



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

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES**

VERSION APPROBATION : 16 FÉVRIER 2026

Sommaire

Introduction.....	3
Axe 1 : Maintenir Cholet Agglomération comme 2 ^e bassin industriel des Pays de la Loire.....	7
Orientation 1 : Structurer un développement économique équilibré.....	8
Orientation 2 : Conforter et relancer l'activité commerciale en centralité, tout en optimisant les espaces de périphérie existants.....	9
Orientation 3 : Accompagner l'activité agricole dans un contexte de transition énergétique, climatique et écologique.....	10
Orientation 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.....	12
Orientation 5 : Permettre la pérennisation des activités d'extraction de matériaux.....	13
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.....	13
.....	14
Axe 2 : Poursuivre la stratégie d'accueil du territoire.....	15
Orientation 1 : Équilibrer la production de logements en s'appuyant sur l'armature territoriale.....	16
Orientation 2 : Développer une offre d'habitat adaptée aux enjeux de sobriété foncière et à la diversité des besoins des populations.....	19
Orientation 3 : Engager le parc bâti dans une transition énergétique.....	22
Axe 3 : Renforcer la qualité de vie des Choletais.....	24
Orientation 1 : Préserver et mettre en valeur la qualité et la variété paysagère.....	25
Orientation 2 : Conforter la richesse environnementale et écologique, et renforcer le « poumon vert » du territoire.....	25
Orientation 3 : Assurer une gestion équilibrée et durable de l'eau.....	27
Orientation 4 : Mettre en valeur le petit et le grand patrimoine bâti.....	28
Orientation 5 : Renforcer le lien des Choletais avec leur environnement de proximité.....	28
Orientation 6 : Valoriser l'environnement paysager comme support de l'écotourisme et des pratiques douces.....	29
Orientation 7 : Proposer une urbanisation résiliente aux changements climatiques et à l'accroissement des épisodes climatiques extrêmes.....	29
Orientation 8 : Favoriser la sobriété énergétique et la production d'énergie renouvelable.....	29
Orientation 9 : Protéger la santé publique en limitant les émissions de gaz à effet de serre et en améliorant l'offre de mobilité.....	30
Orientation 10 : Protéger la population des risques et nuisances naturels et technologiques.....	32
Orientation 11 : Prendre en compte durablement la gestion des déchets.....	32
Orientation 12 : Optimiser l'offre en équipements et services.....	33
Orientation 13 : Favoriser le développement des communications numériques.....	34

Introduction

❖ **Cadre législatif et réglementaire**

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.

Conformément à l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD définit :

" 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 du code de l'urbanisme [...], le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches, et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L153-27 ".

Le PLUi tient lieu du Programme Local de l'Habitat (PLH). Le PADD intègre ainsi les dispositions prévues à l'article R. 151-54 du Code de l'urbanisme.

❖ **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, telle qu'inscrite 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 :

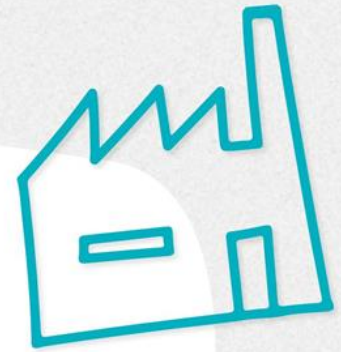
- de l'ordre de 107 hectares pour l'habitat,
- de l'ordre de 185 hectares pour le développement économique et touristique,
- de l'ordre de 33 hectares pour les équipements.

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.

Des encadrés « Focus » permettent d'illustrer les orientations et de traduire concrètement certains objectifs exprimés. Ces encadrés ne constituent pas des orientations du PADD et n'ont donc pas la portée juridique du PADD. Il s'agit de simples exemples fournis à titre d'information.

1



Maintenir
Cholet
Agglomération
comme
2^{ème} bassin industriel
des Pays de la Loire



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

Orientation 1 : Structurer un développement économique équilibré

Forte d'un maillage équilibré des entreprises sur le territoire, Cholet Agglomération a pour ambition de maintenir une économie industrielle forte, qui plus est au titre de sa reconnaissance comme « Territoires d'industrie », soutenue par une diversité de l'offre foncière et immobilière, que ce soit pour l'accueil d'entreprises de grande taille (industrie, logistique), de PME ou de TPE.

Dans un contexte économique évolutif et en lien avec un environnement climatique et énergétique instable, Cholet Agglomération souhaite offrir aux entreprises les conditions de développement et d'adaptation de leurs activités leur permettant de se projeter dans l'économie de demain.

La réalisation de cet objectif s'appuie sur les principes du développement durable. Ainsi Cholet Agglomération veille, dans la mesure du possible, à assurer la desserte des zones d'activités en transport public ou en déplacements doux, recommande la production d'énergies renouvelables sur toute nouvelle construction et l'encourage sur les bâtiments déjà existants. La collectivité favorise la densification et la mutualisation des espaces au sein des zones d'activités et soutient la gestion des eaux usées et des eaux pluviales au plus près de leurs points de chute, etc.

Corroboré au renforcement des temps d'échanges inter-entreprises, Cholet Agglomération souhaite faciliter, avec ses partenaires, le développement des entreprises du futur.

Garantir les conditions de développement pour les entreprises endogènes au territoire

Les entreprises connaissent des besoins en foncier variables suivant leurs activités (industrie, artisanat, etc.). Il s'agit notamment de besoins en extension ou en relocalisation.

Sur la base de l'observatoire foncier des zones d'activités, des disponibilités foncières au sein de ces secteurs ont été identifiées (dents creuses, friches, espaces délaissés, etc.) et doivent être mobilisées. Ainsi, Cholet Agglomération accompagne les entreprises du territoire afin d'optimiser ces surfaces. En complément, la collectivité promeut la mobilisation et la densification des friches en dehors des zones d'activités.

Au regard des disponibilités foncières existantes en zones d'activités et des équilibres territoriaux, des capacités d'extension ou de création de nouvelles zones intermédiaires et de proximité sont envisagées, en complément des zones stratégiques. L'objectif est de s'inscrire dans une logique d'urbanisme des courtes distances, rapprochant les habitants des entreprises et de l'offre en équipements, mais également de maintenir l'attractivité de l'ensemble des communes.

La création de zones stratégiques permet d'accueillir des entreprises exogènes, mais également de fluidifier le parcours immobilier des entreprises déjà présentes et ainsi de poursuivre la diversification et la complémentarité des activités économiques.

Par ailleurs, les entreprises existantes situées en dehors des zones d'activités, et dont le déplacement dans les zones dédiées ne peut être envisagé, peuvent faire l'objet d'une identification, dans la mesure du besoin de développement de celles-ci, afin qu'elles puissent évoluer sur leur site actuel d'activité. Il s'agit ainsi de pérenniser un réseau d'entreprises artisanales de proximité répondant aux besoins locaux.

En complément, dans l'optique du renforcement de la mixité fonctionnelle dans les tissus urbanisés, l'extension des entreprises existantes et l'implantation de nouvelles entreprises sont possibles lorsqu'elles ne génèrent pas de conflits d'usages ou de nuisances, incompatibles avec l'habitat.

Maintenir une capacité d'accueil pour les entreprises exogènes

Cholet Agglomération souhaite poursuivre l'accueil d'entreprises extérieures et pérenniser son dynamisme économique reconnu nationalement.

Ainsi, l'extension de la zone de la Bergerie et la création de la zone de Clénay viendront compléter, à l'échéance de 15 ans, l'offre en zones d'activités stratégiques du territoire. Celles-ci ont vocation à accueillir,

en priorité, des entreprises de taille importante offrant un rayonnement économique qui dépasse les limites administratives de l'Agglomération.

Maîtriser la consommation foncière à vocation économique

Dans une perspective de modération, l'Agglomération souhaite limiter la consommation d'espace à vocation économique (y compris touristique) de l'ordre de 185 ha pour la période 2021-2041. Cet objectif fixé peut donner lieu à des adaptations dès lors que l'objectif global de limitation est préservé.

Orientation 2 : Conforter et relancer l'activité commerciale en centralité, tout en optimisant les espaces de périphérie existants

Le Choletais concentre une offre commerciale attractive qui s'étend sur une zone d'influence de 250 000 à 300 000 habitants dépassant ainsi le périmètre de l'Agglomération. Forte de près de 250 000 m² de surface de vente, la majorité des commerces est localisée à Cholet et à La Séguinière. Le projet porté par Cholet Agglomération est de favoriser l'activité commerciale en centralité, tout en maintenant une attractivité périphérique complémentaire.

Encourager et soutenir la redynamisation et la diversité de l'offre commerciale au sein des centralités

En continuité des programmes « Action Coeur de Ville » déployé à Cholet depuis 2018, et « Petites Villes de Demain » initié à Lys-Haut-Layon en 2021, Cholet Agglomération soutient la redynamisation des centres-bourgs et centres-villes de son territoire. La pluralité des offres de services et d'équipements y est encouragée.

