

BUREAU COMMUNAUTAIRE

JEUDI 21 MARS 2024

- PROCÈS-VERBAL -

Monsieur le Président ouvre la séance à 18 heures.

Présents : 19

Luc BOUARD, Yannick DAVID, Laurent FAVREAU, Anne AUBIN-SICARD, Jacky GODARD, Thierry GANACHAUD, Alexandra GABORIAU, David BÉLY, Manuel GUIBERT, Françoise RAYNAUD, Annabelle PILLENIÈRE, Pierre LEFEBVRE, François GILET, Angie LEBOEUF, Sylvie DURAND, Maximilien SCHNEL, Patrick DURAND, Michelle GRELLIER, Malik ABDALLAH.

Absents : 1

Christophe HERMOUET

Absents donnant pouvoir : 1

- Sophie MONTALÉTANG pouvoir à Malik ABDALLAH.

Monsieur le Président propose la désignation de Monsieur Thierry GANACHAUD en qualité de secrétaire de séance, puis propose de commencer l'examen des dossiers inscrits à l'ordre du jour.

1. Approbation du plan local d'urbanisme de Venansault

Thierry GANACHAUD : Le projet de PLU de Venansault a été arrêté par le Bureau communautaire du 15 juin 2023. A l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18 octobre au 24 novembre 2023, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable sur le projet.

Le PLU modifié, pour tenir compte des avis et observations reçus, est soumis à l'approbation du Bureau communautaire.

Il y a un avis favorable de la Commission Urbanisme ainsi que du Conseil municipal de Venansault.

Le PLU qui vous est présenté tient compte des évolutions législatives récentes notamment en matière de sobriété foncière et de transition écologique visant à s'adapter aux changements climatiques. Les dispositions et orientations des documents supra-communaux (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Yon et Vie, Programme Local de l'Habitat 2017-2022 et 2023-2028, Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), le projet de territoire, le schéma de prospective du foncier économique ont également été pris en considération.

Je vais laisser Laurent vous expliquer les principales évolutions suite à l'arrêt de projet et à l'enquête publique.

Laurent FAVREAU : Les personnes publiques associées avaient émis quelques préconisations. Nous avons eu des avis favorables, notamment de la chambre d'agriculture et du Pays Yon et Vie. Ainsi que des avis défavorables de la Préfecture et du Centre National de la Propriété Forestière.

Suite aux observations ont été revus : le périmètre d'extension de la zone industrielle de La France, l'extension sud de la zone artisanale de La Garlière ainsi que le périmètre de certains STECAL.

L'enquête publique s'est déroulée du 18 octobre au 24 novembre 2023 inclus, à la suite de laquelle nous avons eu un avis favorable du commissaire enquêteur.

François GILET : Quand le dernier plan local d'urbanisme a-t-il été approuvé ?

Laurent FAVREAU : En 2014.

Question adoptée à l'unanimité par 18 voix pour

Arrivée de Malik ABDALLAH.

2. Révision du plan local d'urbanisme de La Chaize-le-Vicomte – Organisation d'un débat sur le projet d'aménagement et de développement durable

Thierry GANACHAUD : Dans le cadre de la révision du PLU de La Chaize-le-Vicomte, un débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit avoir lieu au sein du Conseil municipal et du Bureau communautaire, 2 mois au moins, avant l'arrêt de projet du PLU. Le Conseil municipal de La Chaize-le-Vicomte a débattu sur le PADD le 13 mars 2024. Le Bureau communautaire est aujourd'hui appelé à en débattre également.

Le PADD est le document central du PLU. Il traduit la stratégie d'aménagement de la commune, issue des enjeux et du diagnostic, il présente les orientations et objectifs de la commune pour les 10 années à venir.

Concernant La Chaize-le-Vicomte, les principaux éléments de diagnostic sont les suivants :

- un patrimoine naturel de qualité structurant le paysage urbain,
- une population en forte augmentation depuis les années,
- un parc de logements composé presque exclusivement de résidences principales en forte augmentation depuis les années 2000 présentant peu de vacance,
- un tissu économique dynamique (commerces de proximité, ZAE, agriculture),
- une offre d'équipements et de services développée localisée dans le centre Bourg,
- des mobilités principalement axées sur la voiture dont les déplacements domicile-travail sont principalement axés sur le l'Agglomération,
- une surface urbanisée en progression rapide depuis les années 1960.

Je vais laisser Yannick dire quelques mots sur le PADD.

