Lucs-sur-Boulogne et La-Chapelle-Palluau ont un indice de constructions au alentours de 6 constructions.

Définition *Indice de construction* =

Nombre de logements commencés par an, pour 1000 habitants ; à l'échelle nationale, la moyenne s'établit à 5,5.



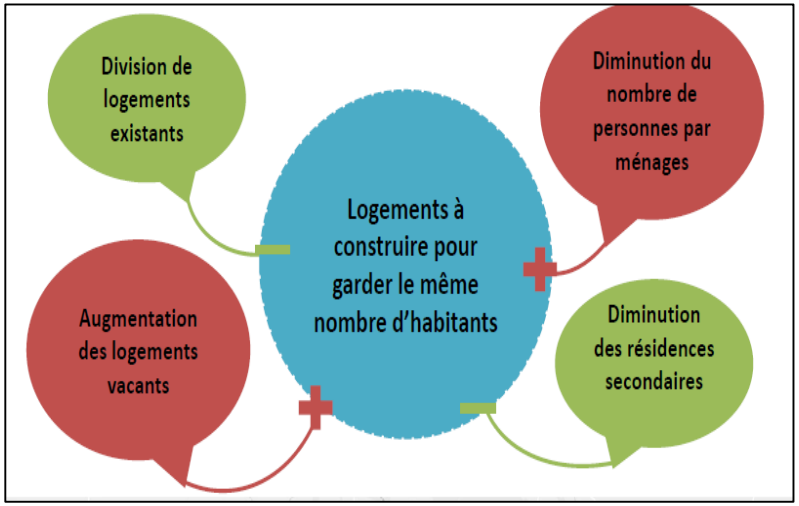
I. Dynamique de construction.

C. Point mort de la construction 2006-2016

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.

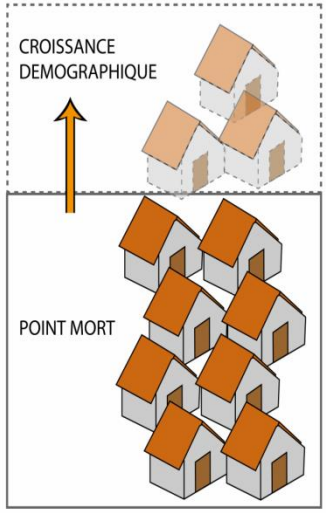


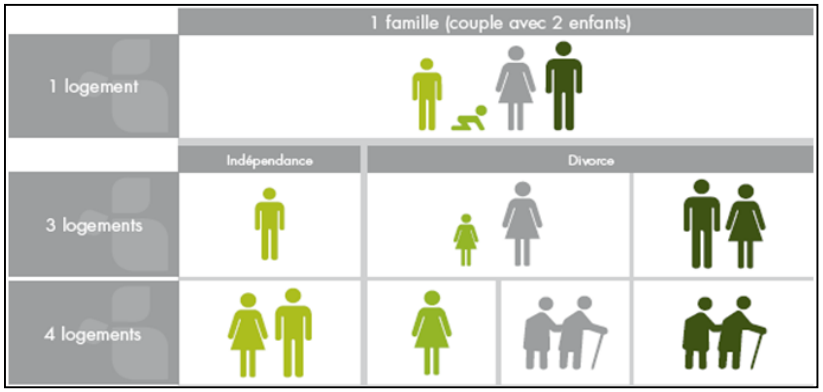
Le desserrement des ménages c'est la diminution du nombre de personnes par ménages.

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.





Source : Aire Publique

I. Dynamique de construction.

C. Point mort de la construction 2006-2016.

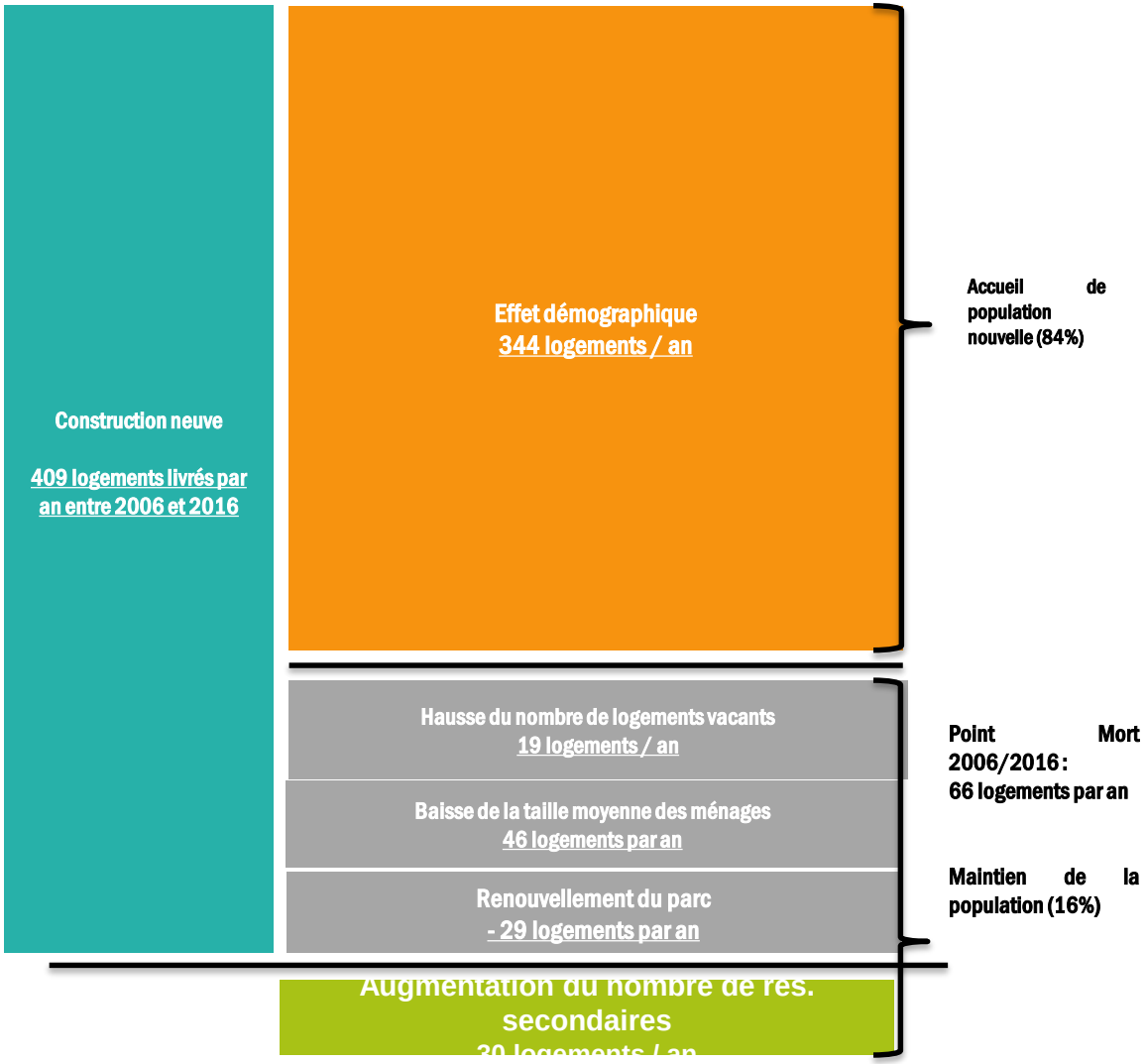
Entre 2006 et 2016, **409 logements neufs ont été construits par an,** parmi lesquels **66 logements ont uniquement permis de maintenir la population sur le territoire** (soit 16 % de la construction) :

- 46 logements par an ont permis de répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages, soit 11 % de la construction.

Les besoins liés au renouvellement du parc (démolitions et sorties du parc des logements les plus obsolètes) correspondent à 29 logements par an.

D'autres phénomènes font varier le point mort :

- La vacance a augmenté de 19 logements par an : il s'agit d'autant de logements qui n'accueillent plus de population résidente.
- Le parc de résidences secondaires a augmenté de 30 logements, avec une transformation probable en résidences principales. Cette évolution permet de répondre aux besoins en logement pour la population vivant à l'année sur le territoire sans construction de logements neufs.



II. Les caractéristiques du parc locatif social

A. Qu'est-ce qu'un logement social ?

Définition

Les logements sociaux répondent à plusieurs critères :

- ils sont agréés par l'Etat et financés avec l'apport de fonds publics ;
- ils font l'objet d'une procédure d'attribution contrôlée par la puissance publique ;
- ils ont un loyer plafonné ;
- ils sont grevés d'une procédure d'affectation de longue durée ou illimitée ;
- ils accueillent des locataires qui disposent, à leur entrée, de ressources inférieures à un plafond et peuvent bénéficier de l'APL ;
- ils répondent à des caractéristiques techniques minimales.

Les trois grandes catégories de logements sociaux sont les suivantes :

- **PLA-I (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) :** ce prêt permet de financer les opérations destinées aux ménages cumulant des difficultés d'adaptation sociale et de faibles ressources. Logement dit très social.

  Plafond de ressources pour une personne seule en 2017 : 922€/mois

- **PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) :** il permet de financer la construction ou l'achat d'immeubles dans un objectif de mixité sociale. La mise en location est donc encadrée par une convention précisant un plafond de ressources et un loyer maximum. Le PLUS est actuellement le dispositif le plus couramment utilisé par les bailleurs sociaux.

  Plafond de ressources pour une personne seule en 2017 : 1677€/mois

- **PLS (Prêt Locatif Social) :** destiné aux personnes physiques ou morales, de droit privé ou public, désirant financer des logements abordables. Les niveaux de loyers (et de ressources pour les locataires) sont supérieurs à ceux du logement social classique. Ce produit est donc à privilégier dans les secteurs où le marché immobilier est « tendu ».

  Plafond de ressources pour une personne seule en 2017 : 2180€/mois

II. Les caractéristiques du parc locatif social.

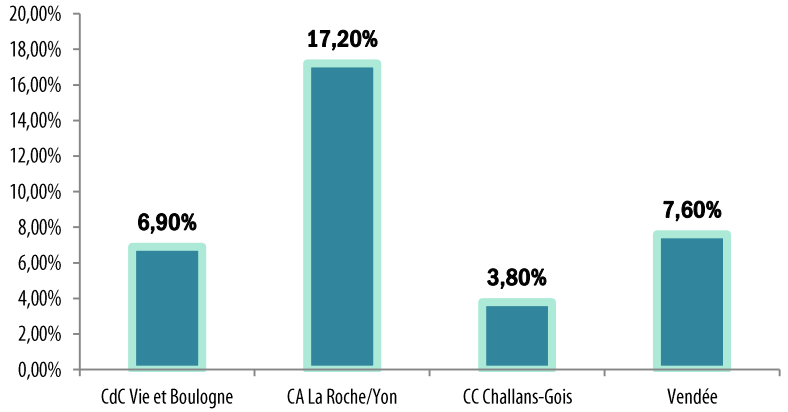
B. Une offre locative sociale concentrée dans les pôles et les communes attenantes.

Le taux de logements sociaux reste de 7 % du parc des résidences principales, soit un volume de 1111 logements locatifs sociaux, pour un taux régional de 13 %. Néanmoins, il est nécessaire de replacer ce constat dans le contexte vendéen, à savoir un département caractérisé par une part de ménages propriétaires de leur logement largement supérieure à la moyenne nationale, en effet, 75 % des vendéens sont propriétaires de leur résidence principale (58 % au niveau national).

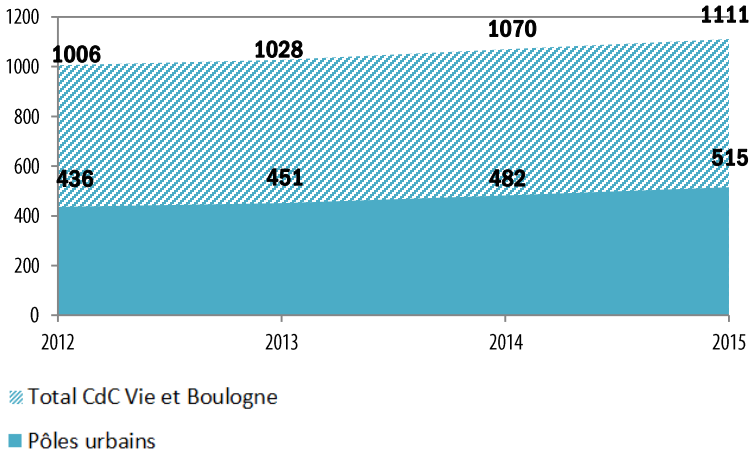
Le territoire est directement soumis aux influences des deux principales polarités voisines : tandis que l'agglomération yonnaise comprend un parc de logements locatifs sociaux conséquent (17,2% du parc en 2015), la CC de Challans, plus rurale, dispose d'un parc social très peu représenté (moins de 4%).

Par ailleurs, près de la moitié du parc de LLS se développe sur les deux seules polarités urbaines de Aizenay et du Poiré-sur-Vie.

Taux de logements sociaux en 2015
Source : RPLS 2015



Nombre de logements du parc locatif social
Source : RPLS 2015



NB : Aucune commune du territoire n'est soumise à l'application des dispositions de l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

Entre 2016 et 2018, 87 logements locatifs sociaux ont été programmés sur le territoire (dont 6 en PLAI). Sur la même période, 2 logements PSLA sont prévus.

Entre 2009 et 2017, 64 logements ont été conventionnés dans le parc privé avec ou sans travaux (52 avec travaux, 12 sans travaux). Presque la totalité de ces conventionnements ont eu lieu sur le territoire de l'ancienne CC Vie et Boulogne.

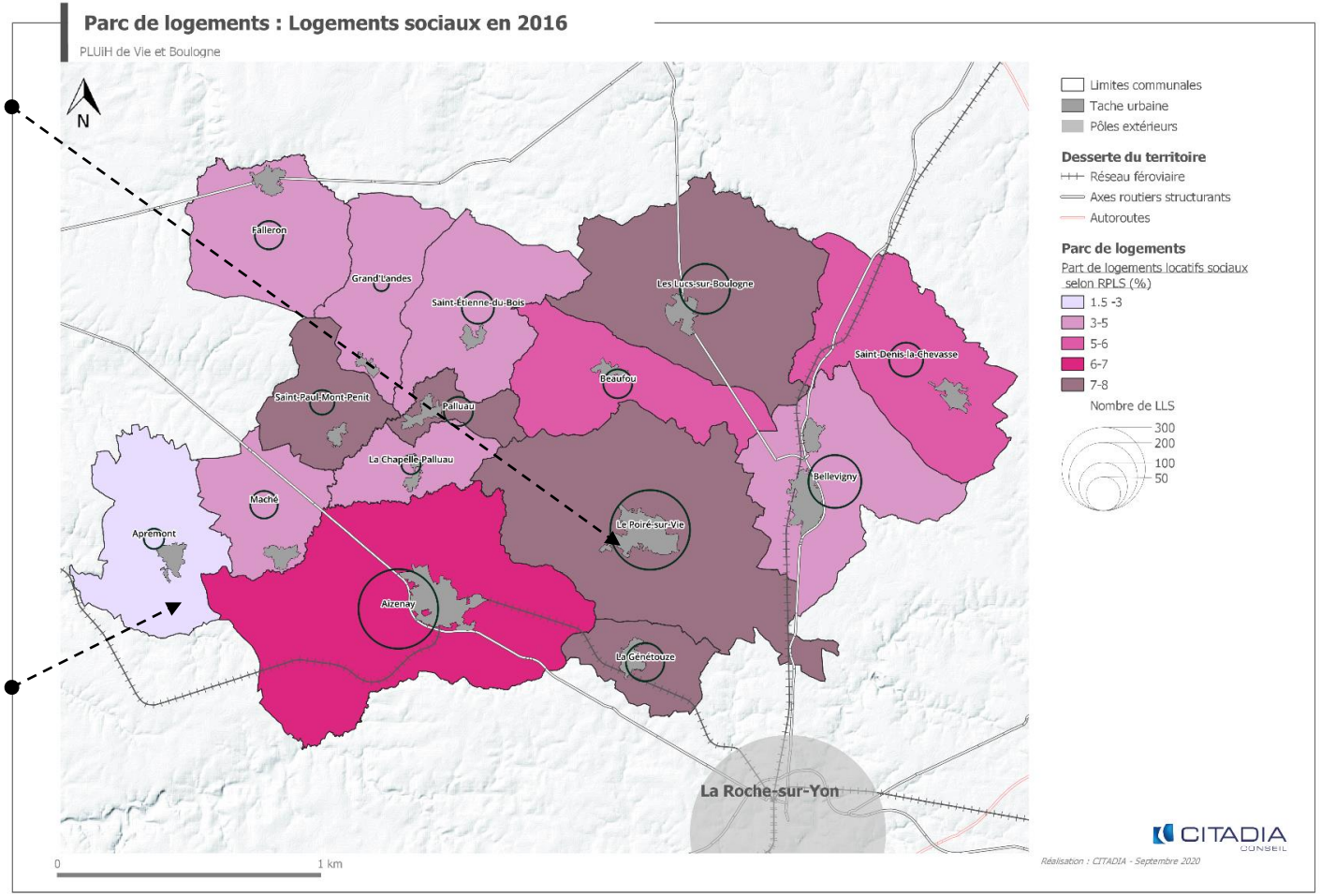
II. Les caractéristiques du parc locatif social.

B. Une offre locative sociale concentrée dans les pôles et les communes attenantes.

L'offre locative sociale est largement concentrée dans les communes d'Aizenay et du Poiré-sur-Vie.

Quelques programmes sont également présents à Bellevigny et aux Lucs-sur-Boulogne ainsi que dans le secteur Est.

Dans le reste du territoire, l'offre est moins importante et développée de manière diffuse.



II. Les caractéristiques du parc locatif social.

C. Un financement via le Prêt Locatif à Usage Social.

Entre 2005 et 2013, 656 logements sociaux ont été financés. Ces logements ont été principalement **produits au sein des deux pôles urbains** : sur la totalité des logements sociaux financés sur la période 2005-2013, 441 logements soit 67 % des financements ont été réalisés sur Aizenay et le Poiré-sur-Vie.

Cela correspond à **82 logements sociaux par an**, soit environ 20% des logements commencés au cours des dernières années.

66 % des logements ont été financés en PLUS. Lancé en 1999, ce type de financement s'apparente à ceux de type PLA (Prêt Locatif Aidé) et autres produits HLM classique, car il vise des ménages dont l'amplitude de revenus est large. A titre de comparaison, 75% de la population française peut y accéder, ce type de logement permet donc à certains ménages de se loger, mais les loyers peuvent y être élevés pour des populations rencontrant de véritables difficultés financières et d'insertion.

Entre 2014 et 2019, 240 logements sociaux ont été construits. Cela représente un rythme de 40 logements par an.

Ce que dit le SCoT / extrait du DOO :

» Garantir la mixité sociale

Le Pays Yon et Vie souhaite au minimum maintenir la part de 15% de logements sociaux *(source RPLS*)* dans son parc de logements, afin de répondre aux besoins des habitants *(parcours résidentiels, évolution des modes de vie)*, favoriser la mixité sociale et faciliter l'accès aux services urbains des habitants.

A ce titre, **le SCoT prescrit :**

- Construire entre 4 300 et 4 800 logements locatifs sociaux en PLUS-PLAI à l'horizon 2030 *(entre 280 et 300 logements locatifs sociaux par an)*.

Ce qui représente 19 à 20% de la construction de logements neufs.

- Cet objectif est décliné par intercommunalité de la manière suivante :
  - La Roche sur Yon Agglomération : entre 3 000 et 3 500 logements locatifs sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux au sens SRU sera complété par une offre nouvelle de logements privés conventionnés Anah et de logements financés en PLS.
  - Communauté de communes Vie et Boulogne : environ 1 300 logements locatifs sociaux.
  - Afin de répondre aux objectifs de la loi SRU, le PLH de la Roche sur Yon Agglomération précisera, au vu de l'évolution des communes soumises à la loi, les objectifs de rattrapage en logements locatifs sociaux qui s'appliquent à chacune d'elle.

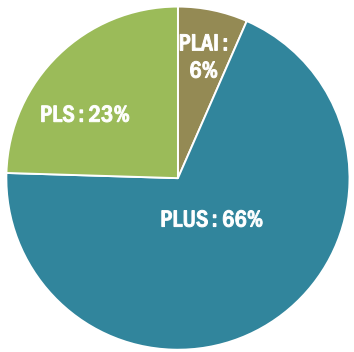
II. Les caractéristiques du parc locatif social.

C. Un financement via le Prêt Locatif à Usage Social.

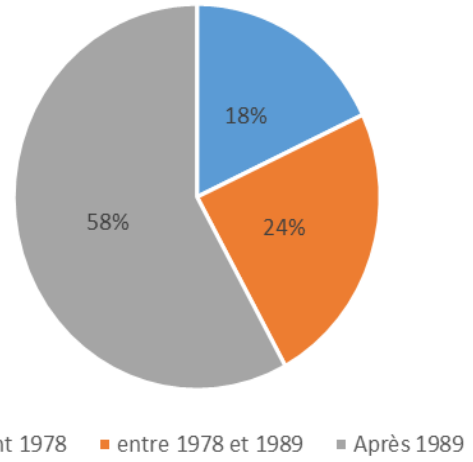
L'offre locative sociale est concentrée à 75 % sur l'ancienne CC de Vie et Boulogne. Le taux de vacance est relativement faible (2,14 %), soit 20 logements : une vacance principalement représentée à Aizenay. Le taux de mobilité du parc important (9,9 %), caractérise un accès au parc confortable.

Concernant l'ancienneté du parc, 58 % a été construit à partir de 1990, soit un développement relativement récent. Néanmoins, 190 logements, soit près 18% du parc, se sont construits avant 1978, localisés dans les communes d'Aizenay, Belleville-sur-Vie, Les Lucs-sur-Boulogne, et Falleron.

Types de financement du parc social
Source : RPLS 2016



Répartition parc social par ancienneté du parc répartition parc source : RPLS 2016



II. Les caractéristiques du parc locatif social.

D. Une forte proportion de population éligible au logement social.

Au regard de l'offre locative sociale, il est important de mesurer la part des bénéficiaires potentiels de logements sociaux sur le territoire au regard de leurs revenus. A l'échelle de Vie et Boulogne, selon les données Filocom 2013, ce sont ainsi **61%** des ménages dont les revenus permettent d'entrer dans les critères d'attribution d'un logement social (26% des ménages disposant de ressources inférieures à 60% du plafond HLM).

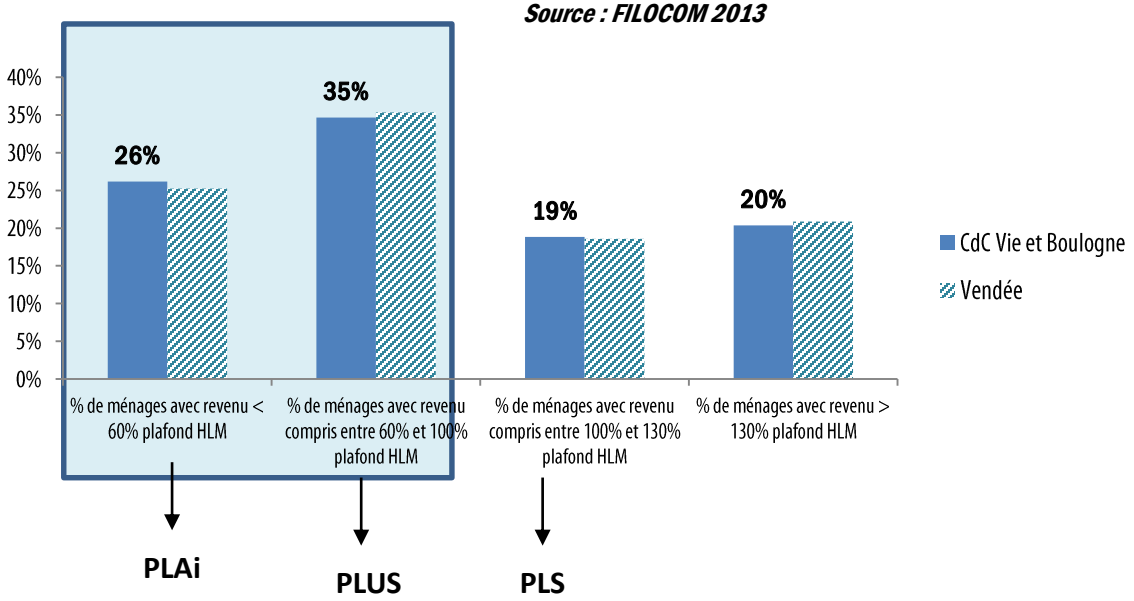
A l'intérieur de la CC, les communes du Nord-Ouest du territoire disposent d'une part de ménages éligibles plus importante que les communes situées à proximité de l'agglomération Yonnaise (75,5% à Grand'Landes contre 55% à La Genétouze par exemple).

Définition

Revenu par rapport au plafond HLM =

Il s'agit de la situation du ménage vis à vis des plafonds de revenus permettant l'accès au logement social. Cette variable est calculée à partir du nombre de personnes occupant le logement, de l'ensemble des revenus de ces personnes et de la situation géographique du logement.

Revenu des ménages par rapport au plafond HLM
Source : FILOCOM 2013



II. Les caractéristiques du parc locatif social.

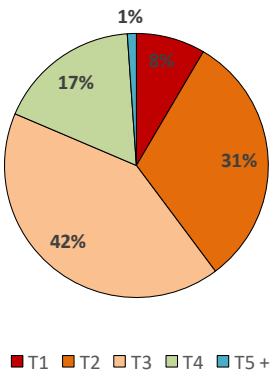
E. Un parc locatif social particulièrement tendu sur les petits logements.

Environ 543 demandes de logements sociaux sont exprimées sur le territoire à la fin de l'année 2017 (pour 456 sur l'année 2013, 526 en 2015, soit une hausse de 15 % entre 2013 et 2015, et 3% entre 2015 et 2017).

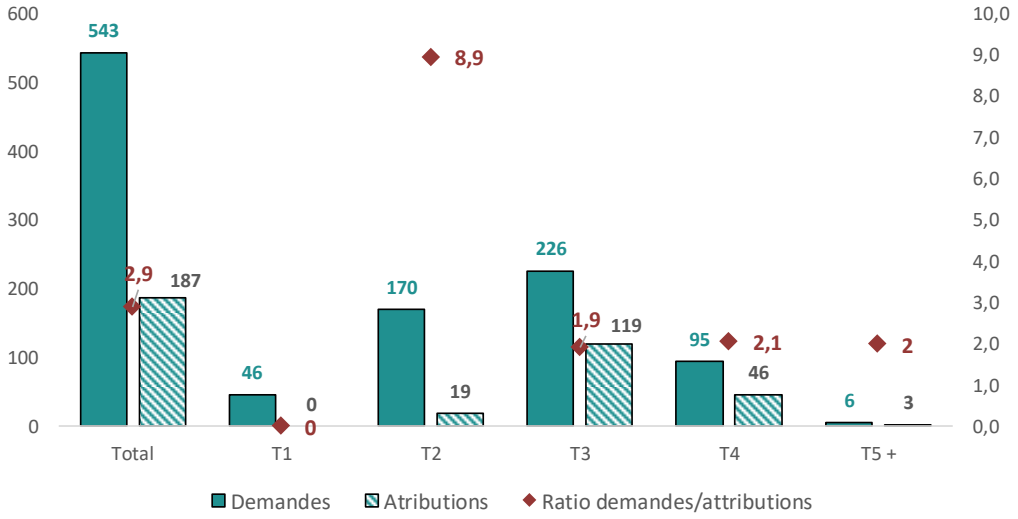
Avec 187 attributions réalisées en 2017, le ratio demandes / attribution est de 2,9, soit un niveau plus bas que dans le département (4,1).

Les demandes portent principalement sur les petites typologies : en 2017, **40% de la demande concerne les T1 et T2**, typologies qui représentent 7% du parc social, induisant **une très forte pression de la demande sociale sur ce type de logement et plus particulièrement sur les T2**. En effet, 31% de la demande portent sur les T2 pour seulement 10% des attributions. A contrario, **l'offre en T3 semble suffisante,** 42% de la demande porte sur les T3, pour 54% des attributions.

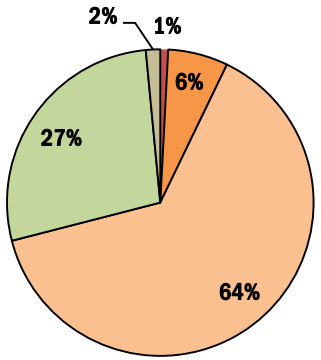
Répartition de la demande locative sociale par typologie
Source : SNE 2017



Demandes et attributions de logements locatifs sociaux sur le territoire de Vie et Boulogne au cours de l'année 2017
Source : SNE



Répartition de l'offre locative sociale par typologie
Source : RPLS



II. Les caractéristiques du parc locatif social.

E. Un parc locatif social particullèrement tendu sur les petits logements.

Dans un département faiblement équipé en logement locatif social, **l'accès au logement des personnes précaires passe d'abord par le logement privé**. L'accès au logement des personnes en difficulté peut se heurter au problème de solvabilité et/ou au besoin d'accompagnement des ménages, qui peuvent être stigmatisés auprès des propriétaires privés. **Cela peut également limiter l'accès au logement dans des secteurs pauvres en logement social, où les loyers privés sont élevés.**

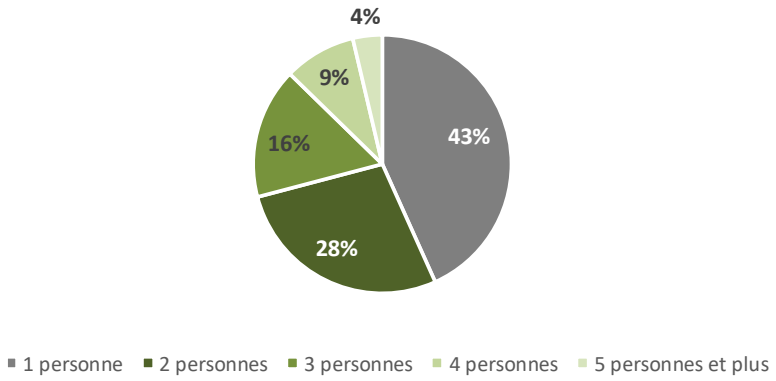
Le délai moyen d'attribution est particulièrement court sur le territoire : il est compris entre 0 et 6 mois pour 53% des demandes exprimées (pour un délai moyen d'attribution établi entre 6 et 11 mois à l'échelle de la Vendée).

De plus, **20 % des demandeurs de logements sociaux résident déjà au sein du parc social** : la réponse à cette demande permet de libérer un logement social. Par ailleurs, près de **50% des demandes en logement social sur Vie et Boulogne sont issus de demandeurs originaires de la même commune de résidence.**

Enjeux :

Répondre à la demande de logements sociaux, dans les secteurs et vers les produits pour lesquels la demande est la plus forte

Demande d'attribution en logement social selon la taille des ménages en 2017
Source : SNE 2017



III. Marché locatif.

A. Un parc locatif privé accessible.

Le parc locatif privé affiche des niveaux de loyers modérés, compris entre 6 et 10 € / m² en fonction de la localisation et des typologies.

Les niveaux de prix sont relativement proches de ceux pratiqués dans le parc locatif social (5,1 € /m² hors charges en 2013, *source RPLS 2013*). **Ce phénomène peut être à l'origine d'une certaine concurrence entre les deux parcs** et expliquer la faible tension exprimée sur le parc social pour les T3/T4/T5 (les ménages n'éprouvent pas nécessairement le besoin de déposer une demande et les occupants du parc social peuvent facilement quitter le parc social – pour louer ou acheter).

Ces niveaux de prix peu élevés permettent à une part importante des ménages locaux de louer un logement privé à un taux d'effort modéré.

Type d'appartement	Loyer mensuel moyen / m² Source : Clameur 2017	Loyer mensuel moyen / m² Source : Se Loger
Studio	12,00 €	
2 pièces	9,50 €	9,30 €
3 pièces	8,00 €	7,50 €
4 pièces et +	6,70 €	6,50 €
Tous type de bien	6,60 €	6,90 €

Niveaux de loyers pouvant être assumés, selon les déciles de revenus (avec un taux d'effort de 33 %)

	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e décile (€)
CC Vie et Boulogne	355	423	474	514	598	648	718	845

T1 30 m² | T2 50 m² | T3 80 m² | T4 et + > 90 m²

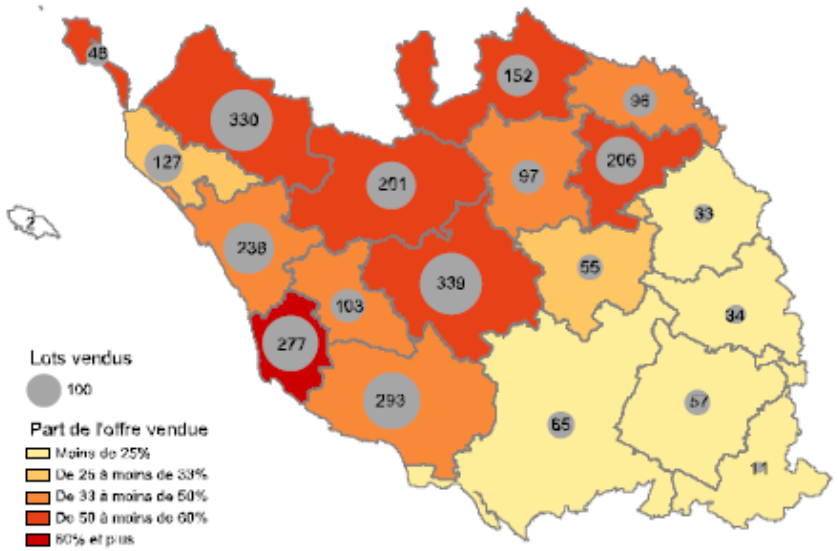
IV. Marché en accession et immobilier.

A. Vie et Boulogne dans le contexte départemental.

En 2017, le département compte **2 762 ventes de terrains à bâtir**, soit une hausse importantes, liée au retour des primo-accédants. Depuis 2009, le nombre de transactions a fortement diminué, pour atteindre un volume plancher de 1 140 ventes. L'annonce de la baisse de la quotité du Prêt à Taux Zéro dans le neuf pour les zones B2 et C en 2018 a accéléré les ventes de lots aménagés sur le dernier trimestre. Ce sont ainsi 44 % des terrains composant l'offre qui ont été vendus.

La commercialisation la plus active se situe sur les secteurs Nord-Ouest du département (201 pour Vie et Boulogne).

Répartition des ventes 2017 de terrains à bâtir par EPCI



Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs

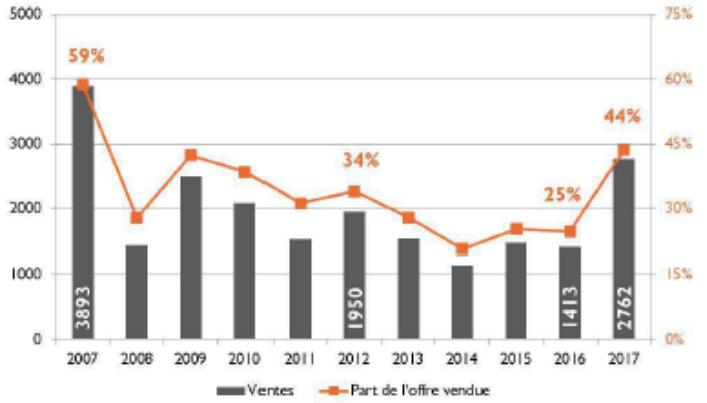
IV. Marché en accession et immobilier.

A. Vie et Boulogne dans le contexte départemental.

Après **une hausse du prix médian au mètre carré** des terrains à bâtir entre 2007 et 2012, ce dernier a légèrement diminué pour se stabiliser autour de **43 000 € en 2017**. En parallèle de la hausse du prix du foncier, la surface médiane connaît une baisse continue depuis 2007. Mais celle-ci se stabilise autour de 496 m² en 2017.

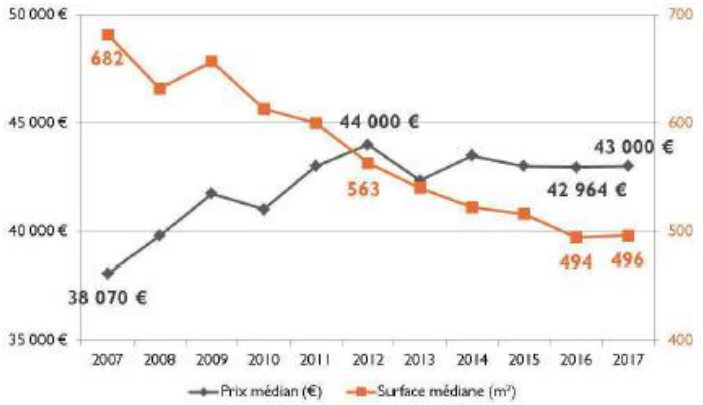
Les surfaces les plus petites des terrains à bâtir vendus sont situées dans les intercommunalités de l'Ouest du département, dans ces mêmes EPCI, les prix sont plus importants que dans le reste du département. Ainsi, sur le territoire de Vie et Boulogne, **la surface médiane des terrains à bâtir est comprise entre 500 m² et 549 m², le prix médian est de 81€/m².**

Évolution des ventes de terrains à bâtir



Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs

Surface et prix médians des ventes

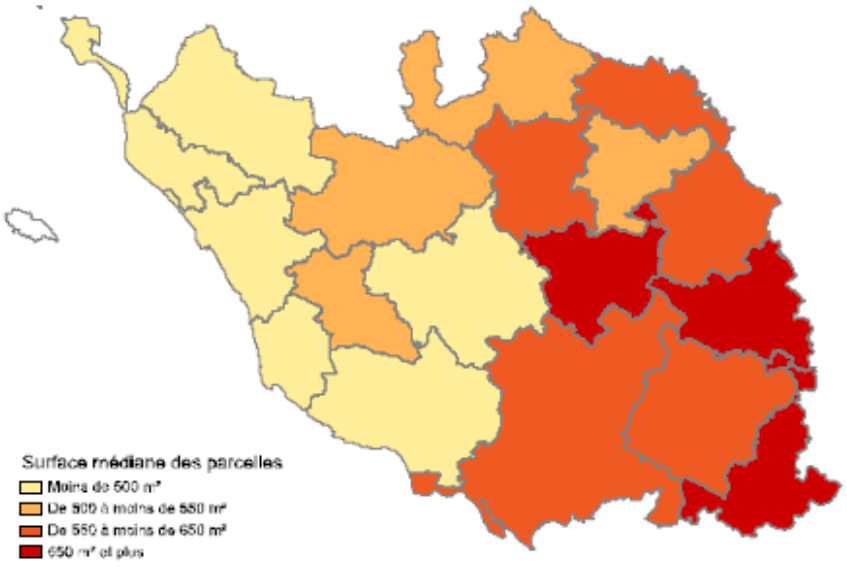


Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs

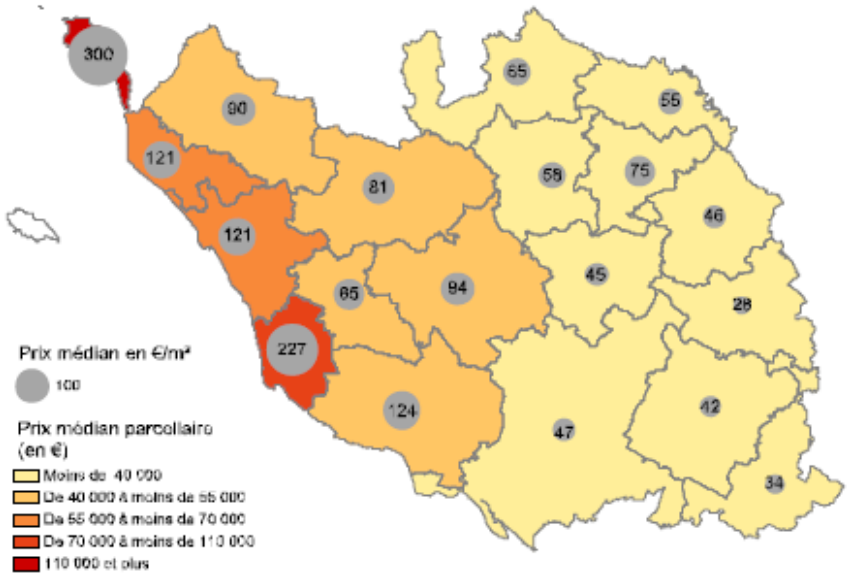
IV. Marché en accession et immobilier.

A. Vie et Boulogne dans le contexte départemental.

Surface médiane des terrains à bâtir vendus en 2017 par EPCI



Prix médian des terrains à bâtir vendus en 2017 par EPCI



Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs

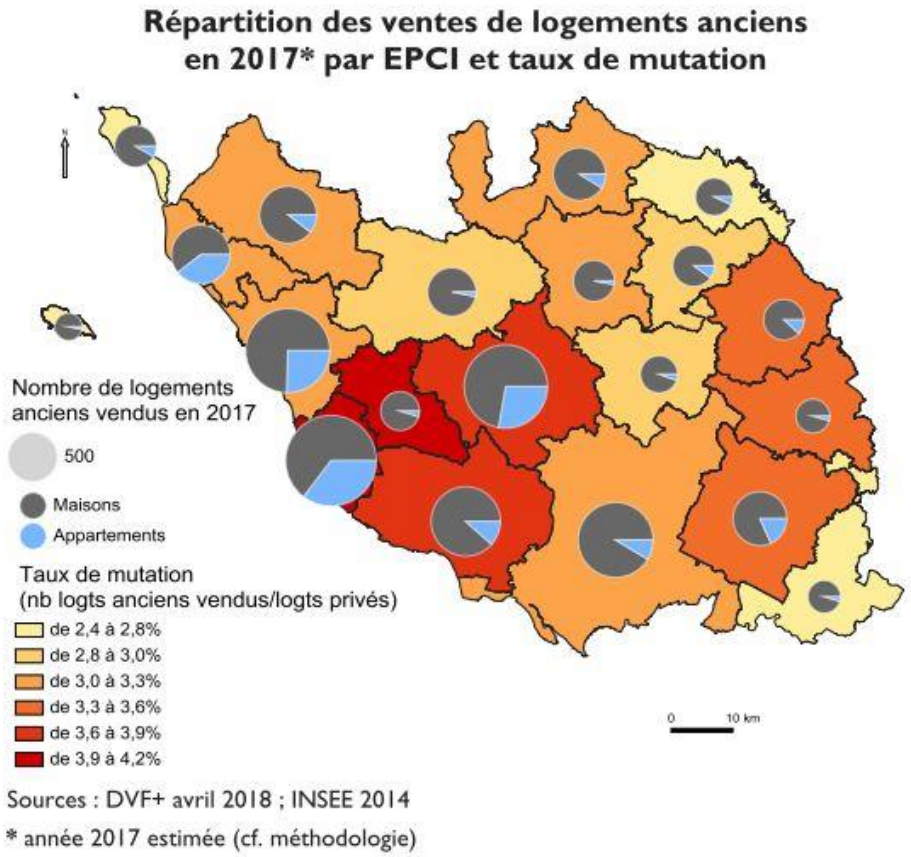
IV. Marché en accession et immobilier.

A. Vie et Boulogne dans le contexte départemental.

En corrélation avec le poids des maisons dans le parc total de la Vendée, **les ventes des maisons constituent le principal marché de l'existant**, représentant 82% du volume total des transactions à l'échelle départementale. Sur Vie et Boulogne, cette dynamique départementale se confirme, avec un poids de la vente des maisons plus important que celui départemental, les transactions de logements collectifs y étant très peu élevées. Ces dernières se concentrent principalement sur les pôles urbains des deux agglomérations vendéennes (Challans et La Rochelle) et du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

A noter que Vie et Boulogne présente **une dynamique de vente moins élevée** que celle départementale, avec un taux de mutation compris entre 2,8 et 3 logements sur 100, contre 3,3 pour la Vendée. Les propriétaires des logements s'y renouvellent donc moins vite.

Le prix médian des maisons connait une augmentation sur les trois dernières années, plus marquée sur le littoral vendéen. Il s'établit à 150 000 € pour le département en 2017.



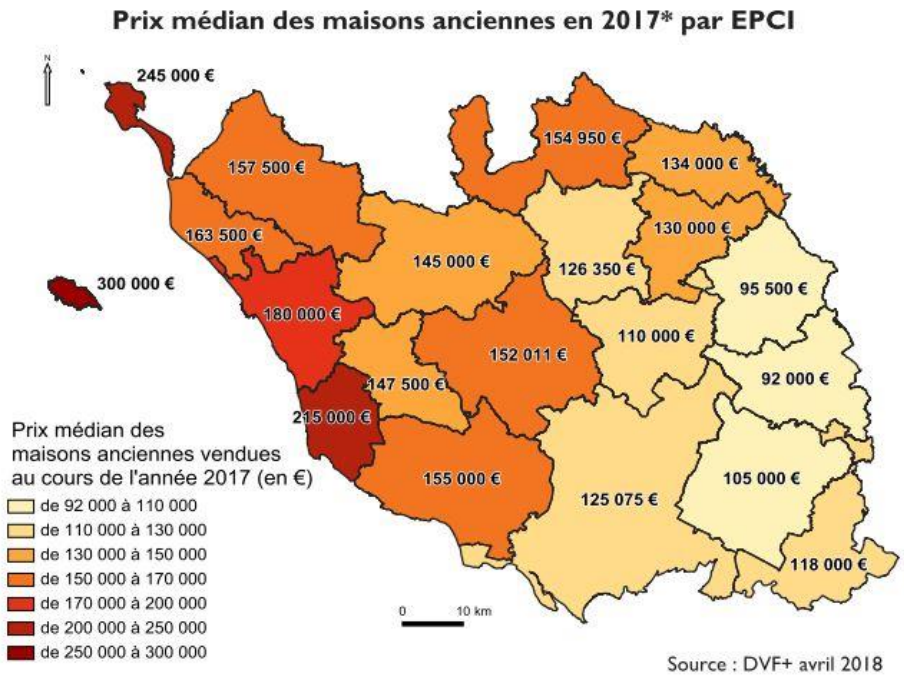
IV. Marché en accession et immobilier.

A. Vie et Boulogne dans le contexte départemental.

Après une baisse continue du **prix médian au mètre carré des appartements en Vendée** entre 2011 et 2015, ce dernier connaît une remontée sur la période 2015 et 2017 et se fixe à **2 300 €/m²**. Ce prix est toutefois considérablement influencé par les nombreuses ventes réalisées sur le littoral vendéen, qui concentre la majorité du parc de logements collectifs.

A l'échelle départementale, **62% des ventes de maisons concernent les grands logements** (T4 et +). L'augmentation des prix entre 2016 et 2017 est plus marquée sur les T3 et T4 (respectivement +2,3% et +2,1% contre +2,0% au total).

65% des ventes d'appartements concernent de petites typologies. Parallèlement, ce sont les appartements T3 et plus qui connaissent la plus forte augmentation des prix entre 2016 et 2017 (+7,6% pour les T3, +11,4% pour les T4 et +, contre +4,0% au total).



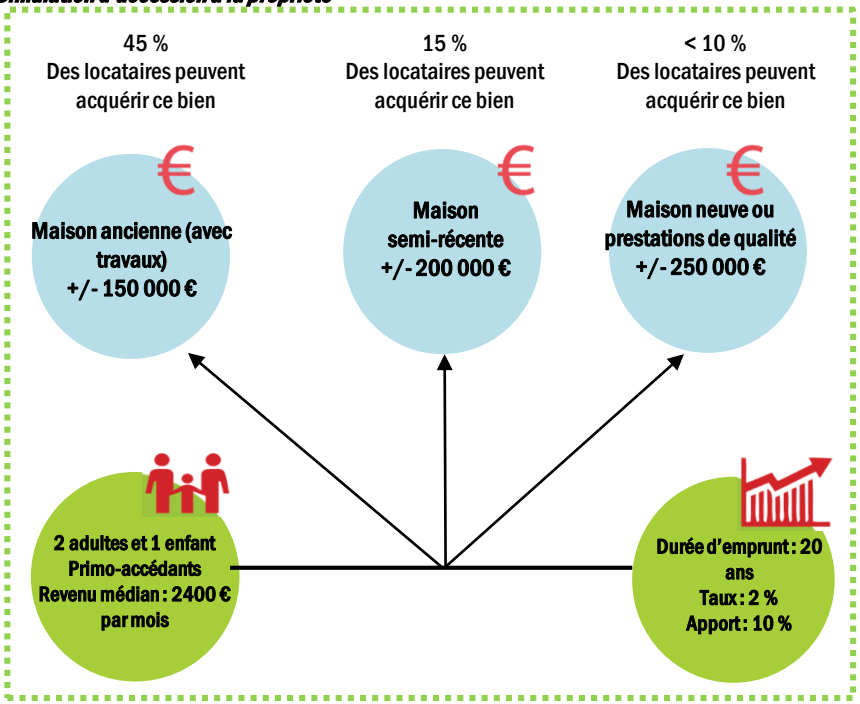
IV. Marché en accession et immobilier.

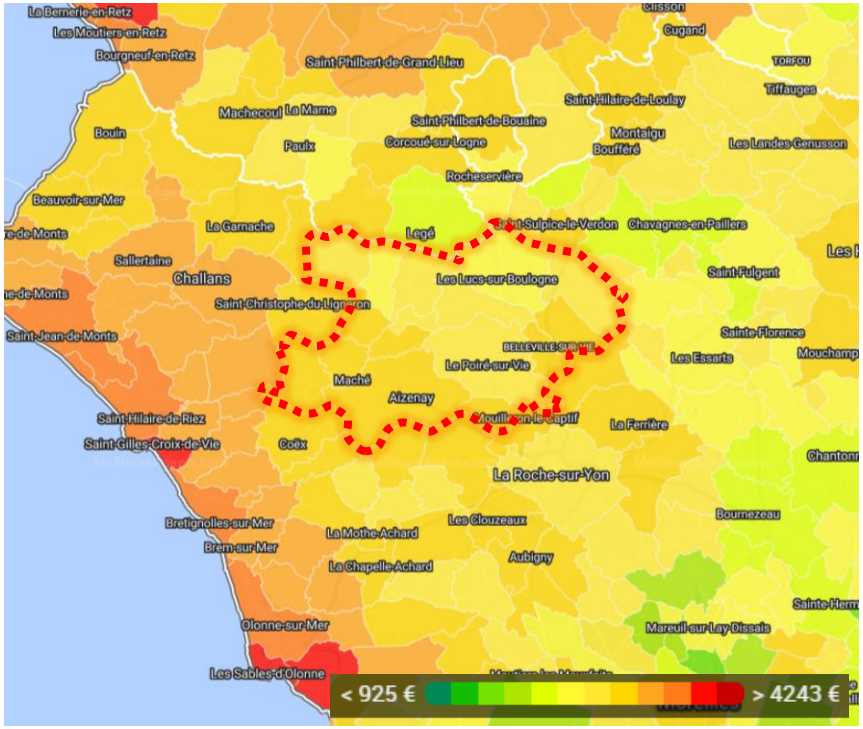
B. De potentielles difficultés d'accession pour les locataires locaux sur le territoire de l'EPCI.

Le marché de la revente sur Vie et Boulogne propose des niveaux de prix très variables :

- **En collectif : des prix compris entre 1 600 et 1 800 € /m²,** moins élevés que la médiane départementale ;
- **En individuel :** le prix médian des maisons est moins élevé que celui du département, de 145 000 €. **Les premiers prix se situent autour de 120 000 €**, les maisons de taille classique se vendent entre 150 000 et 200 000 € et les grandes maisons (> 120 m²) se vendent à plus de 300 000 €.

Simulation d'accession à la propriété





Source : MeilleursAgents
Mai 2017

Les logements à des niveaux de prix moyens de 150 000 € (maison de bourg, logement avec travaux) permettent à près de la moitié des locataires locaux d'accéder à la propriété.

Par contre, **au-delà de 250 000 €, le marché est fermé pour les primo-accédants locaux** : moins de 10% d'entre eux peuvent prétendre à l'accession à ces niveaux de prix.

IV. Marché en accession et immobilier

C. Prescriptions du SCoT

Le SCoT prescrit :

- Construire entre 1 400 et 1 560 logements chaque année sur l'ensemble du Pays, soit un objectif total d'environ 20 000 logements à l'horizon 2030.
- Cet objectif est décliné par intercommunalité de la manière suivante :
  - La Roche sur Yon Agglomération : entre 820 et 930 logements/an, soit environ 14 000 logements à l'horizon 2030.
  - Communauté de communes Vie et Boulogne : entre 580 et 630 logements/an, soit environ 9 700 logements à l'horizon 2030.

Le SCoT prescrit :

- Au sein de La Roche sur Yon Agglomération, l'équilibre du parc de logements doit se maintenir entre la ville de La Roche sur Yon et les autres communes.
  Pour ce faire, la ville de La Roche sur Yon représentera au moins 57% de la construction neuve de La Roche sur Yon Agglomération.
- Au sein de la Communauté de communes Vie et Boulogne, l'équilibre du parc de logements doit se maintenir entre les pôles urbains polarisants *(Aizenay et Le Poiré sur Vie)* et les autres pôles urbains.
  Pour ce faire, les pôles urbains polarisants représenteront au moins 44% de la construction neuve de la Communauté de communes Vie et Boulogne pour maintenir leur part dans le parc actuel de logements.
- Les Programmes Locaux de l'Habitat *(PLH)* préciseront la répartition des logements à construire pour les autres pôles urbains.