Au-delà des deux pôles d'attractivité du territoire, il s'agit d'implanter, en priorité, les commerces au sein des « centralités » telles que définies dans le SCoT, en limitant, dans la mesure du possible, le développement de petits commerces en périphérie.

Favoriser la mobilisation des cellules vacantes

Pour encourager la dynamique des commerces de proximité en centre urbain, des secteurs sont identifiés pour accueillir de nouvelles cellules commerciales. En complément, la tertiarisation et la résidentialisation des rues les plus commerçantes en centre-ville peuvent, le cas échéant, être limitées.

Favoriser la complémentarité de l'offre en périphérie

Des zones commerciales périphériques sont identifiées, suivant les conditions fixées au SCoT, pour compléter l'offre commerciale en centre-urbain, avec l'accueil de cellules commerciales de taille importante. Il est souhaité maintenir le développement de certaines de ces secteurs par densification et requalification de friches et/ou de gisements fonciers, en vue d'une offre complémentaire à celle des centres urbains.

Focus sur le dispositif « Action Coeur de Ville » de Cholet

En cohérence avec les 4 fonctions reconnues et les critères d'attractivité d'un centre-ville, c'est-à-dire les fonctions économique, identité, habitat et services, la Ville de Cholet développe 6 axes opérationnels dans le cadre du programme « Action Coeur de Ville » :

- améliorer l'effet vitrine du centre-ville,*
- renforcer la polarité commerciale du centre-ville,*
- renforcer les démarches de conquête de centre-ville,*

- travailler l'attractivité et la singularité du centre-ville,
- densifier la population en centre-ville,
- implanter de nouveaux moteurs de fréquentation du centre-ville.

Dans cette optique, Cholet Agglomération et la Ville de Cholet s'engagent au travers du PLUi-H à soutenir le rayonnement du centre-ville. Une attention particulière est ainsi portée à l'assouplissement des règles de stationnement lorsque c'est possible, au développement de conditions d'accueil de nouveaux commerces et d'équipements structurants, et à la valorisation d'un cadre déambulatoire propice au parcours marchand.

Focus sur le dispositif « Petites Villes de Demain » de Lys-Haut-Layon

Lys-Haut-Layon est le second pôle d'attractivité de l'Agglomération et dessert en services et équipements l'Est du territoire. À l'instar de la Ville de Cholet impliquée dans le dispositif « Action Cœur de Ville », Lys-Haut-Layon s'est engagée dans le programme « Petites Villes de Demain ». Des équipements communautaires ont d'ores-et-déjà été construits ou réhabilités, dont le centre aquatique intercommunal « Lysséo », la médiathèque et école de musique André Guiblet.

Focus sur le quartier gare de Cholet

La Ville de Cholet a inscrit le projet urbain de la Gare dans le programme « Action Cœur de ville », avec l'ambition de faire du quartier un moteur d'attractivité et de fréquentation du cœur de ville. Cette requalification en profondeur du quartier est identifiée comme vitrine du développement de la ville. Ainsi, le redéploiement des mobilités et leurs intermodalités, ou encore le dimensionnement d'une nouvelle offre économique (notamment tertiaire) en logements et en équipements, au cœur d'un espace public de qualité, sont au centre du processus d'aménagement du quartier.

Focus sur la centralité commerciale de Coron

Le SCoT identifie la zone de Chantelevent comme la centralité commerciale de Coron. En ce sens, il est nécessaire d'offrir les conditions d'accès et de sécurisation, pour tous moyens de déplacements, entre le centre-bourg et cette centralité commerciale singulière.

Orientation 3 : Accompagner l'activité agricole dans un contexte de transition énergétique, climatique et écologique

Maîtriser l'urbanisation afin de protéger l'outil agricole

La filière d'élevage, prédominante sur la partie Centre et Ouest de Cholet Agglomération, connaît des difficultés structurelles d'activité. L'Agglomération s'engage à soutenir la filière agricole et à préserver les espaces agricoles autant que possible par la maîtrise de son urbanisation et à travers, notamment, la mise en place d'outils de protection agricole.

Une zone de protection de l'espace agricole sera ainsi délimitée pour pérenniser la fonction agricole des espaces à proximité de la zone d'activités de Clénay.

Cholet Agglomération est, par ailleurs, favorable à la création de réserves foncières pour l'accueil de nouveaux projets agricoles, notamment par la mobilisation des friches agricoles.

De plus, il est tenu compte de la circulation des engins agricoles dans les projets d'aménagements.

Aussi, lors de la délimitation des zones à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine, l'enjeu agricole est étudié au même titre que d'autres enjeux tels que la sensibilité environnementale, dans l'objectif de préserver les espaces agricoles les plus fonctionnels.

Encourager une gestion économe de l'eau

La gestion de la ressource en eau est une préoccupation essentielle pour l'avenir des filières agricoles. La collectivité accompagne, si nécessaire, des aménagements permettant une utilisation plus efficace de la ressource en eau.

Soutenir la diversification de l'activité agricole

La diversification de l'activité agricole est liée au développement de la vente directe des produits en majorité issus et transformés sur l'exploitation.

Il est également admis, dans le périmètre immédiat de l'exploitation, les activités qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production et qui permettent la diversification de l'activité agricole.

De la même manière, et dans une optique de transition énergétique et de valorisation des ressources, il est possible de développer une production d'énergies renouvelables en milieu rural (méthanisation, bois énergie, biomasse, agrivoltaïsme, etc.) en préservant la pérennité de l'activité agricole et en respectant notamment l'insertion paysagère des dispositifs. Ainsi, l'implantation de projets photovoltaïques est privilégiée sur les bâtiments et installations agricoles et/ou sur les sites déjà artificialisés.

Aussi, les projets agrivoltaïques doivent être réversibles et compatibles avec l'activité agricole, lui apporter un service et conserver la priorité à l'activité de production alimentaire (*cf. Axe 3 - Orientation 9 - Protéger la santé publique en limitant l'émission de gaz à effet de serre et en améliorant l'offre de mobilité*).

Garantir le maintien de l'activité sylvicole

Les documents de gestion durable des forêts (aménagement forestiers, Plan simple de gestion, Code des bonnes pratiques sylvicoles, Règlement type de gestion) répondent aux enjeux de préservation de la biodiversité forestière et de production de bois. La collectivité encourage les propriétaires de parcelles boisées à s'engager dans une gestion durable de leur boisement et forêt à travers les documents et plans inscrits au code forestier.

Dans un contexte de changement climatique, Cholet Agglomération soutient la préservation et le développement des boisements et leur exploitation suivant une démarche éco-responsable (*cf. Axe 3 - Orientation 8 - Focus sur le développement de la filière bois-énergie*).

Porter une attention particulière aux espaces viticoles sous appellation

Le territoire est concerné par un ensemble d'appellations d'origine protégée et/ou contrôlée (AOP/AOC) dont les plus emblématiques sont l'Anjou-Villages et les Coteaux-du-Layon. Ces appellations font l'objet d'une attention pour préserver et limiter la mutabilité des espaces productifs, tout en veillant à permettre l'évolution des bâtiments existants.

Par ailleurs, les exploitations viticoles ont la particularité de disposer de bâtiments au sein des bourgs et villages, notamment pour la vinification et la vente directe. Cholet Agglomération souhaite maintenir la capacité

pour les exploitations existantes de se développer, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

Orientation 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

Le dynamisme économique et la situation stratégique confèrent au territoire un potentiel d'attractivité touristique auprès d'une clientèle tant de loisirs que d'affaires.

Idéalement situé entre la vallée de la Loire et la côte Atlantique, Cholet Agglomération s'appuie sur sa proximité du Puy du Fou, parc d'envergure mondiale, et du Parc Oriental de Maulévrier, plus grand jardin japonais d'Europe.

Le riche passé industriel du Choletais séduit un public nombreux en lien avec ses activités dites industrielles, à l'instar de la mode, du textile et de la maroquinerie, qui marquent aujourd'hui l'identité du territoire, et particulièrement de sa ville centre. Ce savoir-faire local reconnu est à valoriser dans une offre plurielle reposant aussi sur un patrimoine immatériel intégrant la culture, l'événementiel et le sport, qui composent l'ADN du territoire.

Le bocage et le vignoble sont parcourus de vallées et de cours d'eau. La qualité du cadre de vie est à préserver et à valoriser pour permettre à tous de bénéficier des richesses paysagères du territoire (*cf. Axe 3 - Orientation 5 : Un environnement paysager support de l'éco-tourisme*).

L'activité d'œnotourisme particulièrement développée dans le Vihierois, en particulier dans les secteurs de Trémont et de Passavant-sur-Layon, constitue un autre atout du territoire pour l'accueil de visiteurs. Il s'agit de mettre en valeur les paysages viticoles à travers notamment la route des vins et villages de l'Anjou " Vignoble et patrimoine du Haut-Layon ".

