



*Vu pour être annexé à la délibération en
date du 27 mars 2019*

LE PRESIDENT
Jean-Jacques DELAYE

PAYS DE CHANTONNAY
COMMUNAUTE DE COMMUNES
contact@cc-paysdechantonay.fr
65, Av. du Gal de Gaulle
BP 98 - 85111 CHANTONNAY CEDEX
Tél. : 02 51 94 40 23 - Fax : 02 51 94 89 46

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Diagnostic transversal

Octobre 2017

PLUREAL
FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

VERSION OCTOBRE 2017

DOCUMENT REALISE PAR LE
GROUPEMENT

PLUREAL
FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

SOMMAIRE

1	Un territoire porté par les flux régionaux mais confronté au risque d'une banalisation	5
1.1	Entre Bocage Vendéen et périurbain de La Roche-sur-Yon.....	5
	Un territoire productif enraciné dans le Bocage Vendéen	5
	Une tendance au développement résidentiel qui interroge le renouvellement des actifs	7
	Un développement résidentiel sous l'influence des pôles d'emplois proches	8
	Des contrastes sur les moteurs de l'évolution démographique au sein du territoire.....	10
1.2	... Un mode d'accueil orienté vers une offre dominante.....	11
	Un système productif et un développement résidentiel générateurs de ressources modestes	11
	Mais un modèle dominant de l'accès au logement individuel	12
	L'attractivité du marché de l'immobilier à maintenir en adéquation avec les ressources modestes des ménages	13
1.3	... Qui demande à être interrogé au regard du potentiel des flux présents	15
	Un positionnement territorial à affirmer pour soutenir l'irrigation du territoire par les flux.....	15
	Un territoire traversé par les flux régionaux.....	17
	Mais une approche qualitative du paysage à développer au travers des axes routiers pour une meilleure intégration des flux dans le territoire	19
2	Vers une valorisation du cadre de vie pour gagner en visibilité	21
2.1	Le paysage et l'eau, sources d'opportunités	21
	Le territoire identifié pour être le « château d'eau » de la Vendée	21
	Des paysages et du patrimoine d'eau à révéler.....	23
	Une nécessaire gestion des risques associés à cette ressource majeure	24
	Une richesse du sous-sol qui se traduit dans le patrimoine	25
	Des liaisons naturelles au sein du territoire portées par les grandes entités paysagères.....	26
2.2	Les énergies, l'agriculture et le renouvellement urbain, générateur de valeur ajoutée	27
	Une agriculture dynamique.....	27
	Des ressources en énergies renouvelables.....	29
	Une amélioration du parc de logements orientée vers la réduction de la précarité énergétique	30
	Un paysage urbain composite	31
2.3	Une animation des centralités comme lieu de vie.....	34
	Un cadre de vie à valoriser pour améliorer sa notoriété touristique	34
	Une offre diversifiée d'événementiels qui reste confidentielle	35
	Une offre de services de proximité à consolider sur le bassin de vie	36
	Des services dédiés aux personnes âgées relativement diversifiés	37
3	Une capacité à organiser collectivement le développement du territoire	39
3.1	Une offre économique à élargir pour accompagner la diversification du tissu d'entreprises.....	39
	Une économie productive impactée par les enjeux de la diversification du tissu d'entreprises	39
	La réorganisation de l'offre foncière économique liée à l'impulsion d'une stratégie collective.....	41
	Des zones et lieux d'activités qui demandent à gagner en visibilité	42
	Des services aux entreprises à organiser pour accompagner la diversification des activités.....	43
3.2	Une interaction du potentiel d'accueil résidentiel à accompagner	44

Un enjeu de maintien et d'attractivité des jeunes sur le territoire	44
Un objectif de développement démographique porté par le projet de territoire	46
Un parc de logements à diversifier	47
Un besoin de renouvellement de l'offre de logements	48
7,7% de logements locatifs sociaux au 1 ^{er} janvier 2015.....	49
Une forte demande de locatif social contrariée par un déficit d'une offre diversifiée de logements	50
Une production neuve de logements à dynamiser	51
Une consommation foncière relativement diffuse	52
Les densités bâties des bourgs.....	53
3.3 Une organisation territoriale à affirmer dans le PLUI.....	54
Une organisation territoriale à révéler au travers des différentes vocations des communes	54
Le maillage commercial, un révélateur de l'offre de proximité	55
Le rapport à l'offre de proximité modifié avec le développement des mobilités.....	56
Des équipements publics généralement peu lisibles dans l'espace public.....	57
CONCLUSION	60

1 UN TERRITOIRE PORTE PAR LES FLUX REGIONAUX MAIS CONFRONTE AU RISQUE D'UNE BANALISATION

1.1 ENTRE BOCAGE VENDEEN ET PERIURBAIN DE LA ROCHE-SUR-YON...

Un territoire productif enraciné dans le Bocage Vendéen

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Chantonay (CCPC) est marqué par le modèle de « l'industrie à la campagne » (31% des emplois de la CCPC dans l'industrie en 2013), véritable base identitaire productive partagée à l'échelle du Pays du Bocage Vendéen (29%).

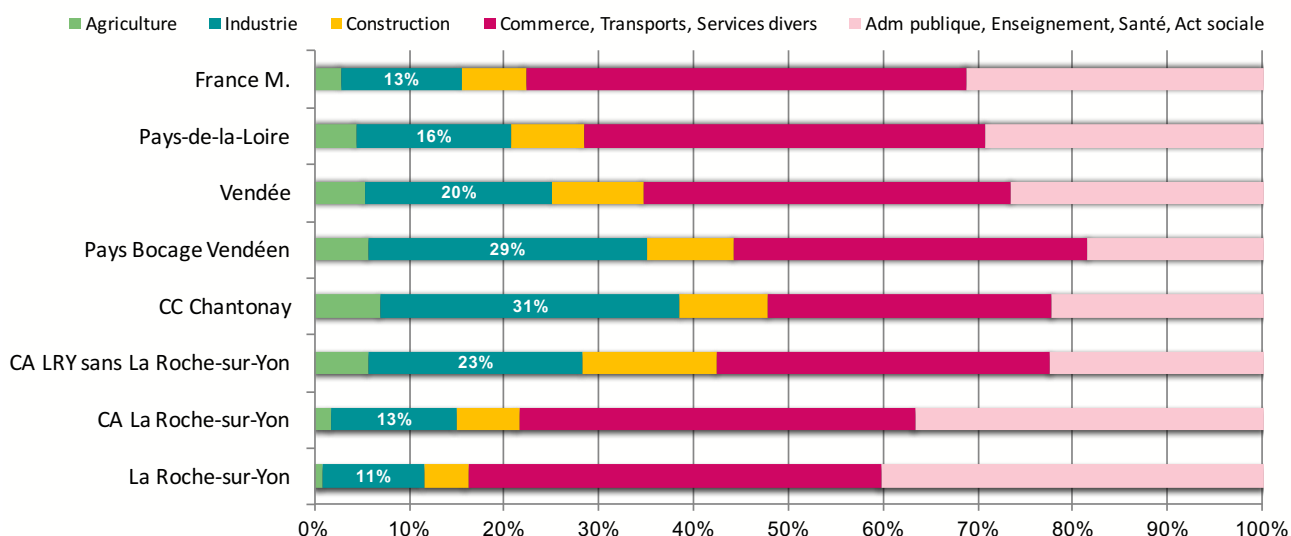


Illustration 1 : Répartition des emplois par secteurs d'activités en 2013 (INSEE)

Cette singularité s'apprécie dans toutes les communes du territoire qui comptent de l'emploi industriel, à l'exception de Saint-Vincent-Sterlanges. L'intensité de cette activité manufacturière se ressent dans le prolongement Nord et Est du territoire, à savoir les autres secteurs du Bocage Vendéen et par extension plus large le Bressuirais et le Choletais. En revanche, le Sud de la CCPC apparaît avec une moindre imprégnation de son activité industrielle.

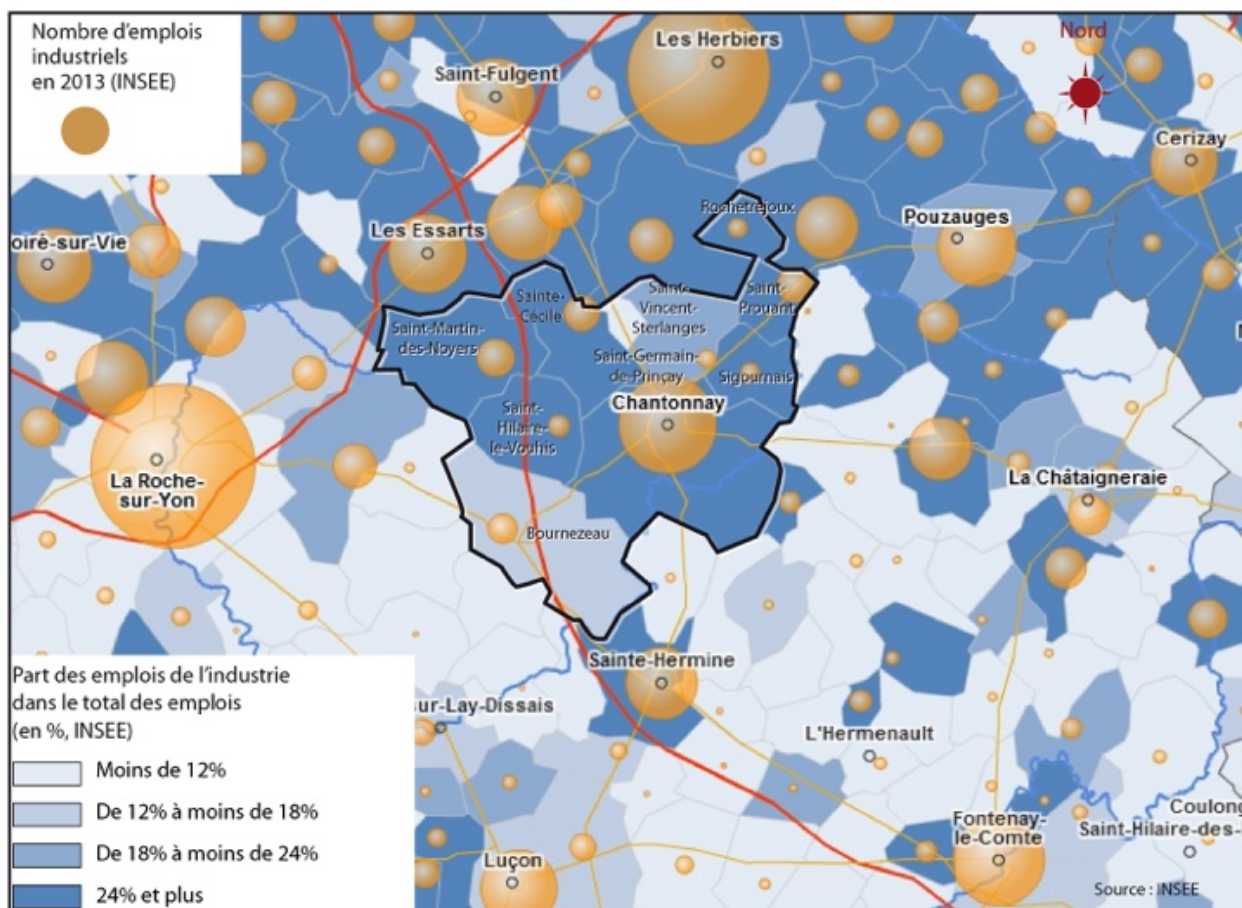
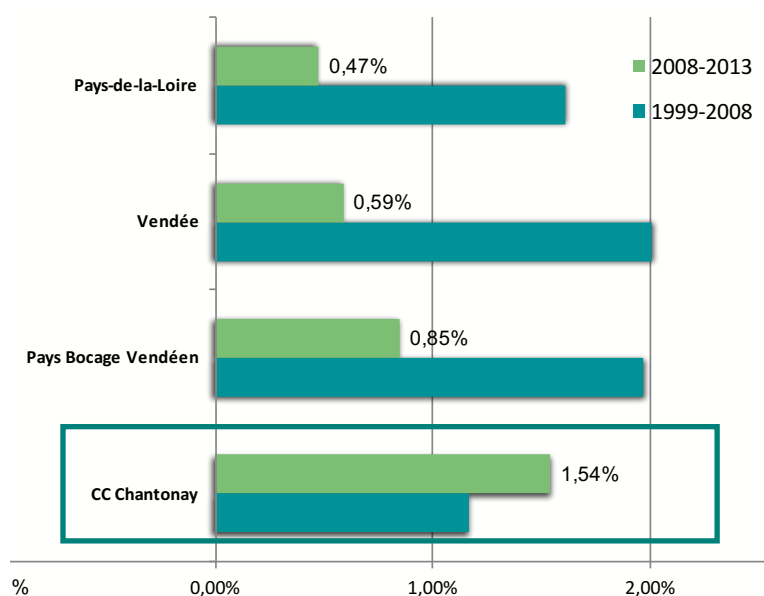


Illustration 2 : Les emplois de l'industrie en 2013 (INSEE)

Fort de cette imbrication dans un des secteurs les plus productifs de France, la CCPC enregistre un net dynamisme de son économie (+1,54% par an pour la croissance des emplois de 2008 à 2013) dans une période de contraction économique. En effet, le territoire bénéficie d'une accentuation de ce taux de croissance des emplois par rapport au début des années 2000.

Illustration 3 : Taux annuel d'évolution des emplois de 1999 à 2013 (INSEE)



Cette augmentation de +600 emplois de 2008 à 2013, enregistrés sur les lieux de travail du travail du territoire, permet de dépasser un total de 8130 emplois en 2013, dont 55% sont localisés sur la ville de Chantonnay.

Une tendance au développement résidentiel qui interroge le renouvellement des actifs

L'évolution du rapport entre les emplois (recensés aux lieux de travail) et les actifs occupés (recensés aux domiciles de résidence) permet de saisir la dynamique d'attractivité économique. Si le nombre d'emplois est supérieur à celui des actifs occupés, alors le territoire est un pôle d'emploi. Dans le cas inverse, le niveau de ce ratio est déterminant pour percevoir le niveau de dépendance au(x) pôle(s) extérieur(s) amenant les actifs occupés à s'y rendre.

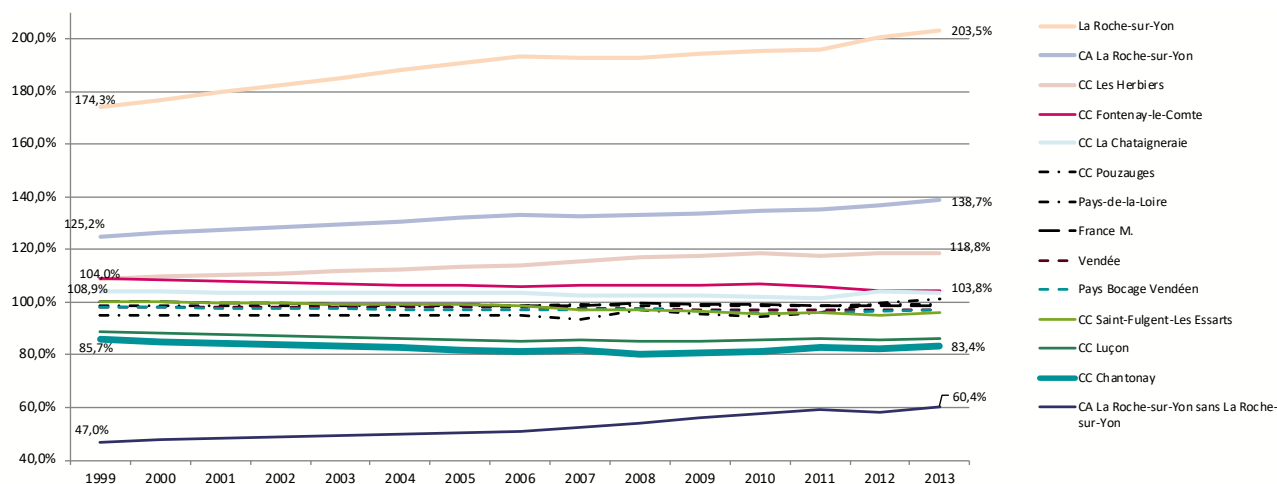
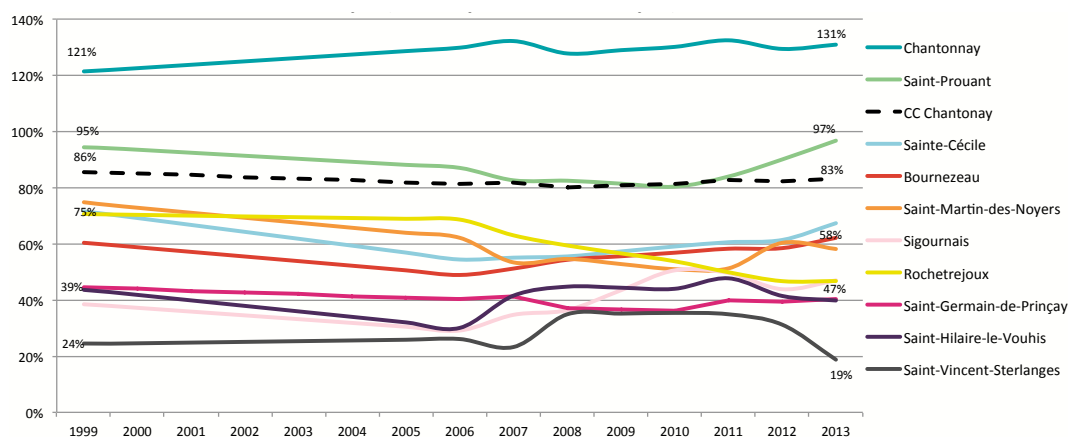


Illustration 4 : L'indice d'attractivité (emplois/actifs occupés) de la CC Pays de Chantonay et des territoires voisins 2013 (INSEE)

La CC du Pays de Chantonay se situe au contact de quelques territoires véritables pôles d'emplois, à commencer par la ville de La Roche-sur-Yon et la CC des Herbiers, qui dès lors bénéficient de l'apport de main-d'œuvre des territoires proches. Par ailleurs, les CC de Pouzauges, La Chataigneraie et Fontenay-le-Comte connaissent un équilibre entre leur nombre d'emplois et leur nombre d'actifs occupés. En revanche, le groupe de communes de La CA de La Roche-sur-Yon sans la ville centre se classe comme un territoire résidentiel au motif où le nombre d'actifs occupés est près de deux fois supérieurs à celui des emplois, les actifs occupés allant principalement travailler dans la ville-centre de l'agglomération.

La situation de la CC du Pays de Chantonay, avec 83 emplois pour 100 actifs occupés, se révèle par l'analyse à l'échelle communale où seule la ville de Chantonay apparaît comme un véritable pôle d'emplois. Si Saint-Prouant bénéficie d'une autonomie relative avec un équilibre entre emplois et actifs occupés, la situation des autres communes relève davantage de la tendance résidentielle.

Illustration 5 : L'indice d'attractivité (emplois/actifs occupés) de la CC Pays de Chantonay et de ses communes 2013 (INSEE)



Après l'observation précédente de la dynamique des emplois, cette analyse se complète par la compréhension de l'évolution des actifs occupés. A l'inverse des emplois pour la CCPC, les actifs occupés marquent le pas sur la période récente. Ce taux d'évolution reste toutefois supérieur à la moyenne départementale, signe dès lors d'une attractivité de la main-d'œuvre.

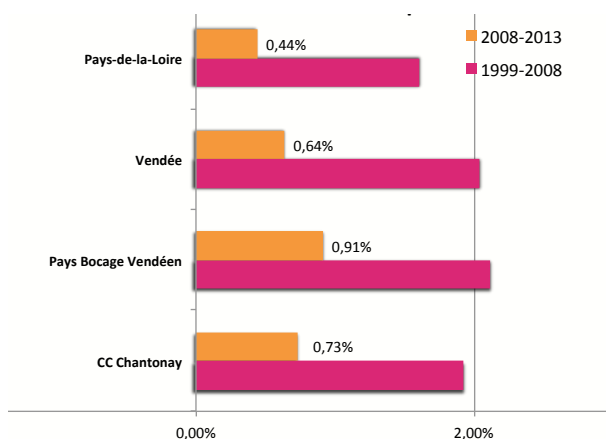
Illustration 6 : Taux annuel d'évolution des actifs occupés de 1999 à 2013 (INSEE)

Indicateurs de chômage ⁽³⁾ (en %)				
	2010		2015	
	EPCI	Vendée	EPCI	Vendée
Hommes	5,2	7,2	6,8	10,2
Femmes	6,4	8,3	8,1	10,9
Moins de 25 ans	10,5	13,4	11,8	16,3
Plus de 50 ans	5,4	6,6	7,7	11,1
Inscrits depuis plus d'un an	4,6	4,9	7,8	8,7
Ensemble	5,8	7,7	7,4	10,5

Sources : Pôle Emploi Pays de la Loire, INSEE.

(3) Nombre de demandeurs d'emploi rapporté à la population active concernée comptabilisée au lieu de résidence.

c Résultat confidentiel non publié par application de la loi sur le secret statistique.



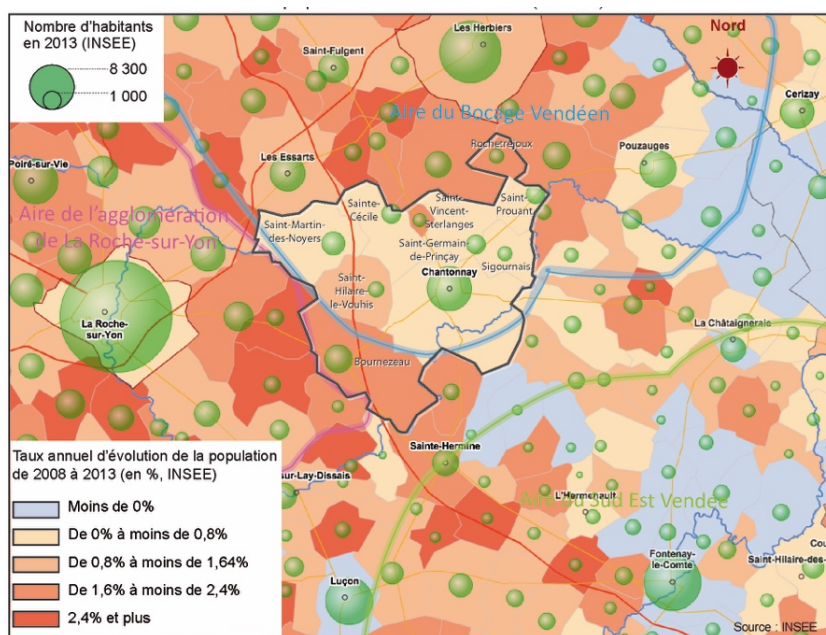
La population active compte ceux occupés et ceux en recherche d'emplois comptabilisés au titre du chômage. Le faible taux de 2010 (5,8% pour la CCPC) est légèrement accentué en 2015 (7,4%) sous les effets de la crise globale. Cette augmentation est ressentie par toutes les catégories d'actifs et elle reste plus prégnante pour les moins de 25 ans (11,8% de chômage). Cet indice, associé à celui d'une attractivité de la main d'œuvre, interroge la capacité d'intégration des nouveaux entrants dans ce tissu économique singulier.

Illustration 7 : Le chômage en 2010 et 2015 sur la CCPC et en Vendée (Pôle emploi)

Un développement résidentiel sous l'influence des pôles d'emplois proches

Avec ses 22 010 habitants en 2014 (population municipale, INSEE), la CCPC bénéficie d'une dynamique démographique nuancée au sein de son territoire. L'apport de l'aire d'influence de La Roche-sur-Yon se ressent jusqu'à Bournezeau et Saint-Hilaire-le-Vouhis avec le bénéfice de la RD949 se croisant à l'échangeur de l'A83.

Illustration 8 : L'évolution de la population de 2008 à 2013 (INSEE)



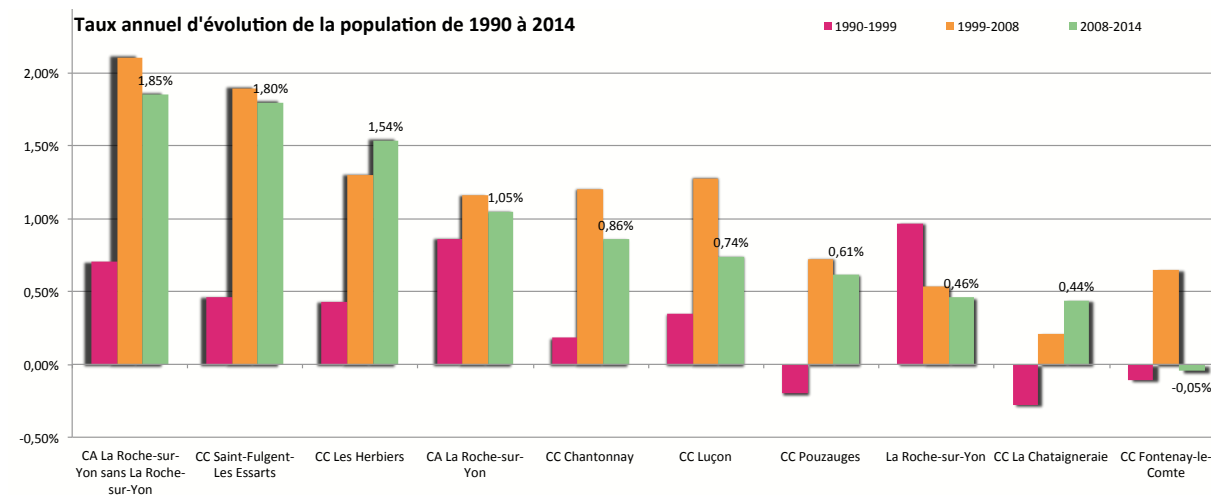


Illustration 9 : Taux d'évolution de la population de 1990 à 2014 (INSEE)

L'intensité de la dynamique démographique autour de la CCPC confirme ces influences de la CA de La Roche-sur-Yon, qui reste toutefois plus attractive sur sa périphérie qu'au sein de la ville-centre. La dynamique des territoires du Bocage Vendéen se ressent principalement au Nord de la CCPC : CC Saint-Fulgent – Les Essarts et CC Les Herbiers. A noter que cette dernière intercommunalité est la seule à réussir à renforcer son attractivité sur la période récente avec la CC de la Chataigneraie. A l'inverse, les intercommunalités au Sud de la CCPC enregistrent un net décrochage, notamment la CC de Fontenay-le-Comte qui perd des habitants entre 2008 et 2014.

Dans ce contexte, l'attractivité démographique en légère baisse par rapport aux années 2000 (+0,86% par an de 2008 à 2014, +1100 habitants) se distingue parmi les communes les plus attractives de la CCPC entre celles au contact de la CC de La Roche-sur-Yon (Bournezeau, Saint-Hilaire-le-Vouhis) et du Pays du Bocage Vendéen (Saint-Vincent-Sterlanges, Rochetrejoux), voire à la croisée des deux influences (Sainte-Cécile).