Yannick DAVID : La Chaize-le-Vicomte a un PLU ancien qui date de 2006. Celui-ci a connu beaucoup de modifications et de révisions. Il était devenu nécessaire de le modifier. Nous nous sommes interrogés sur la temporalité à savoir si nous attendions le PLUi. Le choix a été fait d'engager la procédure dès maintenant afin de le rendre, pour la suite, plus compatible avec le PLUi. Je remercie les services de l'Agglomération, ici présents, qui ont fait un travail très important.

Ce PADD s'est fait très facilement en respectant les différentes contraintes de densification et d'économie du foncier.

Il y a donc trois défis. Le premier défi est la poursuite de la densification de l'urbanisation du centre-bourg avec les dents creuses.

Le deuxième est la réalisation de la ZAC Le Redoux. Si on reprend la loi climat et résilience qui pose le principe de zéro artificialisation nette (ZAN), sur les 37 hectares de la ZAC, seulement 20 ou 17 hectares peuvent être mobilisés. Il y a donc 20 hectares dont la commune a fait l'acquisition au prix fort, qui vont devoir revenir à la nature ou l'agriculture ; mais qui va payer ? Là, il y a un vrai sujet. J'espère grignoter hectare par hectare.

Donc sur cette ZAC Le Redoux 1, il y a neuf tranches sur lesquelles nous sommes très ambitieux en termes de densification. En effet, sur certaines il y aura 60 logements à l'hectare. Cela implique qu'il y

aura de la verticalité avec du R + 2. Il y aura ici, une approche volontariste sur les logements aidés avec, sur certaines tranches, entre 30% voire 35 % de ces logements. Cette approche est nécessaire si nous souhaitons combler notre retard.

Le troisième défi est de maintenir le périmètre de la ZAE de la Folie en la densifiant, sans l'étendre. Par contre, on ouvre le secteur du Landreaux comme secteur de développement futur pour y attirer des activités nouvelles. Il s'agit de 9 hectares le long de la 4 voies. C'est un fléchage en zone d'activité commerciale qui peut se révéler très précieux. Aujourd'hui, nos PLU et le schéma de développement commercial interdisent le développement des activités commerciales dans les zones d'activités économiques. En effet, l'idée était de ramener le commerce dans les centres-villes. Aujourd'hui, au niveau de l'Agglomération, une surface commerciale hors centre-bourg ou centre-ville, de plus de 2 hectares, il n'en reste qu'une seule et c'est Le Landreaux à La Chaize-le-Vicomte.

Thierry GANACHAUD : En résumé, le projet de PADD de La Chaize-le-Vicomte met en avant trois grands axes :

- un développement urbain équilibré en vue de concilier attractivité et caractère rural de La Chaize ;
- un pôle urbain intermédiaire ;
- préserver et mettre en valeur les patrimoines et les ressources.

Yannick DAVID : Sur le dernier axe, il est vrai que La Chaize a une histoire. Elle a été fondée au III^{ème} siècle avant JC. Ce qui en fait l'une des plus vieilles communes de Vendée. Puis une très forte attractivité à partir des 11^{ème}, 12^{ème} et 13^{ème} siècle. C'est un atout en termes de richesse patrimoniale mais aussi une contrainte en raison de la configuration du Bourg.

La Chaize est traversée par la vallée verte, qui part du nord de la commune pour se jeter dans le Marillet au sud. C'est un poumon vert qui est à exploiter et à maintenir. Nous souhaiterions réaliser un projet ambitieux à savoir ouvrir cette vallée verte au handicap. J'aimerais organiser un cheminement **accessible à tous les publics**.

Thierry GANACHAUD : Il y a un très beau plan dans le PADD sur le paysage du Bourg.

Yannick DAVID : Il faut savoir que dès le début le monde agricole a été associé. Le souhait était que celui-ci soit acteur dès le début.

Je me tiens à votre disposition s'il y a des questions.

Le Bureau communautaire prend acte du débat sur le projet d'aménagement et de développement durable.

3. Révision du plan local d'urbanisme d'Aubigny-Les Clouzeaux – Organisation d'un débat sur le projet d'aménagement et de développement durable

Thierry GANACHAUD : Dans le cadre de la révision du PLU d'Aubigny-Les Clouzeaux, un débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit avoir lieu au sein du Conseil municipal et du Bureau communautaire, 2 mois au moins avant l'arrêt de projet du PLU.

Le Conseil municipal d'Aubigny-Les Clouzeaux a débattu sur le PADD le 21 février 2024. Le Bureau communautaire est aujourd'hui appelé à en débattre également. L'objectif étant une approbation définitive en Conseil municipal et en Bureau communautaire pour le milieu de l'année 2025.