La qualité environnementale et paysagère du Choletais peut être complétée, en milieu urbain comme rural, d'une offre en loisirs de plein air et d'hébergements touristiques adaptés avec notamment l'accueil en hébergements de plein air, l'accueil de groupes, le développement d'hébergements insolites et la réhabilitation de gîtes et chambres d'hôtes.

Aussi, il est possible d'identifier d'anciens bâtiments qui ont perdu leur vocation initiale et qui présentent des caractéristiques architecturales patrimoniales pouvant faire l'objet d'un changement de destination, à vocation d'habitat et/ou d'hébergement touristique, suivant les conditions précisées dans la Charte agriculture et urbanisme de Maine-et-Loire. Il doit notamment être tenu compte d'une absence constatée d'activité agricole.

Les constructions associées aux manoirs, châteaux et résidences exceptionnelles peuvent également être autorisées (*cf. Axe 3 - Orientation 4 : Mettre en valeur le grand et le petit patrimoine bâti*).

En lien avec le dynamisme économique du Choletais et les nouvelles pratiques managériales et organisationnelles en entreprise, l'Agglomération soutient également la mise en place d'espaces d'accueil de qualité dédiés au tourisme d'affaires (salles de séminaire, hébergements, etc.).

Orientation 5 : Permettre la pérennisation des activités d'extraction de matériaux

Le territoire dispose de plusieurs carrières. La pérennité et le développement des sites existants, ainsi que, le cas échéant, la création de nouveaux, sont primordiaux pour alimenter un bassin économique de la construction multi-régional. L'ouverture de sites d'extraction est ainsi autorisée suivant les conditions inscrites dans les arrêtés préfectoraux d'exploitation de carrière.

Aussi, en cas de cessation de l'activité de carrière, l'Agglomération promeut la réhabilitation des sites en priorité pour une vocation à usage agricole.

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

Cholet Agglomération souhaite limiter la production de déchets inertes à moyen et long termes en privilégiant des aménagements urbains et des constructions économes en matériaux. Elle incite également à l'usage de matériaux de construction renouvelables et/ou recyclables et s'inscrit dans une logique de développement de ressourceries.

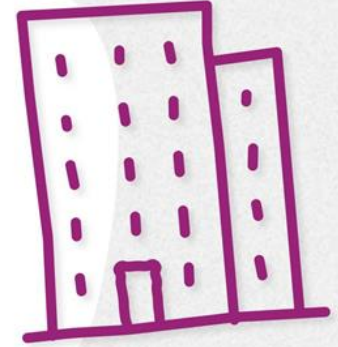
Dans le prolongement de ses ambitions en matière d'économie circulaire liées à la valorisation des déchets, Cholet Agglomération souhaite doter son territoire d'installations de valorisation et d'élimination des déchets inertes, en permettant l'implantation de sites de traitement, de stockage, de concassage, de recyclage et de ré-emploi des matériaux (à titre d'exemple les stations d'enrobage, les centrales béton, etc.).

L'implantation de ces sites, y compris en zone rurale, s'étudie dans une logique de limitation des émissions de gaz à effet de serre liées aux flux de déplacements, de la zone de collecte au stockage, traitement, ré-emploi et en dernier lieu élimination, et au regard des sensibilités agricole et environnementale des secteurs concernés.



2

Poursuivre la stratégie d'accueil du territoire



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.

L'évolution des trajectoires de vie et l'attractivité de Cholet Agglomération sont telles qu'aujourd'hui, le territoire doit pouvoir offrir une gamme diversifiée de logements pour accueillir l'ensemble des catégories de population, qu'elles soient jeunes ou plus âgées, vivant seules, en couple ou en famille, disposant de revenus plus ou moins élevés. De ce fait, 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

Orientation 1 : Équilibrer la production de logements en s'appuyant sur l'armature territoriale

L'armature territoriale traduit les dynamiques territoriales existantes. Elle s'appuie sur le nombre d'habitants, le nombre d'emplois, la desserte en transports, ainsi que le nombre et la qualité des équipements de chacune des communes.

Elle a également vocation à traduire la projection du développement et de l'aménagement de Cholet Agglomération à l'horizon 2041, en permettant aux habitants de résider au plus près des services et des emplois.

L'armature territoriale distingue :

- **Les pôles d'attractivité :**

- **La ville de Cholet**, polarité principale à l'échelle de Cholet Agglomération, rayonne sur un bassin de vie et d'emploi qui dépasse les limites administratives intercommunales. Elle concentre plus de la moitié de la population de l'Agglomération, les services, commerces et équipements structurants. Ce pôle principal a vocation à accueillir et polariser le développement économique et démographique.
- **La commune nouvelle de Lys-Haut-Layon**, second pôle de Cholet Agglomération, rayonne sur l'Est du territoire. Les investissements nouveaux réalisés pour la réalisation d'équipements publics structurants (piscine intercommunale, centre hospitalier à venir notamment) renforcent son rôle polarisant. Son principal enjeu réside dans la mobilisation et la densification des gisements fonciers en enveloppe urbaine à des fins d'habitat, d'économie ou d'équipement.

- **Les centralités relais :**

- **Les communes de Maulévrier, Le May-sur-Èvre et La Séguinière**, en tant que *pôles d'appui* de la ville-centre, répondent aux besoins quotidiens de leurs habitants, tant en matière de commerces de proximité, de services médicaux que d'équipements sportifs. Elles accueillent également des équipements et services structurants (école de musique, collège, pôle commercial, etc) polarisants à l'échelle des communes limitrophes.
- **Les communes de Saint-Christophe-du-Bois, Saint-Léger-sous-Cholet, La Tessoualle et Trémentines**, en tant que *centralités relais* de la ville-centre, répondent aux besoins quotidiens de leurs habitants, tant en matière de commerces de proximité, de services médicaux que d'équipements sportifs.

- **Les communes de proximité :**

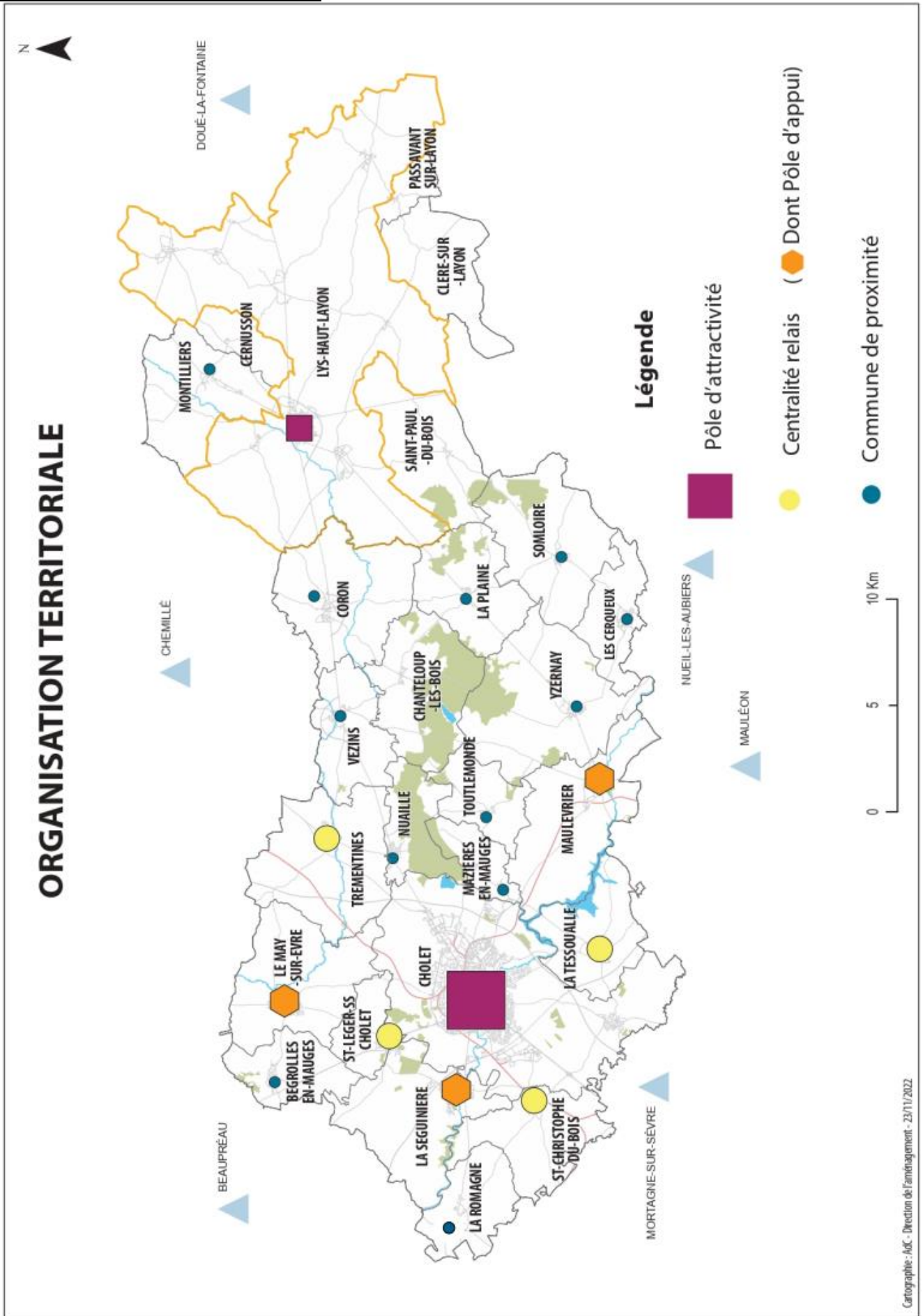
- **Les communes de Bégrolles-en-Mauges, Les Cerqueux, Coron, Mazières-en-Mauges, Montilliers, Nuillé, La Plaine, La Romagne, Somloire, Toutlemonde, Vezins et Yzernay** assurent des services élémentaires à leurs habitants (école primaire, supérette, boulangerie, salon de coiffure, etc.)