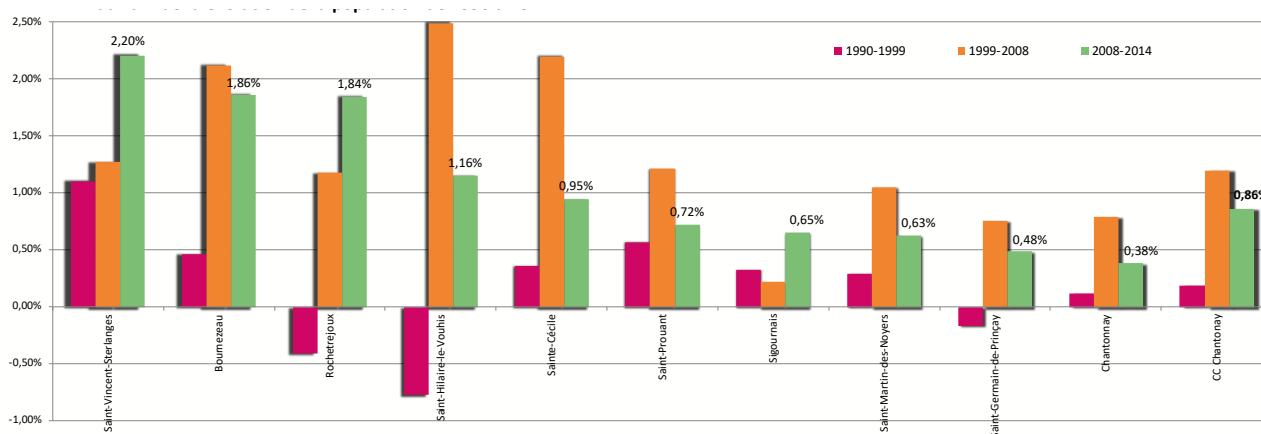


Illustration 10 : Taux d'évolution de la population de 1990 à 2014 (INSEE)

Le taux de croissance le plus faible au sein de la CCPC reste toutefois pour la ville de Chantonnay (+0,38% par an de 2008 à 2014). Rassemblant près de 38% des habitants du territoire, ce pôle ressort à ce stade davantage comme un pôle économique que résidentiel (55% des emplois de la CCPC à Chantonnay en 2014)

Des contrastes sur les moteurs de l'évolution démographique au sein du territoire

La croissance de la population de la CCPC est alimentée historiquement par un solde naturel positif. Les années 2000 constituent un tournant important avec l'arrivée sur le territoire d'un nombre conséquent de nouveaux habitants, alimentant le solde migratoire fortement positif. La période récente (2008-2013) est marquée par un ralentissement de l'attractivité de nouveaux habitants

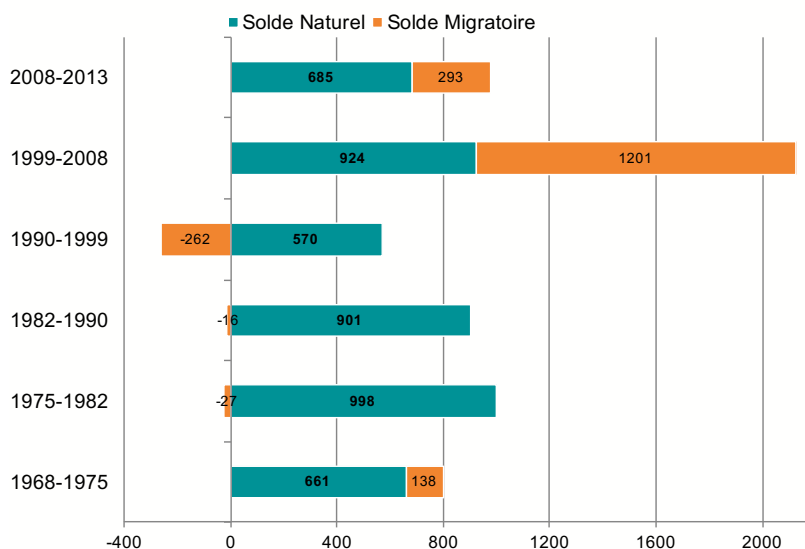
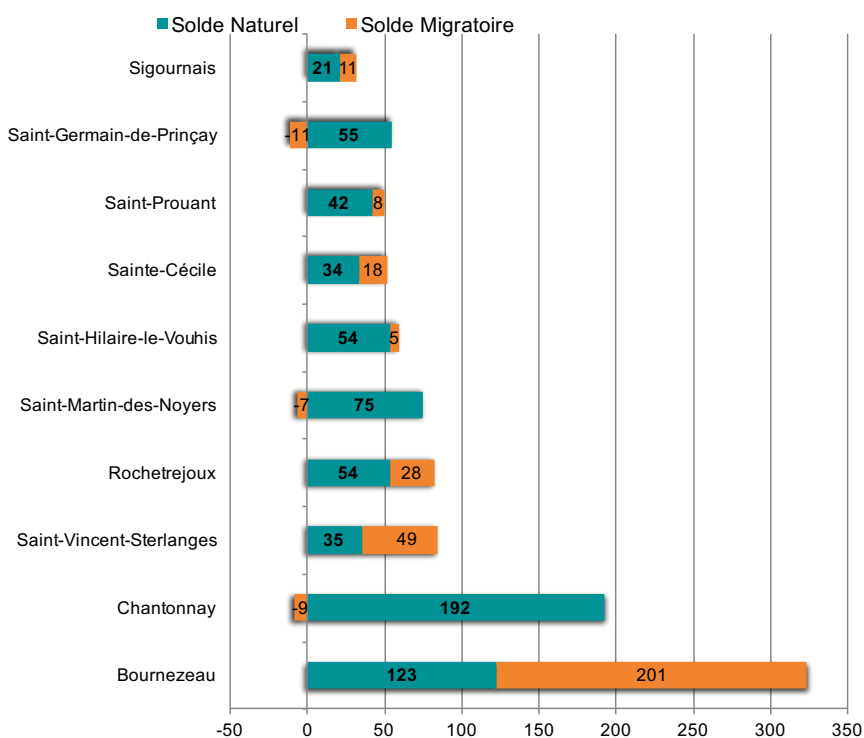


Illustration 11 : Les soldes naturels et migratoires de la CCPC de 1968 à 2013 (INSEE)

Illustration 12 : Les soldes naturels et migratoires des communes de la CCPC de 2008 à 2013 (INSEE)

Entre les communes de la CCPC, la période récente confirme les contrastes perçus au travers des influences des pôles d'emplois proches avec un solde migratoire positif pour Bournezeau sous influence de La Roche-sur-Yon, Saint-Vincent-Sterlanges et Rochetrejoux sous influence des Herbiers, et de Sainte-Cécile à la croisée des deux



influences. Ce constat ne doit pas masquer la vitalité naturelle des communes, avec plus de naissances que de décès partout. Le pôle de Chantonay constitue néanmoins un point de départs des habitants plus importants que d'arrivées de nouveaux résidents (solde migratoire négatif), questionnant dès lors les leviers de son attractivité résidentielle.

1.2... UN MODE D'ACCUEIL ORIENTE VERS UNE OFFRE DOMINANTE...

Un système productif et un développement résidentiel générateurs de ressources modestes

La combinaison des deux tendances observées précédemment, du poids important de l'activité industrielle et d'une inscription du territoire dans les dynamiques résidentielles sous l'influence de pôles d'emplois majeurs que sont La Roche-sur-Yon et Les Herbiers, vient expliquer la prépondérance des catégories socio-professionnelles d'ouvriers, très significatifs de l'industrie, des employés et professions intermédiaires.

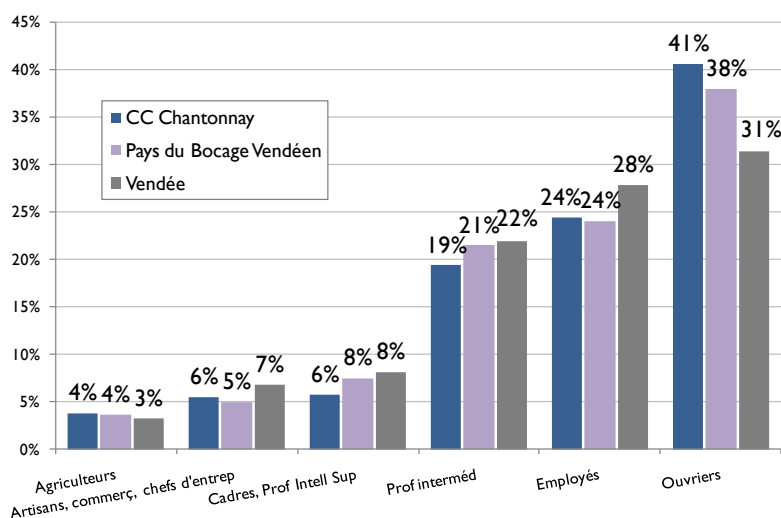


Illustration 13 : Répartition par Catégorie Socio-Professionnelle des actifs de 15 à 64 ans en 2013 (INSEE)

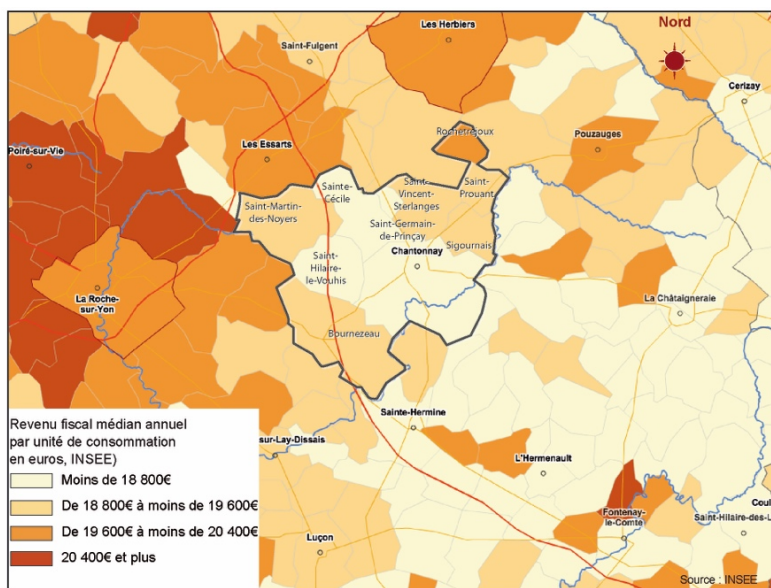


Illustration 14 : Revenu médian par unité de consommation en 2013 (INSEE)

Ce double positionnement dans un système périurbain d'un pôle départemental et dans un système productif local s'avère être aux marges ce qui limite l'influence des flux croisés. Cela se ressent sur le niveau de ressources des habitants qui affiche à l'échelle de la CCPC un revenu fiscal moyen inférieur de 7% à la moyenne du Pays du Bocage Vendéen, et de 14% par rapport à la moyenne nationale.

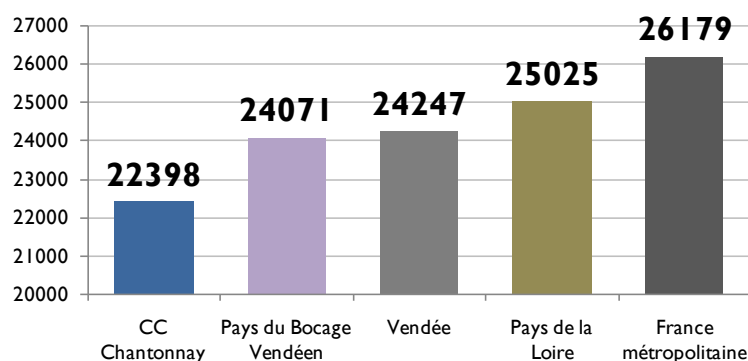


Illustration 15 : Revenu fiscal de référence moyen des foyers fiscaux en 2014 (DGFiP)

Mais un modèle dominant de l'accès au logement individuel

Le mode de construction sur la CCPC est dominé par une forme : l'habitant individuel pur. 80% des logements construits répondent à cette logique, avec une accentuation de la tendance sur la période récente. Cette forme d'habitat exprime la volonté d'accéder à la propriété pour ces habitants. En effet, près de 75% des résidences principales dans le territoire sont occupées par leur propriétaire en 2013 (contre 58% au niveau national).

Illustration 16 : Mode de construction des logements construits de 2000 à 2008 et de 2009 à 2015 (SITADEL)

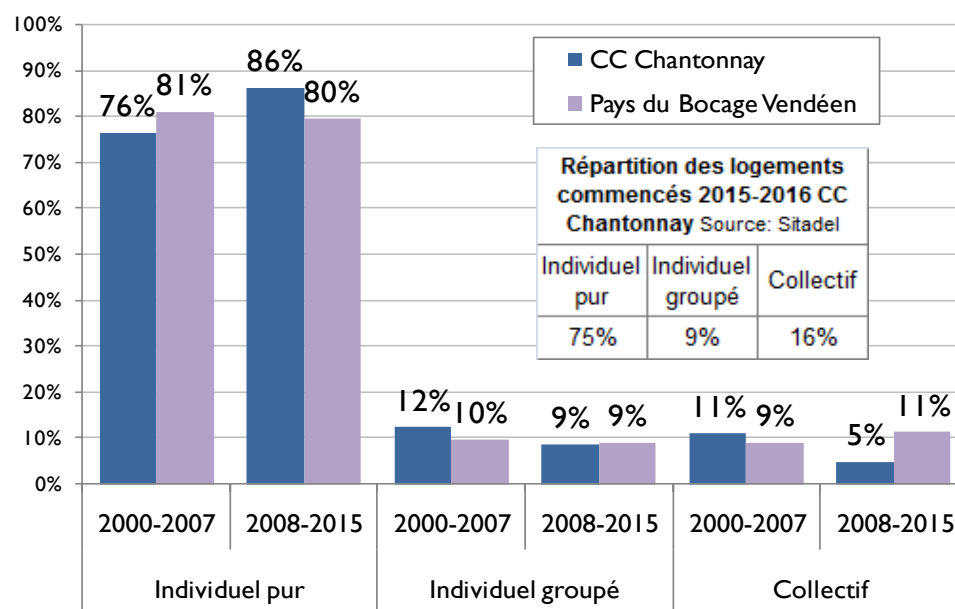
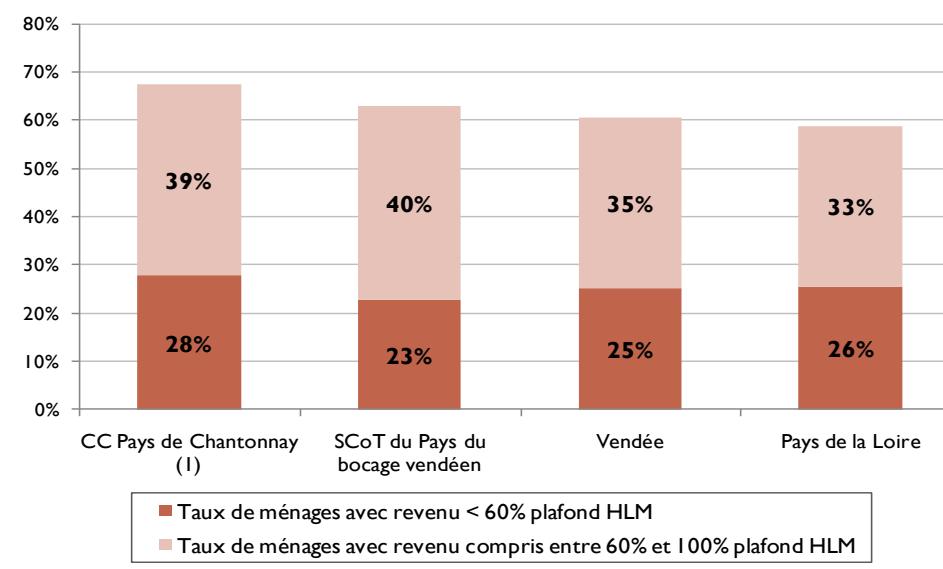
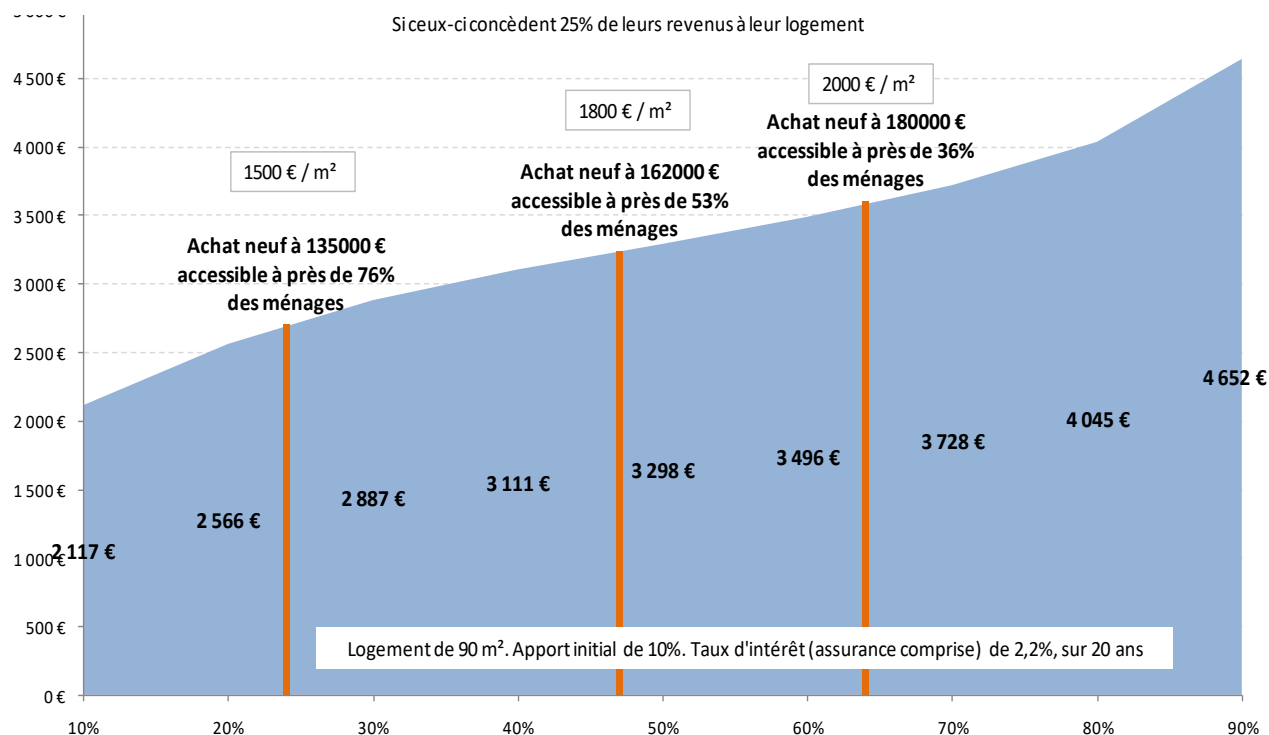


Illustration 17 : Taux de ménages selon leur niveau de revenu par rapport au plafond HLM (PLUS) en 2013 (Filocom)



Cet accès à la propriété va de pair avec une offre foncière à bâtir à un prix modéré. Au final, le coût du logement reste modéré pour être en adéquation avec le niveau de ressources des habitants. Il s'avère que 67% des ménages de la CCPC sont éligibles au parc HLM (PLUS, PLAI) en 2013, soit 7 points de plus que la moyenne départementale.

Illustration 18 : Distribution des revenus et capacité au parc privé des ménages de 4 personnes avec 2 adultes et 2 enfants de moins de 14 ans en 2012 (INSEE DGI)

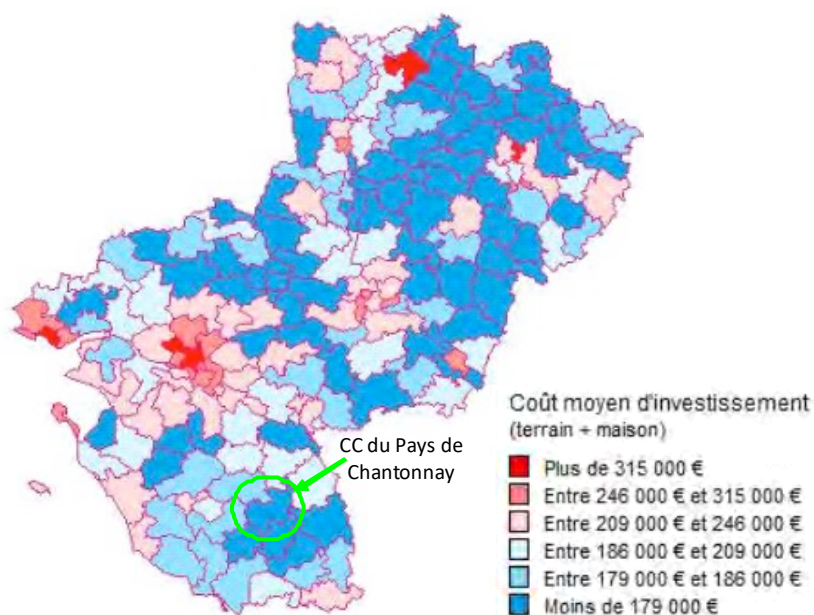


L'illustration ci-contre met en évidence le niveau d'accès au logement en fonction du niveau de ressources des ménages. Dans le cas présent, d'une famille type de 2 adultes avec 2 enfants pour un bien immobilier de 90 m² à 1500 €/m², ce bien sera accessible à 76% des ménages (s'ils concèdent 25% de leur revenu). A l'opposé, pour un bien immobilier de 90 m² à 2000€/m², ce bien sera accessible à 36% des ménages (s'ils concèdent 25% de leur revenu).

L'attractivité du marché de l'immobilier à maintenir en adéquation avec les ressources modestes des ménages

Le coût moyen d'investissement des ménages souhaitant devenir propriétaire dans la CCPC est inférieur à 179 000€ en 2014. Cela constitue une des références les plus basses des Pays-de-la-Loire, incluant la CCPC dans le secteur Sud Est de la Vendée (hors influence périurbaine de Niort).

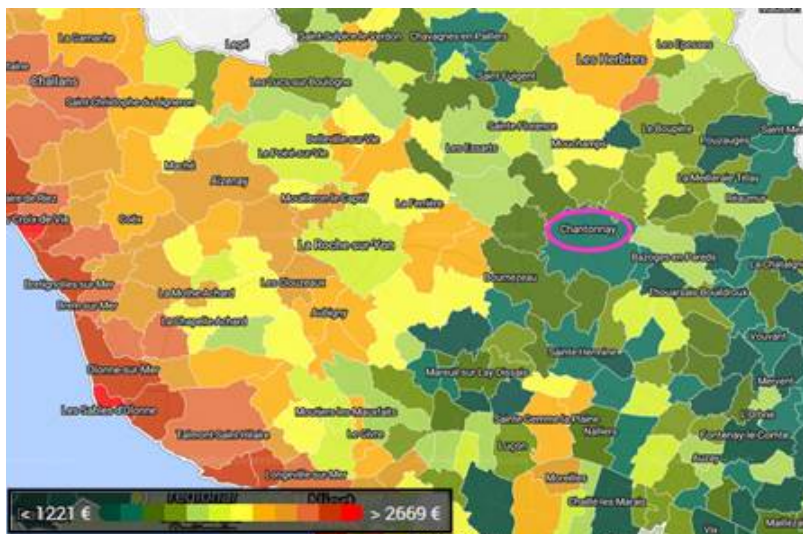
Illustration 19 : Coût prévisionnel moyen des investissements (terrains + maisons) sur des terrains achetés et ayant fait l'objet d'un permis de construire en 2014 en Pays-de-la-Loire (DREAL)



Pour illustrer cet indicateur, la demande la plus courante auprès des agents immobiliers ressort être le logement de plain-pied avec un petit terrain situé à proximité des services. L'offre pour ce type de bien s'échelonne de 70 000€ à 130 000€ selon les secteurs du territoire. Il est précisé par les professionnels de l'immobilier que le prix d'une maison à Chantonnay s'affiche à 30% de moins que la moyenne départementale.

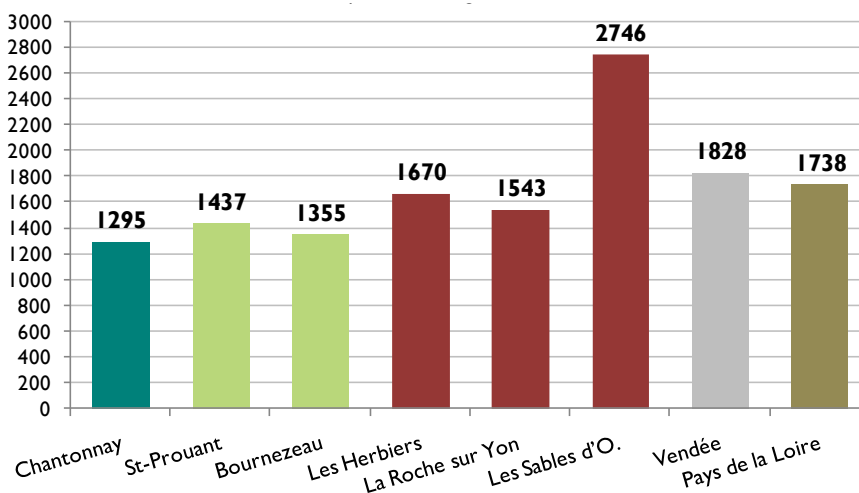
Illustration 20 : Prix moyen des maisons et appartements au m2 en février 2017 (MeilleursAgents)

A l'échelle de la Vendée, l'offre immobilière est contrastée entre des communes littorales affichant un niveau d'offre très élevé et la partie plus à l'Est avec un niveau de prix moindre. La CCPC se situe dans ce second groupe.



Il est à noter que les influences économique et résidentielle des pôles de La Roche-sur-Yon et des Herbiers affectent à la marge le marché immobilier du territoire de la CCPC. Cela s'explique par le niveau de revenu modéré des actifs.

Illustration 21 : Prix moyen des maisons au m² en janvier 2017 (prix exprimé net vendeur, MeilleursAgents)



En écho au taux important des ménages de la CCPC éligibles au parc de logement social (67% en 2013), l'accès à la propriété a été facilitée par l'usage intense du prêt à Taux Zéro, dont le coût moyen des transactions en 2014 s'élève à 154 000€.

