



**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT**



RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE

SOMMAIRE

Partie 1 : Contexte et objet de la procédure d'élaboration du PLUi-H.....	3
1.1 Contexte d'élaboration du PLUi-H.....	3
1.2 Objectifs du PLUi-H	3
Partie 2 : État Initial de l'Environnement (EIE) - Enjeux.....	5
2.1 Socle territorial	6
2.2 Cadre naturel et paysager	6
2.3 Ressources naturelles	7
2.4 Risques et nuisances.....	7
2.5 Énergie et gaz à effet de serre.....	8
Partie 3 : Diagnostic socio-démographique et économique	9
3.1 Population	10
3.2 Habitat	11
3.3 Économie.....	14
3.4 Agriculture.....	18
Partie 4 : Diagnostic urbain et fonctionnel	20
4.1 Histoire et patrimoine	20
4.2 Développement urbain.....	21
4.3 Bilan de la consommation d'espaces sur la période 2011-2021	23
4.4 Mobilité, déplacements et communications	23
4.5 Équipements et services.....	25
Partie 5 : Justificatif du projet politique.....	27
Partie 6 : Synthèse - Le projet de développement dans le PADD et les objectifs chiffrés de la modération de la consommation d'espace	32
Partie 7 : Justificatifs de la déclinaison réglementaire.....	33

Partie 8 : Méthodologie de l'évaluation environnementale	42
Partie 9 : Indicateurs de suivi retenus	43

Partie 1 : Contexte et objet de la procédure d'élaboration du PLUi-H

1.1 Contexte d'élaboration du PLUi-H

Depuis le 1^{er} janvier 2017, Cholet Agglomération (anciennement Agglomération du Choletais) est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU). À ce titre, elle est l'autorité compétente pour élaborer, réviser ou modifier les documents de ses communes membres, mais aussi pour engager l'élaboration d'un Plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble de son territoire.

Ainsi, par la délibération du 18 septembre 2017, le Conseil de Communauté de Cholet Agglomération a décidé de :

- Prescrire l'élaboration du « Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat » (PLUi-H) sur le périmètre de l'intercommunalité,
- Définir les objectifs poursuivis par le document d'urbanisme,
- Fixer les modalités de concertation et de collaboration relatives à l'élaboration du PLUi-H.

Le PLUi-H est un document stratégique qui traduit l'expression du projet politique d'aménagement et de développement durable du territoire. Il est également l'outil réglementaire qui, à l'échelle de la collectivité, fixe les règles et modalités de mise en œuvre de ce projet en définissant l'usage des sols. Il tient compte de l'ensemble des politiques publiques développées sur le territoire et garantit leur cohérence.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) traduit le projet politique en matière d'habitat afin de répondre aux besoins en logement et en hébergement, améliorer le renouvellement urbain et la mixité sociale et répondre aux besoins des publics spécifiques.

1.2 Objectifs du PLUi-H

Objectifs globaux du PLUi-H :

- Définir un projet de développement intercommunal s'inscrivant dans les orientations des documents de rang supérieur, et notamment du SCoT de Cholet Agglomération en cours de révision ;
- Doter Cholet Agglomération d'un document d'urbanisme unique, s'appuyant sur la diversité de ses communes membres et cohérent à l'échelle de son territoire, permettant ainsi un développement organisé et maîtrisé de l'urbanisation ;
- Élaborer et mettre en œuvre une politique de l'habitat partagée, permettant d'améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande, en définissant des objectifs adaptés territorialisés et en optimisant le foncier constructible ;

- Permettre l'accueil de populations nouvelles et l'implantation d'activités économiques dans un souci d'équilibre entre développement urbain, réhabilitation urbaine et préservation des espaces agricoles naturels et des paysages.

Plus spécifiquement :

- Prendre en compte la diversité du territoire de l'Agglomération au regard des dynamiques territoriales, des spécificités économiques, naturelles, agricoles... ;
- Développer l'attractivité du territoire, aussi bien résidentielle qu'économique, afin de favoriser l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises ;
- Préserver la spécificité industrielle du territoire (entreprises de premier plan, pourvoyeuses d'emplois, dans différents secteurs d'activités tels que l'automobile, le textile-habillement, la logistique, les transports, l'agroalimentaire) en prenant en compte les besoins des artisans (parcellaire adapté, proximité des habitants...) ;
- Préserver les espaces, agricoles, viticoles et forestiers afin notamment de pérenniser les activités économiques agricoles ;
- Intégrer un volet habitat au PLUi pour optimiser la déclinaison des politiques publiques en matière d'habitat au sein du document d'urbanisme ;
- Proposer un développement cohérent et harmonieux en permettant, à chaque commune, de disposer d'une gestion de ce foncier lui permettant de répondre aux besoins d'évolution de sa population,
- Se doter des outils d'urbanisme (destination des sols, espaces réservés, droit de préemption urbain, ...) pour maîtriser la politique foncière et disposer des terrains permettant d'assurer les politiques de développement,
- Répondre de manière cohérente et adaptée aux besoins des populations, notamment en termes d'équipements et de services au regard des dynamiques territoriales ;
- Faire vivre les centralités en y favorisant la mixité générationnelle, fonctionnelle et sociale ;
- Organiser l'aménagement commercial à l'échelle de l'agglomération, et qualifier les centralités de vie en maîtrisant la croissance des surfaces commerciales ;
- Préserver les atouts naturels tels que le bocage, les massifs forestiers et les cours d'eau et les atouts patrimoniaux tels que les monuments historiques et le patrimoine bâti comme supports d'un cadre de vie attractif.
- Favoriser un développement équilibré du territoire respectueux des paysages et des espaces naturels notamment en préservant les espaces de biodiversité tout en protégeant le monde agricole et en intégrant la biodiversité dans les projets d'aménagement du territoire.

Partie 2 : État Initial de l'Environnement (EIE) - Enjeux

Les principaux enjeux suivants ont été définis suite à la réalisation de l'état initial de l'environnement. Ils reprennent les principaux éléments environnementaux identifiés sur le territoire de Cholet Agglomération, comme le socle territorial, le cadre naturel et paysager, les ressources naturelles, les risques et nuisances et les énergies et gaz à effet de serre.

Il s'agit d'identifier les enjeux qui possèdent des leviers d'actions propres au PLU, c'est-à-dire ceux pour lesquels le PLU est l'outil approprié pour infléchir les tendances. Les enjeux ont ainsi été hiérarchisés selon qu'ils sont jugés majeurs, forts ou modérés pour le développement du territoire.

La hiérarchisation des enjeux se base sur trois critères :

- L'état actuel de l'enjeu dans le territoire ;
- Les impacts/l'importance de l'enjeu pour le territoire ;
- Les leviers d'actions possibles du PLUi-H, qui s'analysent à la fois par la nature même du schéma, et par l'existence d'autres outils locaux

Enjeu majeur	Les enjeux de cette catégorie recouvrent des niveaux de priorité forts au regard de l'évaluation environnementale du PLUi sur l'ensemble du territoire, quel que soit l'échelle d'analyse. Ce sont également des enjeux pour lesquels le PLUi dispose de leviers d'action importants.
Enjeu fort	Il s'agit d'enjeux qui apparaissent d'un niveau de priorité élevé pour l'évaluation environnementale, mais de façon moins homogène que les enjeux majeurs. Ils ont un caractère moins systématique et/ou, malgré un niveau de priorité élevé pour le territoire, peuvent présenter un degré de hiérarchisation plus faible au regard des leviers d'action du PLUi.
Enjeu modéré	Bien qu'ils s'agisse d'enjeux environnementaux clairement identifiés lors de l'état initial de l'environnement, ils revêtent un niveau de priorité plus faible au regard, par exemple, d'un manque de levier d'action direct.

Figure 1 : Rapport de présentation - Tome 1 – État Initial de l'Environnement

2.1 Socle territorial

Concernant le socle territorial, les enjeux suivants ont été mis en avant :

- la promotion, le développement et le renforcement des pratiques agricoles durables pour limiter les risques de pollutions des nappes d'eau peu profondes et peu protégées, ainsi que de la ressource en eau superficielle (enjeu fort)
- la maîtrise de l'urbanisation et la mise en place de solutions adaptées dans les projets urbains pour limiter également les risques de pollutions de la ressource en eau souterraine et superficielle et favoriser la recharge en eau des niveaux superficiels du sol (enjeu majeur) ;
- la prise en compte du changement climatique et de ses effets dans le projet de territoire : gestion durable de l'eau, promotion et développement d'un habitat résilient, préservation des ressources naturelles, etc. (enjeu majeur).

2.2 Cadre naturel et paysager

Le cadre naturel et paysager riche et divers a permis de mettre en avant divers enjeux tels que :

- la prise en compte du bocage, marqueur identitaire des Mauges, dans le projet de territoire de Cholet Agglomération (enjeu fort) ;
- la préservation de la trame verte et bleue en préservant les réservoirs de biodiversité, les zones humides, les cours d'eau et en favorisant les corridors entre ces espaces (enjeu majeur) ;
- le conditionnement du développement urbain en fonction des richesses écologiques et paysagères du territoire : vallées et cours d'eau, boisements, bocage, étangs ;
- la maîtrise de l'étalement urbain et la réduction de l'artificialisation des sols, voire la désartificialisation (enjeu majeur) ;
- l'encouragement des modes de traitement paysagers et environnementaux qualitatifs des franges situées en continuité des espaces ruraux (enjeu fort) ;
- l'identification des éléments d'intérêt paysagers participant au respect de l'identité et de l'attractivité du territoire (enjeu fort).