- **Les autres communes :**

- **Les communes de Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois, Passavant-sur-Layon et Saint-Paul-du-Bois** accueillent peu voire pas de commerces, mais disposent pour la plupart de quelques équipements ou de services à la population (école maternelle et/ou élémentaire, bibliothèque, salle polyvalente, stade).

Le projet démographique attendu s'appuie largement sur le renforcement des centralités urbaines, les centres-bourgs et centres-villes, et permet à titre d'exception la densification de certains hameaux.

Carte 1 : « Organisation territoriale »



Pérenniser la croissance démographique, intensifiée sur le court terme

Afin d'accompagner son développement économique, Cholet Agglomération porte l'ambition d'accueillir ces nouveaux salariés à proximité de leur lieu d'emploi, sur son territoire, et dans le respect de l'armature présentée auparavant.

L'hypothèse de croissance démographique retenue pour l'Agglomération se base sur une croissance de 0,29% par an, en moyenne. Elle s'inscrit dans la continuité d'une moyenne constatée durant ces 10 dernières années, à laquelle sont ajoutés les besoins pour accueillir, à court terme, une part conséquente des nouveaux salariés des entreprises en pleine croissance.

En effet, le développement d'entreprises d'ampleur nationale et investies dans un plan de recrutement massif (à titre d'exemple, 120 nouveaux emplois sont annoncés pour L'Abeille d'ici 2028 et 900 pour Thales à l'horizon 2031) nécessite d'identifier des besoins supplémentaires de production de logements pour accueillir, dans une logique d'urbanisme des courtes distances, ces nouveaux salariés.

Aussi, il est estimé que le territoire sera amené à accueillir une population d'environ 112 000 habitants en 2041 (soit environ 350 nouveaux habitants par an).

Définir un objectif de production de logements en adéquation avec les équilibres démographiques du territoire

En lien avec la perspective de développement démographique, les besoins en logements liés au point mort et à la production récente de logements, il découle un objectif de production de l'ordre d'environ 380 logements en moyenne par an à horizon 2041 (soit environ 5 730 logements en 15 ans).

Cette production de logements est répartie selon les communes et leur niveau de polarité :

Communes / niveau de polarité	Objectif de répartition de la production de logements
Cholet (ville-centre)	57 %
Lys-Haut-Layon (deuxième polarité)	5 %
Centralités relais (incluant les pôles d'appui)	25 %
Communes de proximité	12 %
Autres communes	1 %

Cette programmation se décline par une production de l'ordre de 105 logements par an en renouvellement urbain et en densification au sein des enveloppes urbaines (soit environ 28 % du total), et de l'ordre de 275 logements par an en extension de l'enveloppe urbaine (soit environ 72 % du total).

Orientation 2 : Développer une offre d'habitat adaptée aux enjeux de sobriété foncière et à la diversité des besoins des populations

Dans une perspective de modération, Cholet Agglomération souhaite limiter l'impact sur la consommation d'espace pour la vocation habitat de l'ordre de 108 ha pour la période 2021-2041. Cet objectif fixé peut donner lieu à des adaptations dès lors que l'objectif global de limitation est préservé.

Accompagner et favoriser la mobilisation des gisements fonciers

Sur la base de l'observatoire de l'habitat, Cholet Agglomération souhaite, autant que possible, mobiliser en priorité les gisements fonciers identifiés comme disponibles, au préalable de la réalisation d'une opération en extension urbaine.

Il est à noter que, ces dernières années, le ralentissement de l'ouverture des zones à urbaniser en extension urbaine a conduit les communes à répondre à l'état de tension du marché de l'habitat et à la demande en logements par des opérations localisées en enveloppe urbaine. Dorénavant, et principalement pour les communes en pourtour de Cholet, les potentiels de densification se situent en majorité au sein des quartiers résidentiels par divisions parcellaires.

De façon plus générale, la raréfaction du foncier engendre des coûts accrus d'acquisition du foncier et nécessite des capacités d'ingénierie pour mobiliser les gisements résiduels.

Corréler les objectifs de production de logements et de densité avec l'intégration des opérations dans le paysage urbain

Afin de répondre aux besoins de production de logements, induits notamment par les prévisions de croissance démographique, la volonté d'accorder une attention particulière à la consommation d'espace conduit à réfléchir à une densification des formes urbaines et à l'intégration environnementale et paysagère des projets.

Cholet Agglomération se fixe pour objectif de respecter une densité moyenne minimale brute de logements par hectare pour les futures opérations de logements, en densification comme en extension. Cette densité est modulée selon la typologie des communes :

Communes / niveau de polarité	Objectif minimal de densité moyenne brute entre 2026 et 2041 (nombre de logements par hectare)
Cholet (ville-centre)	28 logements / ha
Lys-Haut-Layon (deuxième polarité)	Vihiers - Saint Hilaire du Bois - Le Voide : 25 logements / ha Autres communes déléguées : 18 logements / ha
Centralités relais (incluant les pôles d'appui)	Pôles d'appui : 20 logements / ha Autres centralités relais : 18 logements / ha
Communes de proximité	15 logements / ha
Autres communes	14 logements / ha

Au sein de chacune des communes, la densité de logements est adaptée au contexte spécifique dans lequel le projet s'inscrit. Ainsi, un gradient de densité peut être mis en œuvre pour prendre en compte les

caractéristiques des quartiers d'implantation des nouvelles opérations : localisation vis-à-vis de la centralité, proximité des services, équipements et offres en transport public, etc.

Aussi, la répartition de la production de logements collectifs, intermédiaires ou individuels est précisée et déclinée à l'opération suivant le degré de densité du tissu urbain.

Veiller à produire une offre de logements diversifiée pour assurer les parcours résidentiels, notamment auprès des primo-accédants

Cholet Agglomération souhaite assurer les conditions d'accueil des jeunes familles tout en subvenant aux besoins liés au vieillissement de la population. Cela nécessite de proposer une offre diversifiée en logements, dans leur forme (maison individuelle, collectif, etc.) comme dans leur taille (T1, T2, etc.).

De manière globale, une diversification des typologies de logements proposés doit être engagée, afin de répondre aux besoins émergents en lien avec le vieillissement de la population, mais aussi avec la présence de jeunes et de familles monoparentales. Au regard de l'offre proposée actuellement (largement orientée vers la maison individuelle), les logements de type 1, 2 et 3 doivent trouver une place plus importante dans la programmation nouvelle. Les grands logements restent néanmoins le cœur de cible pour répondre notamment aux besoins des familles.

D'autre part, la raréfaction du foncier constructible conduit à une augmentation de son prix. Le marché se reportant sur le parc existant, il connaît lui-même cette réévaluation. Dans ce contexte, Cholet Agglomération reconnaît la nécessité de produire des logements en phase avec les besoins des populations recensées. Sa finalité est de permettre à chacun de pouvoir trouver son parcours résidentiel, au sein du parc locatif, vers l'accession à la propriété, puis au sein du parc privé.

Une attention accrue sera portée sur les primo-accédants, qu'ils soient déjà résidents du territoire ou qu'ils le rejoignent.

Produire des logements publics pour accompagner l'accueil d'une population diversifiée

Dans un contexte de tension du marché de l'habitat dans les communes les plus attractives et notamment sur le logement locatif public, Cholet Agglomération doit programmer une production de logements publics qui réponde aux besoins des habitants aux ressources modestes.

Face à cet enjeu, Cholet Agglomération souhaite ainsi produire environ 60 logements publics par an à horizon 2041 (soit environ 900 logements publics en 15 ans).

Cholet Agglomération peut s'appuyer sur divers dispositifs pour atteindre ses objectifs, comme par exemple la production de logements locatifs privés conventionnés, la production d'opérations « acquisition-amélioration » ou encore la production d'opérations " logements foyers ".