1.3 ... QUI DEMANDE A ETRE INTERROGE AU REGARD DU POTENTIEL DES FLUX PRESENTS

Un positionnement territorial à affirmer pour soutenir l'irrigation du territoire par les flux

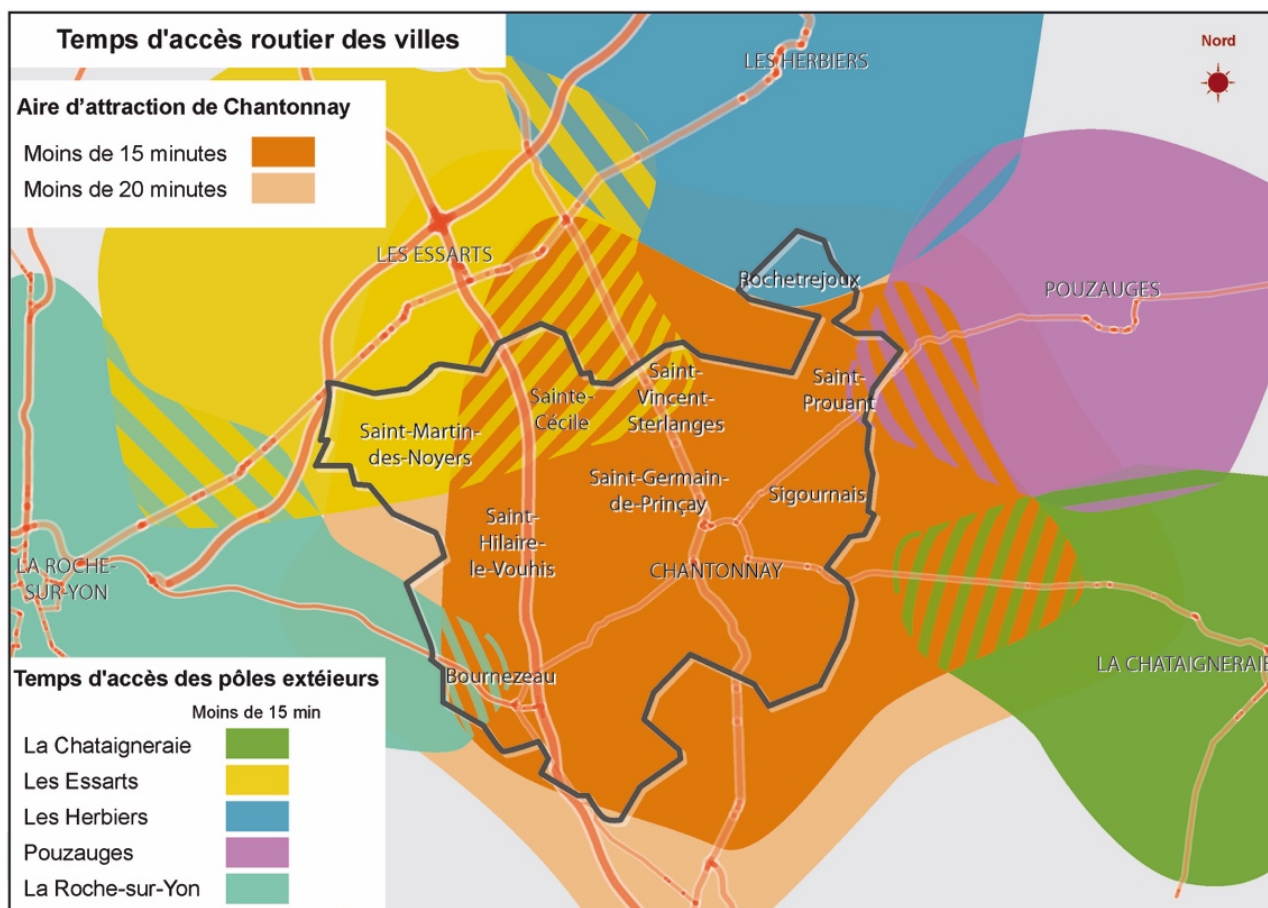


Illustration 22 : Temps d'accès routier des villes en 2017

Le rayonnement des pôles urbains s'appréhende par leur temps d'accès depuis les espaces périphériques. Cette approche montre les diverses influences sur le territoire de la CCPC. Si la ville de Chantonay est accessible en moins de 15 minutes pour la majorité des communes de l'intercommunalité, à l'exception de Saint-Martin-des-Noyers et Rochetrejoux, des pôles urbains proches se retrouvent à égale distance temps (La Roche-sur-Yon pour Bournezeau, Les Essarts pour Sainte-Cécile et Saint-Vincent-Sterlanges, Pouzauges pour Saint-Prouant).

Cette inscription du territoire dans les flux se traduit par les navettes domicile-travail, les zones de chalandise de l'offre des moyennes et grandes surfaces, le parcours scolaire en second degré...

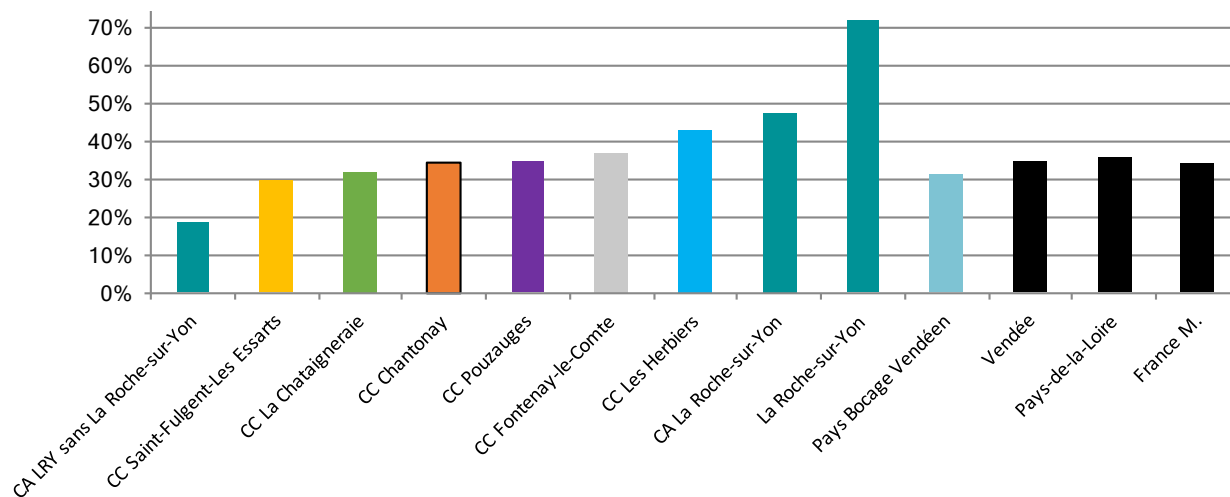


Illustration 23 : Actifs occupés de 15 ans ou plus travaillant dans sa commune de résidence en 2013 (INSEE)

A l'échelle de la CCPC, 34% des actifs occupés de 15 ans et plus travaillent dans leur commune de résidence en 2013 (contre 35% en 2008). Cet indicateur reflète l'éclatement des flux d'actifs vers les différents pôles d'emplois proches du territoire.

Ces flux d'actifs se répartissent entre ceux restant travailler dans le territoire de la CCPC (45% en 2013, contre 47% en 2007), et ceux allant travailler à l'extérieur. Les principaux pôles d'emplois attracteurs sont :

- La Roche-sur-Yon qui capte 14% des actifs de la CCPC, avec une proportion plus marquée (28%) pour les actifs de Bournezeau, Saint-Hilaire-du-Vouhis et Saint-Martin-des-Noyers
- Les Herbiers qui attire 9% des actifs de la CCPC, davantage ceux de Rochetrejoux (38% des actifs de la commune) et Saint-Prouant (20%).

Un territoire traversé par les flux régionaux

L'irrigation du territoire repose essentiellement sur le réseau routier. Un axe de flux Nord-Sud se dissocie en deux composantes : l'A83 avec des flux de passage connectés à l'échangeur autoroutier de Bournezeau, et la RD137 – ancienne nationale – support de nombreux poids lourds desservant le bassin productif du Bocage Vendéen.

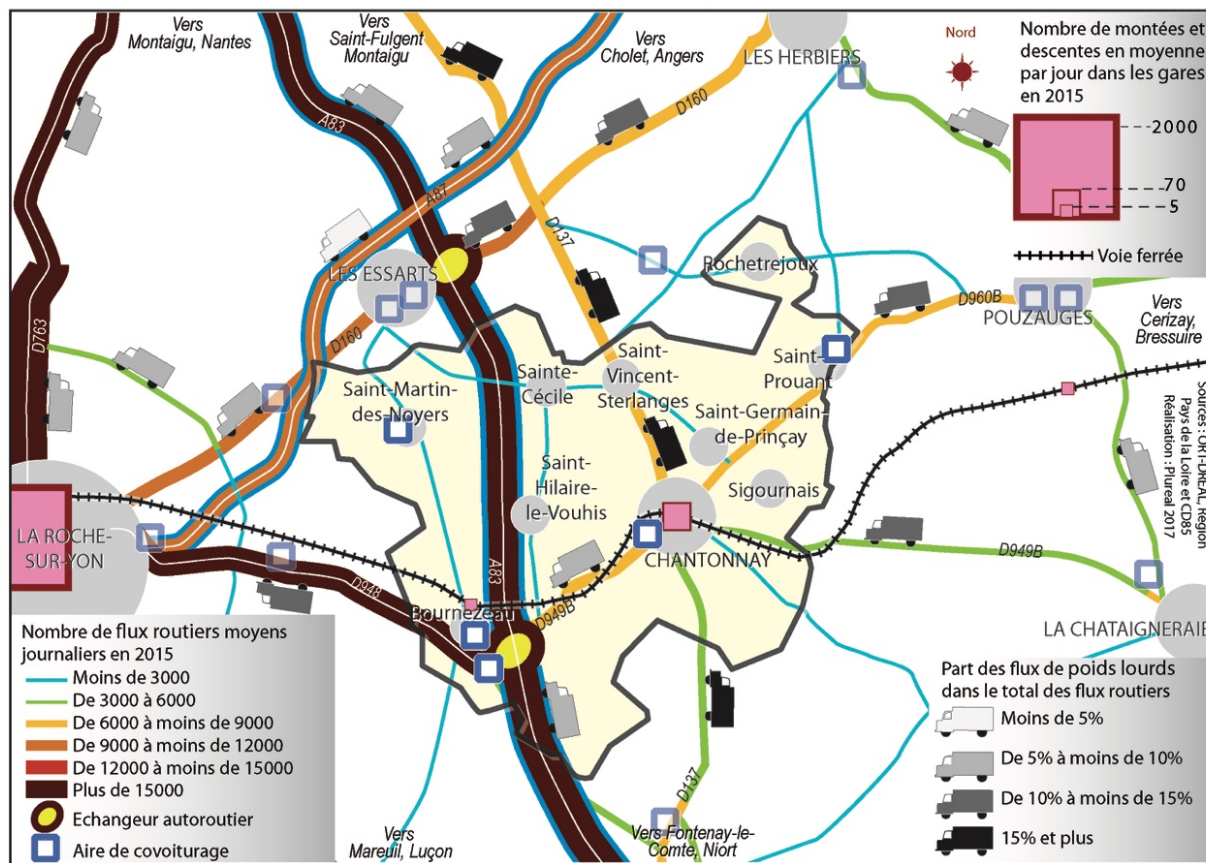


Illustration 24 : Flux routiers et ferrés sur le territoire en 2015 (DREAL, CD85, CR PDL)

A cette orientation principale, un second axe, de moindre intensité, apparaît dans le sens Ouest-Est, avec la RD948B en 2x2 voies, de la Roche-sur-Yon à Bournezeau, suivi de la RD949B de Bournezeau à Chantonmay récemment en 2x2 voies. Cette segmentation correspond à l'intérêt pour La Roche-sur-Yon d'être reliée au réseau autoroutier. Dans son prolongement, la facilitation des flux avec le nouvel aménagement routier vers Chantonmay a pour objectif de sécuriser le tracé routier et de soutenir l'irrigation de l'Est du département. En effet, les routes vers Pouzauges et La Chataigneraie comptent une part non négligeable de poids lourds signe des échanges économiques et de leur intérêt à rejoindre le réseau autoroutier.

De 2011 à 2015, l'évolution de ces flux routiers est corrélée aux dynamiques économiques et résidentielles observées. L'axe où le trafic augmente le plus est celui entre La Roche-sur-Yon et Bournezeau (+1,7%/an) alors que plus à l'Est, entre Chantonmay et La Chataigneraie les flux restent stables en nombre et entre Chantonmay et Pouzauges l'augmentation est plus mesurée (+0,7%/an).

Dans le sens Nord-Sud, l'A83 bénéficie d'un accroissement des flux de 2011 à 2015 (+1,1%/an). Il est intéressant d'observer une sensible augmentation des passages à l'échangeur autoroutier de Bournezeau de 5450 entrées et sorties quotidiennes en 2014 à 5650 en 2015, avec un trafic plus intense en période estivale (juillet-août) aux alentours de 7810 entrées et sorties quotidiennes en 2015 (données ASF). Cet échangeur autoroutier apparaît dès lors comme un véritable point d'accès du territoire.

Autre porte d'entrée du territoire, la gare de Chantonnay est l'un des deux points d'arrêts sur le territoire des navettes ferroviaires de la ligne TER Tours – La Roche-sur-Yon – Les Sables-d'Olonne. Chantonnay compte 6 arrêts de train par jour avec en moyenne en 2016 : 64 montées-descentes par jour, soit une fréquentation de 11 voyageurs par arrêt de train ce qui correspond à la médiane des gares régionales.



L'autre gare du territoire, celle de Bournezeau, connaît un trafic beaucoup plus modeste pour le même nombre d'arrêts de trains par jour (6), puisque les montées et descentes sont au nombre de 3 par jour.

Les transports par cars du réseau départemental – Cap Vendée – sont principalement utilisés par les scolaires donc les lignes sont définies en fonction de la localisation des établissements d'enseignements secondaires. Seulement 6 à 7% des usagers ne sont pas des scolaires.

La voiture apparaît dès lors comme le principal mode de locomotion sur le territoire. Le taux important de bi motorisation (51% des ménages avec deux voitures et plus en 2013) souligne cette nécessité pour les ménages de disposer d'une voiture sur le territoire.

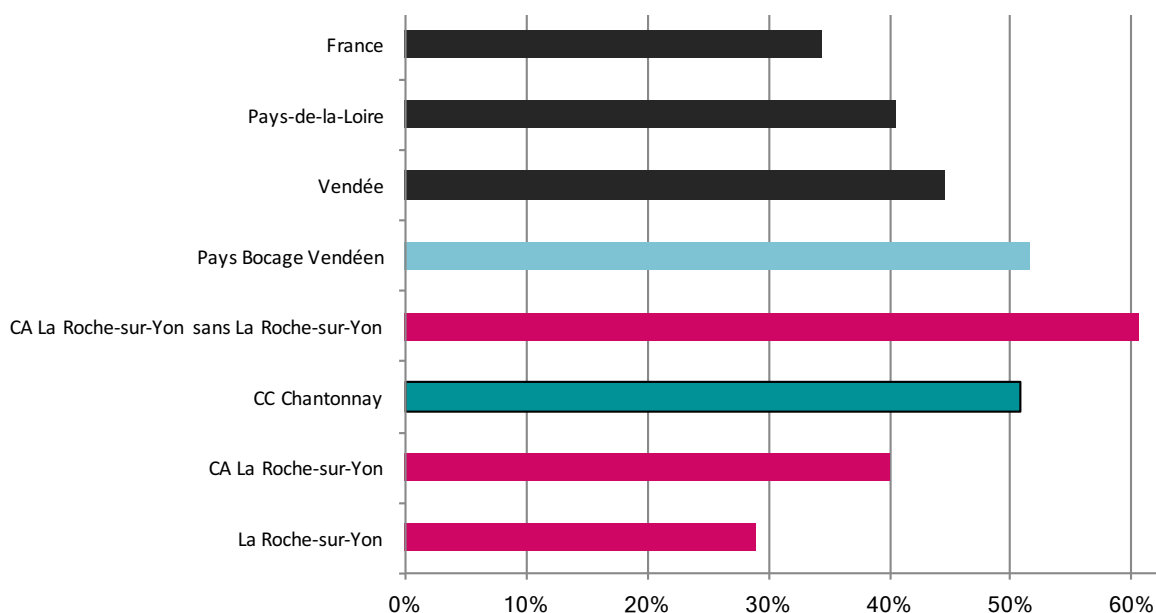


Illustration 26 : Taux de bi-motorisation des ménages en 2013 (deux voitures et plus par ménage)

Mais une approche qualitative du paysage à développer au travers des axes routiers pour une meilleure intégration des flux dans le territoire

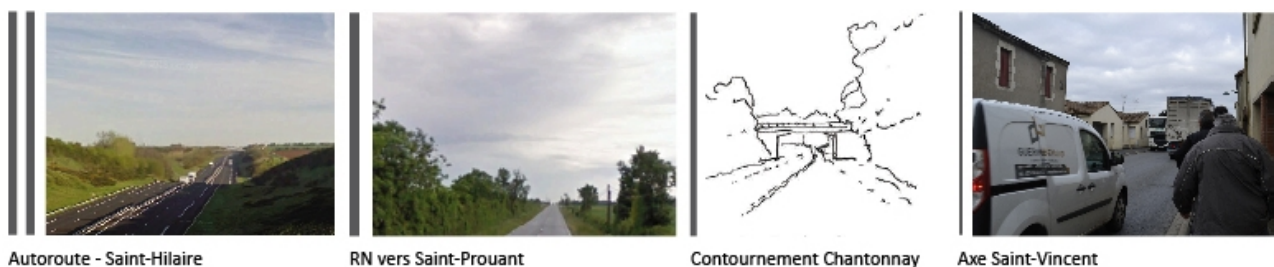


Illustration 27 : Vues et croquis en perspective d'axes routiers sur le territoire de la CCPC

Les flux routiers qui desservent et passent dans le territoire impactent le tissu urbain. La traduction dans le paysage se ressent nettement lors de traversée d'axes routiers structurants au sein de certains bourgs comme Saint-Vincent-Sterlanges ou Saint-Prouant. Les axes routiers servent ici principalement à faciliter la desserte par les flux, au point de générer des effets « couloirs » au sens d'une diffusion linéaire sans dialogue avec l'épaisseur du tissu urbain.

Ces mêmes axes traversent les espaces agricoles et naturels avec une intégration paysagère recherchée par endroits. C'est notamment le cas dans le contournement Ouest de Chantonnay, au point de limiter les vues possibles sur le pôle structurant structurant amenant à être dévié sans percevoir les ressources urbaines.

Par ailleurs, le réseau secondaire ne s'appuie pas sur des éléments marquants (cours d'eau, trame agricole, relief...). La sinuosité de ces itinéraires rend difficilement mémorisable les trajets internes au territoire.

L'articulation entre les différents niveaux du maillage routier invite à une approche paysagère d'ensemble pour donner à lire le territoire depuis les axes routiers et constituer ainsi une invitation à une meilleure intégration des flux dans le territoire.

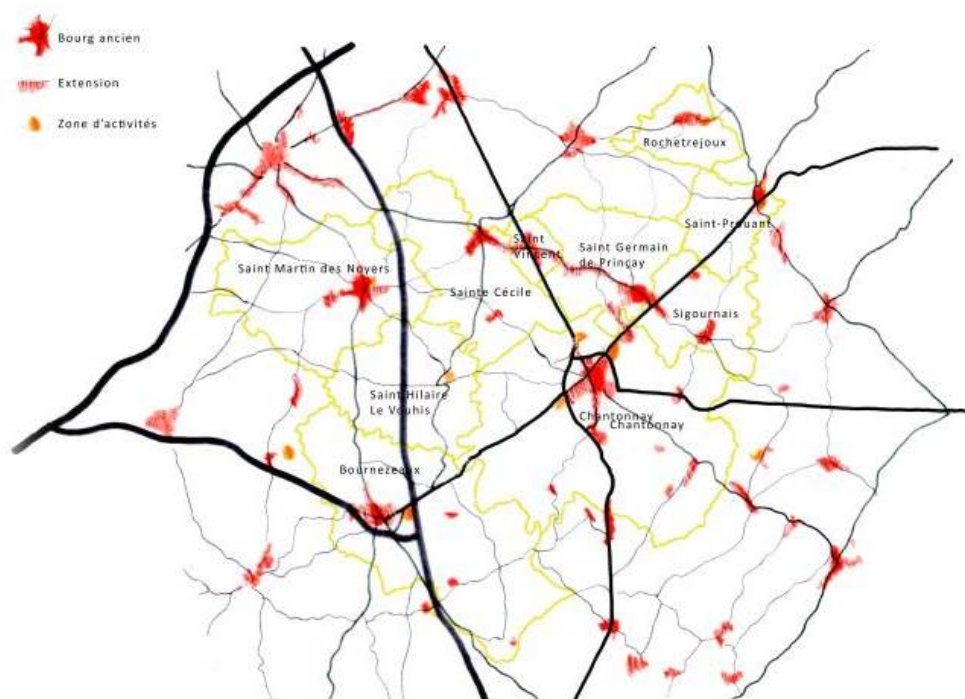


Illustration 28 : Les axes structurants qui traversent le territoire

L'intérêt permanent des acteurs du territoire à bénéficier de l'irrigation par les flux régionaux a été exprimé dans le Projet de territoire de la CCPC. Cette vision partagée se traduit par **l'enjeu central d'une consolidation de l'attractivité du Pays de Chantonnay et de l'émergence d'une image positive.**

A l'issue de cette première partie du diagnostic, plusieurs tendances attirent l'attention sur la qualification de cet enjeu pour en tirer profit :

- L'impératif de visibilité du territoire passe par une reconnaissance dans un ensemble plus large, qui du fait des influences extérieures, cela demande l'affirmation d'un positionnement entre le Bocage Vendéen et l'espace périurbain de La Roche-sur-Yon ;
- La capacité à créer les conditions de cette attractivité implique une mobilisation des ressources locales, à condition de réussir des ressorts qualitatifs au risque sinon d'être confronté à une attractivité par défaut, synonyme d'une banalisation des espaces ;
- La réceptivité des flux témoins de cette attractivité demande une adaptation du traitement des infrastructures de transports, pour assurer une réelle visibilité du territoire et un équilibre dans les dynamiques internes.

2 Vers une valorisation du cadre de vie pour gagner en visibilité

2.1 LE PAYSAGE ET L'EAU, SOURCES D'OPPORTUNITES

Le territoire identifié pour être le « château d'eau » de la Vendée

L'unité de la CCPC repose sur le bassin versant du Lay auquel les dix communes appartiennent. La convergence des deux branches du Petit Lay à l'Ouest et du Grand Lay à l'Est s'effectue au niveau Chantonnay, au lieu-dit « l'Assemblée des Deux Lays ». Les barrages de Rochereau à Sigournais, de l'Angle Guignard à Chantonnay et de la Vouraie – un affluent du Petit Lay – au Nord de Bournezeau, marquent le paysage avec les plans d'eau qui viennent alimenter la ressource en eau potable de la Vendée.

BARRAGE DE L'ANGLE GUIGNARD

Année de mise en service : 1951. C'est le 1^{er} barrage construit en Vendée. Pour répondre aux normes, une nouvelle usine a été mise en service en 1999.

Volume stocké : 1 800 000 m³

Bassin versant* : 455 km²

Cours d'eau : Le Grand Lay

Surface du plan d'eau : 55 hectares

Description technique : barrage de type « poids » en béton - longueur : 87 m - hauteur : 10 m

L'usine d'eau potable de l'Angle Guignard peut fonctionner à partir des eaux du barrage de l'Angle Guignard ou de la Vouraie.



BARRAGE DE ROCHEREAU

Année de mise en service : 1981

Volume stocké : 5 100 000 m³

Bassin versant* : 208 km²

Cours d'eau : Le Grand Lay

Surface du plan d'eau : 127 hectares

Description technique : barrage de type « poids » en béton - longueur : 150 m - hauteur : 21 m



BARRAGE DE LA VOURAIE

Année de mise en service : 1999. C'est le dernier barrage construit en Vendée.

Volume stocké : 5 400 000 m³

Bassin versant* : 50 km²

Cours d'eau : La Vouraie

Surface du plan d'eau : 75 hectares

Description technique : barrage en remblai avec noyau étanche en argile - longueur : 170 m - hauteur : 25 m



Illustration 30 : Les ouvrages de potabilisation de l'eau sur la CCPC (Magazine intercommunal)

Forts des points de captage des eaux de surface et des usines de traitement, le volume d'eau potable dépasse les besoins du territoire de la CCPC. Cet ensemble alimente le réseau de distribution de la Vendée. Cette ressource à fort valeur identitaire est soumise à une certaine vulnérabilité des eaux de surface liées aux pollutions domestiques et à l'élevage.

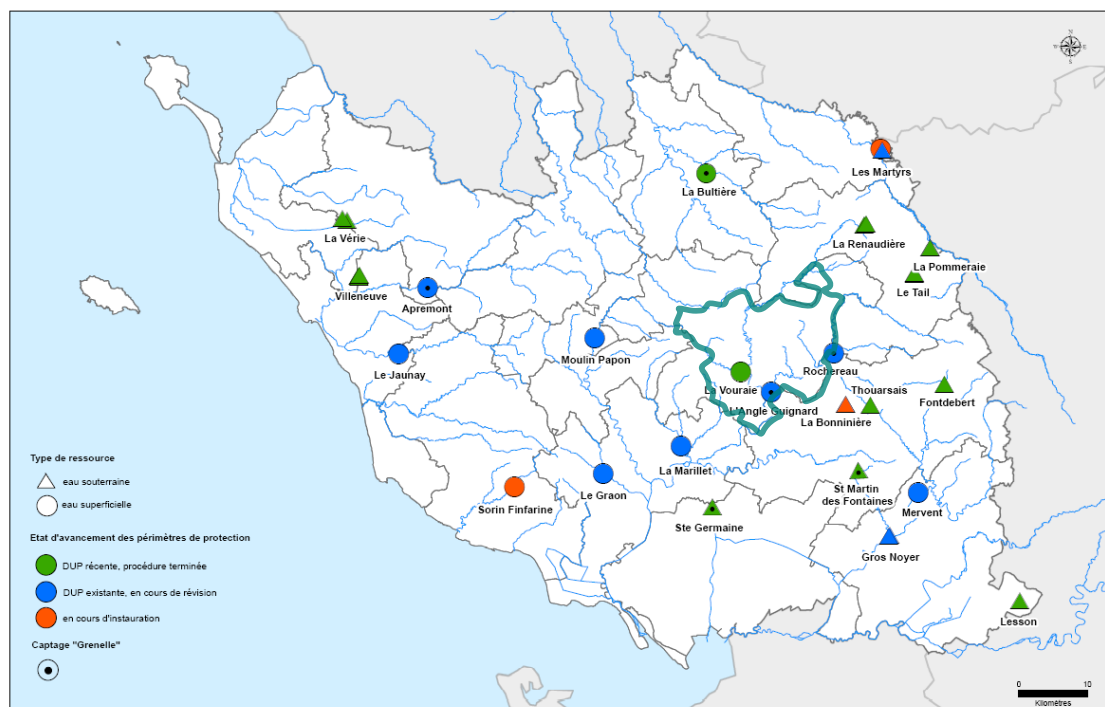


Illustration 30 : Protection des captages d'eau potable en 2014 (CD85)

Les périmètres de protection des deux barrages de Rochereau et de l'Angle Guignard sont en cours de révision. Cela permettra une nouvelle définition des usages dans leurs bassins versants, en ce qui concerne notamment la mise en valeur agricole, touristique et de loisirs.

L'importance de cette ressource naturelle bénéficie d'un relatif bon équilibre, mais elle est particulièrement sollicitée pendant la période estivale entre le soutien à l'étiage des cours d'eau en aval, l'irrigation et l'alimentation en eau potable des communes littorales.

