

# Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Bocage Vendéen



## Communauté de Communes du Pays de Saint Fulgent-Les Essarts

### CONTEXTE

Le SCoT du Pays du Bocage Vendéen est exécutoire depuis le 22 juillet 2017.

Il couvre le territoire de six intercommunalités : les Terres de Montaigu, le Pays de Mortagne, le Pays des Herbiers, Saint-Fulgent – Les Essarts, le Pays de Chantonay et le Pays de Pouzauges.

Ces EPCI regroupent 64 communes pour 170 000 habitants.

### OBJECTIFS ET DESCRIPTIF DE L'ACTION

Aujourd'hui, le développement démographique du Pays du Bocage Vendéen repose à la fois sur :

- Un large excédent migratoire issu des agglomérations voisines qui appelle à structurer différemment le territoire.
- Un double phénomène de rajeunissement (installation de jeunes couples) et de vieillissement de population (allongement de l'espérance de vie).

Le PADD fixe un objectif d'augmentation de la population entre 30 000 et 35 000 habitants supplémentaires (la population estimée à 2015 étant de 178 à 180 000 habitants).

Cette évolution s'inscrit sur un rythme qui ne connaît pas d'inflexion majeure par rapport à la moyenne de la décennie 2000-2010. Compte tenu des besoins nécessaires pour maintenir la population (tendance à la diminution de la taille des ménages liée à l'augmentation de la durée de vie, à la décohabitation, etc.), et de ces objectifs de croissance, il faudrait construire environ 22 000 résidences principales supplémentaires.

A ce titre, le DOO fixe différentes orientations en faveur de l'habitat :

- o **Assurer la diversité de l'offre résidentielle :**

Pour répondre aux besoins de logements, il est nécessaire de réaliser environ 1 490 logements par an à horizon 15 ans. Cet objectif inclut :

- la remobilisation de logements existants vacants ou occasionnels ;
- le changement de destination de bâtiments existants (immeuble de bureaux, bâti agricole,...);
- les constructions de logements neufs, au sein du tissu urbain existant à travers la mobilisation de dents creuses etc.
- la construction de logements neufs en extension en favorisant les formes urbaines économes en espace.

Le SCoT souhaite diversifier son parc résidentiel, il s'agira :

- d'offrir plus de petits logements et de logements spécifiques en milieu urbain et en (petits) collectifs pour les personnes âgées, jeunes, seules ou en situation de handicap ou de dépendance ;
- de limiter les grandes opérations de lotissements qui créent l'éloignement des centres, mais plutôt diversifier et densifier les opérations ;
- de permettre le maintien à domicile des personnes âgées, en développant les services à la personne et de santé adaptés ;
- de garantir les conditions d'accueil des gens du voyage, en cohérence avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

- **Développer une offre de logement social :**

Le Pays du Bocage Vendéen se donne l'objectif de créer environ 10% des nouveaux logements en logements locatifs sociaux, principalement dans les pôles autres que de proximité.

Pour réaliser cet objectif, des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) devront être définis à l'échelle intercommunale et les pôles urbains structurants devront présenter des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux supérieurs aux autres communes.

- **Mettre en place des stratégies intercommunales :**

Le SCoT soutient l'élaboration de Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) à l'échelle des intercommunalités, ceci afin de préciser, à leur échelle, les orientations du SCoT en matière d'habitat.

Le SCoT prévoit également :

- la création d'un observatoire du logement à l'échelle du Pays en lien étroit avec les EPCI ;
- le repérage des logements vacants, indignes, et inconfortables pouvant s'effectuer notamment, au moment de l'élaboration ou de la révision des PLU ou PLUI ;
- la poursuite des efforts de réhabilitation grâce aux outils d'aides aux financements (OPAH, PIG, etc.) ;
- de soutenir l'élaboration de stratégies foncières menées à l'échelle de chacune des intercommunalités.