La territorialisation de la production de logements publics est précisée, pour chaque commune, dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), et, le cas échéant, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cholet Agglomération souhaite également maintenir son attention sur :

- l'accompagnement des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU (Cholet Lys-Haut-Layon, Le May-sur-Èvre et La Séguinière),
- le respect des équilibres territoriaux dans la production de logements.

Répondre aux besoins des populations spécifiques

Cholet Agglomération souhaite poursuivre sa politique d'accueil des publics spécifiques : les publics fragiles, les jeunes, les personnes en situation de perte d'autonomie ou encore les gens du voyage.

Les publics fragiles

La ville de Cholet possède une offre conséquente de logements et d'hébergements temporaires, d'urgence et d'insertion pour des ménages en situation d'insertion face à l'emploi (actifs en mobilité, saisonniers, apprentis, etc.) ou pour des situations précaires liées à des parcours de vie difficiles. Avec la tension du marché de l'habitat qui s'exerce sur le territoire, les ménages fragiles rencontrent des difficultés à sortir de ce type de structures pour accéder aux logements ordinaires.

Cholet Agglomération soutient l'action des structures dans le maintien de solutions d'hébergement à destination des publics fragiles, à proximité des services et des commerces, en particulier en mettant à disposition des hébergements de mise à l'abri pour les personnes les plus démunies.

Les jeunes

Le Choletais bénéficie d'une offre de formation professionnelle et d'enseignement supérieur riche et diversifiée, notamment liée à la spécialisation économique du territoire dans plusieurs secteurs clés (transports / logistique, informatique, mode, commerce, industrie, bâtiment, etc.).

Sur cette thématique, Cholet Agglomération soutient le maintien d'une offre suffisante en matière d'hébergement pour les jeunes à l'échelle intercommunale, afin de répondre au mieux aux besoins locaux.

Les personnes en situation de perte d'autonomie

Comme c'est le cas au niveau national, le phénomène de vieillissement de la population est une réalité dans le Choletais. L'adaptation des logements pour le maintien à domicile des seniors est ainsi un enjeu pour le territoire.

En complément de l'adaptation de l'offre existante à destination des personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap, Cholet Agglomération encourage la diversification des logements dédiés aux personnes âgées, afin de compléter l'offre en EHPAD : colocation (inter)générationnelle, accueillants familiaux, autres démarches innovantes dans l'habitat, etc.

Lors de la création de cette offre nouvelle, la collectivité portera une attention particulière à son implantation géographique : proximité des services, équipements, commerces et pôles de santé, accessibilité facilitée pour les personnes en situation de handicap.

Les gens du voyage

Cholet Agglomération assure l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage. Le territoire dispose ainsi d'une aire permanente d'accueil (38 places), d'une aire de grands passages, ainsi que de 10 logements sociaux à l'habitat-caravane, tous localisés à Cholet.

Sur cette thématique, Cholet Agglomération suit les recommandations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) de Maine-et-Loire, notamment en réalisant une nouvelle aire d'accueil des gens du voyage sur la commune de Lys-Haut-Layon.

Orientation 3 : Engager le parc bâti dans une transition énergétique

Poursuivre la requalification du bâti existant

Cholet Agglomération s'est engagée dans une politique de requalification du bâti existant avec l'objectif de prévenir et de lutter contre l'habitat indigne, d'adapter les logements aux situations de handicap ou de perte d'autonomie, mais également d'améliorer leur performance énergétique.

Avec la mise en œuvre de deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, comprenant un volet de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), Cholet Agglomération souhaite favoriser les opérations de réhabilitation sur des îlots présentant une forte dégradation et lutter contre les logements vacants de longue date en centre-bourg ou en centre-ville.

Par ailleurs, le parc social ancien présente également plusieurs difficultés singulières. Cholet Agglomération souhaite ainsi poursuivre sa politique de soutien à la valorisation du parc existant et veillera à être à l'écoute des bailleurs sociaux, afin d'adapter sa stratégie d'intervention.

Focus sur l'OPAH-RU Cœur de Ville de Cholet et l'OPAH-RU Multisites

Cholet Agglomération est engagée dans la réalisation de deux OPAH-RU. Ces opérations ont pour objectifs de :

- réhabiliter les bâtiments pour renforcer l'attractivité des centres-villes et des centres-bourgs, et favoriser notamment l'accession à la propriété dans ces périmètres,*
- lutter contre les logements indignes/dégradés pour offrir des conditions de vie décentes et des logements attractifs,*
- lutter contre la précarité énergétique en prenant en compte les spécificités du bâti ancien des quartiers centraux pour offrir des logements confortables et à charges maîtrisées,*
- réduire la vacance pour mobiliser un potentiel d'offre de logements et accueillir de nouveaux ménages,*
- proposer une nouvelle offre locative à loyer maîtrisé, pour faciliter l'accès au logement des ménages,*
- proposer des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées,*
- revaloriser les façades pour mettre en valeur et renforcer l'identité des quartiers centraux,*
- mettre en valeur les espaces publics et le patrimoine,*
- favoriser le maintien ou/et le développement économique et commercial situé dans les centres-villes et les centres-bourgs.*

Poursuivre la rénovation du bâti existant vers la transition énergétique

Cholet Agglomération a mis en place un service de conseils d'informations générales gratuit en matière de rénovation énergétique de l'habitat à destination de tous ses habitants, avec la création d'une Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique (PTRE).

La collectivité souhaite poursuivre cette politique favorisant la rénovation générale des logements, les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables dans le bâtiment, afin d'être en cohérence avec son Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration.

Adapter l'habitat aux enjeux de la perte d'autonomie

Afin de créer un environnement plus favorable au maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie, Cholet Agglomération souhaite favoriser l'adaptation du parc de logements aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées, via l'aide financière à la réhabilitation et à l'adaptation des logements locatifs publics et via les OPAH-RU. La collectivité souhaite également promouvoir le développement d'une offre de logements adaptés, à proximité des services et équipements, dans les centres-villes et les centres-bourgs.



3

Renforcer la qualité de vie des Choletais



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 territoire. 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

Orientation 1 : Préserver et mettre en valeur la qualité et la variété paysagère

L'identité paysagère du territoire s'apprécie à sa trame bocagère, caractéristique d'une agriculture d'élevage, mais également aux espaces emblématiques, comme par exemple la forêt de Nuillé-Chanteloup ou la lande du Chêne Rond, et enfin aux paysages intrinsèques à l'activité viticole dans la partie Est du territoire, le tout parsemé de vallons et de cours d'eau.

Élément indispensable à l'activité d'élevage, le rôle des haies est primordial dans la préservation et la valorisation de ces espaces. Il convient de les préserver et d'engager une politique volontariste de replantation. Elles participent également à la protection de la qualité de l'eau (*cf. Orientation n°3 : Assurer une gestion équilibrée et durable de l'eau*) et à la préservation de la richesse environnementale et écologique du territoire (*cf. Orientation 2 : Conforter ou préserver la richesse environnementale et écologique et Orientation 9 : Favoriser la sobriété énergétique et la production d'énergie renouvelable*).

La qualité paysagère du Choletais s'apprécie également au sein des centres-urbains des communes où les abords des cours d'eau et vallons sont aménagés pour préserver et mettre en valeur des espaces de détente. Ces espaces sont à valoriser.

Certains arbres isolés ou en alignement concourent également à agrémenter la qualité des paysages urbains et ruraux, en tant qu'éléments de repère. Leur préservation est à assurer a minima en complément d'une replantation de sujets.

Enfin, l'intégration des nouvelles opérations de construction en extension de l'enveloppe urbaine dans l'environnement paysager fait l'objet d'une attention particulière.

Orientation 2 : Conforter la richesse environnementale et écologique, et renforcer le « poumon vert » du territoire

La forêt de Nuillé-Chanteloup constitue le cœur du réservoir de biodiversité majeur du territoire. Elle est confortée par des boisements secondaires annexes entre lesquels le maillage bocager garantit les connexions.

Aussi, les haies, constituant les corridors écologiques secondaires, sont à préserver, dans un contexte d'évolution des pratiques agricoles, au titre du paysage et de la biodiversité et de la préservation de la qualité de l'eau. Les boisements, objets de plans de gestion et supports d'activités sylvicoles, sont également à protéger.

Parcourus de cours d'eau primaires (l'Èvre, la Moine, le Lys et le Layon) et d'un réseau capillaire de cours d'eau secondaires, les espaces aquatiques et ses espaces associés (zones inondables, zones humides, densité de haies et boisements) offrent un continuum écologique qui maille le territoire.

Enfin, les espaces naturels en eau, ainsi que les zones humides complètent la richesse environnementale et écologique du territoire. En rappel des dispositions de la loi sur l'eau et de l'application de la méthode "Éviter, Réduire et Compenser" (ERC), les zones humides doivent, dans la mesure du possible, faire l'objet d'une préservation.