L'enjeu de réponse aux publics spécifiques

I. L'hébergement social pour les personnes défavorisées.

L'article R.151-54 du Code de l'urbanisme prévoit que, lorsque le PLUi vaut Programme Local de l'Habitat (PLH), le diagnostic doit comprendre un état des lieux du fonctionnement du marché local du logement, de la situation de l'hébergement et des conditions d'habitat.

L'hébergement social répond à deux besoins fondamentaux :

- Le logement d'urgence dont la vocation première correspond aux situations de grande précarité sociale (femmes battues et personnes sans domicile) ;
- Le logement d'insertion qui correspond à un moment crucial dans le parcours de réinsertion d'une personne en phase de reconstruction sociale - Il est alors associé à un accompagnement vers l'emploi ;
- L'hébergement social a pour vocation de répondre aux situations d'urgence. Il a donc pour but, en Vendée, de permettre le passage progressif vers une situation de logement plus stable. Ce passage est facilité par un accompagnement par les acteurs sociaux, une aide au retour à l'emploi lorsque cela est possible.

Qui coordonne l'hébergement social en Vendée ?

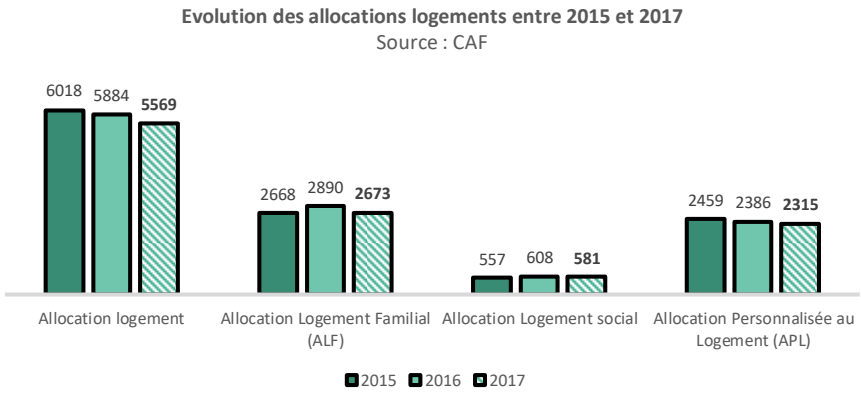
Les services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO) réalisent la mise en réseau, en Vendée, du dispositif d'accueil et d'Hébergement social.

Le but du SIAO de Vendée est d'orienter la personne en précarité vers l'Hébergement social le plus adapté :

- Les Centres d'hébergement et de réinsertion Sociale (CHRS) – pour les personnes en rupture sociale, sans emploi, sans domicile ;
- Les Centres de stabilisation (CHS) – pour les personnes ayant besoin d'une aide ponctuelle pour reprendre une vie sociale ;
- Les Centres d'hébergement d'urgence.

Pour répondre aux besoins des ménages en situation de précarité, la CC ne dispose pas d'une offre d'hébergement spécifique sur son territoire mais la commune de la Roche-sur-Yon dispose de structures spécialisées.

En 2017, 5 569 ménages touchent des allocations logements, soit 449 de moins qu'en 2015. Parmi les bénéficiaires des allocations logements, 581 touchent des allocations logement social.



Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) est un dispositif national porté au niveau départemental par les Conseils Départementaux. Ils peuvent apporter un secours temporaire aux personnes en difficulté pour assurer les dépenses liées à leur logement (factures, loyers,...). Les aides accordées par le FSL sont des aides d'urgence dédiées aux personnes en difficultés. **En 2017, 62 ménages ont ainsi pu être aidés sur le territoire (105 en 2015).**

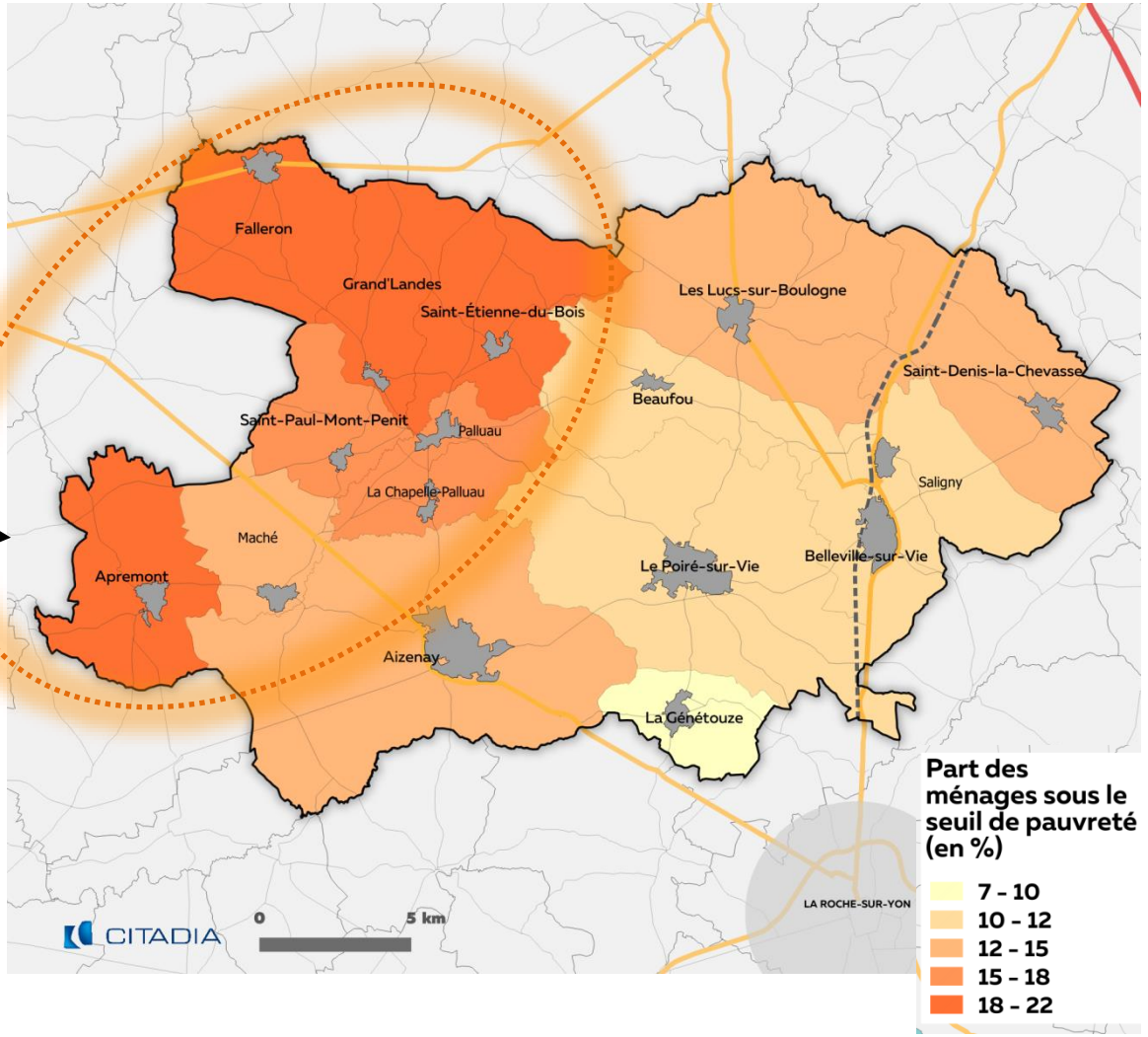
I. L'hébergement social pour les personnes défavorisées.

A. Une problématique de logements adaptés au faibles revenus

En 2017, 77% de la population de Vie et Boulogne vit en dessous du seuil de pauvreté monétaire, fixé à 50 % du niveau de vie médian. Ce seuil s'établit à cette date à 1 041 euros par mois. Le taux de pauvreté à l'échelle nationale s'élève aussi à 8 % de la population.

Toutefois, ce constat ne doit pas masquer de fortes disparités communales, voire **une fracture territoriale**. En effet, si les communes proches de la Roche-sur-Yon ainsi que les communes pôles connaissent un taux relativement faible, à contrario **les communes situées au Nord-Ouest du territoire ont en 2013 des taux préoccupants.**

Les forts taux s'observent dans les communes **où la part de logement social est la plus faible**, ce qui signifie que ces personnes doivent avoir des **taux d'effort liés au logement élevés** et peuvent rencontrer des **difficultés** à assurer des travaux d'amélioration de leur logement. **Cela induit alors de potentielles situations d'habitat dégradé.**



II. L'habitat adapté : un besoin grandissant à maîtriser.

A. Un phénomène de vieillissement à anticiper.

La problématique de perte d'autonomie concerne avant tout les personnes âgées et les personnes handicapées.

Une des tendances fortes sur la Communauté de Communes de Vie et Boulogne est un vieillissement progressif de la population avec une augmentation de la part des plus de 75 ans : après avoir subi un léger fléchissement entre 1999 et 2006, la part de la population âgée de 60 à 74 ans connaît une progression depuis et arrive à 14% de la population totale.

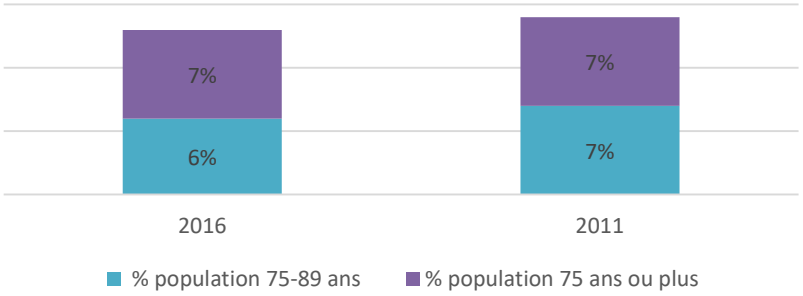
Concernant les personnes âgées de 75 ans et plus, la part de la population reste stable sur toute la période d'étude : la part de cette tranche de la population en 2016 est de 7%. On compte donc plus de 40% de personnes de plus de 60 ans sur Vie et Boulogne en 2016.

Les effectifs de ces classes d'âge ont donc augmenté significativement depuis 1999, notamment dans les tranches d'âge les plus élevées.

40 % des ménages ont plus de 60 ans, alors qu'ils ne représentent qu'environ 20% de l'ensemble de la population.
Ils font face à des **difficultés (financières et humaines) concernant l'entretien de leur logement**. Celui-ci risque alors de devenir inadapté à leurs besoins et de se dégrader.

De plus, il existe souvent un manque de volonté de s'engager dans ce type de projet pour ces personnes en perte d'autonomie. Le vieillissement de ces propriétaires occupants pose la **problématique de l'adaptation des logements à la perte de mobilité et d'autonomie dans un habitat dégradé.**

Evolution de la part des séniors dans la population totale
Source : INSEE RP 2016




EHPAD l'Orée du Bocage, Bellevigny


EHPAD Saint-Anne, Les Lucs-sur-Boulogne


EHPAD Charles Marguerite, Aizenay


EHPAD Saint-Pierre, Palluau

II. L'habitat adapté : un besoin grandissant à maîtriser

B. Un accompagnement du vieillissement par une offre de logements repensée

Cette tendance devrait se confirmer dans les prochaines années, avec l'entrée progressive des générations du « Baby-Boom » (effectifs nombreux nés après 1945) dans les tranches d'âge élevées. Cela engendrera à terme **des besoins de prise en charge de la dépendance plus importants**. Ces besoins doivent être anticipés par la Communauté de Communes de Vie et Boulogne en préparant dès aujourd'hui une **politique globale de prise en charge de la perte d'autonomie de ces populations** : cette politique devra se centrer sur les problématiques de **maintien à domicile**, **d'accès à une offre de transition**, et **d'accueil en structures spécialisées**.

Il est légitime que les personnes âgées **restent à domicile** le plus longtemps possible. Leur maintien dans ces logements suppose le **développement des services à la personne**, ainsi que **l'adaptation des logements** aux problèmes de mobilité réduite. Éventuellement, l'adaptation des services proposés sur le territoire pourrait également être développée ainsi qu'une réflexion sur une **adaptation nécessaire du système de logement pour certaines personnes âgées**. Le vieillissement de la population fait donc émerger de nouveaux enjeux sur le territoire de la Communauté de Communes.

En ce qui concerne les logements neufs, des **normes d'accessibilité** doivent être respectées lors de la construction des nouveaux logements (depuis la loi « handicap » de 2005), afin de les rendre adaptables au vieillissement et au handicap. Pour ce qui est de l'adaptation des logements anciens à la perte d'autonomie, celle-ci se fait au cas par cas : dans le parc HLM, elle est réalisée en fonction des demandes des locataires. Les propriétaires bailleurs peuvent procéder, selon les besoins, à des relogements en rez-de-chaussée en cas de problèmes d'accessibilité de logements situés à l'étage. Enfin, des aides de **l'Agence Nationale de l'Habitat** peuvent être mobilisées pour l'adaptation des logements dans le parc privé.


EHPAD Résidence Yves Cougnaud, Le Poiré-sur-Vie


EHPAD Le Colombier Saint-Etienne-du-Bois


EHPAD Les Glycines, Saint-Denis-la-Chevasse


EHPAD Le Home du Verger Apremont

II. L'habitat adapté : un besoin grandissant à maîtriser.

C. Une offre d'accueil spécialisée très importante sur le territoire.

Offre d'hébergement à destination des personnes âgées

EHPAD CHARLES MARGUERITE	**AIZENAY**	
Personnes Âgées dépendantes		*86*
Personnes Alzheimer		*12*
EHPAD SAINT PIERRE	**PALLUAU**	
Personnes Âgées dépendantes		*66*
EHPAD LE HOME DU VERGER	**APREMONT**	
Personnes Alzheimer		*30*
EHPAD LE COLOMBIER	**ST ETIENNE DU BOIS**	
Personnes Âgées dépendantes		*43*
EHPAD LES GLYCINES	**FALLERON**	
Personnes Âgées dépendantes		*23*
EHPAD SAINTE ANNE	**LES LUCS SUR BOULOGNE**	
Personnes Âgées dépendantes		*91*
Personnes Alzheimer		*12*
EHPAD L'OREE DU BOCAGE	**BELLEVILLE SUR VIE**	
Personnes Âgées dépendantes		*57*
EHPAD LES GLYCINES	**ST DENIS LA CHEVASSE**	
Personnes Âgées dépendantes		*46*
Personnes Alzheimer		*12*
EHPAD YVES COUGNAUD	**LE POIRE SUR VIE**	
Personnes Âgées dépendantes		*87*
TOTAL PLACES EN EHPAD		**565**
taux d'équipement (places / 1000 pers. > 75 ans)		***168***
taux d'équipement départemental		*145*

Avec 565 places d'EHPAD réparties dans 9 communes, l'offre d'accueil médicalisée pour personnes âgées est très importante tout en étant organisée de manière diffuse sur le territoire. Avec 168 places pour 1000 personnes de plus de 75 ans, le taux d'équipement atteint un niveau élevé, à l'image de la situation départementale. **Mais avec une absence d'offre non médicalisée, l'offre existante sur le territoire reste à compléter.**

Offre d'hébergement à destination des personnes en situation de handicap

Foyer d'Accueil Médicalisé LE VILLAGE	**LE POIRE SUR VIE**	
Accueil médicalisé pour adultes handicapés		*31*
FOYER D'HEBERGEMENT AIZENAY	**AIZENAY**	
Hébergement en foyer ouvert - adultes handicapés		*12*
FOYER DE VIE AIZENAY	**AIZENAY**	
Personnes Agées (Sans Autre Indication)		*4*
Tous Types de Déficiences		**20**
SAVS LA MAISONNEE	*AIZENAY*	
Hébergement en foyer pour adultes handicapés		**8**
SAVS LE BOIS MARIE	*AIZENAY*	
Hébergement en foyer ouvert - adultes handicapés		*8*
SAVS VILLA COTTAGE	**ST DENIS LA CHEVASSE**	
Hébergement en foyer pour adultes handicapés		*8*
Hébergement en foyer ouvert - adultes handicapés		**8**
TOTAL PLACES		**99**
taux d'équipement (places/1000 pers. entre 20 et 59 ans)		***5***
taux d'équipement départemental		*0, 8*

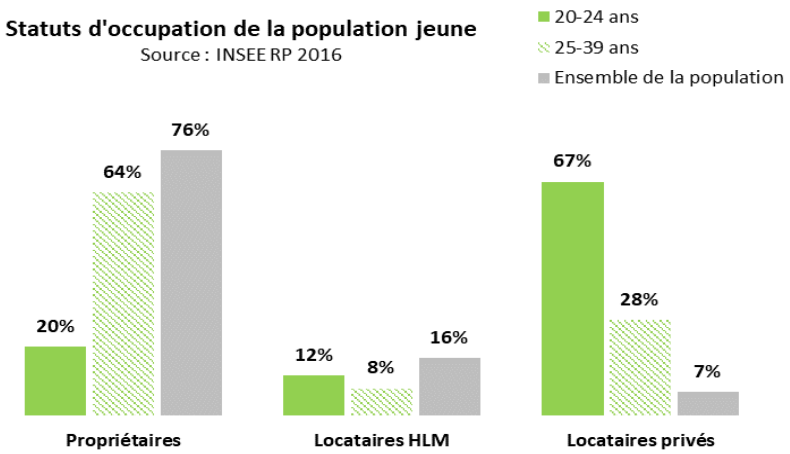
L'offre d'hébergement à destination des personnes en situation de handicap est composée d'environ 2/3 de places en foyer d'hébergement, soit 68 places, et d'1/3 de places en foyer d'accueil médicalisé, soit 31 places. Avec un taux d'équipement de 5 places pour 1000 personnes entre 20 et 60 ans contre à peine 1 place à l'échelle du département, le territoire de la CC Vie et Boulogne est plus fortement équipé que le reste du territoire.

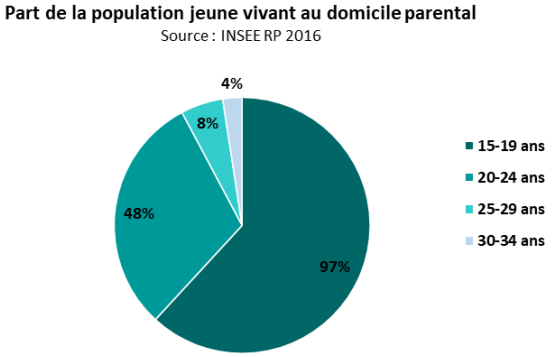
III. L'accueil des jeunes : quels besoins sur le territoire ?

Depuis la fin des années 1990, la part des jeunes (moins de 20 ans) dans l'ensemble de la population française est en phase de relative diminution.
Pour l'année 2016, les jeunes de moins de 30 ans constituent **près de 40% de la population de Vie et Boulogne**.

La part de la population âgée entre 15 et 29 ans au sein du territoire de Vie et Boulogne est restée stable entre 2011 et 2016. Cette catégorie de population est plutôt sujette à quitter le territoire (déménagements, recherche d'emploi dans les pôles urbains à proximité, poursuite des études supérieures, etc.).

En ce qui concerne la situation résidentielle des jeunes sur le territoire, en 2016, on constate que si l'essentiel des moins de 20 ans résident au domicile parental, les 20-24 ans résident pour 67% d'entre eux au sein du parc locatif privé. A noter qu'à partir de 25 ans, la plupart des jeunes (64%) deviennent propriétaires sur le territoire de la Communauté de Communes.
Par ailleurs, **20% de la demande locative sociale est émise par des personnes de moins de 30 ans** (12% entre 20 et 24 ans, 8% entre 25 et 29 ans, seulement 1% moins de 20 ans).





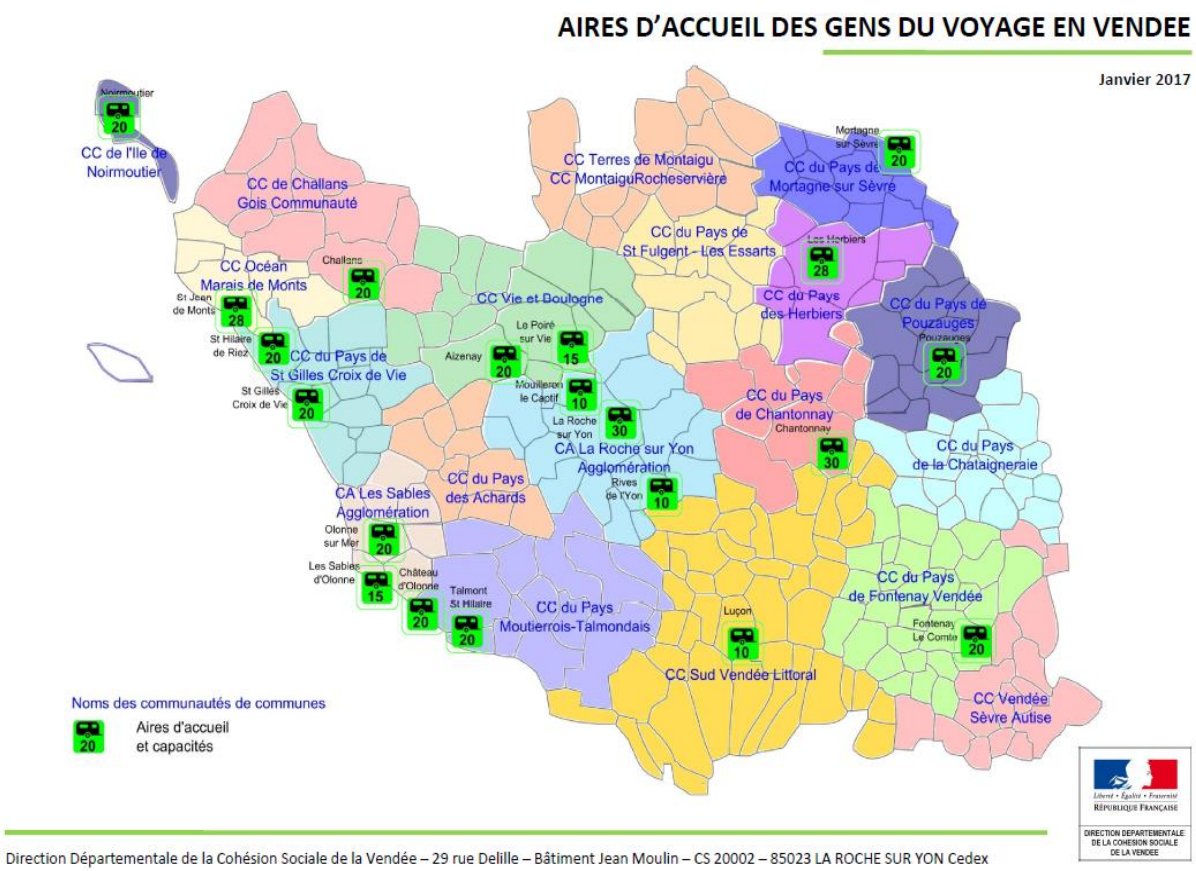
Le territoire de Vie et Boulogne ne compte pas de foyers de logement pour jeunes. Les étudiants se tournent généralement vers les agglomérations de taille plus importante le temps de leurs études (Challans, La Roche-sur-Yon, Nantes). Par ailleurs, les besoins en matière de logement (foyers jeunes travailleurs) à destination de jeunes travailleurs sont relativement faibles sur le territoire au regard du caractère périurbain et rural du secteur et de l'offre existante sur les territoires voisins, notamment l'agglomération de la Roche-sur-Yon, dotée d'un Foyer de Jeunes Travailleurs, répondant à la demande locale.

Les jeunes locaux peuvent néanmoins trouver réponse à leurs besoins dans le parc de logements classique (**petits et moyens logements en location**). Ce parc est **faiblement présent** à l'échelle de la Communauté de Communes, ce qui se traduit par **une pression très forte de la demande sur les petites typologies du parc social**. Le report vers des solutions inadaptées dans le parc privé (grand logement au regard de la composition familiale) engendre des **taux d'effort élevés** pour ces ménages.

Le parcours vers le logement autonome peut également être contraint par une certaine défiance des propriétaires au regard de leurs faibles ressources correspondant souvent à des rentrées d'argent aléatoires (CDD, temps partiel, intérim, chômage). De plus, des jeunes peuvent se trouver en besoin de logement de manière urgente dans le cas de rupture avec les parents.

IV. L'accueil des Gens du voyage.

La loi du 5 juillet 2000, modifiée, relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage a renforcé les obligations des collectivités en matière d'accueil en prévoyant l'élaboration et l'approbation d'un schéma d'accueil des gens du voyage dans chaque département, ainsi que l'obligation pour les communes de plus de 5 000 habitants de réaliser les aires d'accueil prévues par ce schéma.



Le 8 Juin 2017 est approuvé le 3ème Schéma Départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage, dont les enjeux sont les suivants :

- Maintenir et optimiser l'offre existante en aires d'accueil ;
- Entretenir les aires et les équipements existants ;
- Favoriser l'accès au logement social des ménages en voie de sédentarisation dans le parc existant ;
- Eviter les occupations illicites sur l'ensemble du littoral ;
- Poursuivre et enrichir le partenariat ;
- Accompagner les familles.

Au 1er janvier 2016, les 20 aires d'accueil prévues au schéma précédent sont toutes réalisées. Elles offrent désormais 406 places pour l'accueil des gens du voyage. La Vendée affiche un taux de réalisation de près de 100%, bien supérieur à la moyenne nationale (69,2% fin 20151) et régionale (89,1% fin 2015).

IV. L'accueil des Gens du voyage.

Au vu de l'évaluation quantitative de la population des gens du voyage en Vendée, des lieux de fréquentation constatés, du recensement des terrains de passage fréquentés dans les communes se trouvant légalement dans l'obligation de réaliser une aire d'accueil aménagée et de l'observation des phénomènes de grands rassemblements effectués depuis 1992 dans le département, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de Vendée, signé par le Préfet et publié le 2 octobre 2002, avait prévu la création des deux aires suivantes sur le territoire de Vie et Boulogne. Celles-ci ont été réalisées.
D'après les acteurs du territoire, l'intercommunalité n'est pas concernée par une problématique d'occupation illicite liée à la sédentarisation des gens issus de la communauté des gens du voyage.

Aire d'accueil	AIZENAY (85190) – Communauté de Communes Vie et Boulogne
Nombre de places caravanes	20 (8 emplacements de 2 ou 3 places)
Personne(s) contact(s) et coordonnées	Gestion déléguée à SOLIHA Vendée 02 51 44 95 00







Jours et horaires d'ouverture

Du lundi au vendredi de 10 h à 12 h et de 14 h à 16 h
Fermeture annuelle : 1 mois par an

Localisation - Situation

Aire située au lieu-dit " La Guédonnière", route de Challans - 85190 AIZENAY
à environ 3 kms des commerces et services

GPS : Lat. 46.754287 / Long. -1.633773

Durée de séjour

Stationnement limité à 1 mois avec un intervalle de 15 jours renouvelable/dérogation possible

Tarification

- Par caravane : 2,50€/jour + 1€ par caravane supplémentaire
- Consommation eau : 3,10€/m³
- Consommation électricité : 0,25€/kwh
- Caution : 100€

Equipement

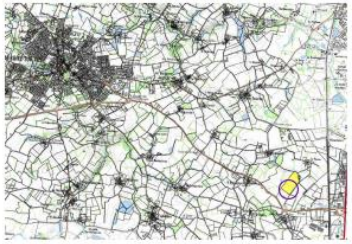
- bureau d'accueil
- 4 doubles blocs sanitaires dont 1 accessible aux personnes handicapées
- espace récréatif sablé

Voir le site Internet

Accompagnement social

Centre médico-social Roche Nord
164 bd Louis Blanc
85000 LA ROCHE SUR YON
☎ 02 51 47 90 75
✍ cms.gensduvoyage@vendee.fr

Aire d'accueil	LE POIRE SUR VIE (85170) – Communauté de Communes Vie et Boulogne
Nombre de places caravanes	15 (6 emplacements de 2 ou 3 places)
Personne(s) contact(s) et coordonnées	Gestion déléguée à SOLIHA Vendée 02 51 44 95 00







Jours et horaires d'ouverture

Du lundi au vendredi de 10 h à 12 h et
de 14 h à 16 h (horaire modifié en fonction des besoins)
Fermeture annuelle : 1 mois

Localisation - Situation

Aire situé au lieu-dit « La Noue » - 85170 Le Poiré sur Vie
à environ 6 km des commerces et des services

GPS : Lat. 46.747109 / Long. -1.445963

Durée de séjour

Stationnement limité à 1 mois avec un intervalle de 15 jours /dérogation possible.

Tarification

- Par caravane : 2,50€/jour + 1€ par caravane supplémentaire
- Consommation eau : 3,10€/m³
- Consommation électricité : 0,25€/kwh
- Caution : 100€

Equipement

- Bureau d'accueil
- 3 doubles blocs sanitaires dont 1 accessible aux personnes handicapées
- 1 espace récréatif

Voir le site Internet

Accompagnement social

Centre médico-social de La Roche Nord
146 bd Louis Blanc
85000 LA ROCHE SUR YON
☎ 02 51 47 90 75
✍ cms.gensduvoyage@vendee.fr

Synthèse du volet «Habitat»

Constat / Chiffres Clés	Enjeux
Le parcs de logements : ▪ 39 % des nouveaux logements construits entre 2011 et 2016 sont situés dans les deux pôles urbains : Aizenay et Le Poiré-sur-Vie ; ▪ Taux de croissance annuel moyen du nombre de logements supérieur au reste du territoire entre 2011 et 2016 : **1,5%** ▪ 89 % des résidences principales ; ▪ Taux de vacances qui se stabilise, permettant d'assurer une fluidité du marché ; ▪ Taux de résidences secondaires faible (4%), et en baisse ; ▪ Un parc majoritairement axé sur l'accession : 76% de propriétaires ; ▪ Une offre locative concentrée dans les deux pôles (43% de l'offre locative) ; ▪ Une offre locative sociale correspondant aux tendances départementales : **7%** ; ▪ Une typologie de logements uniforme marqué par l'habitat individuel de type pavillonnaire (**96%**) ; ▪ Une offre en collectifs qui se diversifie notamment dans les pôles urbains (+3,3% sur 2011 et 2016) ; ▪ Une forte représentation des grands logements : 81 % des résidences principales sont des T4 et +.	**Le parc de logements :** ▪ La répartition de l'offre de logement sur le territoire ; ▪ La diversité de la typologie de logements ; ▪ Permettre un parcours résidentiel complet ; ▪ La rénovation énergétique du parc ancien et la performance énergétique du parc récent.
Les dynamiques du marché : ▪ Rythme de construction beaucoup plus élevé que la moyenne nationale (indice de construction de 9,6 à la CCVB) ; ▪ Une forte proportion de population éligible au logement social : 61 % des ménages ; ▪ **Entre 2014 et 2016, 240 logements sociaux ont été financés;** ▪ Un parc locatif social particulièrement tendu sur les petits logements. En 2015, 39% de la demande concerne les T1 et T2, typologies qui représentent 7% du parc social ; ▪ Le délai moyen d'attribution est particulièrement court sur le territoire : il est compris entre 0 et 6 mois pour 53% des demandes exprimées ; ▪ Le parc locatif privé affiche des niveaux de loyers modérés, compris entre 6 et 10 € / m².	**Les dynamiques du marché :** ▪ La gestion du rythme de construction sur le territoire ; ▪ Les besoins en logement de la population locale et ceux des nouveaux arrivants ; ▪ La discordance entre l'offre et la demande en terme de logement social notamment sur les petits logements ; ▪ L'évolution des besoins des nouveaux locataires et acquéreurs en terme de logement.

Synthèse du volet «Habitat»

Constat / Chiffres Clés	Enjeux
Les publics spécifiques : ▪ 27% de personnes de plus de 60 ans sur Vie et Boulogne en 2016; ▪ Pas d'offre d'hébergement non médicalisée dans la CC contrebalancée par une offre à proximité (notamment dans la CA de la Roche/Yon) ; ▪ Besoin en logements spécifiques pour une population vieillissante ; ▪ 65 % des jeunes entre 25 et 39 ans accèdent à la propriété sur le territoire ; ▪ La partie Ouest du territoire présente une forte proportion de ménages vivant sous le seuil de pauvreté.	**Les publics spécifiques :** ▪ L'offre en logements pour le public spécifique (population modeste, vieillissante, jeune etc.) ; ▪ L'accès au logement pour les 20 – 39 ans ; ▪ La disparité de niveau de vie au sein du territoire impactant l'accès au logement.

Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT



SYNTHÈSE CROISÉE : profil sociodémographique et Habitat

SYNTHÈSE CROISÉE

Enjeux liés au profil sociodémographique

Une forte dynamique démographique portée par un solde migratoire positif

- La maitrise de l'attractivité du territoire dans un cadre d'évolution démographique ;
- La répartition de la population au sein du territoire ;

Une arrivée constante de familles avec enfants qui freine la tendance au vieillissement observée

- La maitrise du développement résidentiel et l'adaptation aux évolutions sociodémographiques, notamment pour les familles avec enfants et l'accompagnement du vieillissement de la population par le développement de logements et services adaptés ;
- La gestion du vieillissement de la population ;
- La prise en compte du phénomène de desserrement des ménages.

Des revenus très disparates selon les communes et des niveaux de revenus faibles dans les communes les plus rurales

- L'accompagnement des propriétaires ne pouvant investir dans leur logement (paiement des charges, travaux d'entretien et d'amélioration).

Une croissance résidentielle élevée et rapide

- La maitrise du développement (l'offre en équipements scolaires, notamment, est-elle adaptée à une telle croissance ?).

Enjeux liés à l'habitat

Le parc de logements

- La répartition de l'offre de logement sur le territoire ;
- La diversité de la typologie de logements ;
- Permettre un parcours résidentiel complet ;
- La rénovation énergétique du parc ancien et la performance énergétique du parc récent.

Les dynamiques du marché

- La gestion du rythme de construction sur le territoire ;
- Les besoins en logement de la population locales et ceux des nouveaux arrivants ;
- La discordance entre l'offre et la demande en terme de logement social notamment sur les petits logements ;
- L'évolution des besoins des nouveaux locataires et acquéreurs en terme de logement.

Une attractivité résidentielle importante, des réponses en matière d'habitat à apporter

1. Un territoire jeune qui connait un léger vieillissement

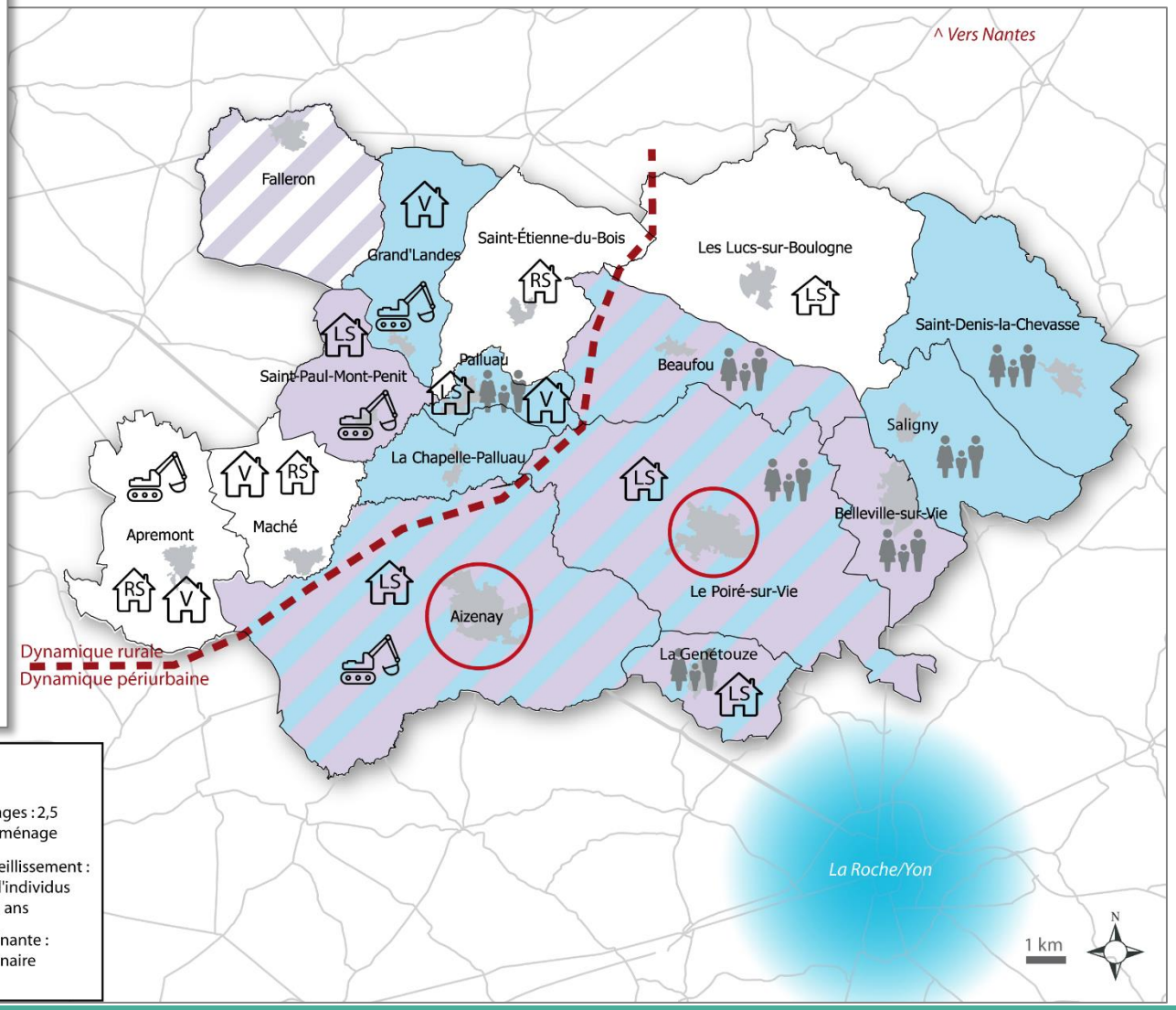
- Commune majoritairement jeune (indice de jeunesse entre 1 et 1.3)
- Commune ayant une forte concentration de la population jeune (indice de jeunesse > 1.3)
- Commune connaissant un vieillissement de sa population (Evolution de la population de plus de 60ans > 5%/an sur 2011-2016)
- Commune regroupant un nombre important de familles (taille des ménages > 2.6 personnes par ménage)

2. L'habitat sur le territoire

- Pôles structurants du territoire regroupant la majorité des constructions (43%) et l'offre en habitat
- Logements vacants (Taux > 7%)
- Offre en logement social (> 6%)
- Résidence secondaire (taux > 20%)
- Rythme de de construction fort entre 2006 et 2017 (>12 logements pour 1000 habitants)

3. Des pôles externes qui interfèrent avec la dynamique interne

- Pôles voisins influençant les dynamiques internes du territoire
- 2 grandes dynamiques en matière de démographie et d'habitat : dynamique rural / dynamique périurbaine



Infos Clés

- Taille des ménages : 2,5 personnes par ménage
- Tendance au vieillissement : +5.1 % par an d'individus âgés de 60 à 75 ans
- Typologie dominante : habitat pavillonnaire

Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

STRUCTURE DU TERRITOIRE

4

I. La hiérarchisation urbaine du SCoT qui s'appuie sur la hiérarchie existante du territoire marquée par deux pôles structurants.

A. Ce que dit le SCoT du Pays Yon et Vie.

4 FAMILLES DE PÔLES URBAINS POUR PRENDRE EN COMPTE LES IDENTITÉS LOCALES :

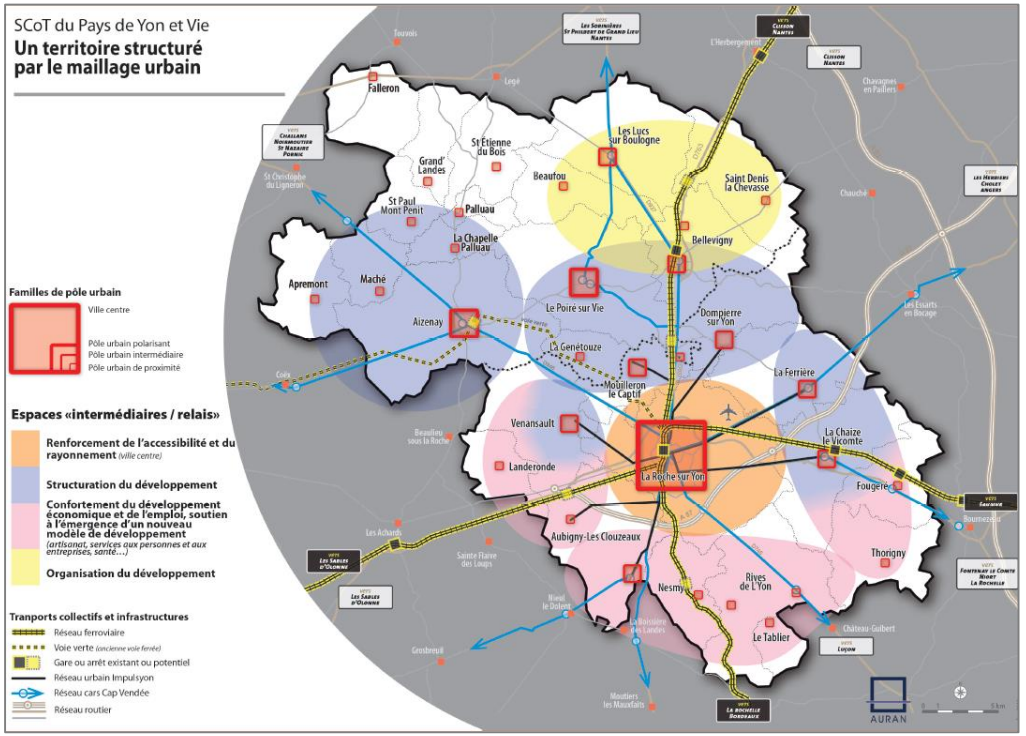
Afin d'adapter les objectifs différenciés aux situations locales, la hiérarchie urbaine suivante s'appuie sur le nombre d'habitants par commune avant la fusion de communes en 2016.

- **la ville centre (*La Roche-sur-Yon, préfecture de Vendée*)** ;

- **les pôles urbains polarisants (*2*)** : communes de plus de 8000 habitants offrant un niveau de services à la population de niveau supra-communal *(hors pôles urbains intermédiaires) (Aizenay, Le Poiré-sur-Vie) ;*

- **les pôles urbains intermédiaires (*8*)** : communes *(avant fusions en 2016)* ayant plus de 3000 habitants et des objectifs de production de logements de 30 / an et plus (*Aubigny (Aubigny - Les Clouzeaux), Belleville-sur-Vie (Bellevigny), La Chaize-le-Vicomte, Dompierre-sur-Yon, La Ferrière, Les Lucs-sur-Boulogne, Mouilleron-le-Captif, Venansault) ;*

- **les pôles urbains de proximité (*12*)** : communes *(avant fusions en 2016)* ayant jusqu'à 3000 habitants *(Les Clouzeaux (Aubigny - Les Clouzeaux), Beaufou, Saligny (Bellevigny), La Genétouze, Fougeré, Landeronde, Nesmy, Chaillé sous les Ormeaux et Saint Florent des Bois (Rives-de-l'Yon), Saint-Denis-la-Chevasse, Le Tablier, Thorigny).*



I. La hiérarchisation urbaine du SCoT qui s'appuie sur la hiérarchie existante du territoire marquée par deux pôles structurants.

B. Élargissement de la hiérarchie urbaine du SCoT au nouveau périmètre de Vie et Boulogne

La Communauté de Communes de Vie et Boulogne a élargi son périmètre en janvier 2017.
Elle a intégré les 8 communes de l'ex CC du Pays de Palluau à savoir :

- Apremont
- Falleron
- Grand'Landes
- Saint-Paul-Mont-Penit
- Maché
- La Chapelle-Palluau
- Palluau
- Saint-Etienne-du-Bois

Ce sont toutes des communes de moins de 3000 habitants.

Ainsi lorsque l'on regarde le poids démographique de chaque commune de la nouvelle intercommunalité, **une hiérarchie urbaine naturelle se dégage autour de deux pôles structurant que sont Aizenay et Le Poiré-sur-Vie.**

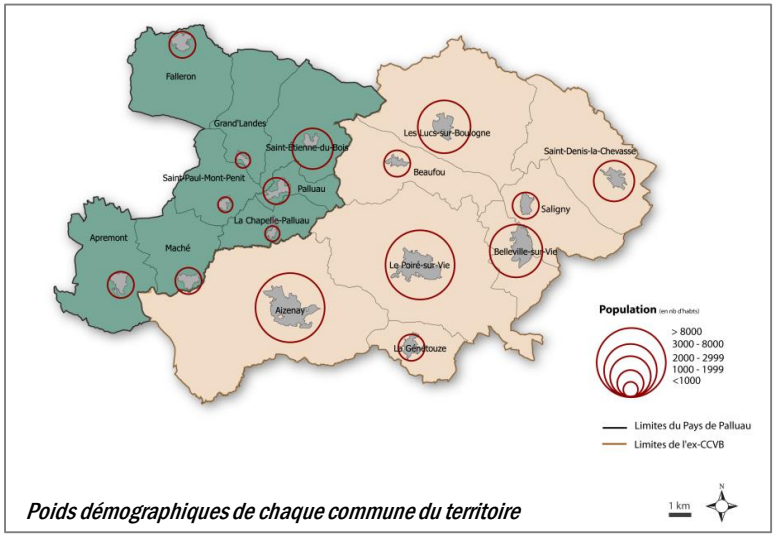
En prenant la hiérarchisation urbaine définie dans le SCoT Yon et Vie, les communes de l'ex Pays de Palluau, non comprises dans le périmètre actuel du SCoT, sont des pôles de proximité.

Ainsi, la hiérarchie urbaine à l'échelle du nouveau périmètre est la suivante :

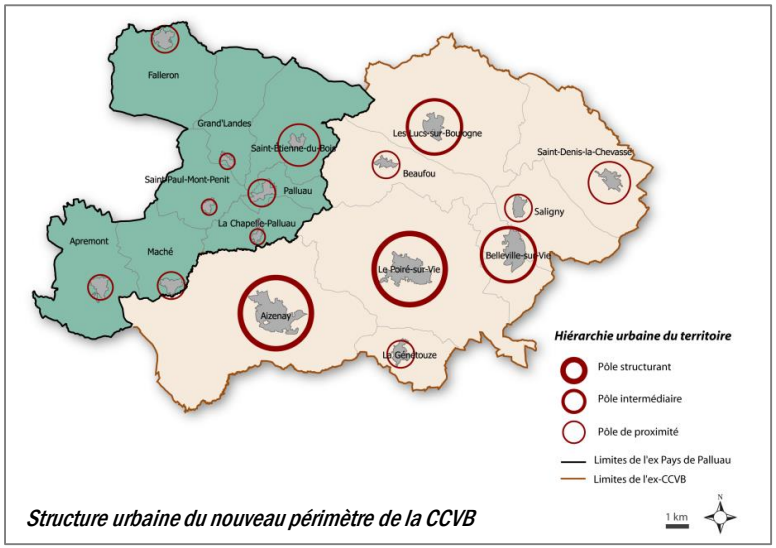
- **les pôles urbains polarisants (*2*)** : communes de plus de 8000 habitants offrant un niveau de services à la population de niveau supra-communal *(hors pôles urbains intermédiaires)* (*Aizenay, Le Poiré-sur-Vie*) ;

- **les pôles urbains intermédiaires (*2*)** : communes *(avant fusions en 2016)* ayant plus de 3000 habitants et des objectifs de production de logements de 30 / an et plus (*Belleville-sur-Vie (Bellevigny), Les Lucs-sur-Boulogne*);

- **les pôles urbains de proximité (*11*)** : communes *(avant fusions en 2016)* ayant jusqu'à 3000 habitants (*Beaufou, Saligny (Bellevigny), La Genétouze,, Saint-Denis-la-Chevasse,* Apremont , Falleron, Grand'Landes, Saint-Paul-Mont-Penit, Maché, La Chapelle-Palluau , Palluau, Saint-Etienne-du-Bois).



Poids démographiques de chaque commune du territoire



Structure urbaine du nouveau périmètre de la CCVB

II. Consommation d'espace des formes bâties anciennes et modernes.

A. Une évolution de l'urbanisation caractérisée par trois types de formes urbaines.

On observe 3 grands types de formes urbaines sur les centres-bourg du territoire. Elles illustrent trois grandes périodes de développement des centres bourgs. Le premier temps est celui de la **constitution sur tissu ancien et traditionnel de centre-bourg**. Puis avec le développement du territoire et l'accueil de population, **les lotissements d'habitat de type pavillonnaire se sont développés en extension des centres traditionnels**. Enfin, les opérations d'aménagement de ces dernières années montrent une nouvelle évolution vers des quartiers d'habitats diversifiés marqués par une typologie d'habitats variés.

1 - Tissu ancien et traditionnel de centre-bourg.

Il se caractérise par un tissu urbain dense marqué par un parcellaire de taille et de forme inégales, des bâtiments (R+1, R+2) construits en front de voies publiques et alignés sur des voies étroites.

2 - Les lotissements d'habitat pavillonnaire.

Ils se caractérisent par un tissu peu dense marqué par une homogénéité dans le traitement des voiries, du découpage parcellaire et du type de bâtiments : voies larges, parcellaire de taille et de forme similaires et habitat individuels de type pavillonnaire de plain pied.

3 - Les quartiers d'habitats diversifiés.

Ils se caractérisent par un tissu moyennement dense marqué par sa diversité de typologie d'habitats (individuels, groupés, petit collectifs, etc...), un parcellaire homogène, une voirie et des espaces communs repensés.

Ci-après des fiches exemples décomposant les 3 formes explicités ci-dessus.

Exemple de développement d'un centre bourg (Saint-Etienne-du-Bois)







II. Consommation d'espace des formes bâties anciennes et modernes.

A. Une évolution de l'urbanisation caractérisée par trois types de formes urbaines.

Exemple : Saint-Etienne-du-Bois

Surface de l'îlot	3860 m²
Nombre d'habitations	15
Densité brute (voies de desserte incluses)	**40 logements / hectare**
Hauteur moyenne des constructions	R+1
Implantation sur la parcelle	Alignement sur voie / mitoyenneté
Largeur de la voie de desserte	4 à 7 mètres





Des façades en alignement le long de voies étroites



Des parcelles closes par des murets



II. Consommation d'espace des formes bâties anciennes et modernes.

A. Une évolution de l'urbanisation caractérisée par trois types de formes urbaines

Exemple : Saint-Etienne-du-Bois

Surface de l'îlot	70 000 m²
Nombre d'habitations	66
Densité nette	**11 logements / hectare**
Densité brute (voies de desserte incluses)	**9 logements / hectare**
Hauteur moyenne des constructions	R
Implantation sur la parcelle	Retrait de la voie ; centré sur la parcelle
Largeur de la voie de desserte	10 à 12 mètres







Un habitat de type pavillonnaire peu dense



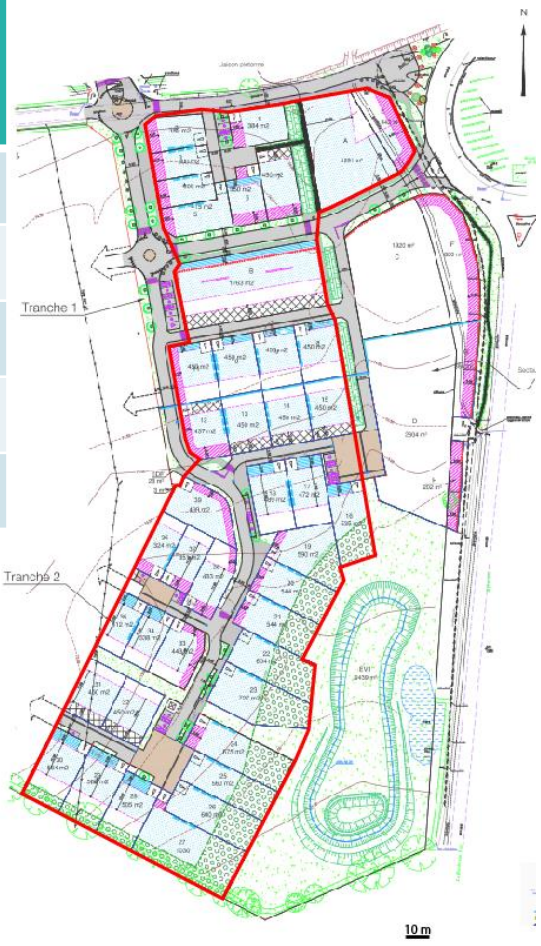
Des parcelles dédiées au cheminement interne mais non aménagées

II. Consommation d'espace des formes bâties anciennes et modernes.

A. Une évolution de l'urbanisation caractérisée par trois types de formes urbaines.

Exemple : Bellevigny (ZAC du Petit Logis)

Surface de l'îlot	28 040 m²
Nombre d'habitations	34 (individuels) + 14 (intermédiaires)
Densité brute (voies de desserte incluses)	**17 logements / hectare**
Hauteur moyenne des constructions	R à R+2
Largeur de la voie de desserte	5 à 10 mètres





Une offre en habitat pavillonnaire plus économique en foncier



Un habitat intermédiaire qui permet de densifier la ZAC

II. Consommation d'espace des formes bâties anciennes et modernes.

B. Une consommation d'espace future encadrée par le Code de l'Urbanisme et les objectifs du SCoT du Pays Yon et Vie.

Ce que dit le code de l'urbanisme - Article L 151-4 :

« 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.** Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durable au regard des **objectifs de consommation de l'espace fixés,** le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard **des dynamiques économiques et démographiques** ».