Enjeu prioritaire du SAGE du Lay, la qualité des eaux de surface nécessite une adéquation entre les projets de développement du territoire et les capacités d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.



Illustration 31 : Panneau d'information sur la qualité de l'eau dans le territoire

Des paysages et du patrimoine d'eau à révéler

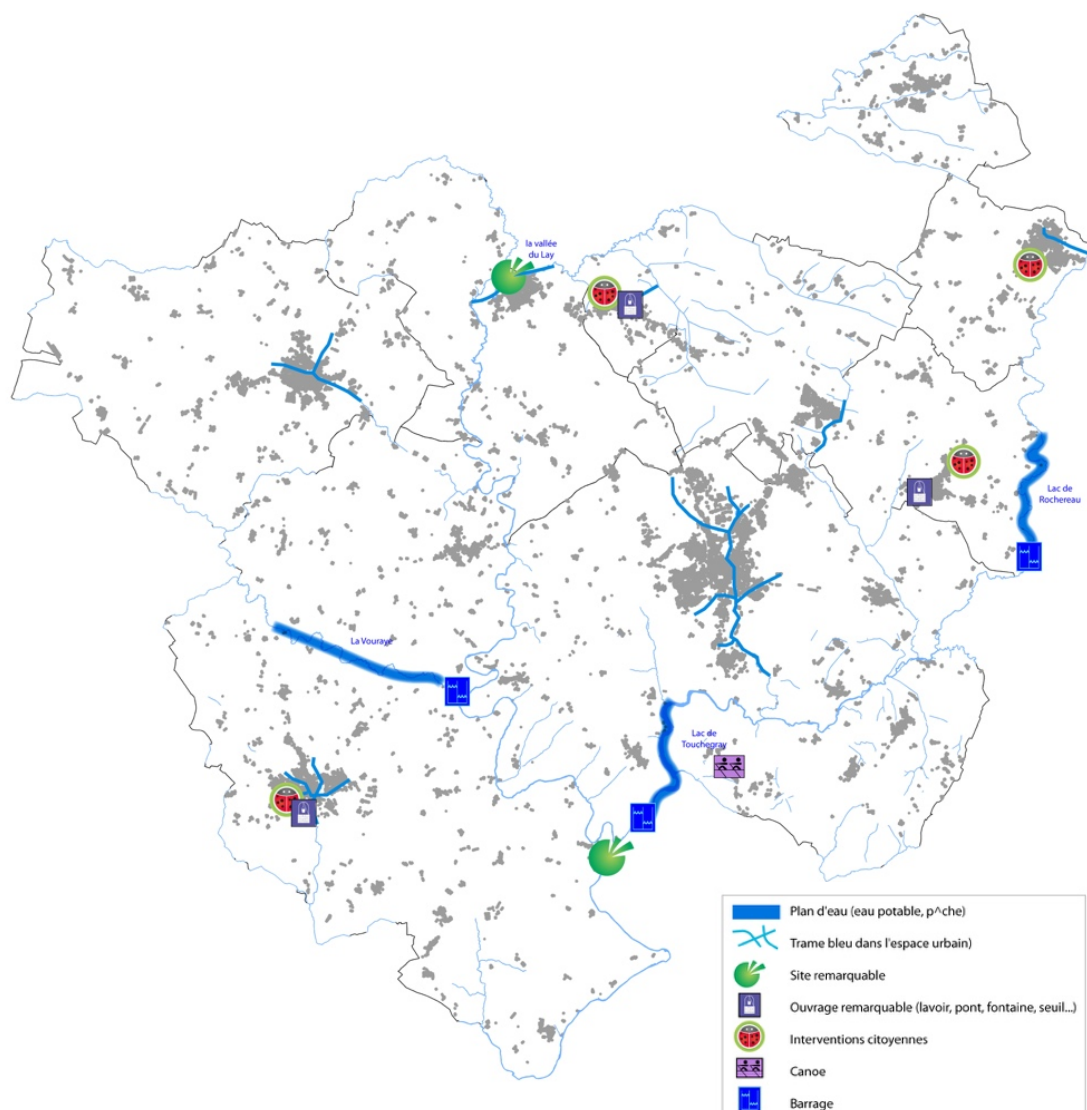
L'eau est présente dans les communes, les villages, les hameaux, à travers les rivières, les plans d'eau, les zones humides... et aussi par les ouvrages hydrauliques, les lavoirs, les puits... Cette prégnance de l'eau se répercute dans les essences végétales associées comme les noyers et la fertilité des potagers.



Illustration 33 : Illustrations de l'ingénierie liée à l'eau (étang aux Roches Baritaud, lavoir à Saint-Vincent-Sterlanges, potagers à Sigournais)

Les usages liés à l'eau sont très diversifiés : la pêche de loisirs, les pratiques nautiques telles que le canoë au lac de Touchegray, les boucles de randonnée autour des plans d'eau... sans oublier les productions agricoles. Dès lors, l'association des usages et du patrimoine hydraulique génère un nouveau levier d'attractivité pour le territoire.

**Illustration 32 :
Une culture
locale forte
d'ingénierie
liée à l'eau**



Une nécessaire gestion des risques associés à cette ressource majeure

Le risque inondation est encadré par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Petit Lay et du Grand Lay, approuvé le 18 février 2005. Il englobe 9 communes de l'intercommunalité. Il permet d'encadrer le risque et de limiter les effets sur les personnes et les biens.

En lien direct avec la spécificité d'être le « château d'eau » de la Vendée, le risque « rupture de barrage » s'ajoute créant une élévation brutale du niveau d'eau en aval du barrage de la Vourraie (classé A) et des barrages de l'Angle Guignard et de Rochereau (classés B). Ce classement repose sur des critères propres au terrain et au volume d'eau retenu. Cette appréhension des aléas apparaît satisfaisante, d'autant plus que les enjeux urbains restent modérés.

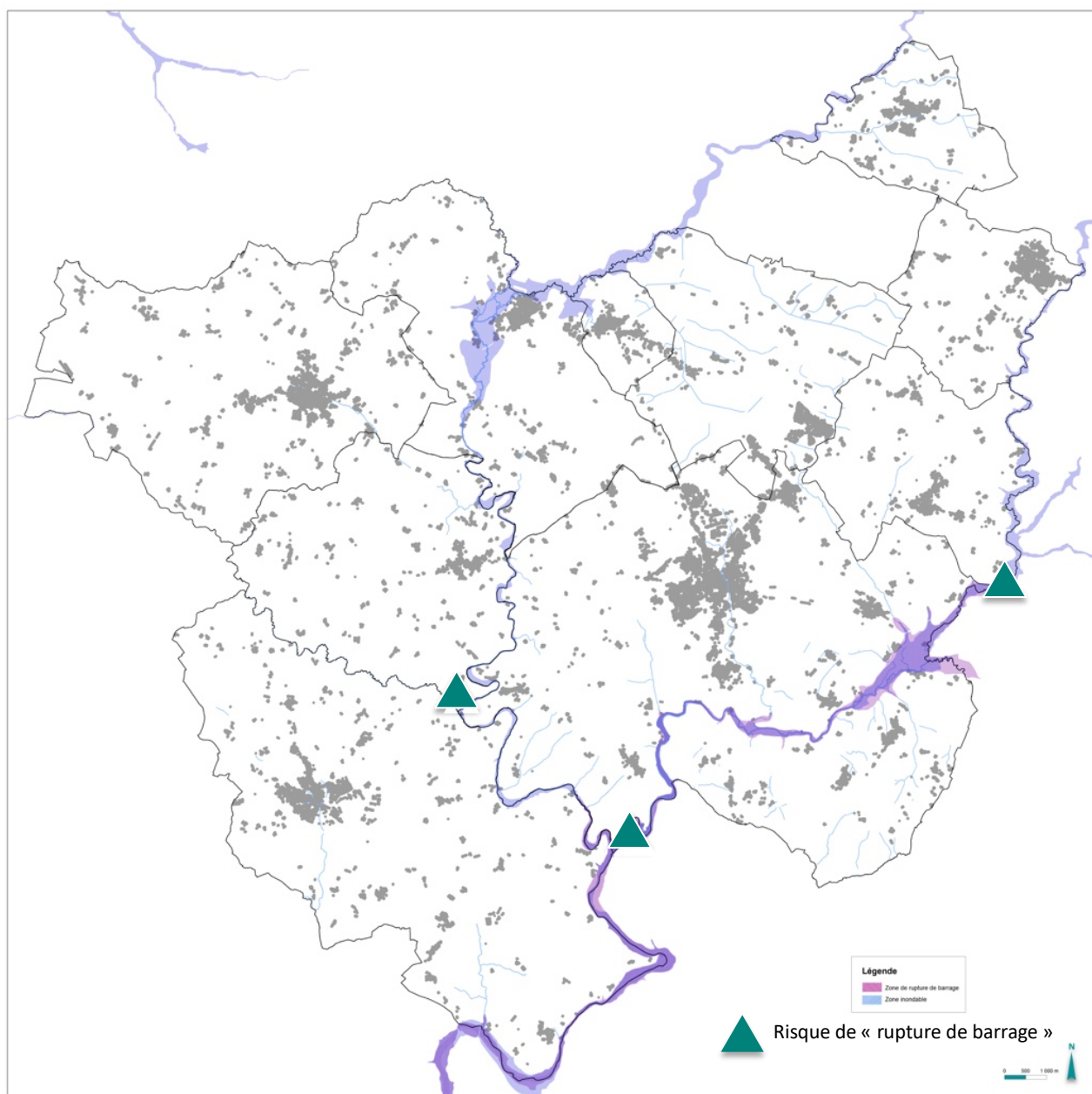


Illustration 33 : Le réseau hydrographique et l'urbanisation

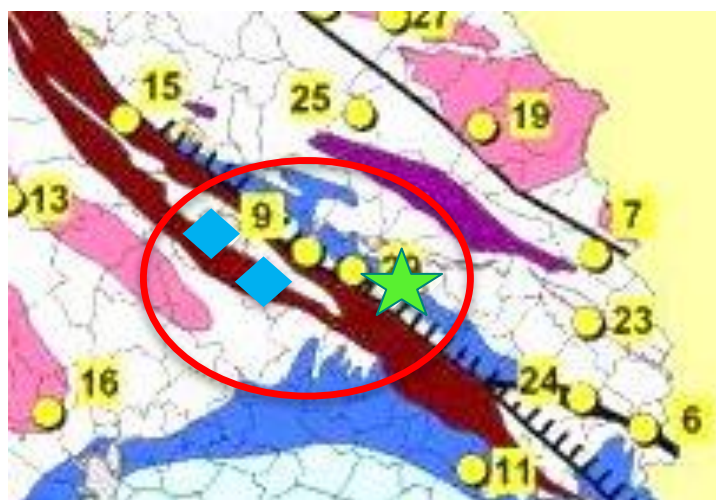
Une richesse du sous-sol qui se traduit dans le patrimoine



Illustration 34 : Les représentations du patrimoine géologique

Aux confins du socle armoricain et du bassin aquitain, la diversité exceptionnelle des formes géologiques de tous âges se vérifie sur la CCPC. Selon une orientation Nord-Ouest / Sud-Est de l'ensemble des couches, la richesse du sous-sol a facilité le support d'activités variées : flore remarquable à Sigournais, carrières en activité, « cité industrielle » de Saint-Vincent-Sterlanges, de Saint-Martin-des-Noyers et de Rochetretjoux, motocross sur l'ancienne carrière à Saint-Hilaire-le-Vouhis... et de diversité architecturale au cœur des bourgs à travers les bâtisses remarquables.

La diversité du substrat géologique marque le paysage et s'inscrit comme support de l'identité du territoire.



- 9 - Les fours à chaux et l'ancienne mine de charbon à Chantonay
- 25 - Les anciennes mines d'antimoine de Rochetretjoux et le Boupère
- 29 - La perte du Beignon à Chantonay (faille calcaire où les eaux s'infiltrant)
- ★ Lentille calcaire à Sigournais : flore particulière
- ◆ Carrières en activité de St Hilaire et de Chantonay

Illustration 35 : Carte géologique et repérage d'éléments patrimoniaux

Des liaisons naturelles au sein du territoire portées par les grandes entités paysagères

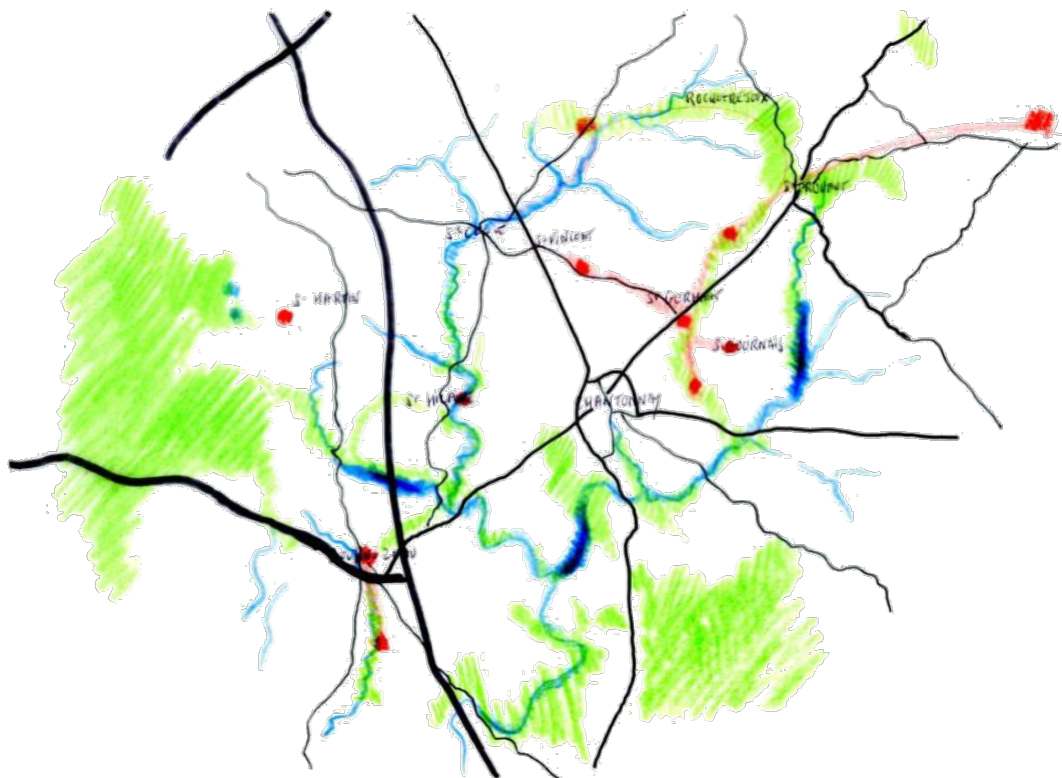


Illustration 36 : Les unités paysagères

Les grandes unités paysagères participant à l'identité du territoire s'organisent à partir de trois axes majeurs que sont :

- Les deux Lays et leurs vallées sinueuses et encaissées qui animent le paysage ;
- L'axe patrimonial depuis les bourgs de Sigournais, Puybelliard, du Château des Roches Baritaud et du Prieuré de Grammont et, un axe secondaire entre Bournezeau et Saint-Vincent-Puymaufrais (moulin, lavoirs...) ;
- Les massifs boisés, positionnés aux portes du territoire et associés à un patrimoine bâti remarquable avec le château de la Grève à Saint-Martin-des-Noyers, les forêts domaniales du Bocage Vendéen et du Creux Jaune, les Grands Bois, le Bois Charron à Chantonay, la forêt de la Péliissonnière à Rochetrejou et Saint Prouant avec l'Ancien Prieuré de Grammont.

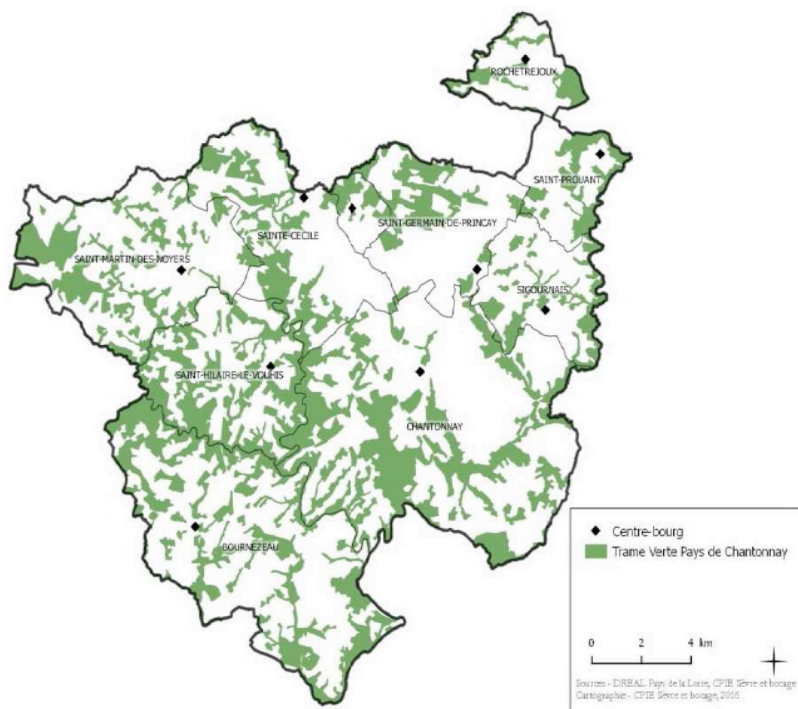


Illustration 37 : La trame verte (forêt, boisement, bocage...)

2.2 LES ENERGIES, L'AGRICULTURE ET LE RENOUVELLEMENT URBAIN, GENERATEUR DE VALEUR AJOUTEE

Une agriculture dynamique

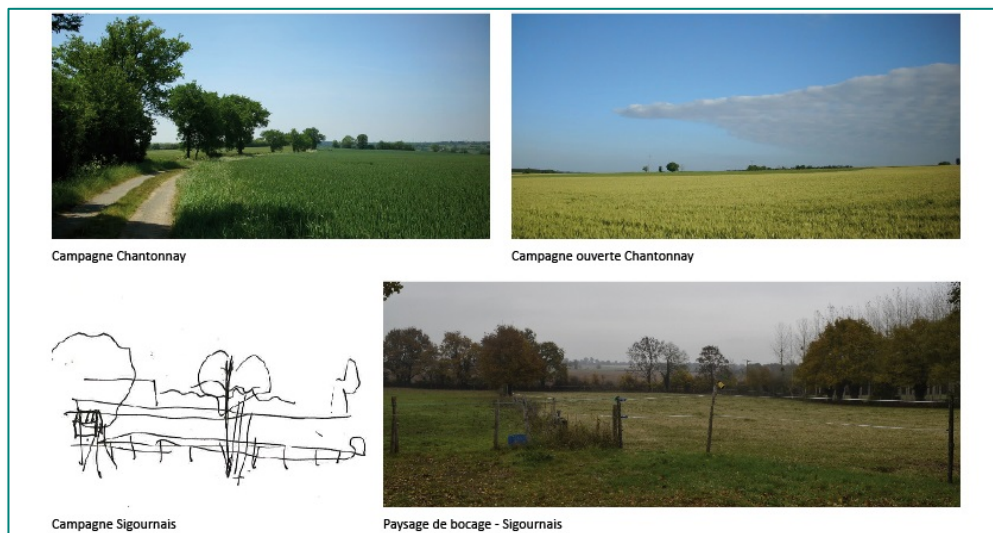


Illustration 38 : Des paysages agricoles du territoire

Source : Données extraites du diagnostic agricole de la CCPC réalisée par la Chambre d'Agriculture de Vendée

Le territoire de la communauté de communes du Pays de Chantonay est essentiellement occupé par l'espace agricole. Cette occupation agricole est principalement représentée par des prairies pour de l'élevage, des terres arables (céréales, légumineuses, cultures fourragères et les cultures irriguées en permanence ou périodiquement) et des zones agricoles hétérogènes et des secteurs ponctuels dédiés à la viticulture. Au total, c'est près de 73% de l'espace qui est occupé par la surface agricole utile.

Pour s'en occuper, le nombre d'exploitations recule constamment avec une forte diminution entre 2000 et 2010 (-30%), ce qui amène à une taille moyenne par exploitation de plus en plus importante : 113 ha en 2010 (83ha pour la Vendée). Au total, 379 exploitants sont recensés sur le territoire, soit 8% des emplois totaux de la CCPC ce qui est une proportion plus importante que la moyenne du Pays du Bocage Vendéen (6,5%) et de la Vendée (5,8%).

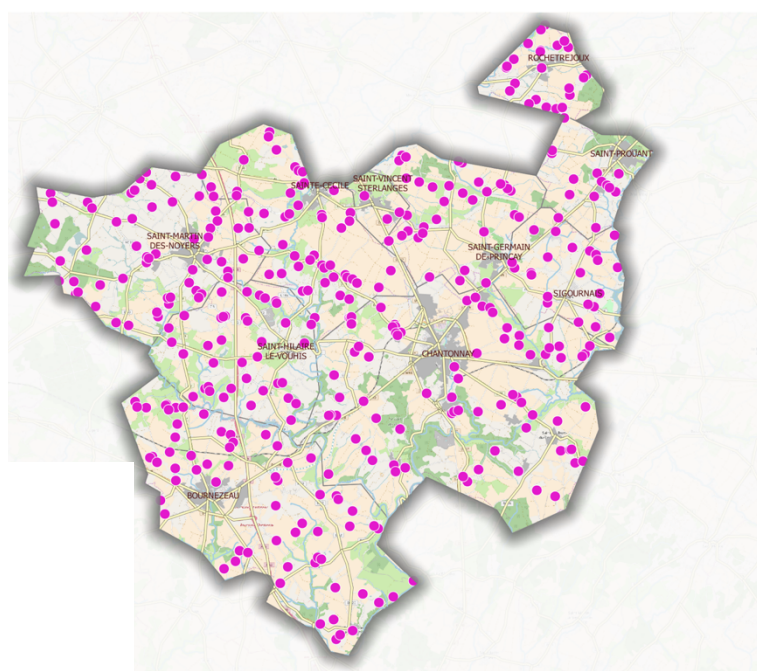


Illustration 39 : Les exploitations agricoles en 2017 (CA85)

L'âge moyen des exploitants (46 ans) s'avère plus jeune que la moyenne départementale (48 ans) révélant la dynamique d'installation des jeunes agriculteurs, à un rythme deux fois supérieur à celui de la Vendée, essentiellement en production laitière et bovine.

Les principales orientations des exploitations agricoles portent sur l'élevage (63%) et même en élevage hors-sol. La polyculture-élevage reste très prisée comme mode de fonctionnement des exploitations, seules 11 d'entre elles sont recensées en culture pure. Le développement de l'agriculture biologique sur le territoire concerne 10% des exploitations, une proportion plus qu'en Vendée et Pays-de-la-Loire (6% chaque) signe d'une orientation productive plus marquée et d'une prise en compte des enjeux liés à la prégnance de l'eau sur le territoire.

La diversification agricole apparaît peu développée autour de quelques segments : vente directe essentiellement, maraichage, viticulture, spiruline, pêche et chasse, énergie, équestre, très peu d'hébergements.

L'appellation des Fiefs Vendéens depuis 2011 en est une illustration du caractère confidentiel de cette diversification puisqu'elle regroupe pour Chantonnay près d'une soixantaine d'hectares dont la moitié sont regroupées dans un seul domaine viticole.



Illustration 40 : Les vignes dans le territoire (CA85)

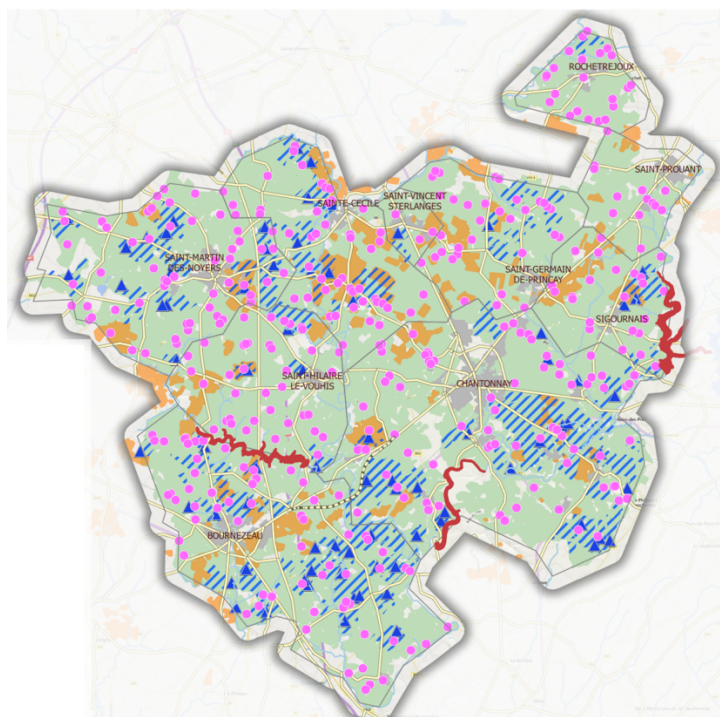


Illustration 41 : Les enjeux de l'agriculture en 2017 (CA 85)

Des ressources en énergies renouvelables

Le potentiel en énergies renouvelables se concrétise au travers de projets engagés en termes d'éolien, de méthanisation, de solaire, du bois-énergie... Cette dynamique s'inscrit dans le cadre d'une politique de l'intercommunalité qui se concrétiserait en 2019 par un Plan Climat Air Énergie Territoriale (PCAET).

Le territoire est situé en zone favorable au développement éolien. Deux parcs sont en projet soit un à Bournezeau, avec une mobilisation locale au titre d'un parc éolien citoyen, et un second à Chantonnay.

Une unité de valorisation des matières organiques par la méthanisation est programmée dans la zone industrielle de Pierre Brune à Chantonnay en cours (valorisation des « déchets » de Fleury Michon et d'exploitations agricoles). Ce biogaz, après épuration, sera injecté dans le réseau de distribution de gaz. L'objectif est aussi de générer des matières fertilisantes qui seront valorisées dans l'agriculture.

Les centrales photovoltaïques en exploitation sont localisées sur les communes de Saint-Martin-des-Noyers et Chantonnay. A cela s'ajoute les projets de Bournezeau et Saint-Prouant, ce dernier se situerait sur un ancien site d'enfouissement des déchets.

A ces initiatives d'envergure, d'autres expériences sont menées sur le territoire, que ce soit des installations photovoltaïques sur les bâtiments publics, des entreprises, des bâtis d'exploitations ou des logements ; ainsi qu'une valorisation du bocage au titre du bois-énergie.