2.3 Ressources naturelles

La diversité des ressources naturelles du territoire a permis d'identifier les enjeux suivants :

- l'extension de sites existants de carrières ou la création de nouveaux sites d'extraction, afin de répondre aux besoins d'un territoire plus vaste en fonction des enjeux naturels et paysagers du territoire (enjeu fort) ;
- l'amélioration de l'état général des masses d'eau superficielle et souterraine (enjeu majeur) ;
- la limitation de l'urbanisation ou des activités susceptibles d'entraîner des pollutions aux abords des captages d'eau potable et protection des milieux naturels en périphérie des cours d'eau pour limiter les risques de pollutions (enjeu majeur) ;
- la réduction de la consommation en eau à la source, notamment via une sensibilisation auprès des habitants, le renouvellement des réseaux d'adduction et de distribution pour limiter les pertes d'eau (enjeu majeur) ;
- une attention aux techniques alternatives à la gestion des eaux pluviales dans les projets urbains notamment avec la préservation des éléments concourant à limiter le ruissellement des eaux pluviales et leur réception dans le réseau unitaire : milieux humides, haies (enjeu majeur) ;
- le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la conformité des stations d'épuration et de leurs capacités (enjeu majeur).

2.4 Risques et nuisances

La variété des risques et nuisances auxquelles le territoire est confronté a conduit à la mise en évidence des enjeux suivants :

Risques naturels et technologiques (enjeu fort) :

- la prise en compte des risques naturels dans le développement de l'agglomération (dans les pièces graphiques et l'édiction de règles spécifiques au sein du règlement du PLUi-H), notamment pour le risque inondation via des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, la limitation de l'imperméabilisation des sols, la protection des cours d'eau et zones humides
- la prise en compte des risques technologiques dans le développement de l'agglomération notamment via la retranscription du risque de transports de matières dangereuses dans les pièces du PLUi-H (servitudes et contraintes d'occupation du sol vis-à-vis des canalisations recensées), du PPRT EFC France en limite du territoire et des effets induits par les sites SEVESO seuil bas
- l'anticipation de tout nouveau risque dans le projet de développement du territoire

Déchets (enjeu fort) :

- la poursuite et le renforcement des actions visant à la réduction des déchets à la source et la poursuite de la réorganisation des déchèteries et éco-points

Sites et sols pollués (enjeu fort) :

- la prise en compte des sites potentiellement pollués

Nuisances (enjeu majeur) :

- la limitation de l'urbanisation dans les zones soumises à des nuisances importantes et la préservation des zones calmes

2.5 Énergie et gaz à effet de serre

Les contraintes liées au réchauffement climatique, et les besoins de développer les énergies renouvelables sur le territoire ont conduit à classer les enjeux suivants comme forts :

- le développement des énergies renouvelables dans le respect des enjeux environnementaux, paysagers, architecturaux et patrimoniaux
- la diminution des émissions de polluants atmosphériques et GES et de la consommation énergétique, notamment en :
 - développant la mise en place d'alternatives à la voiture individuelle et la décarbonisation des différents modes de transport ;
 - encourageant les bonnes pratiques agricoles ;
 - agissant sur la consommation des bâtiments : isolation, bioclimatisme ;
 - accompagnant vers la sobriété énergétique.

Partie 3 : Diagnostic socio-démographique et économique

Située en région Pays de la Loire et dans le département du Maine-et-Loire, Cholet Agglomération est issue de la fusion, au 1er janvier 2017, de la Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC) et de la Communauté de Communes du Bocage (CCB), et de l'adhésion des anciennes communes de la Communauté de Communes du Vihiersois Haut-Layon (CCVHL). Elle s'étend sur 26 communes et rassemble 104 711 habitants en 2022, au vu des dernières données INSEE.

Le territoire de Cholet Agglomération :

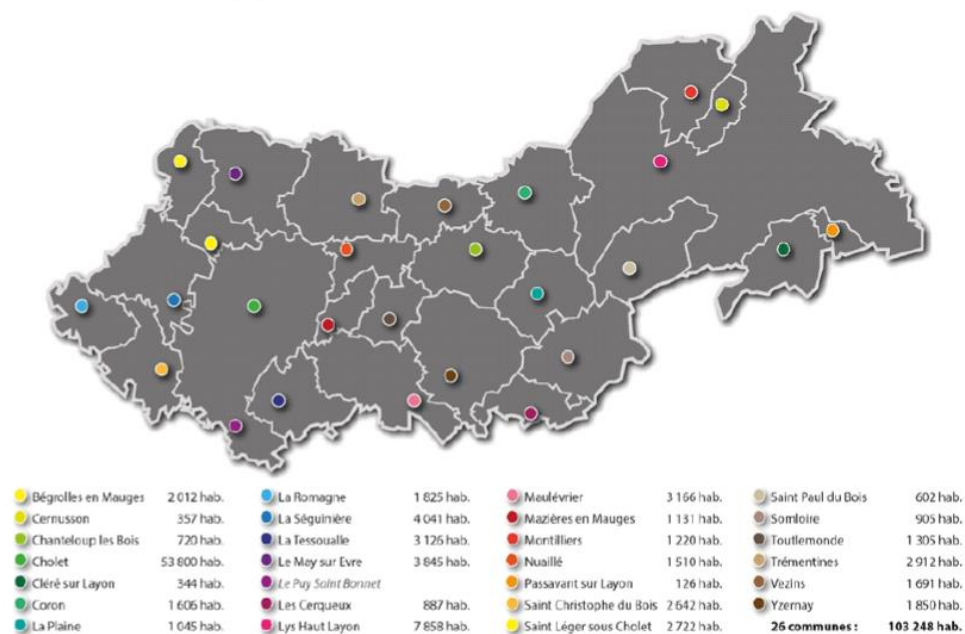


Figure 2 : Rapport de présentation - Tome 1 - Diagnostic territorial

3.1 Population

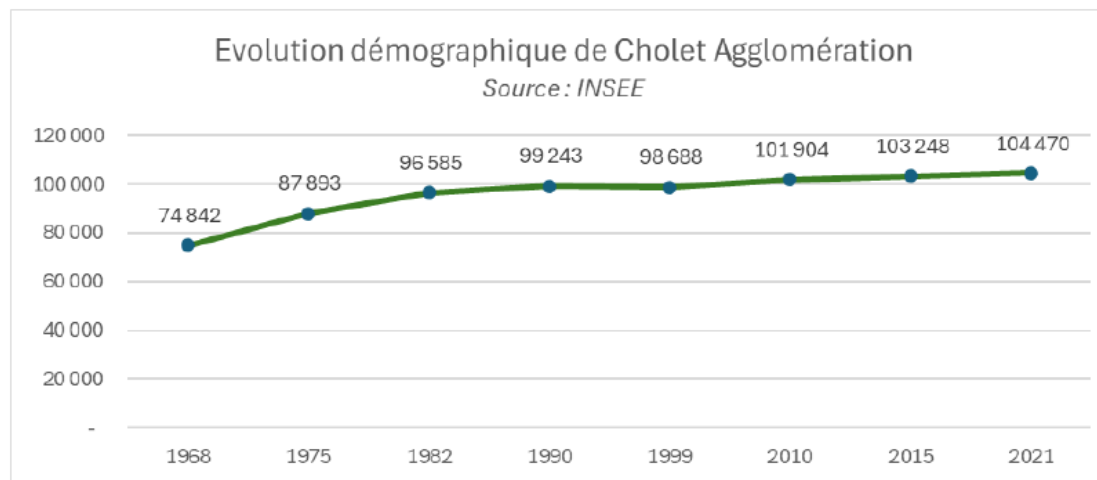


Figure 3 : Rapport de présentation - Tome 1 - Diagnostic territorial

Atouts :

- Une Agglomération en croissance démographique grâce à un solde naturel légèrement positif
- Une population qui reste relativement jeune et familiale
- Un taux de ménages précaires moins élevé que dans les autres agglomérations du département

Opportunités :

- Un SCoT ambitieux en termes de dynamique démographique, avec un PADD répondant aux enjeux du territoire
- Un territoire économiquement dynamique et attractif en termes d'emplois

Faiblesses :

- Un ralentissement de la croissance démographique, avec un solde migratoire quasi nul en période récente.

- Des tendances différenciées entre d'une part Cholet, la première couronne et Vihiers (communes urbaines) et d'autre part les communes rurales
- Une augmentation significative de la population âgée
- Une croissance des personnes seules et des familles monoparentales
- Un affaiblissement des jeunes ménages sur le territoire
- Une anticipation des besoins spécifiques à adapter au contexte territorial
- Un revenu médian très légèrement inférieur aux moyennes départementale et nationale.

Limites :

- Une ville-centre dont la population stagne au profit des communes périphériques
- Des ambitions limitées par la mise en concurrence des territoires, se traduisant notamment par une plus grande diffusion de la périurbanisation choletaise, au-delà des limites de Cholet Agglomération.
- Une concurrence des bassins d'emploi et de formation des métropoles régionales
- Des situations de précarité de plus en plus complexes qui demandent des réponses adaptées

À partir de ces constats, divers enjeux ont été établis. Le premier consiste à renouveler la population pour garantir la pérennité des services et des équipements. Le second vise à recentrer le développement démographique pour limiter les effets de la périurbanisation. Enfin, le troisième ambitionne d'adapter l'offre de logements à l'évolution de la demande et aux ressources des ménages.