Objectifs :

- 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.

A quoi cela sert-il dans le PLUi-H valant PLH ?

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 Durables (PADD) + analyse croisée avec d'autres études du diagnostic.

Le SCOT définit la consommation d'espace : Urbanisation d'un gisement* *(dans ou hors enveloppe urbaine*)*. Tout ce qui a été aménagé pendant la période observée est pris en compte : le bâtiment, sa parcelle d'assise, les espaces publics (voiries, stationnements, places, squares, autres espaces publics aménagés ou non liés au quartier...), et les équipements et services nécessaires à la vie du quartier et de la commune (écoles, salles de quartiers, sports, loisirs, commerces...). En milieu urbain et parcs d'activités, les espaces naturels présentant un intérêt écologique et intégrés à la trame verte et bleue du PLU(i) ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espaces.

II. Consommation d'espace des formes bâties anciennes et modernes.

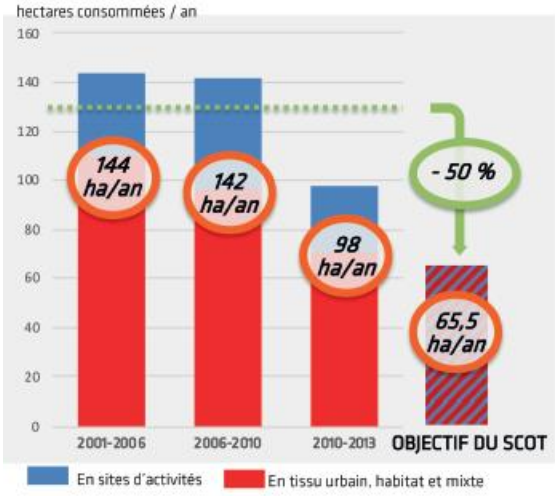
B. Une consommation d'espace future encadrée par le Code de l'Urbanisme et les objectifs du SCoT du Pays Yon et Vie.

Ce que dit le SCoT :

Un développement urbain maîtrisé : « Tendre vers une réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers «.

Le SCoT prescrit

Un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation *(habitat et activité)* dans et hors enveloppe urbaine de 50% par rapport à la période de référence 2001-2013, soit **un objectif de consommation moyenne annuelle de 65,5 hectares par an, répartis par intercommunalité :** 37,6 hectares par an en moyenne pour La Roche-sur-Yon Agglomération et **27,9 hectares par an en moyenne pour la C.C. Vie et Boulogne**



en hectare par an	La Roche sur Yon Agglomération	C.C. Vie et Boulogne	SCoT
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation période de référence 2001-2013	75,2	55,8	131
Tendre vers une réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, **soit une consommation moyenne annuelle de**	**37,6**	**27,9**	**65,5**

III. Une consommation d'espace conséquente.

A. Méthodologie et approche.

La période de référence de l'étude est celle du SCoT Yon et Vie arrêté en 2018 : 2001-2013. L'étude reprend la temporalité du SCoT afin d'avoir le pas de temps identique pour appliquer l'objectif de modération de la consommation d'espace.

La réalisation du bilan de la consommation d'espace est **un travail à l'échelle parcellaire avec un comparatif entre les photographies aériennes de 2001 et 2013 associé aux fichiers fonciers pour mettre en évidence les parcelles ayant changés d'usage.**

Une fois l'identification des parcelles ayant changé d'usage, une catégorisation des espaces consommés est réalisé par vocation : habitat / économique / équipement / carrières.

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

"Consommation foncière : la consommation d'espace correspond à un changement d'usage d'espaces à dominante agricole ou naturelle vers des espaces artificialisés, et ce quel que soit le zonage réglementaire en vigueur dans les documents d'urbanisme.

"Ne pas confondre avec l'artificialisation des sols : qui désigne le processus qui entraine la perte des qualités qui caractérisent un milieu naturel : sa naturalité, qualité qui inclut une capacité autoentretenue à abriter une certaine biodiversité, des cycles naturels (cycles du carbone, de l'azote, de l'eau, de l'oxygène ...) et ses qualités biogéochimiques.

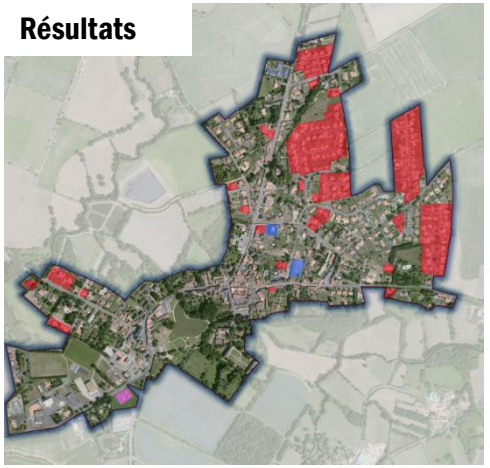
Exemple de la commune de Palluau



2001



2013



III. Une consommation d'espace conséquente.

A. Méthodologie et approche.

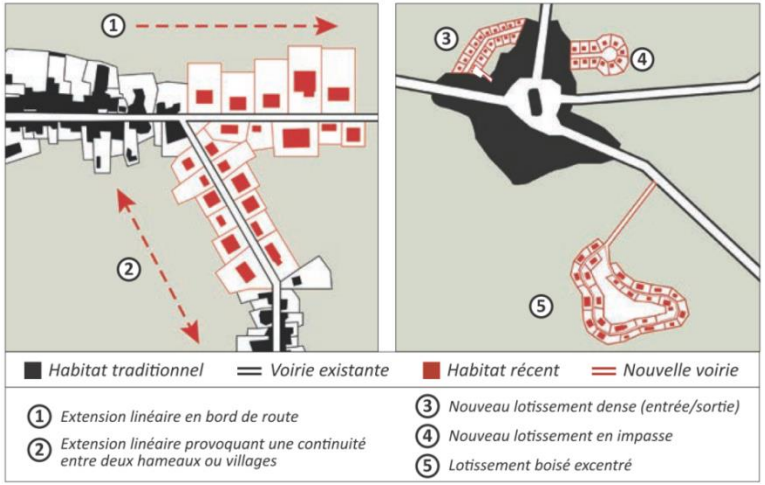
Une actualisation des données a été réalisée à partir de 2013 jusqu'à la date du débat du PADD en juillet 2018.

Pour rappel, l'intercommunalité a décidé de mettre en œuvre les objectifs du PADD en terme de modération de la consommation d'espace et de densité dès la tenue du débat.

Un décompte des autorisations d'urbanisme a été tenu par le service urbanisme de l'intercommunalité pour garantir le respect de l'engagement des élus et le respect des objectifs de modération inscrits dans le PADD.

La description du décompte est détaillée dans le tome 5 du rapport de présentation « justification des choix ».

Schéma illustrant l'impact de formes urbaines sur la consommation d'espace



B. Bilan de la consommation d'espace sur l'ensemble du territoire.

Le bilan de la consommation d'espace fait état d'une consommation importante d'espace naturels et agricoles sur la période 2001-2013.

Au total, ce sont 761 ha qui ont été consommés dont :

- 542 ha pour l'habitat et les équipements soit 2/3 du total des espaces consommés ;
- 143 ha à destination de l'activité économique soit 1/3 des espaces utilisés.

Consommation d'espace par vocation	Surface consommé en ha
HABITAT	*474 ha*
EQUIPEMENTS	*68 ha*
ECONOMIE	*143 ha*
AGRICOLE ET CARRIERE	*112 ha*
TOTAL	761 ha

III. Une consommation d'espace conséquente.

B. Bilan de la consommation d'espace sur l'ensemble du territoire.

Sur la période 2013-2018, la consommation d'espace est de 172,5 ha dont 90,4 ha à destination de l'habitat et 82,1 ha à destination de l'économie.

En prenant en compte l'actualisation de l'étude ce sont 934 ha consommés sur l'ensemble du territoire toutes vocations confondues entre 2001 et 2018 et plus particulièrement :

- 632 ha à destination de l'habitat et des équipements;
- 226 ha à destination de l'activité économique.

Cette consommation d'espace importante pour l'habitat est à mettre en lien avec les formes urbaines développées, largement consommatrices d'espace. En effet, l'analyse des formes urbaines a montré que la typologie dominante qu'est l'habitat individuel est moins dense que les nouvelles formes d'habitat qui se développent sur le territoire.

Ainsi, la forte croissance démographique de ces dix à quinze dernières années associée à l'offre d'habitat monotypé sont deux éléments qui expliquent la forte consommation d'espace à vocation habitat.

Lorsqu'on regarde les types d'espace consommés, les tendances suivantes se dégagent :

- **Un développement économique qui se déploie par extension ou création de zone économique en discontinuité des bourgs.** (45% de la consommation des espaces s'est faite en extension de l'enveloppe urbaine de 2001 et 54% en dehors des bourgs) ;
- **Un développement de l'habitat qui se réalise majoritairement en extension des bourg** (66% par rapport à l'enveloppe urbaine de 2001) ;
- **Un mitage caractérisé par la construction des habitations dans les villages et hameaux plus important que la densification des bourgs** : seulement 15% de la consommation d'espace s'est faite au sein de l'enveloppe urbaine de 2001.

Globalement, les tendances dégagées sur la période 2001-2013 sont confirmés par l'actualisation de l'étude. **A noter, la forte augmentation de la part des projets habitats en renouvellement urbain sur la commune d'Aizenay.** Cette part est passée de 15% à 24 % sur les 5 dernières années. Ce changement de cap fait écho a des projets récents sur le territoire qui proposent des typologies d'habitat plus variées.

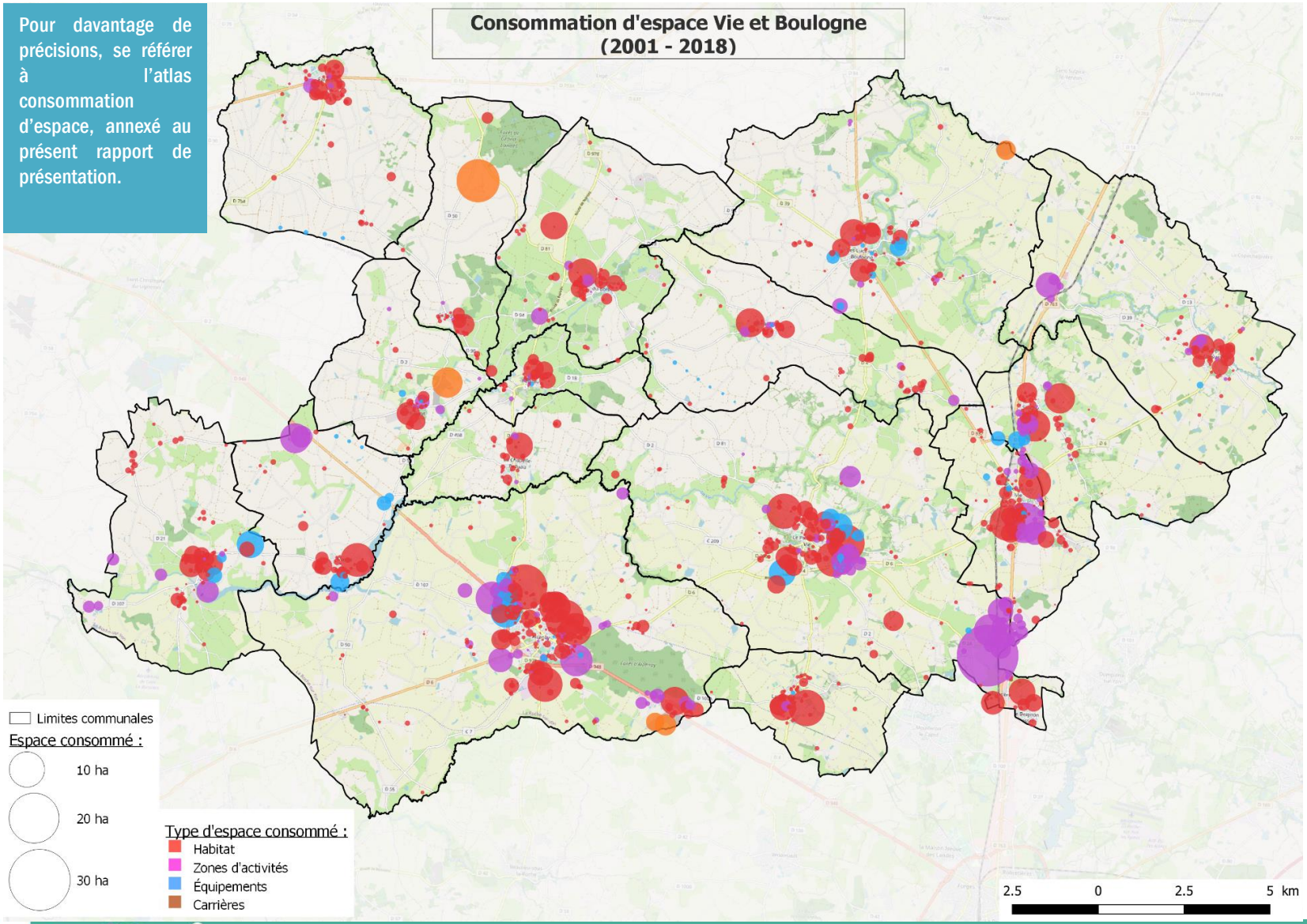
L'objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espace sur le territoire est un enjeux fort dans la structuration du développement territoriale pour les 10-15 prochaines années.

Il complète **un autre enjeu qui est la reconfiguration du modèle de développement en extension de ces 10-15 dernières années vers un modèle qui priorise des opérations de renouvellement urbain et de densification avant une urbanisation en extension**.

III. Une consommation d'espace conséquente.

B. Bilan de la consommation d'espace sur l'ensemble du territoire.

Pour davantage de précisions, se référer à l'atlas consommation d'espace, annexé au présent rapport de présentation.



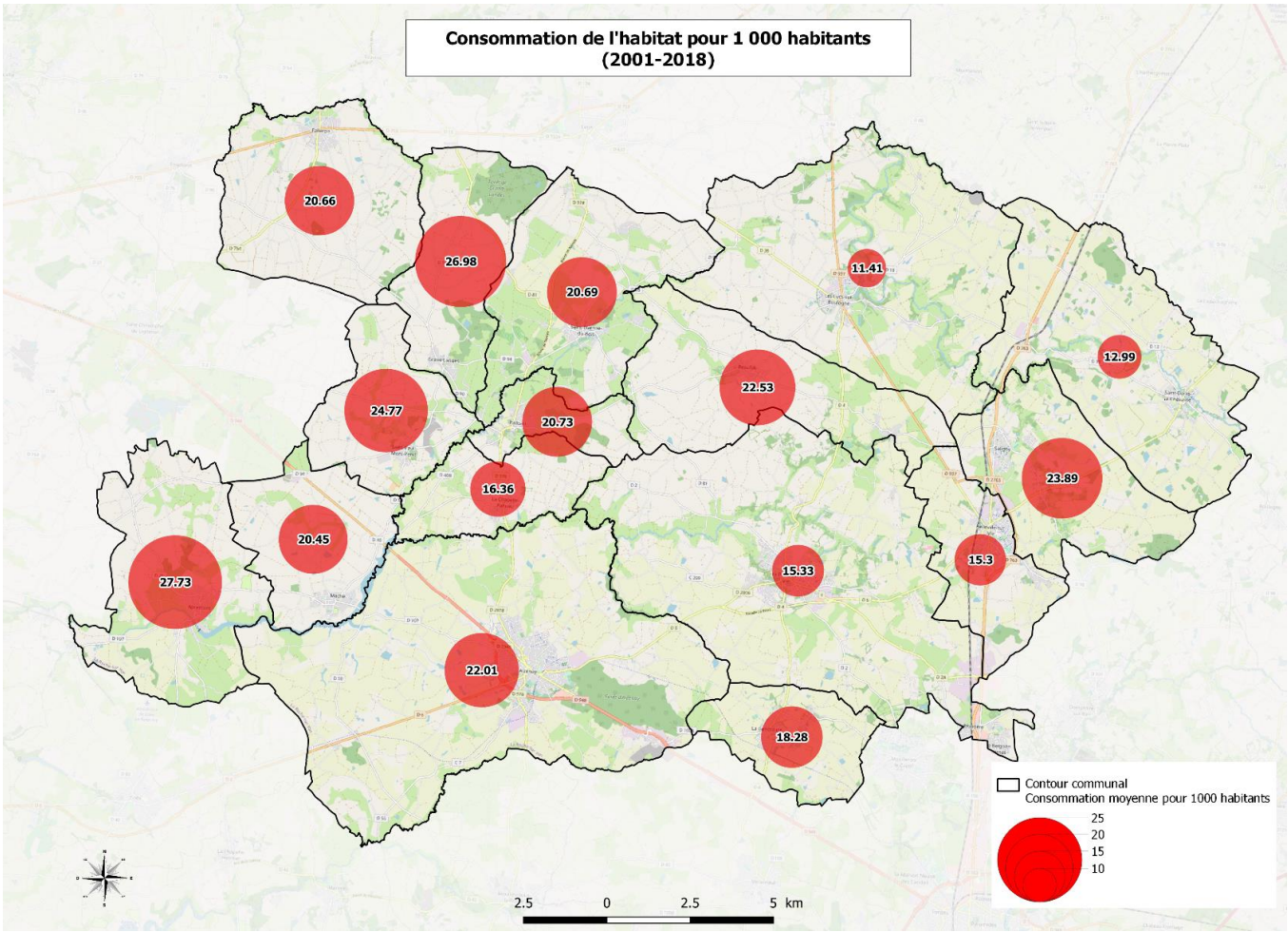
III. Une consommation d'espace conséquente.

C. Une consommation de l'habitat disparate par rapport à la hiérarchie urbaine de la CCVB.

Quand on rapporte la consommation d'espace de chaque commune pour 1000 habitants, on constate des disparités entre les communes. La hiérarchie urbaine est inversée. **Les pôles structurants et relais ont moins consommé d'espace que les pôles de proximité.**

Pour 1 000 habitants la commune du Poiré-sur-Vie a consommé 15,3ha contre 22,5 ha pour Beaufou par exemple, mettant en avant les différences opérées en matière de densification ou réutilisation des espaces vacants en cœur de ville.

Cette disparité amène à se questionner sur la manière de développer l'habitat au sein de chaque commune et plus précisément quelle part laisse-t-on à l'extension urbaine et quel part accorde-t-on au renouvellement urbain.



III. Une consommation d'espace conséquente.

D. Des réserves foncières importantes pour le développement de l'habitat.

Un recensement des zones à urbaniser à vocation habitat a été réalisé pour mettre en relation la consommation d'espace passée et les réserves foncières ou identifiées comme telles, dans les documents d'urbanisme de chaque commune.

Le premier constat est que le total des réserves foncières à vocation habitat de l'ensemble du territoire est supérieur aux espaces consommés ces 17 dernières années : 419 ha de réserves contre 345 ha consommés.

Le second constat est que les réserves foncières sont disparates d'une commune à l'autre. Certaines possèdent une réserve importante comme la commune du Poiré-Sur-Vie. Elle possède 200 % d'espace à urbaniser de plus que sa consommation d'espace passée à vocation d'habitat.

Le troisième constat est que certaines communes ont commencé un travail de réduction des réserves foncières en lien avec des documents d'urbanisme plus récents. C'est le cas de la commune d'Aizenay qui a divisé par 2 ses zones à urbaniser par rapport à la consommation d'espace passé ou encore de Grand'Landes.

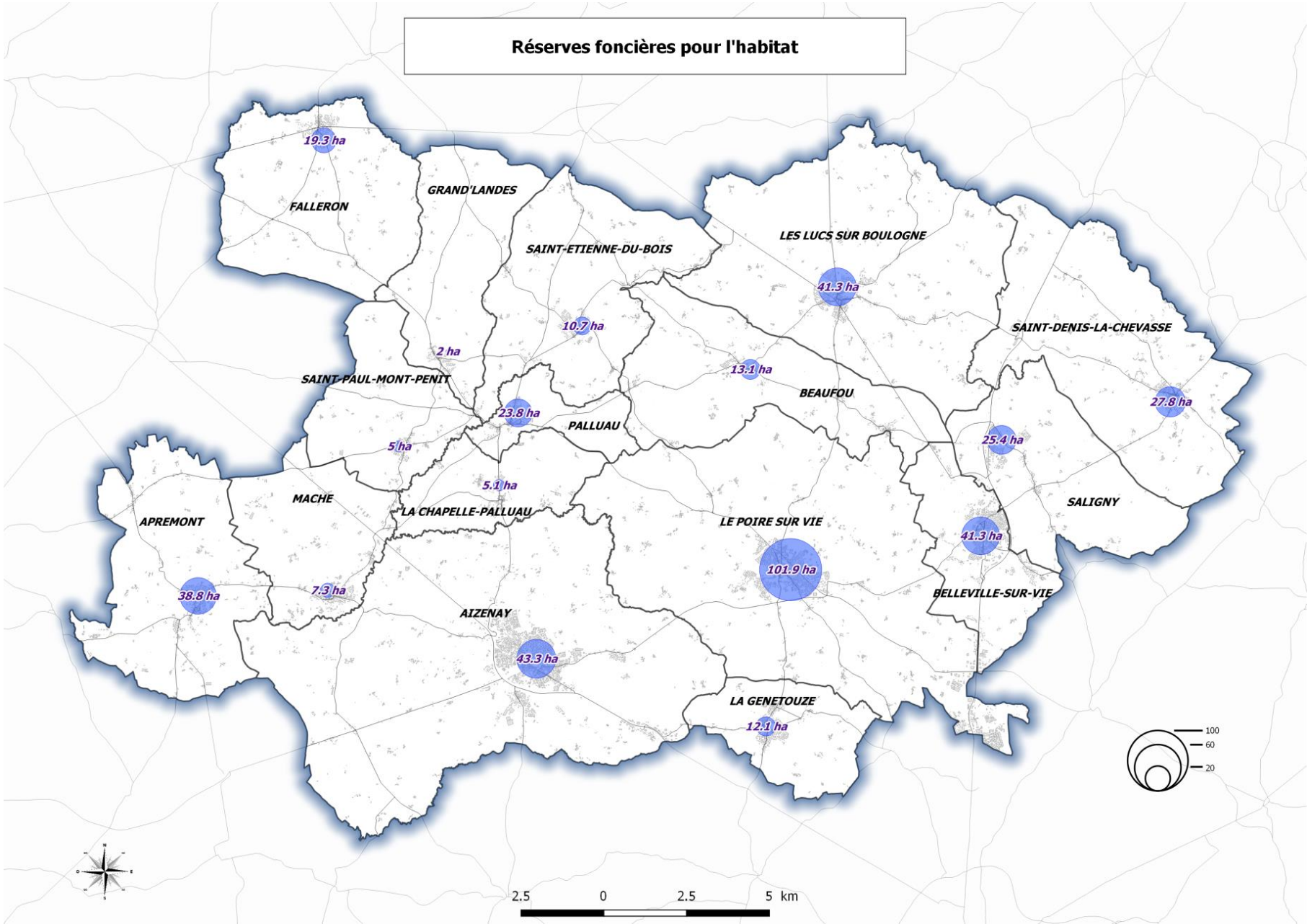
De manière générale et en lien avec l'objectif du SCoT de réduire de 50% la consommation d'espace, un travail d'harmonisation devra être réalisé.

Définition

Zones à urbaniser (AU) :
R 123-6 du code de l'urbanisme

- Secteur à caractère naturel **destiné à être ouvert à l'urbanisation ;**
- **Les équipements sont présents à la périphérie immédiate de ce secteur** (ou les équipements existants sont insuffisants pour de nouvelles constructions).

	Réserves foncières (zones AU habitat vacantes)	Consommation par l'habitat en extension 2001-2018
Aizenay	43,32	88,86
Apremont	38,77	17,43
Beaufou	13,10	11,30
Belleville-sur-Vie	42,29	26,97
La Chapelle-Palluau	5,14	7,55
Falleron	19,26	15,55
La Genétouze	12,12	20,81
Grand'Landes	1,96	7,44
Les Lucs sur Boulogne	41,32	21,21
Maché	7,26	16,29
Palluau	23,84	11,27
Le Poiré-sur-Vie	101,91	52,14
Saint-Denis-la-Chevasse	27,80	12,22
Saint-Étienne-du-Bois	10,74	14,00
Saint-Paul-Mont-Penit	4,97	9,27
Saligny	25,36	13,34
Total	**419,16**	**345,65**


Réserves foncières pour l'habitat
19.3 ha
FALLERON
GRAND'LANDES
SAINT-ETIENNE-DU-BOIS
LES LUCS SUR BOULOGNE
41.3 ha
10.7 ha
SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE
2 ha
13.1 ha
SAINT-PAUL-MONT-PENIT
BEAUFOU
27.8 ha
23.8 ha
PALLUAU
25.4 ha
5 ha
5.1 ha
MACHE
SALIGNY
APREMONT
LA CHAPELLE-PALLUAU
LE POIRE SUR VIE
41.3 ha
101.9 ha
38.8 ha
7.3 ha
BELLEVILLE-SUR-VIE
AIZENAY
43.3 ha
LA GENETOUZE
12.1 ha
100
60
20
2.5
0
2.5
5 km

IV. Des potentiels de densification indéniables en cœurs de bourg

A. Définition, dessin et actualisation de l'enveloppe urbaine des centres-bourgs

Préalable = définition de l'enveloppe urbaine de 2001 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 CC.

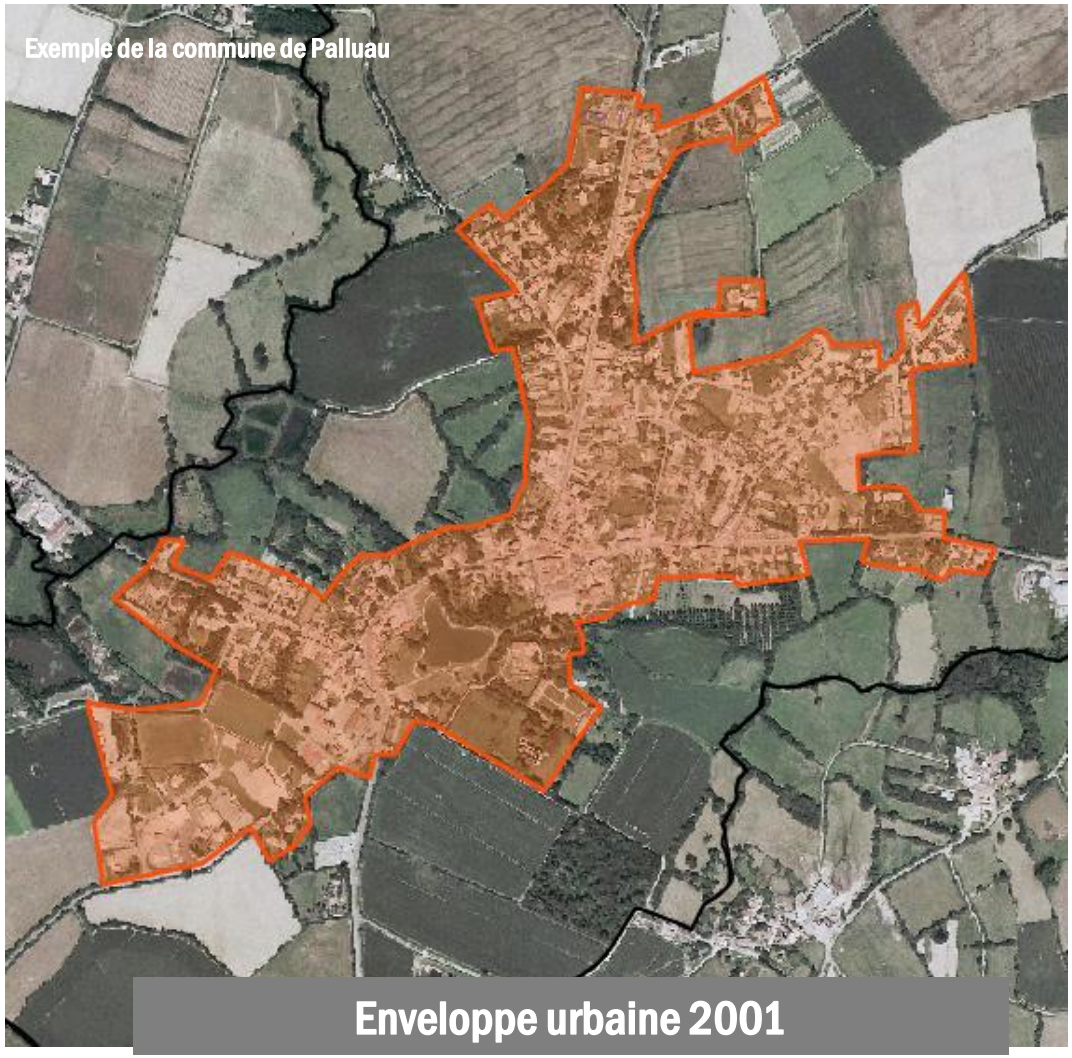
L'actualisation de l'enveloppe urbaine a été réalisée en deux étapes.

1- Prise en compte de l'évolution de l'enveloppe à partir de l'enveloppe urbaine 2001-2013.

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 de pouvoir analyser des gisements fonciers.



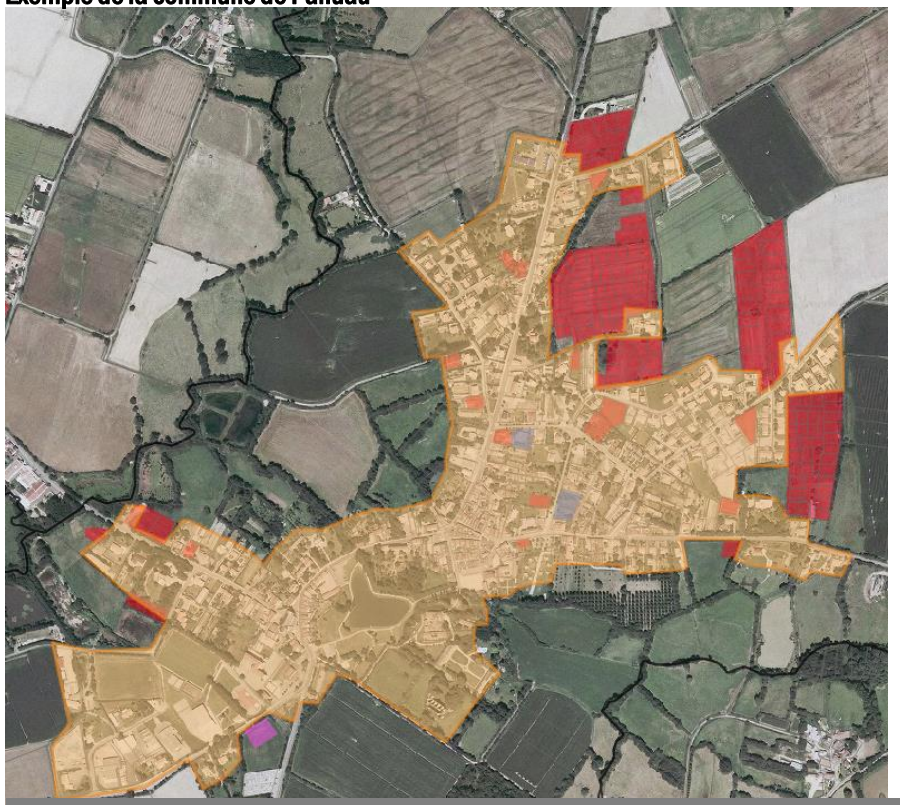
IV. Des potentiels de densification indéniables en cœurs de bourg.

A. Définition, dessin et actualisation de l'enveloppe urbaine des centres-bourgs.

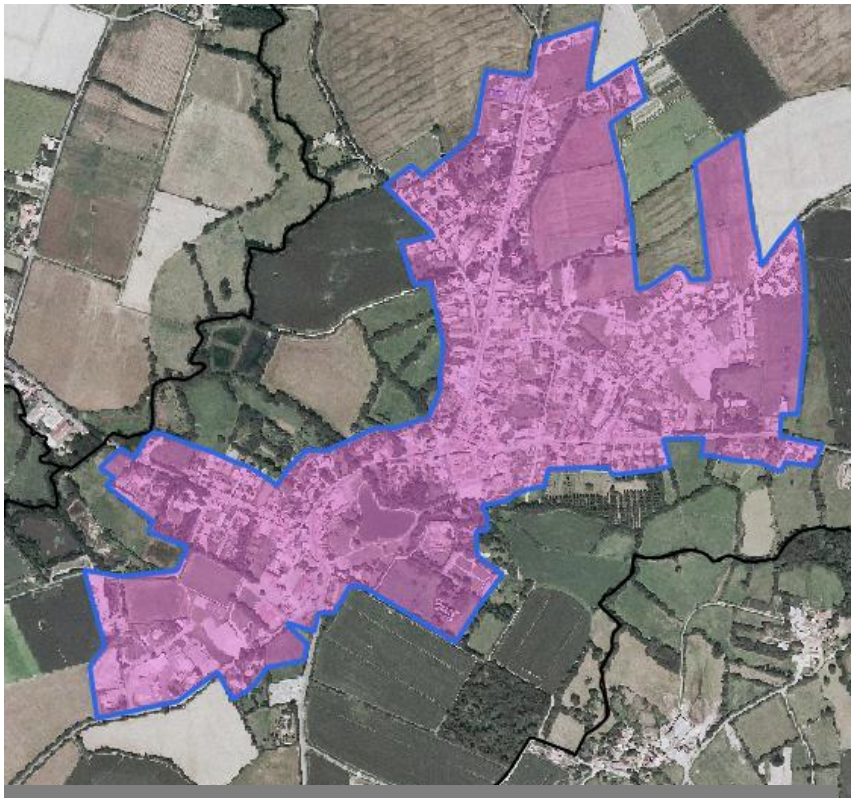
Préalable = définition de l'enveloppe urbaine de 2001 pour définir :

- 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…).

Exemple de la commune de Palluau



Espaces consommés entre 2001-2013



Enveloppe urbaine 2013

IV. Des potentiels de densification indéniables en cœurs de bourg.

B. Ce que dit le SCoT : « L'optimisation de l'espace pour l'habitat ».

Pour atteindre les objectifs de réduction de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation, **le SCoT prescrit** :

- **Un indice d'optimisation de 28 logements neufs construits pour 1 hectare consommé** à l'échelle du SCoT.
- **Tendre vers une part de 30% des logements construits en renouvellement urbain.** La définition du renouvellement urbain est précisée dans le lexique du DDO du SCoT page 61. Il est pris en compte à partir du moment où l'opération de renouvellement urbain permet la création d'au moins un logement supplémentaire par rapport à la situation d'origine.
- **S'adapter aux contextes urbains et aux capacités de renouvellement urbain** des communes par la déclinaison de l'indice d'optimisation par famille de pôles urbains au paragraphe suivant.

L'optimisation et la mutation des gisements fonciers disponibles et potentiels dans l'enveloppe urbaine connectés aux centres urbains (étude de densification dans les PLU(i)).

Les documents locaux d'urbanisme apprécieront le potentiel d'évolution des principaux secteurs de restructuration et de renouvellement urbain afin d'y prévoir les conditions de leur densification et en tenant compte du patrimoine et des paysages. Le cas échéant, des orientations d'aménagement.

Des objectifs différenciés pour l'habitat par famille de pôles urbains.

	Communes	Densité globale	Densité secteurs en extension	Part minimale de logements en RU
Pôles urbains polarisants	Le Poiré / Aizenay	26 log / ha	20 log / ha	20%
Pôles urbains intermédiaires	Bellevgny / Les-Lucs	24 log / ha	18 log / ha	15%
Pôles urbains de proximité	Reste du territoire	18 log / ha	15 log / ha	10%

le SCoT recommande :

- La Roche-sur-Yon : 50% de la production de logements neufs en renouvellement urbain.
- Pôles urbains polarisants : 20% de la production de logements neufs en renouvellement urbain.
- Pôles urbains intermédiaires : 15% de la production de logements neufs en renouvellement urbain.
- Pôles urbains de proximité : 10% de la production de logements neufs en renouvellement urbain.

IV. Des potentiels de densification indéniables en cœurs de bourg.

C. Référentiel foncier.

En somme, le référentiel foncier :

- Identifie les espaces potentiellement mutables
- Préserve les espaces inéligibles

Objectifs et intérêts : potentiels de développement

Le développement urbain des bourgs et villages a engendré des espaces délaissés, vides de toute construction en cœur de bourg. Ces dents creuses, cœurs d'îlots, larges parcelles se situent à proximité des commerces, services et principaux équipements. Ils présentent un fort potentiel pour la dynamique des territoires. 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 et de compléter l'analyse cartographique en annotant les cartes transmises par des connaissances locales :

Ainsi des fonds de parcelles pourront être exclues de ce référentiel si elles comprennent des fonds de jardin à préserver, certains cœurs d'îlots peuvent être des espaces verts à sauvegarder, tandis que les dents creuses peuvent déjà être comblées par une opération de lotissement par exemple.

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

Ce que dit le 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** ».

Objectifs :

- Identifier au sein du périmètre du PLUi-H et en particulier des enveloppes urbaines les **gisements fonciers bâtis et non bâtis**.
- Apporter un éclairage sur la capacité de la Communauté de Communes à **mobiliser son foncier pour répondre aux besoins et satisfaire les objectifs en matière de renouvellement urbain**.

A quoi cela sert-il dans le PLUi-H ?

Les résultats de cette étude permettront de déterminer la part du développement de l'habitat qui se réalisera en renouvellement urbain **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). + Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) + Règlement.**

IV. Des potentiels de densification indéniables en cœurs de bourg

C. Référentiel foncier

Potentiel de gisement foncier estimé à 131 ha

En date du débat du PADD (juillet 2018), le référentiel foncier fait ressortir **un potentiel d'environ 131 ha toutes vocations confondues (habitat et économie) :**

- **74 ha pour l'habitat et les équipements**
- **40 ha pour les zones économiques**

Cette estimation est le résultat d'un travail avec les communes et le service développement économique de l'intercommunalité.

Méthodologie du référentiel pour l'habitat *

1. Traitement géomatique

Afin d'assurer un développement urbain dense de qualité, il faut au préalable de la phase d'identification des gisements fonciers, identifier l'enveloppe urbaine, extraire les espaces inéligibles à une politique de densification et de renouvellement urbain, et recenser les aménités urbaines à préserver.

Pour cela, une série de filtres d'analyse a été appliquée, qui a permis d'écarter :

- Les espaces à vocation d'équipements et d'activité ;
- Les espaces protégés (espace boisé classé, patrimoine bâti…) ;
- Les zones agricoles.

Cette première étape permet d'identifier un potentiel brut qui par la suite a été précisé avec les élus et les spécificités de chaque territoire.

2. Échanges avec les communes

Ce temps d'échanges avec les communes a permis de confronter l'analyse géomatique aux terrains (mare, jardin potager à préserver, topographie, difficulté d'accès, etc…) et aux quotidiens de l'instruction (PC et PA délivré).

Ce second temps, a permis d'affiner le potentiel brut et d'arriver à une enveloppement de surfaces densifiables au sein des bourgs et villages de 91ha.

3. Identification des secteurs stratégiques pour l'habitat : seuil de 3000 m²

La troisième étape distingue deux types de surfaces densifiables :

- **Les surfaces de plus de 3000 m²** identifiées comme stratégiques pour la maitrise du développement urbain du territoire. **Le potentiel identifié est de 57 ha. Il sera comptabilisé à 100% dans l'objectif de modération de la consommation d'espace et l'outil OAP du PLUi-H sera mobilisé.**

- Les surfaces inférieures à 3000 m² identifiées comme diffuses relèvent de l'initiative privée (division parcellaire, opération isolée pour 1 – 2 lots). Le potentiel identifié est de 34 ha**. Dans la démarche du projet, la moitié soit 17 ha a été comptabilisée dans l'objectif de modération de la consommation d'espace.** (Rythme des DIA sur les périodes passées + l'aléa lié à initiative privée).

* L'identification des espaces disponibles pour le développement se situe dans la partie développement économique du diagnostic.

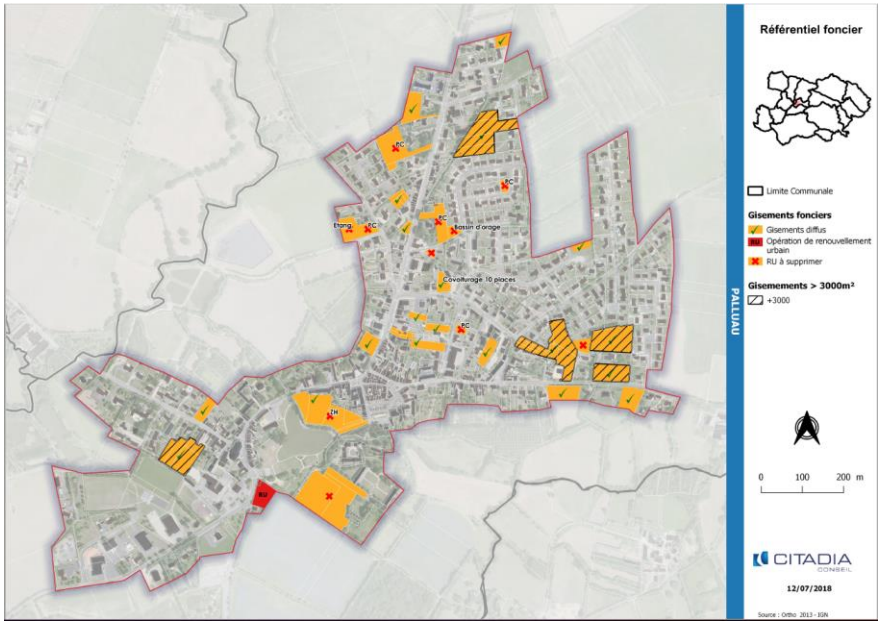
IV. Des potentiels de densification indéniables en cœurs de bourg.

C. Référentiel foncier.

Synthèse de l'étude

Tableau de synthèse du référentiel foncier habitat et équipement par commune

	référentiel foncier		
	Surface totale des dents creuses (ha)	Surface des dents creuses en diffus (comptabilisée à 50%)	Surface des dents creuses de + de 3 000 m² - OAP
AIZENAY	14,16	2,325	9,51
LE POIRE-SUR-VIE	14,12	1,67	10,78
BELLVEVIGNY	7,53	1,76	4,01
LES LUCS-SUR-BOULOGNE	3,4	1,315	0,77
APREMONT	9,38	1,11	7,16
BEAUFOU	3,19	0,815	1,56
FALLERON	6,07	1,31	3,45
GRAND'LANDES	4,53	0,48	3,57
LA CHAPELLE-PALLUAU	3,37	1,1	1,17
LA GENETOUZE	1,98	0,99	0
MACHE	3,61	0,755	2,1
PALLUAU	5,84	1,29	3,26
SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE	4,18	0,35	3,48
SAINT-ETIENNE-DU-BOIS	5,68	0,485	4,71
SAINT-PAUL-MONT-PENIT	3,5	1,23	1,05
	91	**17**	**57**



Pour davantage de précisions, se référer à l'atlas consommation d'espace, annexé au présent rapport de présentation.

V. Structure et hiérarchisation des entités urbaines du territoire.

Le SCoT définit les différentes entités urbaines présentent sur le territoire. Il en dénombre 6 explicitées dans l'encart ci-contre.

Au-delà des bourgs, le territoire de Vie et Boulogne se caractérise par ses nombreuses entités urbaines au sein des espaces agricoles et naturels. **Ces entités sont un héritage du caractère rural du territoire.** Ces nombreux hameaux et villages se sont constitués progressivement en lien avec l'activité agricole.

On constate également que **des entités plus modernes se sont développées comme excroissances des centres bourgs** à proximité de la Roche-sur-Yon. C'est le cas de la Ribotière sur la commune du Poiré-Sur-Vie. C'est une entité urbaine complète comprenant environ 2 000 habitants et concentrant une diversité d'activités et d'usages (équipement scolaire, commerce de proximité, etc...).

Au total, en croisant l'analyse des entités urbaines et le référentiel foncier, on dénombre une structuration urbaine apparait :

- **Le développement concentré dans les centres-bourgs majoritairement : 15 entités ;**
- **Confortement et extension limitée sur le pôle communal de la Ribotière au Poiré-sur-Vie : 1 entité ;**
- **Densification du village, des hameaux et formes modernes complexes : 13 entités.**

Les droits à construire sur ces entités seront précisés en lien avec le projet politique et les capacités d'accueil (assainissement).

Définition d'une hiérarchie urbaine issue du SCoT:

Centre-ville et bourg : ensemble urbain organisé autour d'un noyau traditionnel, disposant d'équipements, services et commerces de niveau communal pouvant drainer une population venue des villages et hameaux alentours. Ce sont les cœurs des communes, constatés avant fusion.

Pôle communal : ensemble urbain récent disposant de logements, équipements, services et commerces ***autre que le bourg***.

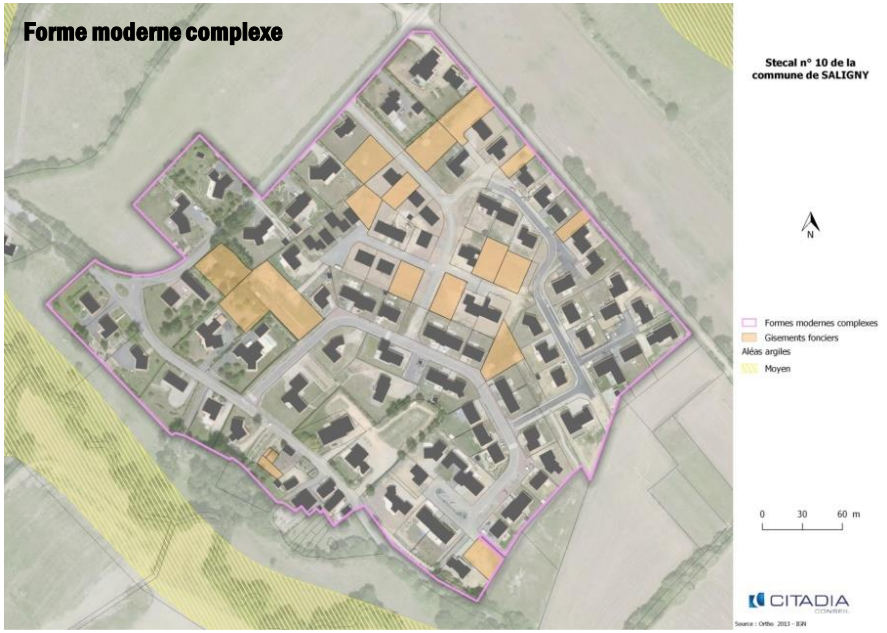
Village : ensemble d'habitations organisées autour d'un noyau traditionnel. Il comprend ou a compris des équipements ou des lieux collectifs, administratifs, culturels ou commerciaux, support de vie sociale. Le village est caractérisé par son organisation urbaine : continuité du bâti, structuration autour d'un espace public ou de communs... ***Cette forme d'urbanisation n'a pas été identifiée sur le territoire du Pays Yon et Vie.***

Forme complexe moderne : forme récente de développement de l'urbanisation, mise en place sans projet d'ensemble, au gré des opportunités foncières et des droits à construire. Elle peut relier ou envelopper des formes traditionnelles (*hameau, bâti isolé...).*

Hameau : ensemble d'habitations groupées sur parcelles limitrophes d'origine ancienne ou récente. Il est en général dépourvu d'espaces publics et de vie sociale organisée.

Ecart et bâti isolé : bâtiments isolés ou petits groupements d'habitations en nombre limité de constructions voisines qui, sans être forcément établies sur des parcelles limitrophes, sont en situation d'isolement géographique.


Pôle communal
Stecal n° 21 de la commune de POIRE SUR VIE (LE)
Pôle communal
Gisements fonciers
Aléas argiles
Moyen
Niveaux d'inondation
Lit majeur
0 200 400 m
CITADIA


Forme moderne complexe
Stecal n° 10 de la commune de SALIGNY
Formes modernes complexes
Gisements fonciers
Aléas argiles
Moyen
0 30 60 m
CITADIA


Hameau
Stecal n° 11 de la commune de BEAUFOU
Hameau
0 30 60 m
CITADIA

Synthèse du volet «structuration du territoire»

Constat / Chiffres Clés	Enjeux
Structuration du territoire : ▪ Hiérarchie urbaine autour des deux pôles structurants : Aizenay et Le Poiré-Sur-Vie ; ▪ Elargissement de la hiérarchie urbaine du SCoT au nouveau périmètre de Vie et Boulogne. **Développement urbain et consommation d'espace passé (2001-2018) :** ▪ Au total, **934 ha** consommés dont : • 632 ha pour l'habitat et les équipements, soit 2/3 du total des espaces consommés, • 226 ha pour l'activité économique, soit 1/3 du total des espaces consommés ; ▪ Des formes urbaines consommatrices d'espaces : le lotissement ; ▪ Des opérations récentes plus diversifiées : typologie d'habitats groupés, petits collectifs, etc. ; ▪ Des zones économiques qui répondent à une logique d'axe. **Référentiel foncier :** ▪ Des réserves foncières importantes pour l'habitat : 419 ha de zone à urbaniser dans les PLU ; ▪ Potentiel de densification important : 131 Ha au total (91 ha pour l'habitat et 40 ha pour l'économie.	**Structuration du territoire :** ▪ Maintenir l'armature du territoire actuelle ; ▪ Garantir un développement sur l'ensemble du territoire. **Développement urbain et consommation d'espace passé :** ▪ Tendre vers une réduction de 50% de la consommation d'espace passé ; ▪ Maitriser le développement du territoire en mobilisant les outils de maitrise foncière ; ▪ Développer des formes urbaines diversifiés ; ▪ Intégration des nouvelles opérations au tissu urbain existant. **Référentiel foncier :** ▪ Prioriser le potentiel au sein des enveloppes pour le développement du territoire ; ▪ Préserver des espaces de respiration : espace de nature en ville, parcs, etc.

Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT



Économie

5

Emplois et activités sur le territoire

I. Une répartition des emplois et des actifs semblables sur le territoire.

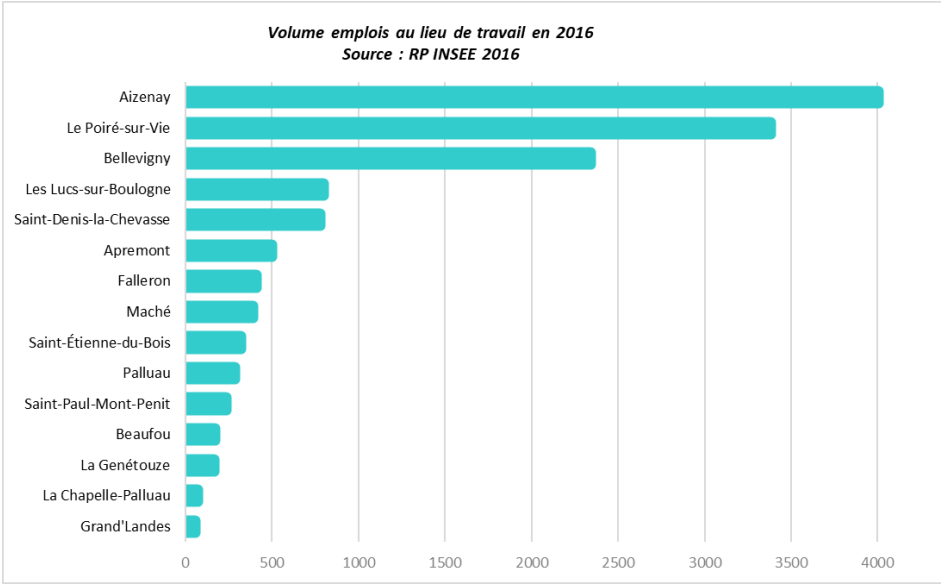
A. Un emploi polarisé par les deux pôles structurants d'Aizenay et du Poiré-sur-Vie.

La Communauté de Communes Vie et Boulogne concentre **13 929 emplois** en 2016.