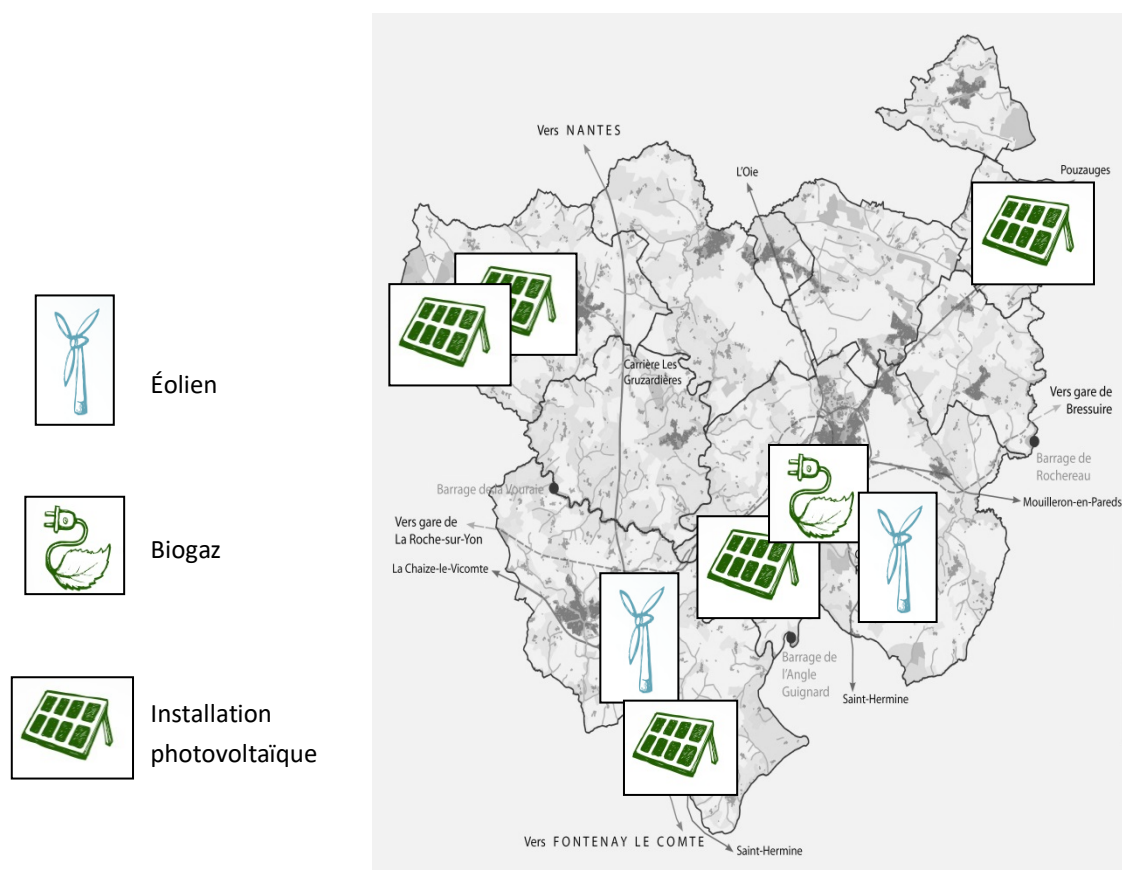


Illustration 42 : Les installations de production d'énergie renouvelable existantes et autorisées en 2017

Au côté de ces expériences de production d'énergies renouvelables, le déploiement des bornes de recharge pour véhicules électriques vient apporter une alternative aux déplacements à base d'énergie thermique. Les trois bornes de recharge mises en place pour les véhicules électriques se localisent à Bournezeau (bourg) et Chantonnay (gare et place Jeanne d'Arc)

Une amélioration du parc de logements orientée vers la réduction de la précarité énergétique

Au regard du taux élevé de vulnérabilité énergétique « résidentielle » du territoire en Pays-de-la-Loire (entre 21,5% et 26,3%), il est intéressant de dépasser ce constat pour s'appuyer sur les aides de l'ANAH puisque le taux d'éligibilité des propriétaires occupants sur le territoire est élevé (46% contre 38% en Vendée).

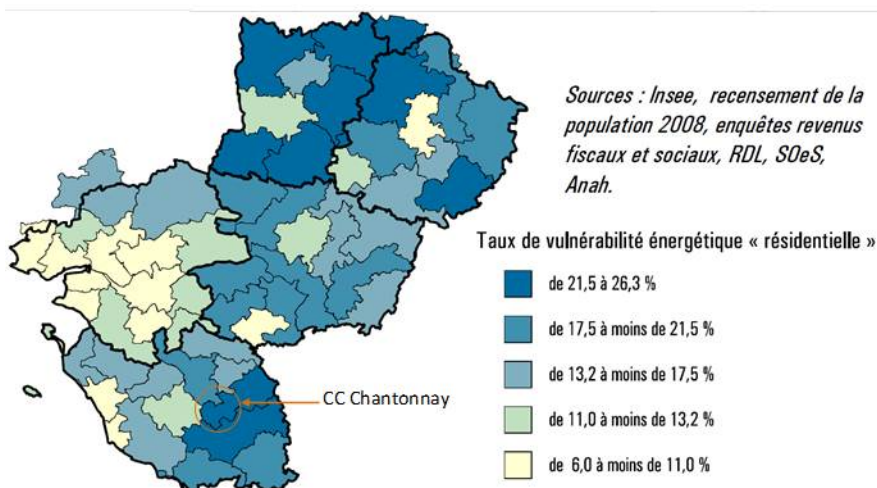


Illustration 43 : Taux de vulnérabilité énergétique « résidentielle » par zone d'au moins 30 000 habitants (DREAL)

Résid. principales en mauvais état (CC 7 et 8) en 2013 Source : Filocom	Nombre	Taux
CC Chantonnay	260	2,8%
Pays Bocage Vendéen	1 580	2,2%
Vendée	5 247	1,8%
Pays de la Loire	41 188	2,6%

Illustration 44 : Les résidences principales en mauvais état en 2013 (Filocom)

Taux de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah en 2013 Source : Filocom	Modestes	Très modestes
CC Pays de Chantonnay	16,5%	29,5%
Pays Bocage Vendéen	15,3%	24,7%
Vendée	13,6%	24,1%
Pays de la Loire	13,9%	22,2%

Illustration 45 : Taux de propriétaires occupant éligibles aux aides de l'ANAH en 2013 (Filocom)

La lutte contre la précarité énergétique a déjà été menée de 2013 à 2016 avec le Projet d'Intérêt Général (PIG) permettant de rénover 7 logements indignes et 11 logements sur le plan énergétique.

Illustration 46 : Bilan des aides à l'amélioration de l'habitat privé 2013-2016 (CCPC)

La CCPC a complété ce dispositif sur la période 2015 à octobre 2016, en abondant 109 dossiers qui ont reçu une aide de 500€ (37% en catégorie E, F et G avant travaux et 73% pour changer les menuiseries ou isoler) dans le but de mobiliser les artisans locaux.

PIG départemental 2013-2016 (Source : OPAL Anah, Insee)	Nb logts subventionnés Anah	Nb logts subventionnés / 1000 résid. princ. parc privé	Logts énergie	Logts indignes	Logts très dégradés
CC Pays Chantonnay	11	1,33	11	7	0
Vendée	53	0,21	53	41	7

Aides de la CC à la rénovation énergétique 2015-oct 2016 (Source : CC)	Nb dossiers validés
CC Pays Chantonnay	109

Il ressort ainsi que la réhabilitation énergétique du parc de logements pour lutter contre la précarité de certains ménages et comme opportunité pour les entreprises locales

Un paysage urbain composite

Comptant pour près de 5% de l'espace du territoire en 2017, le tissu urbain de la CCPC se présente sous des formes variées. Les particularités liées à la topographie des sites, aux éléments d'accroche avec le socle naturel, l'histoire des lieux, les activités et modes d'occupation... sont autant de composantes qui impactent les implantations bâties variées. Entre bourg principal de la commune, bourg associé d'une commune (exemples de Saint-Vincent-Puymaufrais ou Puybelliard, village important, hameau et lieu singulier, la classification des noyaux urbains cherche à synthétiser cette analyse fine des traits marquants de chaque entité.

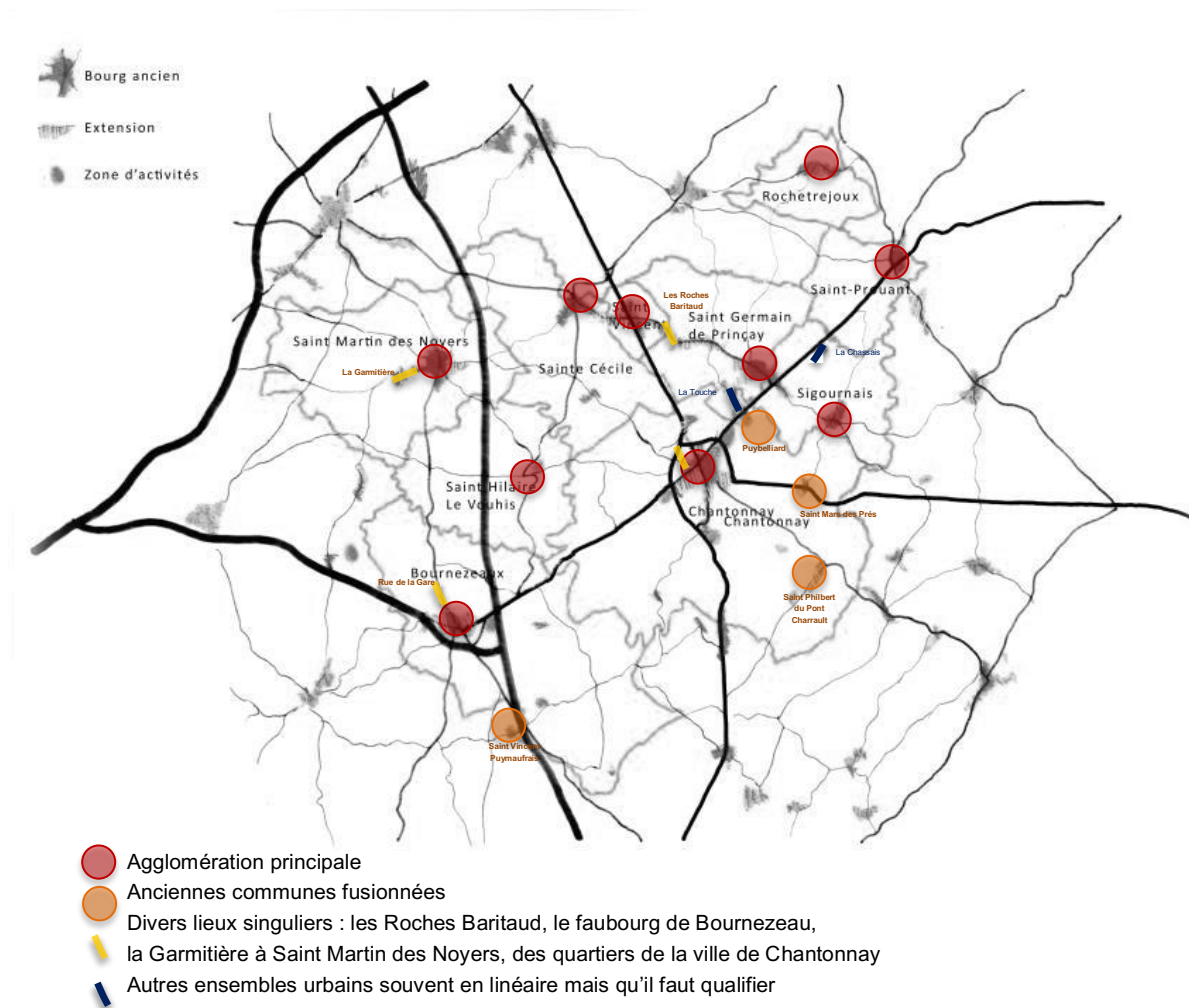


Illustration 47 : Les principaux noyaux urbains et entités particulières

Cette approche, illustrée ci-après au travers de clichés du territoire, a pour objectif d’apprécier les caractéristiques partagées entre chaque entité en faveur d’une délimitation des enveloppes urbaines telles que définies dans le SCOT du Pays du Bocage Vendéen : « *une délimitation, une ligne continue, qui contient un (ou plusieurs) espace(s) urbain(s), formant un ensemble morphologique cohérent. Elle concerne les centres bourg ainsi qu’exceptionnellement, les villages importants constituant ou pouvant constituer une deuxième centralité au sein d’une même commune, qui seuls ont vocation à se développer* ».

Les cœurs de bourgs sont marqués dans le cœur par des éléments phare que les édifices religieux le plus souvent, voire la présence de propriété à caractère patrimonial au quelle est associée un parc.

Illustration 48 : Les repères urbains

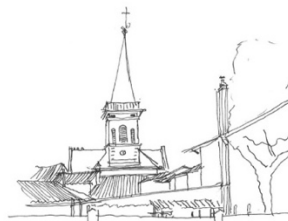
DES LIEUX DE CULTE



Eglise - Sainte-Cécile



Ancien Temple - Saint-Germain



Eglise - Saint-Vincent Sterlanges

DES PROPRIETES AVEC DE GRANDS PARCS



Parc maison bourgeoise - Saint-Prouant



Château brûlé - Sigournais



Belle propriété - Rochetrefoux



Bournezeau



Saint-Vincent Sterlanges

Les constructions anciennes présentent un caractère qui se ressent dans l'espace public proche. Les appareillages de pierre (de natures très variées) et de briques apportent une dimension supplémentaire au patrimoine vernaculaire dont sont dotées les communes (calvaire, mur, arbre remarquable...).

Illustration 49 : Le bâti et les espaces publics

DES CONSTRUCTIONS HARMONIEUSES



Sainte-Cécile

LES MATERIAUX LOCAUX



UNE TRAME ORGANIQUE DES ESPACES PUBLICS



Place - Saint-Martin



Place - Saint-Martin



Placette Sainte-Cécile



Cour et venelle - Rochetrefoux



Les Venelles

La trame verte dans les bourgs enrichie cette lecture du tissu urbain avec une palette d'espaces occupés par le végétal au travers des potagers, des espaces verts publics, de la végétalisation des pieds de murs, des arbres présents... Leurs modes de gestion apportent dorénavant un lien encore plus fort avec la qualité de l'eau du fait des opérations « 0 Phyto » engagées par les collectivités.

Illustration 50 : Le végétal

DES PARCS PUBLICS



Parc - Saint-Germain

DES PARCS PRIVES



Propriété arborée - Saint-Martin

PLANTATION PIED DE MURS



Fleurissement - Sigournais

DES POTAGERS



Saint-

PLANTATION FACADES



Rosiers - Saint-Vincent

ARBRES ESPACES PUBLICS



Cèdre - Saint-Germain

TRAME BOCAGERE



Saint-Hilaire

2.3 UNE ANIMATION DES CENTRALITES COMME LIEU DE VIE

Un cadre de vie à valoriser pour améliorer sa notoriété touristique

Positionné au centre de plusieurs attracteurs touristiques majeurs que sont le Puy du Fou, le littoral vendéen – dont la connexion directe aux Sables-d'Olonne par le train des plages – le marais poitevin, les villes de Nantes et La Rochelle... le territoire de la CCPC dispose de ressources à qualifier pour s'inscrire dans ces flux et générer des nuitées et des excursions.

En effet, le taux de résidence secondaire reste faible à l'échelle du territoire (4,2% en 2013 contre 24% en Vendée et près de 10% en Pays-de-la-Loire) et l'offre en établissements marchands (gîte, hôtel, camping, chambre d'hôte...) reste ponctuelle.

L'existence de grands circuits de pratiques de loisirs et de tourisme, Vélo Vendée et Rando Vendée, vient irriguer cette offre locale. Les axes définis s'appuient sur les atouts patrimoniaux (place de l'eau, bâtis religieux, moulins, châteaux...), avec par exemple de Sigournais aux Roches Baritaud, et au potentiel de la vallée du Grand Lay. Cette valorisation touristique des lacs constitue l'un des objectifs du Projet de territoire de la CCPC de 2015 au travers de la programmation d'aménagement de loisirs (aires de jeux, sentiers de randonnée, activités canoë) et de la consolidation de l'offre d'hébergements de plein air (accueil camping-car, hébergement atypique...).

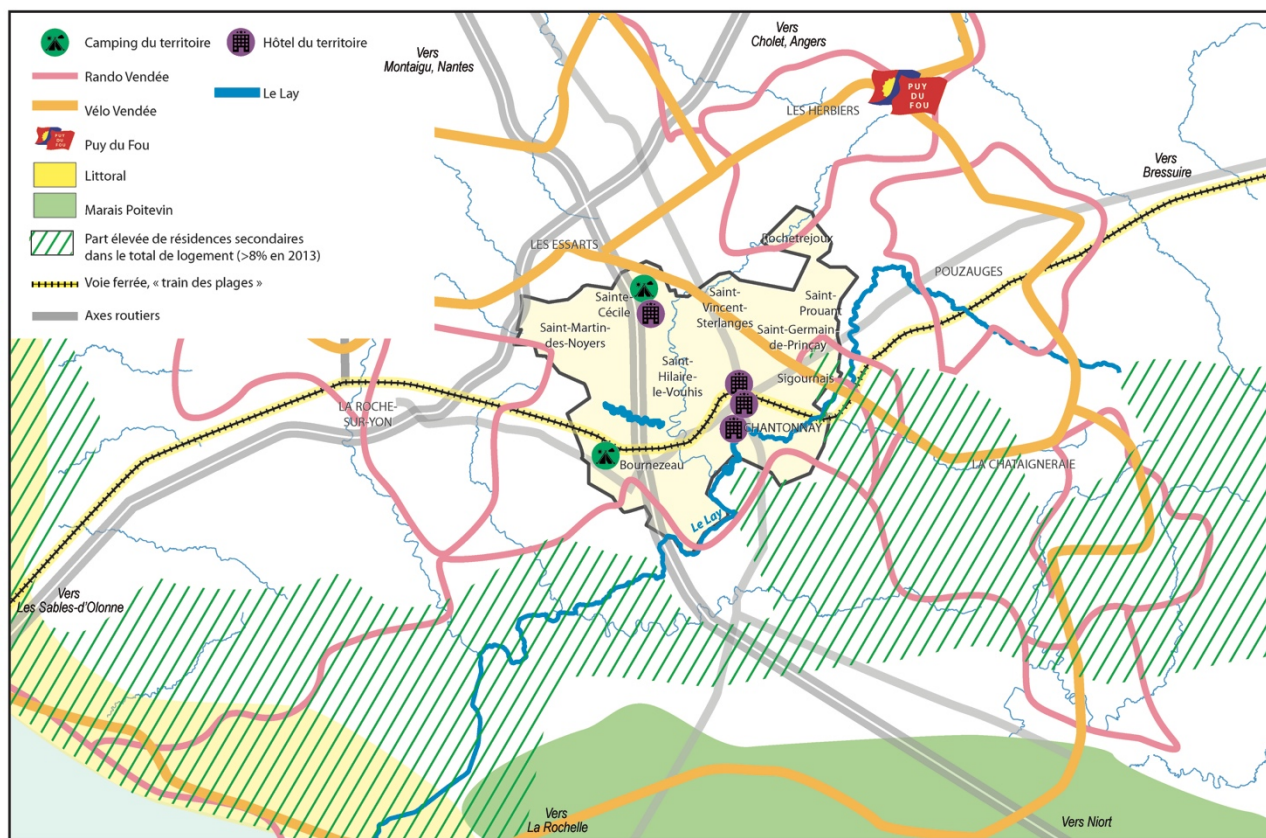


Illustration 51 : Le positionnement touristique du territoire

Une offre diversifiée d'événementiels qui reste confidentielle

La notoriété d'un territoire se mesure également par sa capacité à attirer des populations intéressées par l'activité culturelle, les événements... Leur diversité sur les communes de la CCPC permet d'apporter une offre aussi bien dans le domaine des sports mécaniques, l'équitation, les musiques actuelles... Pour autant, la renommée de ces événements reste confidentielle sur une scène élargie au-delà du territoire.

Une manifestation réussie à drainer un public important – les 4 jours de randonnée de Chantonnay – qui donne l'occasion chaque année depuis la fin des années 1990 de valoriser le territoire au travers de parcours qui s'appuient sur le potentiel des lacs et des atouts patrimoniaux.

Cette programmation reste dépendante de la capacité du tissu associatif à les organiser, c'est-à-dire à mobiliser un nombre suffisant de bénévoles. Ce mode d'organisation sur des événements d'envergure requiert une logistique souvent conséquente et une implication forte des responsables. Cet investissement s'avère souvent limité dans le temps, ce qui interroge la capacité à renouveler ce tissu associatif porteur de ces animations. L'implication des nouveaux habitants arrivés sur le territoire pourrait constituer une solution, pour autant cela nécessite de réussir le processus d'intégration dans cette culture du bénévolat.



Illustration 52 : Des événements du territoire

Une offre de services de proximité à consolider sur le bassin de vie

L'offre de services de la gamme de proximité apparaît dense (179 pour 10 000 habitants en 2015) à l'échelle intercommunale au regard de la moyenne du Pays du Bocage Vendéen (144) et de la CA de La Roche-sur-Yon (152). Cette situation exprime la vitalité de chacun des bourgs où les services du quotidien (école, boulangerie, épicerie, pharmacie, médecin, dentiste, infirmier, banque, restaurant...) sont apportés par le domaine marchand et le service public (entreprise, association, collectivité...).

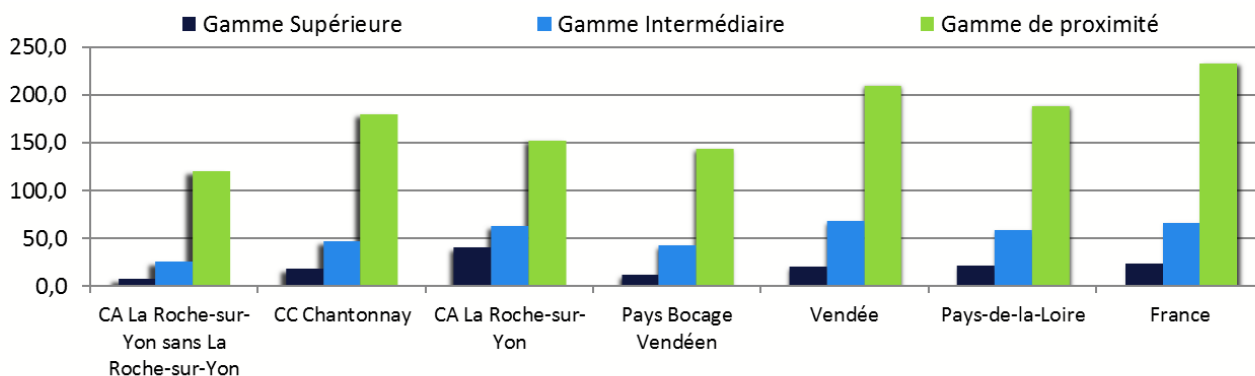


Illustration 53 : Densité d'équipements et de services pour 10 000 habitants en 2015 (INSEE-BPE)

La montée en gammes de cette offre de services apparaît plafonner aux stades intermédiaires et encore plus au niveau supérieur, ce qui pose la question du rayonnement du pôle de Chantonay. En effet, la gamme intermédiaire rassemble les commerces spécialisés, les formations post-bac, des services de santé (laboratoire d'analyse, orthophoniste, podologue...). Cette offre, principalement localisée à Chantonay, est enrichie dans ce pôle structurant, des équipements existants ou programmés par la CCPC de médiathèque, école de musique, centre aquatique... Dans ce sens, le projet de territoire de l'intercommunalité s'attache à améliorer la qualification du territoire en réponse aux besoins de la population dans différents secteurs (petite enfance, santé, personnes âgées, périscolaire, jeunesse...).

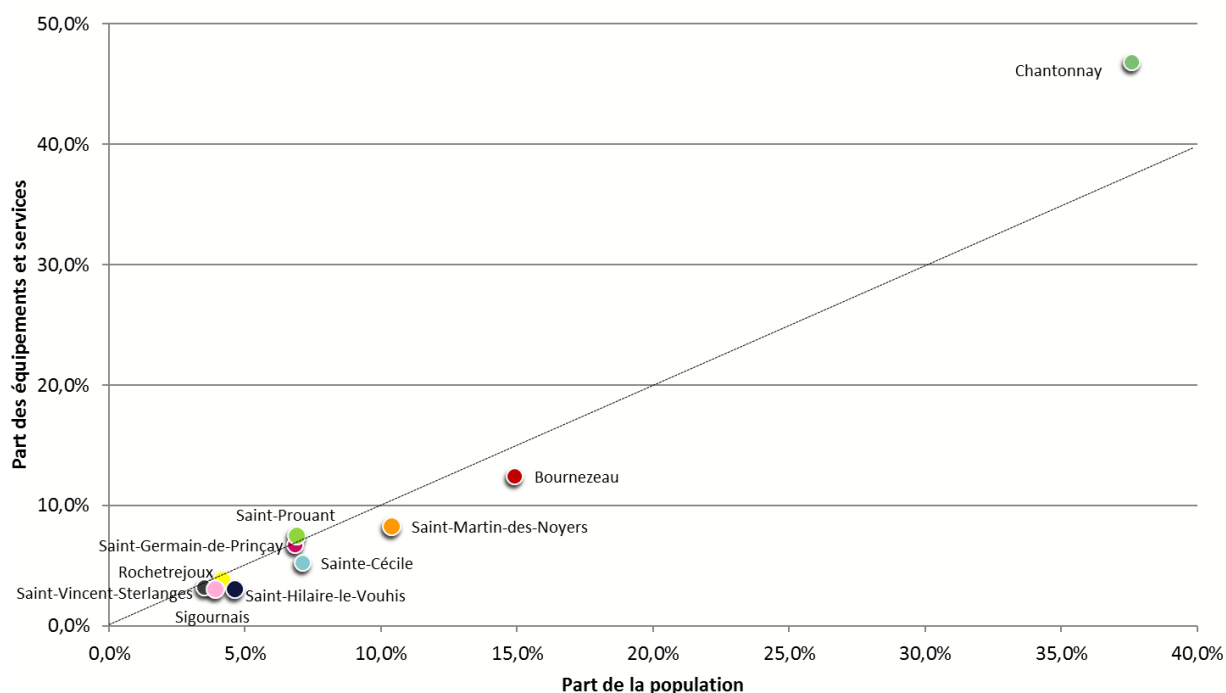


Illustration 54 : Poids de la commune (population et équipements services dans la CCPC en 2015 (INSEE)

Des services dédiés aux personnes âgées relativement diversifiés

L'accompagnement des personnes âgées repose sur de multiples solutions de services existants en mesure d'assurer le maintien à domicile (portage de repas, transport à la demande et transport solidaire, soins infirmiers, animations, répartition des professionnels de santé...).

Les sept structures d'hébergement pour les seniors comptent au total 288 places dont 240 pour personnes dépendantes. Le nouvel EHPAD de Chantonay, avec ses 81 places ouvertes en 2017 en lieu et place de l'EHPAD des Croisettes datant des années 1960, illustre ce besoin de transformation de ce type d'hébergement.



Illustration 55 : L'EHPAD L'Assemblée à Chantonay

Face à la tendance globale du vieillissement de la population, les estimations en matière de dépendance des seniors interrogent dès lors cette capacité d'accueil et de la diversité des modes de prise en charge. Le taux d'équipement plutôt faible en EHPAD sur le territoire et les délais d'attente des seniors pour y entrer relativement longs constituent deux signaux d'alerte du besoin d'anticipation de cette offre spécifique.