Le PADD est toujours le document central du PLU. Il traduit la stratégie d'aménagement de la commune, issue des enjeux et du diagnostic, il présente les orientations et objectifs de la commune pour les 10 années à venir.

Concernant Aubigny-Les Clouzeaux les principaux éléments de diagnostic sont les suivants :

- un patrimoine naturel de qualité
- une population en forte augmentation depuis 50 ans, jeune et présentant principalement un profil familial
- un parc de logements globalement récent dont la dynamique est soutenue, présentant peu de vacance et une carence en logements aidés
- un tissu économique dynamique (commerces de proximité, ZAE, agriculture)
- une offre d'équipements et de services développée pour une commune péri-urbaine
- des mobilités principalement axées sur la voiture permises par un maillage viaire dense
- une surface urbanisée en progression rapide depuis les années 1960

Michelle GRELLIER : Nous avons décidé de réviser le PLU en 2019 pour deux raisons principales. La

première était d'harmoniser les PLU des deux anciennes communes. En effet, l'un datait de 2006 et l'autre de 2010. La deuxième était que sur la commune déléguée des Clouzeaux, il n'y avait plus de proposition de terrains à bâtir.

Aussi, il y avait des pratiques différentes dans le domaine de l'habitat. En effet, sur Les Clouzeaux, la politique était basée sur la réalisation de lotissements communaux au coup par coup. Alors que sur Aubigny, il s'agissait d'une ZAC qui a débuté dans les années 2005, 2006 il me semble. Cette ZAC prévoyait 45 hectares au départ et je crois qu'aujourd'hui nous sommes arrivés à la moitié de l'urbanisation. Sur ce point, nous avons la même problématique que celle évoquée par Yannick. En effet, en raison de la limitation des extensions, on se retrouve avec une ZAC potentiellement non utilisable en partie.

Notre approche a été de déterminer une progression d'habitants de 1,4 % par an. Dans le cadre de la prescription du PLH, nous étions sur 60 logements par an au niveau de la production de logements. Ainsi, sur les 10 ans à venir, nous sommes sur 620 logements environ.

Ces logements se concentreront, essentiellement, dans les zones urbanisées que sont les deux bourgs et le grand village de la Soulinière. Au sein des deux bourgs, il y a un potentiel de 4 hectares cumulés pour accueillir de l'habitat.

Concernant globalement la consommation foncière, celle-ci a été de l'ordre de 100 hectares ces dix dernières années. Aujourd'hui, pour réaliser les 620 logements et compte tenu des règles applicables, on est plutôt sur 30 hectares mobilisables. C'est une réduction de 70 % par rapport à ce qui a pu être fait avant.

On va se retrouver, comme toutes les communes, avec une densité beaucoup plus forte, du vertical et un certain nombre de problématiques.

A la différence de La Chaize, la ZAC n'était pas portée en direct par la commune. C'est BMP qui a la concession depuis 15 ou 20 ans. Il y a des sujets de négociations parce que BMP a bâti son modèle économique sur 45 hectares. La problématique est que lorsqu'on indique qu'il y aura peut-être 10 hectares qui ne recevront jamais d'habitat, cela pose un problème économique. Nous sommes en attente d'éléments de la Préfecture suite à la parution d'une circulaire le 31 janvier 2024.

Notre PADD s'organise en 3 axes.

Le premier axe correspond aux polarités. Il s'agit de :

- prolonger l'unification du territoire communal amorcée avec la création de la commune nouvelle,
- renforcer le dialogue avec la ville-centre et l'agglomération dans son ensemble,
- s'inscrire dans la dynamique économique du territoire élargi,
- affirmer l'identité de la commune nouvelle comme levier de développement, tout en respectant la spécificité de chaque ancienne commune.

Le deuxième axe est de protéger les espaces naturels et agricoles. Nous travaillons aussi beaucoup avec les agriculteurs afin de faire accepter ce PADD. Nous entendons ici, notamment :

- mettre en œuvre un développement urbain maîtrisé,
- protéger l'activité agricole,
- préserver la trame verte et bleue, comme support de la biodiversité, garante de qualité des eaux et d'intérêt paysager.

Le troisième axe correspond au fait de répondre au mieux aux besoins des populations. Il s'agit de :

- répondre à la diversité des besoins de chacun dans les deux Bourgs,
- renforcer l'attractivité des bourgs,
- d'aménager de nouveaux quartiers plus denses,
- favoriser les déplacements de proximité et limiter les déplacements routiers en facilitant les mobilités douces.