3.2 Habitat

Atouts :

- Une croissance régulière du parc de logements
- Un parc privé potentiellement indigne très limité

- Un taux de vacance inférieur à la moyenne départementale
- Des prix du foncier relativement attractifs
- Un marché ancien dynamique (3 transactions pour 1 dans le neuf)
- Un parc social très présent à Cholet avec des niveaux de loyers plutôt abordables

Opportunités :

- Une convergence des outils de planification et de programmation sur le territoire (SCoT, PLUi-H, CIL, etc.)
- Des dispositifs liés à la politique de la Ville (4 QPV à Cholet)
- « Action Cœur de Ville sur Cholet » et « Petites Villes de Demain » sur Lys-Haut-Layon
- Des dispositifs en cours liés à l'amélioration de l'habitat (OPAH-RU)
- Cholet Agglomération adhérente au label « Ville Amie des Aînés » depuis 2018

Faiblesses :

- Une production orientée sur l'habitat individuel, consommateur d'espace
- Une production mono-typée répondant partiellement à certains besoins (familles biactives en individuel) et moins à d'autres
- Un parc ancien offrant encore des perspectives d'amélioration
- Une dégressivité centrifuge des prix du foncier qui favorise la périurbanisation (même au-delà de Cholet Agglomération)
- Une programmation irrégulière de lotissements au sein de Cholet Agglomération
- Un nombre de lots disponibles à la vente en baisse
- Une programmation du logement social encore majoritairement orientée sur la ville-centre
- Une aide à l'accèsion abordable encore limitée

Limites :

- Une augmentation et une concentration de la vacance dans la ville-centre
- Un tassement de la construction neuve depuis 10 ans
- Une évolution des modes de stationnement / fixation des gens du voyage à prendre en compte (accueil ≠ sédentarisation)
- Un vieillissement de plus en plus marqué
- Des situations de précarité aux réponses de plus en plus complexes
- L'importance des demandes de mutations internes HLM
- Une forte demande de petits logements (surtout des T2) pour lesquels les bailleurs sociaux rencontrent des difficultés d'attribution

L'action menée sur l'habitat et le logement à l'échelle de Cholet Agglomération vise à développer des outils cohérents, intégrés dans l'ensemble des programmes et plans de la Ville de Cholet comme de l'Agglomération. Elle repose sur la garantie de la mixité sociale dans tous les secteurs, grâce à une diversification de l'offre, et sur l'accompagnement des ménages pour favoriser la primo-accession. L'adaptation du parc social existant constitue également une priorité, à travers des actions de réhabilitation et de rénovation pour répondre aux nouvelles attentes des habitants.

Cette stratégie prend en compte les besoins spécifiques des publics vulnérables, qu'il s'agisse des étudiants, des personnes âgées, des personnes à mobilité réduite ou encore des gens du voyage, en apportant des réponses adaptées, notamment en matière d'accès aux soins et à la santé. Elle s'inscrit dans la continuité des objectifs fixés par le SCoT, en ajustant la production de logements aux ambitions démographiques des communes et aux demandes locales.

La politique menée cherche par ailleurs à limiter l'étalement urbain en poursuivant l'effort de densification dans les opérations de logement, tout en optimisant les capacités du parc existant par la réduction de la vacance. Elle s'attache également à éradiquer le « mal logement » par la résorption des situations d'habitat indigne encore présentes. Enfin, l'accompagnement de la politique foncière permet de construire, avec les communes, une programmation régulière et adaptée de logements sur l'ensemble du territoire.

3.3 Économie

1. Activités et Emplois

Atouts :

- Un rayonnement économique du territoire au-delà des limites administratives
- Un bassin d'emploi dynamique, dense et diversifié, révélateur de son attractivité
- Un secteur de l'industrie dominant en termes d'emplois (30 % des actifs)

Opportunités :

- Le Choletais : un territoire économique charnière entre Nantes et Angers, entre la Vendée, le Maine et Loire et la Loire Atlantique
- Des zones d'activités économiques de taille et de vocation plurielle : une offre importante et diversifiée
- Un positionnement économique à valoriser : être complémentaire des métropoles et non concurrent
- Des sites économiques installés hors des enveloppes urbaines et zones d'activités (les « usines à la campagne »), une opportunité pour préserver l'emploi sur l'ensemble du territoire
- Des entreprises qui participent au renouvellement et à la modernisation de l'image du Choletais à valoriser

Faiblesses :

- Un déficit d'image qui ne correspond plus à la réalité du territoire
- Une difficulté à attirer et à recruter des actifs, contrairement à Nantes et Angers

Limites :

- Des mutations de la structure économique du territoire de la production vers les services aux entreprises
- Une compétitivité / concurrence des territoires voisins (Deux-Sèvres, Maine et Loire, Vendée) en matière d'offre foncière économique ;

La stratégie économique de Cholet Agglomération vise à optimiser les zones d'activités existantes, à maîtriser la consommation foncière et à anticiper les mutations à venir. Elle repose sur la valorisation de la spécificité industrielle, le développement des services et la capacité du territoire à attirer entreprises et populations grâce à un environnement économique, technique et humain solide. Ce développement s'accompagne d'une exigence de qualité de vie, à travers une offre touristique et de services diversifiée, un cadre préservé et une identité territoriale affirmée. Enfin, l'enjeu est de concilier croissance économique et durabilité, par la maîtrise de l'énergie, des ressources, et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

2. Commerce

Atouts :

- Trois-quarts de la population de Cholet Agglomération bénéficient sur leur commune d'un tissu commercial alimentaire complet
- Une offre commerciale traditionnelle dominée par le secteur de l'équipement à la personne et en hygiène santé
- Une offre en stationnement cohérente au vu de l'offre commerciale existante

Opportunités :

- Un rayonnement des pôles commerciaux au-delà des limites territoriales, notamment vers le Sud et l'Est
- Les opérations « Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain » : un atout pour le maintien de l'attractivité et de la vitalité des centres urbains
- Une zone de chalandise cohérente à l'échelle de la ville de Cholet
- Une dynamique démographique positive sur le centre-ville de Cholet

Faiblesses :

- Une offre commerciale traditionnelle alimentaire sous-représentée : une fragilisation des centralités au profit des périphéries
- Une difficulté pour le centre-ville de Cholet à s'affirmer en tant que pôle structurant et central ;

- Un important renouvellement de population nécessitant de créer un attachement des habitants à ce dernier ;
- Un centre-ville de Cholet fragilisé par une périphérisation des activités commerciales doté d'un nombre plus important d'enseignes nationales.
- Un cœur commerçant de Cholet caractérisé par une dynamique d'implantation faible ces dernières années avec l'apparition de cellules vacantes sur les axes d'entrées et de sorties du cœur de ville.
- Des marchés hebdomadaires et halles ne participant pas à la dynamique de fréquentation du centre-ville de Cholet au vu de leur positionnement excentré par rapport au cœur commerçant.
- Un taux de présence des professionnels de santé sur le centre-ville de Cholet très faible ne permettant pas de créer du flux lié aux besoins médicaux pouvant profiter à la fonction commerciale.
- Une faible part d'équipements non marchands et structurants en centre-ville de Cholet directement liés à un linéaire commerçant attractif, plusieurs se trouvant sur la périphérie proche du cœur commerçant.
- Des parkings et liaisons piétonnes dans le centre-ville de Cholet à revaloriser pour réduire les distances psychologiques de parcours.
- Un réel enjeu d'effet vitrine et de valorisation des entrées du centre-ville de Cholet pour inviter l'utilisateur à s'y rendre

Limites :

- Une concurrence exercée par les zones commerciales de Nantes ou Angers, facteur d'évasion commerciale
- Des communes confrontées à la problématique du maintien du dernier commerce alimentaire et des services associés
- Des zones d'activités commerciales vieillissantes dans un contexte d'usure du modèle de la grande distribution
- Une part très faible de la population résidant en centre-ville de Cholet signifiant une zone de chalandise primaire pour les commerces de proximité très faible
- Un parc de logements souffrant d'une vacance qui se développe au vu de l'inadaptation du parc aux nouveaux parcours résidentiels

La stratégie commerciale de Cholet Agglomération consiste à identifier et optimiser le potentiel foncier et immobilier des zones existantes, tout en qualifiant les besoins en extension. Elle vise à préserver les linéaires commerciaux dans les centralités et à adapter l'espace public aux changements de destination vers l'habitat. Face à l'usure du modèle de la grande distribution et aux nouvelles attentes des consommateurs

(qualité, proximité, environnement), l'enjeu est de renforcer l'attractivité des centralités en conciliant commerces, accessibilité, cadre de vie et lien social. Cette dynamique repose sur un équilibre entre zones périphériques et centres-villes, sur la préservation des commerces de proximité dans les petites communes, et sur l'intégration de l'habitat comme levier d'animation, dans la continuité des réflexions menées en lien avec le dispositif « Action Cœur de Ville ».

3. Tourisme

Atouts :

- Une situation privilégiée comme un territoire de transition entre le Nord Vendée, le littoral et la Loire
- Un moteur de l'activité et de l'attractivité touristique locale : le Puy du Fou, au rayonnement national et au-delà

Opportunités :

- Tirer parti de l'environnement concurrentiel fort (Puy du Fou, Les Machines de l'Île, Bioparc, Zoo de la Boissière du Doré, etc.) pour promouvoir des filières touristiques riches et diversifiées offrant de nombreux potentiels
- Une progression du taux d'occupation et un allongement de la durée de séjour
- Un socle de sentiers pédestres et vélos existants avec des projets d'extension ou de création
- Concilier préservation des espaces naturels et fréquentation touristique

Faiblesses :

- Une offre d'hébergement diversifiée, mais inégalement répartie sur le territoire
- Une complémentarité de l'offre touristique encore peu valorisée et mise en réseau
- Un territoire qui apparaît peu maillé par les liaisons douces au regard des territoires voisins et du département

Limites :

- Des espaces naturels d'une grande richesse qui manquent de visibilité / lisibilité au-delà du territoire

- Une identité à créer / une image à développer pour mieux faire connaître les atouts du territoire (ex : Label, etc.)
- Un développement d'activités nautiques difficilement réalisable sur le territoire au regard des enjeux environnementaux

La stratégie touristique de Cholet Agglomération repose sur la mise en réseau des sites, activités, hébergements et itinéraires, ainsi que sur l'identification des opportunités foncières à vocation touristique. Elle vise à améliorer l'accès et la visibilité de l'offre grâce à la communication, la promotion et la signalétique, tout en préservant la qualité de vie des habitants, véritable support de l'attractivité. L'enjeu est d'adapter l'offre touristique aux attentes des consommateurs et aux nouvelles formes de résidentialité.