Capacité totale en places en 2016 (hors accueil de jour)			
EHPAD	Bournezeau	EHPAD Les Humeaux	59
	Chantonay	EHPAD Les Croisettes	82
	Saint Prouant	EHPAD Les Erables	52
	St Martin des Noyers	EHPAD Ste Agathe	47
Non EHPAD	Sainte Cécile	MARPA Les Grands Parents	24
	St Germain de P.	Maison de Vie le Tail Fleuri	24
CC Chantonay		Total	288

Taux d'équipement au 01/01/2015 en nombre de places pour 1000 habitants de 75 ans et plus					
Source : DREES, FINES, ARS sauf CC Chantonay	CC Chantonay		Vendée	Pays de la Loire	France métrop.
	Nb lits	Estimation taux			
EHPAD	240	Environ 123	144,2	133,1	100,4
Non EHPAD (1)	48	Environ 25	15,3	25,6	25,8

(1) (places en maison de retraite, logements de logement-foyer, etc.)

Autre type d'accueil (en nombre de logements)		
St Martin des Noyers	Foyer soleil	16
Bournezeau	Foyer soleil	16

Illustration 56 : Les structures d'hébergements pour personnes âgées en 2016

Au-delà des personnes âgées, d'autres services traitent de l'accompagnement des publics spécifiques.

Commune de la CC Chantonay	Nom de l'établissement	Capacité en places et en mode d'accueil			
		Total	Permanent	Temporaire	Accueil de jour
Chantonay	Centre d'habitat Le Fief Blanc	32	30	2	
St Germain de Prinçay	Orghandi (Le Clos du Tail)	41	39	2	5
CC Chantonay		73	69	4	5

Illustration 57 : Les structures d'hébergements pour personnes handicapées en 2016

Pour l'hébergement des personnes handicapées, deux structures existent sur le territoire. Les équipements spécifiques dédiés aux personnes défavorisées et aux jeunes mériteraient d'être renforcés pour faciliter leur insertion sociale et économique.

L'intérêt accordé aux ressources naturelles dans le Projet de territoire de la CCPC a pour ambition de concrétiser le potentiel touristique des trois lacs. Au travers de cette approche stratégique de l'intercommunalité, un enjeu de qualification du territoire en réponse aux besoins de la population, résidente et de passage, est exprimé.

L'accord recherché dans cette seconde partie du diagnostic, entre la valorisation de l'héritage au travers des ressources patrimoniales, et l'injection de l'innovation, met en évidence trois opportunités à explorer :

- S'intéresser à la richesse patrimoniale et environnementale du territoire invite à saisir les outils d'exploration de ces ressources pour générer une valeur ajoutée supplémentaire, tout en s'interrogeant sur le degré de protection à accorder à ces éléments à préserver ;
- Investir sur des équipements implique d'opérer des choix sur la nature de l'investissement en fonction de sa localisation (quelle commune ? quel emplacement dans le tissu urbain ? quelle continuité ?), de leur activité (santé, culture, sport, social...) et du public visé (petite enfance, jeunes, seniors, famille, touristes...). Au fur et à mesure de ces choix, l'organisation du territoire se dessine et donne l'occasion de conférer à chaque partie une fonction propre qui viendrait donner tout son sens à un tissu urbain coordonné à l'échelle intercommunale ;
- Aménager le territoire exprime dès lors cette volonté de renforcer l'attractivité, au travers de l'installation de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises, ce qui vient conjuguer une recherche d'intégration et de renouvellement du tissu urbain hérité.

3 UNE CAPACITE A ORGANISER COLLECTIVEMENT LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

3.1 UNE OFFRE ECONOMIQUE A ELARGIR POUR ACCOMPAGNER LA DIVERSIFICATION DU TISSU D'ENTREPRISES

Une économie productive impactée par les enjeux de la diversification du tissu d'entreprises

Les dynamiques économiques dans le territoire renforcent le caractère productif du territoire porté par les secteurs d'activité de l'agroalimentaire, la fabrication de machines et équipements, la métallurgie, l'ameublement...

Le tissu d'entreprises donnant corps à ces secteurs d'activités constitue une logique de réseaux avec les grands comptes industriels du Pays Bocage Vendéen. En effet, la présence de Fleury Michon pour l'agroalimentaire ou de Gautier pour l'ameublement fait office de catalyseur.

La spécialisation d'entreprises d'envergure sur des activités définies se révèle dans ce territoire entreprenant, par la présence de sociétés, dont celles qui ressortent au regard de leur nombre d'emplois, que sont Rabaud à Sainte-Cécile (environ 185 salariés en 2017), SADEV à Saint-Prouant (190), Thomas et Fils à Saint-Martin-des-Noyers (160) ...

A leurs côtés, les autres employeurs d'importance relèvent de la GMS avec les deux hypers de Chantonnay (250), l'ensemble des établissements scolaires du territoire (440) dont les quatre du secondaire basé à Chantonnay (2 lycées et 2 collèges), les transporteurs avec en particulier ceux situés à Saint-Prouant (190) ... sans oublier l'offre des agences d'intérimaires (450) qui témoignent de l'implication des actifs selon les dynamiques économiques.

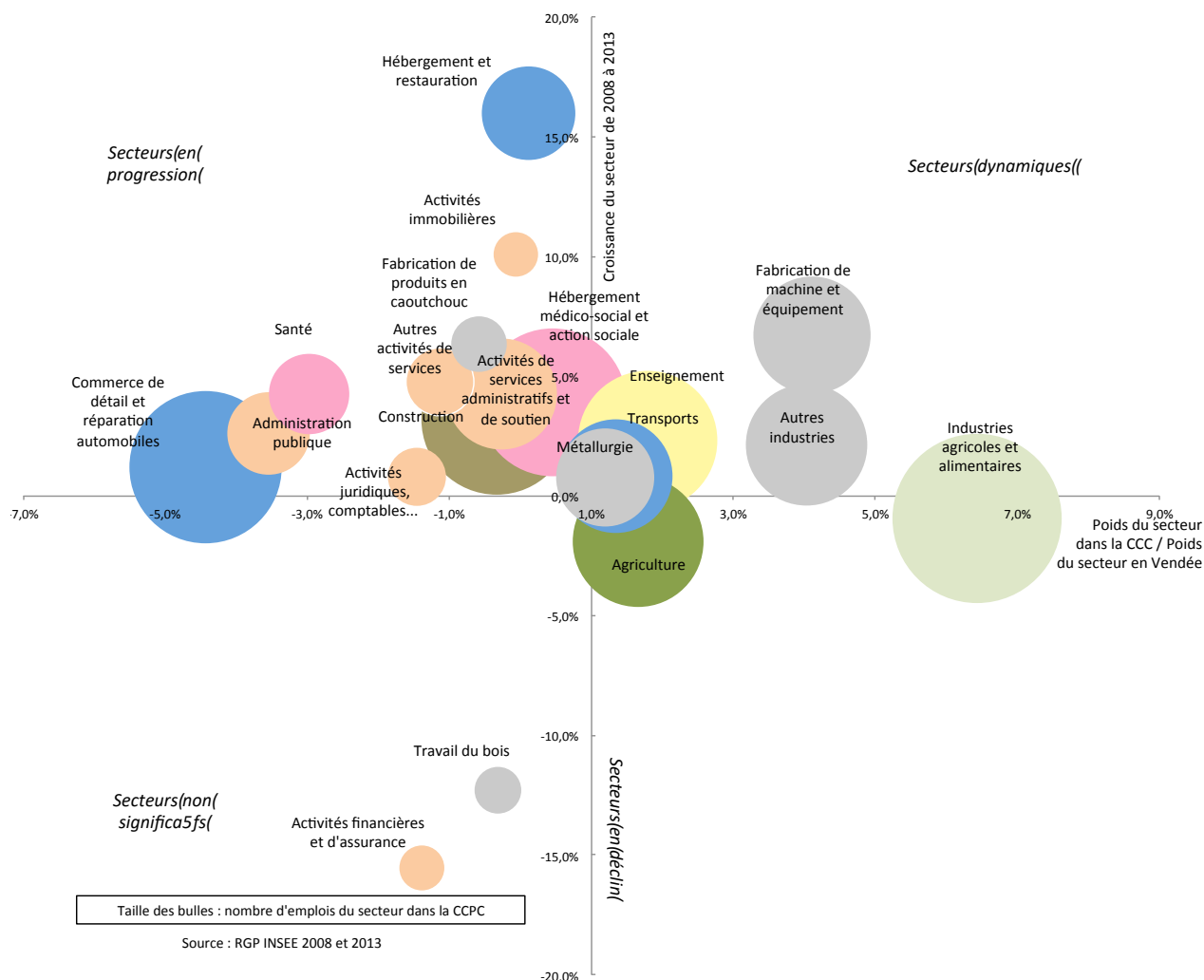


Illustration 58 : Poids relatifs des secteurs d'activités de la CCPC par rapport à la Vendée en selon leur dynamique de 2008 à 2013, pour les secteurs de 50 emplois et plus (INSEE – NAF36)

Cette lecture du tissu économique est à compléter par un nombre d'emplois par entreprises qui reste assez modéré : 10 en 2013 pour la CCPC contre 12 au niveau du Pays du Bocage Vendéen, 8 en Vendée et 6 en France. L'importance des Petites et Moyennes Entreprises (PME), voire à l'échelle du Bocage Vendéen d'Établissements de Taille Intermédiaire (ETI), ne doit pas masquer l'esprit entrepreneurial qui existe au travers de la vitalité de l'artisanat et des Très Petites Entreprises (TPE). Cela se vérifie notamment au travers du poids des secteurs de la construction et du commerce de détail.

Enfin, les emplois de la santé, de l'hébergement médico-social et de l'action social, des activités de services, de l'administration.... accompagnent cette vitalité du tissu productif en apportant une offre relevant de la sphère résidentielle. Cette dernière apparaît toutefois moins prégnante dans le tissu économique local par rapport à la moyenne départementale.

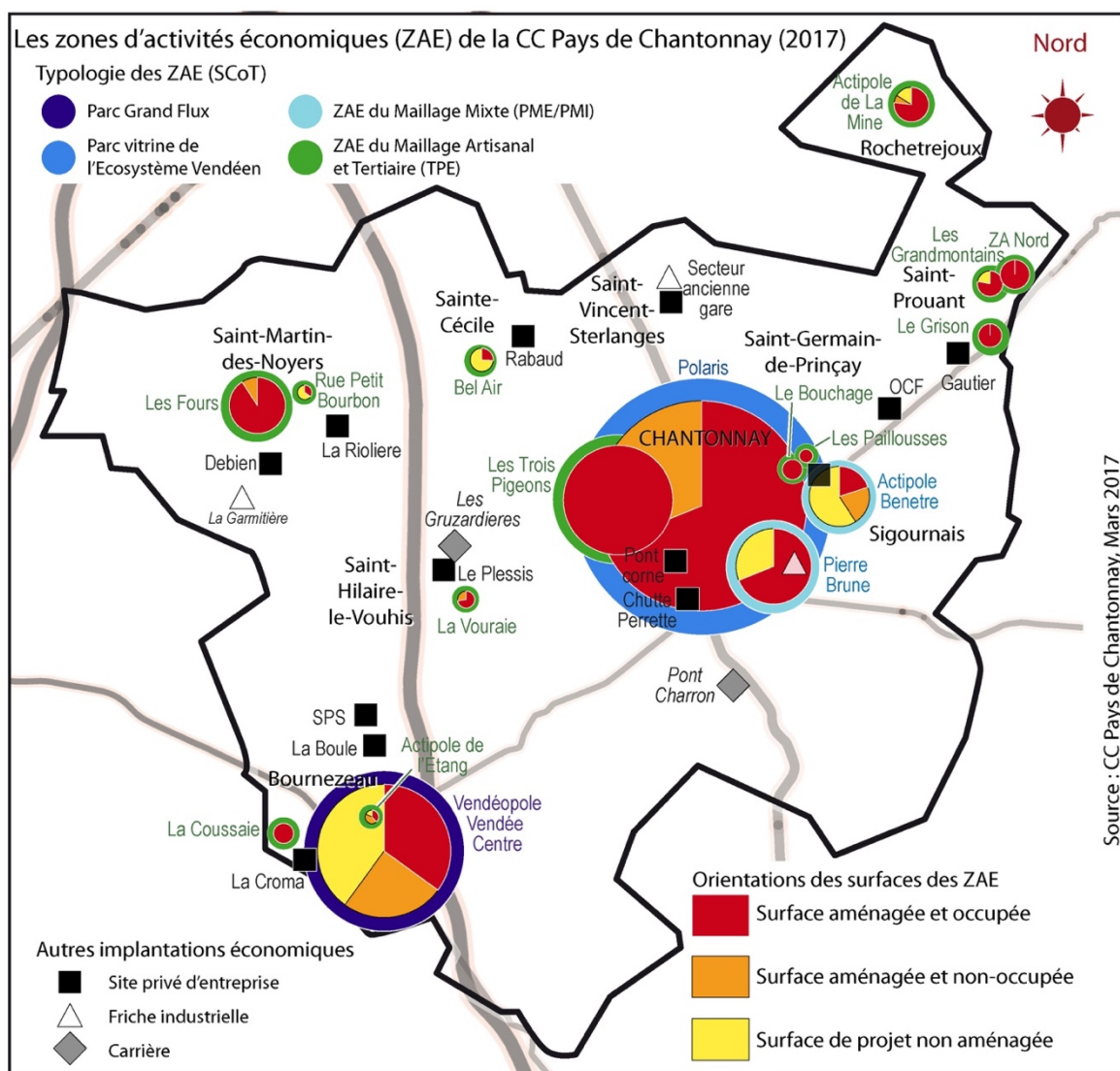
La réorganisation de l'offre foncière économique liée à l'impulsion d'une stratégie collective

Le renforcement de l'attractivité économique de la CCPC constitue le premier axe stratégique du projet de territoire de l'intercommunalité. L'action associée porte sur l'aménagement de zones d'activités et l'accompagnement des porteurs de projet à investir sur le territoire.

Le maillage des parcs d'activités témoigne de cette ambition avec une offre foncière économique organisée autour du pôle structurant, qui concentre la moitié des surfaces, et l'importance du Vendéopôle de Bournezeau à l'échangeur de l'A83, qualifié de fait de Parc Grand Flux dans le SCoT du Pays du Bocage vendéen. L'armature définie dans ce document cadre permet d'affirmer une offre d'accueil des entreprises dans un ensemble productif cohérent. Les zones d'activités du maillage mixte, et du maillage artisanal et tertiaire complète cette stratégie économique. Cela passe également par le confortement des entreprises d'envergures situées hors zone d'activité et en dehors du tissu urbain.

L'accompagnement du tissu d'entreprises vers ces zones d'activités a permis de consolider ce maillage. Une trentaine d'hectares de surfaces d'activités apparaissent aménagées et disponibles en 2017 pour poursuivre cette action. Cette capacité d'accueil est appelée à être complétée de surfaces supplémentaires en compatibilité avec les orientations du SCoT.

Illustration 59 : Les zones d'activités de la CCPC en 2017



Des zones et lieux d'activités qui demandent à gagner en visibilité

La lecture des zones d'activités est vectrice d'identité singulière et reflète le niveau d'accueil sur le territoire. Toutefois, l'importance de ces parcs à vocation économique dans la dynamique de territoire ne ressort pas dans le paysage. Ils sont situés sur des voies secondaires ou masqués par de la végétation, avec les exemples de l'Actipole Benêtre à Sigournais et même le Vendéopôle de Bournezeau. Depuis l'A83, la perception de ce parc Grand Flux reste contenue par la position en contre-bas et la lisière végétale.

AXES PRINCIPAUX



Autoroute au niveau du Vendéopole



Entreprise Doux - Chantonay



Entreprise Gautier - Chantonay



Entreprise Gautier - Saint-Prouant

AXES SECONDAIRES



Activités - Saint-Hilaire



Activités derrière bois Rochetretjeux

Illustration 60 : Vues sur des zones d'activités

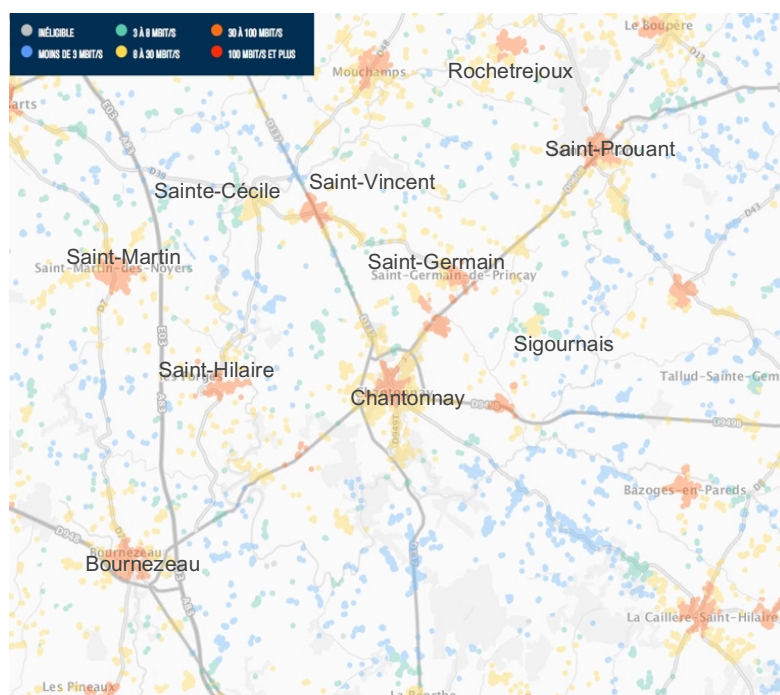
Le patrimoine industriel hérité dans le cœur des bourgs constitue toutefois des repères dans le paysage. La présence de bâtis d'activités, occupés ou vacants, reste prégnante dans de nombreuses communes, dont Saint-Martin-des-Noyers et Rochetretjeux.

Des services aux entreprises à organiser pour accompagner la diversification des activités

Illustration 61 : Le niveau de desserte numérique en 2017 (France THD)

L'aménagement numérique du territoire constitue un nouveau levier indispensable au niveau du développement économique pour faciliter les échanges et l'innovation dans les méthodes des entreprises.

Le déploiement envisagé dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDTAN) de la Vendée va faciliter la montée en débit des sous-répartiteurs et l'installation de la fibre optique pour tout le territoire, en ciblant dans un premier les zones d'activités.



✓ Opérations de montées en débit

- ✓ Réalisées
- ✓ Ouvertures prochaines
- ✓ Travaux en cours

✓ Fibre grand public (zones FttH)

- ✓ 2017/18
- ✓ 2018/19
- ✓ 2019/20

✓ Sites prioritaires (FttE)

- ✓ Zones d'activités
- ✓ Autres sites prioritaires
- ✓ 2017/2018
- ✓ 2018/2019
- ✓ 2019/2020

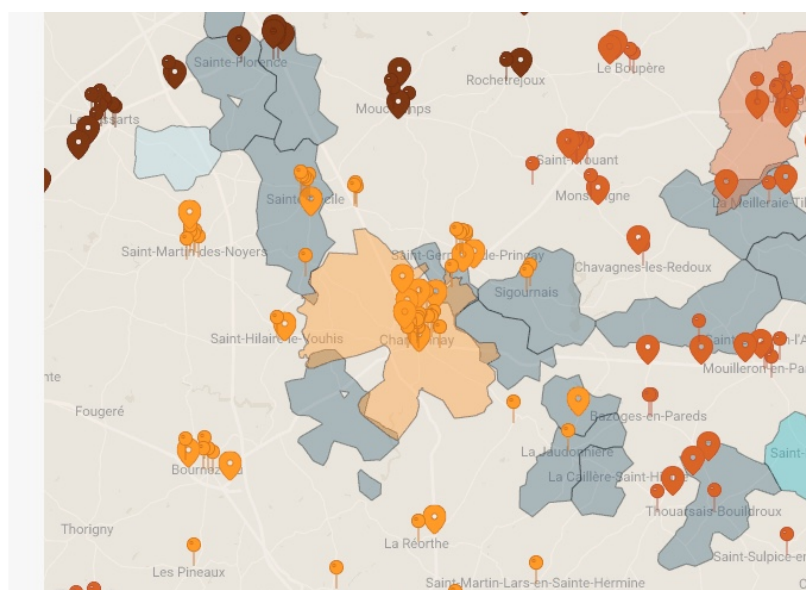


Illustration 62 : Les perspectives de la desserte en numérique en 2020 (Vendée Numérique)

En complément de la technologie numérique, des services aux entreprises facilitent la vie des salariés et des entrepreneurs (mobilités, garde d'enfants, restauration...). Ces solutions cherchent également à améliorer la venue d'actifs qualifiés à résider dans le territoire.



Illustration 63 : Exemples de services aux entreprises dans la CCPC

3.2 UNE INTERACTION DU POTENTIEL D'ACCUEIL RESIDENTIEL A ACCOMPAGNER

Un enjeu de maintien et d'attractivité des jeunes sur le territoire

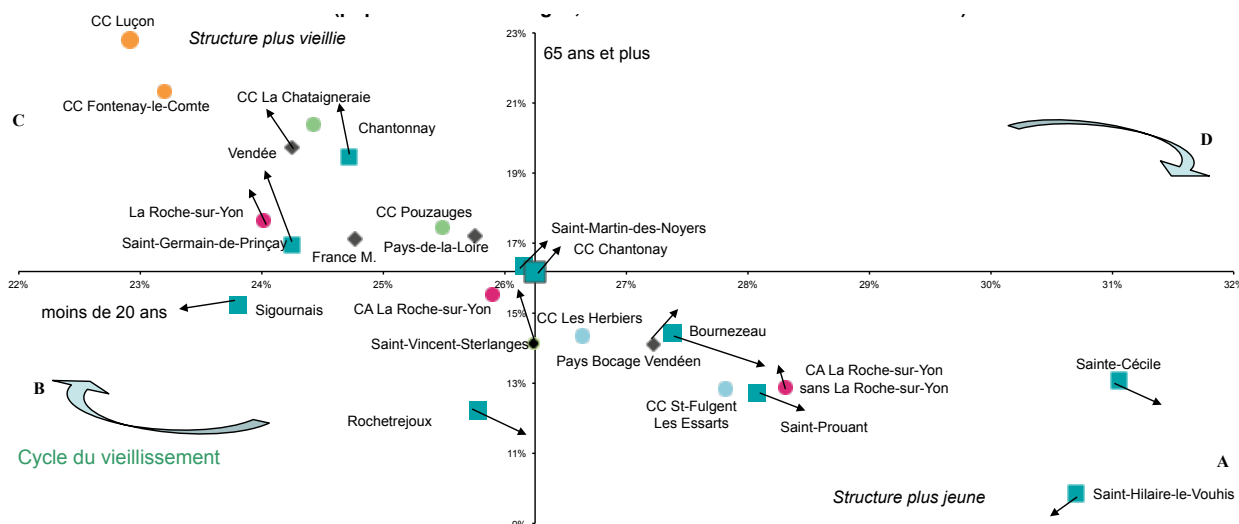


Illustration 64 : Comment les structures par âges de 2013 des différents secteurs se comparent entre elles (INSEE, population des ménages, situation 2013 et évolution 2008-2013)

Les dynamiques territoriales portées par les flux n'échappent pas à la tendance globale au vieillissement de la population. Les contrastes qui apparaissent mettent en évidence le niveau d'exposition aux apports migratoires, avec la segmentation suivante au regard de la position médiane que constitue la CCPC :

- La structure la plus jeune réunit les communes de Bournezeau et Saint-Hilaire-le-Vouhis (sous influence des flux de La Roche-sur-Yon), de Saint-Prouant et Rochetrejoux (sous influence des Herbiers), et de Sainte-Cécile (sous influence croisée des flux de La Roche-sur-Yon et des Herbiers) tout comme cela s'observe sur la CC Saint-Fulgent les Essarts ;
- La structure la plus vieille et marquée par un vieillissement accentué regroupe principalement Chantonay, Saint-Germain-de-Prinçay et Sigournais, communes situées davantage à l'écart des deux influences majeures et au contact des CC de Luçon et de Fontenay-le-Comte en moyenne plus âgées ;
- Les autres communes – Saint-Vincent-Sterlanges et Saint-Martin-des-Noyers – se situent dans une position intermédiaire.

Avec 62 jeunes de moins de 20 ans pour 100 habitants de 65 ans et plus, la CCPC apparaît alors dans une situation médiane, proche de la moyenne régionale. Cet indice du vieillissement, établi à partir de la population des ménages neutralisant ainsi l'impact des établissements d'accueil spécialisés pour personnes âgées, vient souligner l'importance pour le territoire de réussir à s'inscrire dans les flux démographiques et à faciliter leur irrigation au sein de toutes les communes, à commencer par le pôle structurant qu'est Chantonay.

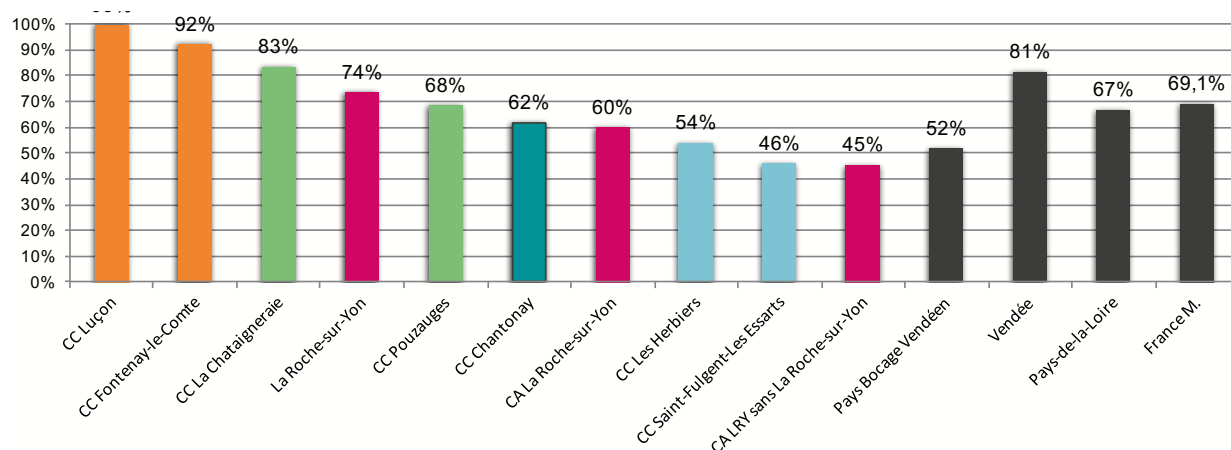
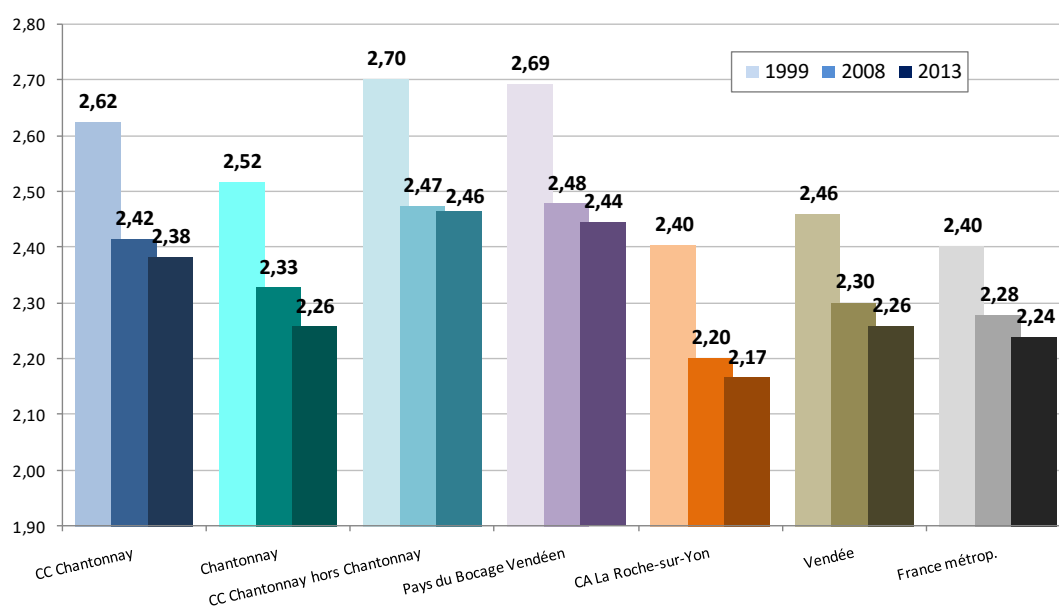


Illustration 65 : Indice de vieillissement en 2013 (65 ans et plus/moins de 20 ans, INSEE)

Le nombre d'habitants par ménage fait état de deux contrastes :

- La distinction entre le pôle structurant des autres communes de la CCPC montre un nombre d'habitants par ménage moins important à Chantonnay (2,26 en 2013 contre 2,46) du fait d'une offre plus importante de petits logements qui attire des jeunes et des personnes âgées ;
- Une baisse de cette taille moyenne des ménages (de 2,62 en 1999 à 2,38 en 2013) comparable à celle du Pays du Bocage Vendéen

Illustration 66 : La taille moyenne des ménages en 1999, 2008 et 2013 (INSEE)



Le ralentissement de ce desserrement ces dernières années s'explique d'une moindre décohabitation des jeunes dans un contexte économique plus tendu.