Les emplois se concentrent dans le Sud et l'Est de la Communauté de Communes au sein des communes de :

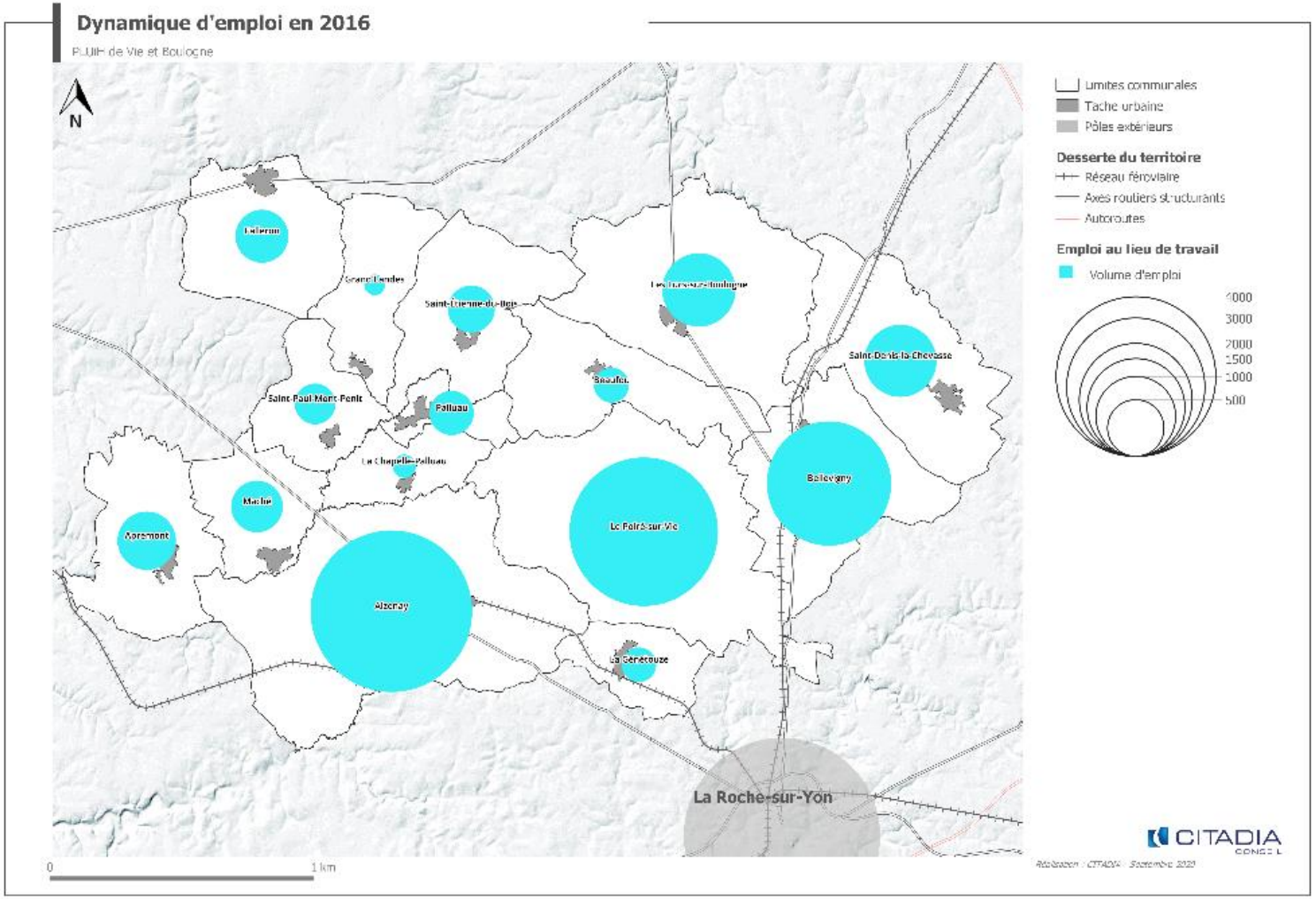
- **Aizenay**
- **Le Poiré-sur-Vie**
- **Bellevigny**
- **Les Lucs-sur-Boulogne**
- **Saint-Denis-la-Chevasse**

Les communes d'Aizenay et Le Poiré-sur-Vie regroupent à elles deux la moitié des emplois de la CCVB. (50%). Ce niveau d'emploi reflète l'armature du territoire. Il est toutefois intéressant de souligner que les communes de Belleville-sur-Vie, Saligny et Saint-Denis-la-Chevasse disposent d'un volume d'emploi important au regard de leur population communale. Cela s'explique par le positionnement de zones d'activités sur ces communes le long de l'axe La Roche-sur-Yon – Nantes.



I. Une répartition des emplois et des actifs semblables sur le territoire.

A. Un emploi polarisé par les deux pôles structurants d'Aizenay et du Poiré-sur-Vie.



I. Une répartition des emplois et des actifs semblables sur le territoire.

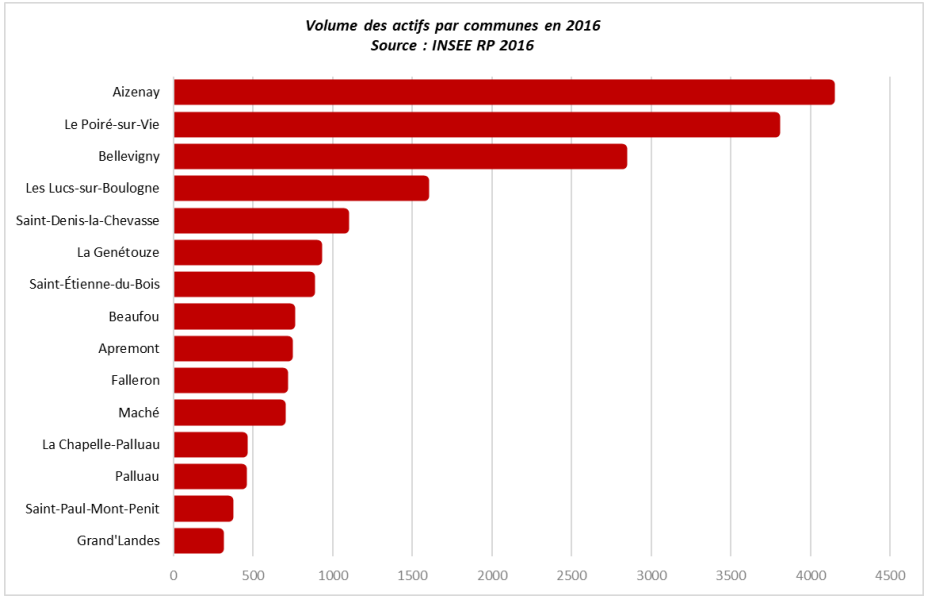
B. Tendance semblable entre la répartition des emplois et la répartition des actifs

La Communauté de Communes Vie et Boulogne regroupe **19 466 actifs** de 14 à 64 ans en 2016.
Le constat de la répartition des actifs sur le territoire est proche de celui de la répartition des emplois (hors les cas spécifiques de Belleville-sur-Vie et Saint-Denis-la-Chevasse explicités ci-avant pour lesquels un léger décalage en faveur de l'emploi peut être souligné).

Les communes regroupant le plus d'actifs sont :

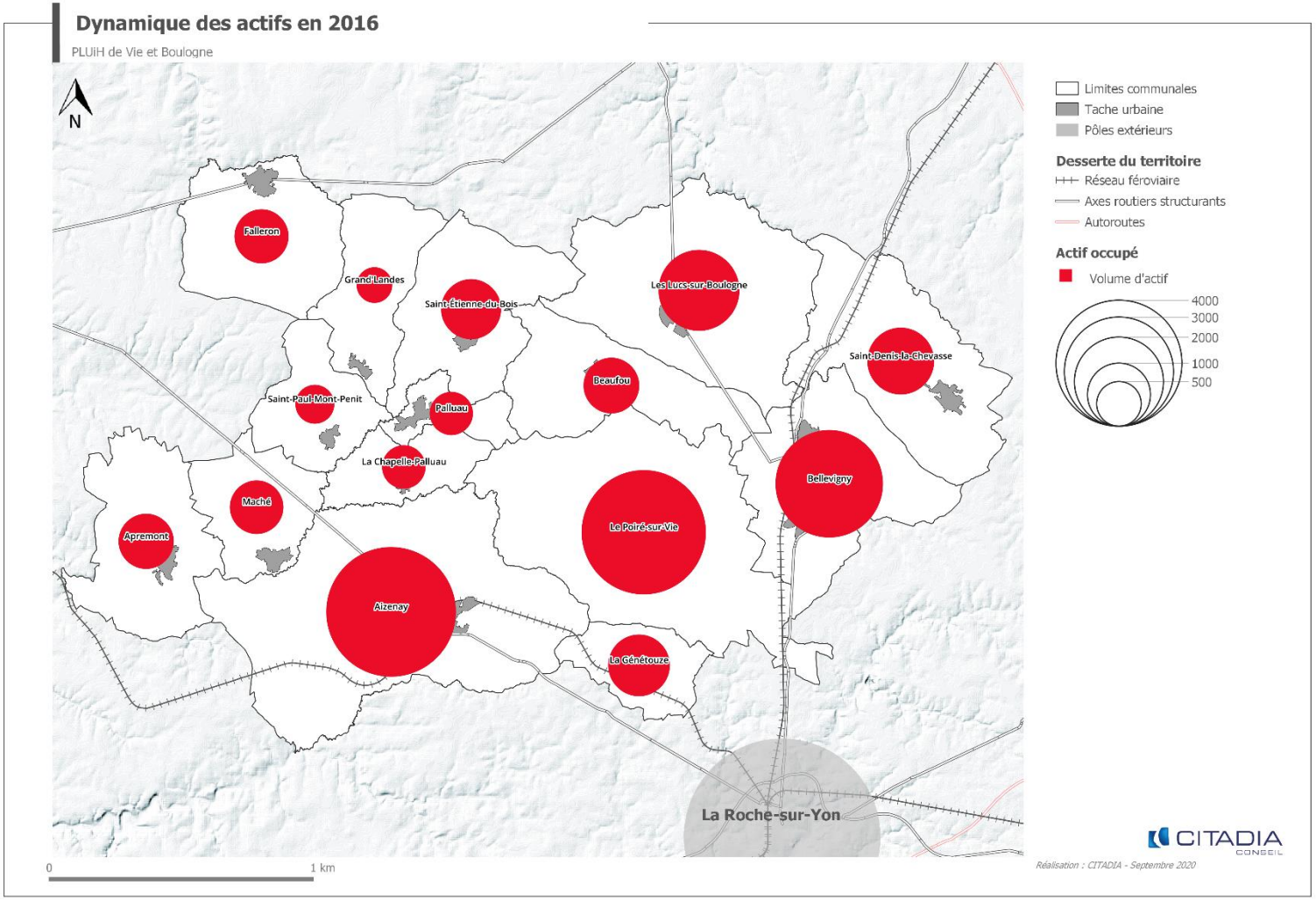
- **Aizenay**
- **Le Poiré-Sur-Vie**
- **Bellevigny**
- **Les Lucs-sur-Boulogne**
- **Saint-Denis-la-Chevasse**

Les communes d'Aizenay et du Poiré-sur-Vie regroupent à elles deux 40% des actifs du territoire.



I. Une répartition des emplois et des actifs semblables sur le territoire.

B. Tendance semblable entre la répartition des emplois et la répartition des actifs.



II. Des dynamiques d'emplois qui reflètent un développement par axes.

A. Période 2007-2016 : une évolution de l'emploi positive à l'échelle de la CCVB liée à la proximité du pôle urbain de la Roche-sur-Yon.

Sur la période 2007-2016, le nombre d'emplois augmente de **+ 1 523 emplois (+ 150 emplois environ chaque année)** .

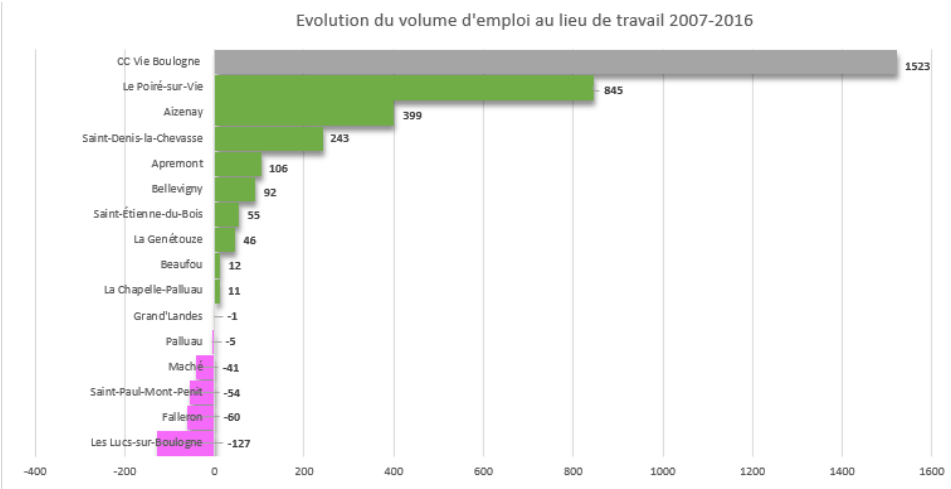
La frange Sud du territoire a connu la plus forte évolution du nombre d'emplois sur la période.

La frange Nord, elle connait une évolution plus timide voire négative pour certaines communes, liée au départ de plusieurs entreprises structurantes.

Entre 2007 et 2016, les communes de Falleron, Grand'Landes, Palluau et La Chapelle- Palluau ont perdu des emplois.

Les pôles du Poiré-sur-Vie et d'Aizenay sont les communes qui ont connu la plus forte évolution du nombre d'emplois. La proximité directe de la Roche-Sur-Yon un indicateur qui explique cette tendance.

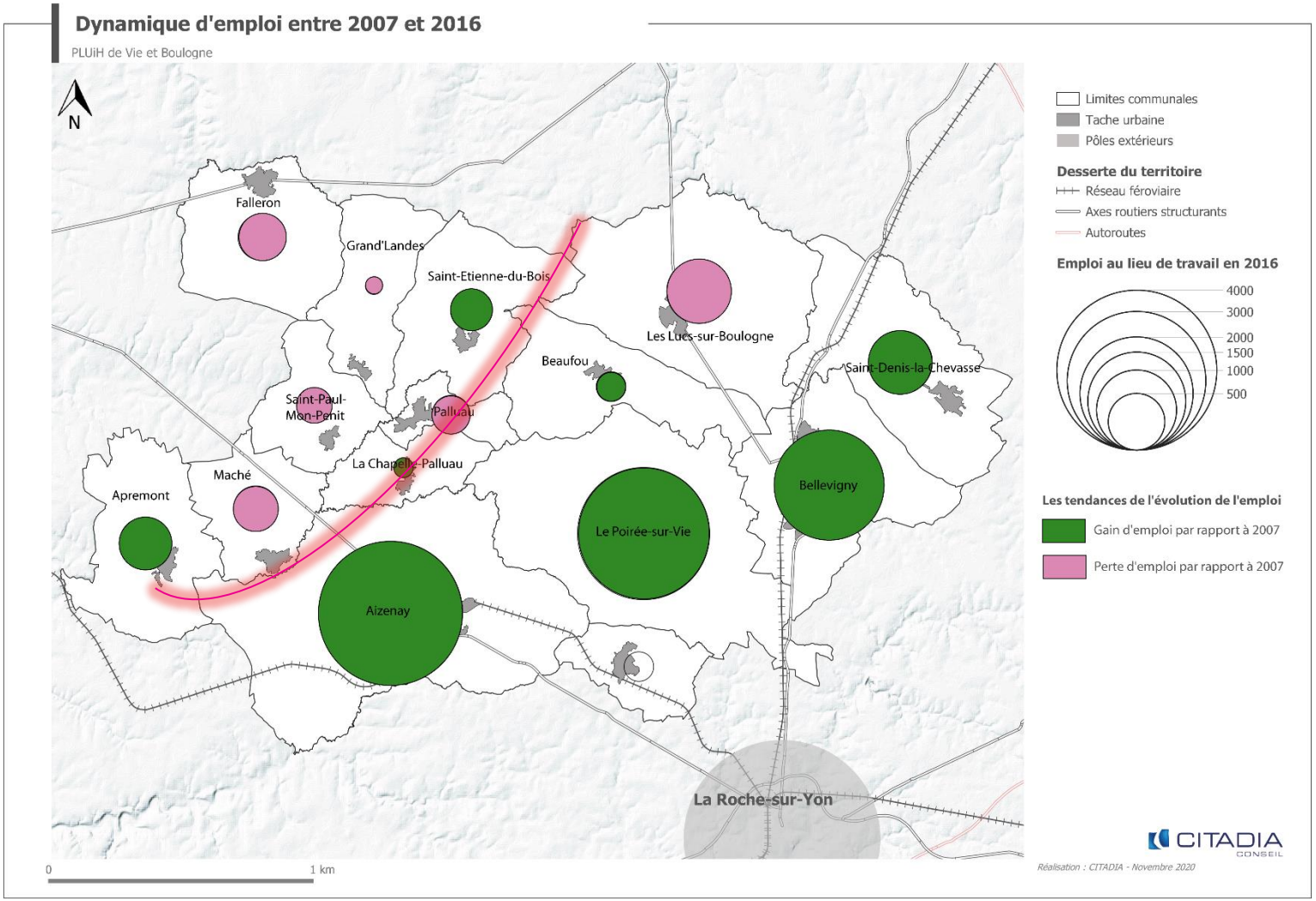
Le pôle intermédiaire des Lucs-sur-Boulogne a perdu 127 emplois sur cette période. C'est la commune qui a connu la plus forte baisse à l'échelle de Vie et Boulogne.



Sources: INSEE RGP 2016

II. Des dynamiques d'emplois qui reflètent un développement par axes.

A. Période 2007-2016 : une évolution de l'emploi positive à l'échelle de la CCVB liée à la proximité du pôle urbain de la Roche-sur-Yon.



II. Des dynamiques d'emplois qui reflètent un développement par axes.

B. 2011 - 2016, une évolution de l'emploi plus contrastée qui met en avant des logiques de flux et d'axes routiers.

Sur la période 2011 et 2016, le nombre d'emplois augmente de **891** unités (+ 178 emplois par an sur la période).

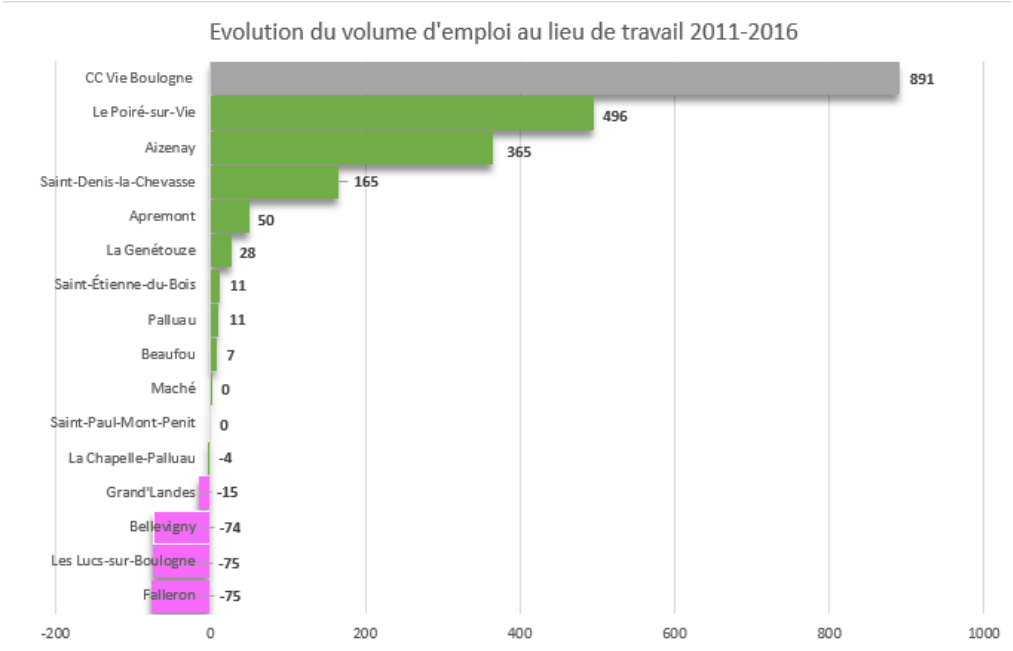
La tendance entre la frange Nord et Sud est toujours présente en terme d'évolution d'emplois cependant elle est moins prégnante.

L'évolution du volume d'emplois met en évidence les axes structurants du territoire. Sur les cinq dernières années, on constate des tendances contrastées. La fermeture d'entreprises majeures influencent fortement les données présentées ci-contre.

L'emploi le long de la D 948 a une évolution positive du volume de l'emploi portée par le pôle d'Aizenay. L'aménagement en cours de cet axe en à 2x2 voies de l'axe La Roche – Challans permettra d'affirmer l'attractivité de la frange Nord-Ouest du territoire.

Sur la D763, l'évolution de l'emploi est différencié selon les communes. Bellevigny enregistre une perte de 74 emplois sur la période.

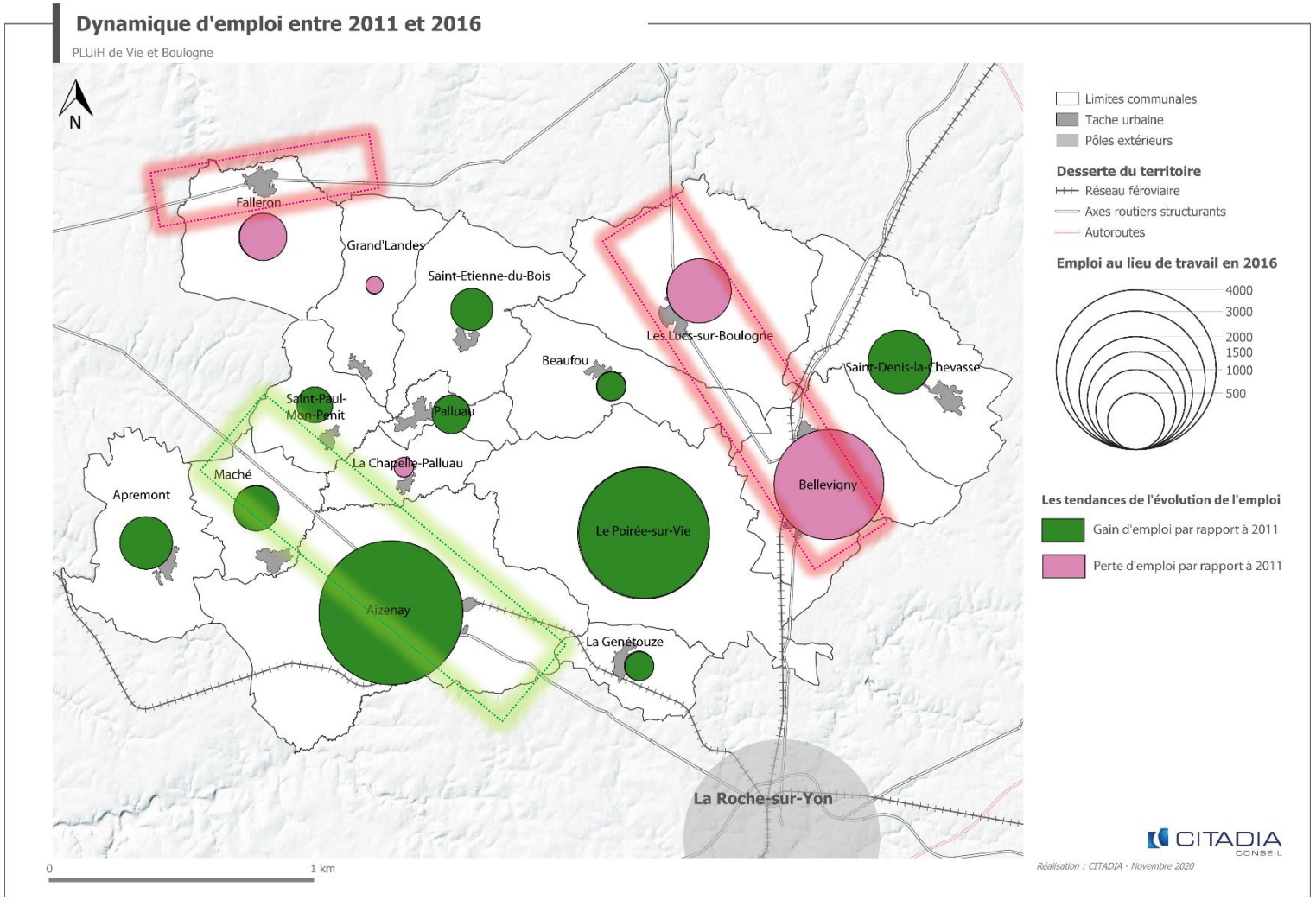
Une dynamique négative continue est constatée sur la commune de Falleron, située sur l'axe Cholet / Challans et tout comme aux Lucs-sur-Boulogne située sur l'axe D 937.



Sources: INSEE RGP 2016

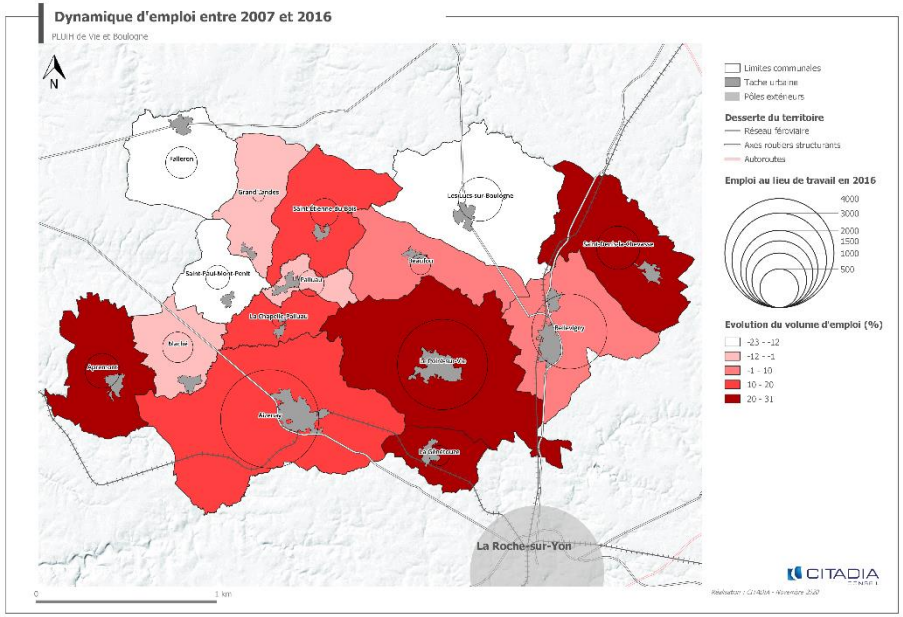
II. Des dynamiques d'emplois qui reflètent un développement par axes.

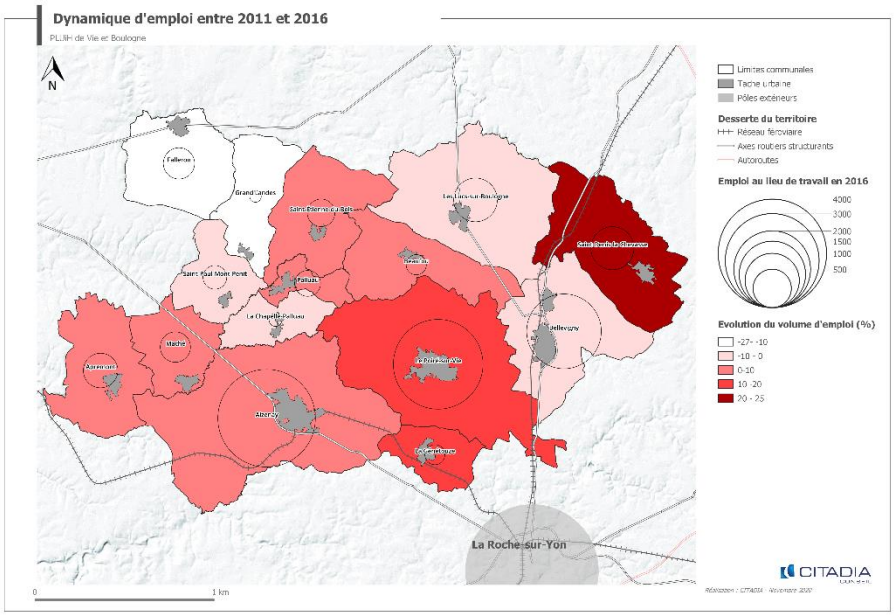
B. 2011 - 2016, une évolution de l'emploi plus contrastée qui met en avant des logiques de flux et d'axes routiers.



II. Des dynamiques d'emplois qui reflètent un développement par axes.

C. Une progression de l'emploi ralentie depuis 2011.





Sur la période 2007-2016, le volume d'emploi est positif à l'échelle de la CC de Vie et Boulogne **: + 12% d'emplois** par rapport à 2016.

Quand on regarde à l'échelle des communes, on constate des dynamiques contrastées entre les communes qui ont connu une forte augmentation de leur part d'emploi et celles qui ont connu une diminution.

- Le Poiré-sur-Vie, la Genétouze, Apremont et Saint-Denis-la Chevasse ont connu une augmentation de **plus de 20%** de leur volume d'emplois.

La période **2011-2016** montre un ralentissement dans la progression du nombre d'emplois sur la Communauté de Communes de Vie et Boulogne **: + 5 % d'emplois** soit + 648 emplois de plus par rapport à 2008.

La progression d'emplois par communes est plus nuancée.

- 6 communes sur 16 connaissent une baisse de leur volume d'emplois par rapport à 2011.

- **Saint-Denis-la-Chevasses est la commune qui a eu la plus forte progression de la part d'emplois +20%**

III. Une forte évolution des actifs sur le territoire.

A. 2007 - 2016 : une évolution positive des actifs sur l'ensemble des communes.

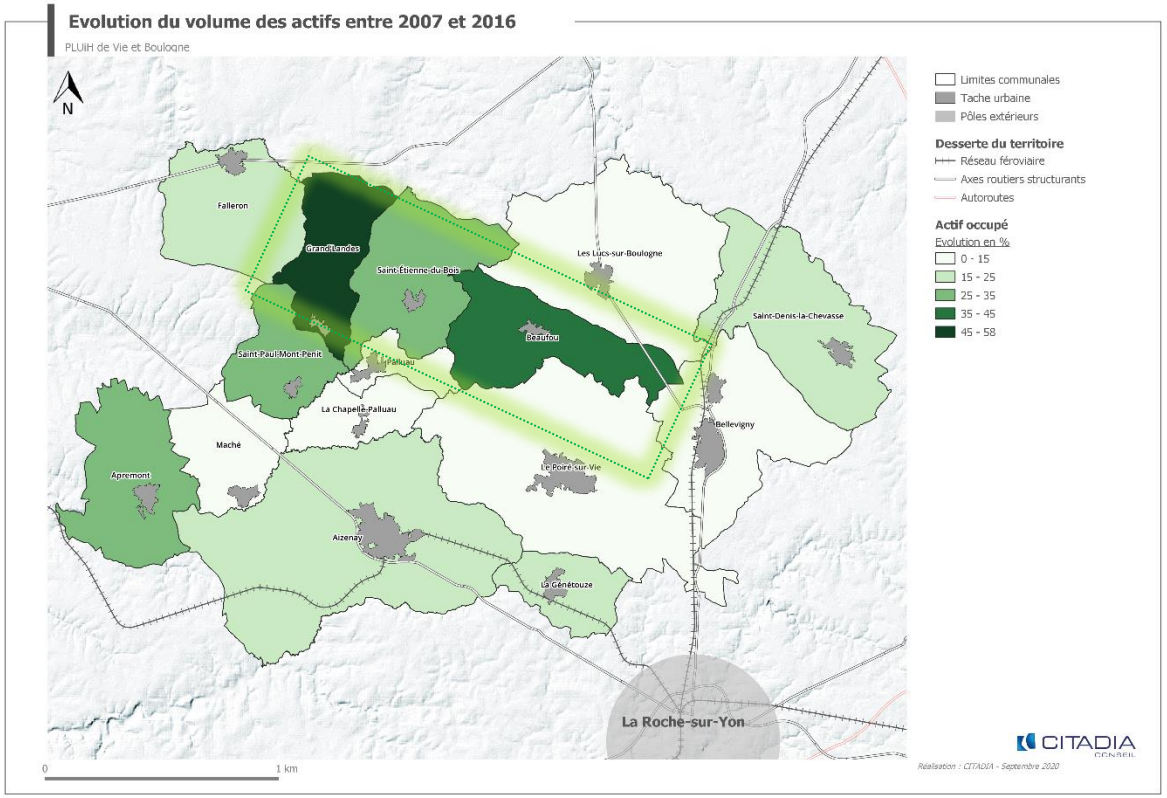
Sur la période 2007 - 2016, l'évolution des actifs est positive à l'échelle de la CC de Vie et Boulogne : **+ 13 % d'actifs par rapport à 2007**.

A l'échelle des communes, des dynamiques contrastées sont identifiées, les communes les plus rurales ayant connu une évolution de leur part d'actifs très significative.

Les communes de Beaufou et de Grand'Landes ont connu une évolution de plus de 3%/ an.

Les communes pôles sont sur une évolution plus modérée qui s'explique également par la démographie plus importante de ces communes. (%/an)

- 1,5% /an pour Aizenay
- 0,7% /an pour le Poiré-sur-Vie
- 0,6% /an pour Bellevigny
- 0,4% / an pour Les Lucs-sur-Boulogne



Sources: INSEE RGP 2013

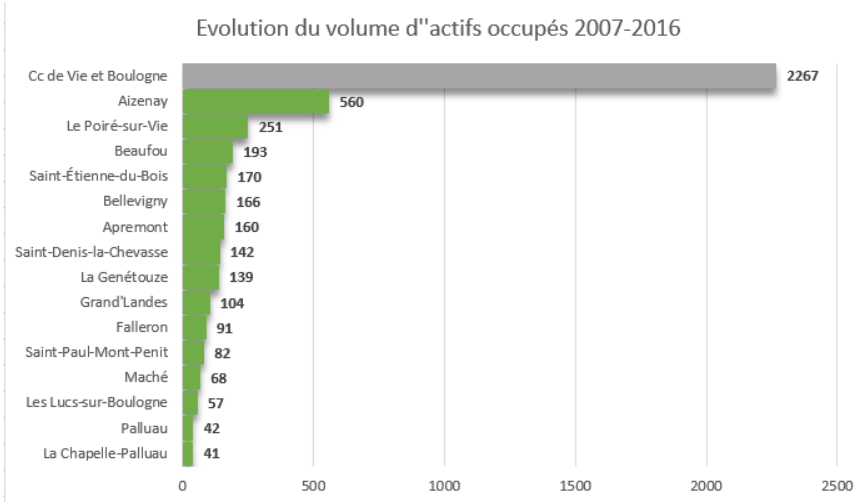
III. Une forte évolution des actifs sur le territoire

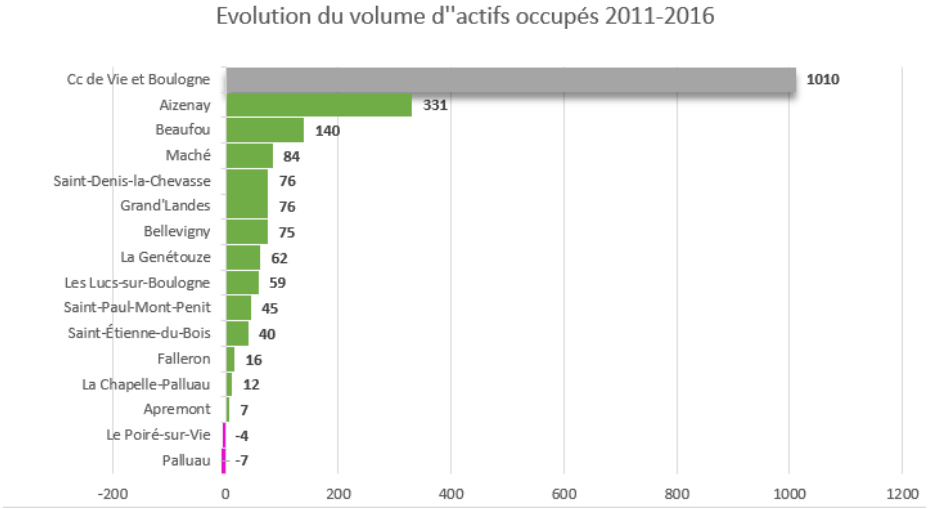
B. Un ralentissement de l'évolution des actifs depuis 2011.

Sur la période 2007-2016, la croissance annuelle des actifs est de 1,2% /an. Quand on regarde, l'évolution sur les 5 dernières années, on constate une légère diminution du rythme annuel de 0,2%/an à l'échelle de Vie et Boulogne.

A l'échelle communale, l'évolution du volume d'actifs est très hétérogène. Elle est à mettre en relation avec la dynamique démographique évoquée dans le chapitre précédent.

Le pôle d'Aizenay a un volume d'actifs qui croit continuellement depuis 2007 en lien avec le solde migratoire qui porte l'accueil de population communale alors que le pôle du Poiré-sur-Vie connait un diminution du volume d'actif à mettre en lien avec la croissance démographique portée par le solde naturel.





IV. Un territoire marqué par le phénomène de résidentialisation.

A. L'Indicateur de Concentration d'Emploi (ICE), un révélateur économique.

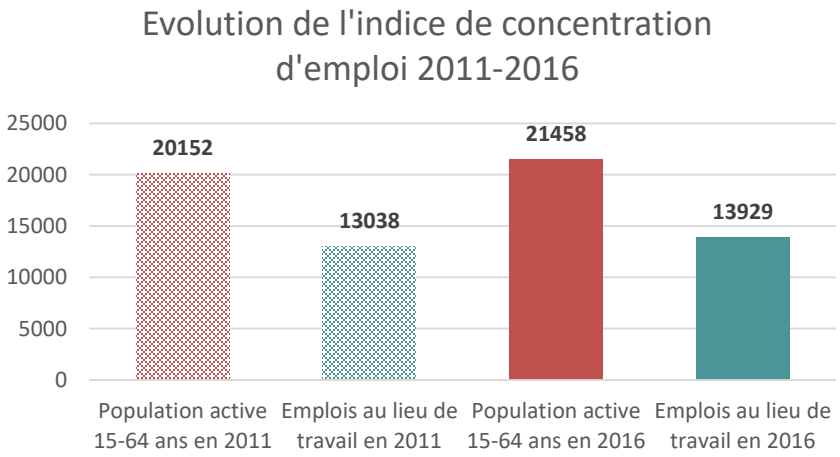
L'Indicateur de Concentration de l'Emploi reste relativement stable entre **2011 (0,70) et 2016 (0,72).** Toutefois, une dynamique à la baisse est à souligner (accroissement démographique (actifs) par rapport au nombre d'emplois créés). En effet, comme l'illustre le graphique ci-dessous, bien que le nombre d'emplois augmente rapidement (sous l'effet de politiques communautaires notamment), l'accueil d'actifs est beaucoup plus important, générant de fait un phénomène de résidentialisation (plus ou moins marqué selon les communes).

L'ICE du territoire est plus faible que sur les territoires de référence, témoignant du poids résidentiel qu'occupe une grande partie de la CC.

Ainsi, le territoire de Vie et Boulogne compte **72 emplois pour 100 actifs occupés résidant sur son territoire en 2016, contre 67 en 1999.** Certains actifs de l'agglomération quittent donc quotidiennement le territoire pour se rendre à leur travail et dépendent donc des bassins d'emploi extérieurs (La Roche-sur-Yon principalement).

ICE en 2016 :

CC Vie et Boulogne : 0,72
CC Challans Gois : **0,96**
CA La Roche-sur-Yon : **1,35**
Vendée : **0,98**



Définition

Indicateur de Concentration d'Emploi =
Cet indicateur mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents qui en ont un. Il permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire. À titre d'exemple, quand le nombre d'emplois sur un territoire est inférieur au nombre de résidents y ayant un emploi, alors ce territoire est qualifié de résidentiel.

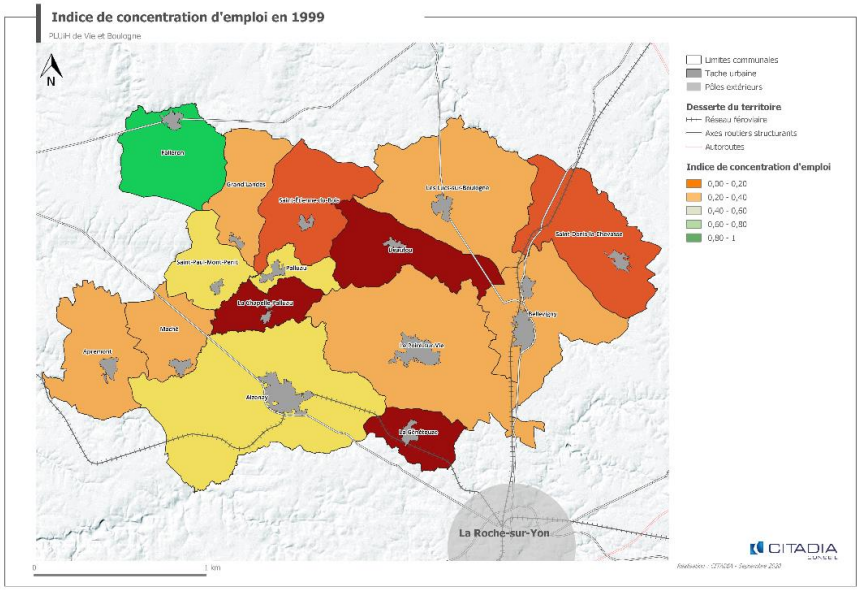
IV. Un territoire marqué par le phénomène de résidentialisation.

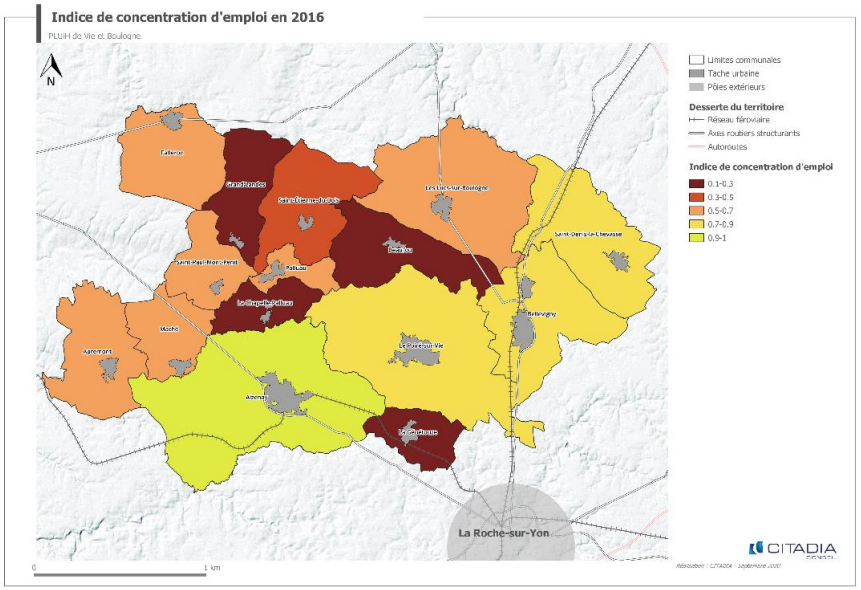
B. Evolution de l'ICE entre 1999 et 2016 - Une frange Ouest marquée par une résidentialisation soutenue.

L'évolution de cet indicateur à l'échelle communale montre des dynamiques importantes de résidentialisation ou à l'inverse des dynamiques économiques communales.

À l'échelle du territoire, l'analyse de l'ICE met en lumière le rôle joué par les commune Aizenay et du Poiré-Sur-Vie qui ont l'indice de concentration d'emploi le plus élevé du territoire en 2016

D'autre part, les communes de la frange Ouest connaissent une résidentialisation soutenue, jusqu'à inverser le rapport actifs/emploi en 2016.



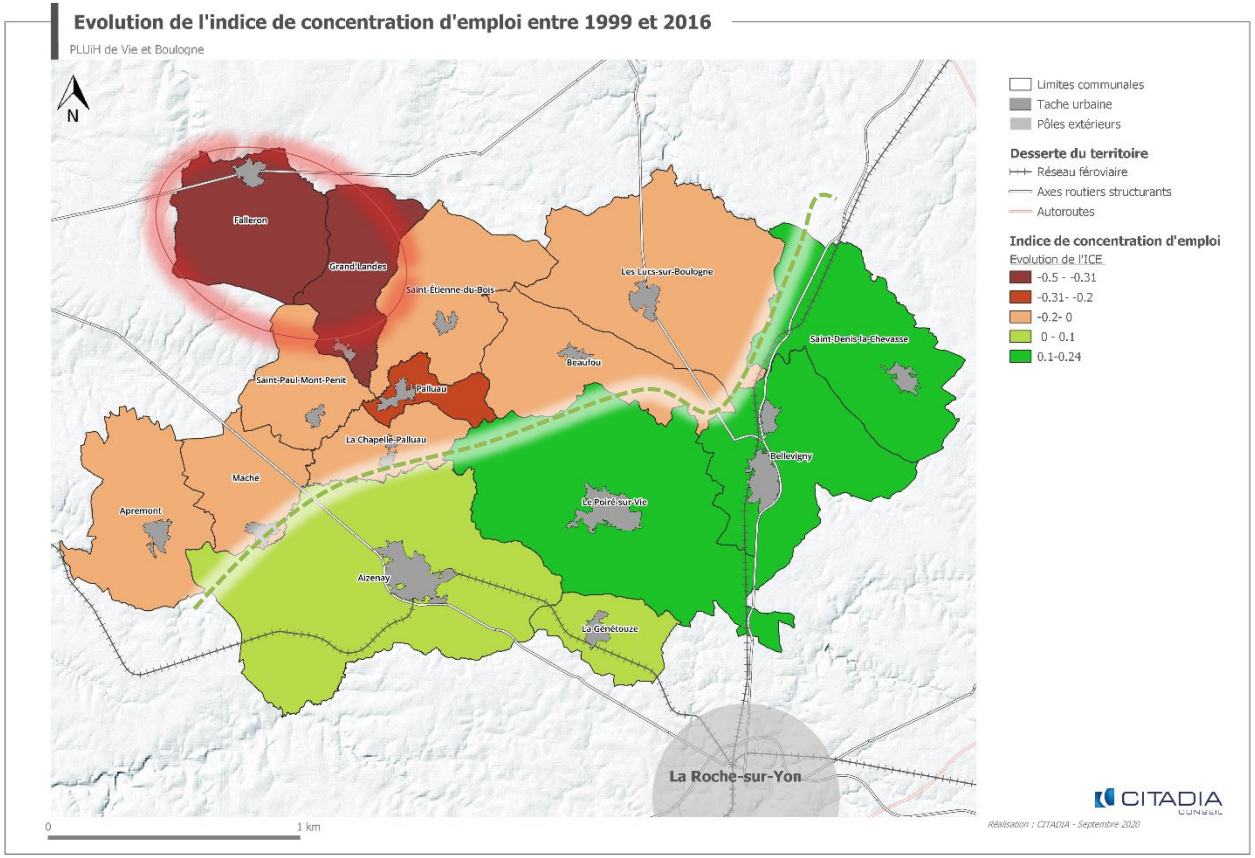


IV. Un territoire marqué par le phénomène de résidentialisation.

B. Evolution de l'ICE entre 1999 et 2016 - Une frange Ouest marquée par une résidentialisation soutenue.

Les communes à l'Est du territoire à proximité de l'agglomération yonnaise voient leur ICE augmenter, et leur attractivité participe au dynamisme économique impulsé par la RD 763 et ses zones d'activités. Sur les communes rurales, l'ensemble des communes ont un ICE faible qui traduit une augmentation plus rapide de leurs actifs résidents que de leur offre d'emplois.

Ce déséquilibre important entre emploi/actif tend à renforcer l'image de communes résidentielles en particulier pour celles situées au Nord et à l'Ouest du territoire, éloignées des principaux bassins d'emplois. Ce comportement s'explique non seulement par une organisation territoriale de secteur rural, mais aussi par la proximité du territoire aux bassins d'emplois Yonnais et de Challans.



V. Une économie diversifiée.

A. Une spécialisation des activités par « ex-Communauté de Communes ».

La répartition des emplois par grands secteurs fait ressortir 2 profils économiques distincts entre les anciennes Communautés de Communes du Pays de Palluau et de Vie et Boulogne.
La première concentre les emplois liés à l'activité primaire et secondaire alors que la seconde regroupe les emplois tertiaires.
L'activité commerce, transport, services divers est 2 fois plus importante sur les anciennes communes de Vie et Boulogne que celles du Pays de Palluau.



1- La CC du Pays du Palluau : un profil tourné vers l'activité primaire et secondaire

- 52 % des emplois sont dédiés à l'activité primaire et secondaire ;
- 64% des emplois sur la commune de Palluau sont des emplois dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale. C'est la part la plus importante à l'échelle de la CC de Vie et Boulogne.

2- La CC de Vie et Boulogne : un profil tertiaire basé sur le commerce, les services et les emplois « présentiels »

- 54 % des emplois sont dédiés à l'activité tertiaire ;
- Pour 4 communes sur 7 le secteur « commerce, transports, services divers » est le premier secteur d'emploi ;
- 47% des emplois sur la commune de Bellevigny sont des emplois dans le commerce, le transport et services divers. C'est la part la plus importante à l'échelle de la CC de Vie et Boulogne.

V. Une économie diversifiée.

B. Une économie plus diversifiée que les territoires voisins et le département.

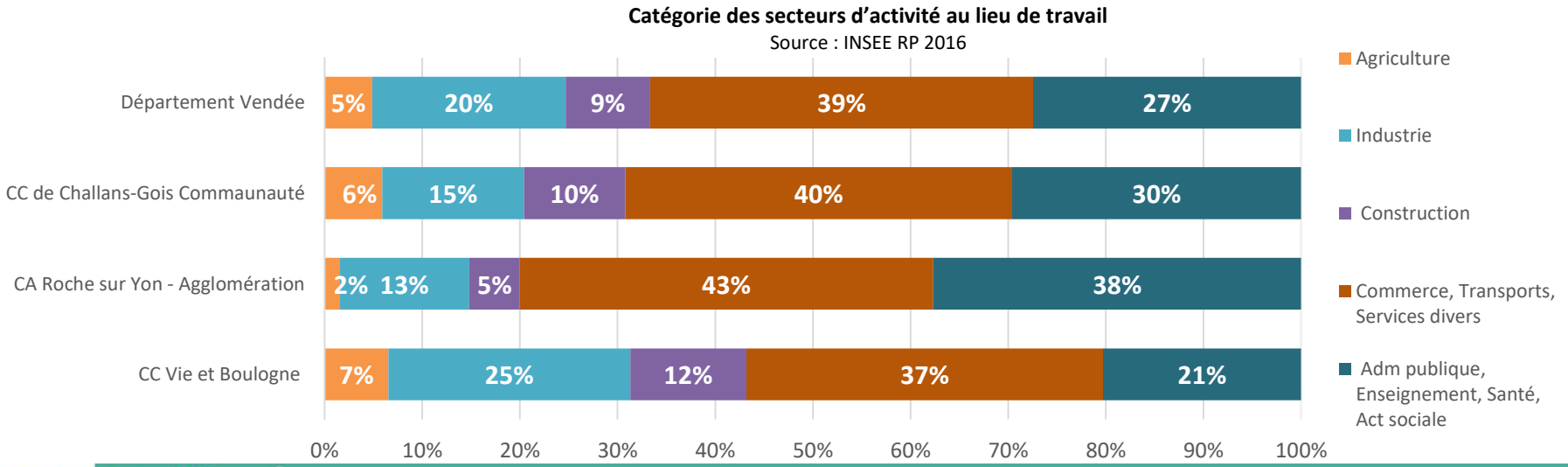
Le profil des emplois de la CC de Vie et Boulogne est plus équilibré que celui du département ou que ceux des intercommunalités de comparaison.

Le secteur « commerce, transport, services » reste le secteur principal en terme d'emploi sur la CC de Vie et Boulogne mais il est moins dominant qu'à l'échelle du département ou de la Communauté d'agglomération de la Roche-Sur-Yon.

Le profil économique de Vie et Boulogne repose sur trois grands secteurs :

- Le commerce, le transport et services divers à hauteur de 37 % des emplois. Bien que dominant sur le territoire, ce secteur est moins dominant que sur les territoires de comparaisons.
- L'industrie (25%), très présente sur le territoire ;
- L'administration, enseignement, santé et activité sociale (21%) ;

L'agriculture est un pilier de l'économique du territoire. Elle représente 7% de l'activité. Elle témoigne largement de la ruralité, encore présente de ce territoire (voir diagnostic agricole pour données précises).



V. Une économie diversifiée.

C. Une répartition de l'emploi homogène avec deux pôles qui se dégagent.

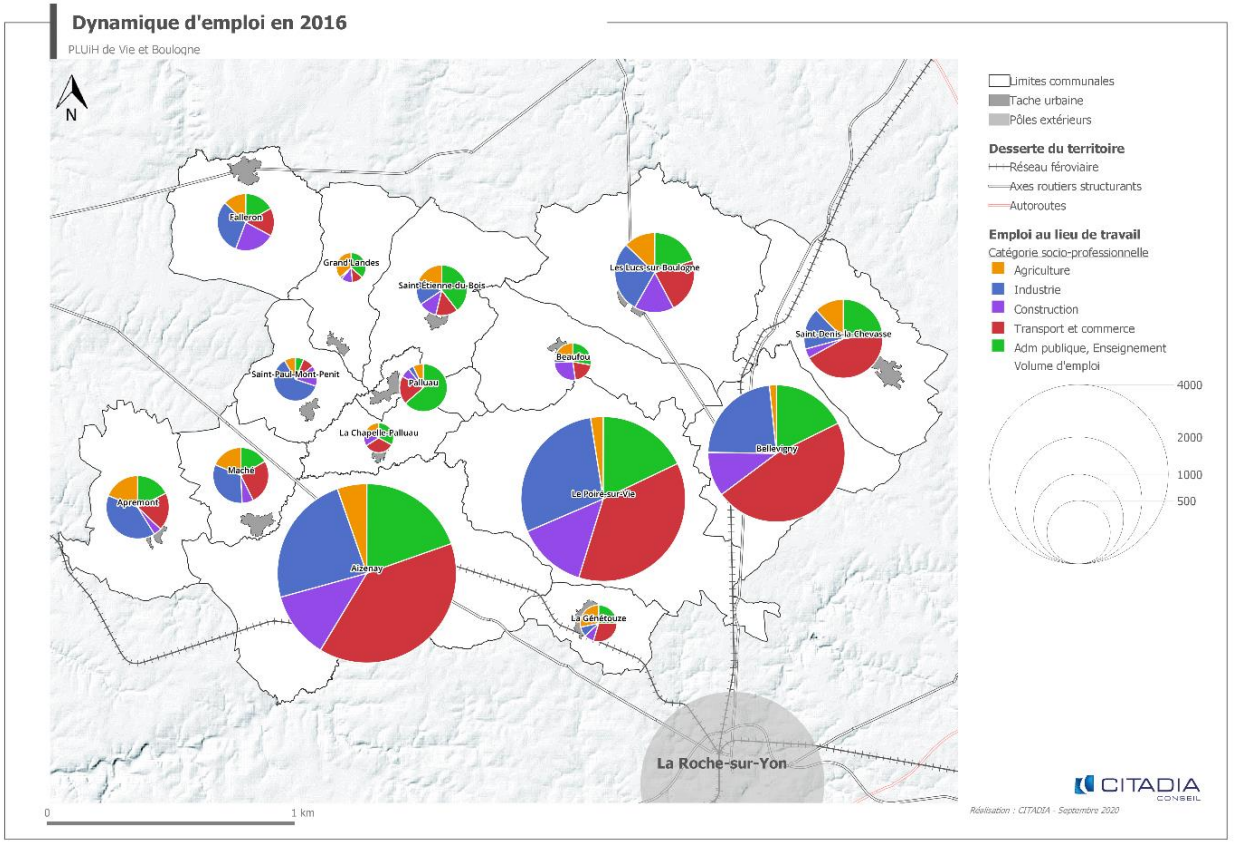
La localisation des emplois par grands secteurs d'activités confirme la diversité économique de la CC Vie et Boulogne.