3.4 Agriculture

Atouts :

- Une composante majeure du territoire : 55 971 ha de SAU soit 71 % du territoire
- Le secteur agricole : 6,3 % des établissements économiques actifs employeurs et 2,9 % des emplois du territoire + des emplois indirects
- Un développement du modèle sociétaire et des grandes exploitations

Opportunités :

- 8 AOC dans la viticulture : un atout pour la renommée et la reconnaissance des productions locales
- Une absence de déprise agricole avec une reprise des terres libérées
- L'élevage et la prairie : une opportunité pour préserver la qualité de l'eau en périmètres de captage (Ribou...)
- La diversification des activités : vente directe et circuits-courts, agriculture biologique, production d'énergie, etc.
- La réalisation de l'observatoire agricole pour mesurer l'impact de projets sur la filière agricole et accompagner les exploitants agricoles dans leur restructuration.
- L'identification d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) en compensation de la création de la zone d'activités économique de Clénay.

Faiblesses :

- Une restructuration des exploitations agricoles : un nombre d'exploitants et d'exploitations en baisse
- Un développement du domaine sociétaire qui connaît les mêmes difficultés de recrutement de salariés agricoles
- Une difficulté structurelle de la filière élevage

Limites :

- Un secteur en évolution : un vieillissement des exploitants agricoles facteur de mutations foncières
- Néanmoins une vigilance à maintenir sur la déprise agricole / un risque :
- Une tendance au départ prématuré des jeunes agriculteurs (revenus viables, absence de transmission)
- Une déprise sur les terres agricoles à fortes contraintes environnementales (quel devenir ?)
- Des mutations importantes à anticiper d'ici les prochaines années.

La stratégie agricole de Cholet Agglomération vise à maîtriser l'urbanisation pour protéger le foncier et l'activité agricole, tout en intégrant les besoins de diversification des exploitations. La collectivité soutient les pratiques conciliant performance économique et environnementale, le maintien de productions menacées, la conversion en agriculture biologique et la préservation de l'eau, de la biodiversité et des sols. Elle s'appuie sur le schéma prospectif agricole pour orienter les actions, identifier les bâtiments ou sites pouvant évoluer (STECAL) et appliquer le principe « Éviter – Réduire – Compenser » afin de limiter la consommation de terres agricoles.

Partie 4 : Diagnostic urbain et fonctionnel

4.1 Histoire et patrimoine

Atouts :

- Un patrimoine historique et architectural de qualité et d'intérêt, témoin de l'identité du territoire
- Des cœurs de ville et de bourgs composés :
 - d'édifices ou de monuments « repères » identifiables à leur fonction d'usage (religieuse, sociale, politique, culturelle mais aussi économique...)
 - de bâtiments d'habitations d'inspiration rurale et néo-rurale, ouvrière, etc. (diversité des méthodes constructives et de mise en œuvre des matériaux)
 - des réhabilitations et rénovations menées en majorité dans le respect de l'architecture traditionnelle
- Une intégration bocagère et une unité dans la matérialité et la couleur des constructions (gradation d'Est en Ouest), qui participent aux ambiances paysagères et à la qualité du cadre de vie

Opportunités :

- Une possibilité pour le PLUi-H d'identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination :
 - pour encourager la réhabilitation en habitation
 - pour développer l'accueil et l'hébergement touristique

Faiblesses :

- Des constructions contemporaines parfois en rupture avec l'architecture traditionnelle (matérialité, couleur, agencement des volumes, etc.) et la trame paysagère (hauteurs, traitement des clôtures, du végétal, etc.)
- Un bâti traditionnel qui ne répond parfois plus aux attentes et besoins des accédants (absence de garage, de jardin, considérations énergétiques, etc.), source de vacance potentielle

- Une offre touristique et culturelle liée au patrimoine et à la nature encore confidentielle et peu maillée sur le territoire, mais en développement

Limites :

- Quelles dispositions pour protéger / préserver les éléments du patrimoine dit « ordinaire » ?
- Quelles dispositions pour éviter la banalisation de l'urbanisation et encourager la qualité des formes urbaines ?

La stratégie de valorisation du patrimoine de Cholet Agglomération vise à préserver les bâtiments anciens, qu'ils soient remarquables ou plus ordinaires, afin de maintenir l'identité des villes et villages. Face à une urbanisation qui rend les paysages plus uniformes, il est important d'intégrer harmonieusement les constructions dans leur environnement. Repérer les éléments patrimoniaux, identifier ceux qui peuvent changer d'usage et adapter les outils de préservation sont essentiels pour protéger le patrimoine et anticiper les évolutions du territoire.

4.2 Développement urbain

Atouts :

- Une armature urbaine composée de 2 villes jouant le rôle de pôles structurants pour l'Agglomération : Cholet et Lys-Haut-Layon (communes déléguées de Vihiers-Le Voide-Saint Hilaire-du-Bois), puis de communes périurbaines
- Des morphologies et typologies urbaines distinctes mais qui concernent toutes les communes :
 - Un noyau historique / cœur de ville ou de bourg dense, à vocation principale d'habitat, de commerces et de services, composé d'un tissu ancien plutôt resserré et à vocation patrimoniale
 - Un pourtour / des extensions à vocation principale d'habitat et d'équipements, composé d'un tissu urbain récent plutôt relâché et à vocation plutôt pavillonnaire
 - Des secteurs ou îlots à vocation principale d'habitat composé d'un tissu urbain récent plutôt dense, de grande hauteur, et à vocation plutôt collective
 - Des secteurs ou îlots à vocation principale d'activités (industrielles, logistiques, artisanales, commerciales, de bureaux), souvent monofonctionnels

- Des hameaux ruraux ou écarts composant un habitat diffus et/ ou des sites d'exploitation agricole ou viticole ponctuant le territoire

Opportunités :

- Des orientations du SCoT en faveur :
 - D'un rééquilibrage de la production de logements en termes de répartition spatiale et de diversité des formes urbaines et de mixité du bâti
 - De la limitation des extensions urbaines en privilégiant le renouvellement urbain et la densification du tissu existant
 - De la recherche de la qualité urbaine, architecturale

Faiblesses :

- Une évolution urbaine exponentielle depuis 30 ans, traduite par un processus de périurbanisation, consommateur d'espaces agricoles et naturels, et de mitage de l'espace rural
- Un tissu urbain récent monolithique avec une faible diversification architecturale avec la prédominance de maisons individuelles standardisées qui participent à la banalisation des paysages urbains
- Un déficit d'intégration paysagère des opérations d'extension de l'urbanisation notamment en franges des espaces agricoles et naturels

Limite :

- Des contraintes physiques, agricoles, naturelles et fonctionnelles qui influencent le développement du territoire et qu'il est nécessaire d'interroger et/ou de prendre en compte avant tout projet d'aménagement

La stratégie d'aménagement de Cholet Agglomération vise à anticiper le développement du territoire pour la prochaine décennie, en cohérence avec le cadre fixé par le SCoT. Elle cherche à décliner l'organisation du territoire prévue par ce document, en veillant à l'équilibre et à la solidarité entre les communes. Cela passe par l'identification des zones urbaines existantes, de leur potentiel d'évolution ou d'optimisation, ainsi que des besoins en extension. Enfin, la maîtrise de la consommation d'espace reste une priorité, conformément aux orientations du SCoT.

4.3 Bilan de la consommation d'espaces sur la période 2011-2021

Méthodologie :

Le PLUi-H de Cholet Agglomération étant arrêté en 2025, l'analyse de la consommation d'espace devrait en principe être réalisée sur la période 2014-2024. Or, d'une part, les photos aériennes ne sont pas disponibles au moment de l'étude jusqu'en 2024 et d'autre part, afin de faciliter la juste application de la règle de diminution de la consommation foncière de 50 % issue de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, la collectivité a défini une trajectoire foncière sur la période 2021-2041, en soustrayant à son projet de développement 2026-2041 les surfaces urbanisées entre le 1er janvier 2021 et le 1er janvier 2026. Ainsi, pour définir les droits à construire sur la période 2041-2041, il était donc plus judicieux de disposer de la décennie 2011-2021 comme période de référence (soit du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2021).

Analyse :

La méthode issue de l'observatoire local du foncier considère que 415 ha ont été grignotés sur l'espace naturel, agricole ou forestier entre 2011 et 2021, soit une consommation moyenne de 41,5 ha/an.

L'habitat est le principal moteur de la consommation foncière en représentant quasiment la moitié de la consommation totale à l'échelle de Cholet Agglomération (57 %), soit 237 ha. L'activité est le deuxième moteur de la consommation foncière avec 99 ha d'espaces consommés (24 %).

La consommation foncière générée par les infrastructures (64 ha, soit 15 % du total) est liée à la création du contournement nord de Saint-Léger-sous-Cholet (RD 15), mais surtout au réaménagement de l'axe routier Cholet-Saumur (RD 960) : créneaux de dépassement à 2x2 voies entre Vihiers et Coron, ainsi qu'entre Coron et Vezins, passage à 3 voies entre Trémont et Concourson-sur-Layon.