Taux d'évolution annuel de la taille moyenne des ménages	1999-2008	2008-2013
CC Chantonnay	-0,92%	-0,28%
Chantonnay	-0,87%	-0,61%
CC Chantonnay hors Chantonnay	-0,97%	-0,08%
Pays du Bocage Vendéen	-0,92%	-0,27%
CA La Roche-sur-Yon	-0,98%	-0,32%
Vendée	-0,73%	-0,38%
France métrop.	-0,58%	-0,36%

Illustration 67 : Taux d'évolution annuel de la taille moyenne des ménages (INSEE)

Un objectif de développement démographique porté par le projet de territoire

Le rythme de croissance de la population depuis 1999 a enregistré un léger ralentissement à l'échelle de la CCPC pour être aux alentours de 1% par an entre 2008 et 2013. Cette évolution masque des contrastes entre les différents types de communes, tels que définis dans le SCoT, puisque les pôles d'appui sont les seuls à avoir presque maintenu leur rythme. Les pôles de proximité et le pôle structurant ont pour leur part enregistré un ralentissement de leur croissance sous l'effet de la crise globale. Les pôles d'appui étant positionnés comme points relais avec l'extérieur, ils ont bénéficié davantage des influences de La Roche-sur-Yon et des Herbiers.

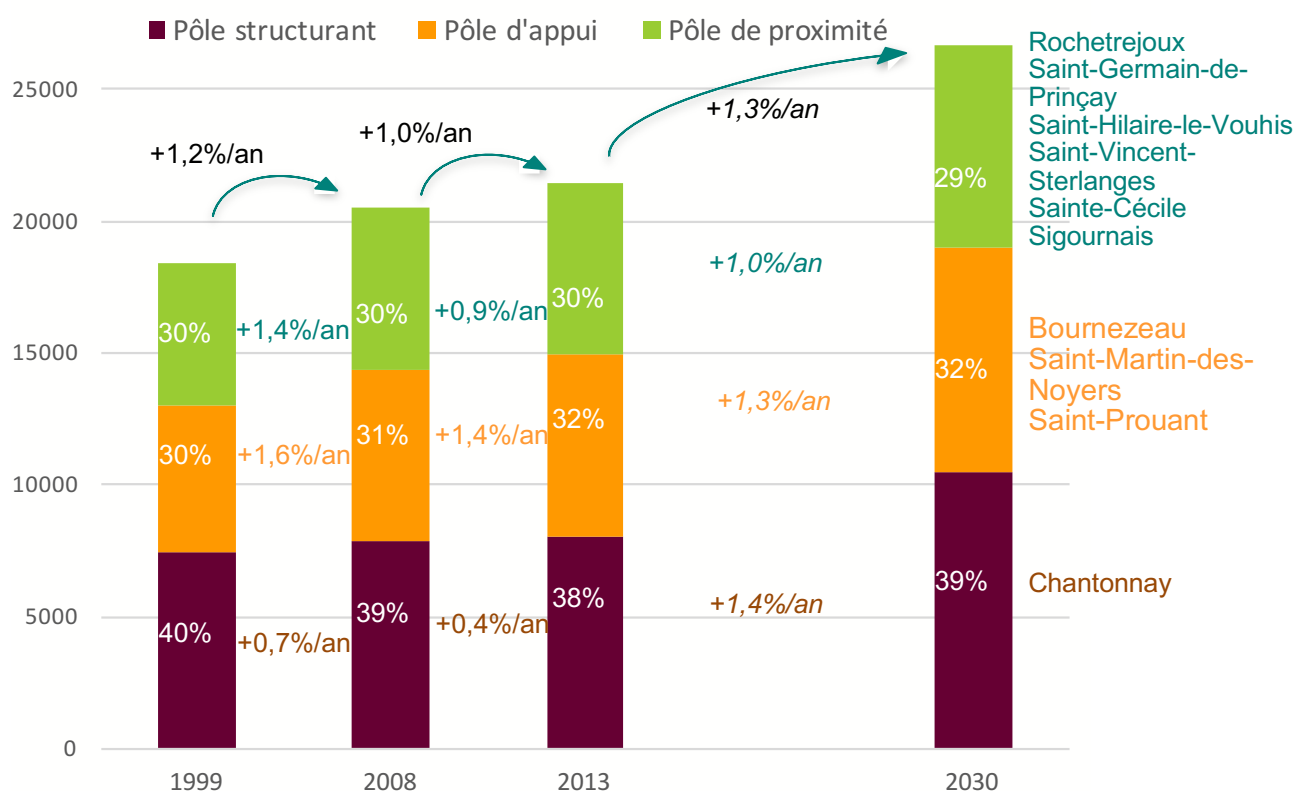


Illustration 68 : La dynamique démographique de 1999 à 2013 (INSEE) et la projection à l'horizon 2030 (SCoT)

La projection envisagée dans le cadre du SCoT à l'horizon 2030 prévoit une croissance de la population sur le territoire de la CCPC à hauteur de +1,3%/an. Ce rythme reste supérieur à ceux observés sur les années antérieures et il est également au-delà des prévisions de l'INSEE pour le secteur de La Roche-sur-Yon qui englobe le territoire (+1,1%/an, Omphale).

Le défi pour le territoire repose sur la réorientation des flux entre les différentes catégories de pôles. L'objectif déterminé dans le SCoT est de renforcer l'attractivité des pôles structurants, le cas échéant Chantonnay pour améliorer les dynamiques urbaines au sein du Pays du Bocage Vendéen.

Un parc de logements à diversifier

Les résidences principales sont largement occupées par leurs propriétaires occupants (75%). Ce constat partagé avec le Pays du Bocage Vendéen et le département, met en creux une part modérée du parc de logements locatifs, notamment ceux HLM (7%)

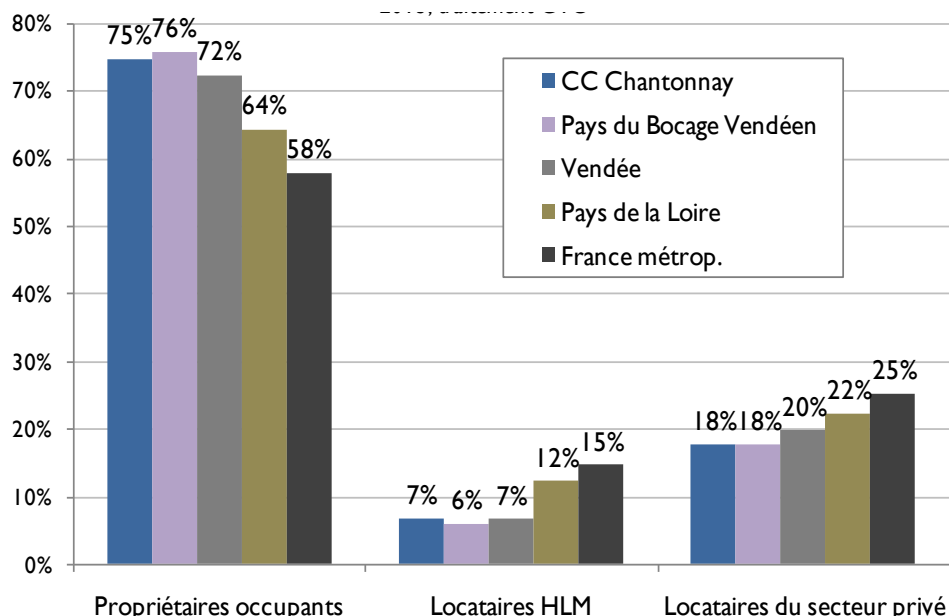


Illustration 69 : Répartition des résidences principales par statut d'occupation en 2013 (INSEE)

Ce modèle dominant va de pair avec la taille des logements (majorité de 4 pièces et plus), marquant de fait la faiblesse des logements de petites tailles.

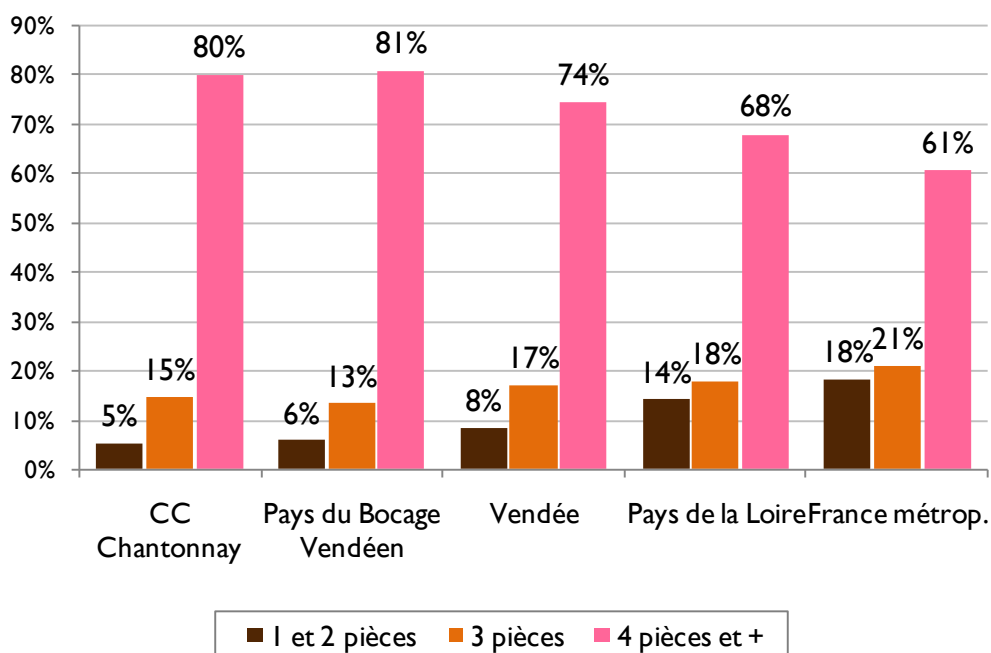


Illustration 70 : Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces en 2013 (INSEE)

L'offre de logements peu diversifiée questionne l'accès à l'habitat pour les ménages au format différent que les ménages dits « classiques », à savoir les décohabitants, personnes isolées en perte d'autonomie, personnes âgées...

Un besoin de renouvellement de l'offre de logements

Le marché de l'immobilier dans la CCPC se porte sur des terrains vendus (47€/m² pour les lots aménagés en 2015) à prix moins cher que la moyenne départementale, cette dernière étant impacté par le coût d'accès au foncier sur le littoral.

Le marché des lots aménagés en Vendée Source : ADILE - Mars 2016	Nb de terrains à bâtir offerts - Année 2015	Terrains à bâtir vendus en 2015		
		Nb de terrains à bâtir vendus	Prix moyen en € / m ²	surface moyenne en m ²
CC Chantonnay	182	46	47 €	700
Vendée	5 757	1 560	99 €	562

Illustration 71 : Le marché des lots aménagés en Vendée en 2016 (ADILE)

La taille moyenne des terrains vendus se situe autour des 700m² entre 2009 et 2013, soit une surface moindre que les années antérieures. L'achat d'un terrain repose dorénavant davantage sur son coût au global inscrit dans un projet de construction que sur la recherche d'une surface conséquente.

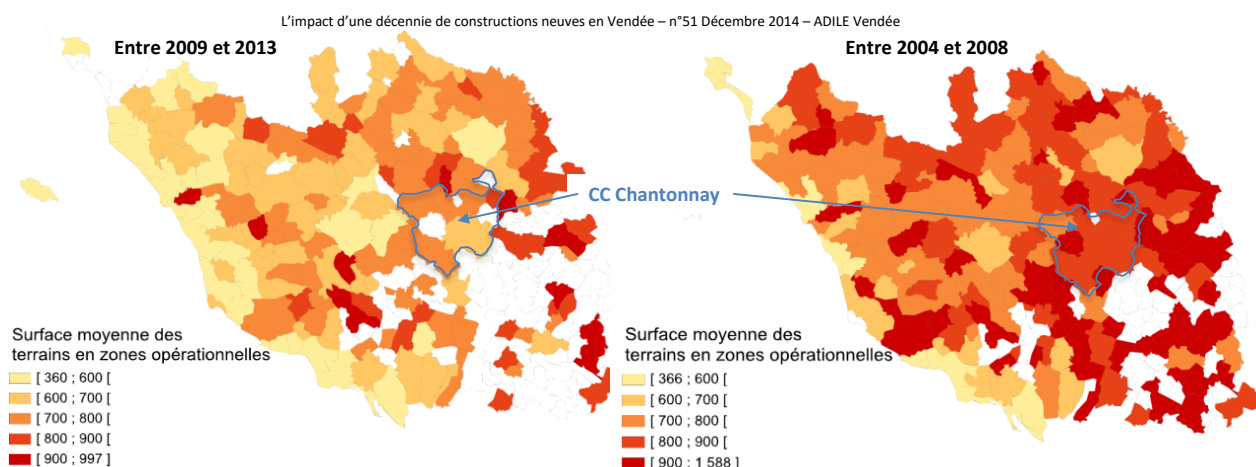


Illustration 72 : Surface moyenne des terrains à bâtir pour les maisons individuelles commencées (SITADEL)

En 2017, l'offre foncière sur le territoire se répartissait sur des lots à construire au sein de 16 lotissements répartis sur toutes les communes de la CCPC, soit un potentiel de 112 lots disponibles. Au regard du rythme de commercialisation sur les années antérieures, ce nombre de lots représente un stock pour 2,5 à 3 ans à compter de 2015.

Lotissements en cours (à janvier 2017) Source : CC Chantonnay	Total	Accession à la propriété (ou locatif privé)			Locatif social
	Nb logts accession + HLM	Nb de lots total	Nb de lots disponibles	Surface moyenne / lot en m ²	Nb logts locatifs
CC Chantonnay	368	348	112	716	20
Chantonnay	170	162	46	742	8
Autres communes de la CC	198	186	66	724	12

Illustration 73 : Lotissements en cours en 2017 (CCPC)

7,7% de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2015

Le parc de logements locatifs sociaux (HLM, pour Habitat à Loyer Modéré) avoisine les 700 logements répartis sur le territoire, dont près d'un tiers se concentre à Chantonnay. Ce type d'habitat est assez peu représenté dans le parc global des résidences principales, tout comme en Vendée, seul le pôle structurant se distingue avec plus de 11% de logements locatifs sociaux.

Parc locatif social et demande - 2015 Source : RPLS 2015	Nb de logts HLM au 01/01/2015	Taux de logts HLM 2015 / Résid princ. 2013	Taux de logts collectifs	Taux de mobilité	Taux de vacance > 3 mois	Taux de T1 et T2
CC Chantonnay	697	7,7%	46%	13,8%	4,8%	11%
Vendée	21 619	7,9%	52%	13,2%	2,4%	20%
Pays de la Loire	216 906	14,0%	73%	12,3%	2,0%	24%
France métropolitaine	4,8 M	17,2%	84%	9,6%	1,6%	25%
Chantonnay	411	11,4%	73%	13,1%	6,6%	14%
CC Chantonnay hors Chantonnay	286	5,3%	7%	14,8%	2,2%	7%

Illustration 74 : Parc locatif social et demande en 2015 (RPLS)

Le parc locatif social de la CCPC est marqué par l'importance de sa vacance supérieure à 3 mois (près de 5%), phénomène accentué sur Chantonnay (6,6%). Elle s'explique par la présence dans le pôle structurant d'un noyau de logements collectifs, anciens, dont certains sont vacants. L'impact sur les occupants se ressent au travers du taux de mobilité (13,8%) qui s'avère élevé par rapport à la moyenne nationale.

Le renouvellement de ce parc locatif social constitue un réel enjeu dont s'empare le territoire. De 2005 à 2013, la production de logements a permis d'en réaliser 17 par an sous la forme de PLAI, PLUS et PLS, et d'un conventionnement d'une trentaine dans le parc privé entre 2006 et 2016.

La vacance des logements dans l'ensemble du parc du territoire reste contenue à 7,5% en 2013. Cet indicateur marque à nouveau le contraste observé dans l'analyse des influences extérieures, puisque les secteurs de La Roche-sur-Yon et des Herbiers ont une vacance moindre (entre 5 et 6%).

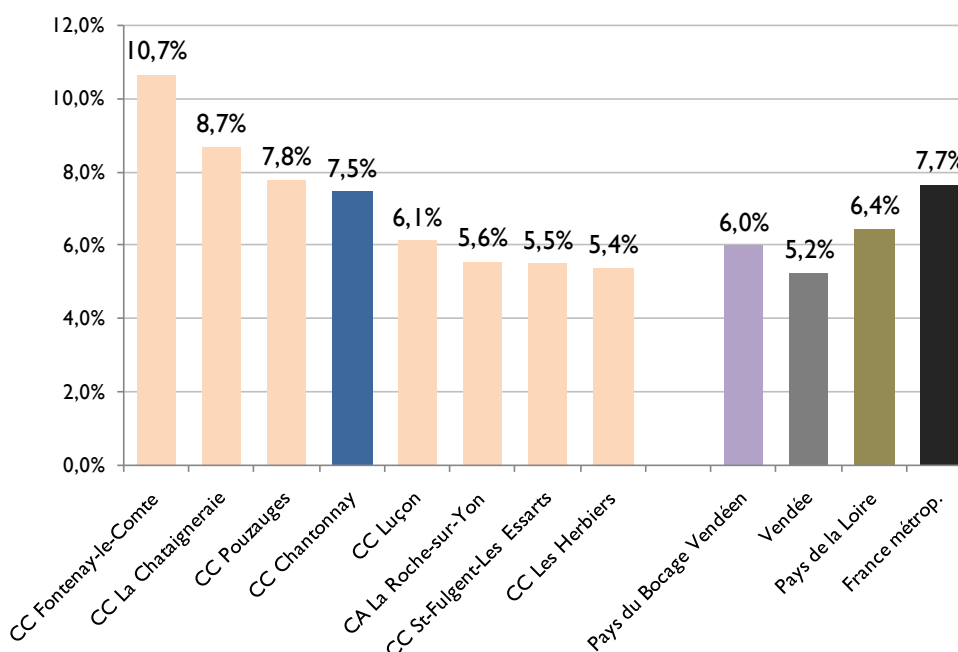


Illustration 75 : Taux de logements vacants en 2013 (INSEE)

Une forte demande de locatif social contrariée par un déficit d'une offre diversifiée de logements

Parc locatif social et demande - 2015 Source : SNE 2015	Demandes en attente 1/1/2015 / demandes satisfaites en 2015
CC Chantonnay	2,9
Vendée	3,7
Pays de la Loire	2,9
France métropolitaine	3,9
Chantonnay	3,5
CC Chantonnay hors Chantonnay	2,3

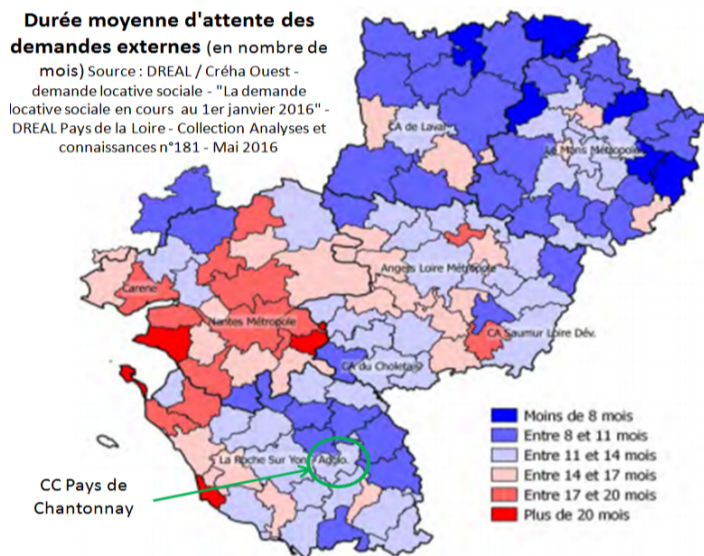


Illustration 76 : Parc locatif social et demande en 2015 (SNE)

Illustration 77 : Durée moyenne d'attente des demandes externes en 2016 (DREAL)

Le niveau de demande du parc locatif social reste assez homogène aux moyennes départementale et régionale, avec une durée d'attente des demandes externes de 11 à 14 mois. Elle atteste d'une faible tension sur le parc locatif social, sachant que pour rappel les nouveaux habitants cherchent principalement à construire leur logement sur un foncier relativement accessible dans un cadre financier soutenu par le PTZ.

Alors que la demande d'entrée dans le parc locatif social est en légère augmentation, avec 243 demandes effectuées en 2015, elle est sollicitée par des personnes venant principalement de l'extérieur du territoire (77%) et étant surtout âgées de plus de 30 ans (69%).

Les jeunes demandeurs (31% de moins de 30 ans) sont plus représentés qu'au niveau national (24%). Ces derniers participent à une recherche de petits logements (37% des demandes), mais le parc de T1-T2 (11%) reste contenu.

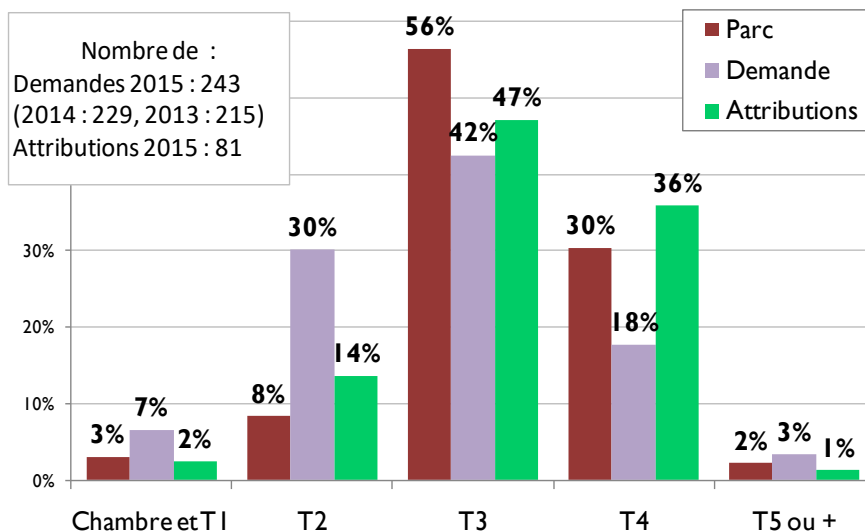


Illustration 78 : Répartition du parc, de la demande et des attributions selon la typologie des logements en 2015 (RPLS)

Une production neuve de logements à dynamiser

(La moyenne triennale glissante pour l'année 2010 est la moyenne des années 2009, 2010 et 2011)

Le niveau de construction de logements neufs a été particulièrement élevé au milieu des années 2000, puis une forte chute a été ressentie dès 2008 au moment de la crise globale. Les années suivantes, le cycle immobilier n'a pas engagé sa reprise, alors que les autres territoires de référence à commencer par la Région se sont stabilisés.

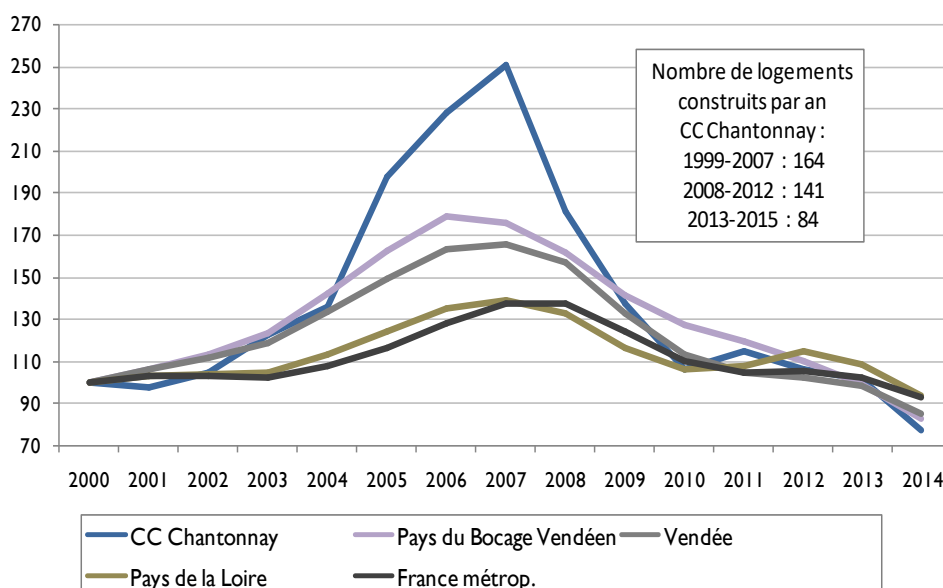


Illustration 79 : Évolution de la construction de logements neufs de 2000 à 2014 (SITADEL)

Le territoire enregistre en moyenne la construction de 140 logements par an entre 2008 et 2013.

Cette construction de logements se décompose en deux catégories :

- 58% de la production de logements 2008-2013 a permis la croissance de la population ;
- 42% de la production de logements 2008-2013 a alimenté le point mort.