Les pôles structurants d'**Aizenay et du Poiré-sur-Vie s'affirment comme pôles tertiaires et industriels**.

L'activité commerciale et de transports s'organise principalement autour de trois communes limitrophes que sont Aizenay / Le Poiré-sur-Vie / Bellevigny (polarités urbaines correspondant également aux polarités commerciales).

Une spécialisation du territoire dans le secteur de la construction est à noter. L'emploi du secteur se déploie à l'Est du territoire avec comme seul exception à l'Ouest la commune de Falleron, implantée sur l'axe Est-Ouest que représente la RD 753.

Le secteur agricole se localise sur les communes du Nord/Est et du Sud/Ouest de la CC de Vie et Boulogne.

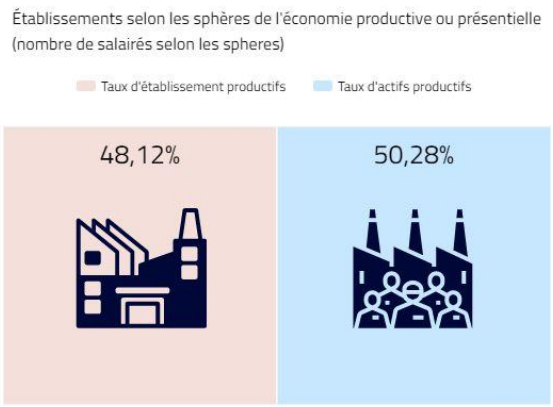


V. Une économie diversifiée

D. Une hausse de l'emploi portée par la sphère présentielle

En 2017, 50,28% des emplois sur Vie et Boulogne appartiennent à la sphère présentielle, contre 48,12% à la sphère productive. En 1999, l'emploi était majoritairement représenté par la sphère productive (industrie, artisanat...). **La sphère présentielle se renforce à un rythme soutenu (3,5% par an entre 1999 et 2013), traduit par une forte attraction résidentielle du territoire. Ce sont donc les emplois liés à l'évolution démographique du territoire qui sont le plus largement contributeurs de l'évolution de l'emploi constatée sur le territoire communautaire.**

Parallèlement, les emplois correspondant à la sphère productive n'augmentent plus depuis 2008, connaissant depuis une baisse annuelle moyenne de -0,26%.



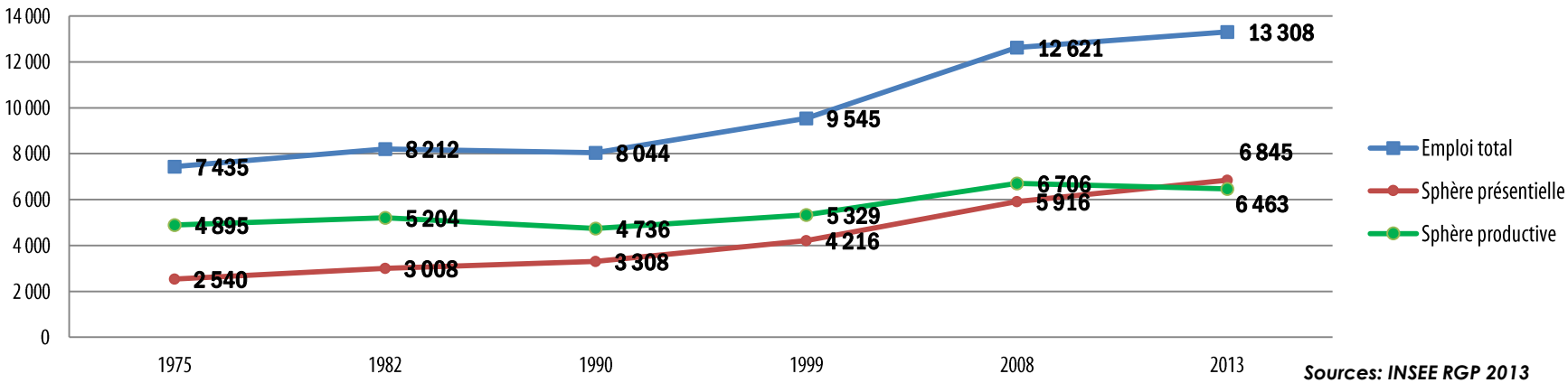
Sources: INSEE RGP 2017

Définition

Les **activités non présentielles** produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Les **activités présentielles** sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone qu'elles soient résidentes ou touristes.

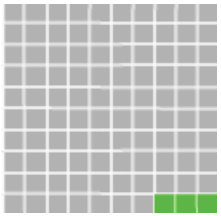
Evolution des sphères présentielles et productives dans l'emploi total



Sources: INSEE RGP 2013

VI. Des actifs au profil semblable à celui du département.

A. Un profil d'actif dominé par les ouvriers et les employés.



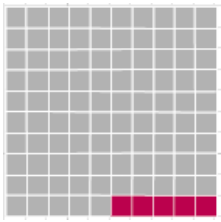
Agriculteurs
3%



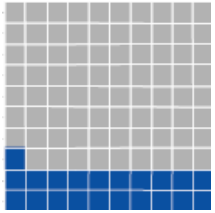
Cadres supérieurs et Professions intellectuelles
8%



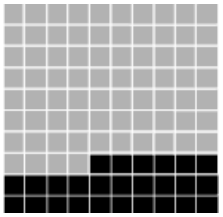
Employés
23%



Artisans, commerçants Chefs d'entreprise
5%



Profession intermédiaire
21%



Ouvriers
26%



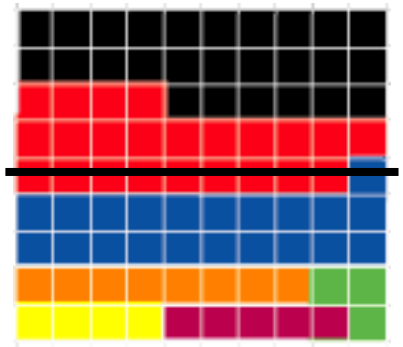
Autres
4%

La Communauté de Communes de Vie et Boulogne compte 25 053 actifs en 2016.

Les 3/4 des actifs sont regroupés dans 3 catégories à savoir les **employés, les professions intermédiaires et les ouvriers**.

1/3 des actifs sur le territoire sont des ouvriers.

Les cadres et professions intellectuelles et les artisans, commerçants sont faiblement représentés.



25 053 actifs sur la CCVB

Sources: INSEE RGP 2016

VI. Des actifs au profil semblable à celui du département.

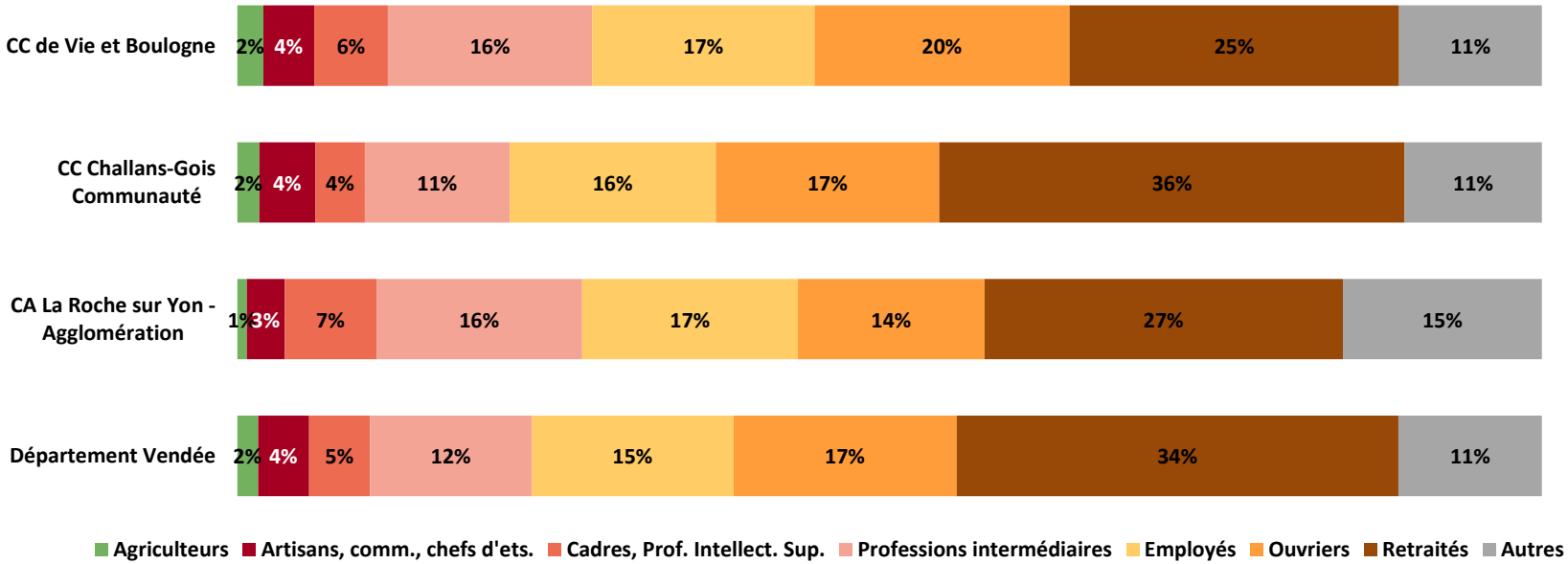
Le profil de Vie et Boulogne est semblable au profil du département. Les actifs les plus représentés sont les ouvriers et les employés suivis des professions intermédiaires.

La Communauté de Communes compte 21 458 actifs alors que la Communauté de Communes du Pays de Challans en concentre que 20 357 soit une différence de + 1101 actifs en 2016.

A noter que sur le territoire la part des retraités est la plus faible par rapport aux territoires de comparaison.

Catégories socio-professionnelles de la population de plus de 15 ans

Source : INSEE RP 2016



VI. Des actifs au profil semblable à celui du département.

B. Une répartition Nord / Sud des actifs.

La part des agriculteurs et des ouvriers est plus importante au Nord du territoire.

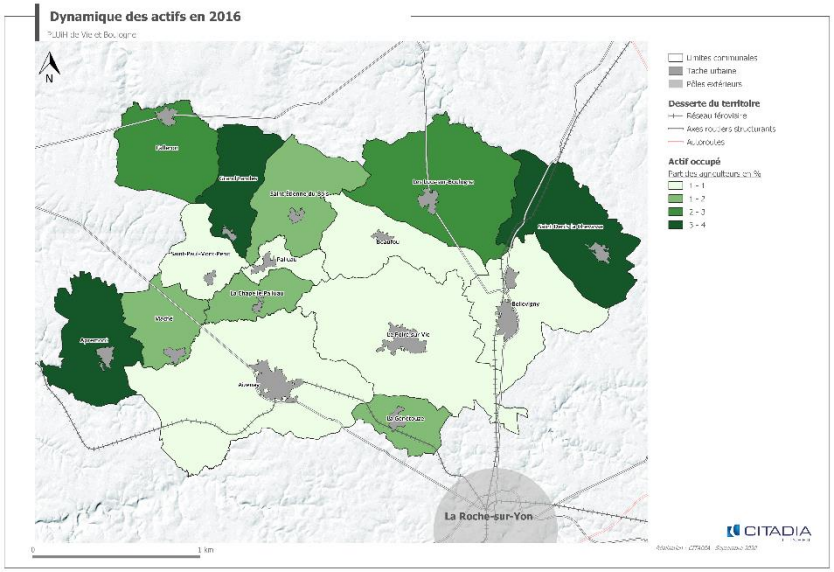
Sur les communes de Falleron, Grand'Landes et Saint-Etienne-du-Bois, plus de 40% des actifs sont des ouvriers.
Dans les communes de Apremont, Maché et Saint-Paul-Mont-Penit, 7 à 9% des actifs sont des agriculteurs .

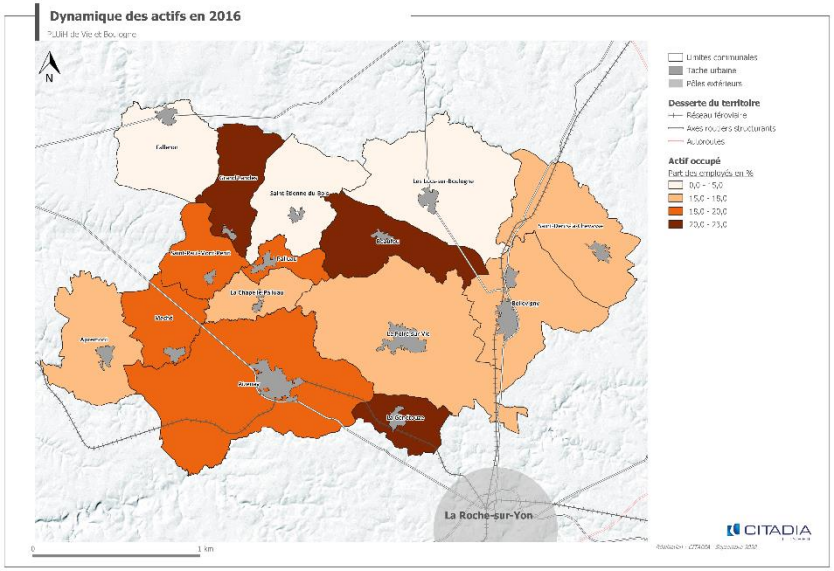
La part des cadres supérieurs / employés et professions intermédiaires est plus conséquente au Sud.

La Genétouze, Le Poiré-sur-Vie et Belleville-sur-Vie concentrent la part la plus importantes des cadres et professions intellectuelles.
Belleville-sur-Vie, Saligny et Beaufou concentrent la part la plus importante *de profession intermédiaire.*

La part des artisans, commerçants est fortement représentée à Palluau et La Chapelle- Palluau.

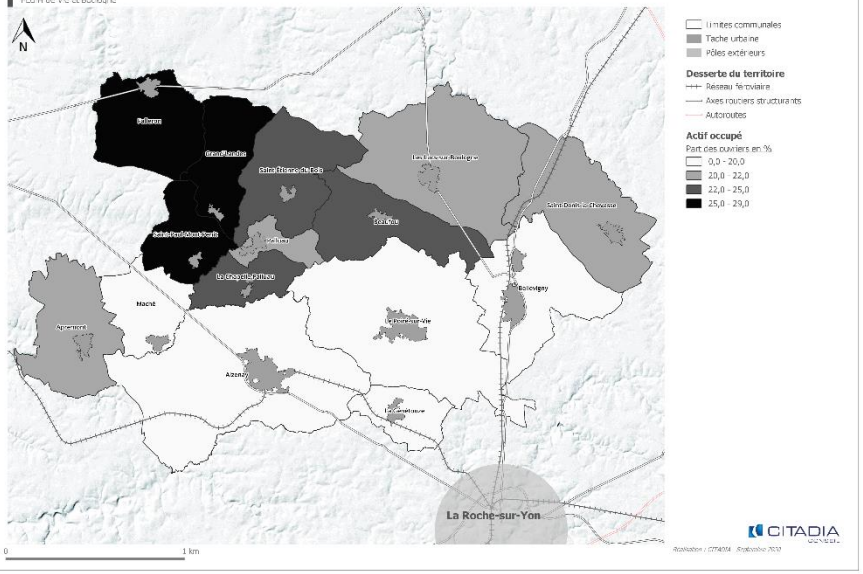
Ces analyses sont à mettre en lien avec celles réalisées préalablement sur les revenus des ménages.





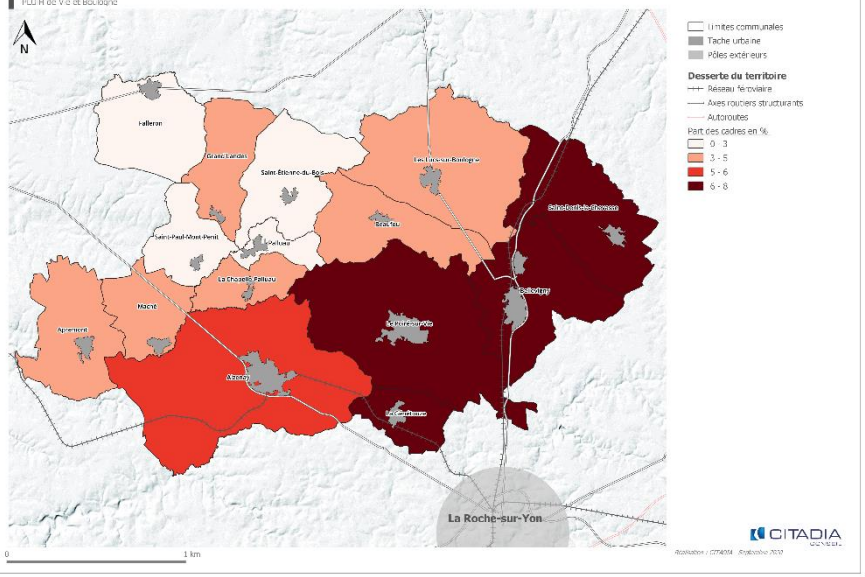
Dynamique des actifs en 2016

PLUi-H de Vie et Boulogne



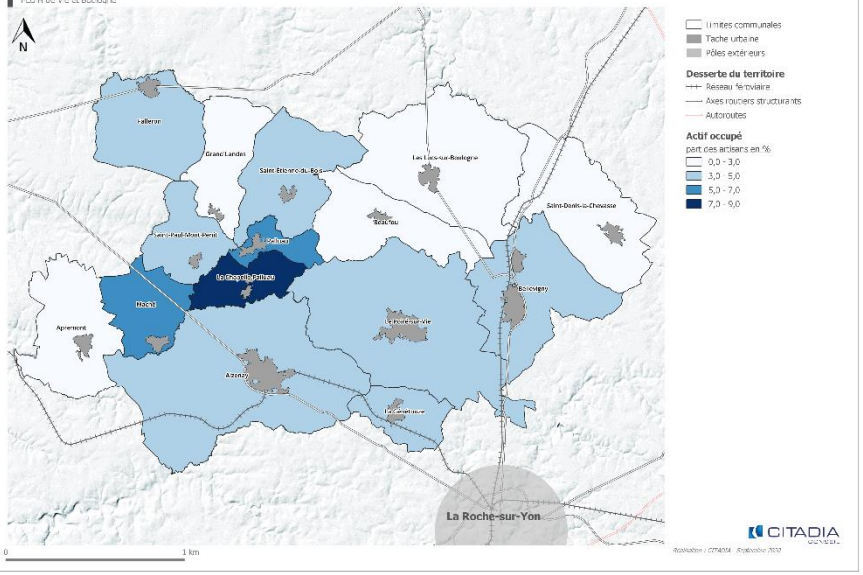
Dynamique des actifs en 2016

PLUi-H de Vie et Boulogne



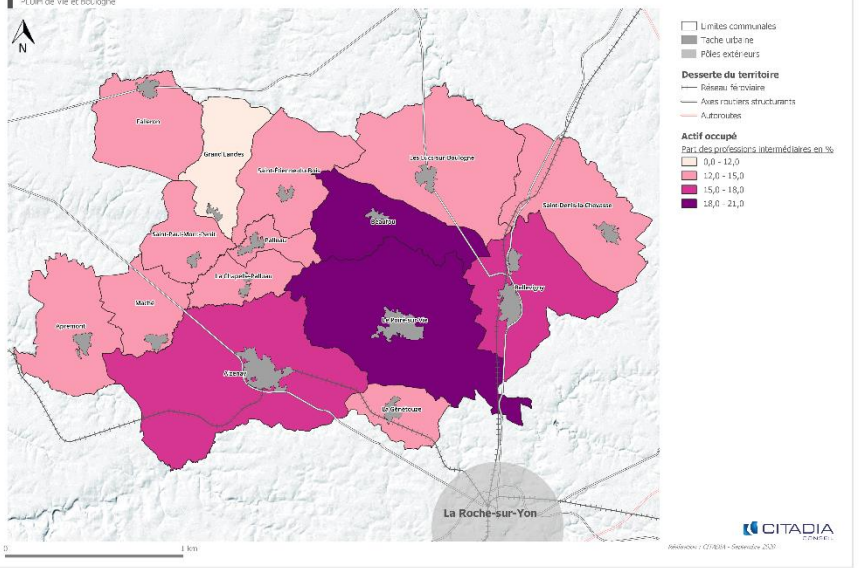
Dynamique des actifs en 2016

PLUi-H de Vie et Boulogne



Dynamique des actifs en 2016

PLUiH de Vie et Boulogne



Les zones d'activités sur le territoire

La tertiarisation de l'économie impacte directement les besoins fonciers, tant en termes de surface proposée que de localisation de cette offre foncière. Il ne s'agit plus de se positionner sur un secteur d'activités porteur comme cela a pu être le cas pour certains territoires français (l'automobile, le charbon, l'industrie agro-alimentaire, l'électronique, etc.) mais de soutenir l'ensemble des activités économiques.

En effet, de la diversité des activités dépend la pérennisation du tissu économique local. Il s'agit de prévenir les grandes évolutions structurelles qui impacteront à l'avenir l'emploi du territoire (innovation du numérique, etc.).

Le PLUi-H doit ainsi assurer la diversification de l'offre foncière : en prévoyant aussi bien de grandes surfaces destinées à l'accueil ou l'extension d'activités industrielles que de petites surfaces commerciales en centre-bourg.

L'objectif du PLUi-H est de faire coïncider l'offre foncière à vocation économique aux besoins des acteurs locaux tout en respectant l'objectif de limitation de la consommation d'espaces agricoles.



Les Prés Hauts, Bellevigny

I. Structuration et développement des zones d'activités.

Les zones d'activités constituent des vecteurs de développement économique. En effet, bien que l'activité économique se développe également en dehors des zones d'activités, ces dernières constituent l'offre principale pour l'accueil de nouvelles entreprises (développement exogène) ou le développement des entreprises locales (développement endogène). Une offre foncière en zone d'activités permet le regroupement des activités économiques déjà présentes sur le territoire ce qui favorise la mutualisation de services (restauration, covoiturage…) et la synergie de certaines activités.

A. Situation des zones d'activités sur le territoire.

En 2017, la Communauté de Communes de Vie et Boulogne dénombre 47 zones d'activités.

Au total, la surface de ces zones présentes dans 11 des 16 communes représente 444 ha, dont 40 ha disponibles et viabilisés.

Ces zones d'activités ne sont pas toutes spécialisées et certaines accueillent ainsi tout type d'activité : industrielle, artisanale et commerciale. La spécialisation des zones d'activités sur un territoire permet de rendre lisible l'organisation du développement économique, les choix et stratégies d'une collectivité. Le PLUi-H devra veiller à éclairer cette organisation. Une organisation peu lisible peut engendrer certains risques :

- *Conflits d'usage entre industries et commerces au sein des zones ;*
- *Mitage et mutation de cellules ;*
- *Absence de lisibilité de la zone ;*
- *Eloignement des polarisations commerciales vis-à-vis des zones agglomérées .*

Pour autant, la diversité des activités demeure une richesse, si celle-ci participe à la mixité fonctionnelle de la zone et donc à sa pérennité et son insertion dans le tissu urbain et économique local.

B. « L'amélioration de la lisibilité de l'offre en zone d'activités (ZAE) pour mieux répondre aux attentes des entreprises ».

Renforcer la qualité urbaine et paysagère des zones existantes

Le SCoT prescrit :

Requalifier progressivement les zones d'activités vieillissantes, et notamment celles identifiées par le SCoT, selon les termes précisés ci-dessous afin de prévenir une éventuelle obsolescence des aménagements.

Pour l'ensemble des zones

Le SCoT prescrit :

Exclure la destination commerce de détail d'une part, et l'artisanat commercial soumis à CDAC d'autre part, pour toutes les zones d'activités dédiées à vocation non commerciale dans les documents locaux d'urbanisme.

Le SCoT reconnaît l'existence de commerces de détail d'une part, et d'artisanat commercial soumis à CDAC d'autre part, dans les zones d'activités mais souhaite que n'en soient pas implantés de nouveaux.

Requalifier et optimiser l'existant plutôt qu'étendre et ouvrir de nouvelles zones

Le SCoT prescrit :

Privilégier les réorganisations internes et les opérations de requalification de l'existant à l'extension ou la création de nouvelles zones d'activités, quel que soit leur niveau de rayonnement.

Distinguer dans les gisements existants ou potentiels ce qui relève des gisements à court terme *(dont l'ouverture peut être envisagée sur la durée de validité du SCoT mais dont l'urbanisation doit être organisée en cohérence avec l'objectif de limitation de la consommation d'espaces et les stratégies de développement locale)* de ce qui relève des réserves à long terme *(dont l'ouverture est conditionnée à l'émergence d'un projet exceptionnel qui ne peut être accueilli dans les zones existantes ou à la justification de la saturation des zones économiques existantes)*.

Adapter les conditions d'extension limitée et d'ouverture de nouvelles zones en fonction de leur niveau hiérarchique. Des dispositions particulières sont définies à chaque niveau et devront être intégrées par les intercommunalités ou les communes dans leurs documents d'urbanisme locaux.

B. « L'amélioration de la lisibilité de l'offre en zone d'activités (ZAE) pour mieux répondre aux attentes des entreprises »

Le SCoT a identifié 3 typologies de zones d'activités économiques (cf carte page 30 du DOO) :

- les zones de rayonnement
- les zones de développement
- les zones de proximité

Dans lesquelles sont identifiées des vocations et les conditions d'extension ci-dessous :

Le SCoT prescrit :

■ Adapter les conditions d'extension limitée et d'ouverture de nouvelles zones en fonction de leur niveau hiérarchique.

	Zone de rayonnement	Zone de développement	Zone de proximité
Vocation sectorielle préférentielle	**Possibilité** de définir des vocations dans les schémas d'accueil et les PLU(i) pour éviter les conflits d'usage et adapter les aménagements **Industrielle, logistique ou tertiaire**	Pas de vocation préférentielle affirmée	Pas de vocation préférentielle affirmée hors artisanat ne pouvant s'intégrer au tissu urbain
Conditions d'extension	• **Justifier** le besoin d'extension (projet spécifique, commercialisation de la zone existante achevée, arrivée d'une entreprise avec un fort besoin de foncier...) au regard de l'analyse de la capacité de densification et de requalification de la partie ancienne avant extension (bâtiment vacant + mutualisation d'espaces collectifs + traitement paysager + optimisation foncière + traitement des friches...) afin d'éviter les effets de report et d'obsolescence • **Adapter** l'aménagement de l'extension en fonction de la vocation préférentielle (dimensionnement des routes, taille des parcelles...) • Si l'extension est justifiée, **tenir compte** des projets préférentiellement localisés dans le SCoT	• **Justifier** le besoin d'extension (projet spécifique, commercialisation de la zone existante achevée...) au regard de l'analyse de la capacité de densification et de requalification de la partie ancienne avant extension (bâtiment vacant + mutualisation d'espaces collectifs + traitement paysager + optimisation foncière + traitement des friches...) afin d'éviter les effets de report et d'obsolescence • Si l'extension est justifiée, **tenir compte** des projets préférentiellement localisés dans le SCoT	• **Justifier** le besoin d'extension au regard de l'analyse de la capacité de densification et de requalification de la partie ancienne avant extension inscrite en continuité d'une centralité urbaine (bâtiment vacant + mutualisation d'espaces collectifs + traitement paysager + optimisation foncière + traitement des friches...) afin d'éviter les effets de report et d'obsolescence • Si l'extension est justifiée, **tenir compte** des projets préférentiellement localisés dans le SCoT • **Proportionner** les capacités d'extension aux besoins préalablement identifiés à intégrer dans les PLU(i)
Conditions de création	• **Justifier** le besoin de création (cf critères besoin d'extension) • Si la création est justifiée, **tenir compte** des projets préférentiellement localisés dans le SCoT • **Coordonner** l'aménagement et la commercialisation à l'échelle de l'intercommunalité en fonction de son positionnement	• **Justifier** le besoin de création (cf critères besoin d'extension) • Si la création est justifiée, **tenir compte** des projets préférentiellement localisés dans le SCoT • **Coordonner** l'aménagement et la commercialisation à l'échelle du bassin de vie en fonction de son positionnement	• **Privilégier l'extension** des parcs existants au sein des communes **à la création** d'un nouveau parc pour permettre une meilleure lisibilité de l'offre • **Justifier** de l'absence de disponibilités foncières adaptées à l'échelle de la commune • **Proportionner** les créations aux besoins préalablement identifiés et les localiser de préférence en continuité d'une centralité

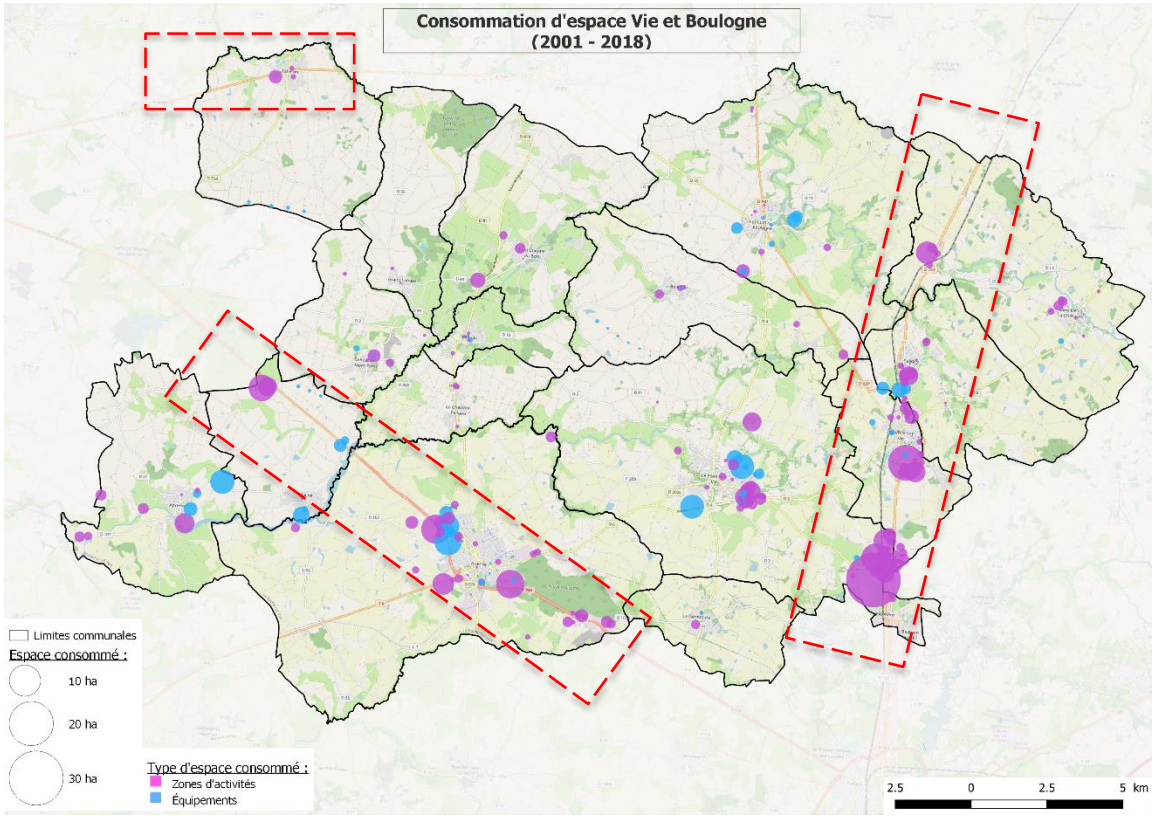
II. Les axes routiers et entrées du territoire : éléments structurants du développement économique passé et à venir.

A. Une consommation d'espace récente concentrée le long de la RD 763

1/3 de la consommation d'espace sur la période 2001-2013 est destinée au développement économique.

On distingue une consommation d'espace différente entre les deux axes. Le développement économique récent s'est en effet largement développé le long de la RD 763, et non le long des RD 948 et RD 753.

	Surface de l'espace consommé par les zones d'activités et les équipements (hors voirie) - en ha
Aizenay	35,47
Apremont	10,77
Beaufou	0,66
Belleville-sur-Vie	25,39
La Chapelle-Palluau	0,63
Falleron	2,55
La Génétouze	0,19
Grand'Landes	-
Les Lucs-sur-Boulogne	7,87
Maché	13,50
Palluau	0,58
Le Poiré-sur-Vie	68,61
Saint-Denis-la-Chevasse	8,90
Saint-Étienne-du-Bois	3,20
Saint-Paul-Mont-Penit	1,40
Saligny	8,09
Total	**187,81**



II. Les axes routiers et entrées du territoire : éléments structurants du développement économique passé et à venir.

B. Peu de disponibilités dans les zones d'activités existantes

En lien avec le service économique de l'intercommunalité, une analyse des zones d'activités a été réalisée.

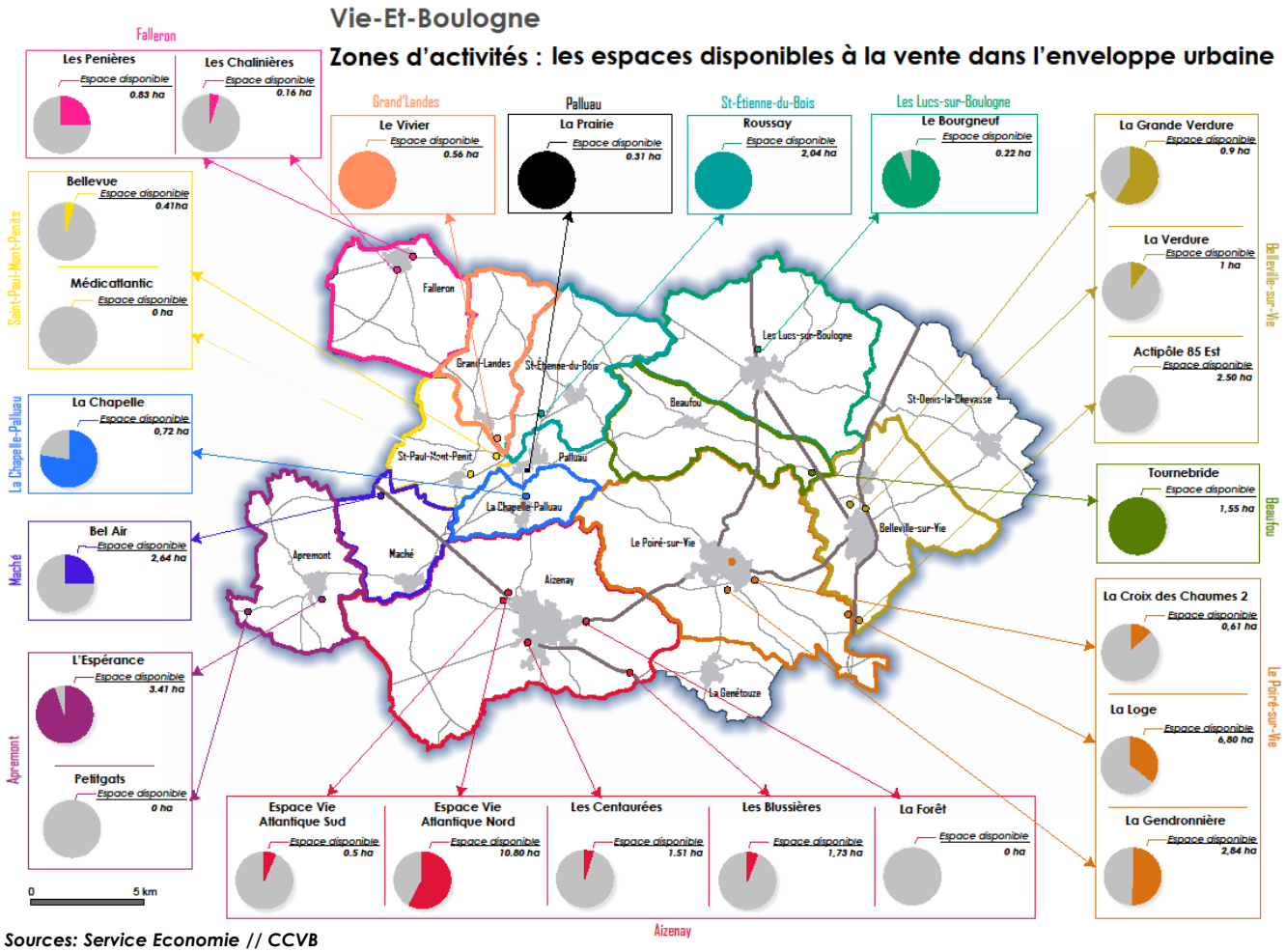
L'objectif de cette analyse est de dresser le bilan des espaces disponibles à la vente sur les zones d'activités.

Le bilan est le suivant :

En 2017, la Communauté de Communes de Vie et Boulogne dénombre 47 zones d'activités.

Au total, la surface de ces zones présentes dans 11 des 16 communes représente 444 ha, dont 40 ha disponibles et viabilisés.

Une veille mise en place par le service économique a permis de suivre l'évolution de la commercialisation des zones. **Au mois de janvier 2018 il ne restait qu'une quarantaine d'hectare disponible à la vente.**



Sources: Service Economie // CCVB

II. Les axes routiers et entrées du territoire : éléments structurants du développement économique passé et à venir.

C. Une stratégie de maitrise foncière orientée vers la RD 763.

Le même exercice a été réalisé pour les réserves foncières maitrisées par la Communauté de Communes. L'analyse croise à la fois les données du service économique et le zonage des documents d'urbanisme.

Le constat est le suivant :

La stratégie de maitrise foncière est orientée vers la RD763.

L'axe La Roche-sur-Yon / Nantes (RD763) :

- **128 ha de réserve foncière** sur 153 ha, ce qui représente **83 % des réserves foncières de la Communauté de Communes.**

L'axe Challans / La Roche-sur-Yon (RD 948)

- **19 ha de réserve foncière** ce qui représente **12 % des réserves foncières de la Communauté de Communes.**

Le dynamisme économique du territoire se structure autour des grands axes routiers. Après analyse de la consommation d'espace, du bilan des zones d'activités et des réserves, **l'axe de La Roche-sur-Yon / Nantes** se détache des autres. Il **est l'axe primaire de développement économique. L'axe de La Roche-sur-Yon / Challans est un axe avec un fort potentiel lorsque l'on prend en compte** le futur **passage en 2x2 voies.**

C'est un élément à considérer dans le réflexion du développement économique pour demain.

L'axe Challans/ Cholet (RD753) apparait clairement moins dynamique.

Commune	Disponible (U)	Réserve foncière (AU)
Aizenay	6,22	10,02
Apremont	0,74	1,60
Belleville-sur-Vie		15,95
La Chapelle-Palluau		1,12
Falleron	4,61	1,95
Grand'Landes	0,42	0,56
Les Lucs-sur-Boulogne	0,13	
Maché		9,31
Palluau	0,31	
Le Poiré-sur-Vie	13,62	82,04
Saint-Denis-la-Chevasse	4,66	0,39
Saint-Étienne-du-Bois	0,16	
Saint-Paul-Mont-Penit	0,41	
Saligny		30,89
Total	31,28	153,83

Méthode : Croisement des données du service économique avec le zonage des PLU.

Les parcelles renseignées du service économique (vendu / libre / réserve foncière etc.)

+

Les zones économiques des PLU qui sont en dehors des limites des zones d'activités (ZA)

=

Réserve foncière maitrisée par la CCVB (zone U et AU)

L'offre commerciale sur le territoire

I. Commerces de proximité

Les commerces dits de proximité sont des points de vente essentiels au dynamisme et à l'animation du tissu économique local. Ces commerces participent pleinement à l'aménagement et au développement local des communes rurales. En effet, les commerces de proximité font figure de « pôles de vie » et sont des vecteurs de liens sociaux. Pour autant, leur nombre n'a cessé de diminuer dans la Communauté de Communes de Vie et Boulogne et épouse ainsi les tendances nationales.

L'accessibilité et la répartition de l'offre commerciale sont de véritables enjeux territoriaux.

Le PLUi-H devra veiller à mettre en cohérence l'offre commerciale avec le développement territorial futur, notamment dans les communes dont la population augmente sous l'effet notamment de la dilatation de l'agglomération Yonnaise.

A ce sujet, le SCoT Yon et Vie a une vision claire du développement du commerce de proximité. Il souhaite favoriser les implantation des commerces et services de proximité dans les centres urbains. (cf encart)

Favoriser les implantations en centre urbain *(centre-ville, bourg, pôle communal / de quartier)* **pour contribuer à leur animation et à leur attractivité.**

Le SCoT prescrit :

- Les documents d'urbanisme locaux intègrent la mixité fonctionnelle dans leur définition des centres urbains.
- Privilégier l'accueil des activités économiques dans les centres urbains plutôt qu'en zone dédiée pour l'activité. Les activités économiques ont un rôle central en tant que vitrine de la dynamique économique locale.
- Accueillir les activités non compatibles avec des objectifs de mixité fonctionnelle *(nuisances potentielles dont elle pourrait être la source, besoin en foncier ou en immobilier, normes de sécurité éventuelles...),* de façon privilégiée en zone d'activités dédiée selon sa typologie d'activité.

Organiser l'offre de services de proximité au sein des centres urbains.

Le SCoT prescrit :

- Adapter la localisation des services de proximité à leur échelle de rayonnement, en lien avec la structuration du territoire proposée dans le cadre du SCoT :
  - **Les services de grande proximité *(commerces de bouche, aides à la personne...)* doivent pouvoir s'intégrer au sein de tous les centres urbains.**
  - Les services de proximité de rayonnement supra-communal *(médiathèque, maison de santé...)* ont vocation à se positionner dans les centres urbains des pôles urbains intermédiaires, polarisants et de la ville centre. Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre leur installation dans les centres urbains dès que possible.
- Concentrer les activités compatibles en centre urbain, que ce soit les services aux particuliers ou aux entreprises, le commerce de détail ou l'artisanat. Leur concentration dans les centres urbains doit permettre la réduction des déplacements motorisés quotidiens et ainsi les émissions des gaz à effet de serre.
- Faciliter l'accès aux activités de centre urbain pour les modes actifs, notamment par l'aménagement de cheminements sécurisés.

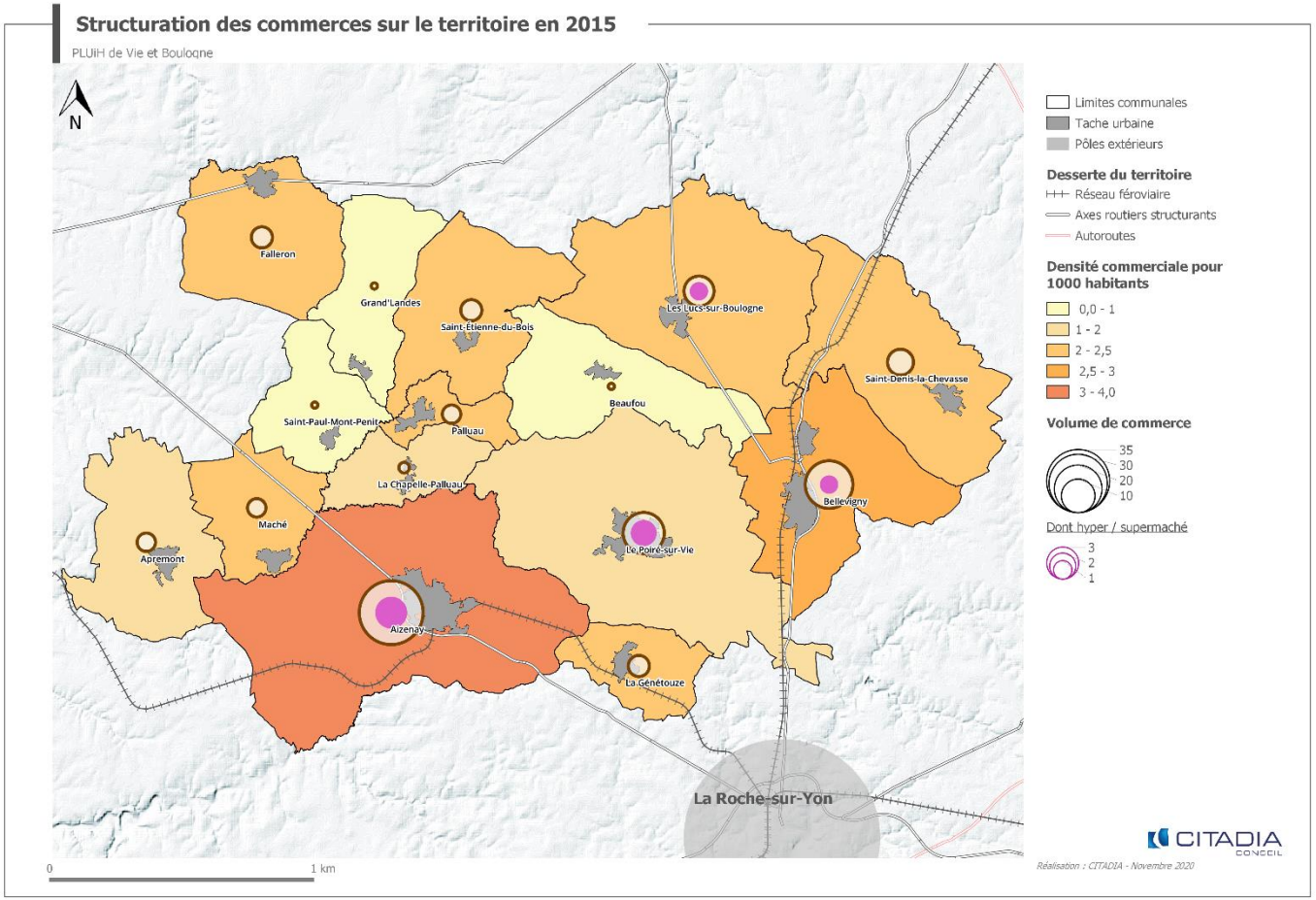
II. Répartition des commerces sur le territoire.

10 des 15 communes du territoire ont moins de cinq commerces de proximité et regroupent 36% de la population intercommunale, la densité commerciale est par conséquent très faible.

La commune d'Aizenay concentre 34% des commerces recensés sur le territoire, pour une population de 8 741 habitants soit 21% de la population totale.

La structuration de l'offre commerciale sur le territoire permet un offre satisfaisante notamment sur la densité d'hyper/supermarché.

Cette structuration induit à une dépendance Ouest-Est combinée à la proximité des pôles extérieurs disposant de commerces de gamme supérieure.

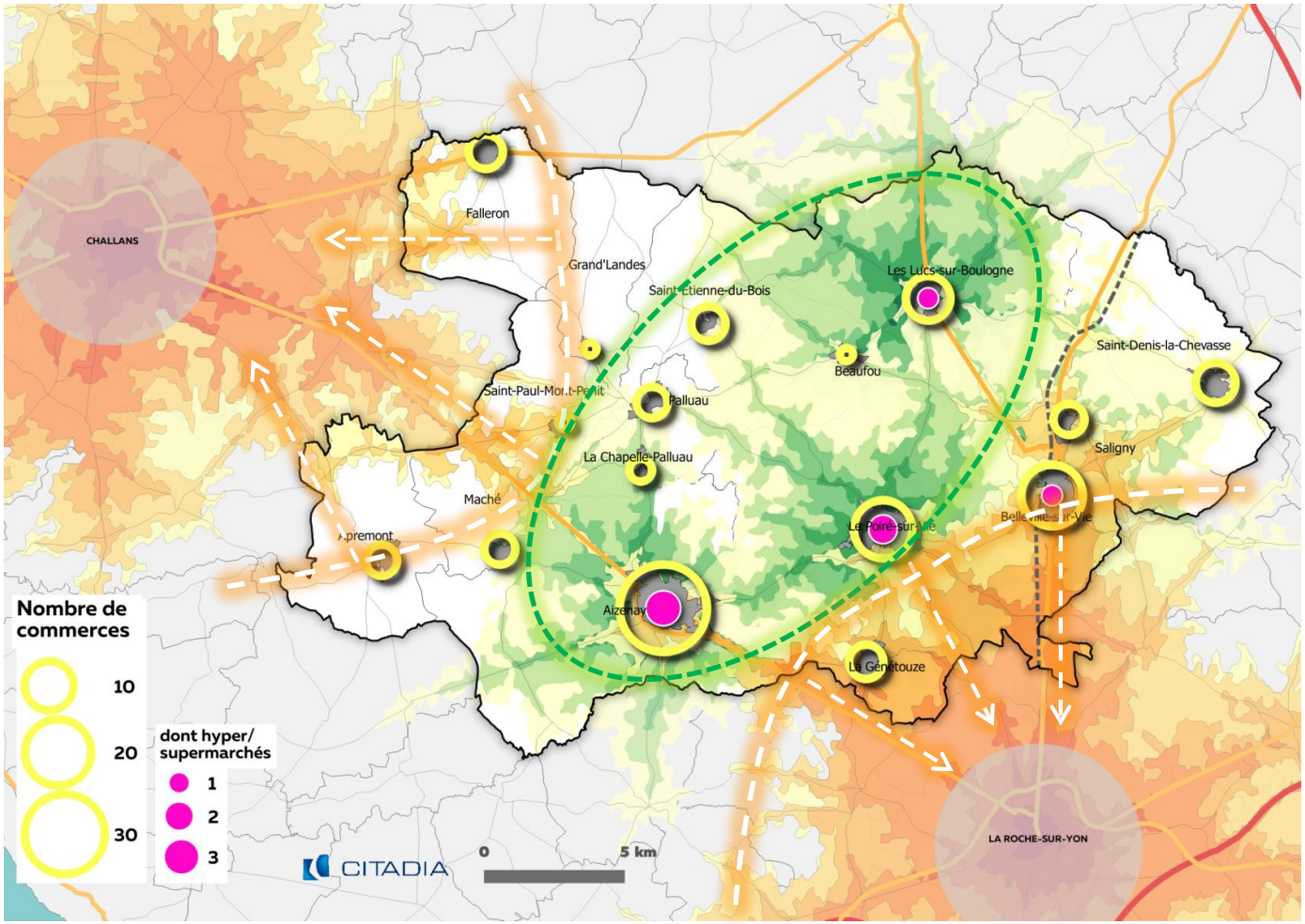


III. Influence du pôle yonnais

Toutefois, l'agglomération urbaine de la Roche-sur-Yon constitue le lieu de déploiement privilégié du tissu commercial sur le territoire intercommunal et au-delà au regard :

- des bassins de vie qu'il draine ;
- de son positionnement le long d'un axe structurant (RD 948, RD 763…).

De ce fait, de nombreuses communes de l'Est du territoire de Vie et Boulogne sont localisées dans la zone de chalandise yonnaise.



IV. Les enjeux de la préservation de la diversité commerciale.

Le diagnostic révèle les constats suivants:

- Un tissu commercial de proximité en dehors des polarités principales satisfaisant des besoins courants (alimentaires notamment) ;
- Un tissu qui présente des difficultés : fermeture progressive liée à de multiples raisons (modes de consommation, mise aux normes, concurrence, stationnement, attractivité de la Roche-sur-Yon, etc.) ;
- Une concentration commerciale sur l'agglomération yonnaise pour les besoins spécifiques / d'ordre supérieurs (vêtements, électroménager, etc.).



Centre commercial Les Flâneries, situé sur la commune de la Roche-sur-Yon et à 10min de Poiré-sur-Vie

La réflexion du PLUi-H doit contribuer à la **structuration de l'appareil commercial**, à la **préservation des commerces de proximité**, à la prise en compte des **évolutions des modes de consommation** et à **l'identification des zones commerciales d'envergure**.

En somme, en termes de besoins et d'adaptation du PLUi-H cela sous-entend :

- La **diversification** de l'offre foncière et des lieux de travail => faciliter la mixité des fonctions urbaines mêlant emploi, habitat, services, etc...
- La proposition de **surfaces foncières variées** pouvant satisfaire les divers acteurs économiques.

La structuration de l'appareil commercial (équilibre entre commerces de proximité et surfaces commerciales d'envergure) :

- La lisibilité de cette offre foncière ;
- La poursuite de l'amélioration de la desserte physique et surtout numérique ;
- L'adaptation du territoire à la mobilité grandissante des actifs, etc. (dans un contexte de bassin d'emploi élargi) ;
- La préservation du foncier agricole et des outils agricoles en général ;
- La mise en œuvre d'un projet transversal en mesure de soutenir la croissance économique et plus encore les liens entre économie locale et évolutions démographiques.