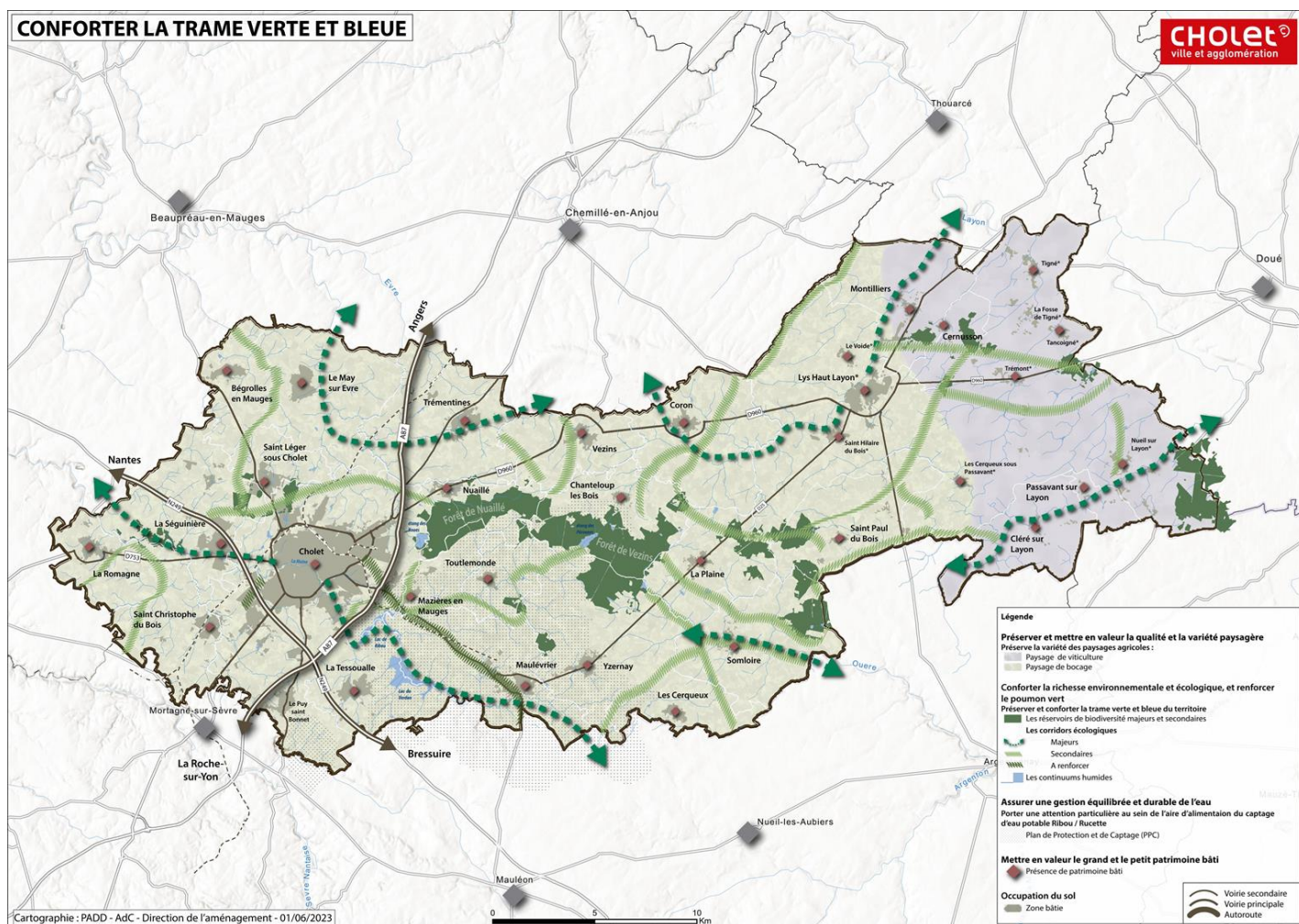
Le développement de l'activité humaine peut engendrer des incidences sur l'environnement. Aussi, et en dernier recours, des zones seront délimitées au stade opérationnel des projets, afin de compenser l'impact sur les zones humides et conforter les équilibres écologiques et environnementaux existants. Ces secteurs de compensation devront être durablement préservés.

L'ensemble de ces éléments, c'est-à-dire les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, les continuum humides constituent une part de la Trame Verte et Bleue (TVB) qu'il convient de préserver et de conforter.

Sur l'ensemble du territoire, en milieu urbain comme rural, Cholet Agglomération a l'intention de replanter des boisements, des linéaires de haies et des arbres isolés ou en alignement, sur les parcelles propriété communale et intercommunale, dans une logique de continuité écologique et de potentiel énergétique lié à la filière bois-énergie. Il est préconisé aux propriétaires et exploitants de parcelles privées de s'impliquer dans cette démarche écologique et d'économie circulaire (cf. Axe 3 - Orientation 8 - Focus sur le développement de la filière bois-énergie).

Ces objectifs de replantation s'inscrivent en filigrane du présent axe pour atteindre les objectifs de qualité et de quantité de la ressource en eau, de renforcement de la biodiversité et des continuités écologiques, ainsi que de production d'énergie renouvelable et d'enrichissement du paysage.

Carte 2 : « Conforter la Trame Verte et Bleue »



Orientation 3 : Assurer une gestion équilibrée et durable de l'eau

Cholet Agglomération conduit une politique visant à la gestion équilibrée et durable de l'eau, s'inscrivant dans un objectif global de préservation et de reconquête de la qualité des eaux, et d'adaptation du territoire au dérèglement climatique.

Il s'agit également de fournir à la population et aux acteurs économiques, les services liés à l'environnement (eau potable, assainissement, déchets, etc.) nécessaires et à un coût économiquement acceptable, pour assurer le développement et l'attractivité du territoire.

Cet enjeu se décline en plusieurs sous-orientations.

En milieu urbain et rural

Garantir une gestion durable des eaux pluviales et favoriser l'infiltration de l'eau au plus près de son point de chute

Dans ces choix d'aménagement, et notamment à travers l'objectif vertueux de limitation de la consommation d'espace que se fixe Cholet Agglomération, le libre écoulement de l'eau et son infiltration au plus près de son point de chute sont favorisés, autant que possible.

Le rôle des haies est primordial pour la rétention et l'infiltration des eaux de ruissellement et leur auto-épuration.

La présence de la ripisylve (abords des cours d'eau) fait également l'objet d'une préservation. Des travaux de restauration et de mise en valeur sont toutefois autorisés.

Aussi en milieu urbain, sur les secteurs à urbaniser ou existants et sur des secteurs à enjeux identifiés, Cholet Agglomération promeut la gestion des eaux pluviales à la parcelle en sortant progressivement de la logique du « tout tuyau » et en favorisant l'infiltration.

Cela passe par le déploiement de mesures visant à atteindre la séparation des eaux pluviales et des eaux usées, limitant l'imperméabilisation ou promouvant la désimperméabilisation, et favorisant le recours à des techniques alternatives. Ces techniques permettront d'améliorer le fonctionnement des ouvrages d'assainissement et des eaux pluviales, ainsi que la gestion des ruissellements, ce qui concourra à la préservation et la restauration de la qualité des milieux récepteurs par une meilleure maîtrise des rejets.

Maintenir et reconquérir la qualité d'eau des sites naturels de baignade

Par ailleurs, la qualité des eaux de baignade, dont un suivi qualité est réalisé par l'Agence Régionale de la Santé (ARS), nécessite une attention particulière.

En matière d'eau potable

Porter une attention particulière à l'échelle des aires d'alimentation des captages d'eau potable

Le territoire abrite la source de nombreux cours d'eau et dispose de deux captages d'eau potable, Ribou (eaux superficielles) et Rucette (eaux souterraines), insuffisants à eux seuls pour répondre aux besoins en eau potable du territoire (importation de près d'un tiers des besoins à partir de la Loire). Ces captages bénéficient de périmètres de protection, car ils sont particulièrement menacés par des pollutions diffuses. Afin d'y remédier, des plans d'actions ont été mis en place et fixent des objectifs de qualité et de quantité de l'eau.

En complément de la préservation des haies à enjeux pour la biodiversité et /ou le paysage, dont la fonction hydraulique est entière, l'Agglomération s'engage à identifier et protéger les haies à enjeu pour la préservation de la qualité et de la quantité de l'eau à l'échelle de l'aire d'alimentation du captage d'eau de Ribou. Cholet Agglomération s'engage aussi activement dans le programme de plantations inscrit au plan d'actions eau potable.

Au sein de cet espace, Cholet Agglomération accompagne les acteurs de la filière agricole à la prise en compte des enjeux des captages d'eau potable.

En matière d'assainissement (eaux usées)

Améliorer les systèmes d'assainissement

Dans un objectif de réduction de l'impact des eaux usées sur le milieu naturel, la conformité et la mise aux normes des systèmes d'assainissement est un objectif majeur pour le territoire. Elle peut s'opérer notamment par des travaux d'amélioration des réseaux de collecte et des stations existantes. Elle peut conduire également à la création de nouveaux ouvrages de collecte et de traitement.