Cette dernière catégorie est alimentée par le desserrement des ménages (ie. la baisse du nombre de personnes par logement), l'augmentation du nombre de logements vacants, et à la marge par une croissance du nombre de résidences secondaires.

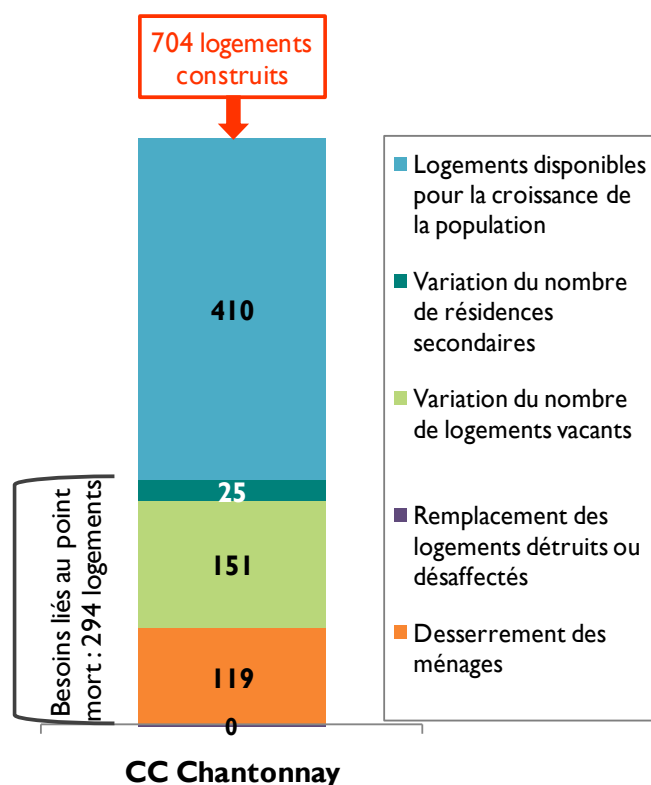


Illustration 80 : Utilisation de la construction neuve de logements, 2008 à 2013 (INSEE-SITADEL)

Une consommation foncière relativement diffuse

L'analyse et le retraitement de données à partir de la base MAJIC (fichier des propriétés bâties) permettent d'estimer la surface consommée par l'habitat sur l'intercommunalité entre 2005 et 2015.

Sur la période 2005-2015, la consommation d'espace à vocation d'habitat s'élève à 135 hectares sur la CCPC, soit une moyenne annuelle de 13,5 hectares entre 2005 et 2015. Il est intéressant de distinguer les opérations réalisées au sein des zones U des PLU et les zones constructibles des cartes communales ou en extension dans les zones AU, et celles réalisées sur l'espace rural ou à Sigournais (seule commune sans document d'urbanisme).

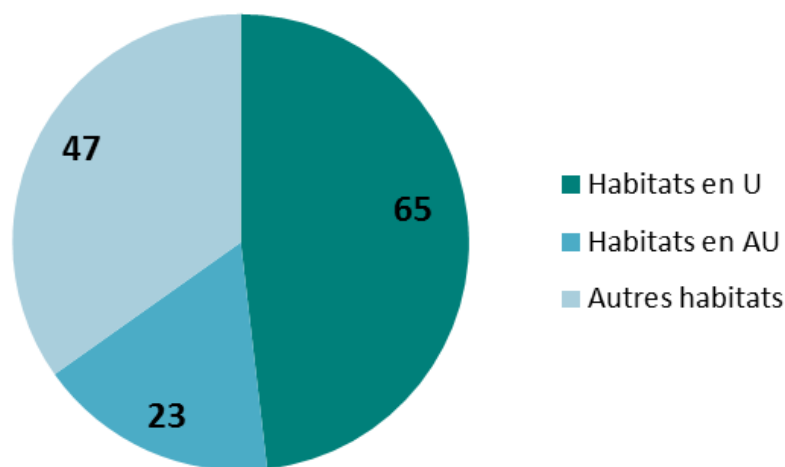


Illustration 81 : Bilan de la consommation foncière entre 2005 et 2015 (MAJIC et documents d'urbanisme)

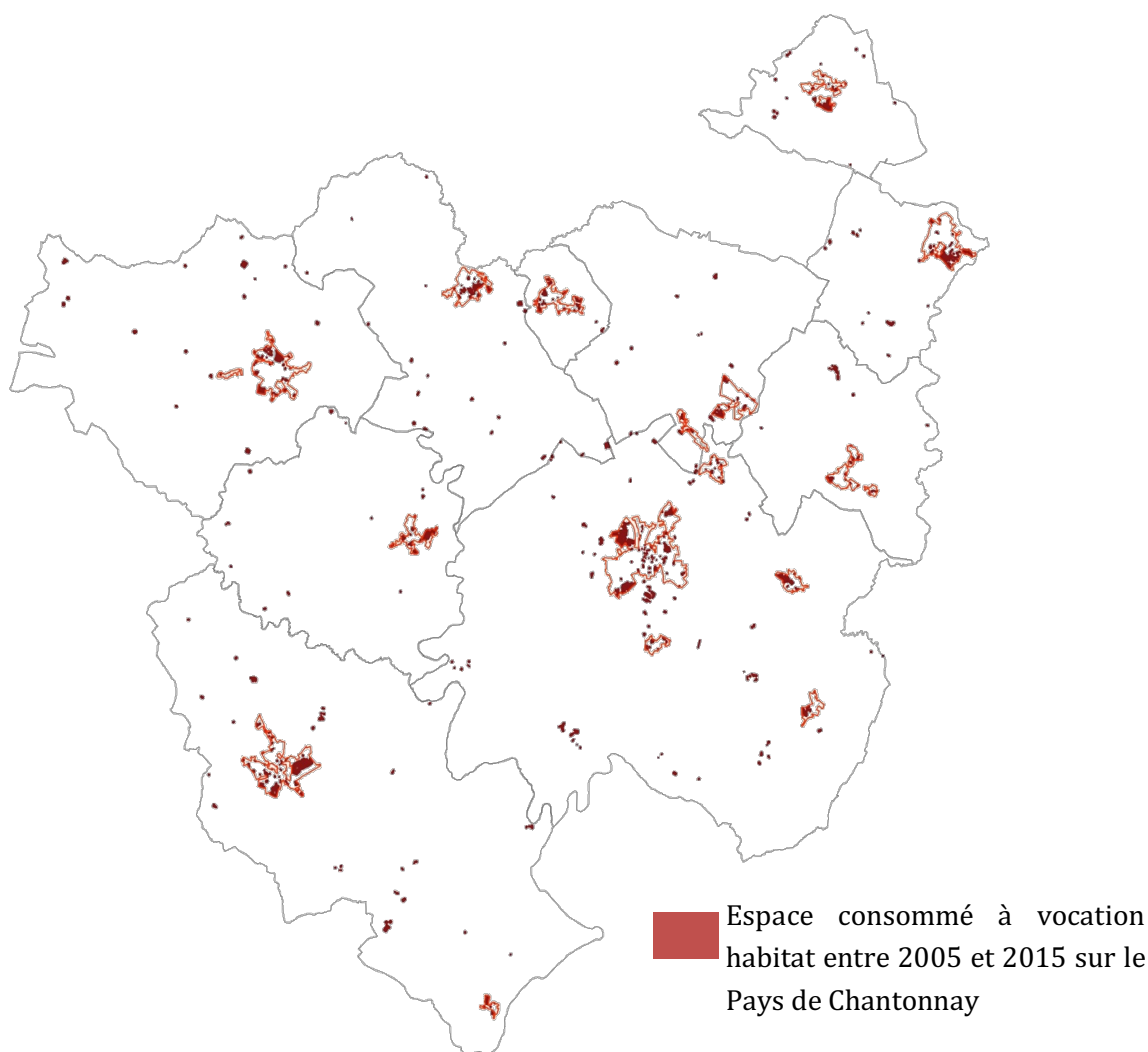


Illustration 82 : Évolution de l'espace à vocation d'habitat entre 2005 et 2015

Les densités bâties des bourgs

L'analyse de la consommation foncière croisée avec la répartition des logements permet d'apprécier le niveau de densité dans les centres-bourgs. Leur profil est nuancé entre des cœurs historiques souvent peu étendus et des nouveaux quartiers avec des densités plus lâches. Les opérations de lotissement en cours affichent des tailles de lots variées, avec une tendance à la réduction de la taille des lots

Taille des parcelles en m²



Equivalent densité brute pour 25% d'espaces collectifs liés à l'opération

+ 15 lgts/ha
15 lgts/ha
12,5 lgts/ha
9 à 10 lgts/ha
7,5 lgts/ha
4 lgts/ha

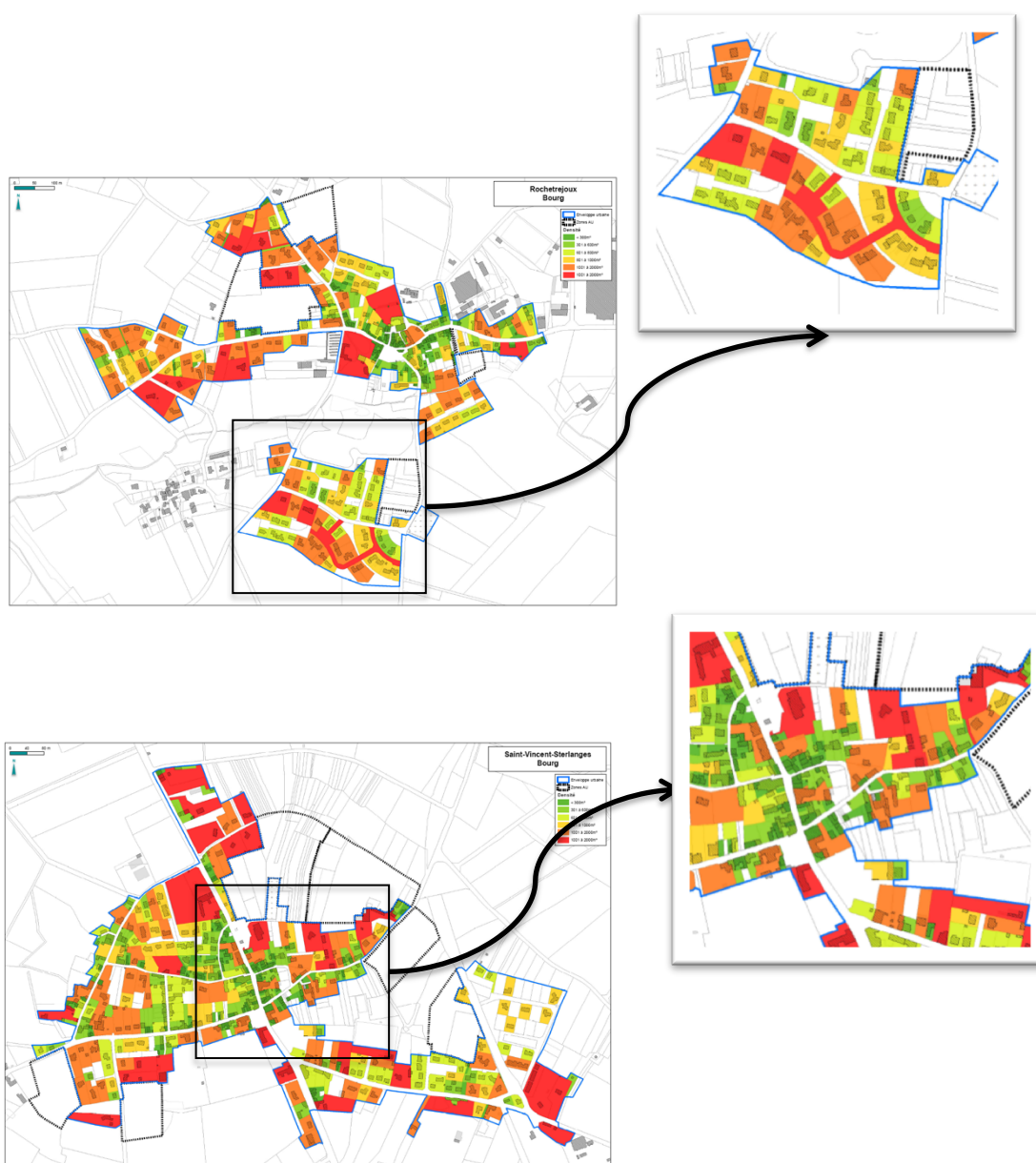


Illustration 83 : Analyse du niveau de densité brute des bourgs de Rochetrejoux (en haut) et Saint-Vincent-Sterlanges (en bas)

3.3 UNE ORGANISATION TERRITORIALE A AFFIRMER DANS LE PLUI

Une organisation territoriale à révéler au travers des différentes vocations des communes

Le cheminement progressif des acteurs à l'échelle du Pays du Bocage Vendéen a fait émerger une vision partagée autour d'ambitions à même de tirer parti des dynamiques économiques et résidentielles au profit de consolider l'armature urbaine de cet ensemble.

Au total, l'analyse des caractéristiques de l'ensemble des communes a permis de sérier le niveau des centralités sur différents plans : démographique, équipements-services, vie sociale, économie, patrimoine, éducation, santé, culture...

L'affirmation de l'ensemble des centralités a été reconnue comme essentielle au sein de la CCPC, eu égard à la vitalité enregistrée ces dernières années qui a permis de consolider une vie dans chaque bourg. C'est sur cette base fondamentale de l'organisation territoriale que la CCPC s'engage dans la mise en œuvre des fonctions qui leur reviennent, autour des équipements et services, des éléments identitaires propres qui sont les leurs, et des modes de développement projetés.

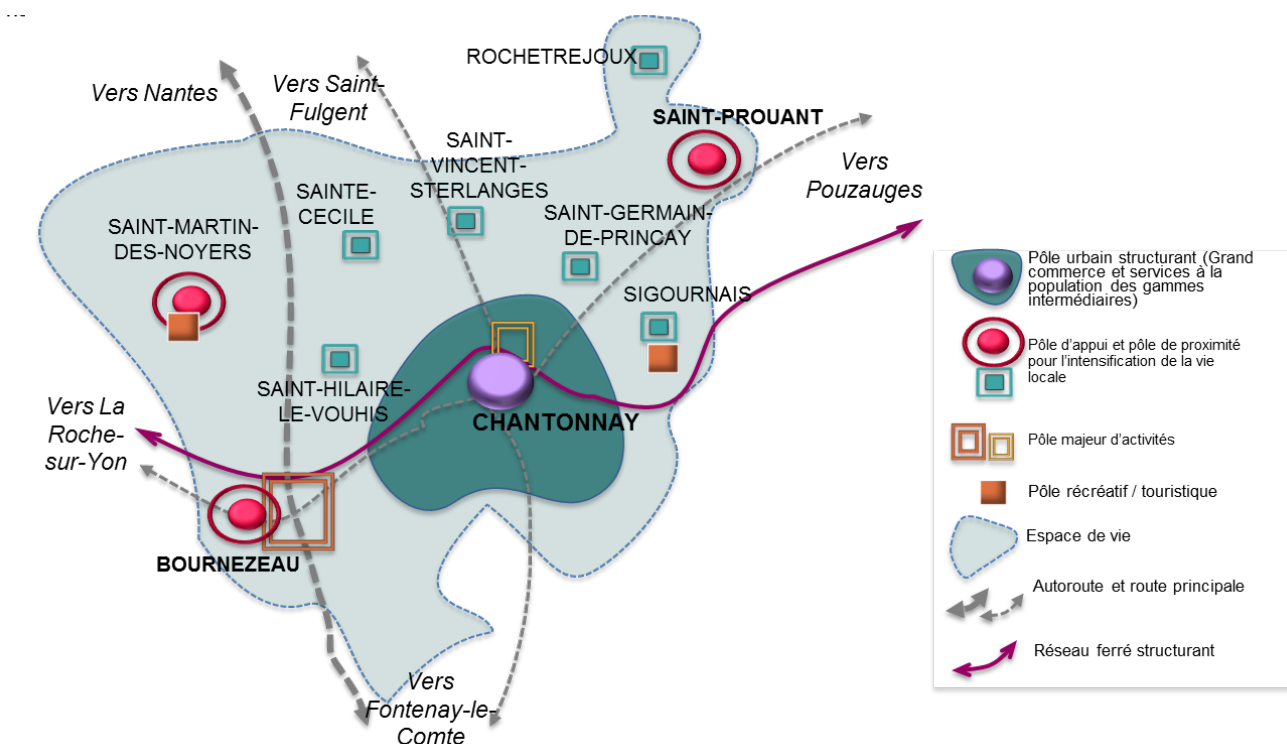


Illustration 84 : Armature territoriale de la CCPC définie dans le SCOT

Cette organisation territoriale n'a de sens que si elle couplée à des solutions de mobilités. C'est dans ce sens qu'aux côtés des offres de transports collectifs, le soutien de la collectivité se porte sur des initiatives en termes de transport solidaire, de transport à la demande, d'aménagement d'aire de covoiturage.

Le maillage commercial, un révélateur de l'offre de proximité

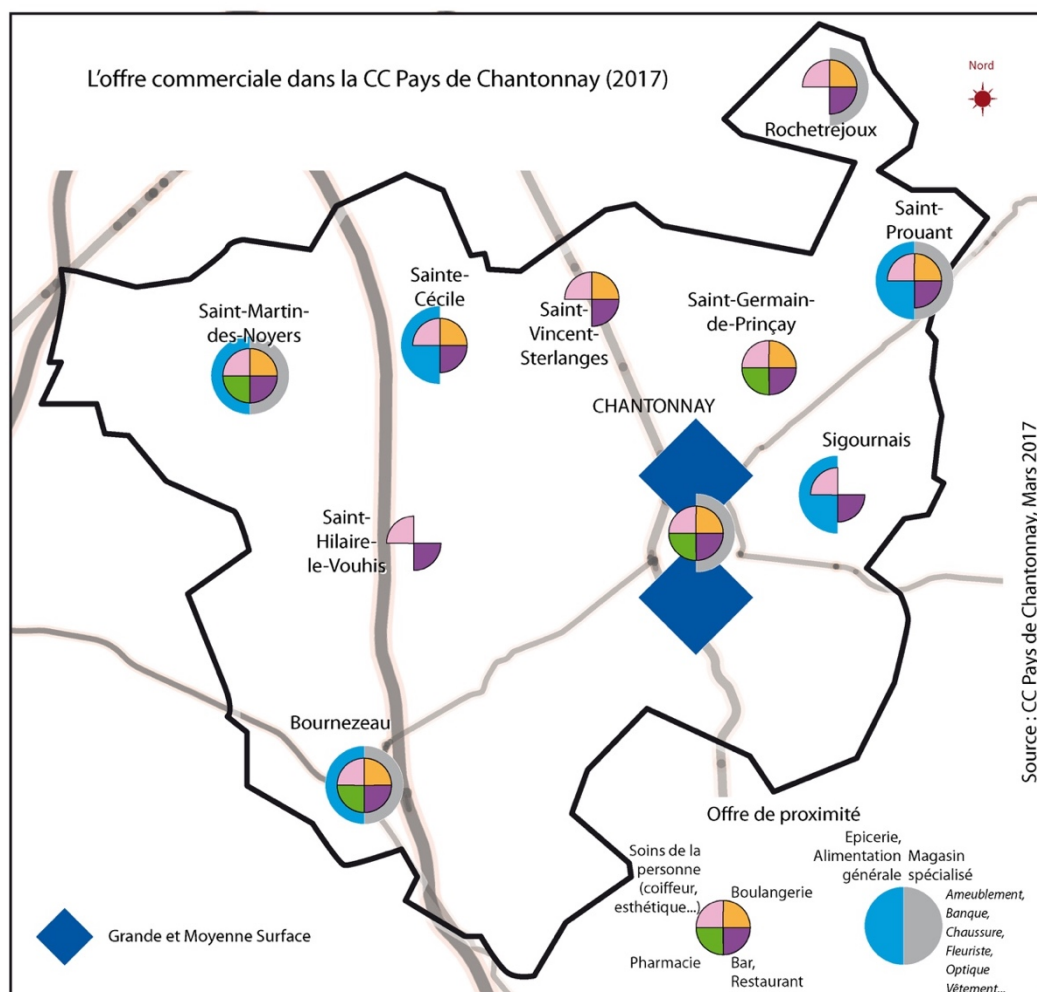
L'irrigation du territoire par l'offre commerciale ne laisse dépourvue aucune commune. Le maillage du territoire se décompose en différentes formes :

- Une offre minimale de proximité pour Saint-Hilaire-le-Vouhis, Saint-Vincent-Sterlanges, Rochetrejoux et Saint-Germain-de-Prinçay ;
- Une offre de proximité soutenue par la présence d'une supérette multiservices à Sainte-Cécile et Sigournais ;
- Une offre de proximité avec une petite surface généraliste et un ou des magasin(s) spécialisés à Bournezeau, Saint-Martin-des-Noyers et Saint-Prouant ;
- Une offre consolidée entre la présence de grandes surfaces et d'enseignes spécialisées et diversifiées présentes à Chantonnay.

L'offre du pôle structurant concentre trois-quarts des commerces de la CCPC et 90% des salariés de cette activité commerciale du territoire. Cette vitalité économique à Chantonnay laisse entière deux enjeux au regard de la mobilité des consommateurs :

- Un enjeu de préservation de l'offre commerciale de proximité dans les bourgs avec le maintien du dernier commerce alimentaire,
- Un enjeu de maintien de la vitalité commerciale du centre-ville de Chantonnay.

Illustration 85 :
L'offre commerciale dans la CCPC en 2017



Dans chaque bourg, subsistent quelques commerces avec plus ou moins de bonheur : boulanger, coiffeur, épicerie. Les artisans sont hors des bourgs. La forte vitalité commerciale se manifeste encore, malgré les vitrines fermées qui s'égrènent dans les bourgs.

COMMERCES ACTIFS



Nouveaux commerces - Sainte-Cécile



Coiffeur - Rochetretreux



Commerce - Saint-Hilaire



Future boulangerie - Saint-Martin



Supérette Saint-Prouant

Illustration 86 : Des façades commerciales dans les bourgs

Le rapport à l'offre de proximité modifié avec le développement des mobilités

La vitalité des centralités s'est constituée initialement par la densité de personnes vivant dans les bourgs. Malgré un accroissement du nombre d'habitants dans les communes, l'activité des commerces n'a pas suivi le même rythme. Au contraire, elle s'est contractée. Ce phénomène s'explique en grande partie par une recomposition de l'offre autour d'un mouvement global porté par l'usage de la voiture. Les flux routiers ne garantissent pas une offre de commerce. Le cas du bourg de Saint-Vincent-Sterlanges en est une illustration et ce malgré le passage de la RD137.

Illustration 87 : La place de la voiture dans les bourgs

COMMERCES FERMÉS



Ancien restaurant - Saint-Vincent



Ancienne Poste - Sigournais



Commerce fermé - Saint-Vincent

La concentration des commerces dans les pôles a été recherchée pour gagner en visibilité et en facilité d'accès pour les consommateurs venant en voiture. Dès lors, la question de l'offre de stationnement est également à considérer.

Illustration 88 : L'offre de stationnement dans les bourgs



Cabinet médical - Saint-Germain

Des équipements publics généralement peu lisibles dans l'espace public

L'analyse sensible de l'intégration paysagère et urbaine des équipements et services dans les différentes communes vient traduire cet intérêt de qualifier la vitalité des centralités. Leur situation, leur architecture dont celle récente est parfois déconnectée du patrimoine existant, la signalétique, l'espace public extérieur à proximité... sont autant de composantes qui participent à la lisibilité de cette offre dans les communes.



Illustration 89 : Les équipements et services dans les bourgs

AIRES DE JEUX



Aire de jeux, boudrome - Sainte-Cécile



Aire de jeux pour enfants - Saint de jeux - Saint-Hilaire



Skatepark - Saint-Hilaire

SPORTS



Football - Saint-Vincent



Football - Sainte-Cécile



Terrains de sport - Saint-Martin

Illustration 90 : Les équipements de plein air dans les bourgs

L'expression d'une organisation collective apparaît dans cette troisième partie du diagnostic relever de plusieurs dimensions plus ou moins tangibles. S'entendre sur les objectifs de développement économique et résidentiel s'accompagne d'une qualification de la diversité des formes à mettre en place pour coller avec la réalité des centralités.

Le projet de territoire de la CCPC met l'accent dans ses axes stratégiques sur l'importance de réaliser des actions fédératrices et en mesure de porter du lien social. La traduction opérationnelle s'effectue dans le respect des identités des communes, socle défini pour exprimer la proximité, en d'autres termes faciliter les solidarités locales. Ce principe fondamental invite à tenir compte des transitions que sont :

- L'intensification de l'innovation portée par les opportunités liées aux technologies numériques au travers, du renouveau de l'économie productive et de la recomposition de l'offre tertiaire aussi bien que dans les champs de la santé, du commerce, des services aux entreprises, de la formation, de l'accompagnement des seniors...
- La mutation démographique marquée par un vieillissement global de la population et une attractivité constante de systèmes territoriaux bénéficiant de la combinaison des ressources urbaines et patrimoniales, à commencer par la proximité du littoral compris dans une acceptation large d'une bande côtière de près de 100km. Le Pays de Chantonay dispose de ces atouts de positionnement, à condition de réussir à trouver l'équilibre dans son maillage territorial en articulant le pôle structurant avec le reste du territoire.
- L'innovation au sein du territoire s'enrichit d'une multitude d'initiatives (animation, aménagement...) qui additionnées les unes aux autres viendraient à réinventer un urbanisme rural contemporain. Au final, la révélation de l'identité de chaque centralité composant le territoire favorisera la visibilité du territoire.

CONCLUSION

L'ouverture du territoire aux flux périurbains de La Roche-sur-Yon constitue une opportunité de diversification de son tissu d'activités, avec le développement – au côté du système productif associé au Bocage Vendéen – d'une économie de services.

L'enjeu du développement à venir invite à susciter une attractivité résidentielle désirée du territoire pour entretenir auprès des habitants et des actifs la volonté d'entreprendre et de s'investir localement.

Pour réaliser ce potentiel, trois conditions ressortent du diagnostic :

- Une capacité pour le territoire à apporter une offre plus qualitative (services, logements, animation...) en réponse aux attentes des habitants, des nouveaux arrivants, des actifs, des touristes ... dans une optique de différenciation par rapport aux territoires voisins ;
 - Une organisation du développement à l'échelle de l'intercommunalité, en déterminant les vocations de chaque commune au niveau des centralités d'intérêt (bourg, site touristique, zone d'activité...).
- Cette condition demande de prendre en compte les spécificités du pôle de Chantonnay pour mieux les articuler avec le reste du territoire, notamment au regard de ses fonctions (enseignement, sport, culture, commerce, santé...) et du renforcement de son urbanité autour du projet cœur de ville et de la réflexion sur le quartier de la gare ;
- Une irrigation du territoire par une gestion de flux diversifiés, aussi bien en termes de mobilités, d'évolution résidentielle et de logements, que d'intégration des enjeux environnementaux (trame verte et bleue) en lien avec les usages de loisirs.