IV. Les enjeux de la préservation de la diversité commerciale.

La loi encadre les projets d'aménagement commercial et leur implantation par des critères précis (protection des consommateurs, développement durable, impact du projet).

Le PLUi-H doit quant à lui réunir les conditions propices à l'attractivité et au fonctionnement de ces équipements commerciaux. Il peut également mobiliser l'outil des Orientations d'Aménagement de Programmation ou encore celui de la protection des linéaires commerciaux.

Commerces vacants en centre-bourg



Saint-Etienne-du-Bois



Saint-Denis-la-Chevasse



Palluau



Maché

L'offre d'équipements

I. Hiérarchisation des équipements.

L'analyse suivante est réalisée à l'aide de la Base Permanente des Equipements, fournie par l'INSEE.

Une commune qui possède au moins la moitié des équipements d'une gamme est considérée comme **pôle d'équipement** de la dite gamme.

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.

Définition

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.

Pour la base d'équipements de 2015, 95 équipements ont été retenus. Ils se répartissent en trois gammes :

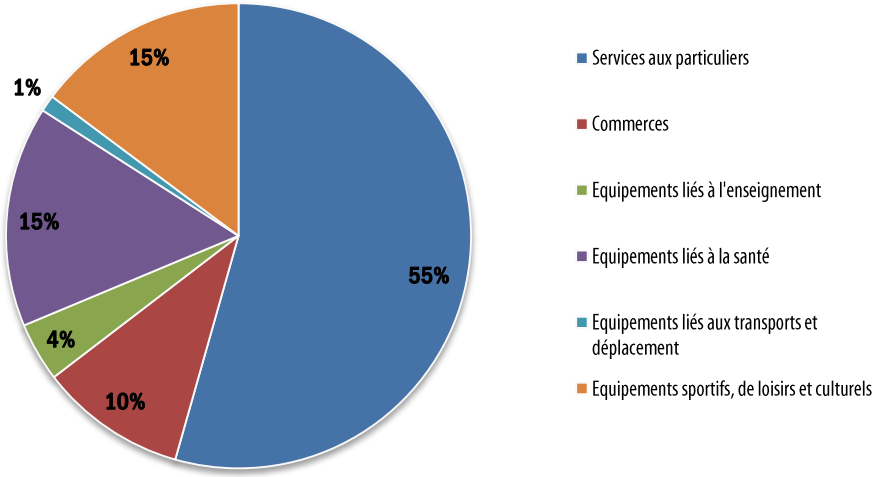
- **Gamme de proximité** (29 équipements différents) : école maternelle, pharmacie, boulangerie, la poste…
- **Gamme intermédiaire** (31 équipements différents) : collège, orthophoniste, supermarché, Trésor public…
- **Gamme supérieure** (35 équipements différents) : lycée, maternité, hypermarché, Pôle emploi…

II. Les équipements sur le territoire.

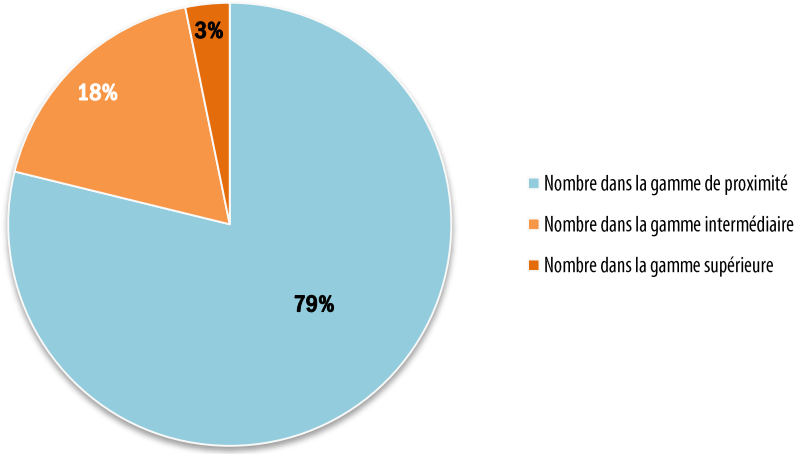
Au total, le territoire Vie et Boulogne recense 1048 équipements, services et commerces de la BPE de l'INSEE en 2015. La plupart des équipements du territoire font partie de la gamme de proximité (79% des équipements et services). 18% des équipements sont intégrés à la gamme dite intermédiaire, et 2% concernent la gamme supérieure. Est à souligner la réalisation future d'un nouvel équipement de gamme supérieure sur la commune d'Aizenay (lycée).

Selon la définition de l'INSEE, 9 communes sont identifiées comme pôle d'équipement de proximité et les communes d'Aizenay, du Poiré-sur-Vie et de Belleville-sur-Vie sont identifiées en pôles d'équipements intermédiaires.

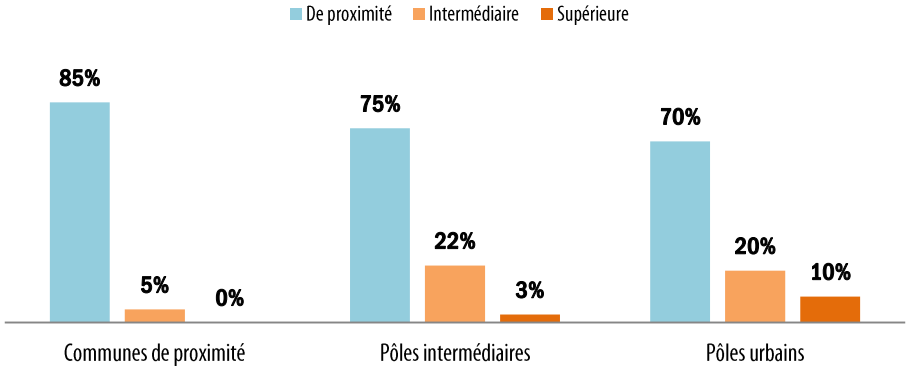
Domaine des équipements sur la CC de Vie et Boulogne en 2015



Gamme des équipements en 2015



Répartition des gammes d'équipements par polarités

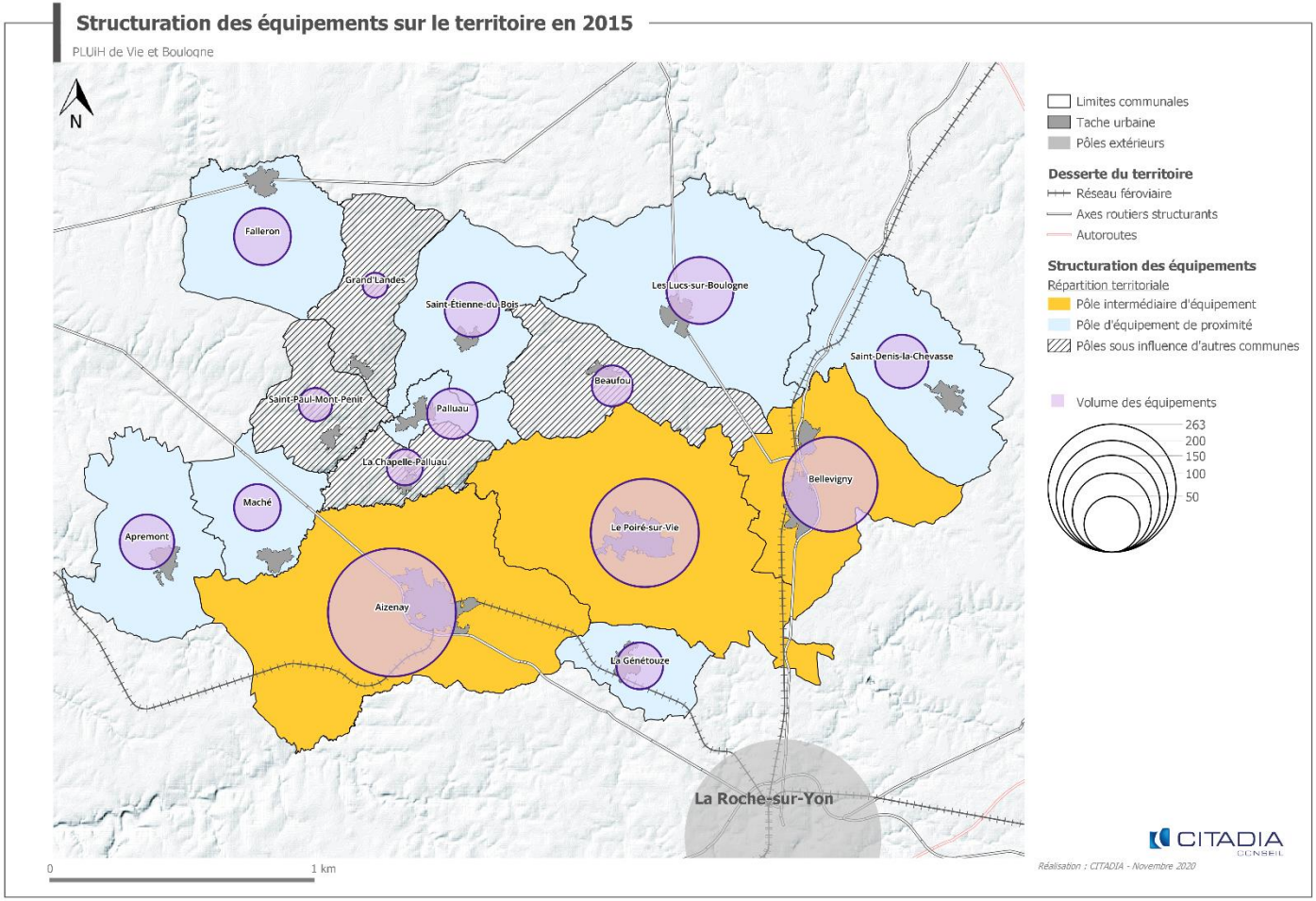


III. Une offre de proximité en dehors des pôles urbains.

Plus de la moitié des équipements du territoire concernent les services aux particuliers, présents sur l'ensemble des communes du territoire.

Les équipements de la gamme intermédiaire se concentrent pour 1/3 d'entre eux sur la seule commune d'Aizenay. Si l'on ajoute Le Poiré-sur-Vie et Belleville-sur-Vie, la part s'élève à 2/3.

Les équipements de la gamme supérieure sont au nombre de 33 sur le territoire, et 11 des 15 communes n'en possèdent pas. **2/3 des équipements de cette gamme se concentrent sur Aizenay.**



Mobilités et transports sur le territoire

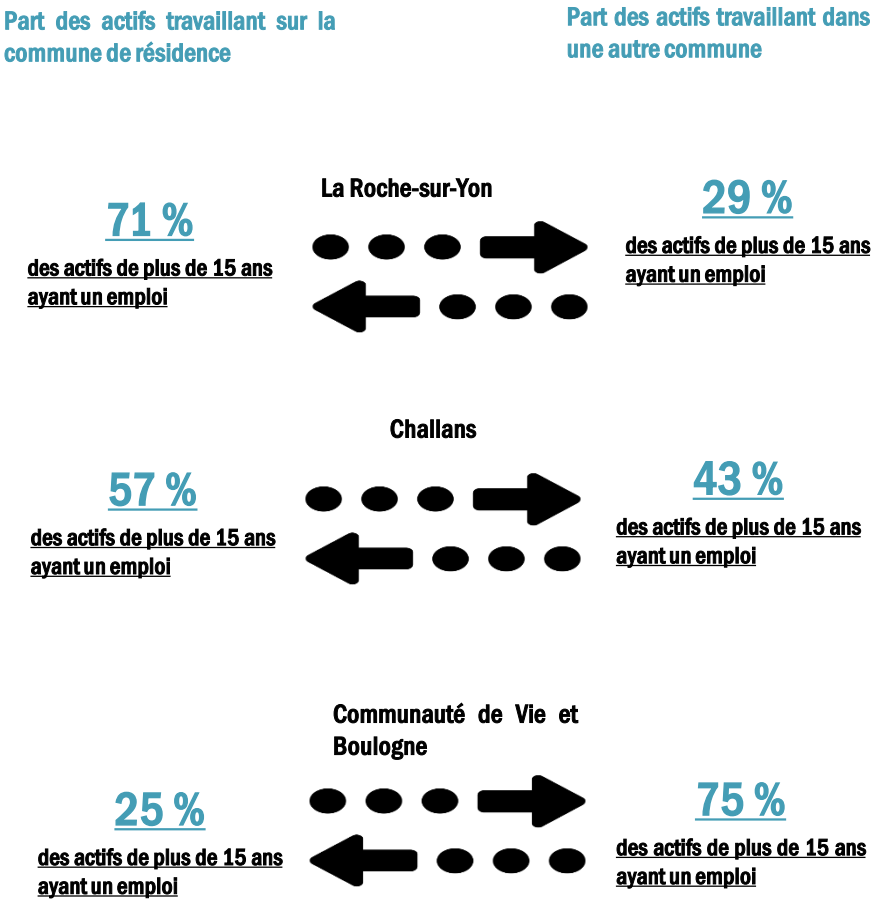
I. Les déplacements au sein du territoire et leurs influences

A. Des actifs qui travaillent en dehors de leur commune de résidence

La majorité des actifs sur le territoire travaillent en dehors de leur commune de résidence.

- 1/3 des actifs travaillent et résident sur les pôle urbains d'Aizenay (34%) et Le Poiré-sur-Vie (28%).
- La majeur partie des communes ont un ratio de 20% des actifs résident travaillant sur la commune et 80% des actifs qui vont travailler sur une autre commune.
- Saint-Paul-Mont-Penit et Grand'Landes sont les communes où la part d'actifs travaillant et résidant sur la commune est la plus faible (10%).

En comparaison les communes de Challans et de La Roche-sur-Yon, ont une majorité d'actifs qui travaillent dans leur commune de résidence. Pour Challans c'est plus de 50% des actifs qui travaillent et résident sur la commune. A la Roche-sur-Yon, ce sont les ¾ des actifs qui y travaillent et y habitent. Cette comparaison affirme la position intermédiaire du territoire entre deux pôles structurants dans le Nord Vendée.



I. Les déplacements au sein du territoire et leurs influences

B. Des flux domicile / travail fortement orientés vers la Roche-sur-Yon

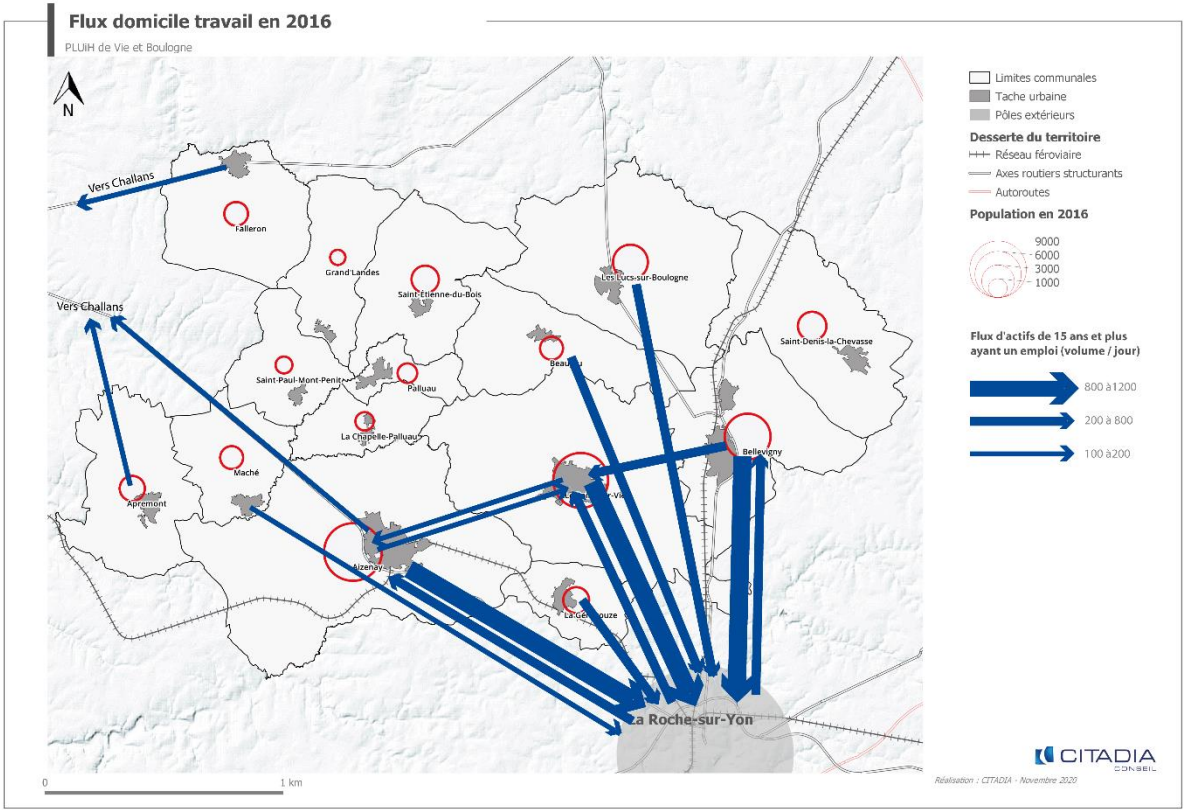
L'analyse des flux domicile / travail met en évidence des dynamiques de territoire tournées vers la Roche-sur-Yon.

7 communes sur les 15 de la CCVB disposent de flux domicile-travail majeurs en direction de la zone d'emploi de La Roche-sur-Yon pour 3 communes disposant de flux majeurs orientés vers Challans.

A l'inverse, une part non négligeable des actifs qui résident à la Roche-sur-Yon partent travailler sur Aizenay, Le Poiré-sur-Vie et Bellevigny.

C'est la commune du Poiré-sur-Vie qui concentre le plus de flux entrants ou sortants avec la Roche-sur-Yon.

On constate une forte relation entre les deux pôles structurants d'Aizenay et du Poiré-sur-Vie avec la Roche-sur-Yon. Une dynamique triangulaire se dessine entre ces trois communes, amenée à se renforcer au regard de l'armature définie par le SCoT.



II. Une offre de transport à développer au sein du territoire.

L'offre de transport sur le territoire est ciblée et répond à un type de demande particulière à savoir :

Pour les jeunes, **un service de ramassage scolaire** est présent dans plusieurs communes.

Une service de transport à la demande existe. Il est géré par l'intercommunalité pour faciliter les déplacements des populations isolées ou ayant des difficultés à se déplacer. Ce service a pour but de faciliter les déplacements vers les administrations telles que la CAF, Impôts, gares etc…

Le département de la Vendée à mis en place un réseau de cars pour se déplacer sur l'ensemble du département. 207 communes sont desservies dont les communes d'Aizenay, Le Poiré-sur-Vie, Beaufou, Les Lucs-sur-Boulogne, Belleville-sur-Vie, Falleron, Grand'Landes, Saint-Etienne-du-Bois,

La fréquence et l'amplitude des horaires ne permets pas de répondre de manière optimale aux particularités des trajets domiciles/travail.

Belleville-sur-Vie : pôle ferroviaire.

Une ligne de chemin de fer traverse le territoire du nord au sud en reliant les agglomérations de La Roche-sur-Yon et de Nantes.

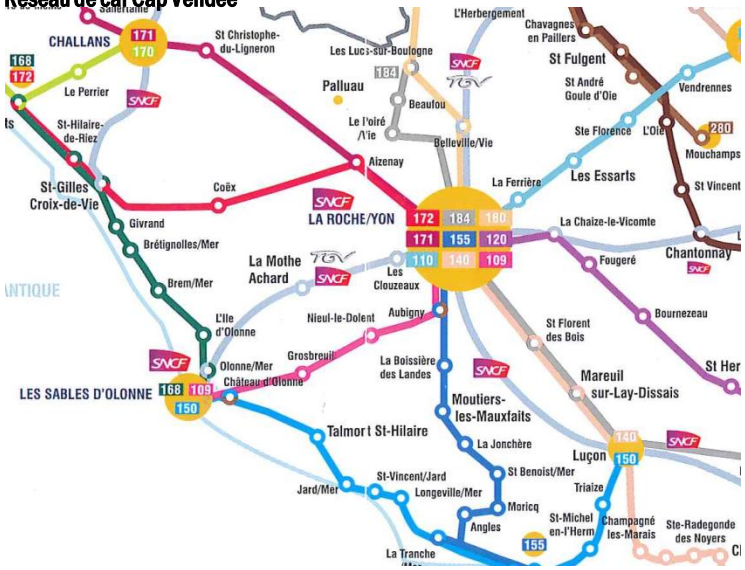
La ligne de train Nantes / Belleville-sur-Vie / La Roche-sur-Yon a une bonne fréquence pour permettre les déplacements quotidiens sur l'ensemble de la journée : **plus de 20 allers-retours par jour pour 40 minutes de trajet.**

Du fait de la fréquence des trajets et du temps de trajet pour desservir Nantes, la gare de Belleville-sur-Vie offre à la commune une attractivité et une position stratégique vis-à-vis de Nantes.

Gare de Belleville



Réseau de car Cap Vendée



III. L'offre de stationnement sur le territoire.

A. Le stationnement levier de mobilité.

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

- *il peut permettre de gérer la concurrence entre les différents usagers (actifs, résidents, 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 réglementer 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 plus durables lorsque c'est possible.

Le stationnement dans la sphère privée

Sur Vie et Boulogne, **85% des ménages disposent d'un emplacement de stationnement**. On observe une augmentation de la part du nombre de véhicule dans les ménages. **95,4 % des ménages ont au mois une voiture ou plus alors qu'en 2011 c'était 94,7% des ménages**. Cette légère hausse est à mettre en relation avec la dynamique démographique du territoire : accueil des jeunes ménages et des familles. L'évolution des enfants vers l'âge adulte accentue la part de véhicules par ménage. **Cet état peu amener un report du stationnement sur l'espace public pour les ménages motorisés.**

Le stationnement dans la sphère publique

Sur la majorité des communes, le stationnement n'engendre pas de difficultés en dehors des problèmes ponctuels, notamment ceux liés aux établissements scolaires ou à des évènements ponctuels (marché).

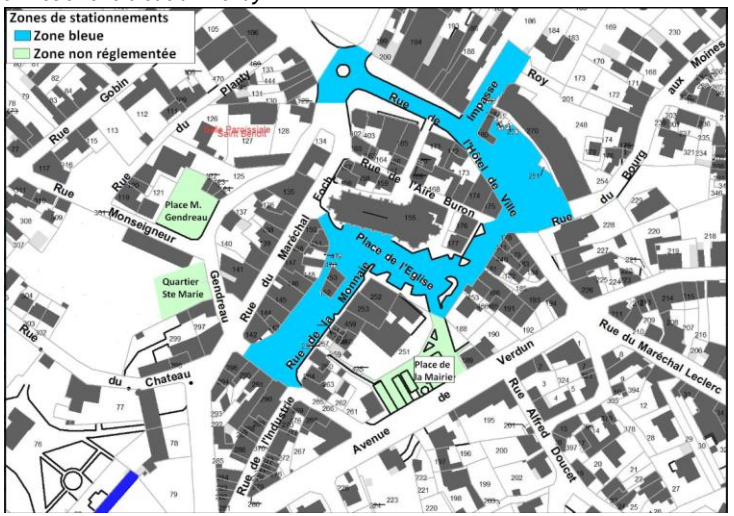
Équipement automobile des ménages	2011		2016	
Ensemble	15506	100%	17061	100%
Au moins un emplacement réservé au stationnement	12953	83,5	14501	85%
Au moins une voiture ou plus	14683	94,7	16273	95,4
2 voitures ou plus	8517	55	9494	55,6%

III. L'offre de stationnement sur le territoire.

Une politique de stationnement présente sur les pôles urbains structurants d'Aizenay et du Poiré-sur-Vie

Afin de réguler le stationnement, les communes d'Aizenay et du Poiré-sur-Vie ont mis en place la zone bleue qui autorise le stationnement gratuit des véhicules mais le limite dans le temps. L'objectif est de permettre une rotation des stationnements particulièrement sur les axes commerçants de la commune.

Périmètre zone bleue à Aizenay



B. Les stationnements des véhicules électriques.

Au titre de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation : *« établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »*

Concernant les capacités de stationnement pour les véhicules hybrides et électriques, l'inventaire est le suivant :

- 2 places Aizenay ;
- 3 places au Poiré-sur-Vie.

Les bornes pour les stationnements électriques desservent les pôles urbains structurants.

Concernant le stationnement des vélos, l'inventaire réalisé n'identifie pas d'espace de stationnement dédié à ce moyen de déplacement sur Vie et Boulogne .

Borne électrique au Poiré-sur-Vie



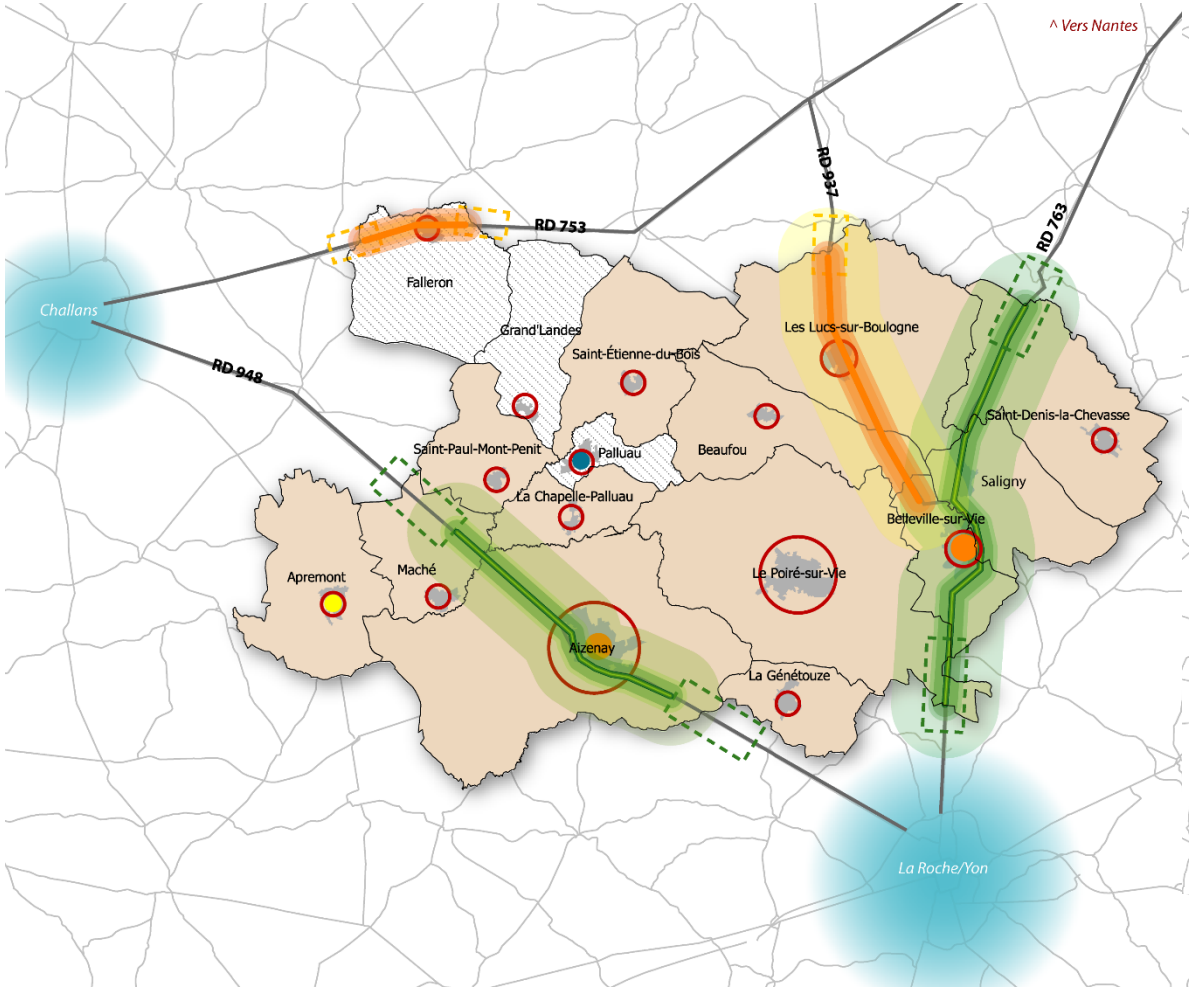
Synthèse du volet « Économie / Emploi / Service »

Constat / Chiffres Clés	Enjeux
Emplois et activités sur le territoire ▪ 13 929 emplois sur le territoire en 2016 concentrés sur la façade Est (Aizenay et Poiré-sur-Vie = 50% des emplois) ; ▪ 19466 actifs sur le territoire en 2016; répartition similaire au nombre d'emplois ; ▪ Emploi : évolution importante entre 2007 et 2016 : +12%, mais hétérogène entre l'Est et l'Ouest du territoire ; ▪ Emploi : ralentissement depuis 2011 : +5 % ; ▪ Actifs : augmentation du volume d'actifs importante et concentrée sur un bande Nord-Est / Nord-Ouest, notamment Beaufou (+3%/an) ; ▪ 20 % des actifs du territoire font partis de la classe ouvrière, 17 % sont des employés ; ▪ Nombre d'actifs supérieur au nombre d'emplois sur le territoire : phénomène de résidentialisation ; ▪ Complémentarité des profils économiques entre la CC du Pays du Palluau et l'ex – CCVB : secteurs d'activités primaire et secondaire pour le Pays du Palluau, secteur tertiaire pour l'ex – CCVB ; ▪ Activités présentielles en hausse depuis 2011 ; ▪ Concentration des emplois sur la frange Sud, à proximité de la D 763.	**Emplois et activités sur le territoire** ▪ La répartition hétérogène des emplois et des secteurs d'activité au sein du territoire ; ▪ La dynamique de l'emploi sur le territoire, notamment en zone plus rurale ; ▪ Le phénomène de résidentialisation récent en lien avec le ratio actifs / emplois sur le territoire.
Les zones d'activité sur le territoire ▪ Tertiarisation de l'économie impliquant une évolution du besoin foncier ; ▪ Potentiel de développement économique concentré dans les zones d'activités ; ▪ 444 ha de zones d'activités dont 40 ha viabilisés et disponibles, surtout dans la partie Ouest du territoire ; ▪ Activités économiques structurées autour des axes routiers .	**Les zones d'activité sur le territoire** ▪ La demande en matière de foncier liée au développement de nouvelles activités économiques ; ▪ L'élaboration d'une stratégie territoriale de développement des zones d'activités. ▪ La mise en relation du développement économique et de la structuration réelle du territoire (commerces, équipements, population…).

Synthèse du volet « Commerce / équipement / transport »

Constat / Chiffres Clés	Enjeux
L'offre commerciale : ▪ Les commerces de proximité représentent les pôles de vie des territoires les plus ruraux ; ▪ Commerces fortement concentrés sur la frange Est du territoire (dans les deux pôles structurant – 34% des commerces implantés à Aizenay) ce qui implique un dépendance importante du secteur Ouest envers le secteur Est ; ▪ Influence non négligeable des agglomérations périphériques au territoire de la CC de Vie-et-Boulogne répondant aux besoins spécifiques et d'ordre supérieur (habillement, électroménager, etc.). **L'offre d'équipement et de transport :** ▪ 79% des équipement de la gamme « proximité » dans la CC ; ▪ 55 % du domaine d'activité est représenté pour le service aux particuliers ; ▪ 1/3 des équipements concentrés sur Aizenay ; ▪ Equipements de gamme supérieure concentrés sur 4 communes.	**L'offre commerciale :** ▪ L'offre commerciale au sein des bassins de vie ruraux ; ▪ La dépendance du secteur Est envers le secteur Ouest en terme d'offre commerciale spécifique ; ▪ L 'influence des secteurs périphériques au territoire en matière d'offre commerciale ; ▪ L'articulation entre le commerce de centre-ville / centres – bourgs et le commerce périphérique. **L'offre d'équipement et de transport :** ▪ La répartition des équipements existants et à venir au sein du territoire ; ▪ Mutualisation des équipements.

Une économie diversifiée marquée par un phénomène de résidentialisation



1. Deux pôles stucturants et un maillage de proximité.

- Pôle structurant.
- Pôle secondaire.
- Pôle de proximité.
- Pôle concentrant l'activité administrative.
- Pôle concentrant l'activité touristique.
- Pôle concentrant l'activité commerciale.

2. Un développement économique structuré par deux axes.

a) Concentration des emplois et des actifs en bordure des axes.

- Enveloppe économique de l'axe RD 763 et RD 948 : volume d'emploi en hausse entre 2011 et 2016.
- Enveloppe économique de l'axe RD 937 et RD 953 : volume d'emploi en baisse entre 2011 et 2016.
- Axe routier stucturant.

b) Entrées du territoire.

- Entrée principale du territoire.
- Entrée secondaire.

3. Dynamiques influançant le territoire de la CCVB.

- Pôles économiques voisins qui influence avec la dynamique économique interne.
- Commune marquée par un phénomène de résidentialisation.

HABITAT DÉPLACEMENTS ÉCONOMIE AGRICULTURE ENVIRONNEMENT PATRIMOINE



Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

RAPPORT DE PRÉSENTATION - TOME 2 – DIAGNOSTIC

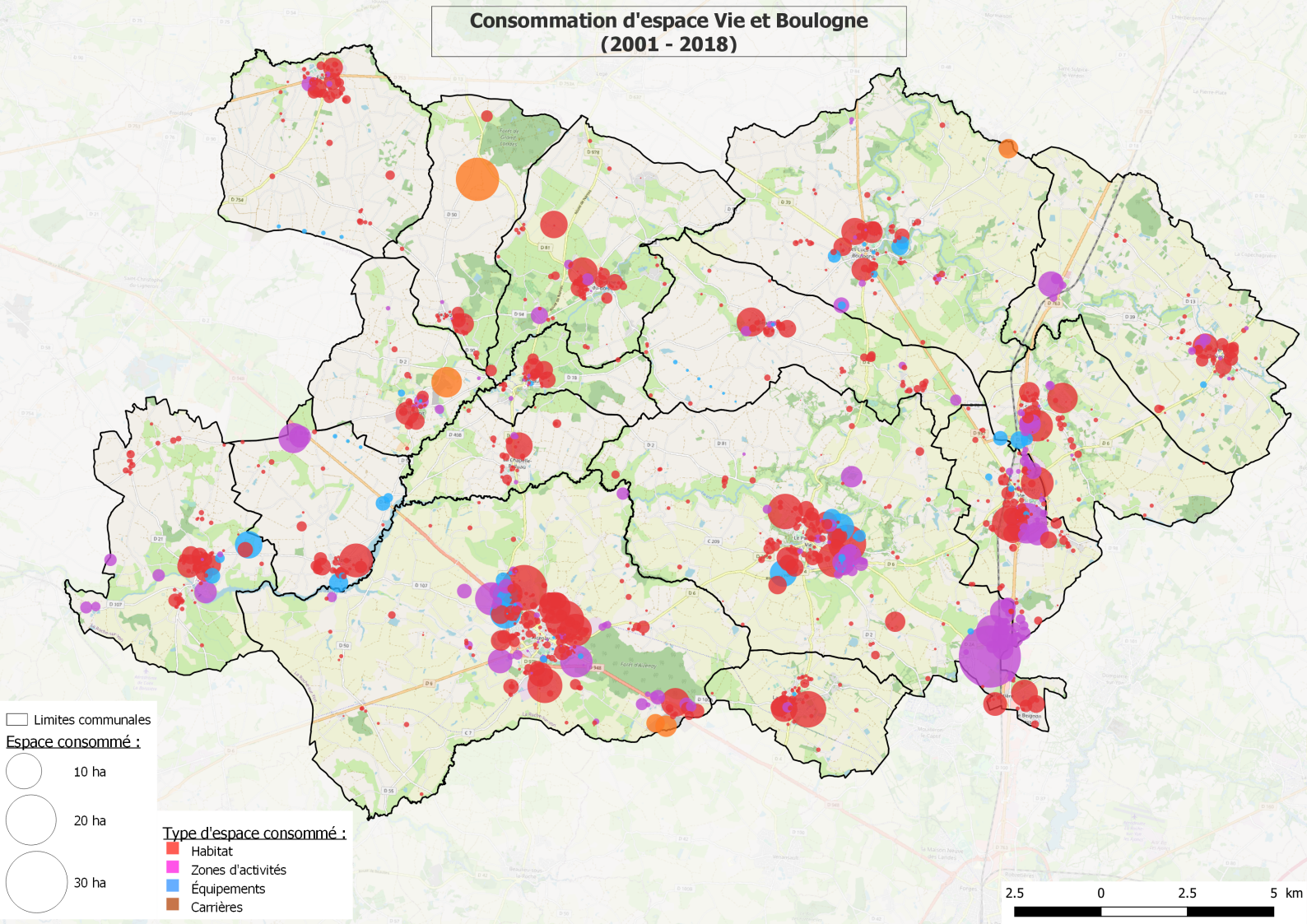
ANNEXE – ATLAS DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

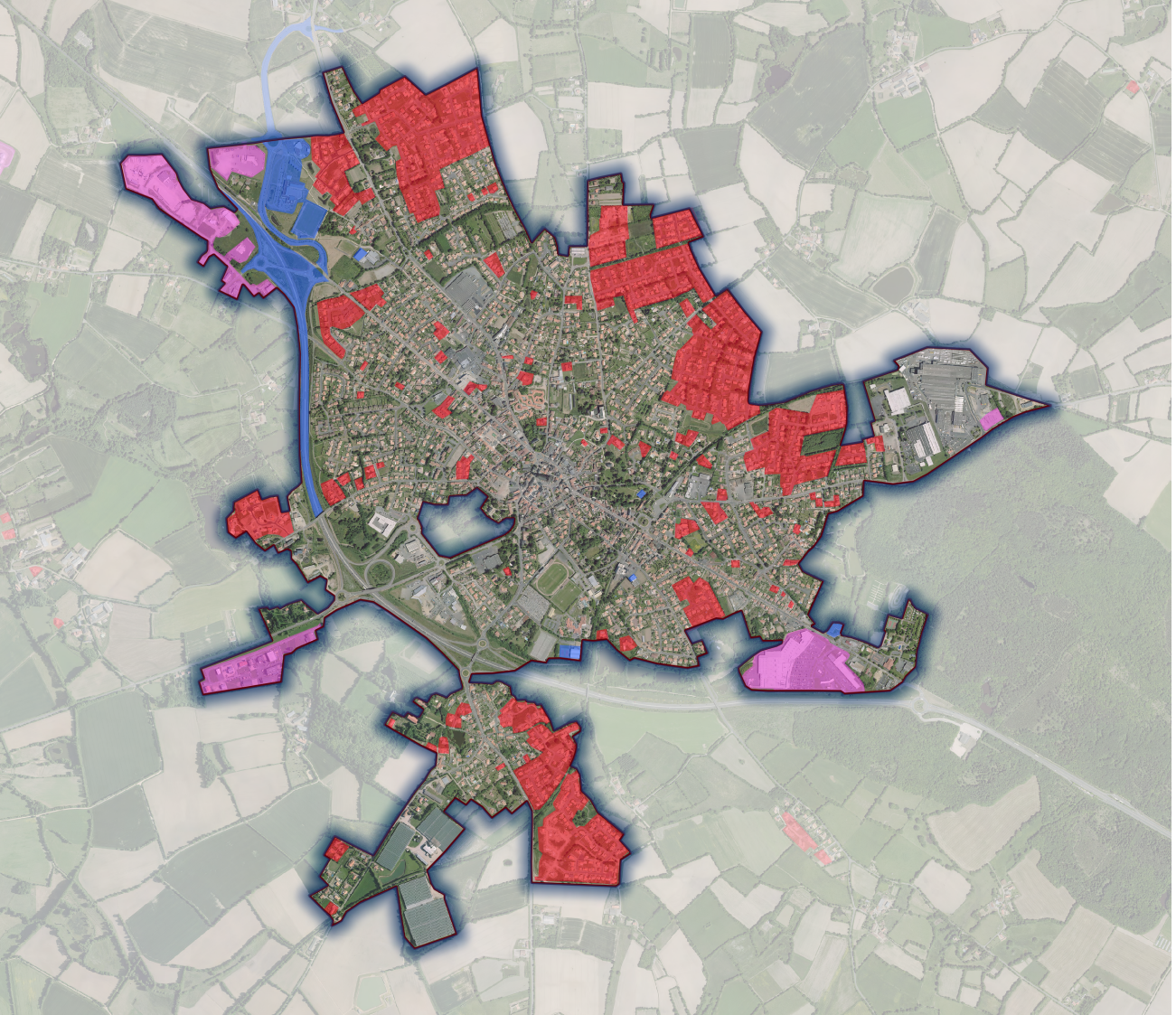
www.vie-et-boulogne.fr

VIE et BOULOGNE
Communauté de Communes

Aizenay / Apremont / Beaufou / Bellevigny / Falleron / Grand'Landes / La Chapelle Palluau / La Génétouze / Les Lucs-sur-Boulogne
Le Poiré-sur-Vie / Maché / Palluau / Saint-Denis-la-Chevasse / Saint-Etienne-du-Bois / Saint-Paul-Mont-Penit

Consommation d'espace Vie et Boulogne (2001 - 2018)





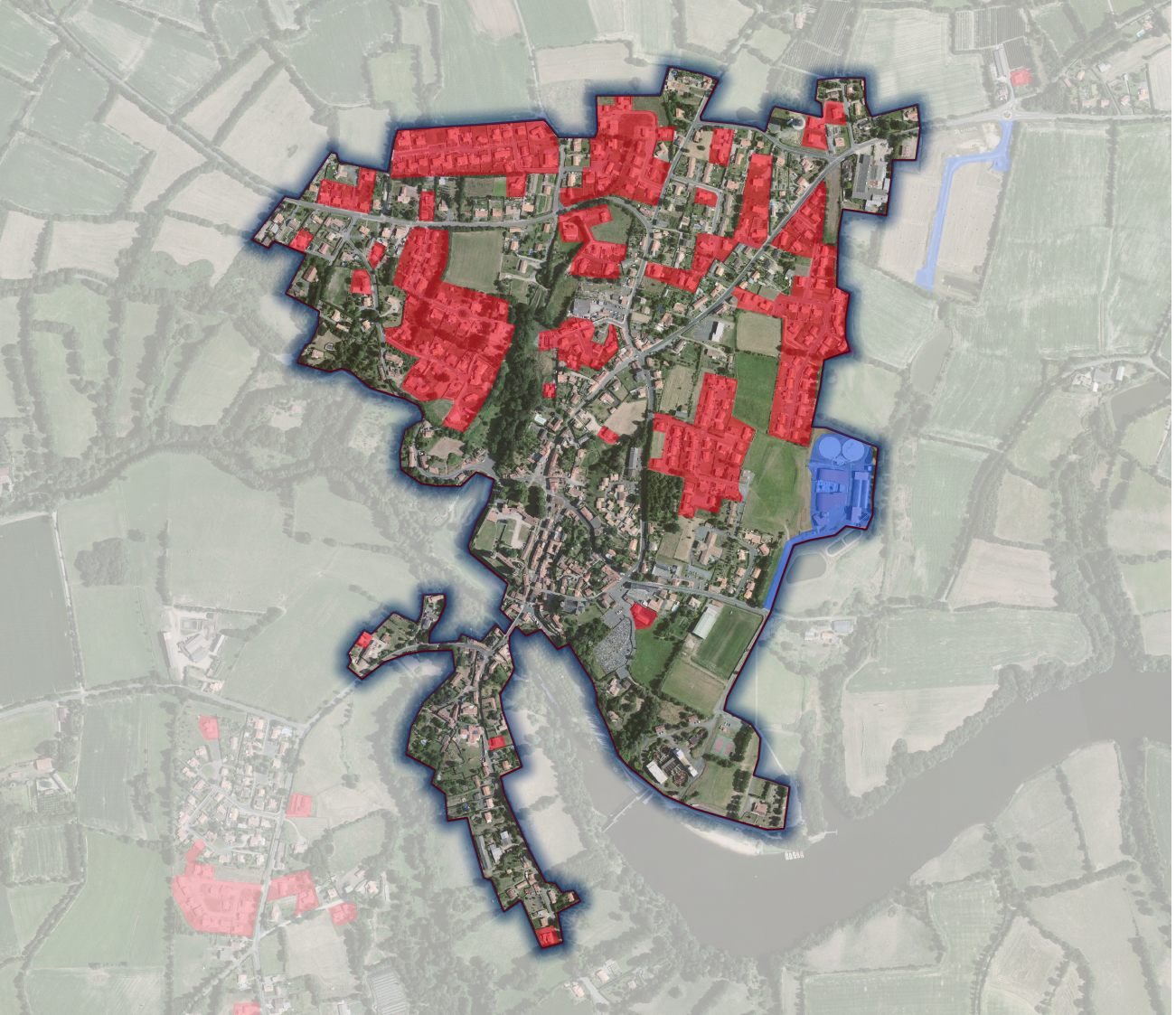
AIZENAY

Limite de la tâche urbaine 2013

Type de consommation d'espace :

- Habitat
- Zones d'activités
- Equipements

0 200 400 m



APREMONT

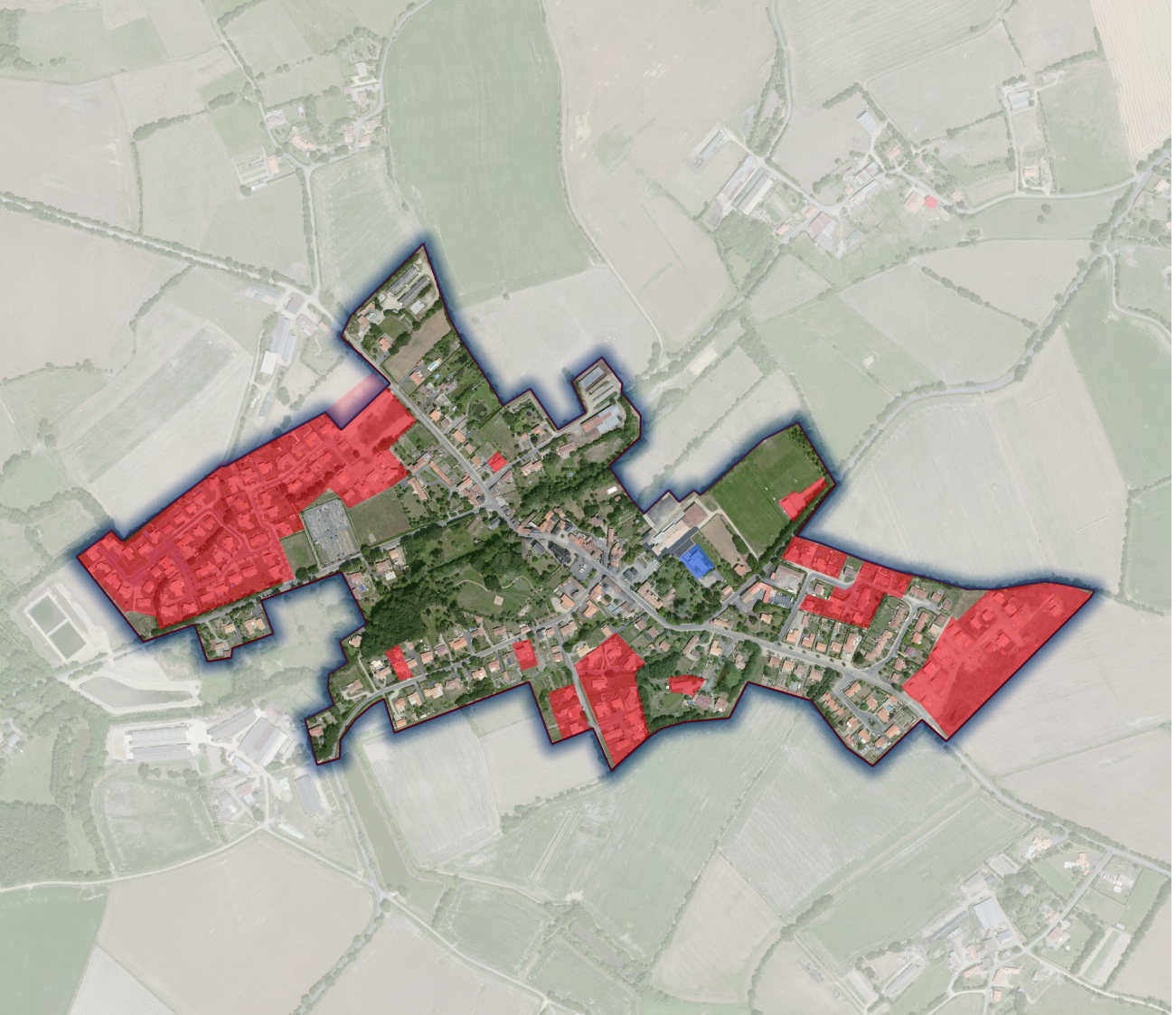
Limite de la tâche urbaine 2013

Type de consommation d'espace :

- Habitat
- Zones d'activités
- Equipements

0 80 160 m

BEAUFOU

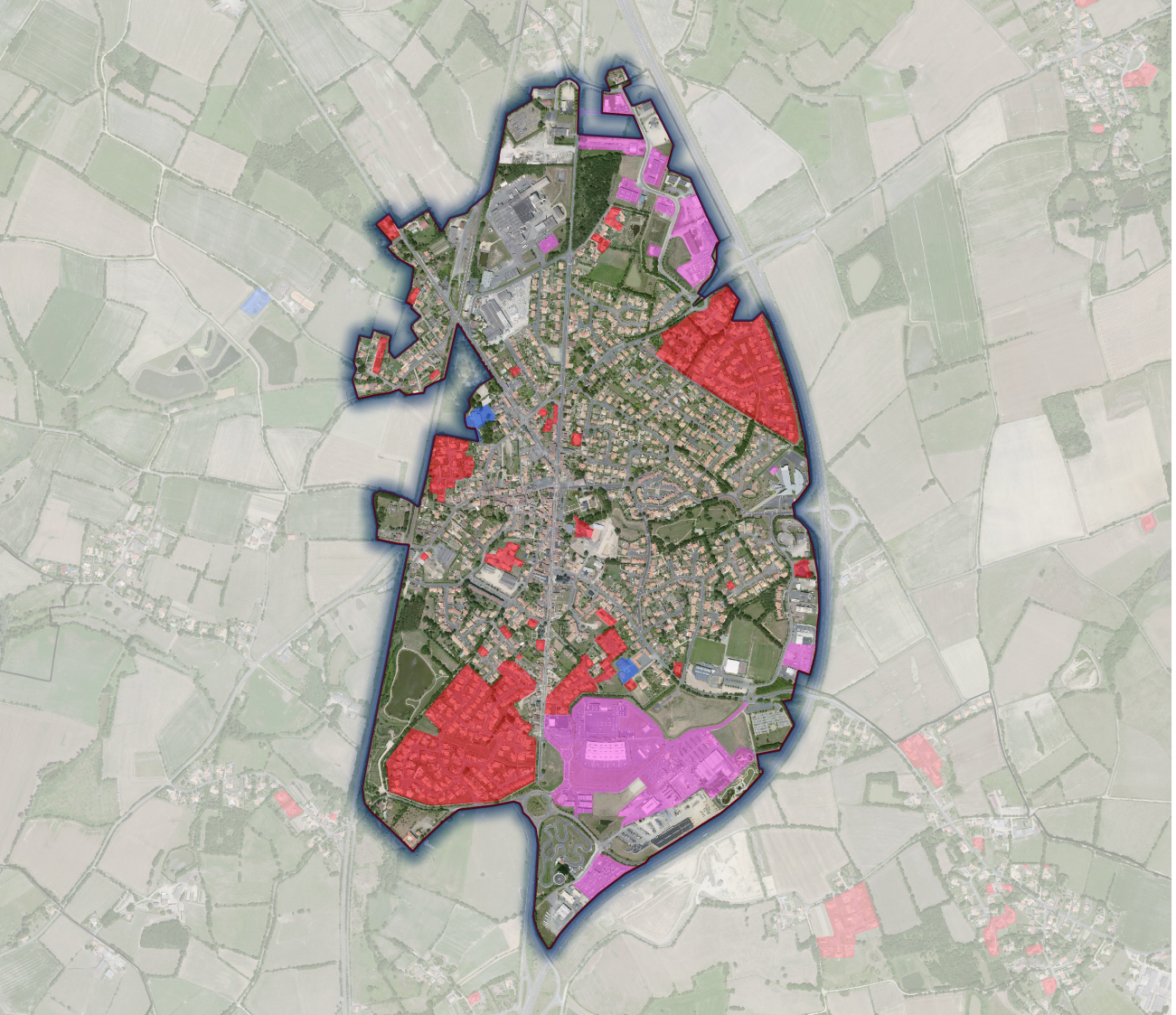


Limite de la tâche urbaine 2013

Type de consommation d'espace :