Enfin, les catégories " mixte " et " inconnu " (15 ha, soit 4 % du total) correspondent soit à des espaces interstitiels localisés aux confins de l'habitat et de l'économie, soit à des équipements (salles polyvalentes, parkings, cimetières, etc.). Bien que l'occupation des sols entre 2011 et 2021 montre une réduction des surfaces consacrées aux espaces naturels, agricoles ou forestiers et une progression des surfaces urbanisées, les grands équilibres entre les espaces non artificialisés et les espaces urbanisés ont été préservés sur cette période, les espaces agricoles, naturels et forestiers restant prédominants

4.4 Mobilité, déplacements et communications

Atouts :

- Une position stratégique favorable à équidistance des métropoles régionales d'Angers et de Nantes
- Un réseau d'infrastructures et de transport diversifié et performant

- Une proximité avec l'aéroport international de Nantes Atlantique
- Deux lignes ferrées dont la ligne Cholet-Nantes, rénovée, qui se consolide et se développe
- Un réseau de bus et d'autocar en lien avec les pôles générateurs de trafic (équipements scolaires, zones commerciales, zones d'activités économiques, etc.) mais aussi avec les agglomérations environnantes
- Une fréquentation du réseau Choletbus en constante progression

Opportunités :

- Une ligne Cholet-Angers dégradée, dont l'amélioration pour une desserte TER cadencée et empruntée par des TGV constitue un fort potentiel
- Des possibilités de réhabilitation et de valorisation de la ligne Cholet - Saint-Christophe-du-Bois - Mortagne-sur-Sèvre - Les Herbiers, passant par Le Puy-du-Fou
- La position de Lys-Haut-Layon comme 2nd pôle d'agglomération : un atout pour le développement des transports en commun à l'Est dans le cadre d'une offre hiérarchisée à l'échelle de Cholet Agglomération
- Un développement des mobilités alternatives à l'usage de la voiture particulière : covoiturage, TAD, déplacements doux, Vélos à Assistance Électrique (VAE), etc.
- Un raccordement à venir de Cholet Agglomération à la fibre optique

Faiblesses :

- Des mobilités professionnelles en hausse depuis et vers les bassins d'emplois locaux
- Des déplacements interurbains en augmentation, s'effectuant en majorité en véhicule individuel
- Une gare « terminus »

Limite :

- Des cheminements doux pour le quotidien et le tourisme à développer en assurant la continuité des parcours

La stratégie de mobilité et d'aménagement de Cholet Agglomération vise à identifier les projets en cours ou à venir concernant les infrastructures et les voiries, comme les élargissements, la sécurisation des carrefours, les cheminements pour piétons, cycles et personnes à mobilité réduite, ainsi que les solutions de stationnement et de covoiturage. Elle prend en compte les capacités de stationnement disponibles et encourage leur mutualisation. L'objectif est aussi de favoriser les alternatives à la voiture individuelle, de développer un réseau cohérent de liaisons douces pour faciliter l'accès aux commerces, services et transports en commun, et de valoriser les itinéraires pour les déplacements quotidiens ou touristiques. Enfin, la poursuite du déploiement des communications électroniques et numériques à haut débit reste une priorité.

4.5 Équipements et services



Figure 3 : Rapport de présentation - Tome 1 - Diagnostic territorial

Atouts :

- Une offre d'équipements importante et diversifiée dans tous les domaines

Opportunités :

- Un niveau d'équipement satisfaisant, adapté à la typologie des polarités, et facteur d'attractivité

Limites :

- Un vieillissement de la population qui nécessitera une réflexion sur l'adaptation de l'offre aux besoins

La stratégie de Cholet Agglomération vise à anticiper le développement du territoire pour la prochaine décennie, en cohérence avec le SCoT, afin de déterminer les besoins et attentes en équipements et services. Elle cherche à organiser le territoire pour maintenir, accueillir et développer ces équipements dans un esprit d'équilibre et de solidarité. Enfin, elle encourage la mixité des fonctions dans les centralités et la complémentarité entre les communes pour assurer un maillage cohérent d'équipements et de services.

Partie 5 : Justificatif du projet politique

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression du projet politique porté par les élus de Cholet Agglomération, adapté aux besoins et enjeux du territoire à l'horizon 2041. Document simple et concis, il présente les orientations stratégiques en matière d'aménagement du territoire. Si le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, les pièces réglementaires (zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation) qui en découlent le sont et guident, au quotidien, les projets économiques, d'habitat, de mobilités, de valorisation de l'environnement, etc.

L'écriture du PADD est néanmoins un exercice encadré qui s'inscrit dans un contexte législatif et réglementaire défini (lois Grenelles, loi ALUR, loi Climat et Résilience, etc.) et en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) délimité sur le même périmètre.

⇒ **Objectif général de modération de la consommation d'espace : un développement urbain à maîtriser en tenant compte des particularités de Cholet Agglomération.**

Depuis le début des années 2000, Cholet Agglomération s'inscrit dans une baisse continue de sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (réduction de plus de 50 % entre les décades 2001-2011 et 2011-2021). Aussi, avant même la mise en application de la loi dite Climat et Résilience, la collectivité a su maîtriser son développement urbain.

En s'inscrivant dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), Cholet Agglomération s'engage à réduire son rythme d'artificialisation apprécié dans la logique de décades, tel qu'inscrit dans la loi Climat et Résilience.

Au global, Cholet Agglomération s'engage à limiter sa consommation de l'ordre de 325 hectares à l'horizon 2041, à savoir, à titre d'information :

- de l'ordre de 107 hectares pour l'habitat,
- de l'ordre de 185 hectares pour le développement économique et touristique,
- de l'ordre de 33 hectares pour les équipements.

Cette répartition peut, le cas échéant, évoluer au cours de la vie du PLUi-H, sans toutefois que ne soit modifiée l'enveloppe globale maximale indiquée ci-dessus.

Le PADD décline en 3 axes les orientations d'aménagement et de développement pour le territoire.

Axe 1 : Maintenir Cholet Agglomération comme 2^e bassin industriel des Pays de la Loire

Enjeux :

Suite à la crise industrielle du textile des années 1970 à 1990, le Choletais a su faire preuve de résilience et réinventer son modèle économique. Totalisant près de 52 000 emplois, Cholet Agglomération constitue le 2^e bassin industriel des Pays de la Loire.

À la croisée d'un réseau routier performant et à la confluence de l'Arc Atlantique et de la liaison transversale vers l'Est et le Sud-Est via la région parisienne, Cholet Agglomération a su diversifier sa structuration économique. Celle-ci repose sur une activité industrielle plurielle, représentée par des groupes d'ampleur nationale (Thales, Charal, Nicoll, Bodet, Pasquier, etc), intrinsèquement liée à une offre logistique et de services aux entreprises, et sur un réseau d'entreprises artisanales. Situé entre l'agglomération de La Roche-sur-Yon et les pôles métropolitains de Nantes - Saint Nazaire et Angers, le territoire fait preuve d'une dynamique économique reconnue nationalement qui s'appuie notamment sur ses 57 zones d'activités, mais aussi sur un réseau d'entreprises historiquement situées en dehors des zones dédiées.

Au cœur du projet politique de territoire, cette vaillance économique s'inscrit dans un territoire rural dont l'activité agricole repose sur la polyculture-élevage et la viticulture en sa partie Est.

Cette audace économique, pierre angulaire de l'ADN du territoire, doit s'inscrire dans un projet de développement équilibré reposant sur une filière agricole forte et sur le développement du tourisme vert.

Orientations :

- 1 Structurer un développement économique équilibré
- 2 Conforter et relancer l'activité commerciale en centralité, tout en optimisant les espaces de périphérie existants
- 3 Accompagner l'activité agricole dans un contexte de transition énergétique, climatique et écologique
- 4 Valoriser les richesses, les atouts et l'identité du territoire à travers le patrimoine et l'environnement, et s'appuyer sur le tourisme comme levier économique
- 5 Permettre la pérennisation des activités d'extraction de matériaux
- 6 Faciliter la structuration de la filière de traitement des déchets issus des bâtiments et des travaux publics dans une logique d'économie circulaire

Axe 2 : Poursuivre la stratégie d'accueil du territoire

Enjeux :

Cholet Agglomération se fixe comme priorité de soutenir la dynamique économique en développant une offre de logements répondant aux besoins des habitants actuels et futurs. Il s'agit, d'une part, de proposer une offre de logements adaptée à tous les publics, au plus près des zones d'emploi et des transports publics, et d'autre part, de permettre l'accueil des actifs du Choletais résidant en dehors du territoire.

Par ailleurs, le territoire connaît une tension croissante de son marché de l'habitat, en accession à la propriété comme en location (privé et public), qui s'explique notamment par la très bonne santé des entreprises, laquelle génère un besoin d'accueil résidentiel considérable dans un contexte de recherche de logements au plus proche des zones d'emploi. Aussi, la dynamique économique du Choletais attire les promoteurs, notamment depuis la métropole nantaise. Cholet Agglomération doit donc optimiser l'offre existante et à venir, à la fois pour mieux répondre aux besoins de la population en place, mais aussi pour tenir compte des projections de développement économique, notamment avec les déménagements des entreprises Thales à Cholet ou L'Abeille à Mazières-en-Mauges.

La politique de production de logements doit répondre tant à un besoin quantitatif qu'à un besoin qualitatif en matière de typologie, de formes urbaines et de statut d'occupation. Cette production de logements doit également répondre aux attentes diversifiées et variées de la population et ce dans le respect des équilibres territoriaux. Il s'agit de pouvoir assurer l'ensemble des parcours résidentiels, tout en prenant en compte l'augmentation des coûts du foncier et de l'immobilier, dans un contexte de sobriété foncière.