Yannick DAVID : Il n'y a pas de foncier stocké par l'EPF ?

Michelle GRELLIER : Non. Nous avons fait intervenir l'EPF pour le centre-bourg pour la construction de l'îlot commerce. Nous avons des engagements envers BMP dont le schéma économique initial est bouleversé aujourd'hui. Ils se retrouvent face à de nouvelles contraintes à savoir la densité, la part de logements sociaux. Mais, on y arrivera.

Thierry GANACHAUD : Juste une remarque complémentaire. Un grand merci aux services pour le travail mené sur les trois sujets venant d'être abordés. Il y a eu un vrai travail de fond. Nous sommes en ordre de bataille pour le PLUi. Marion, merci de transmettre à tes équipes.

Le Bureau communautaire prend acte du débat sur le projet d'aménagement et de développement durable.

4. Signature d'une convention avec EscaleOuest pour la mise en place de l'action hébergement temporaire chez l'habitant

Pierre LEFEBVRE : Témoignant des problématiques de logement et d'hébergement des jeunes actifs et particulièrement des jeunes apprentis, l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes des Pays de la Loire a été associée à la préparation du plan de relance de l'apprentissage du Conseil Régional des Pays de la Loire initié en 2016.

Dans le prolongement de ce programme et suite à des expériences réussies dans la région Pays de la Loire depuis 2017, l'URHAJ et des associations adhérentes ont mis en place un dispositif d'hébergement temporaire chez l'habitant.

Aujourd'hui, l'Hébergement Temporaire chez l'Habitant (HTH) est une offre supplémentaire et complémentaire élargissant la gamme de logements proposée par les acteurs Habitat Jeunes en Pays de la Loire.

Dans le cadre du PLH, cinq orientations stratégiques ont été définies, elles-mêmes déclinées en 17 actions. L'une d'elles vise à « expérimenter de nouveaux projets résidentiels alternatifs ».

Pour faire simple, il faut : un hébergeur ; la mise à disposition d'une chambre avec accès à une salle de bain et une cuisine.

Les hébergeurs sont des volontaires qui peuvent être des personnes âgées ou des familles.

Les hébergées sont des personnes entre 15 et 30 ans qui ont un besoin temporaire de logement lié à la mobilité professionnelle, à savoir stage, alternance, apprentissage, période d'essai, intérim, contrat saisonnier.

Il s'agit de séjours court ou alternés.

L'intermédiaire sera EscaleOuest qui se chargera de :

- la mise en relation entre l'hébergeur et l'hébergé ;
- la relation pendant la période du contrat ;
- la gestion locative c'est-à-dire la rédaction du contrat.

Ce projet est partenarial avec les acteurs du logement : Région des Pays de la Loire, Département de la Vendée, CAF, Action logement, EscaleOuest et l'Agglomération.

Dans un premier temps, seulement trois communes seront concernées : La Roche-sur-Yon, La Ferrière et Aubigny-Les Clouzeaux.

Pour ce qui est de la temporalité :

- conférence de presse et lancement de la communication grand public : fin avril ;
- organisation des réunions d'information entre le 20 mai et le 31 mai
- identification des propriétaires et constitution des binômes pas Escale Ouest : juin et été 2024 ;
- entrée dans les lieux, septembre 2024.

Tout est expliqué dans la convention qui est jointe.

Monsieur le Président : Ce dispositif est vraiment une excellente chose. Quelqu'un a-t-il des questions ?

Laurent FAVREAU : Pour faire connaître ce dispositif, c'est la communication qui sera importante. L'objectif est que cela fonctionne.

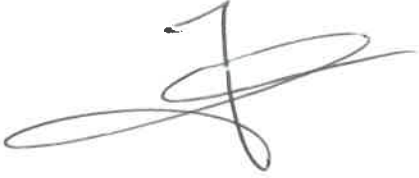
David BELY : La présentation faite en commission était très intéressante. La personne d'EscaleOuest présente indiquait très clairement que la communication se faisait par le bouche à oreille. Il faut un noyau de cinq, six personnes par commune qui soit intéressé. Une fois que le dispositif a pris dans une commune, cela fonctionne vraiment bien.

Pierre LEFEBVRE : Ce qui sera bien ensuite c'est qu'EscaleOuest se mettra directement en relation avec les entreprises.

Question adoptée à l'unanimité par 20 voix pour

L'ordre du jour étant épuisé, **Monsieur le Président** lève la séance à 18 heures 45.

Le secrétaire,
Manuel GUIBERT



Le Président,
Luc BOUARD