- Habitat
- Zones d'activités
- Equipements

0 70 140 m



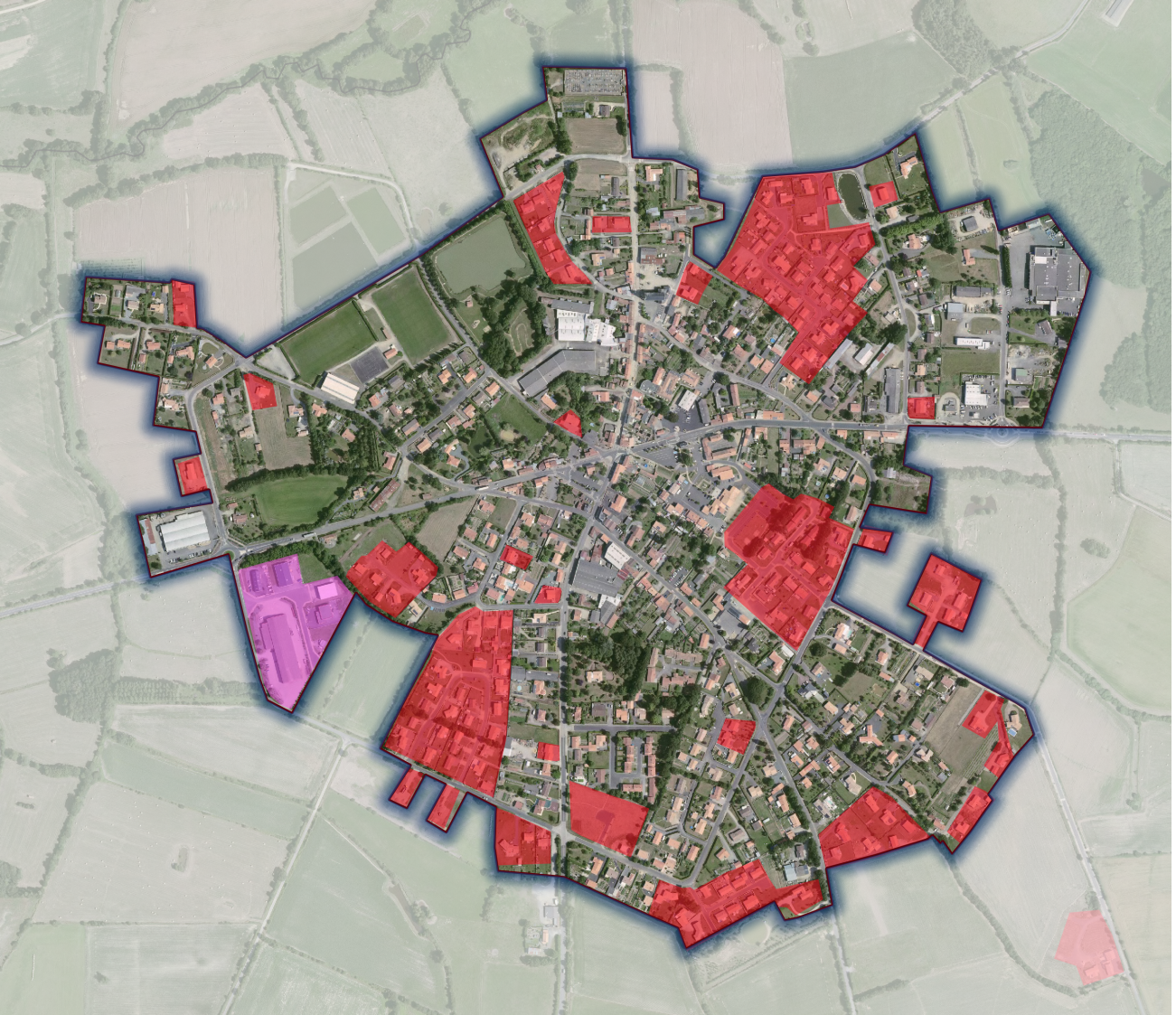
BELLEVILLE-SUR-VIE

Limite de la tâche urbaine 2013

Type de consommation d'espace :

- Habitat
- Zones d'activités
- Equipements

0 100 200 m



FALLERON

Limite de la tâche urbaine 2013

Type de consommation d'espace :

- Habitat
- Zones d'activités
- Equipements

0 60 120 m



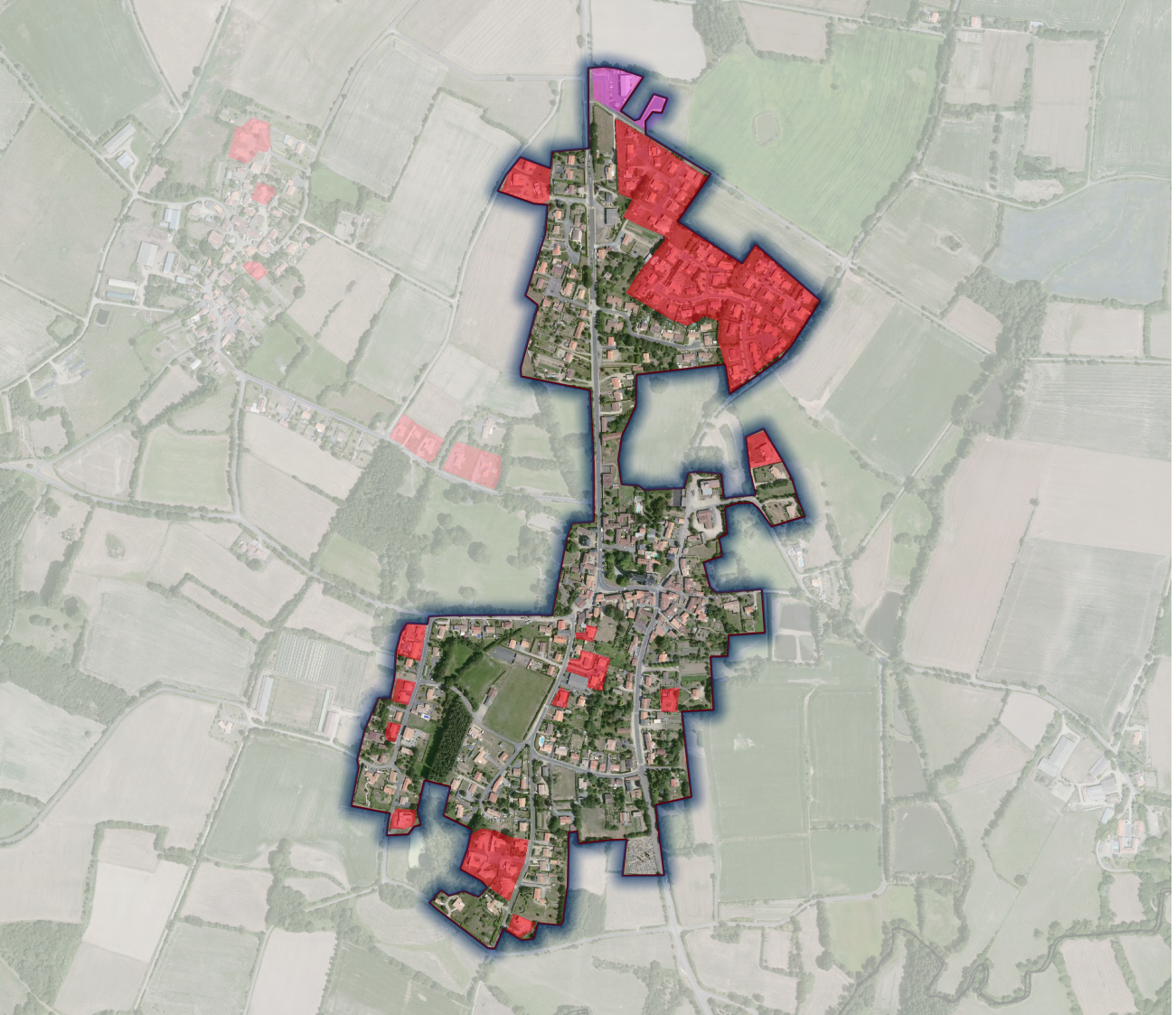
GRAND'LANDES

Limite de la tâche urbaine 2013

Type de consommation d'espace :

- Habitat
- Zones d'activités
- Equipements

0 50 100 m



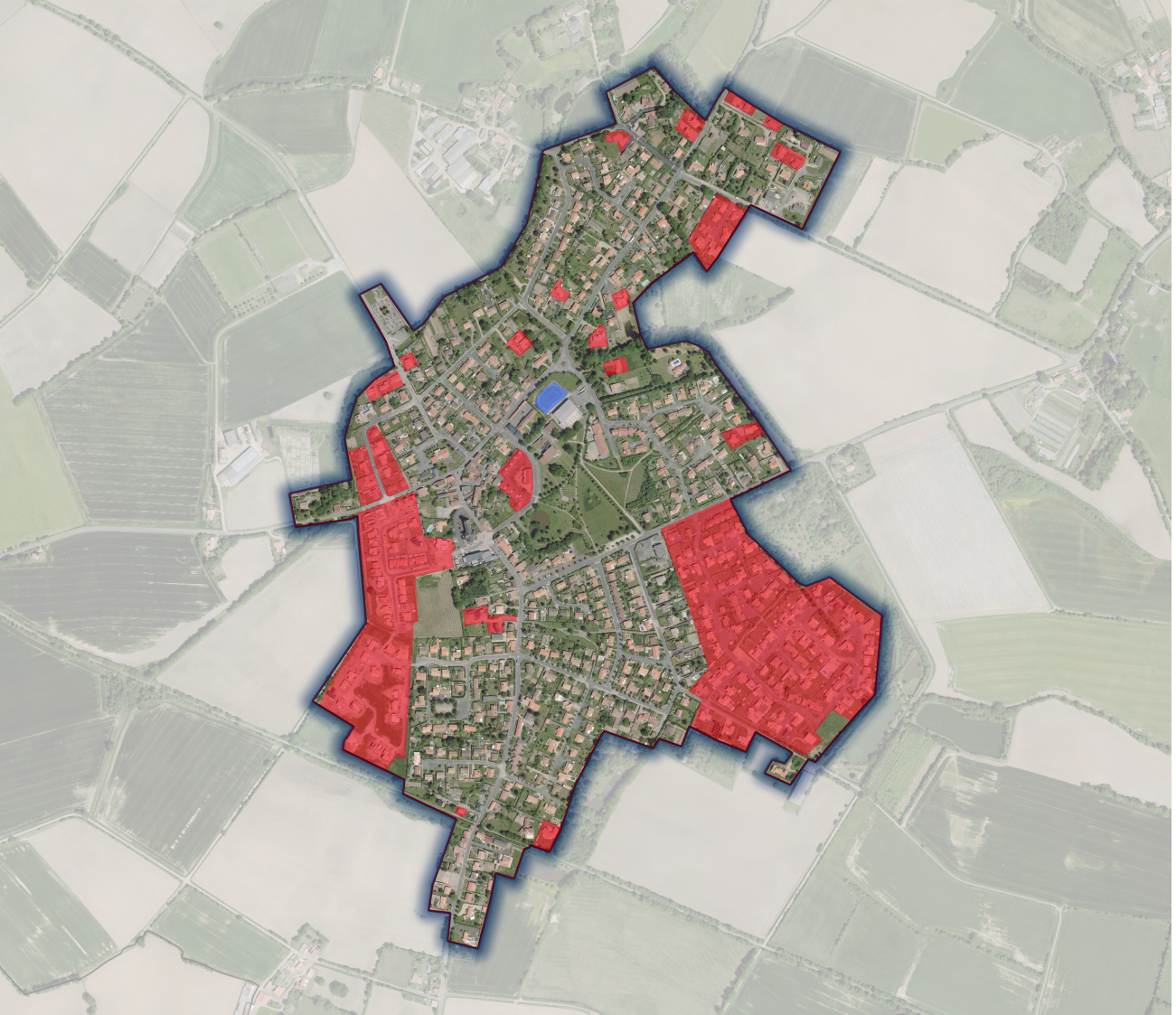
LA CHAPELLE-PALLUAU

Limite de la tâche urbaine 2013

Type de consommation d'espace :

- Habitat
- Zones d'activités
- Equipements

0 80 160 m



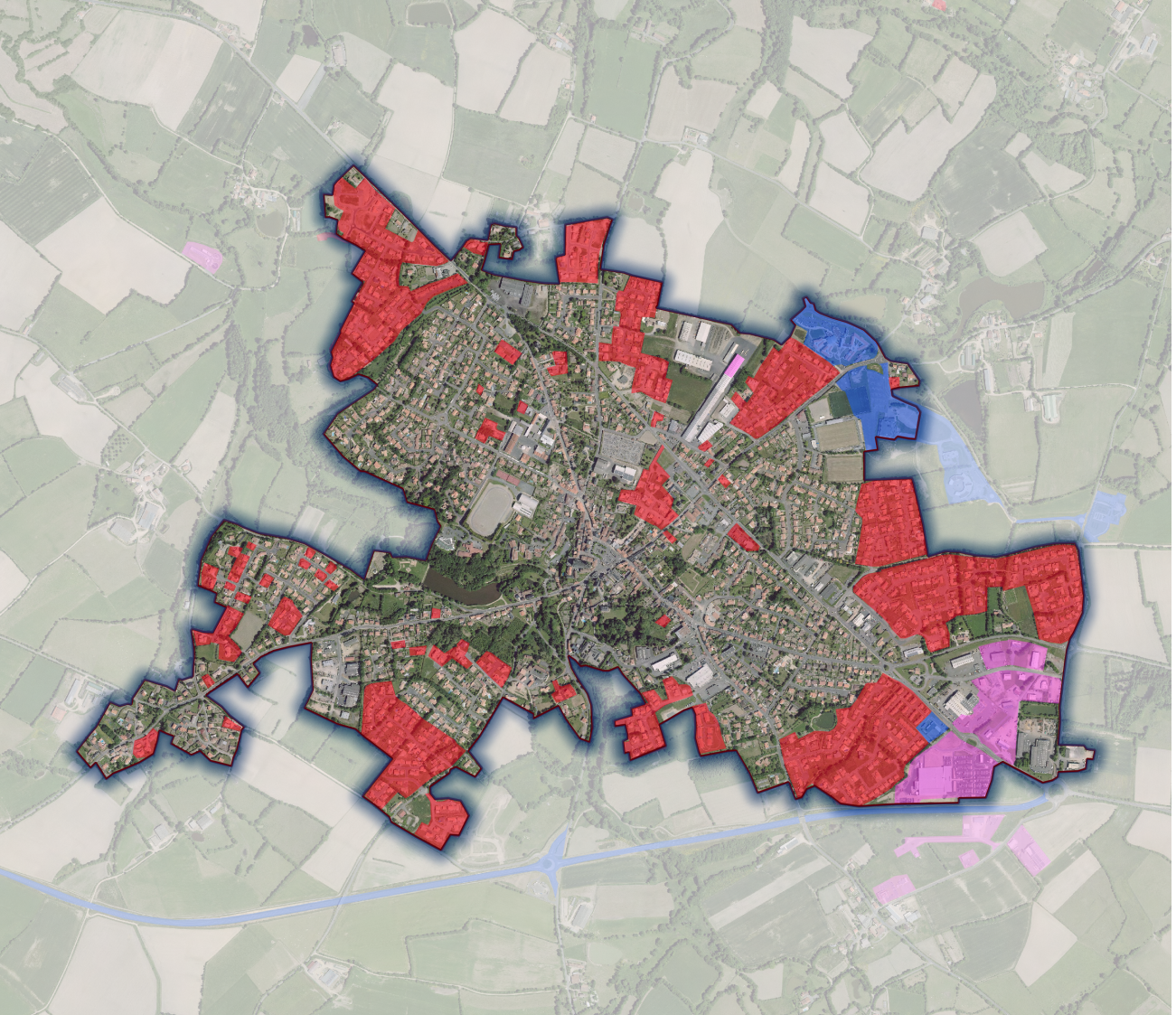
LA GENETOUZE

Limite de la tâche urbaine 2013

Type de consommation d'espace :

- Habitat
- Zones d'activités
- Equipements

0 90 180 m



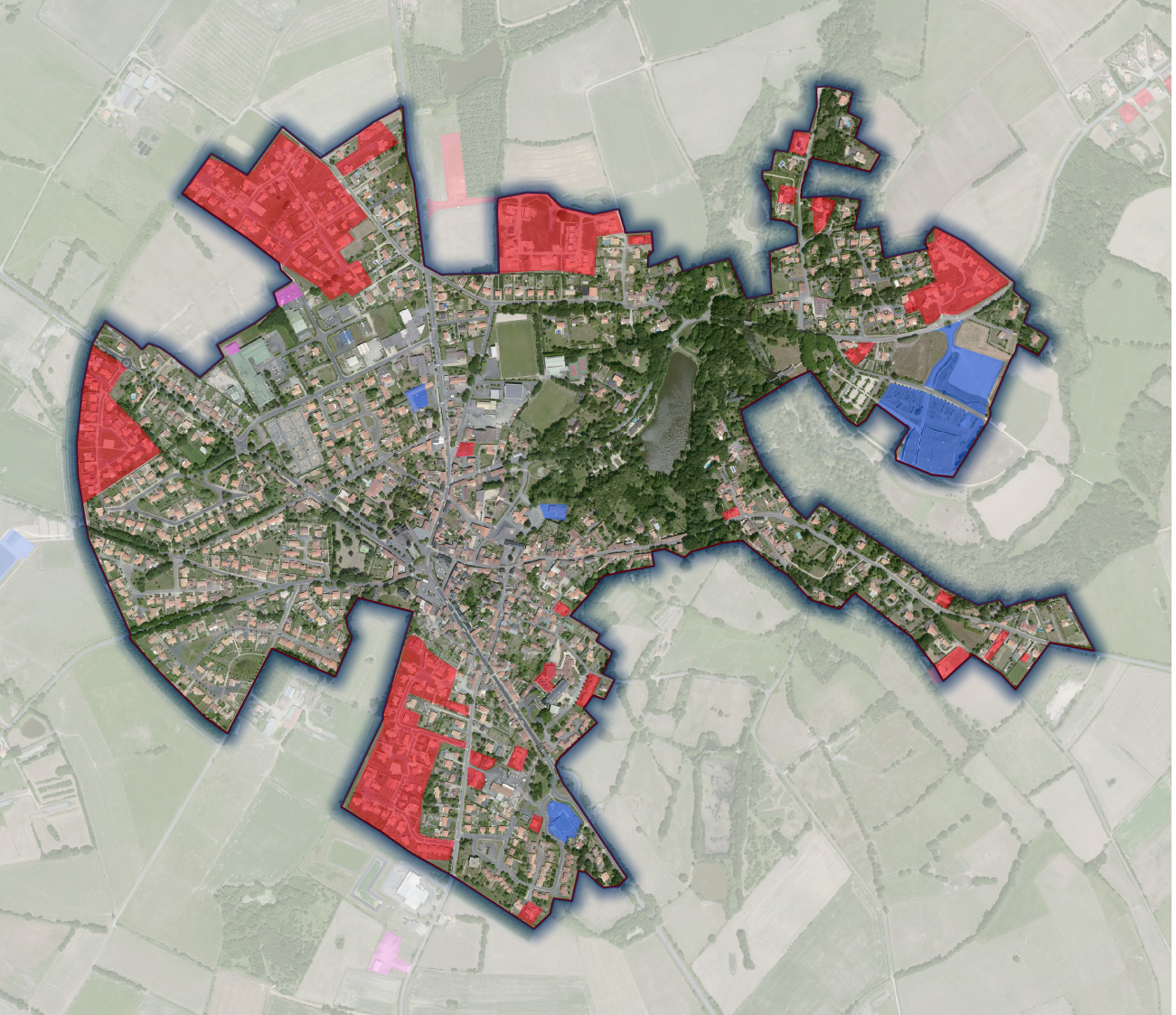
LE POIRE SUR VIE

Limite de la tâche urbaine 2013

Type de consommation d'espace :

- Habitat
- Zones d'activités
- Equipements

0 100 200 m



LES LUCS SUR BOULOGNE

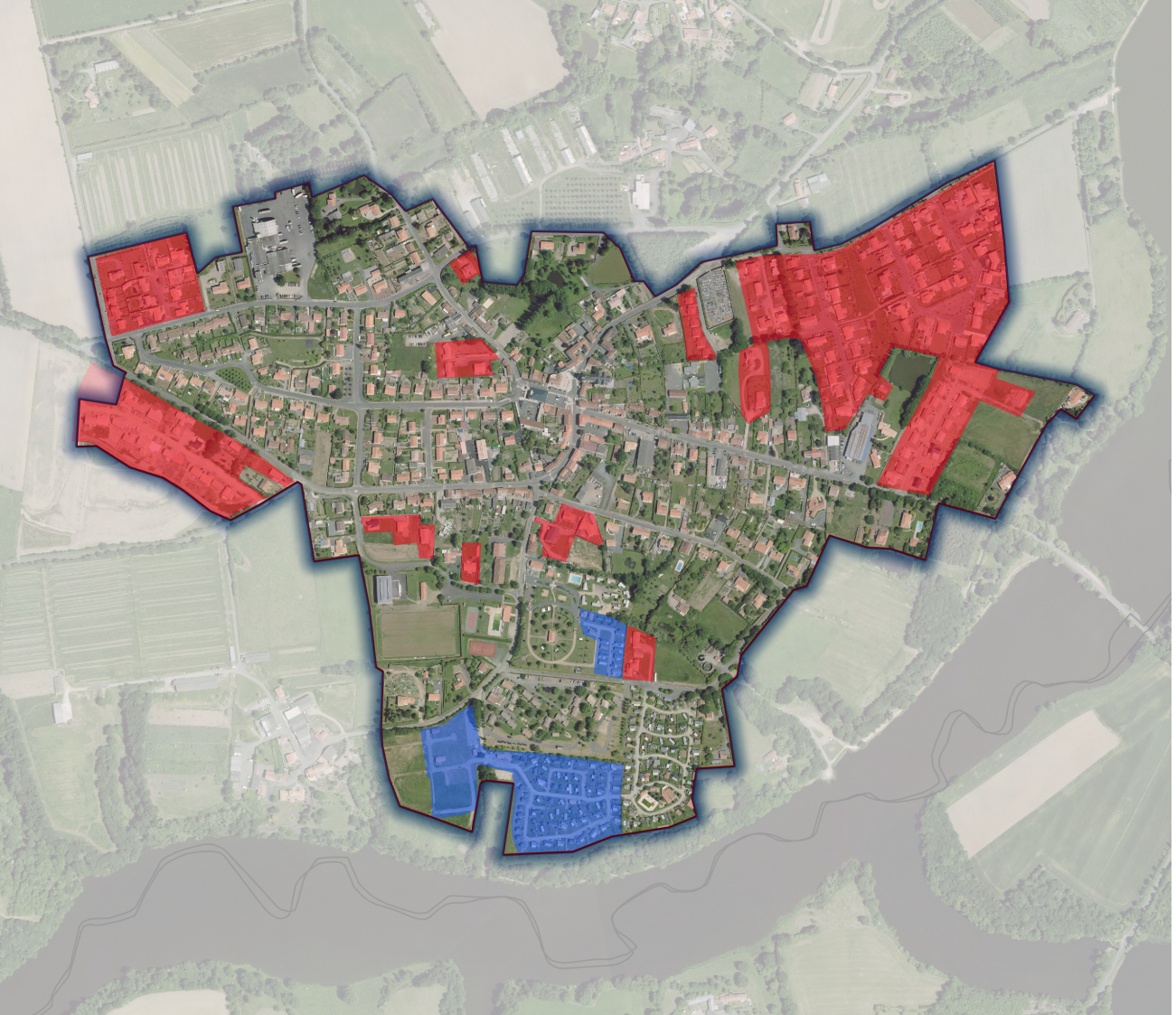
Limite de la tâche urbaine 2013

Type de consommation d'espace :

- Habitat
- Zones d'activités
- Equipements

0 100 200 m

MACHE



Limite de la tâche urbaine 2013

Type de consommation d'espace :

- Habitat
- Zones d'activités
- Equipements

0 70 140 m



PALLUAU

Limite de la tâche urbaine 2013

Type de consommation d'espace :

- Habitat
- Zones d'activités
- Equipements

0 70 140 m



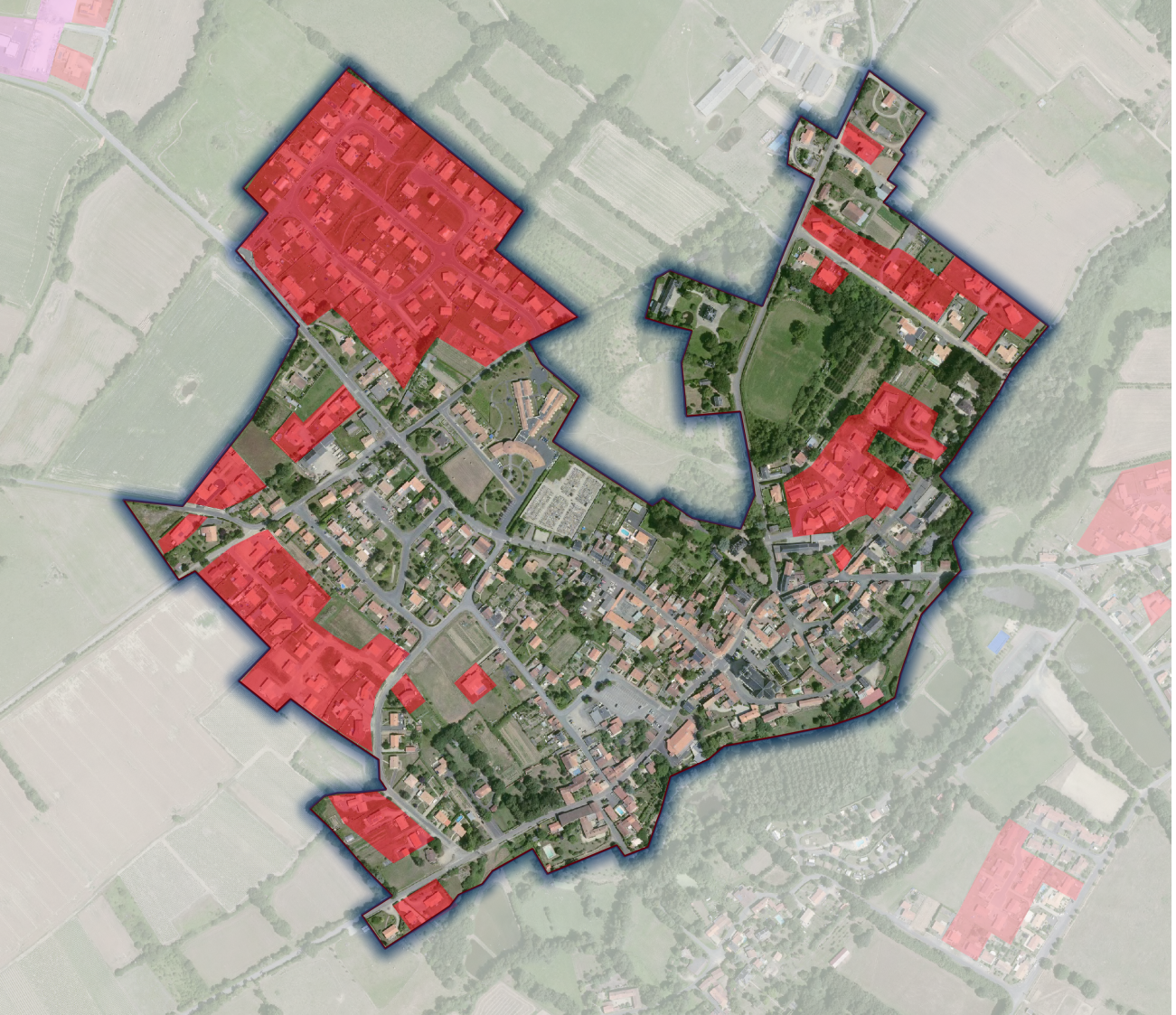
SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE

Limite de la tâche urbaine 2013

Type de consommation d'espace :

- Habitat
- Zones d'activités
- Equipements

0 80 160 m



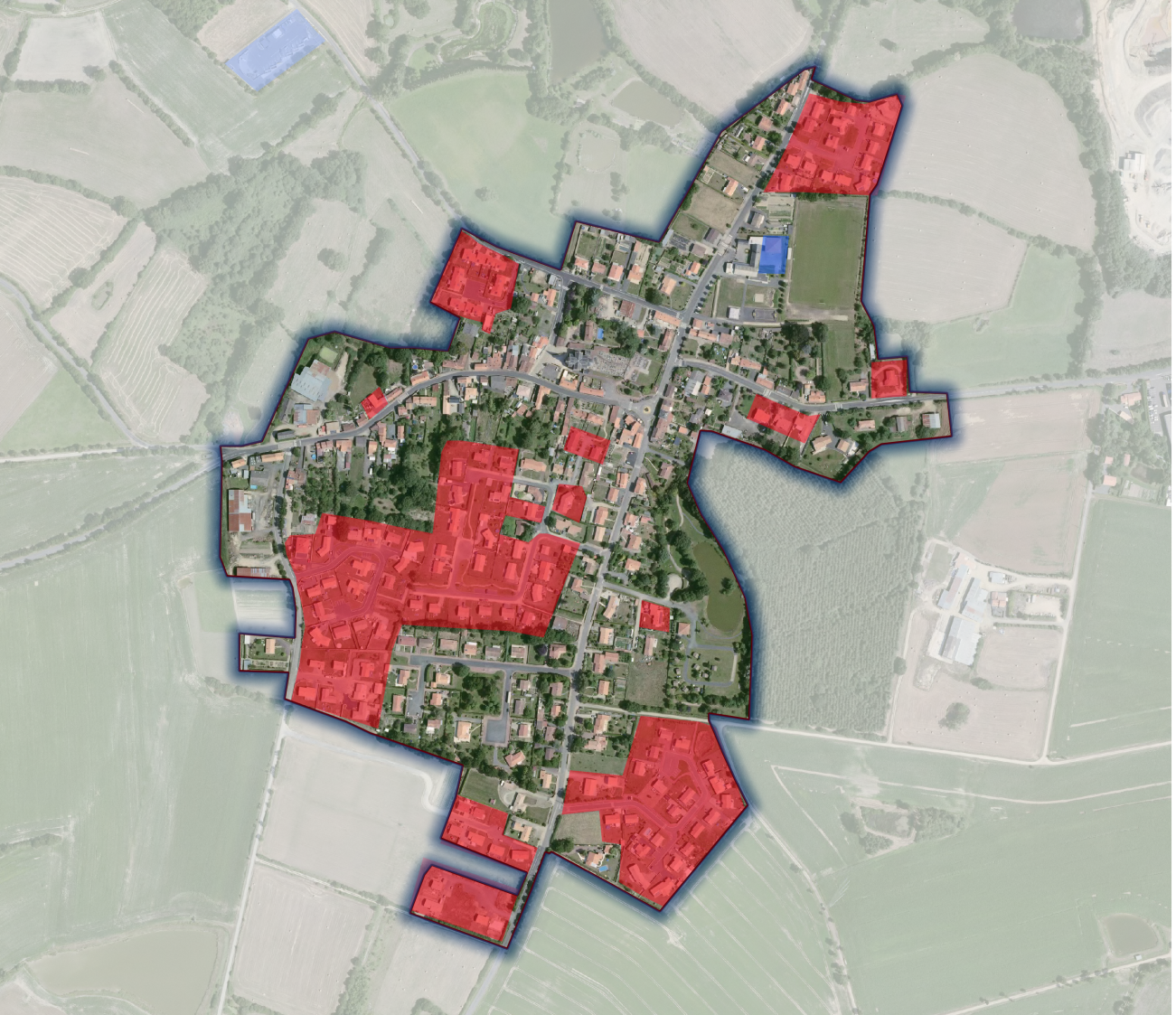
SAINT-ETIENNE-DU-BOIS

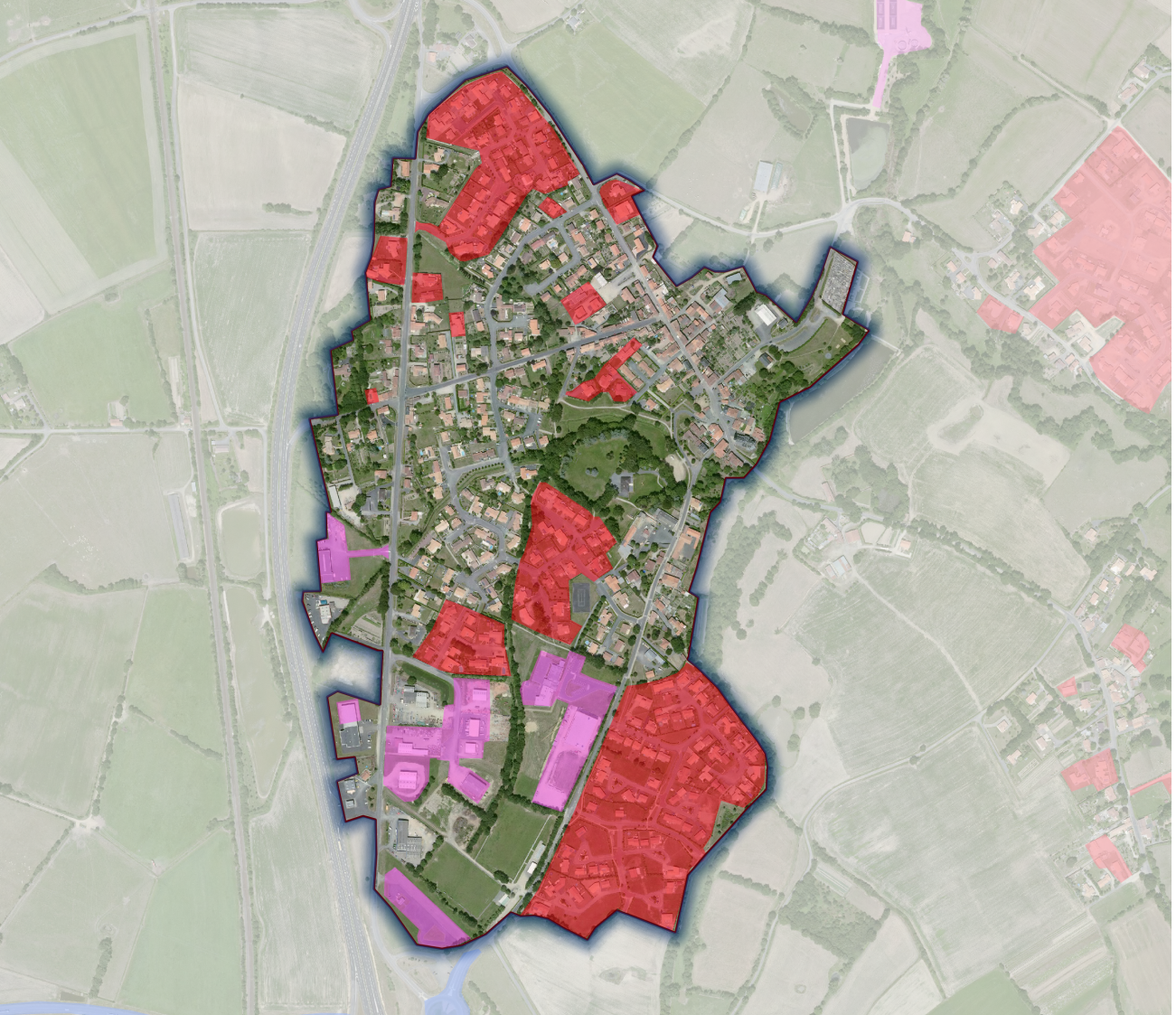
Limite de la tâche urbaine 2013

Type de consommation d'espace :

- Habitat
- Zones d'activités
- Equipements

0 50 100 m


SAINT-PAUL-
MONT-PENIT
Limite de la tâche urbaine 2013
Type de consommation d'espace :
Habitat
Zones d'activités
Equipements
0
50
100 m



SALIGNY

Limite de la tâche urbaine 2013

Type de consommation d'espace :

- Habitat
- Zones d'activités
- Equipements

0 70 140 m

HABITAT DÉPLACEMENTS ÉCONOMIE AGRICULTURE ENVIRONNEMENT PATRIMOINE



Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

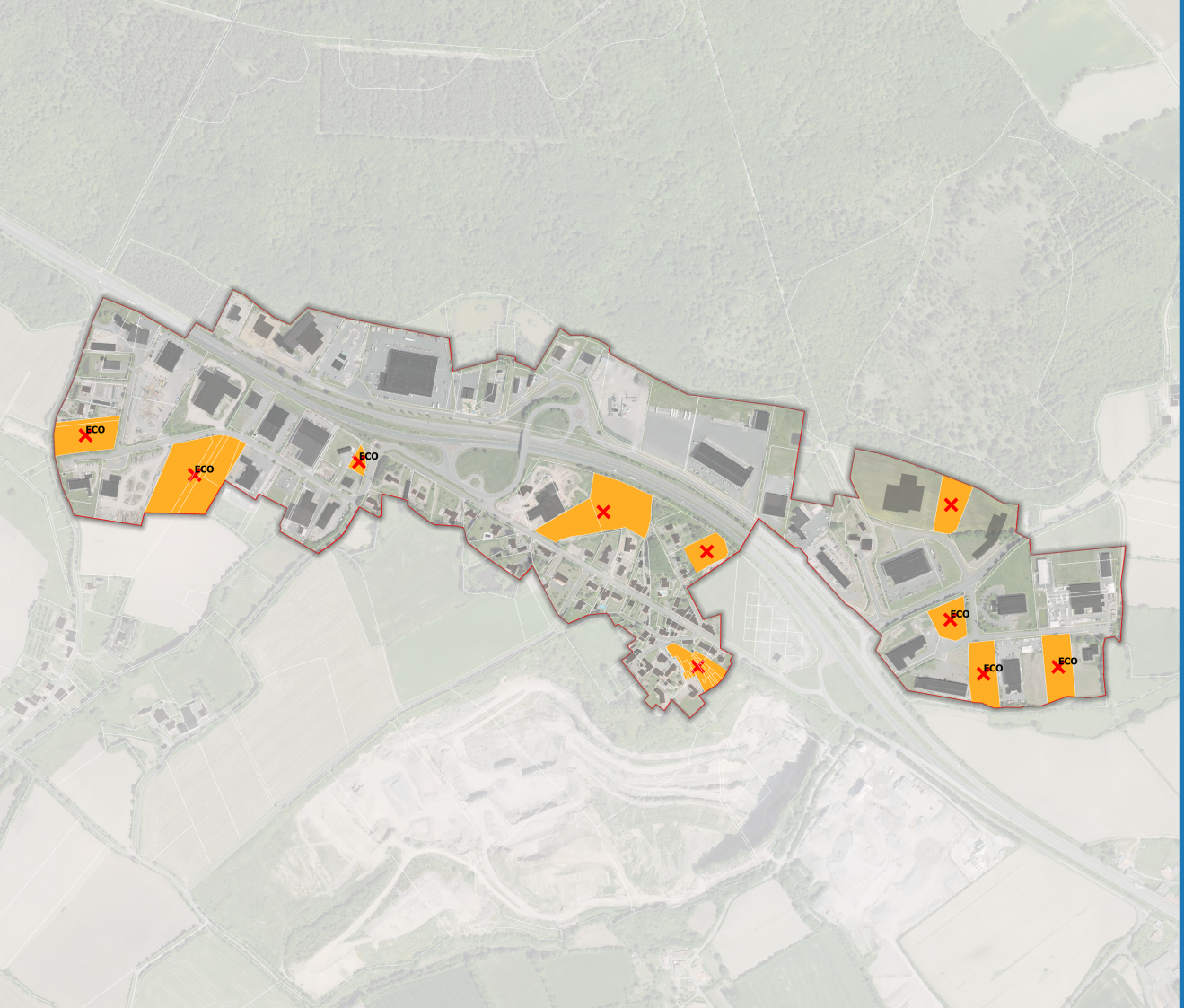
RAPPORT DE PRÉSENTATION - TOME 2 – DIAGNOSTIC

ANNEXE – ATLAS RÉFÉRENTIEL FONCIER

www.vie-et-boulogne.fr

VIE et BOULOGNE
Communauté de Communes

Aizenay / Apremont / Beaufou / Bellevigny / Falleron / Grand'Landes / La Chapelle Palluau / La Génétouze / Les Lucs-sur-Boulogne
Le Poiré-sur-Vie / Maché / Palluau / Saint-Denis-la-Chevasse / Saint-Etienne-du-Bois / Saint-Paul-Mont-Penit



Référentiel foncier

AIZENAY - GOMBRETIERE Pôle communal



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU — Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

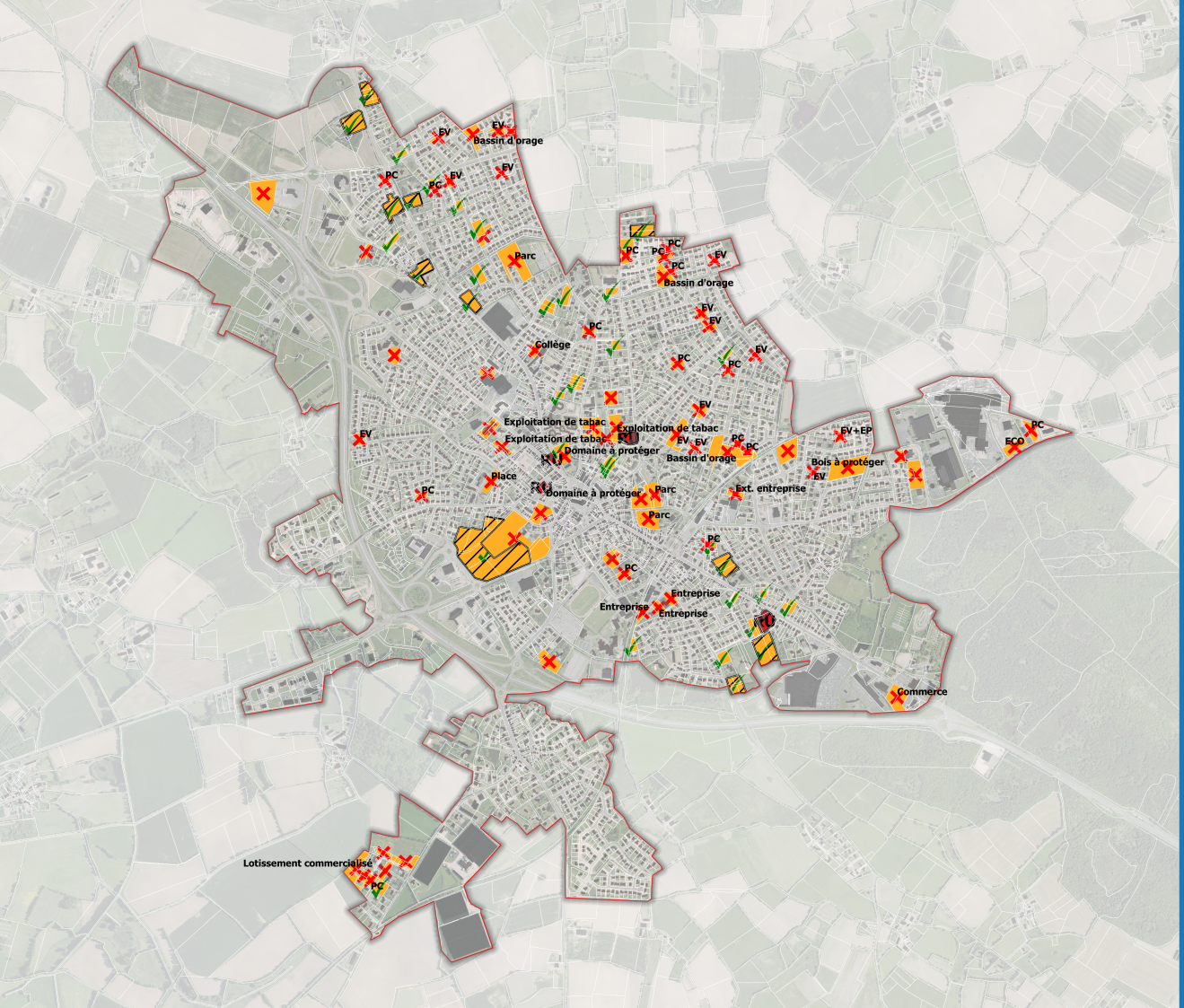
+ 3000

0 100 200 m

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN



Référentiel foncier



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU — Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

+ 3000

0 200 400 m

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN

AIZENAY Bourg



Référentiel foncier



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU — Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

+ 3000

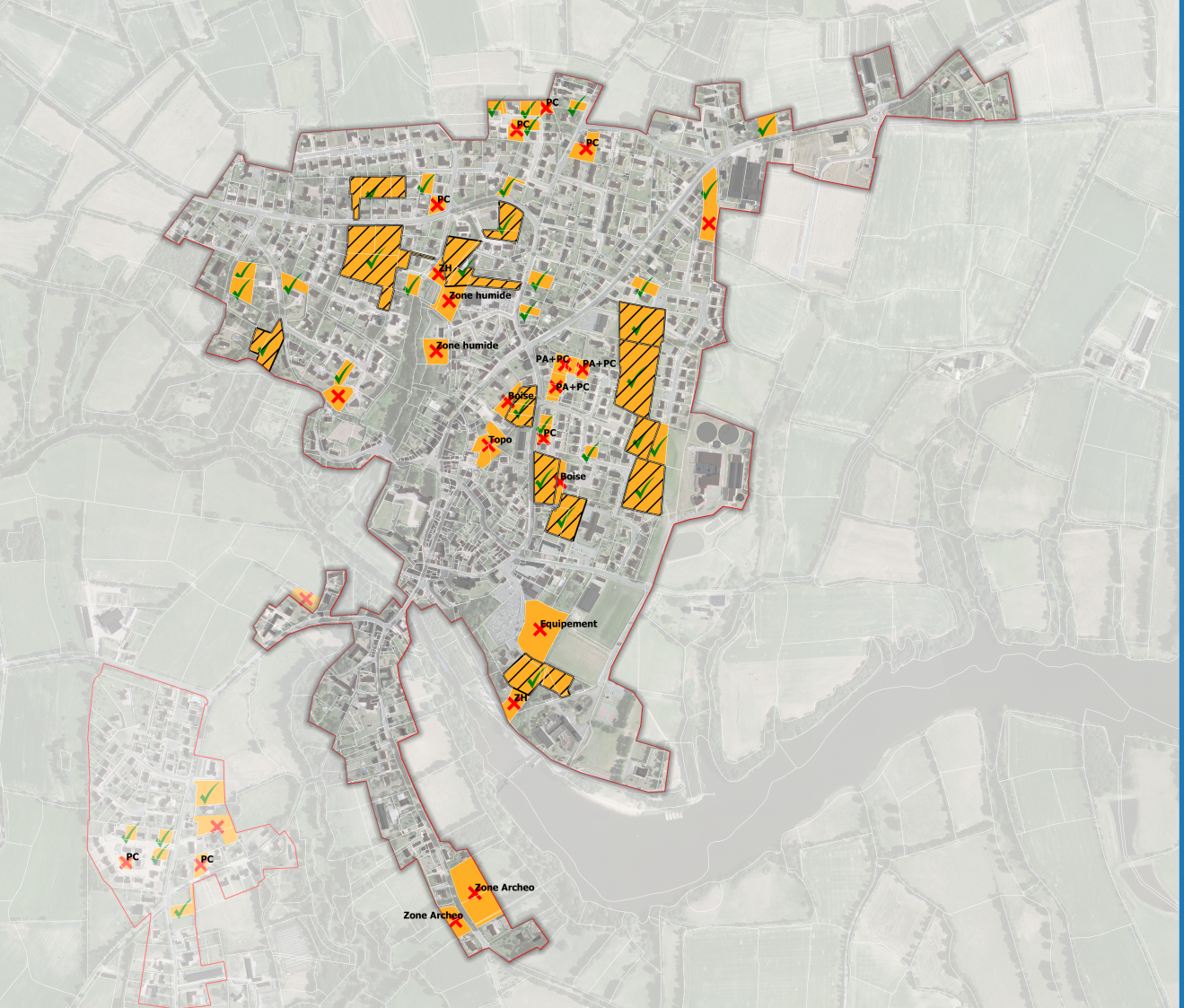
0 30 60 m

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN

AIZENAY Formes modernes complexes



APREMONT Bourg

Référentiel foncier



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU — Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

+ 3000

0 100 200 m

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN



APREMONT Formes modernes complexes

Référentiel foncier



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU — Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

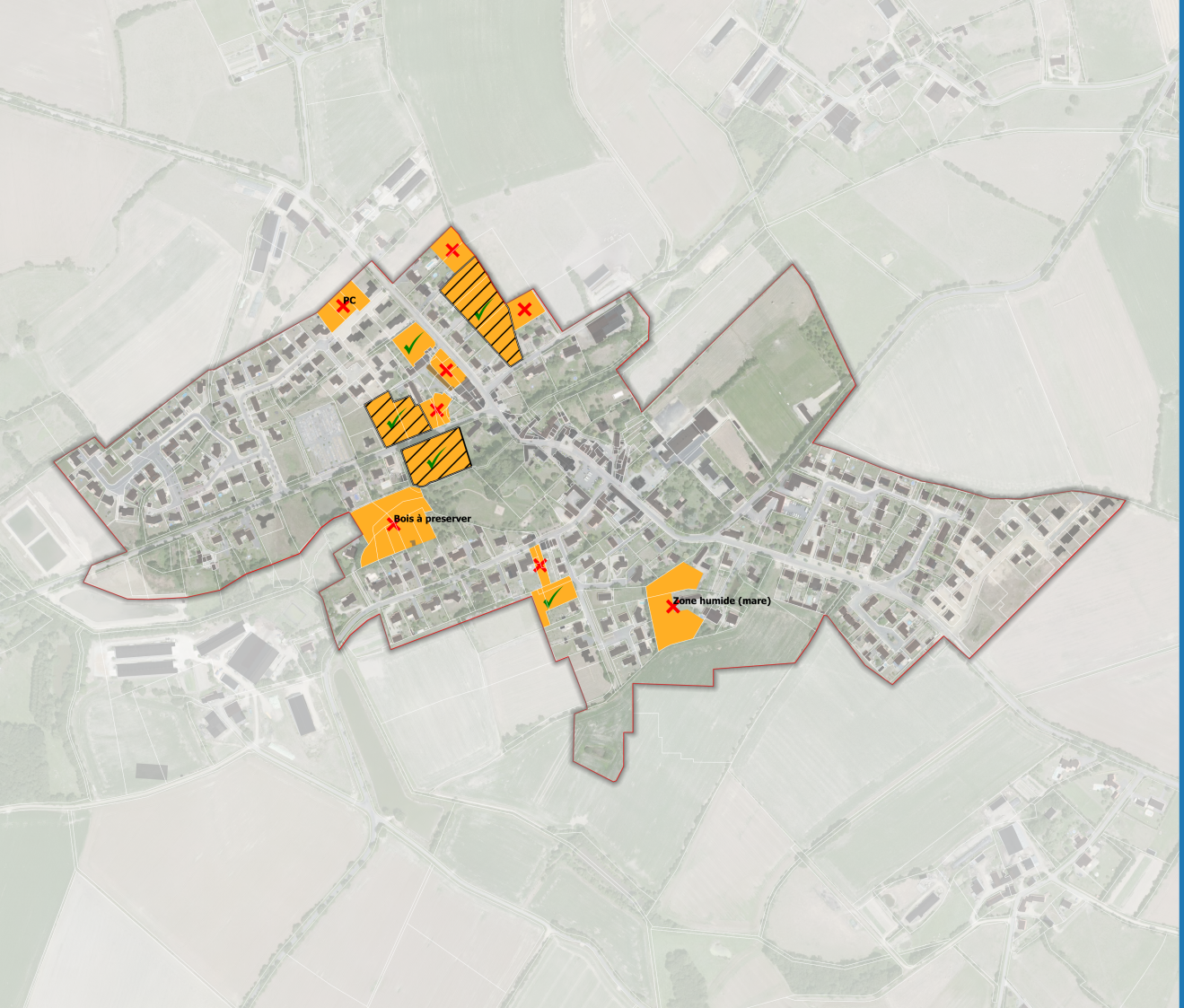
+ 3000

0 40 80 m

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN



Référentiel foncier



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU — Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