Dans une perspective de maîtrise de la ressource foncière, de préservation des terres agricoles, naturelles et forestières et de limitation des émissions de gaz à effet de serre, Cholet Agglomération accompagne le développement démographique des communes par la mobilisation du foncier au sein des enveloppes urbaines, tout en garantissant le maintien du cadre de vie et des espaces d'îlots de fraîcheur en milieu urbain. En parallèle, la politique de valorisation du parc de logements existant constitue un autre enjeu pour la collectivité, engagée dans une démarche de transition énergétique et de valorisation du cadre de vie.

En conclusion, le territoire doit adapter son offre de logements et apporter des réponses à des besoins spécifiques.

Orientations :

- 1 Équilibrer la production de logements en s'appuyant sur l'armature territoriale
- 2 Développer une offre d'habitat adaptée aux enjeux de sobriété foncière et à la diversité des besoins des populations
- 3 Engager le parc bâti dans une transition énergétique

Axe 3 : Renforcer la qualité de vie des Choletais

Enjeux :

Le territoire de Cholet Agglomération dispose d'espaces naturels et de paysages, diversifiés et qualitatifs.

Le paysage du Choletais correspond dans sa quasi-globalité au paysage des Mauges, vaste plateau granitique et bocager. Il est animé par un relief ondulé généré par la présence de vallées parfois encaissées et de nombreux vallons. Ces caractéristiques physiques offrent un paysage varié.

Le bocage s'associe à la présence de l'eau (quatre grandes vallées, nombreux ruisseaux affluents, mares, étangs et lacs), de boisements et également de paysages viticoles liés aux coteaux du Layon en lisière Est du Choletais. L'ensemble de ces paysages participe à la qualité du territoire. Ces paysages sont façonnés, entretenus et valorisés notamment par les activités agricoles et forestières. Aussi, il convient de porter une attention particulière à l'insertion des activités humaines dans l'environnement et le cadre naturel, et de permettre aux activités agricoles d'évoluer au sein de ces espaces qui n'ont pas vocation à être figés.

Le cadre de vie ne se cantonne pas exclusivement aux relations des habitants aux espaces agricoles et naturels. Le « bien vivre ensemble » est en effet renforcé par la qualité des offres en matière de déplacements et d'équipements.

Il s'articule enfin autour d'un enjeu majeur : la résilience du territoire face au changement climatique.

Orientations :

- 1 Préserver et mettre en valeur la qualité et la variété paysagère
- 2 Conforter la richesse environnementale et écologique, et renforcer le « poumon vert » du territoire
- 3 Assurer une gestion équilibrée et durable de l'eau
- 4 Mettre en valeur le petit et le grand patrimoine bâti
- 5 Renforcer le lien des Choletais avec leur environnement de proximité
- 6 Valoriser l'environnement paysager comme support de l'écotourisme et des pratiques douces
- 7 Proposer une urbanisation résiliente aux changements climatiques et à l'accroissement des épisodes climatiques extrêmes
- 8 Favoriser la sobriété énergétique et la production d'énergie renouvelable
- 9 Protéger la santé publique en limitant l'émission de gaz à effet de serre et en améliorant l'offre de mobilité

- 10 Protéger la population des risques et nuisances naturels et technologiques
- 11 Prendre en compte durablement la gestion des déchets
- 12 Optimiser l'offre en équipements et services
- 13 Favoriser le développement des communications numériques

Partie 6 : Synthèse - Le projet de développement dans le PADD et les objectifs chiffrés de la modération de la consommation d'espace

Consommation d'espaces	Période passée : 2011-2021	Période future : 2021-2041			
		2021-2031	Objectif de modération par rapport à la période 2011-2021	2031-2041	Objectif de modération par rapport à la période 2021-2031
Economie*	108	157	+45%	27	-83%
Habitat*	243	46	-81%	62	+35%
Equipements et infrastructures	64	17	-73%	14	-18%
Total	415	220	-47%	103	-53%

Figure 4 : Rapport de présentation - Tome 2 - Justification des choix

* Le tome 1 du rapport de présentation présente une répartition de la consommation d'espaces passée comme suit, tel qu'issue de l'observatoire national de l'artificialisation des sols. Il est précisé que dans le tableau de synthèse de la consommation d'espaces, présenté ci-dessous :

- La ligne mixte est fusionnée avec la ligne habitat, dans une logique de comparaison avec la consommation future (les opérations mixtes futures ont été incluses dans la consommation d'espaces à vocation d'habitat).

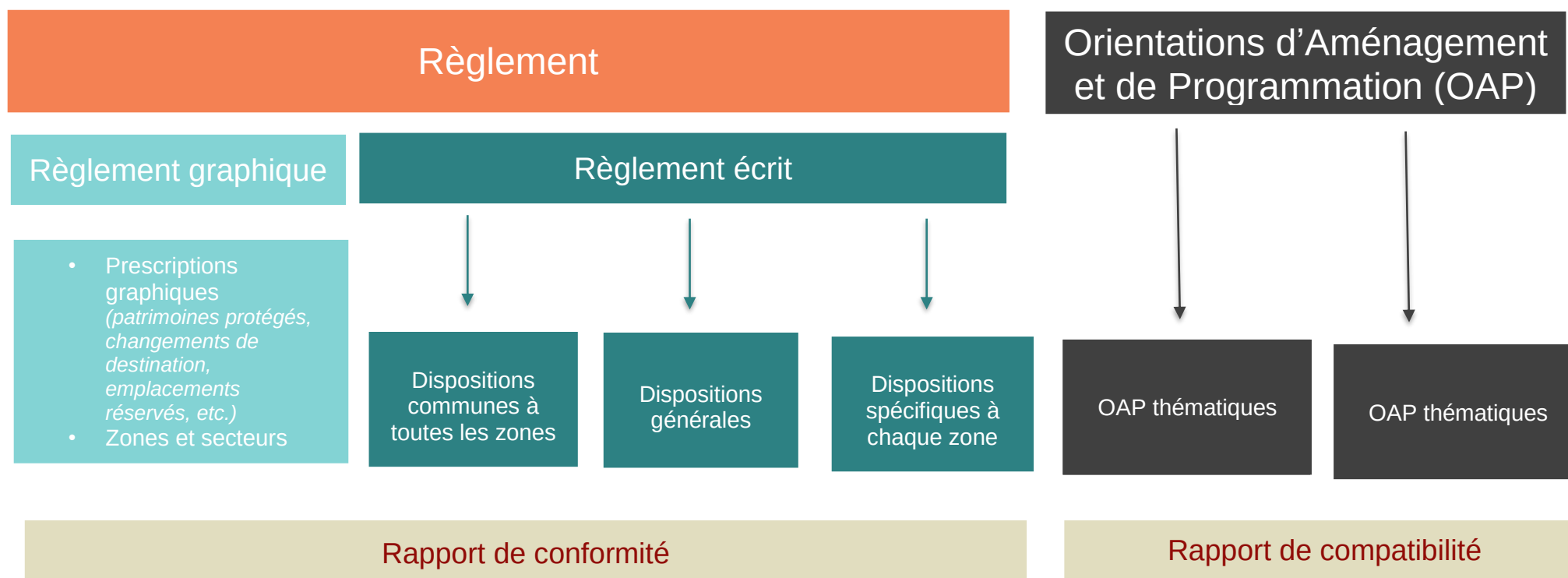
- La ligne inconnue est fusionnée avec la ligne économie. Au regard de l'observatoire local réalisé par Cholet Agglomération, ce chiffre a été classé à vocation économique.

	Période 2011-2021	
	Évolution	Conso/an
Habitat	237,4	23,7
Activité	98,7	9,9
Mixte	5,6	0,6
Infrastructures	64,2	6,4
Inconnu	9,3	0,9
TOTAL	415,2	41,5

Figure 5 : Rapport de présentation - Tome 1 – Diagnostic territorial

Partie 7 : Justificatifs de la déclinaison réglementaire

Traduction des orientations du PADD



Traduction du PADD dans les pièces réglementaires :

Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
Axe 1 : Maintenir Cholet Agglomération comme 2 ^e bassin industriel des Pays de la Loire	
Orientation 1 : Structurer un développement économique équilibré	• Analyse et promotion des capacités de densification au sein des zones d'activités existantes : classement en zone UY et ses secteurs, assouplissement des règles d'implantation et de hauteur des constructions (règle qualitative uniquement pour une appréciation en faveur d'un urbanisme de projet et de la densification de ces zones). • Calibrage des secteurs d'extension en cohérence avec les capacités de densification et les besoins identifiés : délimitation des zones 1/2AUY à urbaniser et phasage adapté. • Création de deux nouvelles zones d'activités stratégiques pour permettre l'accueil et la relocalisation d'entreprises : zone 1AUY. • Création ou extension de zones de proximité et intermédiaires (zone 1/2AUY) pour un développement économique adapté et équilibré du territoire intercommunal. • Délimitation de STECAL à vocation économique pour permettre le maintien et le développement des entreprises implantées en milieu rural.
Orientation 2 : Conforter et relancer l'activité commerciale en centralité, tout en optimisant les espaces de périphérie existants	• Création d'un périmètre de centralité commerciale (prescription graphique) pour chaque commune de l'Agglomération : les règles attachées à cette prescription permettent d'y concentrer l'implantation de nouveaux commerces de proximité (surface de plancher inférieure à 400 m² et surface de vente inférieure à 300 m²), en-dehors des restaurants et hôtels. • Classement en secteur UYc des zones commerciales périphériques existantes au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces est autorisée sous réserve d'une surface de plancher égale ou supérieure à 400 m² et d'une surface de vente égale ou supérieure à 300 m².