Orientation 4 : Mettre en valeur le petit et le grand patrimoine bâti

Riche d'un passé singulier, le territoire du Choletais dispose d'un patrimoine bâti traditionnel qui se décompose principalement en patrimoine agricole (fermes, moulins, etc.), édifices religieux de petites ou grandes envergures (calvaires, croix de chemin, églises, etc.), et édifices résidentiels de petite ou grande dimension (maisons, manoirs, châteaux, etc.).

Cholet Agglomération s'engage à reconnaître cette identité commune et historique, qui s'appuie sur un réseau d'éléments de patrimoine vernaculaire (ex : lavoirs, fours à pain, calvaires, etc.).

Aussi, les anciens bâtiments ayant perdu leur vocation initiale et présentant des caractéristiques architecturales patrimoniales peuvent faire l'objet d'un changement de destination suivant les critères précisés dans la Charte agriculture et urbanisme de Maine-et-Loire.

Les manoirs, châteaux et résidences exceptionnels, pour lesquels les coûts d'entretien s'avèrent être trop importants pour rester exclusivement à vocation d'habitat, peuvent diversifier leurs activités sur site. La richesse patrimoniale du territoire en sera ainsi préservée.

Orientation 5 : Renforcer le lien des Choletais avec leur environnement de proximité

La qualité du cadre de vie s'apprécie aussi dans la capacité du territoire à répondre à l'aspiration « nature » des habitants et aux nouvelles pratiques de mobilité : sentiers de randonnée, espaces de découverte, etc. Ce lien fort des habitants à leur territoire est à renforcer par l'aménagement de liaisons douces, avec l'ambition de faciliter les déplacements en mode doux inter-communaux.

Orientation 6 : Valoriser l'environnement paysager comme support de l'écotourisme et des pratiques douces

L'environnement et le cadre paysager du territoire sont supports d'activités, de découvertes et de loisirs de plein air. Cette offre, qui peut être quotidienne pour les habitants du Choletais, a vocation à accueillir une activité de tourisme, qualifiée de « vert » voire « d'éco-tourisme » basée sur un réseau, existant et à développer, de sentiers de randonnée, pédestre et vélo, d'aires naturelles de baignade et de pratique d'activités nautiques, dont la pêche.

Cette forme de tourisme s'intègre naturellement au territoire du Choletais, qui accueille près de 90 sentiers de randonnée balisés. En complément de cette offre, des projets de maillage d'itinéraires cyclables avec les territoires voisins sont à l'étude en s'appuyant sur les tronçons existants. À titre d'exemple, l'aménagement de la voie verte depuis Cholet à Maulévrier puis vers Bressuire, la connexion à la Loire à vélo depuis Trémentines et le parcours de l'Èvre vers Beaupréau seront soutenus.

Orientation 7 : Proposer une urbanisation résiliente aux changements climatiques et à l'accroissement des épisodes climatiques extrêmes

Cholet Agglomération souhaite reconnaître et promouvoir le rôle des arbres en milieu rural et urbain, en tant que sujets isolés ou bien par alignements, ainsi que les espaces verts en milieu urbain, afin de favoriser la captation du carbone et de lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleur urbains.

Orientation 8 : Favoriser la sobriété énergétique et la production d'énergie renouvelable

Lutter contre la précarité énergétique des bâtiments

À travers sa politique en faveur de l'habitat, Cholet Agglomération met en place des actions visant à favoriser la réhabilitation du bâti existant. Cela se concrétise notamment dans le soutien à la réhabilitation du parc de logements (*cf. Axe 2 - Orientation 3 : Engager le parc bâti existant dans une transition énergétique*).

Cette action est encouragée auprès des entreprises au sein des ZAE.

Les opérations de construction et de réhabilitation des bâtiments et équipements publics doivent également s'inscrire dans une logique d'exemplarité en matière de sobriété énergétique.

Promouvoir la production d'énergie renouvelable

Cholet Agglomération a pour ambition de promouvoir et développer la production et l'usage de l'ensemble des énergies renouvelables.

La collectivité souhaite s'assurer d'une articulation des projets de production d'énergie renouvelable avec les autres enjeux du territoire, et notamment préserver la qualité des paysages urbains comme naturels, limiter les phénomènes d'îlots de chaleur urbain, concourir à la renaturation des espaces urbains, favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol au plus près de son point de chute et soutenir une économie agricole reposant sur la polyculture élevage, etc.

Focus sur le développement de la filière bois-énergie

Cholet Agglomération souhaite valoriser le potentiel de production d'énergie renouvelable issu de matières premières du territoire. À titre d'exemple, le développement de la filière bois-énergie issue du bocage (haies) permet de soutenir la filière agricole et d'alimenter des chaudières bois et réseau de chaleur pour le chauffage de bâtiments sur l'ensemble du territoire. Cette action concourt également au bon entretien des paysages et la mise en place d'un plan de gestion durable des haies.

Réduire les besoins en énergie par une gestion efficiente des espaces urbanisés

À travers son organisation territoriale s'appuyant sur l'identification de centralités organisées autour des deux pôles d'attractivité, Cholet Agglomération projette son modèle de développement en favorisant la proximité des lieux de résidence avec les zones d'emploi et d'équipements, ce qui tend à réduire les obligations de déplacements.

La priorité donnée au comblement des gisements fonciers au sein des enveloppes urbaines (dents creuses, délaissés urbains, potentiels de réhabilitation, etc.) concourt à rapprocher les nouveaux habitants des équipements et commerces de proximité, en favorisant les déplacements par modes doux (piétons, cycles, etc). Ces gisements sont propices à la réalisation de formes urbaines plus compactes et à l'amélioration de l'isolation du bâti. L'enjeu est de concilier la préservation du caractère semi-rural et semi-urbain des centres-bourgs, en tenant compte de la limitation des phénomènes d'îlots de chaleur urbain, de la renaturation des espaces urbains et de la tendance à favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol au plus près de son point de chute.

Orientation 9 : Protéger la santé publique en limitant les émissions de gaz à effet de serre et en améliorant l'offre de mobilité

La Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC) vise à atteindre la neutralité carbone en 2050 pour lutter contre le changement climatique. La qualité de l'air est une des causes principales de la dégradation de la santé publique en milieu urbain.

Les orientations de Cholet Agglomération en matière de mobilité durable sont établies à travers la Politique Globale de Déplacements (PGD), qui constitue le volet mobilités du SCoT. L'axe stratégique majeur prévoit d' « offrir une solution de transport public à l'ensemble de la population ». La PGD fait également partie intégrante du PCAET.

La feuille de route tracée par la PGD repose sur des actions en matière de déplacement 2 roues, d'offre en transport public et de développement de nouveaux services de mobilité, dans un esprit d'intermodalité.

À ce titre, les réflexions d'aménagement pour des opérations en centre-urbain comme en extension doivent intégrer l'enjeu de la desserte en déplacements doux comme en transport en commun.

Promouvoir l'ouverture de liaisons douces entre les espaces urbains et les zones d'emploi et d'équipements

Afin de réduire les trajets domicile-travail et leur distance, les zones d'habitat futures et les densités minimales à respecter à l'échelle communale sont déterminées en tenant de compte de la localisation des zones d'emploi

sur le territoire et des capacités de transport et de déplacements, tout en veillant à maintenir les équilibre territoriaux.

En cours d'élaboration, un schéma des liaisons douces intégrant le schéma 2 roues de Cholet Agglomération et les sentiers de randonnées ambitionne le développement de liaisons pédestres et cyclables pour relier les centres urbains, principalement à vocation d'habitat en direction des pôles générateurs de trafic. À titre d'exemple, les zones d'attractivité telles que les équipements sportifs et culturels, les zones d'activités et de commerces ou encore les points de maillage en transport public (pôle d'échanges multimodal, nœud d'offre en transport en commun, etc.) seront des cibles privilégiées.

Ainsi, Cholet Agglomération porte en réflexion la création de liaisons pédestres et cyclables intercommunales, afin d'offrir une alternative aux déplacements motorisés du quotidien et en complément des offres de transport public.

En secteur urbain, la Ville de Cholet comme les communes à l'échelle de l'Agglomération poursuivent les aménagements cyclables et pédestres.

Focus sur l'accompagnement apporté à l'utilisation du vélo

Cholet Agglomération poursuit l'accompagnement apporté au développement de l'utilisation du vélo comme Transports Publics du Choletais (TPC), outil mobilité de la collectivité, le réalise en proposant la location longue durée de Vélos à Assistance Électrique (VAE). De même, des stations de location courte durée avec des Vélos à Assistance Électrique en Libre-Service (VAELS) en location permettent de relier efficacement les secteurs de l'Écuyère, la gare, le centre-ville, les quartiers périphériques et la zone du Cormier.

L'espace mobilité durable, situé en cœur de ville de Cholet, promeut et accompagne le développement de l'utilisation du vélo et des pratiques de covoiturage.