+ 3000

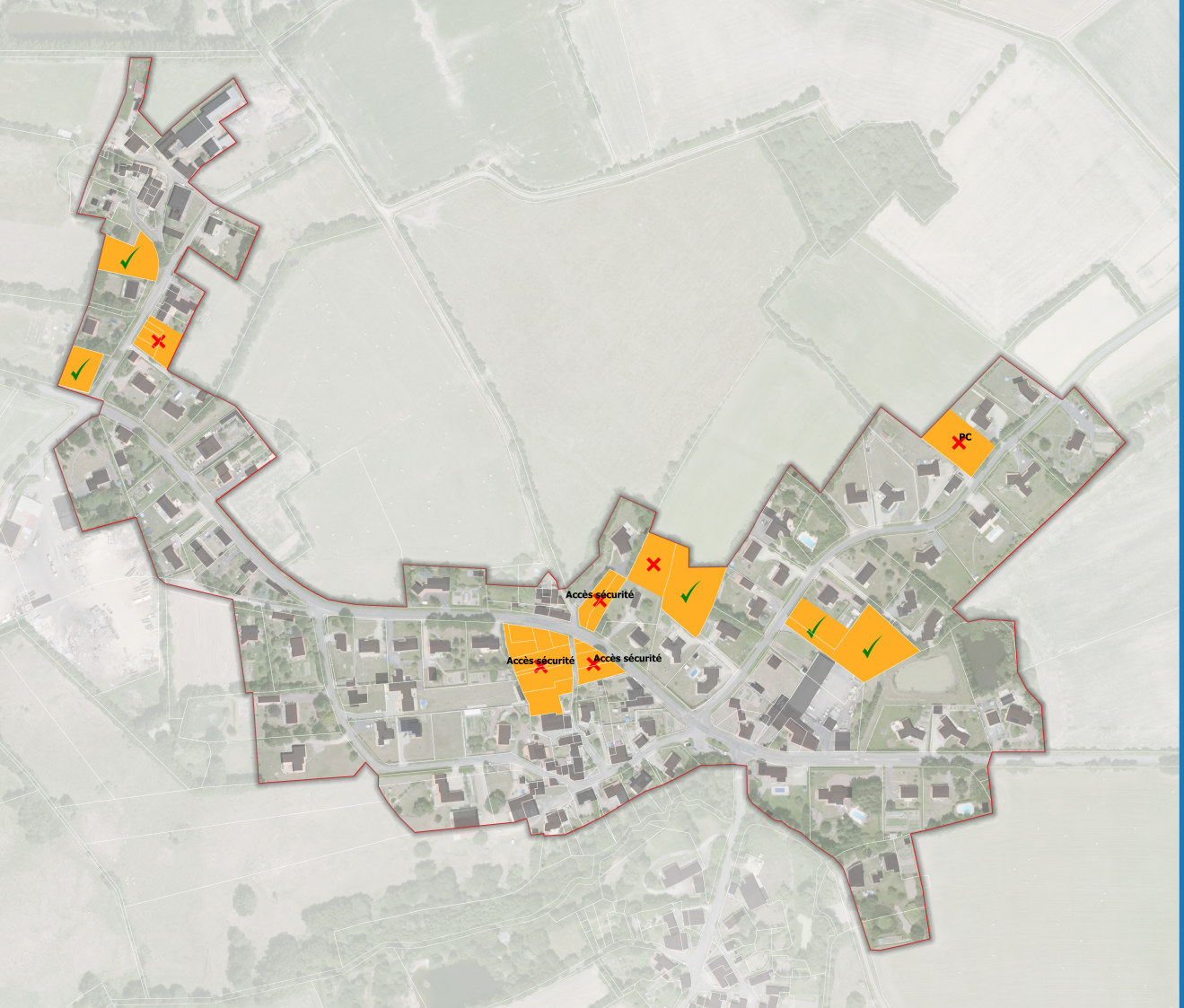
BEAUFOU Bourg

0 90 180 m

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN



BEAUFOU Formes modernes complexes

Référentiel foncier



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU — Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

+ 3000

0 50 100 m

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN



BEAUFOU Hameau

Référentiel foncier



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

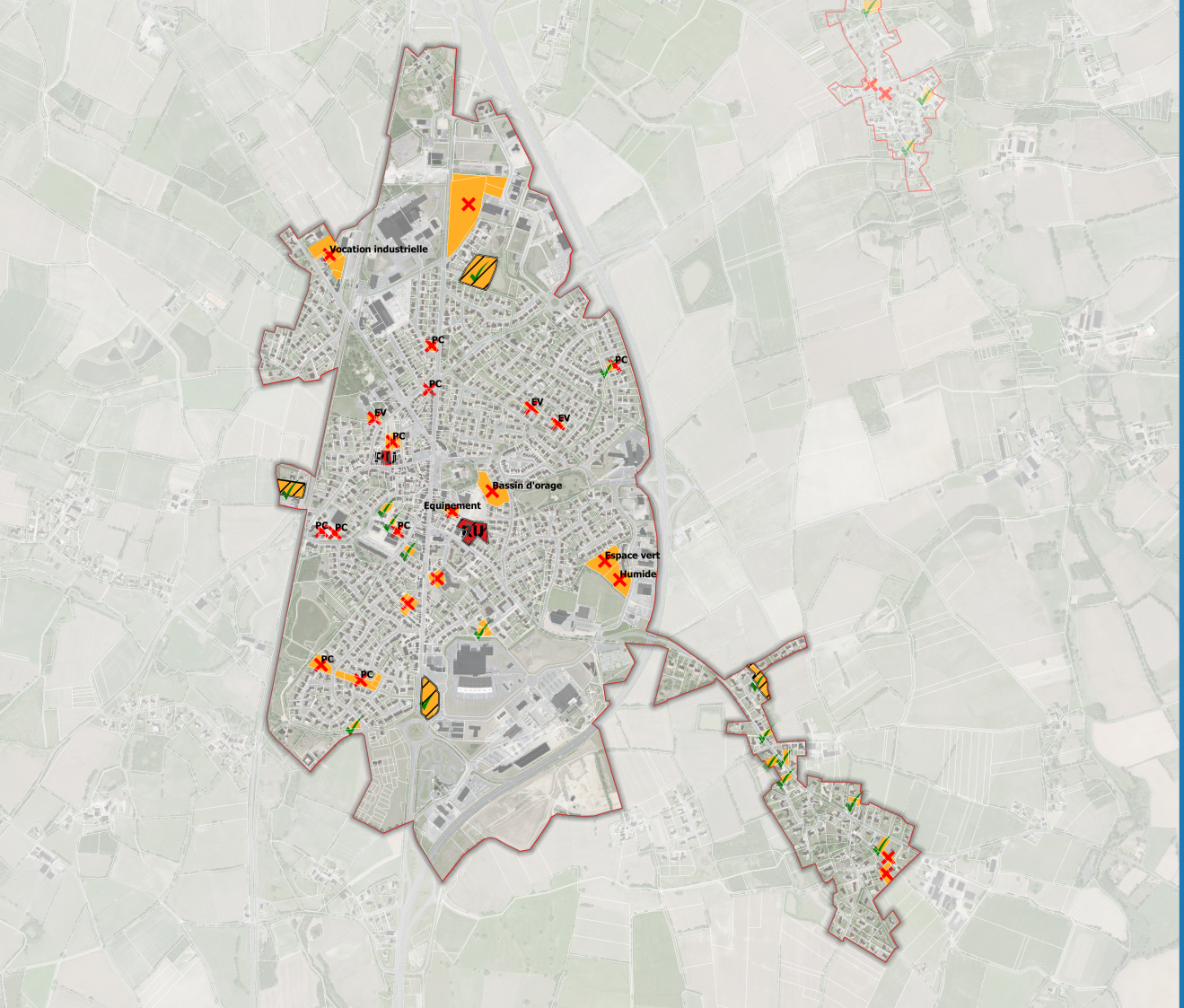
+ 3000

0 20 40 m

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN



Référentiel foncier



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU — Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

- + 3000

0 200 400 m

BELLEVILLE-SUR-VIE Bourg

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN



BELLEVILLE-SUR-VIE Formes modernes complexes

Référentiel foncier



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU — Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

+ 3000

0 20 40 m

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN



Référentiel foncier



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU — Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

+ 3000

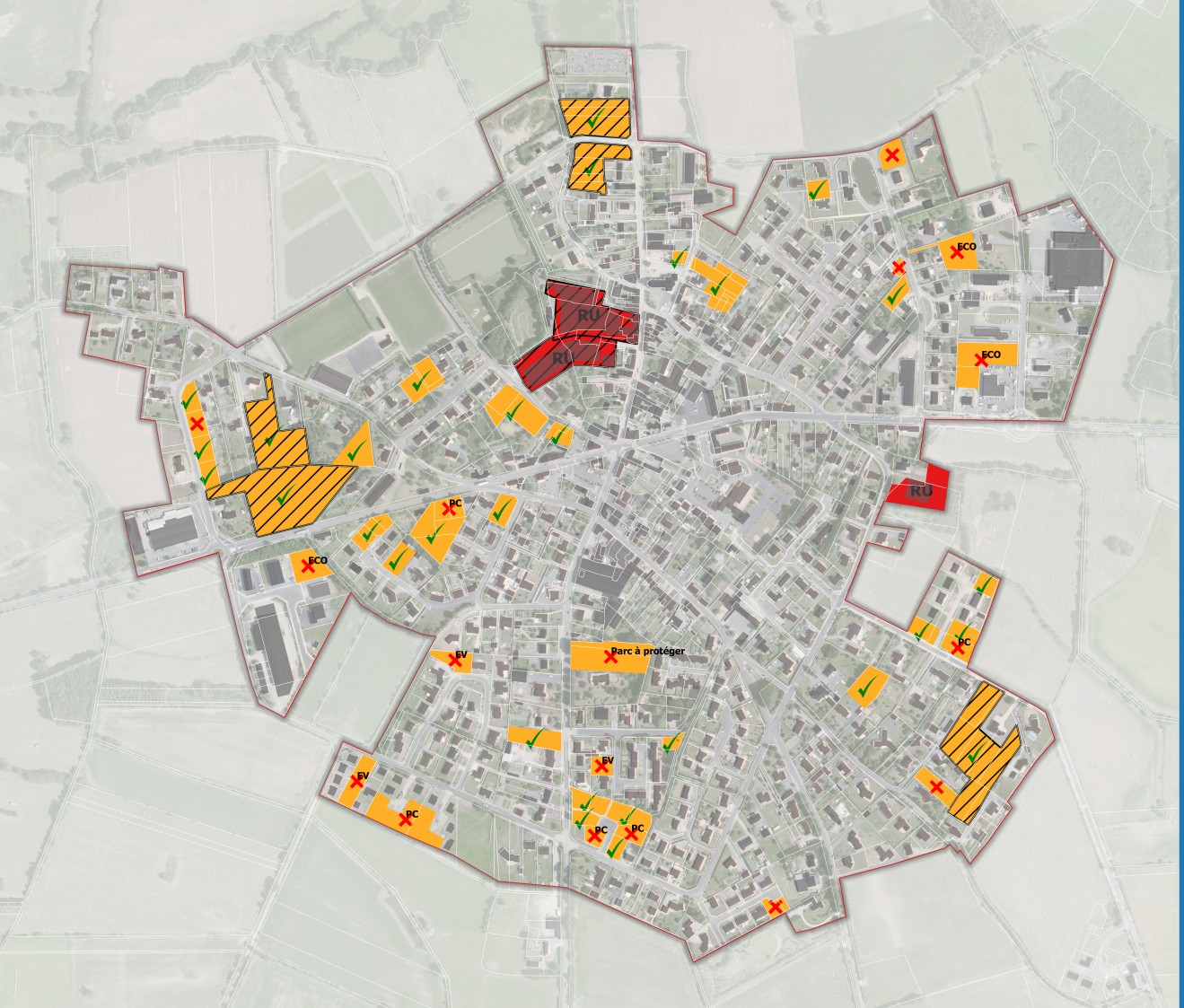
0 20 40 m

BELLEVILLE-SUR-VIE Formes modernes complexes

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN



FALLERON Bourg

Référentiel foncier



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU — Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

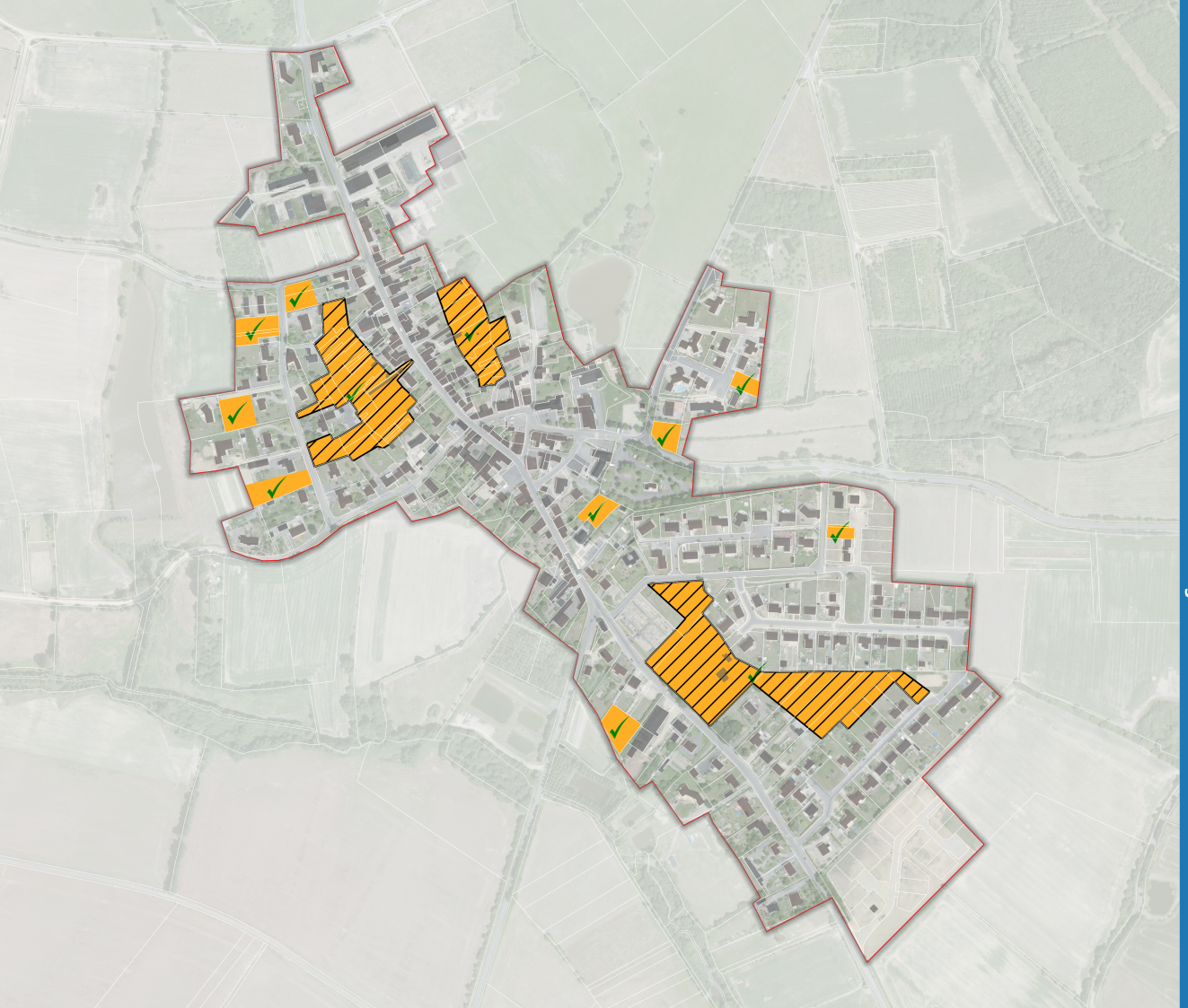
+ 3000

0 80 160 m

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN



Référentiel foncier

GRAND'LANDES Bourg



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU — Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

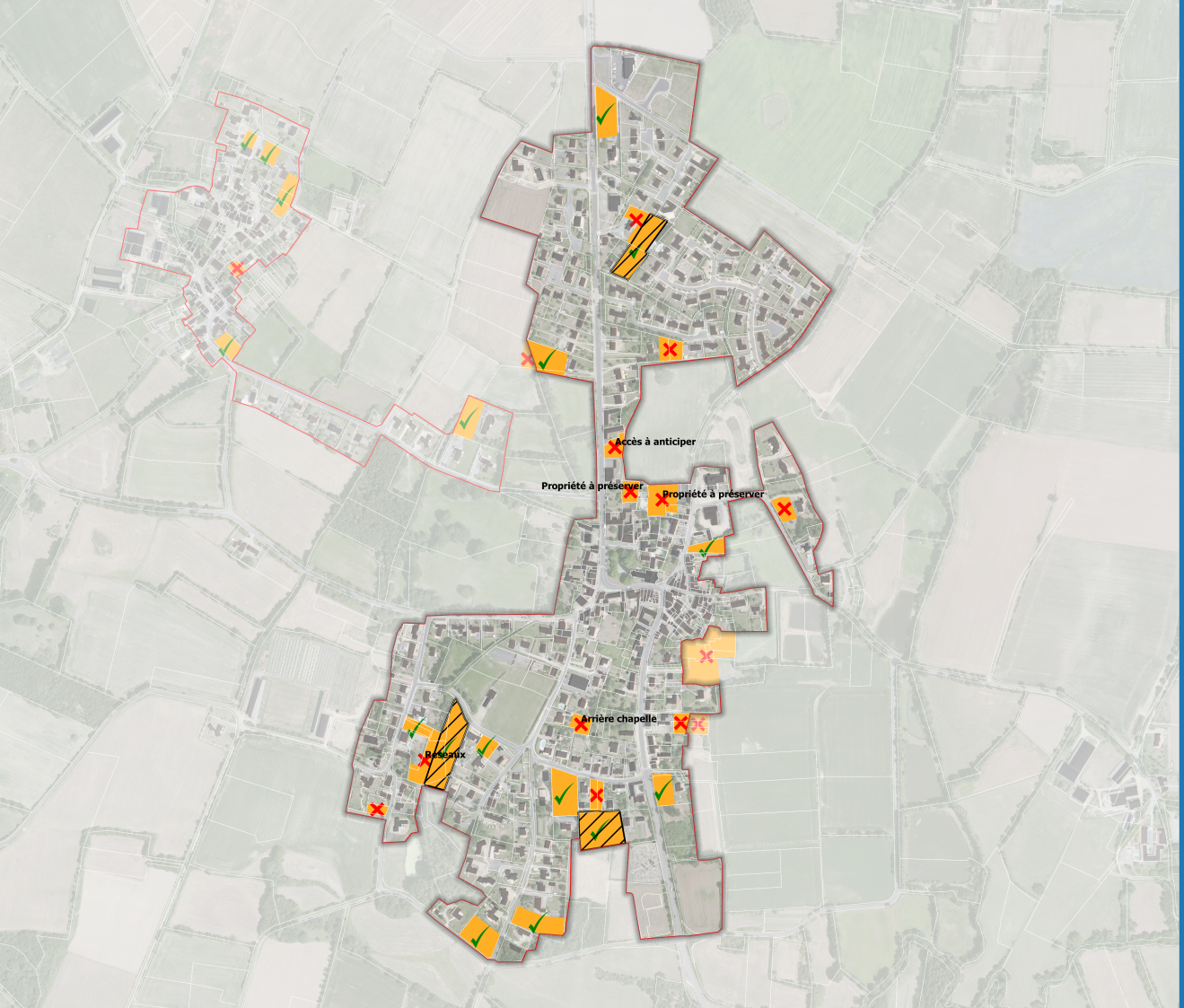
- + 3000

0 70 140 m

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN



Référentiel foncier

LA CHAPELLE-PALLUAU Bourg



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU — Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

+ 3000

0 100 200 m

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN



LA CHAPELLE-PALLUAU Bourg

Référentiel foncier



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU — Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

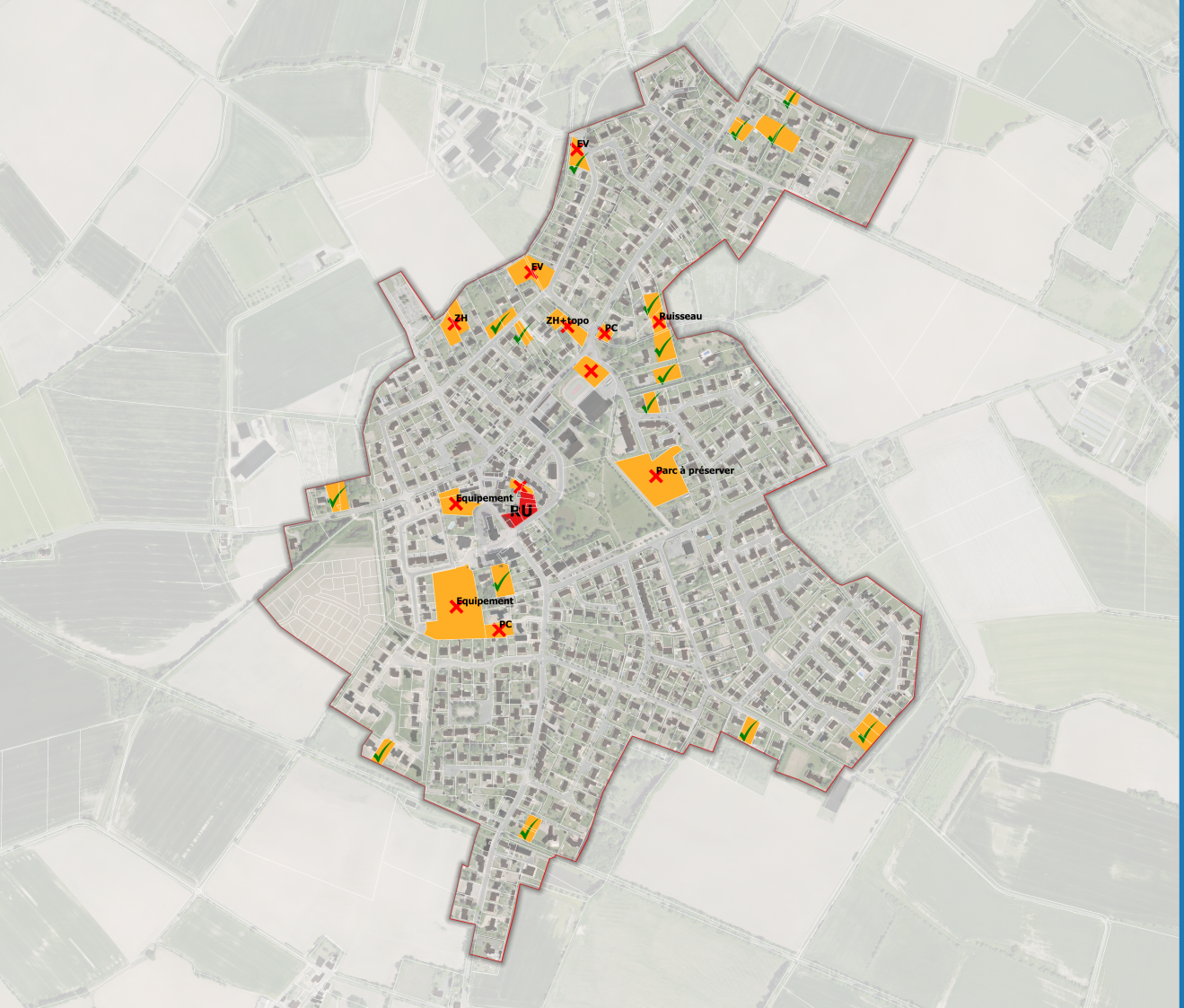
+ 3000

0 40 80 m

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN



LA GENETOUZE Bourg

Référentiel foncier



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU — Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

+ 3000

0 100 200 m

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN



LE POIRE SUR VIE - LA RIBOTIERE Pôle communal

Référentiel foncier



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU — Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

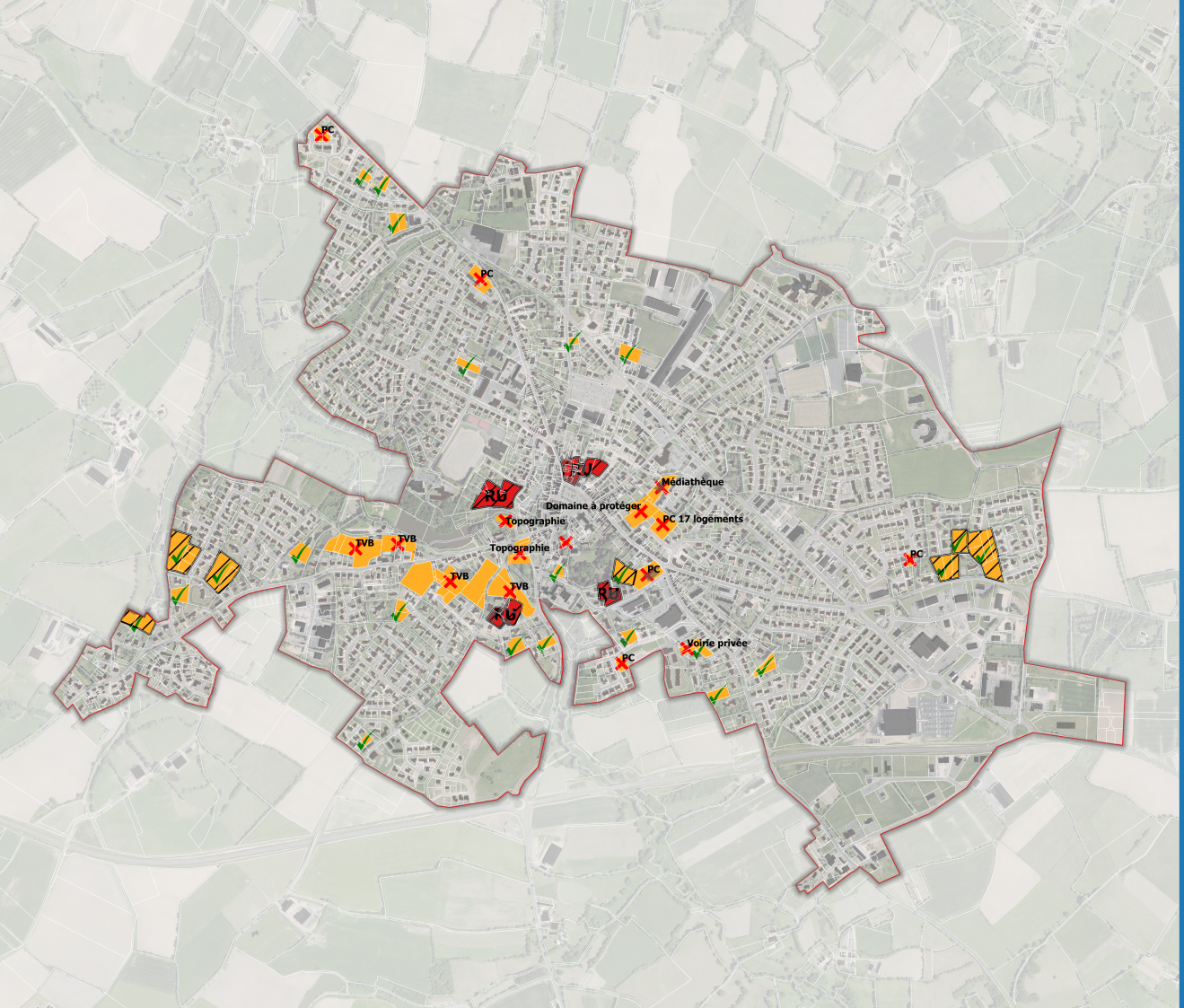
+ 3000

0 100 200 m

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN



LE POIRE SUR VIE Bourg

Référentiel foncier



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU — Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

+ 3000

0 200 400 m

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN



LES LUCS SUR BOULOGNE - CONSTANTINE Hameau

Référentiel foncier



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU — Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

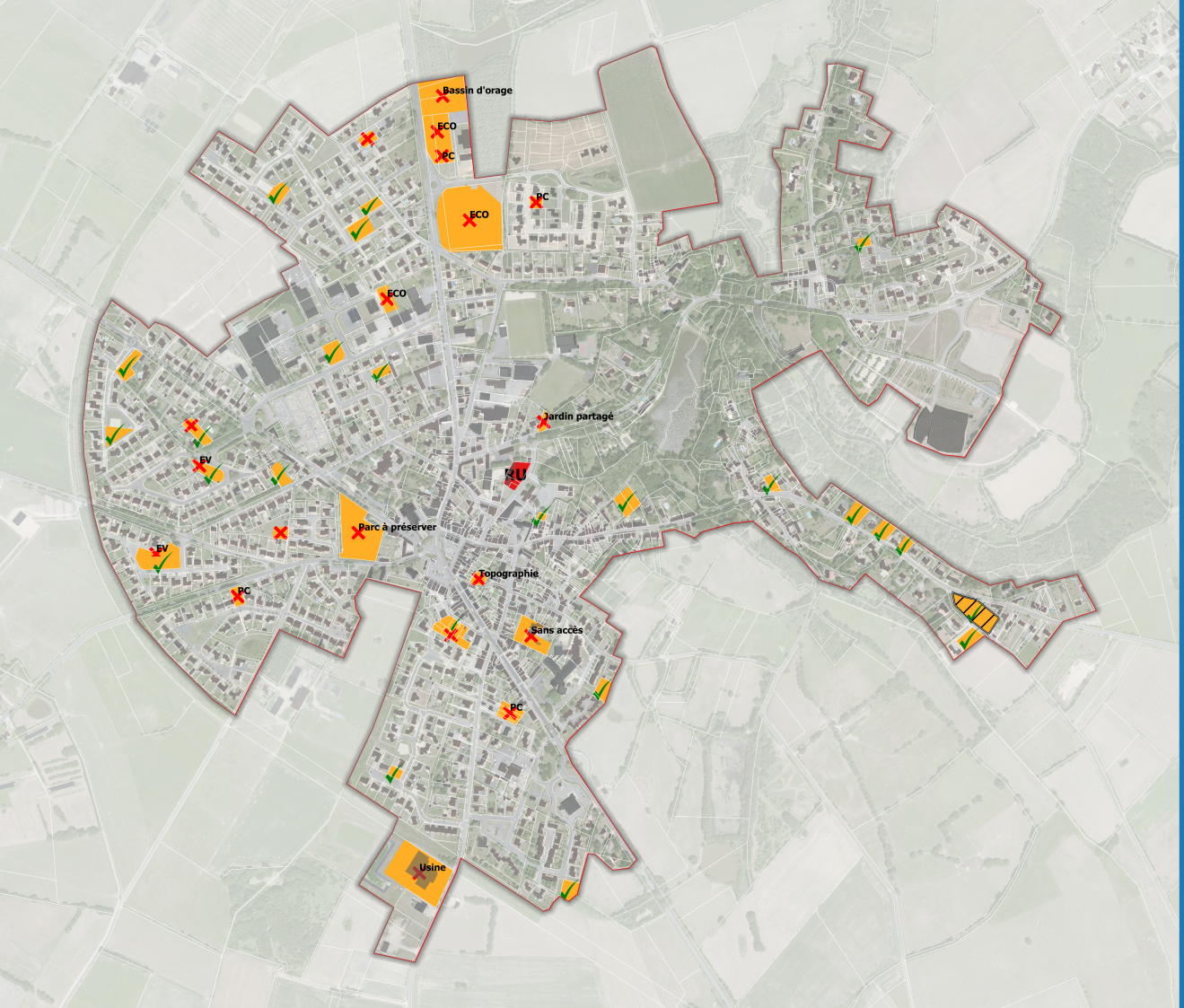
+ 3000

0 30 60 m

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN



Référentiel foncier



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU — Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

+ 3000

0 100 200 m

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN

LES LUCS SUR BOULOGNE Bourg



LES LUCS SUR BOULOGNE Hameau

Référentiel foncier



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU — Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

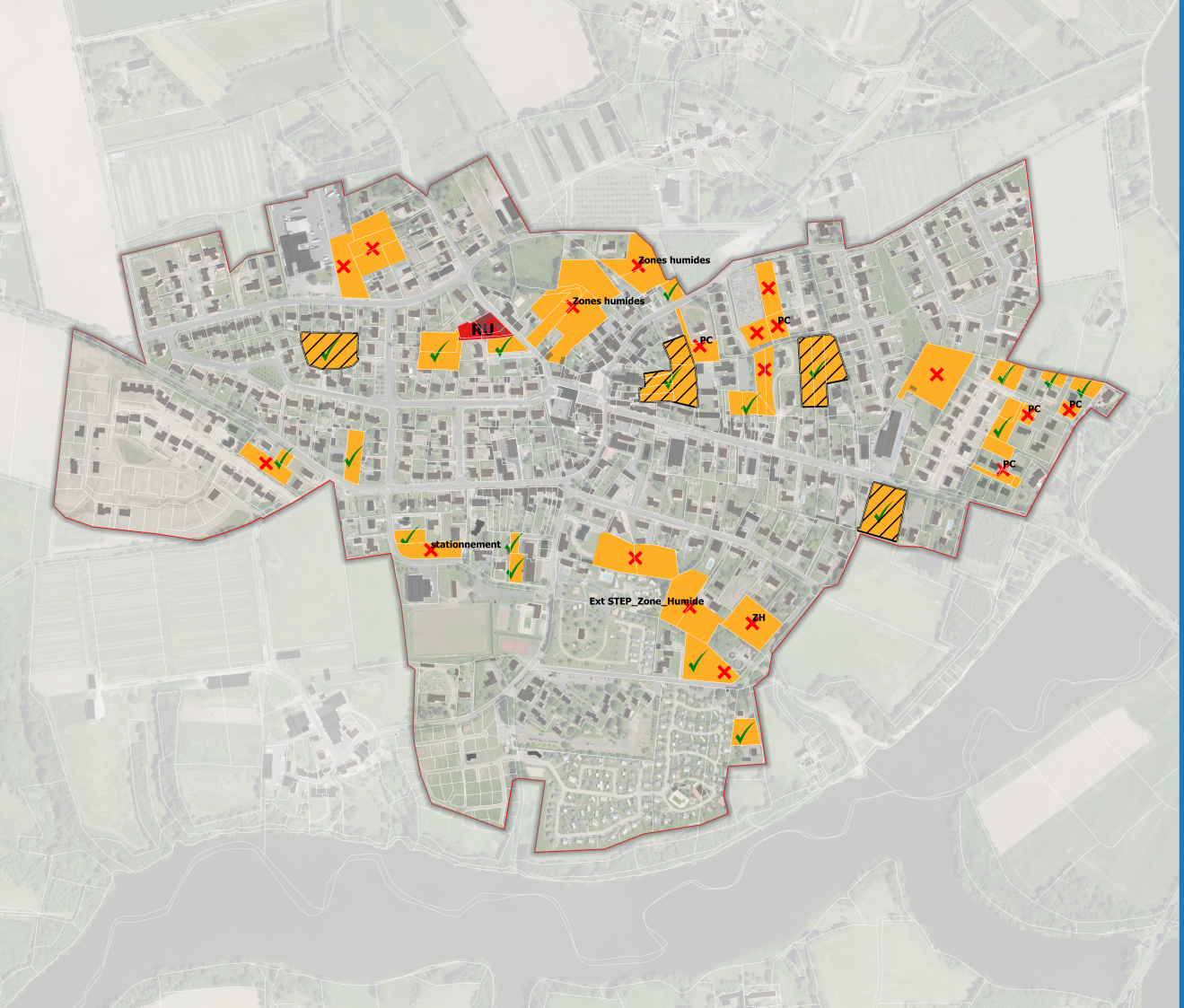
+ 3000

0 20 40 m

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN



Référentiel foncier

MACHE Bourg



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

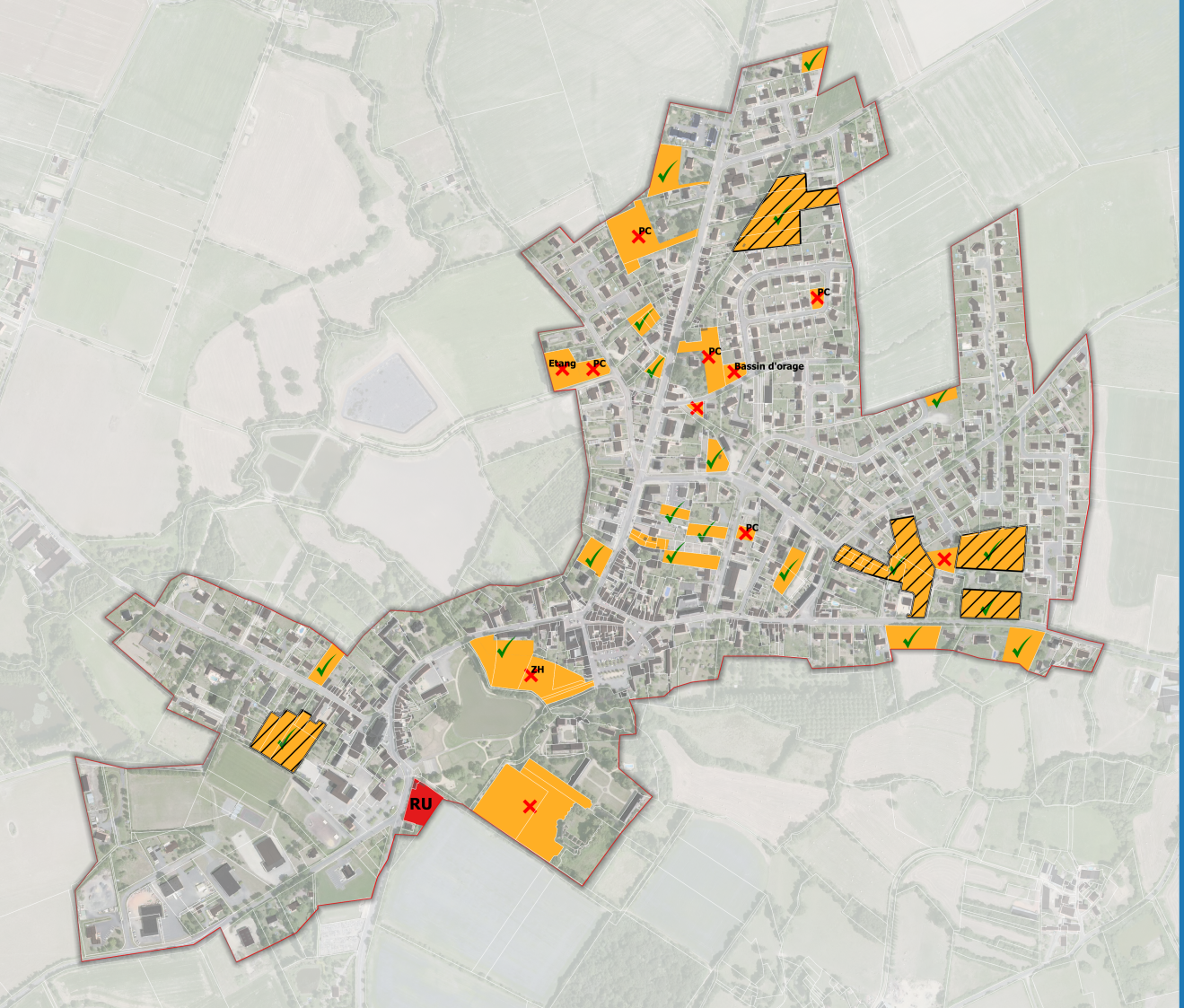
+ 3000

0 90 180 m

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN



Référentiel foncier

PALLUAU Bourg



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU — Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

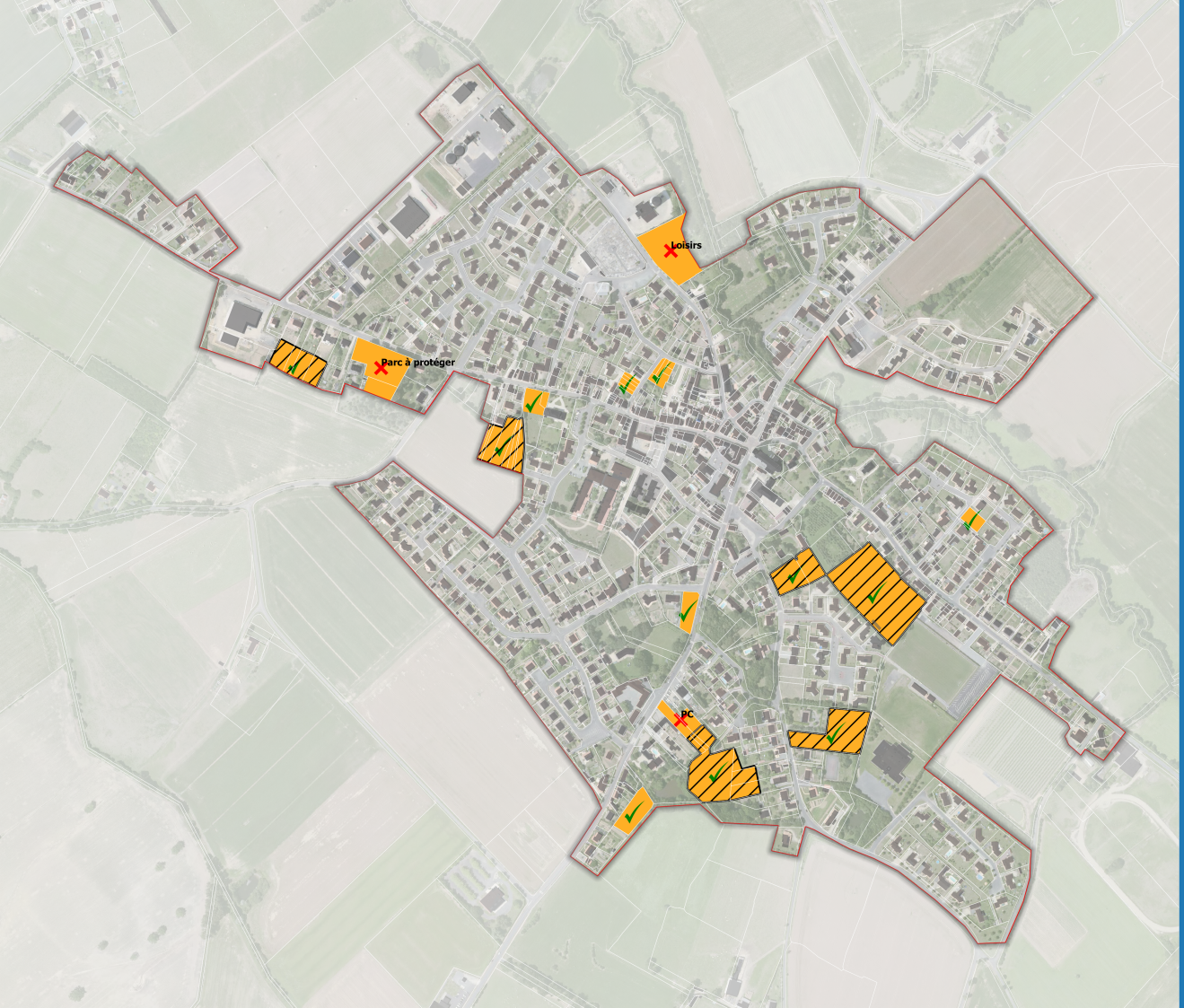
+ 3000

0 100 200 m

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN



Référentiel foncier



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU — Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

+ 3000

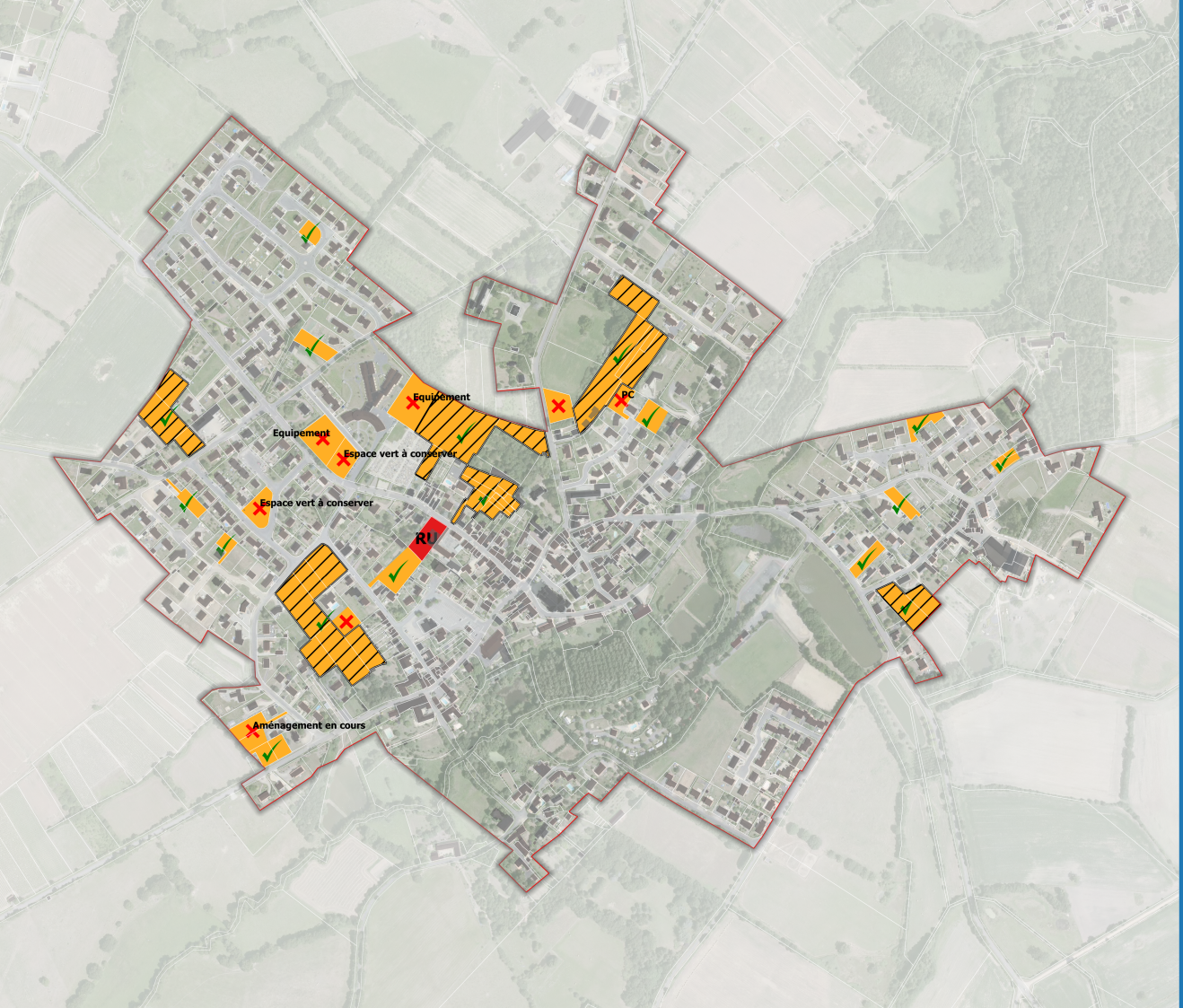
0 100 200 m

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN

SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE Bourg



Référentiel foncier



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU — Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

+ 3000

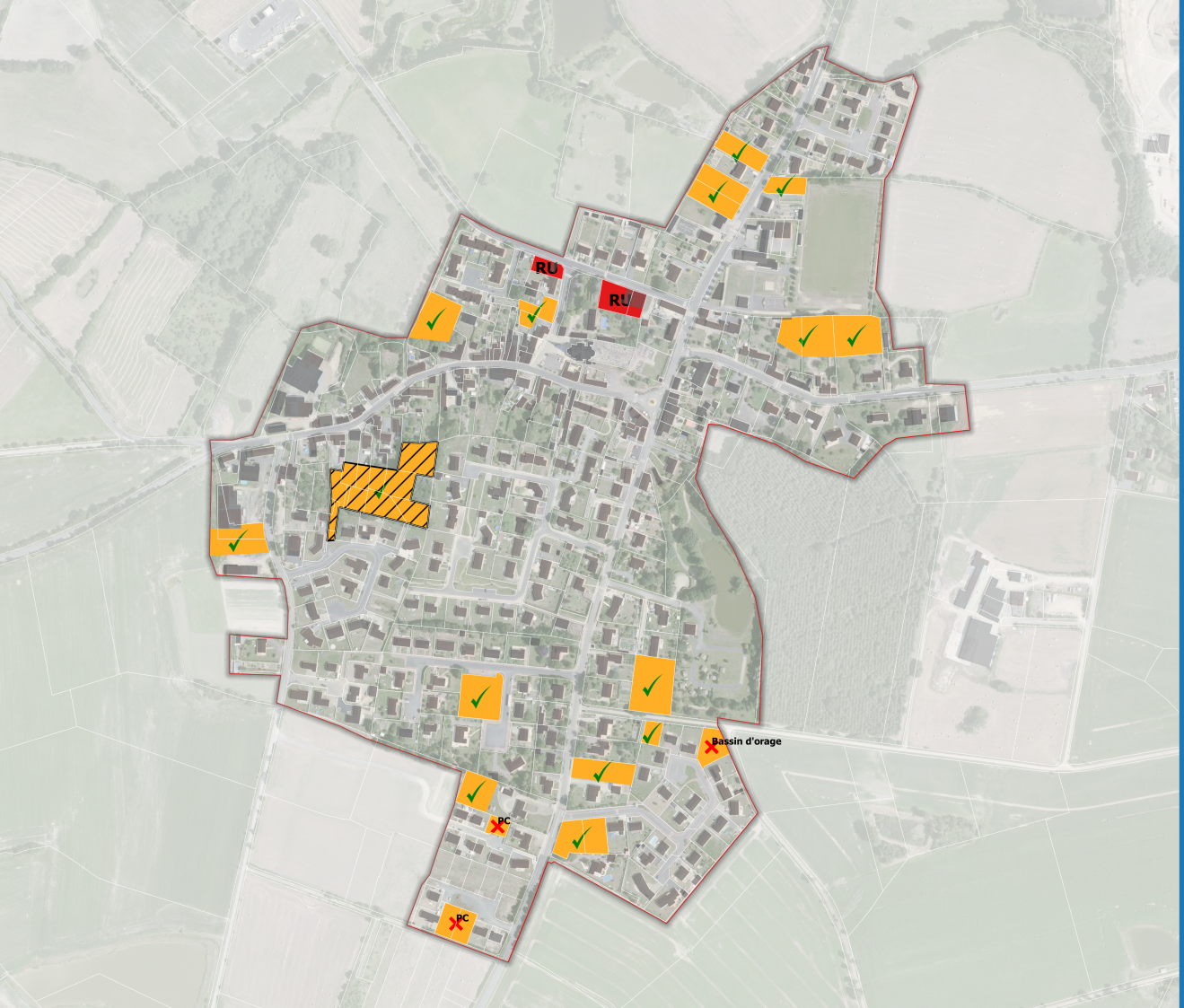
0 90 180 m

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN

SAINT-ETIENNE-DU-BOIS Bourg



Référentiel foncier

SAINT-PAUL-MONT-PENIT Bourg



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU — Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

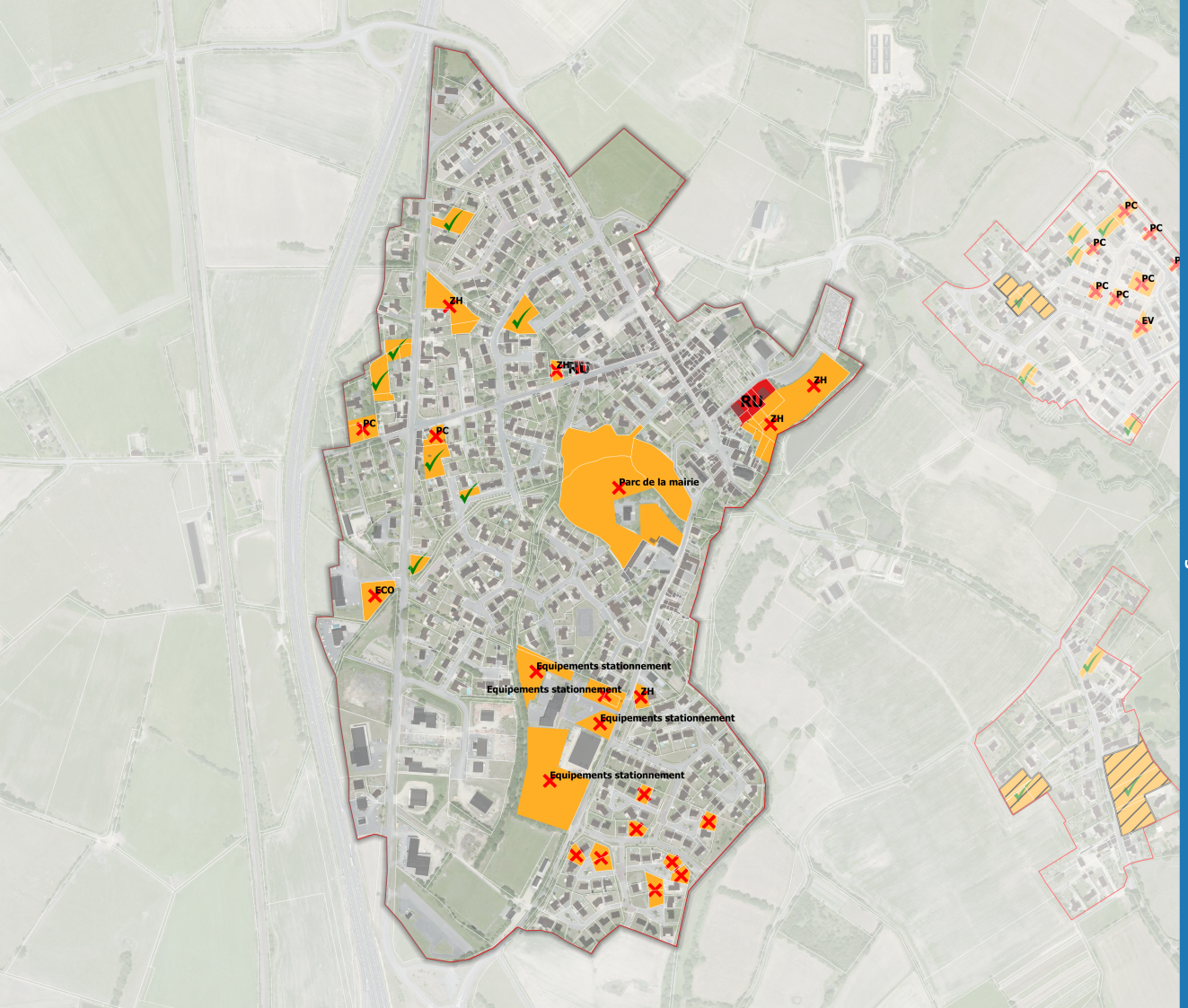
- + 3000

0 70 140 m

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN



Référentiel foncier



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU — Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

+ 3000

0 100 200 m

SALIGNY Bourg

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN



SALIGNY Formes modernes complexes

Référentiel foncier



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU — Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

+ 3000

0 60 120 m

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN



Référentiel foncier



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU — Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

+ 3000

0 30 60 m

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN

SALIGNY Formes modernes complexes



SALIGNY Hameau

Référentiel foncier



Limite Communale

Gisements fonciers

- Gisements diffus
- RU — Opération de renouvellement urbain
- RU à supprimer

Gisemements > 3000m²

+ 3000

0 40 80 m

CITADIA CONSEIL

12/07/2018

Source : Ortho 2013 - IGN