	• Création d'un linéaire commercial (prescription graphique) pour Cholet et Lys-Haut-Layon, en tant que pôles d'attractivité de l'Agglomération et respectivement communes ACV et PVD : les règles attachées à cette prescription protègent les cellules commerciales en empêchant leur changement de destination.
Orientation 3 : Accompagner l'activité agricole dans un contexte de transition énergétique, climatique et écologique	• Classement en zone agricole des espaces présentant une valeur agronomique dominante : les règles attachées à ces espaces favorisent le développement de l'activité agricole en autorisant les constructions à vocation agricole ; elles les protègent aussi en limitant strictement la constructibilité pour une autre vocation que celle agricole. • Dispositions du règlement de la zone agricole en faveur de la diversification de l'activité agricole. • Classement en zone naturelle de la majorité des boisements au sein de laquelle l'activité sylvicole est autorisée. • Classement en secteur Av des parcelles d'appellation à fort potentiel en excluant les bâtiments d'exploitation : règles de constructibilité strictement limitées y compris pour l'activité agricole pour protéger la richesse des terres viticoles • Prise en compte de l'activité agricole dans la délimitation des secteurs d'extension urbaine, de STECAL et identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers le logement ou l'hébergement touristique : critère d'exclusion lors que le terrain ou bâtiment concerné se situe dans un périmètre de 100 mètres autour des sièges agricoles
Orientation 4 : Valoriser les richesses, les atouts et d'identité du territoire à travers le patrimoine et l'environnement, et s'appuyer sur le tourisme comme levier économique	• Protection des éléments du patrimoine paysager, présentant également des enjeux environnementaux au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme • Protection des éléments du patrimoine architectural au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme • Identification de bâtiments pour permettre leur changement de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

	• Délimitation de STECAL à vocation touristique, notamment pour le développement de l'offre touristique du territoire et la mise en valeur des constructions patrimoniales telles que les domaines, les manoirs, les châteaux, etc.
Orientation 5 : Permettre la pérennisation des activités d'extraction de matériaux	• Identification des zones de carrières au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, au sein desquelles les constructions, installations et aménagements nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées.
Orientation 6 : Faciliter la structuration de la filière de traitement des déchets issus des bâtiments et des travaux publics dans une logique d'économie circulaire	• Identification des zones de carrières au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, au sein desquelles les constructions, installations et aménagements nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées, dont les installations de stockage de déchets inertes, les centrales d'enrobage, les centrales béton, etc. dès lors qu'elles sont liées à l'activité des carrières, pour favoriser l'économie circulaire. • Délimitation de STECAL à vocation économique dédiés aux installations de stockage de déchets inertes pour la valorisation et l'élimination locale des déchets produits. • Délimitation de STECAL à vocation économique dédiés ou de secteurs d'extension urbaine pour la création de déchetteries professionnelles pour la valorisation et l'élimination locale des déchets produits.
Axe 2 : Poursuivre la stratégie d'accueil du territoire	
Orientation 1 : Équilibrer la production de logements en s'appuyant sur l'armature territoriale	• Production de logements définie en fonction de l'armature territoriale • Délimitation et calibrage des secteurs à urbaniser déterminés en fonction de l'armature territoriale • Fiche action n°1 du POA : maintenir un niveau de production de logements pour répondre à la trajectoire démographique et aux objectifs de diversification de la production • Fiche action n°2 du POA : structurer l'observatoire de l'habitat et du foncier

	• Fiche action n°3 du POA : mettre en place une stratégie foncière et les outils appropriés, et accompagner les communes dans la mise en œuvre d'opérations de logements complexes et qualitatives • Fiche action n°4 du POA : se doter d'outils d'urbanisme pour favoriser la diversification de la production de logements et la densité requise • Fiche action n°5 du POA : animer, piloter le PLH et poursuivre la communication sur la politique de l'habitat
Orientation 2 : Développer une offre d'habitat adaptée aux enjeux de sobriété foncière et à la diversité des besoins des populations	• Analyse des capacités de densification au sein des enveloppes urbaines pour limiter l'extension urbaine, calibrage des secteurs ouverts à l'urbanisation en cohérence (première réponse au besoin en logements : renouvellement urbain et densification). • Délimitation d'OAP densification au sein des enveloppes urbaines. • Dérogation aux règles d'implantation définies en zones U pour permettre la densification et/ou l'optimisation du tissu urbain. • Principe d'aménagement de mixité sociale, avec un objectif de production de logements sociaux, fixé au sein de certaines OAP habitat pour les secteurs en extension ou en densification. • Fiche action n°6 du POA : développer l'offre locative publique et accompagner les bailleurs dans la production • Fiche action n°7 du POA : favoriser l'accès à la propriété des ménages modestes • Fiche action n°8 du POA : définir la politique d'attribution visant à assurer l'accès au logement des plus défavorisés et la mixité sociale • Fiche action n°9 du POA : diversifier les interventions en faveur du logement des jeunes et de leur accompagnement • Fiche action n°10 du POA : favoriser la diversification des produits logements dédiés aux seniors et aux personnes en situation de handicap • Fiche action n°11 du POA : améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage sur la commune de Lys-Haut-Layon

Orientation 3 : Engager le parc bâti dans une transition énergétique	• Règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (dispositions communes du règlement) adaptées pour permettre la rénovation énergétique du parc existant • Fiche action n°12 du POA : poursuivre la requalification du bâti existant dans le parc privé et l'adaptation à la perte d'autonomie • Fiche action n°13 du POA : lutter contre l'habitat indigne • Fiche action n°14 du POA : renforcer le conseil à la rénovation énergétique • Fiche action n°15 du POA : poursuivre la réhabilitation et l'adaptation du parc locatif public
Axe 3 : Renforcer la qualité de vie des Choletais	
Orientation 1 : Préserver et mettre en valeur la qualité et la variété paysagère	• Protection des haies à enjeux fort et moyen, des boisements identifiés comme réservoirs de biodiversité ou espaces relais, des arbres remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : concourt à la mise en valeur de la qualité paysagère de ces éléments. • Protection des terres viticoles (parcelles d'appellation à fort potentiel) par un secteur dédié : Av • Protection des terres à dominante agricole présentant un intérêt paysager et écologique par un secteur dédié : Ap • Règles relatives à la topographie et au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions au sein des dispositions communes du règlement écrit • Principes d'aménagement relatifs à l'insertion paysagère et environnementale des espaces identifiés en densification et des secteurs ouverts à l'urbanisation
Orientation 2 : Conforter la richesse environnementale et écologique, et renforcer le « poumon vert » du territoire	• Protection des haies à enjeux fort et moyen, des boisements identifiés comme réservoirs de biodiversité ou espaces relais, des arbres remarquables, des zones humides à enjeu fort au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. • Classement en zone N des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés par la TVB.

	• Mise en place d'une OAP TVB, afin de conforter la prise en compte de l'environnement dans les projets d'aménagement
Orientation 3 : Assurer une gestion équilibrée et durable de l'eau	• Règles relatives à la gestion intégrée des eaux pluviales en dispositions communes du règlement écrit, en lien avec l'élaboration du zonage d'eaux pluviales élaboré également par Cholet Agglomération • Identification des captages d'eau potable par la TVB • Élaboration d'un zonage d'assainissement et de schémas directeurs
Orientation 4 : Mettre en valeur le petit et le grand patrimoine bâti	• Protection des éléments du patrimoine architectural au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme • Identification de bâtiments pour permettre leur changement de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme • Délimitation de STECAL à vocation touristique, notamment pour le développement de l'offre touristique du territoire et la mise en valeur des constructions patrimoniales telles que les domaines, les manoirs, les châteaux, etc.
Orientation 5 : Renforcer le lien des Choletais avec leur environnement de proximité	• Délimitation d'emplacements réservés pour la création ou le renforcement de mobilités douces • Principes d'aménagement dans certaines OAP sectorielles (densification et extension)
Orientation 6 : Valoriser l'environnement paysager comme support de l'écotourisme et des pratiques douces	• Délimitation d'emplacements réservés pour la création ou le renforcement de mobilités douces • Classement en secteur Nd (secteur naturel de détente) pour les parcs et jardins de loisirs • Protection des haies à enjeux fort et moyen, des boisements identifiés comme réservoirs de biodiversité ou espaces relais, des arbres remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : concourt à la mise en valeur de la qualité paysagère de ces éléments.
Orientation 7 : Proposer une urbanisation résiliente aux changements climatiques et à l'accroissement des épisodes climatiques extrêmes	• Protection des haies à enjeux fort et moyen, des arbres remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme y compris au sein des espaces déjà urbanisés

	• Principes d'aménagement en faveur d'une insertion paysagère et environnementale au sein des OAP en densification et en extension • Classement en zone N des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques au sein des enveloppes urbaines • Règles relatives à la limitation de l'imperméabilisation des sols en dispositions spécifiques à certaines zones du règlement écrit
Orientation 8 : Favoriser la sobriété énergétique et la production d'énergie renouvelable	• Règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (dispositions communes du règlement) adaptées pour permettre la rénovation énergétique du parc existant
Orientation 9 : Protéger la santé publique en limitant les émissions de gaz à effet de serre et en améliorant l'offre de mobilité	• Délimitation d'emplacements réservés pour la création ou le renforcement de mobilités douces • Délimitation d'un emplacement réservé pour la création d'une halte ferroviaire au Cormier, afin de permettre de desservir la principale zone d'activités de Cholet Agglomération à l'occasion de la réouverture de la ligne ferroviaire Cholet-Les Herbiers (horizon 2030)
Orientation 10 : Protéger la population des risques et nuisances naturels et technologiques	• Prise en compte des risques connus dans la définition des secteurs d'extension urbaine et des STECAL • Information sur les risques et nuisances en annexe du PLUi-H
Orientation 11 : Prendre en compte durablement la gestion des déchets	• Identification des zones de carrières au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, au sein desquelles les constructions, installations et aménagement nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées, dont les installations de stockage de déchets inertes, les centrales d'enrobage, les centrales béton, etc. dès lors qu'elles sont liées à l'activité des carrières, pour favoriser l'économie circulaire • Délimitation de STECAL à vocation économique dédiés aux installations de stockage de déchets inertes pour la valorisation et l'élimination locale des déchets produits • Délimitation de STECAL à vocation économique dédiés ou de secteurs d'extension urbaine pour la création de déchetteries professionnelles en vue de la valorisation et l'élimination locale des déchets produits