Poursuivre le développement d'une offre de transport public concurrentielle à l'autosolisme

Le développement d'une offre de transport public concurrentielle à l'autosolisme passe notamment par l'optimisation des réseaux urbains et périurbains, afin de disposer d'une irrigation performante du territoire, complétée par le développement du Transport à la Demande (TAD) et du Transport pour les Personnes à Mobilité Réduite (TPMR).

Cela s'accompagne également par le projet d'aménagement du Pôle d'Échange Multimodal (PEM) à Cholet, constitué de deux secteurs liés dans leur fonctionnement : le secteur des gares routières et SNCF, et le secteur centre-ville.

Cela s'appuie également sur la mise en place d'autres services de mobilité, renforcés (tel que service Choletbus Covoit') ou créés (l'autopartage sous formes diverses).

Cholet Agglomération soutient aussi le projet de réhabilitation de la ligne ferroviaire vers les Herbiers qui, avec la desserte des zones d'emploi de Cholet, de Mortagne-sur-Sèvre et des Herbiers, offre une alternative pertinente pour les déplacements domicile-travail, tout comme pour Le Puy du Fou.

Enfin, la collectivité promeut le développement d'une offre en transports solidaires pour les différents publics.

Focus sur le projet du Pôle d'Échanges Multimodal (PEM) de Cholet

Le positionnement stratégique de Cholet, à équidistance des métropoles d'Angers et de Nantes, et l'importance de son bassin industriel ont conduit les élus à s'engager dans la réalisation d'un PEM.

Les aménagements du site des gares routières et SNCF ont pour objectif de rendre perméables les quartiers nord de la gare avec le centre-ville et de faciliter l'essor des modes de déplacement alternatif à l'autosolisme. L'optimisation de l'assiette foncière de la gare mobiliserait également les gisements fonciers pour des projets urbains à vocation résidentielle ou économique.

Les aménagements consistent également à consolider l'offre de déplacements en transports en commun et modes doux en complément des autres formes de déplacements, avec la création d'une nouvelle ligne de bus qui desservira notamment le nouveau site de Thales, via le boulevard de Strasbourg.

Sécuriser le réseau routier sur le territoire et valoriser les entrées de ville et de bourgs

Dans le cadre de l'amélioration des déplacements sur le territoire, Cholet Agglomération encourage la sécurisation du réseau routier pour les différents usagers, notamment cyclables, et en particulier au niveau des entrées de bourgs et dans leur traversée. Par ailleurs, la collectivité soutient les projets identifiés dans le schéma routier départemental, notamment en ce qui concerne la modernisation de l'axe Cholet-Saumur.

Développer un mix énergétique

Cholet Agglomération veille à faire évoluer les flottes intervenant pour le transport public comme dans d'autres domaines (flottes des services techniques, bennes de collecte des ordures ménagères, etc.) vers une transition à travers un mix énergétique : électricité, biogaz, hydrogène, carburants de synthèse en lien avec les évolutions réglementaires, techniques et économiques. En partenariat avec le Syndicat Intercommunal d'Énergies de Maine-et-Loire (SIÉML), la collectivité encourage le développement de points de recharge pour les véhicules décarbonés.

Orientation 10 : Protéger la population des risques et nuisances naturels et technologiques

Parcouru par un réseau hydrographique dense, le territoire de Cholet Agglomération est concerné par le risque d'inondation par débordement des cours d'eau et par remontée de nappe. Il s'agit de préserver, dans la mesure du possible, de l'urbanisation en milieu urbain et rural les secteurs soumis à ces risques, notamment en respectant le règlement du PPRI Moine et en prenant en compte les Atlas des Zones Inondables (AZI) du Layon, du Lys et de l'Èvre.

En complément, les nuisances sonores, les secteurs de pollutions connues référencés dans GÉORISQUES, ainsi que les risques technologiques et environnementaux liés aux activités des entreprises ICPE, voire SEVESO, font l'objet d'une attention particulière dans le cadre de projets d'aménagement.

Ainsi, les barrages du Verdon et de Ribou font l'objet d'une analyse de risque et d'un suivi particulier.

Les risques principaux liés au radon, au retrait-gonflement des argiles, aux séismes et les sites et sols pollués font l'objet d'une information auprès de la population.

Orientation 11 : Prendre en compte durablement la gestion des déchets

Compléter l'offre de recyclage et de traitement des déchets dans les installations publiques

Les efforts de Cholet Agglomération en matière de performance de la collecte, de la réduction et de la valorisation des déchets seront poursuivis, tant à l'échelle du tissu déjà urbanisé que des nouvelles opérations d'aménagement. La collectivité veille par ailleurs à l'adéquation entre les objectifs d'accueil de nouvelles populations et d'activités avec le système de gestion des déchets, afin d'anticiper les besoins de création ou d'extension des installations existantes (optimisation des points de collecte avec l'implantation de nouvelles déchetteries au profit de l'ensemble du territoire).

Focus sur Valor3e

Cholet Agglomération, en tant que membre du syndicat mixte Valor3e, porte un nouvel équipement de transfert des Déchets Ménagers et Assimilés (DMA) sur la commune de Saint-Christophe-du-Bois qui réceptionnera les déchets (ordures ménagères résiduelles, verres et/ou emballages ménagers) collectés sur le territoire intercommunal, pour les massifier avant leur expédition vers leurs lieux de traitement respectifs.

Focus sur UniTri

Cholet Agglomération, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, porte un nouvel équipement de tri des déchets recyclables UniTri, destiné à desservir un bassin de population d'un million d'habitants. Celui-ci répondra aux besoins de 13 collectivités des Deux-Sèvres, de la Vienne, de Maine-et-Loire, de la Vendée et de la Loire-Atlantique.

Soutenir la création de dispositifs de tri, recyclage, réutilisation et élimination des déchets issus des activités des bâtiments et des travaux publics

Le territoire comprend de nombreuses entreprises des bâtiments et des travaux publics, lesquelles génèrent d'importantes quantités de déchets de matériaux inertes. Soucieuse du traitement de ces matériaux et de minimiser l'impact sur les terres agricoles, la collectivité soutient la rationalisation de la gestion de ces déchets par la création de sites spécifiques (cf. Axe 1 - 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).

Orientation 12 : Optimiser l'offre en équipements et services

Le territoire dispose d'une offre de services et équipements importante et diversifiée, notamment culturelle, sportive, sociale, d'enseignement ou de santé, répartie sur l'ensemble des communes.

Les équipements sont de qualité et ont vocation à rayonner au-delà du territoire. Ils sont supports d'une politique affirmée et ambitieuse à destination des familles, tout en encourageant et offrant les conditions d'une pratique pour le sport haut niveau. À titre d'exemple, peuvent être mis en valeur les équipements à vocation culturelle avec le théâtre Saint-Louis à Cholet ou l'espace culturel Leopold Sedar Senghor au May-sur-Èvre, à vocation de loisirs avec les centres aquatiques communautaires Glissé à Cholet et Lysséo à Lys-Haut-Layon et le Parc de Ribou à Cholet, ou encore à vocation sportive avec le Parc de la Meilleraie qui accueille Cholet Basket ou bien La Stella à La Romagne qui accueille l'équipe professionnelle de tennis de table.

Les équipements maillent aujourd'hui le territoire en proposant un accès facilité à l'ensemble des habitants.

Par ailleurs, les capacités de développement urbain des communes doivent tenir compte de la diversité des équipements et de leur état.

Toute réhabilitation ou construction nouvelle d'équipements doit afficher une recherche d'exemplarité en matière d'intégration paysagère, d'optimisation foncière, de consommation énergétique et de production d'énergie renouvelable. Les aménagements doivent être étudiés pour qu'ils s'insèrent dans le tissu urbain environnant et qu'ils bénéficient d'une desserte en déplacements doux comme en transport en commun.

Pour un maillage performant des équipements sur le territoire, une réflexion sur la mutualisation des équipements est privilégiée.

Avec les extensions régulières de son site universitaire, Cholet Agglomération affiche ses ambitions d'un développement pérenne et qualitatif de son offre de formation, et notamment dans le contexte de l'accueil du Campus connecté.

Orientation 13 : Favoriser le développement des communications numériques

L'accès au réseau numérique est une composante de l'aménagement du territoire structurante pour l'attractivité économique et résidentielle, dans un contexte d'évolution des modes de travail (digitalisation des entreprises, pratique croissante du télétravail depuis la crise sanitaire Covid 19, etc.). En soutien à la dynamique économique, agricole et résidentielle locale, Cholet Agglomération, en partenariat avec les opérateurs spécifiques, entend garantir une couverture numérique complète en Très Haut Débit (THD). Il s'agit en particulier de faciliter le raccordement aux réseaux pour l'ensemble du territoire.

Cholet Agglomération
Direction de l'Aménagement
Rue Saint-Bonaventure
49300 CHOLET
02 44 09 25 00
contact@choletagglomeration.fr