	• Classement en zone UY de deux secteurs à Cholet et Lys-Haut-Layon, afin d'y permettre la construction de déchetteries • Création d'une OAP sectorielle permettant la construction d'une déchetterie à Yzernay
Orientation 12 : Optimiser l'offre en équipements et services	• Identification des secteurs ouverts à l'urbanisation : prise en compte de la proximité et de l'offre existante en équipements et services comme critère dans le choix de ces secteurs • Construction de l'armature territoriale (du SCoT, puis affinée par le PLUi-H) en prenant en compte l'offre en équipements et en services • Création d'OAP sectorielles équipements ou mixtes permettant la concrétisation de projets d'équipements
Orientation 13 : Favoriser le développement des communications numériques	/

Partie 8 : Méthodologie de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est réalisée conformément à l'ordonnance du 3 juin 2004 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et au décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement. De même, elle suit scrupuleusement les exigences de l'Article R.151-3 du code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche qui permet de s'assurer que l'environnement est effectivement pris en compte, dans les mêmes conditions que les autres thématiques abordées dans le document d'urbanisme, afin de garantir un développement équilibré du territoire. Elle est l'occasion de répertorier les potentialités environnementales de celui-ci et de vérifier que les orientations, envisagées dans le document d'urbanisme, ne leur portent pas atteinte.

La démarche de l'évaluation environnementale comporte plusieurs phases d'étude :

- l'analyse de l'état initial de l'environnement dégagant les enjeux et les objectifs environnementaux ;
- l'évaluation des incidences des orientations sur l'environnement, à chaque étape de l'élaboration du projet ;
- la recherche de mesures réductrices et correctrices d'incidences, sur la base de l'évaluation ;
- le suivi et le bilan des effets sur l'environnement, lors de la mise en œuvre du document d'urbanisme au moyen d'indicateurs.

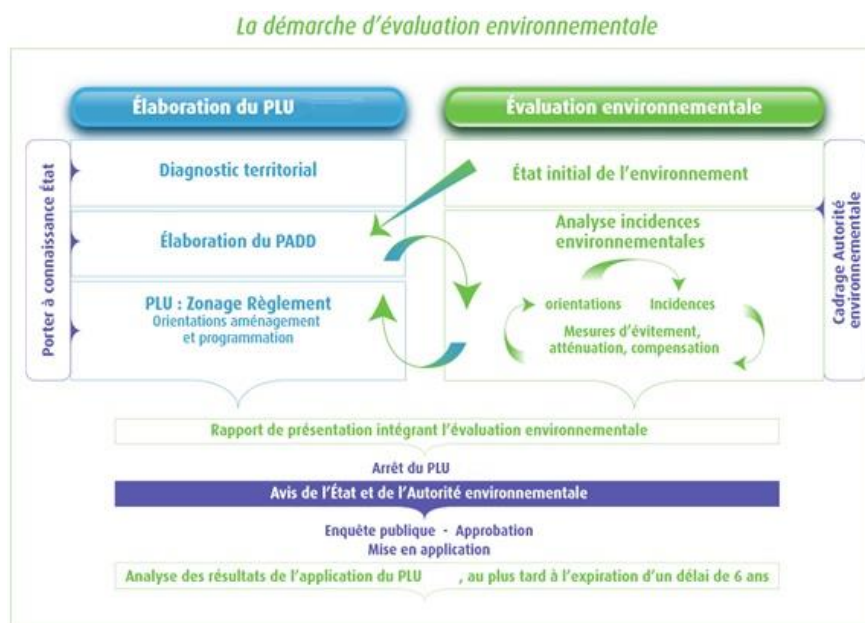


Figure 6 : Rapport de Présentation - Tome 3 -
Évaluation environnementale

Partie 9 : Indicateurs de suivi retenus

Indicateurs	Source	Fréquence de suivi
Objectif 1 – L'équilibre entre renouvellement, développement urbain, utilisation économe des espaces, la protection des sites, des paysages, du patrimoine et des besoins en matière de mobilité		
Nombre d'habitants (population municipale) Évolution démographique	INSEE/ recensement de la population (RP)	3 ans
Nombre de logements rénovés (ANAH, opération façade, etc.)	Service Urbanisme (ADS Cholet Agglomération), DDT49, Infocentre ANAH	1 an
Consommation d'espace à vocation économique, d'habitat, d'équipements et d'infrastructures	Cholet Agglomération / Photographies aériennes / Données cadastrales / Documents d'urbanisme en vigueur	Selon la disponibilité des données
Densité des opérations d'habitat (lotissements, ZAC)	Service Planification urbaine et ADS de Cholet Agglomération, DDT 49, observatoire du foncier en Maine-et-Loire	1 an
Évolution de la part du collectif et de l'individuel dans les logements autorisés	Sitadel2	1 an
Nombre d'opérations de requalification de ZAE	Cholet Agglomération	1 an
Evolution de la Surface Agricole Utile (SAU) dans la superficie totale du territoire Evolution du nombre d'exploitations Nombre d'hectares d'espaces agricoles consommés pour l'urbanisation par an	RGA – Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire	Selon la disponibilité des données
Évolution des types de cultures		3 ans

Indicateurs	Source	Fréquence de suivi
Évolution des exploitations en signe de qualité environnementale (MAET, bio)	DRAAF / Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire	Selon la disponibilité des données
Fréquentation des lignes d'autobus et d'autocars Linéaire de liaisons douces créées Nombre d'aires de covoiturage départementales créées	Cholet Agglomération / Cholet Bus / Département de Maine-et-Loire	Selon la disponibilité des données
Objectif 2 – La qualité urbaine, architecturale et paysagère		
Nombre d'éléments ou ensemble du patrimoine bâti/paysager requalifiés et/ou valorisés	Cholet Agglomération	2 ans
Suivi des évolutions paysagères des zones d'urbanisation futures		
Objectif 3 – La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat		
Nombre de logements commencés et répartition de la production de logements commencés. Typologie de logements	DREAL Pays de la Loire / Sitadel2	1 an
Pourcentage de logements locatifs sociaux publics	DREAL Pays de la Loire / Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)	1 an
Évolution du nombre d'entreprises et d'emplois Évolution du ratio emplois/actifs	INSEE	3 ans
Répartition des constructions neuves à vocation économique	DREAL Pays de la Loire / Sitadel2	2 ans

Indicateurs	Source	Fréquence de suivi
Objectifs 4 et 5 – La sécurité et la salubrité publiques – La prévention des risques, des pollutions et nuisances		
Surfaces urbanisées situées dans les zones soumises aux risques naturels et technologiques	Cholet Agglomération	2 ans
Evolution de la production de déchets générés (en kg/habitant)	Cholet Agglomération (RPQS déchets)	1 an
Taux de recyclage matière et organique	Cholet Agglomération (RPQS déchets)	1 an
Indice ATMO : pourcentage du nombre d'indices bons dans l'année sur le territoire	Air Pays de la Loire	1 an
Objectif 6 – La protection des milieux naturels, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, des continuités écologiques		
Capacité de la ressource en eau potable et adéquation de celle-ci avec la consommation	Cholet Agglomération (RPQS eau potable / Eau de Cholet / SIDAEP Mauges Gâtine	1 an
Qualité des eaux superficielles et souterraines	Agence de l'Eau Loire-Bretagne / Cholet Agglomération	Selon la disponibilité des données
Taux de conformité du parc d'installations d'assainissement non collectif	Cholet Agglomération / SPANC	1 an
Capacité des systèmes d'épuration en nombre d'équivalents habitants	Cholet Agglomération (RPQS assainissement) / portail d'information sur l'assainissement collectif	1 an
Nombre de stations d'épurations conformes en équipement et performance		
Surfaces consommées pour l'exploitation des matériaux du sous-sol	Cholet Agglomération / Photographies aériennes / Données cadastrales / Documents d'urbanisme	3 ans

Indicateurs	Source	Fréquence de suivi
Suivi de l'évolution du zonage des sites de carrières après arrêt de l'exploitation	Cholet Agglomération	Lors de l'arrêt de l'exploitation de la carrière
Haies protégées dans les documents d'urbanisme en vigueur	Cholet Agglomération	3 ans
Zones humides protégées dans les documents d'urbanisme en vigueur		
Boisements protégés dans les documents d'urbanisme en vigueur		
Suivi des mesures énoncées pour la protection des milieux naturels sur les secteurs concernés	Cholet Agglomération / Porteur de projet	Lors de la construction
Suivi des recommandations naturalistes énoncées pour la phase chantier des aménagements	Porteur de projet	Lors de la construction
Objectif 7 – La lutte contre le changement climatique		
Evolution de la consommation énergétique du territoire par secteur d'activités	Air Pays de la Loire / BASEMIS	Selon la disponibilité des données
Nombre de sites d'énergies renouvelables en service	Cholet Agglomération	Selon la disponibilité des données
Part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie	Air Pays de la Loire	Selon la disponibilité des données
Evolution des GES par secteur d'activités	Air Pays de la Loire	Selon la disponibilité des données